

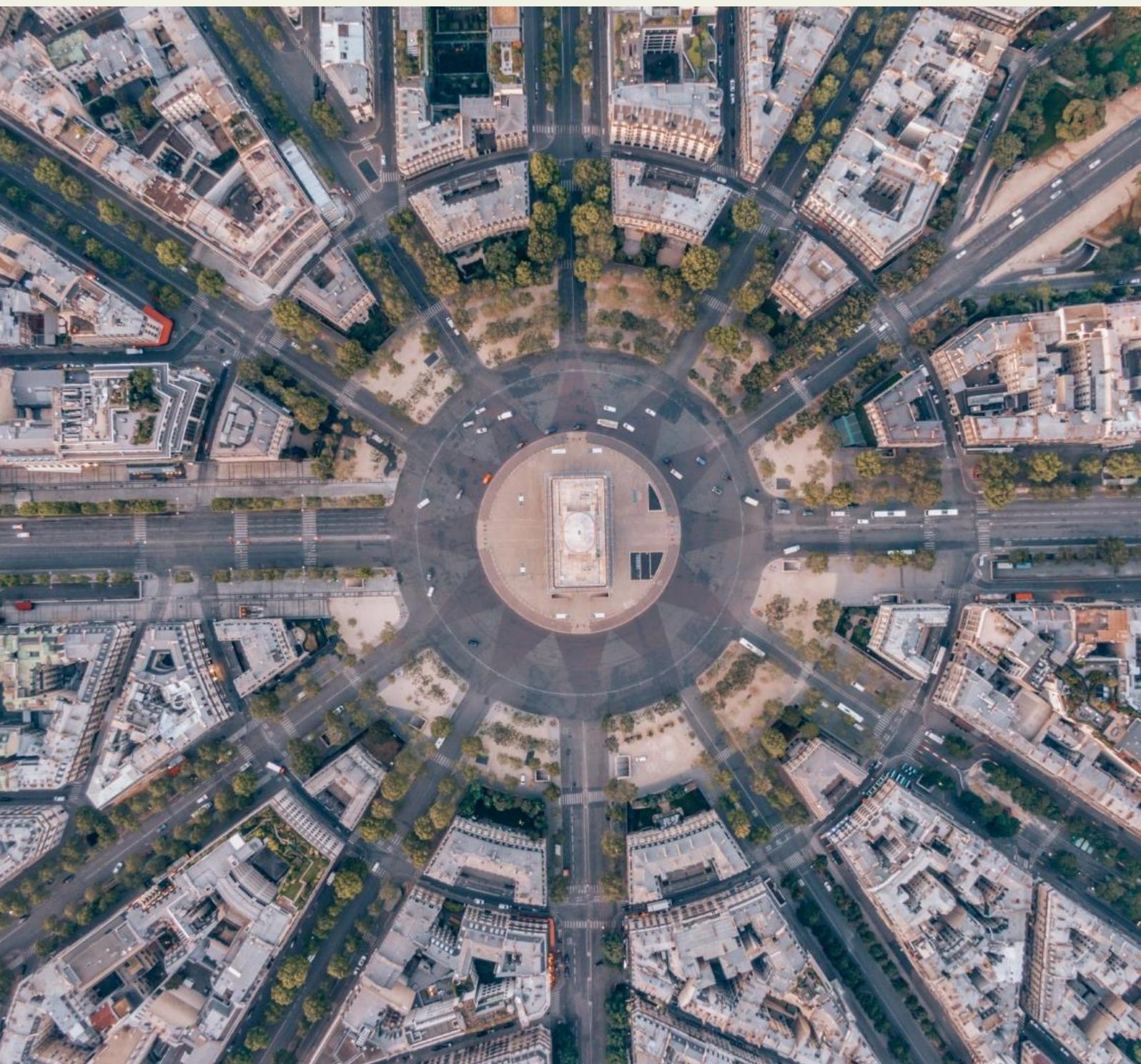
Le marché des bureaux

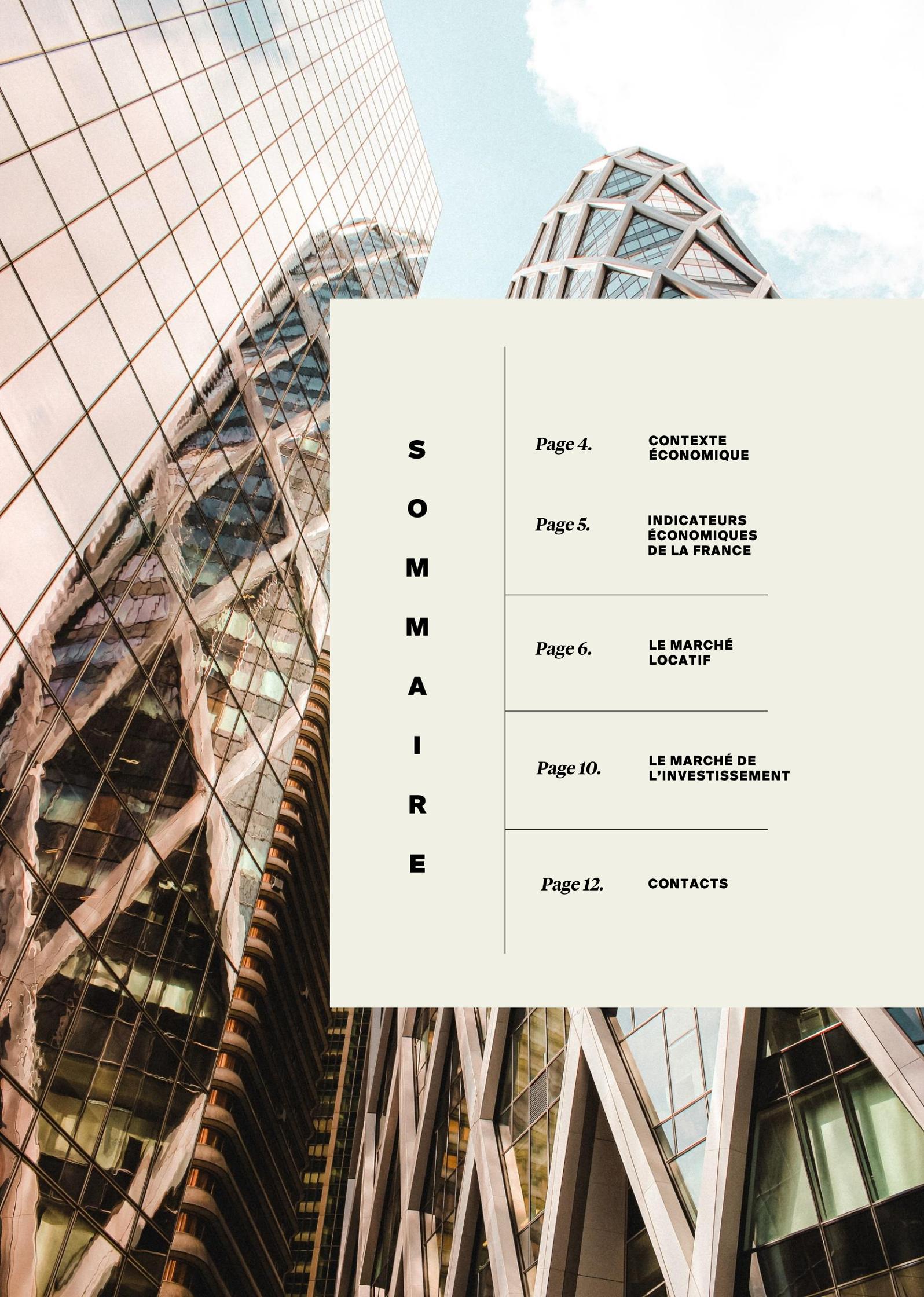
Paris / Île-de-France

1^{er} semestre 2023

Locatif et investissement

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**

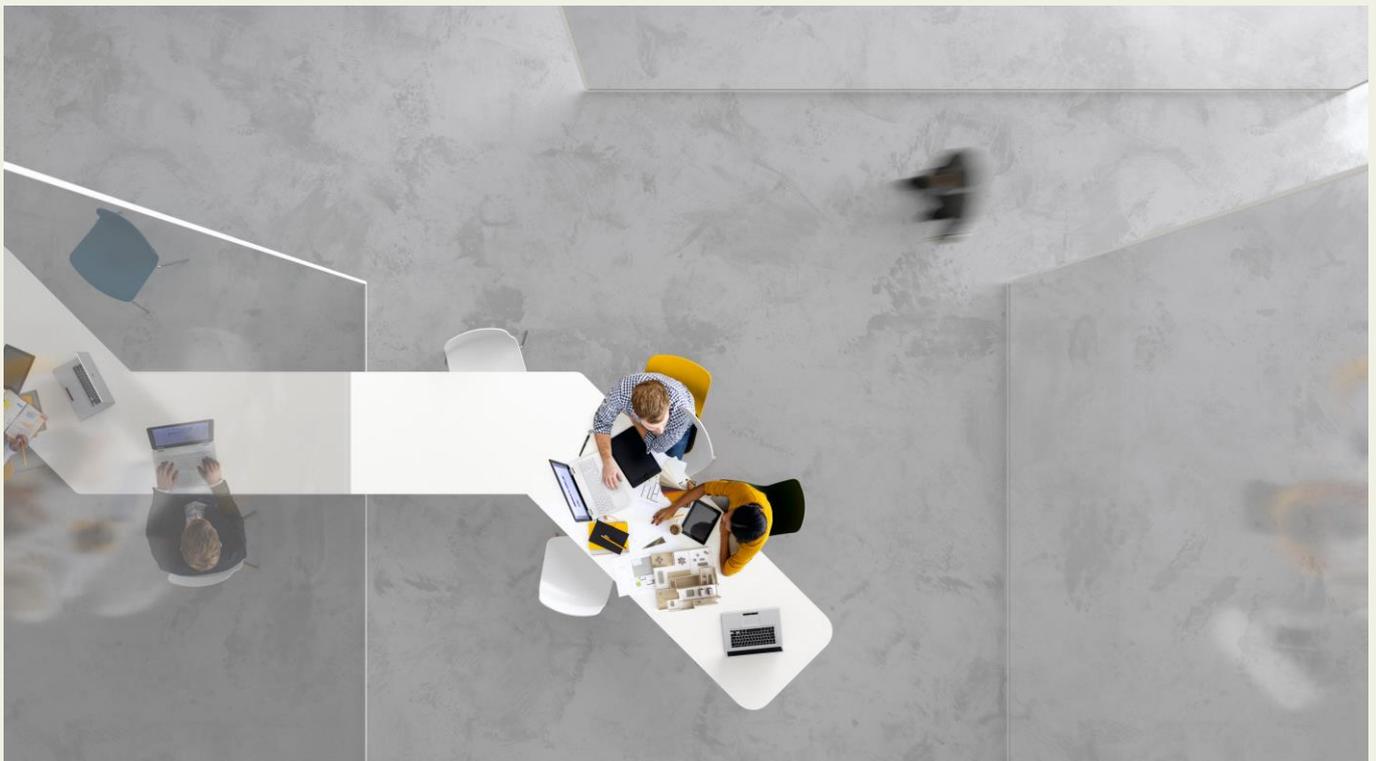
Page 10. **LE MARCHÉ DE
L'INVESTISSEMENT**

Page 12. **CONTACTS**

La reprise se fait attendre

L'activité locative s'est légèrement redressée au 2^e trimestre 2023 avec près de 450 000 m² placés en Île-de-France, soit une hausse de 9 % par rapport au trimestre précédent. Ce résultat porte à 863 600 m² la somme des surfaces de bureaux commercialisées au 1^{er} semestre 2023, un volume inférieur de 20 % à celui de la même époque l'an passé et en retrait de 16 % par rapport à la moyenne décennale. Alors que le rythme des commercialisations reste soutenu dans le QCA, les performances des autres marchés sont très inégales, notamment en 1^{ère} couronne. Principalement animé par les mouvements de rationalisation d'utilisateurs endogènes, ce marché bénéficie encore assez peu d'arrivées d'entreprises originaires de pôles plus établis, alors même que l'accélération des reports sera probablement indispensable pour absorber une offre qui ne cesse d'enfler.

L'activité s'est aussi légèrement améliorée au 2^e trimestre 2023 sur le marché de l'investissement avec 1,4 milliard d'euros engagés en Île-de-France contre un peu moins d'1,3 milliard au 1^{er} trimestre. Sur l'ensemble du 1^{er} semestre, la chute d'une année sur l'autre est néanmoins importante, avec 2,7 milliards d'euros investis contre 5,1 milliards au 1^{er} semestre 2022 et un pic à plus de 9 milliards au 1^{er} semestre 2019. Le nombre très restreint de grandes transactions, l'effacement des investisseurs étrangers (malgré deux opérations majeures) et la polarisation au profit de Paris intramuros illustrent la fragilité actuelle du marché des bureaux, pénalisé par la hausse des coûts de financement et un écart entre attentes des cédants et des acquéreurs que n'est pas encore parvenu à combler le réajustement des prix.



