



EVOLIS

INTÉGRAL' IMMO

2022

L'ÉTUDE DE MARCHÉ ANNUEL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Actualités
Investissement
Bureaux
Locaux d'activités
Logistique
Commerce

ÎLE-DE-FRANCE | LES RÉGIONS

www.evolis.fr

SOMMAIRE

ACTUALITÉS ÉCONOMIQUES 04

Une équation à plusieurs inconnues

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT 06

Un marché chahuté par la remontée des taux

Paris toujours plébiscité

Des portefeuilles toujours plus diversifiés

LES MARCHÉS EN ÎLE-DE-FRANCE

BUREAUX FRANCILIENS 14

Le dynamisme des grands utilisateurs renforce la polarisation du marché

BUREAUX À PARIS 16

L'attractivité de la capitale ne souffre d'aucune concurrence

BUREAUX DANS LE CROISSANT OUEST 18

Les disponibilités s'accroissent sous l'effet des livraisons

BUREAUX EN PREMIÈRE COURONNE 20

Les fractures entre les territoires mises en lumière par une activité modérée

MARCHÉ DES BUREAUX OPÉRÉS 24

Des acteurs désormais incontournables

MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS 26

Le dynamisme des petites surfaces porte le marché

MARCHÉ DE LA GRANDE ACTIVITÉ & DE LA LOGISTIQUE 28

Des produits toujours plus convoités

MARCHÉ DU COMMERCE 32

Un secteur perturbé par un contexte dégradé

INTEGRAL' IMMO 2022

LES MARCHÉS EN RÉGION

LYON

BUREAUX 36

Le premier marché des bureaux en Région

LOCAUX D'ACTIVITÉS 38

Une activité bridée par le manque de disponibilités

LOGISTIQUE 40

Quelques signatures XXL dopent les résultats

LILLE

BUREAUX 42

L'activité marque le pas en fin d'année

LOCAUX D'ACTIVITÉS 44

Un marché en redéfinition

BORDEAUX

BUREAUX 46

Le renouvellement du parc se poursuit

LOCAUX D'ACTIVITÉS 48

Un marché résilient malgré une offre toujours plus rare

LOGISTIQUE 49

Des disponibilités faméliques

GRENOBLE 50

Un immobilier d'entreprise boosté par l'attractivité de la métropole

MONTPELLIER 52

Un millésime de référence

AVIGNON 54

Les projets de développement se multiplient

REIMS 56

Des marchés à plusieurs vitesses

AMIENS 58

Les déséquilibres se confirment

PAYS BASQUE 60

Un marché en dents-de-scie

ACTUALITÉS ÉCONOMIQUES

Une équation à plusieurs inconnues

Rythmée, voire bouleversée, par un nombre d'évènements majeurs, l'année 2022 s'est achevée comme elle a commencé ... dans l'incertitude.

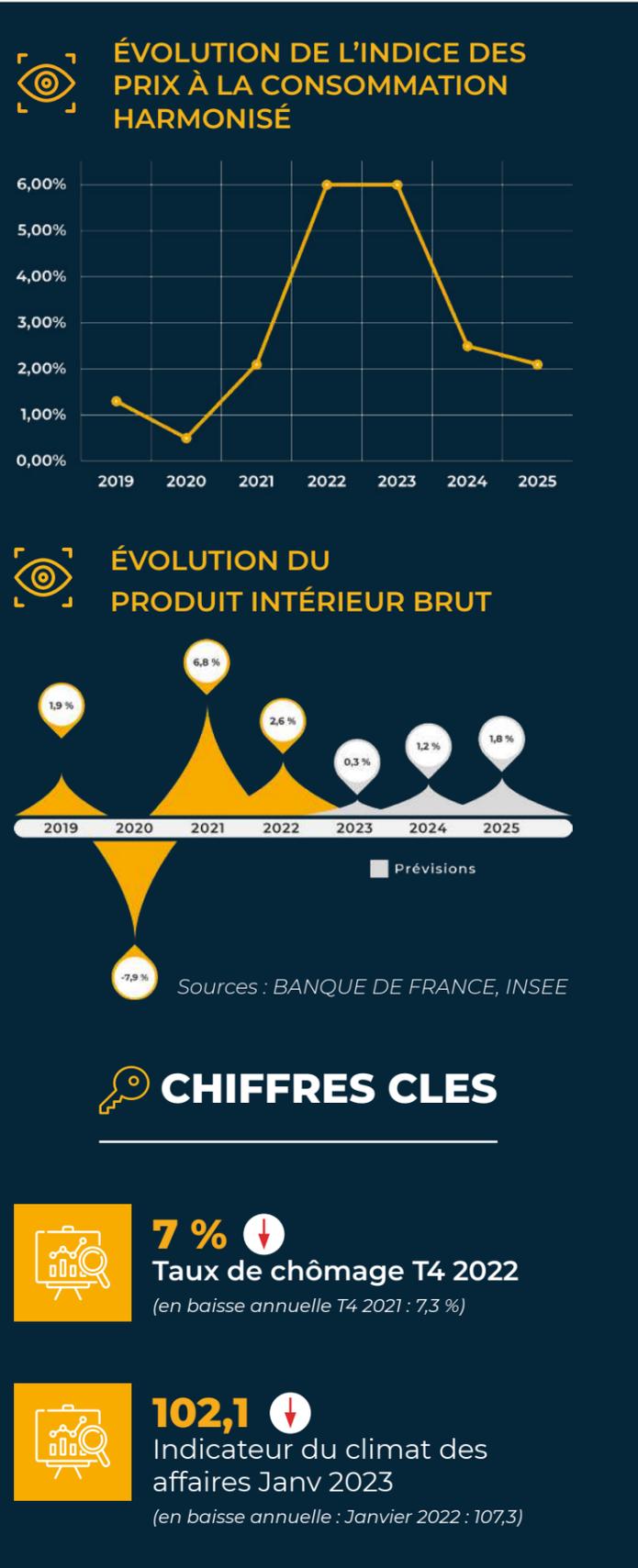
Quelques évidences ont néanmoins été acquises au cours de ces derniers mois et permettent de dessiner les contours du premier trimestre de cette année 2023.

Premier point : la parenthèse de rebond économique post-Covid s'est définitivement refermée. En dépit de la circulation toujours active du virus, la population mondiale a appris à composer avec ce risque à des échelles diverses : alors que l'Europe et les Etats-Unis ont misé sur la généralisation de la vaccination, la sortie difficile de la politique anti-Covid de la Chine a entravé sa croissance économique, et à plus large spectre, à contribuer à fortement dérégler les échanges mondiaux en 2022.

Deuxième point : du fait de tensions géopolitiques persistantes en Ukraine, les incertitudes sur le plan économique se trouvent d'autant prolongées. Les grippages répétés dans les chaînes d'approvisionnement, la hausse des prix des matières premières, la flambée des prix de l'énergie. Tous ces éléments ont soutenu et amplifié la montée galopante de l'inflation tout au long de l'année 2022. Malgré la remontée successive des taux d'intérêt par les banques mondiales, celle-ci s'est révélée plus difficile à endiguer que prévu.



Loin d'avoir trouvé leur résolution, ces crises et déséquilibres initiés l'an passé vont animer cette année 2023, sans qu'il soit aujourd'hui possible de déterminer à l'avance leur intensité et leur durée. Pour autant, plusieurs scénarios laissent espérer que la situation se détende progressivement au cours de l'année à venir.



Les perspectives en France demeurent encore largement incertaines, même si, en comparaison des principales économies européennes, sa situation semble préservée.

En 2022, le gouvernement a mis en place une série de mesures afin de préserver tant que possible le pouvoir d'achat des Français et limiter au maximum les conséquences de l'inflation : bouclier tarifaire, remise à la pompe, chèque énergie ... Dans une certaine mesure, il semblerait que cette stratégie ait porté ses fruits et permis d'atténuer un choc trop important pour l'économie française. Malgré l'important ralentissement constaté au dernier trimestre 2022, l'activité résiste encore avec une croissance estimée de 0,1%. Au total, la croissance annuelle moyenne du PIB s'établit à 2,6% en 2022, selon les dernières estimations de l'INSEE. Pour 2023, les scénarios les plus optimistes font état d'une croissance faible de l'ordre de 0,3%, mais la perspective d'une récession s'éloigne depuis plusieurs mois.

En dépit d'un climat des affaires morose doublé d'un indice du moral des chefs d'entreprises en berne, la situation de l'emploi s'est maintenue favorablement. Le taux de chômage demeure ainsi à 7,3%, un niveau historiquement bas en France. Il faut rappeler que face aux difficultés de recrutement rencontrés par les entreprises, celles-ci hésitent plus que jamais à réduire leur effectif malgré la conjoncture dégradée. L'INSEE table sur une stabilisation du taux de chômage à 7,3% pour l'année 2023 quand la Banque de France estime qu'il devrait légèrement frémir pour atteindre les 7,5% en fin d'année, rien d'alarmant donc !

Autre sujet d'expectatives : la question de la hausse de l'inflation mesurée par l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH). Face à des facteurs inflationnistes généralisés, les économistes s'interrogent sur la durée et l'ampleur du phénomène. Selon les dernières estimations de la Banque de France, l'inflation totale en France s'établit à 6,0% en moyenne annuelle pour 2022.

En fin d'année, elle atteint 7,3%, un chiffre élevé mais qui demeure encore sous contrôle comparé aux autres pays européens.

En 2023, la grande majorité des prévisions table sur une décrue progressive à mesure que se dénoueraient les composants aggravants de la mécanique inflationniste. Le tracé de la courbe serait ainsi radicalement différent pour 2023, avec un pic attendu au premier semestre suivi d'une décrue progressive sur le reste de l'année, où l'inflation serait contenue à 4,0% au quatrième trimestre. Premier élément clé : les contraintes d'approvisionnement, quoiqu'encore élevées, tendent à se résorber depuis quelques mois. La part d'entreprises déclarant rencontrés des difficultés se réduit à nouveau, passant à 30% en janvier 2023 après avoir atteint 45% en juillet 2022. Autre facteur déterminant : le prix de l'énergie, après les records atteints l'été dernier, a connu quelques ajustements à la baisse et les efforts de sobriété, consentis par les particuliers comme les entreprises, ont permis d'éviter un choc trop important. Cependant loin d'être résolue, la crise énergétique que traverse l'Europe reste une des inconnues majeures qui ternit les perspectives de croissance pour 2023.

Jusqu'à présent, la France s'est distinguée par sa bonne capacité de résistance aux chocs économiques et financiers. Malgré les nuages qui réduisent la lisibilité de l'environnement économique, l'année 2023 pourrait ouvrir un contexte de relative accalmie et annoncer une nouvelle période de détente à la fois politique et économique. La confirmation d'un tel schéma sera à valider au cours des prochains mois, mais il autorise en attendant un certain optimisme quant à l'avenir.

Sources : BANQUE DE FRANCE, INSEE, EVOLIS





MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Un marché chahuté par la remontée des taux

Si la finalisation de plusieurs opérations de très grande taille avait permis de préserver le bon dynamisme du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux d'activités, entrepôts et commerce) au 3^{ème} trimestre, le marché est rattrapé par la dégradation de la conjoncture économique. 25,8 milliards d'euros ont été investis en France en 2022, un volume en légère baisse comparé à l'an passé. La région parisienne conserve sa place prépondérante, mais se fait de plus en plus concurrencer par les Régions. Elles contribuent pour plus de 40 % à la performance annuelle, un niveau 10 points supérieur à la moyenne quinquennale.

En Île-de-France, seuls 2,6 milliards d'euros ont été investis au cours du dernier trimestre, un volume inférieur de 60 % comparé aux trois derniers mois de 2021. Alors que la fin d'année est une période généralement animée, en particulier sur le segment des grandes transactions, le 4^{ème} trimestre n'a été rythmé que par quelques signatures > 100 millions d'euros. La cession par AXA IM

de l'immeuble Bloom (Paris 12^e) au profit de PRIMONIAL REIM pour 220 M€ constitue la principale opération de cette fin d'année. Sur l'ensemble de l'exercice 2022, les investissements en Île-de-France atteignent 15,1 milliards d'euros, un niveau relativement stable sur un an (- 2 %) mais inférieur de près de 30 % à la moyenne quinquennale.

Tout au long de l'année 2022, les banques centrales ont augmenté leurs taux directeurs pour tenter de juguler l'inflation. Ainsi, l'OAT à 10 ans a progressé de 291 points de base en un an, avec comme conséquences principales un durcissement des conditions de financement et une hausse régulière des taux d'intérêts. Dans ces conditions, le marché s'est grippé entre des vendeurs désireux de conserver des valeurs élevées et des acquéreurs soucieux de préserver leur rentabilité. Témoins de cette absence de consensus, plusieurs transactions *core / core +* ont été retirées du marché.

CHIFFRES CLES



25,8 Mds€
Montants investis
en France

Source: EVOLIS



15,1 Mds€
Montants investis
en Île-de-France

Source: EVOLIS



2,80 %
Taux de rendement
prime Bureaux
Paris QCA

Source: EVOLIS



4,20 %
Taux de rendement
prime Logistique
Île-de-France

Source: EVOLIS



4,00 %
Taux de rendement
prime commerce
Île-de-France

Source: EVOLIS

Après un 1^{er} semestre stable, les taux de rendement ont progressivement augmenté durant la seconde moitié de l'année. Le taux de rendement *prime* pour la logistique a, par exemple, progressé de 70 points de base pour atteindre 4,20 % en fin d'année. Les taux du commerce et des bureaux en périphérie suivent également cette tendance avec des croissances pouvant atteindre 100 points de base. Pour le moment, la hausse du taux *prime* des bureaux du Quartier central des affaires est encore restreinte (+ 10 points de base à 2,80 %). Cette croissance très modérée témoigne d'un marché à plusieurs vitesses, où ces actifs *prime* parisiens restent encore relativement épargnés par cette phase de repricing.

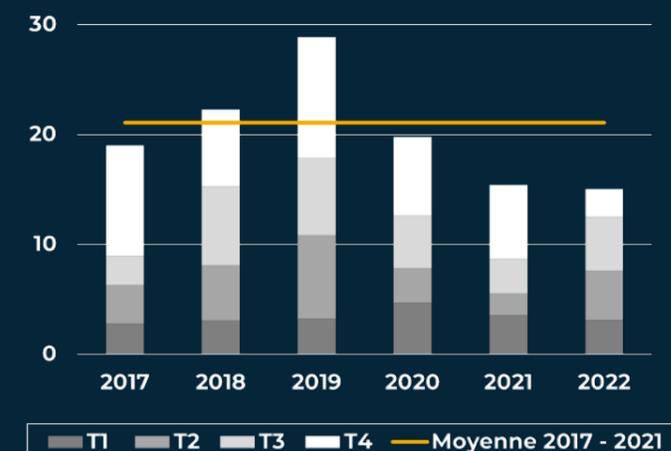
Les ventes en l'état futur d'achèvement sont doublement impactées, à la fois par cette remontée des taux, mais aussi par l'augmentation des coûts de construction liée à l'inflation. Ces hausses devraient se poursuivre à minima tout au long du 1^{er} trimestre 2023.

De manière générale, de nombreux investisseurs – en particulier les institutionnels – ont choisi d'adopter une attitude attentiste. À l'heure actuelle, il est encore difficile d'en estimer la durée, d'autant plus que la Banque Centrale Européenne a annoncé en fin d'année une nouvelle hausse de 50 points de base de ses taux directeurs. Cette dernière sera suivie de deux nouvelles augmentations équivalentes en février et mars 2023.

Sources : BANQUE DE FRANCE, EVOLIS

LES MONTANTS INVESTIS EN IDF PAR TRIMESTRE

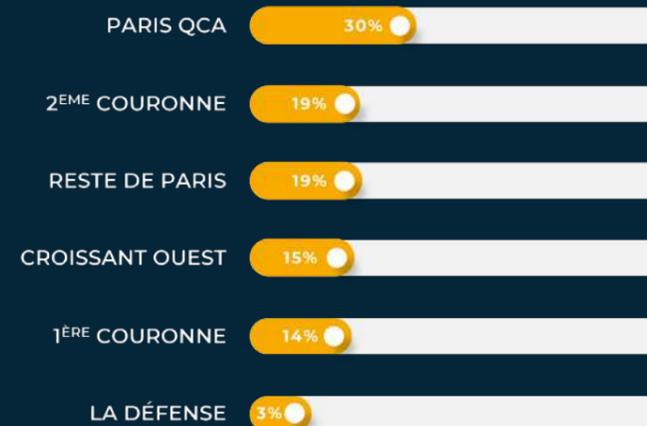
(en milliards d'euros)



Source: EVOLIS



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES INVESTISSEMENTS EN ÎLE-DE-FRANCE



Source: EVOLIS

Paris toujours plébiscité

Agrégeant près de la moitié des sommes investies en Ile-de-France, dont 4,5 milliards d'euros pour les arrondissements du centre et de l'ouest, Paris demeure la principale cible des investisseurs en 2022. La capitale accueille plusieurs transactions de grande taille, telles que l'acquisition par SFL de l'immeuble Pasteur dans le 15^{ème} arrondissement pour 484 M€ ou encore la cession du 150 Champs-Élysées par GROUPAMA IMMOBILIER au profit de BROOKFIELD AM pour plus de 650 M€.

Avec 2,9 milliards d'euros, la Deuxième Couronne occupe la seconde place, grâce au bon dynamisme des investissements en commerce et en logistique. Parmi les transactions significatives figurent, par exemple, le rachat par SOCIETE GENERALE ASSURANCES et BNP PARIBAS CARDIF d'une participation minoritaire dans le centre commercial Carré Sénart pour 450 M€ ou encore l'arbitrage en faveur de PROLOGIS d'un portefeuille logistique européen dont la part francilienne dépasse les 300 M€. À l'inverse, le Croissant Ouest et la Première Couronne enregistrent des performances bien en deçà de leurs moyennes quinquennales. L'acquisition de la Tour Eria à La Défense par LA FRANCAISE REM et la cession de la friche logistique PHILIPS au profit de GOODMAN à Villeneuve-Saint-Georges sont les deux seules opérations > 200 M€.

Le marché francilien reste majoritairement animé par des acquéreurs français : ils concentrent près de 65 % des sommes investies en 2022. Parmi les acteurs étrangers, les investisseurs britanniques et nord-américains ont été les plus actifs avec plusieurs transactions emblématiques comme l'acquisition par M&G REAL ESTATE de l'immeuble Rio dans le 8^{ème} arrondissement ou encore les signatures sur les deux tranches du projet Envergure de GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL à Romainville.

Selon les données publiées par l'ASPIM et l'IEIF, la collecte nette des fonds immobiliers non cotés atteint 3,4 milliards d'euros au 3^{ème} trimestre (+ 50 % sur un an). Cet excellent niveau s'inscrit dans la continuité d'un 1^{er} semestre historique et a largement permis aux asset managers d'être la catégorie d'acteurs la plus active en 2022. Les fonds d'investissement occupent la seconde place grâce, notamment, aux acquisitions de PROLOGIS et de REDTREE CAPITAL (Carré Champerret, Levallois-Perret). Les assureurs complètent ce podium avec 9 transactions > 100 M€ dont l'arbitrage de l'immeuble Belles Feuilles (Paris 16) en faveur de AG2R LA MONDIALE.

Sources : ASPIM, IEIF, EVOLIS.



