

# Communiqué de presse

12 avril 2023

## Début d'année très mitigé pour le marché des bureaux d'Ile-de-France

*Knight Frank dresse le bilan du marché locatif des bureaux d'Ile-de-France au 1<sup>er</sup> trimestre 2023*

### Baisse de 30 % des volumes placés en Ile-de-France

Après une bonne année 2022, l'activité a nettement ralenti depuis le début de 2023. « 388 600 m<sup>2</sup> ont été commercialisés en Ile-de-France au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, soit une baisse de 30 % par rapport à la même période l'an passé et de 26 % par rapport à la moyenne décennale d'un 1<sup>er</sup> trimestre » annonce Guillaume Raquillet, directeur de l'agence Bureaux chez Knight Frank France. Ce recul est plus important qu'anticipé mais n'est pas pour autant surprenant. De fait, le bon résultat de 2022 était en partie lié à la finalisation de quelques grandes ou très grandes transactions initiées de longue date, et d'un effet de rattrapage post-Covid qui s'est peu à peu essoufflé. Par ailleurs et comme nous l'indiquons depuis 2020, la crise sanitaire et les changements de modes de travail se traduisent par une réduction durable de la consommation de bureaux, dont l'impact pourrait être amplifié par la détérioration de la situation économique et de la trésorerie des entreprises.

Le recul de l'activité locative a concerné l'ensemble des créneaux de surfaces au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, avec une chute de 20 % sur un an des commercialisations de bureaux de moins de 1 000 m<sup>2</sup>, de 13 % de ceux compris entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup> et surtout de 65 % de ceux supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup>. « Alors que les grandes prises à bail avaient contribué l'an passé à la belle performance du marché francilien, ce sont elles qui ont le plus fait défaut au début de 2023 avec six transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> totalisant à peine 55 200 m<sup>2</sup> contre 194 400 m<sup>2</sup> en moyenne lors d'un 1<sup>er</sup> trimestre depuis dix ans. Prolongeant la tendance à la réduction de la taille moyenne des surfaces consommées par les grandes entreprises, la prise à bail la plus importante du 1<sup>er</sup> trimestre 2023, INFORMATIQUE CDC dans « Network 2 » à Bagneux, dépasse à peine 15 000 m<sup>2</sup> » détaille Guillaume Raquillet. Deux autres mouvements supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup> ont été recensés en 1<sup>ère</sup> couronne Sud (INFOPRO DIGITAL dans « L'Aqueduc » à Gentilly, SIEMENS MOBILITY dans « Yuma » à Châtillon), contribuant à la hausse de 85 % sur un an des volumes placés du secteur, toutes surfaces confondues.

### La 1<sup>ère</sup> Couronne Sud se distingue

Le Sud est l'un des rares secteurs à afficher une performance positive au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, recueillant ainsi les fruits d'une offre neuve abondante, de conditions d'accessibilité améliorées par les projets de nouvelles lignes de métro, d'une image positive et d'un rapport qualité-prix compétitif par rapport aux marchés plus établis. « Toutefois, les prises à bail des derniers mois sont pour la plupart des mouvements endogènes d'entreprises déjà présentes dans le secteur et désirant moderniser leur immobilier à moindre coût, ou bien des relocalisations limitées d'utilisateurs de secteurs plus excentrés souhaitant améliorer la qualité de leur adresse » précise Guillaume Raquillet. Les transactions significatives ont été très rares dans les autres pôles de 1<sup>ère</sup> couronne. Tranchant avec le niveau relativement élevé des volumes placés en 2022, gonflés par l'achat par le MINISTERE DE L'INTERIEUR des 46 000 m<sup>2</sup> du Campus « Maxwell » à Saint-Denis, un seul mouvement supérieur à 5 000 m<sup>2</sup> a par exemple été enregistré dans le Nord, à Saint-Ouen. « Alors que les chantiers du Grand Paris Express et des Jeux Olympiques de 2024 approchent peu à peu de leur terme, permettant de se faire une idée plus claire du nouveau visage de ce vaste territoire cumulant les investissements publics, les performances du Nord seront scrutées d'encore plus

**Knight Frank**  
7 Place Vendôme, 75001 Paris,  
+33 1 43 16 88 88

**knightfrank.fr**

Your partners in property

près en 2023. Un regain plus franc que celui observé en 2022 y est en tout cas nécessaire pour absorber une offre qui ne cesse d'enfler » explique Guillaume Raquillet.

