

Le marché des bureaux  
Locatif et investissement



# Le marché des bureaux

Paris / Ile-de-France | 1<sup>er</sup> trimestre 2023

[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 10.*

**LE MARCHÉ DE  
L'INVESTISSEMENT**

---

*Page 13.*

**CONTACTS**

# DÉBUT D'ANNÉE TRÈS MITIGÉ POUR LE MARCHÉ DES BUREAUX D'ILE-DE-FRANCE

Après une bonne année 2022, le début de 2023 a été laborieux pour le marché locatif des bureaux d'Ile-de-France. Un peu moins de 390 000 m<sup>2</sup> ont ainsi été placés au 1<sup>er</sup> trimestre, soit une baisse de 30 % sur un an et de 26 % par rapport à la moyenne décennale. Si tous les segments de marché affichent un bilan négatif, celui des grandes surfaces a été particulièrement décevant avec seulement six transactions > 5 000 m<sup>2</sup> dont trois signées au sein de la 1<sup>ère</sup> couronne Sud, qui est l'un des rares secteurs à tirer son épingle du jeu. L'activité a également ralenti à Paris, même si la capitale continue de se distinguer avec une nouvelle raréfaction de l'offre disponible et des valeurs locatives encore orientées à la hausse.

Côté investissement, 1,2 milliard d'euros ont été engagés sur le marché des bureaux d'Ile-de-France au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, soit une baisse de 42 % par rapport à la même période en 2022 et un volume au plus bas sur un 1<sup>er</sup> trimestre depuis 2012. L'activité a été pénalisée par la poursuite du resserrement monétaire et les interrogations sur la solidité du système bancaire international, qui ont entretenu l'attentisme des investisseurs et asséché le segment des grandes opérations (> 100 millions d'euros). Les étrangers ont été très peu présents, même s'ils sont à l'origine d'une des rares transactions significatives du trimestre (« Apollo » dans le 13<sup>e</sup>, cédé à INGKA CENTRES). Enfin, la polarisation du marché s'est accentuée, Paris concentrant près de 70 % des volumes investis depuis janvier.



# CONTEXTE ÉCONOMIQUE

## LES PAYS DE LA ZONE EURO ÉVITENT LA RÉCESSION

Trois ans après le début de l'épidémie de Covid-19 et un an après le déclenchement de la guerre en Ukraine, l'économie de la zone euro restera fragilisée en 2023. Selon les prévisions de la Banque Centrale Européenne, son PIB n'augmenterait que de 1,0 % cette année (après + 3,6 % en 2022), avant de réaccélérer modérément en 2024 (+ 1,6 %). La situation est cependant très inégale entre pays, avec un léger recul de 0,1 % du PIB de l'Allemagne en 2023, une hausse de 0,7 % en France ou une progression plus marquée de 1,5 % en Espagne.

L'inflation s'est envolée dans l'ensemble de la zone euro en 2022, atteignant en moyenne 8,4 %. Cela s'explique principalement par la hausse des prix de l'énergie (+ 16,3 % à fin décembre) et de l'alimentaire (+ 16 %). La BCE anticipe un ralentissement modéré des prix en 2023 (+ 5,3 %), avant de diminuer plus nettement en 2024 (2,9 %) et 2025 (2,1 %).

## L'ÉCONOMIE FRANÇAISE PLIE MAIS NE ROMPT PAS

Comme le reste de l'Europe, la France a subi le contrecoup du conflit russo-ukrainien et de l'envolée de l'inflation en 2022. Pour autant, l'économie a plutôt bien résisté avec une hausse de 2,6 % du PIB. L'année écoulée a cependant été scindée en deux, avec un 1<sup>er</sup> semestre dynamique profitant de l'effet de rattrapage post-Covid puis un tassement marqué au 2<sup>nd</sup> semestre lié aux conséquences du conflit russo-ukrainien.

Selon les dernières estimations de la Banque de France, le ralentissement sera plus net en France en 2023 avec une croissance quasi atone (+ 0,6 %) avant une légère accélération en 2024 (+ 1,2 %) puis 2025 (+ 1,7%).

### Évolution du PIB de la France

En %, moyenne annuelle



Source : Banque de France / (p) projections

L'inflation a fortement augmenté en 2022 en France en raison du contexte international et de la crise énergétique. Moins élevée que dans la plupart des autres pays européens, elle atteint en moyenne 5,9 % sur l'ensemble de l'année (après 2,1 % en 2021). Les aides gouvernementales ont permis de limiter la hausse des prix de l'énergie (+ 15 % sur un an) et des produits alimentaires (+ 12 %). Malgré un ralentissement attendu au 2<sup>nd</sup> semestre en raison de la baisse des prix de l'énergie, l'inflation restera élevée en 2023 (5,4 % en moyenne selon les prévisions de l'INSEE), avant de refluer plus nettement en 2024 (2,4 %) et 2025 (1,9 %).

Pénalisé par la hausse de l'inflation, le pouvoir d'achat et la consommation des ménages stagneront en 2023 (respectivement + 0,2 % et + 0,4 %) avant de repartir à la hausse en 2024. Les prix élevés, le contexte international incertain et les tensions sociales n'inciteront pas les Français à piocher dans l'épargne accumulée depuis le début de la crise sanitaire. Le taux d'épargne se maintiendrait ainsi à plus de 16 % en 2023 et les deux années suivantes.

## RÉSISTANCE DU MARCHÉ DE L'EMPLOI

En 2023, les entreprises resteront pénalisées par les niveaux élevés des prix de l'énergie et des difficultés croissantes de trésorerie (en particulier pour celles devant rembourser le PGE). Dans ce contexte, le nombre de défaillances devrait nettement augmenter. EY prévoit ainsi 59 000 défaillances en 2023, après les 41 020 recensées par l'INSEE en 2022. Les exemples d'entreprises en difficulté sont déjà nombreux dans certaines filières, comme le prêt à porter où les procédures se sont multipliées depuis le début de 2023 (Kaporal, Go Sport, San Marina, Gap France, Kookaï, etc.).