RÉGIONS

LYON SUR LA PREMIERE PLACE DU PODIUM

En région, Lyon a été le territoire le plus animé avec plus d'1,4 milliards d'euros investis (dont 1,1 Mds € en bureaux) selon les données publiées par le CECIM. Trois arbitrages d'un montant unitaire > 100 M € ont été actés dont celui de M Lyon cédé au profit de BLACKROCK.

Aix-Marseille et Lille complètent le podium des marchés régionaux des bureaux grâce à plusieurs transactions d'envergure comme le rachat de La Marseillaise par SWISS LIFE REIM ou celui de Sensorium par PRIMONIAL REIM. Par ailleurs, EVOLIS constate que certains investisseurs – en particulier de plus petite envergure – visent de plus en plus des villes moyennes pour y trouver des taux plus intéressants mais également des types de biens qui se raréfient dans les grandes métropoles.

Sources : ASPIM, IEIF, EVOLIS.



Des portefeuilles toujours plus diversifiés

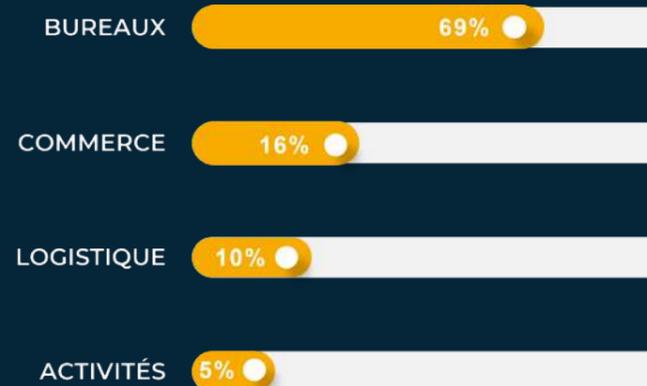
Sur l'ensemble de l'année, les investissements en bureaux atteignent près de 10,4 milliards d'euros, soit 69 % des investissements franciliens. S'ils demeurent la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs, leur part est largement inférieure à celles des années antérieures (- 20 points sur un an). Parmi les principales transactions ayant échoué au second semestre, les bureaux (en particulier *core/core +*) ont été les biens les plus impactés tant en nombre qu'en volume. Cela ne suffit toutefois pas à expliquer ce recul. En effet, la mise en application du décret tertiaire et son impact sur l'exploitation future de certains immeubles de seconde main, la raréfaction de l'offre parisienne ou encore la volonté affichée de nombreux investisseurs de diversifier leurs portefeuilles sont autant d'éléments qui ont participé à cette réduction des investissements en bureaux. Outre les acquisitions d'envergure citées précédemment, l'année 2022 a été marquée par la cession en faveur de PRIMONIAL REIM de l'immeuble Nexxt dans le 20^{ème} arrondissement, le rachat par SWISS LIFE AM du 86 Haussmann dans le 8^{ème} arrondissement ou encore l'arbitrage d'Urban Garden au profit de PRINCIPAL REAL ESTATE dans le 7^{ème} arrondissement de Lyon.

A *contrario*, le commerce a réalisé une excellente année 2022 ! Il concentre 16 % des investissements soit près de 2,5 milliards d'euros investis, un niveau quasi 3 fois

supérieur à celui enregistré en 2021. Si cette performance est soutenue par deux très grandes opérations cumulant plus d'1 milliard d'euros (150 Champs-Élysées et Carré-Sénart), ce bon dynamisme concerne toutes les catégories de commerce. La cession au profit de BMO REAL ESTATE PARTNERS du flagship LOUBOUTIN sis 400 rue Saint-Honoré à 160 000 €/m² marque le retour des investisseurs sur les emplacements numéro 1 après deux années marquées par une certaine inertie à la suite de la crise sanitaire et de l'absence des touristes internationaux. Le retour de ces derniers marque également une reprise pour le commerce de flux avec l'acquisition par CREDIT AGRICOLE ASSURANCES d'une participation minoritaire dans le véhicule ALTA INFRASTRUCTURES détenant la galerie commerciale de la gare Montparnasse. Enfin, l'engouement pour les retail parks ne faiblit pas : près de 600 millions d'euros ont été investis pour ces actifs de périphérie. Parmi les transactions emblématiques figurent la cession au profit de BNP PARIBAS REIM de Mon Beau Buchelay pour 110 M€ ou encore l'acquisition par AMUNDI du Shopping Parc Carré Sénart pour près de 130 M€. Les marchés régionaux ne sont pas en reste à l'image du marché girondin qui enregistre plusieurs opérations significatives telles que les acquisitions par AMUNDI d'un hypermarché Casino à Pessac pour près de 40 M€ et par le GROUPE CTI de la galerie G La Galerie de Pessac pour près de 50 M€.



RÉPARTITION DE L'INVESTISSEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE PAR TYPE D'ACTIF



Source: EVOLIS

En dépit d'une offre toujours plus rare, les demandes exprimées par les investisseurs pour des plateformes logistiques et des bâtiments industriels restent vives. Les investissements sur cette typologie d'actifs représentent 15 % des montants investis en 2022 soit près de 2,3 milliards d'euros. L'acquisition au 3^{ème} trimestre par PROLOGIS du portefeuille européen de CROSSBAY demeure la principale signature de l'année. Pour faire face à la pénurie de réserve foncière, les investisseurs sont de plus en plus enclins à se lancer dans des opérations de redéveloppement particulièrement coûteuses et n'hésitent plus à se positionner sur certaines friches à l'image du rachat par GOODMAN de l'ancien site de PHILIPS à Villeneuve-Saint-Georges pour y développer un parc industriel ainsi qu'un data center.

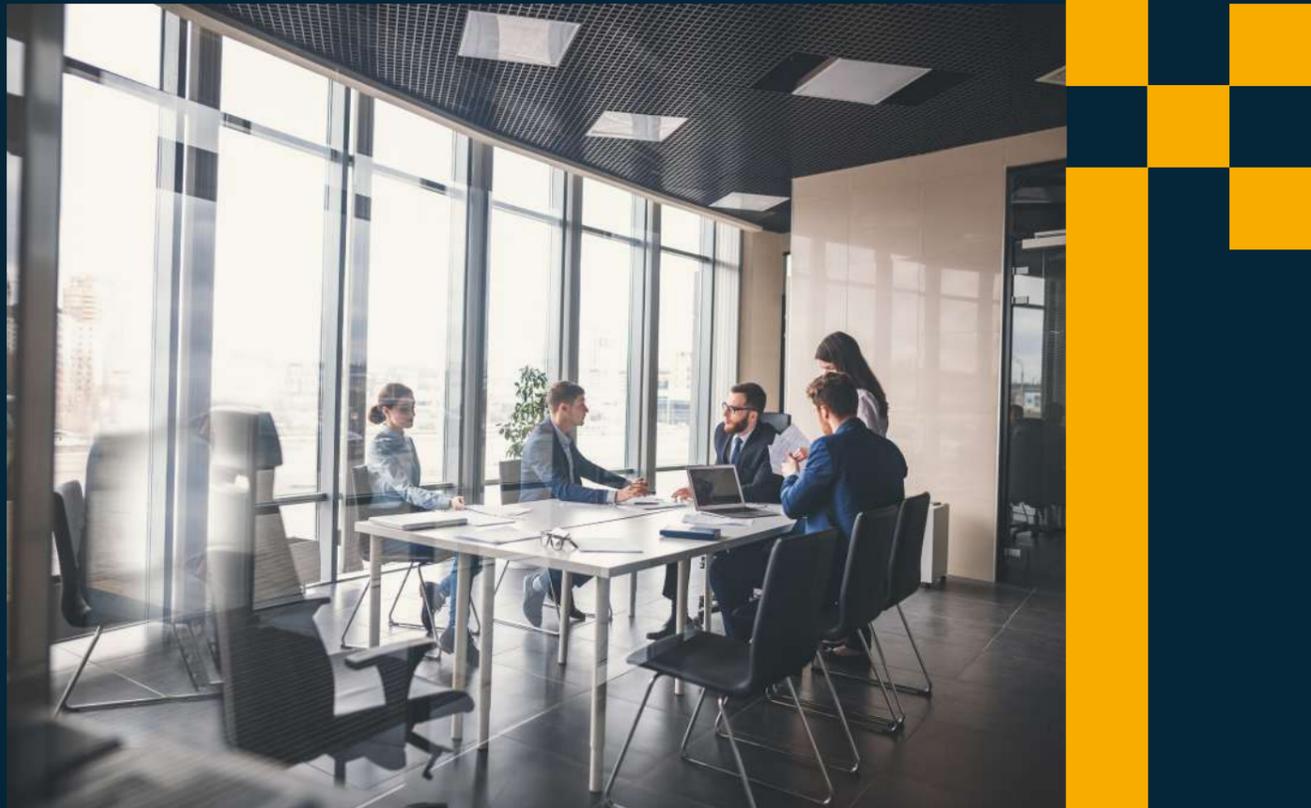
L'année 2022 a également été marquée par un fort désir des investisseurs de diversifier leurs portefeuilles pour faire face aux incertitudes économiques. Ainsi, on constate une très forte appétence des acteurs – en particulier institutionnels – pour le résidentiel géré : EVOLIS note des demandes toujours plus importantes pour les résidences étudiantes, le coliving et les résidences sénior. Cet intérêt résulte des nombreuses problématiques liées à l'évolution démographique de la France mais aussi à la pénurie d'offre traditionnelle de logement dans certaines métropoles. Après deux années particulièrement mornes, les investissements dans les hôtels reprennent. Si la fin de la crise sanitaire et la reprise progressive du tourisme mondial ont évidemment un impact, ces actifs sont aussi perçus par les investisseurs comme de véritables réponses à l'inflation. Enfin, les évolutions sociétales et numériques impactent également les stratégies immobilières : les data centers, les établissements de santé ou encore les laboratoires de la biotech sont autant de classes d'actifs bénéficiant d'un intérêt croissant de la part des investisseurs.

Source: EVOLIS

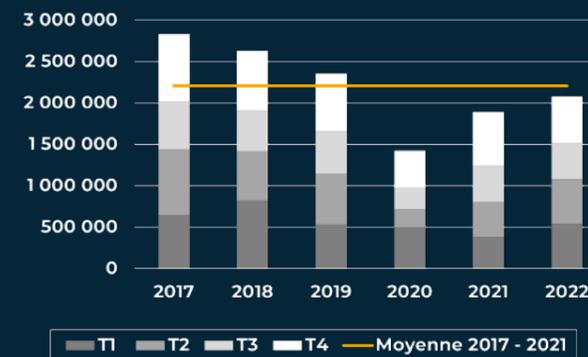
LES MARCHÉS EN ÎLE-DE-FRANCE

EVOLIS





LA DEMANDE PLACÉE EN ÎLE-DE-FRANCE PAR TRIMESTRE (EN M²)



Source: EVOLIS

Autre tendance forte, avec le durcissement du cadre législatif le critère environnemental est devenu un élément essentiel de la stratégie immobilière des utilisateurs. Ces derniers ciblent majoritairement des immeubles neufs performants, labellisés, permettant aux entreprises de respecter au mieux leurs engagements ESG. Tous les secteurs d'Île-de-France ne disposent pas tous d'une offre adaptée à ces critères et ne bénéficient pas du même engouement. L'avantage va très clairement aux grands marchés centraux et aux pôles d'affaires traditionnels, disposant d'un parc de bureaux de qualité et bien desservis en transports. La fragmentation du marché francilien s'est ainsi trouvée largement renforcée sur le plan géographique en 2022.

BUREAUX FRANCILIENS

Le dynamisme des grands utilisateurs renforce la polarisation du marché

En dépit d'une conjoncture économique dégradée, le marché locatif des bureaux en Île-de-France a prouvé qu'il reposait sur des fondamentaux solides et a démontré sa profondeur en 2022. L'activité transactionnelle connaît traditionnellement un coup d'accélérateur en fin d'année. Ce dernier trimestre n'a pas dérogé à la règle, permettant de conclure l'année sur un volume de près de 570 000 m² commercialisés. La demande placée en Île-de-France s'élève ainsi à 2,1 millions de mètres carrés pour 2022.

Compte tenu du contexte économique, il s'agit d'un résultat annuel plus qu'honorable, en hausse de 10 % par rapport à l'an passé et en ligne avec la moyenne décennale (tout juste inférieur de 4 %). Cette progression annuelle s'explique principalement par le regain de dynamisme des grands utilisateurs. Le segment de marché > 5 000 m² affiche une hausse de 23 % par rapport à 2021. 61 transactions supérieures à 5 000 m² ont ainsi été signées en 2022, dont 18 enregistrées au dernier trimestre. En dehors de la bonne performance du créneau > 5 000 m², l'activité est restée stable sur celui des petites surfaces et a enregistré une hausse modérée de 14 % sur les surfaces intermédiaires.

Néanmoins, le redressement du marché francilien doit être nuancé, car ce résultat demeure encore loin des volumes enregistrés avant le début de la crise sanitaire. Il est notamment inférieur de 8 % au volume de l'année 2019, année de référence pré-crise sanitaire.

De surcroît, la progression de l'activité doit beaucoup à la concrétisation de grandes transactions, et notamment des ventes ou opérations en compte propre à mettre au crédit d'institutions publiques. La signature par l'AFD de 50 000 m² qui constitue la transaction la plus importante en volume pour cette année 2022 est une bonne illustration de ce phénomène. Initiées à une période antérieure à 2022, et donc plus favorable sur le plan économique, ces signatures d'une telle envergure sont finalement peu représentatives des orientations actuelles du marché en Île-de-France. Si la demande des grands utilisateurs a retrouvé son rôle de driver de l'activité, ses caractéristiques ont néanmoins évolué. La rationalisation des surfaces prises à bail fut l'une des tendances motrices du marché francilien en 2022. Les transactions > 5 000 m² ont donc été plus nombreuses, mais leur volume moyen s'est nettement réduit.

CHIFFRES CLES

2 085 000 M² ↑
Demande placée
(+10 % en 1 an)

4 300 000 M² ↑
Offre immédiate
(+7 % en 1 an)

7,9 % ↑
Taux de vacance
(+0,5 point en 1 an)

Source: EVOLIS

Concernant l'offre immédiate en Île-de-France, les disponibilités, en hausse de 7 % sur un an, continuent de s'étoffer, encore une fois de manière très inégale selon les secteurs géographiques. Conséquence d'une intense activité constructive, l'offre immédiate dépasse les 4 300 000 m² à la fin du T4 2022, un nouveau record pour le marché. Parallèlement, le taux de vacance gagne 0,5 point et s'élève, à 7,9 % à la fin du T4 2022. La vacance dans Paris intra-muros reste durablement sous le seuil des 3 %. À l'inverse, les secteurs périphériques, au nord et à l'ouest de la capitale notamment, présentent des taux de vacance bien plus élevés, dépassant largement les 15 %.

Source: EVOLIS

BUREAUX À PARIS

L'attractivité de la capitale ne souffre d'aucune concurrence

Sur l'ensemble de l'année 2022, la demande placée atteint plus de 950 000 m², un solide résultat en progression de 19 % par rapport à l'an passé. Concentrant 49 % de l'activité, la capitale renforce encore sa part prépondérante sur le marché des bureaux et attire les utilisateurs en quête de centralité.



En isolant le créneau des petites surfaces, la demande placée > 1 000 m² dans Paris s'élève à 570 300 m², un résultat porté par l'excellent dynamisme des grands utilisateurs, qui font un retour remarqué sur le devant de la scène parisienne. 21 signatures > 5 000 m² ont été ainsi enregistrées, soit un volume avoisinant 230 000 m² en 2022. Ce chiffre est quasiment multiplié par deux par rapport au niveau volumétrique des 15 signatures de l'exercice 2021. Les grands utilisateurs, des sociétés issues majoritairement des secteurs de l'administration publique, du luxe, de la tech et du coworking, ont exclusivement focalisé leur recherche sur les arrondissements centraux du QCA et la Rive Gauche de Paris (13^{ème} et 15^{ème}). Ils ont, à 70 %, privilégié des immeubles neufs ou restructurés, ce qui témoigne de l'importance grandissante donnée aux critères environnementaux en matière de recherche immobilière.

CHIFFRES CLES



943 300 M² ↑
Demande placée
(+ 19 % en 1 an)



650 950 M² ↓
Offre immédiate
(- 13 % en 1 an)



3,7 % ↓
Taux de vacance
(- 0,6 point en 1 an)

Source: EVOLIS

Les opérations en compte-propre et les ventes utilisateurs ont également le vent en poupe : elles témoignent d'une stratégie durable d'investissement de long terme pour les sociétés qui décident d'acheter les murs de leur siège afin d'y implanter leurs effectifs. Alors que ce type d'opération est généralement minoritaire dans Paris intra-muros et ne représente qu'une part limitée du marché, elles concentrent 30 % de la demande placée > 5 000 m² en 2022.

Sur le créneau des surfaces intermédiaires, la demande des utilisateurs n'a pas faibli par rapport à l'an passé, que ce soit en volume ou en nombre de transactions. Ici aussi, le plébiscite des utilisateurs pour le QCA est sans appel : ce secteur capte 62 % de la demande placée comprise entre 1 000 et 5 000 m².

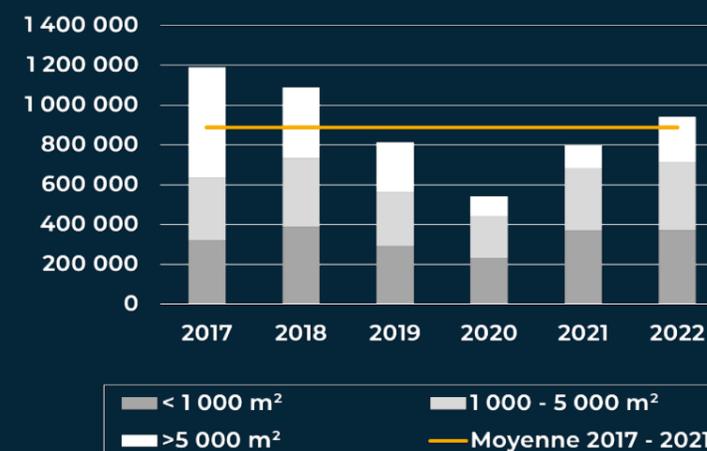
En conséquence de cette riche activité transactionnelle, les disponibilités dans Paris demeurent toujours au point bas. L'offre immédiate, toutes tranches de surfaces confondues, s'élève à 651 000 m² : un niveau modeste, qui peine à satisfaire la demande soutenue des utilisateurs et accroît la concurrence autour des meilleurs actifs. Preuve de son attractivité, le QCA affiche un taux de vacance les plus faibles de l'Ile-de-France, à 2,3 %. Et cette situation risque de perdurer, voire de s'aggraver car la création de nouveaux mètres carrés de bureaux dans Paris se trouve largement limitée en raison d'un cadre législatif de plus en plus contraignant.

