



CATELLA

# Zoom sur l'Offre de bureaux en Île-de-France

---

**MARKET  
SUMMARY**

MARS - 2022



Depuis trois ans, le marché des bureaux francilien a été confronté à une succession de questionnements qui ont affecté les niveaux de demande placée. Entre réflexion sur le télétravail, le flex office et le besoin toujours croissant de centralité, les processus de décision des entreprises ont été ralentis pendant cette période. L'année 2021 a cependant marqué une reprise de la demande placée avec une vigueur retrouvée des petites et moyennes surfaces, un niveau honorable des transactions entre 5 000 et 10 000 m<sup>2</sup> et une polarisation des entreprises sur les secteurs tertiaires les plus établis de l'Ile-de-France et notamment Paris intramuros et l'Ouest QCA.

Le déclenchement de la guerre en Ukraine et l'incertitude quant à son impact sur l'économie mondiale et française risquent d'assombrir les perspectives de rebond de la demande placée en 2022. Néanmoins, les signaux positifs de 2021 pourraient perdurer, voire s'affermir. L'enjeu toujours plus important de la performance énergétique des immeubles va notamment conforter l'appétit des utilisateurs pour les immeubles labellisés. Dans un contexte de tension sur le marché énergétique, la nécessité de réduire l'empreinte carbone devrait également continuer à favoriser les localisations les plus centrales et les mieux desservies.

Dans ce contexte, le bilan de l'offre dressé dans cette étude permet d'établir deux principaux constats :

L'offre neuve est abondante. Sa qualité et les loyers économiques compétitifs devraient cependant permettre une absorption croissante des surfaces excédentaires, d'autant que les mises en chantier se réduisent. La rapidité de cette absorption dépendra de la reprise des transactions, notamment de grande taille. Les pôles tertiaires établis et les centres les mieux connectés pourraient rester à l'équilibre ou y revenir avant les pôles plus émergents.

L'offre de seconde main a connu une croissance sans précédent. De qualité inégale, alimentée régulièrement par les libérations, elle risque de peser longtemps sur la vacance francilienne si aucune mesure n'est prise à terme. Parmi ces mesures, la transformation d'une partie de ces offres obsolètes en logements ou en locaux d'activités est une alternative en plein essor. Une part croissante des propriétaires est prête à engager cette transformation et la réussite des premières reconversions est un signe encourageant pour l'absorption du stock et le renouveau de certains quartiers de ville.

# BAISSE DE LA VACANCE AMORCÉE À PARIS ET PIC AVANT LA DÉCRUE DANS CERTAINS SECTEURS ?

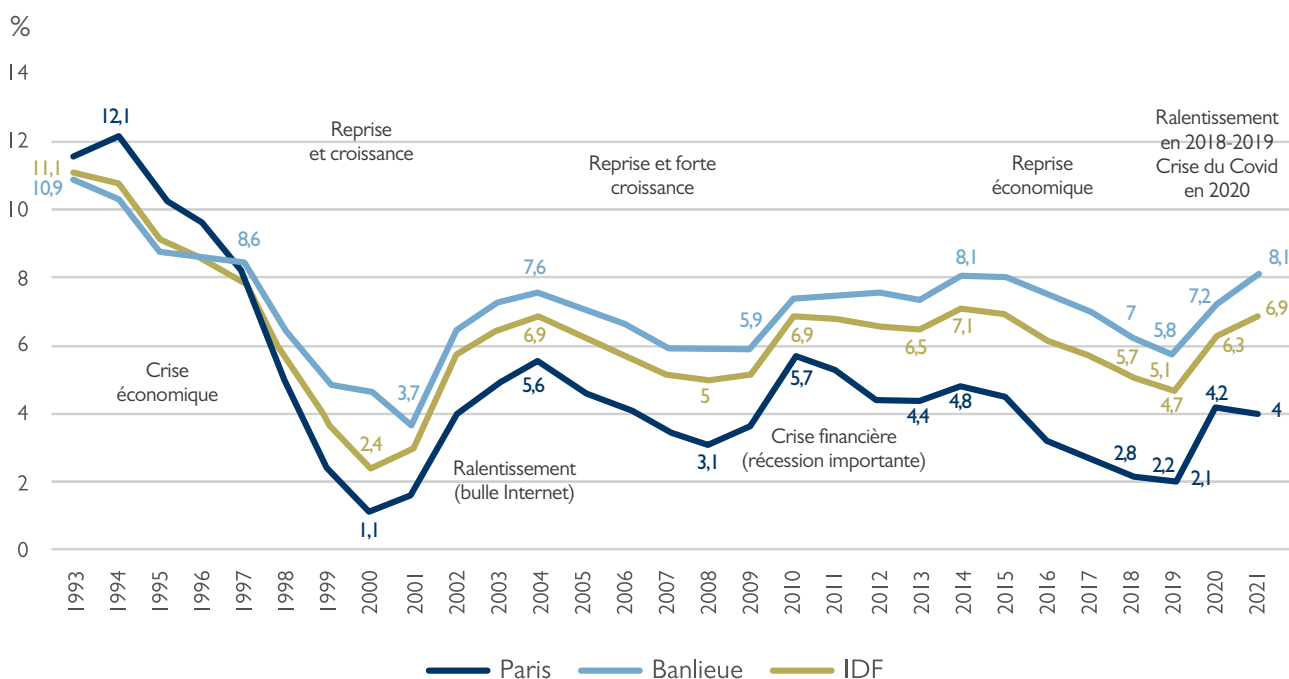
Dans un marché francilien touché par la crise sanitaire, la hausse du taux de vacance a été brutale entre 2019 et 2021, sous l'effet conjoint des livraisons d'immeubles neufs, des libérations et d'une baisse de la demande placée. Dans un parc tertiaire qui a changé de dimension (40 millions de m² en 1993 vs. 58 millions de m² en 2022), le taux de vacance est loin d'atteindre le niveau du début des années 90 et son niveau en 2021 est comparable aux pics observés au cours des 20 dernières années. Signe encourageant, les deux derniers trimestres de l'année 2021 ont été marqués par une quasi-stabilisation du taux de vacance.

Paris intra-muros est déjà en situation de pénurie, en revanche la vacance a poursuivi sa hausse dans la majorité des autres secteurs tertiaires. La reprise de la demande placée et le ralentissement des mises en chantier laissent espérer une absorption progressive de l'offre à moyen terme.

La reprise devrait cependant bénéficier principalement aux secteurs tertiaires les plus établis dans un premier temps, et la vacance sur l'offre de seconde main demeurer préoccupante.



