

Le marché des bureaux

LOCATIF
& INVESTISSEMENT

T3 2024

SOMMAIRE

- 01. Contexte économique p.04
- 02. Marché locatif p.08
- 03. Marché de l'investissement p.19
- 04. Contacts p.24

Introduction

L'activité des bureaux franciliens marque **le pas**

Dans la lignée de 2023, la chute de l'activité locative en Île-de-France se confirme en 2024. Depuis janvier, 1,29 million de m² de bureaux ont été loués ou vendus aux utilisateurs sur le marché francilien, marquant une baisse de 6 % sur un an et de 17 % par rapport à la moyenne décennale à cette période. Au total, 37 transactions supérieures à 5 000 m² ont été recensées en Île-de-France depuis janvier, après 41 à la même période en 2023.

Avec une tendance à la rationalisation en toile de fond, les entreprises restent désireuses de repenser leur outil immobilier et de saisir les opportunités. De grands mouvements sont notamment attendus dans Paris et l'Ouest francilien au 4^e trimestre. Nous anticipons ainsi un atterrissage similaire à 2023, de l'ordre de 1,8 à 1,9 million de m² de bureaux placés.

La dynamique d'investissement dans l'immobilier de bureaux francilien reste très modérée. Au cours des neuf premiers mois de 2024, les montants engagés ont ainsi frôlé les deux milliards d'euros, faisant de cet exercice l'un des moins dynamiques depuis 2009.

Dans le QCA parisien, les ventes du troisième trimestre 2024 et les processus de commercialisation en cours montrent une stabilisation des taux prime depuis le début de l'année. Cependant, des ajustements se poursuivent dans plusieurs zones périphériques.



01.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Contexte économique

Croissance modérée

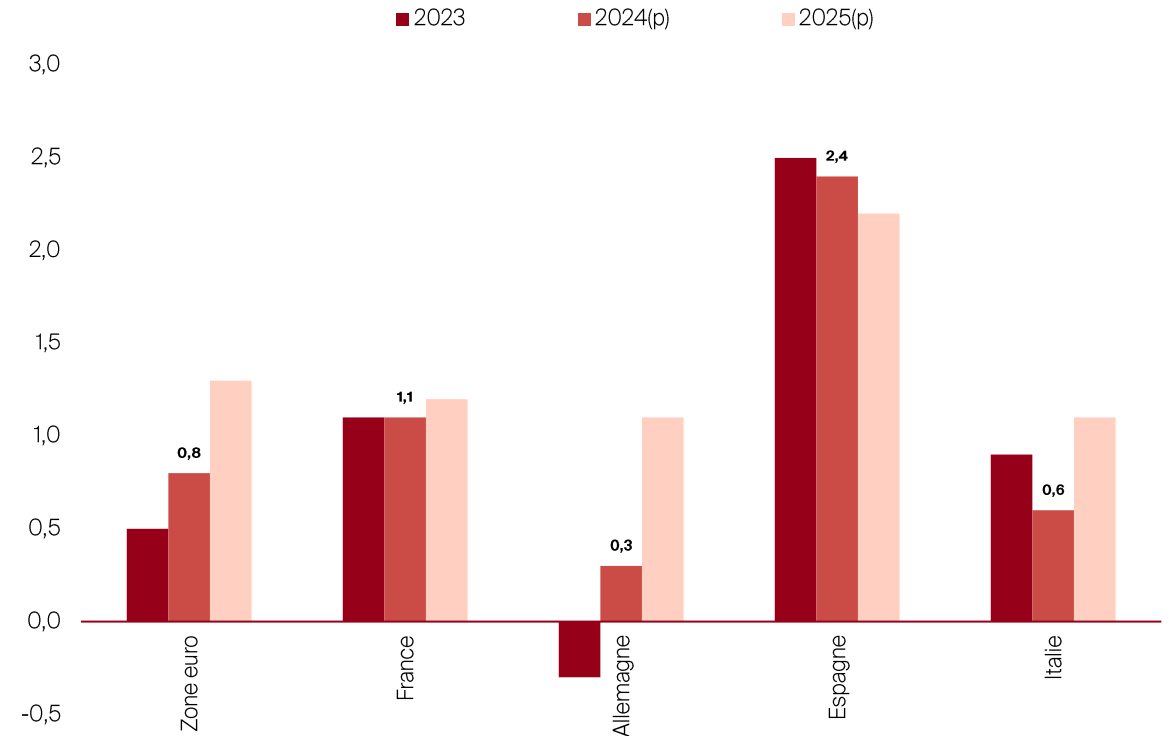
en 2024 en zone euro

Les projections de croissance, révisées en septembre dernier par la Banque Centrale Européenne (BCE), anticipent une **croissance annuelle de 0,8 % dans la zone euro en 2024**, après + 0,6 % en 2023. Le contexte géopolitique incertain ainsi que les politiques monétaires restrictives impactent la confiance des marchés et les perspectives économiques globales. **L'activité de la zone euro devrait se redresser plus franchement en 2025 et 2026**, avec respectivement + 1,3 % et + 1,5 % attendus.

En dépit des fluctuations ces derniers mois, **le reflux de l'inflation se confirmera en 2024** (+2,5 % en moyenne, après + 5,4 % en 2023). La hausse des prix continuera à se modérer en 2025 et 2026, avec respectivement + 2,2 % et + 1,9 % anticipé par la BCE. Dans ce contexte, **le marché de l'emploi en zone euro resterait solide**. Le taux de chômage se maintiendra par rapport à 2023, avec 6,5 % attendu entre 2024 et 2026.

Évolution du PIB en Zone euro

En %, en glissement annuel



Source : Commission européenne, Banque de France, Bundesbank, Banco de España, Banca d'Italia / (p) projections

Contexte économique

Poursuite de la désinflation en France

Après avoir atteint + 5,7 % en 2023, **l'inflation s'établira à + 2,5 % en 2024** selon les projections de la Banque de France. Celle-ci avait déjà commencé à décliner fin 2023, passant de + 4,2 % au 4^e trimestre 2023 à + 2,5 % au 2^e trimestre 2024. Ce reflux, en partie dû à la baisse des prix de l'énergie et surtout de l'électricité, se poursuivra ces prochains mois si le contexte géopolitique se stabilise. En septembre 2024, les prix à la consommation augmenteraient de 1,2 %* (après + 1,8 % en août dernier), soit le rythme le plus faible en trois ans. L'inflation continuera de reculer en 2025, à + 1,5 % en moyenne.

La désinflation, couplée à une hausse progressive des salaires (+ 2,7 % au 2^e trimestre 2024), soutiendra le pouvoir d'achat des Français. La confiance des ménages continue de se redresser depuis mi-2022, à 95 en septembre 2024 (+ 11 points en un an), bien que celle-ci reste nettement en deçà de la moyenne décennale.

