

Le marché des bureaux  
Locatif et investissement



# Le marché des bureaux

Paris / Île-de-France | 3<sup>e</sup> trimestre 2022

[knightfrank.fr/research](https://knightfrank.fr/research)





**S  
O  
M  
M  
A  
I  
R  
E**

*Page 4.*

**CONTEXTE  
ÉCONOMIQUE**

*Page 5.*

**INDICATEURS  
ÉCONOMIQUES  
DE LA FRANCE**

---

*Page 6.*

**LE MARCHÉ  
LOCATIF**

---

*Page 11.*

**LE MARCHÉ DE  
L'INVESTISSEMENT**

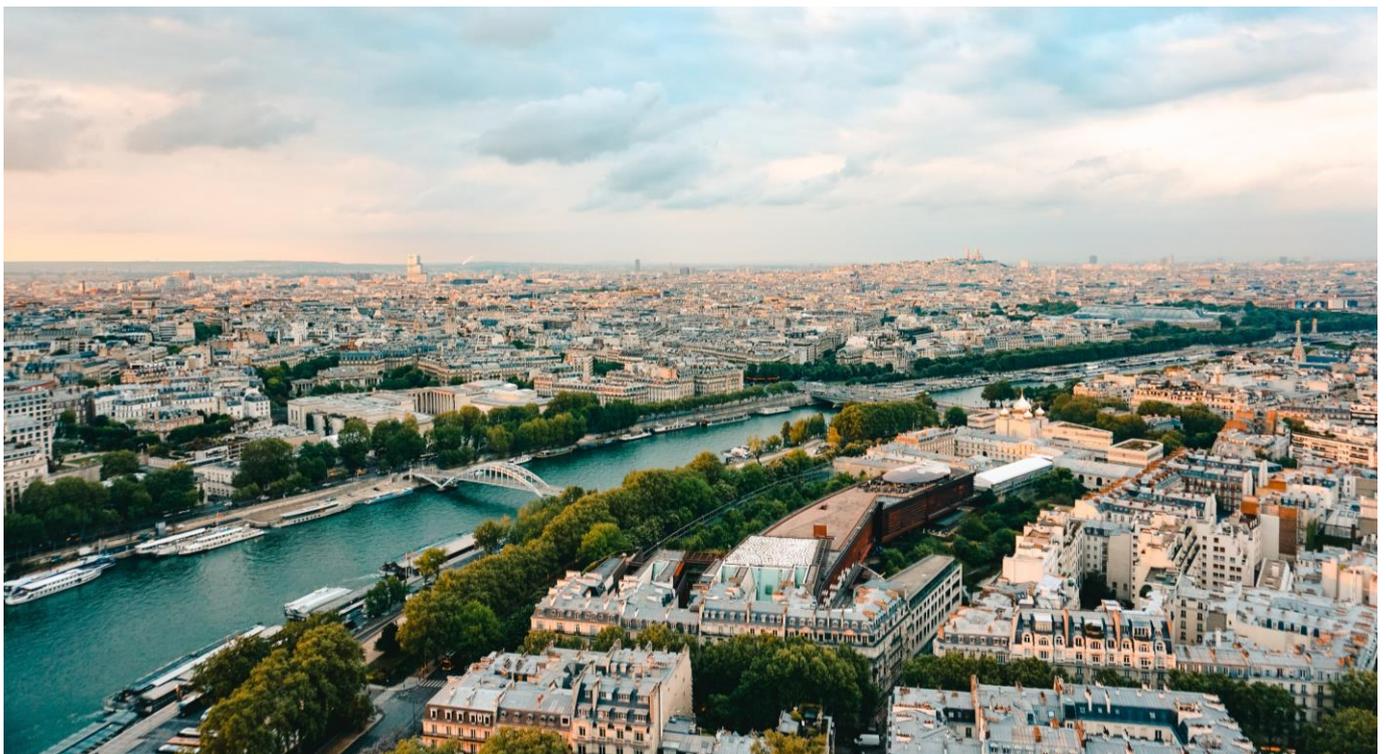
# PARIS MÈNE LA DANSE



*La période estivale a confirmé la solidité du marché des bureaux d'Île-de-France, malgré un léger tassement de l'activité.*

*Ainsi, 491 000 m<sup>2</sup> ont été loués ou vendus aux utilisateurs au 3<sup>e</sup> trimestre 2022, soit une baisse de 8 % par rapport au trimestre précédent. Au total, 1,58 million de m<sup>2</sup> ont été placés depuis janvier en Île-de-France (+ 23 % sur un an), annonçant des volumes sans doute compris entre 2,1 et 2,2 millions de m<sup>2</sup> sur l'ensemble de 2022. Les contrastes entre secteurs tertiaires se sont néanmoins accentués : si le QCA pourrait signer une année record, et si l'activité locative se redresse progressivement dans l'Ouest, les marchés de 1<sup>ère</sup> Couronne tardent à se relever de la crise sanitaire alors même que l'offre à venir y est encore très abondante.*

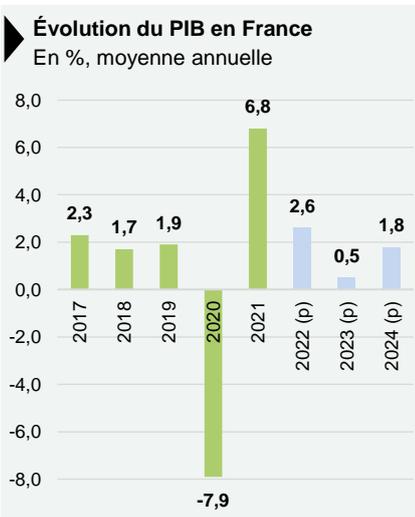
*Sur le marché de l'investissement c'est l'attentisme qui domine. Après un 1<sup>er</sup> semestre en demi-teinte, le bilan du 3<sup>e</sup> trimestre est mitigé. 3 milliards ont été investis sur la période, portant à 8 milliards le total des sommes engagées depuis janvier soit une baisse de 13 % par rapport à la moyenne décennale. Si Paris se distingue encore par quelques très belles transactions et si l'ouest de la région a connu un regain d'activité, ces deux secteurs phare sont loin de leurs plus belles années. Les résultats ne devraient guère s'améliorer à court terme, car le marché de l'investissement pâtira encore quelques mois des divergences de vues entre vendeurs et acquéreurs.*



# CONTEXTE ÉCONOMIQUE

## CRAINTES DE RÉCESSION

Après s'être nettement redressée en 2021, l'économie mondiale doit faire face à trois chocs importants en 2022 : la crise sanitaire, qui n'est toujours pas jugulée et continue notamment de peser sur l'activité en Chine, la guerre en Ukraine et la crise énergétique, et enfin l'envolée de l'inflation. Dans ce contexte, le FMI a récemment abaissé ses prévisions de croissance avec une hausse attendue de 3,2 % du PIB mondial en 2022 puis de 2,7 % en 2023 (après + 6 % en 2021). Les perspectives se sont particulièrement dégradées dans les pays avancés, ceux de la zone euro notamment, touchés de plein fouet par la hausse de l'inflation. La croissance y atteindra 3,1 % en 2022 et sera à peine positive en 2023 (+ 0,5 %). En Europe, l'augmentation des prix à la consommation s'établirait à 8,1 % en 2022 et à 5,5 % en 2023. Avec l'énergie pour principale composante, l'inflation varie fortement selon les pays du Vieux continent. Atteignant en moyenne 10 %, elle dépasse légèrement ce seuil en Allemagne (10,9 %) et en Belgique (12 %) tandis qu'elle explose aux Pays-Bas (17,1 %).



