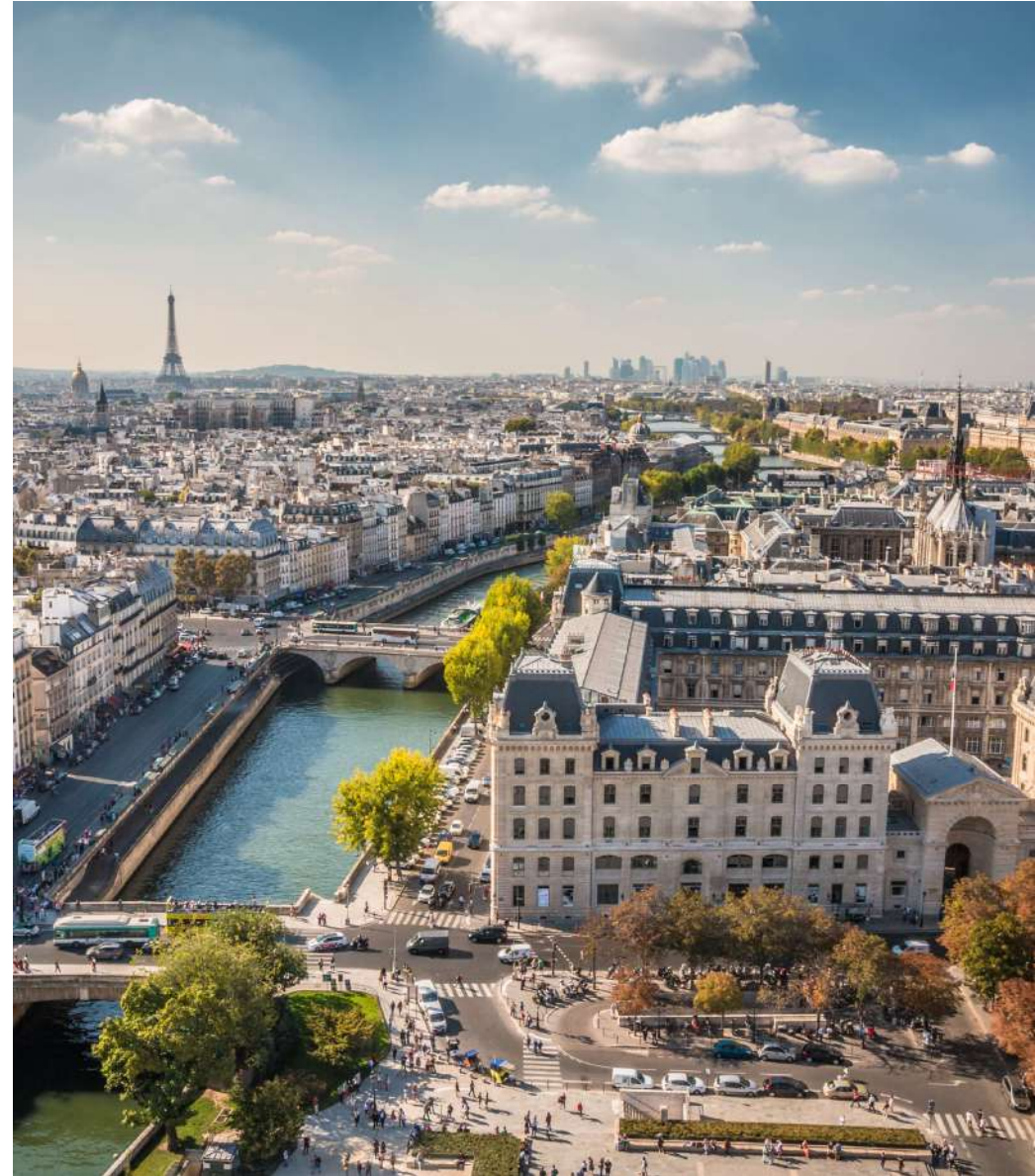




# Marché locatif bureaux en Ile-de-France

T1 2022



# Locatif bureaux Ile-de-France

## Chiffres clés



### DEMANDE PLACÉE

**503 900 m<sup>2</sup>**



dont **40 %**  
dans le neuf

**728**

NOMBRE DE  
TRANSACTIONS

+40 % sur un an / -7 % par rapport à la moy. 5 ans

### Evolution des volumes par tranche de surfaces sur un an

**+27 %**

Petites et Moyennes Surfaces (< 1 000 m<sup>2</sup>)

**+55 %**

Surfaces intermédiaires (1 000 - 5 000 m<sup>2</sup>)

**+45 %**

Grandes surfaces (> 5 000 m<sup>2</sup>)

### OFFRE IMMÉDIATE

**4 082 000 m<sup>2</sup>**



dont **27 %**  
dans le neuf

**7,4 %**

TAUX DE  
VACANCE

(Fin de période)

