

LOIC FLAMANT

RAPHAEL GARRAUD

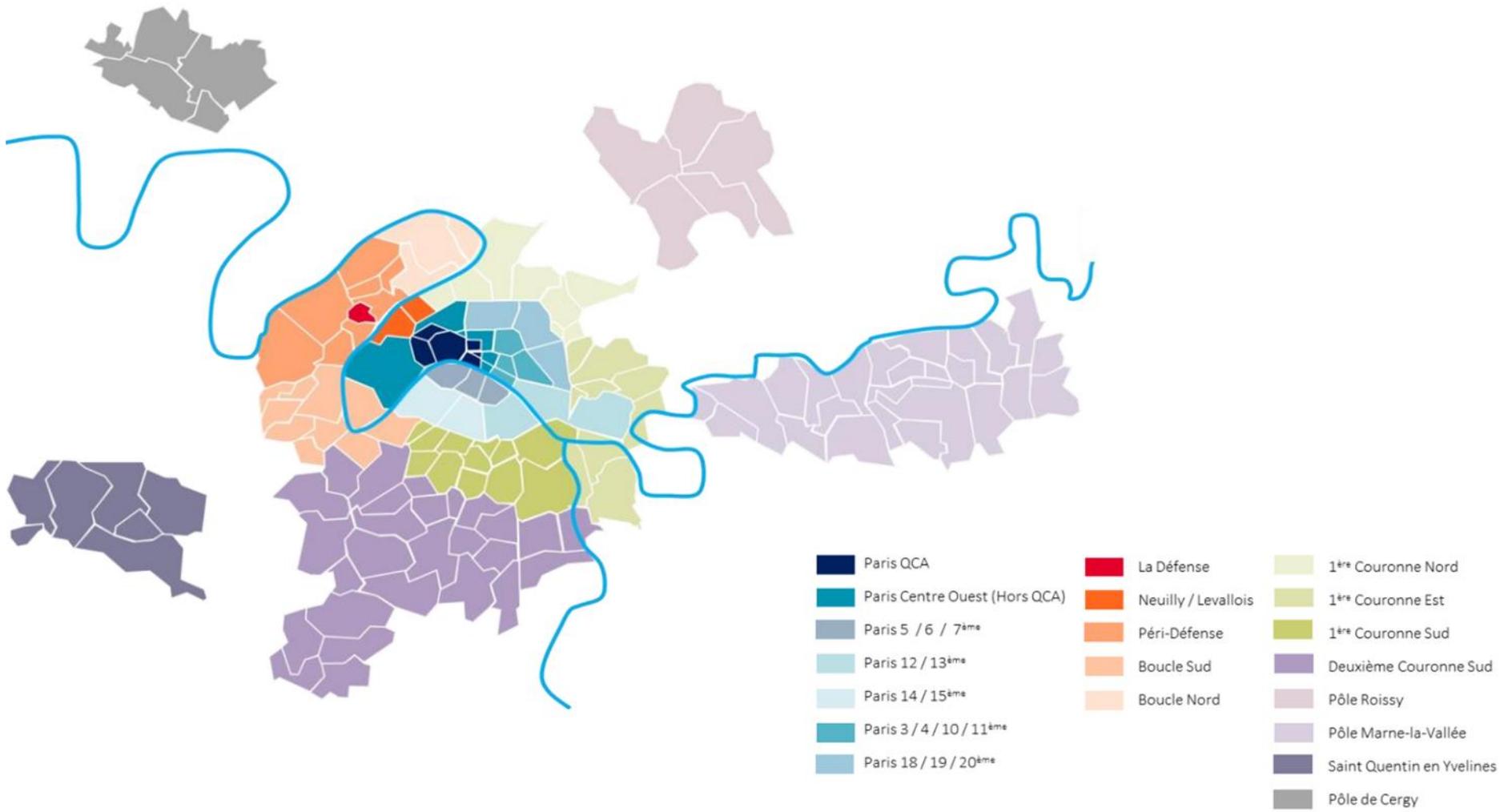


LE MARCHE IMMOBILIER DES BUREAUX

SOUS-COMMISSION DES BAUX COMMERCIAUX – 16 JANVIER 2024



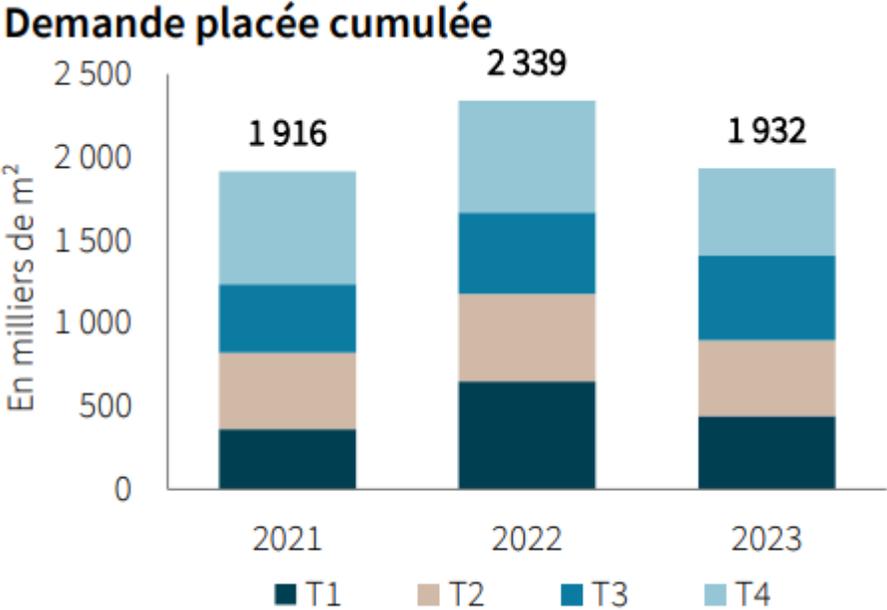
CARTE MARCHÉ DES BUREAUX IDF



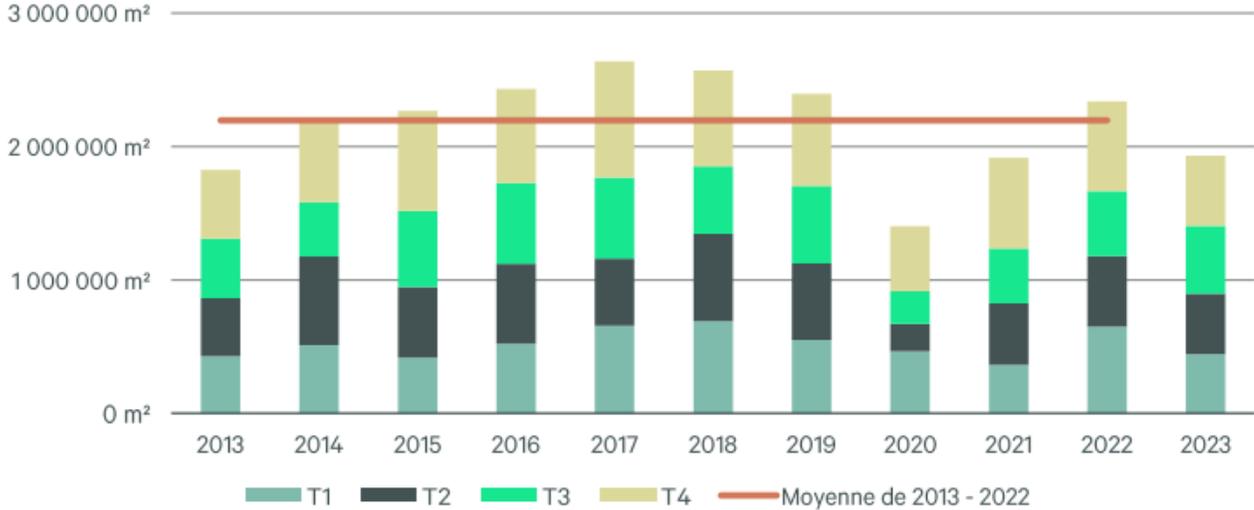


DEMANDE PLACÉE

Demande placée en 2023 en IDF (1,9Mm²) en baisse de 17% sur un an (2.3Mm² placés en 2022) et inférieure de 12% à la moyenne décennale



Sources : JLL/ImmoStat



Source : CBRE Research / Immostat, T4 2023

DEMANDE PLACEE

POLARISATION PHYSIQUE

- PETITES ET MOYENNES SURFACES sont restées résilientes : 1.3Mm² placés soit -11 sur un an (-7% par rapport à la moyenne décennale)
