

# LES BUREAUX EN ÎLE DE FRANCE

—  
S1 2023

Étude de marché



## Des utilisateurs dans l'attente

Le 1<sup>er</sup> semestre affiche pour la 2<sup>ème</sup> fois, après 2020, un résultat en dessous du seuil des 1 million de m<sup>2</sup>, et se situe bien loin des résultats observés au cours des 2 dernières années.

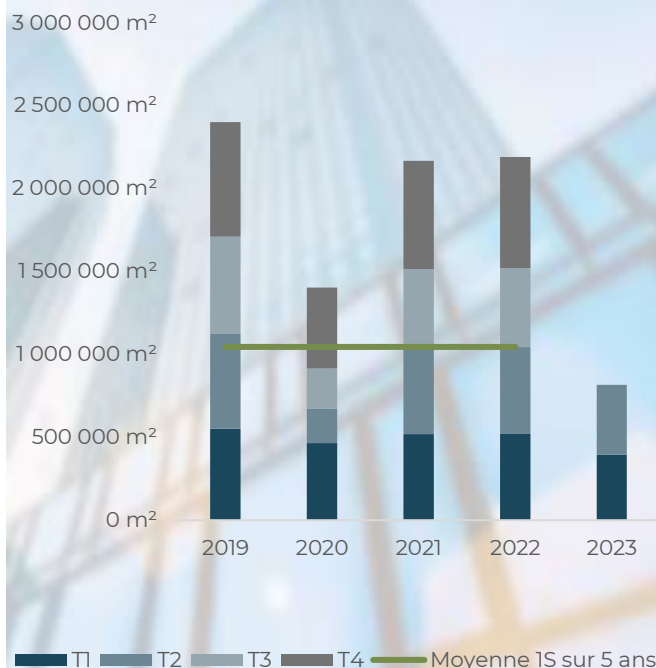
Sur le dernier trimestre, 421 000 m<sup>2</sup> ont été placés sur le marché francilien, portant le volume global de la demande placée à 816 200 m<sup>2</sup>, enregistrant une baisse de 22 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022. Bien que le 2<sup>ème</sup> trimestre enregistre une légère progression par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre (395 200 m<sup>2</sup>), le marché tertiaire continue de subir les incertitudes liées au contexte économique, financier et politique, prolongeant ainsi les délais de négociation et conduisant à un report de certains projets immobiliers. Par ailleurs, le changement du paysage immobilier avec l'hybridation des nouveaux modes de travail couplé à une hausse des coûts opérationnels et des loyers situés à des niveaux élevés, poussent les utilisateurs dans l'attente. Plus frileux, ces derniers attendent un environnement plus lisible et favorable pour concrétiser leur projet.

Néanmoins, pour ceux qui sont finalisés, cela reflète l'intérêt des utilisateurs à se positionner sur des biens de qualité et surtout répondant aux réglementations environnementales. C'est ainsi que le neuf a totalisé 35 % des volumes, toutefois en retrait sur un an (18 %).

## Une baisse généralisée sur tous les segments

Les grandes opérations (> 5 000 m<sup>2</sup>) peinent toujours à décoller, malgré une légère reprise au cours du dernier trimestre. Le résultat reste bien en dessous des volumes observés au 1S 2022. Au global, ce sont 224 400 m<sup>2</sup> placés contre 337 700 m<sup>2</sup>, soit - 34 % sur un an. Ce segment a ainsi totalisé 26 % des volumes (vs 32 % au S1 2022).

## Evolution de la demande placée



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions



**816 200 m<sup>2</sup>**

ont été placés au 1S 2023

**- 22 %**

sur un an



Ce sont principalement les petites et moyennes opérations et le segment intermédiaire qui continuent de porter le marché, cumulant respectivement 38 % et 29 % des volumes. Toutefois, sur ces segments, la tendance reste similaire, mais avec une baisse des volumes plus modérée. En effet, ceci est de l'ordre de - 15 % pour les opérations < 1 000 m<sup>2</sup> et de - 17 % pour le créneau 1 000 – 5 000 m<sup>2</sup>.

