

Briefing note

Un trimestre porté par les grandes transactions

T3 2017



EN BREF

L'activité locative repart à la hausse au T3

■ Depuis le début de l'année 2017, 1 765 820 m² de bureaux ont été commercialisés en Ile-de-France, soit un résultat en progression annuelle de 2%. Les 589 100 m² loués au T3 se révèlent particulièrement encourageants, comparés aux 518 400 m² enregistrés lors du T2 (+14% d'évolution trimestrielle).

■ Trois tendances majeures soutiennent le dynamisme du marché de bureaux en 2017 : la multiplication des signatures supérieures à 5 000 m² avec une part importante de pré-commercialisation, la bonne

performance de Paris et surtout le fort dynamisme de la périphérie.

■ Malgré un de taux de vacance de 2.8%, soit le seuil le plus bas jamais enregistré, le QCA parvient à tirer son épingle du jeu et reste une cible de choix pour les entreprises désireuses d'installer leurs bureaux dans un cadre urbain et attractif pour leurs employés. Avec 314 530 m² placés depuis le début de l'année, le QCA renouvelle sa performance de l'an passé.

■ Le dynamisme enregistré sur le segment des grandes transactions

profite également aux secteurs de la périphérie immédiate de Paris, notamment dans le Croissant Ouest. Ces localisations bénéficient de deux avantages essentiels : une offre abondante de surfaces neuves et des loyers qui n'ont pas encore augmenté de manière significative par rapport à Paris. Avec une bonne couverture en transport qui devrait s'étendre dans le cadre du Grand Paris, ces secteurs espèrent profiter du report des utilisateurs qui ne parviennent pas à s'implanter dans les quartiers centraux de la capitale.

Rentrée, reprise, réformes

Bonne nouvelle pour l'économie française : la majorité des observateurs s'accordent sur l'amélioration de la situation en France, portée par un contexte mondial plus favorable. Selon les dernières estimations de l'Insee, la croissance de la zone euro s'est maintenue à + 0,6%, comme au premier trimestre et l'économie française a progressé de + 0,5% pour le troisième trimestre consécutif. D'ici la fin de l'année, la croissance devrait atteindre + 1,8%, un résultat positif après trois années de progression modeste autour des + 1%.

Cette situation de reprise économique se traduit par la multiplication d'indicateurs favorables.

Le recul du taux de chômage devrait s'accroître et ce dernier pourrait atteindre 9,4% en fin d'année (contre 10% un an plus tôt). Le climat des affaires s'est également amélioré : l'indice s'est élevé progressivement pour atteindre 109 points en septembre 2017, soit son plus haut niveau depuis début 2011. Enfin, l'investissement des entreprises devrait rester soutenu d'ici la fin de l'année et augmenter de 3,9 % en 2017 après + 3,4 % en 2016.

Toutefois, malgré un contexte économique porteur et une volonté affirmée de réforme, il convient de

INFOGRAPHIE 1

Economie Des indicateurs encourageants



Taux de chômage
-0,1% au T2 2017



Climat des affaires
109 points en septembre 2017



Investissement des entreprises
+3,9% estimé en 2017

Source: Savills, INSEE

rester prudent quant à l'amélioration de la situation française et mondiale.

Une demande placée en hausse

Après un deuxième trimestre 2017 en demi-teinte, le marché immobilier de bureaux en Ile-de-France a connu une embellie durant la période estivale et enregistre 589 800 m² commercialisés. Cumulée depuis le début 2017, la demande placée en Ile-de-France s'élève ainsi à 1 765 820 m², un résultat en progression de 2% comparé à l'an dernier. De manière significative, la dynamique du marché est soutenue par des tendances identiques à celles du premier trimestre : la multiplication des signatures supérieures à 5 000 m², la bonne performance de Paris et surtout le fort dynamisme de la périphérie.

Le poids des méga-deals

Avec 20 transactions enregistrées pour un total de 262 532 m² au T3 2017, le marché immobilier des grandes surfaces supérieures à 5 000 m² réalise une très belle performance. Au total, 50 transactions sont venues animer le marché en 2017, pour un volume cumulé de 728 870 m², un niveau inédit depuis 2012. Environ 70% de ces transactions sont des pré-commercialisations d'immeubles neufs ou restructurés, un chiffre qui traduit l'intérêt marqué des compagnies pour ce type de projets.

