



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

grecam



Le marché de l'Immobilier de bureaux

Île-de-France
2022





Crédits : MTE / Sylvain Giguet

Tours Cœur Défense dans le quartier d'affaires de La Défense

Rédaction

Clément Quatrin (grecam)
Smaïn Aouadj (DRIEAT/SCDD)

Relecteurs

SCDD/MVA, SCDD/ORIE

Crédits photo couverture et infographie : Adobe Stock

Sommaire

Les chiffres clés	5
Le contexte économique	6
Un parc marchand de bureaux qui a presque doublé de volume, en 20 ans	7
Un net rebond de l'activité.....	8
Un taux de vacance toujours en hausse	10
L'absorption nette chute fortement	11
Des loyers de 1 ^{re} main en légère baisse.....	12
Des valeurs de 2 ^{de} main qui résistent	13
Un volume de chantier orienté à la baisse	14
1,1 million de m ² livrés, en 2022	15
Un volume de projet stable, mais des intentions de développement moins nombreuses.....	16
Une forte baisse des surfaces en avant-projets.....	17
Un marché de l'investissement au ralenti.....	18
Lexique et définitions	19

Les indicateurs de marché des bureaux signalés par un * sont définis dans le Lexique en P.19

Les chiffres clés

La demande placée s'est relancée en 2022, mais le marché absorbe difficilement l'encours de production, et le stock de surfaces anciennes.

Bureaux	2022	Évolution / an ¹
Commercialisations (m² utiles)	1 653 000	+ 15 %
1 ^{ère} main	818 000	+ 3 %
2 ^{nde} main	835 000	+ 37 %
Offre disponible (m² utiles)	6 295 000	+ 15 %
En chantier	1 542 000	- 2 %
Livrée (stock vacant)	4 753 000	+ 25 %
1 ^{ère} main	1 198 000	+ 31 %
2 ^{nde} main	3 555 000	+ 27 %
Loyers de 1^{ère} main en €/m²/an HT HC (hors mesures d'accompagnement)	399	- 2 %
Loyers 2^{nde} main en €/m²/an HT HC (hors mesures d'accompagnement)	305	+ 3 %

56,08 millions de m² (parc ORIE)

Parc ORIE (ensembles des m² de bureaux marchand et non marchand)



38,25 millions de m² (Parc marchand grecam)

Parc GRECAM (ensemble des m² de bureaux marchand qui exclue l'ensemble des bâtiments construits par et pour leurs propriétaires)



Demande placée en 2022 :

1 700 000 m² (grecom)

+ 15 % sur un an



Taux de vacance Île-de-France : **12,4 %** (grecom)

Contre 7,4 % avant crise,



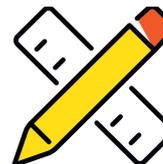
Stock vacant Île-de-France :

4,7 millions de m²,

+ 25 % sur un an (grecom)



2,4 millions de m² en cours de chantier, dont 63 % encore disponibles (grecom)



Surfaces en projet, à fin 2022 : **2,05 millions de m²** (grecom)

1 Evolution constatée par rapport à fin 2021

Le contexte économique

L'année 2022 aura été marquée par le déclenchement de la guerre en Ukraine, en février. Sur le front des inquiétudes, la crise énergétique, conséquence de l'invasion russe, a ainsi succédé à la crise sanitaire.

Après une croissance du PIB français de + 7 %, en 2021, l'activité économique a crû de 2,6 % en 2022. Les problèmes d'approvisionnement en matières premières (pétrole, gaz, semi-conducteur, etc.) ont porté l'inflation à un niveau inédit de 5,2 %, à fin 2022. La consommation des ménages, qui résistait jusqu'alors, a commencé à fléchir. Le secteur touristique et les services ont permis de contrebalancer, temporairement, la dégradation de l'environnement économique global.

Le contexte inflationniste pesera encore sur l'activité économique et la consommation. Ce n'est qu'à partir de la fin d'année 2023 que l'inflation devrait commencer à décroître. Au final, la Banque de France table sur une croissance d'environ 0,7 % du PIB français sur l'ensemble de l'année 2023.



Croissance économique

+2.6% en 2022



Taux de chômage :

7.2 % au sens du BIT



Dettes française :

111.6 % du PIB en 2022

Un parc marchand de bureaux qui a presque doublé de volume, en 20 ans

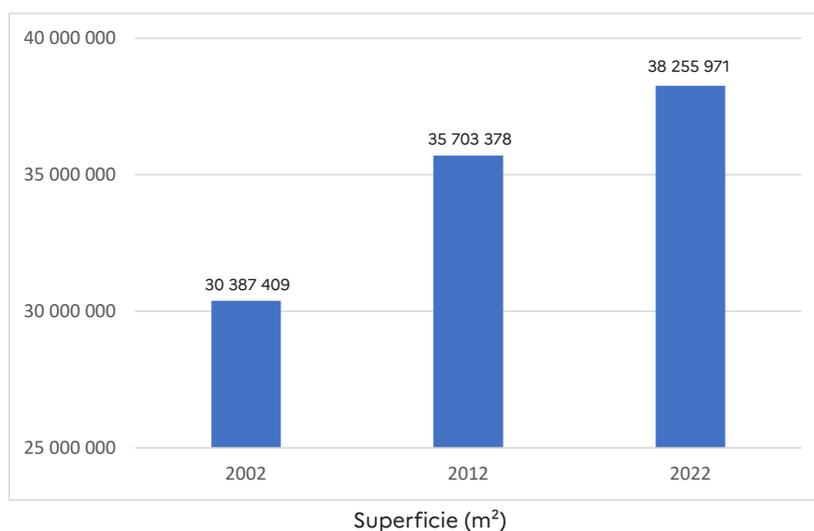
Les années 2000 auront été marquées par deux pics de livraisons, en 2003 et en 2009 (compris entre 1 et 1,2 million de m² livrés). Les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis constituaient des marchés moteurs, en termes de production de bureaux, à l'instar de Paris.

Entre 2002 et 2022, le parc marchand aura progressé de 26 %, en superficie, pour atteindre 38,25 millions de m². Ces dernières années, deux pics de livraisons sont à signaler : en 2017 et 2021. Ils correspondent aux nombreux développements réalisés à Paris et dans les Hauts-de-Seine. Dans le même temps, les départements de Grande Couronne ont vu leur production se réduire.

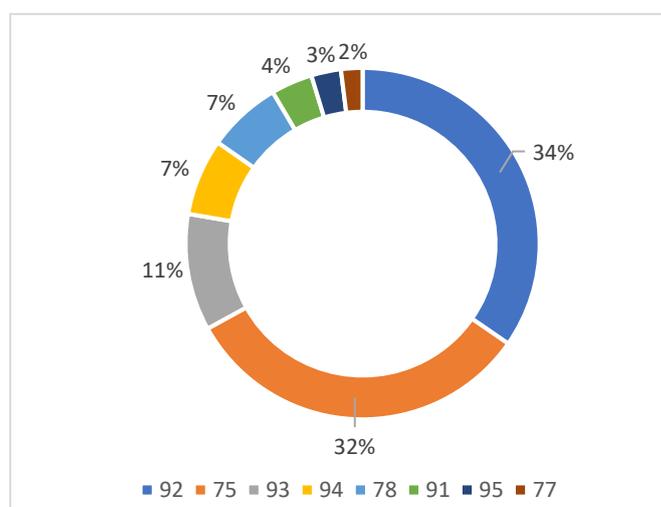
Fin 2022, les deux tiers du parc marchand de bureaux d'Île-de-France se concentraient dans les Hauts-de-Seine (34 %) et à Paris (32 %). La Seine-Saint-Denis (11 %), le Val-de-Marne (7 %) et les Yvelines (7 %) suivent, de loin, dans la hiérarchie.