Contexte économique

ANNÉE MOROSE POUR L'ÉCONOMIE EUROPÉENNE

Après la très forte hausse de 2022 (+ 8,4 % en un an), la Banque Centrale Européenne (BCE) anticipe un ralentissement de l'inflation au sein de la zone euro en 2023. Celle-ci atteindrait en moyenne 5,4 % en 2023, puis continuerait de décélérer en 2024 (3,0 %) et 2025 (2,2 %). Ce reflux sera principalement dû à la baisse des prix des matières premières ainsi qu'aux boucliers tarifaires mis en place dans certains pays. D'autres indicateurs que la baisse de l'inflation évoluent de façon positive (résistance de la demande extérieure, baisse des tensions sur le secteur bancaire, etc.). Toutefois, l'activité économique restera contrainte par la réduction graduelle des mesures de soutien et le maintien de fortes incertitudes liées au contexte géopolitique international. Le PIB de la zone euro n'augmenterait par conséquent que de 0,9 % en moyenne en 2023 (après 3,5 % en 2022 et 5,3 % en 2021), puis de 1,5 % en 2024 et 1,6 % en 2025.

Évolution du PIB de la France

En %, moyenne annuelle



Source : INSEE / (p) projections

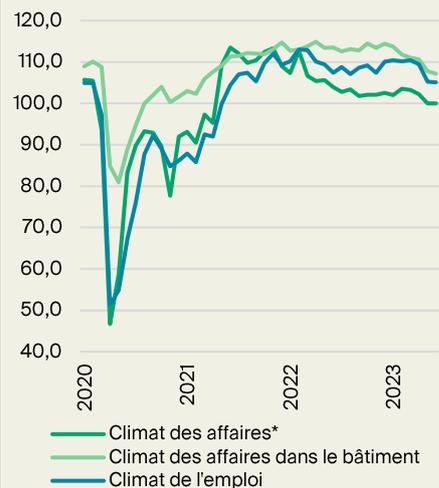
Les difficultés de certains pays brident les performances de l'économie européenne. Moteur habituel de l'Europe, l'Allemagne pourrait ainsi connaître une récession en 2023 en raison de sa dépendance énergétique et de la flambée du prix des matières premières.

RALENTISSEMENT DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

L'économie de la France a également été impactée par les chocs des derniers mois (poussées inflationnistes liées à la guerre en Ukraine, difficultés d'approvisionnement en matériaux pénalisant certaines filières, tensions sociales, etc.). Après un ralentissement marqué en 2022 (+ 2,5 % après + 6,4 % en 2021), la croissance du PIB continuera de faiblir en 2023 (+ 0,7 %), avant toutefois de réaccélérer modérément en 2024 (+ 1,0 %) puis 2025 (+ 1,5 %). L'activité bénéficiera notamment du reflux des prix à la consommation. À la fin du mois de mai 2023, la hausse atteignait 5,1 % sur un an, loin des valeurs supérieures à 6 % relevées par l'INSEE en 2022 et au début de 2023 (+ 6,3 % en février). Les prix continueront de refluer au 2nd semestre grâce à la baisse des prix de l'énergie. L'INSEE prévoit ainsi que l'inflation ralentira à + 4 % au dernier trimestre. Sur l'ensemble de 2023, elle devrait atteindre 5,6 % en France, avant de décélérer de nouveau en 2024 (2,4 %) et 2025 (1,9 %).

Le climat des affaires est globalement stable sur un an à la fin du mois de juin 2023. Si la situation s'améliore dans certains secteurs jusqu'alors fragilisés comme le commerce de détail ou l'industrie, les difficultés restent importantes pour la filière de la construction (lent reflux des difficultés d'approvisionnement, prix des matériaux en baisse mais toujours élevés, pénurie croissante de main d'œuvre, etc.). À la fin du mois de juin 2023, l'indicateur du secteur du bâtiment chute ainsi de 6,3 points en un an.

Évolution du climat des affaires en France



Source : Insee /*Tous secteurs confondus (à fin juin pour 2023)

Par ailleurs, la dégradation du climat social et les émeutes survenues dans plusieurs villes françaises pourraient influencer négativement sur le climat des affaires. Leur impact sur le moral des ménages, plombé depuis le début de 2022 par l'envolée des prix et la baisse du pouvoir d'achat (- 0,4 % attendu en 2023 après - 0,1 % en 2022), reste également à mesurer. Or, la hausse des salaires ainsi que le repli de l'inflation avaient favorisé un léger sursaut de la consommation au début de 2023. Sur l'ensemble de l'année, les dépenses des ménages diminueraient légèrement (- 0,2 % en 2023 après + 2,1 % en 2022) avant de réaccélérer modérément en 2024 et 2025 (+ 1,5 %).

SOLIDITÉ DU MARCHÉ DE L'EMPLOI

Les entreprises restent affectées par le resserrement des conditions de financement, l'inflation élevée et le ralentissement de l'économie. Certains secteurs, plus fragilisés que d'autres comme le commerce de détail ou l'hébergement-restauration, voient le nombre de défaillances augmenter rapidement. Dans le secteur des services aux entreprises, elles augmentent de 30 % par rapport au 2^e trimestre 2022.

Tous secteurs confondus, le nombre de défaillances bondit de 35 % sur un an (source ALTARES) et dépasse désormais le niveau pré-Covid. Sur l'ensemble de 2023, EY anticipe une progression de 43 % du nombre de défaillances, soit un total de 59 000 dans tout l'Hexagone.

La dégradation de la situation financière d'un nombre croissant d'entreprises explique le ralentissement des créations

d'emplois, même si le solde reste largement positif. En 2023, 193 000 créations nettes sont ainsi attendues en France après un gain de 775 000 en 2022. Après une nette diminution du chômage en France en 2022 (7,3 % soit une baisse de 0,6 point en un an), la tendance s'est poursuivie au début de 2023 avec un taux de 7,1 % au 1^{er} trimestre (6,6 % en Ile-de-France). Selon les prévisions de l'INSEE, le taux de chômage atteindrait 7,1 % en

moyenne en France en 2023 avant d'augmenter de façon très modérée en 2024 et 2025 pour atteindre 7,5 % environ, bien en deçà de son niveau pré-covid (8,5 % en 2019).