Après avoir très bien résisté en 2022, avec un taux de chômage s'établissant à 7,3 % en France (- 0,6 point en un an), le marché du travail se détériorera en 2023. Seules 63 000 créations d'emplois sont ainsi attendues cette année soit une baisse de 91 % en un an. Le taux de chômage va par conséquent augmenter en 2023, et pourrait ainsi s'établir à 7,5 % selon les prévisions de l'INSEE. Il poursuivra sa tendance haussière en 2024 (8,1 %) avant de se stabiliser en 2025.

Notons tout de même que les intentions d'embauche pour 2023 demeurent très élevées. Selon le baromètre annuel de Pôle emploi et du Crédoc sur les besoins en main-d'œuvre des entreprises, les employeurs déclarent ainsi 3,04 millions projets de recrutements pour 2023 (dont 72 % d'emplois durables – CDI et CDD de plus de six mois), soit autant qu'en 2022. Par ailleurs, après avoir battu un record l'an passé (308 300 embauches en France), le marché de l'emploi des cadres devrait rester très dynamique en 2023, tiré par les services à valeur ajoutée (informatique, ingénierie, conseil, juridique, comptabilité).

# INDICATEURS ÉCONOMIQUES DE LA FRANCE

<i>En % des variations annuelles</i>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023 (Prévisions)</b>	<b>2024 (Prévisions)</b>	<b>2025 (Prévisions)</b>
PIB France	1,9 %	- 7,9 %	6,8 %	2,6 %	0,6 %	1,2 %	1,7 %
<i>PIB Zone Euro</i>	1,3 %	- 6,5 %	5,3 %	3,6 %	1,0 %	1,6 %	1,6 %
Consommation des ménages	1,8 %	- 6,8 %	5,2 %	2,7 %	0,4 %	1,5 %	1,6 %
Taux de chômage	8,4 %	8,0 %	7,9 %	7,3 %	7,5 %	8,1 %	8,1 %
Créations nettes d'emplois ('000)	338	- 199	709	689	63	- 189	- 4
Inflation	1,3 %	0,5 %	2,1 %	5,9 %	5,4 %	2,4 %	1,9 %
Climat des affaires	105,7	92,1	109,0	102,6	103,1 (Mars)	-	-
Investissement des entreprises	3,5 %	- 8,0 %	11,8 %	3,4 %	2,8 %	1,0 %	2,4 %
Défaillances d'entreprises ( '000)	51,1	31,3	28,4	41,0	59,0	-	-
Déficit public (% du PIB)	- 3,1 %	- 9,0 %	- 6,5 %	- 4,7 %	-5,0 %	-	-
Exportations	1,6 %	- 17,0 %	8,6 %	7,1 %	4,5 %	4,0 %	3,3 %
Importations	2,3 %	- 13,0 %	7,8 %	9,1 %	4,1 %	3,3 %	2,5 %

Sources : Banque de France, BCE, OCDE, Insee, ministère des Finances, EY (Prévisions des défaillances)

# LE MARCHÉ LOCATIF

## BAISSE DE 30 % DES VOLUMES PLACÉS EN ILE-DE-FRANCE

Après une bonne année 2022, l'activité a nettement ralenti depuis le début de 2023. 388 600 m<sup>2</sup> ont ainsi été commercialisés en Ile-de-France au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, soit une baisse de 30 % par rapport à la même période l'an passé et de 26 % par rapport à la moyenne décennale d'un 1<sup>er</sup> trimestre. Ce recul est plus important qu'anticipé mais n'est pas pour autant surprenant. De fait, le bon résultat de 2022 était en partie lié à la finalisation de quelques grandes ou très grandes transactions initiées de longue date, et d'un effet de rattrapage post-Covid qui s'est peu à peu essoufflé. Par ailleurs et comme nous l'indiquons depuis 2020, la crise sanitaire et les changements de modes de travail se traduisent par une réduction durable de la consommation de bureaux, dont l'impact pourrait être amplifié par la détérioration de la situation économique et de la trésorerie des entreprises.

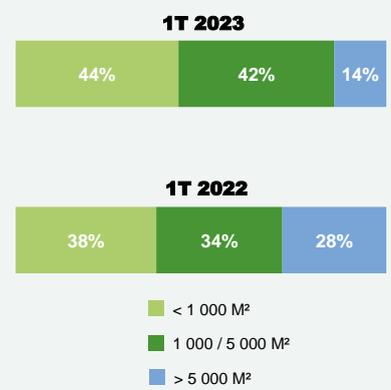
Le recul de l'activité locative a concerné l'ensemble des créneaux de surfaces au

1<sup>er</sup> trimestre 2023, avec une chute de 20 % sur un an des commercialisations de bureaux de moins de 1 000 m<sup>2</sup>, de 13 % de ceux compris entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup> et surtout de 65 % de ceux supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup>. Alors que les grandes prises à bail avaient contribué l'an passé à la belle performance du marché francilien, ce sont elles qui ont le plus fait défaut au début de 2023 avec six transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> totalisant à peine 55 200 m<sup>2</sup> contre 194 400 m<sup>2</sup> en moyenne lors d'un 1<sup>er</sup> trimestre depuis dix ans.

Prolongeant la tendance à la réduction de la taille moyenne des surfaces consommées par les grandes entreprises, la prise à bail la plus importante du 1<sup>er</sup> trimestre 2023, INFORMATIQUE CDC dans « Network 2 » à Bagneux, dépasse à peine 15 000 m<sup>2</sup>. Deux autres mouvements supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup> ont été recensés en 1<sup>ère</sup> couronne Sud (INFOPRO DIGITAL dans « L'Aqueduc » à Gentilly, SIEMENS MOBILITY dans « Yuma » à Châtillon), contribuant à la hausse de 85 % sur un an des volumes placés du secteur, toutes tailles de surfaces confondues.

