

Communiqué de presse

25 octobre 2024

L'activité locative marque le pas en Île-de-France

Knicht Frank dresse le bilan du marché locatif des bureaux d'Île-de-France à la fin du 3^{ème} trimestre 2024

Net repli de la demande placée à la fin du 3^{ème} trimestre 2024

Dans la lignée de 2023, la chute de l'activité locative en Île-de-France se confirme en 2024. Avec 428 000 m² de bureaux loués ou vendus aux utilisateurs durant le 3^{ème} trimestre 2024, celle-ci recule de 16 % en un an. « Depuis janvier, 1,29 million de m² ont été commercialisés sur le marché francilien, marquant une baisse de 6 % sur un an et de 17 % par rapport à la moyenne décennale à cette période » analyse Guillaume Raquillet, directeur du département Bureaux chez Knight Frank France qui poursuit « Reflet de cette tendance de fond pour la rationalisation des surfaces, les grands mouvements ont été moins nombreux avec 37 transactions supérieures à 5 000 m² depuis le début de l'année contre 41 à la fin du 3^e trimestre 2023 ». La douzaine de grandes transactions \geq 5 000 m² recensée en Île-de-France entre juillet et septembre 2024, représente un volume en baisse de 43 % avec 120 500 m². Au cours de la même période en 2023, 20 transactions avaient été enregistrées. A ce jour, les grandes transactions représentent 28 % du volume placé total. Parmi les mouvements marquants du 3^e trimestre, citons par exemple les prises à bail de cabinets d'avocats dans le QCA, l'une de 6 100 m² au 185 rue Saint-Honoré par ASHURST et l'autre de 5 280 m² pour ARSENE TAXAND dans « Capital 8 ». Par ailleurs, trois signatures parisiennes supérieures à 10 000 m² se sont distinguées ce trimestre ainsi que deux supplémentaires en périphérie. « Le créneau des grandes surfaces totalise 393 000 m² placés depuis janvier, en recul de 8 % par rapport à l'an passé, et porte à 10 630 m² la taille moyenne des transactions concernant ce segment (+ 2 % sur un an). Avec une tendance à la rationalisation en toile de fond, les entreprises restent cependant 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. » observe Guillaume Raquillet. Le ralentissement des commercialisations touche également les petites (< 1 000 m²) et moyennes surfaces (1 000 à 5 000 m²) qui actent des volumes placés respectivement en baisse de 3 % et 7 % sur un an.

Prime à la centralité

Avec 614 000 m² placés depuis le début de l'année, soit une performance en hausse de 5 % sur un an, Paris intra-muros capte 47 % des volumes placés en Île-de-France. Parmi les 37 transactions supérieures à 5 000 m² enregistrées depuis janvier dans la région, 18 se situent à Paris. « A l'instar du dynamisme des cabinets d'avocats, le secteur de la finance n'est pas en reste avec 34 % des surfaces placées (\geq 5 000 m²) dans Paris. Après les prises à bail au 1^{er} semestre de la CDC et de QONTO, LAZARD a, par exemple, choisi de louer 10 900 m² au 148 rue de l'Université dans le 7^e arrondissement. » indique Guillaume Raquillet.

Le QCA capte 41 % des surfaces de bureaux consommées ces neuf derniers mois dans Paris, après 48 % à la même période en 2023. La faiblesse des disponibilités restreint l'activité locative du secteur qui affiche des volumes placés en repli de 12 % en un an. En dépit d'une hausse de 28 % du stock disponible dans le QCA (dont 18 % de locaux neufs et restructurés), la faiblesse des biens à louer dans les plus prestigieux arrondissements de la capitale maintient la tension sur les valeurs locatives. « Le loyer prime continue de grimper à la fin du 3^e trimestre 2024, culminant à 1 100 €/m²/an, et devrait poursuivre cette tendance ces prochains mois. 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 janvier 2024. » affirme Guillaume Raquillet

Quant aux secteurs extra-muros, le ralentissement est également marqué. Seules 19 transactions supérieures à 5 000 m² ont été recensées depuis le début de l'année, cumulant 188 600 m² placés, soit un volume en baisse de 38 % sur un an. La taille moyenne des prises à bail de plus de 5 000 m² diminue ainsi de 2 % sur un an, passant de 10 120 m² fin septembre

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

knightfrank.fr

Your partners in property

2023 à 9 930 m² ce trimestre. « *Si ce ralentissement était anticipé, notamment sur le créneau des grandes surfaces, un rebond devrait s'opérer au 4^e trimestre 2024 en raison de plusieurs signatures ≥ 5 000 m² attendues en périphérie, dont un mouvement majeur qui devrait se concrétiser dans l'ouest francilien d'ici la fin de l'année.* » anticipe Guillaume Raquillet et poursuit « *L'atterrissage est attendu autour de 1,9 million de m² de bureaux consommés en Île-de-France, soit une performance similaire à 2023 mais en deçà de la moyenne décennale à neuf mois (2,21 millions de m²)* ».

Un taux de vacance historiquement élevé

Le marché des bureaux en Île-de-France continue d'afficher un taux de vacance orienté à la hausse, avec une moyenne régionale de 9,2 % à la fin du 3^e trimestre (+ 0,9 point en un an) et de 4,9 % dans Paris intra-muros (+ 1,2 point). Au total, 5,1 millions de m² sont disponibles en Île-de-France (+ 3 % par rapport au trimestre précédent et + 11 % en un an). L'offre demeure inégalement répartie sur le territoire francilien. « *Paris intra-muros concentre 17 % des m² à louer à fin septembre 2024, représentant moins de 862 000 m² disponibles, dont 200 000 m² dans le QCA. Malgré des libérations et de rares livraisons, les disponibilités demeurent limitées dans ce secteur particulièrement plébiscité. Le taux de vacance y atteint 2,9 % à fin septembre 2024, après 2,3 % un an auparavant, soit le niveau le plus faible d'Île-de-France* » précise Guillaume Raquillet.

A l'inverse, la périphérie francilienne affiche une offre bien plus abondante. La 1^{ère} Couronne concentre notamment 29 % du stock disponible à la fin du 3^e trimestre 2024, 24 % pour le Croissant Ouest. Dans un contexte de hausse des disponibilités, les taux de vacance s'orientent également à la hausse, notamment en Péri-Défense et en 1^{ère} Couronne Nord où ces derniers affichent les niveaux les plus élevés de la région (respectivement 26 % et 27 %). Quant à La Défense, celui-ci fléchit légèrement et repasse sous le seuil des 14 % (- 1,2 point en un an). Compte tenu du ralentissement des commercialisations en Île-de-France ainsi que des livraisons attendues ces prochains mois, la vacance poursuivra sa tendance haussière. Au 4^e trimestre 2024, 19 opérations neuves et restructurées de plus de 5 000 m² devraient être livrées, cumulant 347 000 m² (dont 29 % des surfaces précommercialisées). Au total, 1,24 million de m² de bureaux seront mis sur le marché en 2024, soit un niveau 45 % supérieur à la moyenne des cinq dernières années. Le rythme des livraisons se modèrera dès 2025, où 0,85 million de m² sont attendus (48 % déjà prélués). « *Ce reflux devrait se poursuivre en 2026 avec seulement 29 opérations déjà lancées sur les 55 prévues en 2026. Plusieurs pourraient être repoussées à 2027, la programmation revue ou l'actif transformé pour être en adéquation avec les attentes des utilisateurs et les conditions de marché.* » conclut Guillaume Raquillet.

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 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.

www.knightfrank.fr
www.immobilier.knightfrank.fr