NB : Selon l'ORIE, en incluant l'ensemble du parc non-marchand (bureaux publics, immeubles construits par et pour leur propriétaire), le parc de bureaux francilien est évalué à **56,08 Mm²**.

Graphique 1 : Évolution du parc de bureaux marchands, entre 2002 et 2022 (source grecam)



Graphique 2 : Répartition du parc de bureaux marchands par département (source grecam)



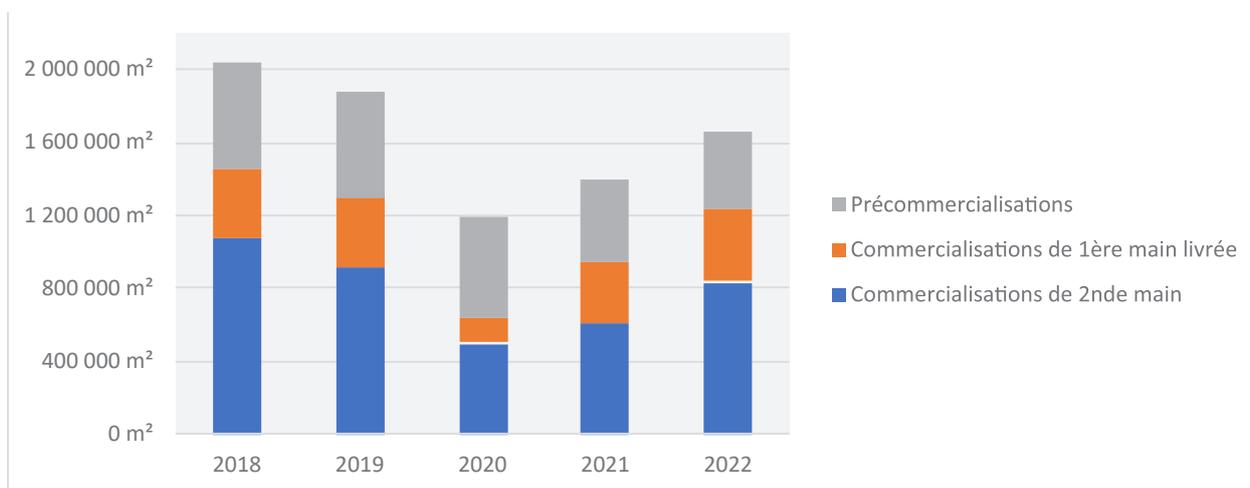
Un net rebond de l'activité

Après une année 2021 décevante, le marché de l'immobilier de bureaux aura vu sa demande placée progresser de 15 %, sur un an, en 2022 (autour de 1,7 million de m² placés).

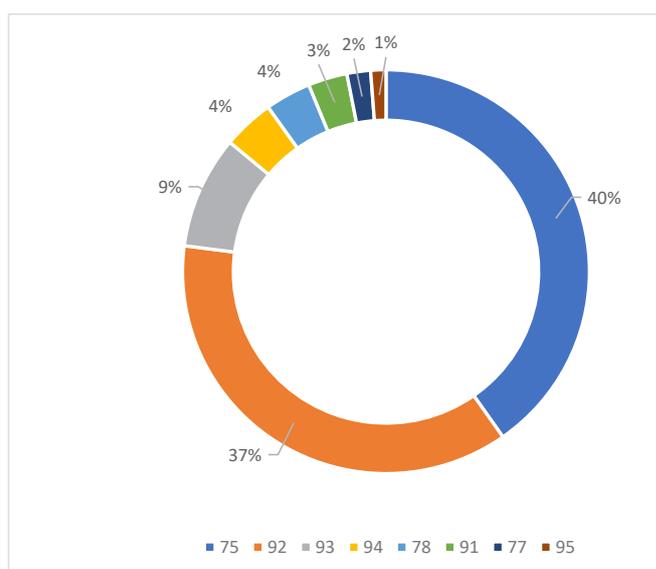
Ce sont, avant tout, les transactions de 2^{de} main (835 000 m² placés, + 35 % sur un an) qui ont porté le marché. Le segment des petites et moyennes surfaces (< 5 000 m²) a été dynamique, en représentant 70 % des surfaces placées de 2^{de} main (+ 8 points sur un an). Notons, également, que sept prises à bail supérieures à 10 000 m² ont été actées, pour des actifs de 2^{de} main, en 2022.

Concernant les signatures de 1^{re} main, elles ont, également, progressé, mais de façon plus limitée, à 818 000 m² placés (+ 3 % sur un an). Dans le détail, les signatures pour des surfaces de 1^{re} main, déjà livrées, recouvraient 400 000 m² (+ 19 % sur un an). La plus importante transaction aura été celle de INETUM (17 000 m²) dans le programme « STORIES » à Saint-Ouen. Quant aux précommercialisations, elles ont atteint les 418 000 m² (- 8 %, sur un an). Les BEFA* inférieures à 10 000 m² recouvraient 42 % des surfaces précommercialisées (+ 10 points, sur un an), signe que les entreprises de taille intermédiaire se projettent, plus aisément, qu'en 2021.

Graphique 3 : Historique de la demande placée en Île-de-France (source grecam)



Graphique 4 : Part de demande placée régionale, par département, à fin 2022 (source grecam)



En 2022, Paris et les Hauts-de-Seine auront été, sans conteste, les moteurs de l'activité régionale, avec 75 % de part de marché.

Dans le détail, Paris affichait une demande placée d'environ 666 000 m², soit 40 % de la demande régionale, un niveau record. Au sein de la capitale, Paris Centre Ouest (400 500 m² placés) aura concentré 60 % des

transactions. Notons, la bonne performance du marché de Paris Sud-Est et Paris Montparnasse (100 000 m² placés chacun), qui auront été soutenus, tant par la vente-utilisateur d'AFD (57 000 m²) dans le programme « EVOLUTION », à Paris 13^{ème}, que par plusieurs signatures supérieures à 10 000 m².

Dans les Hauts-de-Seine, le marché de La Défense aura performé, avec 40 % des transactions du département. Citons, par exemple, la prise à bail de MANPOWER (12 000 m² neufs) dans la tour « LANDSCAPE », et de BUREAU VERITAS (11 100 m² neufs) dans la tour « ALTO ».

Ensuite, les départements de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, ont recouvert, respectivement, 9 % et 4 %, seulement, de la demande placée régionale. Quelques signatures d'envergure ont été actées : le BEFA D'EIFFAGE (13 400 m² restructurés) dans l'opération « LA DISTILLERIE » à Saint-Ouen, ou encore la prise à bail de TRANSAVIA (5 750 m² neufs) dans l'opération « BELAIA » à Orly.