Source : EVOLIS

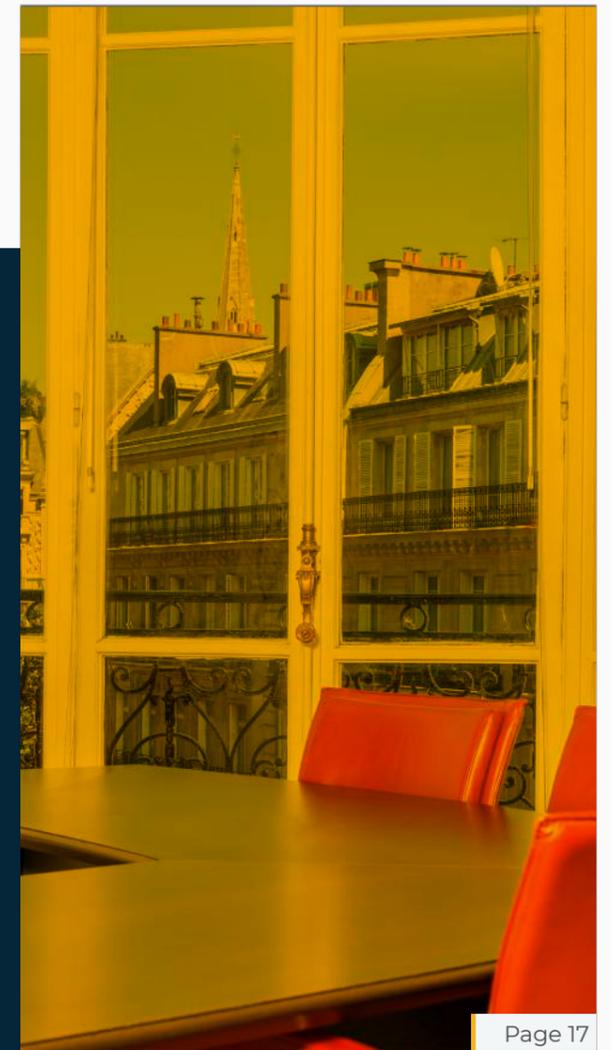
La rarefaction de l'offre, qui plus est de l'offre neuve, alimente la progression des valeurs, que ce soit à la vente ou à la location. Le loyer moyen pour des actifs de seconde main atteint 550 €/m²/an et grimpe jusqu'à 785 €/m²/an pour des immeubles neufs et restructurés. D'importantes variations peuvent être constatées en fonction de la situation de l'actif, de ses prestations et de sa labellisation. Les signatures dépassant les 950 €/m²/an sont aujourd'hui de plus en plus communes dans la capitale.

De manière encore plus abrupte que sur le marché de la location, les prix peuvent s'envoler sur le marché de la vente. Le prix moyen au m² dans la capitale, estimé à 12 500 €, affiche une progression annuelle de 14 %. Il s'agit d'une moyenne à relativiser, dans le QCA par exemple, les valeurs peuvent largement dépasser le seuil des 25 000 €/m². Pour un immeuble emblématique, les utilisateurs peuvent parfois déboursier des sommes conséquentes à l'image de l'acquisition du 4 Place Palais Bourbon par le CONSEIL NATIONAL DE L'ORDRE DES EXPERTS-COMPTABLES, qui a fait ressortir une valorisation à près de 50 000 €/m², le record de cette année 2022.

LA DEMANDE PLACÉE À PARIS PAR TRANCHE DE SURFACE (EN M²)



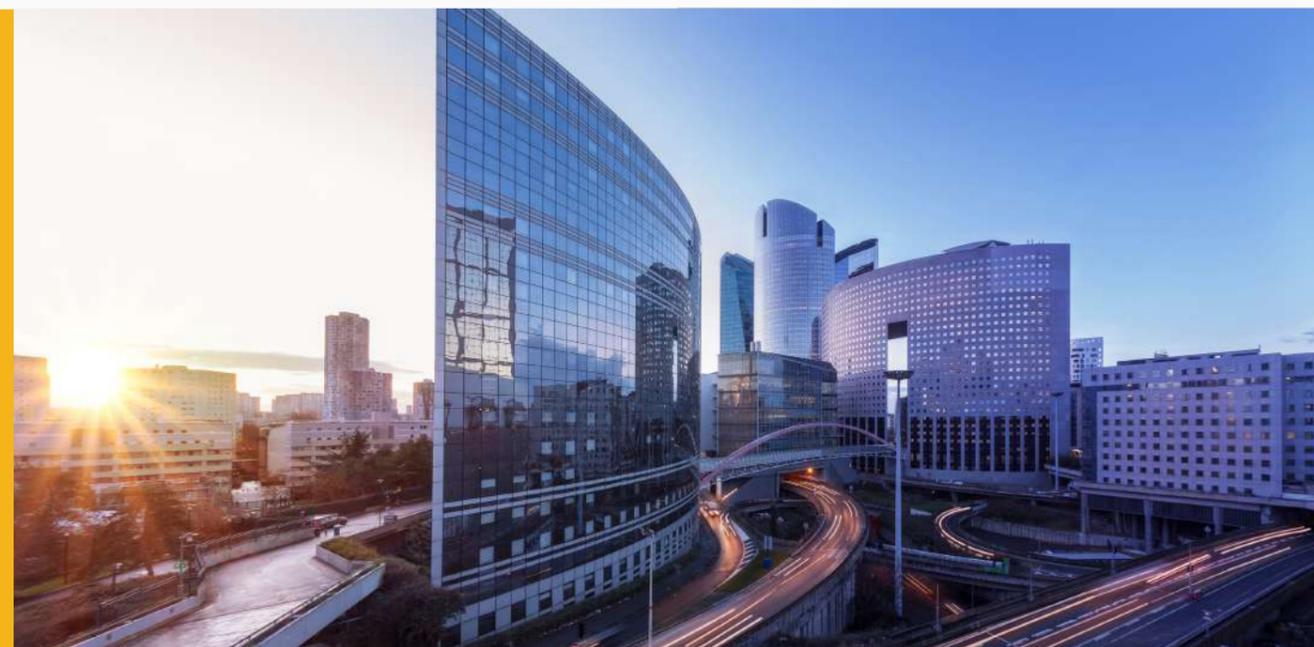
Source: EVOLIS



BUREAUX DANS LE CROISSANT OUEST

Les disponibilités s'accroissent sous l'effet des livraisons

Dans le Croissant Ouest (La Défense inclus), la demande placée, toutes tranches de surfaces confondues, progresse annuellement de 9 % et atteint 666 000 m² commercialisés en 2022. Ce secteur géographique présente néanmoins un visage hétéroclite, avec d'un côté des sous-secteurs qui ont retrouvé progressivement leur niveau d'activité pré-covid et de l'autre, des secteurs restés à la traîne.



Parmi les bons élèves de ce cru 2022, le quartier d'affaire de la Défense, Neuilly-Levallois mais également le secteur Péri-Défense. À l'inverse, les secteurs Boucle Sud et Boucle Nord voient leurs marchés se replier, respectivement de 16 % et de 47 %. Toutefois, la contre-performance de ces secteurs doit être relativisée à l'aune de leur résultat l'an passé : la Boucle Nord avait notamment terminé l'année 2021 sur un volume record, porté par des signatures d'envergure (Groupe UP, EM Normandie, Smile) il était difficile d'imaginer qu'un tel niveau d'activité allait se maintenir deux années d'affilée dans ce secteur.

Sur la première marche du podium, La Défense affiche une demande placée de plus de 195 000 m², 175 000 m² si l'on exclue le segment de marché inférieur à 1 000 m² qui reste très anecdotique dans ce quartier d'affaire traditionnellement tourné vers les grands utilisateurs. Ce sont d'ailleurs ces derniers, avec un total de 9 signatures enregistrées en 2022 qui ont permis à La Défense de retrouver une activité transactionnelle en hausse. Le segment

supérieur à 5 000 m² représente ainsi 43 % du marché. Deux transactions > 25 000 m² ont notamment été signées au premier semestre (Altiplano 26 000 m² par Eneadis, Lightwell 25 000 m² par Arkema).

La belle performance du secteur Neuilly-Levallois mérite également d'être soulignée. Avec un volume proche de 127 000 m² commercialisé, la demande placée progresse annuellement de près de 70 % (91 000 m² en excluant les petites surfaces). C'est encore une fois le dynamisme des grands utilisateurs qui a boosté le marché avec en premier lieu, la signature de Mazars de 22 000 m² dans l'Ilot Kléber, suivie par la prise à bail de LVMH FRAGRANCE BRANDS de 12 000 m² dans l'immeuble Creative.

À l'inverse de Paris, le Croissant Ouest offre le stock de mètres carrés disponibles le plus important d'Ile-de-France : il agrège près de 40 % de l'offre immédiate à l'échelle régionale, soit un volume dépassant les 1,7 millions de m². Il s'agit là d'un niveau plus que

conséquent : le rythme soutenu des livraisons d'immeubles de bureaux en 2022, alors qu'ils n'ont pas fait l'objet d'une pré-commercialisation, explique la forte remontée de l'offre dans le Croissant Ouest.

Mécaniquement, les taux de vacance de certains sous-secteurs se sont envolés : 14 % en Boucle Nord, 15 % à La Défense, 17 % en Boucle Sud et jusqu'à 20,5 % en Péri-Défense ! À 8,9 %, seul le secteur Neuilly-Levallois affiche un taux de vacance sous le seuil des 10 %. La part de l'offre neuve est importante et constitue un atout sachant la préférence des utilisateurs pour ce type de biens. Compte tenu de la raréfaction de l'offre et de la flambée subséquente des valeurs parisiennes, le Croissant Ouest s'affiche comme un secteur de report, bénéficiant d'une offre de qualité à des valeurs encore sous contrôle. À titre d'exemple, le loyer moyen à La Défense, en baisse annuelle, reste cantonné à 432 €/m²/an.

Source : EVOLIS



CHIFFRES CLES

666 000 M² 
Demande placée
(+ 9 % en 1 an)

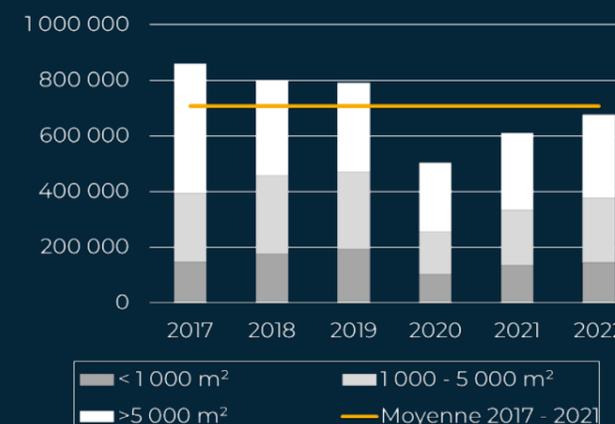
1 721 400 M² 
Offre immédiate
(+ 8 % en 1 an)

11,2 % 
Taux de vacance
(+ 0,9 point en 1 an)

Source: EVOLIS



LA DEMANDE PLACÉE DANS LE CROISSANT OUEST PAR TRANCHE DE SURFACE (EN M²)



BUREAUX PREMIERE COURONNE

Les fractures entre les territoires mises en lumière par une activité modérée

Conformément à la tendance générale en Ile-de-France, la Première Couronne a connu un exercice 2022 relativement dynamique, porté par l'activité des grands utilisateurs.



La demande placée, toutes tranches de surfaces confondues, atteint 290 000 m², un résultat en progression annuelle de 30 %. Toutefois, le redressement du marché mérite d'être nuancé. D'une part l'évolution de la demande placée se base sur le bilan 2021, soit l'un de plus mauvais résultat annuel enregistré en Première Couronne. D'autre part, le volume 2022 reste inférieur de 10 % à la moyenne quinquennale du secteur. L'activité transactionnelle se consolide donc, mais reste loin des niveaux atteints pendant la période pré-covid (2017-2019).

Moteur de l'activité, le segment des grandes surfaces représente 52 % du marché de la Première Couronne. Toutefois, le créneau des surfaces intermédiaires a opéré la plus belle progression annuelle, avec un volume transactionnel quasiment multiplié par deux en douze mois.

Les différents marchés de la Première Couronne ont des trajectoires différentes concernant l'évolution des valeurs locatives : celles-ci sont restées globalement stables grâce aux ajustements permis par les

CHIFFRES CLES



Source: EVOLIS

des mesures d'accompagnement. Toutefois, certains secteurs, plus convoités, font l'exception à l'image de Saint-Denis/Saint-Ouen, dont le loyer moyen a progressé de 7 % pour atteindre 230 €/m²/an.

La demande des grands utilisateurs s'est majoritairement concentrée, au Nord de Paris, dans les villes de Saint Denis et de Saint Ouen, à l'est, à Pantin et Romainville, au Sud, à Montrouge et Malakoff. Comptabilisée au dernier trimestre de l'année, la plus grande transaction du secteur est à mettre au crédit du MINISTERE DE L'INTERIEUR, qui s'est porté acquéreur des 46 000 m² de l'opération Universeine.

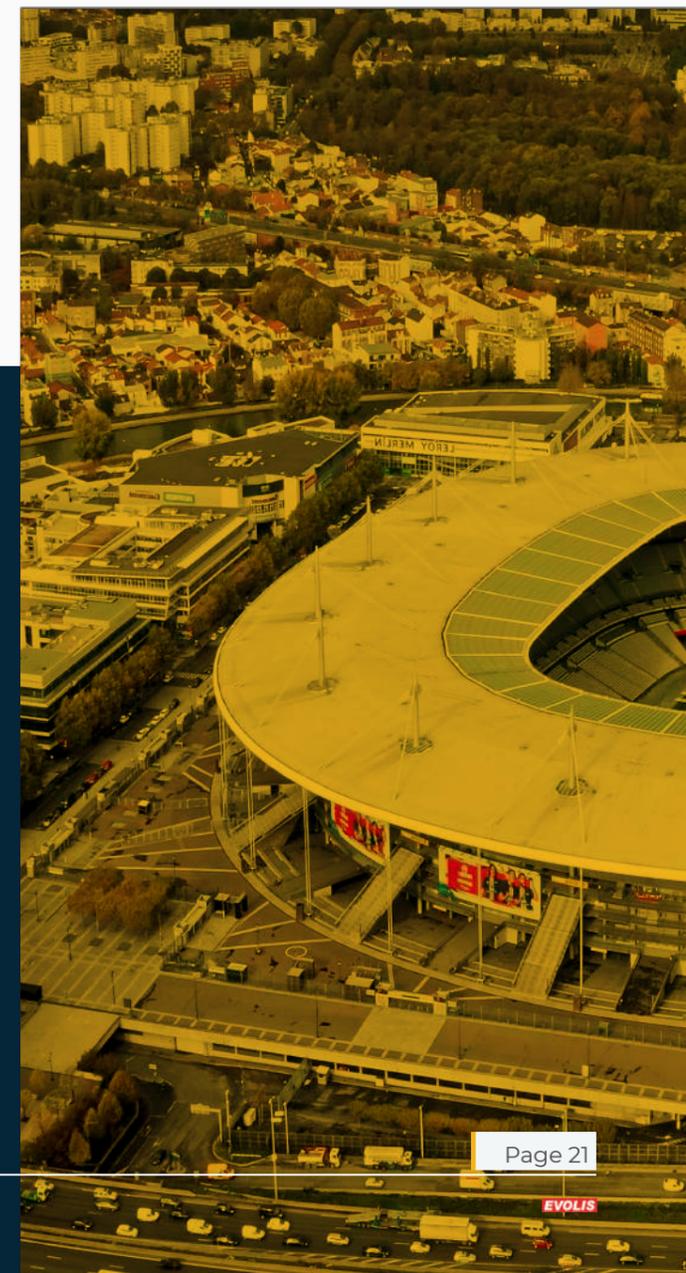
Sans exception, les 9 signatures > 5 000 m² ont ciblé des surfaces neuves ou rénovées, au sein de programmes nouvellement livrés, tels Stories à Saint-Ouen (AXA), Wellcome à Malakoff (BATIPART), The Place à Montrouge (GCI / Créduit Suisse)

Le succès de commercialisation de ces actifs rend compte une nouvelle fois de la primauté accordée à l'offre neuve par les utilisateurs, et de l'importance croissante des critères de durabilité dans la stratégie immobilière de ces derniers. Cette tendance interroge particulièrement l'avenir de certains immeubles en Première Couronne. Ce secteur agrège près de 1 million de mètres carrés de bureaux disponibles. Sur de micro-secteurs, des

Source : EVOLIS

opérations de renouvellement urbain et d'importants travaux réalisés en prévision de Jeux Olympiques de 2024, ont conduit à l'éclosion de nouveaux pôles d'attractivité, dont le potentiel est encore largement en devenir (ex : Saint-Denis, Pantin).

Cependant, 51 % des actifs en Première Couronne demeurent de seconde main. Certains immeubles, délaissés par leurs locataires et inadaptés aux attentes plus pointues des utilisateurs, restent vacants sur une longue période. Face à une législation environnementale de plus en plus contraignante, l'avenir de ces actifs pose question. Les solutions envisagées par les propriétaires pour pallier l'obsolescence de leurs immeubles sont variées, mais de plus en plus se tournent aujourd'hui vers le changement d'usage de leurs actifs. Cette tendance, encore confidentielle il y a quelques années, est amenée à monter en ampleur et explique l'intérêt des investisseurs les plus opportunistes en Première Couronne malgré la période économique délicate



LA DEMANDE PLACÉE EN PREMIÈRE COURONNE PAR TRANCHE DE SURFACE (EN M²)