### VALEURS LOCATIVES (HT-HC/m<sup>2</sup>/an)



LOYER PRIME

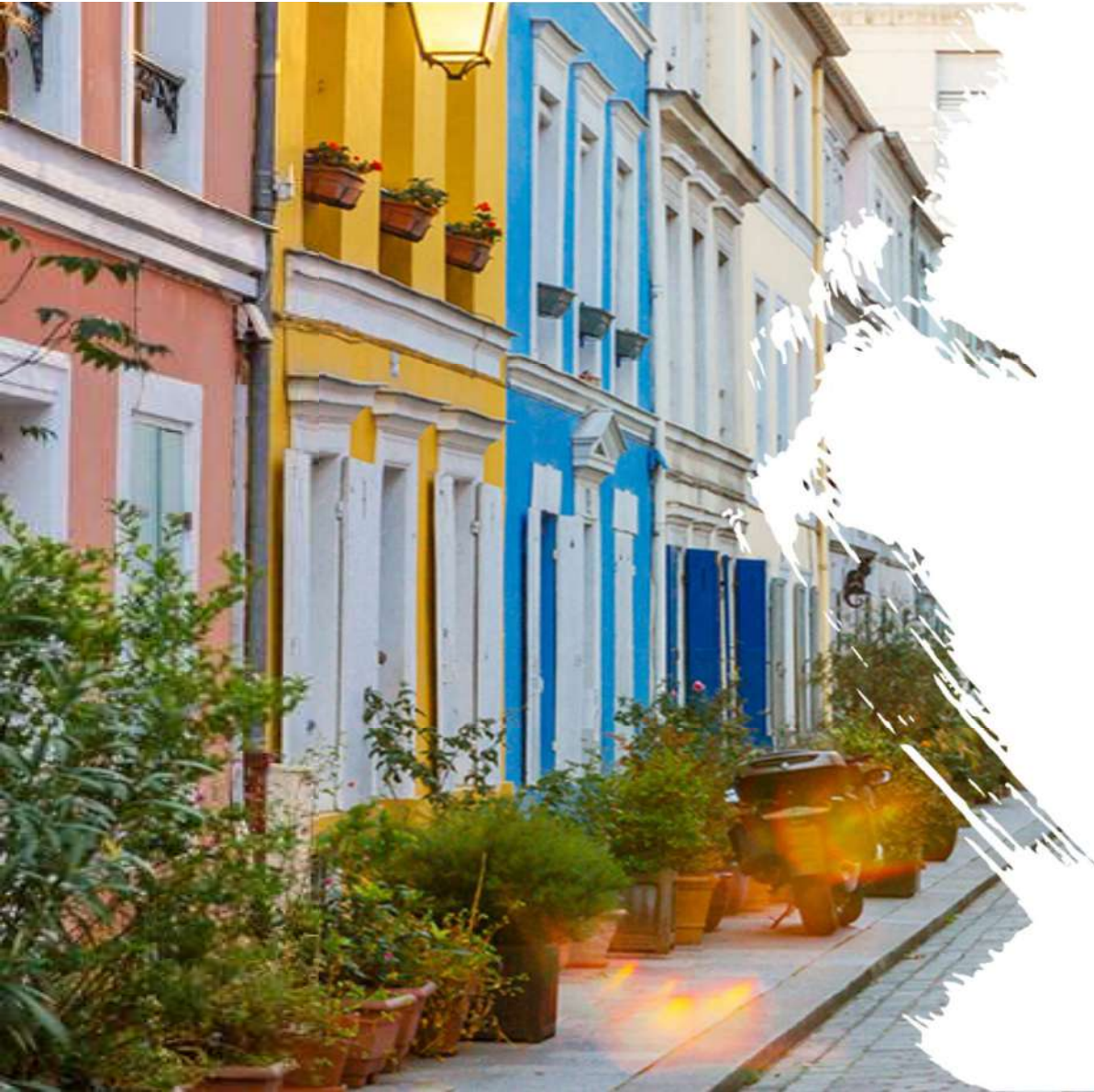
**900 €**

LOYER MOYEN NEUF

**415 €**

LOYER MOYEN 2<sup>nd</sup>e MAIN

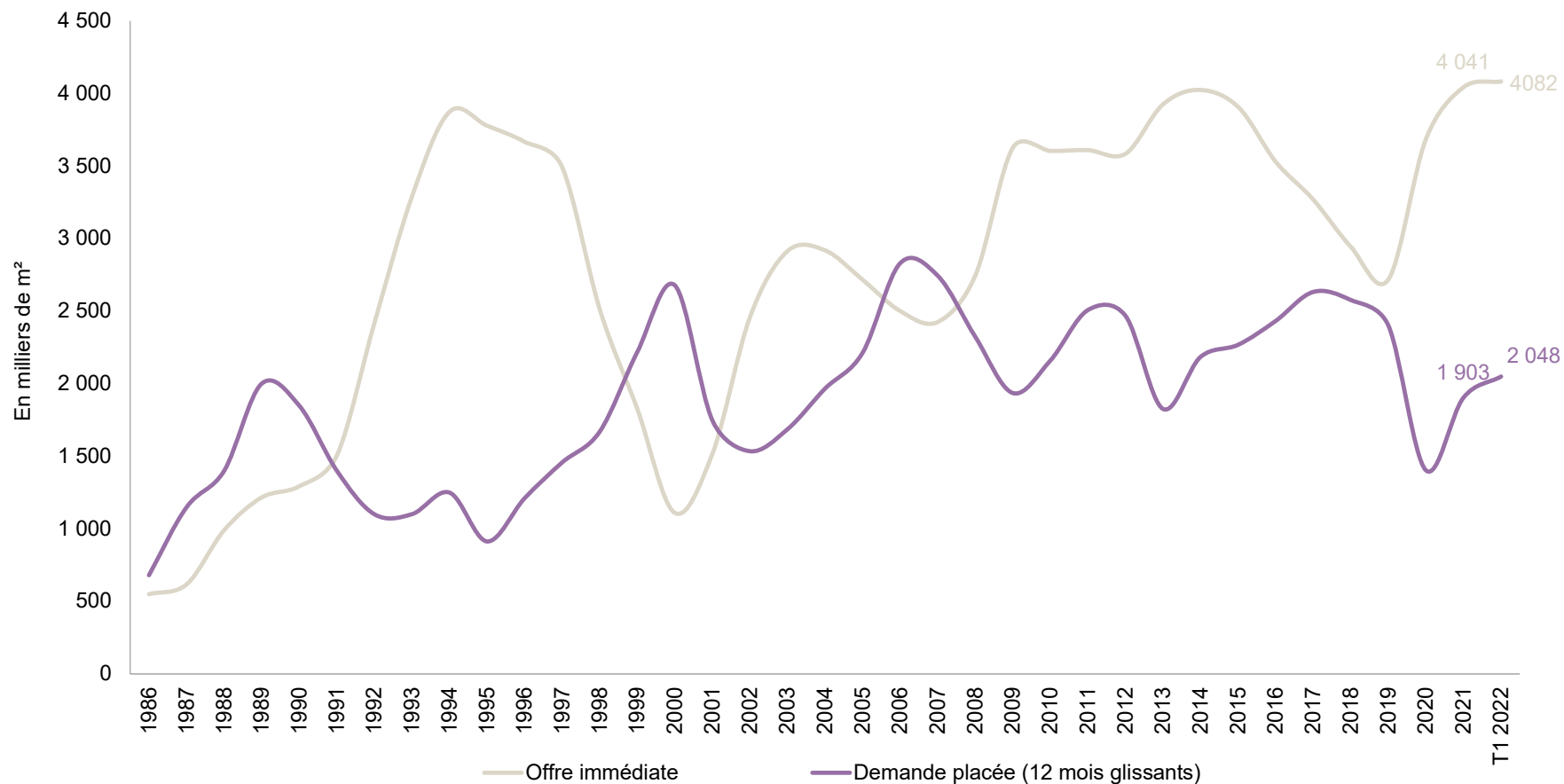
**416 €**



# Demande placée

# Locatif bureaux Ile-de-France | Cycles longs

Une remontée des commercialisations et une stabilisation de l'offre

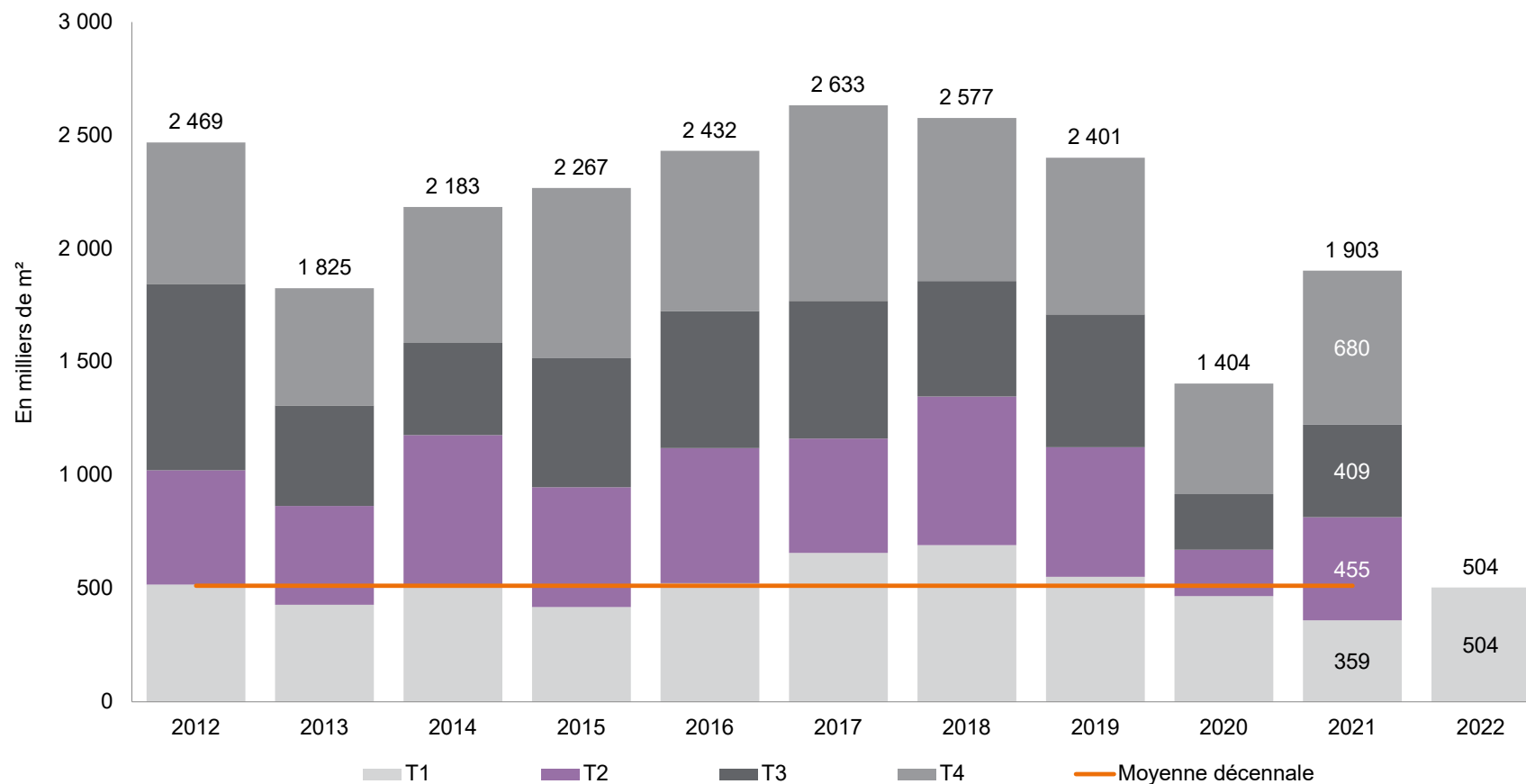


Sources : JLL/ImmoStat

## Locatif bureaux Ile-de-France | Demande placée

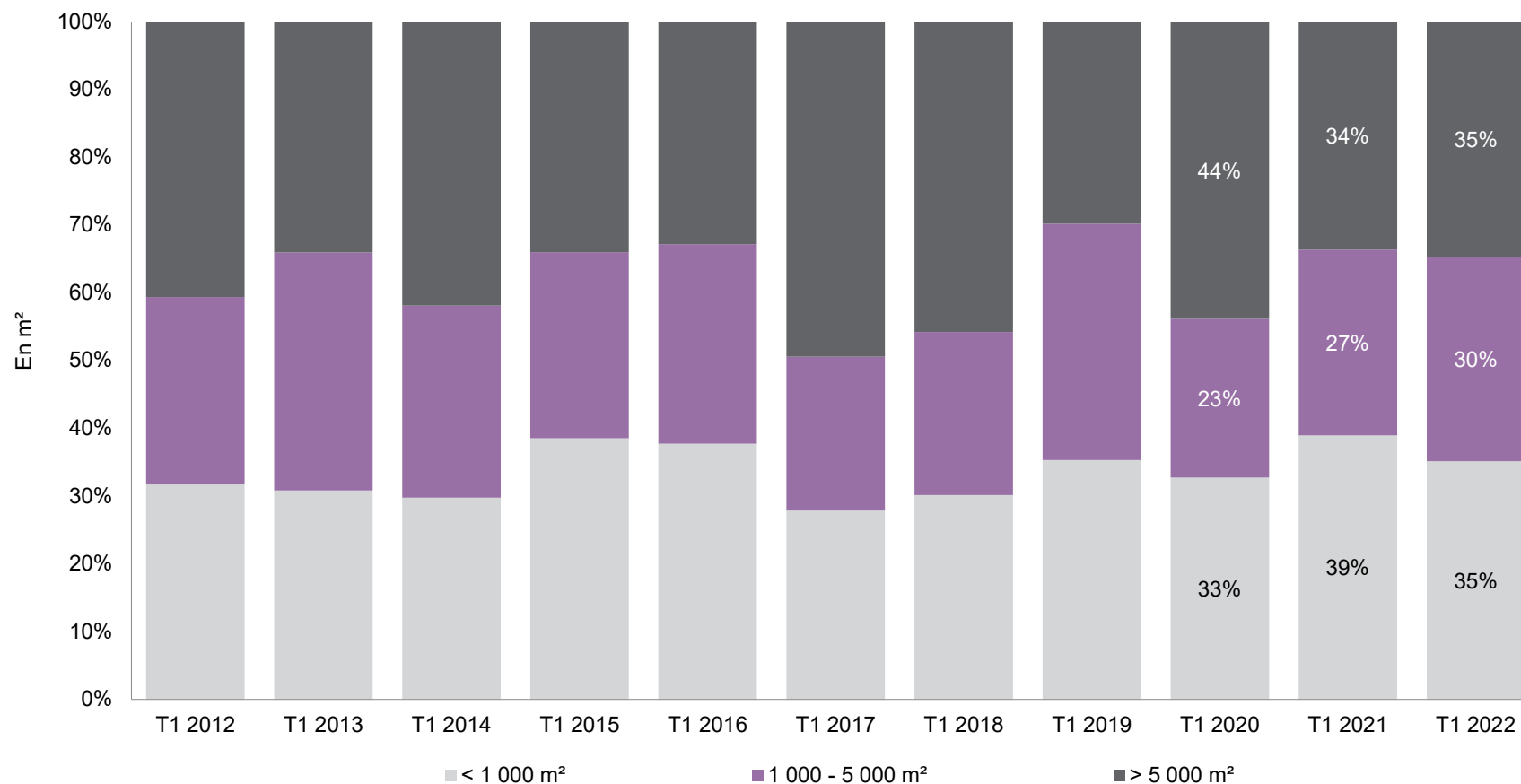


Le résultat du T1 conforte notre anticipation de demande placée à 2 millions de m<sup>2</sup> pour 2022



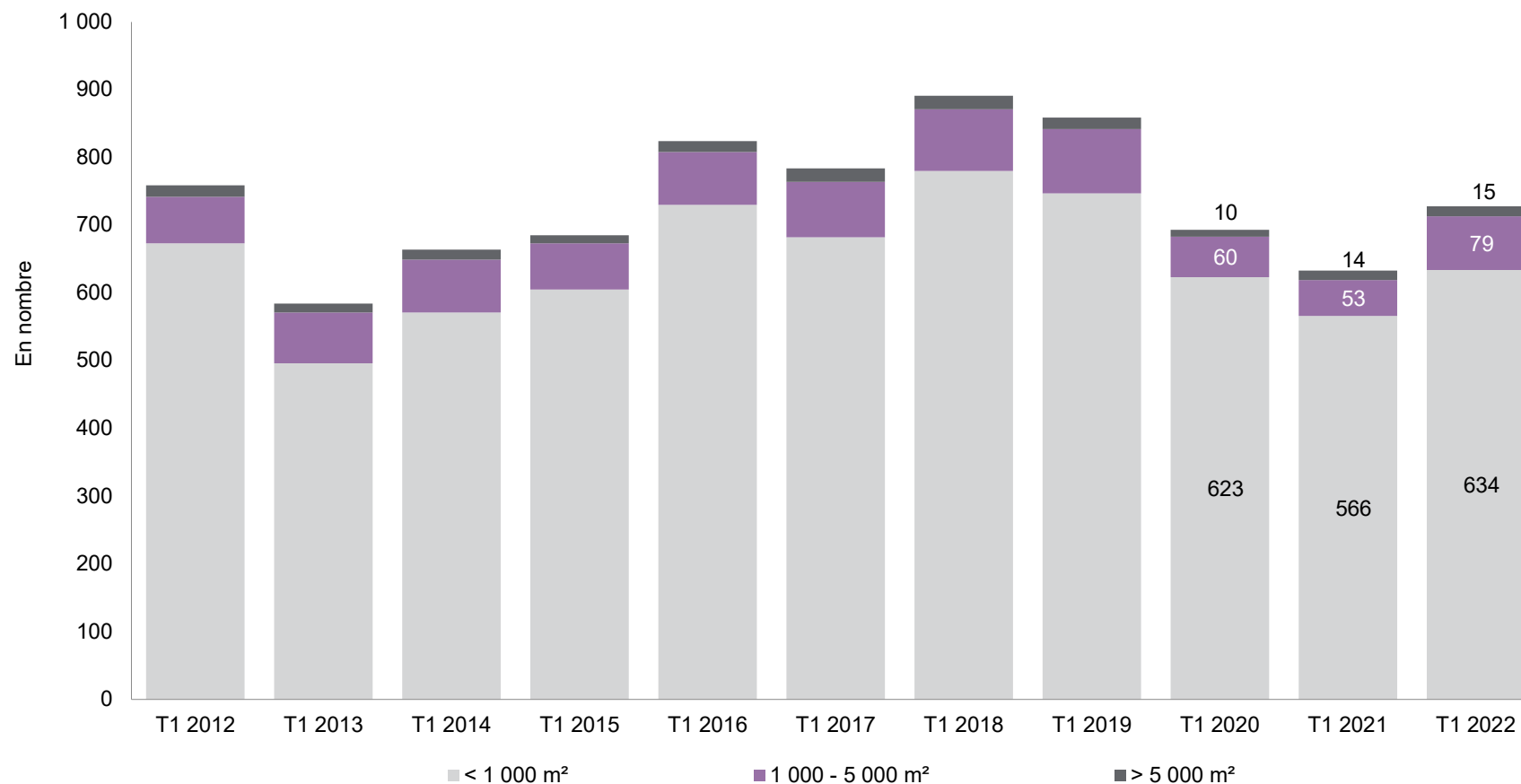
## Locatif bureaux Ile-de-France | Demande placée

Une configuration de marché relativement équilibrée pour commencer l'année



## Locatif bureaux Ile-de-France | Demande placée

15 grandes transactions finalisées sur les 3 premiers mois de l'année



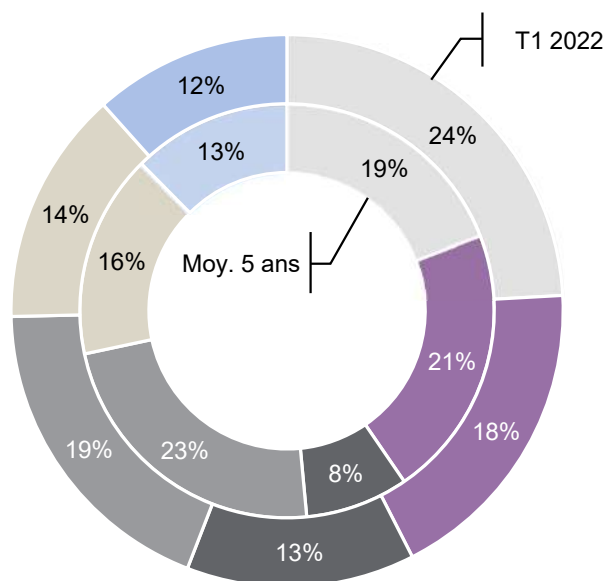
Sources : JLL/ImmoStat

# Locatif bureaux Ile-de-France | Demande placée

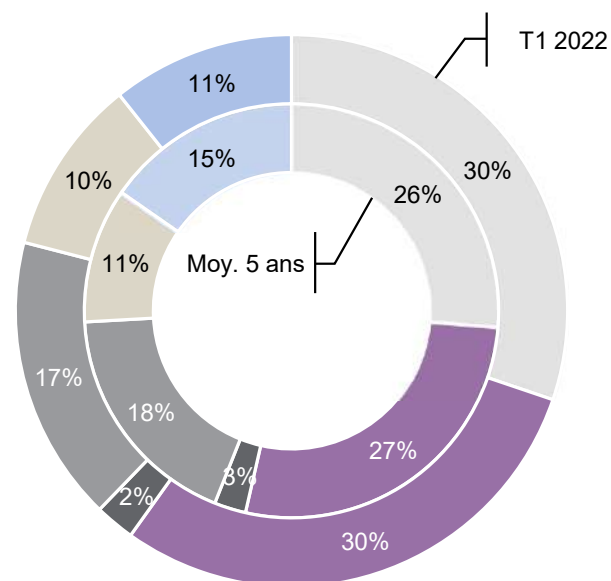


Les grandes transactions profitent à la périphérie mais la capitale domine très largement en nombre

En volume



En nombre



- Paris QCA
- Reste de Paris
- La Défense
- Croissant Ouest
- 1ère Couronne
- 2ème Couronne

