

France T1 2023

Q
SPOTLIGHT
Savills Research

Marché Locatif Ile-de-France



Les tendances et les perspectives du marché locatif des bureaux

Highlights

1. Avec seulement 317 437 m² placés au cours des trois premiers mois de l'année 2023 en Ile-de-France, le marché locatif réalise son pire démarrage des deux dernières décennies
2. Pour la première fois depuis longtemps, l'activité transactionnelle a avantagé certains marchés de périphérie. Si cette tendance se confirme, elle indiquerait une réorientation de la décision immobilière d'un plus grand nombre d'entreprises autour de la notion de coût et d'attractivité du loyer
3. L'offre immédiate francilienne continue son ascension pour atteindre un nouveau record de surfaces disponibles : 4 427 000 m², soit une hausse de 8% sur un an. Elle se compose à 70% de surfaces de seconde main et se situe à 50% en Première et Deuxième Couronne
4. Au niveau régional, le taux de vacance frôle la barre de 8% à fin mars. Comme pour l'ensemble des indicateurs du marché locatif, de grandes disparités sont toutefois observées entre les secteurs puisque le taux de vacance fluctue de 1,9% (Paris 5/6/7) à 20,5% (Péri-Défense)
5. Le loyer prime pour Paris QCA s'établit à 993 €/m²/an à la fin du premier trimestre 2023. Il reste inscrit à la hausse (+7%) en tendance annuelle mais affiche une régression par rapport au trimestre précédent – marquant un coup d'arrêt à une longue période de progression
6. Les mesures d'accompagnement en Ile-de-France sont très hétérogènes et s'affichent à 24,1% à la fin du premier trimestre 2023. Leur évolution répond à une logique simple : là où il y a de la forte vacance, les mesures d'accompagnement explosent



Contexte Economique : Poussive mais positive

L'économie française avance. Lentement, mollement mais elle avance. La croissance du PIB français au premier trimestre 2023, tirée par la production industrielle et les exportations, atteint 0,2%. C'est plutôt mieux que prévu même si l'accès de faiblesse attendu en ce début d'année a bien lieu. La plupart des organismes de conjoncture ont en conséquence revu à la hausse leurs anticipations de croissance pour l'année 2023. La Banque de France table désormais sur +0,6%, soit le double de ce qui était attendu il y a encore trois mois. Le FMI de son côté annonce +0,7% tandis que, plus pessimiste, le cabinet FocusEconomics anticipe +0,5%.

Tous s'accordent donc sur la trajectoire globale de l'économie hexagonale même si des divergences demeurent sur son point d'atterrissage. Il faut dire qu'outre les inconnues d'ordre social, géopolitique, militaire ou climatique, ces scénarios restent suspendus à deux éléments clés difficilement prévisibles : l'ampleur de la raréfaction du crédit et l'évolution de la consommation des ménages.

Pour ce qui est du premier point, la France et les autres pays de la zone euro commencent à ressentir les effets concrets du resserrement de la politique monétaire de la Banque centrale européenne (BCE), pourtant initié il y a déjà un an dans le but de lutter contre l'inflation. Obtenu à grands coups de hausse des taux directeurs mais aussi au travers de la baisse de la liquidité bancaire et du renforcement des règles prudentielles des banques, le resserrement de la politique monétaire s'est traduit par une réduction significative de l'octroi de prêts au cours du premier trimestre 2023. Cette contraction a par ailleurs été accentuée par les répercussions de la crise bancaire, déclenchée en mars avec la faillite de Silicon Valley Bank et de Signature Bank aux Etats-Unis et le rachat en urgence de Crédit Suisse en Europe. Les effets de cette politique semblent commencer à porter leurs fruits sur l'inflation, quoique timidement. Si la hausse globale des prix reste inscrite sur une pente ascendante en avril 2023, à +5,9% en France et +7,0% dans la zone euro (contre respectivement +5,7% et +6,9% en mars), l'inflation sous-jacente (hors énergie et alimentation) se contracte pour la première

fois depuis le début 2022. L'interprétation de cette timide éclaircie déterminera le rythme et l'évolution de la politique monétaire de la BCE.