- GRANDES SURFACES > 5000m² : 600 000 m² placés soit un recul de 28% par rapport à l'année dernière (22 % en dessous de la moyenne décennale)

Attentisme des utilisateurs / stratégie de réduction et optimisation de coûts / pérennisation du TT

Evolution des volumes par tranche de surfaces sur un an

-11 %

Petites et Moyennes Surfaces (< 1 000 m²)

-12 %

Surfaces intermédiaires (1 000 - 5 000 m²)

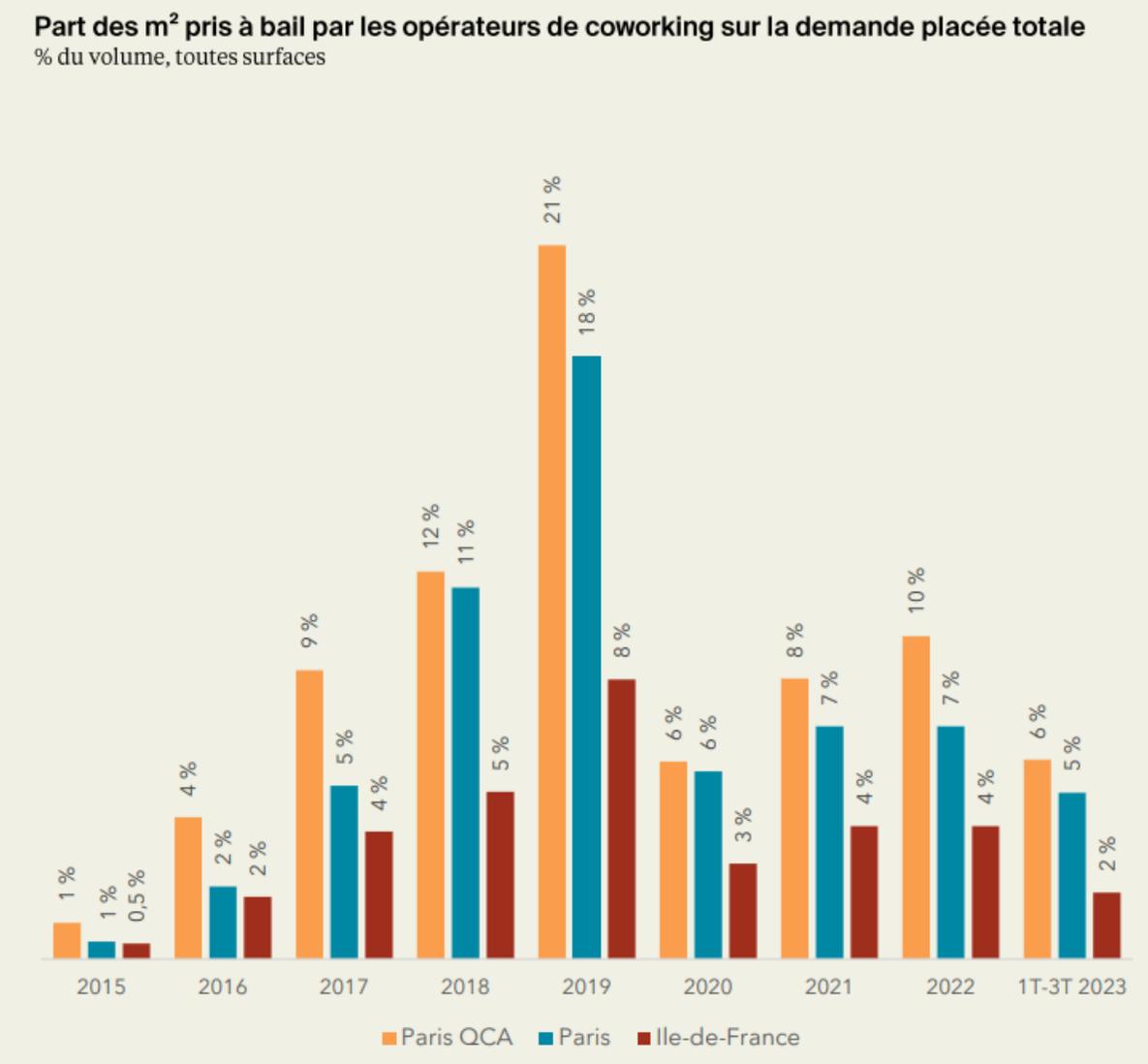
-28 %

Grandes surfaces (> 5 000 m²)

FOCUS CO-WORKING 1/2

Baisse de la part des acteurs du co-working dans la demande placée totale :