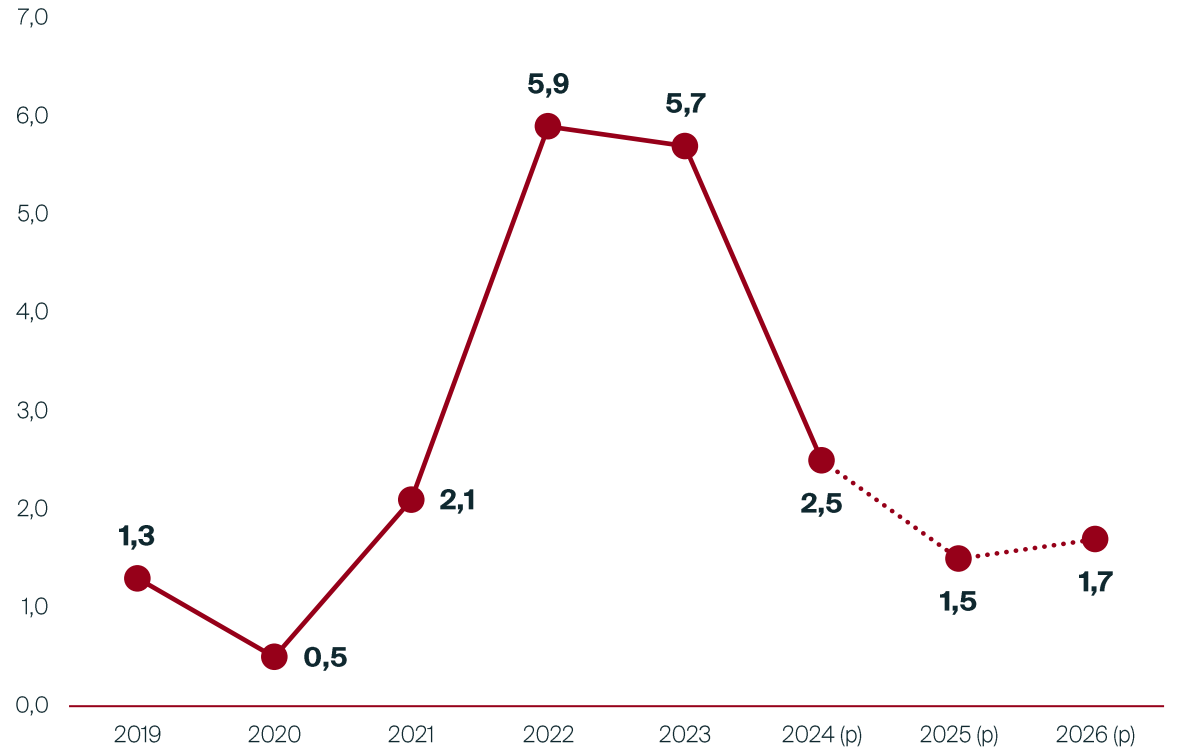
Le rebond de la consommation, essentielle dans le soutien de la croissance en 2024, se manifestera plus fortement en 2025. Si les Jeux Olympiques auront un effet positif sur l'activité économique au 3^e trimestre 2024, bien que difficilement quantifiable pour l'heure, les projections de la Banque de France et de l'INSEE restent prudentes. **Le PIB est attendu à + 1,1 % en 2024, soit un niveau similaire à 2023.** A la fin du 2^e trimestre 2024, l'acquis de croissance était de + 0,9 %. L'activité gagnera ensuite en vigueur avec respectivement + 1,2 % et + 1,5 % en 2025 et 2026.

Quant au taux de chômage, il se maintiendra en 2024 à 7,4 %, un niveau toujours très inférieur à la période pré-Covid (8,5 % en 2019), avant de s'orienter légèrement à la hausse en 2025 (7,6 %). Il fléchira en 2026 sous l'effet de la reprise de l'activité économique.

*selon les données provisoires

Évolution de l'inflation en France

En %, en glissement annuel



Source : Banque de France / (p) projections

Contexte économique

Indicateur économiques de la France

En % des variations annuelles	2019	2020	2021	2022	2023	2024 (Prévisions)	2025 (Prévisions)	2026 (Prévisions)
PIB France	1,9 %	-7,7 %	6,4 %	2,6 %	1,1 %	1,1 %	1,2 %	1,5 %
PIB Zone Euro	1,3 %	-6,5 %	5,3 %	3,6 %	0,6 %	0,9 %	1,4 %	1,6 %
Consommation des ménages	1,8 %	-6,8 %	5,2 %	3,0 %	0,9 %	0,6 %	1,3 %	1,4 %
Taux de chômage	8,5 %	8,0 %	7,9 %	7,3 %	7,3 %	7,4 %	7,6 %	7,5 %
Créations nettes d'emplois ('000)	338	-199	802	708	321	113	-13	107
Inflation	1,3 %	0,5 %	2,1 %	5,9 %	5,7 %	2,5 %	1,5 %	1,7 %
Climat des affaires	105,7	92,1	109,0	103,5	100,1	98 (Septembre)	-	-
Investissement des entreprises	3,5 %	-8,0 %	11,8 %	1,6 %	2,5 %	-0,7 %	1,2 %	2,3 %
Défaillances d'entreprises ('000)	51,5	31,1	27,6	41,3	56,6	40,9 (Août)	-	-
Déficit public(% du PIB)	-3,1 %	-9,0 %	-6,5 %	-4,8 %	-5,5 %	-6,1 %	-5,0 %	-
Exportations	1,6 %	-17,0 %	8,6 %	8,4 %	2,5 %	1,9 %	2,7 %	3,4 %
Importations	2,3 %	-13,0 %	7,8 %	9,1 %	0,7 %	-1,7 %	2,6 %	3,3 %

02.

MARCHÉ LOCATIF

ZOOM

sur les chiffres clés de l'Île-de-France
T3 2024



1,29 M m²

Demande placée



1 100 €/m²/an

Loyer Prime



5,1 M m²

Offre immédiate



9,2%

Taux de vacance

Marché locatif

Chute de la demande placée

Avec un peu plus de 428 000 m² de bureaux loués ou vendus aux utilisateurs franciliens durant le 3^e trimestre 2024, l'activité locative se replie de 16 % par rapport à la même période en 2023. Au total, près de **1,29 million de m² ont été commercialisés en Île-de-France depuis le début de l'année**, soit un volume en baisse de 6 % sur un an et de 17 % en comparaison à la moyenne décennale à 9 mois.

Si tous les créneaux affichent un repli des m² placés à la fin du 3^e trimestre 2024, avec - 5 % pour les transactions inférieures à 5 000 m², la baisse est plus marquée pour le créneau des grandes surfaces (≥ 5 000 m²). Ce dernier affiche un repli de 8 % sur un an, cumulant 393 400 m² et 37 signatures depuis janvier (après 41 un an auparavant). Parmi les transactions les plus significatives du 3^e trimestre