Enfin, les volumes placés en 2^{de} Couronne ont représenté autour de 10 % de la demande placée régionale, (+ 4 points, sur un an), grâce à la résistance des transactions de 2^{de} main. En 2022, la plus importante signature aura été le fait de NOKIA (11 000 m²) dans le programme « CAMPUS EIFFEL MASSY », à Massy.

Un taux de vacance toujours en hausse

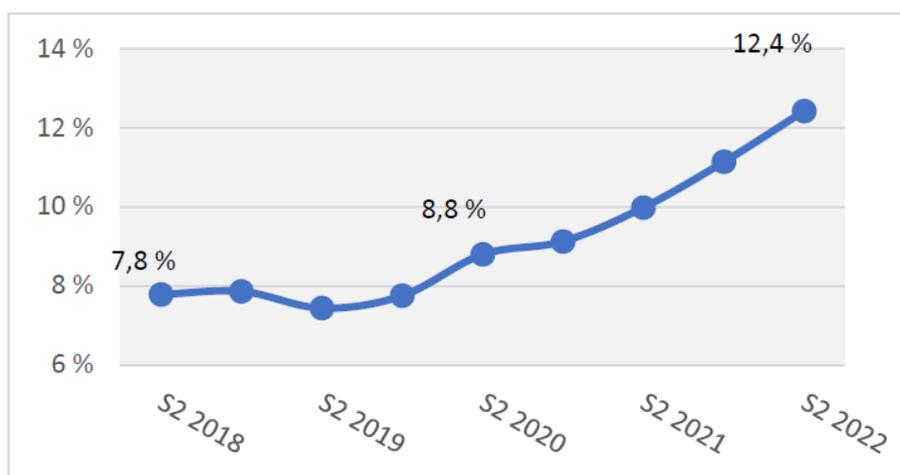
Malgré le rebond de la demande placée, le stock de bureaux vacants aura, de nouveau, augmenté, du fait de nombreuses libérations de surfaces, et de la livraison d'actifs neufs.

En termes de volume, cela représentait 4,75 millions de m² disponibles, en Île-de-France. Aussi, le taux de vacance régional atteignait-il 12,4 % (+ 3,6 points sur 24 mois), à fin 2022.

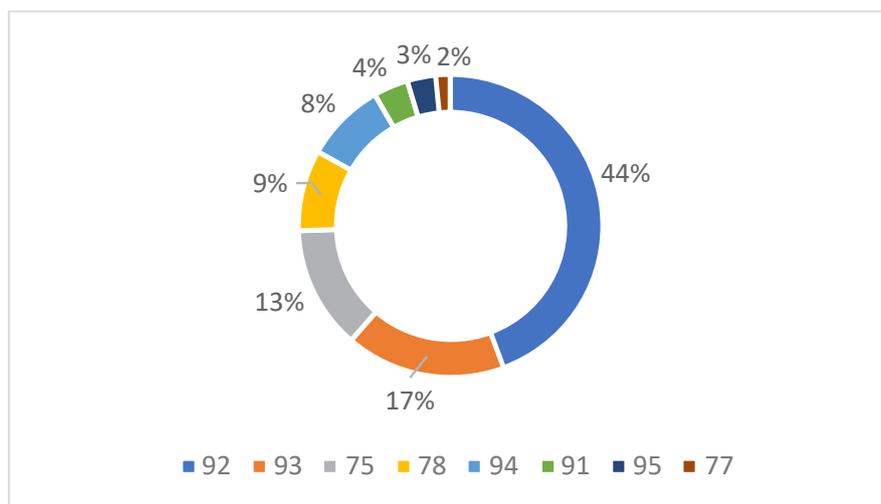
Le stock de 1^{re} main s'affichait à près de 1 200 000 m² (+ 30 % sur un an). Cette hausse tient, aussi bien, à la livraison d'opérations lancées « en blanc », en 2020, qu'à la commercialisation lente des programmes d'envergure, livrés depuis la crise sanitaire.

Enfin, le stock de 2^{de} main a, également, progressé (+ 25 % sur un an) pour atteindre 3,55 millions de m². À l'instar de 2021, l'ensemble des départements auront été concernés par cette hausse.

Graphique 5 : Évolution taux de vacance, en Île-de-France (source grecam)



Graphique 6 : Répartition du stock vacant régional par département, à fin 2022 (source grecam)



À l'échelle des départements, celui des Hauts-de-Seine pâtit de nombreuses disponibilités à La Défense, tant de 2^{de} (470 000 m²) que de 1^{re} main (270 000 m²). Par ailleurs, la Seine-Saint-Denis voit son offre neuve s'écouler lentement, notamment, au sein du marché de Clichy-Saint-Ouen.

Au final, malgré un parc imposant, Paris recouvrait seulement 13 % du stock francilien (- 3 points, sur un an). Son taux de vacance s'affichait à 4,9 %, à fin 2022.

L'absorption nette chute fortement

Après avoir bien résisté en 2020 et 2021, l'absorption nette* aura nettement chuté en 2022, pour s'afficher à - 626 000 m². La réduction des précommercialisations (- 8 % sur un an), ainsi que la nouvelle hausse du stock de 1^{re} main (+ 30 %), et de 2^{de} main (+ 25 %), illustrent ces chiffres.

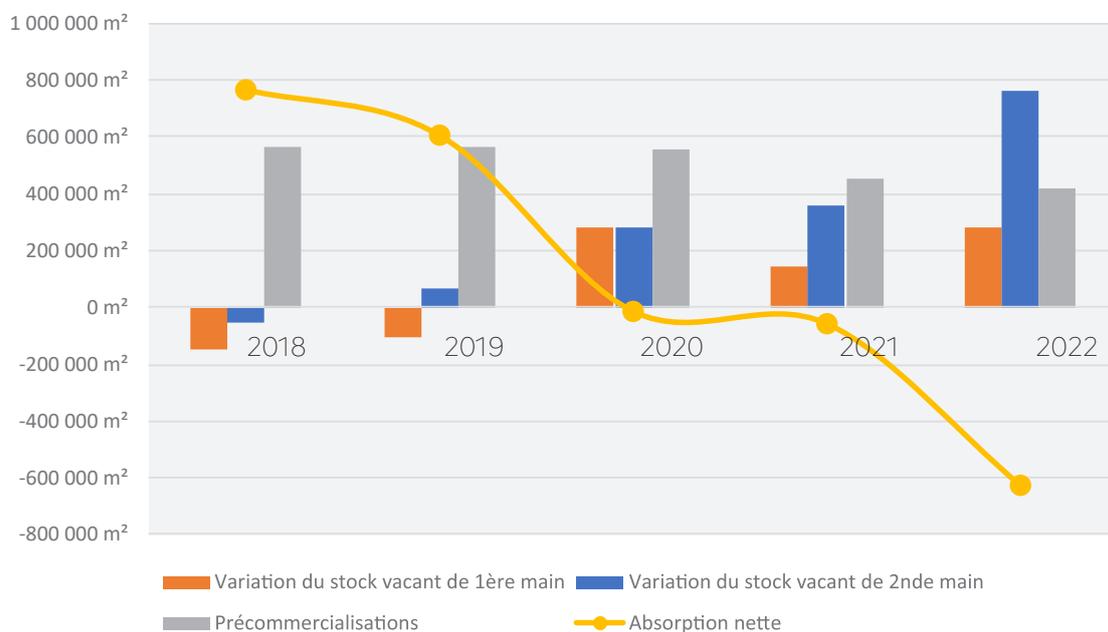
Actuellement, le niveau de l'absorption nette se rapproche de celui de 2009, qui rappelons-le, était tombé à environ - 798 000 m². La situation demeure préoccupante, d'autant que le marché des bureaux devrait continuer de pâtir d'un contexte économique incertain et des livraisons de bureaux, proches du million de m², attendues en 2023.

