

MARKETBEAT

BUREAUX | ILE-DE-FRANCE

S1 2024

Better never settles



853 K m²

Demande placée S1 2024



> 4,5 M m²

Offre Immédiate



1 080 €/m²/an

Valeur Prime



> 8%

Taux de vacance

MARKETBEAT

BUREAUX IDF S1 2024

Panorama économique

La fin espérée du creux de cycle économique

Alors que l'économie semblait entrer dans une phase de stabilité pouvant annoncer une reprise progressive, l'annonce de la dissolution de l'Assemblée nationale le 9 juin a plongé la France dans une nouvelle période de doutes et d'incertitudes.

L'activité économique a été soutenue ces derniers mois par le commerce extérieur, et la consommation des ménages (+0,5% au T2 vs +0,1% au T1) qui a bénéficié des effets du ralentissement progressif de l'inflation depuis le début de l'année pour se situer à +2,1 % sur un an à fin juin. En parallèle, le reflux de l'inflation sous-jacente se poursuit en passant sous la barre des 2% depuis avril. L'INSEE anticipe une légère hausse de la croissance de +0,3% au T2 et +0,5% au T3 grâce à l'effet dynamisant des Jeux Olympiques et Paralympiques pour atterrir en fin d'année par un contrecoup négatif (-0,1%).

Les prévisions à fin 2024 visent une croissance annuelle « optimiste » aux alentours de 1%, globalement en ligne avec celle de 2023. Néanmoins, le flou qui entoure les résultats des législatives ne devrait pas se lever de sitôt et pourrait bouleverser la donne dans les mois qui viennent.

Dans la probabilité d'une absence de majorité absolue, l'enjeu portera sur les capacités d'un futur gouvernement à trouver un consensus solide pour mettre en œuvre des politiques en faveur de la croissance économique et d'une maîtrise du déficit budgétaire (encore supérieur à 5% du PIB) alors que les besoins de transition énergétique représentent à eux seuls 4% du PIB.

La France doit en effet assainir ses finances publiques en réponse à l'ouverture d'une procédure de déficit excessif engagée par l'UE, et faire face aux dégradations de ses notes par les agences de notation. La crise politique aiguë que traverse le pays risque de réveiller les craintes d'une croissance difficile à soutenir et inquiéter les investisseurs. À cela s'ajoutent les préoccupations internationales concernant les élections présidentielles américaines en novembre 2024, la guerre en Ukraine, et le conflit israélo-palestinien qui risquent de décourager les acteurs étrangers qui entamaient un retour sur le marché français.

Pendant ce temps, la hausse des défaillances d'entreprises se poursuit au 2^{ème} trimestre (16 000 au T2 2024), favorisant une légère progression du chômage qui devrait se situer aux alentours de 7,6% en fin d'année.



+0,3%
PIB
T2 2024 (p)



+2,1%
Inflation
Juin 2024 (p)



100,3
Climat des affaires moy.
T2 2024 (p)



+0,5%
Consommation des ménages
T2 2024 (p)



7,6%
Chômage France (hors Mayotte)
Est. fin 2024 (p)



17,4%
Taux d'épargne
T2 2024 (p)

MARKETBEAT BUREAUX IDF S1 2024

Demande placée

Bonne tenue du marché sur les surfaces > 1 000 m²

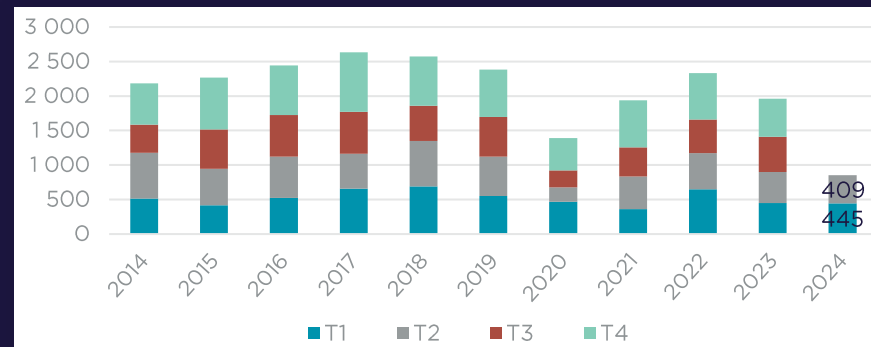
La demande placée de bureaux atteint 853 300 m² sur l'ensemble du 1^{er} semestre 2024, un résultat en légère baisse de -5% en un an, mais en deçà de la moyenne décennale des 1^{er} semestres (-19%). Ce résultat s'explique en partie par un ralentissement du rythme des commercialisations au 2^{ème} trimestre (408 700 m²; -9% en un an), notamment sur les petites surfaces.

Ce recul des signatures sur les petites surfaces de bureaux se répercute sur le résultat semestriel : -13% en volume et -7% en nombre en un an (309 100 m²), avec des niveaux plus bas également que sur la période 2021-2023.

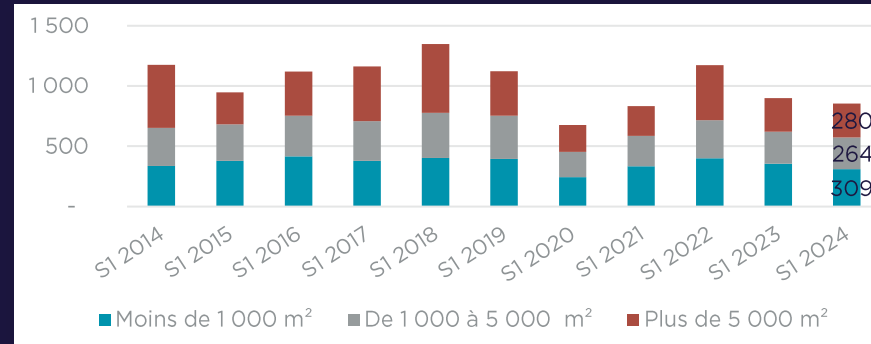
A l'inverse, la forte poussée de l'activité des locations et des ventes utilisateurs sur les moyennes surfaces au 2^{ème} trimestre avec 158 300 m², en hausse de +28% en volume et +35% en nombre en un an, établi un record post-pandémie. Elle a permis de rattraper le faible démarrage du 1^{er} trimestre. Au semestre, le niveau demeure quasiment égal au résultat 2023 (-1%), le nombre de transactions mid-market a lui augmenté de +6%.

