

# Communiqué de presse

12 juillet 2022

## Tout en contraste

*Knight Frank dresse le bilan du marché des bureaux d'Ile-de-France au 1<sup>er</sup> semestre 2022*

### Une reprise solide

Au 2<sup>e</sup> trimestre 2022, l'activité a légèrement ralenti sur le marché d'Ile-de-France avec 535 000 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés sur la période contre 554 000 m<sup>2</sup> au trimestre précédent. « *Sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre 2022, les volumes placés atteignent 1,09 million de m<sup>2</sup> soit une hausse de 33 % par rapport à la même période en 2021. Surtout, le résultat des six derniers mois dépasse de 7 % la moyenne décennale, confirmant la solidité de la reprise amorcée il y a un an* » annonce Guillaume Raquillet, Directeur du département Bureaux chez Knight Frank France.

Le rebond des prises à bail bénéficie à l'ensemble des tranches de surfaces. Les volumes placés augmentent ainsi de 19 % sur un an sur le segment des bureaux de moins de 1 000 m<sup>2</sup>, de 49 % sur celui des bureaux de taille intermédiaire et de 37 % sur celui des surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>. Sur ce dernier créneau de marché, 27 opérations ont été recensées au 1<sup>er</sup> semestre 2022 en Ile-de-France contre 24 un an auparavant. Cinq portent sur des surfaces de plus de 20 000 m<sup>2</sup> dont, au 2<sup>e</sup> trimestre, la location par ARKEMA de 25 000 m<sup>2</sup> dans « Lightwell » à La Défense et celle par le MINISTERE DES AFFAIRES SOCIALES des 27 000 m<sup>2</sup> de la « Tour Olivier de Serres » dans le 15<sup>e</sup> arrondissement. Malgré l'accroissement du nombre de grandes opérations, le volume placé sur des surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> reste toutefois éloigné de la moyenne décennale (- 15 %), alors que les petites et moyennes surfaces l'ont quant à elles nettement dépassé de 20 et 18 %. « *Ceci confirme la tendance à la diminution de la taille des surfaces prises à bail par les grandes entreprises, dont le choix se porte en outre, plus que jamais, sur des actifs neufs-restructurés. Ces derniers rassemblent ainsi près de 80 % des volumes placés de plus de 5 000 m<sup>2</sup> en Ile-de-France, montrant l'importance donnée par les utilisateurs à l'exemplarité de leur immobilier en matière de performance environnementale et de qualité de vie au travail* » poursuit Guillaume Raquillet.

### Paris conforte sa domination

Paris est toujours le marché le plus dynamique d'Ile-de-France. Au 1<sup>er</sup> semestre 2022, les commercialisations de bureaux y ont totalisé 473 000 m<sup>2</sup>, soit une hausse de 46 % sur un an et de 14 % par rapport à la moyenne décennale. Ce très beau résultat s'explique par le dynamisme des prises à bail de petites et moyennes surfaces, dont le volume croît de 24 % sur un an. Le marché parisien profite également de la multiplication des grandes transactions. Si celles-ci étaient déjà nombreuses depuis quelques trimestres dans le QCA, elles font aussi un retour en force dans d'autres quartiers de la capitale. Outre la prise à bail par le MINISTERE DES AFFAIRES SOCIALES de la « Tour Olivier de Serres », les dernières semaines ont ainsi été marquées par la location de « Biome » par la BANQUE POSTALE et SFIL. « *La réalisation de ces mouvements est un signe d'autant plus positif pour Paris qu'il témoigne de sa capacité à retenir ses grands utilisateurs mais aussi à attirer ceux établis en périphérie* » souligne Guillaume Raquillet.

