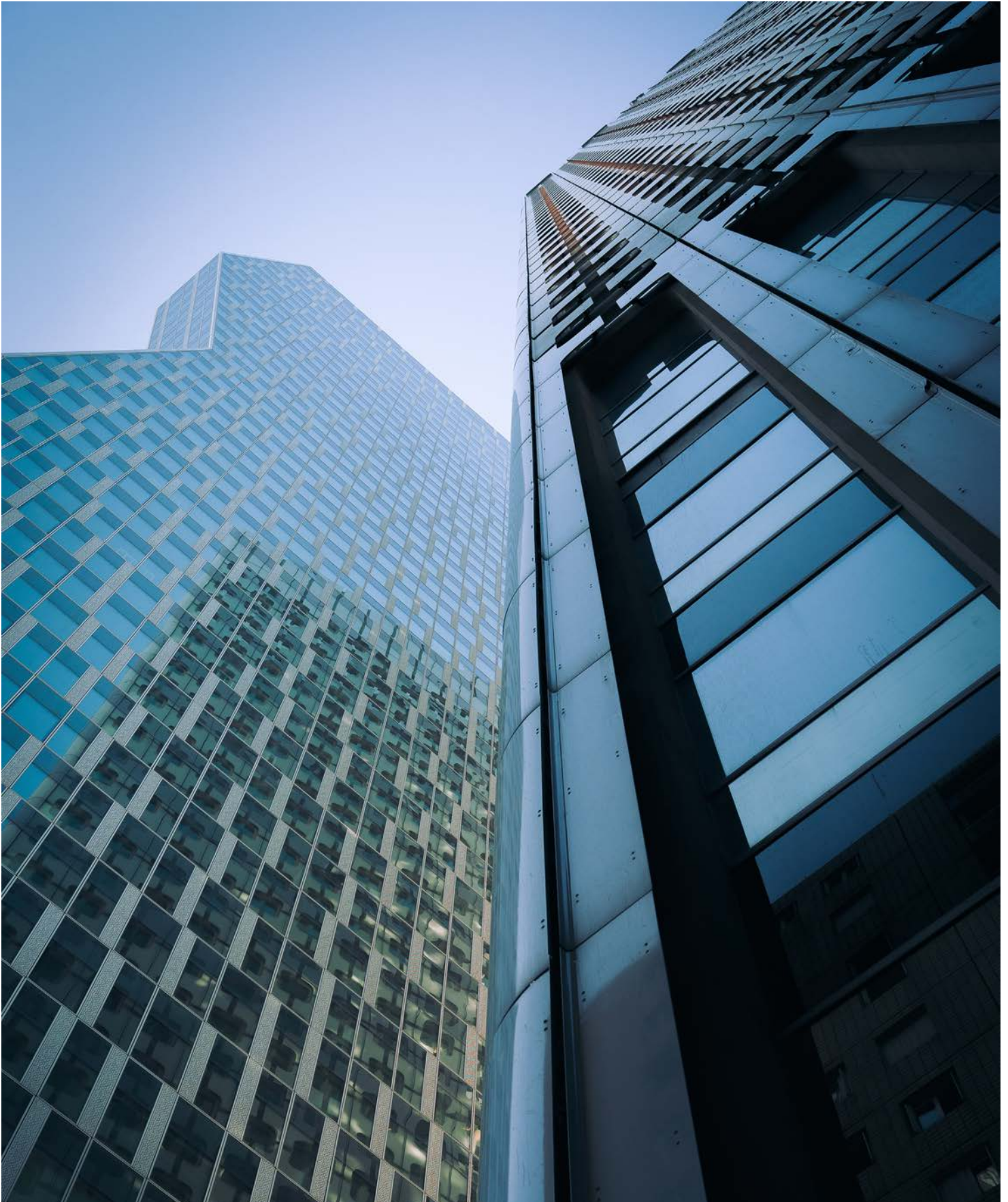


France T2 2023

Q
SPOTLIGHT
Savills Research

Marché Locatif Ile-de-France



Les tendances et les perspectives du marché locatif des bureaux

Highlights

1. Avec 420 974 m² placés au cours du deuxième trimestre 2023, l'activité transactionnelle a été plus dynamique qu'au trimestre précédent. Cependant, ce volume reste à un niveau médiocre et n'a pas permis de rattraper le retard pris en début d'année. Ainsi, avec 816 176 m² transactés pour l'ensemble du premier semestre, la demande placée francilienne est en recul de 22% sur un an.
2. La montée en puissance de la problématique du coût immobilier pour les entreprises a permis à certains secteurs de périphérie de tirer leur épingle du jeu dans un marché locatif morose où l'activité transactionnelle est en berne.
3. L'offre immédiate francilienne à fin juin frôle les 4,5 millions de m² disponibles, soit un niveau inédit. Elle est en hausse de 10% sur un an, principalement alimentée par les libérations comme en atteste la baisse de la part de surfaces de Grade A dans l'offre, qui diminue à 28% (contre 30% au trimestre précédent).
4. Au niveau régional, le taux de vacance atteint lui aussi un record, à 8% à la fin du deuxième trimestre 2023. La différence est toutefois abyssale entre les 2% de vacance enregistrés dans Paris QCA et les 21,5% de Péri-Défense. La région Ile-de-France est une mais elle est très divisible.
5. L'indice d'écoulement est également un indicateur révélateur des disparités observées au sein de la région francilienne. Alors qu'il est en hausse sur l'ensemble des secteurs d'Ile-de-France à la fin du 2ème trimestre, les écarts constatés sont gigantesques. Celui de Paris intra-muros, qui s'affiche à 8,5 mois, est en hausse de 1 mois sur un trimestre. Dans le même temps, La Défense voit par exemple son indice passer de 41 à 45 mois.
6. Concernant les loyers prime, celui de Paris QCA s'affiche à 986 €/m²/an à mi-année. S'il reste en hausse de 3% en tendance annuelle, il s'inscrit en baisse sur le premier semestre : -2% par rapport au quatrième trimestre 2022. Faut-il y voir les premiers signes de fléchissement des valeurs locatives en Ile-de-France ?



