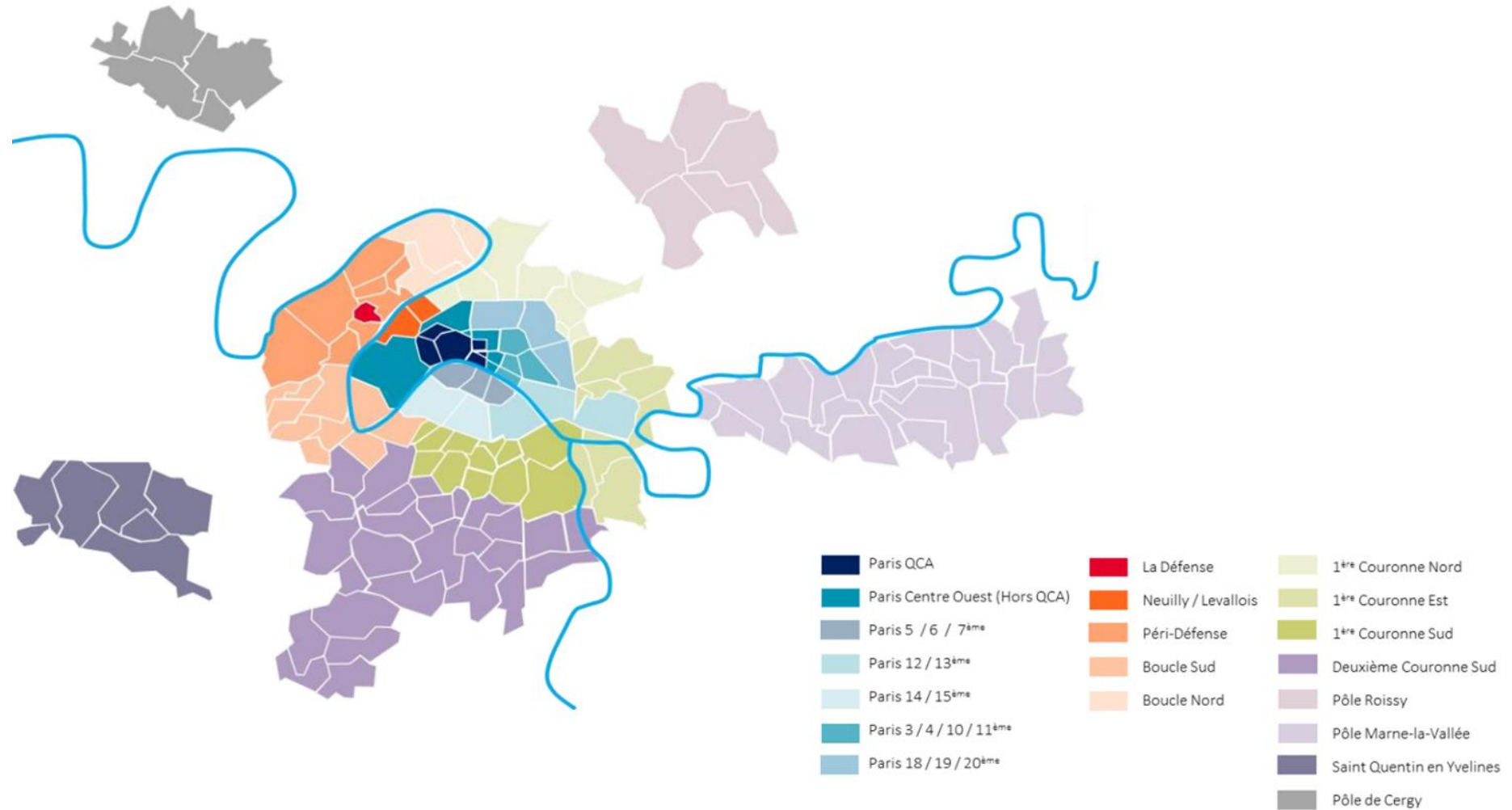




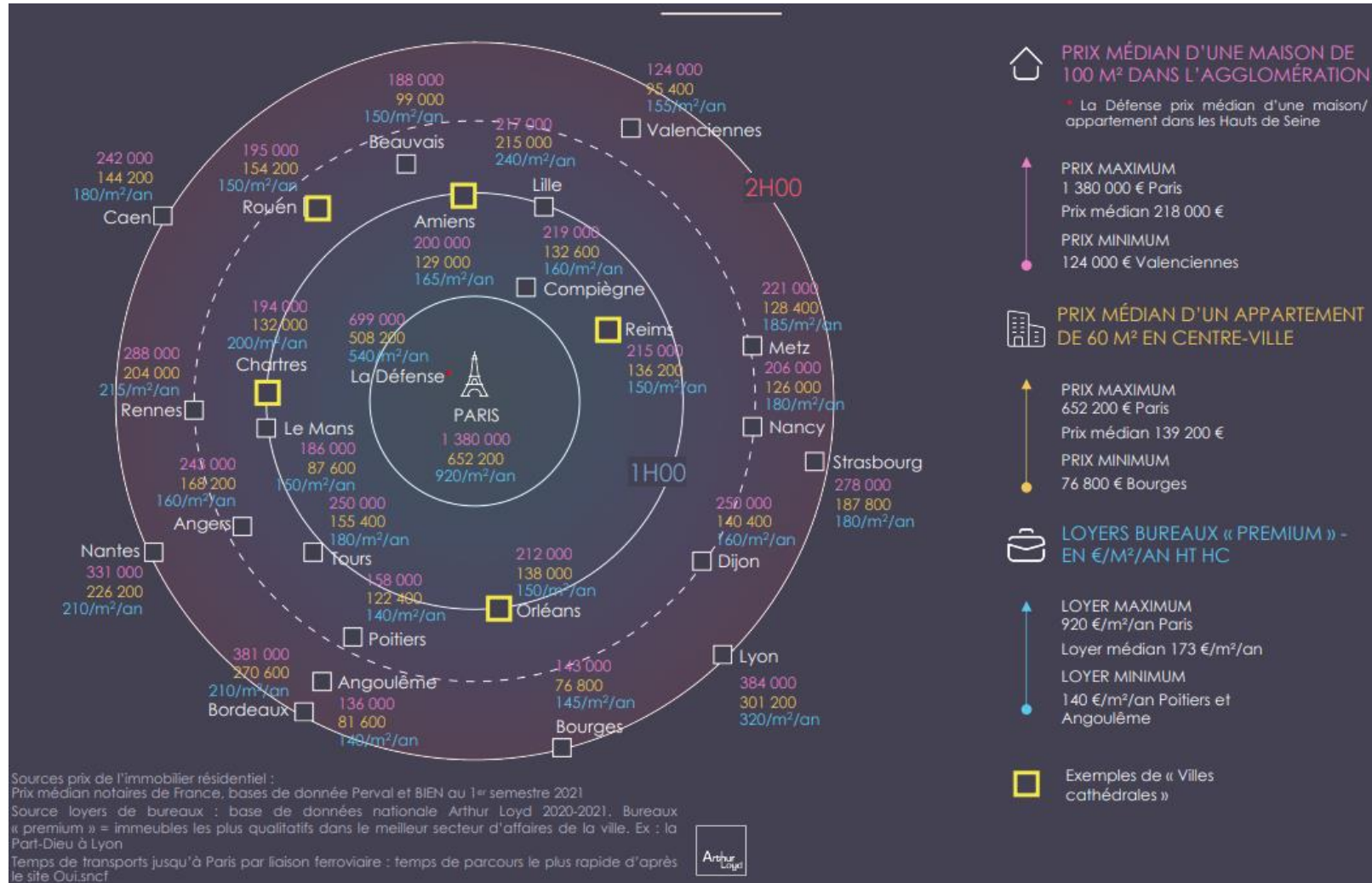
LE MARCHE IMMOBILIER EN 2022 BUREAUX

SOUS-COMMISSION DES BAUX COMMERCIAUX – 26 JANVIER 2022

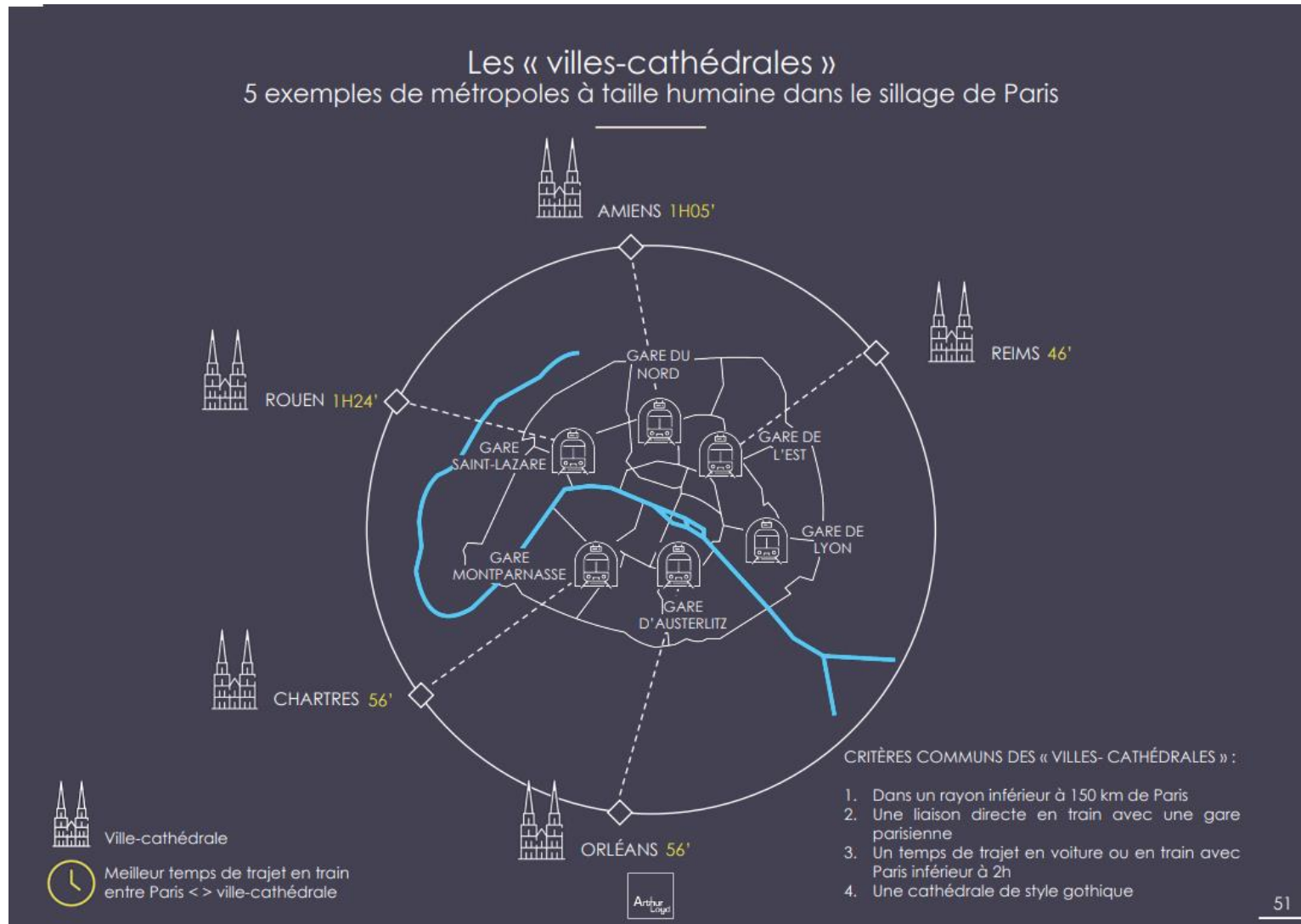
CARTE MARCHÉ DES BUREAUX IDF



VIVRE ET TRAVAILLER A MOINS DE 2 H DE PARIS



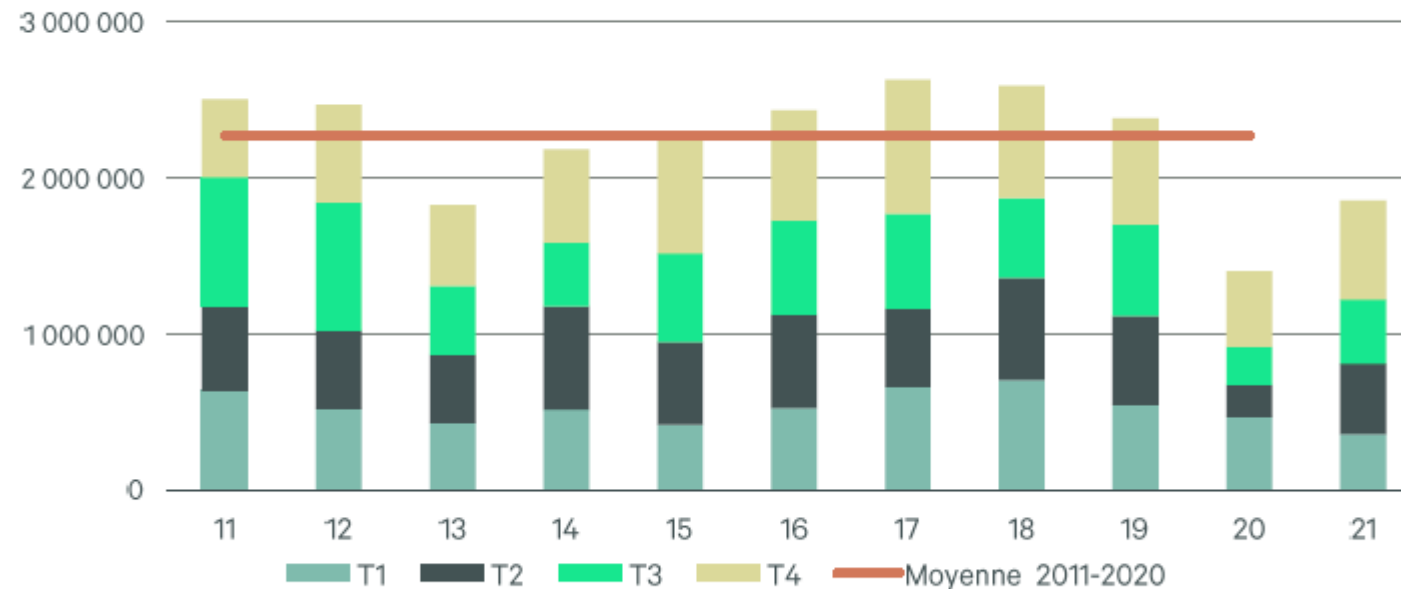
ATTRACTIVITE DES "VILLES CATHEDRALES"



DEMANDE PLACÉE

Progression de la demande placée en 2021 en IDF de 32% (mais versus année 2020 extrêmement dégradée)

VISUEL 1 : Demande placée en Ile-de-France



DEMANDE PLACEE

- TROIS CONSTATS :

- Réduction des surfaces prises à bail (-18 %) et quasi stabilité du nombre de transactions

- les grandes entreprises souhaitant réduire leur empreinte immobilière, rationaliser les coûts.

