

MARKETBEAT



CUSHMAN &
WAKEFIELD

BILAN 2023

BUREAUX ILE-DE-FRANCE



1,9 M m²

Demande
placée 2023



1 030 €/m²/an

Valeur Prime



> 4,3 M m²

Offre
Immédiate



8,2%

Taux de vacance

Sources : Cushman & Wakefield, Immostat

PANORAMA ECONOMIQUE

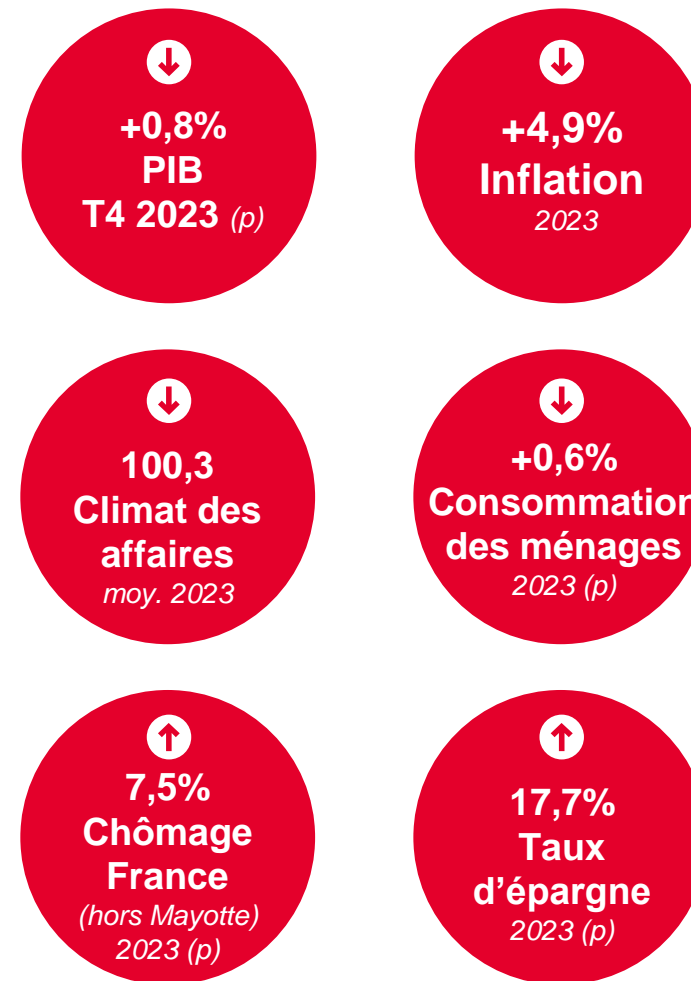
Entre « post-crise » et « pré-reprise »

La France n'a pas échappé à la confusion liée aux dernières perturbations mondiales d'ordre sanitaire, politique et économique. Elle tente de maintenir ses indicateurs à flot dans un contexte de recul de la demande et de fortes tensions, notamment sur les prix de l'énergie. La croissance atone du 4ème trimestre (0% contre +0,2% prévue par le gouvernement) fait suite à un 3ème trimestre dans le rouge (-0,1%). L'année 2023 s'achève ainsi sur une croissance cumulée de +0,8%, en net recul au regard des 2 années précédentes (+6,4 en 2021 et +2,5% en 2022), permettant au pays d'échapper de peu à la récession. Cette tendance molle devrait se poursuivre en 2024, avec une croissance attendue de +0,9%, insuffisante pour contenir le déficit public à 4,4% du PIB comme promis par le gouvernement.

Ce résultat intervient par ailleurs dans un contexte où l'inflation annuelle s'établit autour de 5%, malgré une décélération entamée depuis l'été. Cette dynamique plus favorable devrait se poursuivre dans les mois à venir, y compris pour l'inflation sous-jacente. Ainsi, après l'énergie et les services, le ralentissement de l'inflation devrait toucher l'alimentation et les produits manufacturés, contribuant par la même à la reprise de la consommation des ménages.

Cette dernière a en effet quasiment stagné en 2023, avec +0,6% seulement, après +2,1% en 2022. Le pouvoir d'achat (+0,8% en 2023) reste au cœur des préoccupations des français, qui continuent donc à préserver leur épargne lorsqu'ils le peuvent (17,7% du revenu). En fin d'année, les indicateurs de climat des affaires et de confiance des ménages restent inférieurs à leurs tendances long terme, dans l'attente de perspectives de reprise tangible.