Contexte économique : En attendant Jackson Hole

L'humeur n'est pas au beau fixe en cette rentrée. Elle ne doit pourtant pas conduire à ignorer les bonnes nouvelles. L'économie en réserve en effet quelques-unes. La première porte sur la croissance du PIB français : au deuxième trimestre 2023, elle atteint +0,5% selon les premières estimations de l'Insee, soit nettement plus que ce qui était attendu (+0,1%). Cela marque une accélération du rythme de croissance par rapport aux trimestres précédents, principalement tirée par la progression des exportations (+2,6% en trois mois), alors que la consommation - moteur traditionnel de l'économie française - est à l'arrêt (-0,4%). L'acquis de croissance de l'économie française est ainsi de 0,8% depuis le début de l'année selon l'Insee, rendant désormais atteignables les prévisions du gouvernement pour 2023 (+1,0%).

L'autre bonne nouvelle concerne l'inflation. Celle-ci poursuit son lent reflux, s'établissant à +4,3% en tendance annuelle en France en juin 2023, contre 4,5% un mois plus tôt. La France apparaît ainsi comme un bon élève dans la zone euro, où l'indice des prix affiche une progression moyenne de +5,5%.

C'est certes encore trop élevé par rapport à l'objectif de 2% d'inflation de la Banque centrale européenne (BCE) et celle-ci a donc poursuivi sa politique de restriction du crédit. Le 27 juillet, la BCE a relevé de 25 points de base ses taux directeurs. Le taux de dépôt est ainsi porté à 3,75%, son plus haut niveau en plus de 20 ans, tandis que les taux de refinancement bancaire et de facilité marginale passent respectivement à 4,25 et 4,50%.

En un an, la progression est sidérante puisque les trois principaux taux ont gagné 375 points de base, relayant au rang des souvenirs l'argent gratuit. Le changement de paradigme est profond et commence à

se faire sentir. Au second trimestre 2023, la demande de prêts de la part des entreprises a par exemple chuté à son plus bas niveau en plus de 20 ans dans la zone euro. Aucune des quatre grandes économies de la zone n'est épargnée (Allemagne, France, Espagne et Italie) de même qu'aucun des profils d'entreprises. Si le coup de frein est très marqué au niveau des PME, il se ressent aussi pour les plus grands groupes, avec le ralentissement des fusions-acquisitions. Pour ce qui concerne les ménages, le recul de la demande de crédit est moins fort mais n'en est pas moins réel.

Cette chute des prêts, qui servent notamment à financer l'investissement et la consommation, est un indice de plus qui conduit à s'inquiéter des perspectives de l'économie européenne et d'une dégradation possible de la conjoncture. Dégradation qui n'épargnera pas forcément l'économie française en dépit de la résilience dont celle-ci témoigne jusqu'à présent.

Ces craintes ont certainement joué un rôle dans ce qui semble être une inflexion de la BCE quant à sa politique monétaire pour les prochains mois. En même temps qu'elle annonçait le dernier relèvement des taux directeurs, Christine Lagarde s'est faite plus évasive quant à l'avenir, se contentant de réitérer l'objectif d'un retour à moyen terme d'une inflation à 2%. Au point que les marchés semblent désormais anticiper une stabilisation progressive des taux sur un pallier haut, après une éventuelle dernière petite augmentation en septembre. La réunion annuelle des banquiers centraux, prévue fin août à Jackson Hole, sera sans nul doute déterminante en la matière et les propos qui s'y tiendront seront surveillés comme le lait sur le feu.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
PIB	2,5%	0,5%	0,8%	1,6%	2,1%	2,2%
Inflation (IPCH)	5,9%	5,2%	1,9%	0,5%	1,0%	1,6%
Taux de chômage	7,3%	7,2%	7,7%	7,6%	7,5%	7,3%

Source : Oxford Economics, Juin 2023

Demande placée : Le million manqué

Bien que le deuxième trimestre 2023 affiche une demande placée plus importante qu'au premier trimestre (420 974 m² contre 395 202 m²), cette remontée n'aura pas permis de rattraper le retard accumulé sur les trois premiers mois de l'année. Au total, 816 176 m² seulement ont trouvé preneur au cours du premier semestre 2023 en Ile-de-France, affichant une baisse de l'ordre de 22% en tendance annuelle.

Comme cela n'a été le cas qu'à trois reprises en une décennie (en 2015, 2020 et 2021), la barre du million de m² placés n'a pas été franchie au terme des six premiers mois de l'année 2023. Le fait qu'un tel événement se réitère et se concentre sur la période récente accrédite l'idée que le volume transactionnel est inscrit sur une tendance durable de baisse ou, à tout le moins, de modération.

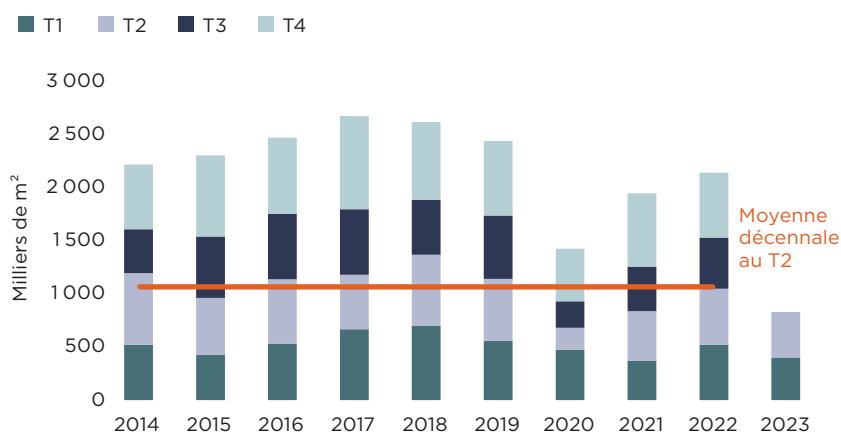
Après la crise sanitaire, c'est le contexte économique qui impacte désormais le marché locatif d'Ile-de-France, fragilisant l'activité transactionnelle. L'ensemble des segments de surfaces est concerné par ce ralentissement, à commencer par celui des grandes transactions. En effet, ce dernier – qui a été plus dynamique au deuxième trimestre qu'au premier – accuse néanmoins une baisse de 34% sur un an à fin juin. Avec seulement 21 transactions enregistrées sur le premier semestre, le segment des grandes transactions représente 28% de la demande placée francilienne contre 32% un an plus tôt. C'est particulièrement vrai pour les plus importantes d'entre elles (plus de 20 000 m²) : alors que cinq de ces transactions avaient été recensées au cours des six premiers mois de 2022, elles ne sont plus que deux : une dans Paris (rue de la Boétie), signée par ROTHSCCHILD MARTIN MAUREL, et l'autre à Poissy (GREEN CAMPUS), réalisée par STELLANTIS. Ce constat est assez classique : lorsque l'activité transactionnelle s'assouplit, le ralentissement touche en premier lieu les grandes transactions.