Avec 7 transactions supérieures ou égales à 25 000 m², le marché francilien bénéficie du renouveau

d'appétit des grandes entreprises, issues notamment des secteurs de l'assurance et de la finance. Parmi les transactions phare de 2017, la prise à bail des Tours Duo (90 000 m²) par Natixis et le positionnement de Groupama sur plus de 60 000 m² à Nanterre ont boosté les chiffres du T1. Le T3 n'est pas en reste avec la signature d'Orange sur le programme Bridge à Issy-les-Moulineaux (54 000 m²).

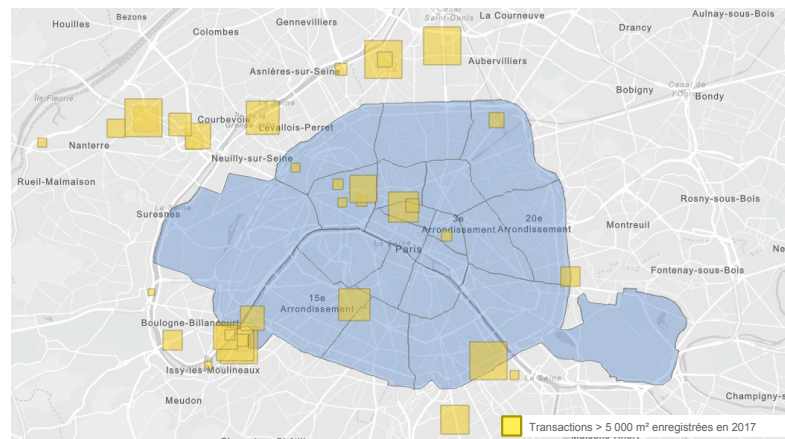
Le dynamisme de la proche périphérie

Ce rebond du segment des grandes transactions profite principalement aux secteurs périphériques de Paris. Boosté par la performance des sous-secteurs Boucle Sud, Neuilly-Levallois et Péri-Défense, le Croissant Ouest connaît une forte augmentation de son activité. À la fin du T3 2017, le volume cumulé de la demande placée s'élève à 509 300 m², et ce résultat dépasse déjà le total de 2016 (pour rappel 472 170 m²). Si l'activité se maintient à ce rythme, l'année 2017 devrait tout simplement être exceptionnelle pour le Croissant Ouest.

En Première Couronne, avec près de 263 000 m² transactés, la progression est également notable (+ 57% par rapport à 2016), grâce à la très belle performance du sous-secteur Nord, remarquable par sa constance alors que le marché offre habituellement une évolution en dent de scie (43 500 m² commercialisés au T1, 47 200 m² au T2, et 44 100 m² au T3). Deux transactions supérieures à 30 000 m² expliquent en partie ce résultat : la

CARTE 1

Localisation des grandes transactions La périphérie, une solution de repli pour les entreprises



Source : ESRI, Savills, Immostat - Taille de l'icône proportionnelle à la surface louée

→ région IDF a signé un bail de 33 000 m² à St-Ouen au T1 2017 et la SNCF a consolidé ses surfaces sur St-Denis (34 000 m² au T3).

Les quartiers d'affaires : Paris résiste, La Défense en repli

Face à cette tendance, force est de constater qu'en dépit d'un manque d'offre chronique, Paris parvient à tirer son épingle du jeu et reste une cible de choix pour les entreprises désireuses d'installer leur bureaux dans un cadre urbain, diversifié et attractif pour leurs employés.

Malgré une demande placée en recul de -7%, Paris enregistre un volume de 724 000 m² de bureaux commercialisés et continue de faire la course en tête. Le QCA, les arrondissements 12-13 et 14-15 se partagent près de 75% de la demande placée parisienne (respectivement 44%, 18% et 13%). En dépit d'un taux de vacance à 2,8%, son plus bas niveau jamais enregistré, le QCA renouvelle sa performance de l'an passé avec 314 530 m² placés depuis le début de l'année. La forte proportion de pré-commercialisation sur le créneau des grandes surfaces (environ 70%) explique le bon niveau d'activité enregistré et confirme l'intérêt prononcé des entreprises pour ce quartier d'affaires.