Indicateurs économiques de la France

En % des variations annuelles	2019	2020	2021	2022	2023 (Prévisions)	2024 (Prévisions)	2025 (Prévisions)
PIB France	1,9 %	-7,7 %	6,4 %	2,5 %	0,7 %	1,0 %	1,5 %
PIB Zone Euro	1,3 %	-6,5 %	5,3 %	3,5 %	0,9 %	1,5 %	1,6 %
Consommation des ménages	1,8 %	-6,8 %	5,2 %	2,1 %	-0,1 %	1,5 %	1,5 %
Taux de chômage	8,5 %	8,0 %	7,9 %	7,3 %	7,1 %	7,4 %	7,6 %
Créations nettes d'emplois ('000)	338	-199	802	775	193	-65	-44
Inflation	1,3 %	0,5 %	2,1 %	5,9 %	5,6 %	2,4 %	1,9 %
Climat des affaires	105,7	92,1	109,0	102,5	100,0 (Juin)	-	-
Investissement des entreprises	3,5 %	-8,0 %	11,8 %	3,9 %	2,0 %	0,5 %	1,7 %
Défaillances d'entreprises ('000)	51,1	31,3	28,4	41,3	59,0	-	-
Déficit public (% du PIB)	-3,1 %	-9,0 %	-6,5 %	-4,7 %	-5,0 %	-	-
Exportations	1,6 %	-17,0 %	8,6 %	7,2 %	4,2 %	3,6 %	3,0 %
Importations	2,3 %	-13,0 %	7,8 %	8,7 %	2,6 %	3,1 %	2,6 %

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

Le marché locatif

LÉGÈRE PROGRESSION AU 2^e TRIMESTRE

Après un début d'année assez calme, l'activité s'est légèrement redressée au 2^e trimestre avec près de 450 000 m² placés en Île-de-France, soit une hausse de 9 % par rapport aux trois premiers mois de 2023. Ce résultat porte à 863 600 m² la somme des surfaces commercialisées au 1^{er} semestre 2023, un volume inférieur de 20 % à celui de la même époque l'an passé et en retrait de 16 % par rapport à la moyenne décennale. En nombre de transactions, la baisse est de même ampleur (- 21 % sur un an). Le sursaut de 2022 n'était donc que temporaire, lié à la finalisation de transactions retardées par la crise sanitaire.

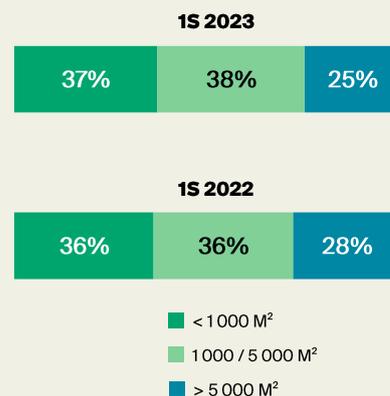
Confrontées à la dégradation de la situation économique et à divers enjeux RH stratégiques (transformation des modes de travail, difficultés de recrutement, etc.), les entreprises prennent aujourd'hui plus de temps pour mûrir leurs projets immobiliers. Celles-ci doivent concilier amélioration de leurs bureaux et maîtrise des coûts, problématiques auxquelles nombre

d'entre elles répondent en réduisant la taille des surfaces louées. Cette tendance se double d'une propension croissante des utilisateurs à renégocier leur bail plutôt qu'à déménager, notamment à Paris en raison d'un nombre limité d'opportunités et du niveau élevé des valeurs locatives.

La baisse de la demande a affecté tous les créneaux de surfaces au 1^{er} semestre 2023, avec un recul de 20 % en un an des prises à bail de bureaux de moins de 1 000 m², de 14 % de ceux compris entre 1 000 et 5 000 m² et de 29 % de ceux supérieurs à 5 000 m². Si la baisse des commercialisations de petites et moyennes surfaces au 2^e trimestre est d'une ampleur comparable à celle observée en début d'année, le segment des grandes surfaces s'est quant à lui nettement redressé. Ainsi, 14 transactions supérieures à 5 000 m² ont été actées ces trois derniers mois après 7 seulement au 1^{er} trimestre. Sur l'ensemble du 1^{er} semestre, ces 21 signatures ne totalisent que 213 000 m², soit une forte chute de près de 30 % par rapport à la même période l'an passé et de 40 % par rapport à la moyenne

Répartition de la demande placée par tranche de surface

En Île-de-France



Source : Knight Frank

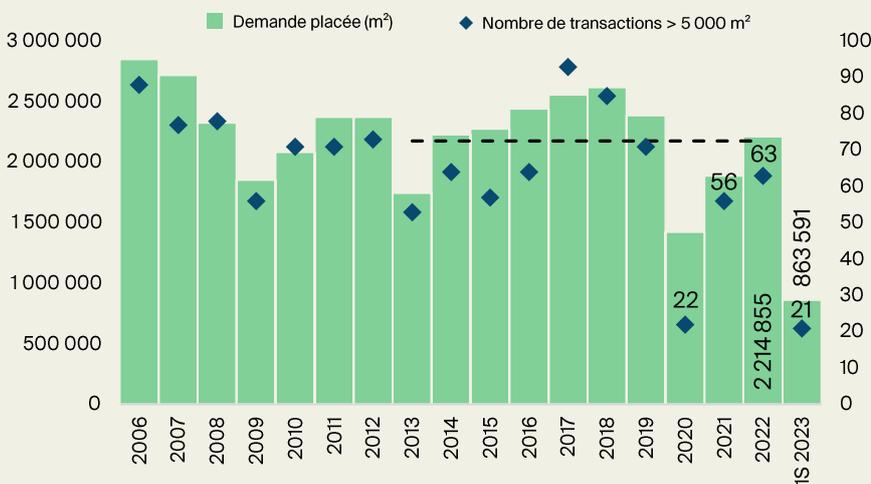
décennale. Ce volume est même le plus bas enregistré lors d'un 1^{er} semestre depuis 2000, conséquence d'un nombre restreint de mouvements de très grande taille. Au 1^{er} semestre 2023, seuls deux dépassent 20 000 m² : la prise à bail par STELLANTIS de son nouveau campus de 32 000 m² à Poissy (« Green Campus ») et la location par ROTHSCCHILD & CO de 20 500 m² au 54-56 rue La Boétie dans le 8^e arrondissement.

