

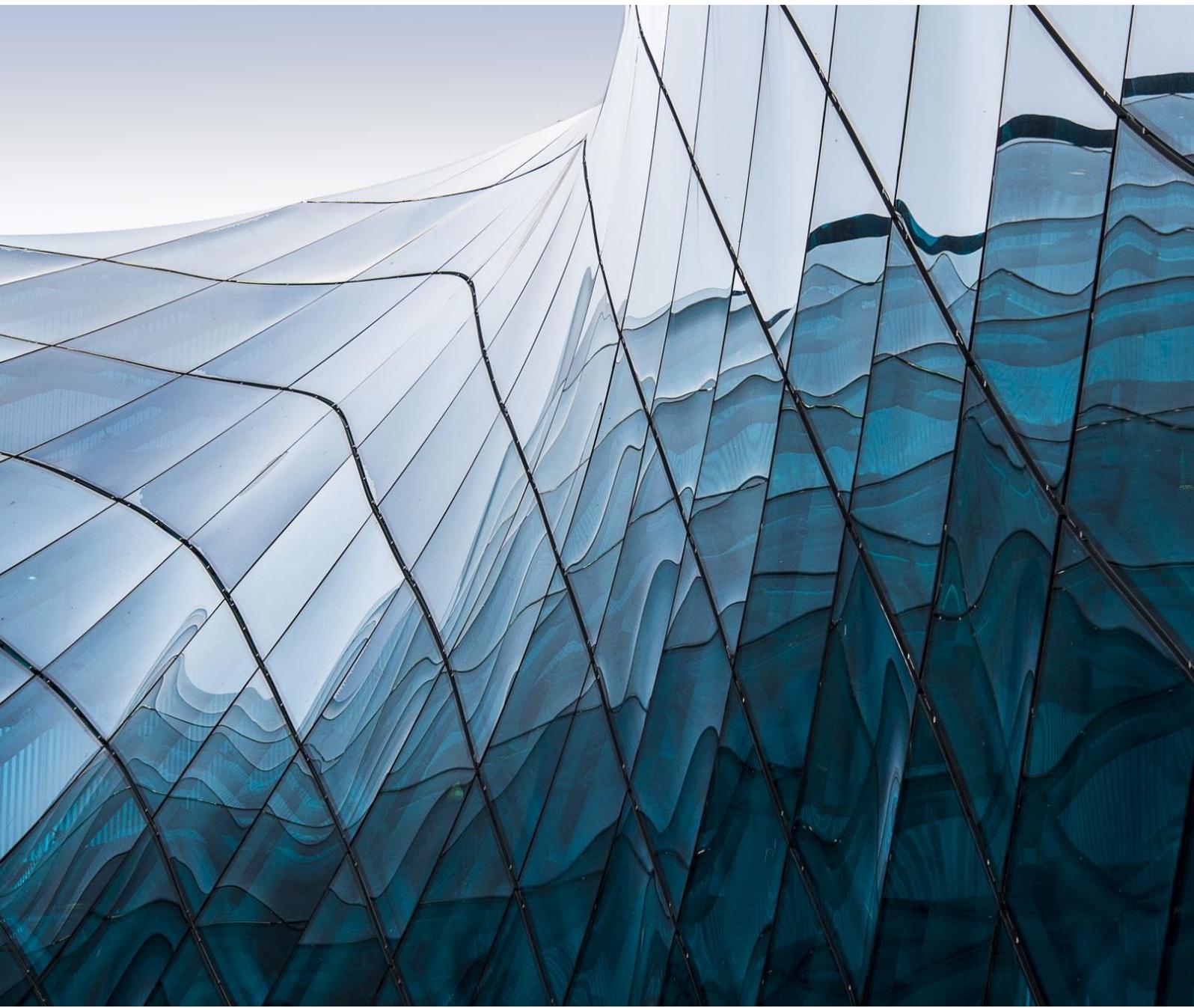
Le marché des bureaux
Locatif et investissement



Le marché des bureaux

Paris / Île-de-France | 4^e trimestre 2022

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**

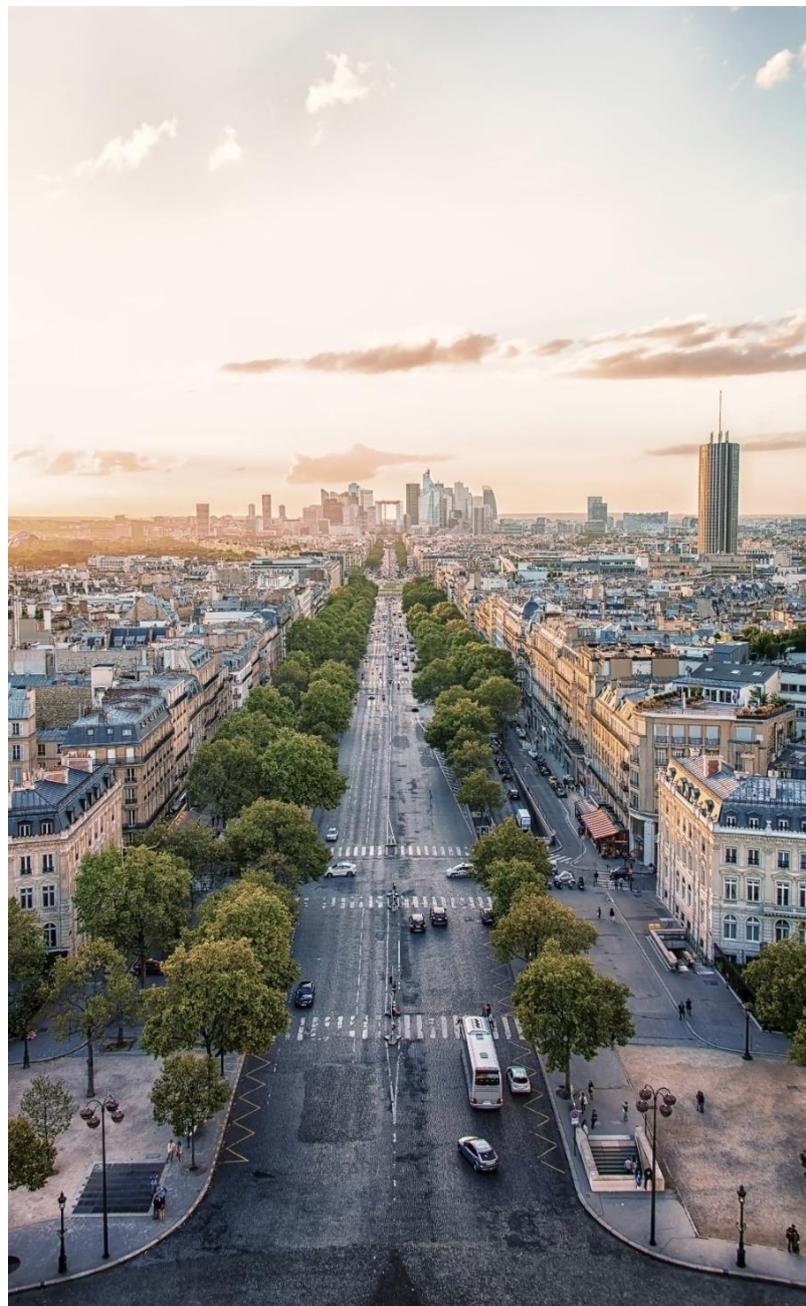
Page 14.