Comparaison au Grand Londres ¹ :

En 2020 et 2021, l'absorption nette dans le Grand Londres était devenue largement négative (entre - 320 000 et - 450 000 m²), alors que le marché parisien résistait.

En revanche, en 2022, la situation s'est inversée, et le marché de Londres a entamé un rebond, avec une absorption nette positive, à fin 2022 (+ 180 000 m²).

Graphique 7 : Absorption nette à l'échelle de la Région Île-de-France, à fin 2022 (source grecam)



1 Source : CoStar Group

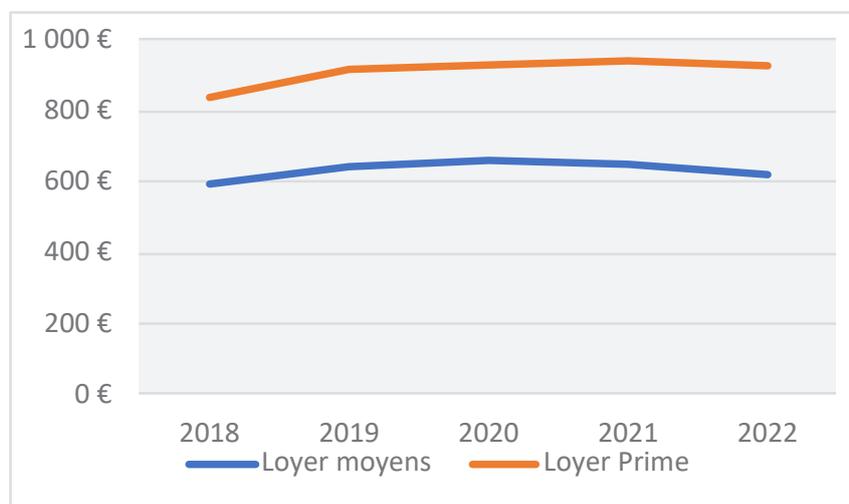
Des loyers de 1^{re} main en légère baisse

A l'échelle de l'Île-de-France, les loyers pondérés de 1^{re} main se sont, légèrement, réduits (- 2 % sur un an), autour des 400 €/m²/an¹. La réduction des loyers de 1^{re} main aura, notamment, touché le marché parisien (- 5 %, sur un an, à 618 €/m²/an) et altoséquanais (- 2 %, sur un an, à 394 €/m²/an). À Paris, se sont surtout les actifs situés en dehors du quartier central des affaires (QCA) qui se sont ajustés à la baisse. Dans les Hauts-de-Seine, la réduction des valeurs tient à la volonté des propriétaires de faciliter la commercialisation de leurs programmes, dans les marchés sur-offreurs.

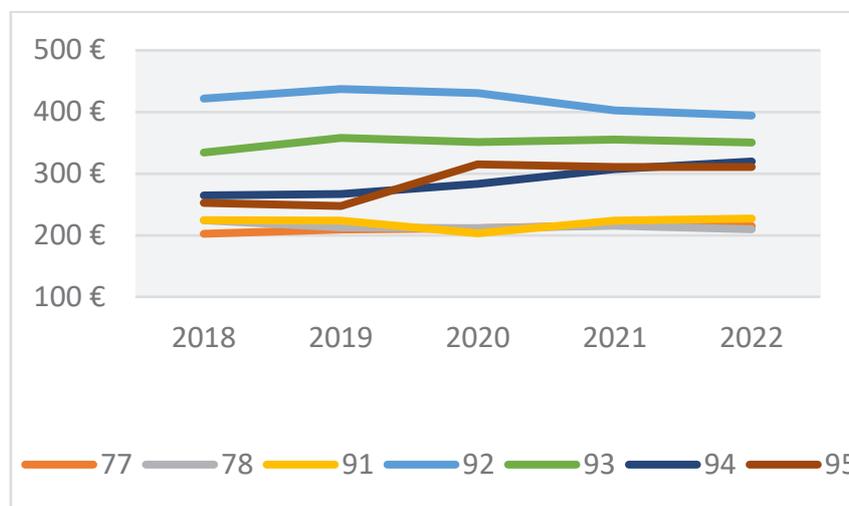
En Seine-Saint-Denis (351 €/m²/an) et en Grande Couronne la variation des loyers aura été peu importante, sur un an. Seul le Val-de-Marne a vu ses valeurs de 1^{re} main s'afficher en hausse, à 320 €/m²/an (+ 4 %, sur un an).

Rappelons que les loyers pour des actifs « prime » du QCA parisien se positionnaient à 925 €/m²/an, à fin 2022.

Graphique 8 : Loyers affichés de 1^{re} main, à Paris (source grecam)



Graphique 9 : Loyers affichés de 1^{re} main, en Île-de-France (source grecam)



1 Tous les loyers sont indiqués HT HC.

Des valeurs de 2^{de} main qui résistent

À l'échelle de l'Île-de-France, les loyers de 2^{de} main auront connu une légère progression (+ 2 %, sur un an), à 305 €/m²/an¹. Toutefois, il existe des disparités importantes entre les marchés.

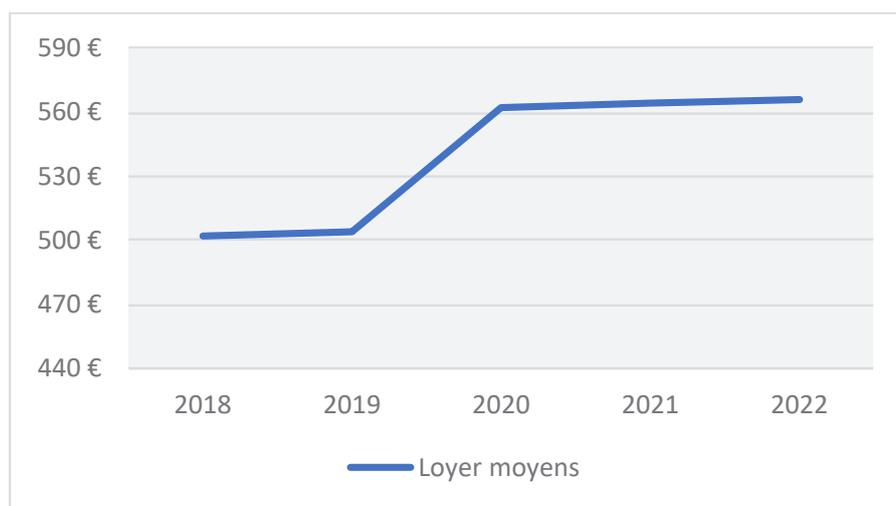
Ainsi, en 1^{re} Couronne, les valeurs de 2^{de} main :

