

ESSENTIEL'IMMO
EVOLIS

ILE-DE-FRANCE

BUREAUX

BILAN 2023



ACTUALITÉS ÉCONOMIQUES

STABILITÉ RETROUVÉE EN 2024 ?

C'est peu de dire que l'année 2023 fut mouvementée ! Les gouvernements ont dû faire face à la multiplication des conflits armés à travers le monde et à l'intensification des catastrophes météorologiques ; des phénomènes qui ont perturbé les chaînes internationales d'approvisionnement et déstabilisé les marchés financiers.

La croissance économique mondiale a largement pâti de cette configuration : la reprise espérée s'est trouvée largement contrariée par la montée de l'inflation et la persistance de tensions et risques financiers imputables au resserrement des politiques monétaires.

L'ensemble de ces éléments a naturellement eu un fort impact sur l'économie française, et par ricochet, sur la bonne santé des sociétés françaises, réduisant leur résultat et leur capacité d'investissement. Selon la note de conjoncture publiée par l'INSEE en décembre, l'investissement des entreprises non financières a nettement ralenti au troisième trimestre 2023, se réduisant à +0,5 % après +1,2 % au deuxième trimestre.

L'économie française a observé une croissance faible voire nulle de son PIB (révisée à + 0,8% sur l'ensemble de l'année 2023 selon les dernières estimations de la Banque de France).

Conséquence de la crise débutée fin 2021 où les prix de l'énergie et des matières premières avaient décollé, l'inflation s'est maintenue à un niveau élevé (à près de 5 % en 2023), avant d'amorcer une légère décrue en fin d'année.

Parallèlement, la remontée des taux directeurs (à plus de 4 %), décidée par la BCE pour tenter de juguler les effets négatifs de cette mécanique inflationniste, a considérablement pesé sur les taux d'intérêt, réduisant dans le même temps le pouvoir d'achat des ménages et la capacité d'emprunt des entreprises.

Ces facteurs couplés au ralentissement de l'activité économique ont logiquement fini par impacter le marché du travail en France. Le taux de chômage national est reparti à la hausse (une augmentation annuelle de 0,2 point, à 7,4 % de la population active en France) tandis que le moral des chefs d'entreprises reste en berne : l'indicateur du climat des affaires de décembre 2023 s'établit à 97,7 et reste au-dessous de sa moyenne de longue période (100) alors qu'il s'établissait à 102,2 en décembre 2022. ►

CROISSANCE DU PIB

- 0,1 %

T3 2023 - en baisse de 0,2 pt sur un an

Source : INSEE

TAUX DE CHÔMAGE

7,4 %

T3 2023 - en hausse de 0,2 pt sur un an

Source : INSEE

INFLATION ANNUELLE

+ 4,9 %

Décembre 2023 : indice des prix à la consommation

Source : INSEE

CLIMAT DES AFFAIRE

98

Décembre 2023 - en baisse de 4 points sur un an

Source : INSEE

ACTUALITÉS ÉCONOMIQUES

Tous ces éléments ont impacté le marché de l'immobilier d'entreprise, que ce soit sur le versant du marché utilisateur, en repli par rapport à 2022, ou celui du marché de l'investissement, qui enregistre l'un de ses pires résultats annuels en 2023, toutes classes d'actifs confondues.

Pour autant, le tableau n'est pas si sombre : quelques signes de détente sont d'ores et déjà palpables depuis la fin 2023 comme en témoignent la demande résiliente des consommateurs malgré la baisse du pouvoir d'achat, les réponses politiques apporté à la crise bancaire du début de 2023 ou encore la stabilisation des prix de l'énergie.

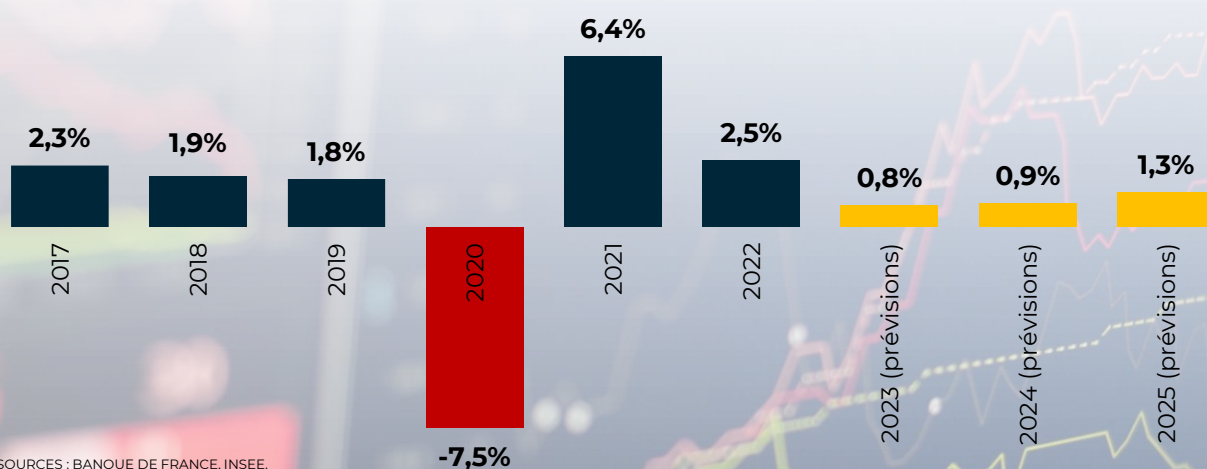
L'inflation tend à ralentir ainsi à un rythme de + 4,9 % après + 5,2 % en 2022, une détente qui pourrait avoir un impact positif sur le pouvoir d'achat et permettrait de stimuler la demande des ménages, moteur essentiel de la croissance française.

La politique monétaire de la BCE se veut très réactive : après avoir augmenté ses taux de manière abrupte, elle n'exclut pas d'assouplir sa politique restrictive au cours de la seconde moitié de l'année 2024, si l'inflation maintient sa trajectoire baissière. La prudence reste de mise, mais les signaux envoyés aux marchés se veulent plus rassurants qu'en 2023. La baisse des taux d'intérêt serait ainsi une bonne nouvelle pour le dynamisme de l'économie française.

La croissance devrait rester faible, mais positive autour de 1 %, au cours du premier semestre. Les analystes les plus optimistes optent pour un redémarrage plus accentué sur la seconde partie de l'année.

SOURCES : BANQUE DE FRANCE, INSEE, EVOLIS.

ÉVOLUTION DU PIB EN FRANCE



SOURCES : BANQUE DE FRANCE, INSEE.

L'INVESTISSEMENT

UNE ANNÉE SUSPENDUE À L'ÉVOLUTION DES TAUX

Après avoir procédé à dix hausses successives entre juillet 2022 et septembre 2023, la Banque centrale européenne a maintenu ses taux inchangés lors de ses deux dernières réunions mensuelles, en réponse au ralentissement de l'inflation. À 4,00 %, son principal taux directeur – le taux de dépôt – demeure néanmoins à un niveau historiquement élevé, le plus haut depuis la création de la zone Euro.

Dans ces conditions, les rendements obligataires ont également connu une année mouvementée : l'OAT à 10 ans a ainsi progressé pendant une large partie de l'année jusqu'à dépasser 3,500 % à la mi-octobre. En dépit d'un reflux en fin d'année, l'équilibre reste fragile, comme en témoigne la nouvelle tendance haussière enregistrée sur la première dizaine de janvier, passant ainsi de 2,409 % au 27 décembre à 2,724 % au 9 janvier. Corollaire logique de cette instabilité, l'État a tout au long de l'année relevé son taux d'usure jusqu'à atteindre, au 1^{er} janvier 2024, 6,01 % pour les prêts d'une durée comprise entre 10 et 20 ans, un niveau en hausse de 177 points de base sur un an.