Il se propage ensuite aux petites et moyennes surfaces. C'est bien ce qui se produit : sur les segments de surfaces inférieures à 5 000 m², la demande placée se rétracte de -17% pour les surfaces intermédiaires (1 000 à 5 000 m²) et de -15% pour les petites surfaces (moins de 1 000 m²).

Cette morosité ne conduit pas les entreprises à relâcher leurs exigences en termes de qualité. Les surfaces de Grade A représentent en effet 37% de la demande placée en Ile-de-France. Le ratio n'était que de 35% il y a un an et de 33% deux ans

Graphique 01 :

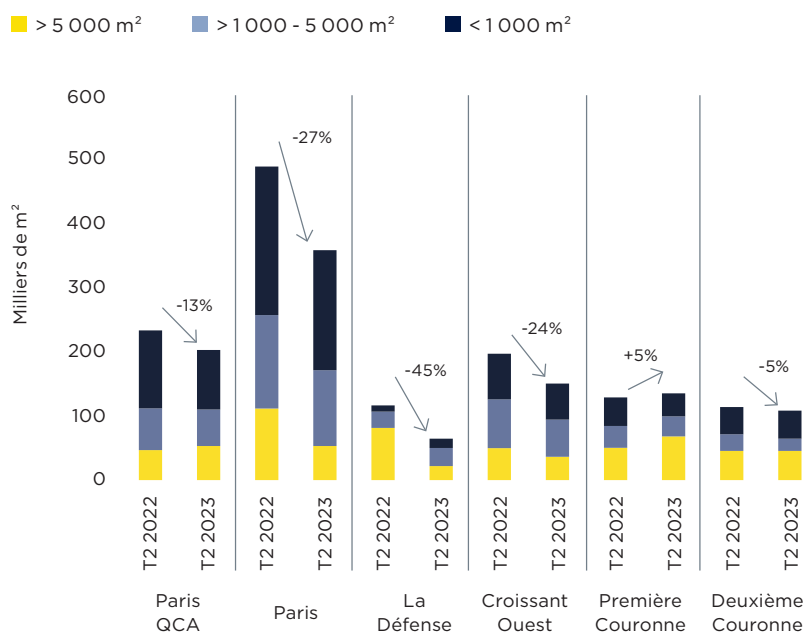
Evolution de la demande placée en Ile-de-France



Source: Savills Research / Immostat

Graphique 02 :

Demande placée par secteur géographique et tranches de surfaces



Source: Savills Research / Immostat

auparavant. Preuve est donc faite que si ces immeubles sont si prisés, c'est qu'ils permettent de satisfaire plus facilement aux obligations ESG, aux nouvelles organisations du travail et aux impératifs de réductions de coûts liés, désormais centrales dans les décisions immobilières des utilisateurs.

En termes géographique, l'attrait se confirme pour les secteurs tertiaires établis bénéficiant d'une bonne desserte par les transports en commun et d'immeubles répondant aux nouvelles exigences des utilisateurs. Cependant, tous les grands secteurs affichent un net recul de la demande placée sur un an, à l'exception de la Première Couronne dont l'activité a été soutenue au Sud et à l'Est.

Avec 358 034 m² placés à la fin du deuxième trimestre (dont 202 571 m² au sein du QCA), Paris intra-muros conserve la tête et concentre 44% de la demande placée francilienne. Les petites surfaces y occupent toujours une place prédominante avec 52% des volumes transactés dans la Capitale contre 48% à la même période de l'année précédente. Elles sont suivies par le segment des moyennes surfaces (33%), puis par celui des grandes transactions qui chute, passant de 23% à 15% en un an. En effet, aucune grande transaction n'y avait été recensée au premier trimestre 2023 et seulement cinq signatures ont été enregistrées au deuxième trimestre. L'amélioration est notable mais le total reste très inférieur aux onze transactions réalisées au cours des six premiers mois de 2022.

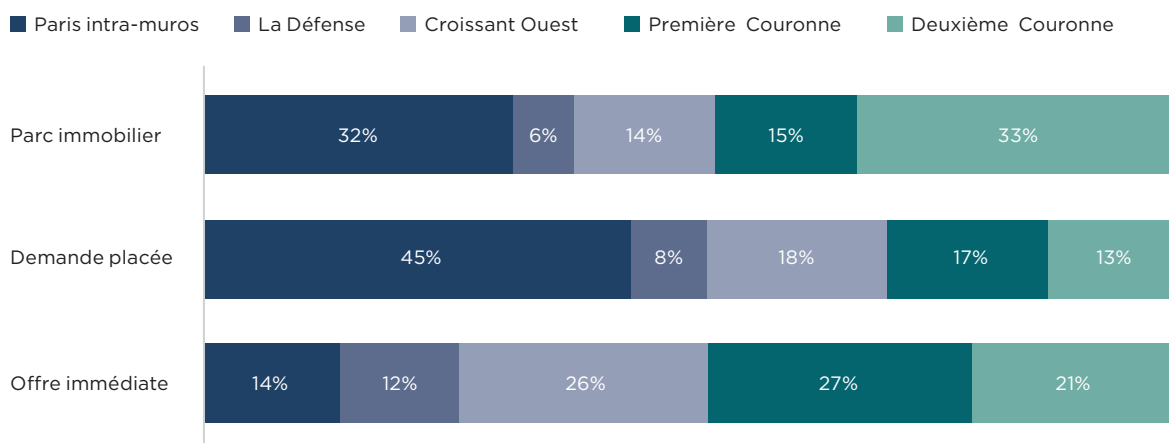
De leur côté, les secteurs de La Défense et du Croissant Ouest affichent des niveaux d'activité transactionnelle en baisse respective de 45% et 24% en tendance annuelle. Le sursaut des grandes transactions sur ces deux secteurs au deuxième trimestre n'aura pas permis à l'activité de renouer avec les niveaux observés en 2022. Comme dans Paris, alors qu'aucune transaction de plus de 5 000 m² n'avait été signée dans le Croissant Ouest au cours des trois premiers mois de l'année, le deuxième trimestre en compte quatre, dont la signature de ALD AUTOMOBILE dans CITYLIFE à Nanterre sur 11 000 m² ou encore celle d'EDF dans ORIGINE, à Nanterre également (plus de 14 000 m²). Le secteur de Péri-Défense profite de la qualité de son offre pour séduire les utilisateurs.