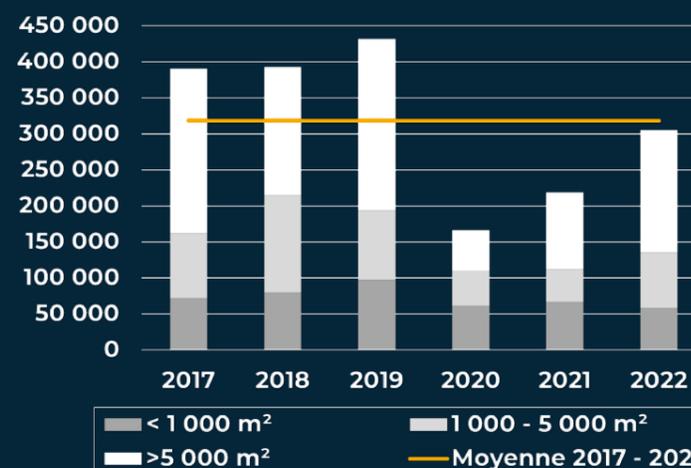


TABLEAU RECAPITULATIF

MARCHE BUREAUX < 1 000 M²

SECTEURS	DEMANDE PLACÉE		OFFRE IMMÉDIATE		LOYER DE TRANSACTIONS		PRIX TRANSACTIONS	
	Surface	Evolution annuelle	Surface	Evolution annuelle	Loyer	Evolution annuelle	Prix	Evolution annuelle
Paris Ouest-QCA	257 213 m ²	2%	159 857 m ²	-36%	608 €/m ² /an	1%	14 327 €/m ²	-5%
Paris Est	51 930 m ²	-9%	51 422 m ²	6%	474 €/m ² /an	5%	10 454 €/m ²	6%
Paris Rive Gauche	53 817 m ²	15%	121 239 m ²	9%	466 €/m ² /an	6%	8 739 €/m ²	14%
Paris Nord	10 098 m ²	-19%	63 066 m ²	142%	291 €/m ² /an	6%	6 838 €/m ²	0%
La Défense	20 827 m ²	56%	113 043 m ²	7%	439 €/m ² /an	9%	NC	NC
Neuilly - Levallois	35 547 m ²	39%	63 689 m ²	-4%	433 €/m ² /an	7%	9 387 €/m ²	15%
Boucle Nord	15 935 m ²	3%	87 350 m ²	12%	218 €/m ² /an	8%	3 926 €/m ²	NC
Péri-Défense	37 409 m ²	14%	239 350 m ²	23%	256 €/m ² /an	0%	5 126 €/m ²	35%
Boucle Sud	36 468 m ²	-25%	116 150 m ²	28%	333 €/m ² /an	6%	4 375 €/m ²	-24%
Autour de Montrouge	9 203 m ²	12%	46 670 m ²	20%	265 €/m ² /an	13%	5 562 €/m ²	32%
Autour d'Ivry	12 624 m ²	-1%	83 662 m ²	20%	214 €/m ² /an	5%	2 823 €/m ²	3%
Créteil	8 592 m ²	-8%	20 626 m ²	-29%	175 €/m ² /an	5%	NC	NC
Fontenay - Nogent	4 668 m ²	0%	27 557 m ²	31%	168 €/m ² /an	15%	1 769 €/m ²	-24%
Montreuil - Vincennes	10 864 m ²	-17%	29 895 m ²	27%	233 €/m ² /an	4%	5 174 €/m ²	27%
Pantin - Bobigny	4 713 m ²	6%	16 027 m ²	-24%	193 €/m ² /an	16%	1 518 €/m ²	-17%
Saint Denis - Saint Ouen	7 471 m ²	-43%	144 434 m ²	47%	226 €/m ² /an	6%	2 680 €/m ²	-23%
Cergy Pontoise	2 846 m ²	-14%	31 430 m ²	-2%	117 €/m ² /an	4%	NC	NC
Argenteuil	3 807 m ²	38%	14 523 m ²	-36%	138 €/m ² /an	13%	NC	NC
Saint-Germain-en-Laye	7 053 m ²	-17%	22 568 m ²	-13%	144 €/m ² /an	-1%	1 236 €/m ²	NC
Saint-Quentin-en-Yvelines	17 571 m ²	-3%	97 803 m ²	-1%	167 €/m ² /an	15%	1 086 €/m ²	NC
Vélizy-Clamart	10 491 m ²	37%	56 009 m ²	4%	176 €/m ² /an	33%	1 753 €/m ²	14%
Courtaboeuf-Palaiseau	5 052 m ²	-48%	40 620 m ²	12%	123 €/m ² /an	1%	1 446 €/m ²	NC
Massy-Antony	5 797 m ²	-47%	43 466 m ²	-9%	183 €/m ² /an	10%	2 769 €/m ²	NC
Orly-Rungis	2 688 m ²	-66%	37 128 m ²	-12%	150 €/m ² /an	16%	3 300 €/m ²	34%
Sénart - Evry	9 832 m ²	-29%	43 056 m ²	-3%	117 €/m ² /an	-10%	1 204 €/m ²	7%
Marne La Vallée	14 483 m ²	-52%	110 376 m ²	13%	161 €/m ² /an	9%	1 959 €/m ²	2%
Nord IDF	5 965 m ²	29%	62 098 m ²	-2%	137 €/m ² /an	4%	NC	NC

MARCHÉ DES BUREAUX OPÉRÉS

Des acteurs désormais incontournables

Les acteurs du coworking et du bureau opéré en Île-de-France ont été particulièrement actifs en 2022 : plus de 120 nouvelles implantations ont été recensées contre moins de 25 fermetures. Ces dernières permettent au panel des marques suivies par EVOLIS de concentrer 7 % de la demande placée annuelle en Île-de-France, soit plus de 150 000 m².

Dans le sillage du marché locatif, les prises à bail des acteurs du coworking et du bureau opéré se concentrent dans les principaux quartiers tertiaires. Ainsi, plus de 85 % des ouvertures sont situées au sein de la capitale dont plus de 60 % pour les arrondissements de l'ouest et du centre. Neuilly-Levallois et La Défense profitent également de cette tendance avec plusieurs transactions notables à l'instar de la signature par Morning de plus de 7 000 m² au 179 avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly-sur-Seine, de la prise à bail par Industrious de 3 400 m² dans l'immeuble So Ouest à Levallois-Perret ou encore de l'ouverture d'un centre de 2 000 m² dans la Tour Franklin par Work & Share.

La signature au 4^{ème} trimestre d'un espace de près de 8 000 m² par Patchwork au 26 rue Montholon dans le 9^{ème} arrondissement constitue la 4^{ème} opération > 5 000 m² recensée en 2022 et confirme le retour des coworkers sur ce segment après deux années de relative absence. Avec 17 signatures, le marché des petites et moyennes surfaces poursuit sa belle dynamique toujours soutenue par la forte activité des acteurs du bureau opéré. Sur l'ensemble de l'année, ces derniers concentrent plus de 70 % des nouvelles implantations < 5 000 m².



Autre marqueur de l'excellente santé du marché, la grande majorité des coworkers déclarent avoir retrouvé des taux d'occupation égaux voire supérieurs à ceux d'avant Covid. Le modèle flexible et clé-en-main séduit toujours plus d'entreprises, de typologies toujours plus variées, et d'horizon toujours plus diversifié à l'instar de la prise à bail par le cabinet d'avocat ADDLESHAW GODDARD de 2 000 m² au sein de l'espace Signature Etoile Kleber by Regus.

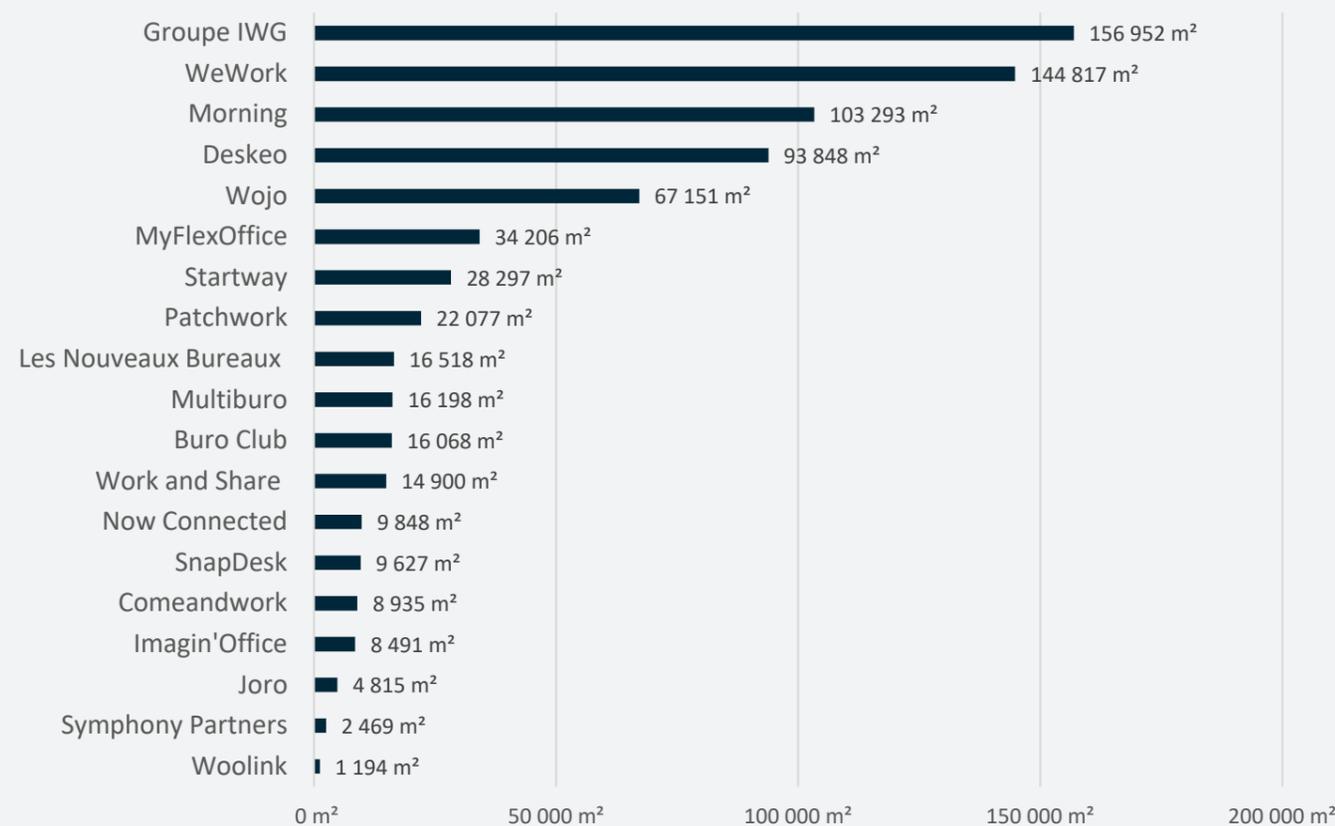
En outre, les acteurs du coworking et du bureau opéré tirent avantage de l'évolution des modes de travail post-Covid. En effet, la crise sanitaire a impacté le rapport des utilisateurs à leurs bureaux : ces derniers ne doivent plus seulement être de simples espaces de travail mais doivent également proposer une expérience collaborative et servicielle. Forts de leurs expériences et de leurs savoir-faire, les coworkers apparaissent comme une solution adéquate à ces aspirations. Ils ont à cœur de continuer à étoffer la gamme de leurs services en proposant notamment des prestations inspirées des codes de l'hôtellerie et des lounges aéroportuaires : conciergeries, spa, massages, restauration gastronomique, etc.

Outre cette très belle dynamique des acteurs étudiés par le baromètre EVOLIS, il convient de souligner que l'année 2022 a été animée par plusieurs tendances de fond. Désireux de renforcer leur maillage territorial en région et dans les secteurs franciliens plus éloignés de Paris, plusieurs acteurs ont présenté de nouvelles stratégies d'expansion.

Parmi les exemples notables, il convient de citer l'initiative Rayon portée par la Banque des Territoires, Morning et Nexity pour proposer des tiers lieux de taille réduite dans les villes moyennes d'Île-de-France ou encore le modèle de développement en franchise d'IWG à l'instar de son partenariat avec le Groupe SEDADI en région Auvergne-Rhône-Alpes. L'année 2022 a aussi été le théâtre de la montée en puissance du corpocoworking. Pour répondre aux problématiques liées à l'évolution des modes de travail et faire face à une vacance croissante au sein de leurs parcs immobiliers, certains grands groupes à l'image de la RATP et de sa marque Urban Station proposent de nouvelles prestations immobilières. Si ces offres mêlant espaces flexibles et services renforcés sont d'abord à destination de leurs collaborateurs, elles tendent de plus en plus à s'ouvrir à d'autres entreprises.

Source : EVOLIS

LE PARC DES ACTEURS POSSÉDANT PLUS DE 5 SITES



* la surface de certains sites a été estimée par EVOLIS



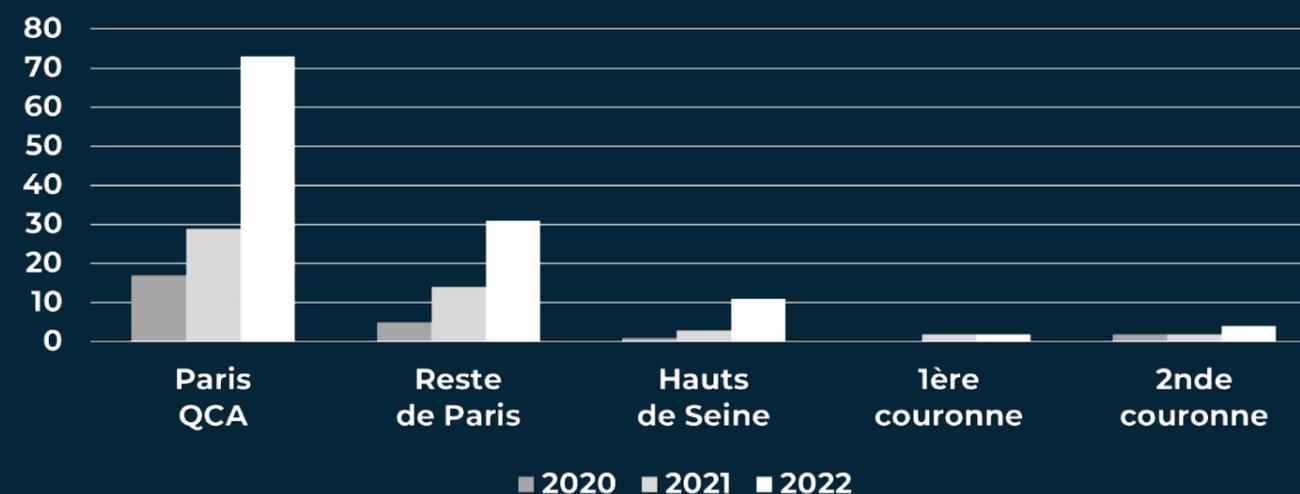
120
Plus de 120 nouvelles implantations en 2022



7 %
Les acteurs du coworking concentrent 7 % de la demande placée annuelle



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES OUVERTURES (3 DERNIÈRES ANNÉES)



Source: EVOLIS

MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

Le dynamisme des petites surfaces porte le marché

Avec plus de 900 signatures enregistrées soit un volume proche de 815 000 m² commercialisés, le marché des locaux d'activités de moins de 10 000 m² (hors entrepôts logistiques de plus de 5 000 m²) réalise une très belle année 2022, en progression de 10 % par rapport à la moyenne quinquennale

Ce bon dynamisme est essentiellement dû à la très bonne activité enregistrée sur le segment des petites surfaces (< 2 000 m²). En effet, ce créneau de marché concentre près de 90 % des signatures et plus de 55 % du volume commercialisé. Les surfaces intermédiaires (locaux compris entre 2 000 et 5 000 m²) contribuent également pour plus de 25 % aux bons résultats annuels. Enfin, plus de vingt grandes transactions (> 5 000 m²) sont recensées, dont une quinzaine en Deuxième Couronne.

De manière générale, la Deuxième Couronne demeure le cœur du marché : elle capte plus de 70 % des surfaces commercialisées. Cette part dépasse même les 80 % pour les surfaces de première main. En effet, la majorité des transactions neuves concerne des petites cellules situées au sein des différents parcs d'activités de la Seine-et-Marne, de l'Essonne, des Yvelines et du Val-d'Oise récemment livrés ou en cours de développement.

La demande toujours soutenue provoque une nouvelle baisse de l'offre immédiate. En un an, elle a reculé de

10 % et se compose désormais d'un peu plus de 1 030 000 m². Les surfaces vacantes de première main sont encore plus rares : moins de 220 000 m² sont immédiatement disponibles. En dépit de l'augmentation du coût des matériaux, l'intérêt croissant des investisseurs pour cette classe d'actifs alimente la forte activité des promoteurs : de nombreuses livraisons sont attendues sous 12 mois. Au total, près de 390 000 m² neufs supplémentaires devraient être livrés en 2023. Il convient néanmoins de rappeler que la grande majorité de ces nouvelles surfaces ne seront proposées qu'à la location. De manière générale, moins de 25 % des surfaces présentées sous un an sont disponibles à l'acquisition.

La grande vivacité des demandes exprimées et la raréfaction de l'offre immédiate pèsent sur les valeurs locatives. Le loyer moyen facial de transactions des locaux d'activités de moins de 10 000 m² en Île-de-France a progressé de 6 % en un an et atteint 109 €/m²/an. D'un territoire à un autre, les loyers peuvent toutefois fortement varier : les locaux les mieux situés peuvent se louer à plus de 200 €/m²/an dans le secteur Boucle Nord quand le loyer des petites surfaces de seconde main se louent généralement entre 85 et 110 €/m²/an à Cergy-Pontoise.

Source : EVOLIS

CHIFFRES CLES



813 000 M²
Demande placée

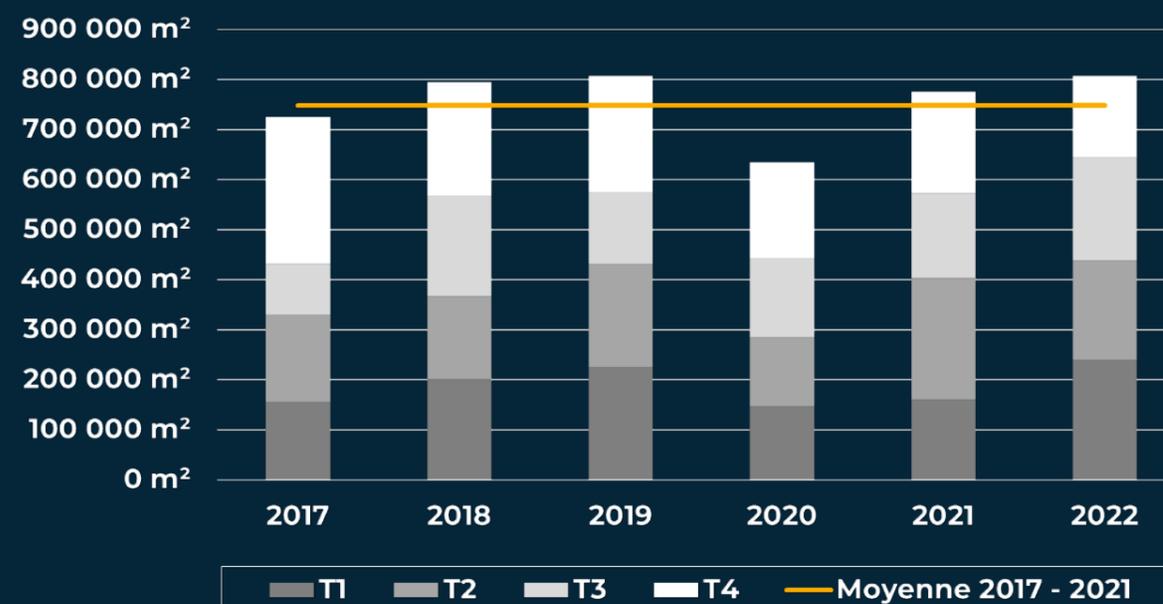


1 030 000 M²
Offre immédiate

Source : EVOLIS



LA DEMANDE PLACÉE DES LOCAUX D'ACTIVITÉS DE MOINS DE 10 000 M² EN ÎLE-DE-FRANCE (HORS ENTREPÔTS LOGISTIQUES DE PLUS DE 5 000 M²)



Source : EVOLIS

MARCHÉ DE LA GRANDE ACTIVITÉ & DE LA LOGISTIQUE (5 000 À 15 000 M²)

Des produits toujours plus convoités

Le marché francilien des locaux d'activités et des entrepôts logistiques compris entre 5 000 et 15 000 m² a été particulièrement dynamique en 2022. Plus de 75 signatures ont été actées, soit une demande placée dépassant les 635 000 m². Les entrepôts logistiques représentent 70 % du volume commercialisé. Une demi-douzaine de transactions de locaux mixtes est également recensée, à l'image de la prise à bail par GENERAL ELECTRIC de 10 600 m² dans l'ensemble Be Open à Massy.

Géographiquement, les secteurs nord et sud de l'Île-de-France concentrent la très grande majorité des signatures. À une échelle plus fine, plusieurs pôles territoriaux se

distinguent : Paris Nord II (et son prolongement le long de l'A1 jusqu'à la Picardie) et la communauté d'agglomération Grand Paris Sud rassemblent, par exemple, plus de 55 % des commercialisations logistiques. Près de la moitié des transactions de locaux d'activités sont quant à elles situées à proximité immédiate de l'A86 (au nord comme au sud de la capitale).

