

Communiqué de presse

17 janvier 2023

Reprise à plusieurs vitesses

Bilan 2022 et perspectives 2023 du marché immobilier des bureaux en Ile-de-France

Le redressement constaté en 2021 s'est accéléré en 2022 sur le marché des bureaux d'Ile-de-France, avec des volumes placés en hausse de 16 % sur un an et quasi équivalents à la moyenne décennale. La situation ne s'est pas pour autant normalisée. Alors que la demande avait rarement été aussi forte dans le quartier central des affaires parisien, le bilan est mitigé dans le reste de la région, notamment en 1^{ère} Couronne où l'activité locative tarde parfois à se redresser et où l'offre disponible est de plus en plus abondante. Knight Frank dresse le bilan de l'année 2022 et livre quelques perspectives pour 2023.

Hausse de 16 % de la demande placée

L'année 2022 s'est achevée sur une note positive avec 616 000 m² de bureaux loués ou vendus aux utilisateurs au 4^e trimestre soit une hausse de 26 % par rapport au trimestre précédent. « *Ce volume porte à 2,19 millions les mètres carrés de bureaux commercialisés en 2022, résultat encore nettement en deçà des pics historiques du marché francilien mais supérieur de 16 % à celui de 2021 et très proche de la moyenne décennale* » annonce Guillaume Raquillet, directeur de l'agence Bureaux chez Knight Frank France. Le regain d'activité profite à tous les créneaux de surfaces, notamment aux bureaux de taille intermédiaire (1 000 à 5 000 m²) dont les volumes placés progressent de 25 % sur un an, ainsi qu'aux surfaces supérieures à 5 000 m². « *Au nombre de 62 en 2022 contre 56 en 2021 et 22 en 2020, les prises à bail de bureaux de plus de 5 000 m² ont contribué à la belle performance du marché francilien. Représentant un volume de près de 710 000 m², soit une hausse de 25 % sur un an, celles-ci jouent toutefois un rôle moins déterminant qu'avant le déclenchement de la crise sanitaire, confirmant l'impact sur la consommation de surfaces de bureaux du télétravail et des politiques de rationalisation immobilière des entreprises* » poursuit Guillaume Raquillet. En 2022, la surface moyenne des prises à bail supérieures à 5 000 m² s'est ainsi réduite de 13 % par rapport à celle des transactions signées lors des dix années précédant l'épidémie de Covid-19. Si le recul est moins marqué qu'en 2021 grâce à la finalisation de très grandes opérations initiées il y a longtemps (achat par l'AFD de ses nouveaux bureaux proches de la gare d'Austerlitz ou par le MINISTERE DE L'INTERIEUR du Campus « Maxwell » à Saint-Denis), plusieurs grandes entreprises ont loué des bureaux d'une taille inférieure de 20 à 40 % voire plus à ceux qu'elles occupaient précédemment.

Paris QCA impressionne

Les écarts importants entre secteurs géographiques sont un autre révélateur des changements liés à la crise sanitaire. Ainsi, l'adresse est plus que jamais un critère essentiel. « *Alors que l'activité locative tarde à se redresser dans plusieurs secteurs d'Ile-de-France, l'attractivité du quartier central des affaires n'a presque jamais été aussi élevée. 462 000 m² y ont ainsi été commercialisés en 2022, soit 6 % de moins seulement que le record historique de 2006 !* » annonce Guillaume Raquillet. Tous les créneaux de surfaces ont contribué à cette performance exceptionnelle, due également à la très grande variété des utilisateurs du QCA. « *Les entreprises traditionnelles du QCA restent très actives, à l'instar du conseil, de la finance ou encore du luxe dont le dynamisme a été illustré en 2022 par la prise à bail par les groupes LVMH, KERING et HERMES de plusieurs grandes et moyennes surfaces, ou encore la location par JACQUEMUS de 7400 m² au 62-64 rue de Lisbonne* » détaille Guillaume Raquillet. Signe fort d'attractivité, le QCA a également bénéficié de la demande d'entreprises installées en périphérie qui, déménageant dans la capitale, compensent le niveau plus élevé des coûts immobiliers par la réduction parfois drastique des surfaces prises à bail. Cette tendance, d'autres secteurs parisiens en ont profité, comme le 15^e arrondissement où la BANQUE POSTALE s'est installée dans « Biome ».