Quant à La Défense, les volumes transactés sur ce segment de surfaces sont en recul de 73% en tendance annuelle avec seulement trois transactions recensées sur les six premiers mois de l'année (dont deux au deuxième trimestre) : 9 800 m² pour WILLIS TOWERS WATSON France dans HEKLA et près de 7 000 m² signés par EMERIA dans la tour AURORE.

La Première Couronne continue sur sa lancée et reste le seul secteur à afficher un niveau de demande placée supérieur à celui enregistré un an auparavant. Ce constat cache cependant de grandes disparités entre les sous-secteurs. Alors que la demande placée au sein de la Première Couronne Est progresse de 68% sur un an et que celle de

Graphique 03 :

Parc immobilier, demande placée & offre immédiate : part des secteurs au niveau régional au T2 2023

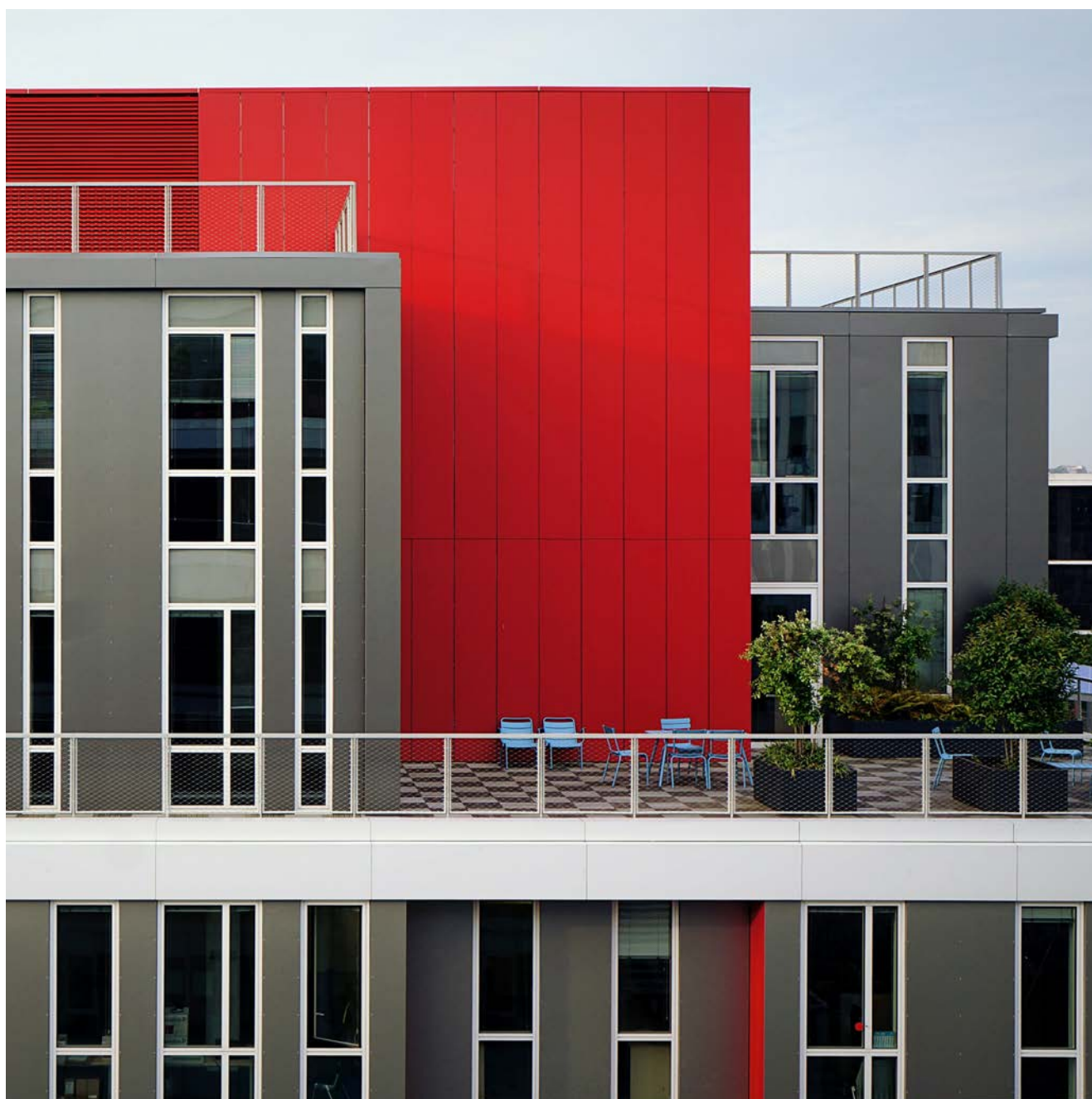


Source: Savills Research / Immostat / ORIE

la Première Couronne Sud est en hausse de 52% en tendance annuelle (soit un volume de plus de 67 000 m² à fin juin), la Première Couronne Nord est à la peine avec une baisse de la demande placée de plus de 40% par rapport à 2022.

Enfin, en Deuxième Couronne, la tendance est à la baisse sur la quasi-totalité des sous-secteurs. Bien qu'elle représente 33%

du parc tertiaire francilien – soit un niveau équivalent à celui de Paris intra-muros, elle ne représente que 13% de la demande placée à l'échelle régionale au cours des trois derniers mois (versus 9% au trimestre précédent). Sa part a ponctuellement été boostée par la signature - citée précédemment - de GREEN CAMPUS à Poissy.