Ce marché est avant tout locatif : moins d'une quinzaine de ventes ont été actées. Si de nombreuses entreprises sont toujours désireuses d'acquiescer leurs locaux, la concurrence des investisseurs qui n'hésitent plus à se positionner sur des actifs non loués et la pénurie de l'offre brident les opportunités.

En effet, l'offre immédiate reste réduite : le stock des locaux industriels et des entrepôts logistiques compris entre 5 000 et 15 000 m² atteint 685 000 m². Les surfaces neuves ne représentent que 30 % des locaux actuellement vacants. À l'instar du marché des locaux d'activités de moins de 10 000 m², 2023 sera animé par la livraison de plusieurs projets d'envergure dont la future plateforme logistique de Panattoni à Villenoy (38 000 m² divisibles en 4 cellules d'environ 9 500 m²). Tous ces projets de développement apporteront près de 320 000 m² supplémentaires de première main.

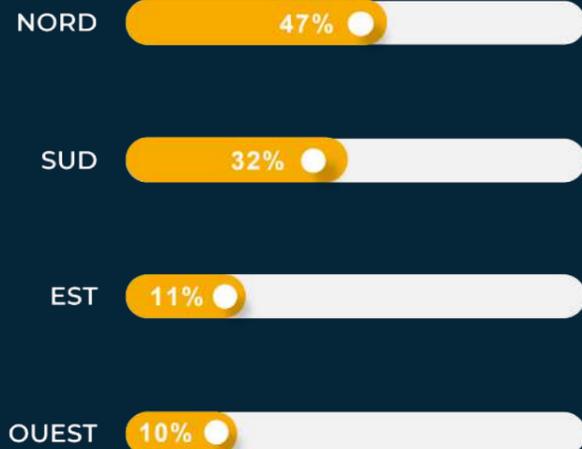
Les cellules logistiques neuves se louent généralement entre 60 et 65 €/m²/an en Deuxième Couronne et peuvent dépasser les 80 €/m²/an pour les emplacements

prime de Première Couronne (aux alentours du port de Bonneuil-sur-Marne par exemple). Les loyers des entrepôts de seconde main sont plutôt compris entre 45 et 55 €/m²/an. Les catégories d'actifs les plus spécifiques telles que le froid ou les messageries peuvent se louer à des valeurs bien supérieures, comme le bail signé par MONDIAL RELAY pour un bâtiment de 5 900 m² à Villeneuve-la-Garenne à 165 €/m²/an. Enfin, les valeurs locatives des locaux d'activités varient fortement en fonction de l'emplacement géographique : de moins de 80 €/m²/an pour un bâtiment industriel aux Mureaux à près de 150 €/m²/an pour un local de seconde main à Gennevilliers.

Source : EVOLIS



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA DEMANDE PLACÉE EN ÎLE-DE-FRANCE (LOCAUX D'ACTIVITÉS & ENTREPÔTS 5 000 - 15 000 M²)



Source: EVOLIS

CHIFFRES CLES



635 000 M²
Demande placée



685 000 M²
Offre immédiate

Source: EVOLIS



TABLEAU RECAPITULATIF

MARCHE LOCAUX D'ACTIVITES DE MOINS DE 10 000 M² (HORS ENTREPOTS LOGISTIQUES DE PLUS DE 5 000 M²)

SECTEURS	DEMANDE PLACÉE		OFFRE IMMÉDIATE		LOYER DE TRANSACTIONS		PRIX TRANSACTIONS	
	Surface	Evolution annuelle	Surface	Evolution annuelle	Loyer	Evolution annuelle	Prix	Evolution annuelle
Première couronne Nord-Est	67 064 m ²	44%	88 978 m ²	49%	134 €/m ² /an	6%	1 776 €/m ²	1%
Première couronne Sud - Nord A86	39 337 m ²	-12%	29 087 m ²	-28%	126 €/m ² /an	0%	1 773 €/m ²	12%
Couronne Sud - Sud A86	29 167 m ²	82%	65 809 m ²	-34%	102 €/m ² /an	8%	1 254 €/m ²	0%
Argenteuil-Franconville	13 753 m ²	-3%	23 863 m ²	92%	94 €/m ² /an	-5%	1 338 €/m ²	31%
Aubergenville - Les Mureaux	13 222 m ²	-28%	14 888 m ²	30%	165 €/m ² /an	2%	1 045 €/m ²	16%
Boucle Nord	72 088 m ²	36%	43 537 m ²	-51%	97 €/m ² /an	-5%	2 647 €/m ²	-4%
Cergy Pontoise	55 588 m ²	-36%	80 645 m ²	-18%	109 €/m ² /an	15%	1 297 €/m ²	16%
Créteil	29 074 m ²	44%	15 314 m ²	-52%	143 €/m ² /an	19%	1 728 €/m ²	3%
IDF Nord-Est	28 992 m ²	8%	59 336 m ²	-31%	98 €/m ² /an	2%	1 062 €/m ²	9%
Mantes La Jolie - A13	26 486 m ²	283%	23 809 m ²	36%	87 €/m ² /an	-16%	909 €/m ²	-9%
Marne La Vallée	104 291 m ²	-14%	63 786 m ²	-17%	107 €/m ² /an	13%	1 324 €/m ²	8%
Montreuil - Bagnolet	14 598 m ²	37%	17 998 m ²	-8%	90 €/m ² /an	-20%	2 732 €/m ²	42%
Paris Nord II	63 000 m ²	49%	130 128 m ²	9%	103 €/m ² /an	10%	1 242 €/m ²	-8%
Saint Germain en Laye	8 243 m ²	117%	15 129 m ²	30%	114 €/m ² /an	-25%	NC	NC
Saint Quentin en Yvelines	56 990 m ²	4%	55 222 m ²	-31%	94 €/m ² /an	6%	1 240 €/m ²	8%
Sénart - Evry	57 932 m ²	-37%	89 436 m ²	-20%	90 €/m ² /an	2%	1 167 €/m ²	9%
Versailles Grand Parc	5 563 m ²	-50%	12 419 m ²	5%	119 €/m ² /an	21%	1 063 €/m ²	27%

LE MARCHÉ DU COMMERCE

Un secteur perturbé par un contexte dégradé

CHIFFRES CLES

114,6 ↑
Indice des prix à la consommation
Janvier 2023
(pour rappel en Janv 2022 : 108,12)

Source: INSEE

39,047 ↓
Consommation mensuelle des ménages en biens - Décembre 2022
(pour rappel en dec 2022 : 40,926)

Source: INSEE

+0,3% par rapport à 2021 ↑
-19,6% par rapport à 2022 ↓
Fréquentation des points de ventes

Source: PROCOS

La période de rebond post-Covid qui s'était traduite par une frénésie consumériste des Français s'est définitivement refermée. Erodé par la hausse des prix à la consommation et l'inflation galopante, le pouvoir d'achat moyen a fortement fondu. Conséquence directe, la consommation des ménages est orientée à la baisse (-3,7% en évolution annuelle en novembre 2022). Le retour des touristes pendant la période estivale et la traditionnelle euphorie durant la période des fêtes de fin d'année n'auront pas suffi à compenser le recul de la consommation.

Autre élément perturbateur, la généralisation du télétravail, avec comme première conséquence une fréquentation en baisse des lieux de bureaux, mais également de tous les lieux serviciels associés, a également eu un impact sur la fréquentation des commerces, surtout ceux situés en pied d'immeubles ou dans les lieux de passage (gares notamment).

Selon les données de la Fédération pour la promotion du commerce spécialisé (PROCOS), la fréquentation des lieux de commerce physique s'est retrouvée directement impactée. Les premières estimations laissent entrevoir une fréquentation en retrait important par rapport à 2019, de l'ordre de -19,6% en moyenne sur l'année et très comparable à celle de 2021 (+0,3%).



Les ventes en magasins des acteurs du commerce spécialisé sont diversement impactées. Le total de l'activité 2022 en points de vente reste inférieur à celui de 2019 pour l'habillement (-2,6%), la chaussure (-8,5%) et la restauration. À l'inverse, plusieurs secteurs finissent l'année 2022 avec des ventes magasins supérieures à celles de 2019, comme l'alimentaire spécialisé (+9,7%), l'équipement de la maison (+6,5%) et la beauté-santé (+2,3%).

Du côté des enseignes, le bilan 2022 est également compliqué. Les fermetures et cessations d'activités d'enseignes majeures, implantées depuis de longues années dans le paysage français, ont animé ces derniers mois : Camaïeu, en septembre 2022, Go Sport en janvier 2023... Ces enseignes, déjà fragilisées depuis des années par le changement de comportement de consommation des Français en matière de prêt à porter, ne sont pas relevées de la crise sanitaire et des mois de fermeture imposés. La liste continue de s'allonger avec le placement en redressement judiciaire de Kookaï et d'André, début février 2023. Nul doute que les prochains mois, marqués par un contexte défavorable à la consommation, seront éprouvants à nouveau pour le commerce physique, comme en témoignent les premiers résultats des soldes 2023, moins bons qu'espérés.

Source : EVOLIS

Toutefois, si des secteurs comme l'habillement sont en perte de vitesse depuis des années, d'autres enseignes parviennent à tirer leur épingle du jeu, alors qu'elles étaient encore très minoritaires il y a quelques années : on pense ainsi aux nouvelles implantations liées à la restauration végétarienne, au sport, au seconde-main, au quick commerce... Le commerce ultra-spécialisé, a également le vent en poupe, alors qu'il paraissait fragile il y a encore quelques années. Ce concept d'enseigne, généralement fondé autour de la commercialisation d'un produit unique, se décline sous des formes diverses, que ce soit dans l'alimentation, le prêt à porter, le sport : les boutiques en pied d'immeuble dédiées au cyclisme ont par exemple fleuri ces dernières années. La cible est principalement un client qui cherche, en plus du produit consommé, une gamme étendue de conseils et d'accompagnements serviciels. C'est aujourd'hui cette caractéristique qui fait la force de ces enseignes physiques. Ne pouvant rivaliser avec un commerce en ligne dont les problématiques de stockage ne dépendent pas des mêmes contraintes, la boutique physique a fait le choix de la spécialisation et de la déclinaison des meilleurs produits. Une démarche réfléchie qui finit par rencontrer les consommateurs les plus attentifs à leur éthique de consommation.



A blurred cityscape at sunset, with a warm orange and yellow sky and a blue-tinted foreground. The buildings are out of focus, creating a bokeh effect.

LES MARCHÉS EN
RÉGION
EVOLIS

LYON BUREAUX

Le premier marché des bureaux en région

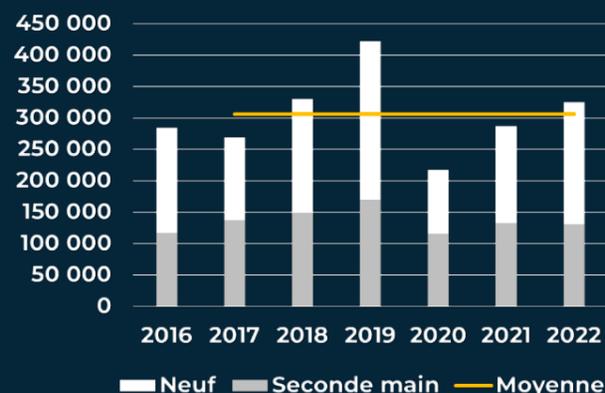


Malgré un contexte économique défavorable, le marché des bureaux de la métropole lyonnaise a réalisé une solide performance en 2022. Selon les données publiées par le Centre d'Etudes de la Conjoncture Immobilière (CECIM), le dernier trimestre a été le témoin d'un sursaut d'activité, avec un volume commercialisé proche de 98 000 m², pour un total de 153 signatures, permettant à l'année 2022 de s'achever en fanfare.

Au total 568 transactions ont été enregistrées (contre 525 l'an passé), la demande placée cumule plus de 325 240 m² commercialisés, un résultat en progression de 13 % par rapport à 2021, qui permet à la métropole lyonnaise d'occuper la première place du classement du marché des bureaux en région. Ce volume annuel atteste d'un retour à la normale du marché et se révèle en phase avec la moyenne quinquennale (+ 3%).

Le bon dynamisme de l'activité transactionnelle est notable sur tous les créneaux de surfaces, preuve que le marché lyonnais parvient à attirer une grande pluralité d'entreprises de taille diverse. Les petites surfaces (< 1 000 m²) occupent le cœur du marché et représentent 41 % de l'activité. Viennent ensuite les surfaces intermédiaires, qui concentrent 31 % de la demande placée, suivies par les grandes transactions > 5 000 m² qui se partagent les 28 % restants.

HISTORIQUE DE LA DEMANDE PLACÉE



Sources : CECIM, EVOLIS

CHIFFRES CLES



187 € / m² / an
Loyer moyen



150 à 250 € / m² / an
Loyer première main



130 à 200 €/m²/an
Loyer seconde main



> 300 € m² / an
Prime

Sources : CECIM, EVOLIS

CHIFFRES CLES



325 240 M² ↑
Demande placée
(+ 13 % en 1 an)

Sources : CECIM, EVOLIS

D'une année à l'autre, la demande des grands utilisateurs est restée forte, ciblant principalement les programmes neufs ou restructurés. Depuis le début de l'année, 9 transactions > 5 000 m² ont été actées, dont 2 sont comptabilisées au T4.

La prise à bail de la SPIE Batignolles (5 830 m² dans l'immeuble Three Houses), ainsi que la vente du futur immeuble de l'Anses-ANSM (8 500 m²) à Lyon Gerland ont ainsi animé le marché durant ce dernier trimestre. La signature la plus importante de l'année demeure le compte-propre de la future Cité administrative d'État par les services du Fisc et de l'Insee au T1 (20 000 m² dans le quartier de la Part-Dieu).

Fort de l'engouement des utilisateurs pour les immeubles de Grade A, les surfaces neuves sont largement plébiscitées et représentent 60% de la demande placée. Cette très forte proportion montre l'appétence des utilisateurs pour les bureaux neufs et certifiés, alors que les questions environnementales deviennent des préoccupations majeures pour les entreprises.

Concernant les valeurs locatives : alors que la stabilité avait jusqu'ici prévalu, un léger frémissement des loyers est notable. Porté par une demande soutenue pour une offre de qualité bien localisée, le loyer moyen atteint ainsi 187 €/m²/an en fin d'année. La majorité des bureaux de première main continuent de se louer entre 150 €/m²/an en périphérie et 250 €/m²/an dans le centre de Lyon. Cependant, il n'est pas rare de croiser des loyers pouvant dépasser les 300 €/m²/an pour des immeubles *prime* dans les quartiers de la Part-Dieu ou de la Presqu'île Nord. Pour les loyers de seconde main, les valeurs locatives sont également très disparates entre les secteurs périphériques et les quartiers d'affaires ; celles-ci pouvant osciller entre 130 €/m²/an et 200 €/m²/an. Concernant les valeurs à l'acquisition, la tendance haussière est identique : le prix moyen au m² dépasse les 2 800 €/m² à la fin du T4 2022. Dans les secteurs les plus recherchés, à l'instar de Lyon 6^e, Vaise ou Préfecture/Université, le prix au m² avoisine, voire dépasse largement les 5 000 €/m².

Sources : INSEE, CECIM, EVOLIS

LYON ACTIVITÉS

Une activité bridée par le manque de disponibilités

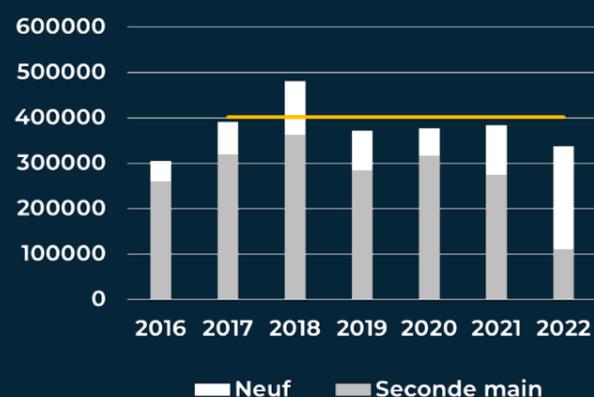


Après un premier semestre dynamique, le marché des locaux d'activités dans la région lyonnaise s'est essouffé dans la seconde moitié de l'année. Avec 81 950m² commercialisés en trois mois, un volume plutôt faible au regard de l'historique, le dernier trimestre n'est pas parvenu à rattraper le retard pris en cours d'année.

En baisse annuelle de 12 %, la demande placée cumulée affiche un total de 415 transactions, soit un volume de 338 250 m². Ce résultat, en demi-teinte, est en repli de 13% par rapport à la moyenne quinquennale. En raison de la relative absence d'actifs de qualité, la part du neuf reste limitée à 33 % de la demande placée.

Ce ralentissement du marché est principalement imputable au durcissement du contexte économique et à l'absence de visibilité qui en découle. Ce phénomène est particulièrement notable sur le créneau de surfaces > 5 000 m² : au fur à mesure de l'année, les grands utilisateurs ont temporisé leur stratégie immobilière. Au T4, seule une vente de 5 950 m² dans la commune de Beauvallon a été enregistrée sur ce créneau de surface. Au total, les grandes transactions ne représentent que 13 % de l'activité, une part relativement faible. À l'autre bout du spectre, le segment des petites surfaces, beaucoup plus résilient en période d'instabilité, comptabilise 323 signatures, mais ne représente en volume que 35 % de l'activité. Avec 85 transactions, le cœur du marché

HISTORIQUE DE LA DEMANDE PLACÉE



Sources : CECIM, EVOLIS

CHIFFRES CLES

83 € / m² / an
Loyer moyen

80 à 110 € / m² / an
Loyer première main

50 à 100 € / m² / an
Loyer seconde main

Sources : CECIM, EVOLIS

CHIFFRES CLES



338 250 ↓
Demande placée
(- 12 % en 1 an)

Sources : CECIM, EVOLIS

est occupé par le créneau des signatures intermédiaires comprises entre 1 000 et 5 000 m², qui concentre 52 % de l'activité.

Géographiquement, en raison de la raréfaction de l'offre, à la location comme à l'acquisition dans les secteurs centraux, la demande des utilisateurs a principalement ciblé la première périphérie. Les quatre secteurs du Grand Lyon (Est, Sud Est, Sud-Ouest et Nord Est) captent environ de 56 % de la demande. Plusieurs transactions d'envergure y ont été recensées cette année, à l'instar de la signature par ABB SAS de 9 100 m² à Chassieu (Grand Lyon Est) ou encore de l'acquisition par la Métropole de Lyon sur 6 500 m² à Givors (Sud-Ouest). Compte tenu de la pénurie d'offre et de foncier sur les communes de la métropole lyonnaise, les utilisateurs n'hésitent pas à se projeter dans ces secteurs de report, où les disponibilités sont plus abondantes. Sur les communes extérieures à la métropole, l'activité transactionnelle est également en hausse et représente 40 % du marché.

Concernant l'offre disponible à moins de 6 mois, environ 340 000 m² sont estimés vacants, soit un volume particulièrement faible au regard de l'historique, en repli annuel de 28%. Ce recul de l'offre disponible et la pénurie de réserve foncière brident les opportunités et pèsent sur les loyers et les prix de vente. Selon les données du CECIM, les valeurs locatives sont orientées à la hausse à la fin du T4 2022 : le loyer moyen pour un local d'activités atteint ainsi 83 €/m²/an. Selon l'emplacement et la qualité du bien, les valeurs locatives connaissent d'importantes variations : pour des surfaces de seconde main, elles peuvent osciller entre 50 et 100 €/m²/an, tandis que pour des locaux neufs, la fourchette est comprise entre 80 et 110 €/m²/an. Il n'est pas rare, cependant, de rencontrer des loyers dépassant très largement cette valeur moyenne.