- Segmentation :

- Hiérarchie conservée entre:

- Les petites surfaces < 1000m² plus demandée (70 % des transactions),

- les moyennes surfaces (1000 à 5000 m²)

- et une baisse (38%) des grandes transactions > 5000 m² (réduction empreinte immobilière et coûts)

- Le coworking continue à progresser

- On compte 1,8 millions de m² transactés en IDF, chiffre sans tenir compte de la location en coworking (poids du coworking grandissant : 20 % de la demande placée dans Paris Centre ouest en 2019)

- 792 000 m² placés à Paris représente 43 % du volume IDF

DEMANDE PLACEE

- **Deux facteurs de résilience du marché de bureau à Paris:**

- **Typologie d'entreprises peu exposées à la crise sanitaire**

- (entreprises de la tech, « silicon sentier », finance (brexit), grands cabinets d'Avocats...)

- **Augmentation de la demande de bureau prime QCA**

les salariés souhaitent travailler dans des quartiers animés et centraux et les entreprises qui réduisent leur assiette peuvent se permettre de revenir dans Paris.

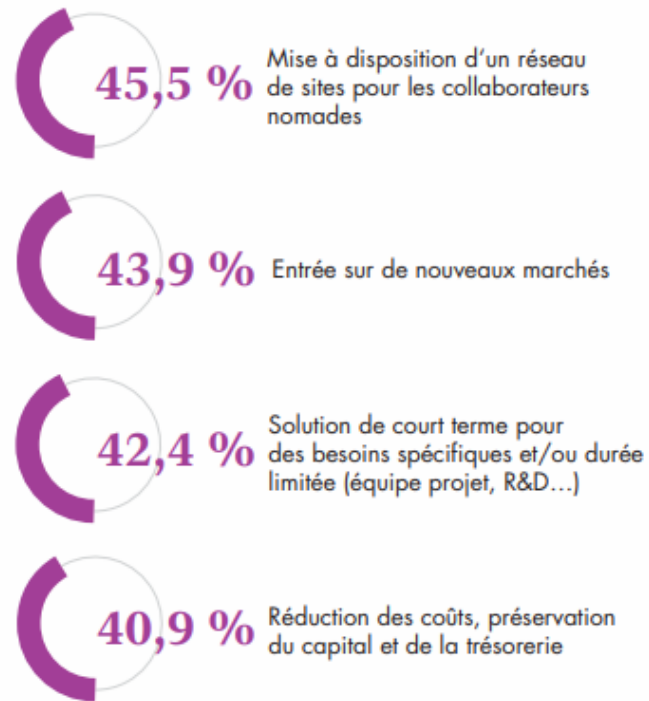
- **Mais des incertitudes demeurent :**

hors de Paris et du quartier de la défense qui a bénéficié du repli d'utilisateurs Parisiens attirés par un bon rapport qualité prix, il semble que la baisse de la demande placée s'annonce durable.

- **En cause**, l'incertitude sanitaire et l'évolution des modes de travail (télétravail, coworking...).