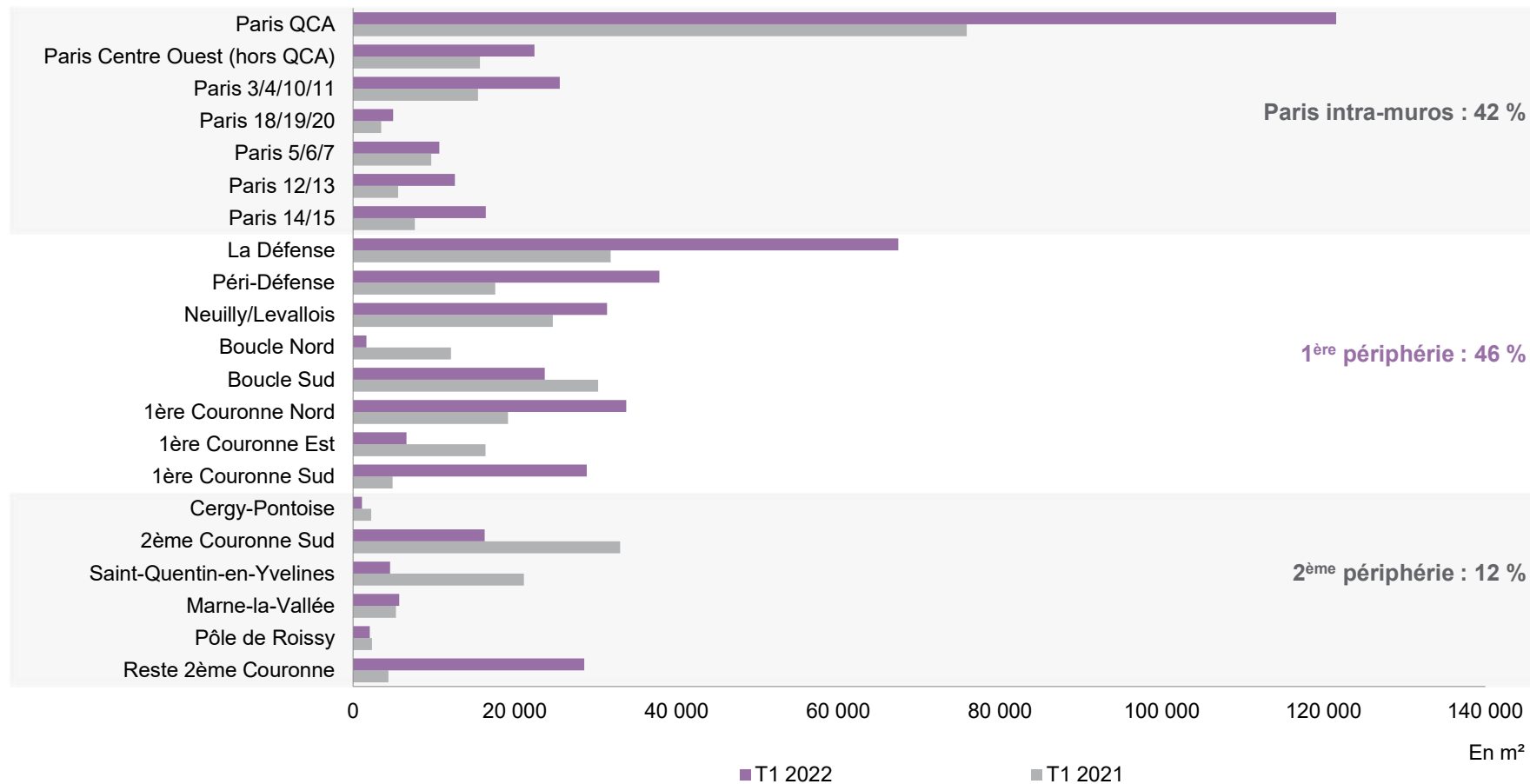
- Paris QCA
- Reste de Paris
- La Défense
- Croissant Ouest
- 1ère Couronne
- 2ème Couronne

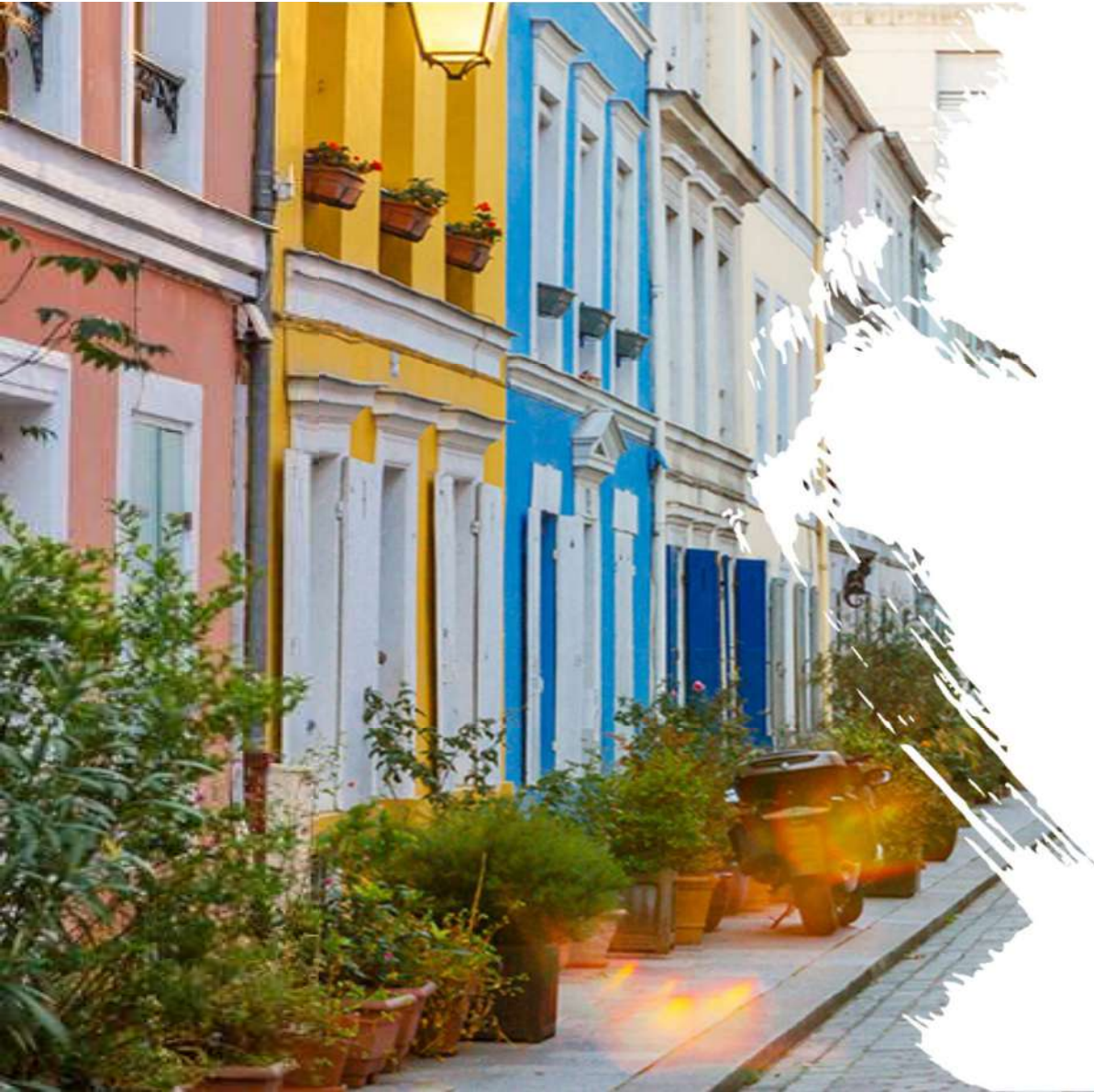


# Locatif bureaux Ile-de-France | Demande placée



Les marchés les plus établis concentrent l'essentiel de l'activité

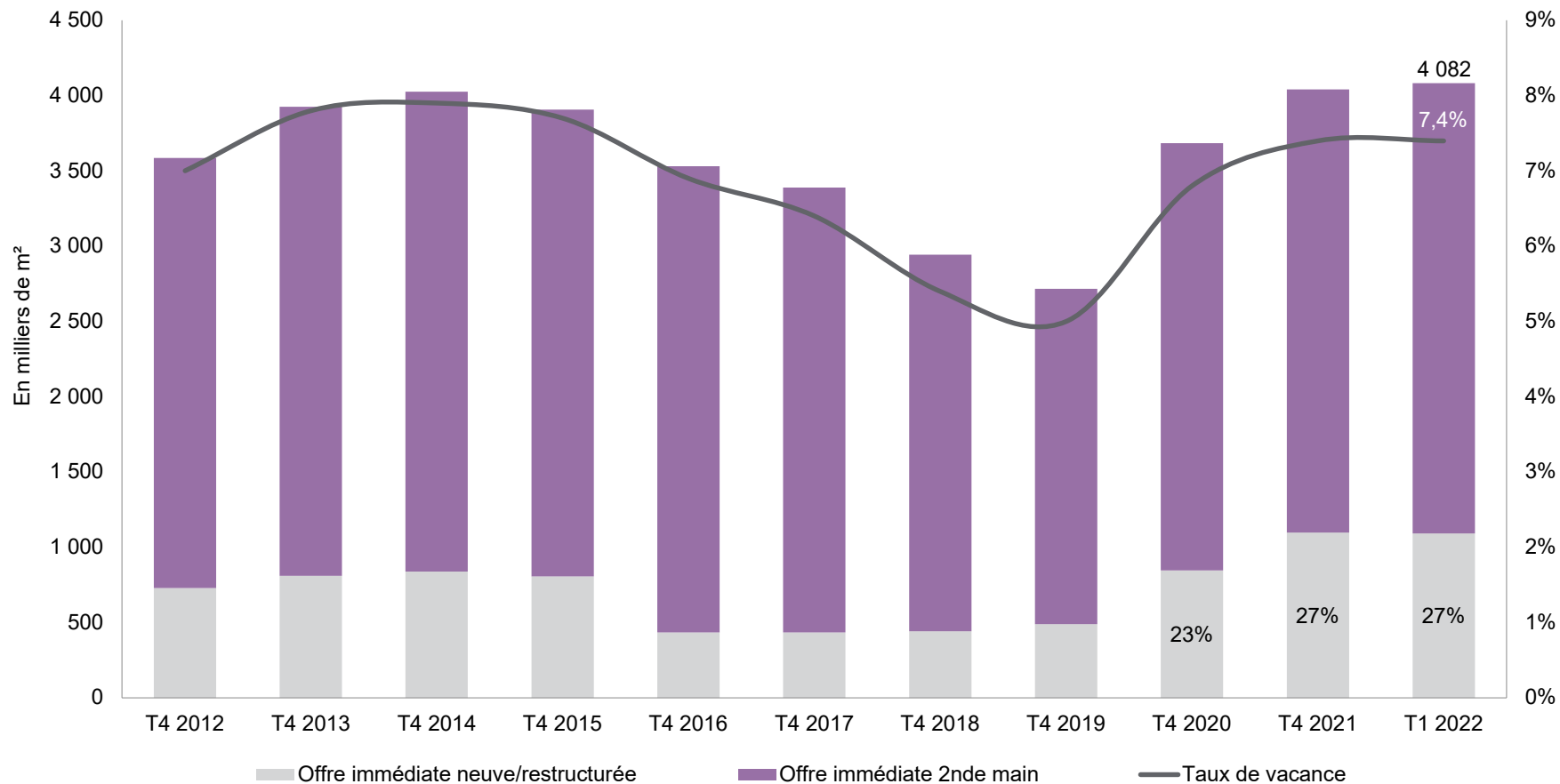




# Offre immédiate

# Locatif bureaux Ile-de-France | Offre immédiate

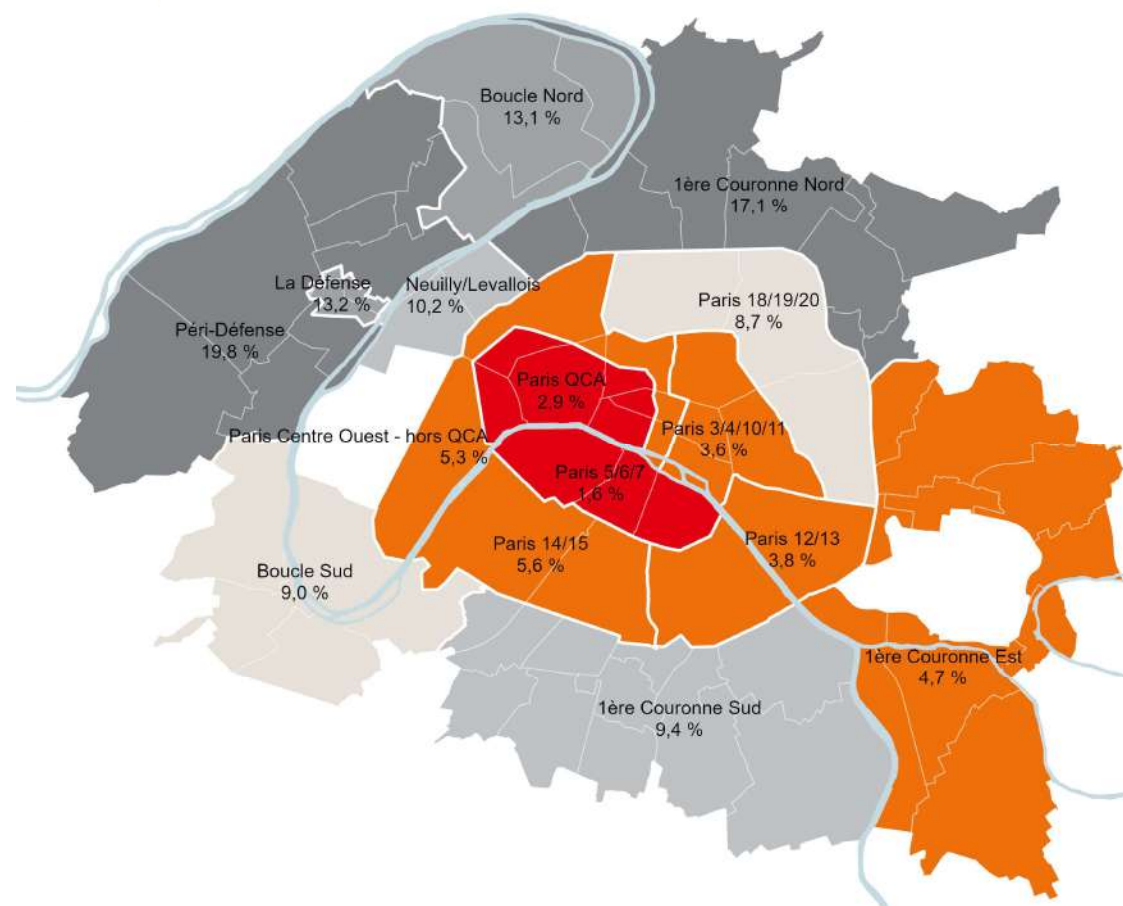
L'offre immédiate reste stable pour le 3<sup>ème</sup> trimestre consécutif