La progression du taux de chômage à 7,5% fin 2023 semble marquer la fin d'un cycle de 7 années de repli, de plus de 10% à 7,1%, son point bas atteint au T1 2023. La stagnation de la croissance et la mise en place de la réforme des retraites devraient réduire le rythme des créations d'emploi (moins de 25 000 par trimestre en 2024 vs 100 000 en moyenne en 2022). En parallèle, la fin des mesures d'aide de l'Etat et les difficultés rencontrées par les TPE et PME pour rembourser leur PGE accélèrent les défaillances d'entreprises, qui ont augmenté de +34,4% en 2023, particulièrement dans les secteurs de l'hébergement-restauration et de l'information-communication. L'ensemble de ces éléments devrait conduire le taux de chômage aux alentours de 7,8% d'ici fin 2025, s'éloignant de fait du plein emploi visé à horizon 2027 par le gouvernement.



Sources : INSEE, Banque de France

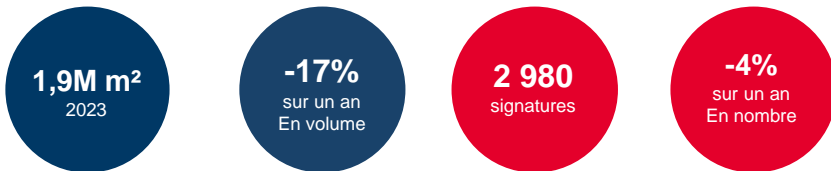
Demande placée

Retour au niveau de 2021

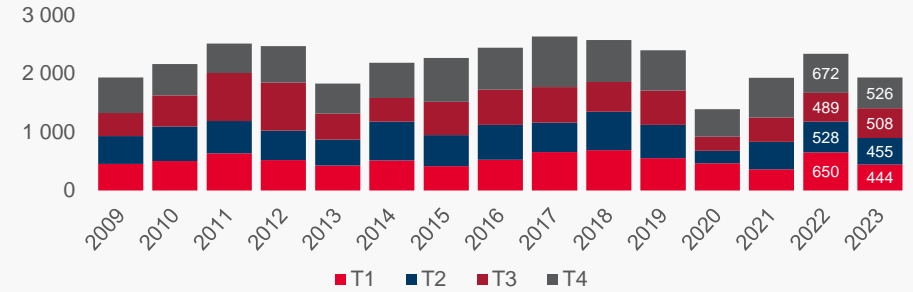
En 2023, la demande placée de bureaux en Ile-de-France a totalisé **1,9 million de m²** et recule de -17% par rapport à 2022, revenant au niveau de 2021. Sur la totalité de l'année, seul le 3^{ème} trimestre a observé une activité plus dynamique, en particulier sur la commercialisation des surfaces > 5 000 m². A contrario, les deals ont ralenti en fin d'année. Les commercialisations se sont plus que jamais concentrées sur Paris, qui représente 46% du volume placé total francilien. La capitale est suivie de loin par le Croissant Ouest (21%) puis la Deuxième Couronne (12%), en rebond d'une année sur l'autre, alors que le poids en volume de la Première Couronne (14%) et de La Défense (7%) diminuent.

L'ensemble des segments de marché ont été concernés par le ralentissement de l'activité par rapport à l'an passé, qui se révèle toutefois surtout visible sur le segment des grandes surfaces (-28% en volume et -13% en nombre de deals). La baisse apparaît moins importante sur les autres segments mais reste signifiante : -12% en nb et vol. sur les moyennes surfaces et -11% en vol et -3% sur les gabarits < 1 000 m².

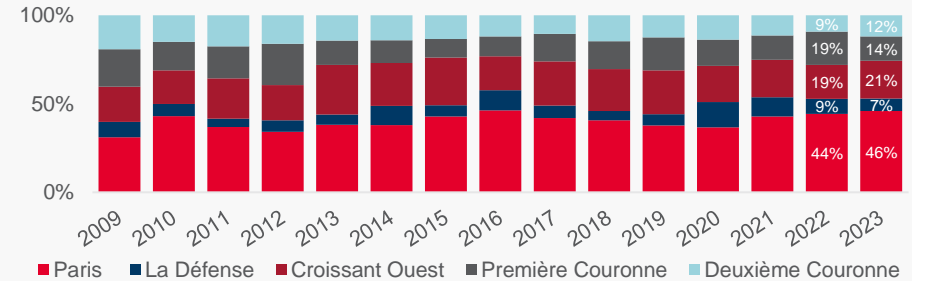
Ce recul reste malgré tout à nuancer : si l'on observe les niveaux 2021, sur le segment des grandes transactions, les volumes ont ré-augmenté (+11%) pour le même nombre de deals. Ce qui pourrait augurer d'un début d'inflexion dans la volonté de contraction des surfaces affichée par les grands utilisateurs, en liaison avec une approche plus mature du développement du travail hybride et du flex office. En revanche, sur le segment des petits gabarits, l'essoufflement de la dynamique se confirme, entraîné par la contraction de l'offre dans la capitale.