L'évolution de la consommation des ménages sera le second facteur clé quant au rythme de progression du PIB des prochains mois. La quasi stabilité du pouvoir d'achat par habitant (-0,1% en moyenne pour l'année 2022), tiré par les revalorisations salariales (+3,8%), les soutiens budgétaires (prestations et transferts) et la progression de la masse salariale générée par les fortes créations d'emplois (689 000 en 2022) n'a pas effacé l'impact réel et psychologique de l'inflation : les Français ont levé le pied en matière de consommation, renonçant à certaines dépenses, en reportant d'autres ou s'orientant vers le low-cost. Moteur essentiel de la croissance, la consommation des ménages s'est stabilisée en France au premier trimestre 2023 après avoir reculé de 1% au cours des trois derniers mois de 2022. Toute la question est de savoir si les Français vont progressivement réduire leur taux d'épargne pour consommer de nouveau ou s'ils resteront cantonnés dans une attitude prudente et attentiste. La confiance en l'avenir sera ici déterminante. Pour l'heure, les signaux fournis par l'indice de confiance des ménages, mesuré par l'Insee, ne sont guère encourageants : s'établissant à 83 en avril 2023, il reste historiquement bas en dépit d'une timide amélioration, se situant très en dessous de sa moyenne longue de 100 (entre 1987 et 2022). L'actuel accès de pessimisme est probablement très lié à la perception du phénomène inflationniste ainsi qu'à la conflictualité sociale à laquelle le pays est confronté. Seule note positive : les Français sont globalement plus optimistes sur leur situation personnelle que sur l'évolution générale. Une accalmie sur les prix et sur le front social seraient donc susceptibles d'insuffler un regain d'optimisme.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
PIB	2,6%	0,5%	1,2%	1,5%	1,5%	1,5%
Inflation (IPCH)	5,9%	5,2%	2,4%	1,9%	1,8%	1,9%
Taux de chômage	7,3%	7,4%	7,4%	7,2%	7,3%	7,2%

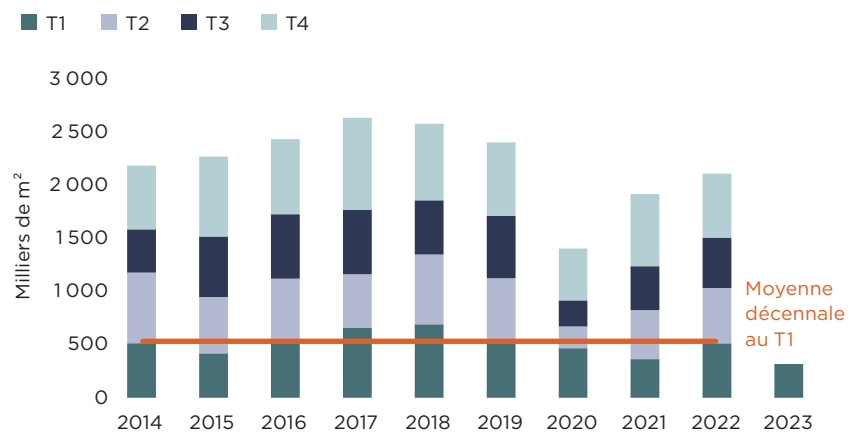
Source : FocusEconomics, Avril 2023

Demande Placée : Back to 2002 ?

Seulement 317 000 m² de bureaux ont été placés en Ile-de-France au cours des trois premiers mois de l'année. Il faut remonter à 2002 pour trouver un niveau aussi faible, marquant le point de rupture dans lequel est entré le marché locatif des bureaux. A la clé, une phase d'adaptation qui se dessine et une nouvelle économie générale qui se met en place.