CONTACTS

REPRISE À PLUSIEURS VITESSES

Le redressement constaté en 2021 s'est accéléré en 2022 sur le marché des bureaux d'Île-de-France. Ainsi, 2,19 millions de m² ont été loués ou vendus aux utilisateurs l'an passé, dont près de 620 000 m² au 4^e trimestre 2022. Supérieur de 16 % à celui de 2021, ce résultat est en outre très proche de la moyenne décennale. Toutefois, alors que la demande avait rarement été aussi forte dans le quartier central des affaires parisien, le bilan est mitigé dans le reste de l'Île-de-France, notamment en 1^{ère} Couronne où l'activité locative tarde parfois à se redresser et où l'offre disponible est de plus en plus abondante.

Alors qu'il s'agit habituellement de la période la plus dynamique de l'année, seuls 2,4 milliards d'euros ont été investis sur le marché des bureaux d'Île-de-France au 4^e trimestre, soit une baisse de 52 % par rapport à la même période en 2021 et un niveau au plus bas sur un 4^e trimestre depuis 2009. Si l'activité avait commencé à s'essouffler dès l'été, c'est donc en fin d'année que les conséquences de la hausse du coût de l'argent et de l'attentisme accru des investisseurs se sont traduites dans les chiffres. Sur l'ensemble de 2022, 10,6 milliards d'euros ont été investis sur le marché des bureaux d'Île-de-France, soit une baisse de 17 % par rapport à 2021.



CONTEXTE ÉCONOMIQUE

FORT RALENTISSEMENT ATTENDU EN 2023 DANS LE MONDE

La situation économique mondiale s'est progressivement dégradée en 2022 en raison de la guerre entre la Russie et l'Ukraine, de la crise énergétique et de l'explosion de l'inflation, ou encore de la recrudescence des contaminations au Covid-19 en Chine. Si les craintes de récession s'éloignent peu à peu pour la zone euro, un fort ralentissement de l'activité y est toutefois attendu. Après + 5,3 % en 2022, le PIB de la zone euro devrait ainsi croître d'environ 0,5 % seulement en 2023, avant de regagner en vigueur en 2024 (+ 1,9 %).

Quant aux prix à la consommation, ils atteignent 9,2 % à fin 2022 (après 5,0 % un an auparavant) et devraient rester à un niveau élevé en 2023 (6,3 %) avant de diminuer en 2024 (3,4 %). L'inflation est plus ou moins importante selon les pays européens. Celle-ci est comprise entre 10 et 20 % voire plus dans la plupart des pays d'Europe Centrale et de l'Est, est proche de 10 % en Allemagne ou aux Pays-Bas mais est bien plus modérée en Espagne (5,5 %).



Source : Banque de France / (p) projections

STAGNATION DE DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA FRANCE

En 2022 en France, l'activité a été pénalisée par la détérioration de l'économie internationale. Cependant, l'effet de rattrapage post-Covid a tout de même permis de PIB de croître de 2,6 % sur l'ensemble de 2022. En 2023, les conséquences de la détérioration du climat économique international et la hausse des prix auront un impact plus important sur l'économie française. Le PIB de la France devrait ainsi stagner (+ 0,3 % selon les prévisions de la Banque de France), avant de rebondir en 2024 (+ 1,2 %).

Contenue par les mesures gouvernementales, la hausse des prix a été moins forte que dans la plupart des autres pays européens. Principalement tirée par les prix de l'énergie (+ 15 % sur un an) et des produits alimentaires (+ 12 %), l'inflation atteint 5,9 % à fin décembre et 5,2 % en moyenne en 2022 selon l'INSEE. Les prix devraient continuer d'augmenter au 1^{er} semestre 2023 avant de marquer une inflexion. D'après la Banque de France, l'inflation atteindrait 6 % environ sur l'ensemble de 2023 puis amorcerait sa décade en 2024 (+ 2,5 %).

Le resserrement des conditions de financement et les poussées inflationnistes rognent le pouvoir d'achat et la confiance des Français et pèsent par conséquent sur la consommation. Du côté des entreprises, le climat des affaires a également chuté en 2022 (- 6,5 points sur un an) mais a plutôt bien résisté dans le secteur des services. C'est également le cas des taux de marge, qui devraient néanmoins se dégrader en 2023 en raison de la hausse des prix de l'énergie et des coûts salariaux, ce qui pèsera sur les capacités d'investissement des entreprises.

► Taux de marge des sociétés non financières, en %



Sources : Banque de France, INSEE

REBOND DES DÉFAILLANCES

Le marché de l'emploi a très bien résisté en 2022 à la dégradation de la situation économique. Ainsi, le taux de chômage atteignait 6,9 % en Île-de-France à la fin du 3^e trimestre 2022 soit une baisse de 0,1 point sur un trimestre et de 0,7 point par rapport à la même période un an auparavant. Toutefois, avec le tassement de la croissance et des créations d'emplois (58 000 attendues en 2023 en France après 647 000 en 2022), le taux de chômage devrait de nouveau s'orienter à la hausse en 2023 (7,7 %) puis 2024 (8,3 %) avant de se stabiliser en 2025 (8,2 %).

Le marché de l'emploi sera notamment affecté par le rebond des défaillances d'entreprises. Si les aides de l'État avaient permis d'en limiter le nombre, celles-ci sont reparties à la hausse en 2022 avec plus de 42 000 défaillances recensées (dont 12 300 au 4^e trimestre), soit une hausse de 50 % sur un an (mais une baisse notable de 19 % par rapport à 2019). La dégradation du contexte économique en 2023 devrait amplifier ce phénomène.

INDICATEURS ÉCONOMIQUES DE LA FRANCE

<i>En % des variations annuelles</i>	2019	2020	2021	2022	2023 (Prévisions)	2024 (Prévisions)	2025 (Prévisions)
PIB France	1,9 %	- 7,9 %	6,8 %	2,6 %	0,3 %	1,2 %	1,8 %
<i>PIB Zone Euro</i>	1,3 %	- 6,5 %	5,3 %	3,4 %	0,5 %	1,9 %	1,8 %
Consommation des ménages	1,8 %	- 6,8 %	5,2 %	2,4 %	0,3 %	1,1 %	1,7 %
Taux de chômage	8,4 %	8,0 %	7,9 %	7,3 %	7,7 %	8,3 %	8,2 %
Créations nettes d'emplois ('000)	338	- 199	709	647	58	- 196	- 40
Inflation	1,3 %	0,5 %	2,1 %	5,2 %	6,0 %	2,5 %	2,1 %
Climat des affaires	105,3	91,2	109	102,5	-	-	-
Investissement des entreprises	3,5 %	- 7,9 %	11,6 %	3,0 %	1,8 %	1,2 %	2,6 %
Défaillances d'entreprises ('000)	51,1	31,3	28,4	41,0	-	-	-
Déficit public (% du PIB)	- 3,1 %	- 8,9 %	- 6,5 %	- 5,0 %	-5,4 %	-	-
Exportations	1,6 %	- 17,0 %	8,6 %	7,7 %	4,8 %	4,7 %	3,4 %
Importations	2,4 %	- 13,0 %	7,8 %	8,9 %	4,1 %	3,4 %	2,8 %