PARIS, MARCHÉ À DEUX VITESSES

Cette transaction est l'un des cinq mouvements de plus de 5 000 m² recensés dans Paris au 2^e trimestre, alors qu'aucun n'avait été acté au 1^{er} trimestre. Quatre de ces cinq grands mouvements portent sur des immeubles du quartier central des affaires (QCA), parmi lesquels la location par deux autres grands noms de la finance, dont BARCLAYS, d'immeubles restructurés du 8^e arrondissement. Après un début d'année assez calme, ces quatre grandes transactions du 2^e trimestre permettent au QCA d'afficher un bilan tout à fait honorable au 1^{er} semestre. Au total, un peu plus de 200 000 m² de bureaux y ont été commercialisés depuis janvier, soit une baisse de 12 % par rapport au 1^{er}

Évolution de la demande placée

En Île-de-France

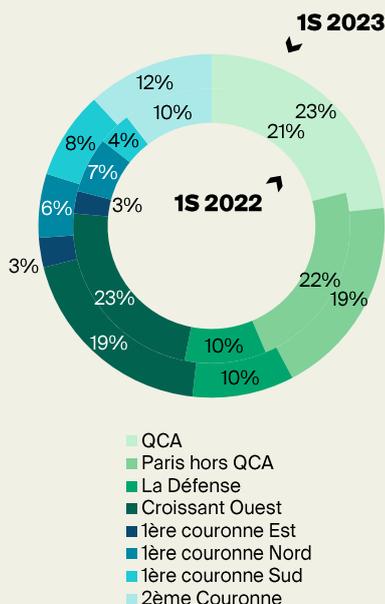


Source : Knight Frank

semestre 2022 mais une hausse de 8 % par rapport à la moyenne décennale. La performance – d’autant plus remarquable que l’offre disponible du QCA demeure très faible – ne tient pas uniquement aux prises à bail de grandes surfaces. Un peu moins dynamique que l’an passé (- 19 %), le segment des petites et moyennes surfaces reste solide, soutenu par la réalisation de plusieurs transactions significatives dans des secteurs variés comme la finance, le luxe, le coworking, les nouvelles technologies ou le conseil.

La performance des autres secteurs parisiens est en revanche décevante. Pénalisés par la quasi-disparition des grandes transactions, la plupart enregistrent une baisse importante des volumes placés. C’est le cas de Paris Sud, où les surfaces commercialisées au 1^{er} semestre 2023 reculent de 59 % sur un an et de 58 % par rapport à la moyenne décennale. Un rebond est toutefois attendu au 2nd semestre en raison de la finalisation prochaine de mouvements d’envergure dans le 13^e arrondissement.

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



Source : Knight Frank

Exemples de transactions locatives > 5 000 m² au 2T 2023

En Île-de-France

Preneur	Actif Adresse	Surface (m ²)
ROTHSCHILD & CIE	54-56 rue de la Boétie Paris 8 ^e	20 500
EDF RENOUELABLES FRANCE	Origine Nanterre (92)	12 720
BARCLAYS	52 Avenue Hoche Paris 8 ^e	11 860
ALD AUTOMOTIVE	Citylife Nanterre (92)	11 020
WILLIS TOWERS WATSON	Tour Hekla Puteaux - La Défense (92)	9 600
CONFIDENTIEL	#Cloud Paris 2 ^e	9 320
MALAKOFF MEDERIC	Helia Fontenay-sous-Bois (94)	8 020
BIOCODEX	Aqueduc Gentilly (94)	7 500
EMERIA	Tour Aurore Courbevoie - La Défense (92)	6 900
BANQUE PALATINE	Joya Fontenay-sous-Bois (94)	6 200

DAVANTAGE DE GRANDES TRANSACTIONS DANS L'OUEST

Avec 16 mouvements supérieurs à 5 000 m², les grandes transactions ont été peu nombreuses hors de Paris au 1^{er} semestre 2023.

Dans le Croissant Ouest et à la Défense, sept grandes transactions ont au total été recensées depuis janvier dont six lors des trois derniers mois. Alors que les volumes placés ont été divisés de moitié dans les secteurs de la Boucle Sud et de Neuilly-Levallois, deux résistent davantage : la Péri-Défense où ALD AUTOMOTIVE vient de louer 11 000 m² dans « Citylife » à Nanterre, et La Défense où WILLIS TOWERS WATSON a par exemple pris à bail près de 10 000 m² au sein de la tour « Hekla », livrée il y a quelques mois. Confirmant une tendance observée ces dernières années, les grands utilisateurs du quartier d'affaires et de ses environs immédiats prennent à bail des surfaces significativement plus modestes qu'auparavant. À l'exception notable de « The Link », loué par TOTAL en 2020 et en cours de construction, aucune transaction de plus de 30 000 m² n'a ainsi été recensée à La Défense depuis 2016. L'activité s'est en revanche reportée sur des surfaces de moindre envergure. Ainsi, le marché des moyennes surfaces (1 000 - 5 000 m²) est dynamique, avec des volumes placés en hausse de 38 % sur un an et concentrés à 78 % sur des surfaces de seconde-main.

ENCORE PEU DE MOUVEMENTS DE REPORT

En 1^{ère} couronne, la demande placée progresse de 4 % sur un an et de 16 % par rapport à la moyenne décennale. Ce résultat positif est lié pour l'essentiel à la belle performance du Sud, où les commercialisations de bureaux bondissent de 68 % par rapport à la même période l'an passé et de 71 % par rapport à la moyenne décennale. Après avoir démarré l'année en trombe grâce à quatre mouvements supérieurs à 5 000 m², une autre grande transaction a récemment été finalisée : la location par BIOCODEX de 7 500 m² dans « L'Aqueduc » à Gentilly. Malgré des volumes placés relativement faibles, l'Est s'est également distingué avec la signature de deux grandes transactions à Fontenay-sous-Bois dont la location récente par BANQUE PALATINE de 6 200 m² dans « Joya ».

Les mouvements de rationalisation d'utilisateurs endogènes restent le principal soutien de l'activité en 1^{ère} couronne. Six des sept transactions de plus de 5 000 m² recensées depuis janvier y portent sur des immeubles neufs, affichant les meilleurs standards en matière de performance énergétique et bien connectés aux transports. Ces prises à bail permettent aux entreprises d'améliorer leur immobilier tout en maîtrisant leurs coûts grâce à des conditions de marché favorables aux preneurs.

Quelques transactions récentes ou en cours confirment également la tendance aux relocalisations limitées d'utilisateurs souhaitant améliorer la qualité de leur adresse en se rapprochant de zones mieux desservies et plus centrales. En revanche, la 1^{ère} couronne bénéficie encore assez peu d'arrivées d'utilisateurs en provenance de pôles plus établis, alors même que l'accélération des mouvements de report sera probablement indispensable pour permettre d'absorber une offre qui ne cesse d'enfler. La tendance pourrait toutefois évoluer en raison de la pénurie durable de bureaux dans plusieurs quartiers de la capitale qui y poussent à la hausse les valeurs locatives.