Le rythme vélocé des commercialisations de surfaces > 5 000 m² au 1^{er} trimestre 2024 a ralenti au 2^{ème} trimestre (97 800 m², -9% en un an). Au 1^{er} semestre, ce résultat est très proche des niveaux 2023, avec 280 300 m² placés pour 24 signatures. Notons 2 très grands mouvements supérieurs à 35 000 m² (assez rare post-pandémie sur le marché des bureaux) dans le 13^{ème} arrondissement de Paris et à Saint-Denis.

Demande placée par trimestre, en milliers de m²



Demande placée par segment de surface, en m²



Evolution par tranche de surfaces

S1 2024 / S1 2023

	Vol.	Nb.
Moins de 1 000 m ²	-13%	-7%
Entre 1 000 et 5 000 m ²	-1%	+6%
Plus de 5 000 m ²	+1%	=
Total	-5%	-6%

T2 2024 / T2 2023

	Vol.	Nb.
Moins de 1 000 m ²	-19%	-13%
Entre 1 000 et 5 000 m ²	+28%	+35%
Plus de 5 000 m ²	-30%	-53%
Total	-9%	-10%

MARKETBEAT BUREAUX IDF S1 2024

Demande placée

Polarisation parisienne vers les arrondissements hors QCA

Paris concentre plus de 50% de la demande placée au 1^{er} semestre 2024, un record jamais vu en 20 ans. Ce résultat s'explique par une tendance à l'hypercentralisation des localisations de bureaux. Elle est causée par la concurrence accrue des entreprises à la meilleure localisation pour attirer les talents, la recherche d'un environnement urbain commercial et serviciel, ou encore une meilleure desserte (multiple) des transports en commun. Tout cela est renforcé par les objectifs RSE* et QVT** des entreprises et leur volonté de faire revenir davantage de salariés franciliens au bureau dans un contexte de généralisation du télétravail à temps partiel.

Cette polarisation des transactions à Paris, dont le volume placé a augmenté de +12% en un an, se réalise davantage sur les arrondissements hors QCA (+64% en un an). Au 1^{er} semestre 2024, les marchés hors QCA ont en effet gagné du terrain concentrant 67% du volume placé ; en tête Paris 12/13 (22% du volume) boosté par des grands mouvements d'entreprises.

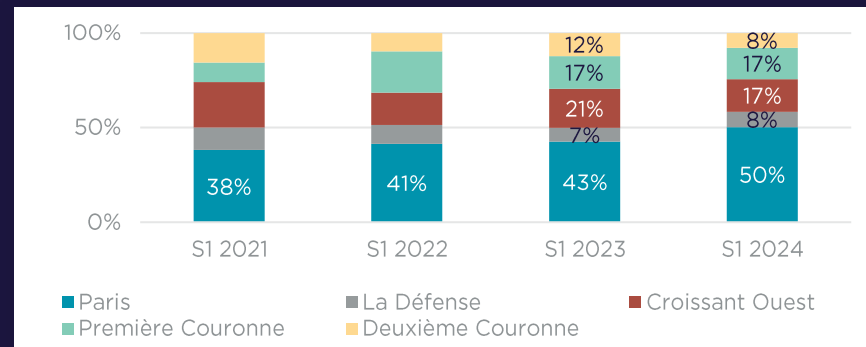
* Responsabilité sociétale de l'entreprise
** qualité de vie au travail

Paris QCA observe un recul de son volume placé (-27% en un an). La concentration des transactions est en repli par rapport aux 1^{ers} semestres des 3 années précédentes (voir graph. Focus Paris), une conséquence d'une pénurie d'offre de première main et de grandes surfaces couplée à des valeurs locatives de plus en plus élevées pas toujours en phase avec la trésorerie des entreprises désirant s'y installer.

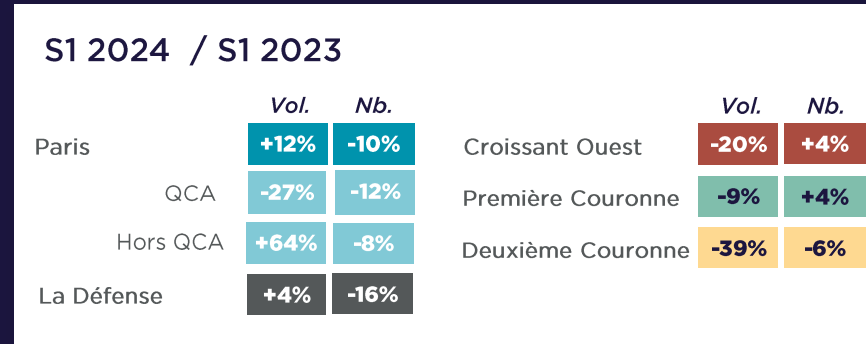
En Périphérie, les secteurs perdent des parts de marché, en particulier la Deuxième Couronne (8% vs 12%) recentrée surtout sur sa zone Sud, et le Croissant Ouest qui perd du terrain (17% vs 21%) par rapport au 1^{er} semestre 2023. A l'inverse, La Défense gagne un point (8% vs 7%) et la répartition du volume en Première Couronne reste stable sur un an (17%).