Source : Banque de France / (p) projections

## RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE FRANÇAISE

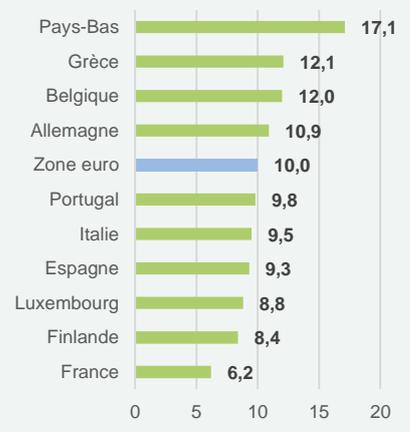
En dépit d'une inflation plus faible que dans le reste de l'Europe, la France voit également son économie ralentir. La guerre en Ukraine, la hausse des prix et les difficultés de recrutement pèsent en effet sur l'activité économique, même si la hausse du PIB atteindra tout de même 2,6 % en 2022 grâce à l'effet de rattrapage post-Covid. En 2023, la croissance ne serait plus que de 0,5 % selon le scénario médian de la Banque de France.

Après plusieurs mois de hausse, les prix à la consommation marquent une inflexion et atteignent 5,6 % à fin septembre 2022 selon une estimation de l'INSEE. L'inflation atteindrait 5,8 % sur l'ensemble de l'année selon la Banque de France, avant de diminuer à 4,7 % en 2023. En 2022, les plus fortes progressions concernent les biens manufacturés (+ 3,1% sur un an), les produits alimentaires (+ 6,6 %) et surtout l'énergie (+ 23,1 %), dont la hausse a toutefois été contenue par la remise sur les carburants (jusqu'à fin décembre 2022) et la mise en place du bouclier tarifaire (prolongé jusqu'à juin 2023).

Le moral des ménages se ressent de cette dégradation du climat économique : l'indicateur de confiance a continué de se replier ces derniers mois (- 19 points entre janvier et septembre 2022) et atteint son point le plus bas depuis 2013. Le climat des affaires s'est également détérioré dans la quasi-totalité des secteurs d'activité. Ainsi, l'indicateur qui le synthétise a perdu plus de 5 points depuis janvier même s'il reste légèrement au-dessus de sa moyenne de longue période. La baisse est moins marquée dans le secteur des services. En Île-de-France, ce dernier reste dynamique, même si les chefs d'entreprise sont préoccupés par les difficultés de recrutement et la hausse continue des coûts de fonctionnement.

## Évolution de l'inflation dans la zone euro

En %, à fin septembre 2022



Source : Eurostat / (p) projections

## DYNAMISME DU MARCHÉ DE L'EMPLOI

Le marché de l'emploi a jusqu'à présent bien résisté à la dégradation du contexte économique. Après les 971 000 de 2021 en France, 305 000 créations nettes d'emplois sont attendues en France en 2022, permettant de contenir la hausse du taux de chômage (+ 0,1 % au 2 trimestre en France métropolitaine). Ce dernier n'atteindra que 7,3 % en 2022 puis 7,6 % en 2023 avant de se stabiliser autour de 8 % en 2024.

Les défaillances d'entreprise sont quant à elles reparties plus fortement à la hausse au dernier trimestre 2022, avec quelque 9 000 faillites enregistrées au 3<sup>e</sup> trimestre (+ 69 % sur un an) selon Altarea. Le ralentissement de l'activité économique, le resserrement des conditions de financement et les difficultés de trésorerie des entreprises engendrées depuis la crise sanitaire devraient amplifier ce phénomène en 2023.

# INDICATEURS ÉCONOMIQUES DE LA FRANCE

En % des variations  
annuelles

	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b> (Prévisions)	<b>2023</b> (Prévisions)	<b>2024</b> (Prévisions)
PIB France	1,9 %	- 7,9 %	6,8 %	2,6 %	0,5 %	1,8 %
<i>PIB Zone Euro</i>	1,3 %	- 6,5 %	5,3 %	3,1 %	0,9 %	1,9 %
Consommation des ménages	1,8 %	- 6,8 %	5,2 %	2,8 %	0,6 %	1,7 %
Taux de chômage	8,4 %	8,0 %	7,9 %	7,3 %	7,6 %	8,1 %
Variation de l'emploi total ('000)	338	- 174	971	305	- 110	- 90
Inflation	1,3 %	0,5 %	2,1 %	5,8 %	4,7 %	2,7 %
Climat des affaires	105,3	91,2	109	102,1 (septembre)	-	-
Investissement des entreprises	3,5 %	- 7,9 %	11,6 %	1,8 %	1,0 %	1,7 %
Défaillances d'entreprises ('000)	51,1	31,3	28,4	40 - 45	-	-
Déficit public (% du PIB)	- 3,1 %	- 8,9 %	- 6,5 %	- 5,0 %	-	-
Exportations	1,6 %	- 17,0 %	8,6 %	8,1 %	6,2 %	5,4 %
Importations	2,4 %	- 13,0 %	7,8 %	7,8 %	3,8 %	3,9 %

Sources : Banque de France, BCE, OCDE, Insee, ministère des Finances

# LE MARCHÉ LOCATIF

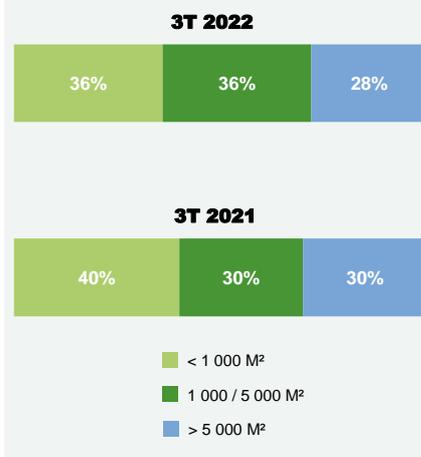
## PAS D'ESOUFFLEMENT

Après un bon 1<sup>er</sup> semestre, les derniers mois ont confirmé la bonne tenue du marché des bureaux, malgré un léger ralentissement de l'activité. Avec 491 000 m<sup>2</sup> de bureaux loués ou vendus aux utilisateurs en Île-de-France, le résultat du 3<sup>e</sup> trimestre est certes inférieur de 8 % à celui du trimestre précédent, mais en hausse de près de 5 % par rapport à la même époque l'an passé. Ce volume porte à 1,58 million de m<sup>2</sup> les volumes placés depuis janvier, soit une hausse de 23 % sur un an et une légère progression de 2 % par rapport à la moyenne décennale. Après neuf premiers mois dynamiques, l'activité devrait même accélérer au 4<sup>e</sup> trimestre et la demande placée dépasser les 2,1 millions de m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'année contre 1,9 million en 2021 et 2,2 millions en moyenne depuis dix ans.

