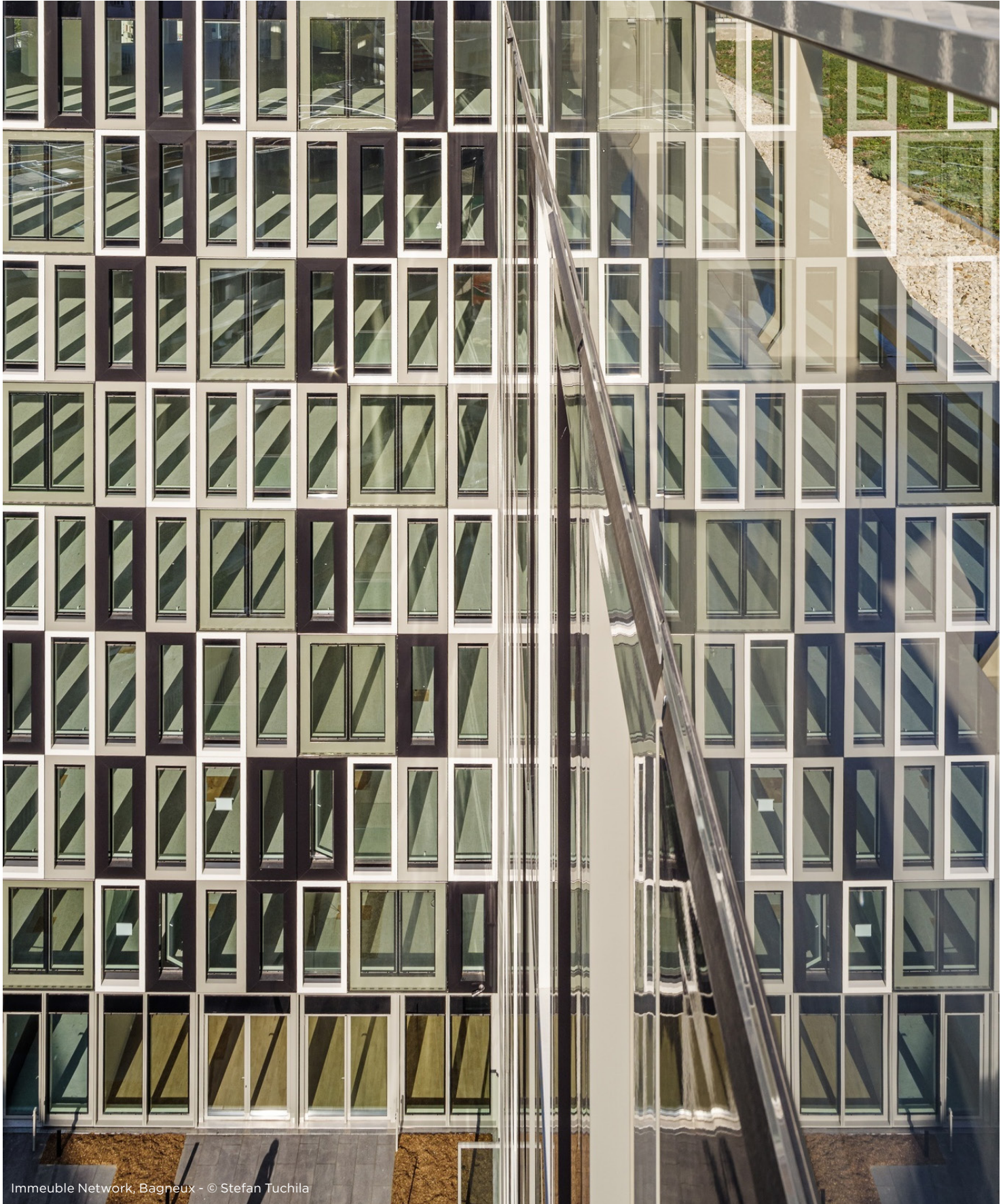


France - T1 2021

Q
SPOTLIGHT
Savills Research

Marché locatif Ile-de-France



Immeuble Network, Bagneux - © Stefan Tuchila

Les tendances et les perspectives du marché locatif de bureaux

EN BREF :**QUE S'EST-T-IL PASSÉ SUR LE MARCHÉ ?****327 500 m²**La demande placée en Ile-de-France depuis le 1^{er} janvier-30%
évolution annuelle**13**Les transactions > 5 000 m² en Ile-de-France depuis le 1^{er} janvier10
transactions à la même période l'an passé**3 787 000 m²**

L'offre immédiate en Ile-de-France en fin de trimestre

+30%
évolution annuelle**6,9%**

Le taux de vacance en Ile-de-France

5,3%
à la même période l'an passé

■ Au 1^{er} trimestre 2021, la demande placée en Ile-de-France s'élève à 327 500 m². Malgré un repli annuel de 30%, le marché locatif semble sortir de sa torpeur.