Concernant l'évolution de la demande placée en Périphérie, l'activité à La Défense est dynamique (+4% en un an, en volume) et son nombre de signature, bien qu'en baisse (-16%) est à comparer à un record en 2023, il reste en réalité supérieur aux niveaux décennaux. Le nombre de signatures est quant à lui en hausse en Première Couronne et dans le Croissant Ouest (+4%), leur volume placé à l'inverse est en baisse, les mouvements small et mid-market y sont notamment plus importants.

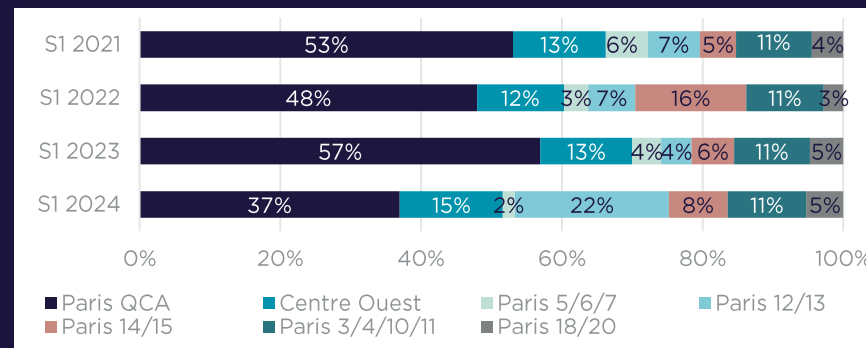
Répartition géographique demande placée, en % m²



Demande placée par segment de surface, en m²



Focus Paris - répartition demande placée, en % m²



MARKETBEAT BUREAUX IDF S1 2024

Offre immédiate & taux de vacance

Vers l'amorce d'un meilleur équilibre ?

Le volume de l'offre immédiatement disponible de bureaux continue de s'élever au 2^{ème} trimestre, en hausse de +5% par rapport au 4^{ème} trimestre 2023. Il dépasse les 4,5 millions de m².

Une bonne nouvelle toutefois : la hausse des disponibilités est pilotée par Paris (+28% en 6 mois) où la demande est active, notamment sur les marchés hors QCA : Centre Ouest, Centre-Est et les arrondissements extérieurs Sud. Cependant, le taux de vacance à 11,3% et le niveau offreur en hausse à Paris 18/19/20 (160 000 m² ; +24%) reste à surveiller compte tenu des délais de commercialisation plus longs sur ce marché.

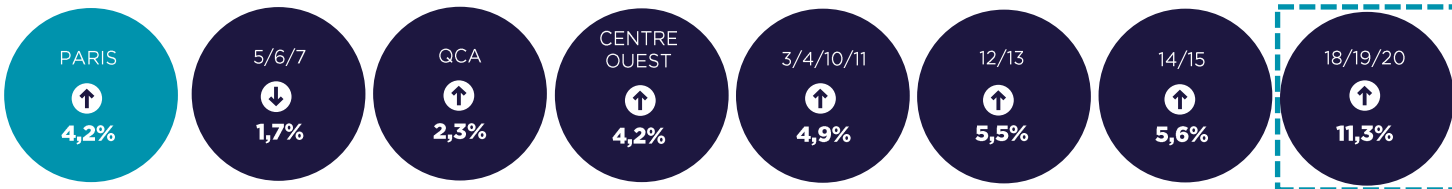
A Paris QCA la situation est cependant différente, la pénurie de première main, a fortiori de grande surface à se renforce, l'offre augmentant surtout sur la seconde main.

En périphérie, le volume de l'offre immédiate à La Défense diminue (-4%) et celui sur les secteurs du Croissant Ouest et de la Deuxième Couronne, en situation de sur-offre, diminue respectivement de -3% et -4% en 6 mois.

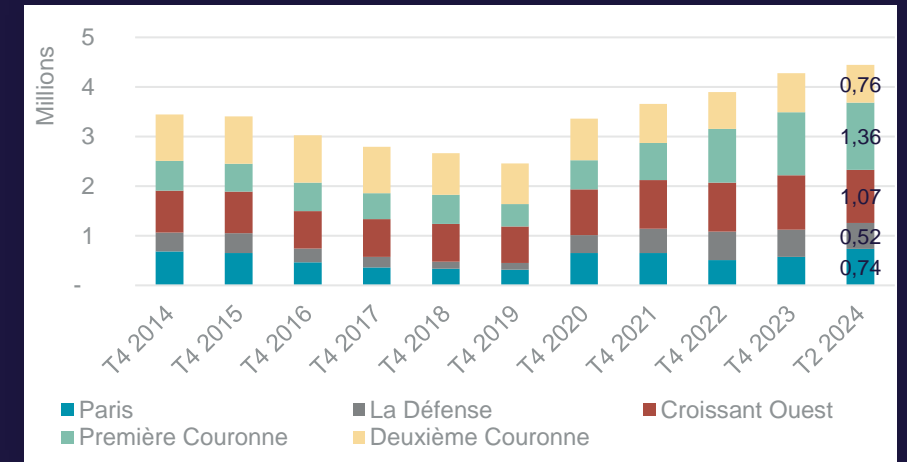
Un résultat encourageant, en particulier dans le Croissant Ouest où Péri-Défense, le 2^{ème} marché qui souffre le plus de la vacance locative est aussi concerné par cet allègement. A l'inverse, l'offre immédiate sur les marchés Sud est en hausse, notamment en Boucle Sud (+8%), seul marché du Croissant Ouest en hausse, et en Première Couronne Sud (+23%) qui élève le niveau moyen de la Première Couronne (+7%).

Le marché de la Première Couronne Nord et ses 19,8% de taux de vacance demeure le plus sur-offreur (>700 000 m²) d'Île-de-France mais son rythme d'accroissement décélère résultant du cadrage des mises en chantier : +5% en 6 mois, il était de +34% entre 2022 et 2023.

