

Communiqué de presse

24 avril 2024

Le marché des bureaux franciliens tient le cap

Knight Frank dresse le bilan du marché locatif des bureaux d'Île-de-France à la fin du 1^{er} trimestre 2024

Stabilité de la demande placée au 1^{er} trimestre 2024

Après une année 2022 dynamique puis un essoufflement en 2023, le marché des bureaux franciliens résiste bien en ce début 2024. « Avec 477 000 m² de bureaux commercialisés au 1^{er} trimestre 2024, l'activité locative enregistre une hausse de 14 % par rapport à la même période l'an passé. Il s'agit néanmoins d'une performance inférieure de 11 % à la moyenne décennale » annonce Guillaume Raquillet, directeur du département Bureaux chez Knight Frank France et poursuit « La demande placée a été soutenue par la bonne performance du créneau des grandes surfaces (≥ 5 000 m²) qui a représenté 36 % du volume total. » En effet, 17 grands mouvements ont été recensés en Île-de-France depuis le début de l'année (contre 7 au 1^{er} trimestre 2023) pour un total de 174 000 m², soit un volume presque multiplié par deux en un an. Le mouvement d'envergure et attendu de longue date, a été la prise à bail de plus de 40 000 m² par la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS dans l'immeuble « The Good One » dans le 13^e arrondissement. Deux autres signatures parisiennes supérieures à 10 000 m² se sont distinguées, à savoir DANONE dans le 9^e arrondissement avec « L'Hermione », la BPI dans le « Lumière » dans le 12^e, tandis qu'ELIS SERVICES et la SNCF ont choisi des secteurs extra-muros avec respectivement « Kupka » à La Défense et « Les Grandes Serres » de Pantin.

« Si la question de la rationalisation reste un enjeu majeur pour bon nombre d'entreprises, le retour des grands mouvements et des projets d'envergure est de bon augure. De nouvelles belles signatures sont attendues dès le 2^e trimestre et laissent présager d'un bon dynamisme de ce créneau en 2024 » observe Guillaume Raquillet. A l'inverse, le fléchissement de l'activité a principalement concerné les commercialisations de moyennes surfaces (1 000 à 5 000 m²) avec une chute de 20 % en un an des volumes placés et de 17 % du nombre de transactions. Le créneau des surfaces intermédiaires devrait cependant gagner en vigueur ces prochains mois en raison d'une tendance à la réduction de la taille moyenne des surfaces prises à bail et de l'adaptation des entreprises franciliennes aux nouveaux modes de travail. Enfin, l'activité sur le marché des petites surfaces (< 1 000 m²) est restée positive avec + 3 % en volume et + 4 % en nombre.

Paris capte 54 % des volumes placés ≥ 5 000 m²

A la fin du 1^{er} trimestre 2024, Paris intra-muros a concentré plus de la moitié des surfaces consommées en Île-de-France. Au total, 253 000 m² de bureaux y ont été commercialisés, soit un volume en hausse de 53 % par rapport à la même période en 2023. « L'activité a été soutenue par le dynamisme des grandes surfaces, absente l'an passé à la même période, avec sept transactions de plus de 5 000 m² dont deux supérieures à 10 000 m². Le secteur de la finance s'est révélé particulièrement actif avec 52 % des volumes ≥ 5 000 m² consommés dans Paris. Outre la prise à bail de la CDC, EURAZEO a par exemple loué plus de 8 000 m² au sein du 66 rue Pierre Charron dans le 8^e arrondissement » indique Guillaume Raquillet qui souligne également le caractère endogène des entreprises. Enfin, le segment des moyennes surfaces a fléchi dans la capitale (- 11 % en un an) mais ce ralentissement est à relativiser compte tenu de la forte demande des utilisateurs pour des locaux dans Paris.

La quasi-totalité des secteurs parisiens a enregistré une hausse du nombre des transactions ainsi que des volumes consommés au 1^{er} trimestre 2024. Les plus fortes progressions concernent les arrondissements de Paris Sud et de Paris Péri-QCA qui totalisent respectivement 84 000 m² (+ 178 % en un an) et 44 000 m² (+ 96 %) sur les trois premiers mois de l'année. Malgré la faiblesse des disponibilités, l'activité locative du QCA s'oriente également à la hausse (+ 10 % en un an). Le secteur concentre 40 % de la demande placée parisienne en raison d'un socle solide d'utilisateurs endogènes et d'une forte capacité d'attraction d'entreprises en quête de centralité (principalement en provenance d'autres arrondissements et

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

[knightfrank.fr](https://www.knightfrank.fr)

Your partners in property

de l'Ouest francilien). Enfin, les volumes placés dans le secteur de Paris Nord Est augmentent de 9 % par rapport au 1^{er} trimestre 2023.