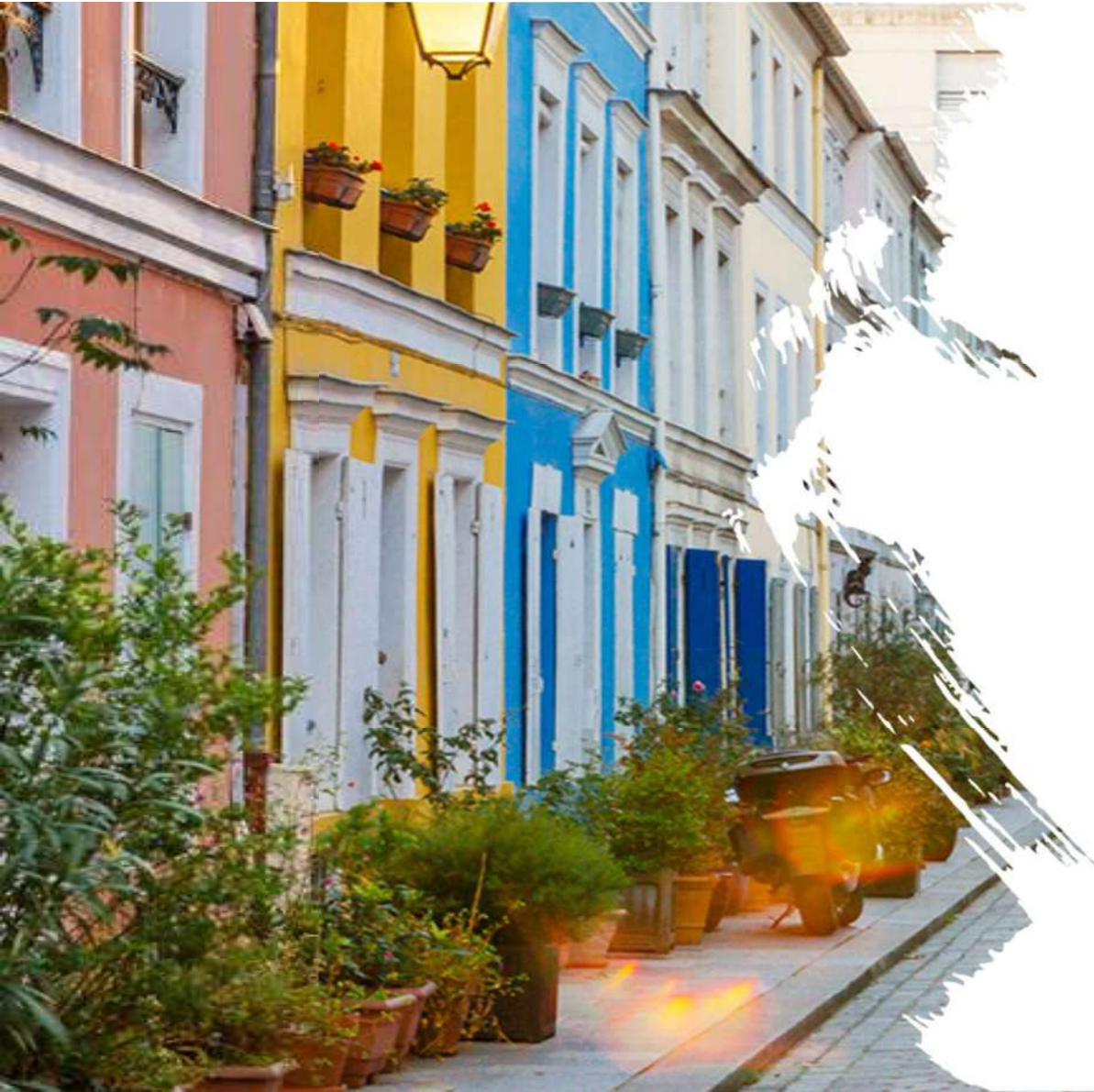
Sources : JLL/ImmoStat

# Locatif bureaux Ile-de-France | Offre immédiate

Des secteurs parisiens centraux en tension



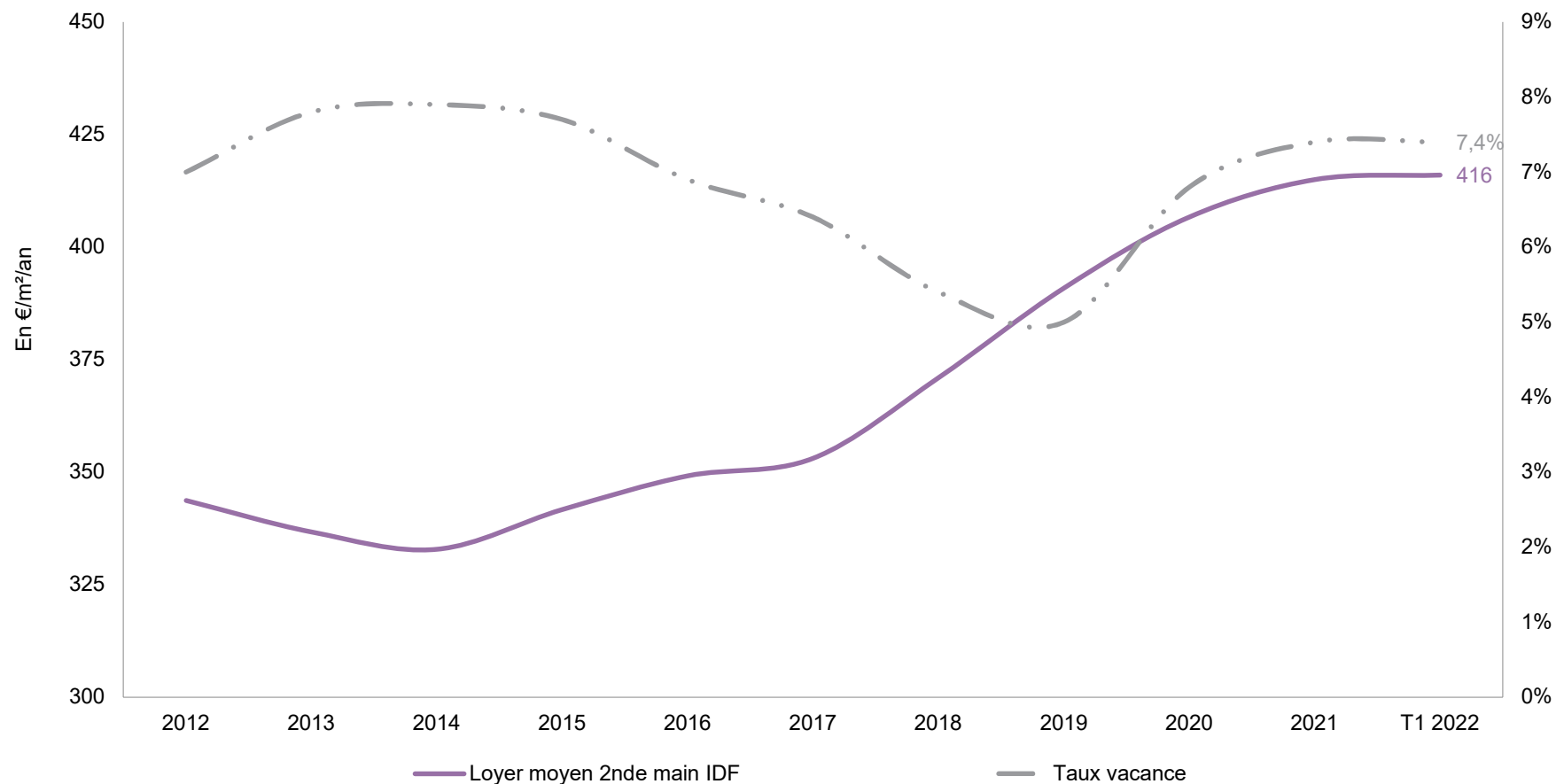
Sources : JLL/ImmoStat, ORIE, Paris La Défense



# Valeurs locatives

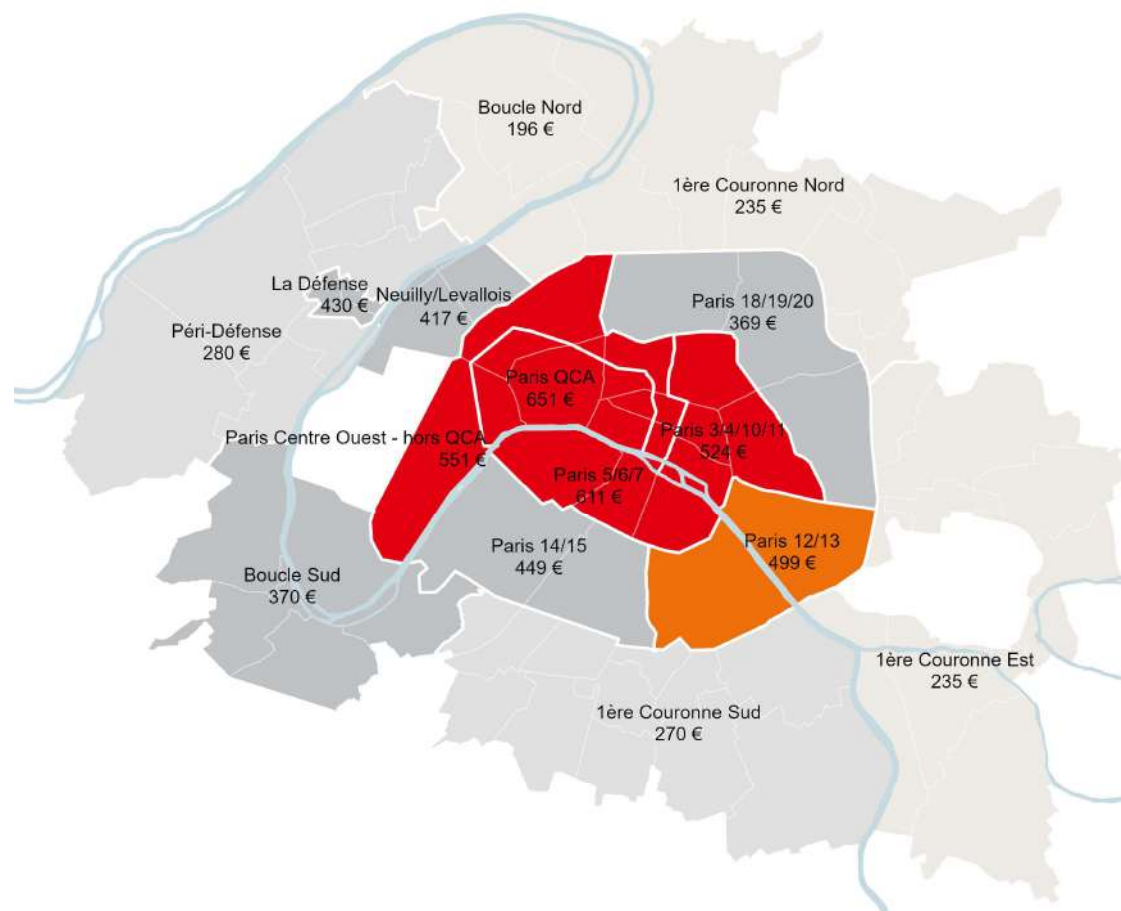
## Locatif bureaux Ile-de-France | Valeurs locatives

Un niveau de loyer moyen francilien inédit, impacté par la forte activité dans le centre de Paris



# Locatif bureaux Ile-de-France | Valeurs locatives

Des valeurs moyennes de 2<sup>nd</sup>e main qui augmentent encore sur certains secteurs



