

LES BUREAUX EN ÎLE DE FRANCE

BILAN 2023

Étude de marché



Une année en demi-teinte

L'année 2023 a été une période tumultueuse pour le secteur de l'immobilier d'entreprise, exacerbée par un contexte économique difficile et des changements structurels.

Le dernier trimestre a confirmé les tendances observées tout au long de cette année mouvementée. À la clôture de l'année, le marché tertiaire en Île-de-France a enregistré une nouvelle contraction des volumes commercialisés, avec une baisse de 17 % par rapport à l'année précédente, atteignant 1,9 million de m² placés.

Sans surprise, les incertitudes économiques, financières et géopolitiques ont persisté, entraînant des délais de négociation prolongés et le report de certains projets immobiliers, surtout pour les grands utilisateurs. Par ailleurs, l'évolution du paysage immobilier, renforcée par l'hybridation des nouveaux modes de travail, conjuguée à une augmentation des coûts opérationnels et des loyers élevés, a incité les utilisateurs à adopter une approche prudente. Ils sont devenus plus sélectifs en termes de localisation, de durabilité et de qualité des immeubles, attendant un environnement plus clair et favorable avant de concrétiser leurs projets.

Dans ce sillage, ce sont principalement les grandes opérations (> 5 000 m²) qui ont été fortement touchées. Ce segment a enregistré une baisse annuelle de 28 % pour un volume de 623 200 m². Cependant, la disparité de la tendance entre Paris et la Périphérie est frappante sur ce segment. En effet, dans la capitale, les volumes enregistrés se distinguent nettement de la moyenne observée au cours des 5 dernières années (186 100 m²), affichant une augmentation significative de 23 %. Tandis qu'en périphérie, la chute a été brutale, soit - 35 % sur un an (vs - 9 % pour Paris).

Evolution de la demande placée



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions



1,9 Mm²
ont été placés en 2023

- 17 %
sur un an

L'activité a surtout été concentrée sur le segment des petites et moyennes surfaces (PMS), représentant 35% des volumes. En effet, les autres segments de surface ont démontré une résilience remarquable. Les opérations de moins de 1 000 m² ont connu une baisse modérée de 11 % et 12 % pour le créneau de 1 000 à 5 000 m².

Ces transactions ont mieux résisté en périphérie que dans la capitale, avec un léger repli de 6 % (vs - 16 % pour Paris).

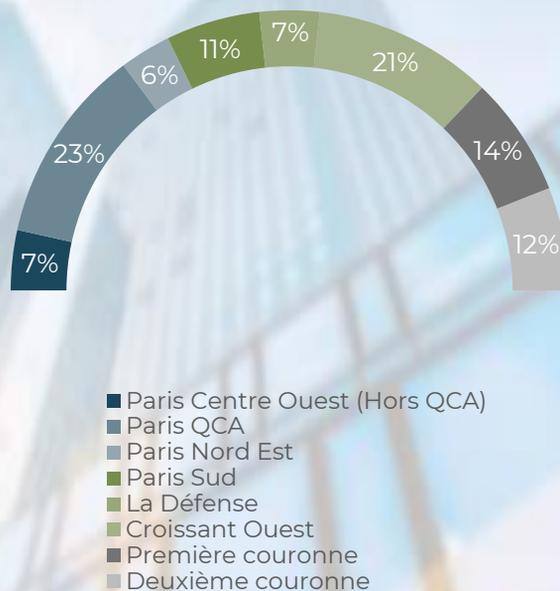
Des évolutions contrastées

L'activité immobilière a connu une baisse à l'échelle de toute la région francilienne, avec un déclin plus marqué en périphérie (- 20 %) qu'en intra-muros (- 14 %). Malgré le ralentissement global du marché, Paris et la 1^{ère} Couronne Sud confirment leur attractivité, avec une demande soutenue et une hausse des loyers, maintenant ainsi des niveaux de demande placée supérieurs aux tendances à long terme.

La capitale conserve sa position dominante en cumulant 46 % des volumes. Certains secteurs se distinguent par des performances exceptionnelles, notamment le Quartier Central des Affaires, Paris Centre Ouest, Paris 3/4/10/11 et Paris 5/6/7, dépassant même leurs moyennes historiques.