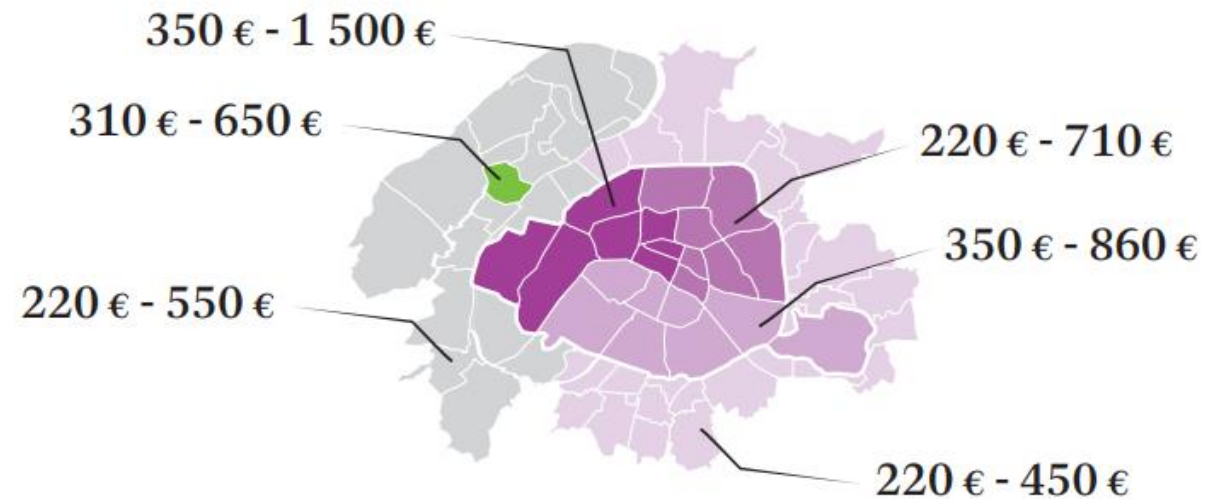
DEMANDE PLACEE

MOTIVATIONS DU RECOURS AU COWORKING



Source : 2020 Global Occupier Sentiment Survey, CBRE Research, September 2020

FOURCHETTES DE COUT PAR POSTES

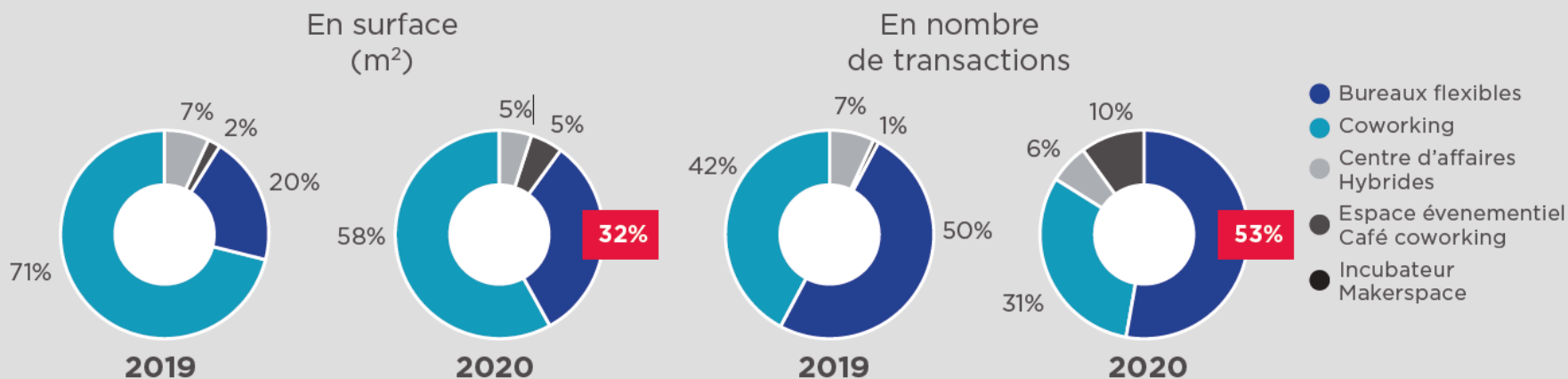


Source : CBRE Research, 4T 2020

DEMANDE PLACÉE

HAUSSE DE LA DEMANDE DE FLEXIBILITE

Les **bureaux flexibles** ont représenté **32%** du volume placé des acteurs du flexible en 2020 ... contre 20% en 2019
53% des transactions ... contre 50% en 2019