Tendance identique sur le marché de l'acquisition où les prix de vente sont également orientés à la hausse : les surfaces de seconde main se vendent généralement entre 700 et 1 300 €/m². Pour des locaux neufs, le niveau est plus élevé, entre 1 250 et 1 700 €/m². Pour les surfaces de première main, idéalement situées, ces valeurs peuvent décoller et s'approchent des 2 000 €/m², ce qui témoigne de la très forte appétence des preneurs pour cette qualité d'actifs.

Sources : INSEE, CECIM, EVOLIS

LYON LOGISTIQUE

Quelques signatures XXL dopent les résultats

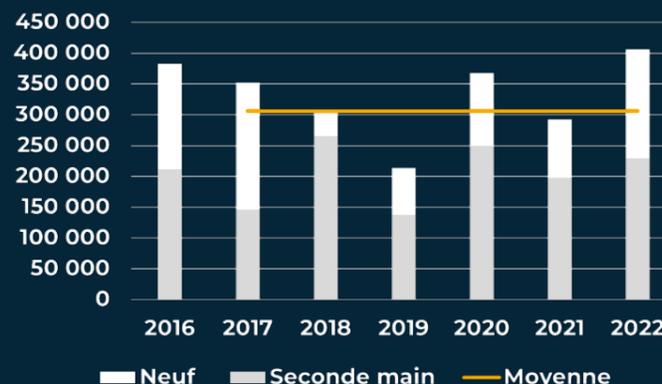


Le marché logistique de la région lyonnaise fonctionne sur un nombre restreint de transactions, 23 en 2022 contre 24 en 2021, dont la surface peut très fortement varier. Capable de s'animer lors de la concrétisation d'opérations d'envergure, la demande placée peut aussi retomber brutalement à un niveau très faible, contrainte par le manque de disponibilités. Le stock actuel ne s'élève qu'à 60 000 m², un niveau extrêmement faible qui ne permet pas de satisfaire la demande de tous les usagers et qui est susceptible de constituer à court terme un frein à l'activité.

Cette configuration confère au marché logistique un rythme de commercialisation en dents de scie, très marqué en cette année 2022. Après un début d'année quasi atone, le marché des entrepôts s'est animé au deuxième trimestre et quatrième trimestre au gré de la concrétisation de transactions d'envergure, permettant à la demande placée de dépasser le seuil des 400 000 m². Avec un total de 406 520 m² commercialisés, l'activité affiche une progression annuelle de 39 % et un volume supérieur de 28 % à la moyenne quinquennale.

Trois signatures supérieures à 40 000 m² ont été enregistrées cette année, dont la prise à bail par CHARVIN BBL de 45 000 m² sur la commune de Saint-Quentin Fallavier au T4. Les grands utilisateurs ont volontiers ciblé les actifs de meilleure qualité : 8 transactions > 10 000 m² ont été signées sur des surfaces fraîchement livrées ou restructurées.

HISTORIQUE DE LA DEMANDE PLACÉE



Sources : CECIM, EVOLIS

CHIFFRES CLES

50 à 60 € / m² / an
Fourchette moyenne

Sources : CECIM, EVOLIS



CHIFFRES CLES



406 520 M² ↑
Demande placée
(+ 39 % en 1 an)

Sources : CECIM, EVOLIS

La part de la demande placée neuve a ainsi grimpé à 56 % de l'activité en 2022. Géographiquement, il s'agit d'un plébiscite majeur pour le secteur Nord Isère, qui concentre 43 % du marché, avec un total de 7 signatures, toutes supérieures à 10 000 m².

Cette configuration de marché a naturellement un impact sur l'évolution des prix de vente et des valeurs locatives. La primauté accordée aux actifs les mieux localisés et les plus qualitatifs a pesé sur le segment du neuf comme du seconde main.

Selon les données du CECIM, les loyers restent globalement compris dans une fourchette haute, s'échelonnant de 45 à 60 €/m²/an. Pour les surfaces neuves, le loyer *prime* se situe à 60 €/m²/an.

Mais il n'est plus rare de croiser des valeurs avoisinant les 80 €/m²/an dans certains secteurs recherchés, comme le Grand Lyon Sud Est.

Sources : INSEE, CECIM, EVOLIS



LILLE BUREAUX

L'activité marque le pas en fin d'année



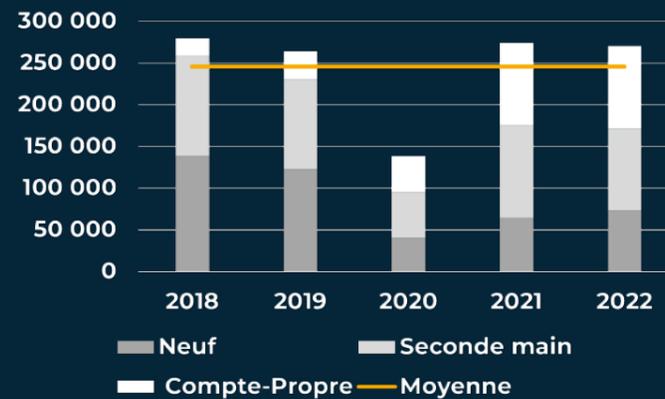
Selon les données publiées par l'Observatoire des bureaux de la métropole lilloise (OBM – CCI Grand Lille Hauts-de-France), le très bon dynamisme du marché des bureaux, observable au 1^{er} semestre 2022, s'est progressivement dissipé en cours d'année.

Sur les trois derniers mois de 2022, à peine 40 500 m² auront été commercialisés, soit le volume trimestriel le plus faible enregistré au cours de cette année 2022.

Ce ralentissement notable en fin d'année n'obère toutefois pas le résultat annuel, plus qu'honorable, comparable à celui de l'an passé. Grâce à l'avance prise au premier semestre, plus de 270 700 m² de bureaux ont été loués ou vendus, soit un volume en progression de 10 % par rapport à la moyenne quinquennale.

La bonne tenue du marché doit beaucoup à la concrétisation d'opérations majeures en compte-propre : celles-ci représentent 37 % de l'activité, une part conséquente comparée aux années antérieures, notamment pré-Covid. Deux opérations d'envergure auront ainsi animé cette année : la future Cité Administrative de Lille sur près de 40 000 m² et le Palais de Justice de 24 000 m².

HISTORIQUE DE LA DEMANDE PLACÉE



SOURCES : OBM – CCI GRAND LILLE HAUTS-DE-FRANCE, EVOLIS

CHIFFRES CLES

130 à 250 € / m² / an
Loyer première main

70 à 200 € / m² / an
Loyer seconde main

> 300 € m² / an
Prime

SOURCES : OBM – CCI GRAND LILLE HAUTS-DE-FRANCE, EVOLIS

CHIFFRES CLES



270 720 M² ↓
Demande placée
(-1% en 1 an)

Sources : OBM – CCI GRAND LILLE HAUTS-DE-FRANCE, EVOLIS

Ces grandes transactions, traditionnels moteurs de l'activité, ont fait défaut au dernier trimestre et expliquent en partie le repli de la demande placée. Rien d'alarmant toutefois : signe de la profondeur du marché lillois, la demande s'est maintenue sur les segments des petites et moyennes transactions. Par ailleurs, les surfaces neuves ont largement été plébiscitées par les utilisateurs : si l'on inclut les comptes propres, la part de la demande placée neuve s'élève à 73 %, un niveau considérable.

Concernant les disponibilités - toujours selon les données de l'Observatoire des bureaux de la métropole lilloise - l'offre neuve disponible sous 3 mois s'est consolidée au 4^{ème} trimestre. Elle s'établit à ainsi 102 050 m² à fin décembre, en augmentation trimestrielle de 10 %. Cette hausse est principalement due à la livraison de plusieurs opérations. Corolaire logique, le stock en construction a fondu de 25 % en trois mois et ne totalise plus que 48 000 m².

À plus long terme, 90 000 m² de projets de bureaux ont été identifiés : un volume en contraction de 21 % comparé à la même période l'an passé. Cette tendance baissière de l'offre à long terme pourrait encore s'accroître au cours des prochains mois au regard des difficultés de recrutement, des risques de pénuries et de surcoûts qui pèsent sur le secteur de la construction. Le rythme des livraisons devrait ainsi progressivement ralentir au cours de l'année 2023.

Les valeurs locatives auront globalement connu une tendance haussière, sous l'effet de la demande toujours soutenue des utilisateurs et d'un contexte économique plus resserré. Les bureaux neufs se louent entre 150 €/m²/an en périphérie et jusqu'à 250 €/m²/an dans le centre de Lille. Selon la localisation et le niveau de prestations de l'immeuble, quelques exceptions peuvent dépasser les 300 €/m²/an sur des emplacements phares à l'instar de la Grande Place de Lille. Pour des surfaces de seconde main, les valeurs sont très disparates entre les secteurs périphériques comme Tourcoing ou Roubaix et les quartiers centraux ; celles-ci sont principalement comprises entre 70 €/m²/an et 200 €/m²/an.

Sources : OBM – CCI GRAND LILLE HAUTS-DE-FRANCE, EVOLIS



LILLE ACTIVITÉS

Un marché en redéfinition

Le marché des locaux d'activités a connu une année 2022 en demi-teinte, à l'image du marché des bureaux de la région lilloise.

Caractéristique essentielle du marché en 2022 : l'offre peine à suffire aux demandes exprimées.

Le choix des utilisateurs reste majoritairement orienté vers les locaux neufs, performants, labellisés, permettant aux entreprises de valoriser leur image et de respecter les critères ESG. Ces certifications durables font l'objet d'une attention accrue alors que le coût de l'énergie et les mesures d'économie deviennent un enjeu majeur pour l'avenir des entreprises.

L'intérêt pour les surfaces neuves ne se dément pas, à tel point qu'aujourd'hui, ces surfaces sont de plus en plus

rare. L'offre de première main a drastiquement fondu : sans alternative, les utilisateurs n'ont d'autres choix que de se tourner vers des locaux de seconde main ou de s'éloigner géographiquement.

Souffrant d'une image vieillissante, parfois obsolète, certains secteurs périphériques opèrent ainsi leur retour en grâce, à l'instar de Roubaix ou de Tourcoing. Avec des niveaux de loyers encore sous contrôle et une vacance plus élevée, ces secteurs parviennent à tirer leur épingle du jeu et renouvellent leur attractivité auprès des utilisateurs.

Cette configuration de marché favorise les propriétaires, qui disposent d'un large éventail de locataires potentiels et n'hésitent pas à choisir le meilleur candidat.

Cette dynamique favorise une augmentation généralisée des valeurs et modifie la cartographie des loyers sur certains secteurs, comme Villeneuve-d'Ascq.

À cette situation tendue s'ajoute l'impact de la hausse des coûts de construction : à l'acquisition, le prix au m² dépasse les 1 000 €/m².

Compte tenu de l'évolution du contexte économique et du ralentissement attendu des livraisons en 2023, cette situation ne devrait pas trouver de correctif à court-terme.

Sources : OBM – CCI GRAND LILLE HAUTS-DE-FRANCE, EVOLIS

CHIFFRES CLES

 **90 € / m² / an**
Loyer première main

 **70 € / m² / an**
Loyer seconde main

 **> 100 € m² / an**
Prime

Sources : OBM – CCI GRAND LILLE HAUTS-DE-FRANCE, EVOLIS

BORDEAUX BUREAUX

Le renouvellement du parc se poursuit

Selon les données publiées par l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise Bordeaux Métropole (OIEB traitement a'urba), le marché des bureaux enregistre 315 signatures en 2022, soit un résultat annuel de 148 000 m². Si ce volume affiche une progression annuelle de 17 %, il convient toutefois de rappeler qu'il reste sous la moyenne des cinq précédentes années (- 3 %) et demeure plus de 25 % inférieur à la performance record de 2019.

Le créneau des surfaces supérieures à 2 000 m² a porté le marché : il enregistre 13 transactions (dont 4 en compte-propre) soit un total de plus de 50 000 m² commercialisés, un niveau quasi deux fois supérieur aux commercialisations de 2021. Le dynamisme des grands utilisateurs – généralement consommateurs de surfaces neuves – permet à la demande placée de première main (comptes propres compris) de progresser de plus de 55 % en un an. Cela s'inscrit plus largement dans une tendance nationale : les recherches des entreprises ciblent en priorité les immeubles les plus respectueux de l'environnement. Ceci s'explique tant par une volonté de renforcer leurs démarches RSE (responsabilité sociétale des entreprises) que par la nécessité de répondre à la mise en application du décret tertiaire et des divers objectifs de sobriété fixés par l'État et les collectivités locales.

Les quartiers tertiaires les plus établis et les mieux desservis restent plébiscités par les entreprises. Ainsi, Bordeaux et le secteur Ouest constitué autour de Mérignac trident plus de 60 % de la demande placée. À Bordeaux intramuros, les récents projets de développement

dans les secteurs des Bassins à Flot et de la Rive Droite ont permis d'enclencher de nouvelles dynamiques : 19 000 m² et 17 500 m² y ont été respectivement commercialisés.

En ce qui concerne les disponibilités, 2022 aura été une année de régénération du parc des bureaux bordelais. Au 31 décembre 2022, 208 500 m² sont disponibles à un an selon les données de l'OIEB traitement a'urba. En un an, le stock disponible a progressé de 18 %. Il est également 33 % supérieur à la moyenne quinquennale. Les politiques locales d'aménagement territorial et de développement économique participent pleinement à ce renouvellement. En effet, l'Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroport à Mérignac, le projet de renouvellement urbain des Bassins à Flots et l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique permettent à leurs secteurs respectifs de concentrer une très large majorité des disponibilités de première main.

Ce bon dynamisme du marché tire les valeurs locatives du centre-ville et du quartier Euratlantique à la hausse. Selon l'OIEB traitement a'urba, le loyer moyen neuf atteint 218 €/m²/an (+ 10 % sur un an). Les valeurs de seconde main suivent également une tendance haussière (+ 9 %) soit une moyenne de 209 €/m²/an. En périphérie, les loyers sont relativement stables : les bureaux de second main se louent majoritairement entre 110 et 140 €/m²/an quand le loyer moyen neuf atteint 154 €/m²/an.

Sources : OIEB TRAITEMENT A'URBA, EVOLIS

CHIFFRES CLES



148 000 M² ↑
Demande placée
(+ 17 % en 1 an)

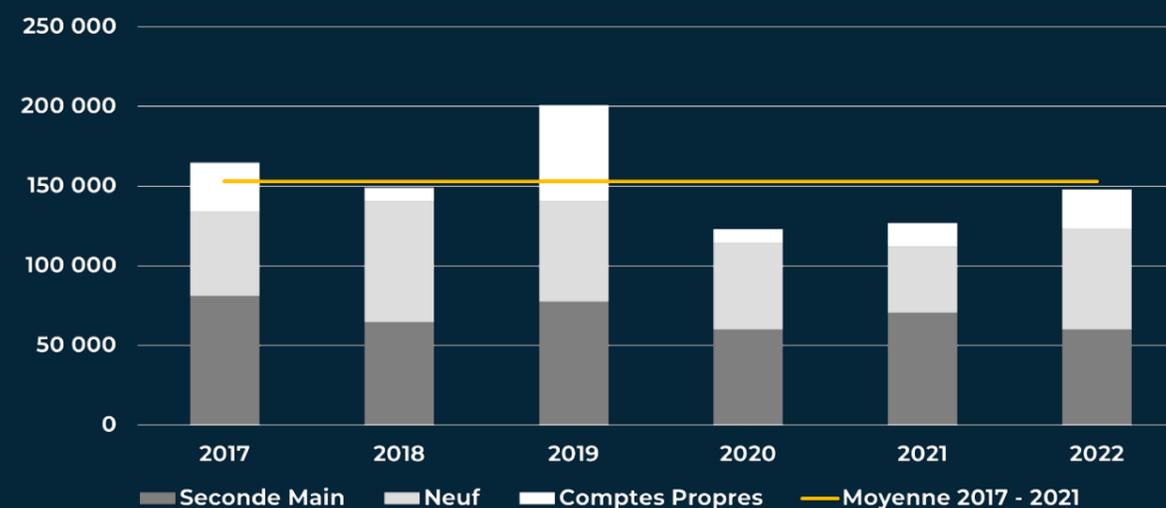


208 500 M² ↑
Offre immédiate
(+ 18 % en 1 an)

Source : OIEB TRAITEMENT A'URBA



HISTORIQUE DE LA DEMANDE PLACÉE



Source : OIEB TRAITEMENT A'URBA

BORDEAUX ACTIVITÉS

Un marché résilient malgré une offre toujours plus rare

Selon l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise Bordeaux Métropole (OIEB traitement a'urba), la demande placée des locaux d'activités atteint 141 500 m² en 2022, un niveau très légèrement en deçà du volume commercialisé en 2021 et de la moyenne quinquennale (- 2 % dans les deux cas). Le marché a essentiellement été animé par des TPE-PME : près de 85 % des signatures concernent des surfaces < 1 000 m². Avec 34 000 m² commercialisés, le marché des locaux < 500 m² a même été le plus dynamique en 2022. Témoin de cette prépondérance des petites surfaces, la surface moyenne de transaction (hors compte propre) baisse de 25 % par rapport à 2021 (640 m² contre 850 m²).

Géographiquement, le secteur ouest demeure le territoire le plus animé : il concentre près de 40 % des surfaces commercialisées en 2022. Avec 28 500 m² transactés, le secteur Rive droite hors Bordeaux Métropole occupe la seconde place du podium et confirme une tendance déjà visible depuis plusieurs trimestres. Confrontées à une raréfaction des disponibilités à proximité de Bordeaux, les entreprises sont contraintes de s'éloigner davantage

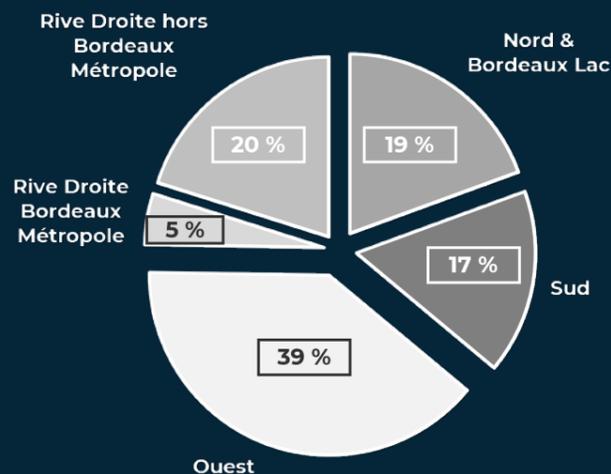
du cœur de la métropole. Le secteur Nord & Bordeaux Lac complète le podium.

Par rapport à l'an passé, les commercialisations de locaux neufs progressent et représentent 37 % du volume placé en 2022 contre seulement 32 % en 2021. Cette dynamique a fortement réduit le stock vacant de première main : seulement 21 000 m² neufs sont disponibles (- 55 % sur un an). De manière générale, l'offre disponible a reculé de 20 % en un an. Selon les données de l'OIEB traitement a'urba, elle atteint désormais 127 000 m².