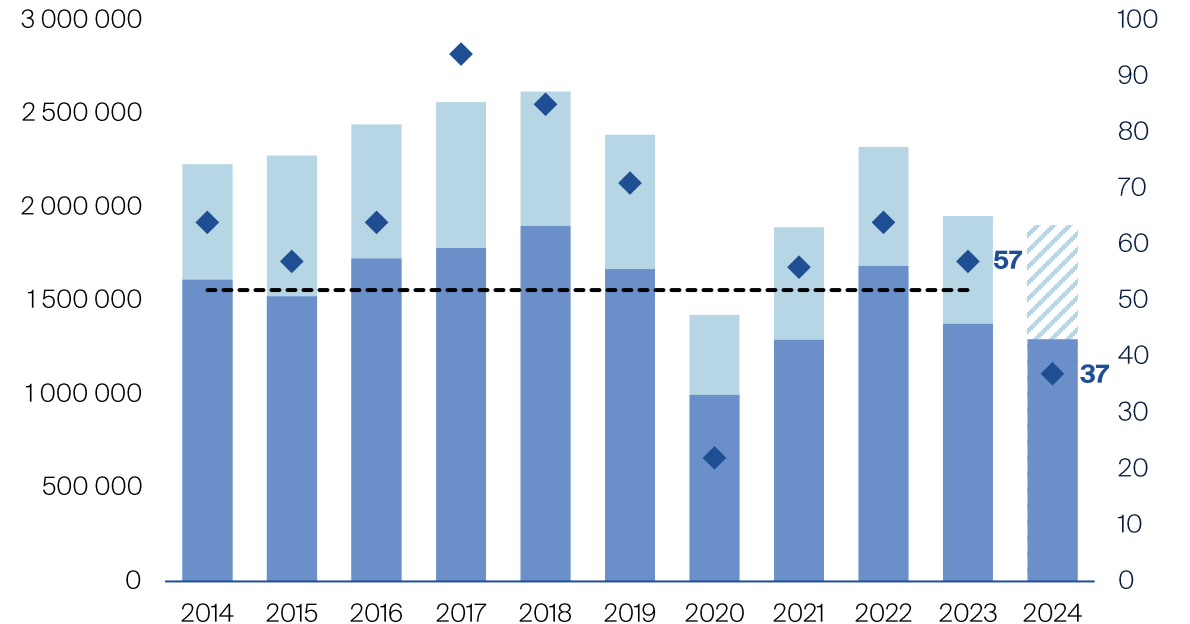
2024, citons par exemple les prises à bail de plus de 17 000 m² par WAVESTONE sur « Momentum » dans le QCA ainsi que de LAZARD FRERES au 148 rue de l'Université dans le 7^e arrondissement (10 800 m²). Alors que la taille moyenne des transactions de plus de 5 000 m² se maintient, atteignant 10 630 m² (+ 2 % par rapport à 2023), la tendance à la rationalisation restera d'actualité au 4^e trimestre 2024 compte tenu du nombre et de la taille des signatures attendues. Plusieurs mouvements majeurs devraient néanmoins animer le marché dans les mois à venir, en particulier dans Paris et l'ouest francilien.

L'atterrissage est attendu autour de 1,9 million de m² de bureaux placés en Île-de-France sur l'ensemble de l'année.

Évolution de la demande placée en Île-de-France

En m²

■ Demande placée ■ Demande placée à la fin du 3^e trimestre de l'année ◆ Nombre de transactions > 5 000 m²
 Consommation moyenne de bureaux à la fin du 3^e trimestre (2014/2023) / Prévision d'atterrissage en 2024



Source : Knight Frank

À FIN
T3 2024

-6 %

Sur un an

-17 %

Par rapport à la moyenne
9M 2014-2023

Marché locatif

La rationalisation

reste une tendance de fond,

en témoigne l'évolution de la taille moyenne des grandes transactions ($\geq 5\,000\text{ m}^2$) :

+ 2 %
Sur un an

- 16 %
par rapport à 9M
2014-2023

Paris
+ 1 %
Sur un an

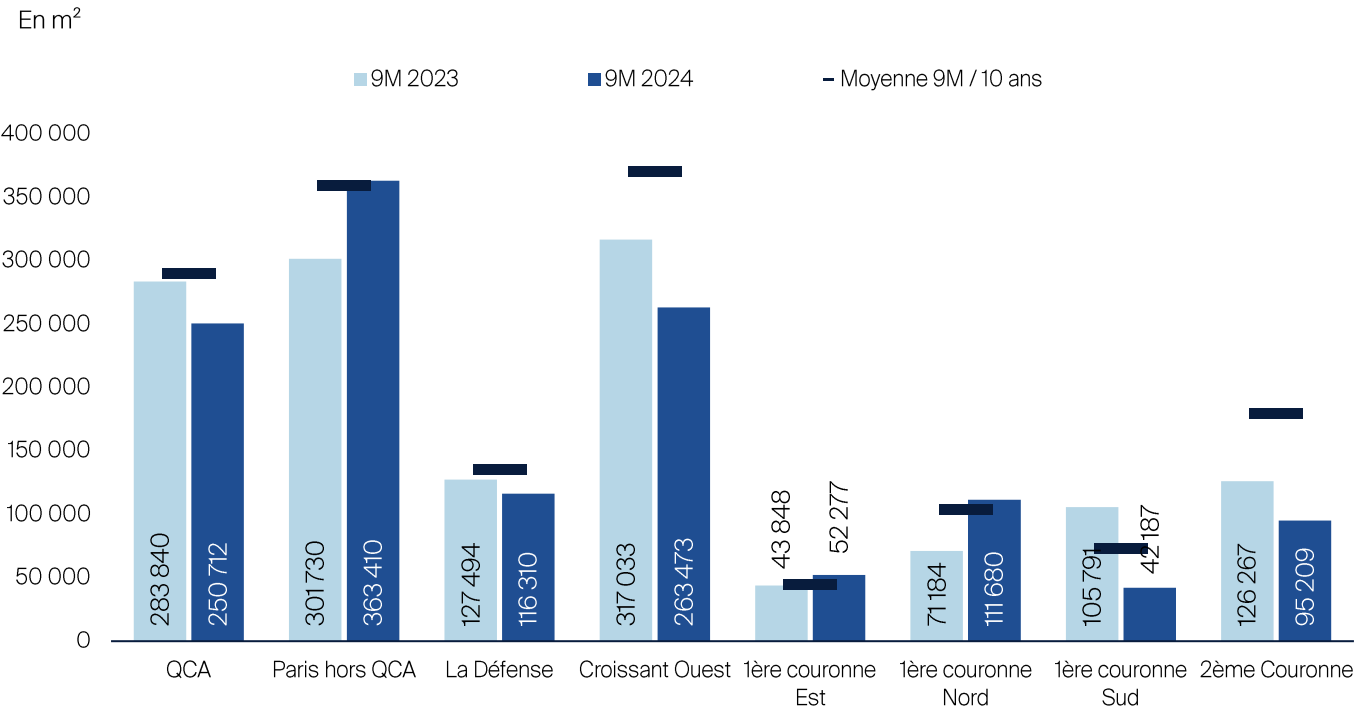
**Île-de-France
(hors Paris)**
- 2 %
Sur un an

Source : Knight Frank



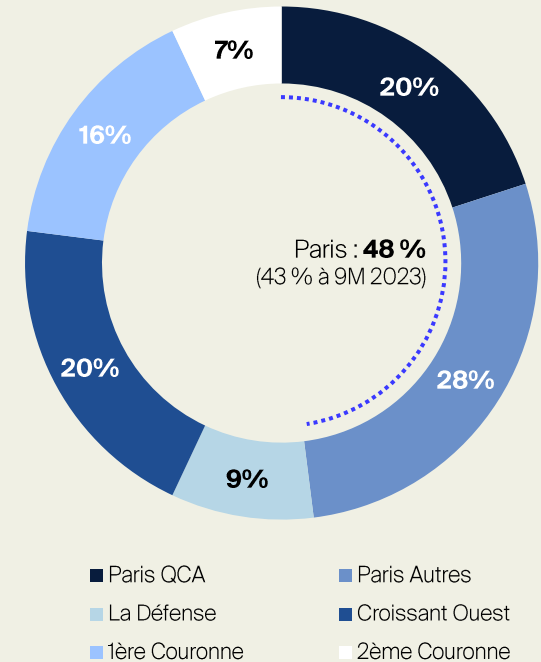
Paris concentre **48 %** de la demande placée

Répartition géographique de la demande placée en Île-de-France



Source : Knight Frank

À 9M 2024
En % du volume total



Source : Knight Frank

Le QCA capte 41 % des volumes placés dans Paris

41%
Paris QCA

14%
Paris Centre Ouest (hors QCA)

15%
Paris Nord Est

30%
Paris Sud

Paris intra-muros concentre près de la moitié des volumes placés en Île-de-France (48 % après 45 % à la même période en 2023) et 58 % du nombre de transactions recensées depuis janvier 2024. A fin septembre 2024, la capitale capte 614 000 m² de bureaux loués ou vendus aux utilisateurs, soit une performance en hausse de 5 % en un an.