Enfin, si la demande de bureaux des entreprises de la Tech s'est nettement essouffée au 2nd semestre, Paris a continué de bénéficier de la demande des opérateurs de coworking. « *Les surfaces de bureaux louées par les opérateurs de coworking*

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

knightfrank.fr

Your partners in property for 125 years

ont totalisé 94 000 m² en Ile-de-France contre 68 500 m² en 2021 et 42 800 m² en 2020, dont une part majoritaire dans Paris. Mais l'année 2022 aura aussi été marquée par leur expansion hors de la capitale, à commencer par Neuilly et Levallois où MORNING et un nouvel entrant américain, INDUSTRIOUS, ont pris à bail de grandes surfaces » précise Guillaume Raquillet. 2022 a également été une bonne année pour l'immobilier d'enseignement. Portés par la hausse constante des effectifs, les écoles de commerce et les grands groupes privés ont ainsi poursuivi leur expansion en Ile-de-France, avec 5 opérations de plus de 5 000 m² signées dans la région dont 4 dans le Croissant Ouest et à La Défense.

Regain d'activité dans l'Ouest

Neuilly-Levallois est, à l'Ouest, l'un des marchés qui a le mieux résisté à la crise sanitaire. En 2022, ce dernier a même réalisé l'une de ses meilleures performances, avec 152 000 m² de bureaux placés soit une hausse de 39 % par rapport à la moyenne décennale. Comme le QCA, Neuilly-Levallois a su mettre à profit la qualité de son offre et de sa situation géographique pour retenir ses utilisateurs et attirer les entreprises de secteurs voisins comme La Défense. La Défense continue pourtant de tirer son épingle du jeu. 208 000 m² de bureaux y ont été commercialisés en 2022 dont une part significative émanant aussi d'entreprises originaires d'autres pôles tertiaires, comme ARKEMA, auparavant installée à Colombes. Des utilisateurs ont aussi regroupé à La Défense des collaborateurs dispersés sur plusieurs sites franciliens, à l'exemple de MANPOWER qui a récemment loué 12 000 m² au sein de la Tour « Landscape ».

« Paris et certains secteurs tertiaires de l'Ouest ont su capter la demande d'utilisateurs prêts à changer de secteur géographique. Dans le reste de la région, les reports d'entreprises ont été bien plus rares et la demande placée constituée très majoritairement, voire exclusivement, de mouvements d'utilisateurs endogènes » analyse Guillaume Raquillet. Les marchés de 1^{ère} couronne (le Nord, le Sud et l'Est) souffrent aussi des mouvements de rationalisation de secteurs traditionnellement consommateurs de grandes ou très grandes surfaces en périphérie, tels l'industrie-distribution, la banque-assurance ou l'administration. « Ces utilisateurs restent actifs mais prennent à bail des gabarits souvent plus réduits qu'avant la crise sanitaire. A eux trois, ils ont ainsi loué 330 000 m² de bureaux en moyenne chaque année depuis 2020, soit 45 % de moins que le volume relevé entre 2010 et 2019 » poursuit Guillaume Raquillet. Notons tout de même le net regain d'activité du secteur public, à l'origine de dix transactions supérieures à 5 000 m² en 2022 et qui a récemment annoncé quelques projets significatifs pour les années à venir (le MINISTERE DES AFFAIRES SOCIALES à Malakoff).

2023, année du sursaut en 1^{ère} couronne ?

Leur capacité d'attraction encore limitée et le nombre restreint de grandes transactions (10 en 2022 contre 14 en moyenne chaque année entre 2010 et 2019) expliquent la performance globalement médiocre des secteurs de 1^{ère} couronne, en particulier du Sud et de l'Est dont les volumes placés en 2022 ont été inférieurs de 17 et 39 % à la moyenne décennale. Le bilan est bien plus honorable dans le Nord avec 170 000 m² pris à bail. Si ce résultat est supérieur de 12 % à la moyenne décennale, deux grandes transactions signées à Saint-Denis concentrent toutefois 68 % du volume placé : la location par GRDF de 22 600 m² au 15 rue des Bretons et l'achat par le MINISTERE DE L'INTERIEUR des 46 000 m² du Campus « Maxwell ». Malgré une offre abondante, qualitative et peu onéreuse, l'activité locative du Nord reste donc encore en deçà des espoirs qu'avaient fait naître les projets liés aux Grand Paris Express et aux JO de 2024.