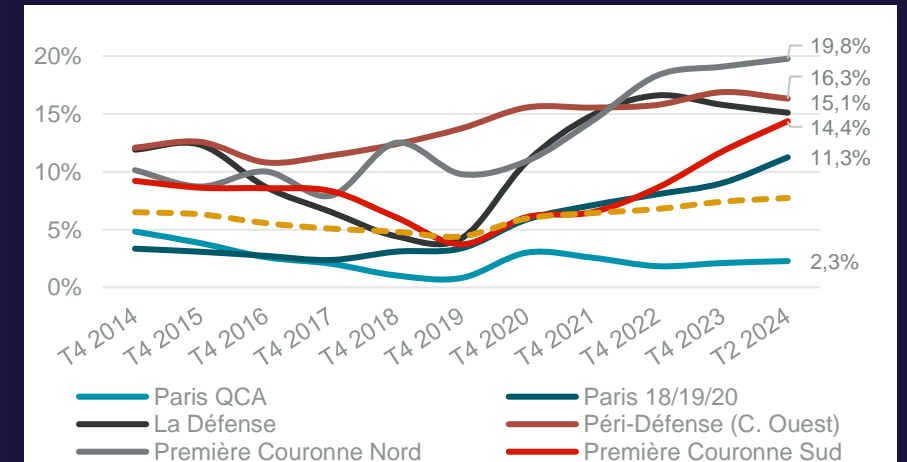
Contraste de taux de vacance, Paris T2 2024



Répartition géographique, % de volume (m²)

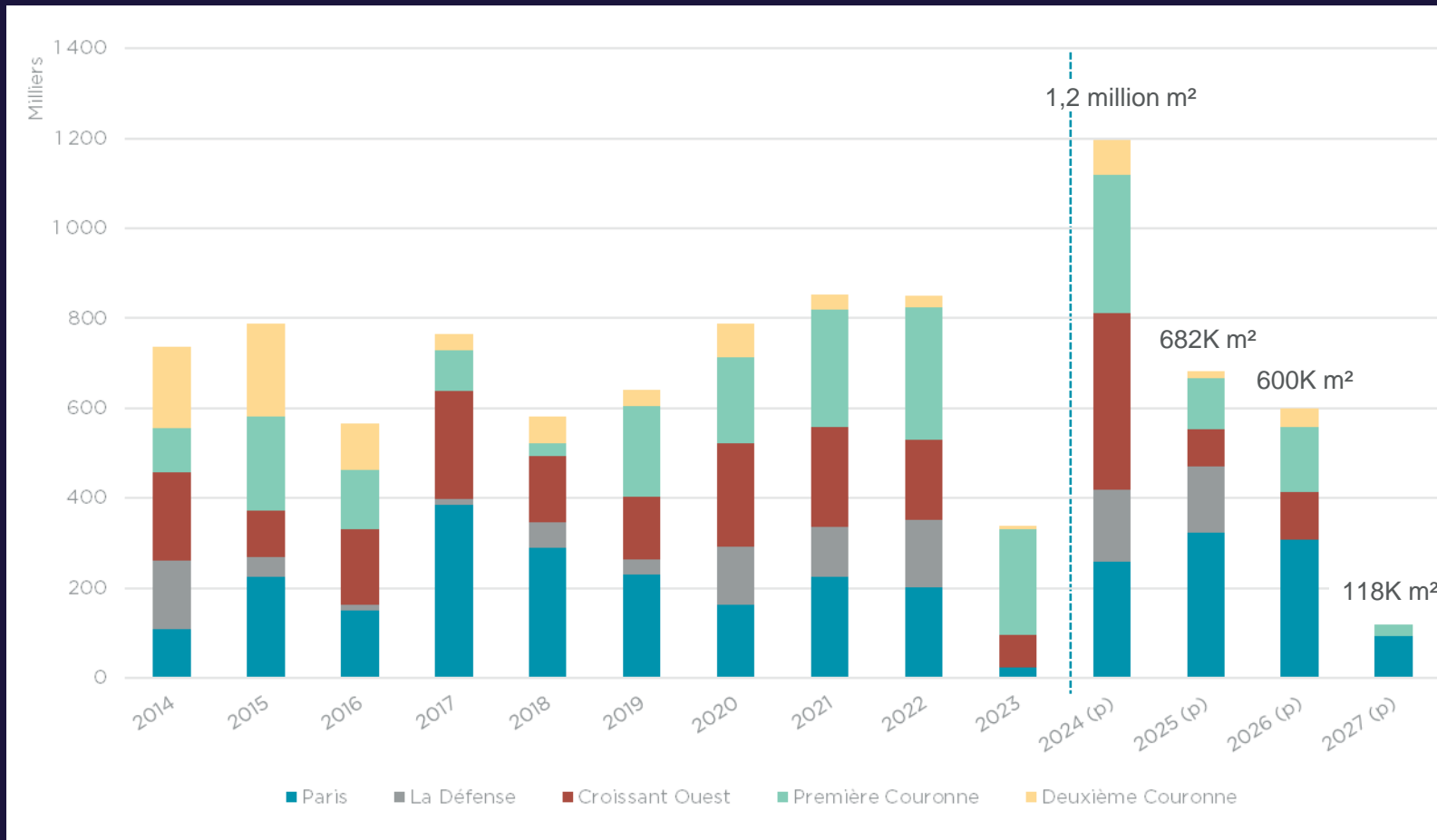


Evolution de la vacance, en %



MARKETBEAT BUREAUX IDF S1 2024

Livraisons de bureaux



Source : Cushman & Wakefield

Pic record de livraisons attendues en 2024

Un peu plus d'un tiers des livraisons prévues en 2024 ont été inaugurées au 1er semestre, soit 365 600 m² déjà livrés avec un taux de précommercialisation à 31%. Les deux tiers restants sont prévus pour le 2nd semestre, soit 624 600 m², avec quelques reports à prévoir.