## Répartition de la demande placée par tranche de surface

En Ile-de-France



Source : Knight Frank

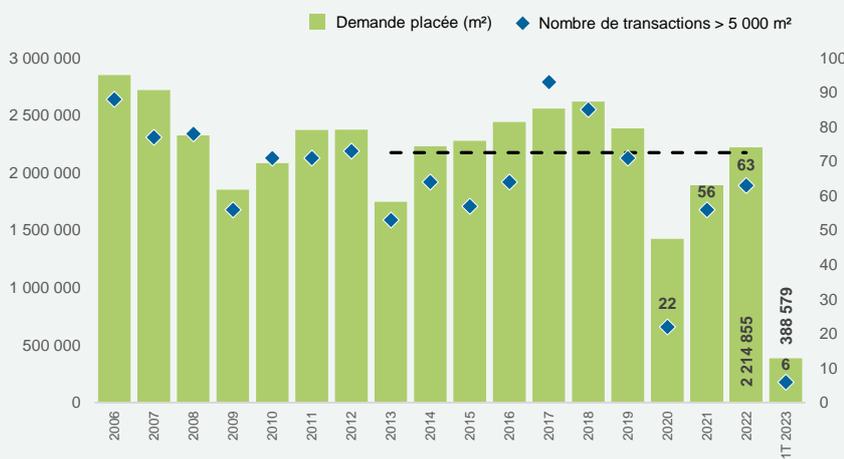
## LA 1<sup>ÈRE</sup> COURONNE SUD SE DISTINGUE

Le Sud est l'un des rares secteurs à afficher une performance positive au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, recueillant ainsi les fruits d'une offre neuve abondante, de conditions d'accessibilité améliorées par les projets de nouvelles lignes de métro, d'une image positive et d'un rapport qualité-prix compétitif par rapport aux marchés établis. Toutefois, les prises à bail des derniers mois sont pour la plupart des mouvements endogènes d'entreprises déjà présentes dans le secteur et désirant moderniser leur immobilier à moindre coût, ou bien des relocalisations limitées d'utilisateurs de secteurs plus excentrés souhaitant améliorer la qualité de leur adresse.

Les transactions significatives ont été très rares dans les autres pôles de 1<sup>ère</sup> couronne. Tranchant avec le niveau relativement élevé des volumes placés en 2022, gonflés par l'achat par le MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR des 46 000 m<sup>2</sup> du Campus « Maxwell » à Saint-Denis, un seul mouvement supérieur à 5 000 m<sup>2</sup> a par exemple été enregistré dans le Nord, à Saint-Ouen.

## Évolution de la demande placée

En Ile-de-France



Source : Knight Frank

Alors que les chantiers du Grand Paris Express et des Jeux Olympiques de 2024 approchent peu à peu de leur terme, permettant de se faire une idée plus claire du nouveau visage de ce vaste territoire cumulant les investissements publics, les performances du Nord seront scrutées d'encore plus près en 2023. Un regain plus franc que celui observé en 2022 y est en tout cas nécessaire pour absorber une offre qui ne cesse d'enfler.

Dans les secteurs de l'Ouest (Croissant Ouest et La Défense), le résultat du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 est également en deçà des attentes et le nombre d'opérations significatives très limité. Un seul mouvement de plus de 5 000 m<sup>2</sup> a été recensé : la prise à bail par INDIGO de 5 070 m<sup>2</sup> dans « The Curve » à Puteaux, en bordure de La Défense. Totalisant 35 500 m<sup>2</sup> depuis le début de 2023, les volumes placés dans le quartier d'affaires sont du reste en baisse de 38 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, mais quelques grandes transactions, pour certaines supérieures à 20 000 m<sup>2</sup>, y sont en cours de finalisation.



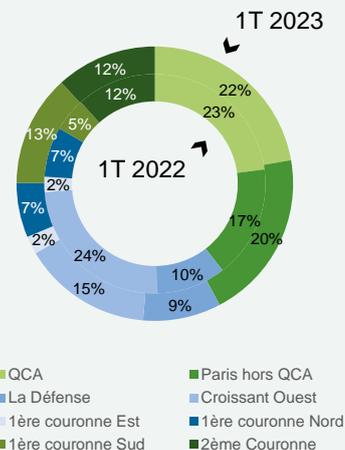
### PARIS : UN ESSOUFFLEMENT À RELATIVISER

Une fois n'est pas coutume, l'activité locative s'est également essouffée au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 à Paris. 164 000 m<sup>2</sup> y ont ainsi été placés sur la période toutes tailles de surfaces confondues : ce volume, représentant 42 % de l'ensemble des bureaux commercialisés en Ile-de-France, est en baisse de 25 % sur un an. En nombre de transactions, le recul est de 24 %. Ce ralentissement était attendu compte tenu de la raréfaction de l'offre de bureaux disponibles dans la capitale. En outre, la baisse est surtout liée à l'absence de mouvements supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup>, alors que six avaient été comptabilisés au 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

L'absence de grandes transactions a surtout pesé sur les performances du quartier central des affaires parisien, qui avait connu une année quasi record en 2022 avec 489 000 m<sup>2</sup> commercialisés et la signature de 12 grandes transactions. Avec 86 500 m<sup>2</sup> placés, le 1<sup>er</sup> trimestre 2023 est certes timide pour le QCA, mais quelques grands mouvements seront prochainement finalisés. Notons aussi la résistance des surfaces inférieures à 5 000 m<sup>2</sup>, dont les volumes commercialisés n'accusent qu'un recul modéré d'une année sur l'autre. Enfin, l'attractivité du QCA ne s'érode pas puisque ce dernier continue d'attirer les entreprises provenant d'autres territoires, alors que les départs restent très rares. La

### Répartition géographique de la demande placée en Ile-de-France

En % du volume total



Source : Knight Frank

tendance ne devrait pas faiblir ces prochains mois. Si le contexte économique est plus incertain et si certains utilisateurs sont moins présents (start-up, coworking), d'autres secteurs, habituellement captifs du QCA comme la finance, le conseil ou le luxe, demeurent très actifs. Enfin, alors que le marché de l'emploi est toujours très tendu dans les secteurs d'activité à forte valeur ajoutée, la qualité des bureaux et leur localisation restent au cœur des stratégies de rétention et d'attraction des talents.

