

# Communiqué de presse

18 juillet 2023

## Déséquilibres persistants

*Knight Frank dresse le bilan du marché des bureaux d'Ile-de-France au 1<sup>er</sup> semestre 2023*

### Des performances amoindries par les réductions de surfaces et les renégociations

Après un début d'année assez calme, l'activité s'est légèrement redressée au 2<sup>e</sup> trimestre. « Près de 450 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été placés en Ile-de-France sur la période, soit une hausse de 9 % par rapport aux trois premiers mois de 2023. Ce résultat porte à 864 000 m<sup>2</sup> la somme des surfaces de bureaux commercialisées au 1<sup>er</sup> semestre 2023, un volume inférieur de 20 % à celui de la même époque l'an passé et en retrait de 16 % par rapport à la moyenne décennale » annonce Guillaume Raquillet, directeur du département Bureaux chez Knight Frank France.

Confrontées à la dégradation de la situation économique et à plusieurs enjeux RH stratégiques (transformation des modes de travail, difficultés de recrutement, etc.), les entreprises prennent aujourd'hui plus de temps pour mûrir leurs projets immobiliers. « Les entreprises doivent concilier amélioration de leurs bureaux et maîtrise des coûts, problématiques auxquelles nombre d'entre elles répondent en réduisant la taille des surfaces louées. Cette tendance se double d'une propension croissante des entreprises à renégocier leur bail plutôt qu'à déménager, notamment à Paris en raison d'un nombre limité d'opportunités et de la hausse des valeurs locatives » explique Guillaume Raquillet.

La baisse de la demande a affecté l'ensemble des créneaux de surfaces au 1<sup>er</sup> semestre 2023, avec un recul de 20 % en un an des prises à bail de bureaux de moins de 1 000 m<sup>2</sup> et de 14 % de ceux compris entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup>. Les surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> affichent un recul encore plus marqué de 29 % malgré un nombre d'opérations multiplié par deux en un trimestre. Ainsi, 14 grandes transactions ont été actées ces trois derniers mois après sept seulement au 1<sup>er</sup> trimestre. Sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre 2023, ces 21 signatures ne totalisent que 213 000 m<sup>2</sup>, soit une forte chute de 40 % par rapport à la moyenne décennale. Ce volume est même le plus bas enregistré lors d'un 1<sup>er</sup> semestre depuis l'an 2000, ce qui est pour partie la conséquence d'un nombre restreint de mouvements de très grande taille. Au 1<sup>er</sup> semestre 2023, seuls deux dépassent 20 000 m<sup>2</sup> : la prise à bail par STELLANTIS de son nouveau campus de 32 000 m<sup>2</sup> à Poissy et la location par ROTHSCCHILD & CO de 20 500 m<sup>2</sup> au 54-56 rue La Boétie dans le 8<sup>e</sup> arrondissement.

### Paris : un marché à deux vitesses

Cette dernière transaction est l'un des cinq mouvements de plus de 5 000 m<sup>2</sup> recensés dans Paris au 2<sup>e</sup> trimestre. Quatre de ces cinq grands mouvements portent sur des immeubles du quartier central des affaires (QCA), parmi lesquels la location par deux autres grands noms de la finance, dont BARCLAYS, d'immeubles restructurés du 8<sup>e</sup> arrondissement. « Le retour des grandes transactions permet au QCA d'afficher un bilan tout à fait honorable au 1<sup>er</sup> semestre 2023 : au total, un peu plus de 200 000 m<sup>2</sup> de bureaux y ont été commercialisés en six mois soit une baisse limitée de 12 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022 et une hausse de 8 % par rapport à la moyenne décennale » précise Guillaume Raquillet. La performance – d'autant plus remarquable que l'offre disponible du QCA demeure très faible – ne tient pas uniquement aux prises à bail de grandes surfaces. Un peu moins dynamique que l'an passé, le segment des petites et moyennes surfaces reste solide, soutenu par la réalisation de plusieurs transactions significatives dans des secteurs variés comme la finance, le luxe ou le conseil. La performance des autres secteurs parisiens, pénalisés par la quasi-disparition des grandes transactions, est en revanche décevante. C'est le cas de Paris Sud, dont les surfaces commercialisées au 1<sup>er</sup> semestre 2023 reculent de près de 60 % sur un an et par rapport à la moyenne décennale. Un rebond est toutefois attendu au 2<sup>nd</sup> semestre.