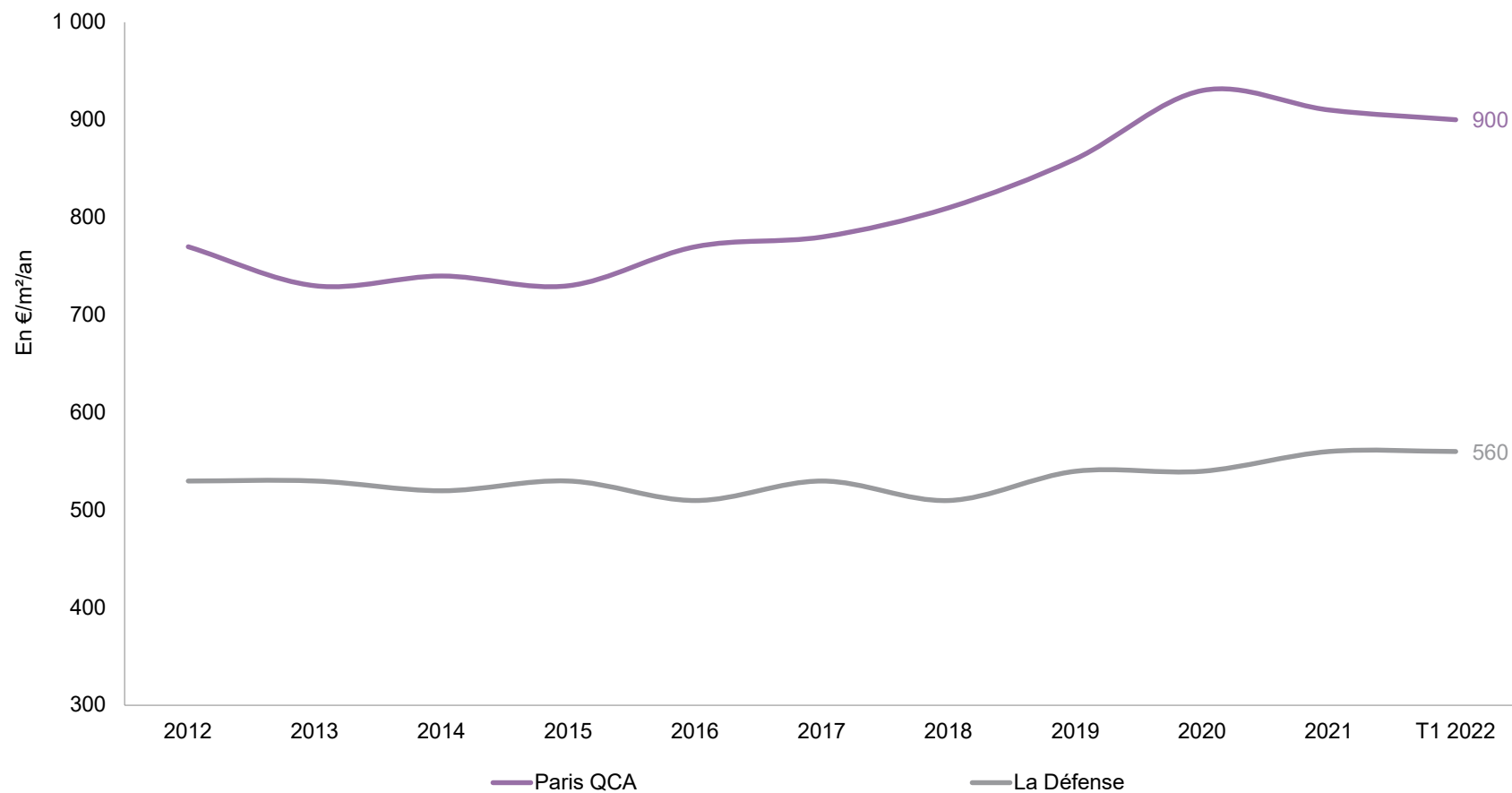
En €/m²/an

- > 500 €
- 450 à 500 €
- 350 à 450 €
- 250 à 350 €
- 150 à 250 €
- <= 150 €

Sources : JLL/ImmoStat

# Locatif bureaux Ile-de-France | Valeurs locatives

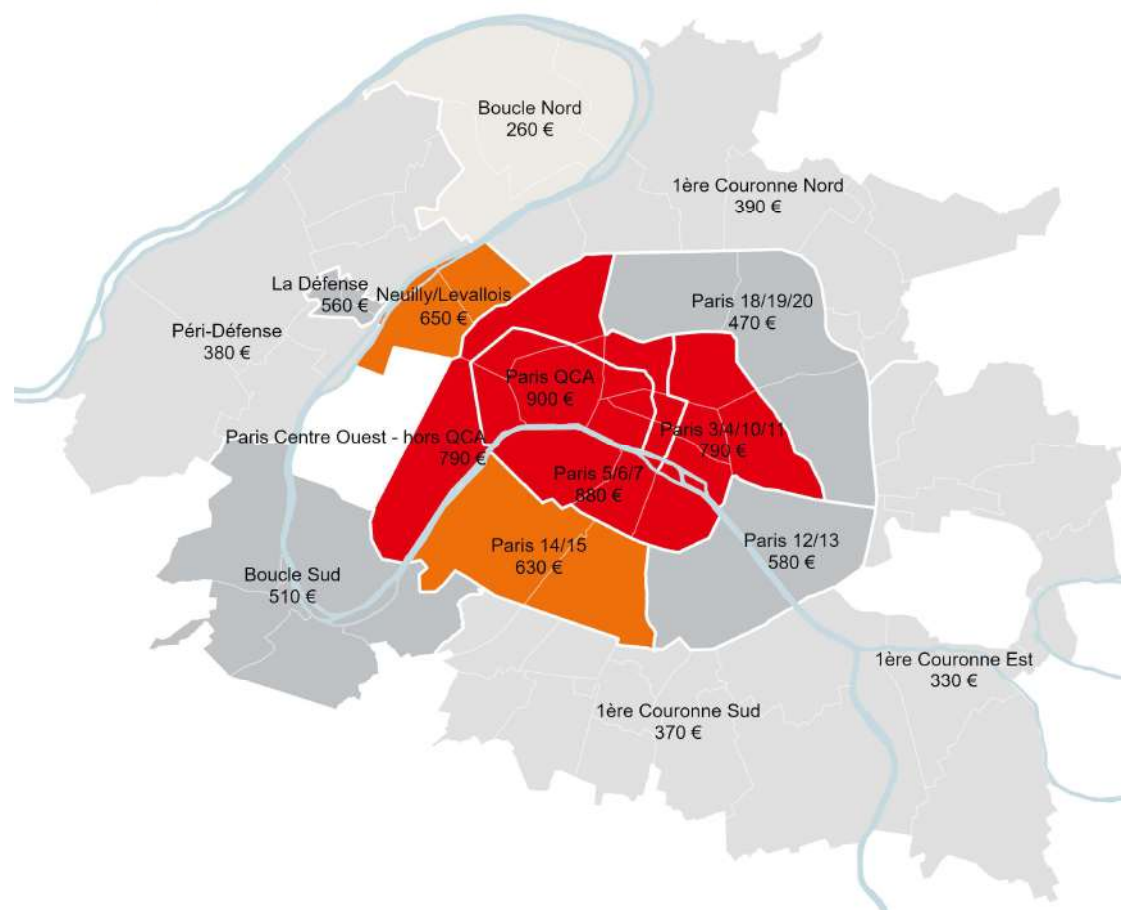
Des valeurs prime qui évoluent peu





# Locatif bureaux Ile-de-France | Valeurs locatives

Stabilisation des valeurs prime sur la majorité des secteurs



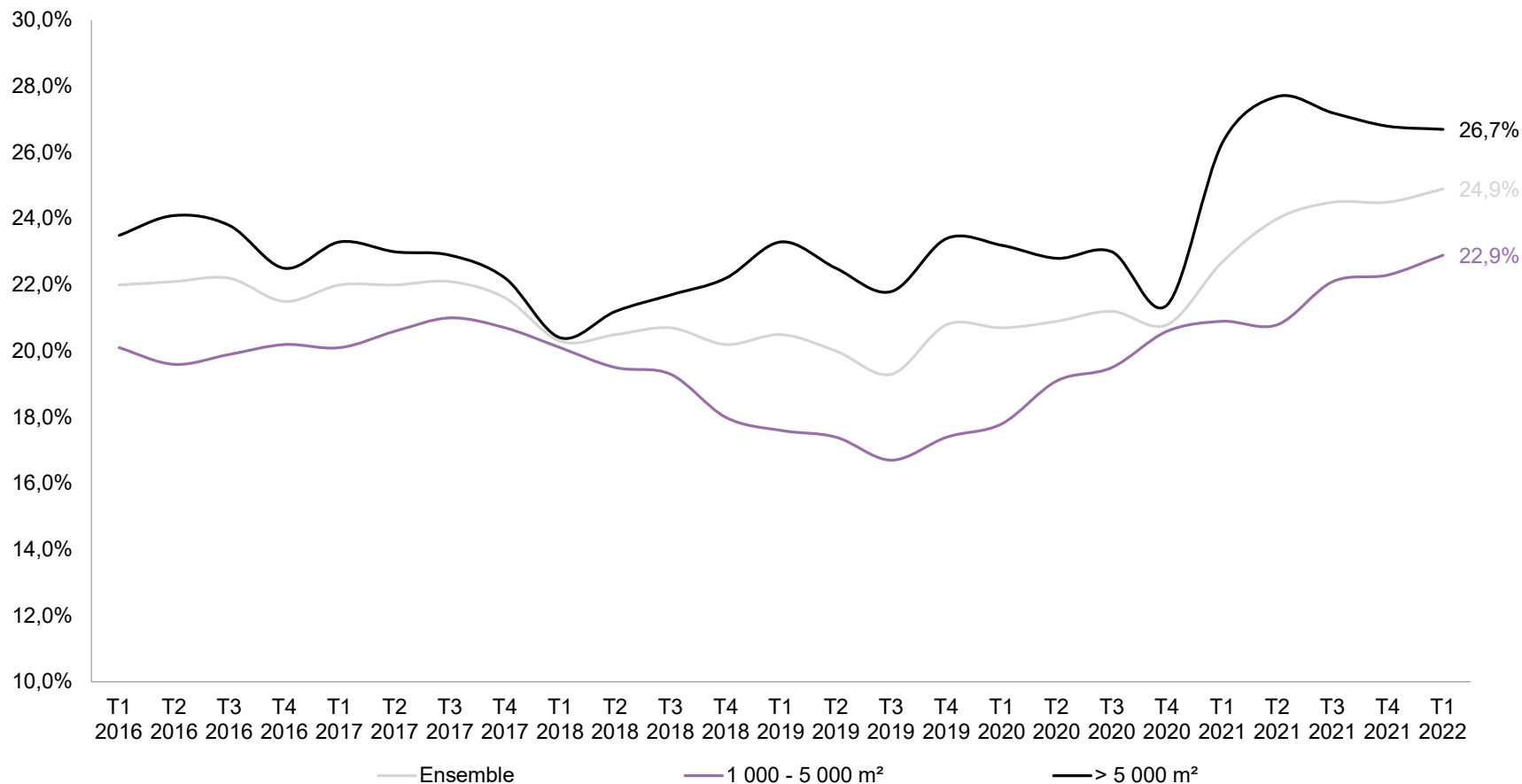
Loyer prime (en €/m²/an)

- > 750 €
- 600 à 750 €
- 450 à 600 €
- 300 à 450 €
- 200 à 300 €
- <= 200 €

Source : JLL

# Locatif bureaux Ile-de-France | Valeurs locatives

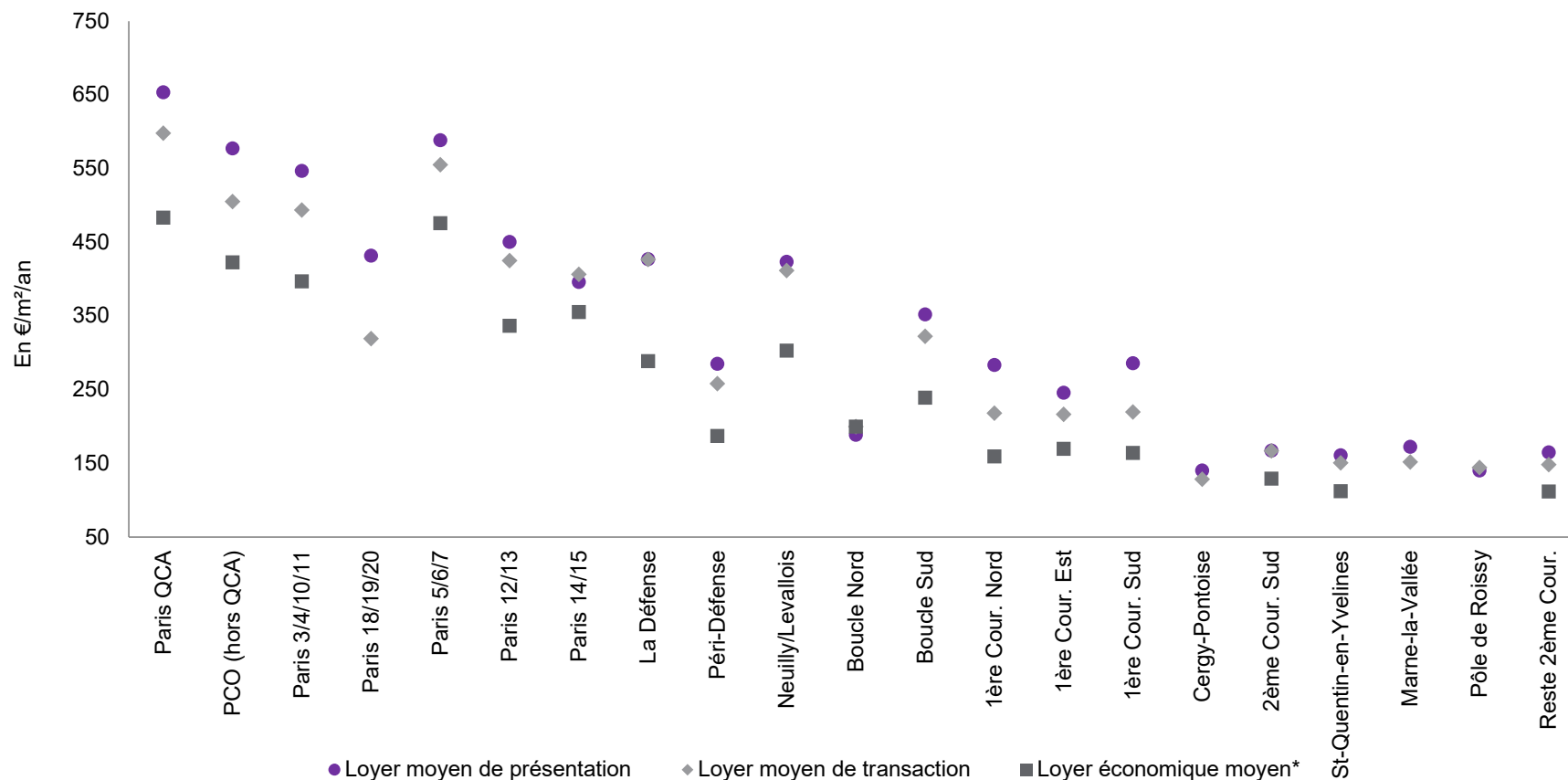
Un niveau moyen de mesures d'accompagnement qui repart à la hausse



# Locatif bureaux Ile-de-France | Valeurs locatives



Valeurs locatives au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 par secteur



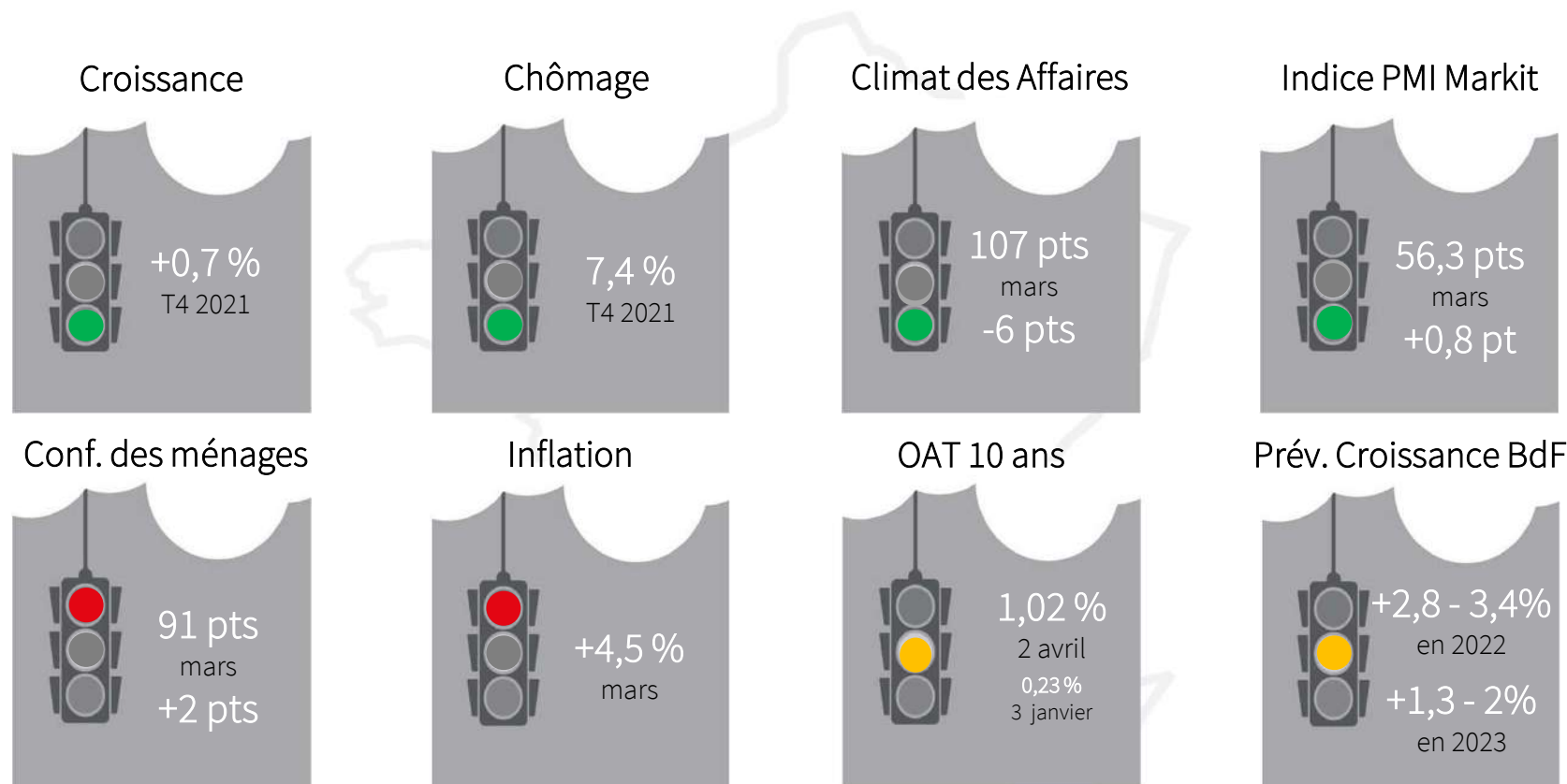
\*D'après la donnée ImmoStat du T1 2022 si elle est disponible.