43 transactions > 5 000 m<sup>2</sup> ont pour l'instant été recensées en 2022 en Île-de-France, soit cinq de plus qu'à la même période en 2021. Si ce chiffre peut

sembler élevé, et si le volume de ces grandes transactions est en hausse de 13 % sur un an, le résultat du marché francilien reste atténué par les stratégies de rationalisation immobilière des entreprises et l'essor du télétravail. Ainsi, la taille moyenne des grandes transactions est inférieure de 22 % à celle relevée lors des dix années précédant la crise sanitaire. Par ailleurs, 37 des 43 grandes transactions recensées en Île-de-France concernent des surfaces inférieures à 15 000 m<sup>2</sup> et aucune ne dépasse 30 000 m<sup>2</sup>, alors qu'avant le déclenchement de l'épidémie, cinq à dix opérations égales ou supérieures à ce gabarit pouvaient être recensées chaque année. Leur disparition est ainsi une manifestation évidente de la tendance à la réduction de la consommation de surfaces de bureaux par les grandes entreprises. Enfin, notons que plusieurs grandes transactions signées en 2022 hors de Paris correspondent à la finalisation d'opérations initiées depuis de longs mois comme au 3<sup>e</sup> trimestre EDENRED dans « Porte Sud » à Montrouge ou encore l'AGENCE DE L'EAU SEINE-NORMANDIE dans « Highlight » à

## Répartition de la demande placée par tranche de surface En Île-de-France

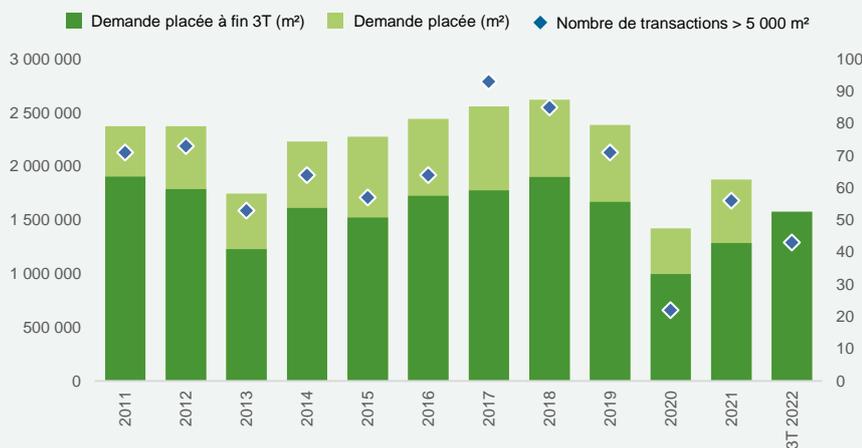


Source : Knight Frank

Courbevoie. D'autres mouvements de ce type seront actés au 4<sup>e</sup> trimestre du seul fait de la levée de conditions suspensives.

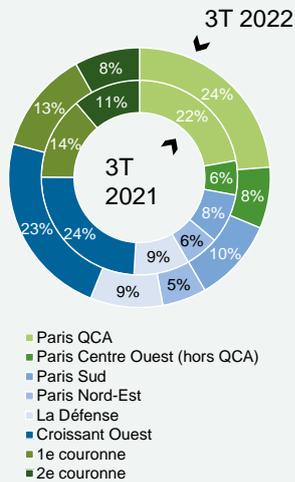
Les petites et moyennes surfaces restent quant à elles un moteur solide de l'activité locative : avec 1,14 million de m<sup>2</sup> placés depuis le début de l'année, elles affichent une hausse de 27 % sur un an et représentent 72 % des volumes commercialisés en Île-de-France, soit une part supérieure de neuf points à la moyenne décennale. Les bureaux de taille intermédiaire (1 000 à 5 000 m<sup>2</sup>) affichent la plus forte hausse sur un an, en nombre (+ 39 %) comme en volume (+ 47 %). Comme celle des grandes transactions, la répartition géographique de ces mouvements est toutefois déséquilibrée, montrant que la reprise est encore très inégale d'un secteur géographique à l'autre.

## Évolution de la demande placée En Île-de-France



Source : Knight Frank

**Répartition géographique de la demande placée en Île-de-France**  
En % du volume total



Source : Knight Frank

**VERS UNE ANNÉE RECORD DANS LE QCA ?**

Paris est le marché où l'activité s'est redressée le plus rapidement et le plus fortement. Cet élan n'a pas faibli durant l'été, bien au contraire. Au 3<sup>e</sup> trimestre, les volumes placés ont reculé de 17 % par rapport au trimestre précédent en région parisienne, alors qu'ils ont progressé de 1 % dans la capitale. Depuis le début de 2022, 740 000 m<sup>2</sup> de bureaux y ont été commercialisés, soit une forte hausse de 39 % sur un an permettant à Paris de conforter sa domination avec 47 % des volumes placés en Île-de-France contre 40 % en moyenne lors des dix années précédant l'épidémie de Covid-19.

La performance du quartier central des affaires (QCA) est même impressionnante. Plus de 140 000 m<sup>2</sup> de bureaux y ont été commercialisés au 3<sup>e</sup> trimestre, volume élevé comprenant cinq nouvelles transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>. Plusieurs secteurs d'activité restent dynamiques, comme le luxe dont la demande s'exprime sur de grandes surfaces comme sur des bureaux de taille intermédiaire, à l'exemple des prises à bail du groupe KERING sur les plus belles artères du Triangle d'Or. Notons aussi le net regain d'activité des opérateurs de coworking, dont les prises à bail totalisent 82 000 m<sup>2</sup> en Île-de-France depuis le début de 2022 (+ 28 % sur un an) dont 46 000 m<sup>2</sup> dans le QCA, où WELKIN &

MERAKI a récemment loué 5 900 m<sup>2</sup> au 31 rue du Colisée. Les volumes placés au sein du quartier d'affaires s'élèvent désormais à 370 000 m<sup>2</sup> en 2022, soit une hausse de 32 % permettant d'envisager un résultat annuel record compte tenu des nombreuses opérations en cours de finalisation.

Si la période estivale a également été dynamique dans Paris Centre Ouest, le bilan est plus mitigé dans le reste de la capitale, qui ne regroupe que 4 des 17 transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> recensées depuis janvier à Paris. Si la faiblesse des volumes placés dans les quartiers centraux hors QCA s'explique avant tout par le manque de disponibilités, d'autres secteurs, situés aux abords de Paris, pâtissent d'une demande relativement faible des utilisateurs.

De fait, l'effet centralité joue surtout en faveur du QCA et de Paris Centre Ouest, où quelques immeubles ont récemment été loués par des entreprises originaires d'autres quartiers de la capitale, ou par de grands utilisateurs de 1<sup>ère</sup> couronne réduisant de façon substantielle leurs surfaces en s'installant dans la capitale (CISCO dans « Ulteam », rue Washington). Notons également la prise à bail par ADIDAS d'un nouveau siège dans le centre de Paris (« Hello World », rue Réaumur), dans lequel seront regroupés des employés actuellement installés à Strasbourg et dans le 9<sup>e</sup> arrondissement.

Les stratégies de rationalisation immobilière des entreprises se doublent en effet d'une volonté de plus en plus affirmée d'améliorer leur adresse aux yeux des clients, des collaborateurs et de futurs talents à recruter. Ceci ne profite pas qu'au marché parisien, mais également aux secteurs de 1<sup>ère</sup> couronne les plus accessibles qui, tels Neuilly-Levallois, la Boucle Sud ou La Défense, ont pu attirer les entreprises provenant de pôles tertiaires moins « cotés » et plus excentrés.



**Exemples de transactions locatives > 5 000 m<sup>2</sup> au 3T 2022**

En Île-de-France

Preneur	Actif   Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )
EDENRED	Porte Sud   Montrouge	12,600
LVMH FRAGRANCE BRANDS	Créative   Levallois-Perret	12,000
CONFIDENTIEL	Kanal   Pantin	11,000
BUREAU VERITAS France	Tour Alto   Courbevoie	10,100
GROUPE IGS	Vision Seine   Courbevoie	10,000
CFAO	In Situ   Boulogne-Billancourt	8,780
CONFIDENTIEL	62-64 rue de Lisbonne   Paris 8 <sup>e</sup>	7,400
WEDOOGIFT	32-38 rue Blanche   Paris 9 <sup>e</sup>	7,320
MORNING	179-181 av. Charles de Gaulle   Neuilly-sur-Seine	7,170
ADIDAS	Hello World   Paris 2 <sup>e</sup>	6,680
CISCO	Ulteam   Paris 8 <sup>e</sup>	5,970
WELKIN & MERAKI	31 rue du Colisée   Paris 8 <sup>e</sup>	5 900
MAYOLY SPINDLER	Nodéa   Rueil-Malmaison	5 900
HENKEL FRANCE	Métal 57   Boulogne-Billancourt	5 200

### L'ACTIVITÉ S'EST NETTEMENT REDRESSÉE À L'OUEST

Cette tendance est l'une des raisons expliquant la permanence de contrastes saisissants entre l'Ouest francilien – où l'activité s'est nettement redressée ces derniers mois – et des secteurs de 1<sup>ère</sup> Couronne tardant à se relever de la crise. De ce point de vue, le déséquilibre entre l'est et l'ouest de la région, qui caractérise l'Île-de-France depuis la tertiarisation de son économie et le développement de son parc de bureaux, est loin d'être corrigé. L'analyse de la répartition des mouvements des grandes entreprises montre même une polarisation accrue de l'activité au profit de Paris et des Hauts-de-Seine qui, depuis le début de 2022, concentrent à eux deux 78 % du volume des surfaces de bureaux de plus de 5 000 m<sup>2</sup> prises à bail contre 73 % lors des dix années précédant le déclenchement de l'épidémie de Covid-19.