Les disparités persistent également en périphérie, surtout dans la 1^{ère} Couronne qui enregistre un recul de 39 % sur un an. Tandis que la 1^{ère} Couronne Nord connaît un net ralentissement (- 71 %), la 1^{ère} Couronne Sud et Est font preuve d'une résilience notable avec des hausses annuelles respectives de 20 % et 29 % des volumes.

Répartition de la demande placée



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions



46 %

des volumes localisés dans
la capitale

En revanche, La Défense fait face à la rareté des opérations > 5 000 m², cumulant seulement 49 400 m² à travers 5 mouvements. Même si une légère reprise est perceptible pour les transactions < 1 000 m², cela n'a pas suffi à compenser la baisse globale d'activité (- 33% sur un an).

Une progression de la vacance

Du côté de l'offre, la tendance demeure constante. À la fin de l'année 2023, le stock immédiat atteint 4,8 millions de m², enregistrant une hausse de 10 % sur un an. Sur un trimestre, l'augmentation est plus modérée, avec seulement + 3 % de vacances.

Cette croissance s'explique en partie par la livraison de nouveaux programmes associée aux libérations de surfaces en état d'usage. La pression est plus notable dans les secteurs centraux, alors qu'en périphérie, la vacance demeure importante.

Plus en détail, l'offre immédiate dans la capitale a progressé de + 13 % sur un an. Si la rareté de l'offre était perceptible à Paris, cette situation devrait ainsi s'améliorer et permettre une meilleure fluidité du marché. Cela se manifeste notamment dans le Quartier Central des Affaires (+ 24 % sur un trimestre), dans Paris Nord-Est (+ 15 % sur un trimestre) ou encore dans Paris Sud (+ 12 % sur un trimestre).

Dans le sillage de cette dynamique, le taux de vacance augmente légèrement pour atteindre 4 %, contre 3,5 % fin 2022.

En périphérie, le stock immédiat reste stable. Cependant, la libération de certaines surfaces en état d'usage continue de progresser, exerçant une pression sur le parc immobilier.

Evolution de l'offre immédiate



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions



4,8 M m²
de vacance



+ 10 %
Vs 4T 2022

Des valeurs sous pression

Dans ce contexte, les disparités persistantes au niveau des valeurs locatives renforcent la dichotomie observée. Cependant, les loyers moyens ont connu une stabilisation sur une période d'un an. Dans l'ancien, ils se maintiennent à 427 € HT HC/m²/an, tandis que dans le neuf-restructuré, ils atteignent 432 € HT HC/m²/an.

Une tendance à la hausse des valeurs est anticipée, particulièrement dans les secteurs où l'offre est limitée. En périphérie, la fluidité de l'offre semble avoir un effet stabilisateur sur cette augmentation.

Par ailleurs, les mesures d'accompagnement des transactions locatives de bureaux > 1 000 m² ont connu une légère baisse au cours du 4T 2023, s'établissant à 25,4 % (-0,6 point par rapport au 3T 2023). Les opérations > 5 000 m² continuent de bénéficier d'un accompagnement plus significatif, enregistrant une augmentation de 1,9 point en un trimestre.

Ces évolutions suggèrent des variations notables dans le paysage des transactions immobilières, avec des nuances importantes à prendre en compte selon la taille et la localisation des biens.



Les valeurs locatives

Loyer prime
960 €

Loyer médian neuf
432 €

Loyer médian seconde main
427 €

Les loyers moyens par secteur (€HT/m²/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 ÎLE-DE-FRANCE

PARIS RIVE DROITE

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

PARIS RIVE GAUCHE 1^{ère} 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

LILLE

Dpts 59 62
03 20 88 38 08
lille@advenis-res.com
Directeur : Alexandre POETTE

LE MANS

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

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

BOURGES CHATEAUROUX

Dpt 18
02 48 25 74 48
bourges@advenis-res.com
Directeur : Alexandre CORNET

LIMOGES

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

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
Directeur : Rodolphe de MALET

BLOIS

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

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

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

Siège :

Tél. : 01 40 55 82 92
12 rue Médéric, 75017 PARIS
RCS Paris 479 112 252



www.advenis-res.com

Document non-contractuel | © Advenis 2023

 **ADVENIS**
Real Estate Solutions