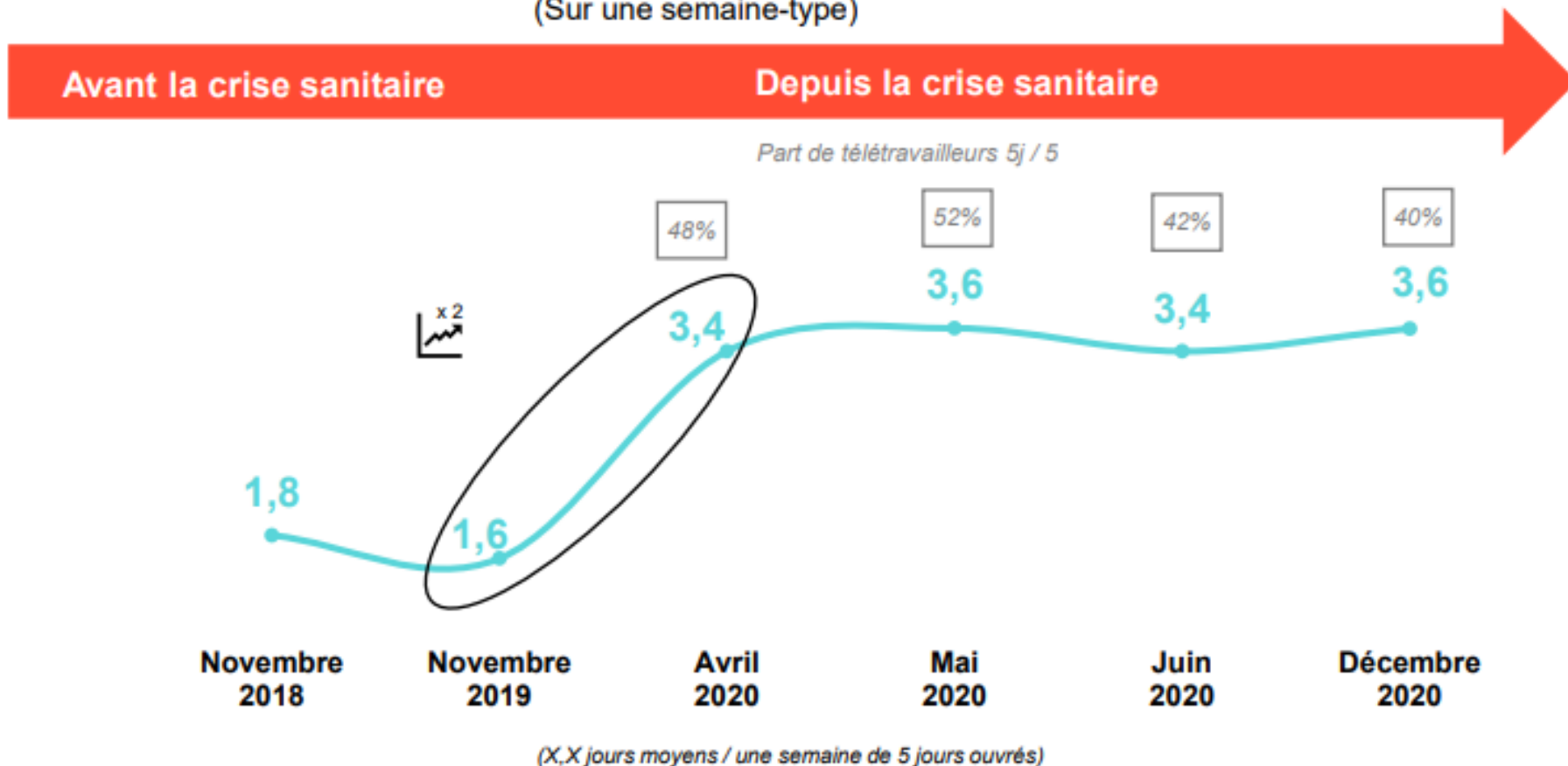


Demande placée, tous segments de surfaces

source : Cushman & Wakefield

DEMANDE PLACEE

Nombre de jours de télétravail réalisé
(Sur une semaine-type)



DEMANDE PLACEE

Un nouveau lexique se met en place :

Flex Office

Le flex office ou bureau flexible, désigne l'absence de poste de travail attribué à chaque salarié et l'absence de bureaux fermés. Les collaborateurs peuvent travailler d'où ils le souhaitent.

Desk Sharing

Le fait de partager un poste de travail entre plusieurs collaborateurs. Vous ne travaillez jamais depuis le même poste.

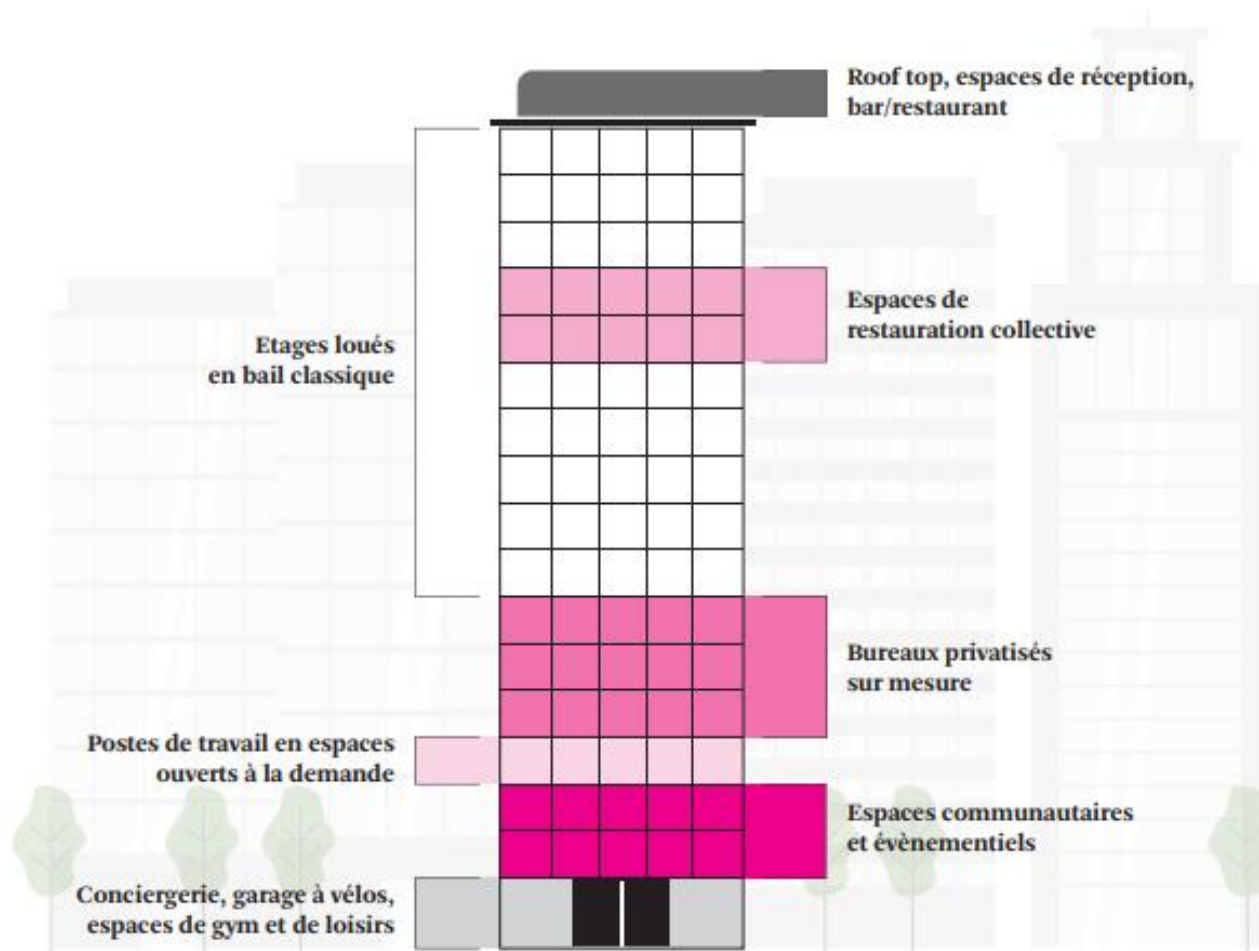
Digital Nomad

On appelle digital nomad ou nomade numérique une personne qui travaille et gagne sa vie sur le web, ce qui lui permet de travailler de n'importe où dans le monde, tant qu'il y a une connexion internet.