L'OFFRE DISPONIBLE ATTEINT DES SOMMETS

Orienté à la hausse depuis la fin de 2019, le volume de l'offre disponible de bureaux en Île-de-France a continué de progresser au 1^{er} semestre 2023 et culmine désormais à près de 4,5 millions de m². La hausse est de 12 % sur un an et de 4 % par rapport à la fin de 2022. L'accroissement du stock est lié au ralentissement de l'activité locative (340 transactions de moins au 1^{er} semestre 2023 qu'à la même période l'an passé) ainsi qu'à la remise sur le marché de surfaces rénovées et en état d'usage.

Évolution de l'offre disponible
En m², en Île-de-France



Source : Knight Frank

Évolution du volume de l'offre future neuve-restructurée (> 5 000 m²)
En Île-de-France

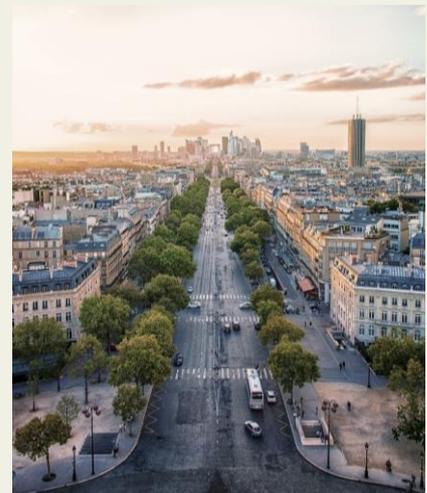


Source : Knight Frank

Le volume de l'offre de seconde-main a ainsi crû de 11 % en un an en Île-de-France, et même de 42 % depuis le déclenchement de la crise sanitaire. Cette tendance ne devrait pas s'inverser à court et moyen termes compte-tenu de l'intérêt quasi exclusif des grands utilisateurs pour le neuf-restructuré. Le sujet du devenir du stock obsolète est donc plus que jamais à l'ordre du jour. Enfin, la hausse de l'offre disponible tient également à la poursuite des livraisons de surfaces neuves-restructurées. Ainsi, 182 500 m² de bureaux > 5 000 m² de Grade A ont été achevés depuis le début de 2023 dont 51 % sont encore disponibles, qui s'ajoutent aux 390 000 m² de grandes surfaces livrées en 2022 et toujours proposées à la location.

Le taux de vacance atteint 7,9 % en moyenne en Île-de-France, soit une hausse de 0,7 point en un an et de 0,2 point par rapport à la fin de 2022. Les disparités entre pôles tertiaires restent importantes. Les taux de vacance oscillent entre 10 et 15 % en périphérie, et approchent même 20 % dans la Péri-Défense et en 1^{ère} Couronne Nord. La situation est moins déséquilibrée dans le Sud et l'Est, même si les taux de vacance ont également nettement augmenté dans ces deux secteurs (+ 4,1 et 3,8 points respectivement en deux ans), conséquence du développement d'immeubles destinés à tirer profit de la réalisation des nouvelles stations du Grand Paris Express.

Paris intra-muros n'offre à l'inverse que peu d'opportunités aux entreprises avec seulement 654 000 m² immédiatement disponibles, soit un volume en baisse de 7 % par rapport à la même période en 2022. Le taux de vacance y est de 3,8 % à la fin du 1^{er} semestre 2023, en repli de 0,3 point sur un an. Compte tenu de la faiblesse des livraisons, la pénurie s'est accentuée au sein de la capitale et en particulier dans le QCA ainsi que dans Paris Centre Ouest où le stock a respectivement diminué de 24 % et 17 % en un an. Si l'offre a légèrement augmenté dans quelques quartiers peu offreurs (Paris 5/6/7, etc.), seul le secteur Paris 18/19/20 est réellement en situation de suroffre avec un taux de vacance de 9,1 %.



BAISSE DE 36 % DES LIVRAISONS EN 2023

Les livraisons de bureaux neufs-restructurés de plus de 5 000 m² ont été très importantes en 2021 et 2022, avec respectivement 1,2 million et 960 000 m² achevés en Île-de-France. Elles le seront beaucoup moins en 2023 avec 610 000 m² attendus dont la moitié sont encore disponibles. Ce ralentissement sera de courte durée. 1,32 million de m² devraient ainsi être livrés en 2024, dont 68 % sont disponibles. Les livraisons seront à peine moins abondantes en 2025 avec 1,2 million de m² attendus dont 69 % sont disponibles et 86 % portent sur des projets déjà lancés ou ayant obtenu un permis.

Au total, près de 2,4 millions de m² de bureaux sont en cours de construction en Île-de-France dont 39 % ont trouvé preneur. Ce stock est très inégalement réparti, les secteurs de la Péri-Défense, La Défense ainsi que la 1^{ère} Couronne Nord concentrant près de la moitié des surfaces supérieures à 5 000 m² en chantier. Parmi les opérations les plus importantes, citons « Arboretum » à Nanterre (124 000 m²), « Hopen » à La Défense (62 600 m²) ou encore « Black » à Clichy (47 500 m²), qui alimenteront l'offre de marchés déjà bien pourvus et démultiplieront les solutions d'implantation pour les entreprises.

Compte-tenu du ralentissement des commercialisations de surfaces de seconde-main, les exemples de transformation d'actifs obsolètes vont donc se multiplier en périphérie. Sis rue Pierre Bérégovoy à Clichy, l'ancien site BIC, qui a inauguré à la fin de 2022 son nouveau siège au sein de l'immeuble « E-Conic », sera par exemple converti en un projet mixte comprenant des logements (73 300 m²), des bureaux (13 000 m²) et des services (5 000 m²) à l'horizon 2030.

DÉSÉQUILIBRES À PARIS ÉGALEMENT

Si le marché parisien est moins déséquilibré qu'en 1^{ère} couronne, l'offre à venir est tout de même significative avec près de 520 000 m² en chantier dont les trois quarts sont disponibles. Les contrastes entre quartiers sont toutefois saisissants, le QCA se distinguant par un taux de pré-commercialisation élevé (55 %) qui tranche avec celui bien plus faible des marchés de Paris hors QCA (9 %).