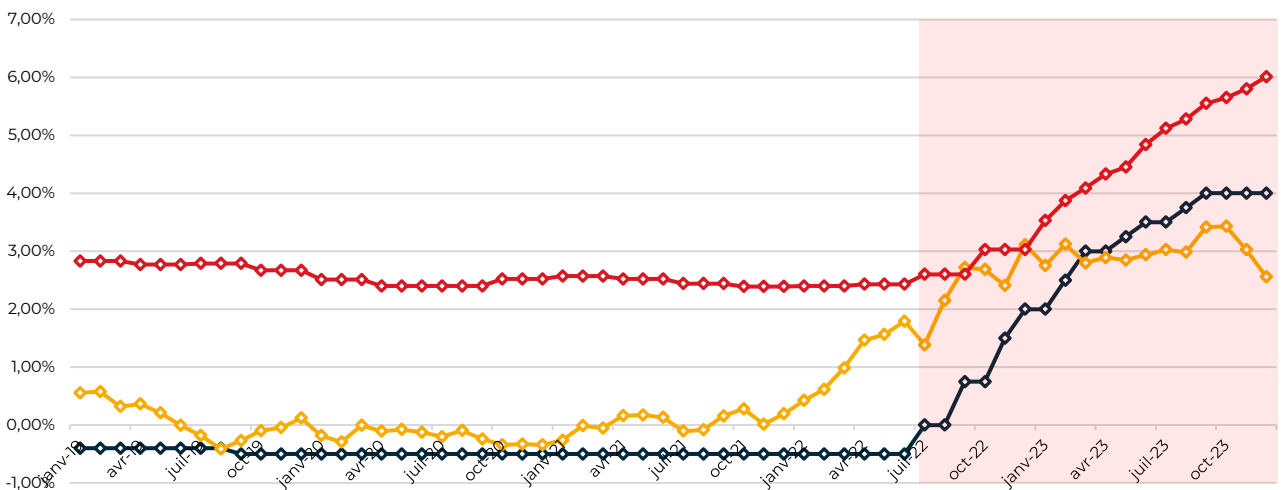
Cette dégradation de la conjoncture monétaire s'est accompagnée d'une série d'éléments contraires au bon dynamisme du marché de l'investissement. Par exemple, la collecte nette des

fonds immobiliers non cotés (SCPI, OPCI et sociétés civiles) des neuf premiers mois enregistre un recul annuel de plus de 70 % (à période comparable). Cette baisse s'explique tant par le ralentissement de la collecte nette des SCPI que par un phénomène de décollecte pour les sociétés civiles et les OPCI. En effet, les incertitudes économiques et la remontée des taux ont conduit un certain nombre de porteurs à racheter leurs parts afin de récupérer des liquidités et d'éviter des décotes trop abruptes dans un contexte de correction des valeurs.

Ce phénomène de *repricing* continue de brider l'activité du fait, d'une part, du refus de certains vendeurs – en particulier les acteurs privés - de revoir à la baisse la valorisation de leurs actifs, et, d'autre part, de l'apparition de problématiques liées au manque de rendement pour certaines opérations. La rapide dégradation de l'environnement économique a également perturbé les projets de promotion établis en amont de cette crise. N'étant plus adaptés à la conjoncture actuelle, ces derniers nécessitent d'être retravaillés afin de dégager des sources additionnelles de rendement. Enfin, les difficultés du marché locatif des bureaux, en particulier dans les territoires situés en dehors des principaux pôles tertiaires, interrogent quant au devenir de certains actifs. ►

ÉVOLUTION DES TAUX (À FIN DE PÉRIODE)

◆ Taux de Dépôt (BCE) ◆ OAT 10 ans ◆ Taux d'usure (10- 20 ans)



SOURCES : BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE.

L'INVESTISSEMENT

Ces conditions pèsent sur le marché de l'investissement français. Moins de 11,6 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activités, logistique) en 2023, un résultat en très forte baisse annuelle de plus de 55 % et significativement inférieur de 60 % à la moyenne décennale. Période traditionnellement faste pour les investisseurs, moins de 2,6 milliards d'euros ont été investis au cours du dernier trimestre. Ce résultat aurait même pu être encore plus faible sans la finalisation de plusieurs opérations d'envergure telles que l'arbitrage du centre commercial Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer au profit de FREY, l'acquisition par CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER de l'immeuble de bureaux Cortis dans le 17^{ème} arrondissement de Paris ou encore la signature de plusieurs portefeuilles logistiques.

Si les acteurs institutionnels et autres investisseurs traditionnels se sont montrés prudents en 2023, les acteurs privés disposant de réserves conséquentes de fonds propres ont su tirer leur épingle du jeu, ces réserves leur permettant notamment de lisser l'impact des taux sur le coût total des acquisitions. Ainsi, les acteurs du luxe ont réalisé plusieurs opérations d'envergure tout au long de l'année avec, en apothéose, l'acquisition du 150 Champs Elysée par LVMH pour près d'un milliard d'euros. S'agissant majoritairement de ventes utilisateurs, ces signatures ne sont naturellement pas comptabilisées dans les résultats de l'investissement, mais témoignent des opportunités existantes dans cette configuration de marché.

De manière générale, les perspectives économiques se sont légèrement améliorées pour 2024. En effet, le statu quo décidé par la Banque centrale européenne s'est accompagné de premières annonces sur une future baisse des taux directeurs, avec pour objectif à atteindre un taux de dépôt de 2,75 % en fin 2024. Ces déclarations offrent aux investisseurs davantage de visibilité sur les mois à venir et devraient permettre une première reprise de l'activité dès l'été.

SOURCES : BANQUE DE FRANCE, ASPIM, IMMOSTAT, EVOLIS



11,6 milliards €

Montant investi
en France en 2023
(tous types d'actif)

- 57%

Évolution annuelle

53 %

Part des bureaux
(soit 6,2 milliards d'€)



6,8 milliards €

Montant investi
en Ile-de-France en 2023
(tous types d'actif)

- 56%

Évolution annuelle

67 %

Part des bureaux
(soit 4,6 milliards d'€)

SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.

En outre, de nombreux acteurs ont d'ores et déjà pris le parti de privilégier des stratégies portant sur un nombre plus élevé d'opérations de taille réduite afin de mieux diluer les risques. Ces comportements d'investissement devraient aussi contribuer au redémarrage du marché.

L'INVESTISSEMENT - BUREAUX

LA CORRECTION DES VALEURS S'INTENSIFIE

Le marché des bureaux n'échappe pas à ce ralentissement de l'activité (- 57 % sur un an) : le volume investi en France atteint seulement 6,2 milliards.

L'Île-de-France représente 75 % de ce résultat national, soit un investissement de 4,6 milliards d'euros. Ce volume 2023 accuse un retrait de plus de 55 % en comparaison avec l'exercice précédent et est inférieur de 70 % à la moyenne quinquennale. Outre les incertitudes économiques provoquant un attentisme des investisseurs, le marché francilien des bureaux est également confronté à un ensemble de problématiques qui lui sont propres.

Tout d'abord, l'évolution des modes de travail affecte les demandes des utilisateurs : la mise en place du flex-office et le recours plus important au télétravail orientent à la baisse le besoin de surfaces de nombreuses entreprises. En outre, les critères de centralité, d'urbanité, d'accessibilité, de durabilité et de services sont de plus en plus prépondérants dans la recherche des entreprises. Ainsi, de nombreux utilisateurs se concentrent sur des immeubles labélisés situés dans les quartiers d'affaires les plus établis et les mieux desservis.

