

Briefing note

Le marché reprend son souffle

S1 2017



EN BREF

L'activité locative marque une pause au deuxième trimestre

■ Au cours du S1 2017, 1 164 600 m² de bureaux ont été commercialisés en Ile-de-France, soit un résultat en progression annuelle de 4%.

■ Dans le détail, la demande placée du T2 s'élève à 502 100 m², un résultat plutôt décevant comparé aux 662 600 m² enregistrés au premier trimestre (-24%).

■ Les grandes transactions supérieures à 5 000 m² sont en net recul et ne représentent que 21% de la demande placée au T2 2017 (contre 49% au T1).

■ Alors que Paris, la Défense et la 2^{ème} Couronne accusent des baisses respectives de -11%, -56% et -6% de leur activité, le Croissant Ouest et la Première Couronne voient leur marché relever la tête.

■ Composée de 3,54 millions de m², l'offre immédiate en Ile-de-France diminue de -5% par rapport au T2 2016. Le taux de vacance se situe à 6,7% au T2 2017. Selon les secteurs, l'offre immédiatement disponible se raréfie, notamment dans Paris intra-muros où les taux de vacance atteignent des niveaux records.

■ Au T2, peu d'évolution concernant les loyers en Ile-de-France. Néanmoins, une certaine pression sur les valeurs locatives est notable dans les secteurs les plus dynamiques, en particulier dans le Croissant Ouest et certains arrondissements parisiens.

.....
 "Le T2 se caractérise par une baisse d'activité notable sur le segment des grandes transactions" Emilie Renté, Savills Research

De l'optimisme ... avec modération

■ Après plusieurs mois incertains de campagne électorale, l'élection d'Emmanuel Macron à la présidence française ainsi que la victoire de son parti aux élections législatives ont balayé les incertitudes et rassuré les marchés financiers.

■ L'amélioration de la conjoncture économique en France a été commentée par de nombreux analystes. Bien que la croissance du PIB français reste encore inférieure à celle du PIB européen (+0,5% au T2 2017), la situation devrait s'inverser au cours du second semestre 2017 : les prévisions suggèrent une augmentation annuelle totale de +1,4% en 2017 et de +1,7% en 2018. Ainsi, le PIB français serait en passe de retrouver un rythme de croissance proche voire supérieur à la moyenne européenne après quatre années assez ternes.

■ Néanmoins, il convient de garder une certaine prudence au vue de cette embellie ... 10 ans après la crise de 2007, les économies se relèvent encore progressivement. La tâche sera sans doute complexe pour le nouveau gouvernement, déjà attendu sur la question de la Loi Travail à la rentrée 2017.

INFOGRAPHIE 1 **Economie** Des indicateurs plus positifs



Taux de chômage
-0,4% au T1 2017



Climat des affaires
106 points en juin 2017



Croissance du PIB
+0,5% au T2 2017

Source: Savills, INSEE

Dynamisme de la proche périphérie

■ À la fin du premier semestre 2017, la demande placée en Ile-de France s'est maintenue dans des volumes proches de ceux de l'an passé, avec 1 164 600 m² commercialisés contre 1 123 400 m² au S1 2016, soit un chiffre en progression annuelle de 4%. Néanmoins, ce bon résultat semestriel cache un certain ralentissement de l'activité : ces trois derniers mois, seuls 502 100 m² de bureaux ont été commercialisés contre 662 600 m² au premier trimestre 2017. Il apparaît ainsi que les bons résultats enregistrés au T1 ont permis de compenser un repli trimestriel de -24%.