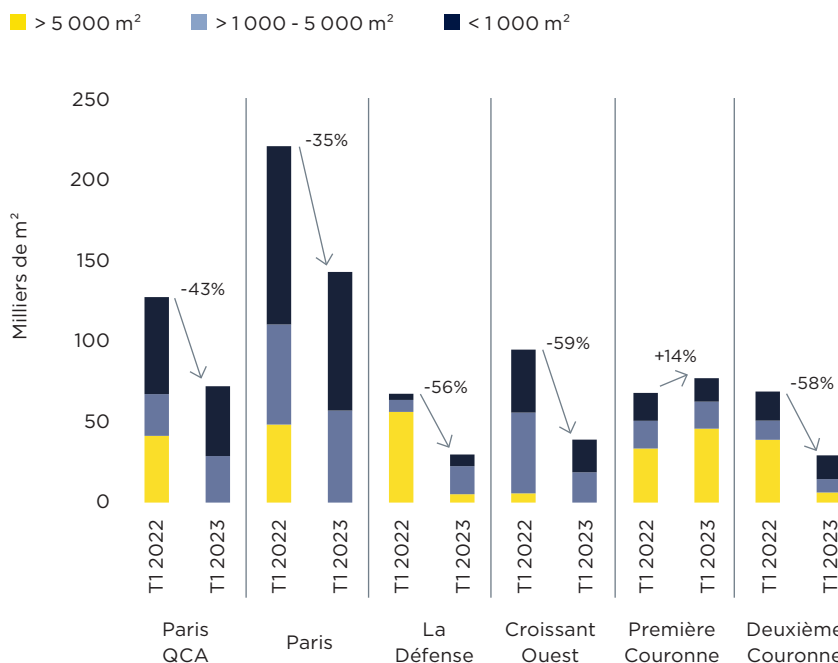
A fin mars, la demande placée en Ile-de-France baisse de 39% par rapport au premier trimestre de l'année précédente. Si tous les segments de surfaces sont touchés par ce ralentissement de l'activité transactionnelle, c'est avant tout celui des grandes transactions (supérieures à 5 000 m²), dont le volume chute de 69%, qui est impacté. Sur ce segment, seules 6 transactions ont été recensées depuis janvier 2023 et, fait rare - qui ne s'était pas observé depuis le premier trimestre 2013 - aucune d'entre elles ne s'est concrétisée dans Paris intra-muros. Ce scénario 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.

Graph 01 :
Evolution de la demande placée en Ile-de-France



Source : Savills Research / Immostat

Graph 02 :
Demande placée par secteur géographique et tranches de surfaces



Source : Savills Research / Immostat

Sur les segments des surfaces inférieures à 5 000 m², la contraction de la demande placée se fait pour l'instant moins ressentir. En effet, les surfaces intermédiaires (entre 1 000 et 5 000 m²) ainsi que les petites surfaces voient leurs volumes se rétracter respectivement de 21% et 24% en tendance annuelle.

En ce début d'année 2023, l'intérêt des utilisateurs pour les surfaces de Grade A perdure. Bien qu'elles ne représentent plus que 32% de la demande placée à l'échelle de l'Ile-de-France, contre 41% un an plus tôt, ce chiffre ne témoigne en aucun cas d'un désintérêt pour cette typologie de surfaces. Il s'agit plutôt d'une répercussion de la baisse de l'activité transactionnelle en grandes surfaces (les grands utilisateurs étant traditionnellement friands de l'offre de Grade A).

En termes géographiques, l'ensemble des grands secteurs affichent un net recul de la demande placée sur un an à l'exception de la Première Couronne, tirée par le dynamisme de l'activité locative de la Première Couronne Sud.

Même si Paris intra-muros reste en tête du classement régional en volume avec 142 632 m² transactés au cours des trois premiers mois de l'année – dont près de 72 000 m² rien que dans le QCA, ce résultat est en recul de 35% par rapport au premier trimestre 2022. Comme indiqué précédemment, aucune transaction de plus de 5 000 m² n'a été recensée au sein de Paris intra-muros au premier trimestre 2023. Cependant, plusieurs deals en cours de signature devraient venir alimenter la demande placée dans les mois à venir. En attendant, ce sont les petites surfaces qui tiennent la vedette : à fin mars, elles représentent 60% de l'activité transactionnelle dans Paris QCA.

De leur côté, La Défense et le Croissant Ouest affichent des niveaux d'activité transactionnelle en baisse respectivement de 56% et 59% en tendance annuelle. L'ensemble des segments de surfaces est touché par le déclin de l'activité, et là encore les grands utilisateurs sont absents – à l'exception d'une seule transaction à La Défense : 5 169 m² pris à bail au sein de THE CURVE par INDIGO GROUP. Malgré la chute de son niveau de