Un nouveau type d'immeuble de bureaux est en train de naître...

DEMANDE PLACEE

L'IMMEUBLE DE BUREAUX DU FUTUR



OFFRE FUTURE

- **Une augmentation à venir de l'offre future :**
- 1,2 millions de m² prêts à être livrés en 2022 en IDF (dont seulement 25% pré-commercialisés) avec pour conséquence une hausse des **taux de vacance**.

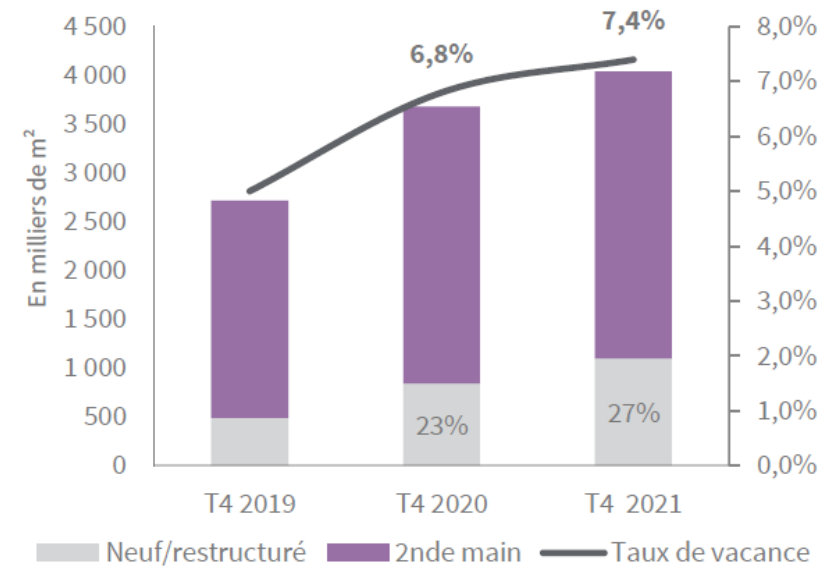
Et dans le même temps :

- **Poursuite de l'offre grise/coworking**
- Sociétés qui ne peuvent se désengager pour contraintes liées au bail commercial.
- **Impact loi Climat & Résilience (22 août 2021)**
- Absence de visibilité sur les préconisations et effets sur le marché tertiaire.
- **Mais impact sur l'évolutions des usages** (actifs hybrides – changement d'usage)
- Quid de la répartition des nouvelles charges entre preneur et bailleur ?
(des intérêts partagés, baisse des charges et hausse des valeurs locatives)
- Quid de la valeur locative des bâtiments énergivores par rapport aux immeubles verts qui vont être construits ?

OFFRE IMMEDIATE

- Progression de l'offre limitée en IDF

Offre immédiate et taux de vacance



Sources : JLL/ImmoStat, ORIE

- Disparités entre PARIS (16 % de l'offre) vs Reste IDF (84%)

DUREE DE PRESENCE DE L'OFFRE - 2020

Durée de présence de l'offre :

Surfaces en m ²	Moins de 2 mois		2 à 6 mois		6 à 12 mois		12 à 18 mois		18 à 24 mois		Plus de 24 mois		Somme en m ²
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	
Total avec valeur	74 560 m ²	7%	172 864 m ²	17%	213 728 m ²	21%	211 968 m ²	21%	175 831 m ²	17%	182 684 m ²	18%	1 031 636 m ²
Plus de 40 000							43 042 m ²	100%					43 042 m ²
De 20 000 à 39 999					22 468 m ²	16%	60 653 m ²	43%	56 671 m ²	41%			139 792 m ²
De 10 000 à 19 999					43 946 m ²	22%	13 895 m ²	7%	35 209 m ²	18%	105 554 m ²	53%	198 604 m ²
De 5 000 à 9 999	9 859 m ²	10%	6 272 m ²	7%	18 873 m ²	20%	18 717 m ²	20%	27 222 m ²	28%	14 675 m ²	15%	95 620 m ²
De 2 000 à 4 999	15 519 m ²	11%	27 745 m ²	20%	16 170 m ²	12%	21 921 m ²	16%	27 776 m ²	20%	28 566 m ²	21%	137 699 m ²
De 1 000 à 1 999	6 171 m ²	5%	31 617 m ²	24%	36 095 m ²	28%	25 749 m ²	20%	14 771 m ²	11%	15 455 m ²	12%	129 859 m ²
De 500 à 999	17 126 m ²	16%	38 278 m ²	35%	26 470 m ²	25%	10 324 m ²	10%	6 344 m ²	6%	9 355 m ²	9%	107 900 m ²
De 250 à 499	10 171 m ²	11%	35 214 m ²	39%	26 176 m ²	29%	8 630 m ²	10%	3 781 m ²	4%	5 897 m ²	7%	89 871 m ²
De 100 à 249	12 562 m ²	17%	28 251 m ²	37%	20 300 m ²	27%	8 376 m ²	11%	3 450 m ²	5%	2 767 m ²	4%	75 709 m ²
De 0 à 99	3 150 m ²	23%	5 484 m ²	41%	3 227 m ²	24%	657 m ²	5%	606 m ²	4%	413 m ²	3%	13 537 m ²