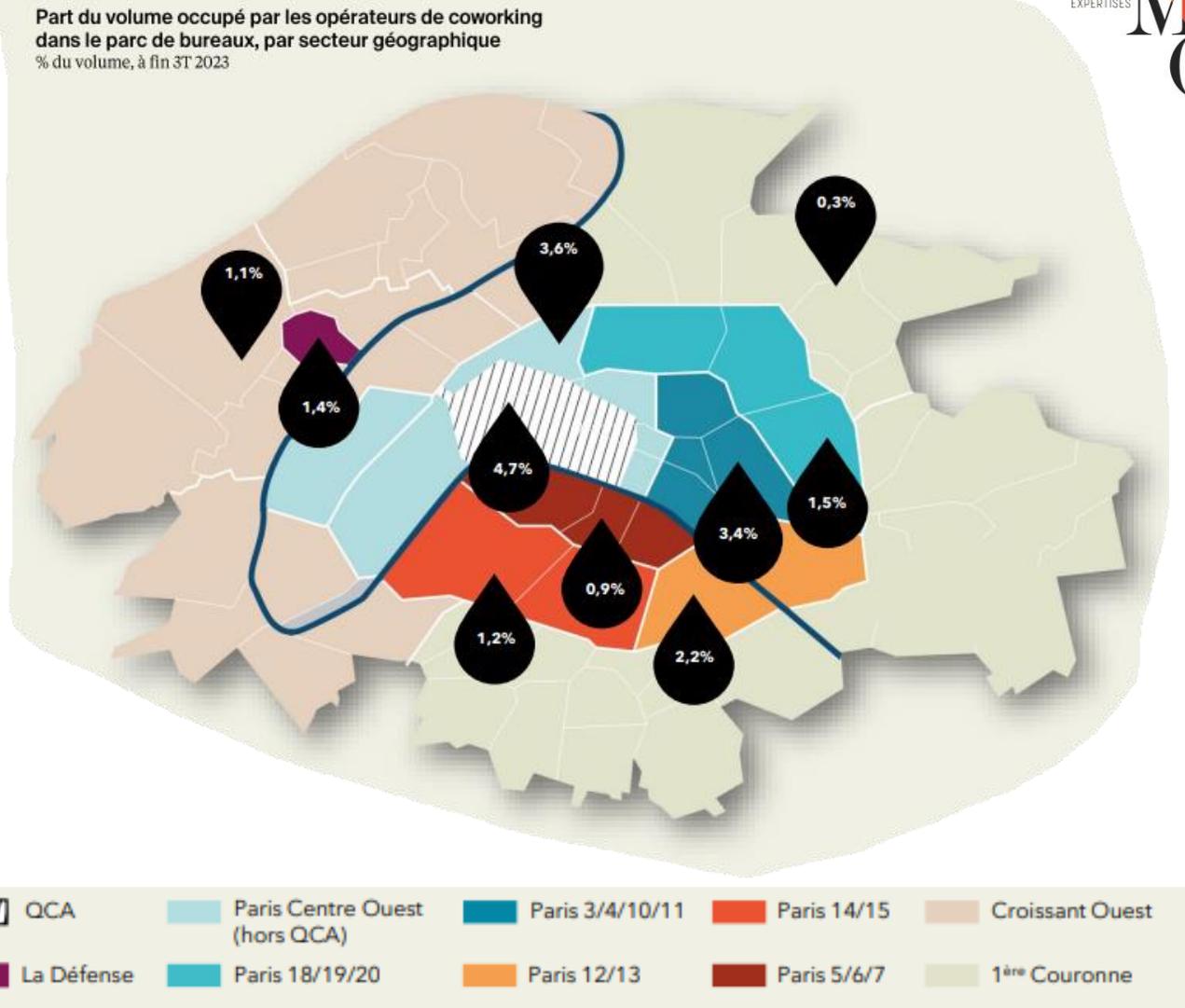
- 21% de la DP QCA en 2019
- 6 % de la DP QCA au T3 2023



FOCUS CO-WORKING 2/2

Part du co-working dans le parc de bureaux :

- faible à PARIS
- insignifiante en périphérie (mais opportunités près des futurs hubs du Grand Paris Express)





DEMANDE PLACÉE

POLARISATION GEOGRAPHIQUE : PARIS VS PERIPHERIE

VISUEL 2 : Demande placée par secteur géographique



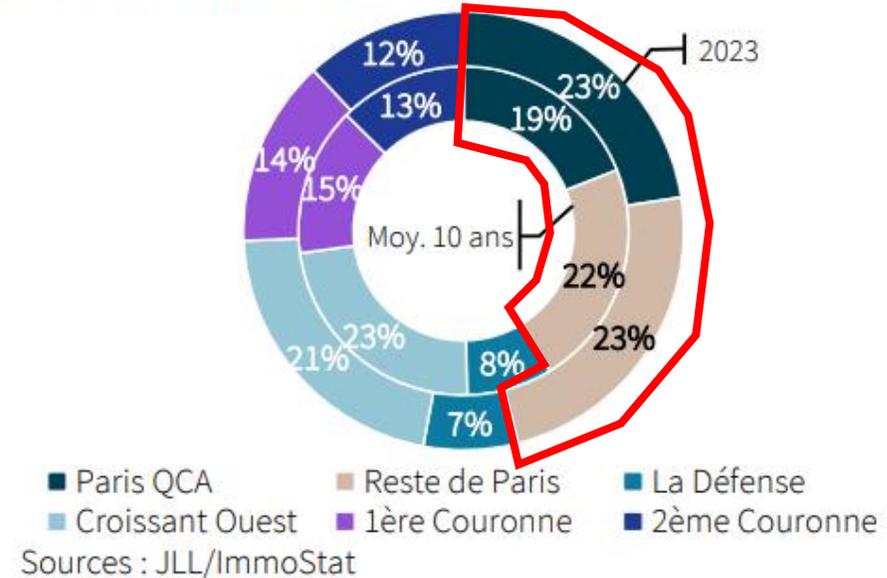
DEMANDE PLACÉE

POLARISATION GEOGRAPHIQUE : PARIS

4 secteurs sont supérieurs à leur moyenne décennale :

- PARIS QCA
- PARIS CENTRE OUEST
- PARIS 3/4/10/11
- PARIS 5/6/7

Demande placée par secteur



DEMANDE PLACEE

POLARISATION GEOGRAPHIQUE : EXEMPLE DE LA DEFENSE

- plus mauvais résultat depuis 2014
- -33% sur un an
- inférieur de 28% à la moyenne décennale

...en dépit d'un grand nombre de transactions (61) mais opérées sur des PMS.

OFFRE IMMEDIATE

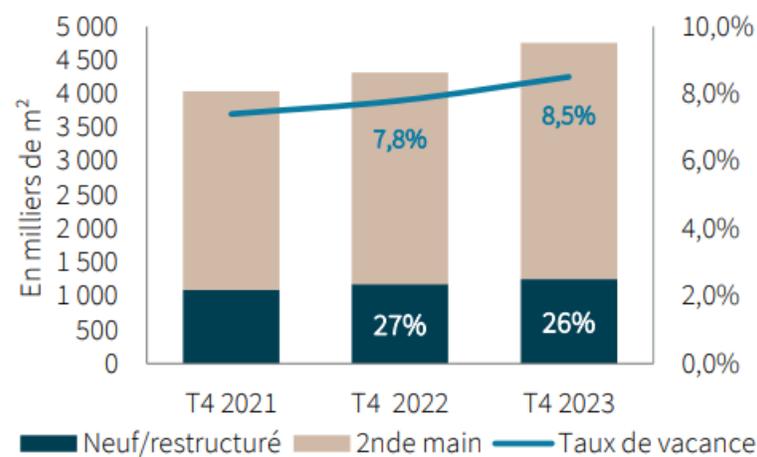
- +10% sur un an
- 4.759Mm² à fin 2023
- 26% de surfaces neuves ou restructurées
- hausse du taux de vacance : 7,9% à 8,5% en IDF