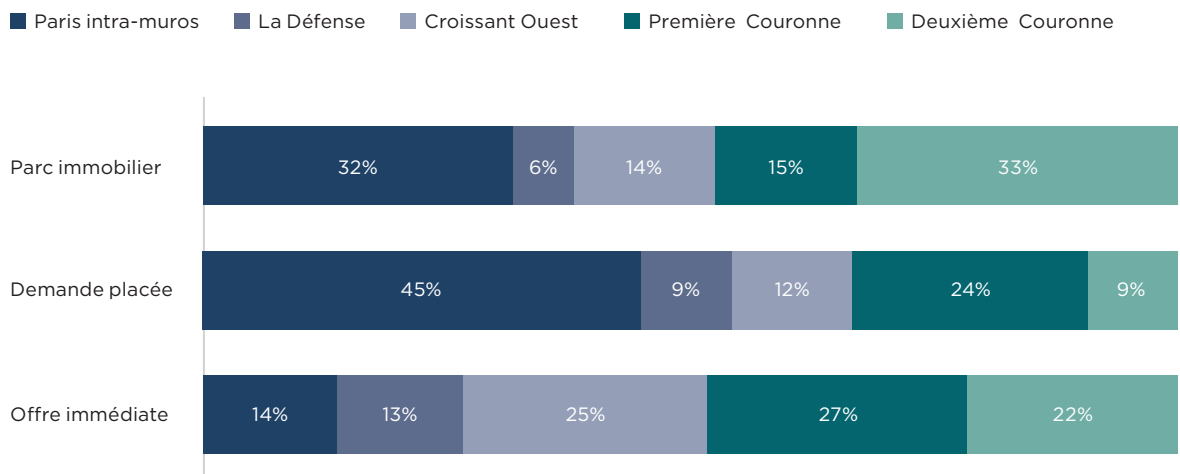
demande placée, La Défense conserve la même part dans la demande placée régionale par rapport au trimestre précédent : 9%.

Fait notable de ce début d'année 2023, la Première Couronne est le seul secteur à afficher un niveau de demande placée supérieur à celui enregistré un an auparavant, avec près de 77 000 m² placés - rappelons toutefois que ce niveau reste bien en dessous de ceux observés avant la crise sanitaire. Cette progression s'explique par le dynamisme de la Première Couronne Sud (+65% en tendance annuelle), qui tire enfin profit de son offre de Grade A généreuse, peu chère et bien connectée à l'ensemble du territoire régional pour séduire des grands utilisateurs. Trois transactions de plus de 5 000 m² y ont été signées au sein des immeubles suivants : NETWORK 2 à Bagneux par CDC (service IT), YUMA à Châtillon par SIEMENS MOBILITY et AQUEDUC à Gentilly par INFOPRO DIGITAL.

La Deuxième Couronne quant à elle continue de souffrir du déséquilibre avec les secteurs plus établis comme en témoigne le niveau de la demande placée du premier trimestre 2023 qui chute de 58% sur un an. Par ailleurs, alors que ce secteur représente 33% du parc tertiaire francilien – soit un niveau équivalent à celui de Paris intra-muros – il ne représente que 9% de la demande placée à l'échelle de l'Ile-de-France (contre 45% pour Paris intra-muros).

Graph 03 :

Parc immobilier, demande placée & offre immédiate : part des secteurs au niveau régional au T1 2023



Source : Savills Research / Immostat / ORIE

Offre Immédiate : L'ascension continue

Avec l'assouplissement de l'activité transactionnelle en Ile-de-France au premier trimestre 2023, l'offre immédiate continue son ascension pour atteindre 4 427 000 m² à la fin du premier trimestre 2023, soit une hausse de 8% sur un an et de plus de 50% par rapport au premier trimestre 2020.

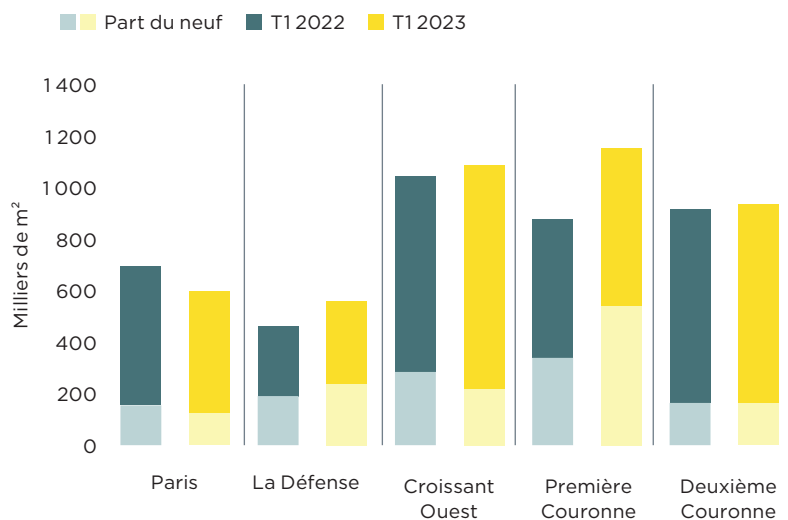
Même si le taux de vacance avait déjà atteint 7,7% en Ile-de-France en 2014, le niveau de l'offre immédiate à fin mars 2023 est inédit depuis une vingtaine d'années. Avec une majoration de 61 points de base en un an, le taux de vacance frôle désormais la barre des 8% et s'établit à 7,9%.