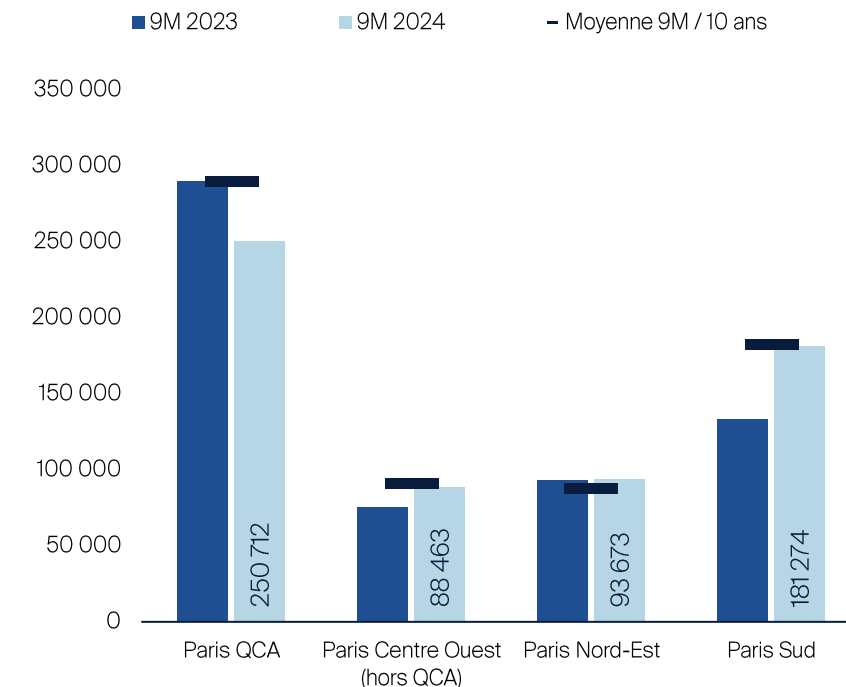
Paris Sud et Centre-Ouest surperforment à la fin du 3^e trimestre 2024, avec des volumes placés respectivement en hausse de 36 % et 17 % sur un an. L'activité locative de Paris Sud a notamment été boostée par 5 transactions de plus de 5 000 m². Il s'agissait par exemple de la CDC sur « The Good One » (40 800 m²) ou bien de ESSLORLUXOTTICA dans le « Valhubert » (22 000 m²)

Quant au QCA, il affiche un repli de 12 % des m² consommés par rapport à l'an passé et de 14 % en comparaison à la moyenne décennale à 9 mois. Malgré l'attrait pour ces prestigieux arrondissements, la faiblesse de l'offre disponible ainsi que les loyers élevés contraignent les possibilités de mouvements. Pour autant, **le QCA concentre 41 % des volumes commercialisés dans la capitale.**

Dans le détail, les créneaux des petites (<1 000 m²) et moyennes surfaces (1 000 à 5 000 m²) enregistrent des baisses respectives des volumes placés de 3 % et 22 %. À l'inverse, celui des grandes surfaces augmente de 65 % en un an. **Au total, 18 signatures ≥ 5 000 m² ont été recensées dans Paris intra-muros** depuis janvier (après 11 à la même période en 2023), s'ajoutant aux 19 en périphérie.

Répartition géographique de la demande placée dans Paris

En m²



Source : Knight Frank

Marché locatif

Hausse du loyer prime

Supérieur à 1 000 €/m² pour le 3^e trimestre consécutif, **le loyer prime francilien atteint désormais 1 100 €/m² à fin septembre 2024, soit une hausse de 10 % en un an.** Alors que nous ne comptons respectivement que 7 et 9 transactions réalisées à une valeur supérieure ou égale à 1 000 €/m² en 2022 et 2023, 22 ont d'ores et déjà été enregistrées depuis le début de l'année.

Le loyer moyen dans Paris se stabilise à la fin du 3^e trimestre 2024, affichant 688 €/m². Quant au loyer moyen francilien, il s'établit désormais à 313 €/m² (-11 % en un an), illustrant la tendance à la correction des valeurs locatives dans les secteurs de périphérie.

Si les mesures d'accompagnement restent limitées dans Paris intra-muros, celles-ci sont bien plus généreuses en périphérie (entre 30 et 40 % selon les secteurs franciliens).