Offre immédiate : De record en record !

L'orientation à la hausse de l'offre immédiate se confirme à nouveau à la fin du deuxième trimestre 2023. Pulvérisant à nouveau son record, elle frôle la barre des 4,5 millions de m² et représente ainsi une hausse de 10% par rapport au deuxième trimestre 2022.

A l'échelle de l'Ile-de-France, l'offre immédiate s'établit à 4 495 000 m² et le taux de vacance grimpe à 8% affichant ainsi une hausse de 73 points de base en un an. Pour ces deux indicateurs, il s'agit de niveaux inédits. Ces résultats globaux cachent néanmoins un important déséquilibre entre les différents secteurs géographiques de marché.

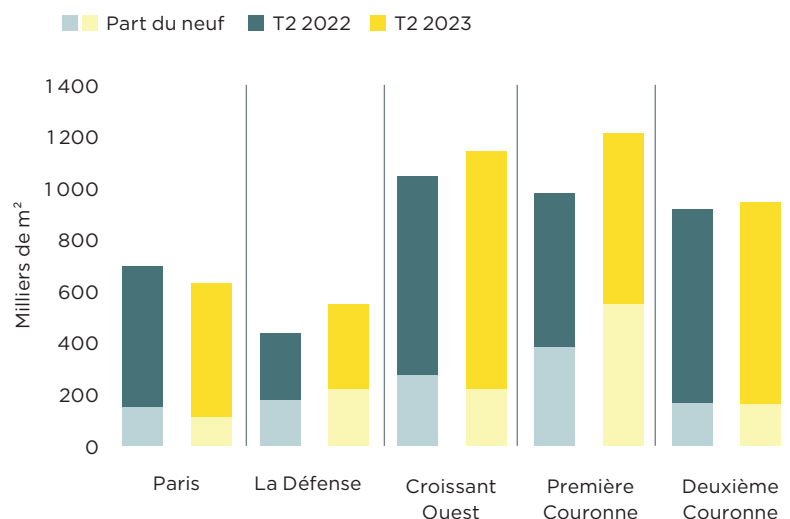
Au sein de Paris intra-muros, 633 000 m² sont disponibles à la fin du deuxième trimestre, en recul de 10% sur un an. Comme lors du précédent trimestre, et à l'exception de certains secteurs ayant une profondeur de marché réduite tel que Paris 5/6/7, l'offre immédiate dans la Capitale est globalement orientée à la baisse.

La part de surfaces de Grade A dans la Capitale continue de fondre comme neige au soleil pour n'être plus qu'à 18% à fin juin (contre 22% un an auparavant). Les livraisons futures attendues dans Paris intra-muros - notamment en 2024 et 2025 - devraient venir regonfler le stock disponible de surfaces de Grade A. En effet, cette offre future attendue n'étant précommercialisée qu'à hauteur de 22%, elle devrait redonner un peu de souffle au marché. Actuellement, le taux de vacance pour Paris intra-muros est de 3,6%, en recul de plus de 38 points de base en tendance annuelle.

En périphérie, la quasi-totalité des secteurs voient à l'inverse leur offre immédiate orientée à la hausse.

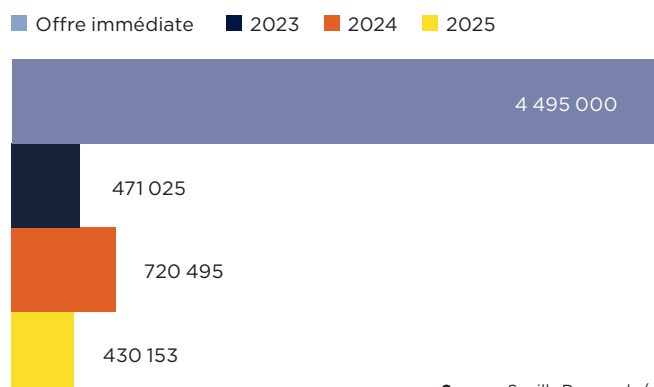
Pour La Défense par exemple, l'offre immédiate demeure à des niveaux très élevés. Elle reste, pour le troisième trimestre consécutif, à plus de 550 000 m², en progression de 25% en tendance annuelle. Le ralentissement des livraisons attendues sur le secteur devrait venir modérer le phénomène au cours des prochains trimestres. Il convient par ailleurs de noter qu'avec 40% de surfaces de Grade A dans l'offre immédiate, La Défense est bien placée pour attirer les grands utilisateurs toujours friands de ce type d'actifs.

**Graphique 04 :
Offre immédiate par secteur géographique
(T2 2022 vs T2 2023)**



Source: Savills Research / Immostat

**Graphique 05 :
Offre immédiate et offre future en Ile-de-France
> 5000 m² (en m²)**



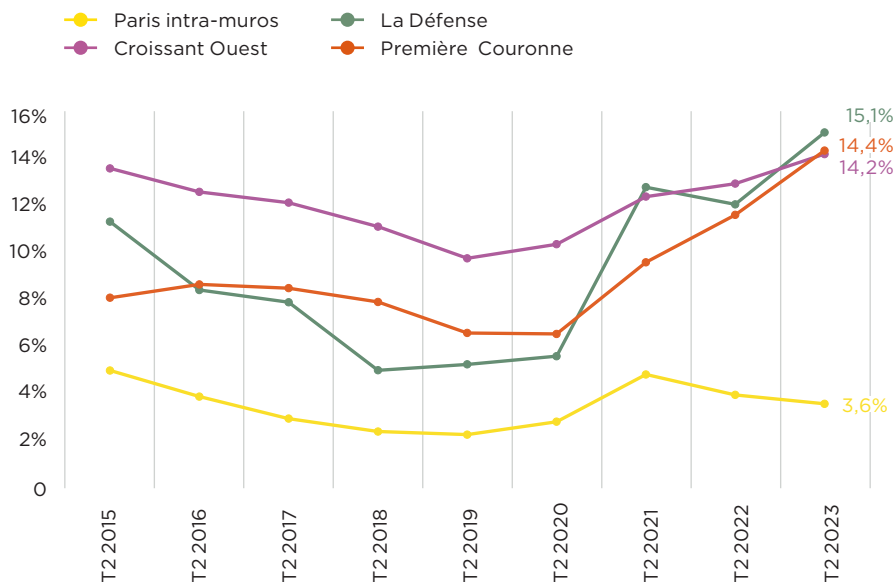
Source: Savills Research / Immostat

Le secteur de Péri-Défense affiche, lui aussi, une offre immédiate supérieure à 550 000 m² et ce, depuis deux ans et demi. A la fin du deuxième trimestre 2023, le volume de stock disponible s'établit même à 669 000 m², en hausse de 13% en tendance annuelle.