DUREE DE PRESENCE DE L'OFFRE - 2021

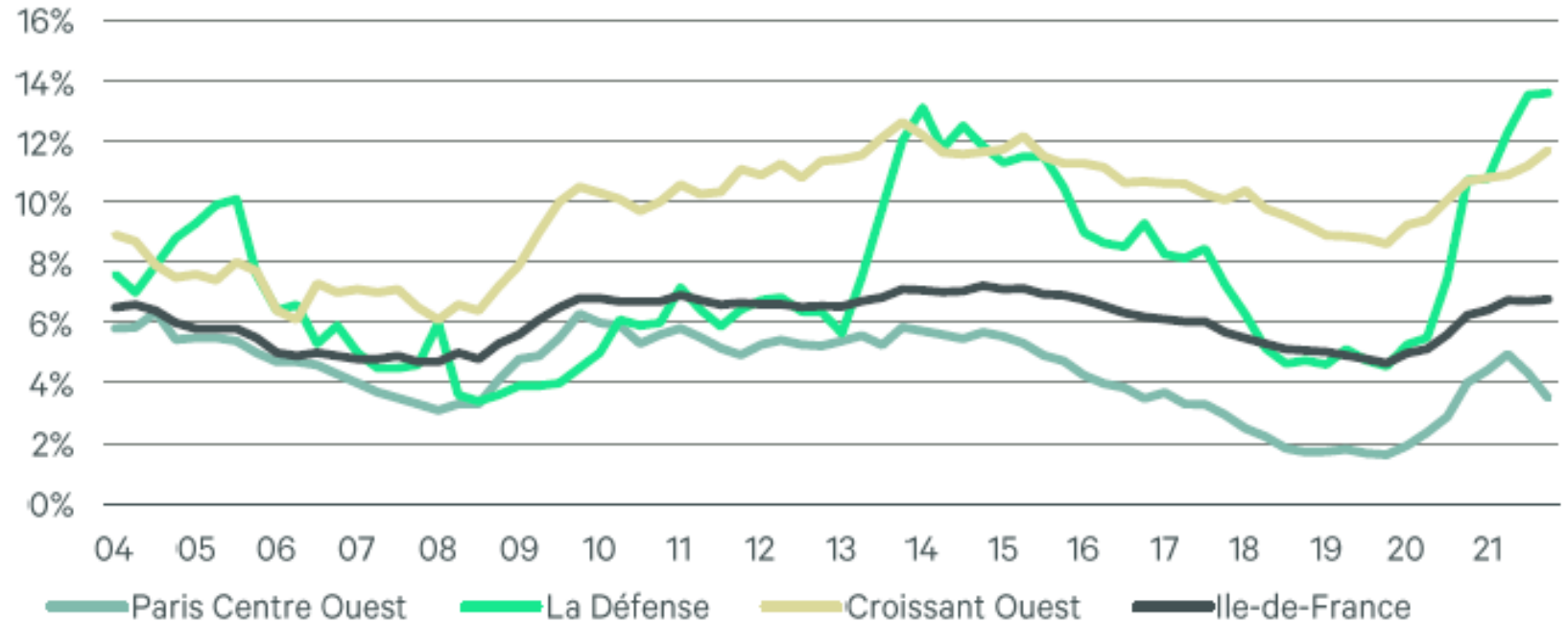
Durée de présence de l'offre :

Surfaces en m ²	Moins de 2 mois		2 à 6 mois		6 à 12 mois		12 à 18 mois		18 à 24 mois		Plus de 24 mois		Somme en m ²
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	
Total avec valeur	69 070 m ²	7%	139 039 m ²	14%	148 698 m ²	15%	127 617 m ²	13%	83 337 m ²	8%	423 658 m ²	43%	991 421 m ²
De 20 000 à 39 999									22 468 m ²	21%	83 997 m ²	79%	106 465 m ²
De 10 000 à 19 999	12 010 m ²	6%	37 544 m ²	19%							152 102 m ²	75%	201 657 m ²
De 5 000 à 9 999	19 499 m ²	12%	11 161 m ²	7%	18 860 m ²	12%	22 091 m ²	14%	10 476 m ²	7%	78 179 m ²	49%	160 267 m ²
De 2 000 à 4 999	2 996 m ²	2%	23 919 m ²	17%	25 287 m ²	18%	29 893 m ²	21%	7 449 m ²	5%	53 983 m ²	38%	143 528 m ²
De 1 000 à 1 999	8 837 m ²	7%	22 067 m ²	18%	26 866 m ²	21%	22 367 m ²	18%	15 442 m ²	12%	30 377 m ²	24%	125 958 m ²
De 500 à 999	10 536 m ²	10%	17 108 m ²	16%	27 214 m ²	25%	24 024 m ²	22%	12 277 m ²	11%	16 246 m ²	15%	107 406 m ²
De 250 à 499	6 426 m ²	8%	14 957 m ²	20%	25 169 m ²	33%	15 328 m ²	20%	8 958 m ²	12%	4 807 m ²	6%	75 648 m ²
De 100 à 249	7 030 m ²	12%	9 878 m ²	17%	21 416 m ²	36%	12 402 m ²	21%	5 120 m ²	9%	3 486 m ²	6%	59 334 m ²
De 0 à 99	1 733 m ²	16%	2 404 m ²	22%	3 883 m ²	35%	1 509 m ²	14%	1 146 m ²	10%	479 m ²	4%	11 154 m ²

TAUX DE VACANCE

Hausse dans tous les secteurs sauf Paris Centre Ouest en parallèle de l'augmentation de l'offre.