■ Cette baisse d'activité au cours du T2 2017 a été particulièrement notable sur le segment des grandes transactions qui ne compte que 8 signatures > 5 000 m² enregistrées contre 20 au T1. Néanmoins, en volume cumulé ce marché enregistre une progression de 16% par rapport au S1 2016, notamment due à la signature de méga-deals. En ce qui concerne les autres tranches de surfaces, l'activité est plutôt bien orientée. Concernant le marché des surfaces intermédiaires (entre 1 000 m² et 5 000 m²), celui-ci a enregistré une hausse entre le T1 et le T2, qui se traduit par un cumul semestriel en progression de 8%. De même, la demande des utilisateurs pour les petites et moyennes surfaces (<1 000 m²) a progressé entre le T1 et le T2, bien que le cumul semestriel laisse apparaître une contraction de

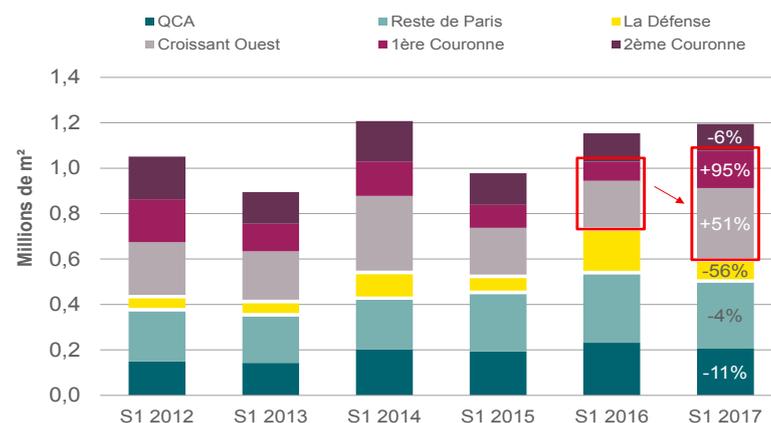
-11% par rapport au S1 2016.

■ Selon les secteurs géographiques, l'activité est inégalement répartie. Considérant l'ensemble du semestre, seuls le Croissant Ouest et la Première Couronne ont réussi à tirer leur épingle du jeu, tandis que Paris, la Défense et la Deuxième Couronne ont connu un certain tassement de leur marché (respectivement -7%, -56% et -6% par rapport au S1 2016).

■ Boosté par la performance des sous-secteurs Boucle Sud et Péri-Défense, le Croissant Ouest voit sa demande placée augmenter de 50% au S1 2017 (au total, 309 700 m² commercialisés contre 205 800 m² au S1 2016). Avec plus de 46 000 m² signés au T1, la prise à bail par Groupama des immeubles West Park, Crystal Défense et Défense 4-5-6 a permis de capitaliser un volume important de mètres carrés qui a largement contribué à la performance du Croissant Ouest. Au T2, une seule signature >5 000 m² a été enregistrée dans le secteur Boucle Sud où l'entreprise CapGemini s'est positionnée sur près de 33 000 m² dans l'immeuble « Aquarel ».

■ Résultat notable également, la demande placée en Première Couronne a quasiment doublé de volume, passant de 84 800 m² au S1 2016 à 165 000 m² au S1 2017. Les trois sous-secteurs se distinguent par leur dynamisme, en particulier la Première Couronne Nord où trois grandes transactions ont été enregistrées depuis le début

GRAPH 1 **Demande placée** Bonne dynamique dans le Croissant Ouest et en Première Couronne



Graph source: Savills, Immostat

→ de l'année. Sont recensées sur ce segment de surface les prises à bail du Conseil Régional d'Ile-de-France au T1 (33 000 m²) ; puis au T2, celles du Régime Social des Indépendants (8 700 m²) et de l'entreprise SIACI à Clichy (environ 7 300 m²).

■ À Paris, la situation est plus contrastée. Avec 496 200 m² commercialisés au S1 2017, la demande placée recule de -7% dans la Capitale. Seuls deux secteurs, Paris 5-6-7 et Paris 14-15 affichent un résultat en progression par rapport au S1 2016 (respectivement 28% et 2%). Dans le QCA, la demande placée recule sur toutes les tranches de surfaces, excepté celle des grandes transactions. Deux signatures d'envergure viennent en effet soutenir ce segment de marché : Gide Loyrette Nouel sur 18 500 m² et Hermès sur 6 400 m², toutes deux situées dans le 8^{ème} arrondissement.