VISUEL 3 : Evolution de l'offre immédiate et du taux de vacance en Ile-de-France



Source : CBRE Research / Immostat, T4 2023

Offre immédiate et taux de vacance

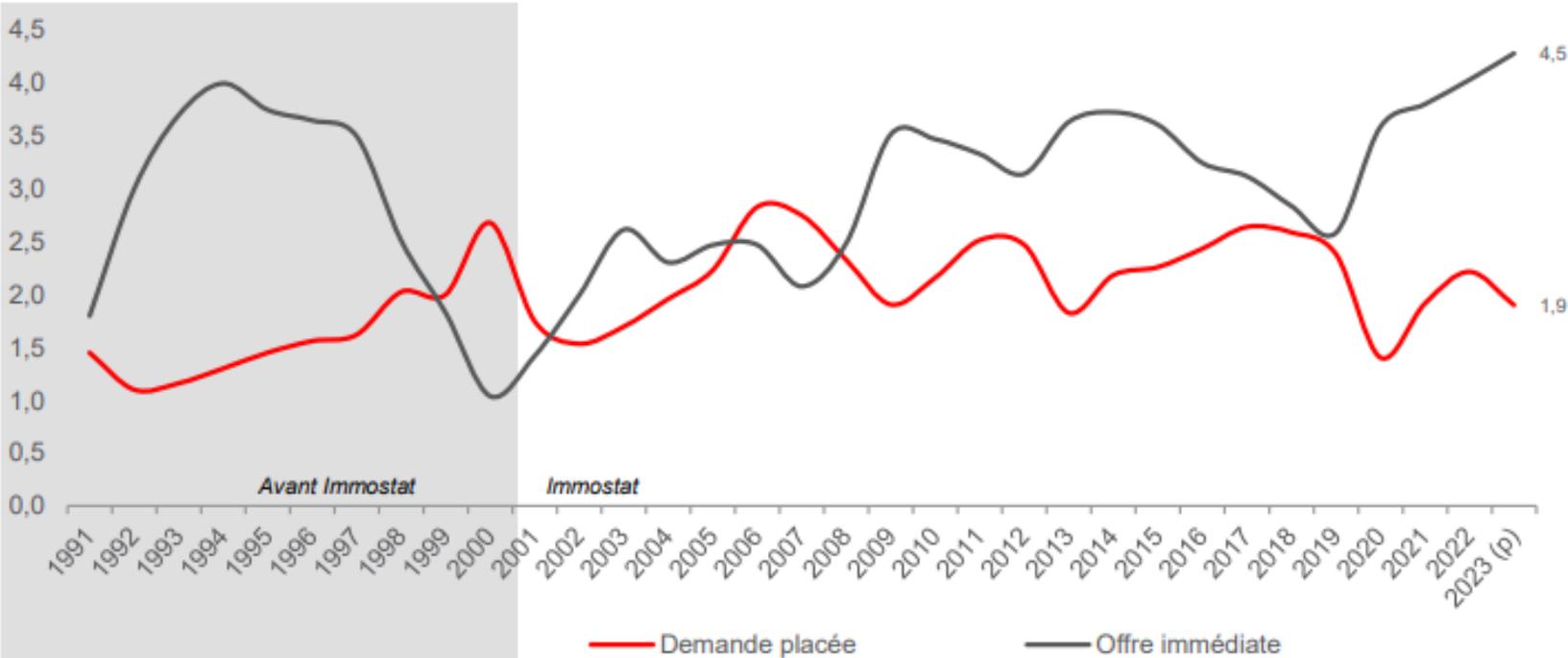


Sources : JLL/ImmoStat



OFFRE IMMEDIATE

Un Δ Offre Immédiate /Demande placée le plus important jamais observé !



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield



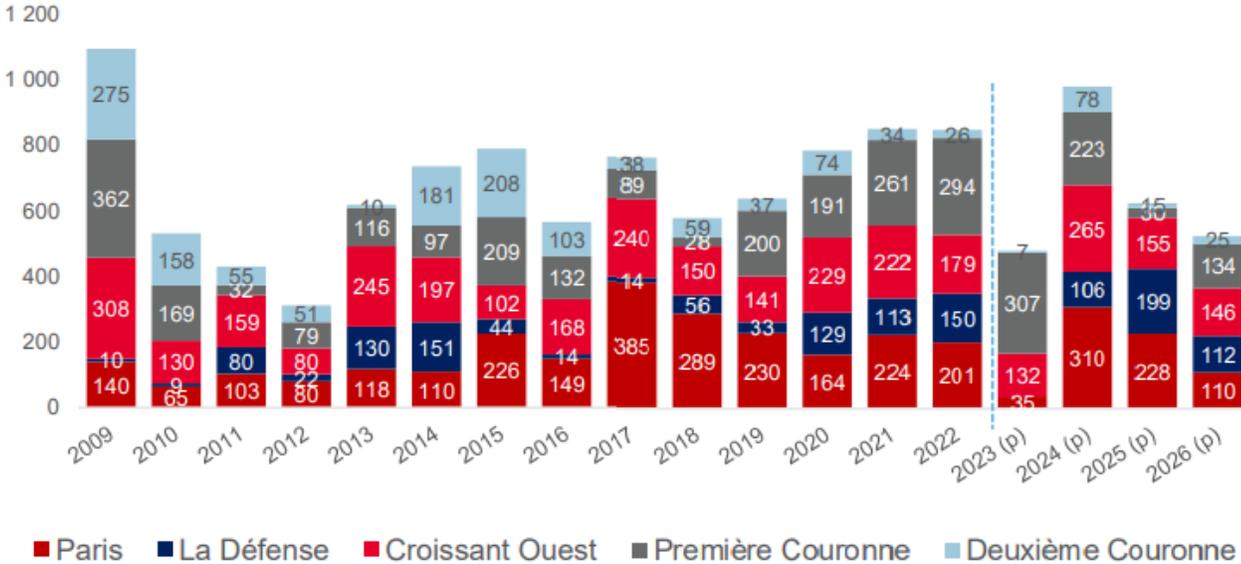
OFFRE FUTURE

Attente d'un volume record de livraisons en 2024-2025

- 1.5 Mm² attendus en 2024 avec forte concentration sur PARIS (40%)
- 2.3 Mm² livrables à horizon 2026 (dont 33% seulement de pré-commercialisé)