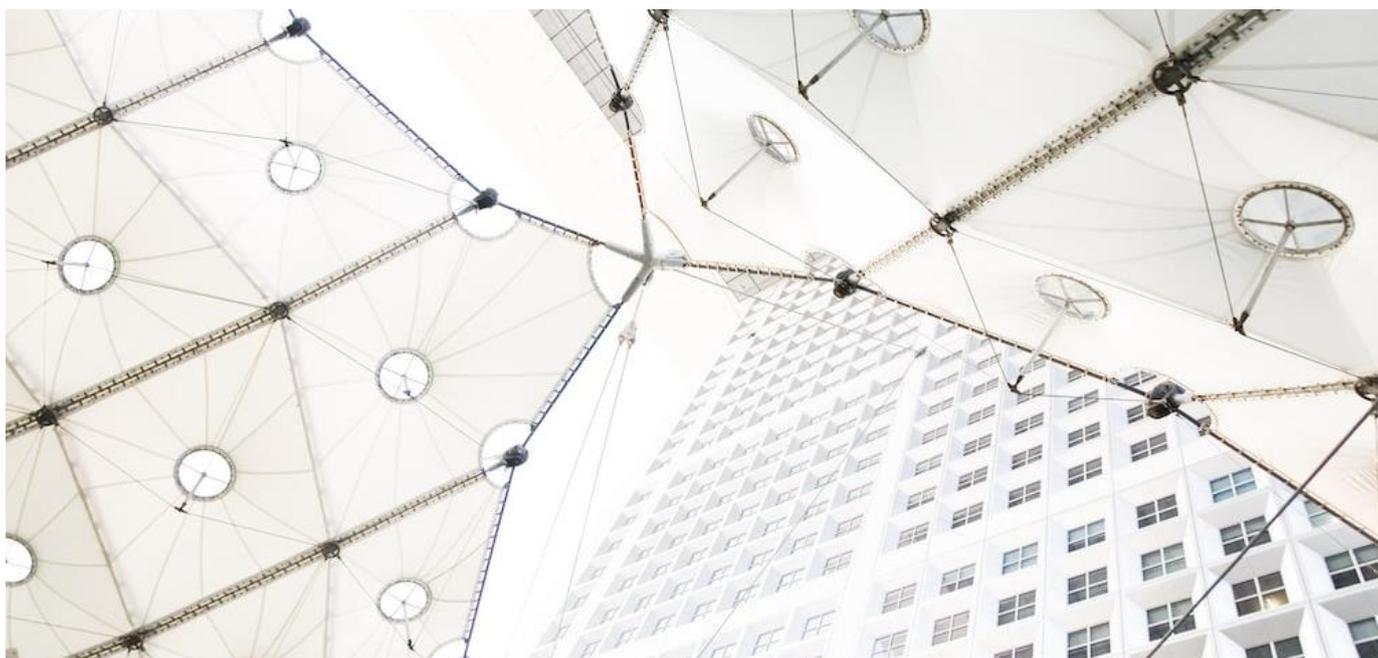
Après un début d'année atone, l'activité s'est en effet nettement redressée dans le Croissant Ouest, avec des volumes placés désormais supérieurs de 18 % au résultat des neuf premiers mois de 2021 et 12 des 26 grandes transactions signées hors de Paris depuis janvier (dont 7 au 3<sup>e</sup> trimestre).

Tous les sous-secteurs du Croissant Ouest ont profité de cette embellie à l'exception de la Boucle Nord. À Neuilly-Levallois, les volumes commercialisés bondissent ainsi de 82 % par rapport à la même période en 2021 et de 44 % par rapport à la moyenne décennale. La progression est moins importante en Péri-Défense (+ 14 % sur un an mais - 12 % par rapport à la moyenne décennale), où la plus grande transaction de 2022 ne dépasse pas 12 000 m<sup>2</sup> alors que ce secteur était habitué à des gabarits importants avant la crise sanitaire.

Enfin, 140 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été pris à bail depuis le début de 2022 à La Défense, soit une hausse de 21 % sur un an et de 14 % par rapport à la moyenne décennale. Le quartier d'affaires continue ainsi de tirer parti de ses nombreux atouts (variété et rapport qualité-prix de l'offre immobilière, accessibilité, etc.) pour retenir les entreprises implantées sur son territoire et attirer les utilisateurs de secteurs environnants. Cette faculté d'attraction évidente a été illustrée par la réalisation de plusieurs prises à bail par des sociétés provenant de Paris QCA ou du Croissant Ouest.

### 1<sup>ÈRE</sup> COURONNE : DES MARCHÉS ENCORE CONVALESCENTS

Les marchés de 1<sup>ère</sup> Couronne se distinguent quant à eux par une diminution progressive des volumes placés de trimestre en trimestre. Après 80 000 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre puis 66 000 m<sup>2</sup> au 2<sup>e</sup> trimestre, 53 000 m<sup>2</sup> de bureaux y ont été commercialisés lors des trois derniers mois dont un peu moins de la moitié concentrée sur deux opérations supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> : EDENRED sur 12 000 m<sup>2</sup> dans « Porte Sud » à Montrouge dans le Sud et une entreprise du luxe sur 11 000 m<sup>2</sup> dans « Kanal » à Pantin dans le Nord. Ce dernier mouvement s'ajoute aux deux grandes opérations recensées à Saint-Denis et Saint-Ouen au 1<sup>er</sup> semestre. Malgré celles-ci, le Nord voit sa demande placée reculer de 13 % par rapport à la même période l'an passé.



**OFFRE : LES CONTRASTES S'ACCROISSENT**

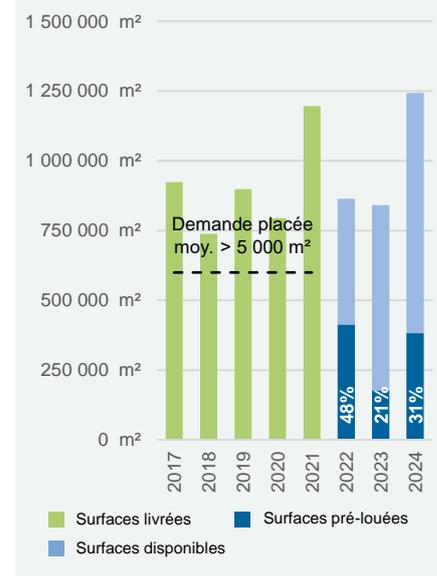
Avec 4,05 millions de m<sup>2</sup> disponibles à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre 2022, soit un taux de vacance de 7,2 %, l'offre immédiate n'augmente que de 1 % sur un trimestre et retrouve le niveau qui était le sien il y a un an. Cette stabilité générale masque des situations très disparates d'un secteur à l'autre, notamment entre Paris et le reste de la région.