### Exemples de transactions locatives > 5 000 m<sup>2</sup> au 1T 2023

En Ile-de-France

Preneur	Actif   Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )
INFORMATIQUE CDC – ICDC	Network 2   Bagneux (92)	15 900
INFOPRO DIGITAL	Aqueduc   Gentilly (94)	12 500
SIEMENS MOBILITY	Yuma   Châtillon (92)	10 300
SCM BIOGROUP	Le Garibaldi   Saint-Ouen (93)	6 250
GENERAL ELECTRIC	Be Open   Massy (91)	5 200
INDIGO	The Curve   Puteaux - La Défense (92)	5 100

### TAUX DE VACANCE AU PLUS HAUT DEPUIS 1997

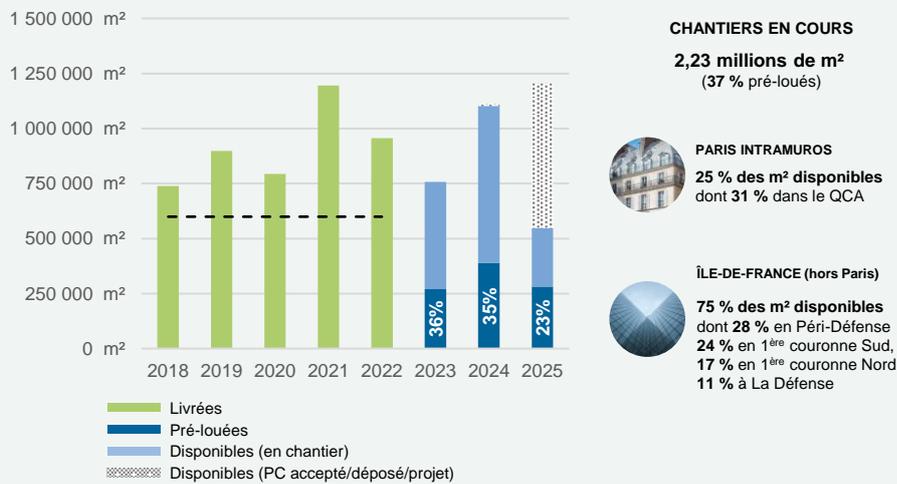
Après avoir atteint un niveau historiquement élevé à la fin du 4<sup>e</sup> trimestre 2022, le volume de l'offre immédiate a continué de progresser lors des trois premiers mois de 2023. 4,38 millions de m<sup>2</sup> de bureaux sont désormais disponibles en Ile-de-France, soit une hausse de 9 % par rapport à la même période l'an passé et de 2 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2022. L'augmentation a été assez modérée au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 car, malgré une demande placée peu élevée, les livraisons de bureaux neufs-restructurés ont-elles aussi diminué. Huit projets supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup> totalisant 135 000 m<sup>2</sup> ont ainsi été achevés en Ile-de-France depuis janvier contre 200 000 m<sup>2</sup> environ au 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

Si le taux de vacance a peu évolué, s'établissant à 7,8 % contre 7,7 % à la fin de 2022, celui-ci atteint toutefois son niveau le plus haut depuis 1997 et gagne près de trois points par rapport au début de la crise sanitaire. L'offre a continué de progresser dans la quasi-totalité des secteurs de l'ouest francilien et de la 1<sup>ère</sup> couronne, élevant le taux de vacance de certains pôles tertiaires à des niveaux très élevés, comme à La Défense où celui-ci frôle désormais les 15 %, et plus encore dans les secteurs de la Péri-Défense et de la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord (20 % environ).



Source : Knight Frank

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



Source : Knight Frank

Les livraisons et la baisse de la demande ont également poussé les taux de vacance à la hausse dans des secteurs où ceux-ci étaient longtemps restés contenus : dans le Sud, l'Est et à Neuilly-Levallois, ils ont ainsi gagné près de cinq points en moyenne depuis la fin de 2019 et trois points en deux ans.

La tendance est bien différente dans Paris intra-muros et l'écart avec le reste de la région s'est une nouvelle fois creusé au 1<sup>er</sup> trimestre 2023. Le volume de l'offre disponible continue en effet de reculer dans la capitale, avec une baisse de 5 % en un trimestre et de près de 10 % en un an. Le taux de vacance y est désormais de 3,7 % et même de 2,6 % dans le QCA, où la demande a légèrement faibli mais où aucun grand projet disponible n'a été livré depuis janvier. Le quartier central des affaires ne propose même, dans l'immédiat, aucune surface de plus de 5 000 m<sup>2</sup>. En revanche, quelques offres de ce gabarit sont disponibles dans des quartiers excentrés de la capitale, pour certaines depuis de longs mois, comme dans les 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements dont le taux de vacance se stabilise à un niveau élevé (9,4 %).