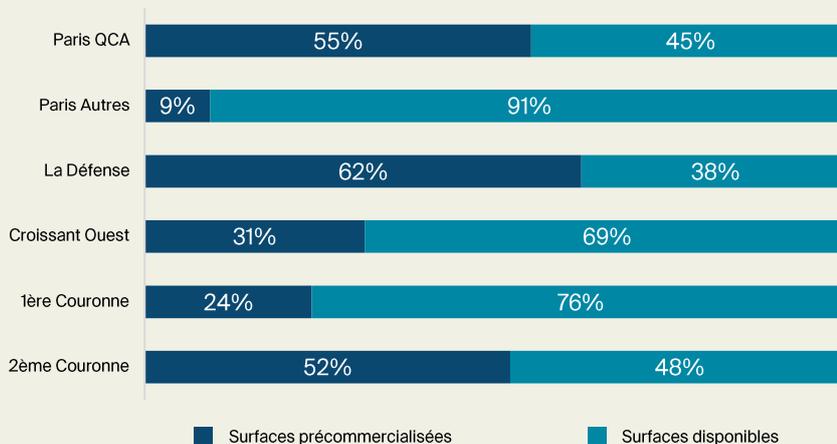
Alimentant l'attente des investisseurs, l'incertitude créée par l'adoption en juin du PLU bioclimatique de Paris pourrait limiter lesancements de projets de restructuration dans le QCA, principal secteur concerné par les dispositions visant à restreindre la place des bureaux dans la capitale. Ceci accroîtrait l'écart avec les autres quartiers parisiens et continuerait de



pousser à la hausse les loyers des immeubles les plus qualitatifs du quartier d'affaires. Le loyer prime atteint d'ores et déjà 980 €/m²/an, soit un bond de 3 % sur un an et de 13 % depuis le déclenchement de l'épidémie de Covid-19. La hausse ne se limite pas aux seuls actifs neufs-restructurés : la rareté de l'offre dans le QCA y pousse également les loyers de bureaux de seconde-main à la hausse, ces derniers s'établissant à 705 €/m²/an à la fin du 1^{er} semestre 2023 contre 625 €/m²/an trois ans auparavant.

Taux de pré-commercialisation par secteur en Île-de-France

Part sur le volume total des m² de bureaux > 5 000 m² en chantier, PC acceptés/déposés, projets et livrés (sur la période 2023 à 2025), en %



Source : Knight Frank

Le marché de l'investissement

DES VOLUMES QUASI DIVISÉS PAR DEUX EN UN AN

Classe d'actifs la plus fragilisée par la crise sanitaire et la remontée des taux d'intérêt, les bureaux ont concentré une très large part des volumes investis en immobilier d'entreprise en France au 2^e trimestre 2023 (64 % contre 17 % pour les commerces et 19 % pour l'industriel). Les bureaux représentent aussi la grande majorité des transactions supérieures à 50 millions signées sur la période, dont la cession à VALESCO de la tour « Sequana », siège d'ACCOR à Issy-les-Moulineaux, pour 460 millions d'euros.

On ne peut pour autant parler de redressement, puisque les sommes engagées sur le marché français des bureaux ont diminué de 20 % environ d'un trimestre à l'autre. Sur l'ensemble du 1^{er} semestre 2023, celles-ci totalisent près de 3,6 milliards d'euros contre 6,6 milliards à la même période en 2022. En Île-de-France, l'activité a très légèrement progressé en un trimestre, passant de près d'1,3 milliard d'euros au 1^{er}

Volumes investis en bureaux En Île-de-France, en milliards €



Source : Knight Frank

trimestre 2023 à 1,4 milliard lors des trois derniers mois. Au 1^{er} semestre 2023, la chute d'une année sur l'autre est néanmoins importante, avec 2,7 milliards d'euros engagés sur le marché francilien des bureaux contre 5,1 milliards au 1^{er} semestre 2022 et un pic à plus de 9 milliards au 1^{er} semestre 2019. Sur ces 2,7 milliards d'euros, la part des acquéreurs étrangers s'élève à 34 % grâce à l'acquisition par VALESCO de la tour « Sequana » et à celle en début d'année par INGKA CENTRES d'« Apollo » dans le 13^e arrondissement. Sans ces deux grandes transactions, leur part tomberait à 10 % environ.

PARIS RASSEMBLE LA MOITIÉ DES VOLUMES

La polarisation au profit de Paris intramuros est un autre signe de la fragilité actuelle du marché des bureaux. La capitale rassemble ainsi la moitié des volumes investis en Île-de-France au 1^{er} semestre 2023 sur cette classe d'actifs. Plusieurs cessions comprises entre 30 et 80 millions d'euros ont notamment été actées dans le QCA au 2^e trimestre, à l'exemple de la vente à BNP PARIBAS REIM du 70 boulevard de Courcelles dans le 17^e, de l'achat par TOKORO CAPITAL du 10 rue Henner dans le 9^e ou encore de la cession à GCI et ETERNAM du 6 rue de Hanovre dans le 2^e. Avec un peu plus de 700 millions investis dans le QCA au 1^{er} semestre 2023, le recul est toutefois important (- 48 % d'une année sur l'autre).

La baisse est encore plus marquée dans les autres quartiers de Paris (- 68 %), seulement animés par quelques transactions comprises entre 20 et 50 millions d'euros comme l'achat par IMMOBILIERE 3F du 182 boulevard de la Villette en vue de le transformer. Quelques grandes transactions devraient toutefois se concrétiser au 2nd semestre hors du QCA, dans le secteur de Paris 12-13 notamment.

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



Source : Knight Frank

SURSAUT DANS L'OUEST

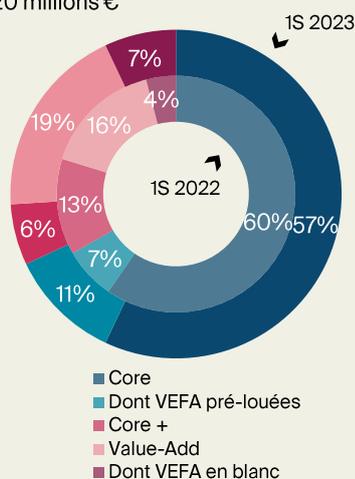
La forte chute des volumes investis dans Paris explique l'érosion de la domination de la capitale au cours des trois derniers mois. Ceci tient également à la finalisation de quelques transactions significatives dans le Croissant Ouest et surtout à la cession à VALESCO de la tour « Sequana » à Issy-les-Moulineaux. Une autre opération d'externalisation a été recensée à Issy avec l'achat par la SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL aux NOUVEAUX CONSTRUCTEURS de leur nouveau siège (« Millésime »). Dans l'Ouest, notons aussi la vente par BASF à WEINBERG CAPITAL PARTNERS et HENDERSON PARK du 49 avenue Georges Pompidou à Levallois-Perret. En revanche, fortement pénalisé par la hausse des coûts de financement et la quasi-disparition des grandes transactions, le marché de La Défense reste atone : moins de 20 millions y ont été investis au 1^{er} semestre 2023 après

135 millions au 1^{er} semestre 2022 et plus de 250 millions d'euros au 1^{er} semestre 2021.