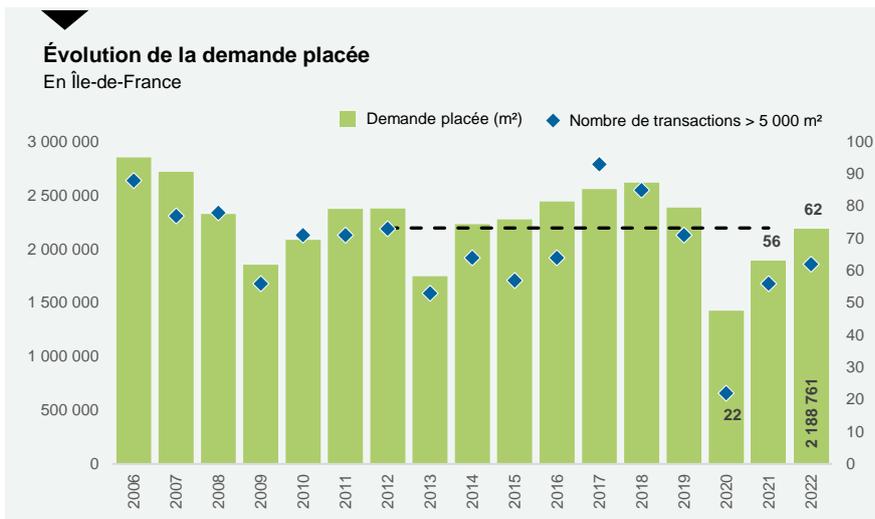
Sources : Banque de France, BCE, OCDE, Insee, ministère des Finances

LE MARCHÉ LOCATIF

HAUSSE DE 16 % DE LA DEMANDE PLACÉE EN 2022

L'année 2022 s'est achevée sur une note positive avec 616 000 m² de bureaux loués ou vendus aux utilisateurs au 4^e trimestre en Île-de-France soit une hausse de 26 % par rapport au trimestre précédent. Ce volume porte à 2,19 millions de m² les surfaces de bureaux commercialisées en 2022, résultat encore nettement en deçà des pics historiques du marché francilien mais supérieur de 16 % à celui de 2021 et proche de la moyenne décennale.

Le regain d'activité profite à tous les créneaux de surfaces, notamment aux bureaux de taille intermédiaire (1 000 à 5 000 m²), dont les volumes placés progressent de 25 % sur un an, ainsi qu'aux surfaces supérieures à 5 000 m². Au nombre de 62 en 2022 contre 56 en 2021 et 22 en 2020, les prises à bail de bureaux de plus de 5 000 m² ont directement contribué à la belle performance du marché francilien. Représentant un volume de près de 710 000 m², soit une hausse de 25 % sur un an, celles-ci jouent toutefois un rôle



Source : Knight Frank

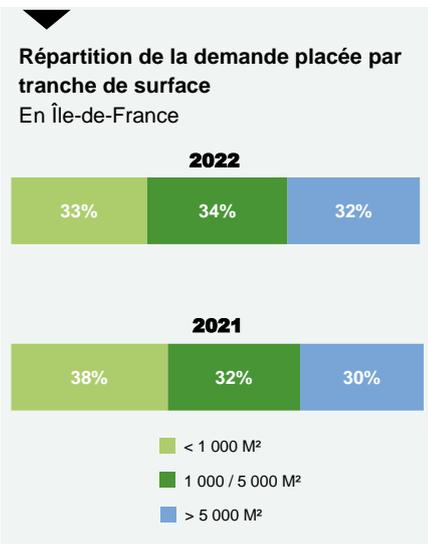
moins déterminant qu'avant le déclenchement de la crise sanitaire, confirmant l'impact du télétravail et des politiques de rationalisation immobilière des entreprises sur la consommation de bureaux. En 2022, la surface moyenne des prises à bail supérieures à 5 000 m² s'est ainsi réduite de 13 % par rapport à celle des transactions signées lors des dix années précédant l'épidémie de Covid-19. Si le recul est moins marqué qu'en 2021 grâce à la finalisation de très grandes opérations initiées il y a longtemps (achat par l'AFD de ses nouveaux bureaux proches de la gare d'Austerlitz ou par le MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR du Campus « Maxwell » à Saint-Denis), plusieurs grandes entreprises ont loué des bureaux d'une taille inférieure de 20 à 40 % voire plus à ceux qu'elles occupaient précédemment.

PARIS QCA IMPRESSIONNÉ

Les écarts importants entre secteurs géographiques sont un autre révélateur des changements liés à la crise sanitaire. Ainsi, l'adresse est plus que jamais un critère essentiel. Alors que l'activité locative tarde à se redresser dans plusieurs

secteurs d'Île-de-France, l'attractivité du quartier central des affaires n'a presque jamais été aussi élevée. 462 000 m² y ont ainsi été commercialisés en 2022, soit 6 % de moins seulement que le record historique de 2006. Tous les créneaux de surfaces ont contribué à cette performance exceptionnelle, due également à la très grande variété des utilisateurs du QCA.

Les entreprises traditionnelles du QCA restent très actives, à l'instar du conseil, de la finance ou du luxe dont le dynamisme a été illustré en 2022 par la prise à bail par les groupes LVMH, KERING et HERMES de plusieurs grandes et moyennes surfaces, ou encore la location par JACQUEMUS de 7 400 m² au 62-64 rue de Lisbonne. Signe fort d'attractivité, le QCA a également bénéficié de la demande d'entreprises installées en périphérie qui, déménageant dans la capitale, compensent le niveau plus élevé des coûts immobiliers par la réduction parfois drastique des surfaces prises à bail. Cette tendance, d'autres secteurs parisiens en ont profité, comme le 15^e arrondissement où la BANQUE POSTALE s'est installée dans « Biome ».



Source : Knight Frank

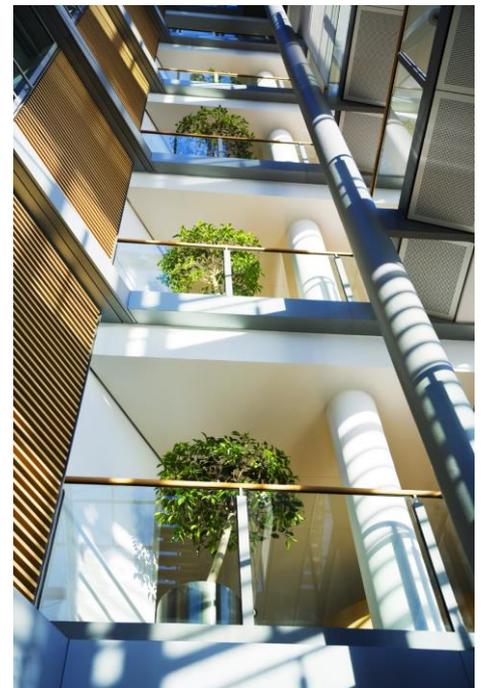
Enfin, si la demande de bureaux des entreprises de la Tech s'est nettement essoufflée au 2nd semestre, Paris a continué de bénéficier de la demande des opérateurs de coworking. Ces derniers ont pris à bail 94 000 m² de bureaux en Île-de-France en 2022 (contre 68 500 m² en 2021 et 42 800 m² en 2020), dont une part majoritaire dans Paris. Mais l'année écoulée aura aussi été marquée par leur expansion hors de la capitale, à commencer par Neuilly et Levallois où MORNING et un nouvel entrant américain, INDUSTRIOUS, ont pris à bail de grandes surfaces. 2022 a également été une bonne année pour l'immobilier d'enseignement. Portés par la hausse constante des effectifs, les écoles de commerce et les grands groupes privés ont poursuivi leur expansion en Île-de-France, avec cinq opérations de plus de 5 000 m² recensées dans la région dont quatre dans le Croissant Ouest et à La Défense.