À l'inverse, la situation est plus mitigée à La Défense. Après un deuxième trimestre plutôt dynamique, la demande placée a rechuté au T3, pour s'établir à 21 204 m². Moteur traditionnel de l'activité dans ce

quartier d'affaires, l'absence de grandes transactions pénalise lourdement ce secteur.

Offre immédiate : de grandes disparités selon les secteurs

3 538 000 m² de bureaux sont actuellement disponibles en Ile-de-France, un niveau quasi stable depuis près d'un an (seulement -2% en évolution annuelle). En conséquence, peu de variations sont observables concernant le taux de vacance, qui se maintient à 6,7%.

Toujours sous tension, avec un taux de vacance de 3,2%, le marché de Paris dispose d'une offre immédiate très faible, atteignant les 525 000 m² à la fin du T3. Tous les arrondissements de la capitale connaissent une tendance baissière de leur stock immédiat, exceptés les secteurs Paris 18-19-20 et Paris Centre Ouest Hors QCA ; ces secteurs affichent des taux de vacance supérieurs à 5% et une part d'offres neuves relativement importante dans Paris intra-muros.

À La Défense, le taux de vacance se maintient à 8,2%. L'offre immédiate continue sa très lente décrue entamée début 2017 pour atteindre les 293 000 m². En revanche, la part de surfaces neuves, totalisant à peine 31 000 m², a drastiquement diminuée de moitié en an.

À l'inverse, le Croissant Ouest affiche de fortes disponibilités et un taux de vacance à 12%, en dépit d'une demande placée assez élevée. Avec 200 000 m² de bureaux neufs, soit

28% de son stock immédiat, ce secteur constitue un réservoir de surfaces de qualité, en mesure de tirer profit de sa proximité avec le quartier d'affaires de La Défense.

En Première Couronne, l'offre immédiate se maintient globalement à un niveau stable. Au Nord et au Sud, les marchés montrent de nombreuses similarités, avec de fortes disponibilités, un stock important de surfaces neuves et un taux de vacance avoisinant les 10%. La situation est, en revanche, inverse en tout point pour la Première Couronne Est qui dispose de peu de bureaux de qualité et affiche un taux de vacance de 4%.

Peu d'évolution des valeurs locatives moyennes

Dans un contexte de contraction de l'offre à Paris, la remontée des loyers reste globalement très maîtrisée. À titre indicatif, le loyer moyen neuf dans le QCA reste sous la barre des 700€/m²/an (689€/m²/an). Seuls certains arrondissements parisiens sont concernés par une légère hausse des valeurs locatives de seconde main, notamment les secteurs Paris 12-13 et Paris 3-4-10-11 (respectivement +6% et +4%).

Les loyers de La Défense se caractérisent également par leur grande stabilité et s'établissent en moyenne à 442 €/m²/an pour des biens de première main. Dans l'immédiate périphérie, on observe des loyers assez similaires pour des immeubles de même standing, 437€/m²/an en Boucle Sud et 429 €/m²/an à Neuilly-Levallois.