365 600
m²
Livrés au
S1 2024

31%
Volume
précommercialisé
sur les livraisons
du S1 2024

Le volume de près de **1,2 million de m²** attendu sur le cumul des livraisons 2024 est un record jamais vu en 10 ans. Entre 2025 et la fin de l'année 2027, le nombre de projets en cours de chantier à livrer diminue, notamment en Première Couronne et dans le Croissant Ouest où la plupart des marchés sont déjà très offreurs.

Une géographie très parisienne !

Les livraisons à l'horizon 2024-2027 se concentrent tout d'abord sur Paris (984 000 m²!). Elles concernent surtout des restructurations et prennent place dans le contexte de l'accroissement des exigences des normes environnementales (RT, PLU bioclimatique...) et de revalorisation des actifs dans une optique économique. Le Croissant Ouest et la Première Couronne totalisent quant à eux près de 585 000 m² de livrables attendus, et La Défense, 305 000 m².

MARKETBEAT BUREAUX IDF S1 2024

Offre future de grands projets*

Des futures disponibilités restructurées et neuves à Paris

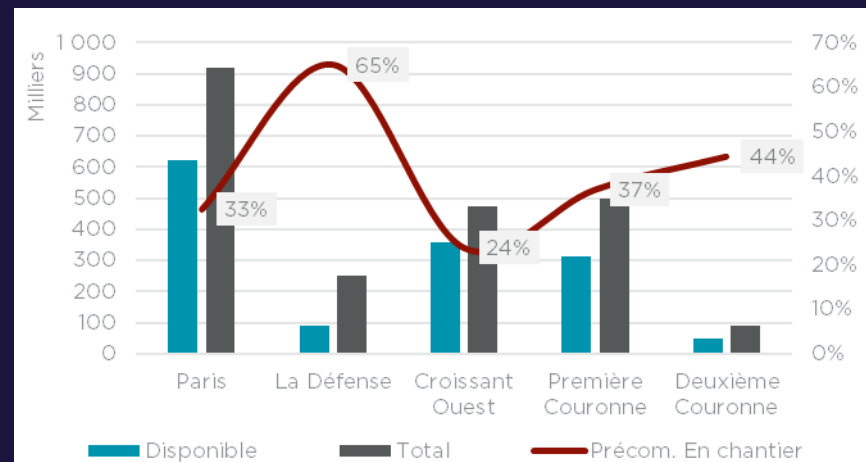
Suivant le contexte actuel, les futures disponibilités en chantier à l'horizon 2027 se concentrent surtout à Paris (620 000 m²) dont un peu plus de 123 000 m² livrables d'ici fin 2024. La douzaine de chantiers concernés comprennent quelques actifs rares, notamment à Paris QCA et Centre Ouest, ils alimenteront l'offre future sur ces marchés tendus, et des nouveautés dans les arrondissements extérieurs. Dans l'ensemble, le grand projet de renouvellement du parc de la capitale suit son cours, la quasi-totalité des opérations concerne en effet des restructurations.

Les secteurs du Croissant Ouest et de la Première Couronne concentrent après Paris les plus grands volumes de disponibilités en chantier s'élevant respectivement à 360 000 et 313 300 m² à l'horizon 2027. Pour le reste de l'année 2024, 258 000 m² de bureaux en chantier sont à vendre ou à louer dans le Croissant Ouest. Péri-Défense et notamment la commune de Nanterre y constitue le principal foyer de constructions.

En Première Couronne les mises en chantier sur les marchés sur-offreurs, notamment Nord et Sud, sont davantage cadrées. Notons une dizaine de projets encore disponibles sur chacun de ces 2 marchés. Quant à La Défense, 88 000 m² de projets disponibles, la localisation des actifs et leur qualité permet un bon taux de pré-commercialisation, de l'ordre de 65% ; sur les 6 projets, 3 sont précommercialisés en tout en en partie. Le quartier d'affaires international est actuellement un marché attirant davantage d'entreprises de taille moyenne qu'auparavant et la structure même des tours change pour s'adapter à la multi-location.

Les précommercialisations de bureaux en projets sont élevées sur la période 2025-2027 (42%), ce qui s'explique en partie par un cadrage plus restreint des projets démarrés après 2020, davantage concentrés sur des localisations urbaines en meilleure adéquation avec les besoins utilisateurs.

Répartition géographique des projets et niveaux de précommercialisation par secteurs de marché, T3 2024 – T4 2027, en m² et en % m²



Surfaces en chantier et précommercialisation, en %



MARKETBEAT BUREAUX IDF S1 2024

Valeurs locatives

Envolée des valeurs centre parisiennes...jusqu'à quand ?

Les loyers moyens de bureaux de 1^{ère} et de 2^{nde} main à Paris confirment une nouvelle hausse au 2^{ème} trimestre 2024. Un constat haussier sur près de l'ensemble de la capitale, hormis une stabilisation du loyer moyen de 2^{nde} main à Paris 12/13 et Centre Ouest hors QCA, et une correction du loyer de 1^{ère} main dans les 18/19/20^{èmes} arrondissements.

Les niveaux de loyers moyens atteints dans le Quartier Central des Affaires sont de plus en plus élevés (891 € pour la 1^{ère} main et 760 €/m²/an pour la 2^{nde}). Le prime se réhausse à 1 080 €/m²/an, avec des références enregistrées supérieures à 1 100 €/m²/an. Ces niveaux, trop élevés pour la trésorerie de plus en plus d'entreprises, atteignent une phase critique, ce qui a pour conséquence – avec la pénurie de grandes offres – le gel d'une partie des signatures et le ralentissement systémique de l'activité sur ce marché.