// Demande placée par trimestre, en milliers de m²



// Répartition géographique, % de volume (m²)



// Demande placée par tranche de surfaces

	2023 / 2022		2023 / 2021	
	Vol.	Nb.	Vol.	Nb.
Moins de 1 000 m²	-11%	-3%	-9%	-5%
Entre 1 000 et 5 000 m²	-12%	-12%	+1%	-2%
Plus de 5 000 m²	-28%	-13%	+11%	0%
Total	-17%	-4%	0%	-4%

Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

Demande placée

Des petites surfaces qui ciblent La Défense, les grandes transactions mettent le cap vers la périphérie Sud

Paris a vu son rythme ralentir aussi bien en surface (-14%) qu'en nombre (-12% en un an), une tendance qui se vérifie depuis 3 ans, que ce soit à **Paris QCA** (-4% /moyenne pré-pandémie) ou en dehors (-3%). Le déséquilibre offre/demande réduit le choix des entreprises, ralentit mécaniquement les mouvements et augmente la tension sur les valeurs locatives des bureaux parisiens, quelle que soit leur qualité. L'absence de grandes surfaces à l'offre immédiate à Paris QCA incite les grandes entreprises à rechercher des disponibilités **hors QCA**, ce qui bénéficie notamment aux 12/13^{ème} et 14/15^{ème} arrondissements, ou à repousser leurs mouvements. L'offre à venir propose en effet de nombreux projets de restructuration dans des emplacements centraux, ce qui devrait réalimenter l'activité pour un temps. A plus long terme, le PLU bioclimatique aura probablement un impact sur les autorisations de permis de construire à Paris et, par conséquent, participera à un nouvel amenuisement de l'offre disponible.

La Défense a surperformé historiquement en nombre de deals (97), un résultat à son plus haut en 20 ans et en hausse de +5% par rapport à 2022. Il est boosté par les transactions de petites surfaces pour la 2^{ème} année consécutive (+30% en nbre depuis 2 ans). La dynamique des moyennes surfaces est quant à elle stable. Cette activité est stimulée par la mise en divisibilité des grands immeubles d'une part, et les loyers attractifs par rapport à Paris de l'autre. A noter que la localisation sur le Parvis est davantage prisée. A contrario, le volume placé total recule (-33% sur un an), en raison de grands mouvements à la fois moins nombreux (5 contre 9) et moins volumineux.

A première vue, la **Première Couronne** et le **Croissant Ouest** ont décroché tant en volume qu'en nombre. Cependant, leurs sous-marchés de la périphérie Sud ont bien performé (Boucle Sud, Première Couronne Sud), notamment sur les grandes surfaces (+153% et +116% en volumes sur un an). Ces mouvements se sont concentrés quasi-exclusivement sur les communes accueillant les nouvelles gares de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express. En **Deuxième Couronne**, le volume global (+5%) est tiré vers le haut par Marne-la-Vallée (+70%), la Deuxième Couronne Sud (+12%) et le secteur diffus (+5%).

// Évolution de la demande placée par secteur géographique, en milliers de m²

/ 2022	Vol.	Nb.	Moy. 10 ans Vol.	Moy. 10 ² ans Nb.
Paris	-14%	-12%	-	-
La Défense	-33%	+5%	-	-
Croissant Ouest	-8%	-3%	-	+
Première Couronne	-39%	-4%	-	+
Deuxième Couronne	+5%	+28%	-	-