Dans la même veine, le secteur de la Première Couronne Nord – qui voit son offre immédiate grimper de 16% en un an – a un volume disponible de 704 000 m² à fin juin.

Ainsi, à eux seuls, ces trois secteurs (Défense, Péri-Défense et Première Couronne Nord) concentrent 43% de l'offre immédiate régionale, alors qu'ils ne représentent que 18% du parc tertiaire francilien et seulement 20% de la demande placée semestrielle régionale. Ce constat amène une réflexion sur la capacité d'absorption du marché notamment pour les surfaces de seconde main car, en cumulé, l'offre immédiate de ces trois secteurs est composée à 74% de surfaces de seconde main. On ne voit pas comment une large part de cette offre pourrait échapper à un changement d'affectation ou à une démolition reconstruction dans les années à venir.

Graphique 06 :
Evolution du taux de vacance par secteur géographique



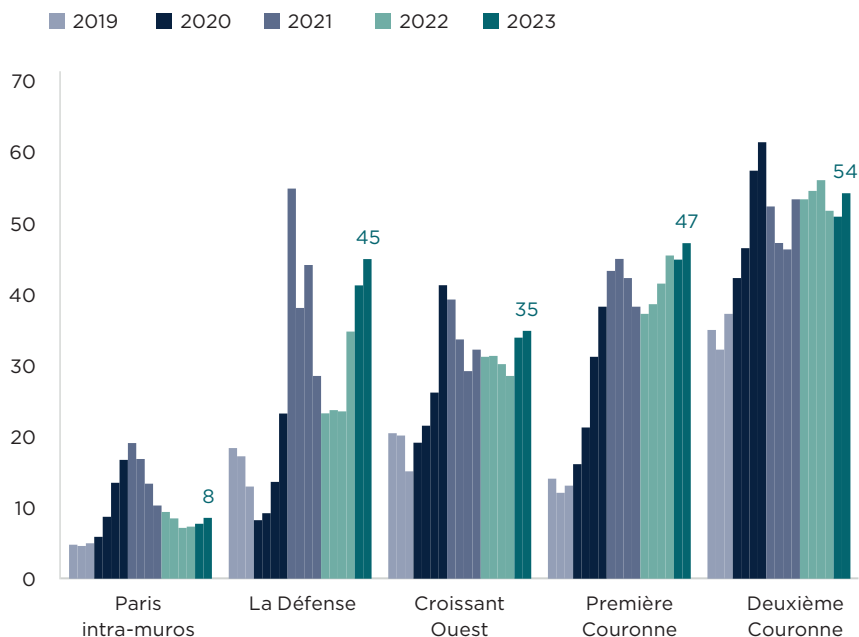
Source: Savills Research / Immostat / ORIE

Dans une situation de marché telle qu'elle est aujourd'hui, il est important de mettre en exergue les disparités entre les secteurs au sein de la région Ile-de-France. Ainsi, l'indice d'écoulement (durée théorique d'absorption du stock disponible au rythme de l'activité transactionnelle sur une année glissante) est un bon outil d'appréciation du marché.

Bien que cet indice soit en hausse sur l'ensemble des secteurs d'Ile-de-France, les écarts sont abyssaux. Alors qu'il augmente d'un mois en un trimestre dans Paris intra-muros (désormais à 8,5 mois), il passe de 41 à 45 mois sur la même période à La Défense et de 51 à 54 mois en Deuxième Couronne.

Ces variations ne sont pas sans lien avec les évolutions de loyers et des mesures d'accompagnement observées sur les différents secteurs d'Ile-de-France.

Graphique 07 :
Evolution de l'indice d'écoulement de l'offre immédiate (en mois) entre le T2 2019 et le T2 2023



Source: Savills Research

Loyers : Un début de ralentissement

Les premiers signes de fléchissement des valeurs locatives se font ressentir en Ile-de-France. Ce sont les secteurs périphériques qui sont touchés en priorité par cette réalité. Les secteurs parisiens et ceux de périphérie les mieux établis sont – pour l’instant – épargnés. Ils restent en hausse sur une tendance annuelle mais la période plus récente n’est plus aussi univoque : le deuxième trimestre 2023 marque parfois un point d’inflexion.

A l’instar des autres indicateurs du marché locatif, les valeurs sont très hétérogènes en Ile-de-France. Et pour cause, la fourchette de loyer prime s’étend de 225 €/m²/an (Deuxième Couronne) à 986 €/m²/an (Paris QCA) au deuxième trimestre 2023.

Concernant les mesures d’accompagnement, cette règle se vérifie également : là où il y a de la vacance, les mesures d’accompagnement explosent. Après avoir connu un léger fléchissement en début d’année, les mesures d’accompagnement se