# Perspectives

# Locatif bureaux Ile-de-France | Perspectives

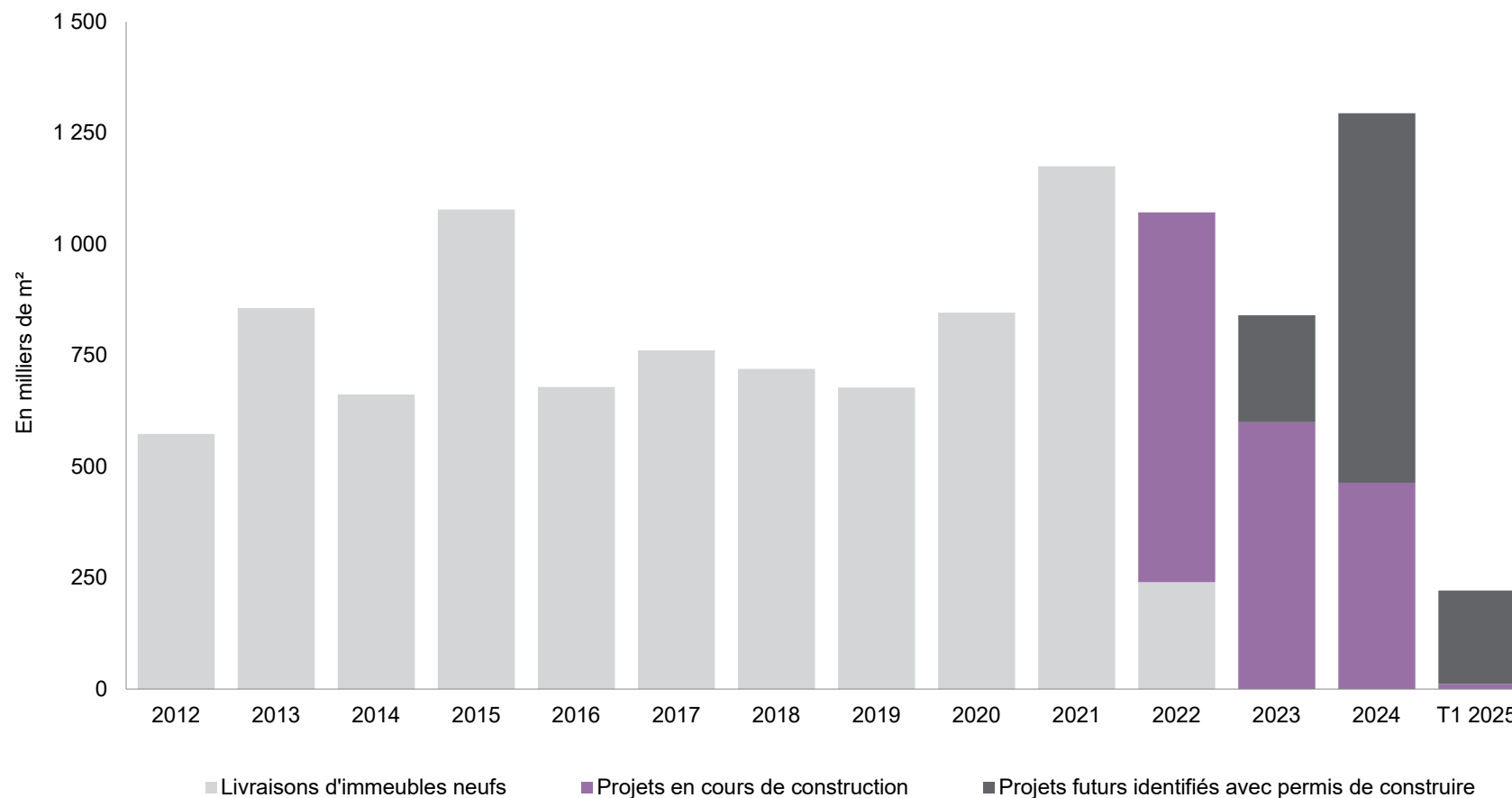
Les indicateurs sont bons sauf l'inflation



Sources : Insee, Banque de France, PMI Markit, Investing.com

## Locatif bureaux Ile-de-France | Perspectives

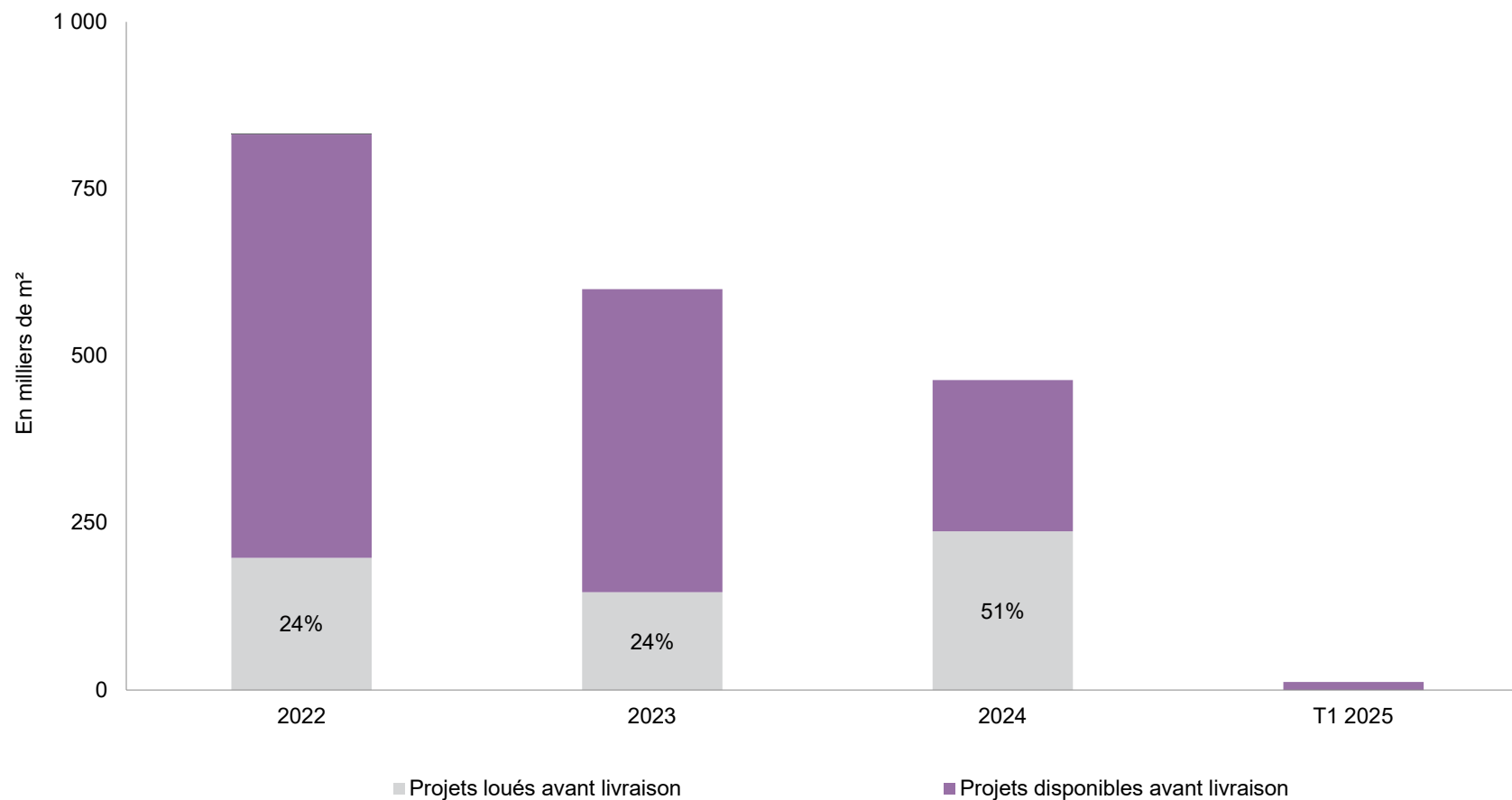
Un volume important de livraisons attendu pour 2022 avec encore plus d'1 million de m<sup>2</sup>



Source : JLL

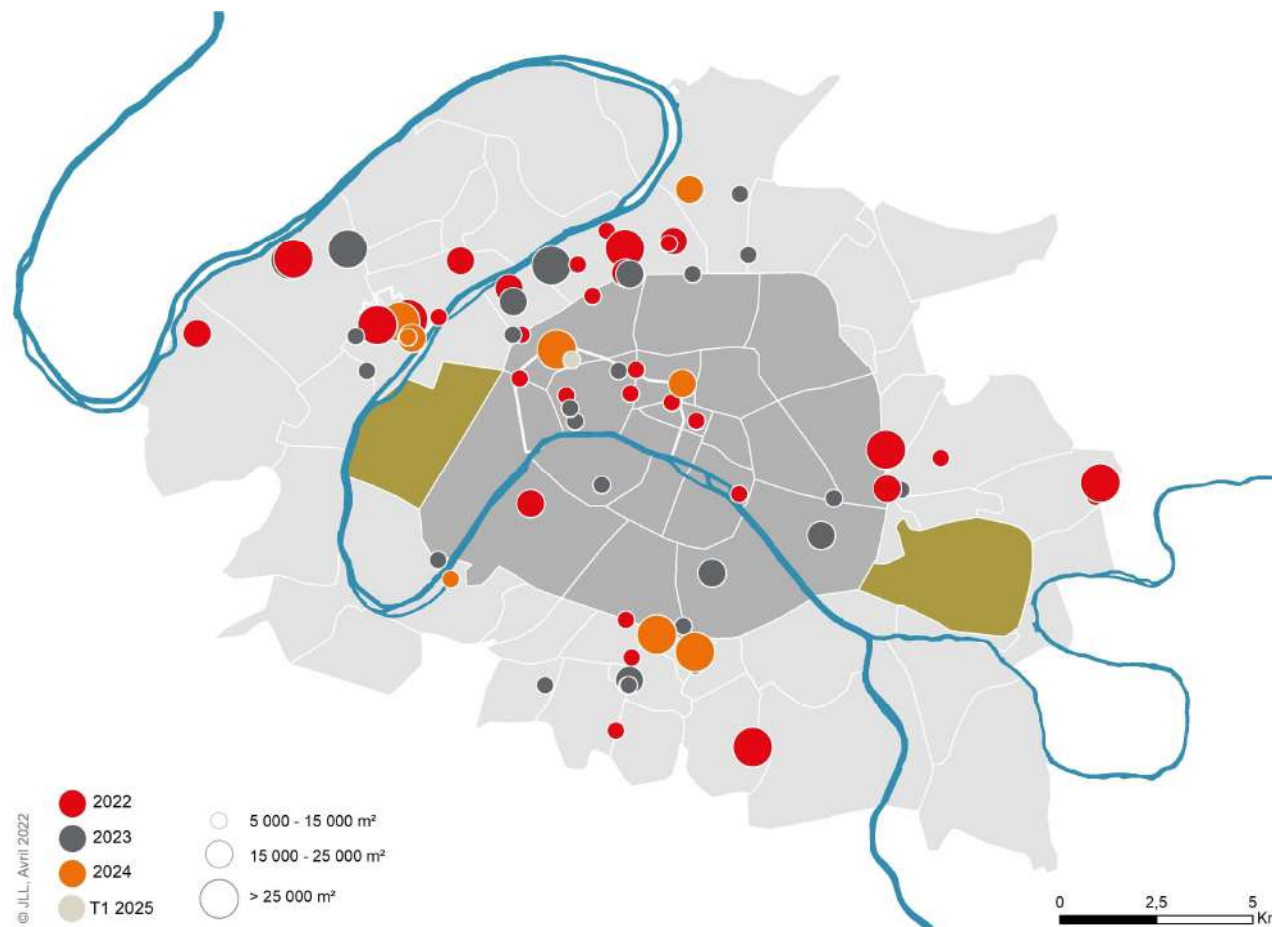
## Locatif bureaux Ile-de-France | Perspectives