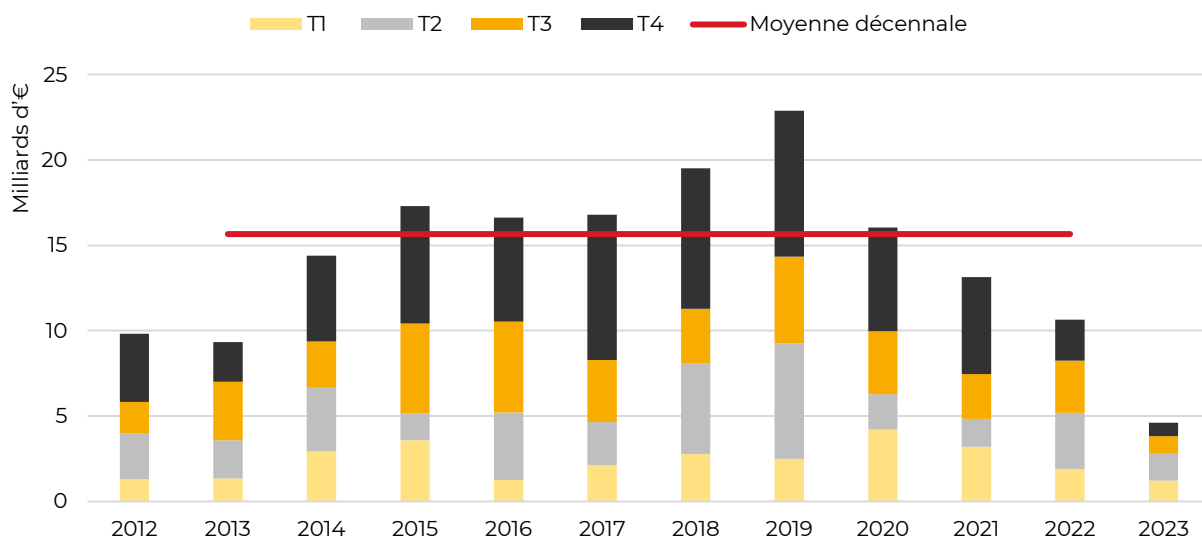
Dans ces conditions, les investisseurs se sont essentiellement focalisés sur le marché intra-muros parisien. La capitale concentre près de 60 % des investissements, soit plus de 2,7 milliards d'euros (- 53 % sur un an).

Le Quartier Central des Affaires et les arrondissements du sud de Paris concentrent une large majorité des sommes échangées grâce à des transactions d'envergure telles que l'acquisition de Vivacity par COVEA, la cession de Life au profit de ALLIANZ IMMOVALOR ou encore l'arbitrage du Galilée Vernet en faveur de la CRPN. La signature par la CDC de l'immeuble Cortis dans le 17^{ème} arrondissement constitue la seule opération > 100 M€ enregistrée au cours du dernier trimestre.

Échangée à un taux de 4,5 %, elle témoigne pleinement de la phase de *repricing* qui continue d'animer le marché des bureaux : illustrée par une hausse de 150 points de base du taux de rendement prime en un an.

Toutes ces signatures témoignent également de la volonté des investisseurs de privilégier les actifs *core* et les opérations les plus sécurisées. ►

ÉVOLUTION DES MONTANTS INVESTIS EN BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE



SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.

L'INVESTISSEMENT - BUREAUX

Avec près de 1,1 milliard d'euros investis (- 46 % d'évolution annuelle), le Croissant Ouest a été le second marché le plus dynamique après Paris. Il convient toutefois de rappeler que ce résultat a surtout été obtenu au 1^{er} semestre grâce, en grande partie, au deal XXL de la Tour Sequana à Issy-les-Moulineaux (*sale & leaseback* d'ACCOR au profit de VALESCO GROUP), seule signature > 100 M€.

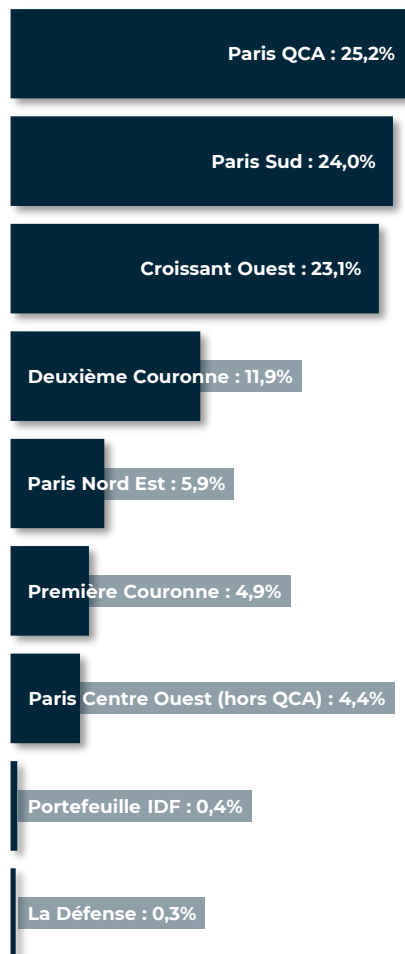
En dehors de cette dernière, le marché a majoritairement été animé par des transactions comprises entre 50 et 100 M€ à l'image de la cession du siège de BASF à Levallois-Perret en faveur de WEINBERG CAPITAL PARTNERS ou de l'acquisition par GROUPAMA IMMOBILIER de l'immeuble Crystal Défense à Nanterre.

Pour sa part, le marché de La Défense a été inerte avec seulement 15 millions d'euros investis sur l'ensemble de l'exercice, un montant insuffisant pour faire ressortir un rendement de référence.

À 5,50 %, les taux de rendement prime du Croissant Ouest poursuit son ascension (+ 150 points de base sur un an).

Avec respectivement moins de 230 millions d'euros et près de 550 millions d'euros, la Première et Deuxième Couronne enregistrent un ralentissement annuel de l'ordre de 83 % et 19 %. Si la situation de la Deuxième Couronne apparaît plus favorable, elle est faussée par les signatures au 1^{er} semestre de plusieurs opérations majeures, telles l'acquisition du Campus STELLANTIS à Poissy par GA SMART BUILDING et CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER et la cession de l'immeuble V à Versailles en faveur d'ATLAND VOISIN. ►

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES MONTANTS INVESTIS EN ILE-DE-FRANCE



SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.



L'INVESTISSEMENT - BUREAUX

En dehors de ces signatures, ces marchés n'ont quasi été animés que par des opérations de moindre envergure.

Cet état de fait témoigne du manque de visibilité des investisseurs quant à l'avenir du marché locatif dans ces secteurs, en particulier dans ceux où le déséquilibre entre l'offre et la demande est le plus marqué. L'avenir tertiaire de certains actifs apparaît même comme quasi nul, ce qui conduit d'ores et déjà certains investisseurs à envisager des projets de redéveloppement et, notamment, de transformation en logements.

À l'instar des autres secteurs franciliens, le phénomène de correction des valeurs se poursuit : le taux de rendement *prime* de la Première Couronne atteint 6,50 % (+ 225 points de base en un an) quand celui de la Deuxième Couronne culmine à 8,00 % (+ 150 points de base).