En 1<sup>ère</sup> Couronne, le niveau relativement faible de la demande et des rythmes de développement toujours importants se traduisent par une nette augmentation de près de 20 % de l'offre disponible par rapport à la même période l'an passé. La tendance est également à la hausse en 2<sup>e</sup> couronne, tandis que les disponibilités sont globalement orientées à la baisse dans l'Ouest. C'est le cas de La Défense (- 17 % sur un an), où le stock pourrait néanmoins repartir à la hausse d'ici la fin de 2022 en raison de la livraison imminente de quelques grandes offres toujours disponibles (« Hekla »). Enfin, malgré une stabilisation sur un trimestre, la Péri-Défense se distingue par des disponibilités encore abondantes et un taux de vacance désormais supérieur à 20 %, contrastant avec la situation plus équilibrée des secteurs voisins de Neuilly-Levallois et de la Boucle Sud avec des taux moyens proches de 7 à 8 %.

Dans ce contexte, et avec un taux de vacance inférieur à 4 %, Paris est décidément un marché à part. À l'exception des arrondissements du Nord Est (Paris 18-19-20), l'offre y est très réduite et a continué de décroître au 3<sup>e</sup> trimestre dans la quasi-totalité des secteurs, en particulier dans Paris QCA. Avec un peu moins de 200 000 m<sup>2</sup> disponibles, soit une baisse de 41 % sur un an et de 14 % sur un trimestre, le taux de vacance y est passé sous le seuil des 3 % alors qu'il atteignait encore 4,6 % à la fin de 2021. La pénurie est particulièrement marquée sur le segment du neuf-restructuré : les actifs de Grade A ne représentent que 8 % du volume de l'offre disponible dans le QCA ce qui, compte tenu de la forte demande des utilisateurs, continue de mettre les valeurs locatives sous pression. Le loyer prime y atteint ainsi un nouveau record, s'établissant à 955 €/m<sup>2</sup>/an contre 930 €/m<sup>2</sup>/an il y a un an et 855 €/m<sup>2</sup>/an juste avant le déclenchement de la crise sanitaire.

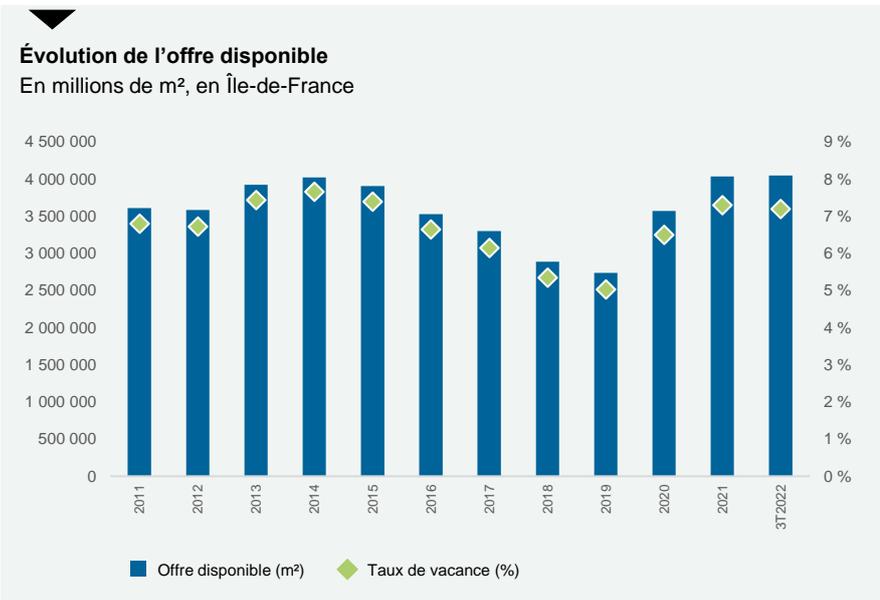
Ce déséquilibre et l'écart croissant entre Paris et la plupart des autres secteurs de périphérie ne seront pas corrigés à court et moyen termes. Si les m<sup>2</sup> de bureaux à livrer en Île-de-France restent importants (2,6 millions de m<sup>2</sup> entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2022 et la fin de 2024) et majoritairement disponibles (74 % du total), leur volume est toujours très inégalement réparti.

**Évolution du volume de l'offre future neuve-restructurée (> 5 000 m<sup>2</sup>)**



Source : Knight Frank

Le QCA affiche le taux de disponibilité le moins élevé, soit 55 % représentant un volume restreint de 190 000 m<sup>2</sup> à comparer aux 72 000 m<sup>2</sup> qu'y totalisent les grandes transactions signées depuis janvier. C'est en 1<sup>ère</sup> Couronne que le taux de disponibilité est le plus élevé (86 %), alors que 45 opérations supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> pourraient y être achevées d'ici la fin de 2024 pour un volume cumulé dépassant 820 000 m<sup>2</sup>. Enfin, le Croissant Ouest et La Défense sont dans une situation intermédiaire mais demeurent généralement très offreurs avec, au total, plus de 830 000 m<sup>2</sup> de bureaux à livrer d'ici la fin de 2024 dont environ 70% sont encore disponibles.

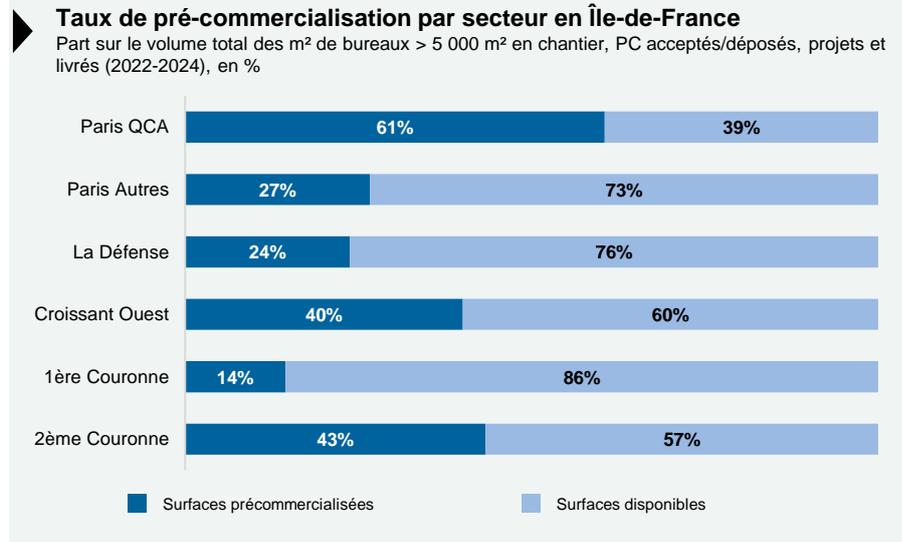


Source : Knight Frank

**QUELLES PERSPECTIVES POUR LES PROCHAINS MOIS ?**

Les difficultés d'approvisionnement et la flambée des prix des matériaux devraient continuer de perturber les chantiers et engendrer des retards de livraison, tandis que les difficultés à commercialiser les nouveaux immeubles pourraient, dans certains secteurs, inciter leurs propriétaires à en décaler l'achèvement. Les projets à finaliser n'en demeurent pas moins nombreux. L'écoulement de l'offre à venir dépendra donc de la solidité de l'activité locative. Or, si la demande exprimée reste assez vigoureuse, c'est en 2023 que la résistance du marché francilien sera réellement mise à l'épreuve compte tenu du ralentissement attendu de l'économie. L'absorption du stock dépendra aussi des reports d'utilisateurs, dont on a pu constater l'accélération en 2022 à l'exception des secteurs de 1<sup>ère</sup> Couronne, qui sont justement ceux où l'offre est la plus abondante.