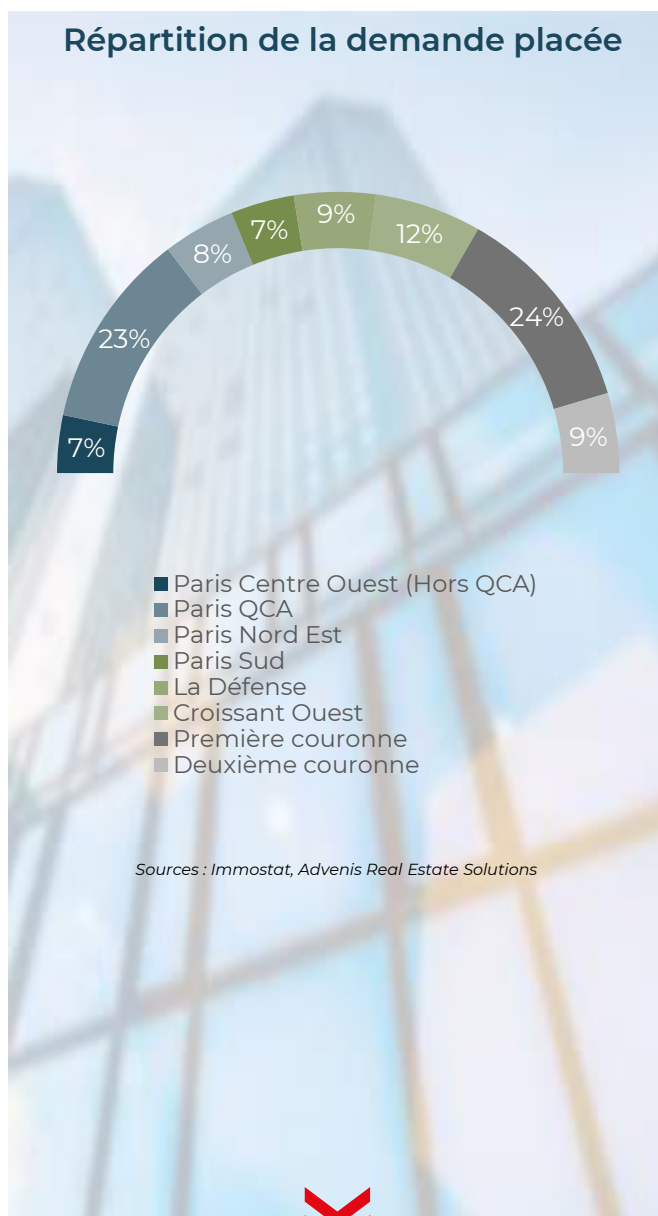
### Des évolutions contrastées

Le ralentissement de l'activité se répercute également en termes de localisation. Bien que Paris reste très plébiscité, cumulant 44 % des volumes, un peu moins de 400 000 m<sup>2</sup> ont été placés, soit - 26 % sur un an. Plus en détail, l'activité a fortement ralenti sur l'ensemble des arrondissements sauf le 18/19/20eme qui s'est démarqué en enregistrant un rebond de + 38 % sur un an.

La 1<sup>ère</sup> Couronne s'est montrée résiliente, enregistrant un résultat positif, soit + 5 % sur un an, avec toutefois des disparités selon les secteurs. En effet, l'activité dans la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord a fléchi (-41 % sur un an), liée notamment au recul des opérations > 5 000 m<sup>2</sup>, totalisant seulement 6 200 m<sup>2</sup> contre 40 200 m<sup>2</sup> au S1 2022. A l'inverse, avec le bon niveau de commercialisation sur ce segment au sein de la 1<sup>ère</sup> Couronne Est (14 800 m<sup>2</sup>) et Sud (47 000 m<sup>2</sup> vs 10 000 m<sup>2</sup> au S1 2022), l'activité a enregistré un net rebond avec respectivement + 68 % et + 52 % sur un an.

Au sein du Croissant Ouest, la demande placée est aussi en retrait, marquée par la rareté des grandes opérations. L'activité a faibli de - 31 % sur un an.

Dans ce sillage, la dichotomie entre les marchés les plus lisibles, bénéficiant de prix attractifs et d'une bonne accessibilité se renforce au détriment des autres secteurs en périphérie.