La région parisienne reste toutefois très fracturée en matière d'offre. C'est d'ailleurs une de ses caractéristiques depuis plusieurs années. Si la moyenne régionale s'établit à 7,9% à fin mars, l'écart est en effet abyssal entre Paris 5/6/7 et ses 1,9% de vacance et les 20,5% enregistrés dans Péri-Défense.

Dans Paris, la baisse des disponibilités est généralisée. Il n'y a que deux secteurs, Paris 18/19/20 et Paris 5/6/7, qui fassent exception, pour des raisons différentes. Dans le cas de Paris 5/6/7, il s'agit surtout d'un effet de base, l'offre immédiate étant tellement faible (23 000 m² seulement) que la moindre mise sur le marché se répercute dans le pourcentage d'évolution. Pour Paris 18/19/20, la situation est autre : il s'agit du secteur le moins « parisien » aux yeux des utilisateurs, avec une problématique d'image de marque. En dépit d'une demande placée en hausse en tendance annuelle, la commercialisation des offres y est plus lente qu'ailleurs.

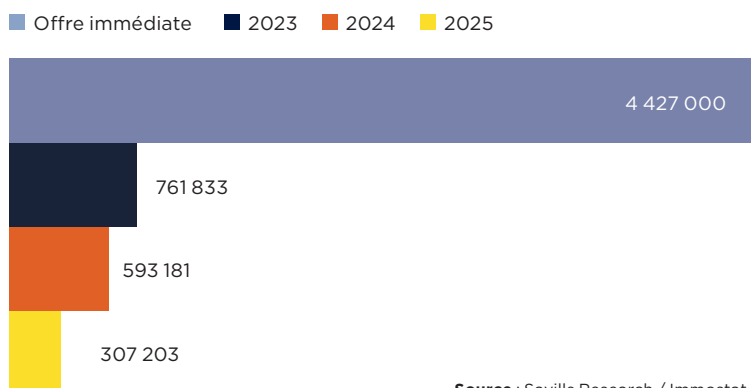
Ainsi, l'offre immédiate au sein de Paris est en retrait de 14% sur un an et se stabilise autour de 610 000 m², représentant 14% du stock à l'échelle régionale et témoignant à nouveau de la situation de sous-offre dans laquelle se trouve Paris. Corollaire logique de ces éléments de marché, le taux de vacance au sein de la Capitale est en baisse de 55 points de base sur un an pour atterrir à 3,5% à fin mars.

Graph 04 :
Offre immédiate par secteur géographique (T1 2022 vs T1 2023)



Source : Savills Research / Immostat

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



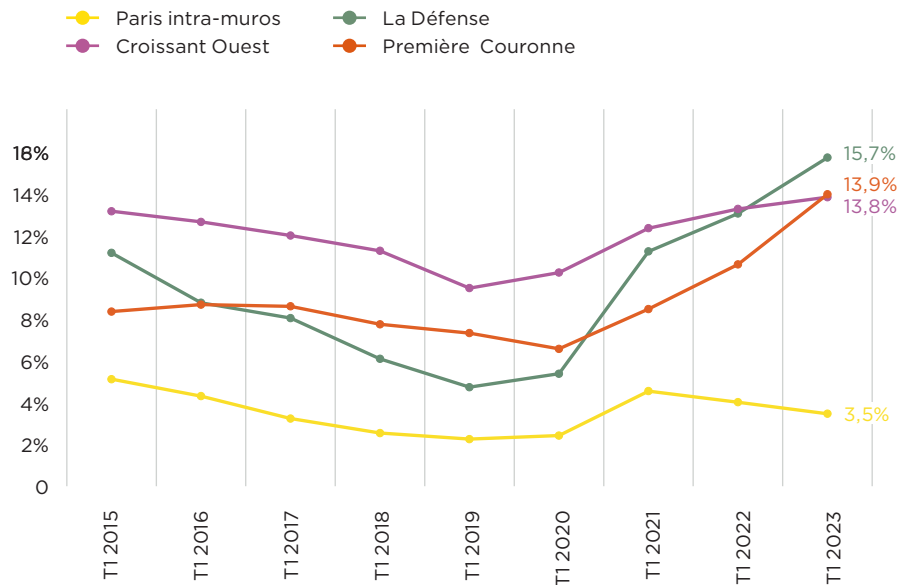
Source : Savills Research / Immostat

La situation est toute autre dans l'Outre-Périphérique.