Mesures d'accompagnement

À fin septembre 2024

12-15%

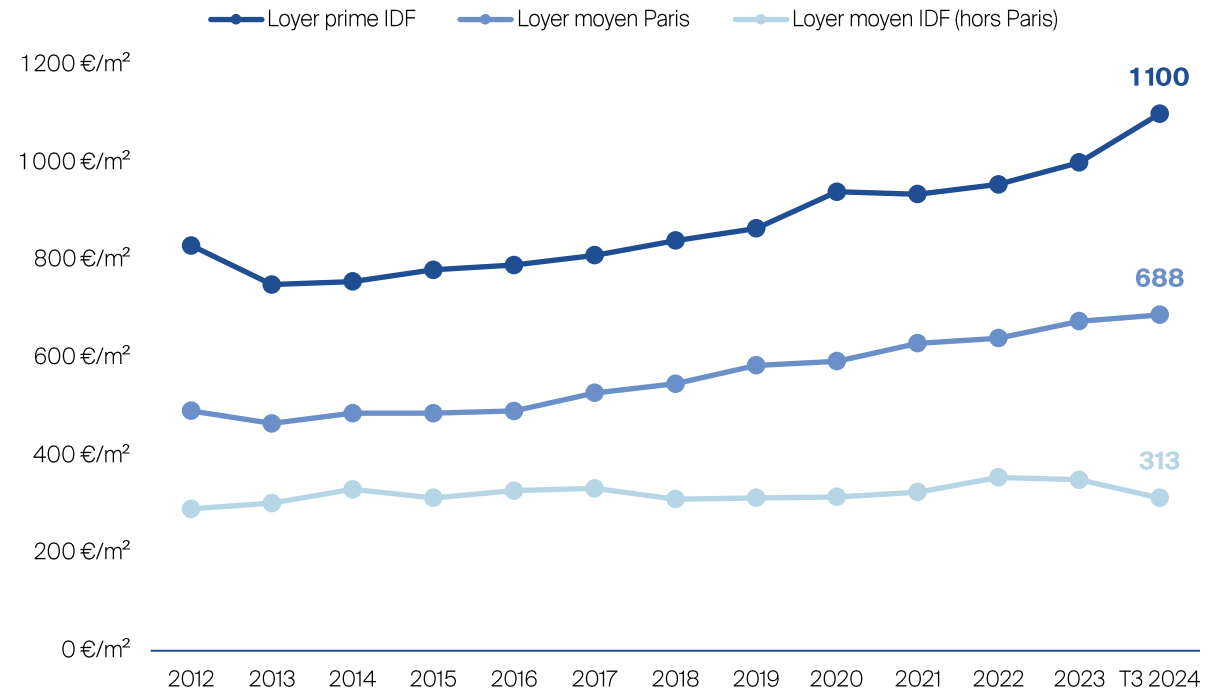
PARIS QCA

30-40%

ÎLE-DE-FRANCE

Évolution annuelle des loyers

En €/HT/HC/m²/an, en Île-de-France



Source : Knight Frank

La **vacance** atteint **9,2%** en Île-de-France

L'offre immédiate poursuit son ascension avec 5,11 millions de m² de bureaux disponibles en Île-de-France à la fin du 3^e trimestre 2024.

Historiquement élevé, le stock affiche désormais une hausse de 3 % en comparaison au trimestre précédent et de 11 % sur un an. Dans le détail, les surfaces neuves et restructurées représentent 30 % du stock total (après 24 % par rapport au 3^e trimestre 2023 et 15 % fin 2019).

Quant à la répartition géographique, l'offre demeure inégalement répartie en Île-de-France. Paris intra-muros dispose de 861 500 m² de bureaux disponibles (+ 33 % en un an), soit 17 % des m² à louer en région francilienne à fin septembre. La vacance atteint ainsi 4,9 % en moyenne dans la capitale (+ 1,2 point en un an) : 2,9 % dans le QCA, 4,9 % dans Paris Centre Ouest (hors QCA), 5,5 % dans Paris Sud et 8,1 % dans Paris Nord-Est. Hors de Paris, les disponibilités sont plus importantes. Le stock a cependant fléchi à La Défense (- 8 %) où le taux de vacance atteint désormais 13,6 % à fin septembre 2024 (après 14,8 % l'an passé). Quant à la 1^{ère} Couronne et le Croissant Ouest, ce dernier atteint respectivement 18,6 % et 16,0 %.

Dans ce contexte, **le taux de vacance en région francilienne atteint 9,2% à fin septembre 2024**, contre 8,3 % un an auparavant et 5,0 % en 2019 avant le déclenchement de la pandémie.