## Evolution des taux de vacance



Source : MBE Conseil, d'après Immostat

# DÉCROCHAGE IMPORTANT DE LA DEMANDE DE GRANDE TAILLE PAR RAPPORT À L'OFFRE

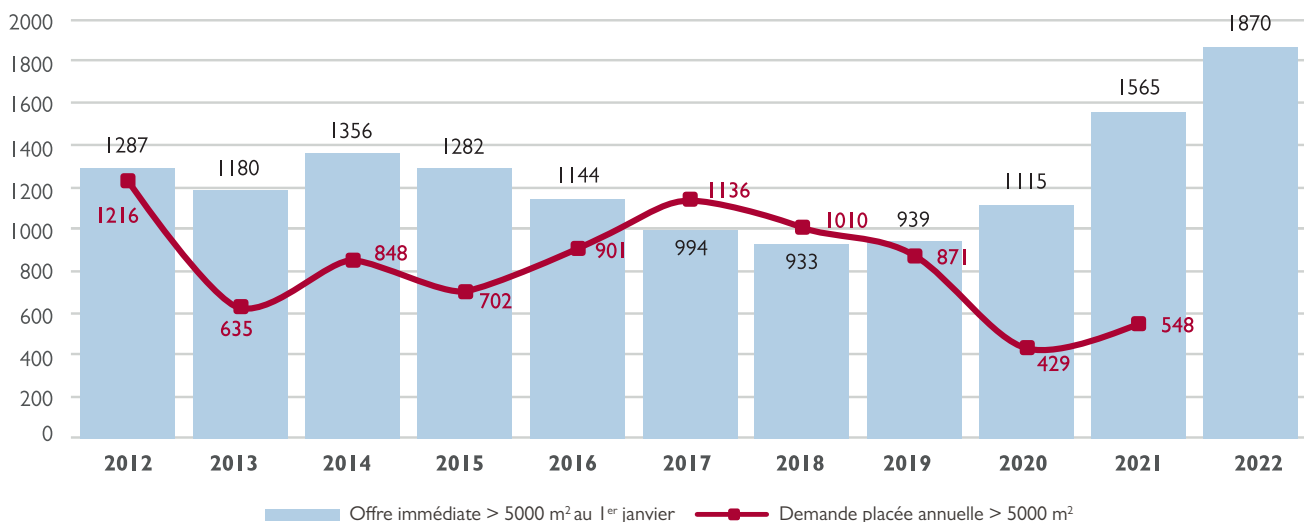
Fin 2021, près de la moitié de l'offre immédiate en Île-de-France est constituée d'offres supérieures à 5 000 m². Or, cette offre fait face depuis 2020 à une demande placée de grande taille située en-dessous de la moyenne décennale (831 milliers de m²), avec un déficit tout

particulier des transactions supérieures à 10 000 m². Une reprise des signatures sur des deals d'envergure est donc nécessaire pour absorber ce niveau d'offre élevé.



## Evolutions comparées de l'offre et la demande > 5 000 m² en Île-de-France

Milliers de m²



La crise sanitaire est intervenue alors que les lancements en blanc avaient été nombreux les années précédentes, conduisant à une hausse de l'offre de grande taille neuve et restructurée depuis 2020. L'offre neuve est cependant proche du volume observé en 2009 (682 milliers de m²).

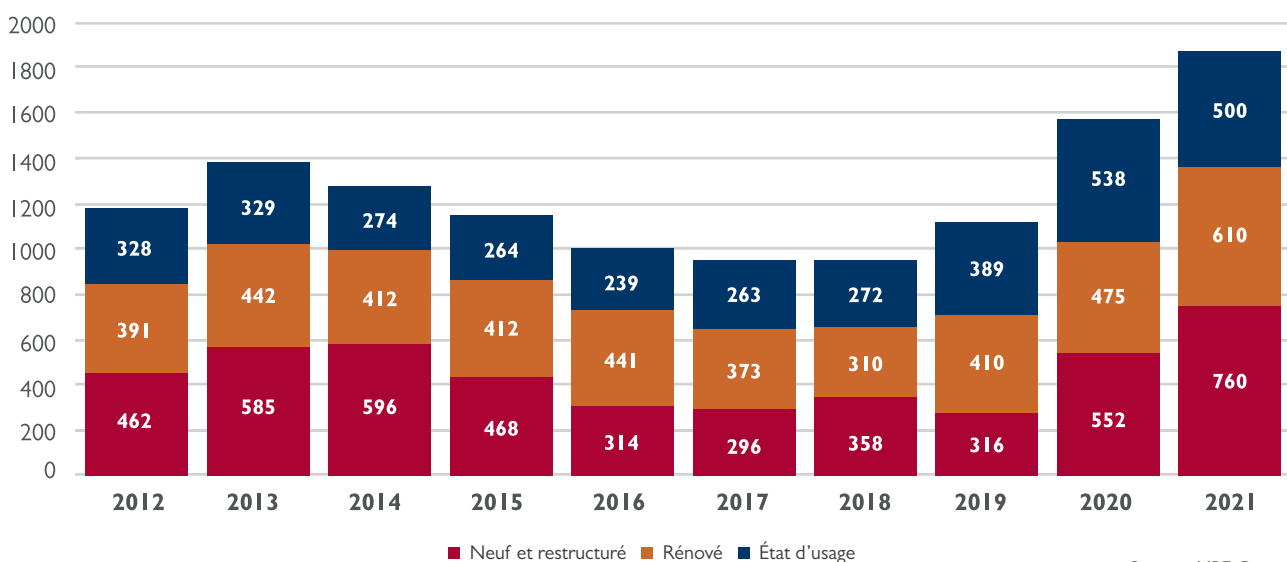
À l'inverse, l'offre de grande taille atteint un niveau record sur le seconde main (libérations ou rénovations). Toutefois, il est probable

qu'une partie des offres en état d'usage soit retirée du stock à court ou moyen terme pour faire l'objet de travaux ou de changements d'usage. De plus, compte tenu des nombreuses prises à bail de 2017, on peut espérer une reprise de la demande placée de grande taille en 2023. En effet, certains grands utilisateurs pourront profiter des prochains breaks à 6 ans de leurs baux.