La Défense représente à elle-seule 13% de l'offre immédiate francilienne, avec 570 000m² recensés (+21% en tendance annuelle). Cependant, la structure du stock disponible devrait être un atout pour ce secteur traditionnellement orienté vers les grands utilisateurs : 43% de l'offre immédiate se compose de surfaces de Grade A.

En périphérie, ce sont les secteurs de la Première Couronne qui affichent les plus fortes hausses de l'offre immédiate et ce malgré le dynamisme de l'activité transactionnelle de la Première Couronne Sud. En effet, alors que la Première Couronne Est voit son stock disponible bondir de +93% sur un an, celui de la Première Couronne Nord augmente de +24%, alors que le nombre de m² disponibles en Première Couronne Sud affiche une hausse de 19% en tendance annuelle.

Graph 06 :
Evolution du taux de vacance par secteur géographique

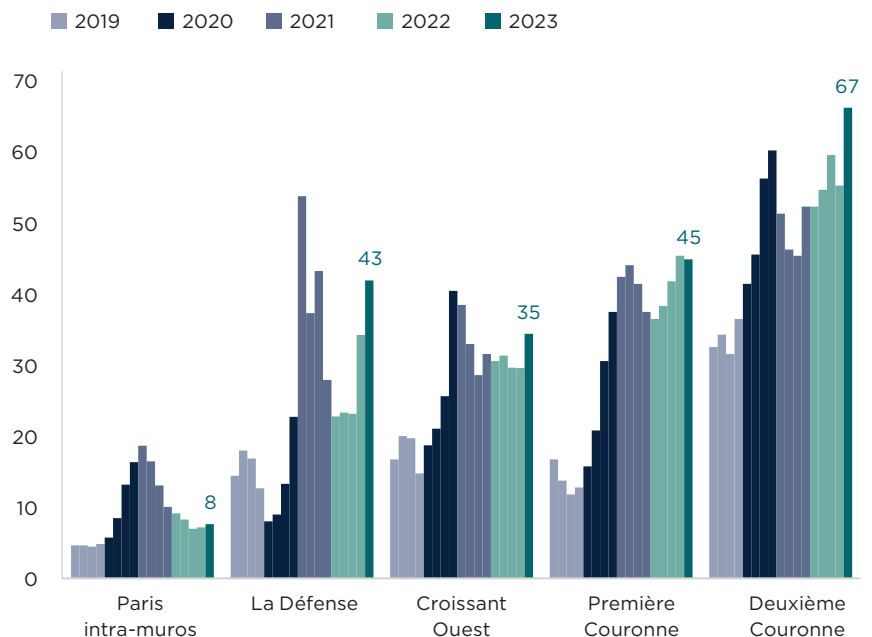


Source : Savills Research / Immostat / ORIE

L'indice d'écoulement (durée d'absorption du stock disponible au rythme de l'activité transactionnelle sur une année glissante) est un autre indicateur déterminant à l'heure où la situation du marché locatif se tend. Il montre, lui aussi, l'hétérogénéité des situations en Ile-de-France et permet de tracer les profils et les opportunités des différents secteurs géographiques de marché.

Si l'indice d'écoulement est resté stable depuis la fin 2022 pour Paris intra-muros (8 mois, soit un niveau très bas), il est en revanche en forte progression pour La Défense (passant de 35 à 43 mois en un trimestre) ou pour la Deuxième Couronne, qui voit son indice bondir à 67 mois contre 56 mois trois mois plus tôt. Ces variations ne sont pas sans lien avec l'évolution des loyers et des mesures d'accompagnement observées sur les différents secteurs d'Ile-de-France.

Graph 07 :
Evolution de l'indice d'écoulement de l'offre immédiate (en mois) entre le T1 2019 et le T1 2023



Source : Savills Research

Loyers : En décalage

Bien que les valeurs locatives soient très disparates au sein de la région Ile-de-France, elles sont - contrairement aux autres indicateurs de marché - encore globalement orientées à la hausse, même si un essoufflement se fait ressentir sur certains secteurs.