LIVRAISONS DE BUREAUX* PAR SECTEUR, EN MILLIERS DE M²

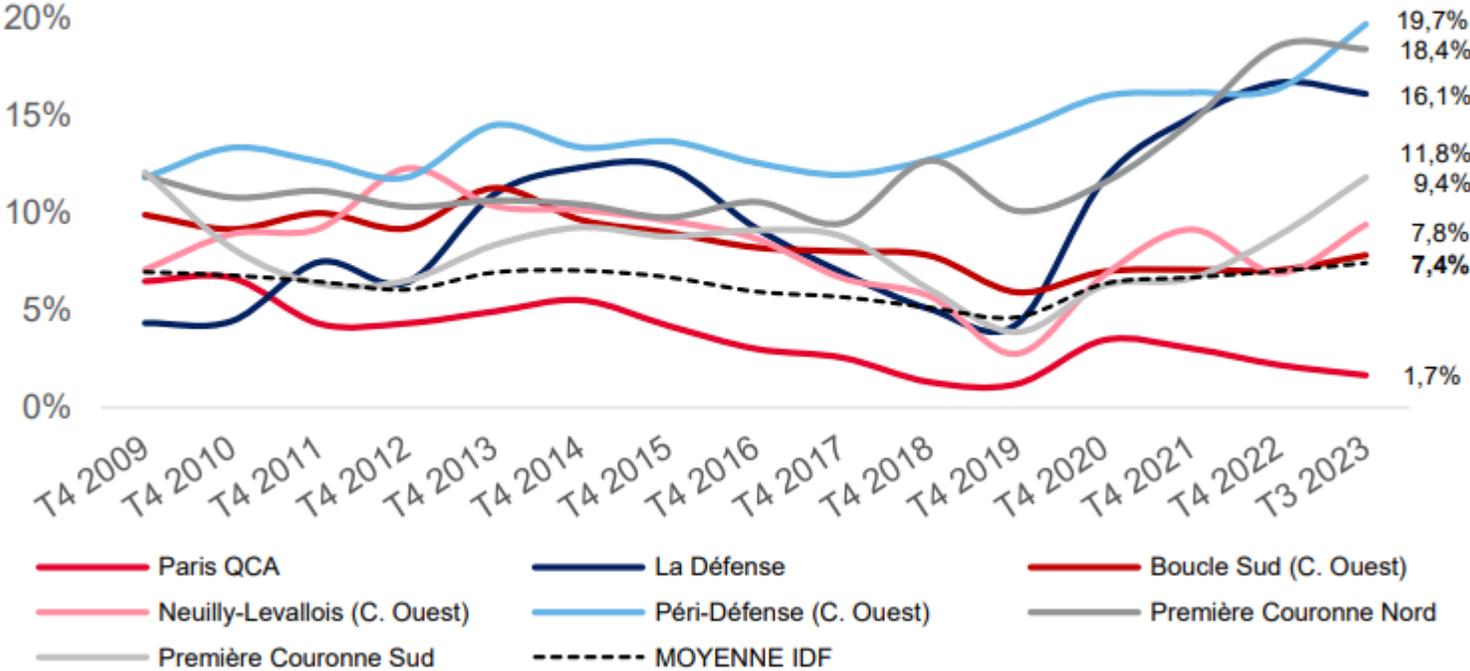
* Prévisions établies au vu des chantiers > 5 000 m² démarrés à l'instant T





TAUX DE VACANCE

TAUX DE VACANCE, EN %



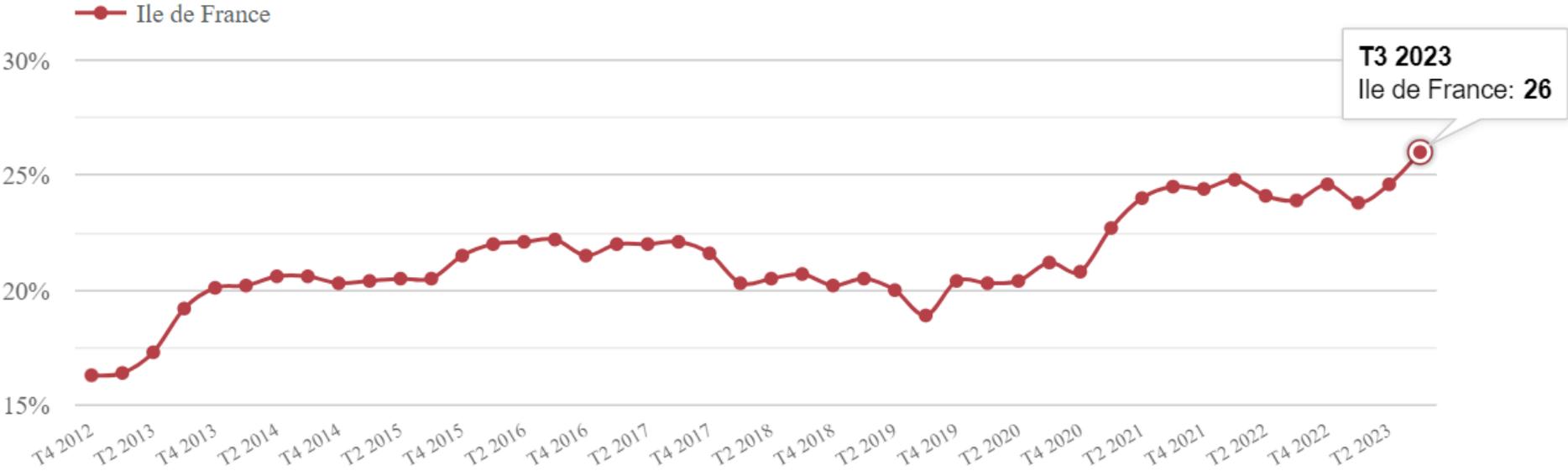
Des situations contrastées:

- 1,7% QCA
- 19,7% péri-défense



MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

en Ile-de-France, par trimestre



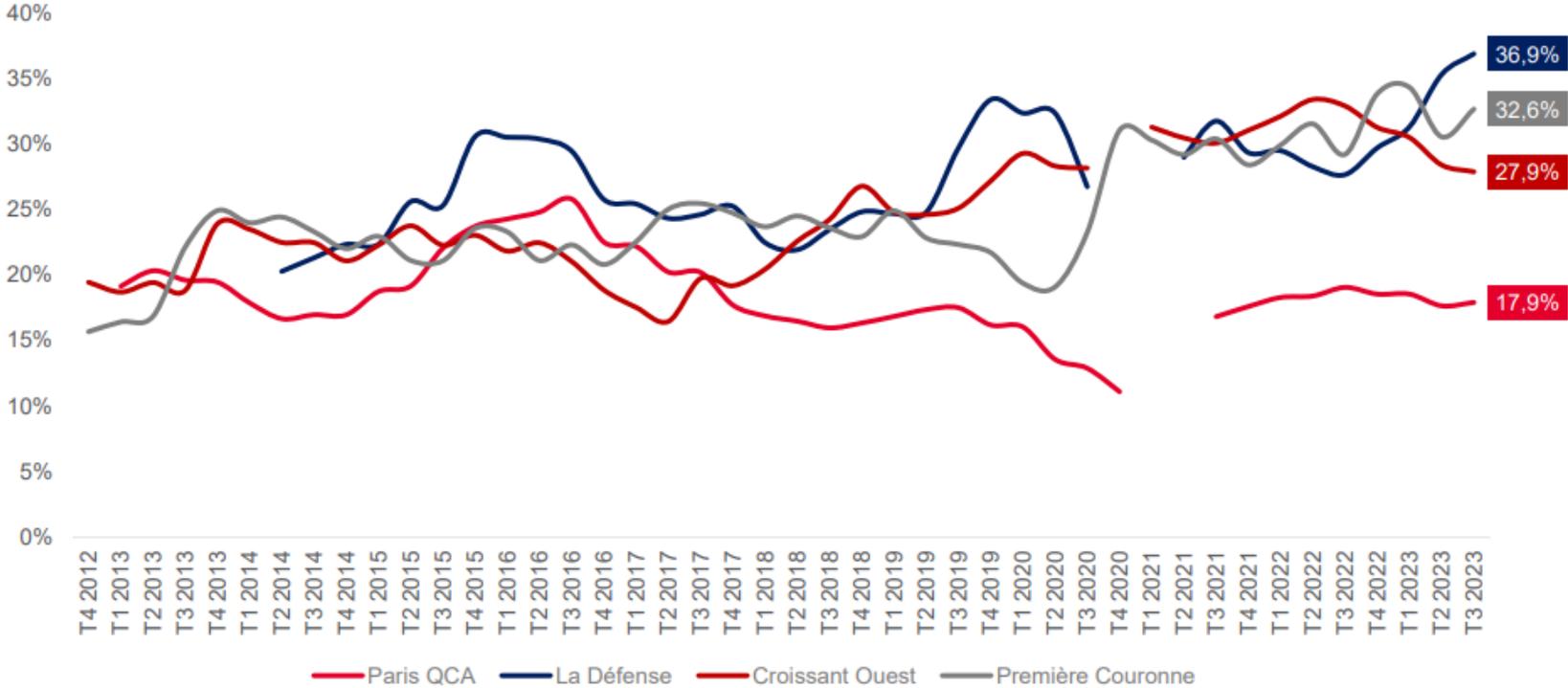
Source : ImmoStat

Légère baisse au 4 T 2023 : 25,40% (-0,6 points)



MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

De fortes disparités d'accompagnement sur les immeubles > 5 000 m²



17,9 % QCA

36,9% LA DEFENSE (35,9 %au T4 203)

VALEURS LOCATIVES

- Niveaux record dans les secteurs de Paris les plus prisés pour le « prime » (QCA fin 2023 : 1 070 €/m² soit +7% en un an)
- En périphérie : certains secteurs (Boulogne-Billancourt, Bobigny, Levallois, Gentilly, Neuilly sur Seine...) ont pu surperformer mais le reste est demeuré stable voir baissier

VALEURS LOCATIVES

LOYERS MOYENS DE 1^{ère} MAIN, EN €/M²/AN HT/HC

	T3 2022	T3 2023	Evol N-1
Paris QCA	825 €	873 €	+6%
Paris	632 €	649 €	+3%
La Défense	520 €	511 €	-2%
Croissant Ouest	405 €	397 €	-2%
Première Couronne	325 €	322 €	=
Deuxième Couronne	208 €	207 €	=

LOYERS MOYENS DE 2^{nde} MAIN, EN €/M²/AN HT/HC

	T3 2022	T3 2023	Evol N-1
Paris QCA	676 €	701 €	+4%
Paris	531 €	562 €	+6%
La Défense	430 €	408 €	-5%
Croissant Ouest	324 €	323 €	=
Première Couronne	253 €	269 €	+6%
Deuxième Couronne	149 €	154 €	+3%

VALEURS LOCATIVES / FOCUS CO-WORKING



LOIC FLAMANT

RAPHAEL GARRAUD



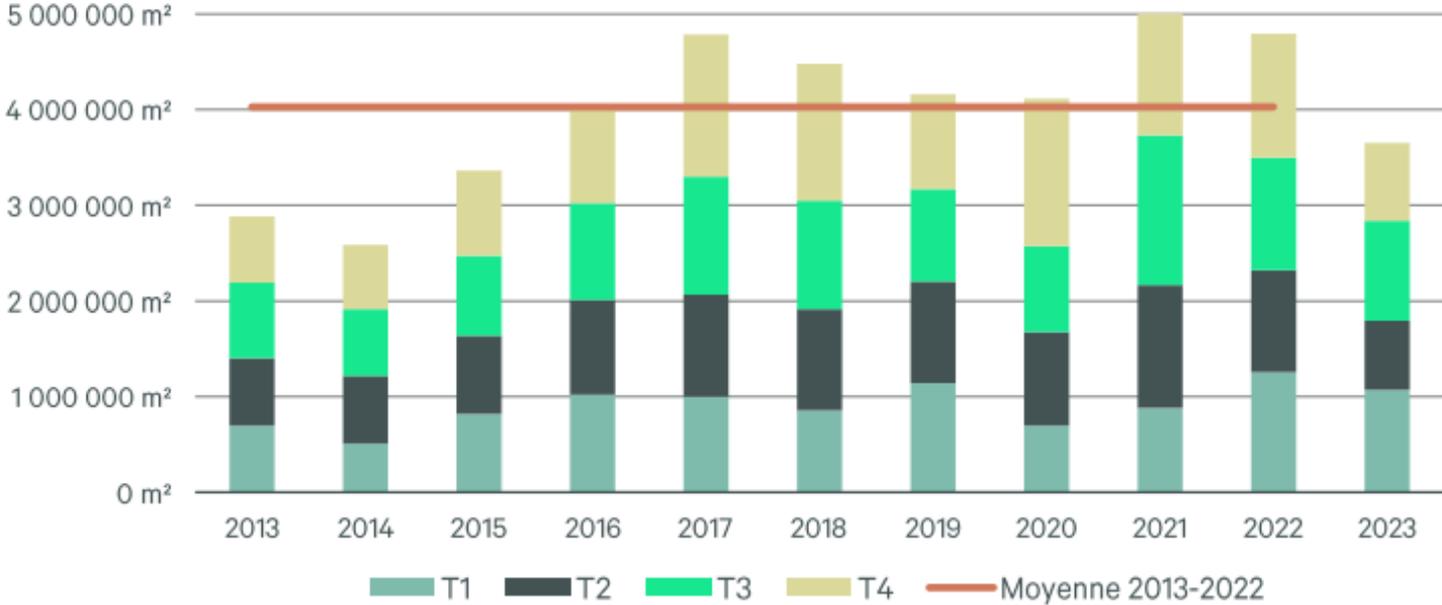
LE MARCHÉ IMMOBILIER DES LOCAUX D'ACTIVITES



DEMANDE PLACÉE

FRANCE

3.65Mm² placés en 2023 soit un repli de 24% par rapport à 2022 (année exceptionnelle)