### ACCALMIE DE COURTE DURÉE

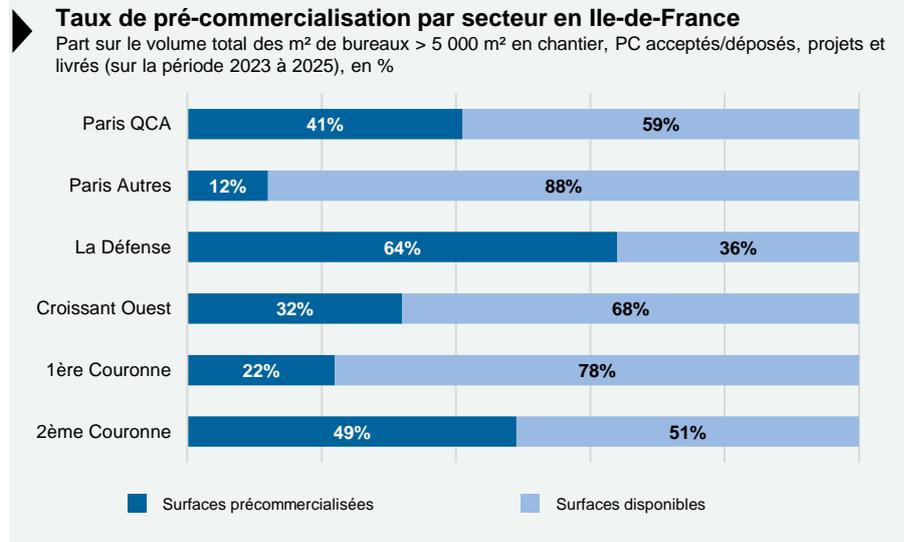
Les contrastes entre Paris et sa périphérie ne s'atténueront probablement pas dans les prochains mois, même si 2023 offrira un répit temporaire en matière de nouveaux développements. Ainsi, les livraisons de

bureaux neufs-restructurés ne devraient totaliser « que » 760 000 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de 2023 en Ile-de-France (dont 52 % de créations pures), après 960 000 m<sup>2</sup> en 2022 et 1,2 million lors du pic de 2021. Cela dit, près des deux tiers des nouveaux m<sup>2</sup> attendus cette année sont encore disponibles, s'ajoutant aux 420 000 m<sup>2</sup> achevés l'an passé et encore proposés à la location. Ce stock se concentre principalement en Péri-Défense et en 1<sup>ère</sup> couronne Nord et Sud, dont le marché locatif peine à redémarrer malgré la qualité des nouvelles offres et l'amélioration progressive du réseau des transports en commun.

Ces immeubles neufs s'ajoutent à une offre de seconde-main parfois très abondante. La vacance s'annonce donc durablement élevée en périphérie, d'autant que 2024 verra de nouveau les livraisons repartir très nettement à la hausse avec 765 000 m<sup>2</sup> de bureaux attendus en Ile-de-France (hors Paris) dont 61 % sont encore disponibles. Dans ce contexte, le sujet des friches tertiaires sera de moins en moins tabou et les changements d'usages s'accéléreront, même si certaines contraintes afférentes à la transformation (coût des travaux, équilibre financier, difficultés administratives ou techniques, etc.) persistent et soulignent la pertinence de rendre les bâtiments transformables dès leur conception.

### ACCENTUATION DE LA PÉNURIE À PARIS ?

Après un ralentissement des livraisons à Paris en 2023 (119 000 m<sup>2</sup> attendus soit une baisse de 57 % en un an), celles-ci y seront plus importantes en 2024 (345 000 m<sup>2</sup>). La faible vacance et la demande soutenue des entreprises en assureront toutefois le bon écoulement. Au-delà de 2024, la pénurie pourrait même s'accroître en raison des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme bioclimatique (PLU<sub>b</sub>). Ainsi, l'incertitude créée depuis quelques mois par la révision de ce texte, le « pastillage » de certaines d'immeubles et la volonté clairement affirmée par la municipalité de réduire la place des bureaux à Paris se traduisent d'ores et déjà par un ralentissement des investissements. Elles pourraient à très court terme impacter les dépôts et délivrances de permis de construire et limiter le lancement de nouveaux projets de restructuration. Il faut donc s'attendre à ce que l'offre, déjà très peu fournie, se raréfie davantage et favorise une nouvelle poussée des valeurs locatives, ce qui



Source : Knight Frank

accentuerait la forte hausse des derniers mois. Dans le QCA, le loyer prime atteint d'ores et déjà près de 980 €/m<sup>2</sup>/an à fin mars 2023, soit un bond de 4 % sur un an et de 13 % depuis le déclenchement de l'épidémie de Covid-19. Une nouvelle

progression des loyers compliquerait l'accès de certaines entreprises au marché des bureaux parisiens, et rien n'indique aujourd'hui que cela pourrait profiter à d'autres communes franciliennes.



# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## AU PLUS BAS DEPUIS 2012

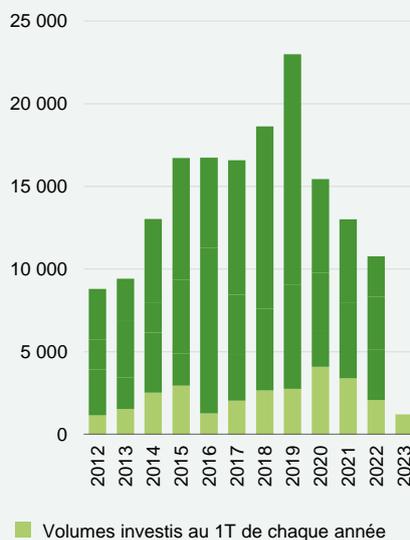
La poursuite du resserrement monétaire et les interrogations sur la solidité du système bancaire international ont entretenu l'attentisme des investisseurs lors des trois premiers mois de 2023, expliquant les mauvais résultats du marché français de l'investissement. Ainsi, après s'être nettement affaibli à la fin de 2022, l'activité a encore ralenti au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 avec un peu plus de 3,2 milliards d'euros investis en France toutes classes d'actifs confondues (bureaux, commerces et locaux industriels), soit une baisse de 44 % par rapport à la même période l'an passé et de 30 % par rapport à la moyenne décennale d'un 1<sup>er</sup> trimestre

La chute est particulièrement sévère pour les bureaux. L'an passé, les volumes investis sur ce segment en Île-de-France avaient déjà fortement diminué, totalisant 10,8 milliards d'euros contre 17,3 milliards d'euros en moyenne lors des cinq années précédentes. Le recul se poursuit en 2023 avec près d'1,2 milliard d'euros investis au 1<sup>er</sup> trimestre, soit une baisse de 42 % par rapport à la même période en 2022 et un volume au plus bas sur un 1<sup>er</sup> trimestre depuis 2012.