Loyer prime bureaux, en €/m²/an HT/HC



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

	T2 2023	T2 2024	Evol N-1
Paris QCA	883 €	891 €	+
Paris	639 €	687 €	+
La Défense	492 €	397 €	-
Croissant Ouest	399 €	420 €	+
Première Couronne	328 €	323 €	=
Deuxième Couronne	207 €	209 €	=

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

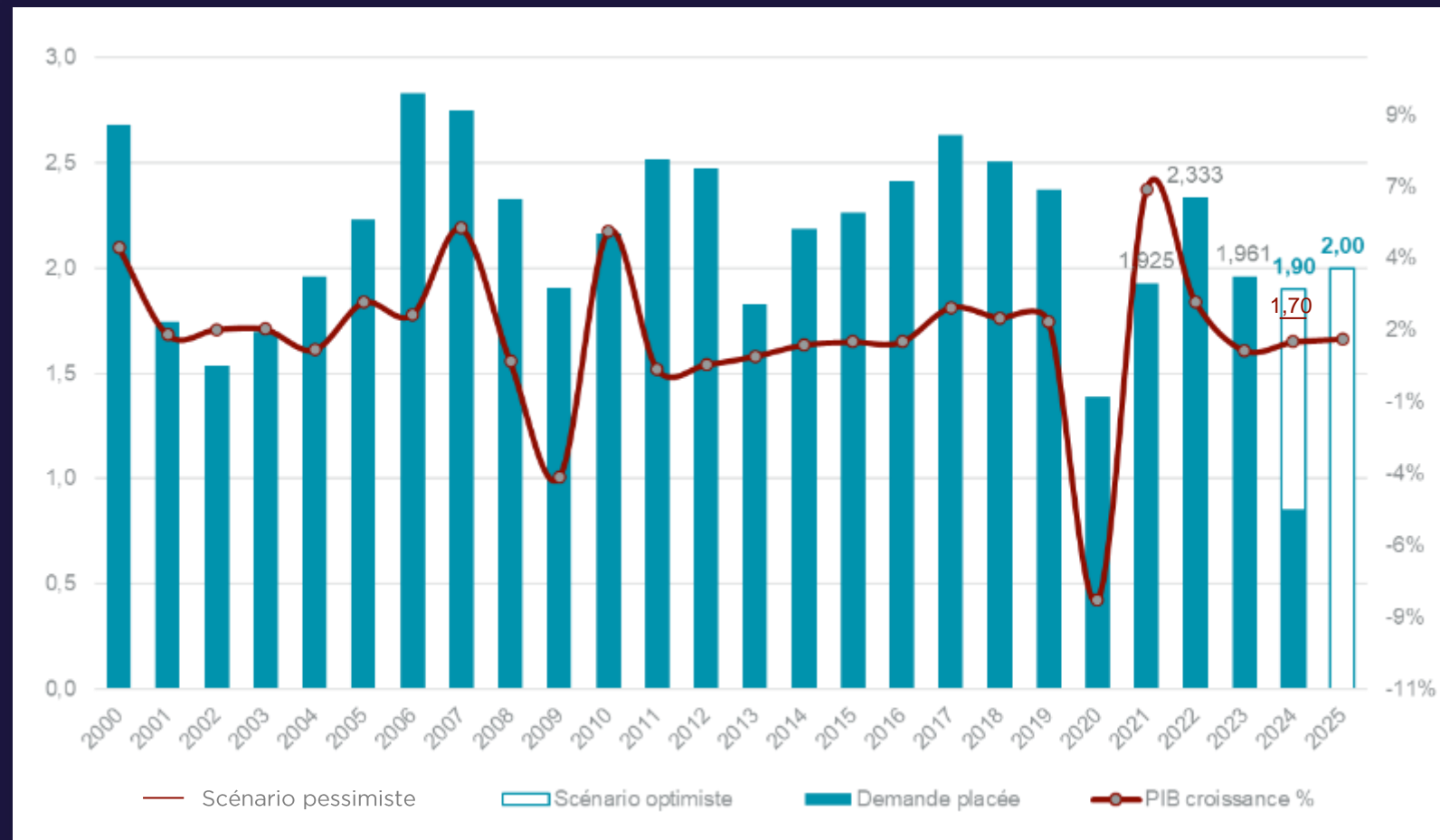
	T2 2023	T2 2024	Evol N-1
Paris QCA	712 €	760 €	+
Paris	550 €	578 €	+
La Défense	405 €	369 €	-
Croissant Ouest	317 €	318 €	=
Première Couronne	264 €	270 €	+
Deuxième Couronne	155 €	162 €	+

Source : Immostat, Cushman & Wakefield

Prime calculé en moyenne selon les 3 valeurs les plus élevés d'un marché sur les actifs de 1^{ère} main les plus qualitatifs.

MARKETBEAT BUREAUX IDF S1 2024

Perspectives annuelles



Source : Cushman & Wakefield



L'activité des commercialisations entre parenthèses pendant les Jeux Olympiques ?

L'impact des Jeux Olympiques sur les marchés comprenant les zones d'épreuves, a fortiori Paris, la Première Couronne Nord et La Défense, n'a pas encore été constaté en termes d'activité des transactions utilisateurs, à l'inverse du marché investisseur fortement impacté à la fois par les Jeux et le contexte socio-politique. Les difficultés liées aux déplacements par système de QR codes et d'organisation des rendez-vous clients va toutefois probablement reporter l'activité des commercialisations sur le mois de septembre et les suivants, laissant les marchés concernés en pause entre mi-juillet et début septembre. Le rythme des commercialisations à rattraper au mois de septembre sera déterminant dans le résultat du 3^{ème} trimestre. Un effet de rebond est également à entrevoir entre octobre et décembre.