Dans le quartier central des affaires (Paris QCA), l'activité est par ailleurs restée très soutenue. Depuis le début de l'année, la demande placée y dépasse 230 000 m<sup>2</sup>, un volume supérieur de 36 % à celui du 1<sup>er</sup> semestre 2021. Le QCA fait même mieux que lors des premiers semestres des cinq années précédant le déclenchement de l'épidémie de Covid-19, avec une

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

**knightfrank.fr**

hausse de 12 % profitant à l'ensemble des créneaux de surfaces. Le volume représenté par les prises à bail de petites et moyennes surfaces est particulièrement élevé, totalisant 191 000 m<sup>2</sup> soit une hausse de 22 % par rapport à la même période en 2021. Du côté des grandes surfaces, la performance est moins impressionnante mais tout de même honorable, avec la signature de cinq transactions depuis janvier. *« En outre, plusieurs autres grandes opérations sont en cours de finalisation, comme l'a récemment illustré l'annonce par BARCLAYS de la location de près de 12 000 m<sup>2</sup> au 52 avenue Hoche, nouvel exemple significatif de la forte demande des entreprises de la finance et des retombées positives du Brexit pour la place de Paris »* ajoute Guillaume Raquillet.

### **Performances contrastées en périphérie**

Hors de Paris, les pôles tertiaires de périphérie ont généralement vu leur activité progresser par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2021. Mais la comparaison est souvent moins flatteuse par rapport aux résultats d'avant crise. C'est le cas de la Péri-Défense, dont les commercialisations accusent une chute de près de 25 % par rapport aux cinq années précédant la crise sanitaire en raison d'un nombre très restreint de grandes transactions (une seule au 1<sup>er</sup> semestre 2022). *« La Défense tire en revanche son épingle du jeu avec 104 000 m<sup>2</sup> placés et quatre transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> dont la prise à bail par ARKEMA de 25 000 m<sup>2</sup> dans « Lightwell ». Ce mouvement est une parfaite illustration de la capacité du quartier d'affaires à attirer des utilisateurs d'autres secteurs puisque l'entreprise est aujourd'hui installée à Colombes. Il montre par la même occasion que la recherche de centralité ne bénéficie pas uniquement à Paris mais également aux marchés de périphérie parfaitement connectés aux transports en commun et bien pourvus en offres de Grade A »* analyse Guillaume Raquillet. Cette tendance profite aussi au secteur de Neuilly-Levallois, dont les volumes placés progressent de 49 % sur un an. Le bilan est plus mitigé en 1<sup>ère</sup> couronne. Le Nord fait exception, même si le résultat du 1<sup>er</sup> semestre s'appuie sur deux mouvements de plus de 5 000 m<sup>2</sup> concentrant 55 % des volumes placés.

### **Forte baisse de l'offre dans le QCA**

Le statut quo reste de mise concernant l'offre immédiate, avec 4 millions de m<sup>2</sup> de bureaux disponibles en Île-de-France soit un volume quasi identique à celui de la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 et en très légère hausse de 1 % par rapport à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2021. Le taux de vacance reste donc inchangé, s'établissant à 7,2 % contre 7,1 % il y a un an. *« Alors que l'offre avait explosé entre mi-2020 et mi-2021, avec près d'un million de m<sup>2</sup> s'ajoutant au stock, celle-ci s'est globalement stabilisée. Néanmoins, une analyse plus fine révèle toujours d'importants contrastes entre pôles tertiaires. Sans surprise, c'est dans Paris que le volume de l'offre s'est réduit le plus fortement avec une baisse de 12 % en un an »* détaille Guillaume Raquillet. La chute est particulièrement forte dans le QCA, avec un recul de 31 % lié à l'accélération des commercialisations ainsi qu'à l'écoulement rapide des biens récemment livrés. De fait, si les livraisons ont été assez importantes depuis la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2021 (142 000 m<sup>2</sup>), moins de 10 % des surfaces étaient encore disponibles au moment de leur achèvement.