L'année qui vient de débiter pourrait-elle inverser la tendance et remettre la 1^{ère} couronne sous les feux des projecteurs ? « En période de crise économique, l'immobilier constitue un levier efficace de réduction des coûts, que les entreprises n'hésitent pas à actionner en optant pour les bureaux offrant le meilleur rapport qualité-prix. Alors que de fortes turbulences économiques sont attendues en 2023, les marchés de 1^{ère} couronne pourraient donc bénéficier d'un regain d'intérêt en raison de leurs très nombreuses opportunités de bureaux neufs, parfaitement connectés aux nouvelles lignes du métro du Grand Paris et aux loyers compétitifs » analyse Guillaume Raquillet. Dans la plupart des secteurs de 1^{ère} couronne, les conditions de négociation sont en effet plus favorables aux preneurs qu'avant le début de la crise sanitaire avec des mesures d'accompagnement généreuses, parfois supérieures à 30 voire 35 %. De ce fait, l'écart s'est accentué avec les secteurs les plus onéreux, le QCA en particulier où le loyer prime a poursuivi sa hausse. « Celui-ci atteint désormais 955 €/m²/an contre 930 €/m²/an il y a un an et 865 €/m²/an à la fin de 2019. La nette hausse du nombre de prises à bail signées à des valeurs égales ou supérieures à 900 €/m²/an reste l'un des changements les plus marquants depuis le début de l'épidémie de Covid-19 : 17 ont été recensées en 2022 sur des surfaces de plus de 500 m², contre 13 en 2021, cinq en 2020 et aucune en 2019. Par ailleurs, le seuil symbolique des 1 000 €/m²/an a ponctuellement été dépassé sur de petites et moyennes surfaces » souligne Guillaume Raquillet.

Si l'écart croissant avec les loyers pratiqués dans Paris et certains marchés de l'Ouest rend plus plausible le scénario d'un surcroît de demande pour les bureaux de 1^{ère} couronne, ce dernier n'est toutefois pas absolument certain. En effet, contrairement aux précédentes crises, le télétravail est désormais ancré dans les pratiques et pourrait constituer, davantage que le déménagement vers des secteurs tertiaires moins onéreux, LA variable d'ajustement privilégiée face au ralentissement de l'économie et aux difficultés de trésorerie de certaines entreprises.

L'offre immédiate historiquement élevée

A la fin du 4^e trimestre 2022, l'offre immédiate totalise 4,3 millions de m² en Ile-de-France, soit une hausse de 6 % sur un an et un volume historiquement élevé. Le dynamisme de l'activité locative constaté dans certains secteurs tertiaires n'a donc pas compensé l'importance des libérations de surfaces et des livraisons. *« En 2021, 1,2 million de m² de bureaux avaient été livrés en Ile-de-France, volume quasi record gonflé par les livraisons initialement prévues en 2020 mais reportées en raison du premier confinement. En 2022, les livraisons ont diminué mais sont restées importantes, totalisant 900 400 m² dont 50 % n'ont pas encore été pris à bail et qui entreront donc directement en concurrence avec les immeubles à livrer en 2023 »* précise Guillaume Raquillet.

Le taux de vacance est désormais de 7,7 % contre 7,3 % il y a un an et 5 % avant le déclenchement de la crise sanitaire. *« L'épidémie de Covid-19 a creusé l'écart entre Paris et le reste de la région. A l'exception du nord-est de la capitale, tous les secteurs parisiens affichent ainsi des taux de vacance compris entre 1 et 5 %. La pénurie est particulièrement prononcée dans les arrondissements centraux (Paris 5-6-7 et 3-4-10-11) ainsi que dans le QCA, dont le taux de vacance se maintient sous les 3 % malgré l'arrivée sur le marché d'un nombre important de m² de bureaux neufs-restructurés »* poursuit Guillaume Raquillet. Les disponibilités restent en revanche très abondantes dans le Nord et en Péri-Défense, avec des taux de vacance proches de 20 %. Elles le sont également à La Défense où les livraisons d'« Hekla » et d'« Aurore » ont ajouté 110 000 m² au stock en décembre et donc poussé la vacance à près de 15 % malgré l'absorption en 2022 de plusieurs grandes et moyennes surfaces.