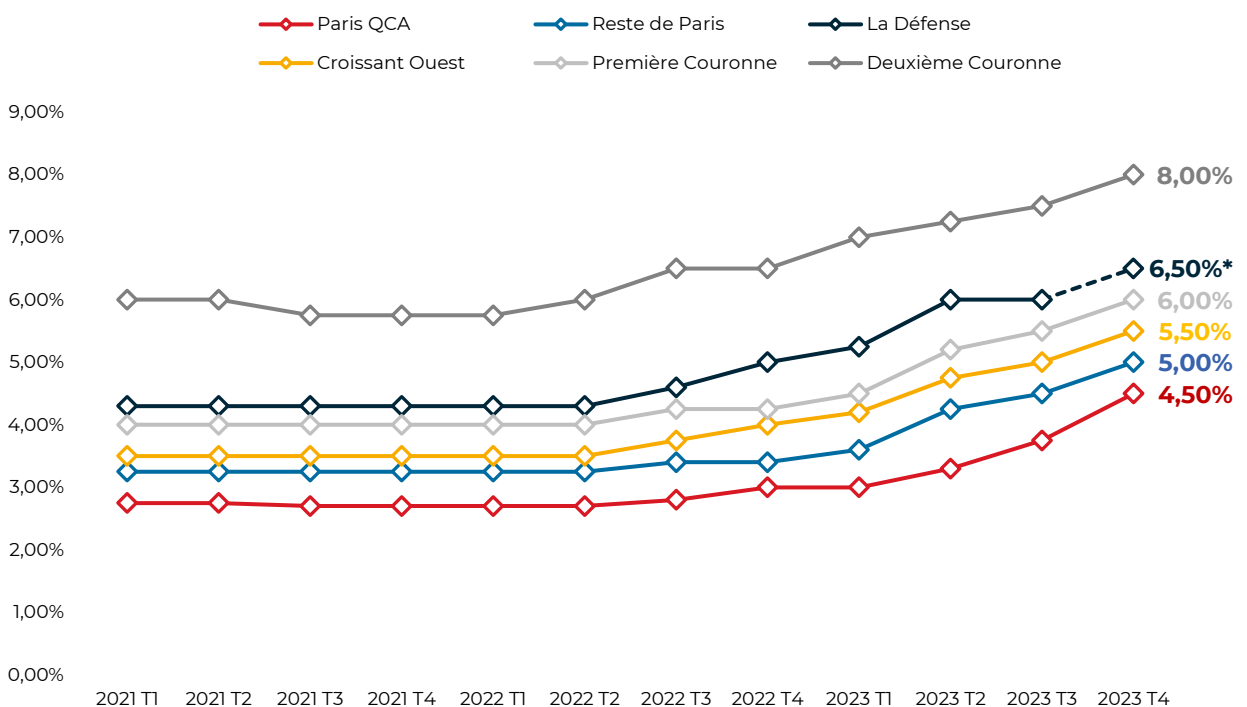
Sous l'effet de cette phase de correction des valeurs, une large majorité des marchés franciliens enregistre un repli des valeurs vénales.

Ainsi, le prix moyen au m² dans le QCA accuse une régression annuelle de 13 % quand il recule de 14 % dans le reste de Paris. Cette tendance est encore plus marquée dans le Croissant Ouest (La Défense incluse) et en Première Couronne avec des ralentissements de l'ordre de 27 % et 33 %.

Si les valeurs vénales de la Deuxième Couronne sont majoritairement orientées à la baisse, les signatures de plusieurs opérations prime dans des communes affichant des valeurs largement supérieures aux moyennes du marché (arbitrage de l'immeuble V à Versailles notamment) provoquent une hausse annuelle du prix moyen au m² de l'ordre de 18 %.

SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.

ÉVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT *PRIME* EN ILE-DE-FRANCE



SOURCE : EVOLIS.

*Taux estimé

LES BUREAUX

MISE EN PAUSE

Avec 2,3 millions de mètres carrés commercialisés, un résultat qui tient compte rétrospectivement de la transaction de la DGSi à Saint-Ouen d'une surface de 120 000 m², l'année 2022 s'était conclue en beauté. En comparaison, l'année 2023 fait pâle figure : la demande placée totalise 1 931 960 m², un volume en repli annuel de 17 %. Rapporté à la moyenne décennale (2013-2022), ce retard est toutefois moindre, de l'ordre de 12 %. Le dernier trimestre s'avère le plus dynamique, avec 526 160 m² commercialisés en 3 mois. Cette accélération de l'activité au T4 se révèle néanmoins insuffisante pour combler le retard pris en début d'année : la demande placée demeure sous la barre des 2 millions de m² en 2023. Pour autant, compte tenu des difficultés économiques qui ont émaillé l'année, ce résultat est loin de constituer une contre-performance.

Par essence plus résilient, le segment de marché inférieur à 1 000 m² a le mieux résisté en 2023. En repli modéré de 11 %, il s'élève à 675 410 m², avec un total de 2 610 signatures recensées contre 2 697 l'an passé. Compris entre 1 000 et 5 000 m², le segment intermédiaire enregistre un recul quasi similaire de 12 %, pour 633 380 m² commercialisés. En baisse annuelle de 28 % avec 56 transactions enregistrées (contre 64 en 2022), le créneau le plus durement impacté est logiquement celui des grandes surfaces, caractérisé par des délais de commercialisation plus longs.

La frilosité des utilisateurs a constitué un frein au dynamisme de l'activité transactionnelle : les entreprises ont suspendu ou retardé la mise en œuvre de leur stratégie immobilière, dans l'attente d'une plus grande lisibilité économique. Le segment de la vente à utilisateur (hors ventes réalisées par des acteurs du luxe à Paris) a été impacté plus durement encore que celui de la location : les acquisitions cumulent moins de 200 000 m² en 2023, un volume en baisse annuelle de 40 %. Confrontés à des conditions de prêt plus strictes, à un nombre réduit de prêteurs et à des coûts d'emprunt plus élevés, les acheteurs ont eu plus de difficultés à déployer des capitaux et ont vu leur capacité d'emprunt fortement réduite.

La Capitale confirme plus que jamais son attractivité auprès des entreprises, portée par un QCA toujours aussi dynamique. Cœur du marché en Ile-de-France, Paris concentre 46% de la demande placée, une part en hausse comparée à l'an passé. 889 350 m² ont été commercialisés en 2023 : un volume en repli de 14 % par rapport à 2022, mais qui tend à se rapprocher de la moyenne décennale (- 2 %). En dépit d'un repli annuel de 16 %, les petites surfaces < 1 000 m² constituent le socle du marché parisien : ce segment concentre 41 % de la demande placée, avec 1 460 signatures contre 1 643 l'an passé. Dénombrant 142 signatures, le segment intermédiaire affiche un recul similaire, de 15 % sur un an. ▶