REGAIN D'ACTIVITÉ DANS L'OUEST

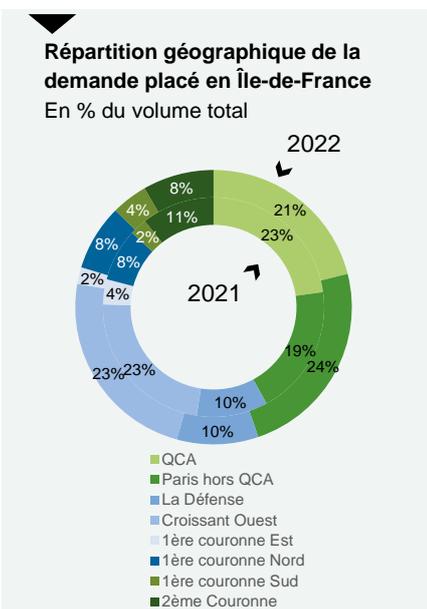
Neuilly-Levallois est, à l'Ouest, l'un des marchés qui a le mieux résisté à la crise sanitaire. En 2022, ce secteur a même réalisé l'une de ses meilleures performances avec 152 000 m² placés soit une hausse de 39 % par rapport à la moyenne décennale. Comme le QCA, Neuilly-Levallois a su mettre à profit la qualité de son offre et de sa situation géographique pour retenir ses utilisateurs et attirer les entreprises de secteurs

voisins, comme La Défense. La Défense continue pourtant de tirer son épingle du jeu. 208 000 m² de bureaux y ont été commercialisés en 2022 dont une part significative émanant d'entreprises originaires d'autres pôles tertiaires, comme ARKEMA, auparavant installée à Colombes. Des entreprises ont aussi regroupé à La Défense des collaborateurs dispersés sur plusieurs sites franciliens, à l'exemple de MANPOWER qui a récemment loué 12 000 m² au sein de la Tour « Landscape ».

Si Paris et certains secteurs tertiaires de l'Ouest ont su capter la demande d'utilisateurs prêts à changer de secteur géographique, les reports d'entreprises ont été beaucoup plus rares dans le reste de la région et la demande placée constituée très majoritairement, voire exclusivement, de mouvements d'utilisateurs endogènes. Les marchés de 1^{ère} couronne (le Nord, le Sud et l'Est) souffrent aussi des mouvements de rationalisation de secteurs traditionnellement consommateurs de grandes ou très grandes surfaces en périphérie, tels l'industrie-distribution, la banque-assurance ou l'administration. Ces utilisateurs restent actifs mais prennent à bail des gabarits souvent plus réduits qu'avant la crise sanitaire. À eux trois, ils ont ainsi loué 330 000 m² de bureaux en moyenne chaque année depuis 2020, soit 45 % de moins que le volume relevé entre 2010 et 2019.



Notons tout de même le net regain d'activité du secteur public, à l'origine de dix transactions supérieures à 5 000 m² en 2022 et qui a récemment annoncé quelques projets significatifs pour les années à venir (MINISTÈRE DES AFFAIRES SOCIALES à Malakoff).



Source : Knight Frank

Exemples de transactions locatives > 5 000 m² au 4T 2022
En Île-de-France

Preneur	Actif Adresse	Surface (m ²)
MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR	Campus Maxwell Saint-Denis	46 000
AFD	Evolution Paris 13 ^e	45 000
LEFEBVRE SARRUT	Akora Courbevoie	16 100
SCHNEIDER ELECTRIC	Edenn Nanterre	16 000
MANPOWER	Landscape Puteaux	12 000
DÉPART. DES HAUTS-DE-SEINE	So Work Puteaux	11 500
STMICROELECTRONICS	The Place Montrouge	10 200
LVMH	19-21 rue Jean Goujon Paris 8 ^e	8 600
PATCHWORK	26 rue Montholon Paris 9 ^e	7 900
DIOR	Tour Alto Courbevoie	7 500
L'OREAL	Link-It Clichy	6 800
EAU DE PARIS	Le Malraux Paris 13 ^e	6 800
AUDENCIA	Le Spot Saint-Ouen	6 700

2023, ANNÉE DU SURSAUT EN 1^{ÈRE} COURONNE ?

Leur capacité d'attraction encore limitée et le nombre restreint de grandes transactions (10 en 2022 contre 14 en moyenne chaque année entre 2010 et 2019) expliquent la performance médiocre des secteurs de 1^{ère} couronne, en particulier du Sud et de l'Est dont les volumes placés en 2022 ont été inférieurs de 17 et 39 % à la moyenne décennale. Le bilan est bien plus honorable dans le Nord avec 170 000 m² pris à bail. Si ce résultat est supérieur de 12 % à la moyenne décennale, deux grandes transactions signées à Saint-Denis concentrent toutefois 68 % du volume placé : la location par GRDF de 22 600 m² au 15 rue des Bretons et l'achat par le MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR des 46 000 m² du Campus « Maxwell ». Malgré une offre abondante, qualitative et peu onéreuse, l'activité locative du Nord reste donc encore en deçà des espoirs qu'avaient fait naître les projets liés aux Grand Paris Express et aux JO de 2024.

L'année qui vient de débiter pourrait-elle inverser la tendance et remettre la 1^{ère} couronne sous les feux des projecteurs ? En période de crise économique, l'immobilier constitue un levier efficace de réduction des coûts, que les entreprises n'hésitent pas à actionner en optant pour les bureaux offrant le meilleur rapport qualité-prix. Alors que de fortes turbulences économiques sont attendues en 2023, les marchés de 1^{ère} couronne pourraient donc bénéficier d'un regain d'intérêt en raison de leurs très nombreuses opportunités de bureaux neufs, parfaitement connectés aux nouvelles lignes du métro du Grand Paris et aux loyers compétitifs. Dans la plupart des secteurs de 1^{ère} couronne, les conditions de négociation sont en effet plus favorables aux preneurs qu'avant le début de la crise sanitaire avec des mesures d'accompagnement généreuses, parfois supérieures à 30 voire 35 %.