## Offre immédiate de grande taille par état du bien

Milliers de m²

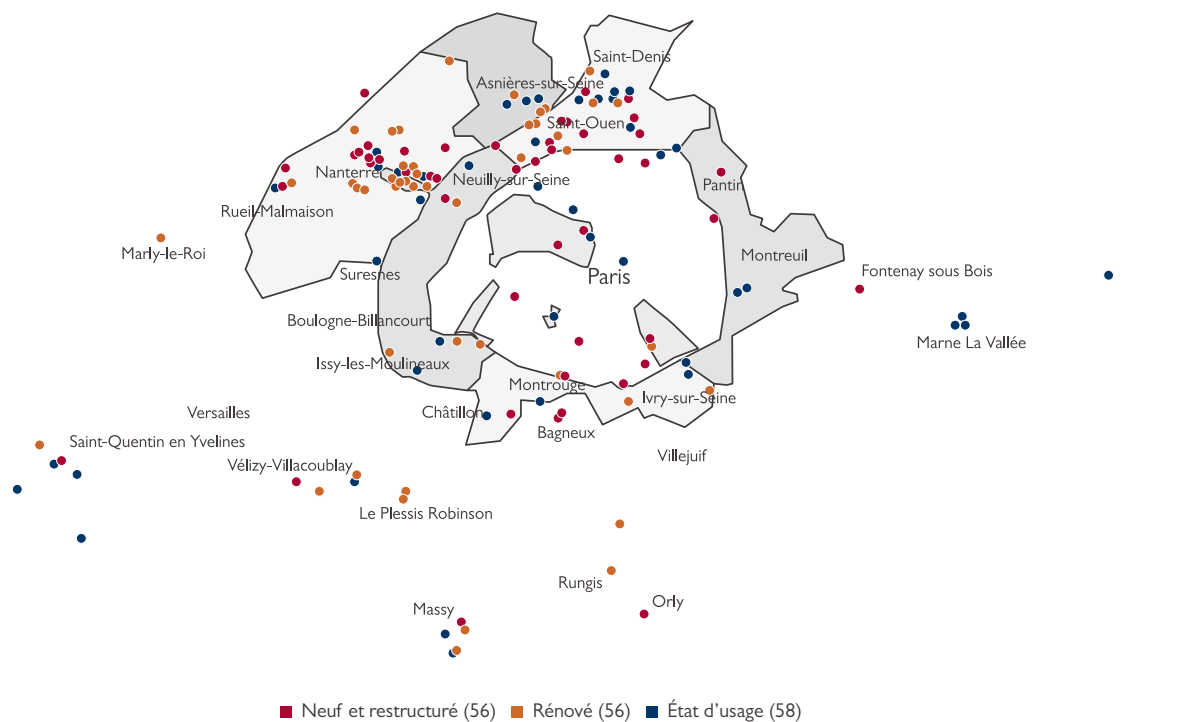


# UNE OFFRE À 1 AN DE GRANDE TAILLE INÉGALEMENT RÉPARTIE

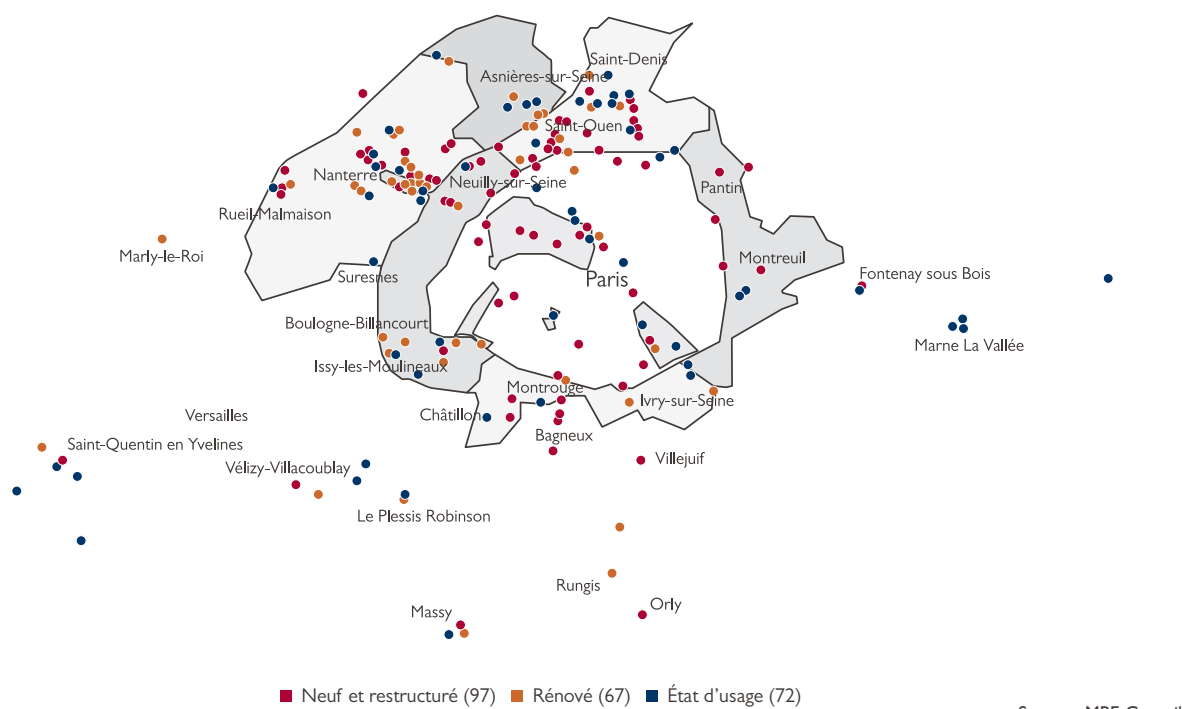
L'offre de grande taille, aussi bien immédiate qu'attendue en 2022, est très inégalement répartie puisqu'elle se concentre surtout dans le Pôle émergent Nord (Clichy, Saint-Ouen, Saint-Denis et Aubervilliers),

à La Défense et dans la PériDéfense (notamment Nanterre et Rueil-Malmaison). À l'inverse, d'autres secteurs géographiques sont largement épargnés, à l'image de Paris et de la périphérie Est.

## Localisation des offres immédiates > 5 000 m²



## Localisation des offres à 1 an (immédiates ou attendues en 2022) > 5 000 m²



# ZOOM SUR L'OFFRE NEUVE > 5 000 M<sup>2</sup>

**Un pic atteint sur les disponibilités immédiates, mais une diminution des chantiers en cours**

**760 000 m<sup>2</sup>** l'offre neuve de grande taille immédiatement disponible a connu une forte hausse en un an, atteignant un pic historique fin 2021 (+38%).

**1 386 000 m<sup>2</sup>** après le pic atteint mi-2020, l'offre neuve en chantier a diminué en 2021 (-9%). Elle demeure historiquement élevée et la rapidité de son absorption dépendra de la reprise de la demande de grande taille.

**Vers une diminution progressive à partir de 2023-2024 ?**

L'offre neuve de grande taille disponible immédiatement est conséquente et devrait le rester en 2022 avec des livraisons majeures attendues, dont 4 offres de plus de 40 000 m<sup>2</sup> : les tours Hekla et Aurore à