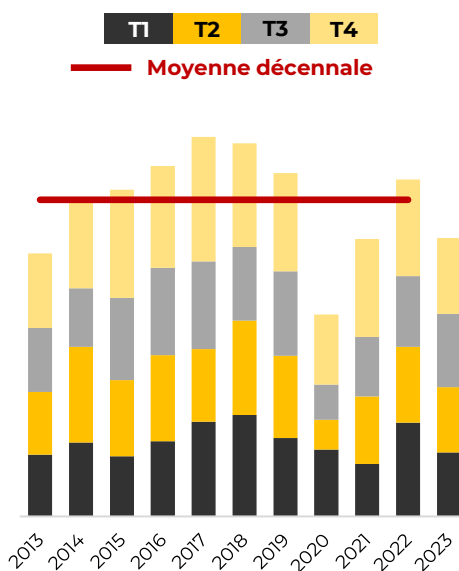
1 931 960 m²

Demande placée en 2023

- 12 %

par rapport à la moyenne décennale

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

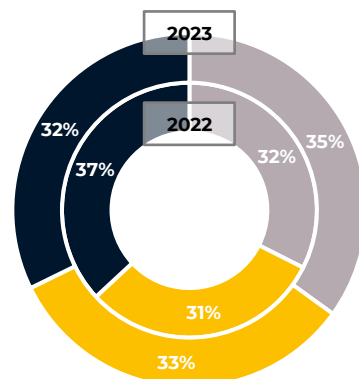


56

Transactions > 5 000 m²
contre 64 l'an passé

RÉPARTITION PAR TRANCHE DE SURFACE

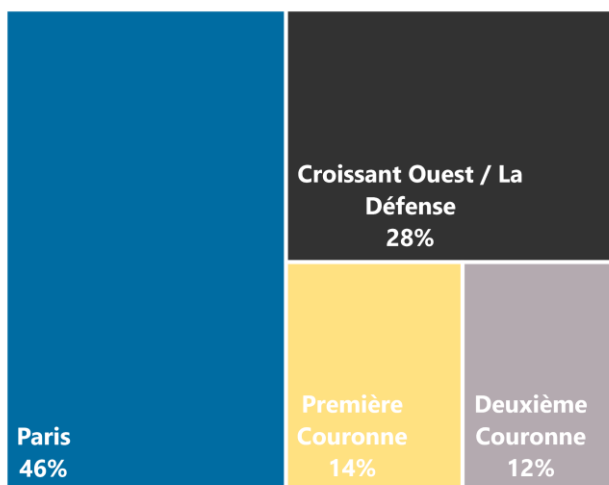
< 1 000 m² 1 000 - 5 000 m² 5 000 m²



LES BUREAUX

Enfin, avec 19 signatures enregistrées en 2023 contre 22 l'an passé, le segment de marché > 5 000 m² affiche un repli annuel de 9 %. Malgré cette baisse annuelle, ce résultat s'avère plus qu'encourageant, sachant que ce créneau est particulièrement exposé aux incertitudes économiques et susceptible de connaître d'importantes variations trimestrielles. Au dernier trimestre, 7 signatures ont été conclues, dont la prise à bail par PUBLICIS de l'immeuble *Mondo* appartenant à Gecina dans le 17^{ème} arrondissement, d'une surface de 27 500 m² : il s'agit là de la signature la plus importante dans la Capitale en 2023. ▼

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.

► Le Croissant Ouest et le quartier d'affaires La Défense concentrent 28 % de l'activité transactionnelle en Île-de-France, avec près de 545 600 m² commercialisés en 2023. Ce résultat affiche un repli annuel de 16 %. Preuve que ce secteur peine à retrouver le rythme de commercialisation qui était le sien avant la crise sanitaire, le décalage avec la moyenne décennale est plus important encore, de l'ordre de 21 %. Seul le segment de marché intermédiaire compris entre 1 000 et 5 000 m² enregistre une légère progression annuelle de 2 %. L'activité transactionnelle est en recul de 12 % sur le segment des petites surfaces. Plus durement impacté, le segment > 5 000 m² a également marqué le pas, avec 21 signatures recensées contre 25 en 2022 (- 30 % en un an).

La contre-performance du quartier d'affaires La Défense est significative. À la suite d'un dernier trimestre atone où moins de 15 000 m² ont été commercialisés, l'activité recule de 33 % par rapport à l'an passé et se révèle inférieure de 28 % à la moyenne décennale. Seules 5 signatures > 5 000 m² ont été enregistrées : l'absence de dynamisme sur ce créneau de marché a particulièrement pénalisé ce secteur, traditionnellement dédié aux grands utilisateurs. Cette nouvelle tendance de commercialisation favorise le segment intermédiaire : alors que les prises à bail XXL se raréfient depuis quelques trimestres, le segment intermédiaire progresse. De plus en plus enclins à présenter des produits divisibles, les propriétaires ont recours à la multi-location pour remplir avec plus de fluidité leurs plateaux vacants.

Seul le sous-secteur Boucle Sud présente un bilan annuel positif, grâce aux prises à bail successives de RENAULT (23 750 m² dans le NEW R et 15 000 m² dans l'X WORK), auxquelles sont venues s'ajouter les signatures de BOUYGUES TELECOM (5 800 m² dans Arc de Seine) et d'ATLANTIS TV sur 6 800 m² dans le Cristal Monceau. Boulogne-Billancourt est ainsi la troisième commune d'Île-de-France, affichant le niveau de commercialisation > 5 000 m² le plus important cette année (derrière Nanterre et le 8^{ème} arrondissement de Paris). ►



LES BUREAUX

La Première Couronne connaît un repli en trompe-l'œil en 2023. Avec 266 700 m² commercialisés, le marché des bureaux de ce secteur observe un repli annuel de 39 %. Il convient toutefois de souligner que la bonne performance du marché l'an passé doit beaucoup à la prise en compte (de manière rétroactive) de la création du futur site de la DCSI à Saint-Ouen d'une surface avoisinant 120 000 m². La baisse du marché en 2023, quelque peu faussée par cette transaction XXL, ne doit donc pas être surinterprétée. Les grands utilisateurs se sont certes révélés moins dynamiques qu'à l'accoutumé. Cependant, les segments des petites et moyennes surfaces résistent comparativement bien mieux (respectivement - 3 % et - 12 % en tendance annuelle). Cette configuration rassure quant à la capacité du marché à attirer une pluralité d'acteurs de toute taille.

Constituant l'un des premiers leviers de réduction des coûts, la problématique immobilière a été centrale en 2023 pour de nombreuses entreprises désireuses de maîtriser leurs dépenses (et continuera sans doute de l'être en 2024). Disposant d'une offre abondante, de qualité, bientôt connectée au réseau du Grand Paris, à des niveaux de loyers abordables, la périphérie attire ainsi majoritairement des entreprises pour lesquelles le contrôle des dépenses est un enjeu primordial.

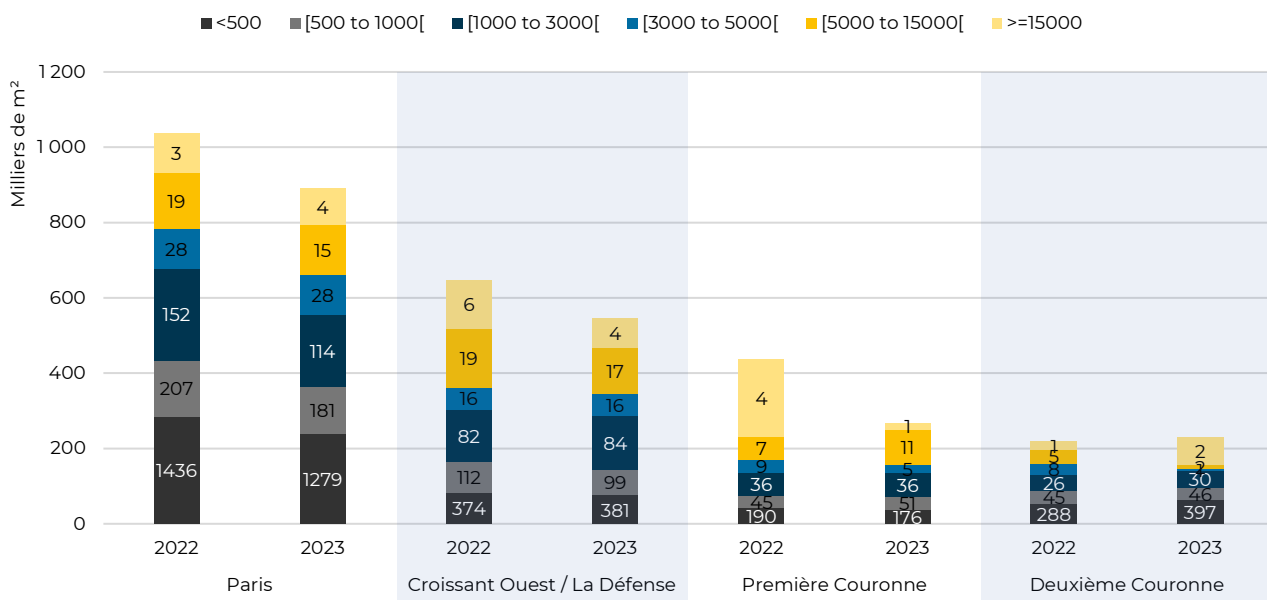
En Deuxième Couronne, le marché des bureaux observe une légère orientation haussière, à la suite d'un premier trimestre record. Il s'agit du seul secteur en Ile-de-France qui voit son marché progresser annuellement en 2023.

Avec 230 370 m² commercialisés, la demande placée est ainsi en hausse de 5 % par rapport à l'an passé, mais affiche toutefois un recul significatif de 16 % par rapport à la moyenne décennale. Cependant, la bonne tenue du marché doit beaucoup à la prise en compte de la création du Campus STELLANTIS à Poissy d'une surface avoisinant 39 000 m² au T1 2023.