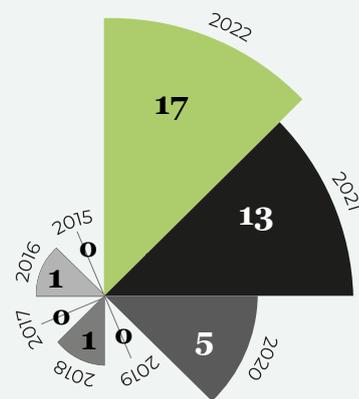
De ce fait, l'écart s'est accentué avec les secteurs les plus onéreux, le QCA en particulier où le loyer prime a poursuivi sa hausse. Celui-ci atteint 955 €/m²/an contre

930 €/m²/an il y a un an et 865 €/m²/an à la fin de 2019. La nette hausse du nombre de prises à bail signées à des valeurs égales ou supérieures à 900 €/m²/an reste l'un des changements les plus marquants depuis le début de l'épidémie de Covid-19 : 17 ont été recensées en 2022 sur des surfaces de plus de 500 m², contre 13 en 2021, 5 en 2020 et aucune en 2019. Par ailleurs, le seuil symbolique des 1 000 €/m²/an a ponctuellement été dépassé sur de petites et moyennes surfaces.

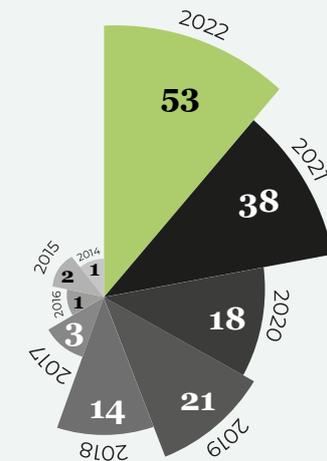
Si l'écart croissant avec les loyers pratiqués dans Paris et certains marchés de l'Ouest rend plus plausible le scénario d'un surcroît de demande pour les bureaux de 1^{ère} couronne, ce dernier n'est toutefois pas absolument certain. Contrairement aux précédentes crises, le télétravail est désormais ancré dans les pratiques et pourrait constituer, davantage que le déménagement vers des secteurs tertiaires moins onéreux, la variable d'ajustement privilégiée face au ralentissement de l'économie et aux difficultés de trésorerie de certaines entreprises.

Nombre de transactions ≥ 800 €/m²/an et ≥ 900 €/m²/an
Dans Paris intra-muros, sur des surfaces ≥ 500 m²

Transactions ≥ 900 €/m²/an



Transactions ≥ 800 €/m²/an



Répartition par secteur d'activité du nombre de transactions ≥ 900 €/m²/an en 2022
(surfaces ≥ 500 m²)



Source : Knight Frank

L'OFFRE IMMÉDIATE HISTORIQUEMENT ÉLEVÉE

À la fin du 4^e trimestre 2022, l'offre immédiate totalise 4,3 millions de m² en Île-de-France, soit une hausse de 6 % sur un an et un volume historiquement élevé. Le dynamisme de l'activité locative constaté dans certains secteurs tertiaires n'a donc pas compensé l'importance des libérations de surfaces et des livraisons. En 2021, 1,2 million de m² de bureaux avaient été livrés en Ile-de-France, volume quasi record gonflé par les livraisons initialement prévues en 2020 mais reportées en raison du premier confinement. En 2022, les livraisons ont diminué mais sont restées importantes, totalisant 900 400 m² dont 50 % n'ont pas encore été pris à bail et qui entreront donc directement en concurrence avec les immeubles à livrer en 2023.

Le taux de vacance est désormais de 7,7 % contre 7,3 % il y a un an et 5 % avant le déclenchement de la crise sanitaire. L'épidémie de Covid-19 a creusé l'écart entre Paris et le reste de la région. À l'exception du nord-est de la capitale, tous les secteurs parisiens affichent ainsi des taux de vacance compris entre 1 et 5 %. La pénurie est particulièrement prononcée dans les arrondissements centraux (Paris 5-6-7 et 3-4-10-11) ainsi que dans le QCA, dont le taux de vacance se maintient sous les 3 % malgré l'arrivée sur le marché d'un nombre important de

m² de bureaux neufs-restructurés. Les disponibilités restent en revanche très abondantes dans le Nord et en Péri-Défense, avec des taux de vacance proches de 20 %. Elles le sont également à La Défense où les livraisons d'« Hekla » et d'« Aurore » ont ajouté 110 000 m² au stock en fin d'année et poussé la vacance à près de 15 % malgré l'absorption de plusieurs grandes et moyennes surfaces.

PART IMPORTANTE DE PROJETS INCERTAINS

Si l'année 2023 sera bien moins offreuse que 2022 avec « seulement » 770 000 m² de bureaux neufs-restructurés à livrer (dont 70 % encore disponibles), le répit ne sera que de courte durée puisque le cumul des opérations attendues en 2024 et 2025 pourrait s'élever à 2,6 millions de m². Toutefois, ce volume est constitué pour moitié de projets non encore lancés, dont un certain nombre devraient être décalés, redimensionnés ou tout simplement annulés dans les secteurs tertiaires souffrant d'une vacance déjà élevée. C'est le cas de la 1^{ère} Couronne Nord et de la 1^{ère} Couronne Sud qui, en cumulant projets en chantier et à lancer, totalisent près d'un million de m² à livrer d'ici la fin de 2025 dont 83 % sont encore disponibles.

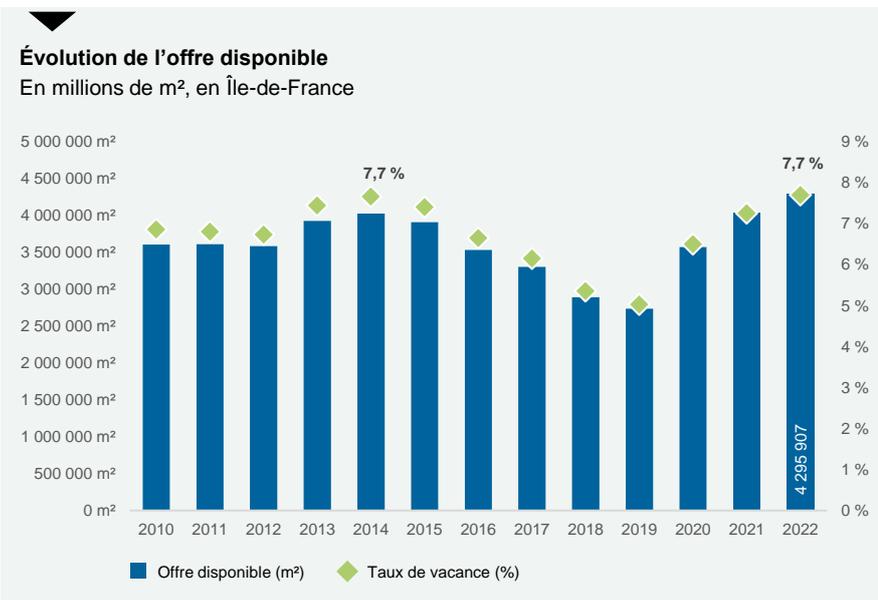
L'ampleur de l'offre à venir est également importante dans la capitale : les projets à livrer entre 2023 et 2025, déjà lancés ou



Source : Knight Frank

dotés d'un permis de construire y totalisent quelque 780 000 m² mais, à la différence de la périphérie, tous devraient être menés à leur terme compte tenu de la forte demande des entreprises et d'un taux de vacance réduit.

Les projets parisiens n'ayant pas encore obtenu leur permis pourraient en revanche ne pas tous se concrétiser en raison, non du contexte de marché, mais des incertitudes liées à l'adoption du futur plan local d'urbanisme bioclimatique. De fait, le nouveau PLU bioclimatique de Paris ne sera probablement pas approuvé en 2023 mais aura tout de même un impact car les porteurs de projets pourraient se voir opposer par la Ville un sursis à statuer et être contraints de revoir leur copie.