A fin mars, la fourchette du loyer prime en Ile-de-France est comprise entre 245 €/m²/an (Deuxième Couronne) et 993 €/m²/an (Paris QCA). Les mesures d'accompagnement - qui sont également très hétérogènes en Ile-de-France - s'affichent quant à elles à 24,1% en moyenne à la fin du premier trimestre 2023. Leur évolution répond à une logique simple : là où il y a de la vacance, les mesures d'accompagnement explosent.

Dans Paris intra-muros, seuls deux secteurs voient leur loyer prime orienté à la baisse sur un an : Paris 14/15 qui accuse un ajustement de -2% et Paris 18/19/20 dont le loyer prime est en recul de 16%. Tous les autres secteurs de la Capitale (Paris QCA,

Paris Centre Ouest, Paris 5/6/7, Paris 12/13 et Paris 3/4/10/11) affichent un loyer prime en progression annuelle. La rareté des offres de qualité dans les secteurs les plus centraux de Paris maintient les loyers prime à des niveaux élevés.

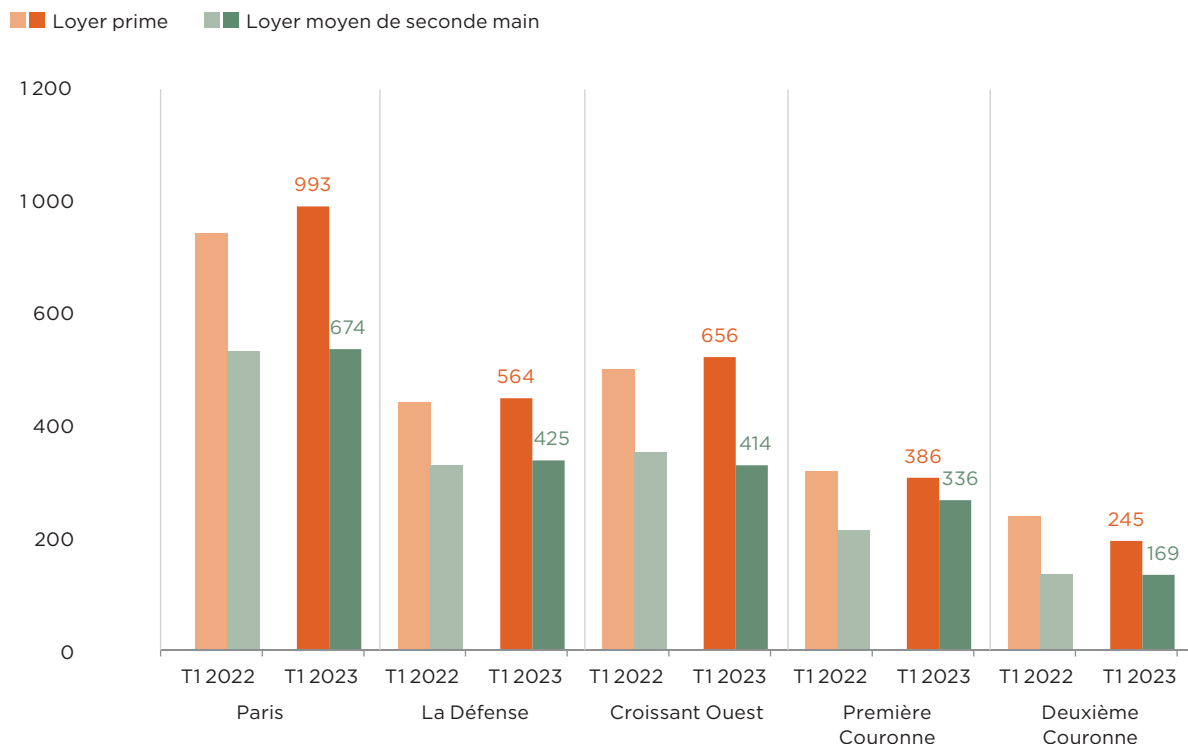
A La Défense, alors que le loyer prime est quasiment stable sur un an et s'établit à 564 €/m²/an, les mesures d'accompagnement sont encore très élevées à la fin du premier trimestre 2023 : avec 33,7%, le secteur occupe la première place du podium régional. Pour rappel, depuis le quatrième trimestre 2022, La Défense affiche un taux de vacance à son plus haut niveau depuis plus de 20 ans.