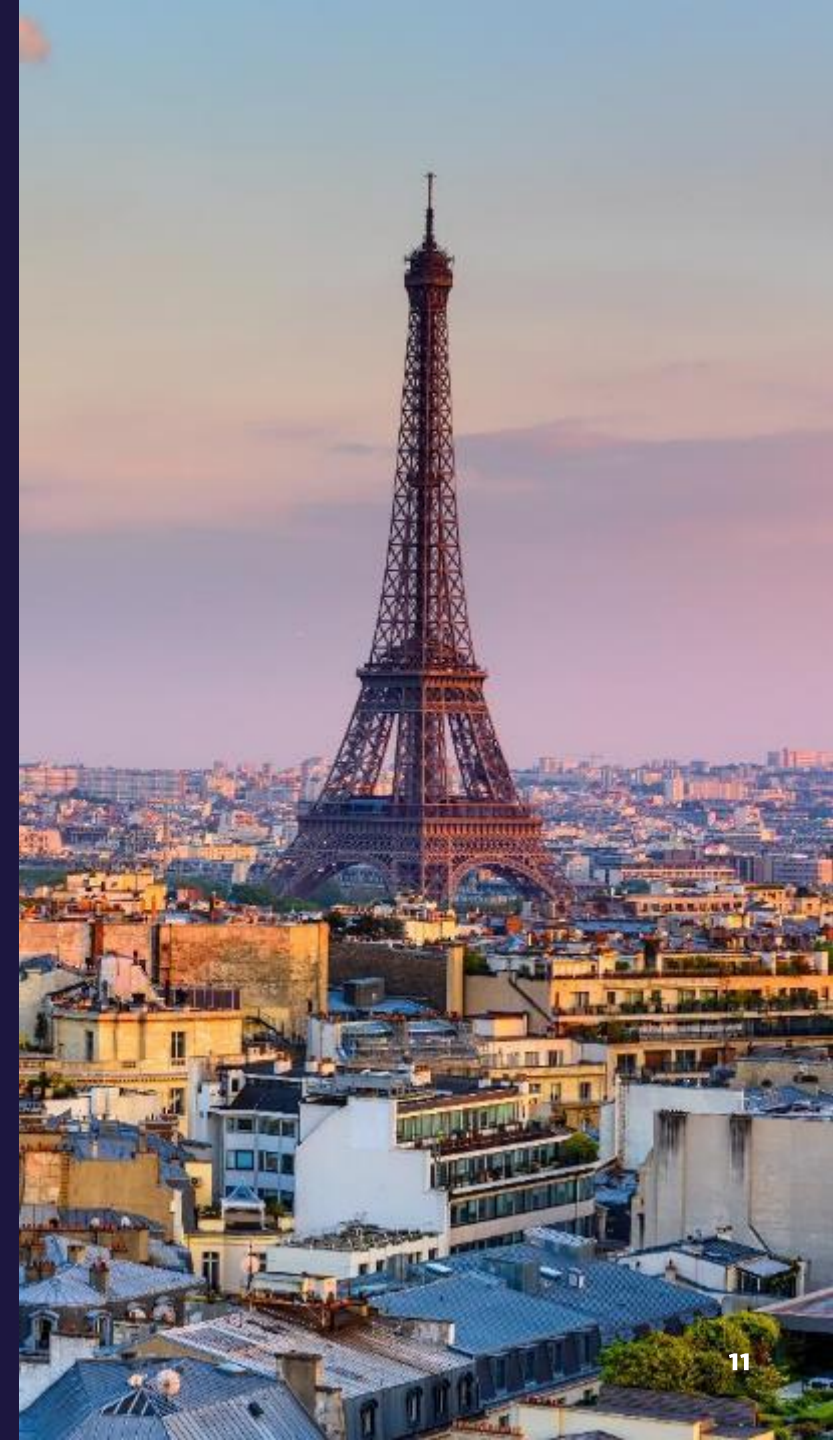
Le niveau du rattrapage plus ou moins élevé du 2nd semestre déterminera un atterrissage annuel estimé entre 1,7 et 1,9 millions de m².

MARKETBEAT

BUREAUX IDF S1 2024

Preneur	Bâtiment	Adresse	Commune	Surface (m ²)	Type de contrat
CDC	THE GOOD ONE	50 AVENUE PIERRE MENDES FRANCE	PARIS 13	41 274	LOCATION
AGILE (AGENCE DE GESTION DE L'IMMOBILIER DE L'ETAT)	LE SPALLIS	12 RUE JAMES WATT	ST DENIS	37 000	VENTE UTILISATEUR
ELIS	KUPKA	18 RUE HOCHÉ	PUTEAUX LA DEFENSE	16 428	LOCATION
FRANCE TELEVISION	QU4DRANS NORD	2 RUE LUCIEN BOSSOUTROT	PARIS 15	16 400	LOCATION
 CEVA FINISHED VEHICLE LOGISTICS LINER	TOUR EMBLEM	7 ALLEE DE L'ARCHE	COURBEVOIE LA DEFENSE	13 664	LOCATION
SNCF	LES GRANDES SERRES	1-15 RUE DU CHEVAL BLANC	PANTIN	13 637	LOCATION
GONTO	BNO	18 BOULEVARD BONNE NOUVELLE	PARIS 10	11 674	LOCATION
 VILLE DE PARIS	AXIOM!	24 AVENUE DE LA PORTE D'ITALIE	PARIS 13	11 455	LOCATION
DANONE	HERMIONE	59-61 RUE DE LA FAYETTE	PARIS 09	11 089	LOCATION
BIBLIOTHEQUE PUBLIQUE D'INFORMATION	LE LUMIERE	40 AVENUE DES TERROIRS DE FRANCE	PARIS 12	10 951	LOCATION

 TRANSACTION OPÉRÉE PAR CUSHMAN & WAKEFIELD



MARKETBEAT BUREAUX IDF

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 1ERE 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 2NDE 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.