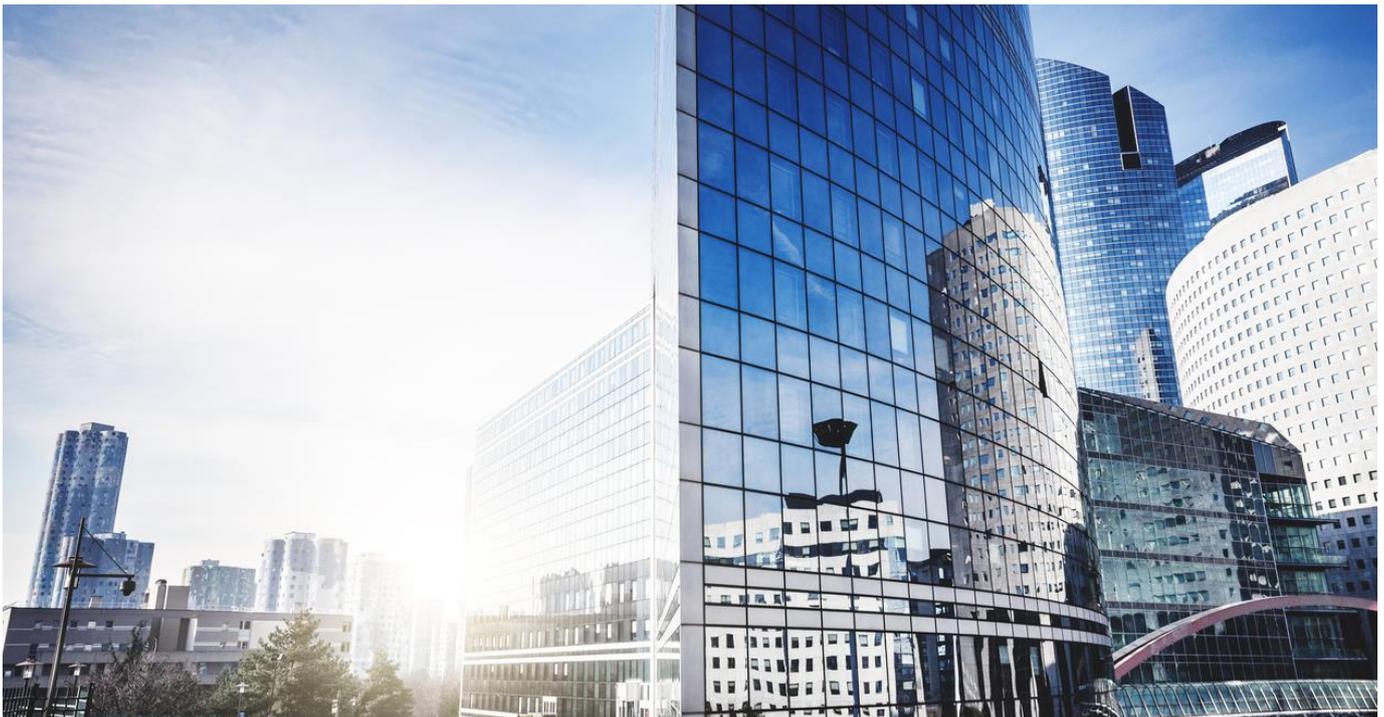
La préoccupation ne concerne pas uniquement les nouveaux projets. Les entreprises sont de plus en plus attentives à la performance environnementale de leur siège en



Source : Knight Frank

raison de l'affirmation de leur stratégie RSE et de l'envolée des prix de l'énergie. D'ailleurs, 79 % des transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> recensées depuis le début de 2022 ont concerné des immeubles neufs-restructurés contre 62 % en moyenne lors des dix années précédant la crise sanitaire. Dans ce contexte, l'avenir des offres de seconde-main interroge, alors que les coûts de

restructuration et de financement s'envolent et que l'on n'a sans doute pas encore pris toute la mesure de l'impact du télétravail sur la consommation de surfaces de bureaux. L'avenir est moins flou pour les bureaux des pôles tertiaires les plus centraux, ceux de Paris en particulier où la rareté croissante de l'offre pourrait à terme brider l'élan du marché locatif.



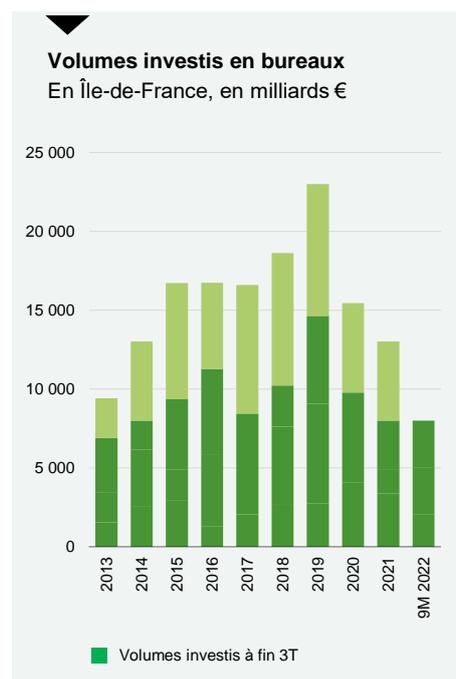
# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## RÉSULTAT MITIGÉ, MAIS MEILLEUR QU'ATTENDU

Après un très bon 1<sup>er</sup> semestre, l'activité est restée importante au 3<sup>e</sup> trimestre sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise, malgré le changement radical de contexte financier et un climat économique et géopolitique toujours très incertain. Depuis le début de l'année, les sommes engagées en France, toutes classes d'actifs confondues, s'élèvent à un peu plus de 19 milliards d'euros, soit une hausse de 24 % par rapport à la même période l'an passé et de 25 % par rapport à la moyenne décennale

Sur le marché des bureaux, qui a rassemblé 11 des 19 opérations supérieures à 100 millions d'euros enregistrées en France, quelque 10 milliards d'euros ont été engagés depuis le début de l'année soit une légère hausse de 2 % sur un an mais une baisse de près de 20 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années. Les derniers mois ont confirmé la diminution structurelle de la part des bureaux, passée de 70 % en 2019 à 62 % l'an passé, puis 52 % à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre 2022. De fait, cette classe d'actifs est celle qui pâtit le plus des nouvelles conditions de marché et des désaccords entre vendeurs et acquéreurs, qui conduisent depuis quelques mois au report ou à l'annulation d'opérations significatives.

Le ralentissement de l'activité est particulièrement marqué en Île-de-France, où se signent habituellement les transactions les plus importantes. Après 5 milliards d'euros au 1<sup>er</sup> semestre, 3 milliards y ont été investis au 3<sup>e</sup> trimestre portant à 8 milliards le total des sommes investies en bureaux depuis janvier soit une baisse de 13 % par rapport à la moyenne décennale et de 55 % par rapport au pic de 2019. Après 13 au 1<sup>er</sup> semestre 2022, 10 transactions supérieures à 100 millions d'euros ont tout



Source : Knight Frank

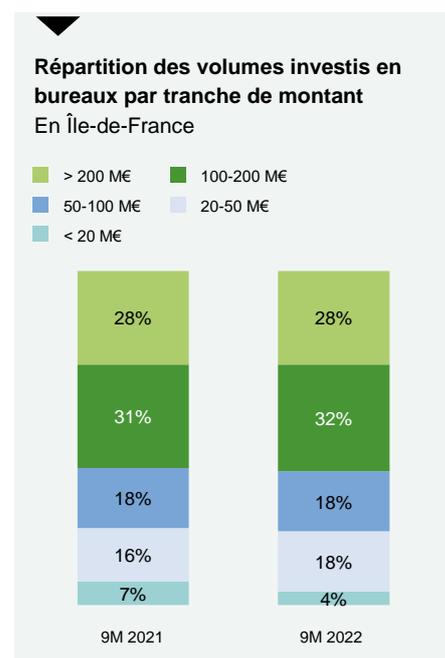
de même été recensées lors des trois derniers mois dont trois supérieures à 300 millions d'euros : la vente à LVMH d'un portefeuille de trois actifs parisiens comprenant une part majoritaire de bureaux (22 avenue Montaigne, 7 rue de la Paix, 12 place des États-Unis), l'achat par LA FRANÇAISE REM du « Campus Cyber » à La Défense et enfin l'acquisition par LA MONDIALE du 61-63 rue des Belles Feuilles dans le 16<sup>e</sup>.