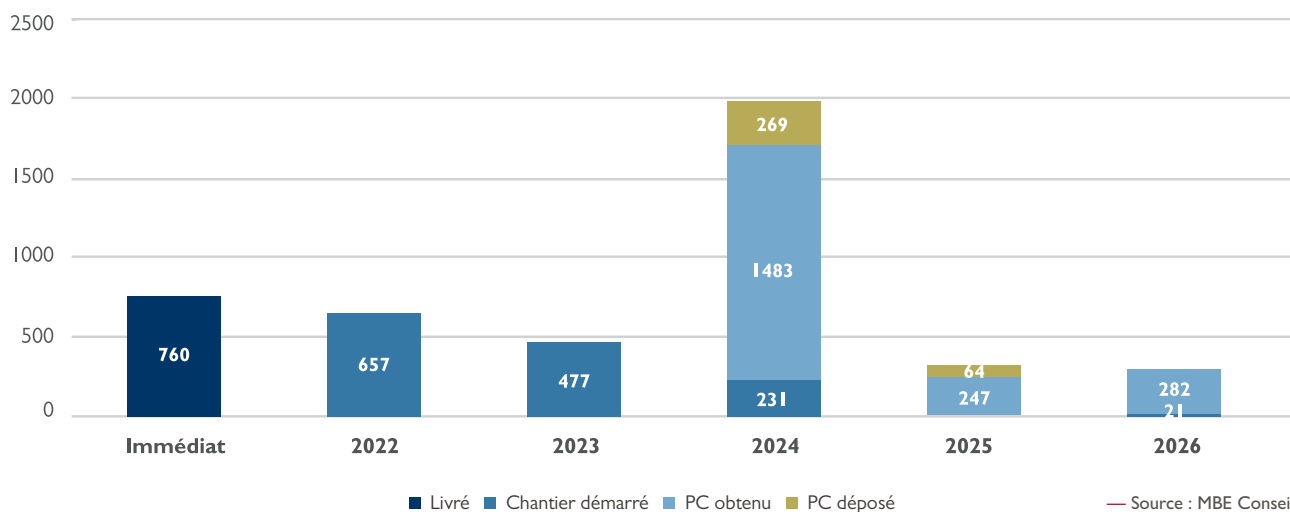
La Défense, Rhapsody à Saint-Ouen et Joya à Val-de-Fontenay.

Mais une diminution progressive de l'offre en 2023-2024 paraît vraisemblable compte tenu du ralentissement des mises en chantier depuis mi-2020 et du net recul de l'investissement en blanc en 2021. En effet, seuls 5 immeubles de grande taille ont fait l'objet d'une acquisition en blanc l'an dernier (immeubles neufs ou vides à restructurer) : le 1-11 rue Louis Le Grand à Paris 2 (JP Morgan AM / Altarea Cogedim), Urbia à Clichy (Icemap), la Tour Orion à Montreuil (Ginkgo Advisor / Alios Développement), le 52 avenue Aristide Briand à Bagneux (Bain Capital Crédit) et le 43 rue Louveau à Châtillon (Freo / Anacap Financial Partners).

Si les démarrages de chantiers ont globalement ralenti depuis mi-2020, on note malgré tout le lancement de plusieurs programmes d'envergure fin 2021 ou début 2022 : la Tour Adria à La Défense (PREIM), Black à Clichy (AXA REIM), le 94-108 Poissonniers à Paris 18 (Icawood / WO2) et la Tour Triangle à Paris 15 (URW / AXA REIM).

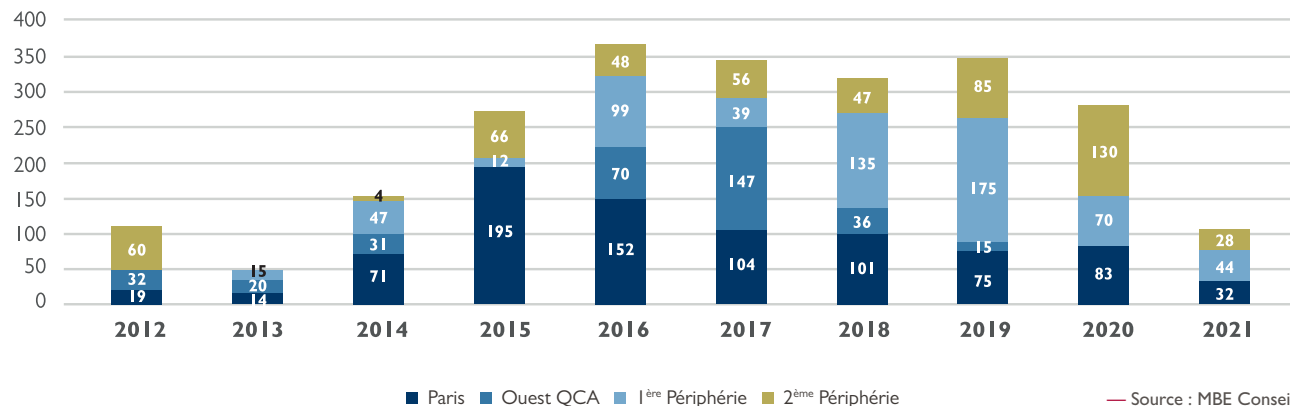
## Offre neuve > 5 000 m<sup>2</sup> par état d'avancement

Milliers de m<sup>2</sup>



## Investissement en blanc en Ile-de-France (bureaux neufs et vides à restructurer)

Milliers de m<sup>2</sup>



# L'INVESTISSEMENT EN BLANC SE RÉDUIT



Transactions investissement - Bureaux neufs en blanc ou vides à restructurer - 2021

## PARIS

| ADRESSE                 | ARR.         | VENDEUR                      | ACQUEREUR                                   | M²     | PRIX DE VENTE<br>EN MILLIONS<br>D' EUROS HD/HT | OPERATION           |
|-------------------------|--------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------|------------------------------------------------|---------------------|
| 1-11 rue Louis Le Grand | PARIS 02 QCA | BNP PARIBAS                  | JP MORGAN ASSET<br>MANAGEMENT / ALTAREA     | 13 400 | 194                                            | Vide à restructurer |
| 13-15 rue Cognacq Jay   | PARIS 07     | RIVOLI AVENIR<br>PATRIMOINE  | JP MORGAN<br>ASSET MANAGEMENT               | 4 646  | 75                                             | Vide à restructurer |
| 32 rue Trévisé          | PARIS 09     | MARK                         | SLAM                                        | 4 395  | 95                                             | Neuf en blanc       |
| 11 avenue Hoche         | PARIS 08 QCA | ND                           | REDTREE CAPITAL<br>INVESTISSEMENT / ETERNAM | 3 422  | 63                                             | Vide à restructurer |
| 26 bis rue Ordener      | PARIS 18     | S2FIT1 (GROUPE SNCF)         | DEA CAPITAL / EUROPA<br>CAPITAL             | 2 884  | 28                                             | Vide à restructurer |
| 60 bis avenue d'Iéna    | PARIS 16 QCA | ZAKA INVESTMENTS             | UNION INVEST                                | 2 650  | 47                                             | Vide à restructurer |
| 9 rue d'Argenson        | PARIS 08 QCA | FONCIERE<br>RAYNOUARD        | RHEINISCHE<br>VERSORGUNSKASSEN (RVK)        | 2 004  | 58                                             | Neuf en blanc       |
| 20 rue de la Banque     | PARIS 02 QCA | 6EME SENS IMMO /<br>TRUSTONE | AM ALPHA                                    | 1 500  | 21                                             | Vide à restructurer |