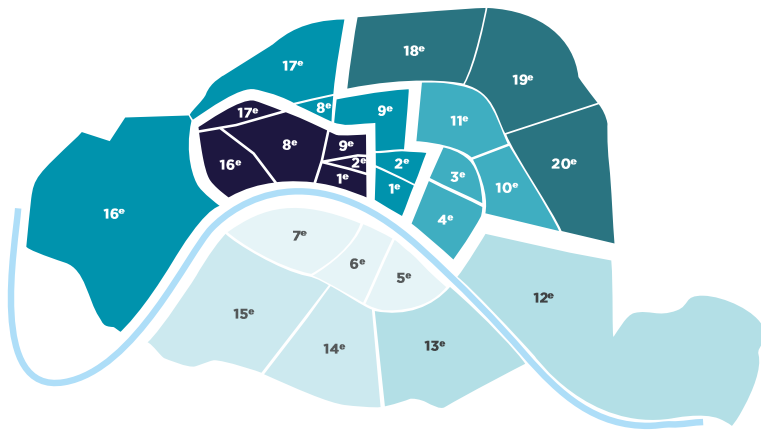
TAUX DE VACANCE: Part de l'offre immédiatement disponible dans le parc de bureaux existant à un instant T.

MARKETBEAT BUREAUX IDF

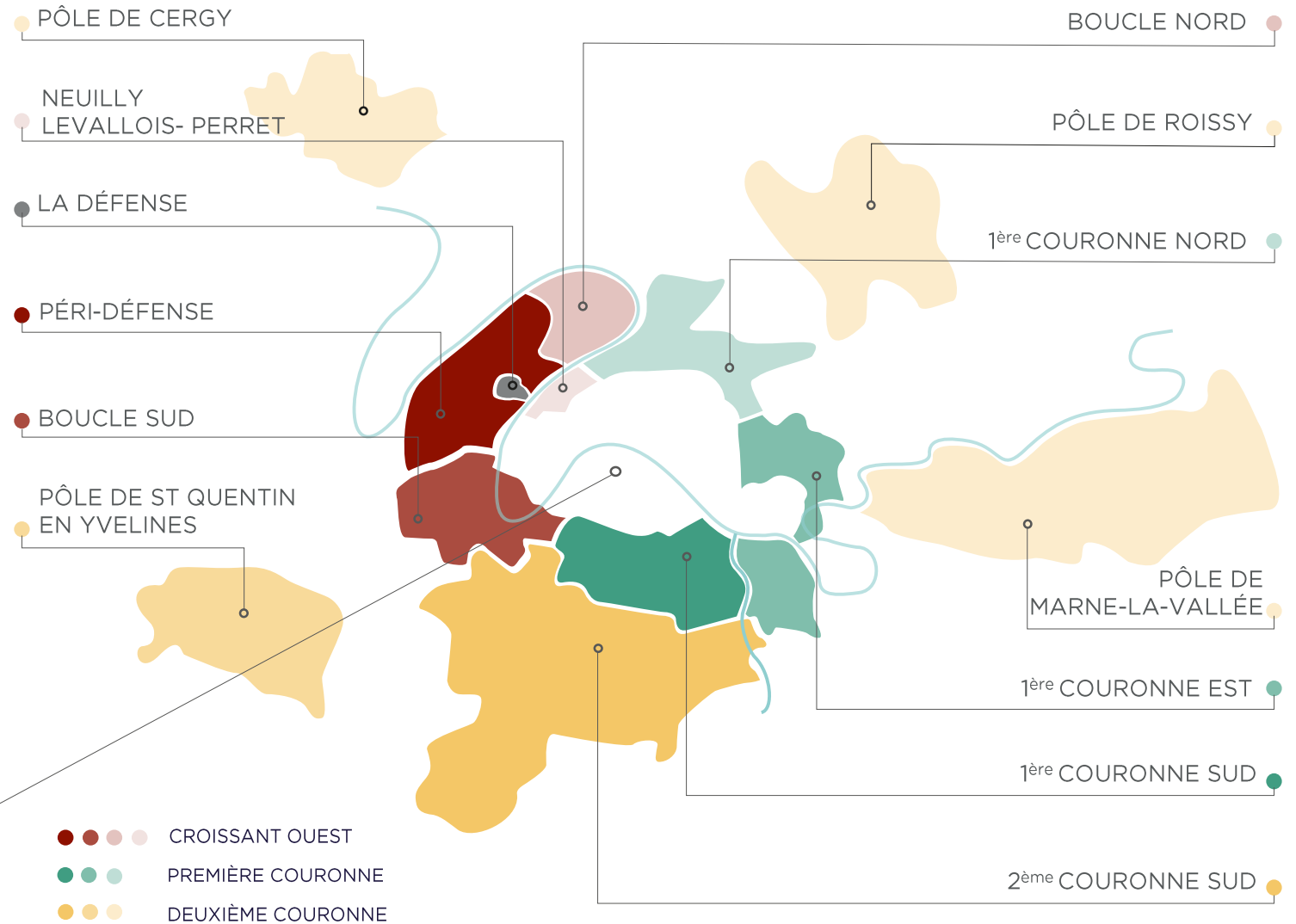
Sectorisation géographique Immostat

PARIS

- PARIS QCA
 - PARIS CENTRE-OUEST HORS QCA
 - PARIS 3/4/10/11
 - PARIS 18/19/20
 - PARIS 5/6/7
 - PARIS 12/13
 - PARIS 14/15
- PARIS NORD-EST
- PARIS SUD



Source : Cushman & Wakefield



MARKETBEAT BUREAUX IDF

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 9,5 milliards de dollars en 2023, 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

Dans Le Monde

400	60
bureaux	pays
52 000	\$9,5 mds
collaborateurs	USD de CA en 2023

En France

17	+500
bureaux	collaborateurs



CONTACTS

CHRISTELLE BASTARD

Directrice des Etudes France
+33 (0)1 53 76 80 15

christelle.bastard@cushwake.com

AGNES TALENE

Chargée d'études bureaux
+33 (0)1 53 76 95 56

agnes.talene@cushwake.com

BARBARA KORENIOUGUINE

CEO France
+33 (0)1 53 76 80 29

barbara.korenouguine@cushwake.com

OLIVIER TAUPIN

Directeur Agence Bureaux & Industriel France
+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 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

www.cushmanwakefield.com.

Better never settles