■ La Défense, même si le T2 enregistre un meilleur volume, n'enregistre que 76 000 m² commercialisés sur l'ensemble du semestre, soit un résultat en baisse de -57% par rapport au S1 2016. Malgré deux signatures de plus 5 000 m² au T2 (la prise à bail de RTE sur le Palatin et la signature de Deloitte sur Opus 12), ce semestre souffre toujours de la comparaison avec un premier semestre 2016 record où de très grands utilisateurs s'étaient installés sur le secteur, dont Saint-Gobain sur plus de 49 000 m², RTE dans l'immeuble Window sur près de 44 000 m² et Deloitte dans la Tour Majunga sur environ 31 000 m².

■ La tendance est également à la baisse en Deuxième Couronne où la demande placée atteint 117 300 m² à la fin du S1 2017, soit un résultat en repli de -5%. Insuffisante pour relever ces chiffres, une seule signature > 5 000 m² est venue animer le sous-secteur Marne-La vallée au T2 2017.

Nouveau repli de l'offre immédiate

■ Au T2 2017, l'offre immédiate en Ile-de-France diminue à nouveau pour atteindre 3,54 millions de m². Dans le même temps, le taux de vacance d'Ile-de-France se maintient à 6,7%.

■ Toujours sous tension, le marché parisien affiche un stock immédiat très faible, d'à peine 571 000 m² à la fin du T2. Le taux de vacance baisse et atteint les 3,1%, un niveau qui n'avait pas été atteint depuis 2007. Seul le secteur Paris Centre Ouest Hors QCA affiche un taux de vacance supérieur à 5% et une part d'offres neuves tout à fait inédite dans Paris. Partout ailleurs dans la Capitale, l'offre immédiate se raréfie fortement... le secteur Paris 12-13 connaît le taux de vacance le plus faible d'Ile-de-France à 1,9%. Dans ce contexte, la multiplication d'offres alternatives se poursuit au T2 2017 avec la montée en puissance de grands acteurs du coworking : à titre d'exemple, Regus a pris à bail 4 500 m² dans l'immeuble SHIFT, tandis que Nextdoor s'engageait sur une surface plus importante encore, de 9 000 m² dans l'actif VICINIA.

■ À la Défense, la baisse de l'offre immédiate se poursuit encore avec 283 000 m² disponibles à la fin du T2 2017. De ce fait, le taux de vacance s'établit désormais à 7,9%. L'offre neuve et restructurée a de nouveau reculé et représente aujourd'hui moins de 12% du stock (soit à peine 34 000 m²). Dans ce contexte, les offres de coworking se développent également dans ce secteur d'affaires prisé, avec au T2 la signature de Nextdoor dans l'immeuble Cœur Défense qui lui permet de doubler ses surfaces pour les porter à 8 730 m².

■ La tendance baissière de l'offre immédiate est également observable en périphérie mais avec moins d'intensité. Ainsi, excepté en Boucle Nord où la vacance progresse, tous les sous-secteurs du Croissant Ouest voient leur stock se contracter (en particulier Neuilly-Levallois). En Première Couronne, l'offre immédiate diminue fortement dans le secteur Est (-30%) tandis qu'elle progresse dans deux des trois secteurs.