■ Moins attentistes qu'en 2020, les grands utilisateurs, se sont montrés plus actifs, avec treize signatures enregistrées pour un volume de 115 000 m²

■ L'offre immédiate continue de se renflouer. Les surfaces vacantes s'élèvent à près de 3,8 millions de m² (+30% en tendance annuelle), portant le taux de vacance à 6,9% en Ile-de-France

■ Pour l'instant, les loyers primes se maintiennent dans une fourchette haute. À l'inverse, les valeurs locatives de seconde-main commencent à fléchir dans la quasi-totalité des secteurs géographiques

**CONTEXTE ECONOMIQUE
REBOND À VARIANTS**

Les nombreuses inconnues qui perdurent sur le front sanitaire, à commencer par la propagation des variants de la maladie, réduisent la lisibilité de l'environnement économique. Toutefois, la plupart des organismes de conjoncture s'accordent pour anticiper un fort rebond de l'économie française en 2021. Après la très forte contraction du PIB observée en 2020 (-8,2%), la France devrait progresser plus vite que la zone euro ou que le Royaume-Uni. À la mi-Mars, la Banque de France a ainsi revu à la hausse ses anticipations, les portant à 5,5% pour 2021.

Toutes les composantes de l'activité devraient porter ce rebond économique : investissement, consommation et commerce extérieur.

9,5%

Taux de chômage
(prévisions à fin 2021)

Les volumes d'activité perdus avec la crise sanitaire seraient ainsi en partie rattrapés, pas suffisamment toutefois pour permettre à l'économie française de recréer des emplois. Le chômage devrait donc s'inscrire sur une courbe ascendante, jusqu'à ce que le pic d'inactivité soit atteint en 2021. Celui-ci devrait néanmoins être moins fort que celui anticipé préalablement (9,5% de la population active contre 10,5% jusqu'ici attendus).

5,5%

Croissance du PIB
français estimée
pour 2021

Ces prévisions, établies juste avant les nouvelles restrictions sanitaires annoncées par les autorités françaises fin mars, se montrent prudentes pour le 1^{er} semestre 2021, mais sont résolument optimistes pour la seconde partie de l'année. Beaucoup dépendront donc de l'effectivité du contrôle de la pandémie.

Le rattrapage économique devrait se poursuivre en 2022 et 2023, à un rythme moins soutenu : la France reviendrait dans la moyenne de la zone euro, avec une croissance de 4% puis de 2%. Si elle se confirme, cette configuration économique serait propice à une consolidation des besoins des entreprises en surfaces de bureaux et donc du marché locatif.

Un marché convalescent

Demande placée : En demi-teinte

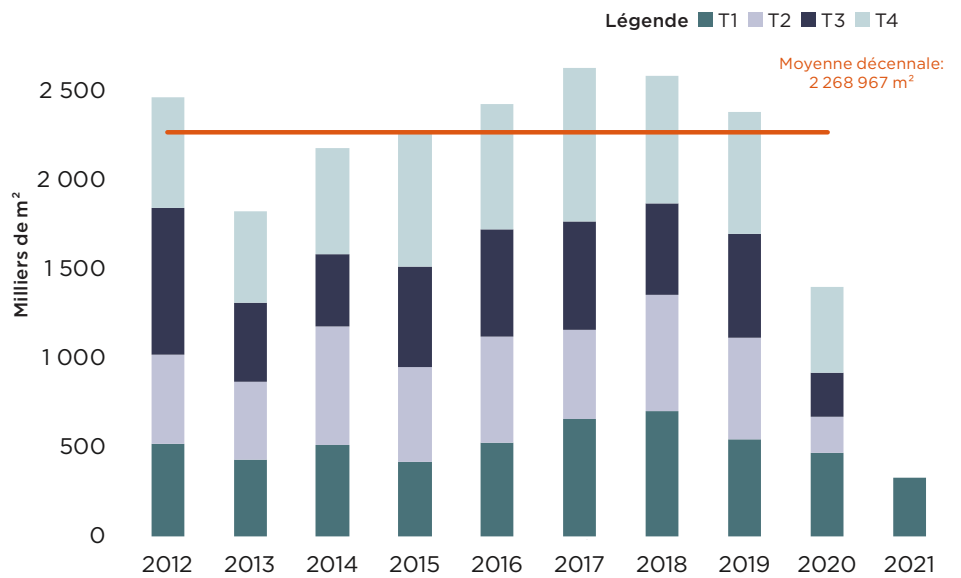
Il y a un peu plus d'un an, le 17 mars 2020 - date d'entrée en vigueur du premier confinement - le marché immobilier de bureaux en Ile-de-France a connu un choc sans précédent et peine depuis à se relever. En fin d'année 2020, malgré la morosité ambiante, un regain d'activité apportait une lueur d'espoir...