- ont augmenté dans le Val-de-Marne (+ 6 %, sur un an à 220 €/m²/an),
- sont restées stables dans les Hauts-de-Seine (+ 1 %, sur un an, à 320 €/m²/an),
- ont affiché une baisse en Seine-Seine-Denis (- 2 %, sur un an, à 216 €/m²/an). Au sein du marché Dionysien, plusieurs propriétaires ont consenti à une baisse des valeurs affichées pour leurs actifs les plus vieillissants. L'on mentionnera, par exemple, le programme « LE JADE », qui a vu son loyer diminuer, de 25 €/m²/an, à 285 €/m²/an, en 2022.

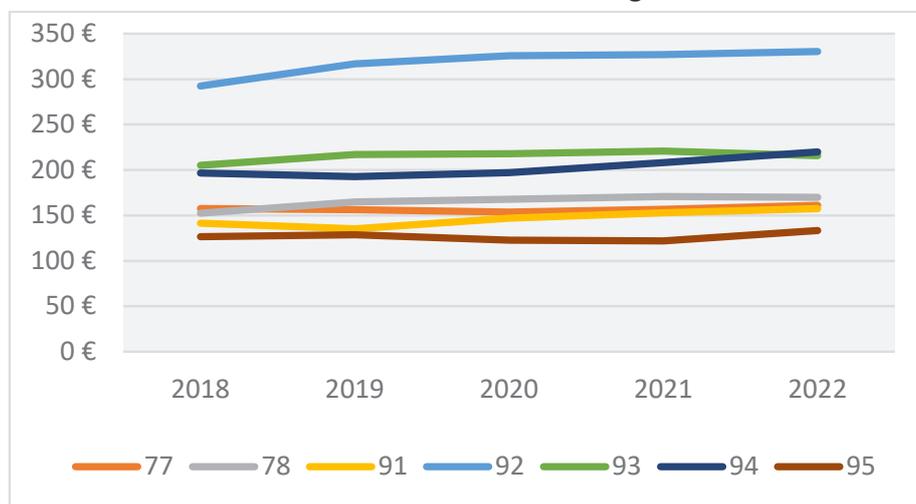
À Paris intra-muros, les loyers pondérés de 2^{de} main sont restés stables (566 €/m²/an, à fin 2022). Notons que les créations de valeur demeurent toujours importantes à Paris, avec des actifs qui ont vu leurs loyers fortement augmenter grâce à des rénovations : « SOLAR » (+ 70 €/m²/an à 420 €/m²/an) à Paris 13^{ème}, ou encore, « OIKOS » (+ 140 €/m²/an à 740 €/m²/an), à Paris 8^{ème}.

Enfin, en Grande Couronne, les loyers de 2^{de} main se positionnaient à 170 €/m²/an, dans les Yvelines, à 161 €/m²/an en Seine-et-Marne, et descendaient à 133 €/m²/an dans le Val-d'Oise. Ainsi, l'ensemble des départements de 2^{de} Couronne affichaient-ils des loyers moyens de 2^{de} main, inférieurs au seuil des 200 €/m²/an.

Graphique 10 : Loyers affichés de 2^{de} main à Paris (source grecam)



Graphique 11 : Loyers affichés de 2^{de} main en Île-de-France (source grecam)



¹ Tous les loyers sont indiqués HT HC.

Un volume de chantier orienté à la baisse

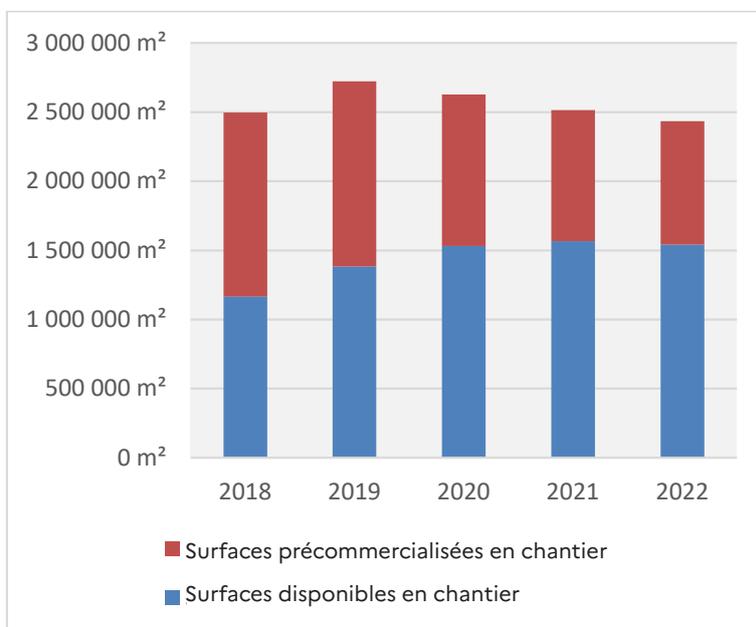
Après avoir atteint un pic à 2,7 millions de m² en 2019, le volume de bureaux en chantier n'aura cessé de diminuer, en Île-de-France. Au final, ce sont environ 2,4 millions de m² qui étaient en chantier, à fin 2022 (- 3 % sur un an). Face à la réduction des précommercialisations, ces dernières années (- 30 %, en trois ans), lesancements « en blanc » ont été plus rares, limitant, ainsi, les mises en chantier.

En terme de répartition géographique, les Hauts-de-Seine recouvraient 44 % des surfaces en chantier, via de nombreux chantiers à la Défense et en Péri-Défense¹ (572 000 m²). Notons, également, l'importante production au sein de la zone de marché des Portes Sud de Paris (227 000 m²), avec le lancement de quelques chantiers « en blanc² » : « 360 » (28 600 m²) à Vanves, ou encore « ETIENNE DOLET » (31 800 m²) et « KALIFORNIA » (24 000 m²) à Malakoff.

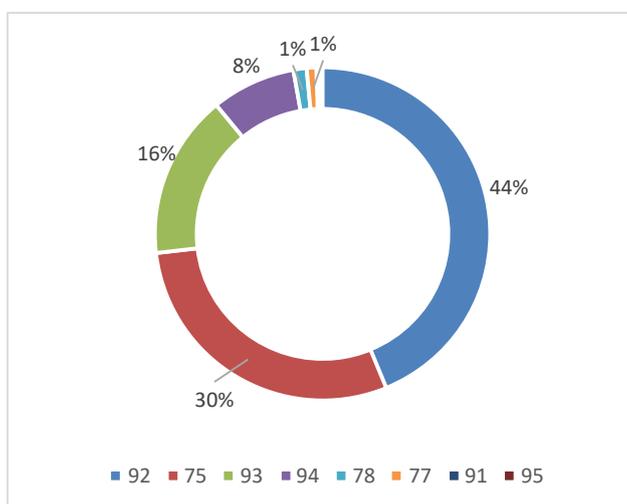
Après avoir diminué en 2021, la part de Paris dans les surfaces en chantier (30 %) a rebondi. Cela tient au lancement « en blanc » de la « Tour Triangle » (79 000 m²) et de plusieurs chantiers compris entre 10 000 et 20 000 m² : « 44 CHATEAUDUN » (16 500 m² restructurés) ou encore « OSCAR » (14 000 m² restructurés).