Un taux de préco. global de 31 % sur les opérations à livrer à horizon T1 2025



# Locatif bureaux Ile-de-France | Perspectives

Projets en chantier, disponibles, et livrables à 3 ans

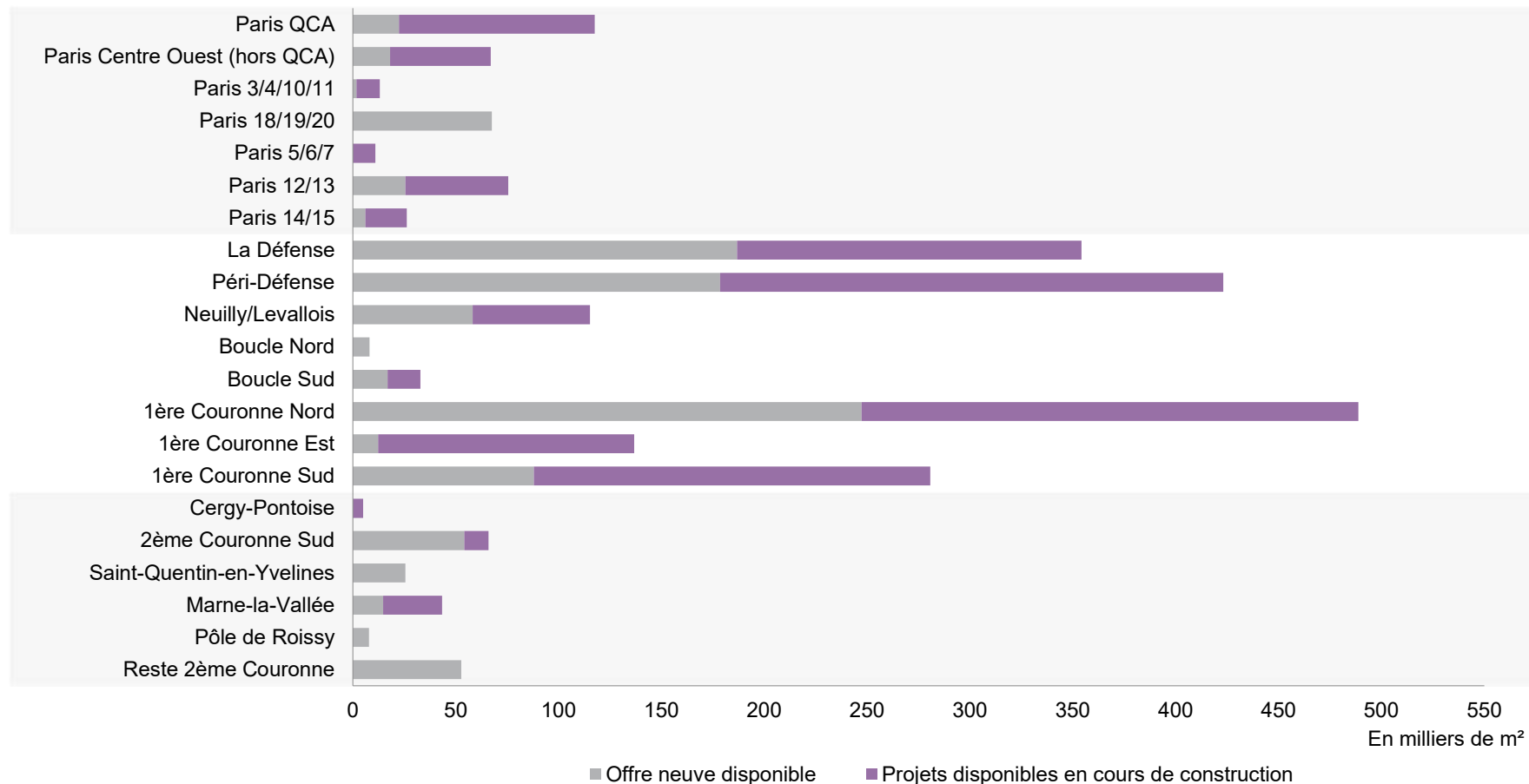


Source : JLL



# Locatif bureaux Ile-de-France | Perspectives

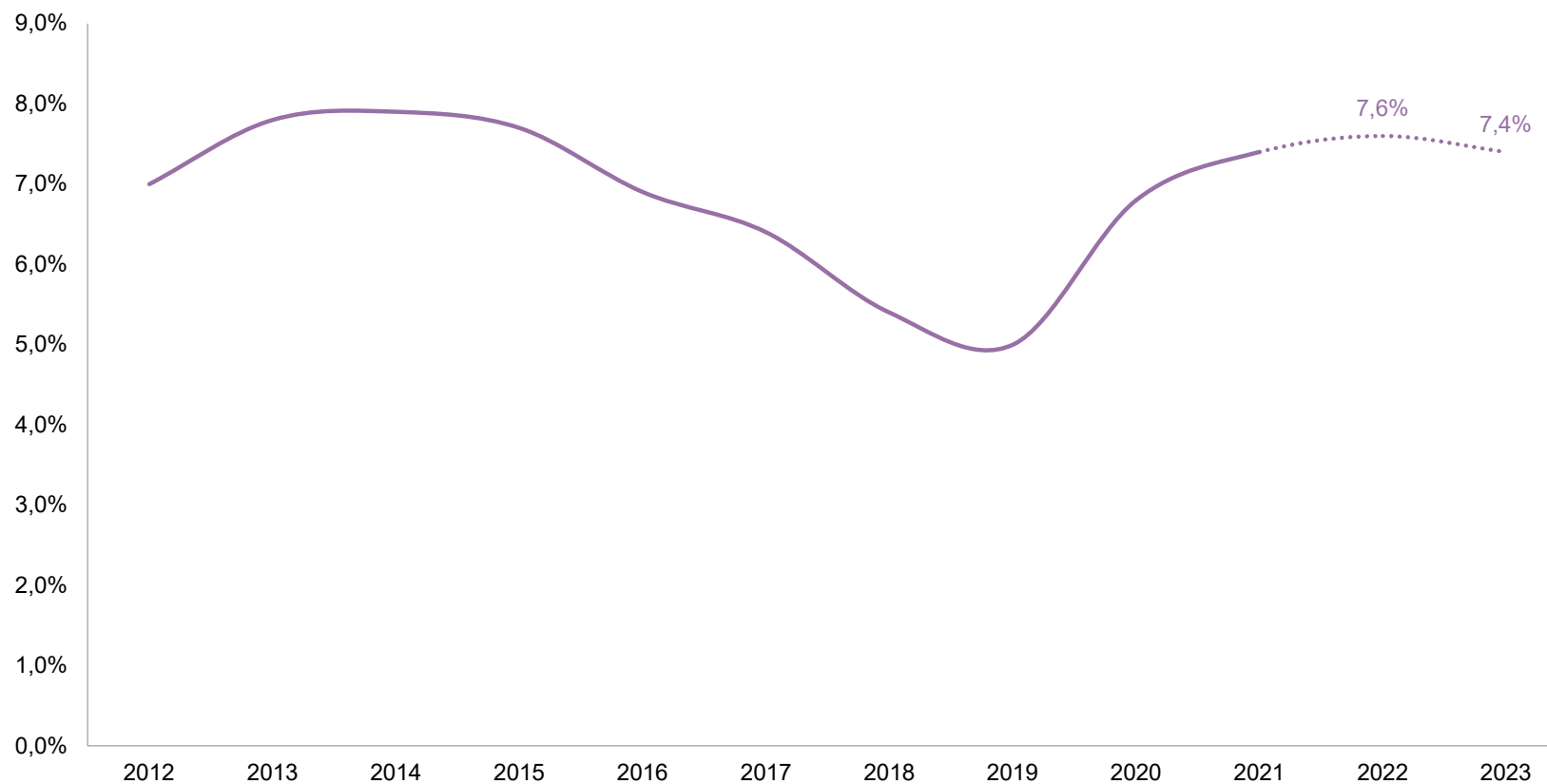
Un niveau élevé dans le quart Nord-Ouest

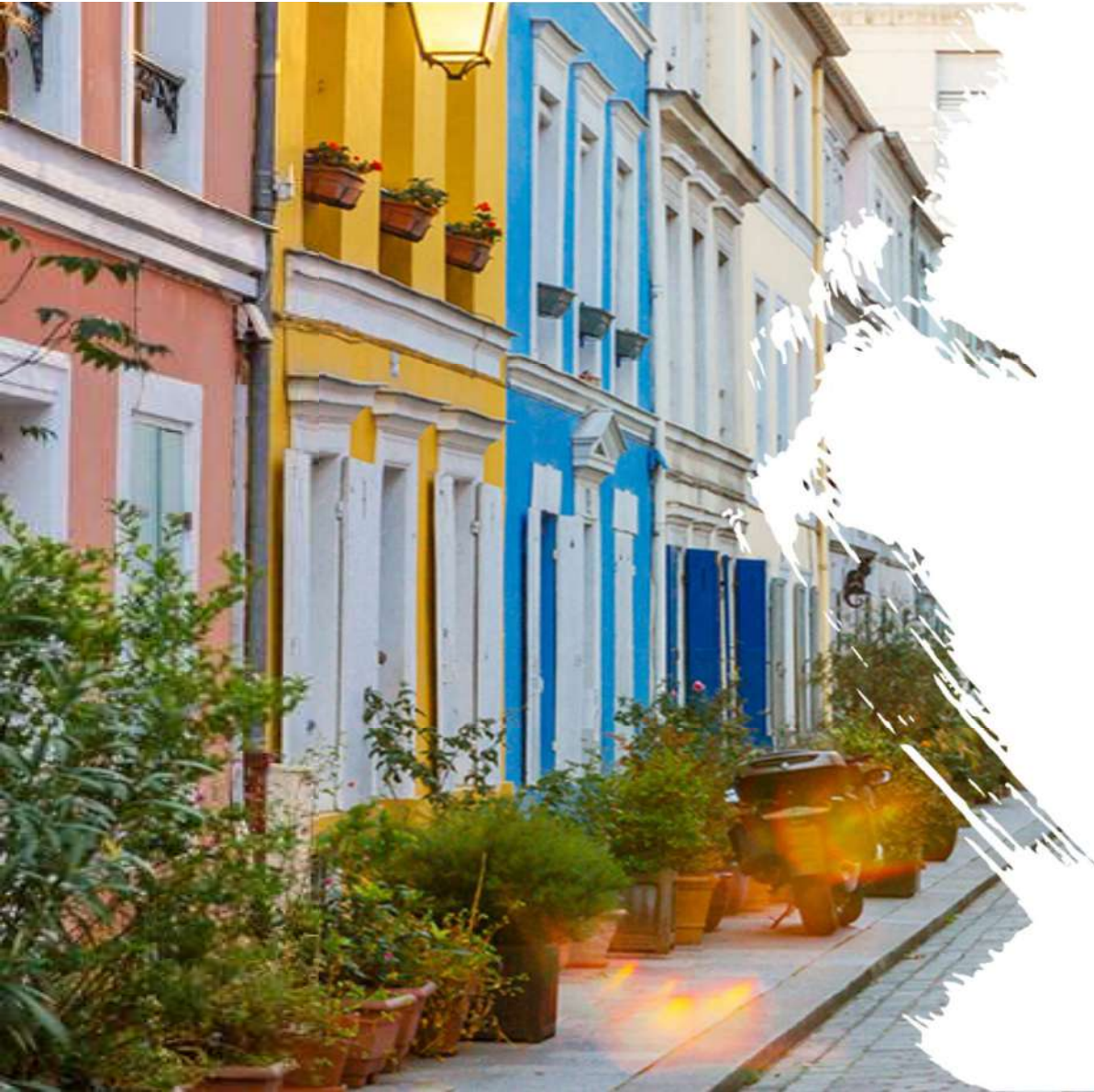


Source : JLL

## Locatif bureaux Ile-de-France | Perspectives

Vers un taux de vacance de 7,6 % d'ici la fin de l'année





# Les tendances qui animent ce marché

# Le télétravail affecte la demande des entreprises

La taille des projets est impactée



**2 jours**

de télétravail  
envisagés  
en moyenne



**20%**

de moyenne  
de rationalisation  
des mètres carrés

**0.67**

poste de travail  
par personne :  
**taux de foisonnement**  
envisagé

2 entreprises sur 3 souhaitent  
adopter le flex office  
aujourd'hui



**1,5 à 2**

places en espaces  
collaboratifs  
par postes de travail

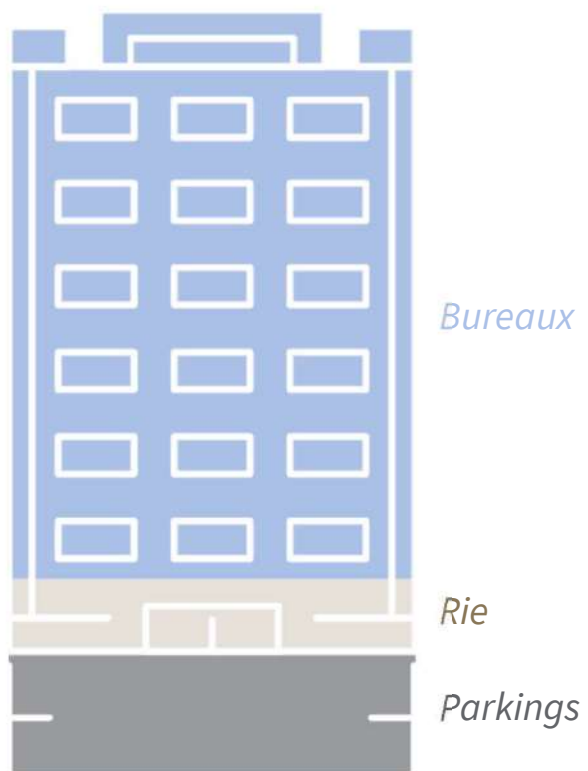


# Le télétravail affecte la demande des entreprises

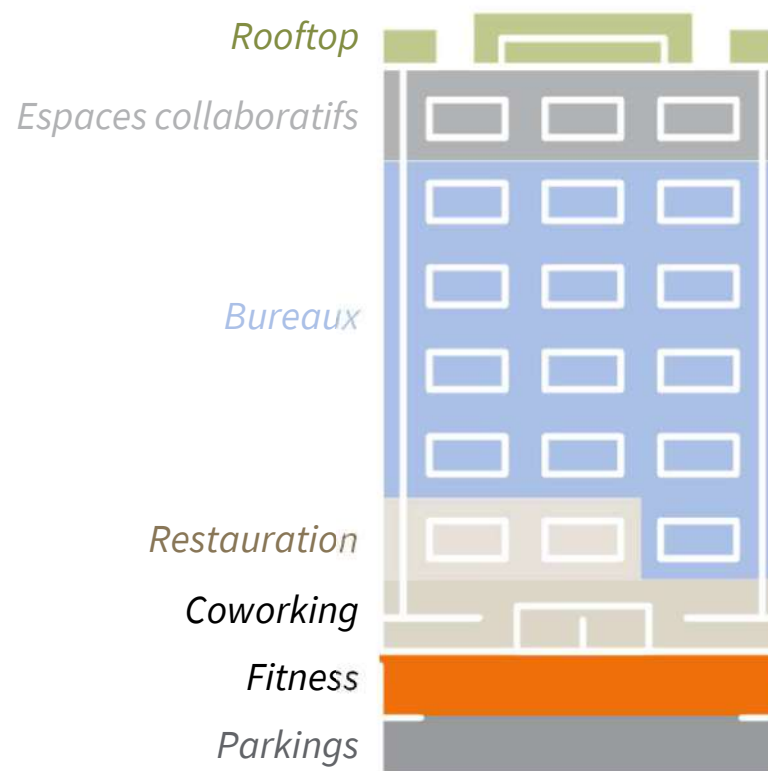
A quoi ressemble(ra) le nouvel immeuble de bureau post COVID ?