La tendance demeure fragile au terme du T1 2021 mais elle semble avoir pris de l'ampleur, notamment sur le segment des grandes transactions. **Le début 2021 confirmerait ainsi les signes avant-coureurs d'une stabilisation**, voire d'une reprise, du marché locatif de bureaux en Ile-de-France. Un tel optimisme, même prudent, n'est pas évident à la lecture des chiffres. En effet, **avec près de 327 500 m² commercialisés au T1 2021, la demande placée en Ile-de-France enregistre une baisse annuelle de 30%**. La contraction du marché se reflète sur tous les segments de surface : -15% pour les petites transactions (moins de 1 000 m²), -25% pour les surfaces intermédiaires (entre 1 000 et 5 000 m²) et jusqu'à -44% pour les grandes transactions (supérieures à 5 000 m²).

Toutefois, cette première impression mérite d'être nuancée : **certains indicateurs sortent du rouge** et ce phénomène est, à lui seul, un puissant témoignage de la **résilience du marché locatif** francilien. Tout d'abord, la demande placée des trois premiers mois de 2020 avait été exceptionnellement gonflée par la prise à bail des 126 000 m² de The Link par Total. Sans cette transaction hors-norme, la baisse annuelle entre les premiers trimestres 2020 et 2021 serait moins importante. De -30%, elle passerait à -4%, soit une quasi-stabilité. La tendance serait plus nette encore sur le segment des grandes transactions.

Ensuite, à observer la composition du marché francilien, deux éléments se distinguent. D'une part, **l'activité reste portée par le segment des petites transactions, structurellement le plus stable et gage de résilience**, représentant 40% du volume total. La demande des petites entreprises, bien qu'elle ait faibli de 15% en un

Evolution de la demande placée en Ile-de-France



Source Savills Research - Immostat

an, reste ainsi prépondérante et essentielle à la bonne tenue du marché des bureaux.

D'autre part, **la reprise de l'activité en grandes transactions**, qui se dessinait en fin d'année 2020, **se confirme et s'amplifie**. Au cours du T1 2021, **treize grandes transactions ont été signées, portant sur un volume total de près de 115 000 m²**. Ce résultat est à comparer aux dix signatures enregistrées à la même période l'an passé, pour un volume de 204 000 m². L'amélioration est plus que significative, d'autant qu'aucune prise à bail exceptionnelle n'a faussé la lecture du marché cette fois-ci. Au contraire, c'est

une série de signatures portant sur des surfaces comprises entre 5 000 et 10 000 m², et montant au maximum jusqu'à 28 000 m², qui a animé le marché. Et, au vu des recherches déclarées en cours, cette tendance est loin d'être achevée ...

La majorité des secteurs d'Ile-de-France s'inscrivent dans une tendance baissière. Seuls le Croissant Ouest et la Deuxième Couronne font exception, avec une demande placée qui progresse respectivement de 35% et 41%.