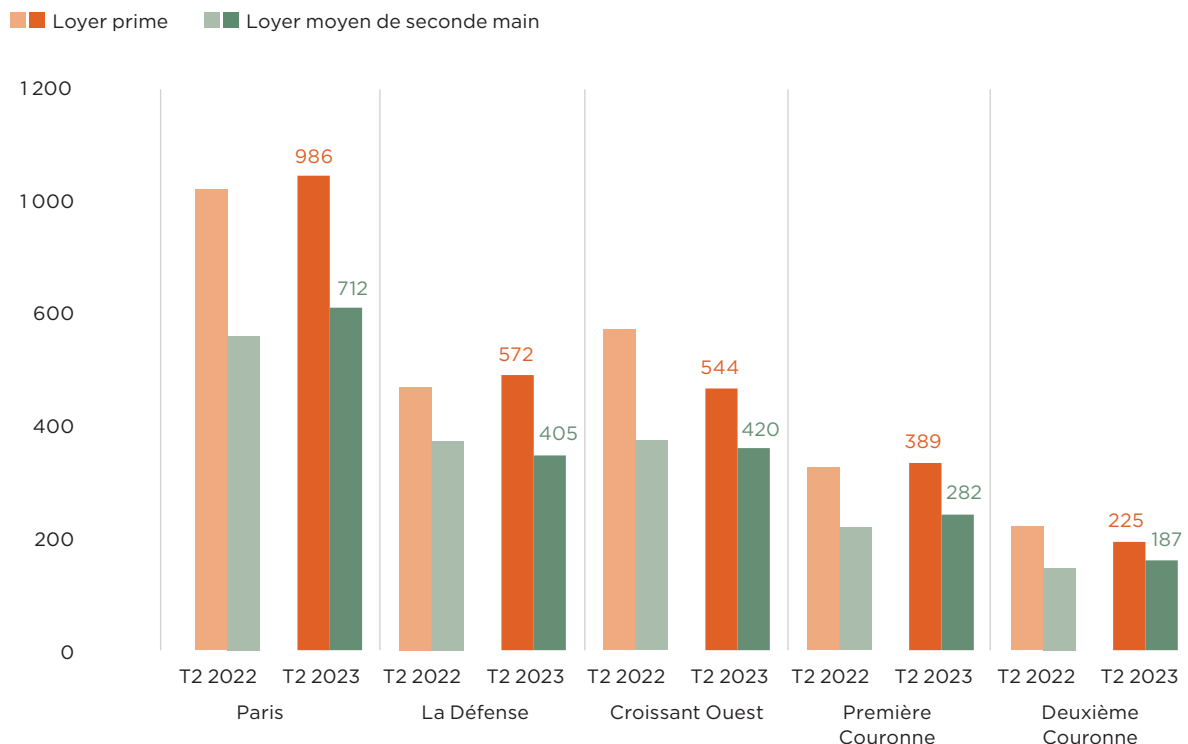
remettent à flirter avec le niveau record de 2022 (24,8%) en remontant à 24,6% à la fin du deuxième trimestre 2023 en moyenne régionale.

Au sein de la Capitale, le loyer prime affiche une hausse annuelle sur l’ensemble des secteurs, à deux exceptions près (Paris 3-4-10-11 et Paris 18-19-20 qui sont en baisse respectivement de -10% et -7% sur un an). C’est le cas pour Paris QCA où, avec un loyer prime à 986 €/m²/an à mi-année, la hausse est de 3% sur un an. Toutefois, le loyer

prime se modère depuis quelques mois : le premier semestre 2023 fait en effet ressortir une baisse de 2% par rapport à la fin 2022. Les niveaux élevés de loyers constatés dans les secteurs parisiens les plus recherchés découlent principalement de preneurs issus du secteur du Luxe ou de la Banque. La plupart des autres utilisateurs peinent à supporter la charge immobilière d’un tel niveau de loyer. Par ailleurs, la rareté des offres de qualité dans les secteurs les plus centraux de Paris maintient les loyers prime à

Graphique 08 :

Les valeurs locatives T2 2023 vs T2 2022 par secteur géographique (en €/m²/an)



Source: Savills Research / Immostat

des niveaux élevés mais pourrait également – faute de transaction – impacter à la baisse ces valeurs locatives.

La Défense, qui a pourtant vu son activité transactionnelle semestrielle divisée par deux en un an, affiche une progression de son loyer prime qui s'établit désormais à 572 €/m²/an (+5% en tendance annuelle). Cependant, dans ce secteur, les mesures d'accompagnement sont plus élevées que la moyenne régionale et se situent autour de 35%.

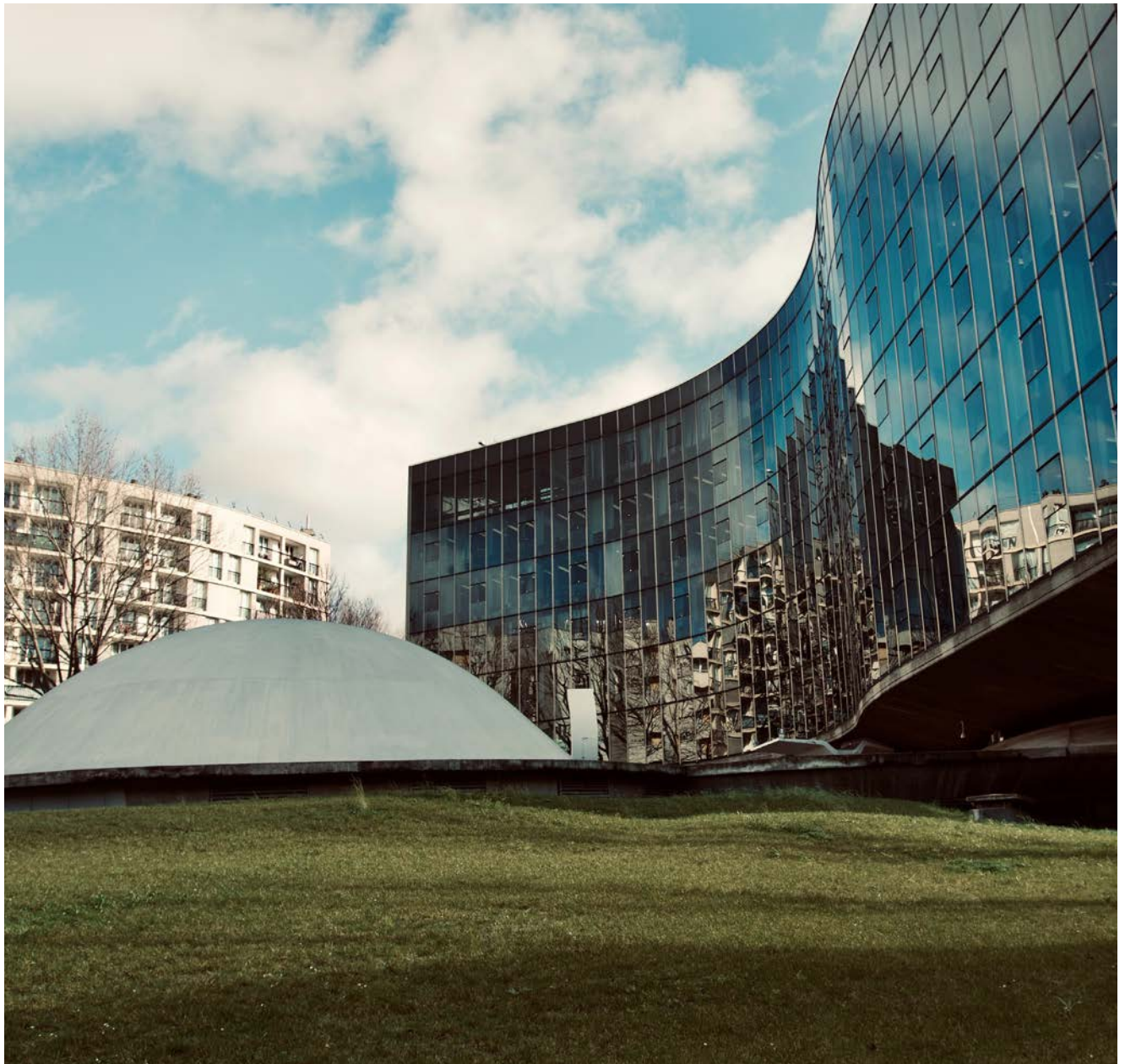
Dans le Croissant Ouest, les valeurs locatives sont très disparates et, alors que Péri-Défense est le seul secteur à afficher une hausse de son loyer prime (405 €/m²/an soit

