

**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**  
Paris, le 19 octobre 2022

**Point de conjoncture**  
**Bureaux en Ile-de-France : vers un nouveau paradigme ?**

L'ORIE a organisé ce mercredi 19 octobre 2022, un point de conjoncture sur le thème : « *Bureaux en Ile-de-France : vers un nouveau paradigme ?* ». Cet évènement annuel, réservé aux membres de l'ORIE, a débuté par les mots de bienvenue du Président de l'Observatoire, **Etienne MICHELEZ** qui n'a pas manqué de rappeler en quelques mots le contexte économique actuel : pénurie de matières premières, hausse des taux d'intérêt, potentielle récession économique...

Les difficultés économiques qui s'annoncent ont d'ailleurs fait l'objet de l'intervention introductive de **Denis FERRAND**, Directeur général chez REXECODE pour qui la situation économique actuelle, marquée notamment par une forte inflation, trouve une partie de ses origines dans des évènements récents : le rebond économique accéléré en sortie de confinement de 2021 en réponse des contraintes de production liées à la crise sanitaire qui était à son pic en 2020.

Ce rebond accéléré a créé des tensions sur l'offre réelle des biens et a initié l'envolée des prix dès 2021. Le conflit ukrainien n'a été que le détonateur d'un nouveau cycle d'inflation qui s'est étendue en 2022 avec la réduction de l'offre de gaz. L'accélération de la hausse des prix, conjuguée à la mise en place de politiques monétaires restrictives (notamment la hausse des taux directeurs), oriente les économies vers une récession qui pourrait durer au moins deux années.

A la suite du point de vue macroéconomique de **Denis FERRAND**, la matinée a continué avec un état des lieux et les perspectives du marché des bureaux, à travers des indicateurs clés du marché locatif d'une part et du marché des investissements d'autre part.

Dans un premier temps, **Virginie HOUZE**, Directeur Etude et Recherche chez JLL France, a présenté les tendances du marché locatif au troisième trimestre 2022. Malgré la conjoncture économique, le marché est resté résilient avec une demande placée de bureaux qui a augmenté de 22 % par rapport au T3 2021 avec près de 1,5 M de m<sup>2</sup>. Le rebond des transactions concerne tous les segments (le neuf comme l'existant), et les grandes transactions se concentrent sur Paris et le Proche Ouest. La résilience du marché s'explique notamment par la réorganisation des entreprises autour de modes de travail hybrides mais aussi par l'attachement des français au travail en présentiel avec seulement une moyenne nationale de 1,4 jour de télétravail, inférieure à la moyenne mondiale de 2,3 jours.

Le stock de bureaux disponibles est important à plus de 4 M de m<sup>2</sup> au T3 2022, avec une répartition très hétérogène au sein de la région francilienne, l'offre étant très faible à Paris intra-muros et beaucoup plus importante en périphérie. Les loyers faciaux demeurent globalement stables, et les mesures d'accompagnement se stabilisent à un haut niveau, autour de 24%. Les prévisions donnent un atterrissage à 2,1 M de m<sup>2</sup> pour la demande placée en 2022 et une offre qui devrait se stabiliser en 2023.

Présenté par **Richard MALLE**, Deputy Head of Business Services (Research – Innovation – Data) chez BNP PARIBAS REAL ESTATE, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise est également résilient. Les investissements s'établissent à 21,4 milliards d'€ au niveau national, dont 62 % uniquement pour la région Ile-de-France. Tous les actifs ont capté plus d'investissements qu'en 2021 : ainsi, les investissements ont augmenté de 12% pour le bureau, de 32% pour la logistique, de 40% pour l'activité, de 43% pour les services ; mais c'est surtout le commerce qui a surperformé avec 129% de hausse. En bureaux, les investissements se sont principalement dirigés vers PARIS (42% de hausse pour Paris QCA, et 76% de hausse pour Paris hors QCA). On observe cependant des reculs en 1<sup>ère</sup> couronne (-25%) et au niveau du Croissant Ouest (-25%).

Les taux de rendements « Prime » ont augmenté par rapport à l'année 2021, allant de 3% pour Paris QCA à 5,25% pour la 2<sup>ème</sup> couronne au T3 2022. Entraînées par la forte remontée des taux obligataires, les tensions sur les taux de

rendement « Prime » sont néanmoins amorties par une forte indexation et des progressions de valeurs locatives, en particulier pour les bureaux dans Paris intra-muros.

Le point de conjoncture de l'ORIE s'est poursuivi avec une table ronde animée par **Christian de KERANGAL**, administrateur de l'ORIE et Directeur général de l'IEIF. Quatre acteurs importants de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France ont débattu sur l'avenir des bureaux et les défis qui s'annoncent :

- **Côté utilisateur** : **Frédéric GOUPIL de BOUILLE**, Directeur Exécutif de SNCF IMMOBILIER et Président de l'ADI
- **Côté investisseurs** : **Emilie JASKULA**, Directrice de l'asset management et des arbitrages France chez AXA IM  
**Christel ZORDAN**, Directrice générale chez SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL
- **Côté promoteur** : **Olivier de la ROUSSIERE**, Président de VINCI IMMOBILIER

Les sujets débattus, ont porté entre autres sur les nouveaux modes de travail et la baisse de demande de surfaces qui s'avère structurelle, la hausse des taux d'intérêt et son impact sur la valeur des actifs, l'indexation des loyers, la restructuration des bureaux, la restructuration des filières, etc...

On retient des débats que l'immobilier d'entreprise doit s'orienter de plus en plus vers la flexibilité, la mixité, les espaces collaboratifs, la performance environnementale ; et que les acteurs sont aujourd'hui prêts à avancer de manière déterminée pour atteindre ces objectifs.

Enfin, **Christian de KERANGAL** a clôturé le point de conjoncture par l'annonce des prochains évènements de l'ORIE que sont le colloque de février 2023 et la soirée estivale de juillet 2023.

Retrouvez les informations de l'observatoire sur [www.orie.fr](http://www.orie.fr).

#### **À propos de l'ORIE**

L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE) est une instance d'échanges, de concertation réalisant des études thématiques ainsi que l'estimation annuelle du parc de bureaux francilien. Il réunit plus de 140 membres issus des différents métiers de l'industrie immobilière (aménageurs, promoteurs, investisseurs, utilisateurs, conseils, experts, enseignants-chercheurs, Etat et collectivités locales).