La remontée du marché de la **périphérie Ouest** doit beaucoup au **regain de dynamisme des grands utilisateurs : six transactions ont été enregistrées dans ce secteur au T1 2021 contre deux l'an passé**. La ville de Meudon (Croissant Ouest/Boucle Sud) rafle la mise avec les signatures d'Altran Technologies et de Vallourec dans M- Campus (soit au total, 15 000 m²), soldant ainsi sa commercialisation. À l'opposé, la Boucle Nord n'est pas en reste : le groupe Smile a pris à bail 5 000 m² dans le Front Office à Asnières-sur-Seine, tandis que la société Energies France a signé sur 5 500 m² dans le Clever à Gennevilliers. ▶

Répartition de la demande placée par tranche de surface



Transactions < 1 000 m²



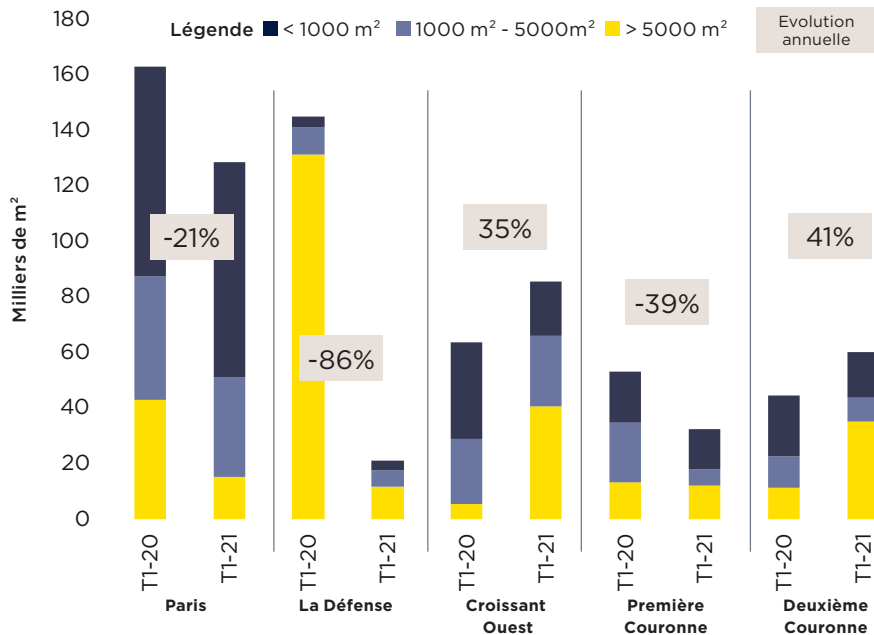
Transactions entre 1 000 et 5 000 m²



Transactions > 5 000 m²

Source Savills Research - Immostat

Demande placée par secteur géographique et tranche de surface



La Défense est elle aussi en recul (-86%).

Seule une transaction de 11 600 m² dans le Carré Michelet à Puteaux est venue animer ce trimestre assez terne, qui souffre de la comparaison avec le début 2020, boosté par la transaction Total. Sur les petites et moyennes surfaces, la tendance est également à la baisse (respectivement -18% et -38%). **Ce quartier d'affaires demeure en dessous de son potentiel, avec seulement 21 000 m² commercialisés.** Les prochains mois pourraient apporter un correctif avec la concrétisation probable de plusieurs grands deals en cours de discussion.

La Première Couronne apparaît comme l'un des secteurs les plus touchés par la crise sanitaire : **l'activité transactionnelle y a chuté de -39%** en un an. Ce chiffre cache toutefois des **situations très hétérogènes selon les sous-secteurs**. La Première Couronne Est est parvenue à sortir du lot en affichant un dynamisme relatif par rapport à l'an dernier (+42%), en partie grâce à la prise à bail de 5 000 m² de la BPI à Fontenay-sous-Bois. La Première Couronne Nord résiste moins bien, avec une demande placée en recul de 35%. C'est en Première Couronne Sud que le repli est le plus impressionnant : à peine 3 000 m² ont été commercialisés en trois mois (-82% en un an). Alors que les vents semblaient porteurs pour ce secteur avant l'éclatement de la crise sanitaire, la tendance s'est brutalement interrompue l'an passé et peine à repartir. Les grands utilisateurs, moteur traditionnel de l'activité, lui ont préféré d'autres localisations périphériques en Ile-de-France.