La Deuxième Couronne est un secteur hétérogène qui recouvre des configurations de marché assez diverses.

Les utilisateurs ciblent en priorité les centres d'activité les mieux établis, offrant un rapport qualité / prix attractif. À l'inverse, ils délaissent les actifs tertiaires obsolètes, pénalisés par leur localisation ou leur inadéquation aux problématiques environnementales.

**ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE
(SURFACE ET NOMBRE DE TRANSACTION)**



LES BUREAUX

L'offre immédiate poursuit sa consolidation en Ile-de-France (+ 10 % en un an) : les surfaces vacantes totalisent ainsi près de 4 759 000 m² disponibles. Le taux de vacance général de la région s'établit à 8,5 %.

L'offre immédiate progresse dans tous les secteurs franciliens, toutefois les disponibilités demeurent extrêmement polarisées : Paris concentre 15 % de l'offre immédiate, tandis que la première périphérie (Croissant Ouest et Première Couronne) agrège 65 % des disponibilités.

En hausse annuelle de 13 %, les disponibilités se consolident dans Paris, bien que le taux de vacance reste faible à 4%. La configuration de l'offre demeure cependant très hétérogène selon les arrondissements. À l'exception de Paris Centre Ouest (hors QCA), tous les sous-secteurs parisiens observent une remontée de leur offre immédiate. Avec 168 000 m² disponibles, le QCA reste le territoire le plus offreur, mais affiche un taux de vacance faible, de 2,3 %. Seul le secteur Paris 18-19-20 présente une configuration de marché offreuse, avec un taux de vacance au-dessus des 10 % : une situation plutôt atypique au sein de Paris intra-muros.

Concentrant 36 % des surfaces disponibles de l'Île-de-France, le Croissant Ouest et la Défense disposent d'un stock important d'environ 1 721 000 m². Toutefois, après plusieurs trimestres de hausse continue, l'offre immédiate amorce enfin une trajectoire baissière au T4 2023 : une situation principalement imputable au ralentissement des livraisons. Les mètres carrés vacants sont principalement concentrés dans les sous-secteurs La Défense et Péri-Défense, qui affichent des taux de vacance parmi les plus élevés d'Île-de-France (respectivement 15,4 % et 21 %). ▶

4 759 000 m²

Disponibles à la fin du T4 2023

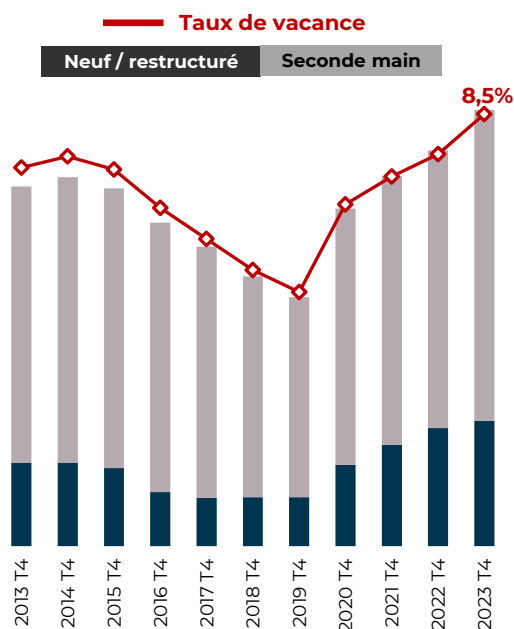
+ 10 %

Progression annuelle de l'offre immédiate en Ile-de-France

8,5 %

Taux de vacance au T4 2023 (contre 7,7% au T4 2022)

ÉVOLUTION DE L'OFFRE IMMÉDIATE



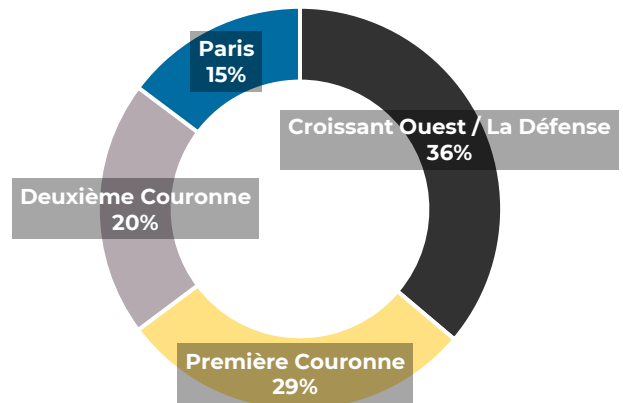
SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.

LES BUREAUX

En Première Couronne, les disponibilités continuent de s'étoffer : le taux de vacance global du secteur atteint un pic, à 16,1 %. Il est à noter que l'offre neuve progresse fortement (+ 19 % en un an). Liés aux opérations de renouvellement urbain dans le cadre du Grand Paris et de la tenue de Jeux Olympiques 2024, les programmes neufs sont majoritairement livrés en Première Couronne Nord et Sud (respectivement + 12 % et 26 % en un an). Le taux de vacance en Première Couronne Nord atteint 21,1%, un niveau record pour ce secteur. Disposant d'une offre pléthorique, de qualité, à proximité de Paris, l'avenir de ce secteur dépendra de sa capacité à attirer les utilisateurs, séduits par des niveaux de loyers abordables.

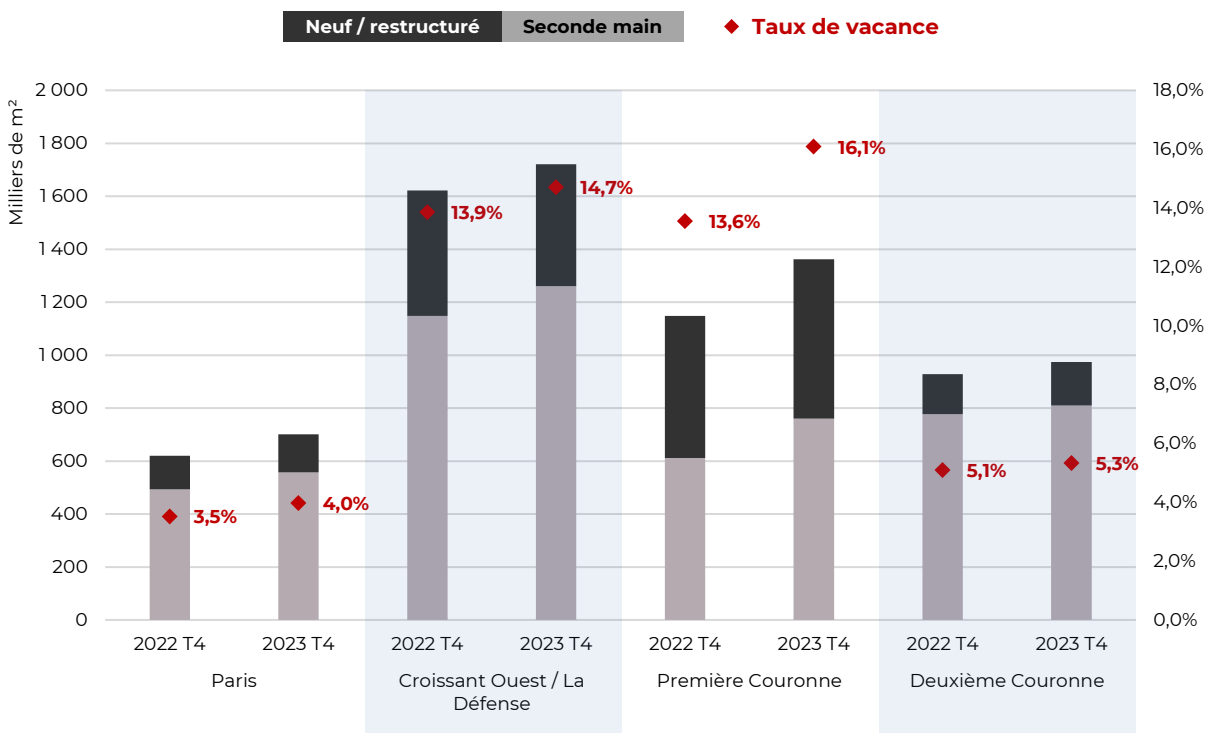
En Deuxième Couronne, l'offre immédiate progresse légèrement de 5 % et atteint 974 000 m². Les surfaces neuves progressent plus rapidement que celles de seconde main, un élément positif quant à l'évolution de la qualité du parc de bureaux dans ce secteur. Dans cette configuration, le taux de vacance global demeure proche de 5%. ▶

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE L'OFFRE IMMÉDIATE



SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.

