

# Normalisation de l'activité en 2022



Note : Les flèches indiquent les variations annuelles

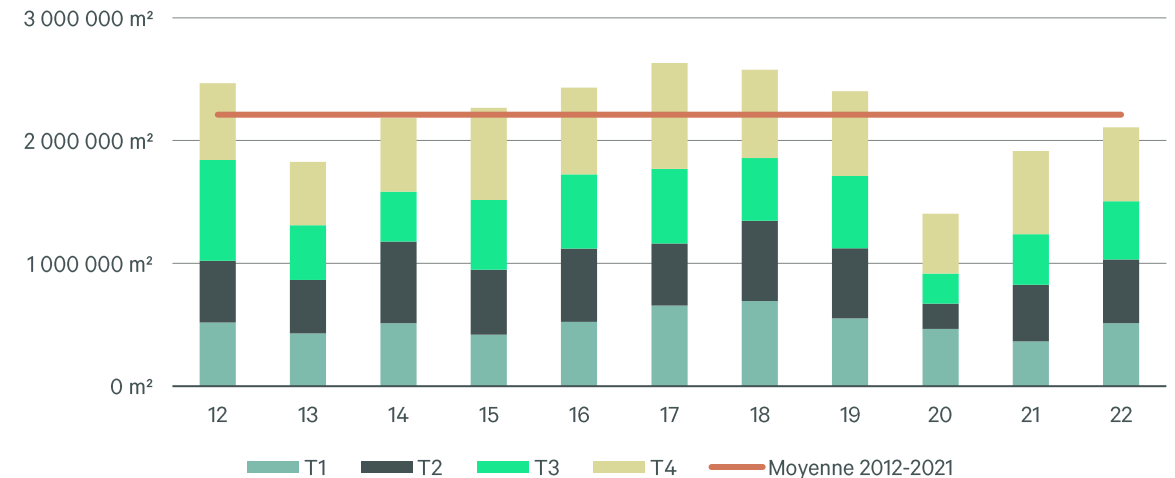
## Une demande placée solide en 2022

Après deux années difficiles, 2022 aura été l'année du retour à la normale de l'activité tertiaire en Ile-de-France avec 2 108 300 m<sup>2</sup> placés (+ 10 % sur un an et - 5 % comparé à la moyenne décennale).

Cette année a été marquée par une concentration de l'activité sur les pôles tertiaires les plus établis. Le marché des bureaux francilien est aujourd'hui scindé en deux avec d'un côté des volumes de commercialisations qui dépassent les tendances de long terme sur Paris et la Défense. De l'autre, des territoires comme le Croissant Ouest et les 1<sup>ères</sup> et 2<sup>èmes</sup> Couronnes qui peinent à retrouver des niveaux de demande placée satisfaisants. Ce dynamisme de l'activité sur les secteurs tertiaires très lisibles et bien connectés s'explique à la fois par la volonté de recentrage de quelques entreprises mais aussi par le dynamisme de certains secteurs d'activité (banque / finance, coworking, juridique conseil, luxe...) en forte croissance souvent implantés dans Paris intra-muros.

Des premiers signaux de ralentissement se dessinent au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 avec 602 300 m<sup>2</sup> placés (- 11 % sur un an et - 9% par rapport à la moyenne de long terme). Cette décélération est particulièrement tangible sur le créneau du < 5 000 m<sup>2</sup> plus sensible

VISUEL 1 : Demande placée en Ile-de-France



Source : CBRE Research / Immostat, T4 2022

au retournement de conjoncture. Compte tenu des perspectives économiques plus dégradées, la demande placée de bureaux en Ile-de-France devrait se réduire de 5 % à 10 % en 2023 avec 1,9 à 2 millions de m<sup>2</sup>.