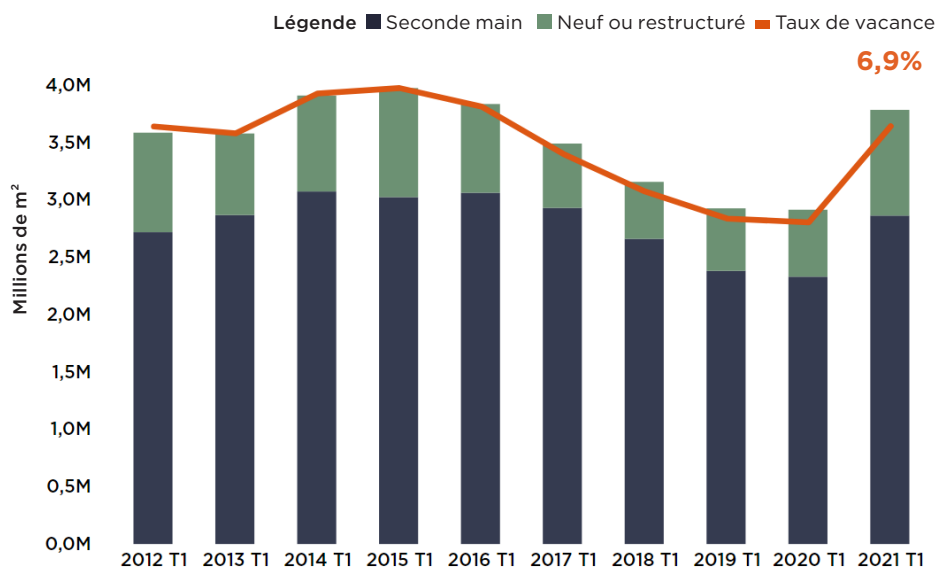
► **En Deuxième Couronne**, la concrétisation de transactions supérieures à 5 000 m² soutient également la progression du marché, mais **cette tendance demeure beaucoup plus fragile**. Elle ne repose que sur deux signatures, dont l'extension de 28 000 m² du Campus Dassault Systèmes à Vélizy-Villacoublay. Intégrée dans les chiffres de 2021 en raison de la levée des conditions suspensives, cette transaction a été générée depuis bien plus longtemps. Comme la prise à bail de The Link à La Défense il y a un an, elle biaise la lecture du marché en Deuxième Couronne Sud.

Concernant Paris, la demande placée est en baisse de -21%. La ville centre ne compte que **deux signatures de plus de 5 000 m², localisées dans le QCA** pour une surface totale de 15 000 m². Elles sont le fait d'une institution financière ainsi que de Voodoo, un éditeur de jeux vidéo français. Le segment des transactions intermédiaires est également à la peine, affichant un recul annuel de 20%. **Les petites surfaces occupent le cœur du marché (60%)** totalisant un volume commercialisé de 77 200 m² (+3% en évolution annuelle).

Offre immédiate : En hausse depuis 1 an

Amorcée en début 2020, la consolidation de l'offre immédiate en Ile-de-France se poursuit depuis quatre trimestres consécutifs.

Evolution de l'offre immédiate en Ile-de-France



À la fin du T1 2021, les surfaces vacantes s'élèvent à près de **3,8 millions de m² (+30% en évolution annuelle, +3% en évol. trimestrielle)**. Il faut regarder cinq ans en arrière, soit début 2016, pour retrouver un volume équivalent. La reconstitution de l'offre s'est faite avant tout par **l'addition de surfaces neuves (+58% en tendance annuelle contre +23% pour les disponibilités de seconde main)**. **L'offre de Grade A** totalise ainsi au 1^{er} trimestre 2021 un volume de 922 000 m² et **sa part dans l'offre immédiate grimpe à 24%**.

À cette offre conventionnelle de bureaux viennent s'ajouter **les surfaces en flex-office et l'offre « grise »**, composée de bureaux en sous-location. Ces deux phénomènes touchent particulièrement Paris intra-muros où le marché « gris » est en forte hausse, bien que sa part de

marché soit difficilement quantifiable. Dans cet environnement de marché demeurant incertain, les entreprises plébiscitent ces solutions, qui présentent de **nombreux avantages en termes de flexibilité, de services proposés et de réduction des coûts locatifs**.