Dans les secteurs de l'Ouest (Croissant Ouest et La Défense), le résultat du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 est également en deçà des attentes et le nombre d'opérations significatives très limité. Un seul mouvement de plus de 5 000 m<sup>2</sup> a été recensé : la prise à bail par INDIGO de 5 070 m<sup>2</sup> dans « The Curve » à Puteaux, en bordure de La Défense. Totalisant 35 500 m<sup>2</sup> depuis le début de 2023, les volumes placés dans le quartier d'affaires sont du reste en baisse de 38 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, mais quelques grandes transactions, pour certaines supérieures à 20 000 m<sup>2</sup>, y sont en cours de finalisation.

### **Paris : un essoufflement à relativiser**

Une fois n'est pas coutume, l'activité locative s'est également essouffée au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 à Paris. 164 000 m<sup>2</sup> y ont ainsi été placés sur la période toutes tailles de surfaces confondues : ce volume, représentant 42 % de l'ensemble des bureaux commercialisés en Ile-de-France, est en baisse de 25 % sur un an. En nombre de transactions, le recul est de 24 %. « Ce ralentissement était attendu compte tenu de la raréfaction croissante de l'offre de bureaux disponibles dans la capitale. En outre, la baisse est surtout liée à l'absence de mouvements supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup>, alors que six avaient été comptabilisés au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 » souligne Guillaume Raquillet. Cette absence a surtout pesé sur les performances du quartier central des affaires parisiens, qui avait connu une année quasi record en 2022 avec 489 000 m<sup>2</sup> commercialisés et la signature de 12 grandes transactions. « Avec 86 500 m<sup>2</sup> placés, le 1<sup>er</sup> trimestre 2023 est certes timide pour le QCA, mais quelques grandes transactions seront prochainement finalisées. Notons aussi la résistance des surfaces inférieures à 5 000 m<sup>2</sup>, dont les volumes commercialisés n'accusent qu'un recul modéré d'une année sur l'autre. Enfin, l'attractivité du QCA ne s'érode pas puisque ce dernier continue d'attirer les entreprises provenant d'autres territoires alors que les départs restent très rares » analyse Guillaume Raquillet. La tendance ne devrait pas faiblir ces prochains mois. Si le contexte économique est plus incertain et si certains utilisateurs sont moins présents (start-up, coworking), d'autres secteurs, habituellement captifs du QCA comme la finance, le conseil ou le luxe, demeurent très actifs. Enfin, alors que le marché de l'emploi est toujours très tendu dans les secteurs d'activité à forte valeur ajoutée, la qualité des bureaux et leur localisation restent au cœur des stratégies de rétention et d'attraction des talents.

### **Taux de vacance au plus haut depuis 1997**

Après avoir atteint un niveau historiquement élevé à la fin du 4<sup>e</sup> trimestre 2022, le volume de l'offre immédiate a continué de progresser lors des trois premiers mois de 2023. 4,38 millions de m<sup>2</sup> de bureaux sont désormais disponibles en Ile-de-France, soit une hausse de 9 % par rapport à la même période l'an passé et de 2 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2022. « L'augmentation a été assez modérée au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 car, malgré une demande placée peu élevée, les livraisons de bureaux neufs-restructurés ont-elles aussi diminué. Huit projets supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup> totalisant 135 000 m<sup>2</sup> ont ainsi été achevés en Ile-de-France depuis janvier contre 200 000 m<sup>2</sup> environ au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 » précise Guillaume Raquillet. Si le taux de vacance a peu évolué, s'établissant à 7,8 % contre 7,7 % à la fin de 2022, celui-ci atteint toutefois son niveau le plus haut depuis 1997 et gagne près de trois points par rapport au début de la crise sanitaire. L'offre a continué de progresser dans la quasi-totalité des secteurs de l'ouest francilien et de la 1<sup>ère</sup> couronne, élevant le taux de vacance de certains pôles tertiaires à des niveaux très élevés comme à La Défense, où celui-ci frôle désormais les 15 %, et plus encore dans les secteurs de la Péri-Défense et de la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord où il grimpe à 20 % environ. Les livraisons et la baisse de la demande ont également poussé les taux de vacance à la hausse dans des secteurs où ceux-ci étaient longtemps restés contenus : dans le Sud, l'Est et à Neuilly-Levallois, ils ont ainsi gagné près de cinq points en moyenne depuis la fin de 2019 et trois points en deux ans.