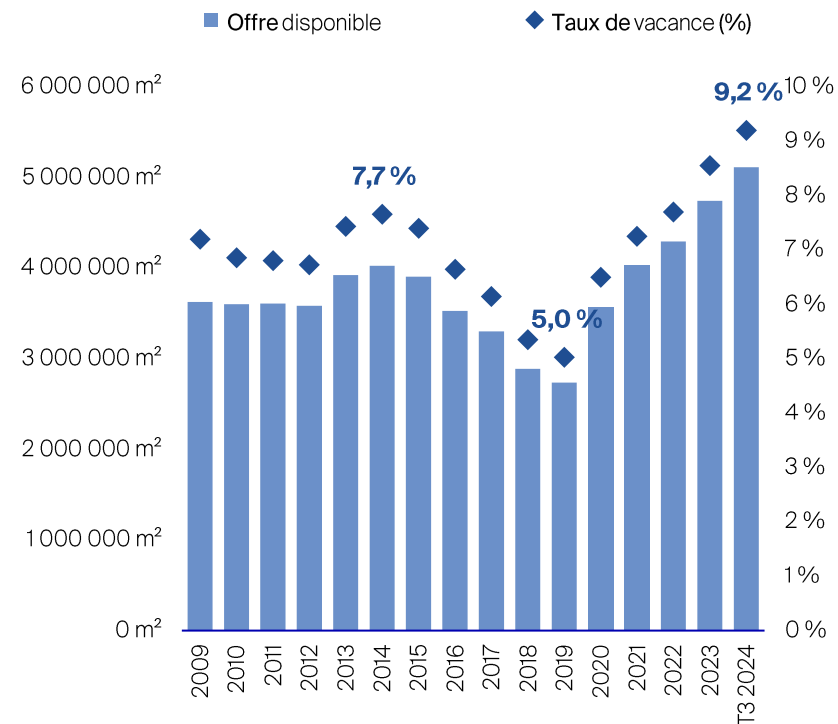
Taux de vacance



Offre immédiate

Évolution de l'offre disponible et du taux de vacance

En m², en Île-de-France

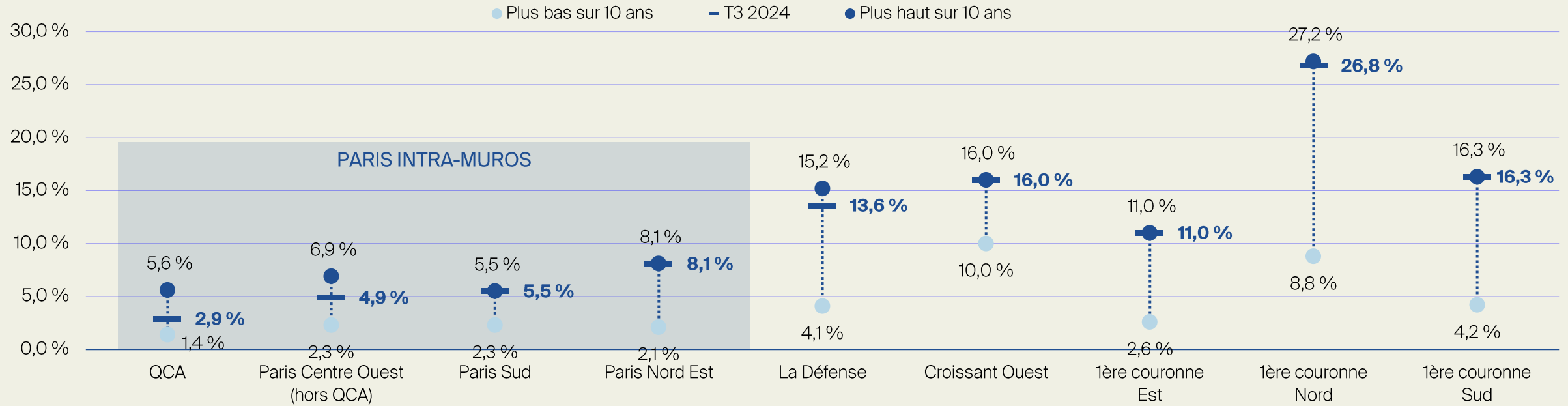


Source : Knight Frank, Immostat

De fortes disparités selon les secteurs

Taux de vacance par secteur géographique

En %, en Île-de-France



Source : Knight Frank, Immostat, ORIE

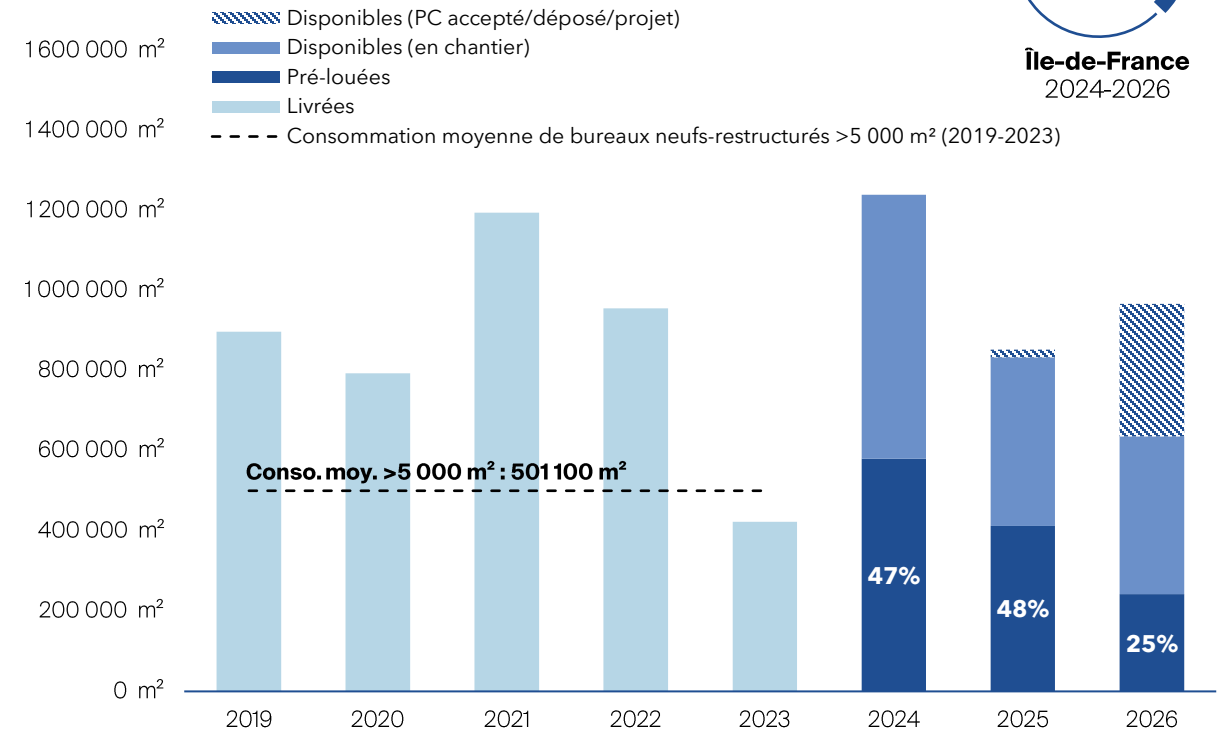
Pic de livraisons en 2024, avant un reflux

Après plusieurs années de reflux, le volume de l'offre neuve et restructurée ($\geq 5\,000\text{ m}^2$) s'oriente fortement à la hausse en 2024. **Plus d'une quarantaine d'opérations ont été livrées en Île-de-France durant les neuf premiers mois de l'année**, cumulant plus de $865\,700\text{ m}^2$ de bureaux (dont 46 % des surfaces sont encore disponibles). 21 opérations totalisant près de $390\,000\text{ m}^2$ (dont 29 % pré-loués) devraient être livrés au 4^e trimestre et viendront partiellement alimenter le stock immédiat. Au total, **1,24 million de m^2 de bureaux devraient être livrés sur l'ensemble de l'année 2024**, soit un niveau similaire à 2021 et 45 % supérieur à la moyenne des livraisons ($\geq 5\,000\text{ m}^2$) des cinq dernières années.

Le rythme des livraisons se modèrera dès 2025. Plus de $853\,000\text{ m}^2$ sont notamment attendus cette année-là (48 % des surfaces ont trouvé preneur), tandis que 29 opérations ont été lancées sur les 55 prévues en 2026. Plusieurs pourraient être reportées à 2027 ou bien la programmation revue afin d'être en adéquation avec les attentes des utilisateurs et les conditions de marché.

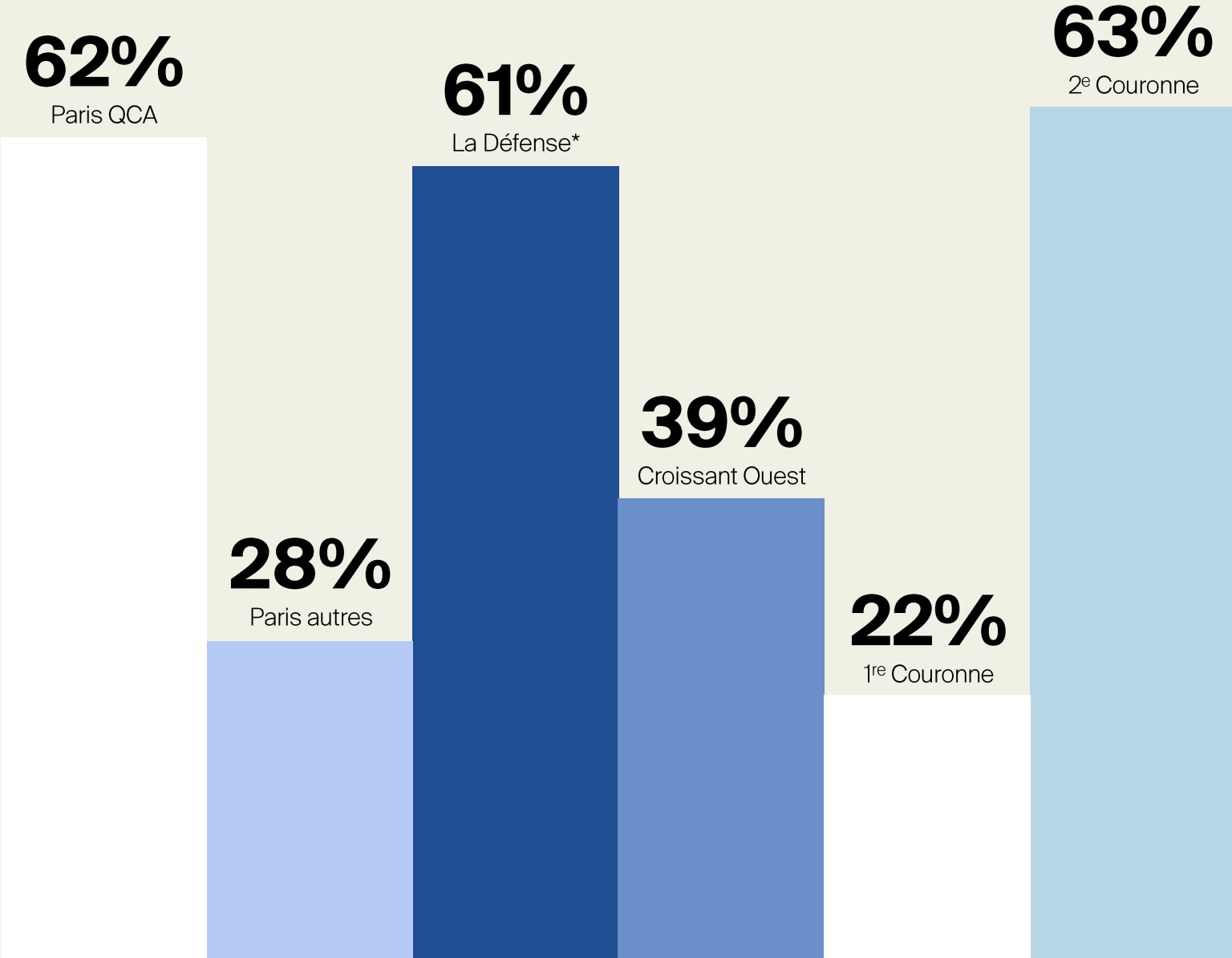
Évolution de l'offre future neuve-restructurée $>5\,000\text{ m}^2$