## 1ÈRE PÉRIPHÉRIE

| ADRESSE                                 | VILLE     | VENDEUR            | ACQUEREUR                               | M²     | PRIX DE VENTE<br>EN MILLIONS<br>D' EUROS HD/HT | OPERATION           |
|-----------------------------------------|-----------|--------------------|-----------------------------------------|--------|------------------------------------------------|---------------------|
| Urbia - 12-16 bis<br>rue Henri Barbusse | CLICHY    | NOTAPIERRE (UNOFI) | ICAMAP                                  | 16 536 | 76                                             | Vide à restructurer |
| Tour Orion<br>12-16 rue de Vincennes    | MONTREUIL | GEICINA            | GINKGO ADVISOR / ALIOS<br>DEVELOPPEMENT | 12 200 | 26                                             | Vide à restructurer |

## 2ÈME PÉRIPHÉRIE

| ADRESSE                                | VILLE     | VENDEUR | ACQUEREUR                           | M²     | PRIX DE VENTE<br>EN MILLIONS<br>D' EUROS HD/HT | OPERATION     |
|----------------------------------------|-----------|---------|-------------------------------------|--------|------------------------------------------------|---------------|
| 52 avenue Aristide Briand              | BAGNEUX   | COFFIM  | BAIN CAPITAL CREDIT                 | 13 700 | Conf                                           | Neuf en blanc |
| 43 rue Louveau<br>58 rue Pierre Semard | CHATILLON | COFFIM  | FREO / ANACAP<br>FINANCIAL PARTNERS | 11 143 | 46                                             | Neuf en blanc |

— Source : MBE Conseil

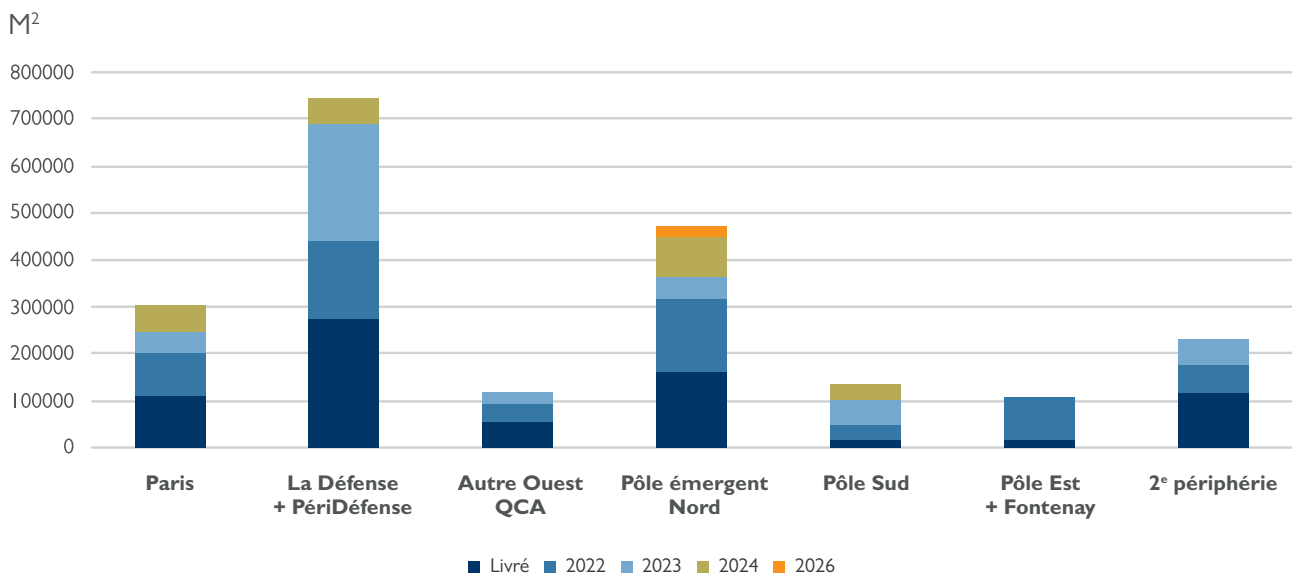
# UNE OFFRE NEUVE CERTAINE CONCENTRÉE DANS 3 SECTEURS

La répartition géographique de l'offre neuve de plus de 5 000 m<sup>2</sup> en chantier recoupe exactement celle de l'offre déjà livrée, trois secteurs concentrant la majorité des immeubles : le Pôle émergent Nord, La Défense et la PériDéfense.

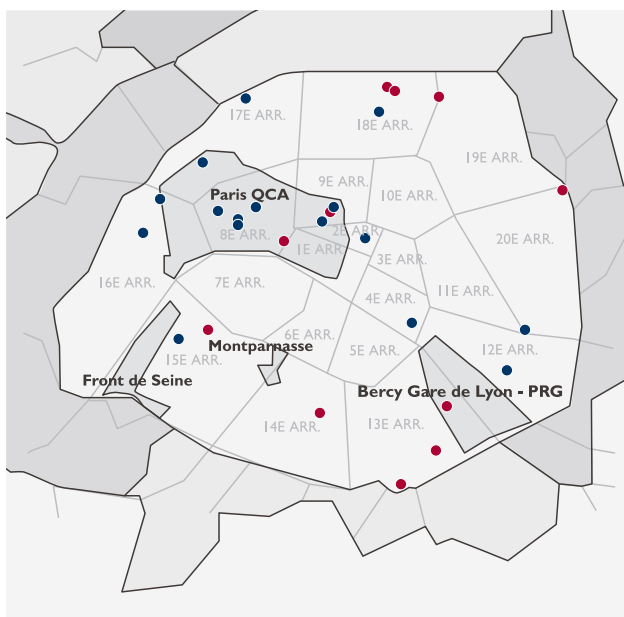
L'année 2021 a cependant été marquée par une reprise des lancements en blanc dans le Pôle Sud avec notamment deux programmes de 30 à 40 000 m<sup>2</sup> à Gentilly (L'Aqueduc du Crédit Agricole Immobilier et Six Degrés de Scor).



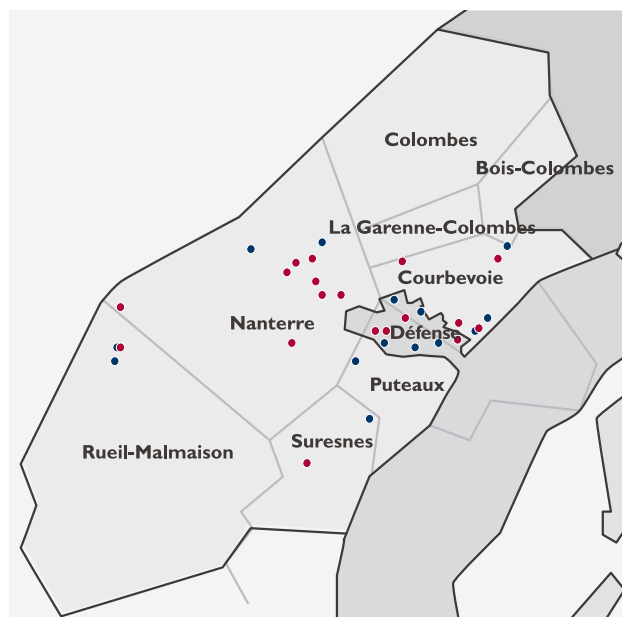
## Offre neuve de grande taille certaine