Résultats contrastés pour le Croissant Ouest

Hors de Paris, les secteurs plébiscités restent le Croissant Ouest et la 1^{ère} Couronne. Ils ont concentré à eux deux plus de 30 % de la demande placée totale du 1^{er} trimestre 2024. Dans le Croissant Ouest, le volume des commercialisations s'est montré relativement honorable grâce à la réalisation de quatre grandes transactions ($\geq 5\ 000\ m^2$) alors que ce segment était resté atone l'an dernier à la même période. Les volumes consommés (78 000 m^2) demeurent néanmoins bien en deçà de la moyenne décennale (- 49 %) et affichent des disparités selon les sous-secteurs. Si l'activité de la Péri-Défense est au ralenti au 1^{er} trimestre, Neuilly-Levallois enregistre des résultats en progression (+ 38 % sur un an). Le marché de la Boucle Sud se démarque quant à lui par la réalisation de deux grandes transactions : la location par JOHNSON & JOHNSON de 9 500 m^2 dans « Bird » à Issy-les-Moulineaux, et celle de VINCI CONSTRUCTION de 6 000 m^2 dans « Alba » à Boulogne. A la Défense, le résultat du 1^{er} trimestre 2024 est en deçà des attentes avec un volume de 32 000 m^2 de bureaux placés depuis le début de l'année 2024, soit une baisse de 5 % sur un an. Un seul mouvement de plus de 5 000 m^2 a notamment été recensé. Il s'agissait de la prise à bail par ELIS SERVICES de 17 800 m^2 dans « Kupka » à Puteaux.

En 1^{ère} couronne, la demande placée recule de 10 % sur un an et de 9 % par rapport à la moyenne décennale avec toutefois des contrastes soutenus selon les marchés. Un peu moins de 20 000 m^2 de bureaux ont été placés au 1^{er} trimestre 2024 dans le secteur de la 1^{ère} Couronne Sud, soit une forte baisse de 56 % sur un an. Ce marché, étroitement tributaire de quelques grandes transactions, ne recense qu'un seul grand mouvement ce trimestre : la prise à bail de 5 000 m^2 par la DNUM dans « High Line » à Montrouge. La chute est d'autant plus importante que trois transactions supérieures à 10 000 m^2 avaient été enregistrées l'an passé à la même période (SIEMENS, CDC – ICDC et INFOPRO DIGITAL). Les marchés de 1^{ère} couronne Nord et Est enregistrent des résultats positifs avec des commercialisations de bureaux respectivement en hausse de 48 % et 98 % par rapport à l'an dernier, mais demeurent elles-aussi en deçà de leur moyenne décennale.

Le loyer prime continue son ascension

Alors que le seuil des 1 000 €/m²/an avait été atteint à la fin du 3^{ème} trimestre 2023, le loyer prime continue de s'orienter à la hausse à la fin du 1^{er} trimestre 2024. Il s'élève désormais à 1 030 €/m²/an et pourrait continuer d'augmenter dans les mois à venir en raison de la pénurie d'offres de qualité disponibles dans les plus prestigieux arrondissements parisiens.

D'après Guillaume Raquillet « *La hausse du loyer prime est alimentée par l'appétit des entreprises du luxe et de la finance, à l'origine de 58 % des transactions réalisées dans Paris (toutes surfaces confondues) à des valeurs supérieures à 900 €/m² en 2023 et de 44 % en 2024. Si le seuil des 1 000 €/m²/an était jusqu'alors exceptionnel, six transactions ont été signées au sein du QCA à ce niveau-là depuis le début de l'année, contre deux l'an passé à la même période* ». Cette tension sur les valeurs locatives s'est également accentuée au sein de quartiers périphériques comme les arrondissements du 5/6/7^e et du 12/13^e où les valeurs prime progressent respectivement de 9 % et 8 % en un an par exemple.