Source : CBRE Research & Immostat, T4 2023



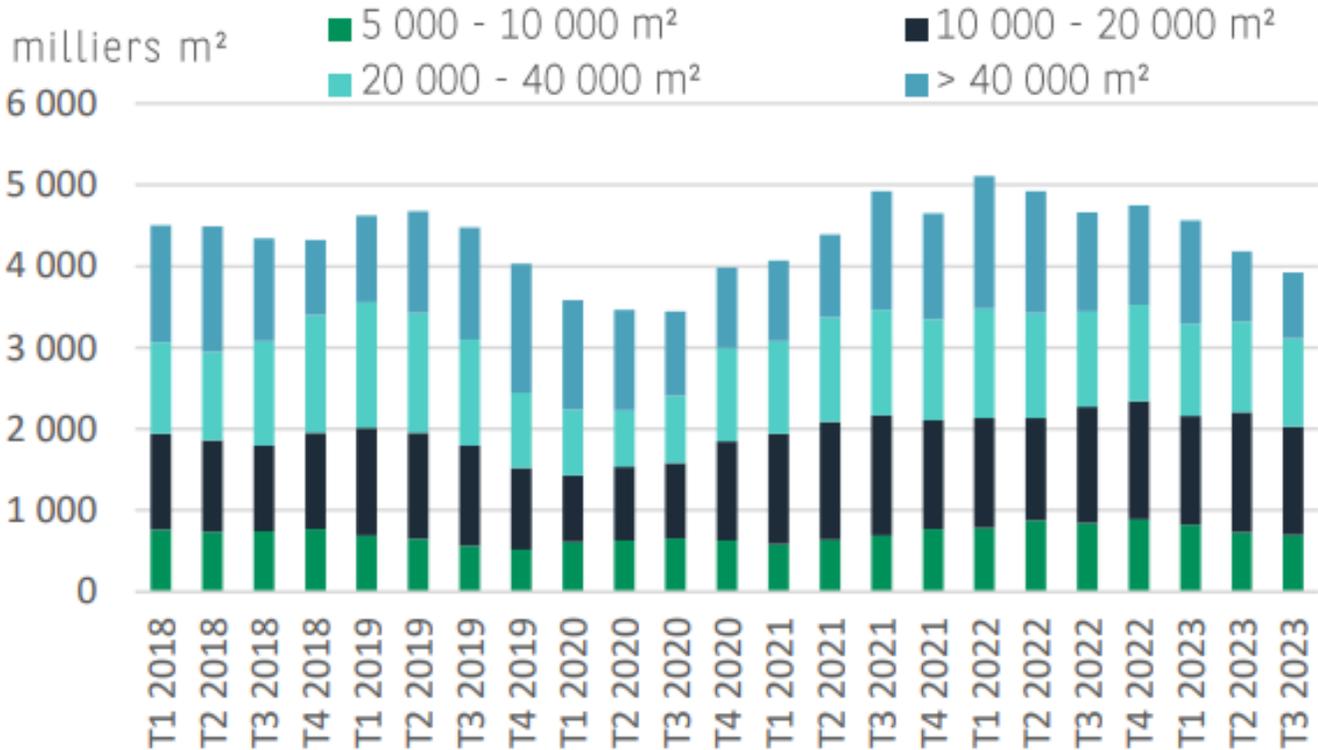
DEMANDE PLACEE

FRANCE

Baisse des transactions XXL (recul de 40% /vs T3 2022) :

- les acteurs de la GMS (distribution) ont finalisé leurs projets
- prudence dans le e-commerce (baisse de 1,5% des ventes de produits en ligne au T3 2023)
- logisticiens (3PL) privilégient les plateformes multi-clients de plus petite taille

Transactions (12 mois glissants)



DEMANDE PLACÉE

IDF

767 000 m² placés sur les neufs premiers mois de 2023
soit en retrait de 30% sur un an

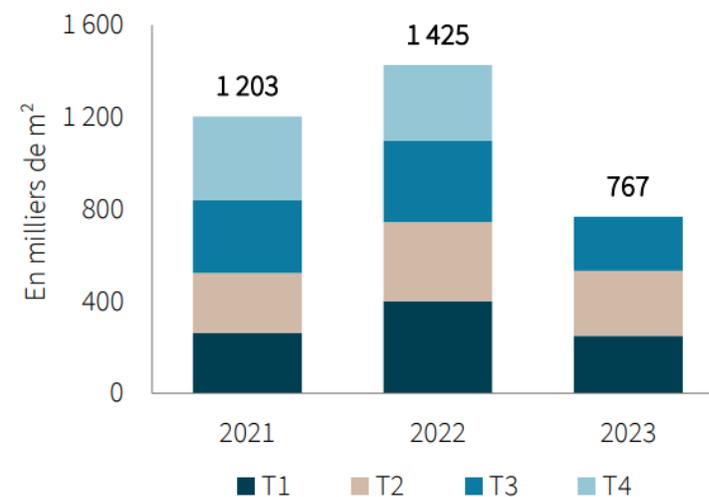
Petites surfaces : -30%

Moyennes surfaces : + 3%

Grands volumes : -33%

Part du Neuf : 23% (produits toujours recherchés car gage
d'économies d'énergie et de productivité)

Demande placée cumulée



Sources : JLL/ImmoStat

DEMANDE PLACEE

IDF – sectorisation

Intra 86 : concentre 19% du marché régional

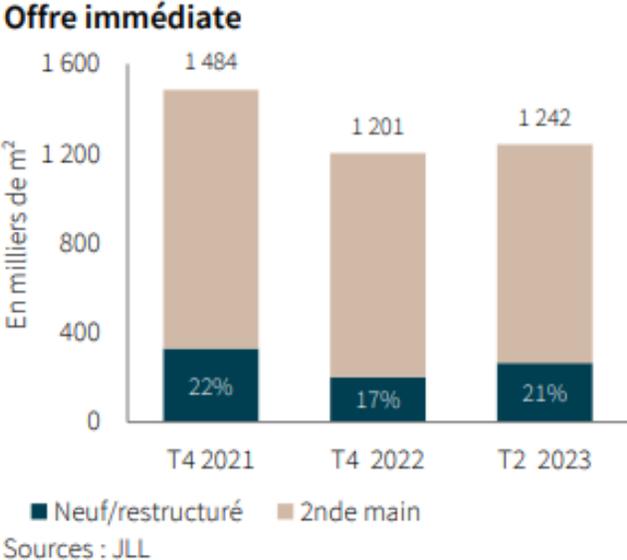
Intra 86 Nord : concentre 14% du marché régional



OFFRE IMMEDIATE

Légère hausse de l'offre immédiate sur un an : +7%

21 % des offres concernent des locaux neufs
Principalement pour des PMS



VALEURS LOCATIVES

Hausse des valeurs sur un an notamment du loyer intra francilienne qui s'établit à 118 € (progression de 4% sur un an et 18% depuis 2020)

Eloignement progressif des utilisateurs (manque d'offre et loyers intra A86 élevés)

Loyer moyen neuf : 124 € (+2% sur un an et +24% depuis 2020)

Loyer de seconde main : 107 € (stable sur un an et +17% depuis 2020)

VALEURS LOCATIVES (HT-HC/m²/an)



LOYER PRIME

180 €

LOYER MOYEN NEUF

124 €

LOYER MOYEN INTRA A86

147€

Loyer prime et loyer intra A 86 (en €/m²/an)