La Première Couronne - qui est le seul secteur à arborer une belle progression de l'activité transactionnelle au cours des trois premiers mois de l'année - voit son loyer prime régresser légèrement (-4% sur un an), à 386 €/m²/an. L'attractivité prix n'est donc sans doute pas sans lien avec la performance transactionnelle. Le loyer moyen progresse par contre en Première Couronne, témoignant du recentrage de l'activité sur les surfaces de qualité.

Partout ailleurs en périphérie, les loyers prime - bien que théoriques pour certains secteurs atones - subissent des corrections à la baisse dépassant les 18%.

Graph 08 :

Les valeurs locatives T1 2023 vs T1 2022 par secteur géographique (€/m²/an)



Source: Savills Research / Immostat

Et Demain ?

1

Les secteurs périphériques souffrent toujours de l'attractivité des secteurs centraux parisiens. Cependant, le contexte économique actuel, morose et incertain, est à même de leur offrir les moyens d'une revanche ou, à tout le moins, d'un retour à meilleure fortune. Le ressort potentiel est double avec une demande endogène, émanant d'entreprises déjà installées en périphérie, et une demande exogène.

La demande endogène est susceptible d'être alimentée par la qualité et l'abondance de l'offre proposée sur ces secteurs. Des utilisateurs souhaitant recalibrer leur immobilier tout en améliorant la qualité des locaux qu'ils occupent pourraient saisir les opportunités du marché. Leurs préoccupations - telles que l'ESG, la flexibilité, l'organisation du travail ou encore la rétention des talents - permettraient aux marchés de périphérie établis, proposant une offre de qualité et bien desservie, d'attirer ces utilisateurs. C'est notamment ce qui s'est passé dans la Première Couronne Sud au premier trimestre 2023 avec la signature de baux émanant de groupes déjà implantés sur place ou précédemment installés en banlieue plus lointaine.

Le moteur de la demande exogène en périphérie, provenant d'utilisateurs installés dans Paris intra-muros, est également susceptible de retrouver de la force. Il suffit pour ce faire qu'un nombre croissant d'entreprises soient contraintes de comprimer davantage leurs coûts immobiliers et tirent les conséquences de la difficulté de trouver une solution immobilière dans le QCA ou les quartiers prisés de la ville centre. Les précédentes crises sur le marché locatif se sont en tout cas toujours traduites par de tels mouvements de balancier géographique.

2

Dans Paris intra-muros, la situation est bien différente. Si la demande est restée soutenue, au moins jusqu'en ce début 2023, la situation pourrait se durcir au cours des prochains mois. La rareté de l'offre et les niveaux de loyers toujours très élevés devraient inciter les utilisateurs soit à privilégier leur maintien dans les lieux, soit à explorer les pistes d'une relocalisation géographique dans une zone moins centrale. Cette dernière hypothèse pourra d'autant moins être négligée que se confirmera la tendance du RTO (return to office), qui voit la part du travail présentiel s'accroître au détriment du télétravail et qui limite donc la possibilité pour les entreprises de réduire leurs surfaces de bureaux.

En tout état de cause, cela se traduira par une activité transactionnelle tournant à faible régime. Pour ce qui est des nouveaux baux, l'inflation des loyers a donc probablement vécu. Les valeurs devraient se stabiliser - tout en restant à des niveaux historiquement élevés pour ce qui concerne le Grade A. Dans un second temps, si se confirme l'hypothèse d'un départ de certaines entreprises vers la périphérie et que se reconstitue ainsi un volant d'offre plus conséquent, la marge de négociation sur les mesures d'accompagnement dans la Capitale devrait s'accroître et les loyers pourraient régresser légèrement.

3

Un autre facteur est susceptible d'avoir des répercussions sur le marché locatif francilien dans les années à venir : les premières concrétisations du Grand Paris Express qui, une fois entrées en service, devraient changer le regard des utilisateurs sur certains secteurs de périphérie et redorer le blason de ces territoires. En effet, d'ici un an, la ligne 14 sera prolongée jusqu'à Orly au Sud et Saint Denis Pleyel au Nord. Et, fin 2025, la ligne 15 reliera Pont de Sèvres (pôle Boulogne-Billancourt / Issy-les-Moulineaux) à Noisy-le-Grand. Ces extensions de métro automatiques pourraient - à moyen terme - venir soutenir la demande sur ces secteurs, notamment en Première Couronne Sud et Est où l'offre immédiate est aujourd'hui composée d'un grand nombre de surfaces de Grade A.



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 ©Adam Birkett - Unsplash