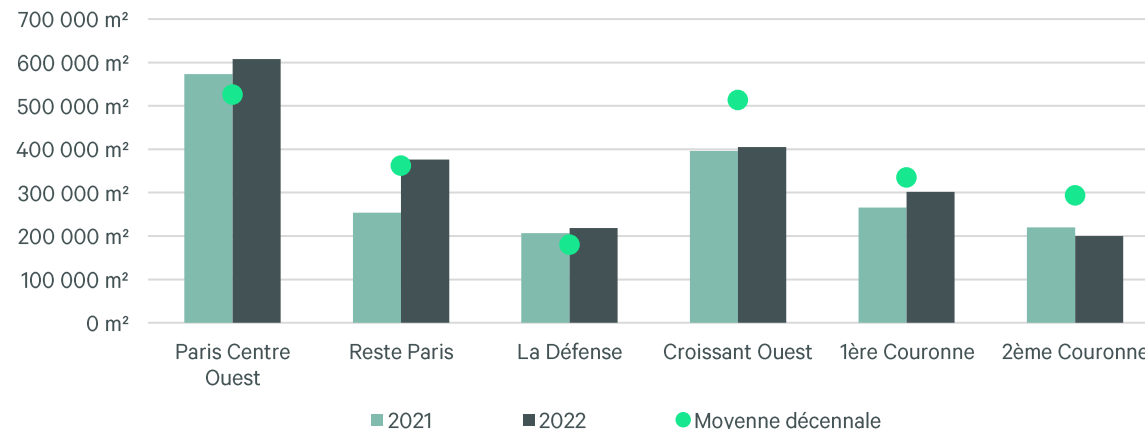
## Une vacance à la hausse au 4T

Après un maintien de l'offre immédiate depuis 2021 autour des 4 – 4,1 millions de m<sup>2</sup>, le volume de bureaux vacants en Ile-de-France augmente à nouveau au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 avec 4,3 millions de m<sup>2</sup> disponibles et un taux de vacance moyen en Ile-de-France à 7,2 %. Cette nette progression de l'offre immédiate est principalement imputable aux marchés de la Défense et de la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord et Est où d'importantes livraisons de programmes neufs / restructurés / rénovés en attente de preneurs (Hekla à La Défense, Rhapsody et Made in Saint-Ouen à St Ouen, Helia à Fontenay-sous-Bois) ont eu lieu sur ce trimestre.

L'offre disponible dans l'année (offre immédiate + offre future certaine dans l'année) se maintient à haut niveau avec 5,6 millions de m<sup>2</sup>. Le léger recul de l'offre future certaine disponible dans l'année (1,3 million de m<sup>2</sup> tout état d'usage confondu) a permis de limiter la progression de l'offre immédiate sur ce 4<sup>ème</sup> trimestre. Les disparités géographiques et structurelles resteront fortes sur 2023. L'augmentation de l'offre disponible dans l'année sur le secteur de Paris Sud permettra d'apporter un peu plus de fluidité au marché parisien alors que la vacance restera très contrainte sur Paris Centre Ouest. Sur les autres pôles tertiaires, l'offre immédiate et à venir continue de progresser légèrement, à l'exception du Croissant Ouest.

Concernant l'offre probable, elle se réduit au 4<sup>ème</sup> trimestre pour atteindre 2,4 millions de m<sup>2</sup> dont 1,8 million de m<sup>2</sup> à construire ou restructurer avec 87 programmes. Le nombre de projets et de permis de construire déposés continuent de se contracter – reflet d'une certaine prudence des promoteurs et propriétaires immobiliers face à la montée des taux d'intérêt, à l'inflation du coût des matières premières, aux inquiétudes sur le volume de bureaux vacants et la capacité à résorber ce stock rapidement. Parallèlement, les projets prêts à démarrer s'accumulent – la plupart des promoteurs ayant une aversion au risque élevée privilégient une pré-commercialisation même partielle du projet avant le lancement des travaux.

VISUEL 2 : Demande placée par secteur géographique



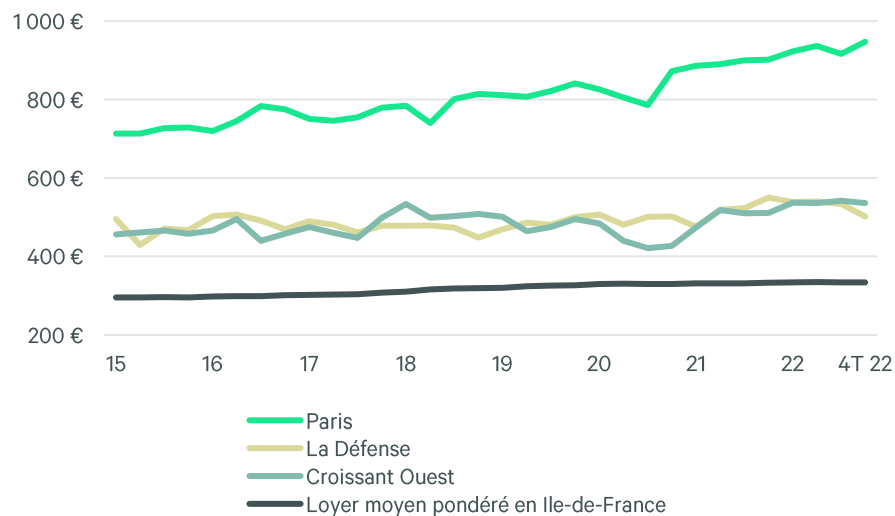
Source : CBRE Research / Immostat, T4 2022

VISUEL 3 : Evolution de l'offre immédiate et du taux de vacance en Ile-de-France



Source : CBRE Research / Immostat, T4 2022

VISUEL 4 : Evolution des loyers moyens prime



Loyer moyen *prime* en € HT HC / m<sup>2</sup> / an : moyenne pondérée des 10 transactions les plus élevées en termes de loyers, recensées au cours des 6 derniers mois et portant sur une surface supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>.