TENDANCES SOUS-MARCHÉS NOTABLES

VOLUME PLACÉ + 5 000 M²

+153%
Boucle Sud

+116%
Première C. Sud

Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

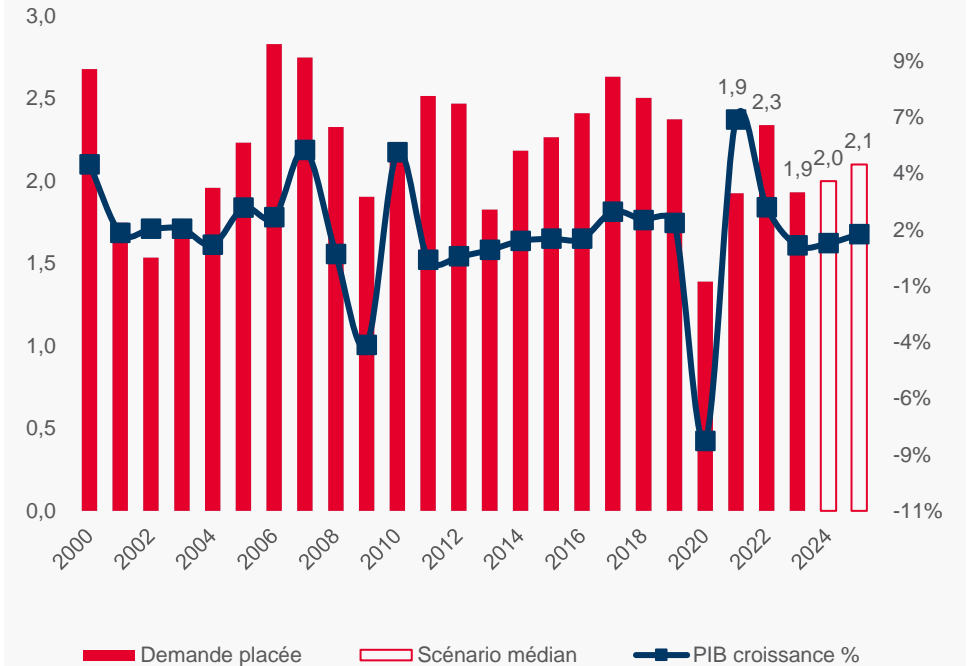
Projection de la demande placée

Vers une nouvelle norme annuelle autour de 2M m²

Un nouveau cycle démarre dans un contexte immobilier transformé par la généralisation du télétravail. L'alternance présence/absence des salariés au bureau s'est normalisée ce qui a induit une optimisation et des réductions de surfaces pour la plupart des entreprises. Cependant les nouveaux modes de travail ne sont désormais plus si nouveaux : la tendance du télétravail arrive à maturité. Les entreprises favorisent désormais le temps partiel pour leurs salariés (2 à 3 jours par semaine) plutôt que le full remote et certaines reviennent vers davantage de jours de présence. La réductions des surfaces des grandes entreprises devrait donc logiquement se stabiliser.

Les niveaux pré-pandémie, avec **2,4 millions m²** en moyenne 10 ans (2010-2019) ne seront toutefois pas retrouvés. Le trop peu d'offre à Paris QCA va probablement, par effet mécanique, freiner les mouvements sur ce marché moteur d'Ile-de-France. La promulgation du PLU bioclimatique devrait également ralentir les chantiers intramuros à plus long terme. Dans ce contexte, les prix montants pressurisés par le déséquilibre offre/demande dans le centre de Paris devraient pousser certaines entreprises vers de nouvelles localisations, à conditions qu'elles répondent aux critères de centralité, de qualité et de services. Par conséquent, une nouvelle norme devrait s'installer autour de **1,9 à 2 millions m²** placés en Ile-de-France chaque année en moyenne, et les signatures sur des localisations périphériques stratégiques devraient reprendre peu à peu.

// Évolution de la demande placée par secteur géographique, en milliers de m²



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield, Insee

Offre immédiate & taux de vacance

Forces contraires

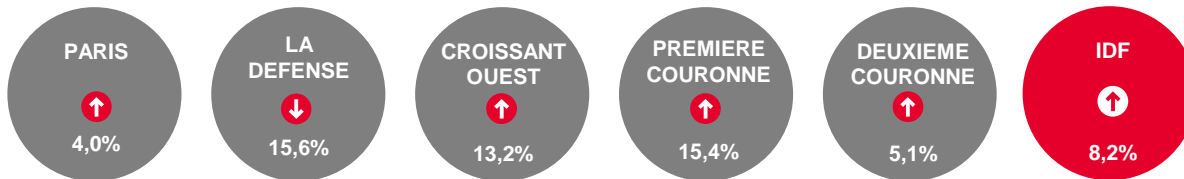
Fin 2023, le stock de l'offre immédiate de bureaux, supérieur à 4 millions m² est le plus imposant jamais observé en **Ile-de-France**. La vacance atteint, selon Immostat, un taux proche de 8%, en augmentation de près de 100 pts par rapport au 4^{ème} trimestre 2022. L'augmentation du stock de seconde main (+12%) est plus importante encore que celle de première main (+8%).

La hausse des disponibilité apparaît visible sur tous les segments de surfaces, plus particulièrement sur les grands gabarits (+11% sur un an,) en raison des livraisons mais aussi de libérations importantes d'actifs de seconde main, mais surtout sur les petites surfaces (+18%), avec davantage d'accords pour division des grands plateaux. Le gonflement du stock de moyennes surfaces est quant à lui plus modéré (+8%).