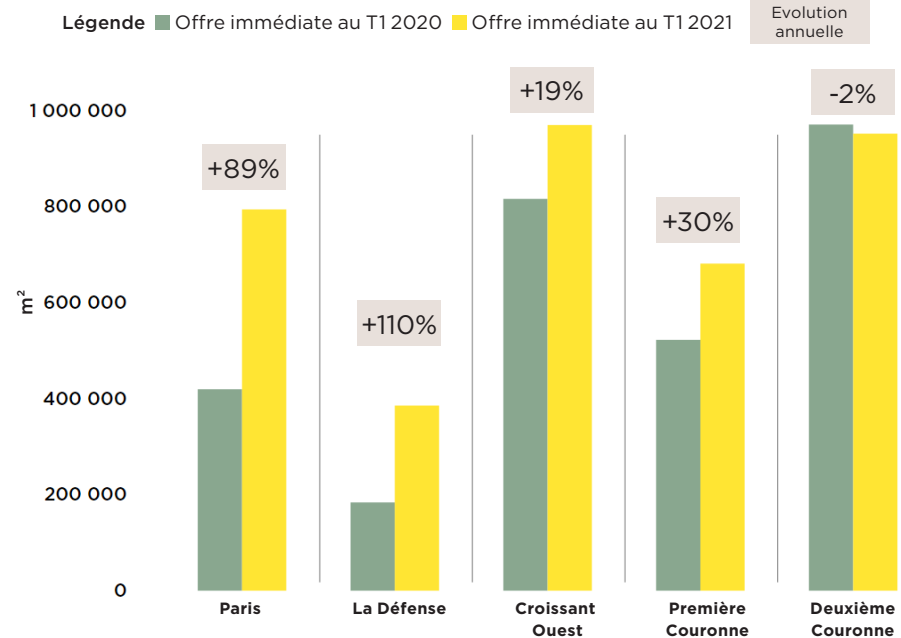
Le rebond de l'offre immédiate en Ile-de-France n'est pas circonscrit à un marché ciblé mais **généralisé à la quasi-totalité des secteurs géographiques** : les surfaces vacantes ont quasiment doublé dans Paris (+89%), sous l'impulsion du QCA où les disponibilités atteignent désormais 263 000 m² (+150% en un an).

Cette évolution se vérifie également dans le Croissant Ouest (+19%) ainsi qu'en Première Couronne (+30%). Elle est encore plus marquée sur La Défense (+110%). Seule une petite partie de la Deuxième Couronne échappe à cette tendance, les lancements en blanc d'opérations immobilières y demeurant rares.

Conséquence logique de la hausse des disponibilités, **le taux de vacance s'élève à 6,9 % en moyenne régionale au terme du 1^{er} trimestre 2021**, un niveau considéré comme raisonnable du point de vue historique. Si la progression de l'offre est globale, de **fortes disparités géographiques** demeurent néanmoins. **Paris intra-muros demeure en situation de sous-offre (à 4,6%)** tandis que la périphérie est plus offreuse : **le taux de vacance moyen en Première Couronne atteint 8,6% et monte jusqu'à 12,2% dans le Croissant Ouest**. Le pic de vacance en Ile-de-France est observable sur le secteur Péri-Défense (Croissant Ouest), où le taux grimpe à 18%.

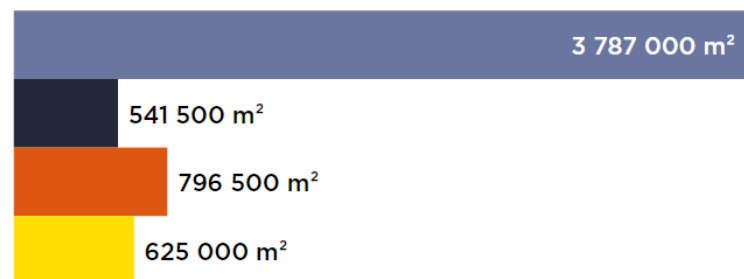
Le risque de suroffre n'est pas d'actualité, tant le marché francilien demeure très loin d'une telle situation. Cependant, **sous l'effet de la pandémie Covid-19, les mutations dans le secteur de l'immobilier de bureaux vont se multiplier** (rationalisation des surfaces, usages mixtes, télétravail ...). Les bureaux vides pourraient ainsi de plus en plus difficilement trouver preneurs. Confrontés à ce risque, **les propriétaires explorent les opportunités offertes par les transformations d'usage, avec la possibilité de reconversion de bureaux vieillissants en surfaces résidentielles, résidences gérées ou immeubles à usage multiples**. Si, jusqu'à présent, la reconversion des bureaux est restée plutôt timide en France, **le phénomène intéresse aujourd'hui les investisseurs et pourrait s'intensifier dans les mois à venir**.