Source : CBRE Research, T4 2022

## Contacts

### Madleen FALH

Associate Director - Research  
Tel. : +33 (0) 1 53 64 84 46  
madleen.falh@cbre.fr

### Sabine ECHALIER

Director Market Research  
Tél. : +33 (0) 1 53 64 37 04  
sabine.echalier@cbre.fr

### Pierre-Edouard BOUDOT

Executive Director – Head of  
Research  
Tél. : +33 (0) 1 53 64 36 86  
pe.boudot@cbre.fr

### Alexandre FONTAINE

Executive Director  
Bureaux Ile-de-France  
Tel. : +33 (0) 1 53 64 35 02  
alexandre.fontaine@cbre.fr

### Jos TROMP

Head of Research Continental Europe  
and Data Intelligence  
Global Head of Data Intelligence  
Tel. : +31 20 626 26 91  
jos.tromp@cbre.com

© Copyright 2023. Tous droits réservés. Cette étude a été réalisée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que cette étude reflète les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à d'importantes incertitudes et aléas, dont beaucoup sont indépendantes de la volonté de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vues et/ou des prévisions basés sur les propres analyses de CBRE à la lumière des conditions actuelles de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, des prévisions et des analyses différentes, et les évolutions de marché réelles futures peuvent rendre les analyses de CBRE caduques. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour cette étude notamment si ses préconisations, opinions, prévisions, analyses ou conditions du marché changent ultérieurement. CBRE décline toute responsabilité quant aux décisions prises et conclusions fondées sur la base du présent document notamment concernant l'achat ou la vente de titres CBRE ou de sociétés tierces et ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni la pertinence des informations contenues dans la présente étude. Les déclarations et préconisations concernant les questions juridiques, fiscales ou comptables doivent être comprises comme des observations d'ordre général, basées sur notre expérience et connaissance des marchés d'immobilier d'entreprise, et ne doivent pas être utilisées en tant que conseil juridique, fiscale ou comptable, ce que nous ne sommes pas autorisés à prodiguer.

Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, veuillez consulter la page suivante du Global Research Gateway : [www.cbre.com/researchgateway](http://www.cbre.com/researchgateway). Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur : [www.cbre.fr/fr\\_fr/etudes](http://www.cbre.fr/fr_fr/etudes) CBRE Business Partners - Groupement d'intérêt économique Siège social : 76 rue de Prony 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris

## Des loyers orientés à la hausse dans Paris intra-muros

### Des écarts de loyers selon l'état d'usage moins marqués dans Paris

Face à la rareté du foncier et le besoin de centralité des utilisateurs, les valeurs faciales poursuivent leur tendance haussière dans Paris. Le loyer *prime* est passé à 1 000 € HT HC / m<sup>2</sup> / an et le loyer moyen *prime* (moyenne pondérée des 10 transactions les plus élevées) continue de progresser dans Paris pour atteindre 947 € HT HC / m<sup>2</sup> / an. Parallèlement, l'écart de valeurs entre les surfaces en état d'usage et rénovées et les surfaces neuves / restructurées tend à se réduire dans Paris. Hors Paris intra-muros, face à l'appétit des utilisateurs pour des immeubles de qualité, certains secteurs tertiaires en périphérie parviennent à tirer leur épingle du jeu. A titre d'exemple, le loyer *prime* à Levallois-Perret est passé à 530 € HT HC / m<sup>2</sup> / an sur ce trimestre. En revanche, sur la plupart des secteurs tertiaires, les valeurs faciales affichent une stabilisation voire une baisse. Le différentiel de loyers entre Paris et le reste de l'Ile-de-France s'amplifie.

### Une évolution des mesures d'accompagnement en ligne avec la demande exprimée

Depuis deux trimestres consécutifs, le niveau moyen d'accompagnement en Ile-de-France pour les transactions > 1 000 m<sup>2</sup> se réduit, atteignant 23,8 % du loyer facial au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022. Dans Paris Centre Ouest où l'offre est particulièrement contenue, les avantages commerciaux sont en baisse depuis plusieurs trimestres (16,7 % du loyer facial). Dans les secteurs plus périphériques et / ou sur-offreurs (La Défense, le Croissant Ouest et la 1<sup>ère</sup> Couronne), ils se maintiennent à haut niveau se rapprochant voire dépassant le seuil des 30 % du loyer facial.