## Paris : une pénurie actuelle mais des restructurations en cours



## Défense et PériDéfense : une suroffre dans le quartier d'affaires et à Nanterre

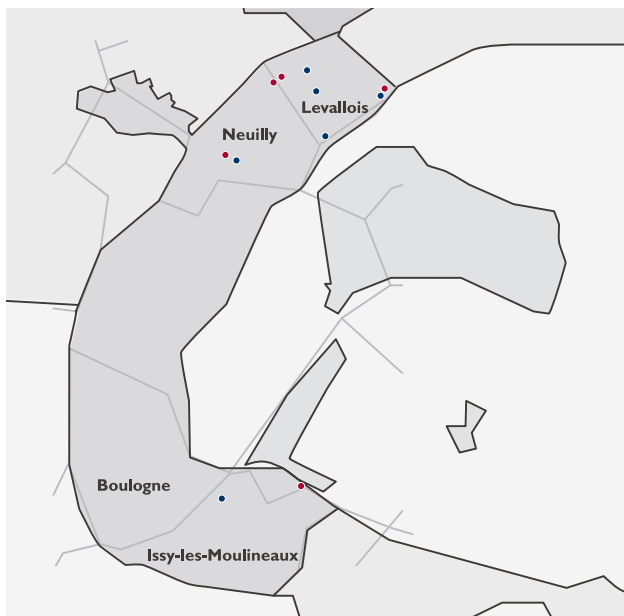


Source : MBE Conseil

# UNE OFFRE NEUVE CERTAINE CONCENTRÉE DANS 3 SECTEURS



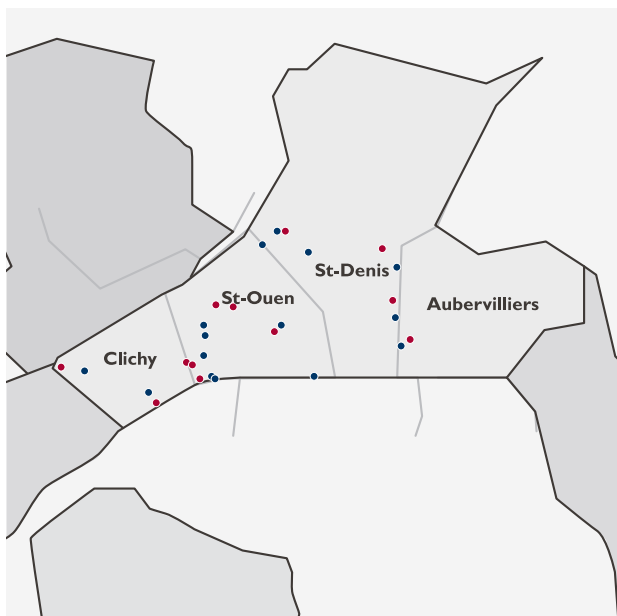
Autre Ouest QCA :  
une offre limitée



■ Chantier démarré ■ Livré



Pôle émergent Nord :  
une offre neuve très abondante

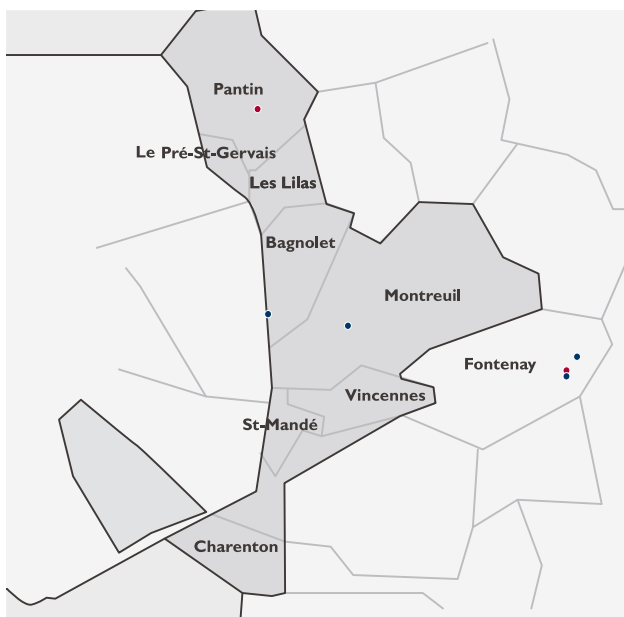


■ Chantier démarré ■ Livré

— Source : MBE Conseil



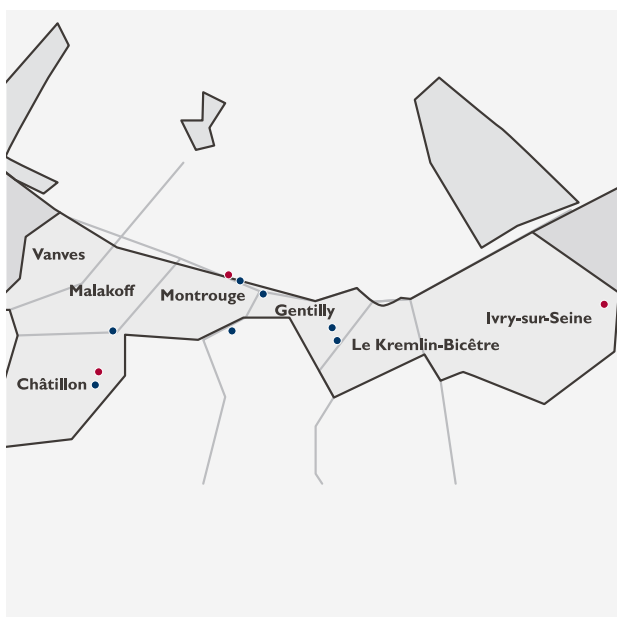
Pôle Est : une offre quasi-absente  
en dehors de Val-de-Fontenay