### Davantage de grandes transactions dans l'Ouest

Dans le Croissant Ouest et à la Défense, sept grandes transactions ont été recensées depuis janvier dont six au 2<sup>e</sup> trimestre. Alors que l'activité a été divisée de moitié dans les secteurs de la Boucle Sud et de Neuilly-Levallois, deux résistent

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

**knightfrank.fr**

Your partners in property

davantage : la Péri-Défense où ALD AUTOMOTIVE vient de louer 11 000 m<sup>2</sup> dans « Citylife » à Nanterre, et La Défense où WILLIS TOWERS WATSON a par exemple pris à bail près de 10 000 m<sup>2</sup> au sein de la tour « Hekla », livrée il y a quelques mois. « *Confirmant une tendance observée depuis plusieurs années, les grands utilisateurs du quartier d'affaires et de ses environs immédiats prennent à bail des surfaces significativement plus modestes* » souligne Guillaume Raquillet. A l'exception notable de « The Link », loué par TOTAL en 2020 et en cours de construction, aucune transaction de plus de 30 000 m<sup>2</sup> n'a ainsi été recensée à La Défense depuis 2016. L'activité se reporte en revanche sur des surfaces de moindre envergure, comme l'indique la hausse de 38 % sur un an des commercialisations de bureaux compris entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup>.

### **Encore peu de mouvements de report**

En 1<sup>ère</sup> couronne, la demande placée progresse de 4 % sur un an et de 16 % par rapport à la moyenne décennale. Ce résultat positif est lié pour l'essentiel à la belle performance du Sud, où les commercialisations de bureaux bondissent de 71 % par rapport à la moyenne décennale. Après avoir démarré l'année en trombe grâce à quatre mouvements supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup>, une autre grande transaction y a récemment été finalisée : la location par BIOCDEX de 7 500 m<sup>2</sup> dans « L'Aqueduc » à Gentilly. Malgré des volumes placés relativement faibles, l'Est s'est également distingué avec la signature de deux grandes transactions à Fontenay-sous-Bois dont la location récente par BANQUE PALATINE de 6 200 m<sup>2</sup> dans « Joya ».

Les mouvements de rationalisation d'utilisateurs endogènes restent le principal soutien de l'activité en 1<sup>ère</sup> couronne. Six des sept transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> recensées depuis janvier y portent sur des immeubles neufs, affichant les meilleurs standards en matière de performance énergétique et bien connectés aux transports. Ces prises à bail permettent aux entreprises d'améliorer leur immobilier tout en maîtrisant leurs coûts grâce à des conditions de marché favorables aux preneurs. Quelques transactions récentes ou en cours confirment également la tendance aux relocalisations limitées d'utilisateurs souhaitant améliorer la qualité de leur adresse en se rapprochant de zones mieux desservies et plus centrales. « *En revanche, la 1<sup>ère</sup> couronne bénéficie encore trop peu d'arrivées d'utilisateurs en provenance de pôles plus établis, alors même que l'accélération des mouvements de report sera probablement indispensable pour permettre d'absorber une offre qui ne cesse d'enfler* » suggère Guillaume Raquillet.

### **L'offre disponible atteint des sommets**

Orienté à la hausse depuis la fin de 2019, le volume de l'offre disponible de bureaux en Île-de-France a continué de progresser au 1<sup>er</sup> semestre 2023 et culmine désormais à près de 4,5 millions de m<sup>2</sup>. La hausse est de 12 % sur un an, liée au ralentissement de l'activité locative ainsi qu'à la remise sur le marché de surfaces rénovées et en état d'usage. « *Cette tendance ne devrait pas s'inverser à court et moyen termes compte tenu de l'intérêt quasi exclusif des grands utilisateurs pour le neuf-restructuré. Le sujet du devenir du stock obsolète est donc plus que jamais à l'ordre du jour* » souligne Guillaume Raquillet. La hausse de l'offre disponible tient également à la poursuite des livraisons de surfaces neuves-restructurées, avec plus de 180 000 m<sup>2</sup> de bureaux achevés depuis le début de 2023 dont 51 % sont encore disponibles. Ces surfaces s'ajoutent en outre aux 390 000 m<sup>2</sup> livrés en 2022 et toujours proposés à la location.