Dans les autres secteurs d'Île-de-France, le volume de l'offre est généralement plus fourni qu'il y a un an. Tel est par exemple le cas de la Péri-Défense, où le taux de vacance dépasse les 20 %. Si le volume s'y est stabilisé, l'offre demeure également abondante en 1<sup>ère</sup> Couronne Nord avec un taux de vacance supérieur à 16 %. Enfin, les disponibilités se stabilisent à des niveaux élevés à La Défense.

### **Abondance de l'offre à venir**

Après la livraison de 380 000 m<sup>2</sup> de bureaux (> 5 000 m<sup>2</sup>) au 1<sup>er</sup> semestre 2022 en Île-de-France, près de 700 000 m<sup>2</sup> sont attendus d'ici la fin de l'année dont 72 % sont encore disponibles. Après 1,2 million de m<sup>2</sup> en 2021, le volume des livraisons restera donc élevé en 2022, puis diminuera sensiblement en 2023 (796 000 m<sup>2</sup>) avant de repartir à la hausse l'année suivante. *« Plusieurs projets pourraient néanmoins être retardés, redimensionnés voire même changer d'usage, en particulier dans les secteurs tertiaires souffrant d'une vacance élevée »* tempère Guillaume Raquillet.

Sur l'ensemble des opérations à livrer d'ici 2024 en Île-de-France, 28 % des surfaces ont à ce jour trouvé preneur. Les 1<sup>ères</sup> Couronnes Nord et Sud affichent des taux particulièrement peu élevés de 19 et 4 %. Dans l'Ouest, le pipeline est également conséquent avec plus de 430 000 m<sup>2</sup> attendus sur la période dans la Péri-Défense dont 71 % sont encore disponibles. Quant à La Défense, quelques opérations d'envergure seront prochainement livrées, à commencer par les 76 000 m<sup>2</sup> d'« Hekla ». Après trois années de forte production (plus de 350 000 m<sup>2</sup> livrés depuis 2019), le rythme des nouveaux développements y a toutefois sensiblement ralenti, ce qui permet d'anticiper un retour progressif à l'équilibre. Enfin, le QCA affiche le taux de

pré-commercialisation le plus élevé d'Île-de-France (53 %). Plusieurs grandes transactions étant en cours de finalisation, la rareté de l'offre de Grade A y sera plus prononcée d'ici la fin de 2022. A plus long terme, les nouveaux développements parisiens pourraient également être contraints par le projet de révision du plan local d'urbanisme de la Ville, qui vise à renforcer la mixité fonctionnelle des quartiers de la capitale en limitant la création de nouveaux m<sup>2</sup> de bureaux.

*« Cette tendance à la raréfaction de l'offre ainsi que la forte demande des entreprises pour des bureaux de qualité maintiendront la pression sur le loyer prime du QCA. Ce dernier atteint 950 €/m<sup>2</sup>/an à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2022, gonflé par plusieurs transactions supérieures à 900 €/m<sup>2</sup> dans le 8<sup>e</sup> arrondissement. Quasi inexistantes avant la crise sanitaire, de telles valeurs sont de moins en moins inhabituelles : 30 ont ainsi été recensées dans Paris depuis le début de 2020, dont 14 en 2021 et déjà neuf en 2022 contre trois seulement entre 2015 et 2019 ! »* précise Guillaume Raquillet. Le renchérissement des valeurs se lit également dans le niveau élevé du loyer moyen dans le QCA, passé de 690 €/m<sup>2</sup>/an à la fin de 2019 à 705 €/m<sup>2</sup>/an désormais. *« Hors de Paris, les utilisateurs disposent d'un éventail bien plus large d'opportunités immobilières, qu'ils mettent à profit pour obtenir des conditions de bail plus favorables sous forme de mesures d'accompagnement parfois généreuses »* 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 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 près de 50 ans, intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel. Avec ses 75 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 Services & Commercial Agency), 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](http://www.knightfrank.fr)  
[www.immobilier.knightfrank.fr](http://www.immobilier.knightfrank.fr)