En m^2 , en Île-de-France



Source : Knight Frank

Marché locatif



Taux de précommercialisation (2024-2026)

En % du volume des m² de bureaux >5 000 m² en chantier, PC acceptés/déposés et livrés

Source : Knight Frank /*incluant The Link, Taux de précommercialisation de 39 % à La Défense en excluant l'immeuble

03.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

ZOOM

sur les chiffres clés de l'Île-de-France

T3 2024



2,6 Mds €

investis en bureau en France,
Sur un total de 7,5 Mds € investis
(tous types confondus)

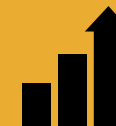
Dont 73 %

des volumes investis en Île-de-France



35 %

des volumes investis en bureaux
en France (tous types d'actifs
confondus – hors portefeuilles
non divisibles)



4,25 % - 4,50 %

Taux de rendement prime
Paris QCA

Bureaux : un marché à deux vitesses

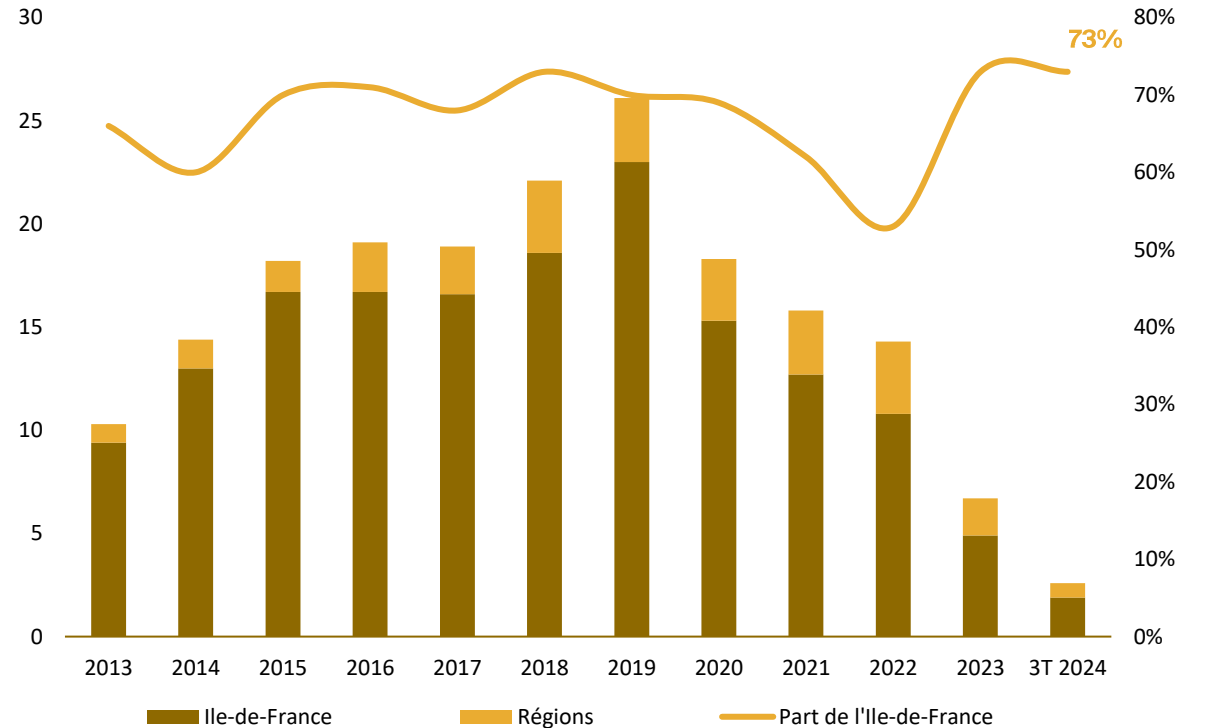
Avec 2,6 milliards d'euros investis, les neuf premiers mois de l'année 2024 confirment la tendance observée depuis maintenant quatre ans : une baisse simultanée des volumes investis dans les bureaux et de leur part dans les montants totaux engagés en immobilier d'entreprise (35 % à ce jour en 2024, contre 70 % il y a cinq ans).

La répartition géographique entre l'Île-de-France et les régions est, quant à elle, revenue à des niveaux conformes aux standards historiques pour la région francilienne, avec 73 % des acquisitions concentrées dans l'agglomération parisienne.

En Île-de-France, le phénomène de « flight-to-quality », marqué par une recherche accrue de centralité, n'a jamais été aussi prononcé, avec une part significative des volumes investis dans des bureaux situés au cœur du QCA parisien.

Evolution des volumes investis en bureaux

En France, en milliards €



Source : Knight Frank

Le QCA porte le marché

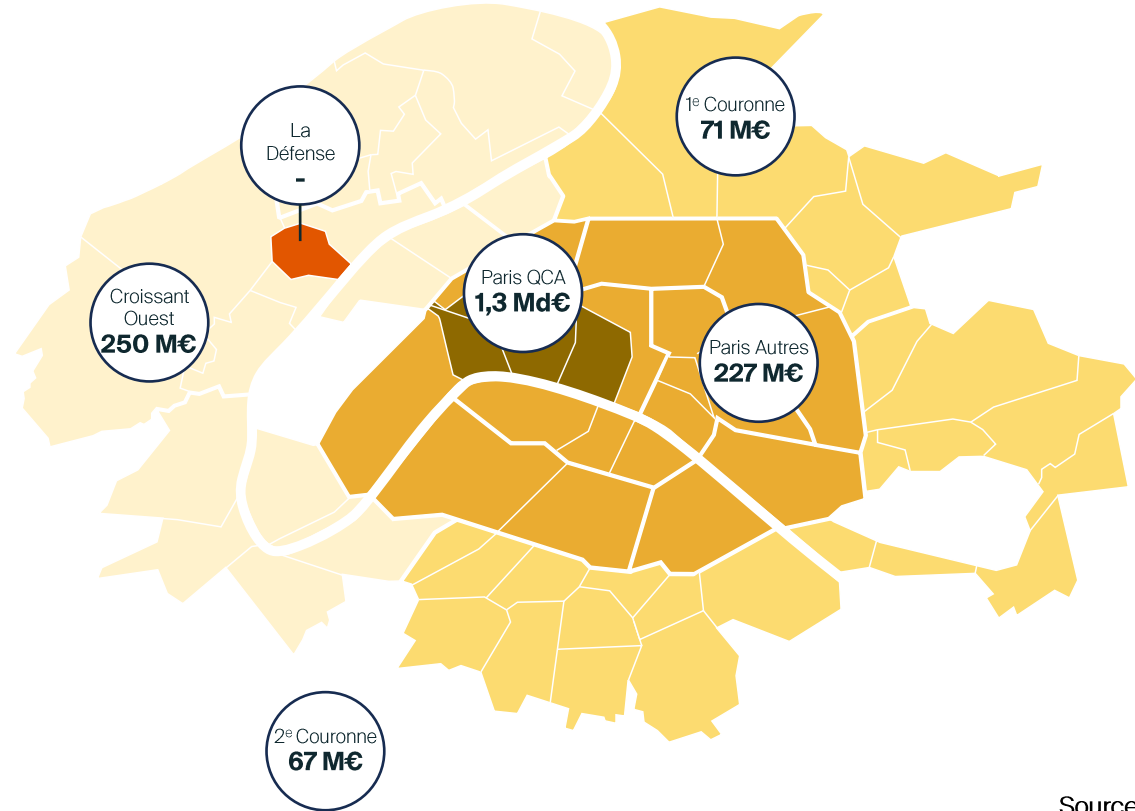
En Île-de-France, les montants investis dans les bureaux au cours des neuf premiers mois de 2024 frôlent les deux milliards d'euros, faisant de cet exercice l'un des moins dynamiques depuis 2009.