ÉTAT DE L'OFFRE PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE



SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.

LES BUREAUX

À l'échelle de l'Ile-de-France, les valeurs locatives sont globalement stables, bien qu'un léger tassement soit perceptible en ce qui concerne le marché des bureaux neufs. Le loyer moyen facial pour des surfaces neuves ou restructurées s'élève à 432 €/m²/an au T4 2023 (contre 436 €/m²/an l'an passé, soit une légère baisse de 0,8 %).

Parallèlement, le loyer moyen pour des surfaces de seconde main augmente de 1 %, passant de 423 €/m²/an au T4 2022 à 426 €/m²/an à la fin du T4 2023.

Le marché des bureaux dans Paris intra-muros demeure caractérisé par une offre restreinte et une demande importante.

Le segment des bureaux neufs reste durablement sous pression, comme l'illustre la hausse annuelle du loyer moyen, généralisée à l'ensemble des sous-secteurs. Dans le QCA, les valeurs *prime* dépassent largement les 1 000 €/m²/an. Sur le marché de seconde main où les mètres carrés sont plus abondants, la hausse des loyers s'avère moins prononcée.

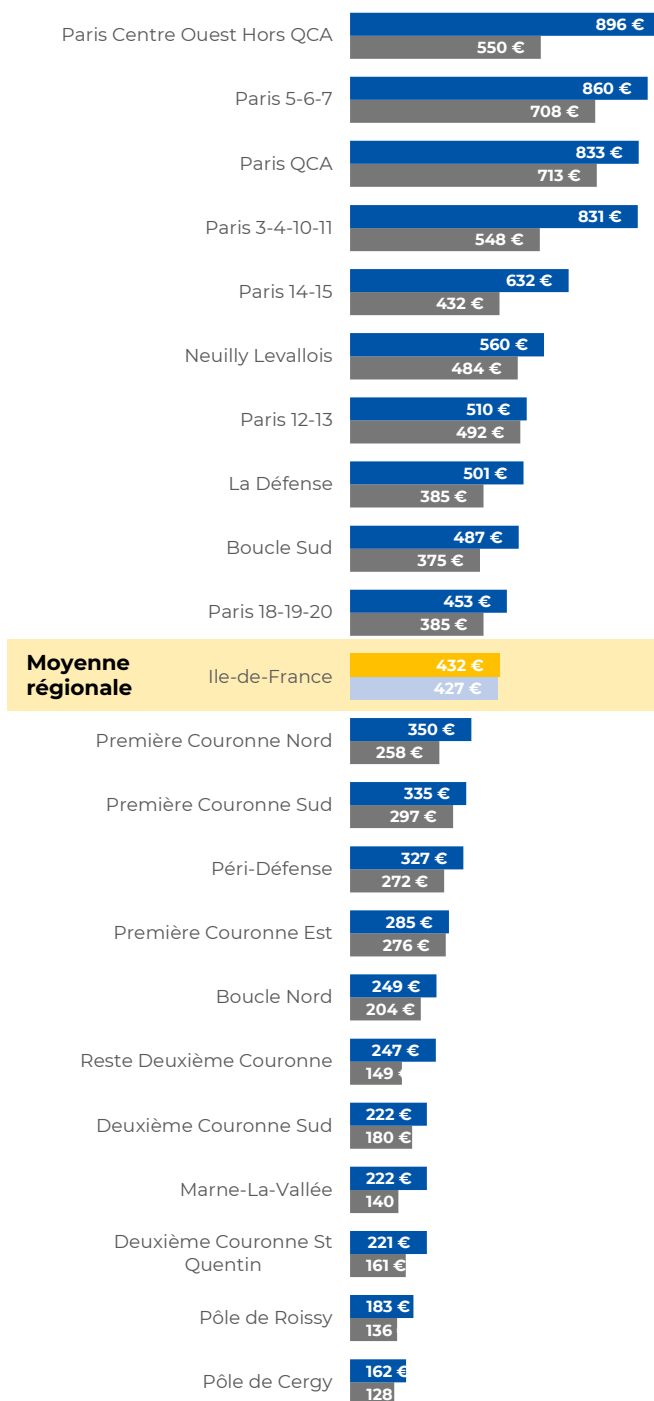
Dans le Croissant Ouest, les valeurs locatives n'ont connu que de modestes ajustements en 2023, à l'exception des loyers du sous-secteur Neuilly-Levallois qui opèrent un fort rattrapage, que ce soit sur le marché du neuf ou de seconde main. Les valeurs locatives de la Défense sont en baisse, compte tenu de la faiblesse de l'activité locative.

En dehors du rattrapage opéré par les valeurs locatives de seconde main en Première Couronne Est, les loyers sont restés globalement stables dans l'ensemble des sous-secteurs de la Première Couronne, malgré un très fort déséquilibre entre le niveau de l'offre et celui de la demande.

À l'exception de deux sous-secteurs Marne-La-Vallée et Cergy, l'ensemble des sous-secteurs de la Deuxième Couronne présente une tendance stable, voire légèrement baissière de leurs valeurs locatives, que ce soit sur le marché du neuf comme celui de la seconde main.

LES VALEURS LOCATIVES DU T4 2023 (Loyer moyen facial €/m²/an)

■ Neuf / restructuré ■ Seconde Main



SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.

LES BUREAUX

Les perspectives sont encourageantes pour l'immobilier d'entreprise en 2024, notamment pour le marché des bureaux. Parmi les facteurs susceptibles d'impacter positivement la demande, il faut retenir la centralité et la flexibilité souhaitées par les salariés, la prise en compte accrue des critères environnementaux ainsi que la réduction des dépenses en matière de stratégie immobilière.

En ce qui concerne le mode d'organisation du travail, il faut noter qu'en Europe, l'utilisation des bureaux s'est stabilisée en moyenne entre 70 à 90 % d'occupation. Les Français sont d'ailleurs les Européens qui sont revenus le plus massivement et le plus rapidement au bureau, après la crise sanitaire. Esquissées tout juste après la période post Covid, les premières chartes de télétravail mises en place arrivent à expiration et sont aujourd'hui renégociées. Actuellement, les dirigeants ont plus de recul sur leur besoin d'espaces et trouvent plus facilement l'équilibre entre travail à distance et présentiel. Ce phénomène soutiendra la consommation d'espace de bureaux en 2024, faisant la part belle aux modes d'organisation les plus flexibles.