Un taux de vacance toujours plus élevé

Après avoir atteint des sommets en 2023, le volume de l'offre disponible en Île-de-France a continué de progresser à la fin du 1^{er} trimestre 2024. Il atteint désormais 4,9 millions de m^2 , soit une hausse de 3 % en comparaison au précédent trimestre et de 11 % sur un an. La situation est toutefois très inégale selon les secteurs franciliens. « *Paris intra-muros concentre 15 % des surfaces disponibles à fin mars 2024, soit un volume de près de 710 000 m^2 , en hausse de 13 % en un an. Les disponibilités restent néanmoins limitées dans les arrondissements parisiens les plus centraux où peu de (re)développements sont attendus, notamment au sein du QCA où le stock a fléchi de 5 % en un an et totalise dorénavant un peu plus de 165 000 m^2 disponibles* » précise Guillaume Raquillet. « *La pénurie d'offres s'y est accentuée expliquant un taux de vacance de 2,5 % au 1^{er} trimestre 2024, contre 2,6 % un an auparavant et 1,4 % avant la crise sanitaire* ».

Le taux de vacance moyen dans Paris intra-muros s'est stabilisé à 4,2 % à fin mars 2024, mais s'avère nettement supérieur dans certains arrondissements. L'offre est par exemple plus abondante dans le Nord-Est ainsi qu'à Paris Sud où la demande s'est révélée moins significative tandis que des opérations de restructuration ont alourdi le stock immédiat. Le taux de vacance du secteur 18/19/20^e s'élève désormais à 11 % (contre 9,3 % à la fin du 1^{er} trimestre 2023), un niveau supérieur à la moyenne francilienne. A l'échelle régionale, il s'établit à 8,6 % à la fin du 1^{er} trimestre 2024, après 8,4 % fin décembre 2023 et 7,8 % au 1^{er} trimestre 2023. Il varie fortement selon les secteurs géographiques et est par exemple en hausse de 1,6 point en un an pour la Boucle Sud, à 10,7 %, tandis qu'il baisse à La Défense où il atteint désormais 14,4 % après 14,9 % au 1^{er} trimestre 2023. Enfin, il avoisine les 20 % en Péri-Défense et en 1^{ère} Couronne Nord (respectivement 19,2 % et 21,8 %). A moins d'un net rebond des commercialisations, ce dernier restera élevé ces prochains trimestres en raison du nombre important de livraisons attendues en 2024.

1,44 million de m² attendus en 2024

Après un ralentissement du rythme des livraisons de bureaux observé en 2023, celles-ci s'annoncent plus importantes en 2024. Au 1^{er} trimestre 2024, 12 opérations neuves et restructurées de plus de 5 000 m² ont été achevées en Île-de-France totalisant 207 000 m², dont plus de la moitié demeure disponible. A titre de comparaison, 8 opérations avaient été livrées à la même période en 2023, cumulant 135 000 m². Depuis le début de l'année, ces dernières se sont principalement concentrées en 1^{ère} Couronne (64 % des m² livrés depuis janvier) et dans le Croissant Ouest (18 %). Parmi les actifs tertiaires réalisés, citons par exemple « Black » à Clichy, « Jump » à Aubervilliers ou bien « 6 Degrés » à Gentilly. Le rythme des livraisons continuera de s'accélérer au 2^e trimestre 2024 (496 000 m² en chantier), tandis que 734 000 m² supplémentaires sont prévus au 2^e semestre. Ainsi, 1,44 million de m² sont attendus sur l'ensemble de l'année (dont 56 % sont disponibles), soit un niveau supérieur de 70 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années.

Les livraisons seront moins abondantes en 2025 avec 849 000 m² projetés. Un nouveau rebond est à anticiper en 2026, avec un potentiel de 1,25 million de m² neufs-restructurés, bien qu'un tiers seulement aient été lancés. Ce stock est en partie gonflé par des créations ou restructurations de très grand gabarit à l'image de la « Tour Triangle » dans le 15^e arrondissement. « Certains projets pourraient être décalés ou modifiés, voire transformés, en particulier dans les secteurs franciliens où l'offre est déjà particulièrement fournie. Dans Paris intra-muros, les incertitudes liées au PLU bioclimatique freinent les nouveaux développements. Le marché parisien peine à retrouver davantage de fluidité, comme en témoigne le niveau élevé de précommercialisation des opérations lancées (>5 000 m²) : près de 40 % des surfaces sont déjà pré-louées dans Paris et il s'agit même de 56 % des m² pour le QCA. » explique Guillaume Raquillet. Les opérations à livrer à l'horizon 2026 sont inégalement réparties sur le territoire francilien. Elles se concentrent majoritairement dans les secteurs du Croissant Ouest et de la 1^{ère} Couronne, deux pôles tertiaires cumulant la moitié de l'offre à venir. Ces derniers resteront par conséquent durablement sur-offreurs, dans l'attente qu'un sursaut de l'activité locative s'y opère.

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

Knicht 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
www.immobilier.knightfrank.fr