## QUASI DISPARITION DES GRANDES TRANSACTIONS

L'engourdissement actuel du marché francilien des bureaux se lit dans la chute des volumes investis comme dans le faible nombre d'opérations signées. Toutes tailles confondues, 25 ont été recensées au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, soit deux fois moins qu'à la même période l'an passé. Moins liquides et moins faciles à financer, les grandes transactions ont été particulièrement rares : seules trois supérieures à 100 millions ont été actées au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, contre six au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 et douze au 1<sup>er</sup> trimestre 2021.

**Volumes investis en bureaux**  
En Ile-de-France, en milliards €



Source : Knight Frank

Les trois signatures majeures de ce début 2023 sont l'achat par INGKA CENTRES (foncière de l'enseigne suédoise IKEA) auprès d'AXA d'« Apollo » dans le cadre de la cession de l'ensemble formé par le centre commercial « Italie Deux » dans le 13<sup>e</sup>, la vente par STELLANTIS à PROGAMA, CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER et GA PROMOTION de son futur immeuble de Poissy et enfin la vente à la CRPN de l'immeuble « Galilée Vernet », loué à DIOR près des Champs-Élysées.

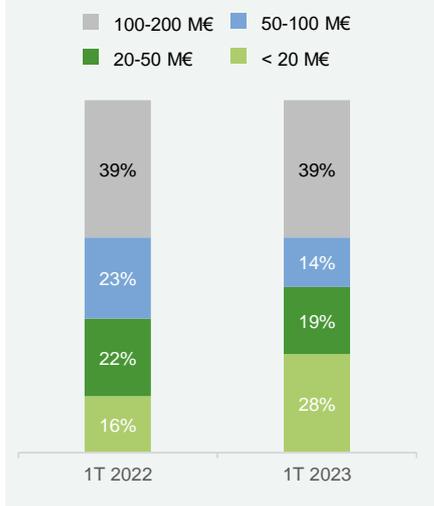
Les transactions de moindre envergure sont également moins nombreuses. Quatre comprises entre 50 et 100 millions d'euros ont été recensées depuis le début de 2023 pour un total inférieur à 300 millions d'euros, contre dix totalisant près de 650 millions d'euros au 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

## UN MARCHÉ PLUS POLARISÉ

Paris intra-muros concentre près de 70 % des sommes investies en bureaux en Ile-de-France depuis le début de 2023 contre 57 % à la même période l'an passé et 39 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2021. Hors du QCA, l'opération la plus importante recensée depuis janvier a été l'achat par INGKA CENTRES d'« Apollo » dans le 13<sup>e</sup>. Dans le même arrondissement, AMUNDI s'est séparé du « Mazagran », cédé à LIBERTY MANAGEMENT, tandis que la SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL s'est distinguée en achetant deux immeubles de taille moyenne, restructurés et 100 % loués dans les 9<sup>e</sup> et 12<sup>e</sup> arrondissements (le 37 rue de Bellefond, loué à MORNING, et le 10 boulevard de la Bastille, loué à TEAMTO).

Parmi les cessions les plus significatives dans le QCA, citons, outre la vente à la CRPN de l'immeuble « Galilée Vernet, l'achat par OREIMA du 10 rue Roquepine

**Répartition des volumes investis en bureaux par tranche de montant**  
En Ile-de-France



Source : Knight Frank

siège de la BANQUE DELUBAC & CIE. Le QCA continue de fait de bénéficier du dynamisme de la demande des utilisateurs et de valeurs locatives toujours sous pression du fait d'une très faible vacance. Toutefois, avec une baisse de plus de 20 % des volumes investis en bureaux par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, le QCA n'échappe pas au ralentissement général du marché, dans un contexte par ailleurs rendu plus incertain par la révision du plan local d'urbanisme de Paris et le « pastillage » d'un grand nombre d'immeubles de bureaux.

Mentionnons tout de même la finalisation de ventes utilisateurs importantes, comme l'achat par MAISON GOYARD de son nouveau siège au 22 rue de la Trémoille et surtout la cession à KERING de deux actifs mixtes pour près d'1,5 milliard d'euros – le 35-37 avenue Montaigne et un ensemble situé au croisement des rues Castiglione et Saint-Honoré. Emblématiques du dynamisme du luxe et de l'importance de la pierre dans les stratégies patrimoniales des grandes fortunes, ces opérations prouvent que les quartiers les plus prestigieux de la capitale conservent tout leur attrait.