Les stocks d'offre immédiate les plus importants sont concentrés dans le **Croissant Ouest** (29%) et en **Première Couronne** (26%). Leur poids dans le volume total s'est alourdi de 100 pts depuis fin 2022, poussé par des libérations de seconde main et quelques livraisons en Péri-Défense et en Première Couronne Nord (où le taux de vacance se situe désormais entre 18% et 21%). En revanche, le poids de La Défense recule (-200 pts), de même que son niveau de vacance (15,6%, -100 pts).

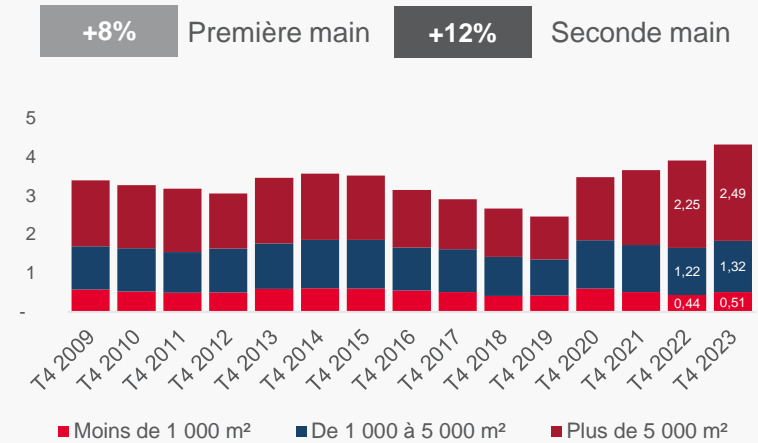


TENDANCE TAUX DE VACANCE /T4 2022 (Immostat)

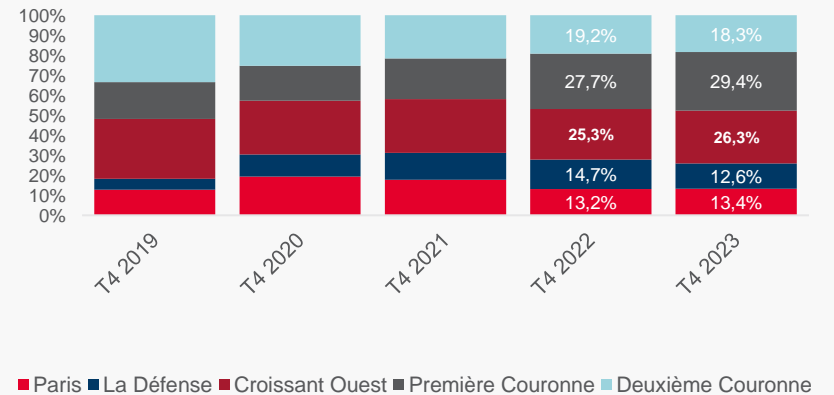


Source : Cushman & Wakefield, Immostat

// Offre immédiate par surface, en millions



// Répartition offre immédiate, en %



Offre future de grands projets*

Reports et basculements

De nombreux reports de livraisons de bureaux ont été enregistrés en 2023, avec seulement 338 000 m² inaugurés, un point bas qui n'avait pas été vu depuis 2012. En effet, le contrecoup de la situation économique en 2020-2021, la pénurie de matériaux et les difficultés de financement des projets ont ralenti les obtentions de permis et décalé les calendriers de livraison. A cela s'ajoutent les reports de livraisons décidés sur certains marchés de la **périphérie Nord-Ouest** où les immeubles neufs disponibles abondent, et quelques abandons ou changements de destinations de projets excentrés.

Le taux de pré-commercialisation des livraisons futures s'est réhaussé progressivement courant 2023, pour atteindre 39% en fin d'année. Il reste néanmoins plus de la moitié du volume à commercialiser sur la période **2024-2027**. Point positif : un peu plus d'un tiers des ces disponibilités futures sont localisées à Paris, ce qui permettra de réalimenter la capitale en offres > 5 000 m².