TABLEAU 1

Marchés en Ile-de-France Indicateurs immobiliers Immostat et tendances

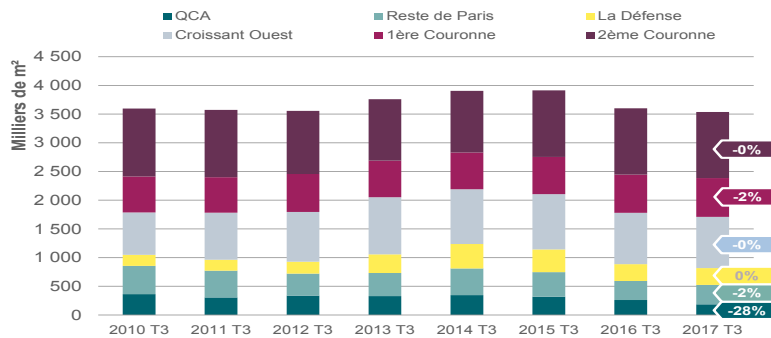
	Demande placée (m ²)- cumul de l'année		Offre immédiate (m ²)		Taux de vacance		Loyer moyen Neuf (HT HC €/m ² /an)	
	2017	Evolution annuelle	T3 2017	Evolution annuelle	T3 2017	Tendance annuelle	T3 2017	Tendance annuelle
Paris QCA	314 529	-1%	186 000	-28%	2,8%	↓	689	↓
Paris	723 991	-7%	525 000	-11%	3,2%	=	572	=
La Défense	97 692	-58%	293 000	0%	8,2%	↓	442	↓
Croissant Ouest	509 286	+51%	891 000	-5%	12%	↓	347	↓
1ère Couronne	262 985	+57%	677 000	0%	8,6%	↔	294	↔
2ème Couronne	171 865	-23%	1 152 000	0%	6,5%	=	189	↔

Source: Savills, Immostat

→ En Première Couronne, une légère tendance haussière a pesé sur les loyers moyens neufs au Nord et au Sud, qui se situent à présent entre 310 et 320 € HT HC/m²/an. Les valeurs de

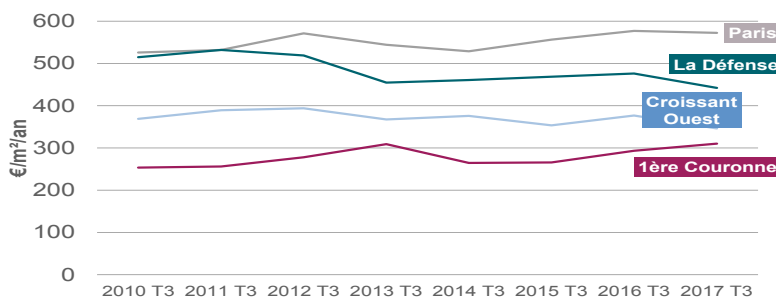
la Première Couronne Est sont, quant à elles, plus en retrait (244 € HT HC /m²/an pour du neuf).

GRAPH 1
Contraction de l'offre immédiate Fort recul enregistré dans le QCA



Source: Savills, Immostat

GRAPH 2
Loyer moyen neuf en Ile-de-France Grande résilience des loyers, malgré la contraction de l'offre immédiate



Source: Savills, Immostat

Perspectives

■ Les résultats enregistrés au T3 2017 ont conforté nos prévisions sur le marché en Ile-de-France : sous l'impulsion de signatures records, la demande placée devrait atteindre, voire dépasser les 2,5 millions à fin 2017.

■ Concernant les livraisons futures, plus de 350 000 m² d'opérations sont attendues à Paris et la Défense à partir de 2018 (environ 150 000 m² dans le QCA et 230 000 m² à la Défense). Devant le succès des pré-commercialisations, les promoteurs, bien suivis par les investisseurs, n'hésitent plus à multiplier les opérations dans ces secteurs à forte demande.

■ La montée en puissance des tiers-lieux, définis comme un 3^{ème} espace distinct du domicile et du travail, accentue la concurrence sur le marché des bureaux. Sous cette appellation sont regroupés les espaces de coworking, les bureaux mutualisés, les fablabs, mais aussi les incubateurs et les pépinières.

■ Les nouveaux programmes poursuivent leur mutation. Dans la logique de l'évolution des modes de travail, les concepts de flexibilité et de service à la personne prennent un caractère prioritaire. Parallèlement, les promoteurs mettent également l'accent sur une plus grande hybridation des programmes (bureaux, commerce, résidences).

Savills France

Please contact us for further information



Will Woodhead
CEO Savills France
+33 1 44 51 73 21
wwoodhead@savills.fr



Bertrand Renaudeau d'Arc
Head of Agency
+33 1 44 51 73 22
brdarc@savills.fr



Marie-Josée Lopes
Head of Research
+33 1 44 51 17 50
mjlopes@savills.fr



Emilie Renté
Analyst
+33 1 44 51 50 37
erente@savills.fr

Savills plc

Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 700 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.