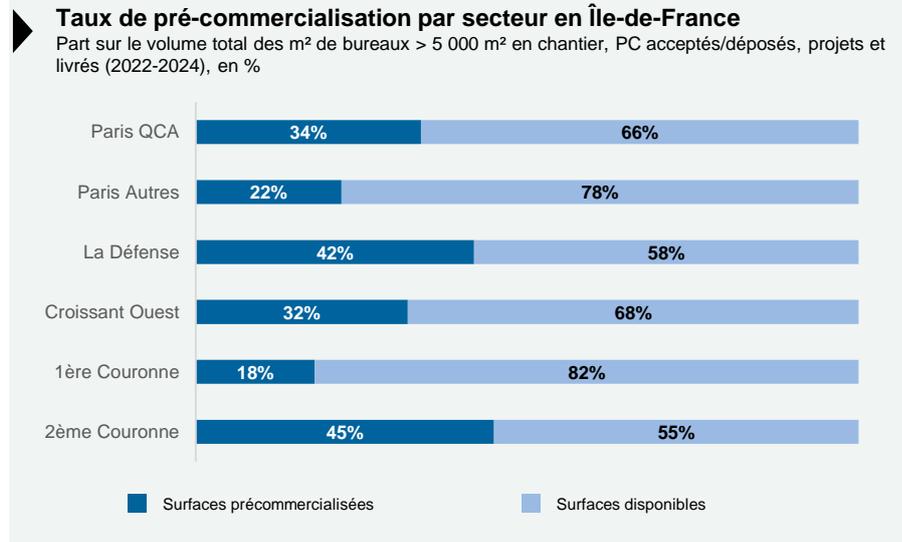


Source : Knight Frank

TRANSFORMATION : DES DÉBOUCHÉS VARIÉS

S'il se confirmait, le ralentissement des livraisons de bureaux neufs allègerait la pression concurrentielle s'exerçant sur les surfaces récemment livrées et encore disponibles, ce qui faciliterait leur écoulement à condition qu'elles répondent aux critères de sélection des utilisateurs (excellente accessibilité, bon rapport qualité-prix, etc.). Le devenir des surfaces de seconde-main est bien plus incertain, à l'exception sans doute de certains quartiers parisiens où le nombre d'offres neuves-restructurées est si restreint et la demande si forte que des bureaux de moindre qualité peuvent constituer une alternative. Dans la plupart des arrondissements de Paris, la vacance de longue durée est même quasiment inexistante.

Les surfaces disponibles depuis plus de quatre ans en Île-de-France représentent 1 million de m² à la fin de 2022 dont 2 % seulement dans Paris mais 16 % en 1^{ère} couronne, 25 % en Péri-Défense et 39 % en deuxième couronne. Le constat était le même un an auparavant et il n'est pas étonnant que la situation n'ait guère évolué compte tenu de la faible demande



Source : Knight Frank

s'exprimant dans certains secteurs de périphérie et de la priorité donnée par les entreprises à l'efficacité et à la performance environnementale de leurs bureaux. Dans ce contexte, l'année écoulée a confirmé l'essor des changements d'usage, avec un nombre certes limité mais croissant d'opérations, dans certaines communes des Hauts-de-Seine notamment, et une hausse de la

Surface moyenne transformée. Si l'on parle plus fréquemment de transformations de bureaux, les débouchés sont plus variés que les seuls logements, incluant résidences gérées et hôtellerie, locaux d'enseignement et sites de logistique urbaine pour lesquels les besoins sont élevés et l'intérêt des investisseurs de plus en plus marqué.



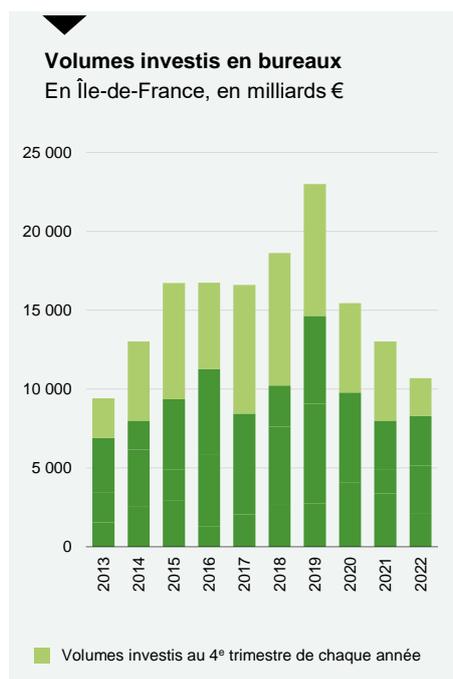
LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

DÉCROCHAGE AU 4^e TRIMESTRE

Alors qu'il s'agit habituellement de la période la plus dynamique de l'année, seuls 2,4 milliards d'euros ont été investis sur le marché des bureaux d'Île-de-France au 4^e trimestre, soit une baisse de 52 % par rapport à la même période en 2021 et un niveau au plus bas sur un 4^e trimestre depuis 2009. Si l'activité avait commencé à s'essouffler dès l'été, c'est donc au 4^e trimestre que les conséquences de la hausse du coût de l'argent et de l'attentisme accru des investisseurs se sont traduites dans les chiffres.

Sur l'ensemble de 2022, 10,6 milliards d'euros ont été investis sur le marché des bureaux d'Île-de-France, soit une baisse de 17 % par rapport à 2021. Le recul de l'activité est particulièrement évident sur le segment des grandes opérations. Ainsi, sur les 29 cessions de bureaux supérieures à 100 millions d'euros actées en Île-de-France en 2022, seules six l'ont été au 4^e trimestre pour un volume de moins de 950 millions d'euros, dont la vente de l'immeuble « Bloom » (Paris 12^e) à PRIMONIAL REIM, celle d'« AXE 13 » (Nanterre) à HSBC REIM ou encore celle à ICAMAP de la tour CB3 à La Défense. Au 4^e trimestre 2021, 13 avaient été comptabilisées pour un volume trois fois plus important.

Fait inhabituel, c'est en région que la plus grande transaction du 4^e trimestre 2022 a été recensée sur le marché français des bureaux (vente par DCB à BLACKROCK du projet « M-Lyon » à Lyon), illustrant la poursuite de l'érosion de la domination de l'Île-de-France et la plus grande résistance des marchés régionaux. En 2022, les sommes engagées sur le marché francilien des bureaux représentent ainsi 77 % de l'ensemble de celles investies sur le marché tertiaire hexagonal contre 82 % en 2021.