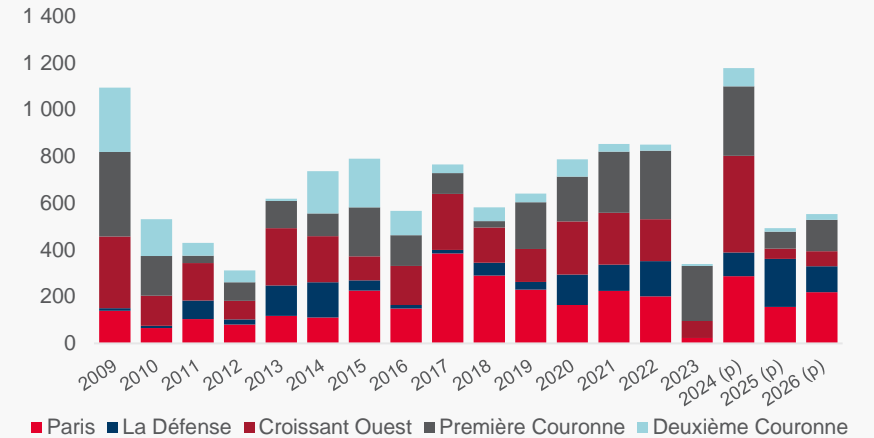
Suite aux ajournements intervenus, **1,2 M m²** de livraisons sont annoncées en **2024**, un niveau record. Toutefois, de nouveaux reports sont à prévoir, ce qui devrait limiter quelque peu le volume effectif. Parmi ces chantiers, les **750 000 m²** encore disponibles se concentrent dans le Croissant Ouest, puis à Paris (avec majoritairement des restructurations), et enfin en Première Couronne.

Dans le détail, on assiste en Première Couronne à un basculement des volumes livrables du Nord vers le Sud : 4 propositions pour le premier marché et 7 pour l'autre. Dans le Croissant Ouest, Péri-Défense apparaît comme le marché le plus offreur, proposant notamment l'ensemble « Arboretum » (111 000 m² disponibles) à Nanterre. A plus long terme, sur les **1,1 M m²** en chantier livrables sur la période **2025-2027**, **630 000 m²** restent encore disponibles.

*Grands projets de bureaux > 5 000 m² en construction ou en restructuration

// Livraisons* par secteur, en milliers de m²

* Prévisions établies au vu des chantiers > 5 000 m² démarrés à l'instant T



// Livraisons vs disponibilité offre future



Source : Cushman & Wakefield

Valeurs locatives

Effet de rareté sur la 1ère main à Paris

Dans l'ensemble, la hausse des loyers de 1ère main et de 2nde main s'est poursuivie au 4^{ème} trimestre face au déséquilibre offre/demande à Paris : +4% sur un an pour les immeubles restructurés à **Paris QCA**, entre +3% et +5% sur toutes les typologies intramuros. Le prime parisien poursuit son envol à 1 030 €/m², un niveau record.

A **La Défense**, les valeurs moyennes ont été repositionnées à la baisse (entre -2% et -6% sur un an). Toutefois, un fort contraste existe entre les immeubles neufs et restructurés sur le Parvis, commercialisés rapidement (prime à 585 €/m²/an) et ceux plus excentrés connaissant une vacance de longue durée.

Les loyers moyens dans le **Croissant Ouest** et en **Deuxième Couronne** restent stables dans l'ensemble, mais de fortes différences de tendances subsistent entre les sous-marchés. La stabilité sur la 2nde main en Grande Couronne (+1%) est essentiellement drivée par Marne-la-Vallée et le marché Sud. Enfin, le loyer moyen de 2nde main en **Première Couronne** connaît une hausse (+5% sur un an), quelles que soient les typologies de surfaces, l'activité des grands mouvements ayant favorisé une progression des valeurs au Sud.



VALEUR PRIME BUREAUX, EN €/M²/AN HT/HC



// Loyers moyens de 1ère main, en €/m²/an HT/HC

	2022	2023	Evol N-1
Paris QCA	823	860	+4%
Paris	632	664	+5%
La Défense	515	506	-2%
Croissant Ouest	404	400	-1%
Première Couronne	325	322	-1%
Deuxième Couronne	208	208	0%

// Loyers moyens de 2nde main, en €/m²/an HT/HC

	2022	2023	Evol N-1
Paris QCA	679	701	+3%
Paris	538	553	+3%
La Défense	429	402	-6%
Croissant Ouest	326	325	0%
Première Couronne	257	270	+5%
Deuxième Couronne	152	153	+1%

Source : Immostat, Cushman & Wakefield

MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

De vraies différences de tendances selon les segments de surfaces

	1 000 à 5 000 m ²		
	T4 2022	T4 2023	Evol
Paris QCA	15,1%	16,2%	+
Paris Centre Ouest (hors QCA)	15,7%	15,3%	-
Paris Sud	17,4%	15,2%	-
Paris Nord-Est	21,7%	19,3%	-
La Défense	35,0%	35,2%	+
Neuilly-Levallois	22,9%	29,2%	+
Péri Défense	28,7%	34,6%	+
Boucle Sud	25,7%	21,8%	-
Boucle Nord			
1 ^{ère} Couronne	26,8%	27,6%	+
2 ^{ème} Couronne	29,6%	24,2%	-
Ile-de-France	23,1%	24,4%	-

	Plus de 5 000 m ²		
	T4 2022	T4 2023	Evol
	18,5%	19,0%	+
	17,0%		
	18,9%	20,4%	+
	29,7%	38,8%	+
	28,4%		
	35,1%	31,1%	-
		27,0%	
	33,8%	32,7%	-
	25,9%	26,3%	+



DES HAUTS ET DES BAS

On observe un allègement des mesures d'accompagnement sur les surfaces moyennes (1 000 à 5 000 m²) à Paris et en Première Couronne (surtout au Sud et à l'Est), et en Boucle Sud. Elles augmentent en revanche sur le secteur de la périphérie Ouest : la Défense, Péri-Défense et Neuilly-Levallois.