+5% en tendance annuelle), celui de Neuilly-Levallois est en retrait de -18%, pour atterrir à 544 €/m²/an. Ce secteur a toujours été sujet aux fortes variations compte tenu des écarts de valeurs constatés entre Neuilly-sur-Seine et Levallois-Perret.

En Première Couronne aussi les valeurs locatives ne suivent pas toutes la même direction. Alors que le loyer prime est orienté à la hausse en Première Couronne Sud (389 €/m²/an soit +10% sur un an), il est en baisse en Première Couronne Nord et Est avec respectivement -2% et -5%.

Partout ailleurs en périphérie, le loyer prime est plutôt orienté à la baisse

et ne concerne qu'une petite minorité d'immeubles. La tendance est moins marquée pour le loyer moyen de seconde main, certains secteurs affichant même une hausse. Démonstration parfaite de ce marché à deux vitesses : le secteur de Saint Quentin, qui voit son loyer prime reculer de 21% sur un an alors que son loyer moyen de seconde main progresse de 2% sur cette même période. L'absence de développements neufs en blanc sur ces secteurs raréfie les valeurs prime. A défaut, les utilisateurs se reportent sur les meilleures surfaces de seconde main.



Et demain ?

1

En période de crise, les marchés les plus établis, offrant des immeubles de qualité avec une bonne connexion aux transports en commun, continuent de séduire les utilisateurs. Le réalisme finit toutefois par s'imposer : les utilisateurs deviennent plus exigeants en termes de loyer facial et un nombre croissant d'entre eux accepte de faire des arbitrages qui remettent dans le jeu des secteurs géographiques moins chers, parce qu'en périphérie, mais bénéficiant d'une bonne desserte et d'un temps de connexion réduit aux grandes infrastructures de transports.

2

Toute la périphérie ne peut toutefois espérer bénéficier d'une telle dynamique. Les secteurs trop excentrés et dont l'offre ne répond pas - ou plus - aux nouvelles exigences des utilisateurs, qu'elles soient environnementales ou organisationnelles, resteront à l'écart et ne peuvent sans doute qu'espérer un rôle marginal sur le marché locatif.

3

Les opérations de restructuration / reconstruction devraient croître au cours des deux prochaines années dans Paris intra-muros, venant encourager la modération des loyers prime et redonner un bol d'air aux utilisateurs attachés à la ville centre. Toutefois ce souffle pourrait n'être que de courte durée : des pièces ont été remises dans le juke-box de la raréfaction de l'offre de Grade A dans Paris intra-muros avec le pastillage du PLU bioclimatique et l'hostilité qu'il révèle pour les immeubles de bureaux.

4

La forte indexation des loyers en cours de bail et le tassement parallèle des valeurs de commercialisation pourraient apporter une nouvelle dynamique au marché locatif et venir alimenter la demande placée de certains secteurs géographiques. Cet effet ciseau alimentera également les renégociations de baux, auxquelles les propriétaires devront prêter une oreille attentive.

5

L'essoufflement de la demande placée constaté dès le quatrième trimestre 2022 se poursuit et devrait perdurer au second semestre 2023. Dans ce contexte chahuté, l'atterrissage de l'activité transactionnelle pourrait se faire bien en dessous de la barre des 2 millions de m² pour l'ensemble de l'année 2023.

6

Le ralentissement de l'activité transactionnelle semble donc s'inscrire sur la durée. Il a notamment été alimenté par la généralisation du flex office, qui s'est développé avec le télétravail. Il n'est toutefois pas évident que ce mouvement se poursuive et continue de prendre de l'ampleur : face à un contexte économique qui se tend et qui suppose des équipes pleinement mobilisées et unies, un nombre croissant d'entreprises réfléchissent au RTO (return to office). Par ailleurs, la baisse de productivité qui touchent beaucoup de pans de notre économie devrait conduire nombre d'entreprises à protéger leurs marges et/ou à abaisser leur point mort, redonnant ainsi de l'attrait au meilleur de la Première Couronne.



Savills team

Décryptages, tendances, perspectives du secteur de l'immobilier tertiaire, nos équipes de recherche spécialisées vous donnent un aperçu des tendances actuelles du marché et des prévisions pour vous aider à prendre les bonnes décisions en matière immobilière.

Agency

Bertrand Renaudeau d'Arc

Director of Agency
Department
+33 6 08 18 38 47
brdarc@savills.fr

Serge Vayer

Head Of Occupier Services
+33 1 44 51 50 28
svayer@savills.fr

Fabrice Le Roux

Head Of Workthere France
+33 6 15 33 49 79
fabrice.leroux@workthere.fr

Research France

Cyril Robert

Head of Research
+33 6 11 82 13 88
cyril.robert@savills.fr

Justine Rechaux

Research analyst
+33 1 44 51 73 00
justine.rechaux@savills.fr

Maxime Bolis

Graphic Designer
Cover ©Léo Léo - Pexels