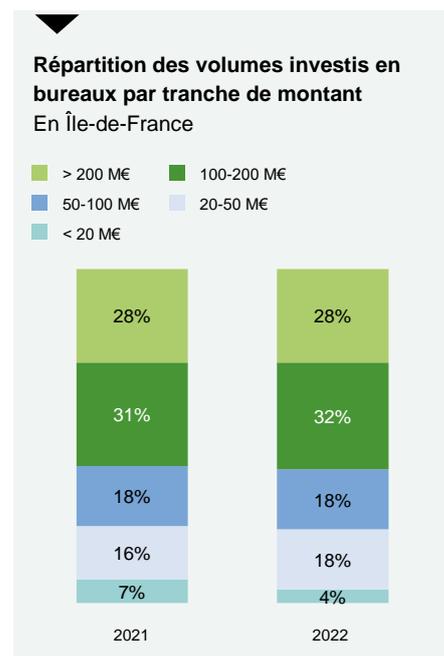
Source : Knight Frank

À l'heure où nombre d'investisseurs souhaitent diversifier leur patrimoine, et alors que la correction des prix tarde davantage à se concrétiser sur ce segment que sur ceux de l'industriel et des commerces, le marché des bureaux est logiquement le plus pénalisé par la nouvelle donne financière. En Île-de-France, l'attentisme est d'autant plus important que le télétravail, plus ancré qu'en région, pourrait peser durablement sur la consommation de m² de bureaux et que les taux de vacance sont, hors de Paris, historiquement élevés. Ceci explique le nombre important d'actifs tertiaires franciliens retirés du marché et de transactions mises en stand-by en raison des divergences de vues entre vendeurs et acquéreurs.

NET REcul EN PÉRIPHÉRIE

C'est dans les secteurs périphériques de l'Île-de-France que le ralentissement de l'activité a été le plus marqué. Ainsi, un peu moins d'1,5 milliard d'euros ont été investis sur le marché des bureaux de la 1^{ère} couronne, soit une baisse de 56 % par rapport à 2021 et de 39 % par rapport à la moyenne décennale. Dans le Nord, quatre opérations de plus de 100 millions d'euros ont été recensées en 2022 après sept en 2021. Parmi les plus significatives, citons la vente récente par LA FRANÇAISE de « Kappa » à Saint-Ouen, commune qui, avec Clichy, a concentré près de 90 % des volumes investis dans le Nord l'an passé.

Malgré la finalisation récente de quelques transactions importantes, comme la vente à ICAMAP de « CB3 » à La Défense, l'achat par HSBC REIM d'« Axe 13 » à Nanterre ou encore l'achat par PERIAL de « Seine Avenue » à Asnières, l'activité a également décroché dans l'Ouest, où



Source : Knight Frank

plusieurs opérations de grande taille ont été retirées du marché. Toutes tailles confondues, le cumul des opérations signées en 2022 dans le Croissant Ouest et à La Défense atteint à peine 2,4 milliards d'euros, contre 3,1 milliards en 2021 et plus de 5 milliards en moyenne lors des dix dernières années.

PARIS SOLIDE

La solidité du marché parisien tranche avec l'essoufflement constaté dans la plupart des secteurs de périphérie. Paris intra-muros accroît ainsi sa part dans les volumes investis, comptant pour près de 60 % des sommes engagées en bureaux en Île-de-France en 2022 contre 45 % en moyenne depuis dix ans. Dans le QCA, les volumes investis ont été supérieurs de 8 % à ceux de 2021. Hors QCA, la performance de 2022 a même dépassé de 11 % la moyenne décennale grâce à plusieurs grandes et très grandes transactions comme la vente à SFL au 1^{er} semestre du 91-93 boulevard Pasteur dans le 15^e, ou les acquisitions au 2nd semestre par LA MONDIALE du 61-63 rue des Belles Feuilles dans le 16^e et par PRIMONIAL de « Bloom » dans le 12^e.

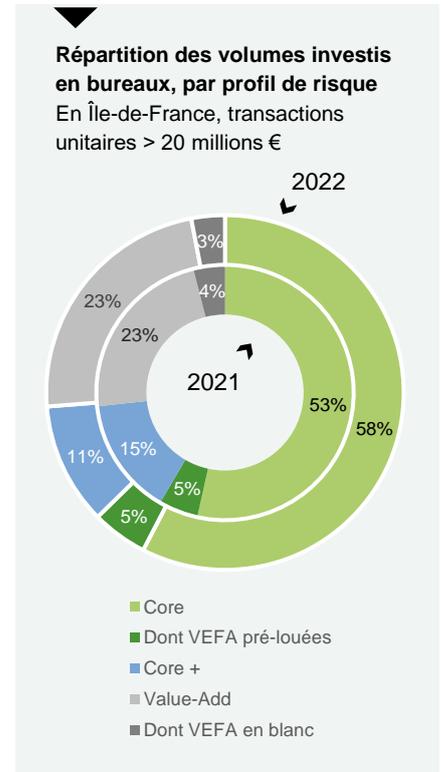
Soutenu par une activité locative dynamique – et même quasi record dans le QCA – et des valeurs locatives en hausse du fait de la pénurie de l'offre, le marché parisien aura donc conservé en 2022 son statut de marché refuge. Cela dit, Paris n'a pas échappé au 2nd semestre à la décélération de l'activité liée, comme dans les autres secteurs, à la hausse des coûts de financement et aux divergences de vues entre vendeurs et acquéreurs. La décompression, certes

modeste, y est aussi à l'œuvre, avec un taux de rendement prime s'établissant à 3,25 % dans le QCA à la fin de 2022 soit une hausse de 50 points en un an. La décompression a été plus importante en périphérie, supérieure à 100 points de base dans plusieurs secteurs géographiques.

LES CHANGEMENTS D'USAGE : GISEMENT DE TRANSACTIONS POUR LE MARCHÉ FRANCILIEN ?

Cette correction de prix offre de belles opportunités de création de valeur aux investisseurs adaptant des immeubles aux nouvelles attentes des entreprises, pourvu que ces actifs s'y prêtent (proximité des transports, environnement qualitatif, etc.). En revanche, dans des communes affichant des taux de vacance élevés, certains investisseurs, promoteurs, fonds ou bailleurs sociaux, saisissent l'opportunité d'acquérir des actifs obsolètes à des valeurs réajustées afin de les transformer totalement ou partiellement en logements (classiques ou résidences gérées). De telles opérations ont par exemple été recensées en 2022 dans des communes comme Charenton, Courbevoie, Asnières, Clichy ou Fontenay-sous-Bois.

Cette tendance devrait s'accélérer ces prochaines années compte tenu de l'importance du nombre de m² de bureaux vacants tardant à être pris à bail (près d'un million de m² sont disponibles depuis plus de quatre ans en Île-de-France dont près des deux tiers en 2^e Couronne et en Péri-Défense) et de la nécessité pour certains investisseurs français ou internationaux, parfois très exposés aux bureaux, d'augmenter leurs investissements dans le domaine du logement.