Sur les grands actifs > 5 000 m² la tendance est à la hausse, surtout à La Défense (+10 pts par rapport à fin 2022). La remontée apparaît plus modérée à Paris Sud et en Deuxième Couronne. Paris QCA reste plutôt stable, tandis que les mesures s'allègent en Péri-Défense et en Première Couronne.

Source : Immostat, Cushman & Wakefield

Top deals utilisateurs 2023

Preneur	Bâtiment	Adresse	Commune	Surface (m²)	Type de contrat
STELLANTIS NV	POLE TERTIAIRE PSA	45 RUE JEAN PIERRE TIMBAUD	POISSY	39 104	CLE EN MAIN
THALES	VIBE	23-25 AVENUE MORANE SAULNIER	MEUDON LA FORET	33 500	LOCATION
PUBLICIS	MONDO	145-153 RUE DE COURCELLES	PARIS 17	27 409	LOCATION
RENAULT	X WORK ET NEW R	QUAI DE STALINGRAD	BOULOGNE BILLANCOURT	23 750	LOCATION
CDC		47 QUAI AUSTERLITZ	PARIS 13	23 587	LOCATION
ILE-DE-FRANCE MOBILITES	JAVA	61 RUE MSTISLAV ROSTROPOVITCH	PARIS 17	23 025	LOCATION
SUEZ	ALTIPLANO	4 PLACE DE LA PYRAMIDE	PUTEAUX LA DEFENSE	22 500	LOCATION



DÉFINITIONS ET CARTE

DEMANDE PLACÉE : Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les pré-commercialisations, les clés en main et les opérations pour compte-propre, sous réserve de la levée des conditions suspensives.

OFFRE IMMÉDIATE : Ensemble des surfaces vacantes proposées à la commercialisation à un instant T. Sont exclus les recherches de successeur et les congés de bail jusqu'à la sortie effective du locataire.

LOYER MOYEN DE 1^{ERE} MAIN : Exprimé en euro HT-HC par m² et par an. Le loyer moyen correspond à la moyenne des loyers, pondérée par la surface totale des transactions de première main (surfaces neuves ou restructurées).

LOYER MOYEN DE 2^{NDE} MAIN : Exprimé en euro HT-HC par m² et par an. Le loyer moyen correspond à la moyenne des loyers, pondérée par la surface totale des transactions de seconde main (hors surfaces neuves ou restructurées).

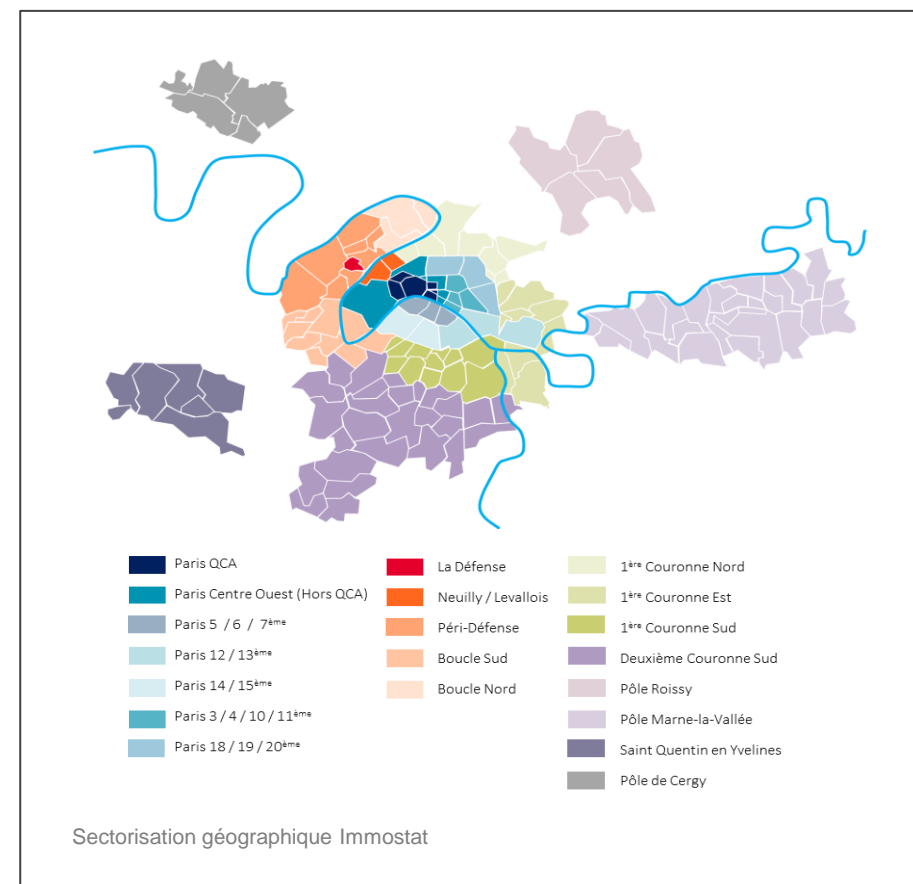
LOYER PRIME : Le loyer prime correspond à la moyenne des 3 valeurs de transaction les plus élevées observées sur les 6 derniers mois, sur des immeubles neufs ou restructurés de plus de 500 m², très bien localisés et loués avec une durée d'engagement ferme longue.