Enfin, concernant les disponibilités en chantier, elles s'affichaient à 1,54 million de m², soit 63 % du volume en chantier. Cette part élevée traduit bien des niveaux de précommercialisations encore limités.

Graphique 12 : Surfaces en chantier, en Île-de-France, depuis 2018 (source grecam)



Graphique 13 : Répartition des surfaces en chantier, par département, à fin 2022 (source grecam)



¹ Périmètre ORIE

² Lancement de chantier sans qu'aucune vente ou location préalable n'ait été actée.

1,1 million de m² livrés, en 2022

Les livraisons de bureaux se seront positionnées autour de 1,1 million de m², soit une baisse de 15 %, sur un an. Ce niveau se situait, tout de même, au-dessus de ceux observés pré-pandémie.

Les Hauts-de-Seine ont assuré 34 % des livraisons franciliennes (370 000 m²), en baisse de 16 points, sur un an. Seules 6 opérations supérieures à 20 000 m² ont été livrées, un chiffre qui a été divisé par deux en un an. L'on mentionnera, la livraison de la tour « HEKLA » (70 000 m² neufs), à La Défense.

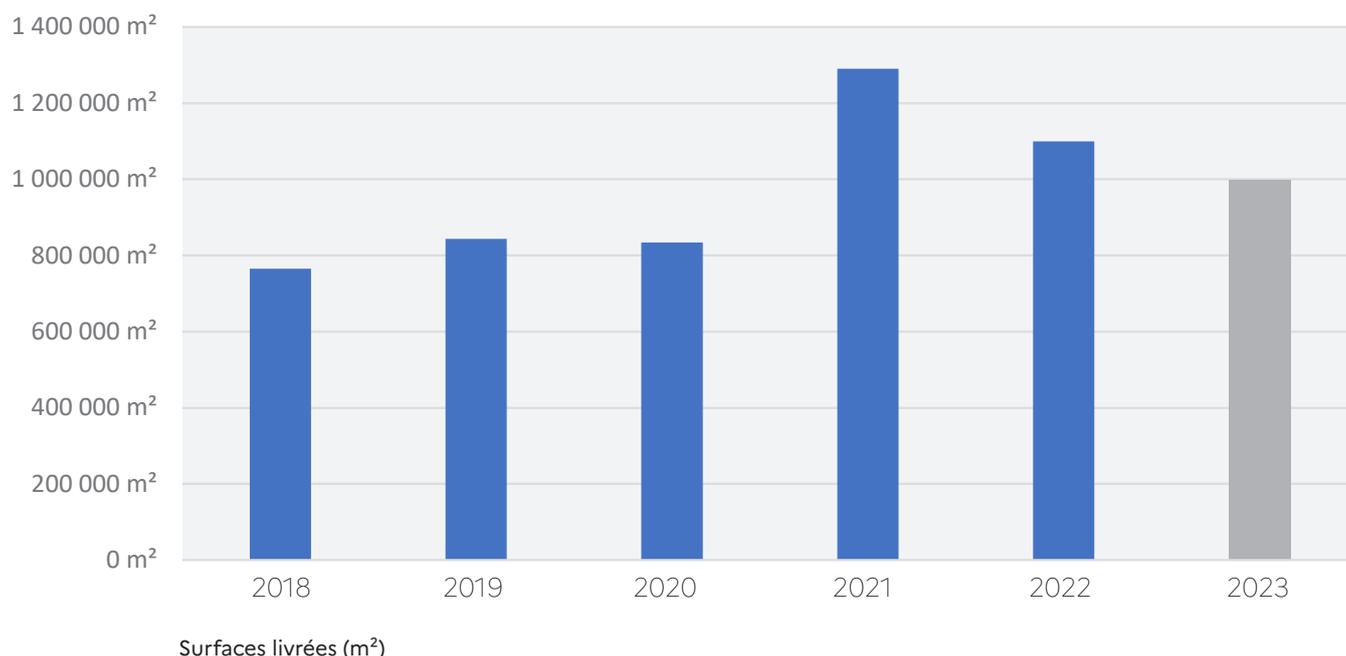
Le marché parisien suit dans la hiérarchie, avec 30 % des livraisons (+ 4 points, sur un an). Ce sont surtout les programmes inférieurs à 10 000 m² qui auront soutenu les livraisons en 2022.

La Seine-Saint-Denis prend la 3ème place, avec 205 000 m² livrés. Cette hausse de volume, tient, à la livraison de plusieurs actifs de grande taille, lors du S2 2022 : « RHAPSODY » (43 600 m²) et « MADE IN SAINT-OUEN » (22 300 m²) à Saint-Ouen, ou encore « WONDER BUILDING » (28 000 m²) à Bagnolet.

Ailleurs, la livraison de l'opération « JOYA » (48 000 m² restructurés) à Fontenay-sous-Bois aura porté, pour moitié, le volume de surfaces livrées dans le Val-de-Marne.

En 2023, les livraisons devraient décroître progressivement, pour retomber sous le seuil du million de m². Un niveau qui demeure, néanmoins, élevé.

Graphique 14 : Historique et prévisions des livraisons en Île-de-France (source greecam)



Un volume de projet stable, mais des intentions de développement moins nombreuses

À fin 2022, l'offre en projet (permis de construire accordé) se positionnait autour de 2,05 millions de m², soit un niveau stable sur un an.