**44 %**

des volumes localisés dans la capitale



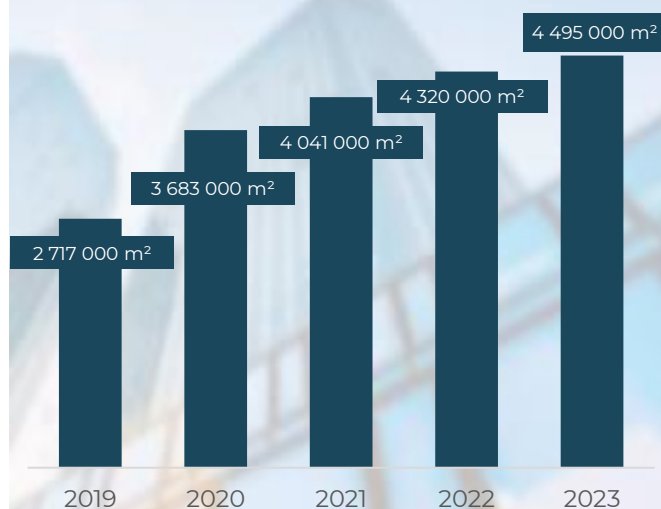
## Une progression de la vacance

Côté offre, la vacance continue de progresser, atteignant 4 495 000 m<sup>2</sup>, soit + 4 % par rapport à fin 2022. Le volume des surfaces neuves vacantes se situe toujours à un niveau élevé (en comparaison à la période 2017 – 2022). Le neuf représente ainsi 28 % du stock immédiat pour 1,3 million de m<sup>2</sup>. En parallèle, la vacance dans l'ancien continue également d'augmenter et s'établit à 3,2 millions de m<sup>2</sup>. Cela concerne principalement les immeubles vacants localisés en dehors des secteurs centraux, peu accessibles et ne répondant plus aux normes environnementales.

Sur l'ensemble des secteurs francilien, le stock immédiat se stabilise sur un trimestre. En revanche, dans Paris Sud la vacance a progressé de + 23 %, tandis que dans le Quartier Central de Paris l'offre se raréfie, soit – 15 %. Par ailleurs, pour la Défense et la 1<sup>ère</sup> Couronne notamment, le stock atteint des niveaux élevés, soit respectivement 550 000 m<sup>2</sup> et 1 216 000 m<sup>2</sup>.

Dans la capitale, la tension à l'offre impacte la dynamique. En effet, seuls 633 000 m<sup>2</sup> sont immédiatement disponibles. Cela reste relativement faible au regard de la moyenne annuelle des commercialisations qui s'établit à 867 200 m<sup>2</sup> (sur la période 2019 – 2022). D'autant plus que le neuf ne représente que 18 % du stock dans Paris. Cette tension est encore plus marquée pour le QCA ou le neuf ne totalise que 8 % de la vacance.

## Evolution de l'offre immédiate



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions



**4,5 M m<sup>2</sup>**  
de vacance



**+ 1 %**  
sur un trimestre

## Des valeurs sous pression

Dans un contexte inflationniste et une progression continue des indices ICC (indice du coût de la construction) et ILAT (Indice des loyers des activités tertiaires), les loyers moyens dans le neuf et dans l'ancien progressent de façon modérée, soit +1 % sur un trimestre.

Par ailleurs, le niveau moyen des mesures d'accompagnement des transactions locatives de bureaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> enregistre une légère baisse au 1T 2023, pour atteindre 24,1 %, soit -0,5 point par rapport au trimestre précédent. Il atteint 15,4 % dans le Quartier Central des Affaires de Paris et 33,7 % à La Défense. L'accompagnement pour les transactions > 5 000 m<sup>2</sup> est plus important par rapport aux autres avec un différentiel de +2,5 points au 1<sup>er</sup> trimestre 2023.



## Les valeurs locatives

Loyer prime  
**980 €**

Loyer médian neuf  
**429 €**

Loyer médian seconde main  
**432 €**

## Les loyers moyens par secteur (€HT/m<sup>2</sup>/an)



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions



# ADVENIS

Real Estate Solutions

## Directeurs bureaux Ile-de-France

### Serge DA SILVA

Directeur Paris Rive Gauche  
01 40 55 82 92  
92@advenis-res.com

### Alban TARBOURIECH

Directeur Paris Rive Droite  
01 40 55 82 92  
paris@advenis-res.com

### Yann LOBJOIS

Directeur Ile de France Est  
01 78 99 73 95  
idf.est@advenis-res.com

### Olivia JOSSET

Directeur Ile de France Ouest  
01 30 57 23 00  
idf.ouest@advenis-res.com

## Communication & Marketing

### Delphine GRANGE

Directrice Marketing  
Communication Groupe  
06 23 18 20 48  
delphine.grange@advenis.com