Ces tensions à l'offre provoquent une hausse des valeurs locatives. Les bâtiments de seconde main se louent généralement entre 70 et 90 €/m²/an quand les loyers des surfaces de première main peuvent dépasser les 100 €/m²/an pour les locaux les plus proches de Bordeaux. Les valeurs vénales suivent également une tendance haussière : les locaux d'activités neufs livrés brut avec des bureaux d'accompagnement peuvent se vendre à plus de 1 500 €/m².

Sources : OIEB TRAITEMENT A'URBA, EVOLIS

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA DEMANDE PLACÉE



Source : OIEB TRAITEMENT A'URBA

CHIFFRES CLES

141 500 M²
Demande placée
(- 2 % en 1 an)

127 000 M²
Offre immédiate
(- 20 % en 1 an)

Source : OIEB TRAITEMENT A'URBA

BORDEAUX LOGISTIQUE

Des disponibilités faméliques

Selon les données publiées par l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise Bordeaux Métropole (OIEB traitement a'urba), 109 500 m² d'entrepôts ont été commercialisés en 2022, soit une baisse annuelle de 37 %. Ce volume est également 29 % inférieur à la moyenne sur cinq ans. Ce ralentissement touche tant les surfaces < 5 000 m² (- 24 %) que les entrepôts > 5 000 m² (- 30 %).

Si le secteur Rive Droite Bordeaux Métropole a globalement été le plus dynamique, de fortes disparités géographiques existent. Par exemple, le secteur Nord & Bordeaux Lac concentre 40 % de la demande placée des petites surfaces mais seulement 11 % du marché des entrepôts de plus de 5 000 m². À l'inverse, le secteur Sud abrite 39 % du volume des grandes transactions contre seulement 20 % des petites.

Le marché a largement été dominé par des transactions de seconde main : elles représentent 60 % du volume

commercialisé. Du fait de la pénurie d'offres de première main sur cette tranche de surfaces, aucune signature neuve de moins de 5 000 m² n'est recensée. Pour faire face à cette situation, certains utilisateurs se tournent vers des opérations en compte-propre (21 500 m² commercialisés) : cette solution reste toutefois plus que limitée par la raréfaction des réserves foncières adaptées.

De manière globale, l'offre des entrepôts a été divisée par plus de deux en un an. Seulement 47 000 m² sont ainsi disponibles sous douze mois. Ces fortes tensions à l'offre impactent naturellement les valeurs locatives. Les loyers des entrepôts de moins de 5 000 m² enregistrent la plus forte croissance : les surfaces neuves les mieux situées peuvent se louer à plus de 80 €/m²/an quand les loyers de seconde main sont plutôt compris entre 50 et 70 €/m²/an selon les données de l'OIEB traitement a'urba.

Sources : OIEB TRAITEMENT A'URBA, EVOLIS

RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR TYPE D'ENTREPÔTS



Source : OIEB TRAITEMENT A'URBA

CHIFFRES CLES

109 500 M²
Demande placée
(- 37 % en 1 an)

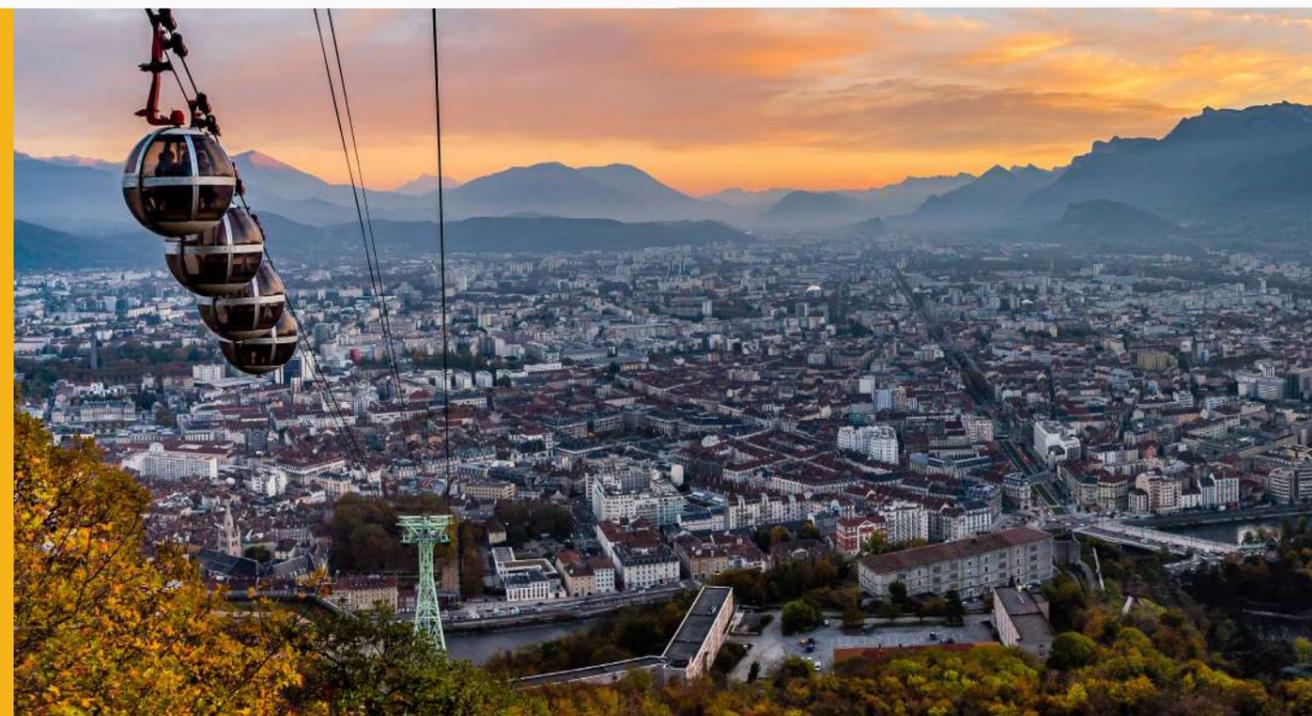
47 000 M²
Offre immédiate
(- 52 % en 1 an)

Source : OIEB TRAITEMENT A'URBA

GRENOBLE

Un immobilier d'entreprise boosté par l'attractivité de la métropole

Malgré les incertitudes liées au contexte international, le bilan économique de la région grenobloise est resté bien orienté en 2022. Quelques indicateurs témoignent de l'excellente résilience de l'activité : les créations d'entreprises progressent alors que les défaillances sont en baisse par rapport à 2019, les chiffres d'affaires des sociétés iséroises témoignent de leur solidité, la situation de l'emploi demeure bien orientée ... Avec le redémarrage des activités touristiques dont la région dépend pour beaucoup, le bilan de l'année 2022 est finalement bien plus positif qu'espéré.



Dans ce contexte, le marché de l'immobilier d'entreprise a déjoué les pronostics les plus pessimistes et s'est montré plus que résilient en 2022. Pôle de recherche et d'innovation technologique, Grenoble demeure une ville dynamique, caractérisée par un intense mouvement de renouveau urbain.

Les utilisateurs ne s'y trompent pas et ont largement privilégié les secteurs centraux et/ou disposant d'une bonne desserte en transports en commun. Le centre de Grenoble bénéficie ainsi d'une très forte attractivité. Avec ces 300 000 m² d'immobilier tertiaire, la Presqu'île de Grenoble, historiquement dédiée à la recherche scientifique est ainsi en pleine mutation urbaine. Découpée en 7 secteurs, ce quartier attire un nombre croissant d'entreprises, séduites par la centralité, l'accessibilité et la qualité des actifs nouvellement développés.

CHIFFRES CLES



97 478 M² ↑
Demande placée des bureaux
(+ 44 % en 1 an)



158 847 M² ↑
Demande placée des locaux d'activités
(+ 36 % en 1 an)

Source : FNAIM ENTREPRISES 38

À ce titre, l'immeuble Spring, situé dans le secteur Mandela, est un bon exemple du succès de commercialisation rencontré par les promoteurs. Ce projet tertiaire d'environ 13 500 m², développé par Nacarat et Demathieu Bard Immobilier, a été entièrement précommercialisé, à travers des baux longs, auprès d'un acteur du coworking et de plusieurs entreprises spécialisées dans le secteur technologique et médical. Avec une date de livraison annoncée en 2024, cet actif a été acquis par Amundi au second semestre 2022 pour un montant de 45 millions d'euros : une transaction d'envergure pour le marché grenoblois. Le territoire de Grésivaudan tire également son épingle du jeu : la présence du parc d'activité Inovalée constitue un atout économique important pour cette zone.

Les entreprises recherchent aujourd'hui des bureaux de dernière génération, très performants sur le plan énergétique. Même si de nombreux nouveaux immeubles sortiront en 2023 et 2024, la métropole grenobloise n'échappera pas à la pénurie. Le stock est largement insuffisant par rapport à la demande. Et c'est encore plus vrai pour les locaux d'activités qui ne peuvent répondre à la demande. La pénurie de foncier notamment, problème récurrent, est particulièrement inquiétante car les promoteurs ne peuvent plus construire de programmes adaptés. Un véritable enjeu qui consiste,

pour les politiques et les collectivités locales, à réfléchir sur l'avenir : densifier les zones industrielles existantes, relancer d'anciennes friches industrielles, à l'image de l'ancien site industriel de GE à Grenoble.

Dans un environnement de marché porteur, les valeurs locatives et les prix de vente demeurent compris dans une fourchette haute. Les offres très qualitatives, notamment sur la Presqu'île, ont poussé les loyers à la hausse dans le centre de la métropole.

Les loyers pour des bureaux de seconde main s'échelonnent de 90 €/m²/an en périphérie à 160 €/m²/an dans le centre de Grenoble. L'écart est un peu plus réduit pour les bureaux neufs dont la valeur gravite entre 155 €/m²/an en périphérie et jusqu'à 200 €/m²/an dans Grenoble même.

Concernant les prix de vente, la tendance est également haussière, notamment en raison de la raréfaction des surfaces disponibles. Cette progression devrait se poursuivre dans les prochains mois : l'augmentation du coût des matières premières couplée aux difficultés de recrutement dans le secteur de la construction va mécaniquement peser sur les prix du marché.

Sources : INSEE, EVOLIS



LES MISES EN CHANTIER DANS L'ISÈRE



Source : INSEE

MONTPELLIER

Un millésime de référence

Selon l'Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Montpellier et son territoire urbain, le marché des bureaux réalise une performance historique avec plus de 117 000 m² commercialisés. En comparaison avec 2021 qui constituait le précédent record, la demande placée progresse de 4 %. Les entreprises ont largement plébiscité les quartiers tertiaires les plus établis et les mieux desservis. Ainsi, les territoires de l'est de la métropole (Castelnaud, Eurêka, Millénaire et Odysseum) et le centre-ville de Montpellier concentrent une large majorité de signatures. Parmi les principales transactions enregistrées dans ces quartiers figurent le BEFA signé par la direction régionale de la SNCF sur plus de 5 600 m² dans le quartier Saint-Roch (immeuble Tech Tower) ou encore la location par la REGIE DES EAUX MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE de près de 1 800 m² dans l'immeuble restructuré Atalante.

Il est intéressant de souligner que le sud de la métropole est de plus en plus considéré par les entreprises à l'instar du BEFA de FLEXO sur l'immeuble Terra dans le quartier Cambacérés. Cet intérêt croissant pour le secteur sud s'explique par, d'une part, la raréfaction globale de l'offre sous l'effet du fort dynamisme de la demande, et, d'autre part, par la présence de nombreux projets de développement. Ainsi, les quartiers Cambacérés et Port Marianne recensent une part considérable des nouveaux projets tertiaires. Le nouveau quartier Saint-Roch constitue également un territoire animé par une forte activité de promotion.

Dans ces conditions, les valeurs locatives suivent une tendance haussière. Les bureaux de seconde main se louent généralement entre 140 et 160 €/m²/an quand les loyers neufs sont plutôt compris entre 170 et 190 €/m²/an. Les valeurs prime peuvent dépasser cette fourchette à l'image des baux signés dans l'immeuble Tech Tower.

Le marché des locaux d'activités n'est pas en reste et réalise également un excellent exercice 2022. Toujours selon les données publiées par l'Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Montpellier et son territoire urbain, près de 107 000 m² ont été commercialisés. Il convient toutefois de souligner que le plein potentiel de ce marché reste bridé par une offre toujours limitée. Pour faire face à cette pénurie, les utilisateurs tendent à s'éloigner de plus en plus du cœur de la métropole. Une hausse des commercialisations est enregistrée dans

les secteurs proches de l'A9 : au sud-ouest en direction de Sète mais aussi au nord-est en direction de Lunel. À court terme, ces tensions ne seront pas résolues et le marché risque fort de continuer à être essentiellement animé par des transactions de seconde main. Toutefois, à partir de 2024, de premiers programmes entreront en travaux et permettront à terme une première phase de rééquilibrage du marché. Parmi les principales livraisons attendues figurent, par exemple, le développement dans la ZAC de l'aéroport d'un parc comprenant des petites cellules d'activités, des messageries et une plateforme logistique.

Ce contexte sous-offreur tire les valeurs vers le haut. Ainsi, les loyers de seconde main sont désormais généralement compris entre 70 et 80 €/m²/an et peuvent être supérieurs dans les zones les plus recherchées. Les locaux neufs (bureaux d'accompagnement compris) se louent entre 90 €/m²/an en périphérie éloignée et 110 €/m²/an pour les bâtiments les mieux situés. Sur un an, les prix de vente sont également en augmentation : les locaux en état d'usage se vendent majoritairement entre 850 et 1 000 €/m². Les surfaces neuves se vendent aux alentours des 1 200 €/m², les petites surfaces brutes disposant de bureaux peuvent se vendre à des prix encore supérieurs.

Sources : L'Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Montpellier, Evolis.

CHIFFRES CLES

117 000 M² ↑
Demande placée des bureaux
(+ 4 % en 1 an)

107 000 M²
Demande placée des locaux d'activités

Source : L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER ET DU FONCIER D'ENTREPRISE DE MONTPELLIER



170 - 190 € / m² / an
Fourchette loyers neufs bureaux
Source : EVOLIS



90 - 110 € / m² / an
Fourchette loyers neufs locaux d'activités
Source : EVOLIS



HISTORIQUE DE LA DEMANDE PLACÉE DES BUREAUX



Source : L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER ET DU FONCIER D'ENTREPRISE DE MONTPELLIER

AVIGNON

Les projets de développement se multiplient

En 2022, EVOLIS a constaté une bonne vitalité des demandes sur le marché des bureaux de l'agglomération avignonnaise. Les entreprises favorisent les quartiers les plus établis. Si le technopole Agroparc demeure le principal pôle tertiaire, de plus en plus d'utilisateurs considèrent le quartier Avignon-Confluences. Ce quartier en cours de développement autour de la gare TGV au sud d'Avignon profite pleinement de la volonté politique d'y créer un nouveau quartier d'affaire. Sur une emprise foncière de plus de 100 000 hectares, de nombreux immeubles commencent à



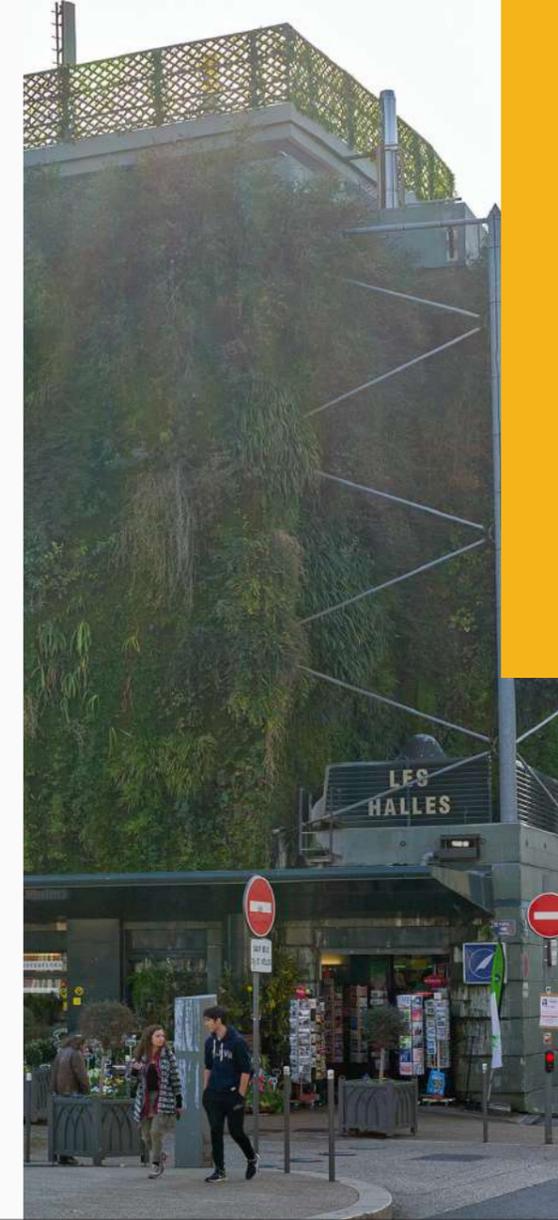
être érigés à l'instar de l'immeuble Bart. Ce bâtiment de 6 000 m² fait partie (avec le futur siège de la CAF) des projets emblématique d'Avignon-Confluences. En dehors de ces deux pôles, l'activité est plutôt restreinte. Les marchés des villes secondaires comme Orange, Bollène ou encore Cavaillon se caractérisent par des mouvements endogènes et des disponibilités réduites. Dans ces conditions, les valeurs périphériques de seconde main restent stables et sont généralement comprises entre 120 et 140 €/m²/an. Au sein de l'Agroparc, les loyers prime peuvent atteindre 170 €/m²/an.

Le marché des locaux d'activités est également animé par une volonté de renouveler le parc vieillissant. Ainsi, plusieurs projets sont d'ores et déjà en travaux à l'instar des projets d'IDEC à Cavaillon (4 000 à 6 000 m² de surface de plancher attendus au 1^{er} trimestre 2024) et de Salini Immobilier à Vedène

(2 parcs d'activités d'environ 5 000 m² chacun proposant des cellules de 300 à 800 m² dont toute une partie est déjà précommercialisée). Si ces trois parcs n'apporteront que 15 000 m² de première main et ne permettront pas d'inverser la tendance sous-offreuse du marché, ils témoignent de l'engouement croissant pour le département. Cette montée en puissance s'explique notamment par le fait que le marché capte de plus en plus de demandes exogènes en provenance d'Aix-Marseille. En effet, pour faire face à la raréfaction de l'offre et à la pénurie foncière, de nombreux investisseurs et utilisateurs font le choix de remonter le couloir rhodanien pour profiter de valeurs plus accessibles. Ce contexte, couplé à l'augmentation des coûts de construction, provoque une forte hausse des loyers de première main. Pouvant atteindre jusqu'à 90 – 95 €/m²/an, ces valeurs peuvent même être dissuasives pour les acteurs locaux. À l'inverse, les loyers de seconde main sont relativement stables : elles oscillent majoritairement entre 50 et 65 €/m²/an pour les locaux d'activités et entre 45 et 55 €/m²/an pour les entrepôts de classe C.