## REGAIN D'ACTIVITÉ DANS L'OUEST

Si le bilan est mitigé à l'échelle de l'Île-de-France, certains secteurs géographiques ont profité d'un regain d'activité. Cinq transactions supérieures à 100 millions d'euros ont ainsi été enregistrées dans l'Ouest dont l'achat par LA FRANÇAISE REM du « Campus Cyber » à La Défense, la vente à REDTREE CAPITAL de « Carré Champéret » à Levallois-Perret ou encore l'achat par PERIAL de « West Park 2 » à Nanterre. Quelques opérations

significatives sont encore attendues dans l'Ouest d'ici la fin de 2022. Cependant, les volumes investis cumulés du Croissant Ouest et de La Défense seront nettement plus faibles que leur moyenne décennale (5,3 milliards par an entre 2012 et 2021 contre 1,8 milliard en 2022 à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre). En outre, dans l'ouest francilien, nombre d'opérations ont été retirées du marché ou mises en stand-by en raison de divergences de vues entre vendeurs et acquéreurs.

Les dossiers retirés ou mis sur pause sont également assez nombreux en 1<sup>ère</sup> couronne où, contrairement à l'Ouest, le marché est resté peu animé au 3<sup>e</sup> trimestre. L'été aura tout de même été marqué par la cession par EIFFAGE IMMOBILIER à HINES, pour le compte d'investisseurs sud-coréens, de la « Distillerie » à Saint-Ouen. Citons également l'acquisition par LA FRANÇAISE REM de « Wellcome », vendu par BATIPART à Malakoff dans le



Source : Knight Frank

Sud. Au total, depuis le début de 2022, un peu plus d'un milliard d'euros ont été investis dans les trois marchés de 1<sup>ère</sup> Couronne, soit une baisse de 42 % par rapport à la même période l'an passé. Ce recul important s'explique par l'attentisme des investisseurs et leur sélectivité croissante. En 1<sup>ère</sup> Couronne, la demande locative est ainsi inférieure à la moyenne de longue période et l'offre immédiate et à venir parfois très abondante, expliquant un rapport de force durablement favorable aux utilisateurs.

Dans ce contexte, les grandes opérations recensées dans les secteurs de périphérie depuis le début de 2022 ont le plus souvent concerné les biens les moins risqués, actifs neufs-restructurés et sécurisés par des baux longs (le « Campus Cyber », la « Distillerie » ou « West Park 2 » au 3<sup>e</sup> trimestre). Plusieurs cessions ont toutefois été recensées hors du core. D'un montant généralement inférieur à 50 millions d'euros, celles-ci ont par exemple porté sur des immeubles de bureaux à transformer, en résidences gérés ou en logements notamment à l'exemple de « Bercy B1 » à Charenton, acquis par 3F au 3<sup>e</sup> trimestre, après le « Périastre » à Fontenay-sous-Bois, acquis par MARNE AU BOIS SPL au 1<sup>er</sup> semestre.

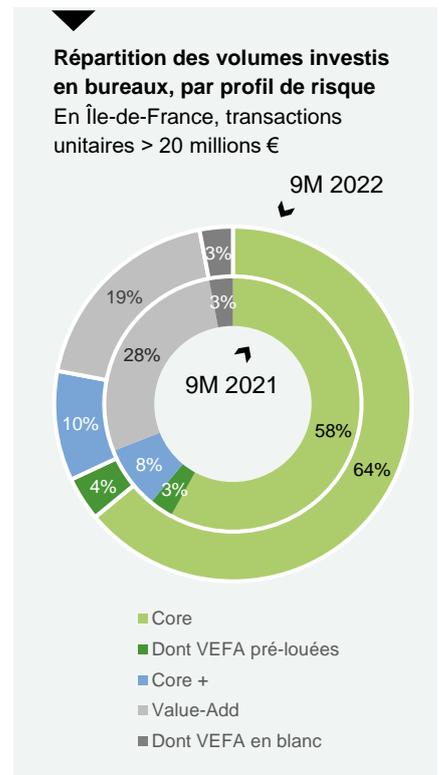
**PARIS CONFIRME SON LEADERSHIP**

Paris compte pour la moitié des sommes engagées depuis le début de l'année sur le marché francilien des bureaux contre 35 % à la même période l'an passé. Paris bénéficie ainsi pleinement de son statut de marché « refuge », conforté par la demande très vigoureuse des utilisateurs

et des valeurs locatives sous pression du fait de la raréfaction croissante de l'offre de bureaux.

Comme pour le marché locatif, c'est dans l'ouest de Paris que l'activité a été la plus soutenue depuis janvier sur le marché de l'investissement. 7 transactions supérieures à 100 millions d'euros y ont été recensées dont 3 au 3<sup>e</sup> trimestre, parmi lesquelles la vente à LVMH du portefeuille DRAY (22 avenue Montaigne, 7 rue de la Paix et 12 place des États-Unis) dans le QCA et la cession à AG2R LA MONDIALE du 61-63 rue des Belles Feuilles dans Paris Centre Ouest pour plus de 300 millions d'euros. La cession du 14 avenue d'Eylau à MACQUARIE ASSET MANAGEMENT a également été l'une des opérations phare des trois derniers mois, confirmant l'appétit des investisseurs pour les biens sécurisés de la capitale. Le marché parisien reste également très prisé pour ses actifs vacants et à restructurer, qui constituent autant d'opportunités de création de valeur grâce à l'adaptation de ces biens aux nouvelles attentes des utilisateurs et aux derniers standards environnementaux.

Pour autant, Paris n'est pas épargnée par la remontée des taux d'intérêt et le durcissement des conditions de négociation. Si le repricing attendu y est bien sûr moins important qu'en 1<sup>ère</sup> couronne, et si certaines opérations se sont récemment signées à des taux de rendement plancher, ceux-ci subiront une décompression d'ici la fin de 2022 pour dépasser, pour la première fois depuis 2015, le seuil des 3 % dans le QCA.



Source : Knight Frank



**Exemples de transactions investissement au 3T 2022 en Île-de-France**

Actif   Adresse	Vendeur	Acquéreur	Surface (m²)
Portefeuille Dray*   Paris 2 <sup>e</sup> , 8 <sup>e</sup> et 16 <sup>e</sup>	FAMILLE DRAY	LVMH	27 900
Campus Cyber   Puteaux (92)	ALTAREA COGEDIM	LA FRANÇAISE	26 450
61-63 rue des Belles Feuilles   Paris 16 <sup>e</sup>	GCI / LONE STAR	AG2R LA MONDIALE	11 550
West Park 2   Nanterre (92)	AXA IM ALTS	PERIAL	20 600
Carré Champerret   Levallois-Perret (92)	CORPUS SIREO / CARDIF	REDTREE CAPITAL	24 000
La Distillerie   Saint-Ouen (93)	EIFFAGE IMMOBILIER	HINES	13 600
Wellcome   Malakoff (92)	BATIPART	LA FRANÇAISE	14 000
14 avenue d'Eylau   Paris 16 <sup>e</sup>	ABRDN	MACQUARIE AM	3 650
77 rue Anatole France   Levallois-Perret (92)	SWISS LIFE	NEXITY	5 600
Bercy B1   Charenton le Pont (94)	PRIMONIAL REIM	IMMOBILIERE 3F	9 900
Eko   Rueil-Malmaison (92)	AMUNDI	NOVAXIA	15 400

Source : Knight Frank / \*Portefeuille mixte comprenant une part significative de commerces de pied d'immeuble.