Tendance haussière des valeurs locatives

■ Dans un contexte de contraction de l'offre, la remontée des loyers s'est accentuée en Ile-de-France. Concernant les valeurs locatives de seconde main, la tendance haussière des loyers est notable dans la majorité des secteurs franciliens, en particulier dans le Croissant Ouest (+ 9,5% de hausse en Péri-Défense et Boucle Sud, +6,6% en Boucle Nord) et dans

TABLEAU 1

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

	Demande placée (m ²)		Offre immédiate (m ²)		Taux de vacance		Loyer moyen Neuf (HT HC €/m ² /an)	
	S1 2017	Evolution annuelle	T2 2017	Evolution annuelle	T2 2017	Tendance annuelle	T2 2017	Tendance annuelle
Paris QCA	205 760	-11%	199 000	-24%	3,0%	↓	643	↓
Paris	496 298	-4%	517 000	-19%	3,2%	↓	550	=
La Défense	76 420	-56%	283 000	-5%	7,9%	↓	448	↓
Croissant Ouest	309 712	+51%	896 000	-5%	12,1%	↓	379	↗
1ère Couronne	164 946	+95%	673 000	-1%	8,6%	↓	276	↓
2ème Couronne	117 257	-6%	1 175 000	+1%	6,6%	↗	185	=

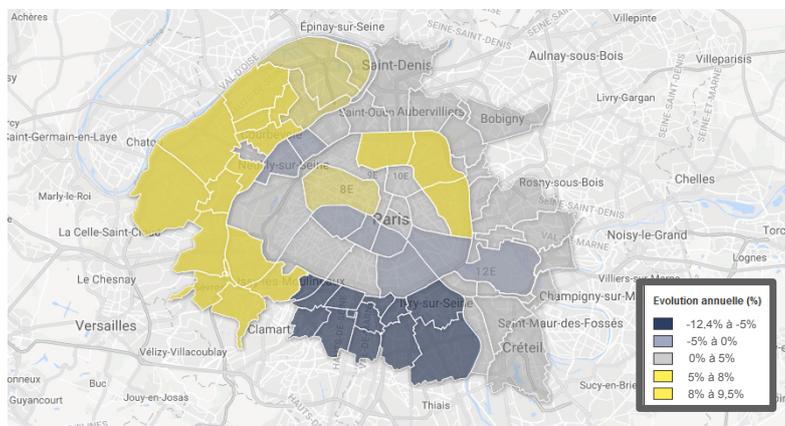
Source: Savills, Immostat

→ certains secteurs parisiens (+8,7% pour Paris 18-19-20, +5,2% pour le QCA...).

■ Plus ciblée géographiquement, la pression sur les loyers est également décelable pour les actifs neufs ou restructurés : ainsi, Paris et le Croissant Ouest concentrent la hausse des loyers de première main au T2 : +27%

dans Paris 3-4-10-11 (542 €/m²/an), +10% dans le secteur Péri-Défense (359 €/m²/an), +8% dans la Boucle Sud (437 €/m²/an) et enfin +6% dans Paris 12-13 (507 €/m²/an). Ailleurs en Ile-de-France, le loyer moyen neuf est soit stable, soit orienté à la baisse : le plus fort recul de -8% est enregistré à la Défense et en Deuxième Couronne Sud. ■

CARTE 1 **Evolution du loyer moyen de seconde main** Pression sur les loyers à Paris et dans le Croissant Ouest



Graph source: Savills, Immostat - Comparaison entre le T2 2017 et le T2 2016

Perspectives

Relativiser les chiffres du T2 et anticiper la fin de l'année

■ Les résultats en demi-teinte enregistrés au cours du deuxième trimestre sont avant tout le signe d'une période de flottement, en grande partie due aux troubles de la campagne électorale.

■ À ce titre, les perspectives sont plus encourageantes pour le second semestre. L'activité immobilière devrait renouer avec une nouvelle dynamique sous l'impulsion d'un optimisme retrouvé sur le plan politique et économique.

■ Par ailleurs, l'année 2017 devrait se distinguer comme l'année des « méga-deals », compte tenu des très grandes transactions déjà réalisées et de celles probablement à venir.

■ Dans cette perspective, nous estimons que la demande placée à la fin de l'année 2017 devrait dépasser les 2,44 millions (résultat enregistré en 2016).

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.