Le marché logistique profite également de la raréfaction de l'offre dans les territoires les plus méridionaux de la Dorsale. Fort de sa proximité avec le hub logistique de Miramas – Salon-de-Provence, le marché vaclusien enregistre une forte activité des promoteurs. Ainsi, entre 300 000 et 400 000 m² sont en développement et permettront au parc de doubler d'ici 2025. Trois territoires concentrent la grande majorité de ces programmes : la ZAC Pan Europarc à Bollène, la ZAC du Plan à Entraigues-sur-la-Sorgue et le parc des Hauts Banquets à Cavaillon. Cette forte activité provoque une hausse des valeurs locatives des entrepôts de classe A : ils se louent majoritairement entre 50 et 55 €/m²/an. Les entrepôts logistiques de seconde main suivent la même tendance : leurs loyers sont généralement compris entre 40 et 45 €/m²/an.

Source : EVOLIS



CHIFFRES CLES

9,6 % ↓
Taux de chômage
- 0,7 point sur un an
Source: INSEE

10 055 →
Créations d'entreprises
en 2022
Source: INSEE

LES MISES EN CHANTIER DANS LE VAUCLUSE



Source : INSEE

REIMS

Des marchés à plusieurs vitesses

Dans le département de la Marne, le marché des bureaux a été peu actif en 2022. En dépit d'une offre conséquente, EVOLIS souligne une certaine stagnation des demandes dans l'agglomération rémoise. Les récentes opérations dans le centre-ville peinent pour le moment à trouver preneur du fait des problématiques liées au transport. En effet, le manque d'emplacements de stationnement pousse de nombreuses entreprises à continuer de privilégier les pôles tertiaires périphériques. De manière générale, le marché est surtout animé par des TPE et des start-ups recherchant



des surfaces comprises entre 50 et 200 m². Le loyer facial médian atteint environ 130 €/m²/an (hors stationnement) mais de fortes disparités existent. Ainsi, les bureaux de seconde main situés au sein du Pôle Technologique Farman se louent généralement aux alentours des 100 €/m²/an (parking inclus) quand les petites surfaces neuves situées à proximité de la gare de Reims peuvent se louer jusqu'à 180 €/m²/an (sans place de stationnement). Enfin, EVOLIS constate que les marchés de Châlons-en-Champagne et d'Épernay ont été relativement atones : il s'agit de marchés endogènes où l'offre et la demande restent restreintes.

A contrario des bureaux, le marché rémois des locaux d'activités a été particulièrement dynamique en 2022. Boostée par la proximité de la Cité de l'Automobile et la présence de plusieurs grands utilisateurs comme Veuve Clicquot, la ZAC de la Croix Blandin constitue le

premier pôle d'activités. Ce bon dynamisme tire les valeurs locatives vers le haut. Les cellules brutes de béton situées au sein de la ZAC de la Croix Blandin se louent à 75 €/m²/an, soit une augmentation annuelle de 15 %. Les locaux aménagés de seconde main suivent également une tendance haussière et se louent généralement aux environs des 70 €/m²/an. Sous l'effet de la très forte progression des coûts de construction, les valeurs vénales neuves ont considérablement augmenté au cours du second semestre et peuvent atteindre les 1 400 €/m². En dépit d'une grande vivacité des demandes exprimées, le marché d'Épernay reste pénalisé par la raréfaction de l'offre disponible. La concurrence entre les preneurs est d'autant plus forte qu'un nombre conséquent de locaux est destiné aux maisons de champagne. Dans ces conditions, les valeurs locatives sont orientées à la hausse. Ainsi, les locaux livrés brut de béton peuvent se louer à 85 €/m²/an quand les cellules de seconde main se louent à 75 €/m²/an. Enfin le marché chalonnais s'est maintenu grâce à un relatif équilibre entre l'offre et la demande.

Le marché des locaux commerciaux présente des situations contrastées. Les centres-villes de Reims et Épernay ont été dynamiques avec de nombreuses demandes enregistrées et des loyers pouvant respectivement atteindre 600 €/m²/an et 350 €/m²/an. En périphérie d'Épernay, l'offre limitée bride le marché. Cette pénurie devrait perdurer : la loi climat et résilience restreint fortement le développement de nouvelles zones commerciales. En périphérie de Reims, un regain d'intérêt pour certains locaux de seconde main peu demandés pendant la crise sanitaire est observable. À Châlons-en-Champagne, la volonté politique d'accompagner et d'aider le commerce de centre-ville permet d'assurer une belle vitalité au marché. En périphérie, EVOLIS souligne une forte asymétrie entre le nord et le sud de l'agglomération. Si la zone autour du centre commercial La Croix Dampierre est particulièrement recherchée, celle autour de la galerie commerciale Portes de Champagne à Fagnières souffre d'un véritable déficit des demandes.

Source : EVOLIS



CHIFFRES CLES

7 % ↓
Taux de chômage
- 0,5 point sur un an
Source: INSEE

7 487 ↓
Créations d'entreprises en 2022
- 3,4 % sur un an
Source: INSEE

LES MISES EN CHANTIER DANS LA MARNE



Source : INSEE

AMIENS

Les déséquilibres s'amplifient

Dans la lignée de 2021, le marché amiénois des bureaux continue de souffrir d'un fort déséquilibre entre des demandes peu soutenues et une offre plus conséquente. Une situation d'autant plus préoccupante qu'EVOLIS constate que la majorité des entreprises cherchent à optimiser leur parc immobilier. En effet, l'évolution des modes de travail et le recours plus régulier au télétravail ont conduit certaines sociétés à réduire les surfaces utilisées. Si certains utilisateurs privilégient le centre-ville d'Amiens du fait de la proximité de la gare, le caractère vieillissant du parc et les difficultés de



stationnement incitent les entreprises à privilégier les zones périphériques. Ainsi, le pôle Jules Verne a été le territoire tertiaire le plus dynamique en 2022. Amiens Sud se démarque également : ce pôle d'excellence, constitué autour du centre hospitalier universitaire, attire de nombreuses start-ups et petites entreprises du domaine de la santé et des biotechnologies.

Dans ce contexte, les valeurs locatives sont plutôt stables : les surfaces de seconde main se louent généralement entre 115 et 130 €/m²/an quand les loyers des bureaux neufs peuvent atteindre 165 €/m²/an. En dépit de la remontée des taux d'intérêt et du durcissement des conditions d'accès aux crédits, de nombreux utilisateurs cherchent toujours à acquérir leurs locaux. L'offre à la vente est toutefois insuffisante pour répondre à ces demandes, ce qui provoque une hausse des valeurs vénales. Également boostés par la hausse des coûts de construction, les prix de vente des bureaux de première main affiche une hausse annuelle de 10 % et peuvent atteindre 2 200 €/m².

À l'inverse, le marché des locaux d'activités se caractérise par des demandes soutenues mais de fortes tensions à l'offre. En dépit de quelques projets de développement – en particulier au sein du Pôle Jules Verne –, cette situation sous-offreuse devrait perdurer à court et moyen terme. À plus long terme, le projet de la ZAC Borélia II devrait permettre un premier renouvellement du parc disponible. Ces tensions pèsent sur les valeurs locatives : les locaux de stockage se louent généralement entre 38 et 55 €/m²/an quand les locaux d'activités les mieux situés et proposant des bureaux d'accompagnement peuvent atteindre 70 €/m²/an.

Source : EVOLIS

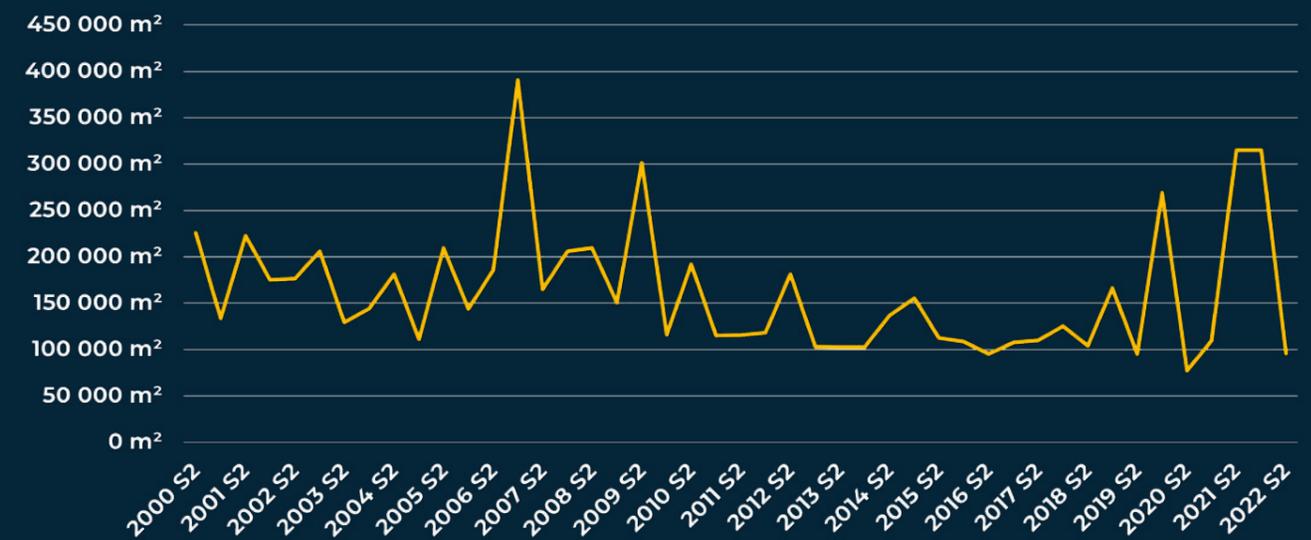


CHIFFRES CLES

8,8 % ↓
Taux de chômage
- 0,7 point sur un an
Source: INSEE

5 831 ↓
Créations d'entreprises
en 2022
+ 2,7 % sur un an
Source: INSEE

LES MISES EN CHANTIER DANS LA SOMME



Source : INSEE

PAYS BASQUE

Un marché en dents-de-scie

En dépit des aléas économiques internationaux, La CCI Bayonne Pays Basque a publié un point de conjoncture encourageant sur la situation et les perspectives des entreprises du Pays Basque. Dans la communauté d'agglomération Bayonne Anglet Biarritz, le tissu économique reste peu dense et se caractérise par une typologie hétérogène de sociétés (indépendants, commerçants, petites PME).



Malgré les freins identifiés (recul des créations d'entreprises, hausse du coût des matières premières, difficulté de recrutement), le moral des chefs d'entreprises, corollé à des chiffres d'affaires stables, demeure bien orienté, même si l'horizon de projections se trouve nécessairement réduit.

Sur le marché des bureaux, les demandes exprimées restent assez aléatoires. Que ce soit à la vente ou à la location, les utilisateurs ciblent avant tout les actifs récents, voire neufs. Mais, leur appétit est souvent freiné par la rareté des disponibilités dans ce secteur : l'offre qualitative fluctue grandement en fonction des mises sur le marché de locaux neufs. De ce fait, les valeurs et prix enregistrés sur le segment du neuf sont en progression, alors qu'ils affichaient une certaine stabilité depuis deux ans. Une tendance haussière similaire est notable sur le secteur du seconde main, mais dans de moindres proportions.

CHIFFRES CLES



5,8 % ↓
Taux de chômage

- 0,6 point sur un an

Source: INSEE



10 742 →
Créations d'entreprises
en 2022

Source: INSEE

À l'instar du marché des bureaux, le marché des locaux d'activités affiche une demande soutenue pour certains types d'actifs et une offre en inadéquation avec les besoins des utilisateurs. Cette tendance est particulièrement notable sur le créneau des ventes à utilisateurs, principalement compris dans la tranche de surfaces (150-400 m²). L'activité reste ainsi bridée par ce décalage entre l'offre disponible, trop rare, et les demandes liées à un impératif d'immédiateté.

Concernant le marché des commerces, l'année 2022 affiche un bilan plutôt positif. La demande reste extrêmement soutenue, en particulier dans les emplacements premium, situés dans des zones de forte densité. En dépit d'un volume d'offres disponibles trop restreint, le potentiel de ce marché, caractérisé par une forte saisonnalité touristique, demeure particulièrement important.

Soumis à une pluralité de facteurs, les loyers et prix de vente connaissent des évolutions diverses.

La tendance haussière des valeurs est particulièrement prononcée pour le marché du neuf, où l'augmentation du coût des matières premières s'est mécaniquement

répercutée sur les prix de vente. Pour les biens soumis à une forte demande, comme les locaux d'activités à la vente, les commerces bien localisés ou les bureaux proposant un bon niveau de prestations, la progression des valeurs est avant tout liée à la rareté des produits. Mais cette hausse reste toutefois limitée par la difficulté croissante de financement des entreprises. Il convient également de souligner l'incidence d'un facteur subjectif propre au secteur : le marché de l'immobilier résidentiel, en hausse constante depuis près de 15 ans, a atteint des sommets depuis deux ans, ce qui incite les propriétaires de biens tertiaires à hausser les prix malgré l'absence de corrélation entre ces deux marchés.

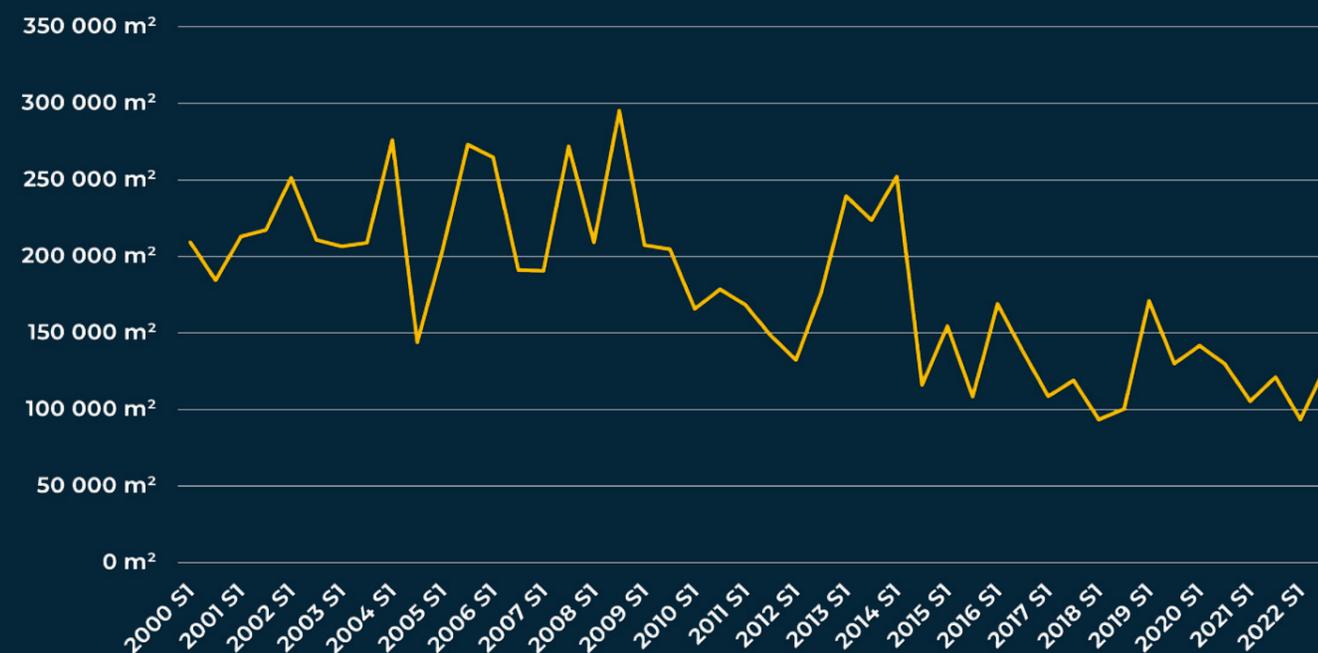
À l'autre bout du spectre, on assiste pour certains produits boudés par les utilisateurs, à une stagnation voir à une redéfinition des prix à la baisse

En résumé, ces facteurs contradictoires et indépendants les uns des autres, associés à un faible volume de transaction contribuent à rendre difficile la définition d'une valeur de marché.

Sources : INSEE, CCI BAYONNE PAYS BASQUE, EVOLIS



LES MISES EN CHANTIER DANS LES PYRÉNÉES - ATLANTIQUES



Source : INSEE



LE GROUPE **EVOLIS**

18 AGENCES

9 EN ILE-DE-FRANCE ET 9 EN RÉGION



20 400

Clients déjà installés

+ de 7 000

Offres à vous proposer

1 203

Transactions en 2022



**Scannez
&
Retrouvez**
toutes nos actualités, nos
études, nos offres sur
evolis.fr

NOS IMPLANTATIONS

EVOLIS PARIS

40 rue du Louvre
75001 Paris

Tel : +33 (0)1 81 72 00 00

EVOLIS SECTEUR DES AFFAIRES DE L'OUEST

20 rue de Billancourt
92100 Boulogne-Billancourt

Tel : +33 (0)1 46 10 95 95

EVOLIS PARIS & 1^{ère} COURONNE NORD EST

60-64 rue du Landy
93210 La Plaine Saint-Denis

Tel : +33 (0)1 48 21 80 00

EVOLIS IDF NORD

3 Chemin de la Dîme
95700 Roissy-en-France

Tel : +33 (0)1 39 94 76 76

EVOLIS 1^{ère} COURONNE SUD

24-26 avenue Vladimir Ilitch Lénine
94110 Arcueil

Tel : +33 (0)1 58 07 94 94

EVOLIS IDF SUD

Parc Gutenberg, Voie de la Cardon
91120 Palaiseau

Tel : +33 (0)1 69 59 19 20

EVOLIS IDF NORD OUEST

5-7 rue du Petit Albi
95800 Cergy

Tel : +33 (0)1 34 41 40 40

EVOLIS IDF EST

8 avenue Montaigne
93160 Noisy-Le-Grand

Tel : +33 (0)1 48 15 15 50

EVOLIS IDF OUEST

Immeuble Arago 1 41 boulevard
Vauban

78280 Guyancourt

Tel : +33 (0)1 34 91 70 70

EVOLIS LILLE

99 Rue de Wambrechies
59118 Wambrechies

Tel : +33 (0)3 20 48 58 58

EVOLIS LYON

Le Télégraphe - 152 rue Pierre Corneille
69003 LYON

Tel : +33 (0)4 72 04 06 00

EVOLIS GRENOBLE

29 boulevard des Alpes
38240 MEYLAN

Tel : +33 (0)04 76 61 44 88

EVOLIS BORDEAUX

9-11 Allée James Watt
33700 Merignac

Tel : +33 (0)5 56 00 56 60

EVOLIS AMIENS

6 rue Colbert
80000 Amiens

Tel : +33 (0)3 22 80 70 70

EVOLIS AVIGNON

40 boulevard Limbert
84000 Avignon

Tel : +33 (0)4 66 79 33 05

EVOLIS BIARRITZ

82 rue de Salon
64200 Biarritz

Tel : +33 (0)6 86 48 22 88

EVOLIS MONTPELLIER

48 rue Claude Balbastre
34070 Montpellier

Tel : +33 (0)4 99 13 30 33

EVOLIS REIMS

17 rue des Forges
51530 Chouilly

Tel : +33 (0)6 76 68 49 10

EVOLIS

INTÉGRAL' IMMO

2022

Quentin GRAFF

Directeur Études
Email: qgraff@evolis.fr

Émilie RENTÉ

Chargée d'Études
Email: erente@evolis.fr

Laure CORMONT

Directrice Marketing & Communication
Email: lcormont@evolis.fr

Denny ABDUL PEÑA

Chargé de communication
Email: dabdulpena@evolis.fr