Prime			Intra A 86	
T3 2022	T3 2023		T3 2022	T3 2023
180	180		144	147

Sources : JLL/ImmoStat

LOYERS FACIAUX

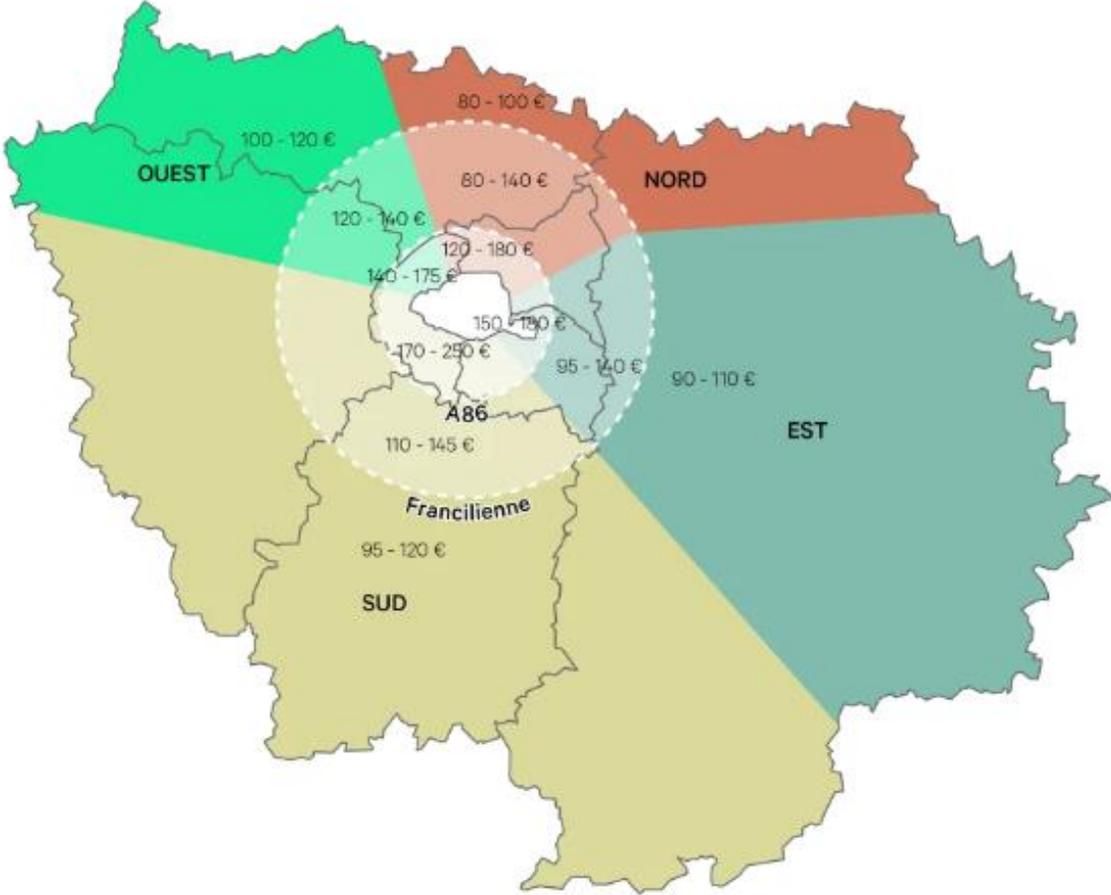
LOYERS FACIAUX DES LOCAUX INDUSTRIELS EN ÎLE-DE-FRANCE

Zone géographique	Neuf/Restructuré	Seconde main
Nord - Intra A86	120 € / 180 €	90 € / 180 €
Nord - Extra A86	80 € / 140 €	70 € / 100 €
Ouest - Intra A86	140 € / 175 €	110 € / 150 €
Ouest - Extra A86	100 € / 140 €	70 € / 120 €
Est - Intra A86	150 € / 180 €	120 € / 160 €
Est - Extra A86	90 € / 140 €	75 € / 110 €
Sud - Intra A86	170 € / 250 €	130 € / 185 €
Sud - Extra A86	95 € / 145 €	80 € / 100 €

Mis à jour le 08/08/2023 * Locaux industriels « classiques » : proportion activités / bureaux = 70 / 30 (en € HT HC/m²/an)

Source : CBRE Research, T2 2023

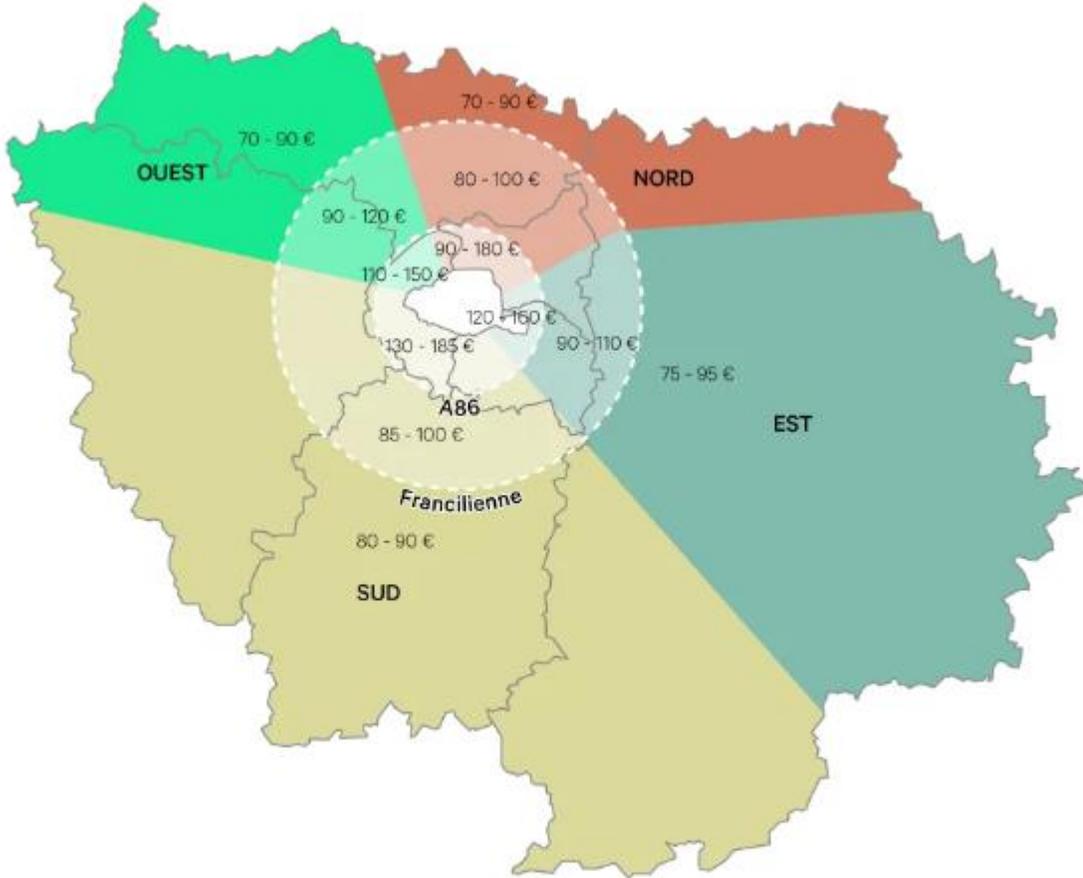
VALEURS LOCATIVES



T2 2023 : Fourchettes locatives d'un local industriel neuf en Île-de-France



VALEURS LOCATIVES



T2 2023 : Fourchettes locatives d'un local industriel de seconde main en Île-de-France