### Karine GAZEAU

Responsable Marketing  
Services Immobiliers  
06 76 99 58 82  
karine.gazeau@advenis.com

### Fatma AKAR

Chargée d'Études  
Immobilières  
06 17 43 72 52  
fatma.akar@advenis.com



Scannez-moi



Suivez notre actualité sur LinkedIn

# ADVENIS CONSEIL ET TRANSACTION

Un maillage national  
Des équipes au plus proche de vos actifs



## EN ILE-DE-FRANCE

### PARIS RIVE DROITE

Dpt 75  
01 40 55 82 92  
paris@advenis-res.com  
Directeur : Alban TARBOURIECH

### PARIS RIVE GAUCHE 1<sup>ère</sup> couronne 9294

Dpts 75 92 94  
01 40 55 82 92  
paris@advenis-res.com  
Directeur : Serge DA SILVA

### ÎLE DE FRANCE EST

Dpts 77 93 94 95  
01 78 99 73 95  
idf.est@advenis-res.com  
Directeur : Yann LOBJOIS

### ÎLE DE FRANCE OUEST

Dpts 78 92 95  
01 30 57 23 00  
idf.ouest@advenis-res.com  
Directrice : Olivia JOSSET

### INVESTISSEMENT ARBITRAGE

France  
01 40 55 82 92  
investissement@advenis-res.com  
Directeur : Cédric HENEMAN

### CORPORATE SOLUTIONS

France  
01 40 55 82 92  
corporatesolutions@advenis-res.com  
Directeur : Jean-Denis MASSELINE

## EN RÉGIONS

### ANNECY THONON

Dpt 74  
06 73 38 06 81  
annecy@advenis-res.com  
Directeur : Loïc DALY

### BORDEAUX

Dpt 33  
05 56 57 99 53  
bordeaux@advenis-res.com  
Directeur : Thomas MOUTIER

### LIMOGES

Dpt 87  
05 53 53 15 04  
perigueux@advenis-res.com  
Directeur : Williams RANOUX

### MONTPELLIER

Dpts 11 30 34 66  
04 67 71 54 38  
montpellier@advenis-res.com  
Directeur : Laurent TEISSIER

### ORLEANS

Dpt 45  
02 38 700 800  
orleans@advenis-res.com  
Directeur : Mathieu RAULIN

### STRASBOURG

Dpts 67 68  
03 88 60 33 61  
strasbourg@advenis-res.com  
Directeur : Serge KRAEMER

### BAYONNE

Dpt 64  
05 53 53 15 04  
perigueux@advenis-res.com  
Directeur : Williams RANOUX

### LA ROCHELLE

Dpt 17  
05 53 53 15 04  
perigueux@advenis-res.com  
Directeur : Williams RANOUX

### LYON

Dpts 69 42  
04 26 04 15 07  
lyon@advenis-res.com  
Directrice : Fabienne TRIOMPHE

### NANCY

Dpts 54 55 57 88  
07 83 81 84 34  
lorraine@advenis-res.com  
Directeur : Emeric ZDYBAL

### PERIGUEUX

Dpts 16 19 24 40 47  
05 53 53 15 04  
perigueux@advenis-res.com  
Directeur : Williams RANOUX

### TOULOUSE

Dpts 31 81 82  
05 34 50 91 18  
toulouse@advenis-res.com  
Directrice : Cécilia BARRAQUE

### BLOIS

Dpt 41  
02 54 703 703  
blois@advenis-res.com  
Directeur : Alexandre CORNET

### LILLE

Dpts 59 62  
03 59 612 613  
lille@advenis-res.com  
Directeur : Alexandre POETTE

### LE MANS

Dpt 72  
02 43 861 550  
lemans@advenis-res.com  
Directeur : Alexandre CORNET

### NANTES

Dpt 44  
02 53 78 02 51  
nantes@advenis-res.com  
Directeur : Romain VINCENT-GENOD

### RENNES | ST BRIEUC

Dpts 22 35  
02 99 30 85 36  
rennes@advenis-res.com  
Directeur : Hervé PAVY

### TOURS

Dpt 37  
02 47 803 803  
tours@advenis-res.com  
Directeur : Pierre MIGAUT