VISUEL 6 : Evolution des taux de vacance



Source : CBRE Research, T3 2021

MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

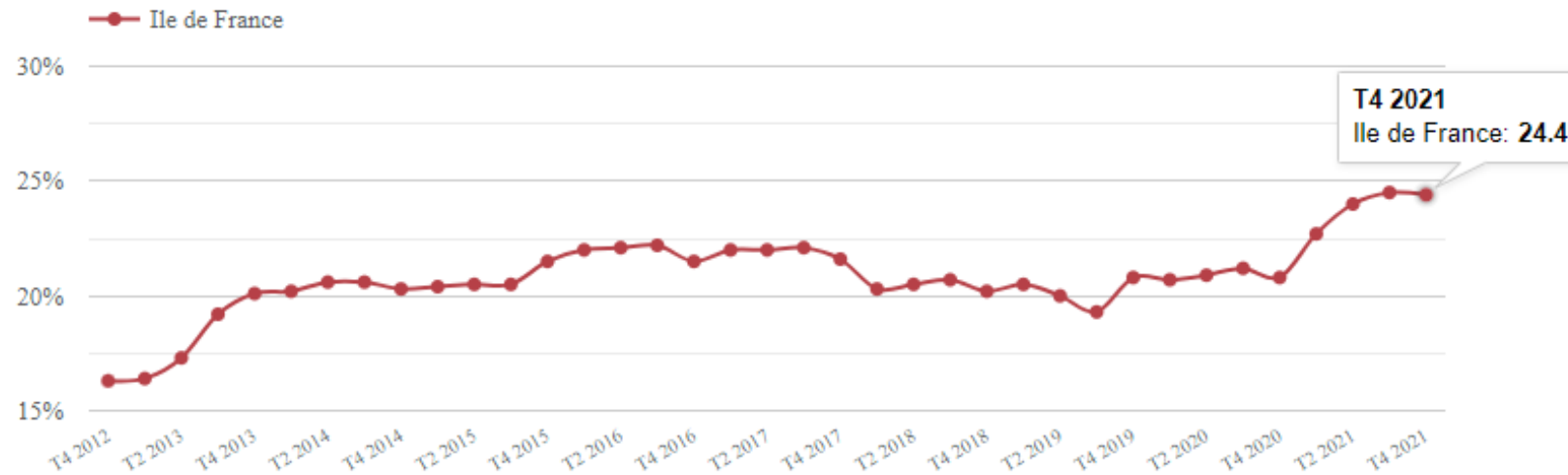
- RISQUE DE VACANCE ET MAINTIEN DE LA VALEUR FACIALE :
- Niveau moyen des mesures d'accompagnement (surfaces > 1000 m²) de 24,4 % (écart loyer facial/loyer économique)
- Les grands volumes (> 5000 m²) présentes des taux plus élevés corrélés à des durées d'engagement fermes en croissance (8,5 ans en moyenne / + 1,2 % vs 2020)
- Disparités des taux :
15,5 % Paris Centre Ouest (Hors QCA) <> 30,8 % à LA DEFENSE

MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

Taux d'accompagnement

Le taux d'accompagnement n'est calculé que sur des transactions locatives d'au moins 1 000m². Chaque trimestre le taux est recalculé sur la période des 12 derniers mois. **Les mesures d'accompagnement sont publiées un mois après les autres indicateurs ImmoStat.** [En savoir plus...](#)

en Ile-de-France, par trimestre



Source : ImmoStat

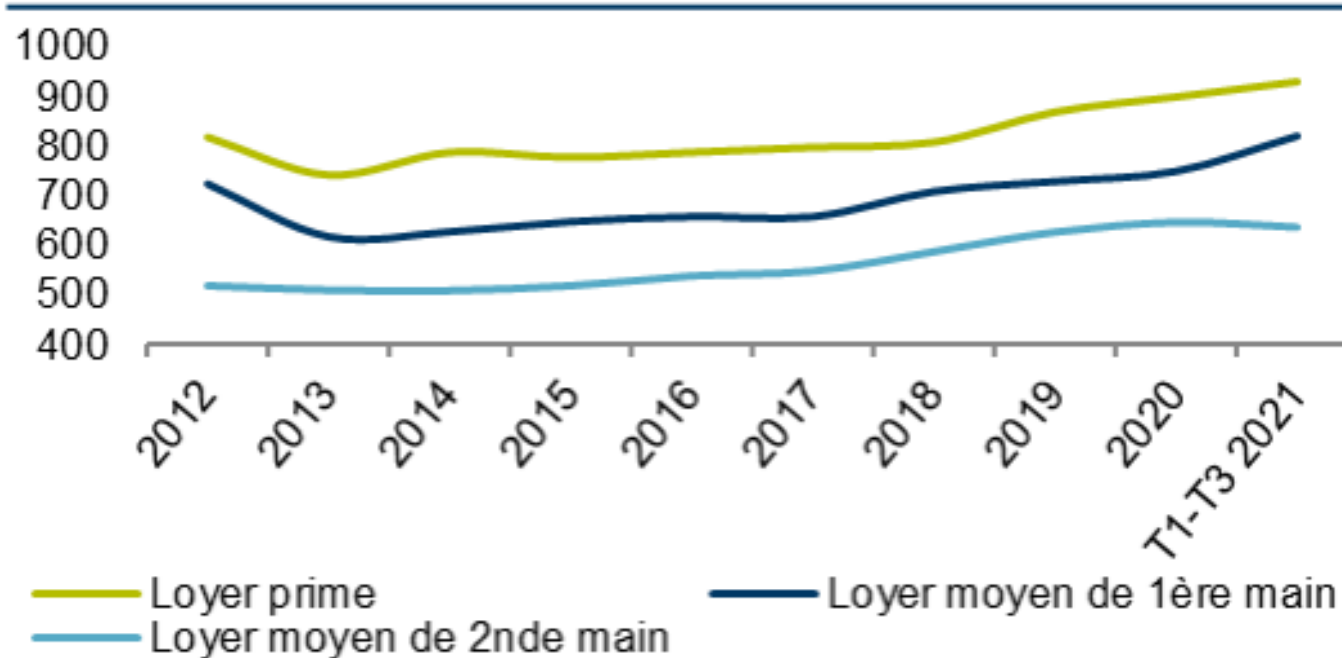
VALEURS LOCATIVES

Zone Immostat	Neuf / Restructuré	Rénové	Etat d'usage
Paris Centre Ouest	732 € ▲	627 € ▲	556 € ►
Paris Nord Est	567 € ▲	432 € ►	375 € ▼
Paris Sud	563 € ►	457 € ▲	393 € ▼
La Défense	495 € ►	440 € ►	360 € ►
Croissant Ouest	374 € ▼	294 € ▼	248 € ►
1ère Couronne	281 € ▼	219 € ▲	178 € ▲
2ème Couronne	191 € ▼	140 € ►	112 € ►
Moyenne Ile-de-France	398 € ▲	310 € ▲	263 € ►

(en € HT HC/m²/an)

VALEURS LOCATIVES – FOCUS QCA

VALEURS LOCATIVES À PARIS QCA, €/M²/AN



AU 3 T2021

- Prime : 930 €
- 1ère main : 820 €
- 2nde main : 640 €