Les problématiques environnementales constituent une autre tendance de fond. Les sociétés ne peuvent plus faire l'impasse sur ces critères, ce qui

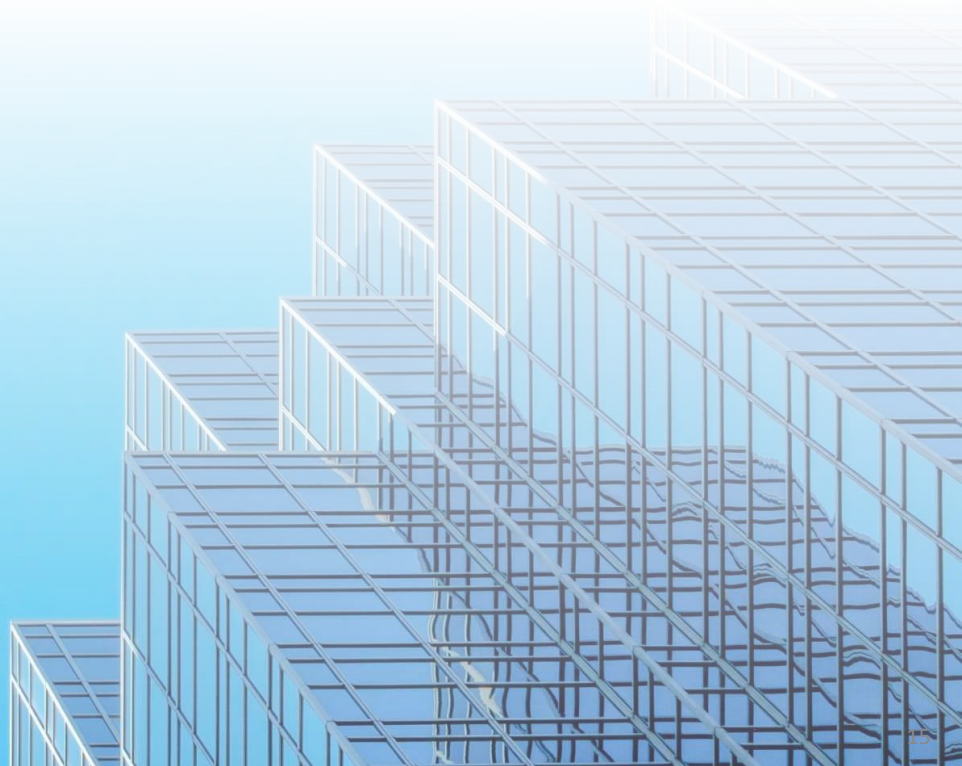
se traduit de plus en plus dans les recherches immobilières.

Comme l'illustrent les dernières transactions > 5 000 m², en particulier dans la Capitale, la demande des utilisateurs cible prioritairement les bureaux neufs ou restructurés, bien localisés, dans des immeubles performants, labellisés. Pour répondre à des critères ESG, l'utilisateur consomme moins de surfaces, mais les consomme « mieux ».

Enfin, pour la majorité des sociétés, ayant dû reporter leur stratégie immobilière dans l'attente d'une plus grande lisibilité économique, les premiers signes de détente financière leur permettent à nouveau de se projeter en 2024. La plupart des directeurs financiers, en charge de l'immobilier prévoient de continuer à réduire leurs dépenses. Ce phénomène pourrait soutenir la reprise du marché des bureaux, notamment en périphérie, qui gagne en accessibilité grâce au réseau du Grand Paris.

Cette conjugaison d'éléments économiques conjoncturels plus favorables ainsi que l'évolution structurelle des modes de travail pourrait donner un nouveau souffle au marché des bureaux en Ile-de-France, loin d'être grippé.

SOURCE : EVOLIS.

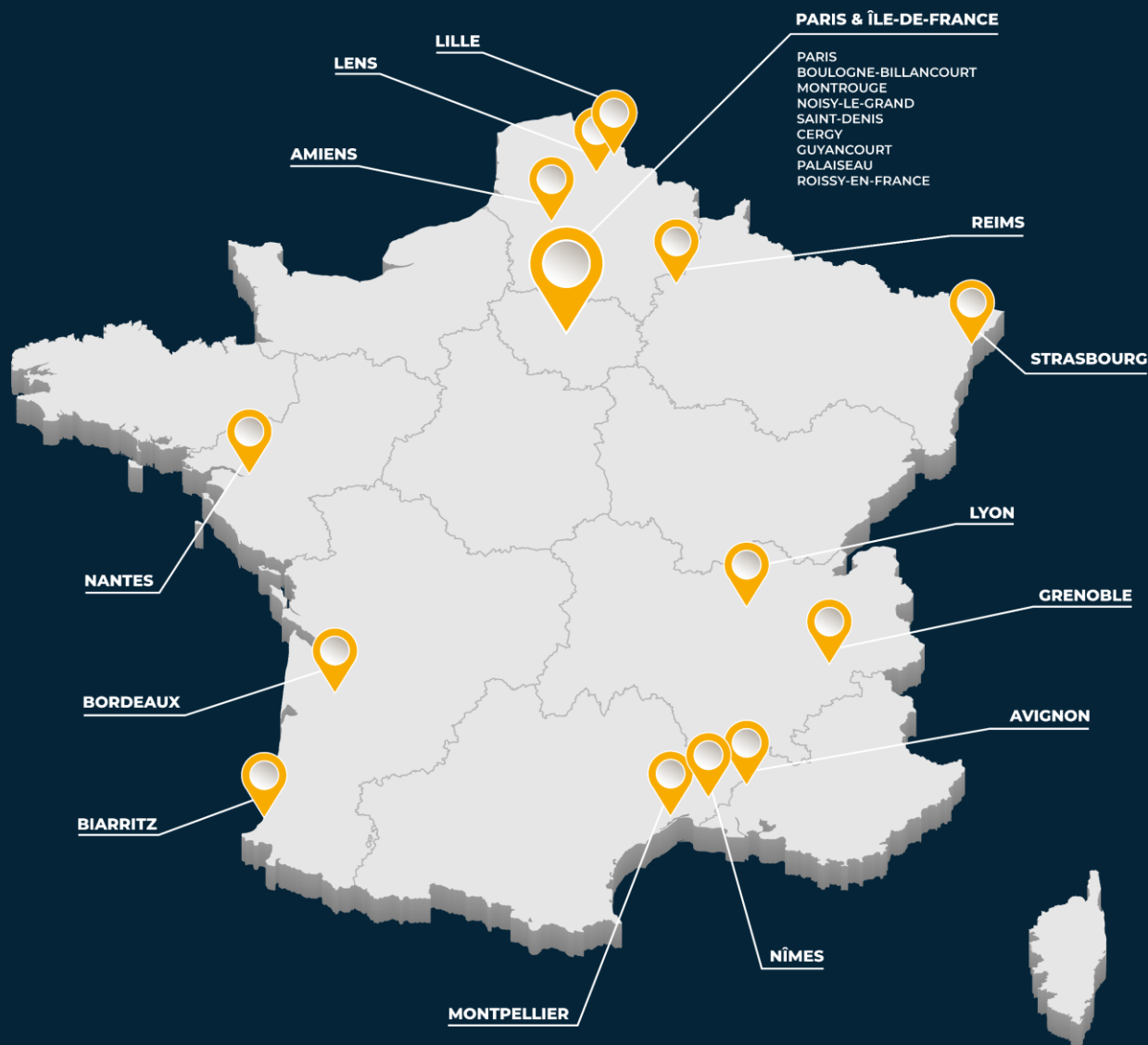


20 400

CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

22 AGENCES

9 EN ILE-DE-FRANCE ET 13 EN RÉGION



+ de 7 000

OFFRES A VOUS PROPOSER

22 ANS

D'EXPÉRIENCE

LOUEZ
ACHETEZ ET OCCUPEZ VOS LOCAUX
VENDEZ, CÉDEZ
METTEZ-EN (SOUS) LOCATION
INVESTISSEZ
FAITES GÉRER
AMÉNAGEZ

EVOLIS

www.evolis.fr16

COMMUNICATION ET MARKETING ÉTUDES

Quentin GRAFF
Directeur Études

Email : qgraff@evolis.fr

Emilie RENTE
Chargée d'Études & de Veille

Email : erente@evolis.fr

Céline PLOUVIEZ-HOUP
Chargée de Communication

Email : cplouviez@evolis.fr

Laure CORMONT
Directrice Marketing & Communication

Email : lcormont@evolis.fr

Denny ABDUL PEÑA
Chargé de Communication

Email : dabdulpena@evolis.fr