**MARCHÉ ATONE EN 1<sup>ÈRE</sup> ET 2<sup>E</sup> COURONNES**

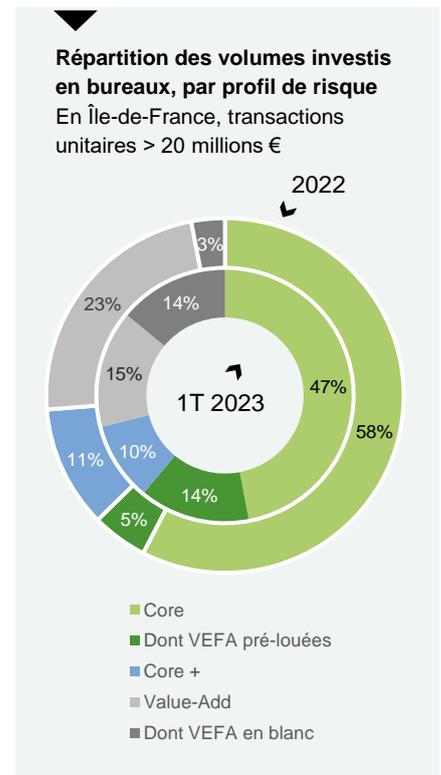
En 1<sup>ère</sup> et 2<sup>e</sup> couronnes, les investisseurs sont encore très attentistes, d'autant que le marché locatif demeure en-deçà de ses performances de long terme et que la vacance continue de progresser. Parmi les rares cessions finalisées au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, citons la vente par STELLANTIS de son futur immeuble de Poissy et le rachat

par EDF INVEST des parts d'AG REAL ESTATE dans le « Campus Cristal » à Gennevilliers. D'autres opérations, plus modestes, reflètent certaines des tendances à l'œuvre sur le marché comme la reconversion d'immeubles de bureaux en logements, par exemple illustrée par la cession par AG2R LA MONDIALE à la FONCIÈRE DE TRANSFORMATION IMMOBILIÈRE du « Pacifique » à Issy-les-Moulineaux.

**DES ACQUÉREURS QUASI EXCLUSIVEMENT FRANÇAIS**

Comme lors de chaque période de crise, les investisseurs étrangers sont en retrait. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, ceux-ci n'ont représenté que 21 % des sommes engagées sur le marché des bureaux d'Île-de-France, contre près de 30 % à la même période l'an passé. Ces sommes ont été exclusivement investies pour le compte d'acquéreurs européens du fait, principalement, de la cession au Suédois INGKA d'« Apollo » dans le 13<sup>e</sup> arrondissement.

Les Français ont concentré la quasi-totalité des cessions de bureaux actées au 1<sup>er</sup> trimestre 2023. Les caisses de retraite et les mutuelles, ainsi que les foncières et les promoteurs ont été les plus actifs. En revanche, la présence des SCPI/OPCI a été très modeste sur fond de baisse de la collecte. Cela dit, les SCPI restent à l'affût d'opportunités, et certaines sociétés de gestion se sont d'ailleurs récemment positionnées sur des actifs de plus ou moins grande taille à Paris et en périphérie.



Source : Knight Frank



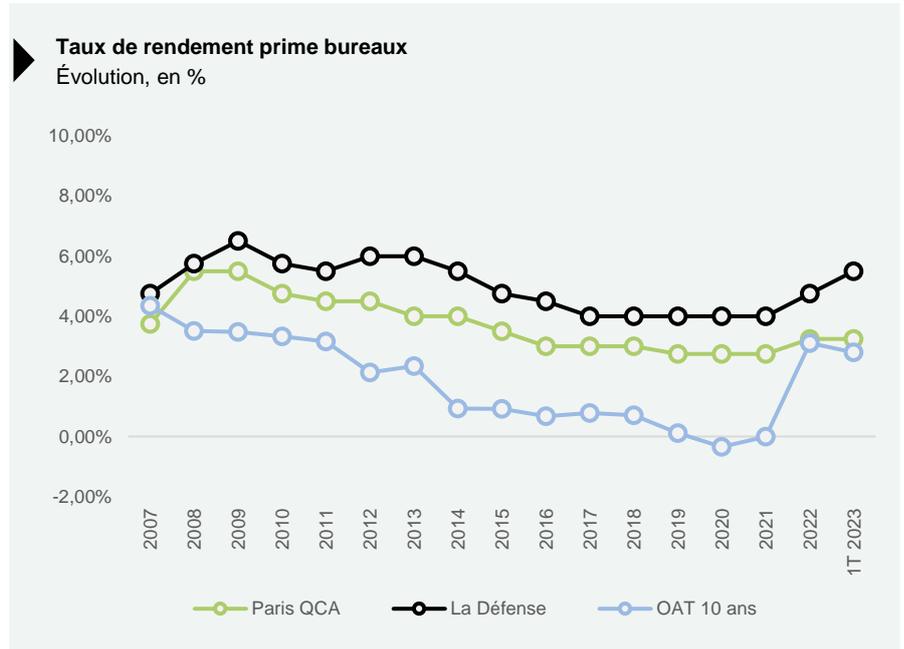
**Exemples de transactions investissement au 1T 2023 en Île-de-France**

Actif   Adresse	Vendeur	Acquéreur	Surface (m <sup>2</sup> )
Apollo   Paris 13 <sup>e</sup>	AXA	INGKA CENTRES	17 200
Campus Stellantis   Poissy (92)	STELLANTIS	PROGAMA / CA IMMOBILIER / GA PROMOTION	43 000
61 rue Galilée / 21-23 rue Vernet   Paris 8 <sup>e</sup>	HERRMANN FRÈRES/ FINANCIÈRE SAINT-JAMES / FAMILLE MILGROM	CRPN	4 400
8-10 rue Roquepine   Paris 8 <sup>e</sup>	BANQUE DELUBAC & CIE	OREIMA	3 500
Le Mazagran   Paris 13 <sup>e</sup>	AMUNDI	LIBERTY MANAGEMENT	14 200
Campus Cristal (20 %)   Gennevilliers (92)	AG REAL ESTATE	EDF INVEST	-
10 boulevard de la Bastille   Paris 12 <sup>e</sup>	PONTINE GROUPE	SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL	3 000
37 rue de Bellefond   Paris 9 <sup>e</sup>	FONCIÈRE RENAISSANCE	SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL	1 320
Le Pacifique   Issy-les-Moulineaux (92)	AG2R LA MONDIALE	FONCIÈRE DE TRANSFORMATION IMMOBILIÈRE	3 920