L'analyse de la répartition géographique des acquisitions en Île-de-France révèle que les investisseurs se montrent extrêmement sélectifs. Ils privilégient plus que jamais la centralité, avec le QCA parisien concentrant ainsi les deux tiers des investissements en bureaux sur le territoire francilien, et près de 50 % à l'échelle nationale. L'immeuble Le Baron, situé boulevard Haussmann, au cœur du 8e arrondissement de Paris, vendu par Lazard Frères à CDC Investissement pour 180 millions d'euros, illustre bien cet appétit des investisseurs pour des biens bénéficiant d'une adresse prestigieuse, dans un marché où l'offre est restreinte. Cette transaction est la plus importante de l'année réalisée par un investisseur institutionnel sur des bureaux parisiens dits « Core ».

L'activité reste globalement atone en périphérie, les investisseurs étant peu enclins à prendre des positions sur des ensembles tertiaires situés sur des marchés secondaires. Ainsi, à l'exception de la Boucle Sud et de Neuilly-Levallois, il semble difficile d'envisager des échanges de gros volumes, sauf dans une logique de transformation d'usages.

Répartition géographique des volumes investis

En Île-de-France, en bureaux



Source : Knight Frank

Stabilité

depuis le début d'année

Après une nette décompression des taux prime en 2022 et 2023, le réajustement des prix commence à relancer l'activité. Cependant, pour certains secteurs tertiaires en difficulté, les investisseurs attendent globalement une réévaluation plus marquée, ce qui provoque des pauses dans certains processus de cession et incite certains vendeurs à retirer leurs actifs du marché.

Les ventes conclues au cœur du QCA parisien au cours du troisième trimestre 2024, ainsi que les processus de commercialisation en cours, permettent de constater une stabilisation des taux prime depuis le début de l'année. En revanche, la correction se poursuit dans certains secteurs géographiques périphériques.

Évolution

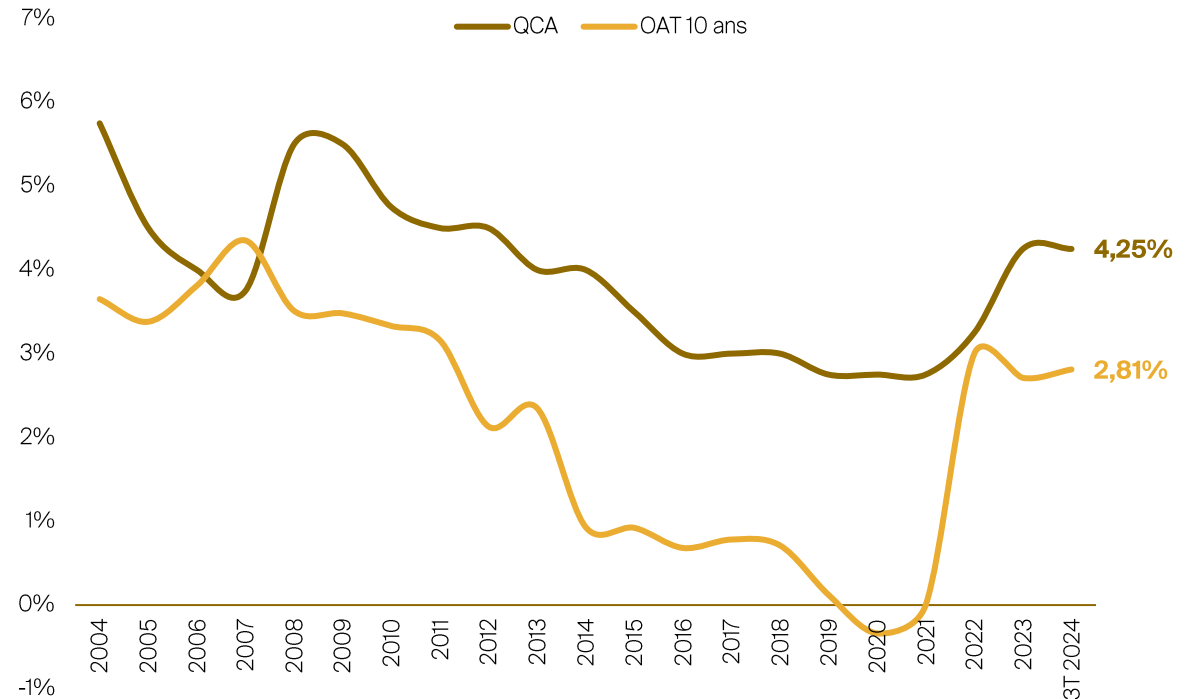
PARIS QCA

SUR UN AN + 25 pdb

SUR 10 ANS + 25 pdb

Taux de rendement prime bureaux

En Île-de-France, en %



Source : Knight Frank

Le département **Études & Recherche** de Knight Frank

propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients français et internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.



Toutes les études sont disponibles sur **KnightFrank.fr**



Le marché de l'investissement
France | 3T 2024



Le marché des Bureaux de Lyon |
S1 2024



Le marché des commerces | Focus sur
l'avenue des Champs-Élysées | Juin 2024



Annabelle Vasseur
Deputy Head of Research

+33 (0)1 43 16 64 71
+33 (0)6 43 64 76 88

annabelle.vasseur@fr.knightfrank.com



Clément Rabenandrasana
Capital Market Research senior analyst

+33 (0)1 43 16 55 96
+33 (0)6 07 61 50 43

clement.rabenandrasana@fr.knightfrank.com



Vincent Bollaert
CEO France

+33 (0)1 43 16 88 90
+33 (0)6 86 48 44 62

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Guillaume Raquillet
Partner, Head of Office Agency

+33 (0)1 43 16 88 86
+33 (0)6 15 79 46 64

guillaume.raquillet@fr.knightfrank.com



Antoine Grignon
Partner, Head of Capital Markets

+33 (0)1 43 16 88 70
+33 (0)6 73 86 11 02

antoine.grignon@fr.knightfrank.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 27 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 740 bureaux dans 50 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 50 ans intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel.

Avec plus de 100 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), l'investissement (Capital Markets), le département locatif commerces (Retail Leasing) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

740 BUREAUX
 +50 TERRITOIRES
 27 000 COLLABORATEURS
 1 RÉSEAU MONDIAL