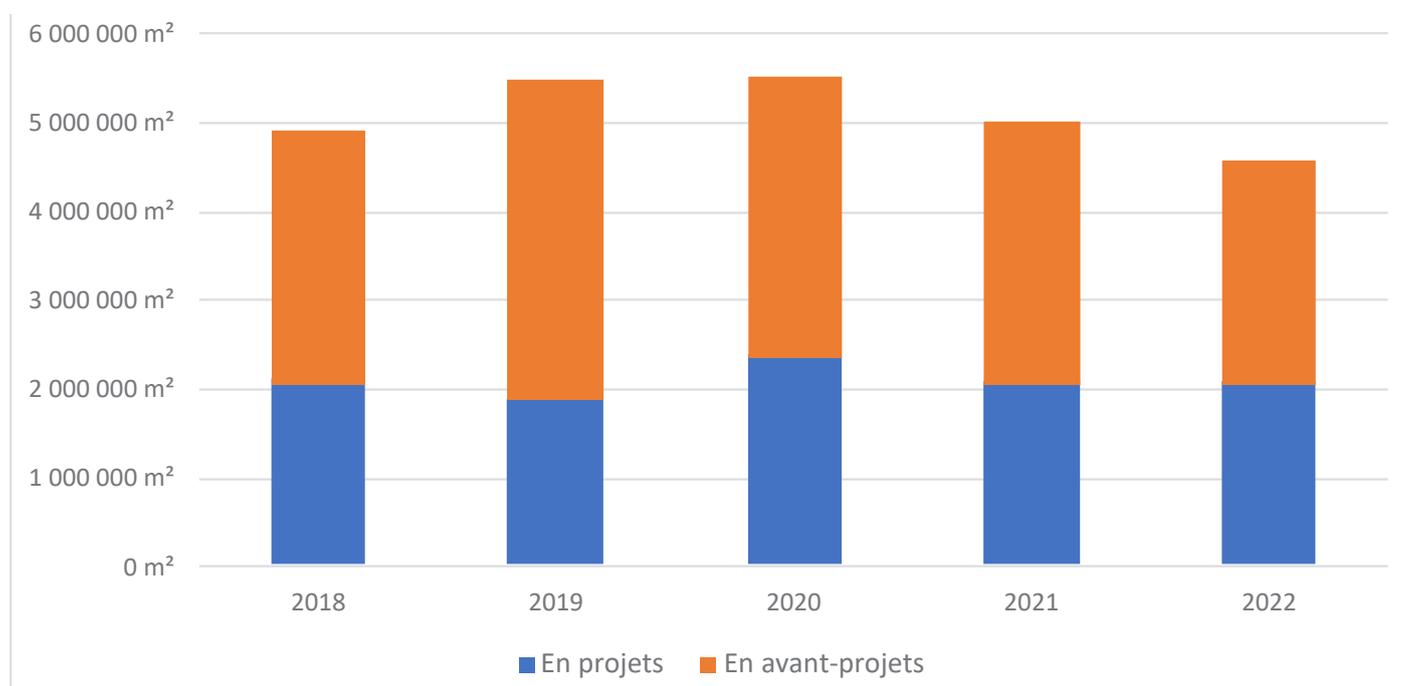
Ces projets se concentraient, à 40 %, dans les Hauts-de-Seine (811 000 m²). Le département a pu enregistrer, notamment, la délivrance du permis de construire pour le programme « VIVALDI » (110 000 m² neufs) à Boulogne-Billancourt. Soulignons, également, les nombreux PC accordés pour des surfaces inférieures à 10 000 m², à l'instar du programme « THE CUBE » (6 300 m²) à Nanterre ou encore « PRAXAGORA » (6 225 m²) à Boulogne Billancourt.

Avec 20 % des surfaces en projet (- 5 points sur un an), la Seine-Saint-Denis marque le pas. Au regard des difficultés de commercialisation des surfaces neuves (160 000 m² encore disponibles en chantier), certains projets pourraient être redimensionnés, voire abandonnés, notamment sur le territoire de Plaine Commune.

À Paris, l'offre à venir conserve un haut niveau pour se situer à 358 000 m² grâce, notamment, à de nombreux projets de restructuration. Un niveau, bien entendu, plus important que celui du Val-de-Marne, qui affichait, 161 000 m² de surfaces en projet à fin 2022.

Enfin, les marchés de Saint-Quentin-en-Yvelines et de Vélizy-Villacoublay, concentraient l'essentiel des développements à venir en Grande Couronne, avec respectivement 143 000 m² et 94 000 m², de surfaces en projet.

Graphique 15 : Variation des projets, et avant-projets, en Île-de-France (source grecam)

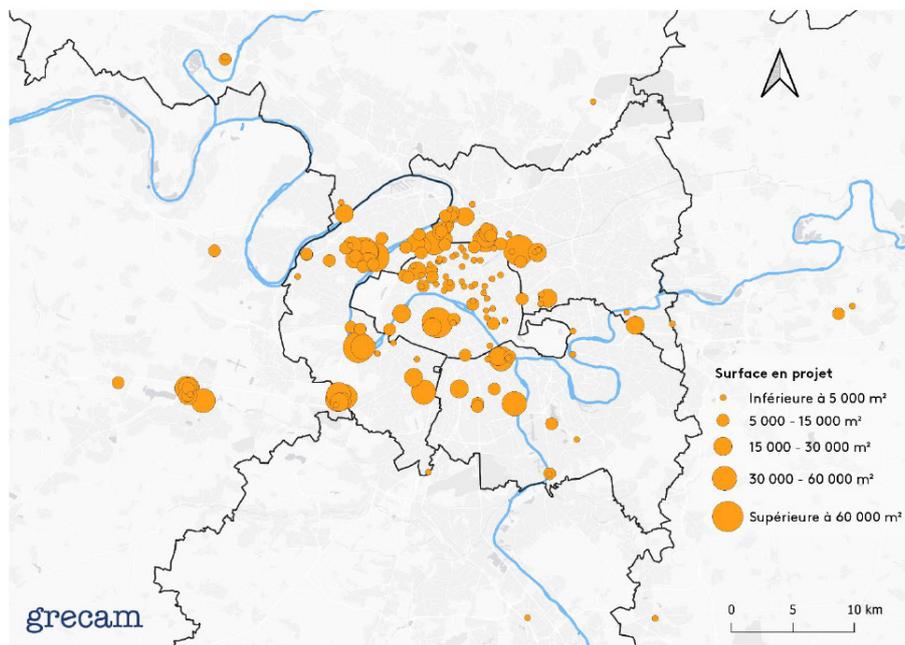


Une forte baisse des surfaces en avant-projets

Le volume d'avant-projets accusait une baisse de 15 % par rapport à 2021 (2 521 000 m²). Cette diminution tient, essentiellement, à l'abandon de nombreux avant-projets d'importance, en 1^{re} et 2^{de} Couronne (« LUMIÈRES DE PLEYEL » à Saint-Denis ; ou encore l'immeuble « URBAN » à Chevilly-Larue). Notons tout de même le dynamisme de Paris, où l'on mentionnera la restructuration d'un immeuble de 19 000 m² par « COVEA IMMOBILIER » à Paris 10^{ème} en un actif mixte ou encore la restructuration d'un ancien garage porté par le groupe « OCP » à Paris 2^{ème}.

Au final, en termes de répartition, les avant-projets se concentraient à 70 % dans les trois départements de 1^{re} Couronne et à 22 % dans Paris. La 2^{de} couronne ne représentait plus que 8 % (- 7 points sur un an) du volume, un poids qui diminue d'année en année et qui pourrait encore baisser, à terme, face à la volonté de densifier les polarités tertiaires déjà existantes et les mieux desservies.

Carte 1 : Localisation des surfaces en projet, en Île-de-France, à fin 2022 (source grecam)



Un marché de l'investissement au ralenti

En 2022, les montants investis en immobilier de bureaux en Île-de-France représentaient autour de 10,5 milliards d'€, stables par rapport à l'année 2021. Toutefois, ce niveau reste largement inférieur à la moyenne décennale (autour de 17 milliards d'€).