Les disparités entre pôles tertiaires restent importantes. Alors que le taux de vacance moyen atteint 7,9 % en Île-de-France, celui-ci oscille entre 10 et 15 % en périphérie et atteint même 20 % en Péri-Défense et en 1<sup>ère</sup> Couronne Nord. La situation est moins déséquilibrée dans le Sud et l'Est, même si les taux de vacance ont également nettement augmenté dans ces deux secteurs, conséquence du développement d'immeubles destinés à tirer profit de la réalisation des nouvelles stations du Grand Paris Express. Paris intra-muros n'offre à l'inverse que peu d'opportunités aux entreprises avec environ 650 000 m<sup>2</sup> immédiatement disponibles (- 7 % en un an). Le taux de vacance y est de 3,8 % à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2023. Compte tenu de la faiblesse des livraisons, la pénurie s'est accentuée au sein de la capitale, en particulier dans le QCA dont le stock a fondu de 24 % en un an. Si l'offre a légèrement augmenté dans quelques quartiers, seul le secteur de Paris 18/19/20 est réellement en situation de suroffre avec un taux de vacance de 9,1 %.

### **Déséquilibres persistants**

Les livraisons de bureaux neufs-restructurés de plus de 5 000 m<sup>2</sup> ont été importantes en 2021 et 2022, avec respectivement 1,2 million et 960 000 m<sup>2</sup> achevés en Île-de-France. Elles le seront beaucoup moins en 2023 avec 610 000 m<sup>2</sup> attendus dont la moitié sont encore disponibles. Ce ralentissement du rythme des livraisons sera de courte durée. Ainsi, 1,3 million de m<sup>2</sup> devraient être livrés en 2024, dont 68 % sont disponibles. Les livraisons seront à peine moins abondantes en 2025 avec 1,2 million de m<sup>2</sup> attendus dont 69 % sont disponibles. Ce stock est très inégalement réparti, les secteurs de la Péri-Défense, La Défense ainsi que la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord concentrant près de la moitié des surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> en chantier.

Si le marché parisien est moins déséquilibré qu'en 1<sup>ère</sup> couronne, l'offre à venir est tout de même significative, avec près de 520 000 m<sup>2</sup> en chantier dont les trois quarts sont disponibles. Les contrastes entre quartiers parisiens sont toutefois saisissants, le QCA se distinguant par un taux de pré-commercialisation élevé (55 %) qui tranche avec celui bien plus faible des marchés hors QCA (9 %). « *Alimentant l'attentisme des investisseurs, l'incertitude créée par l'adoption du PLU bioclimatique pourrait limiter les lancements de projets de restructuration dans le QCA, principal secteur concerné par les*

*dispositions visant à restreindre la place des bureaux dans la capitale. Ceci accroîtrait l'écart avec les autres quartiers parisiens et continuerait de pousser à la hausse les loyers des meilleurs immeubles du quartier d'affaires » avance Guillaume Raquillet. Le loyer prime, qui atteint 980 €/m<sup>2</sup>/an soit un bond de 13 % depuis le déclenchement de l'épidémie de Covid-19, se rapproche déjà du seuil des 1 000 €/m<sup>2</sup>/an. Si les transactions à ce niveau de loyer restent rares (quatre depuis le début de 2023), elles deviennent toutefois un objectif à atteindre pour les plus beaux immeubles restructurés de nombreux bailleurs.*

*« A l'instar de la périphérie, les autres quartiers parisiens bénéficient assez peu de déménagements d'entreprises originaires du QCA. La situation pourrait évoluer en raison des valeurs locatives record du quartier d'affaires et de la pénurie durable de bureaux, qui contraste avec les volumes importants de nouveaux m<sup>2</sup> attendus hors du QCA. Ceci permettrait d'atténuer les contrastes d'un marché parisien fortement déséquilibré depuis le déclenchement de la crise sanitaire » 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 90 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](http://www.knightfrank.fr)  
[www.immobilier.knightfrank.fr](http://www.immobilier.knightfrank.fr)