PRODUCTION NEUVE ET RETRUCTURÉE DE BUREAUX : Ensemble des opérations à construire / à restructurer et en chantier, avec ou sans autorisations (PC et agréments) et non encore livrées.

DISPONIBILITÉ FUTURE CERTAINE DE BUREAUX : Ensemble des surfaces neuves / restructurées mises en chantier à un instant T et non encore commercialisées.

DISPONIBILITÉ FUTURE PROBABLE DE BUREAUX : Ensemble des surfaces disponibles dans des opérations de construction / restructuration non encore mises en chantier à un instant T et ayant obtenu un agrément et/ou un permis de construire.

TAUX DE VACANCE : Part de l'offre immédiatement disponible dans le parc de bureaux existant à un instant T



A PROPOS DE CUSHMAN & WAKEFIELD

NOS SERVICES

Acteur mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) conseille investisseurs, propriétaires et entreprises utilisatrices dans toute leur chaîne de valeur immobilière, de la réflexion stratégique jusqu'à l'aménagement des locaux. Le groupe accompagne ses clients utilisateurs et investisseurs internationaux, dans la valorisation de leurs actifs immobiliers en combinant perspective mondiale et expertise locale à forte valeur ajoutée, à une plateforme complète de solutions immobilières. Avec 52 000 collaborateurs, 400 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 10,1 milliards de dollars en 2022, par ses principales lignes de métiers : Agence et conseil à la transaction, Capital Markets, Valuation & Advisory, Asset Services, Facilities Management, Project management et Design+ Build. Cushman & Wakefield reçoit également de nombreuses distinctions pour son engagement, notamment en matière de Diversité, d'Équité et d'Inclusion (DEI) et d'Environnement, de Social et de Gouvernance (ESG).

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.cushmanwakefield.com

- Agency Leasing
- Asset Services
- Capital Markets
- Facility Services
- Global Occupier Services
- Investment & Asset Management
- Project & Development Services
- Tenant Representation
- Valuation & Advisory

CHIFFRES CLES

DANS LE MONDE

400 bureaux

60 pays

52 000 collaborateurs

\$10,1 Mds* USD de CA en 2022

EN FRANCE

17 bureaux

+ 500 collaborateurs

CONTACTS

CHRISTELLE BASTARD
Directrice des Etudes France
Tel: +33 (0)1 53 76 80 15
christelle.bastard@cushwake.com

AGNES TALENE
Chargée d'études bureaux
Tel: +33 (0)1 53 76 95 56
agnes.talene@cushwake.com

BARBARA KORENIOUGUINE
CEO France
Tel: 33 (0)1 53 76 80 29
barbara.korenouguine@cushwake.com

OLIVIER TAUPIN
Directeur Agence Bureaux & Industriel France
Tel: +33 (0)6 35 88 46 47
olivier.taupin@cushwake.com

CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document, sans l'appui d'un avis professionnel spécifique et de qualité. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité de Cushman & Wakefield ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou d'inexactitude figurant dans le présent document. Toute référence, reproduction ou diffusion, totale ou partielle, du présent document et des informations qui y figurent, est interdite sans accord préalable exprès de Cushman & Wakefield. En tout état de cause, toute référence, reproduction ou diffusion devra en mentionner la source.

©2024 Cushman & Wakefield, Inc. Tous droits réservés

cushmanwakefield.com

LIFE IS
WHAT
WE
MAKE
IT