Baisse durable des développements ?

Si l'année 2023 sera bien moins offreuse que 2022 avec « seulement » 770 000 m² de bureaux neufs-restructurés à livrer (dont 70 % encore disponibles), le répit ne sera que de courte durée puisque le cumul des opérations attendues en 2024 et 2025 pourrait s'élever à 2,6 millions de m². Toutefois, ce volume est constitué pour moitié de projets non encore lancés, dont un certain nombre devraient être décalés, redimensionnés voire annulés dans les secteurs tertiaires souffrant d'une vacance déjà élevée. C'est le cas de la 1^{ère} Couronne Nord et de la 1^{ère} Couronne Sud qui, en cumulant projets en chantier et à lancer, totalisent près d'un million de m² à livrer d'ici la fin de 2025 dont 83 % sont encore disponibles. *« L'ampleur de l'offre à venir est également importante dans la capitale : les projets à livrer entre 2023 et 2025, déjà lancés ou dotés d'un permis de construire y totalisent quelque 780 000 m² mais, à la différence de la périphérie, tous devraient être menés à leur terme compte tenu de la forte demande des entreprises et d'un taux de vacance réduit. Les projets parisiens n'ayant pas encore obtenu leur permis pourraient en revanche ne pas tous se concrétiser en raison, non du contexte de marché, mais des incertitudes liées à l'adoption du futur plan local d'urbanisme bioclimatique »* avance Guillaume Raquillet. De fait, le nouveau PLU bioclimatique de Paris ne sera pas approuvé en 2023 mais aura tout de même un impact car les porteurs de projets pourraient se voir opposer par la Ville un sursis à statuer et être contraints de revoir leur copie.

Extension du domaine de la transformation

S'il se confirmait, le ralentissement des livraisons de bureaux neufs allègerait la pression concurrentielle s'exerçant sur les surfaces récemment livrées et encore disponibles, ce qui faciliterait leur écoulement à condition qu'elles répondent aux critères de sélection des utilisateurs (excellente accessibilité, bon rapport qualité-prix, etc.). Le devenir des surfaces de seconde-main est bien plus incertain, à l'exception sans doute de certains quartiers parisiens où le nombre d'offres neuves-restructurées est si restreint et la demande si forte que des bureaux de moindre qualité peuvent constituer une alternative. Dans la plupart des arrondissements de Paris, la vacance de longue durée est même quasiment inexistante. *« Les surfaces disponibles depuis plus de quatre ans en Ile-de-France représentent 1 million de m² à la fin de 2022 dont 2 % seulement dans Paris mais 16 % en 1^{ère} couronne, 25 % en Péri-Défense et 39 % en deuxième couronne. Nous avons dressé le même constat il y a un an et il n'est pas étonnant que la situation n'ait guère évolué compte tenu de la faible demande s'exprimant dans certains secteurs de périphérie et de la priorité donnée par les entreprises à l'efficacité et à la performance environnementale de leurs bureaux »* indique Guillaume Raquillet. Dans ce contexte, l'année écoulée a confirmé l'essor des changements d'usages, avec un nombre certes limité mais croissant d'opérations, dans certaines communes des Hauts-de-Seine notamment, et une hausse de la taille moyenne des surfaces de bureaux transformées. *« Si l'on parle plus fréquemment de transformations de bureaux, les débouchés sont plus variés que les seuls logements, incluant résidences gérées et hôtellerie, locaux d'enseignement et sites de logistique urbaine pour lesquels les besoins sont élevés et l'intérêt des investisseurs de plus en plus marqué »* conclut Guillaume Raquillet.

Contact Presse Knight Frank :

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 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 80 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