La tendance est bien différente dans Paris intra-muros, où l'offre continue de se raréfier. « L'écart entre Paris et le reste de la région s'est une nouvelle fois creusé au 1<sup>er</sup> trimestre 2023. Le volume de l'offre disponible continue en effet de reculer dans la capitale, avec une baisse de 5 % en un trimestre et de près de 10 % en un an. Le taux de vacance y est désormais de 3,7 % et même de 2,6 % dans le QCA, où la demande a faibli mais où aucun grand projet disponible n'a été livré depuis janvier » poursuit Guillaume Raquillet. Le quartier central des affaires ne propose même, dans l'immédiat, aucune surface de plus de 5 000 m<sup>2</sup>. En revanche, quelques offres de ce gabarit sont disponibles dans des quartiers excentrés de la capitale, pour certaines depuis de longs mois, comme dans les 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements dont le taux de vacance se stabilise à un niveau élevé (9,4 %).

### Accalmie de courte durée

Les contrastes entre Paris et sa périphérie ne s'atténueront probablement pas dans les prochains mois, même si 2023 offrira un répit temporaire en matière de nouveaux développements. Ainsi, les livraisons de bureaux neufs-restructurés ne devraient totaliser « que » 760 000 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de 2023 en Ile-de-France (dont 52 % de créations pures), après 960 000 m<sup>2</sup> en 2022 et 1,2 million lors du pic de 2021. Cela dit, près des deux tiers des nouveaux m<sup>2</sup> attendus cette année sont encore disponibles, s'ajoutant aux 420 000 m<sup>2</sup> achevés l'an passé et encore proposés à la location. Ce stock se concentre principalement en Péri-Défense et en 1<sup>ère</sup> couronne Nord et Sud, dont le marché locatif peine à redémarrer malgré la qualité des nouvelles offres et l'amélioration progressive du réseau des transports en commun.

Ces immeubles neufs s'ajoutent à une offre de seconde-main parfois très abondante. La vacance s'annonce donc durablement élevée en périphérie, d'autant que 2024 verra de nouveau les livraisons repartir très nettement à la hausse avec 765 000 m<sup>2</sup> de bureaux attendus en Ile-de-France (hors Paris) dont 61 % sont encore disponibles. Dans ce contexte, le sujet des friches tertiaires sera de moins en moins tabou et les changements d'usages s'accéléreront, même si certaines contraintes afférentes à la transformation (coût des travaux, équilibre financier, difficultés administratives ou techniques, etc.) persistent et soulignent la pertinence de rendre les bâtiments transformables dès leur conception.

Après un ralentissement des livraisons à Paris en 2023 (119 000 m<sup>2</sup> attendus soit une baisse de 57 % en un an), celles-ci y seront plus importantes en 2024 (345 000 m<sup>2</sup>). La faible vacance et la demande soutenue des entreprises en assureront toutefois le bon écoulement. Au-delà de 2024, la pénurie pourrait même s'accroître en raison des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme bioclimatique (PLU<sup>b</sup>). *« L'incertitude créée depuis quelques mois par la révision de ce texte, le « pastillage » de centaines d'immeubles et la volonté clairement affirmée par la municipalité de réduire la place des bureaux à Paris se traduisent d'ores et déjà par un ralentissement des investissements. Elles pourraient à très court terme impacter les dépôts et délivrances de permis de construire et limiter le lancement de nouveaux projets de restructuration. Il faut donc s'attendre à ce que l'offre, déjà très peu fournie, se raréfie davantage et favorise une nouvelle poussée des valeurs locatives, ce qui accentuerait ainsi la forte hausse des derniers mois »*. Dans le QCA, le loyer prime atteint d'ores et déjà près de 980 €/m<sup>2</sup>/an à fin mars 2023, soit un bond de 4 % sur un an et de 13 % depuis le déclenchement de l'épidémie de Covid-19. *« Une nouvelle progression des loyers compliquerait l'accès de certaines entreprises au marché des bureaux parisiens, et rien n'indique aujourd'hui que cela pourrait profiter à d'autres communes franciliennes »* conclut Guillaume Raquillet.

#### Contact Presse Knight Frank :

Galivel & Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63  
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com

#### Knight Frank en bref

Fondé il y a plus de 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 16 000 collaborateurs intervenant depuis 384 bureaux dans 51 pays. Sa branche française, créée il y a 50 ans cette année intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel. Avec ses 90 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), le Capital Markets (investissement), le Retail Leasing (location commerces) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

[www.knightfrank.fr](http://www.knightfrank.fr)  
[www.immobilier.knightfrank.fr](http://www.immobilier.knightfrank.fr)