■ Chantier démarré ■ Livré



Pôle Sud : un redémarrage récent  
des lancements en blanc



■ Chantier démarré ■ Livré

— Source : MBE Conseil

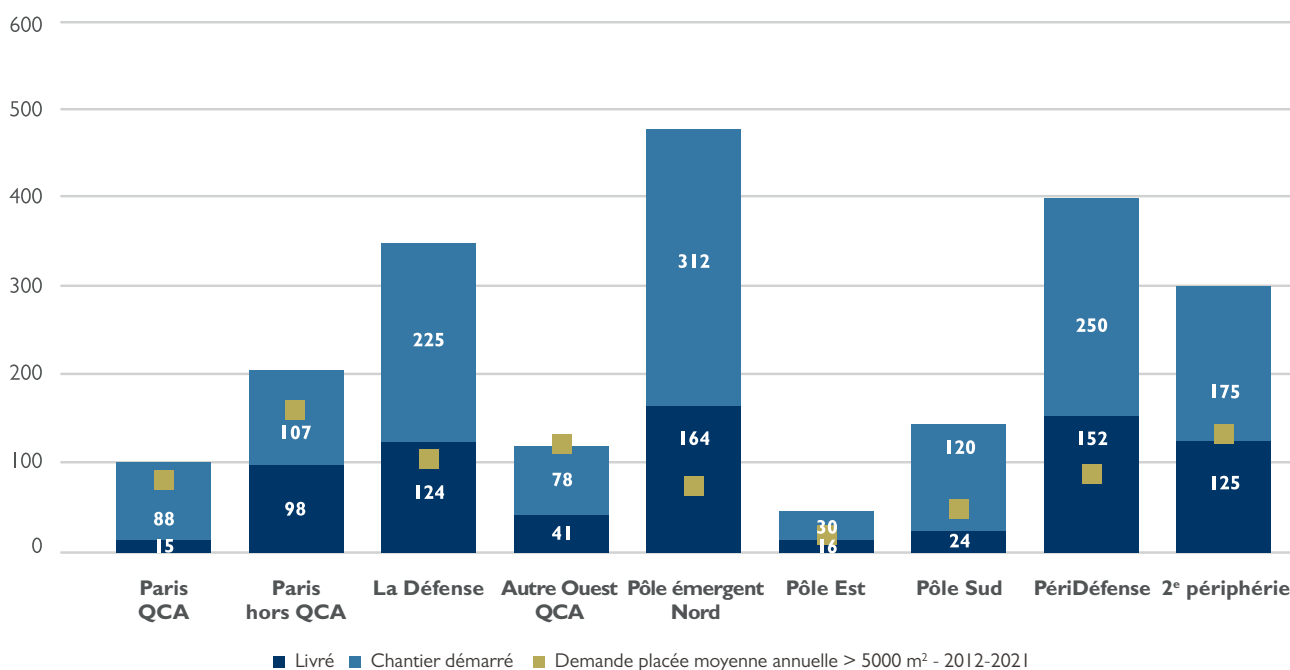
# UNE OFFRE EN PHASE AVEC LES NIVEAUX D'ABSORPTION HABITUELS POUR LA MOITIÉ DES SECTEURS GÉOGRAPHIQUES

Si l'on se base sur la moyenne des volumes placés de grande taille depuis 10 ans (neuf comme seconde main), la vitesse d'absorption de l'offre neuve supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> diffèrera selon les secteurs géographiques. Elle devrait, certes, être longue dans les 3 secteurs les plus touchés par la vacance, à moins d'un fort rebond des transactions.

Mais dans la plupart des autres secteurs, l'offre neuve est en phase avec les niveaux habituels de demande placée. Insuffisante à Paris et dans l'Ouest QCA (hors La Défense), l'offre neuve certaine (livrée ou en chantier) correspond seulement à une année moyenne de transactions.

 | Offre neuve > 5 000 m<sup>2</sup> comparée à la demande placée moyenne annuelle > 5 000 m<sup>2</sup>

Milliers de m<sup>2</sup>



— Source : MBE Conseil

# UNE RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUEMENT HOMOGÈNE DES PERMIS DE CONSTRUIRE

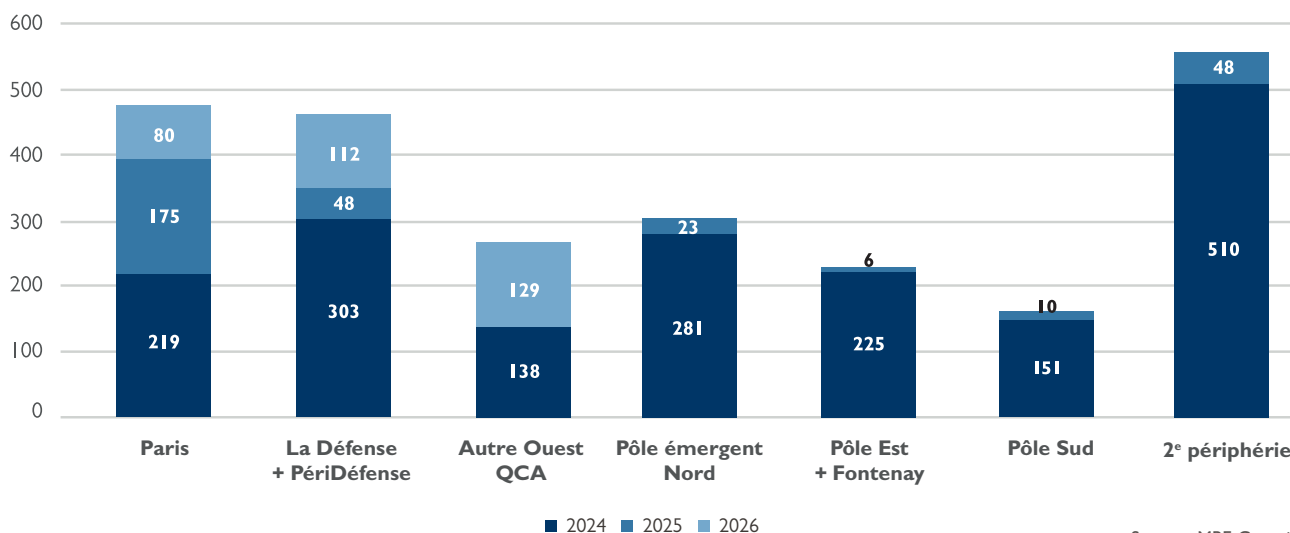
En 2ème périphérie, les lancements en blanc sont rares et les projets restent généralement au stade du permis en l'absence de précommercialisation. En dehors de la 2ème périphérie, les permis

se répartissent de façon relativement homogène entre les principaux pôles tertiaires, avec une prédominance dans Paris hors QCA liée à l'envergure de certains projets.



## Offres > 5 000 m² avec un permis déposé ou obtenu

Milliers m²



## À Paris, une offre future abondante dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement

Les permis de construire obtenus ou déposés sont répartis de façon homogène sur l'ensemble des arrondissements de Paris. Seul le 15<sup>ème</sup> arrondissement se distingue avec une forte concentration et des projets

de taille plus importante, notamment la Tour Triangle, la restructuration de la Tour Montparnasse ou encore la restructuration du 4 place Raoul Dautry qui sera libéré par CNP Assurances en 2022. A l'inverse, les projets de restructuration recensés dans le QCA sont limités et de moindre envergure.