Source : Knight Frank

**QUELLES PERSPECTIVES POUR LES PROCHAINS MOIS ?**

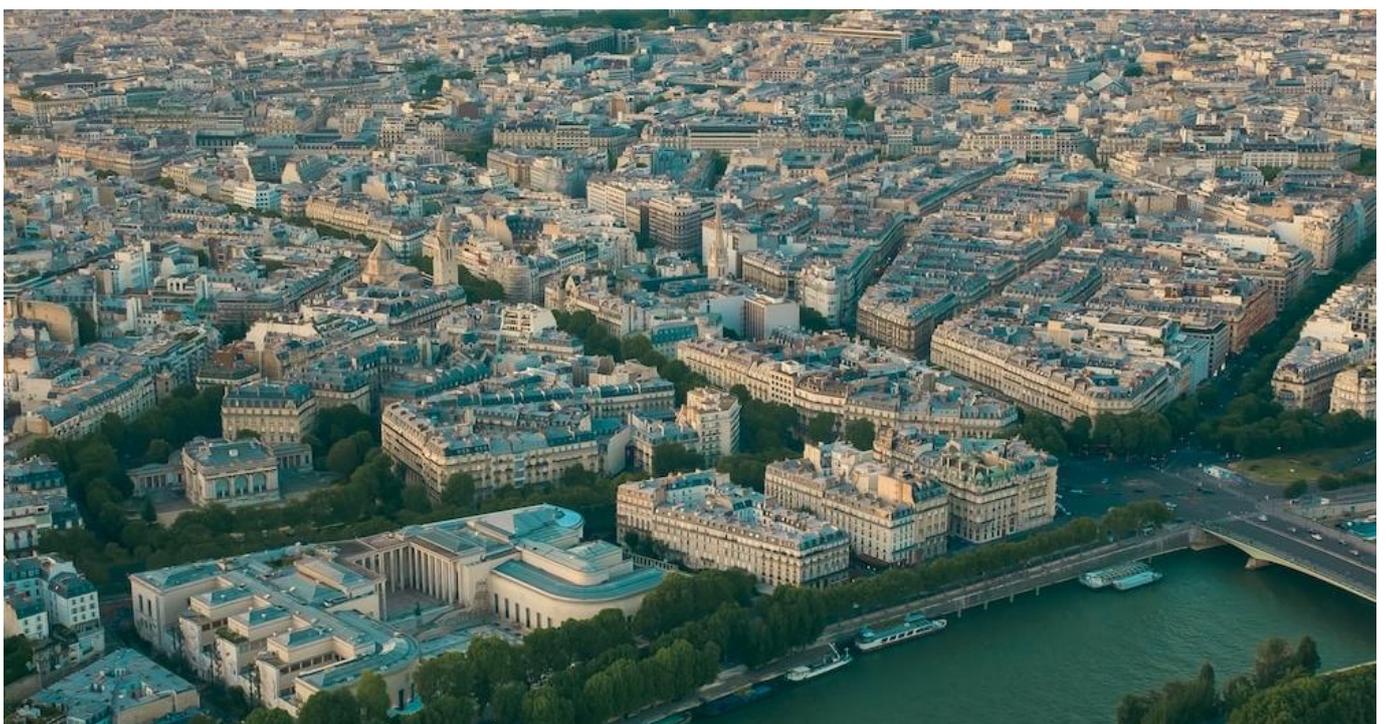
Après un 1<sup>er</sup> trimestre 2023 peu animé, nous n'attendons pas de rebond important des volumes investis d'ici la fin du 1<sup>er</sup> semestre même si plusieurs dossiers, parfois significatifs, seront prochainement finalisés. De fait, la moyenne des sommes engagées en bureaux en Île-de-France au 1<sup>er</sup> semestre lors des cinq dernières années atteint plus de 6,5 milliards d'euros. Compte tenu de l'acquis modeste du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 et du nombre réduit de grandes opérations en cours, l'écart ne sera pas comblé au 2<sup>e</sup> trimestre. C'est d'autant plus probable que les transactions sont toujours longues à finaliser, que les divergences de vues entre cédants et acquéreurs persistent et qu'un certain nombre d'acteurs internationaux, très exposés aux bureaux, souhaitent diversifier leur patrimoine au profit d'autres types d'actifs (logements, résidentiel géré, industriel, etc.). Les résultats du marché francilien resteront donc très hétérogènes, évoluant au gré des opportunités saisies par les investisseurs dans un contexte favorable aux acteurs riches en fonds propres.



Source : Knight Frank

Alors que la Banque de France prévoit une modération de l'inflation d'ici la fin de 2023, le marché de l'investissement pourrait néanmoins rebondir au 2<sup>nd</sup> semestre, à condition que la situation bancaire et géopolitique internationale ne se dégrade pas davantage, que les politiques monétaires s'assouplissent et que les taux de rendement repartent

plus franchement à la hausse. Le mouvement est déjà perceptible en périphérie, où l'on estime la hausse à 50 voire 75 points de base sur un trimestre. À Paris, le taux de rendement prime s'est pour l'instant stabilisé dans le QCA (3,25 %) et n'a que peu évolué dans les marchés centraux de la capitale.



## Publications récentes



Le marché de l'immobilier résidentiel  
Mars 2023



Le marché de l'immobilier d'enseignement  
Mars 2023



Le marché des bureaux de Lyon  
Février 2023



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

## Contacts

### Vincent Bollaert

CEO France

+33 1 43 16 88 90

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

### Antoine Grignon

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 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.com](https://knightfrank.com)

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.