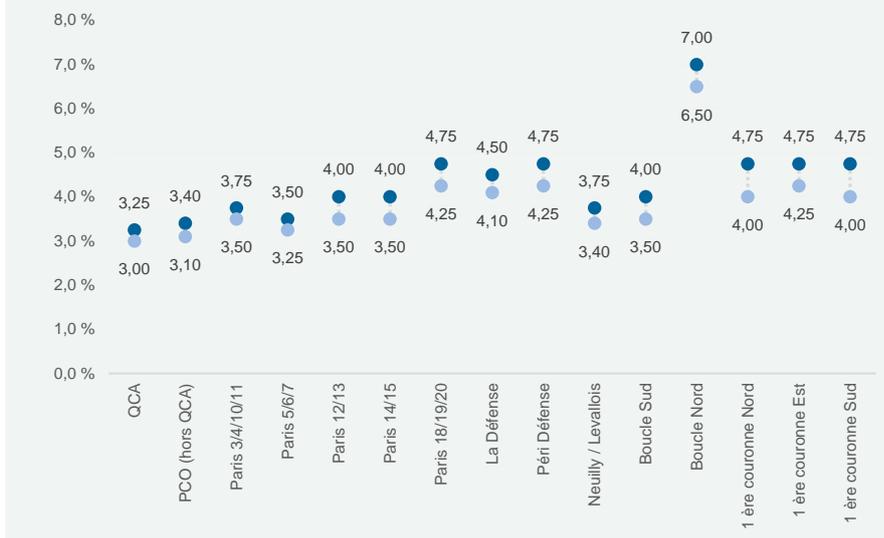
### QUELLES PERSPECTIVES POUR LES MOIS À VENIR ?

Plusieurs grandes transactions sont encore attendues d'ici la fin de 2022, à Paris comme dans certains marchés de périphérie, ce qui devrait limiter la baisse des volumes investis. Sur l'ensemble de 2022, ceux-ci resteront toutefois inférieurs à leur moyenne de long terme.

Si les perspectives pour 2023 sont encore assez floues, le résultat du marché francilien des bureaux ne devrait guère s'améliorer. De fait, des actifs seront encore retirés de la vente au cours des prochains mois, les vendeurs temporisent davantage avant de mettre leurs biens sur le marché et il est peu probable que l'attentisme s'estompe en raison des craintes de récession et des difficultés d'un marché locatif encore convalescent dans plusieurs secteurs de périphérie. Surtout, l'activité du marché de l'investissement pâtira pendant encore quelques mois de la nouvelle donne financière et de l'écart entre les attentes des vendeurs et ce que les acquéreurs sont prêts à déboursier.

Une correction des prix est néanmoins en train de s'opérer, ce qui devrait à

### Fourchette des taux de rendement prime bureaux En Île-de-France à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre 2022



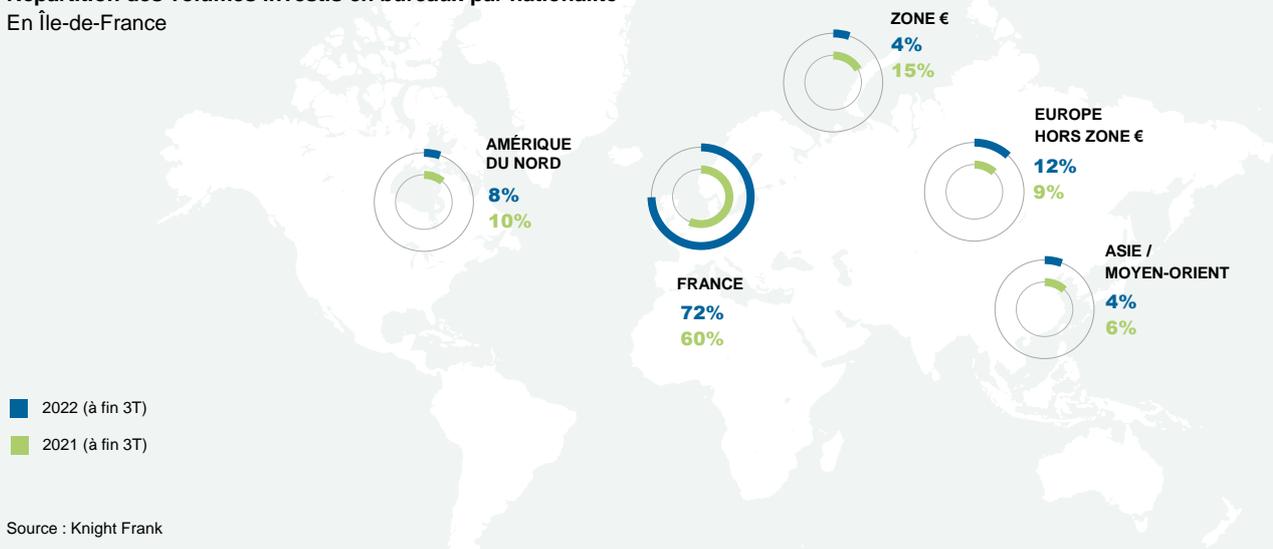
Source : Knight Frank

terme donner plus de fluidité au marché et permettre de relancer certains processus de cession. Ceci est d'autant plus probable que les liquidités à investir restent abondantes, que le robinet du crédit ne s'est pas tari et que certains investisseurs, ceux ayant moins recours à la dette, restent actifs. Pour finir, notons que si les stratégies de

diversification prennent de l'importance, le bureau reste malgré tout l'actif dominant, jouissant encore d'une réelle popularité quand l'immeuble est bien situé, bien loué, adapté aux nouveaux modes de travail et vertueux sur le plan environnemental.

### Répartition des volumes investis en bureaux par nationalité En Île-de-France

En Île-de-France



Source : Knight Frank

## Publications récentes



La révolution des  
mobilités douces  
Septembre 2022



Le marché des commerces  
en France  
Septembre 2022



Le marché de  
l'investissement en France  
Juillet 2022



Le marché des  
bureaux de Lyon  
Septembre 2022

## Contacts

### Vincent Bollaert

CEO France

+33 1 43 16 88 90

[vincent.bollaert@fr.knightfrank.com](mailto:vincent.bollaert@fr.knightfrank.com)

### Antoine Grignon

Co-Head of Capital Markets

+33 1 43 16 88 70

[antoine.grignon@fr.knightfrank.com](mailto:antoine.grignon@fr.knightfrank.com)

### Guillaume Raquillet

Head of Office Agency

+33 1 43 16 88 86

[guillaume.raquillet@fr.knightfrank.com](mailto:guillaume.raquillet@fr.knightfrank.com)

### David Bourla

Chief Economist & Head of Research

+33 1 43 16 55 75

[david.bourla@fr.knightfrank.com](mailto:david.bourla@fr.knightfrank.com)

## Études disponibles sur [knightfrank.fr/research](https://knightfrank.fr/research)



© Knight Frank SNC 2022

Le département Études et Recherche de Knight Frank propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les études de Knight Frank sont disponibles sur le site [KnightFrank.fr](https://knightfrank.fr)

Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité, telles que l'INSEE, l'ORIE ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.

Malgré la grande attention prêtée à la préparation de cette publication, Knight Frank ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'éventuelles erreurs. En outre, en tant qu'étude de marché générale, ce document ne saurait refléter l'avis de Knight Frank sur des projets ou des immeubles spécifiques. La reproduction de tout ou partie de la présente publication est tolérée, sous réserve expresse d'en indiquer la source.