## Permis déposés ou obtenus à Paris pour des offres > 5 000 m²



# DIMINUTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE ET PRIME AUX RESTRUCTURATIONS

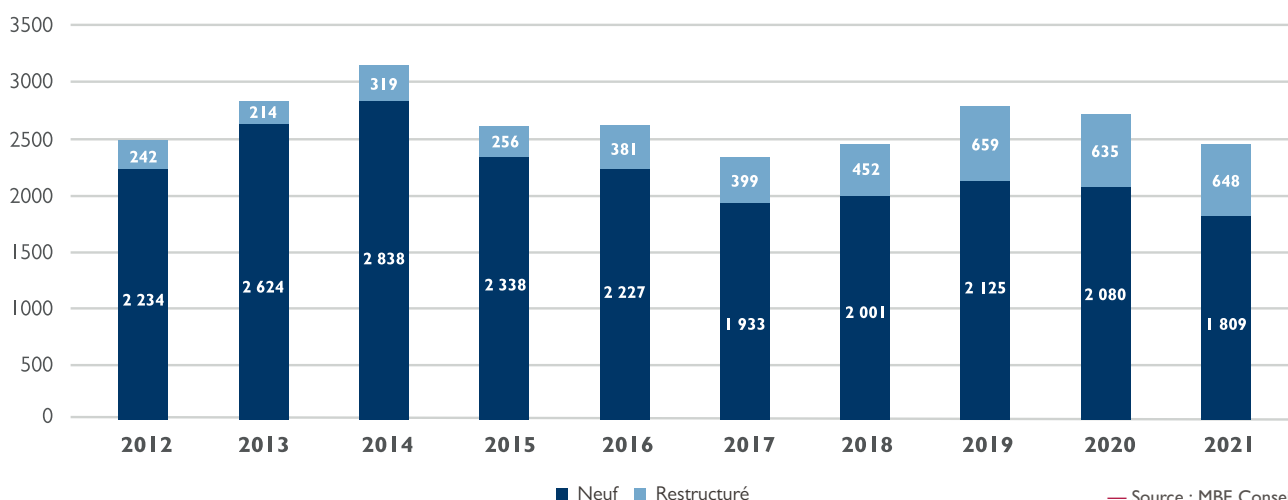
La légère diminution en 2020 des offres disposant ou faisant l'objet d'un dépôt de permis de construire s'est accélérée en 2021 avec un recul de 9% des surfaces concernées. Cette diminution traduit les difficultés d'obtention des permis dans certaines communes à l'heure où les impératifs de création de logements et de lutte contre l'artificialisation des sols sont mis en avant. On observe également une diminution des surfaces depuis 2020, liée à l'annulation de plusieurs projets de bureaux, notamment dans Paris, et plus généralement

la révision à la baisse des enveloppes dédiées au tertiaire dans les programmes de ZAC en Île-de-France.

Le nombre de permis sur des immeubles neufs diminue au profit des restructurations qui représentent aujourd'hui 26% des surfaces liées à un permis de construire. L'importance des restructurations tient également à un recentrage du marché sur les pôles tertiaires les mieux établis, où les disponibilités foncières sont rares.

## Offre neuve > 5 000 m² avec PC obtenu ou déposé

Milliers de m²



— Source : MBE Conseil

## Vers un ralentissement de la croissance du parc de bureaux ?

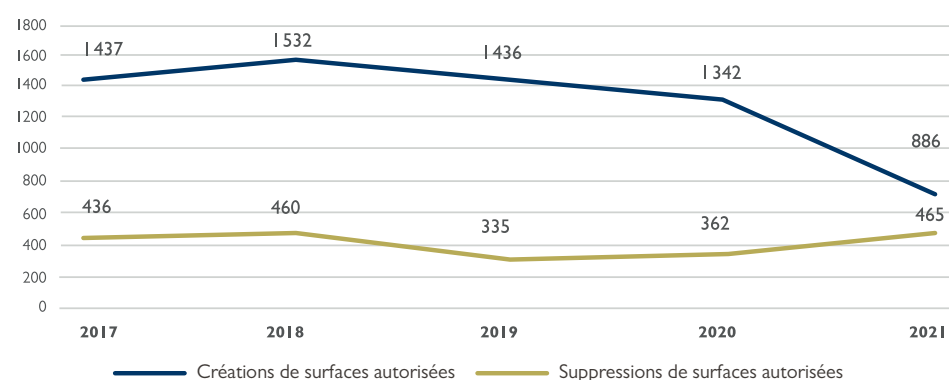
La diminution des surfaces de bureaux autorisées dans les permis de construire devrait logiquement conduire à un ralentissement de la croissance du parc de bureaux dans les prochaines années, d'autant que les autorisations de suppression de surfaces ont été importantes en 2021. Ainsi, alors que le solde entre les autorisations de création et de suppression se situait entre 1 et 1,1 million de m² entre 2017 et 2019, il n'était plus que de 421 000 m² en 2021.

La reconversion ou la démolition d'immeubles de bureaux obsolètes ou demeurés longtemps vacants devrait s'intensifier dans les années à venir, favorisée par les obligations en matière de consommation énergétique. Citons en 2021 la livraison d'un programme de logements

à Nanterre après la démolition de l'immeuble des Fontenelles (12 300 m² de bureaux supprimés). À Suresnes, l'immeuble Suresnes 2000 (6 400 m²) a également été démoli pour laisser place à des logements. Notons encore l'acquisition en 2021 par un fonds international du Lindbergh (7 400 m² à Rungis) qui laissera place à un parc logistique ou l'achat par Icade Foncière d'Equinove (64 700 m² au Plessis-Robinson) qui sera reconverti en logements dans quelques années au départ de Renault. S'il est encore trop tôt pour parler d'un rétrécissement du parc de bureaux, le ralentissement de sa croissance devrait avoir un effet positif à long terme sur le marché en réduisant le volume des surfaces vacantes et en permettant un recentrage vers les immeubles les plus qualitatifs.

## Surfaces autorisées dans les permis de construire en Ile-de-France

Milliers de m²



Note : les chiffres ci-contre prennent en compte l'ensemble des permis de construire : aussi bien les offres futures que les bureaux précommercialisés ou les extensions de bureaux déjà occupés.

— Source : MBE Conseil d'après Sitadel



Catella est un groupe financier européen autonome, spécialisé en conseils financiers, asset management et investissements. Le Groupe emploie environ 600 salariés dans 26 villes et 14 pays dont la France, l'Allemagne, le Royaume-Uni et l'Espagne.

La clé de la réussite du Groupe réside dans l'approche structurée d'une banque d'affaires, associée à une grande expérience du marché immobilier et à l'évolution constante de ses compétences en matière de transactions.

En 2021, la société a participé au placement de 5,3 milliards d'€ d'actifs immobiliers en Europe.

---

Delphine Mutterer, Catella Property  
Stéphane Guyot-Sionnest et Emmanuel Schreder, Catella France  
Isabelle Ramond et Jérôme Kaplan, MBE Conseil

Catella Property  
4 rue de Lasteyrie  
75 116 Paris  
France  
Tél. : +33 (0)1 56 79 79 79  
Fax : +33 (0)1 56 79 79 80  
info@catella.fr  
www.catella.com

Cette étude est disponible en téléchargement sur le site  
[www.marketsummarybycatella.com](http://www.marketsummarybycatella.com), ainsi que nos analyses de marché.