Les cessions significatives de bureaux sont aussi très rares en 2023 dans les autres secteurs d'Île-de-France. En 1^{ère} couronne, les volumes ont été essentiellement gonflés au 2^e trimestre par la vente à LA FRANÇAISE de « Link-It » à Clichy, immeuble neuf loué à L'OREAL. En 2^e couronne, le marché est également assez calme. Toutefois, après la vente par STELLANTIS de son nouveau campus de Poissy (« Green Campus») en début d'année, deux nouvelles transactions significatives ont été récemment actées : la cession par GECINA d'une partie du « Campus Saint-Christophe » à Cergy et surtout

Répartition des volumes investis en bureaux, par profil de risque

En Île-de-France, transactions unitaires > 20 millions €



Source : Knight Frank

celle par URW à ATLAND VOISIN de l'immeuble « V » à Versailles pour un peu moins de 100 millions d'euros.

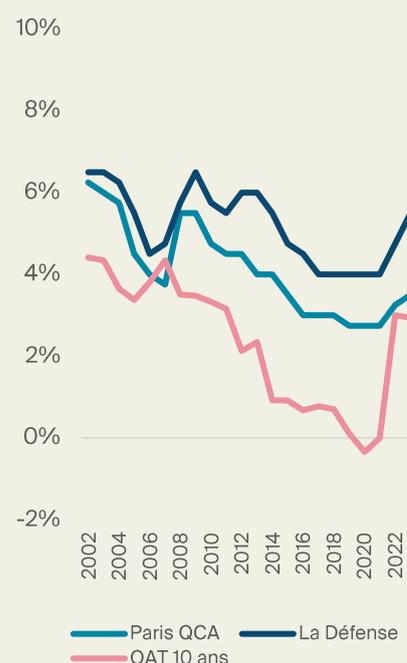
QUELLES PERSPECTIVES POUR LES PROCHAINS MOIS ?

La grande sélectivité des investisseurs et des organismes de prêt va continuer de brider l'activité au cours des prochains mois. S'il demeure très bas dans Paris, le taux de vacance continue en effet de progresser dans le reste de l'Île-de-France, tandis que le processus de rationalisation des surfaces lié au télétravail n'est pas encore achevé. En outre, alors que certains espéraient la fin du cycle de resserrement monétaire, la Fed et la BCE ont récemment annoncé de nouvelles hausses des taux en raison d'une inflation encore trop élevée. Dès lors, les investisseurs attendent un plus grand repricing. Ceci se traduira par la mise en stand-by d'opérations de cession et par de nouveaux retraits d'actifs du marché, limitant d'autant les volumes investis.

Plusieurs éléments permettent néanmoins d'espérer une reprise graduelle de l'activité. Si le réajustement des prix n'a pu encore relancer l'activité malgré une décompression atteignant en moyenne 75 à 150 points de base en un an, la correction va se poursuivre, ce qui devrait peu à peu combler l'écart entre les attentes des cédants et celles des acquéreurs. Par ailleurs, la très grande prudence des investisseurs et les difficultés du secteur de la construction limitent désormais les lancements de

nouveaux chantiers, ce qui permettra un rééquilibrage progressif de l'offre disponible. Ceci devrait relancer l'intérêt des investisseurs pour les secteurs de 1^{ère} couronne. Tous les actifs n'en profiteront pas, mais les immeubles neufs, très bien situés et capables de capter les reports d'utilisateurs en raison d'un excellent rapport qualité-prix, pourraient tirer leur épingle du jeu.

Taux de rendement prime bureaux
Évolution, en %



Source : Knight Frank

Exemples de transactions investissement au 1S 2023 en Île-de-France

Actif Adresse	Vendeur	Acquéreur	Surface (m ²)
Tour Sequana Issy-les-Moulineaux (92)	ACCOR	VALESCO GROUP	43 000
Campus Stellantis Poissy (92)	STELLANTIS	PROGAMA / CA IMMOBILIER / GA PROMOTION	43 000
Apollo Paris 13 ^e	AXA	INGKA CENTRES	17 200
61 rue Galilée / 21-23 rue Vernet Paris 8 ^e	HERRMANN FRÈRES/ FINANCIÈRE SAINT-JAMES / FAMILLE MILGROM	CRPN	4 400
V, rue de l'Abbé Rousseaux Versailles (78)	URW	ATLAND VOISIN	16 100
49 av. Georges Pompidou Levallois (92)	BASF	WCP / HENDERSON PARK	16 000
8-10 rue Roquepine Paris 8 ^e	BANQUE DELUBAC & CIE	OREIMA	3 500
70 boulevard de Courcelles Paris 17 ^e	NUVEEN	BNP PARIBAS REIM	4 700
Le Mazagran Paris 13 ^e	AMUNDI	LIBERTY MANAGEMENT	14 200
6 rue de Hanovre Paris 2 ^e	SFL	GCI / ETERNAM	4 800
Link-It, 17 rue Martre Clichy (92)	LAZARD	LA FRANÇAISE	6 800
Millésime Issy-les-Moulineaux (92)	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL	4 530
13 rue Alphonse de Neuville Paris 17 ^e	M&G REAL ESTATE	CRPN	1 820

Source : Knight Frank

PUBLICATIONS RÉCENTES



Le marché de l'investissement | France
Juillet 2023



PLU Bioclimatique : Paris sera toujours Paris ?
Juin 2023



L'essentiel du marché des commerces | Paris
Juin 2023



L'immobilier d'enseignement Bilan 2022 & Perspectives 2023
Mars 2023

CONTACTS



Vincent Bollaert
CEO France
+33 1 43 16 88 90
vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



David Bourla
Chief Economist & Head of Research
+33 1 43 16 55 75
david.bourla@fr.knightfrank.com



Antoine Grignon
Head of Capital Markets
+33 1 43 16 88 70
antoine.grignon@fr.knightfrank.com



Annabelle Vasseur
Senior Analyst
+33 1 43 16 64 71
annabelle.vasseur@fr.knightfrank.com



Guillaume Raquillet
Head of Office Agency
+33 1 43 16 88 86
guillaume.raquillet@fr.knightfrank.com

© Knight Frank SNC 2023

**Études disponibles sur
knightfrank.fr/research**



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. 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.