Source : Knight Frank



Exemples de transactions investissement au 4T 2022 en Île-de-France

Actif Adresse	Vendeur	Acquéreur	Surface (m ²)
Bloom Paris 12 ^e	AXA	PRIMONIAL REIM	15 000
Axe 13 Nanterre (92)	ICADE	HSBC REIM	16 000
CB3 Courbevoie (92)	AEW	ICAMAP	37 000
Kappa Saint-Ouen (93)	LA FRANÇAISE REM	ALLIANZ IMMOVALOR	16 000
Seine Avenue Asnières sur Seine (92)	ARA EUROPE / HEMISPHERE	PERIAL	23 500
76-78 rue de Reuilly Paris 12 ^e	PIERRE ET ENTREPRISE	CONFIDENTIEL	9 600
Le Mazagran Paris 13 ^e	AMUNDI	LIBERTY MANAGEMENT	15 000
Défense Parc Nanterre (92)	CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER	ICADE	19 700
40-42 rue de la Folie Regnault Paris 11 ^e	FONCIÈRE CONCORDE	UNION INVESTMENT	2 900
18 rue de l'Amiral Hamelin Paris 16 ^e	CORUM	SFO CAPITAL P. / SIENNA RE	2 300
Envergure (2 nd e tranche) Romainville (93)	ICADE / SEMIIC	GOLDMAN SACHS / HEMISPHERE	20 000

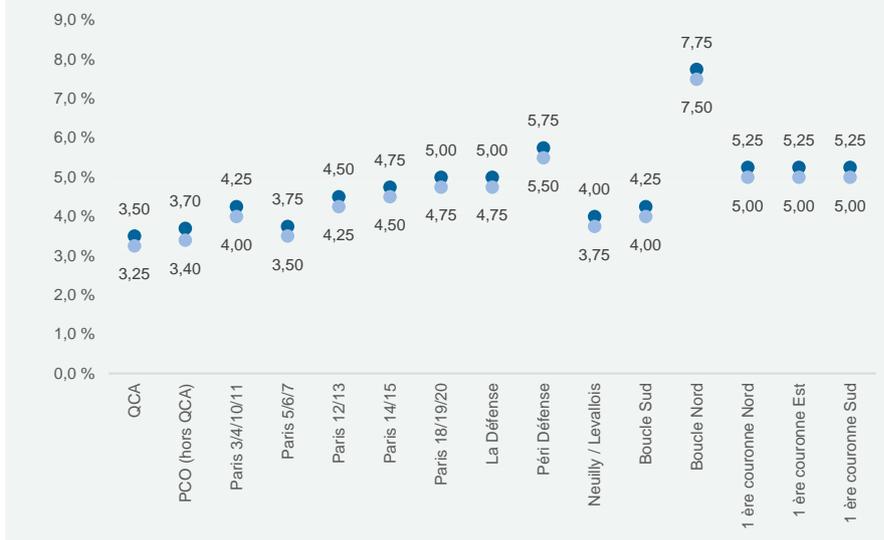
Source : Knight Frank

QUELLES PERSPECTIVES POUR 2023 ?

Après la chute brutale des volumes investis en bureaux au 4^e trimestre 2022, ces derniers resteront probablement assez bas au 1^{er} semestre 2023. Entretenu par la poursuite du resserrement monétaire, l'attentisme des investisseurs continuera d'entraver l'activité, sur le segment des grandes transactions notamment. Le manque persistant de visibilité sur l'évolution des prix et les divergences de vues encore importantes entre vendeurs et acheteurs pèseront également sur le résultat du marché tertiaire francilien. Depuis la fin du 2^e trimestre une correction des taux de rendement prime a déjà été actée, mais est restée assez limitée dans certains secteurs. Or, l'activité ne retrouvera réellement de la fluidité qu'à la condition d'un ajustement encore plus franc des valeurs et d'une reconstitution de la prime de risque immobilière.

Le contexte financier, économique et géopolitique demeurant très incertain, il est difficile de prévoir quand pourrait survenir cette reprise. Mais si les conditions de marché devenaient plus favorables au 2nd semestre 2023, ceci

Fourchette des taux de rendement prime bureaux
En Île-de-France à la fin du 4^e trimestre 2022

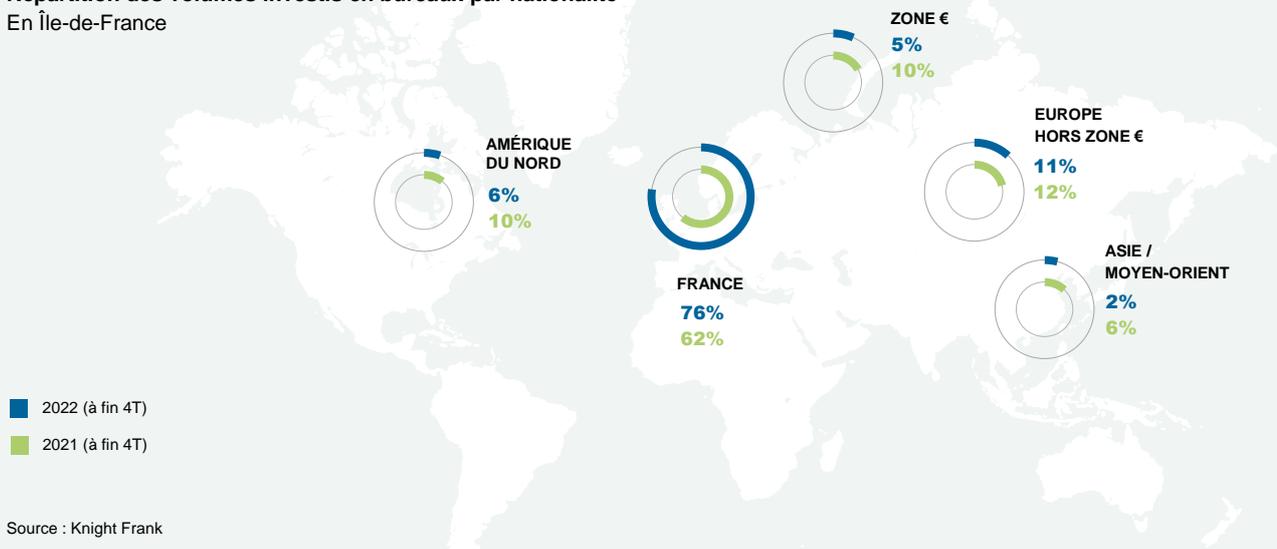


Source : Knight Frank

ne se traduirait sans doute pas dans le total des volumes investis avant 2024 compte tenu de la sélectivité accrue des investisseurs et de l'allongement des durées de négociation. Par ailleurs, lorsqu'elle adviendra, la reprise sera sans doute très inégale, bénéficiant en premier lieu aux biens les plus sécurisés, les plus adaptés à la demande des utilisateurs et performants

sur le plan environnemental. Si les secteurs à la vacance élevée souffriront de la sélectivité des investisseurs, les perspectives sont assez positives pour les bureaux de la capitale, même si la révision actuelle du Plan Local d'Urbanisme et le « pastillage » de centaines d'immeubles à Paris ajoute au manque de visibilité actuelle sur la valorisation des actifs.

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



Source : Knight Frank

Publications récentes



Les marchés immobiliers français | Bilan 2022 & Perspectives 2023
Janvier 2023



Inside Out | Sport et immobilier de commerce
Janvier 2023



Mobilités douces et immobilier de bureaux
Octobre 2022



Le marché de l'immobilier résidentiel
Novembre 2022

Contacts

Vincent Bollaert

CEO France

+33 1 43 16 88 90

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com

Antoine Grignon

Head of Capital Markets

+33 1 43 16 88 70

antoine.grignon@fr.knightfrank.com

Guillaume Raquillet

Head of Office Agency

+33 1 43 16 88 86

guillaume.raquillet@fr.knightfrank.com

David Bourla

Chief Economist & Head of Research

+33 1 43 16 55 75

david.bourla@fr.knightfrank.com

Études disponibles sur knightfrank.fr/research



© Knight Frank SNC 2023

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.