Si les montants investis lors des 3 premiers trimestres 2022 tendaient à se repositionner sur ceux d'avant crise, le 4^{ème} trimestre 2022 aura marqué un net arrêt, rappelant la fragilité actuelle du marché des bureaux (suroffre en 1^{re} Couronne, impact du télétravail, etc.). Dans un contexte de stagnation, voire de réduction des loyers, les investisseurs sont dans l'attente d'une baisse significative des valeurs vénales.

Sur l'ensemble de l'année 2022, les investisseurs ont d'ailleurs commencé à adapter leurs stratégies, en ciblant des typologies plus résilientes (logistique, locaux d'activités, voire commerces). Au final, la part des bureaux dans l'investissement francilien n'était que de 70 % en 2022, contre plus de 80 % avant crise.

En termes de géographie, les investisseurs ont continué de recentrer leurs engagements dans Paris intra-muros. Le marché parisien apparaît plus que jamais comme une valeur refuge, notamment grâce au rebond rapide de sa demande placée. Ainsi en 2022, près de 60 % de l'investissement en bureaux s'est concentré dans Paris intra-muros. La 1^{re} Couronne (Nord, Sud et Est) recouvrait seulement 15 % des engagements (1,5 milliard d'€). La Défense aura connu le plus fort décrochage, avec 700 millions d'€ d'investis en 2022, soit seulement 2,2 milliards d'€ investis depuis 2020.

Avec le renchérissement des coûts du crédit, les investisseurs dotés de fonds propres importants (assureurs, fonds souverains, family-office, etc.) devraient être le plus actifs en 2023.



LES INFORMATIONS À RETENIR

- Une bonne relance de la demande placée par rapport à 2021...
- ... Mais le stock livré s'affichait de nouveau en hausse, à 4,75 millions de m².
- L'absorption nette a chuté en 2022, pour s'afficher à - 626 600 m².
- En moyenne, les valeurs affichées de 1^{ère} main se sont légèrement repliées pour faciliter la commercialisation.
- Un volume de chantier qui diminue petit à petit, à 2,43 millions de m².
- Près des 2/3 des surfaces en chantier étaient encore disponibles à fin 2022.
- 1,1 million de m² livrés en 2022 : un niveau encore élevé.
- L'offre en projet (PC accordé) a conservé un haut niveau, mais les avant-projets commencent à s'éroder très nettement.
- Un recentrage des investissements en bureaux dans Paris intra-muros.



Lexique et définitions

Absorption nette :

Variation de l'occupation du parc marchand de bureaux aux années N et N+1.

Commercialisation ou demande placée (à utilisateur) :

Surface vendue ou louée à un occupant au cours de la période observée (ne signifie pas que les locaux soient déjà occupés par l'utilisateur ni que le bail ou l'acte d'achat soient signés, mais qu'ils sont en cours de l'être).

Investissement :

Le montant de l'investissement représente le volume global des biens acquis en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activités, entrepôts) lors de transactions dont l'acquéreur est un investisseur, et dont le montant acte en main est supérieur à 4 millions d'euros.

Locaux de bureaux :

Bâtiments à usage principal de bureaux (pour plus de 70% des surfaces). A noter : les surfaces à usage de bureaux, venant en accompagnement dans les ensembles immobiliers des typologies « locaux d'activités » et « entrepôts », sont comptabilisées avec celles de l'usage dominant.

Locaux de «première main» :

Constructions nouvelles, et restructurations ayant fait l'objet d'un permis de construire, n'ayant jamais été occupées, et livrées depuis moins de cinq ans.

Locaux lancés «en blanc» :

Locaux ou surfaces destinés à être vendus ou loués sans connaissance de leur utilisateur final lors du démarrage du chantier.

Locaux de «seconde main» :

Opérations immobilières préalablement occupées, remises sur le marché. Il s'agit de surfaces proposées en l'état, ou après une simple rénovation.

Loyer « prime » :

Loyer facial le plus élevé, hors transaction de convenance, pour un produit de taille standard par rapport à la demande dans le secteur de marché, d'excellente qualité et offrant les meilleures prestations, et ce dans la meilleure localisation pour un marché donné.

Loyer moyen de 1re et de 2de main :

Loyer affiche par mètre carré et par an, inscrit au bail, exprimé hors taxes et hors charges (hors mesures d'accompagnement). Ne tient pas compte des locaux annexes tels que parkings, archives, RIE.

Mesures d'accompagnement des loyers :

Indicateur mesurant le niveau, en %, des mesures destinées à accompagner la prise à bail d'un locataire ou d'un acheteur. Il prend en compte les franchises, les participations aux travaux ainsi que les loyers progressifs.

Offre future :

Opérations dont le permis de construire a été accordé (purgé de tout recours), livrables à l'horizon cinq ans.

Parc marchand :

Mesure : il est exprimé en surface utile, correspondant au total des surfaces des immeubles existants (livrés) sur un territoire (1ère et 2de main), à l'exclusion des bâtiments publics et des bâtiments construits par et pour leur propriétaire. Les données sur le parc marchand intègrent les livraisons des nouveaux immeubles, les démolitions effectives, et en retirant les immeubles en cours de restructuration.

Précommercialisation (à utilisateur) :

Est considérée comme précommercialisation toute transaction (location ou vente) à occupant utilisateur enregistrée dans le semestre portant sur une opération en chantier ou en projet (clé-en-main locatif entrant dans le champ du parc marchand) dont la livraison interviendra au-delà du semestre en cours.

Dont BEFA :

Le bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) a pour objet la location d'un bien immobilier qui n'a pas encore été construit à la date de conclusion du bail. Il s'insère ainsi dans le champ des précommercialisations.

Stock vacant :

Surfaces offertes à la commercialisation à la fin du semestre qui comprennent :

- 1ère main : surfaces neuves ou restructurées livrées et encore disponibles,
- 2nd main : surfaces dont la libération est effective et encore disponibles.

Stock en chantier :

Surfaces neuves ou restructurées en cours de chantier à la fin du semestre, toujours disponibles, et dont la commercialisation est en cours.

Surface utile :

Elle est égale à la SDP, déduction faite des éléments structurants de l'immeuble, et des locaux techniques assurant son fonctionnement. Elle comprend l'ensemble des éléments à usage exclusif de l'utilisateur : locaux techniques, circulations horizontales, archives, espaces de bureaux, salles de réunion, cafétérias, ainsi qu'une quote-part des parties communes.

Taux de vacance du parc marchand :

Définition : rapport entre stock total vacant et surface totale du parc marchand.

Mesure : un taux de vacance inférieur à 6 % indique qu'il existe une tension du marché liée à une offre disponible insuffisante, pouvant entraîner une pression à la hausse sur les prix. Un taux de vacance autour de 7-8 % correspond à un marché fluide. Au-delà, le marché est confronté à une incapacité de l'offre à se résorber et à un risque de pression à la baisse sur les prix.

Vacance durable (ou vacance prolongée) :

Vacance ininterrompue d'un immeuble pendant au moins trois ans, et ce pour au moins 50 % des surfaces.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale et interdépartementale
de l'Environnement de l'Aménagement
et des Transports d'Île-de-France

27-29 rue Leblanc
75732 Paris cedex 15
Tél. 01 40 61 80 80

Dépôt légal : Septembre 2023
ISBN : 978-2-11-172395-5