L'immeuble de bureaux traditionnel



Le nouvel immeuble de bureaux



# Les 10 tendances clé de 2022

Un agenda corporate bousculé par de nouveaux enjeux



## Travail Hybride

Adopter le travail hybride sera la clé d'une organisation agile et flexible



## Epanouissement au travail

Nourrir les talents grâce à des espaces de travail centrés sur l'humain



## Espace de travail régénérant

Le lieu de travail de demain priorisera le bien-être physique et mental des salarié.e.s afin de créer les conditions de leur performance



## Equité au travail

Diversité, équité et inclusivité seront les points cruciaux pour l'attraction des talents, l'innovation et la performance



## Valeur durable

Traduire les objectifs de durabilité en plan d'action tangible pour façonner un immobilier à impact positif



## Transformation urbaine

L'écosystème urbain de demain se tournera désormais vers l'expérience, l'habitat et l'innovation



## Futur flexible

La flexibilité devient le maître-mot d'un portefeuille de bureaux plus agile et plus résilient



## Occupation dynamique

Les entreprises vont s'emparer de solutions numériques qui s'adaptent au plus juste à leurs besoins



## Intelligence technologique

Tirer partie du potentiel des Big data pour la planification stratégique et la prise de décision



## Ecosystème partenarial

Ces écosystèmes représenteront une opportunité majeure de co-développement pour résoudre les grands défis sociétaux



# Annexes

# Locatif bureaux Ile-de-France | Annexes



## Glossaire

- **Demande placée** : Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les précommercialisations, les clés-en-main locatifs, et les opérations pour compte-propre, sous réserve de la levée des conditions suspensives.
- **Clés-en-main locatif** : Construction d'un immeuble pour un utilisateur ayant signé un bail pour un immeuble à construire. Ultérieurement le promoteur de l'immeuble soit le vendra à un investisseur, soit le gardera en patrimoine.
- **Compte-propre** : Opération réalisée par un utilisateur pour ses besoins propres.
- **Immeuble en état d'usage** : Immeuble non rénové ou non restructuré et ayant déjà été occupé.
- **Immeuble neuf** : Immeuble nouvellement construit, de moins de 5 ans et n'ayant jamais été occupé.
- **Immeuble rénové** : Immeuble ayant fait l'objet d'une rénovation légère non assujettie à l'obtention d'un permis de construire.
- **Immeuble restructuré** : Immeuble ayant fait l'objet d'une restructuration lourde assujettie à l'obtention d'un PC, avec ou sans conservation de la façade principale.
- **Parc** : Somme totale de bureaux existants, occupés ou non, quel qu'en soit leur usage (public/privé) ou leur état (neuf/ancien).
- **Offre immédiate** : Somme des surfaces immédiatement disponibles, proposées à la vente ou à la location à un instant T. Sont exclues les recherches de successeurs et les congés de bail jusqu'à la sortie effective du locataire. Ne sont pas prises en compte également les offres à venir et les livraisons futures.
- **Taux de vacance** : Ratio mesurant le rapport entre le stock immédiat et le parc total de bureaux existant (source ORIE).
- **Loyer prime calculé** : Moyenne pondérée des 10 % des transactions, supérieures à 500 m<sup>2</sup>, les plus élevées sur les 12 derniers mois ou à défaut, moyenne des trois plus hautes valeurs des 12 derniers mois.
- **Loyer moyen de première main** : Moyenne des valeurs faciales des transactions réalisées sur des immeubles neufs ou restructurés.
- **Loyer moyen de seconde main** : Moyenne des valeurs faciales des transactions réalisées sur des immeubles de seconde main (ni neuf ni restructuré).
- **Production neuve** : Livraison future de bureaux de plus de 5 000 m<sup>2</sup> (création ou restructuration), indépendamment de l'état de commercialisation de l'immeuble. Ne sont pas pris en compte les immeubles en rénovation et les libérations de surfaces à venir.
- **Offre certaine** : Projet mis en chantier.
- **Offre probable** : Projet avec PC obtenus mais dont la mise en chantier demeure incertaine (pas de lancement en « blanc » ou éventuel recours).
- **Offre potentielle** : Projet dont le PC est en cours d'instruction.



## Locatif bureaux Ile-de-France | Ce qu'il faut retenir



- Avec 503 900 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, le marché francilien confirme son retour à la normale, avec des performances conformes à la moyenne de long terme en nombre de transactions comme en volume, permettant d'atteindre une demande placée supérieure à 2 millions de m<sup>2</sup> sur 12 mois glissants. Le contexte géopolitique et le niveau élevé d'inflation n'ont donc, pour l'heure, pas eu d'impact sur l'activité. Une nette reprise est perceptible sur le segment des petites surfaces, avec 177 200 m<sup>2</sup> soit 5 % de plus que la moyenne de long terme, avec notamment de nombreuses transactions réalisées par des opérateurs de « *serviced offices* », et sur celui des mid-markets (152 000 m<sup>2</sup>, +7 % par rapport à la moyenne), tandis que le segment des grandes surfaces (174 700 m<sup>2</sup>) reste impacté par la volonté des entreprises de réduire leur empreinte immobilière (-13 % par rapport à la moyenne). On note cependant une légère hausse du panier moyen sur ce segment de marché, de 9 800 m<sup>2</sup> en 2021 à 11 600 m<sup>2</sup> ce trimestre.
- La recherche de centralité reste le maître mot et les entreprises continuent de privilégier les marchés les plus établis : La Défense excède ainsi sa moyenne de long terme de 59 %, le QCA de 38 %, et Neuilly/Levallois de 47 %, quand la plupart des autres secteurs restent à la peine. En 1<sup>ère</sup> Couronne, le bouclage de quelques transactions initiées il y a quelque temps, notamment des précommercialisations, a permis d'enregistrer de bons niveaux de demande placée au Nord et au Sud.
- La stabilisation de l'offre immédiate se confirme ; 4 082 000 m<sup>2</sup> de bureaux étaient ainsi disponibles en Ile-de-France fin mars 2022, pour un taux de vacance de 7,4 %. De fortes disparités persistent entre Paris, où la plupart des taux de vacance sont repassés sous la barre des 4 %, et les marchés de périphérie, où l'offre reste importante, avec des taux de vacance de 13,2 % à La Défense, de 13,7 % dans le Croissant Ouest, et de 11,1 % en 1<sup>ère</sup> Couronne. On notera le niveau de vacance élevé en 1<sup>ère</sup> Couronne Nord (17,1 %), les transactions intervenues récemment, portant essentiellement sur des immeubles à construire, n'ayant pas permis de consommer le stock existant.
- L'activité restant concentrée sur les marchés les plus établis, le loyer moyen de 2<sup>nde</sup> main poursuit sa hausse pour atteindre 416 €/m<sup>2</sup>/an, un niveau similaire à celui du loyer de 1<sup>ère</sup> main (415 €/m<sup>2</sup>/an). La forte demande pour ces marchés maintient également les loyers prime à des niveaux historiquement élevés avec des valeurs à plus de 900 €/m<sup>2</sup>/an qui se généralisent dans le Quartier Central des Affaires. A La Défense, le loyer se maintient d'un trimestre à l'autre à 560 €/m<sup>2</sup>/an.

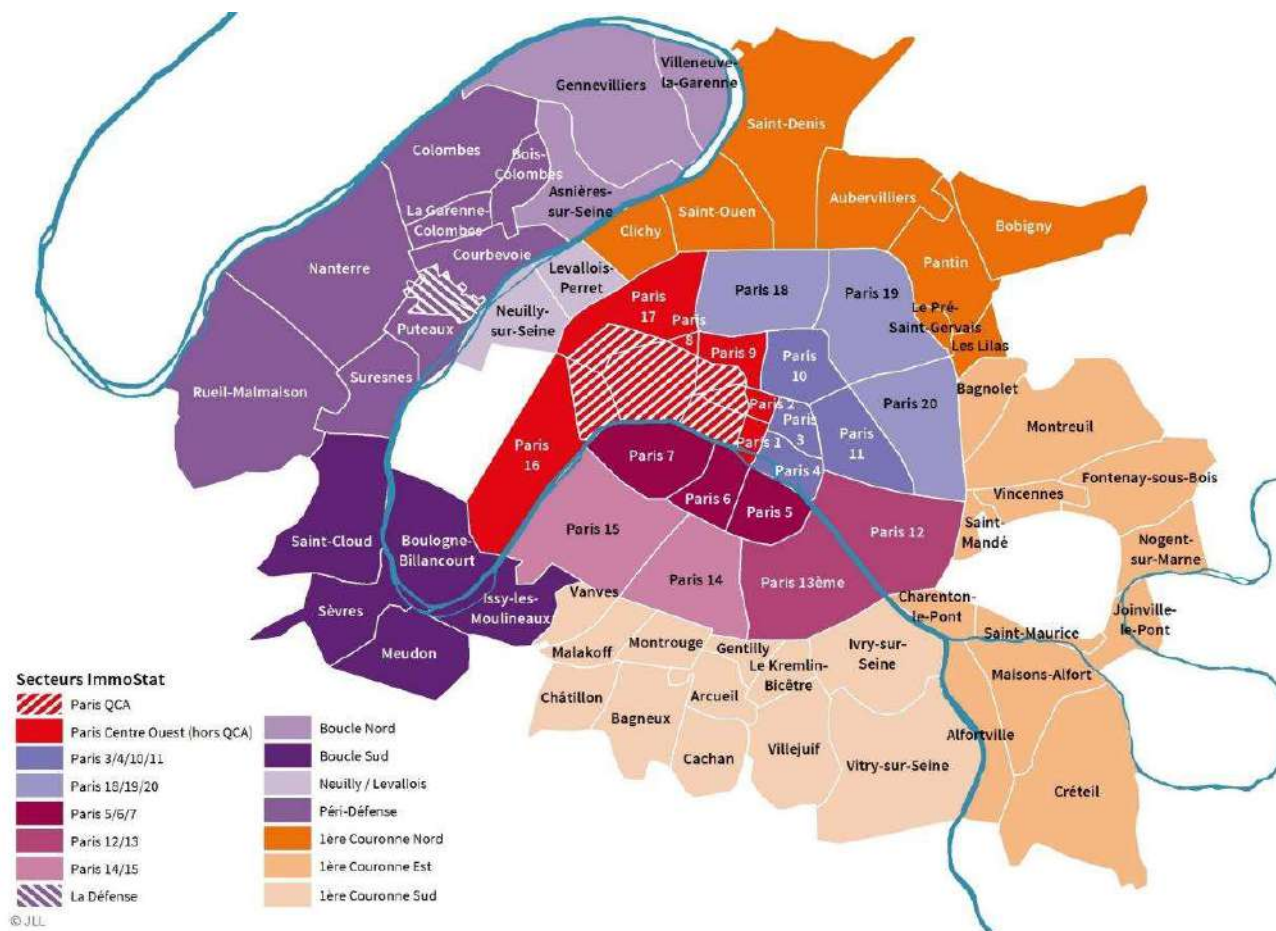
## Locatif bureaux Ile-de-France | Perspectives



- La reprise du marché locatif francilien se confirme, et ce malgré un contexte macroéconomique chahuté. Le résultat de ce 1<sup>er</sup> trimestre conforte, pour l'heure, notre anticipation de demande placée à 2 millions de m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'année 2022. Reste à voir quel sera l'impact du conflit en Ukraine et du niveau actuel de l'inflation sur les différents secteurs d'activité. Si aujourd'hui nous n'observons pas d'effet sur les demandes des sociétés de services, celles du secteur industriel commencent à anticiper des effets potentiels.
- Le marché reste très segmenté, avec une forte demande pour les marchés les plus centraux et facilement accessibles. La demande pour les meilleurs immeubles va aboutir, – d'après les dossiers que nous travaillons actuellement – à une hausse des valeurs locatives dans les mois à venir. A contrario, dans les marchés de périphérie, pour la plupart en suroffre, on assistera très probablement à une baisse des loyers.
- En ce qui concerne l'offre, nous anticipons toujours une légère hausse des disponibilités pour 2022, portée par le volume important de livraisons attendu sur l'ensemble de l'année avec potentiellement plus de 831 000 m<sup>2</sup> supplémentaires qui viendraient s'ajouter aux livraisons du 1<sup>er</sup> trimestre. Pour l'heure, ces surfaces ne sont précommercialisées qu'à hauteur de 24 %.

# Locatif bureaux Ile-de-France | Annexes

Rappel des sous-secteurs ImmoStat





**Marie-Laure Leclercq De Sousa**  
*EMEA Office Agency Lead*  
*Head of Leasing Markets Advisory France*

marie-laure.desousa@eu.jll.com  
+33 (0) 1 40 55 17 24

©2022 Jones Lang LaSalle IP, Inc. Tous droits réservés. Tous droits de reproduction, de représentation, de traduction et d'adaptation par tous procédés réservés pour tous pays. Toute reproduction intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, faite sans l'autorisation de Jones Lang LaSalle ou de ses ayants droits est illicite (art. L. 122-4 du Code de la propriété intellectuelle) et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Jones Lang LaSalle ne saurait en tout état de cause être tenu responsable de tout dommage direct ou indirect ou de toute perte subie en raison d'une inexactitude ou d'une incorrection de ce document.

© 2022 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.