Offre immédiate par secteur géographique



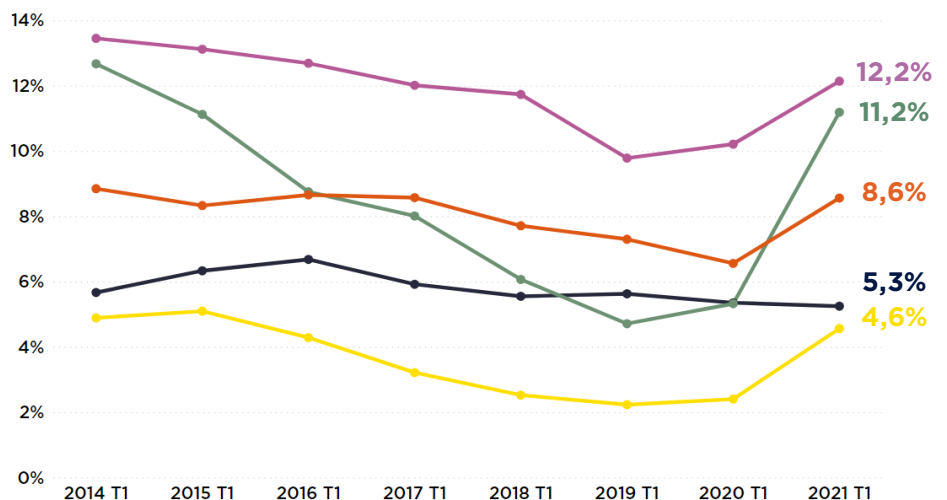
Offre immédiate et future en Ile-de-France

Légende ■ Offre immédiate ■ Livrable en 2021 ■ Livrable en 2022 ■ Livrable en 2023



Taux de vacance par secteur géographique

Paris • La Défense • Croissant Ouest • Première Couronne • Deuxième Couronne



Source Savills Research - Immostat

Loyers : Ecart grandissant

L'écartèlement entre le marché de Grade A et de seconde-main se creuse.

Dans un environnement de marché, où l'offre se consolide (+30% en un an) et l'activité transactionnelle ralentit (-30%), **les loyers de seconde-main** enregistrés au premier trimestre 2021 **sont orientés à la baisse ou, au mieux, stables**. Cette observation vaut pour la quasi-totalité des secteurs en Ile-de-France, y compris dans Paris QCA (-3% en un an).

Le repli des valeurs de commercialisation reste limité : **l'ajustement se faisant davantage grâce aux mesures d'accompagnement concédées par les bailleurs**. En Ile-de-France, le niveau moyen des mesures d'accompagnement atteint **23% au cours du T1 2021**. Ces franchises de loyers varient considérablement en fonction du marché ciblé (de 12,5% dans le QCA à 29,1% à La Défense), de la qualité de l'actif, de la taille de la surface ou encore de la durée d'engagement. **Les transactions supérieures à 5 000 m² continuent ainsi à bénéficier d'un accompagnement plus important** par rapport aux autres tranches de surfaces.

À l'inverse, **les loyers primes se maintiennent dans une fourchette haute**, notamment dans les secteurs les plus prisés. Les valeurs locatives pour des actifs

de qualité, très bien localisés, résistent encore comme en témoigne le maintien du loyer prime du QCA au-dessus de la barre des 930€/m²/an.

Cette **polarisation des valeurs** se reflètent dans les choix des utilisateurs en ce début d'année. La majorité des grandes entreprises ont adopté une stratégie financière prudente, faisant la part belle à la **maîtrise des coûts immobiliers**, comme en atteste la part prépondérante de la périphérie dans la demande placée en grandes surfaces. Ces sociétés ont volontiers ciblé le Croissant Ouest ou la Première Couronne, localisations plus abordables. Seules deux entreprises, exerçant dans des domaines d'activité à haute valeur ajoutée et/ou en forte croissance se sont positionnées dans Paris au premier trimestre 2021, dans l'emblématique Poste du Louvre, restructurée sous la houlette de Dominique Perrault.

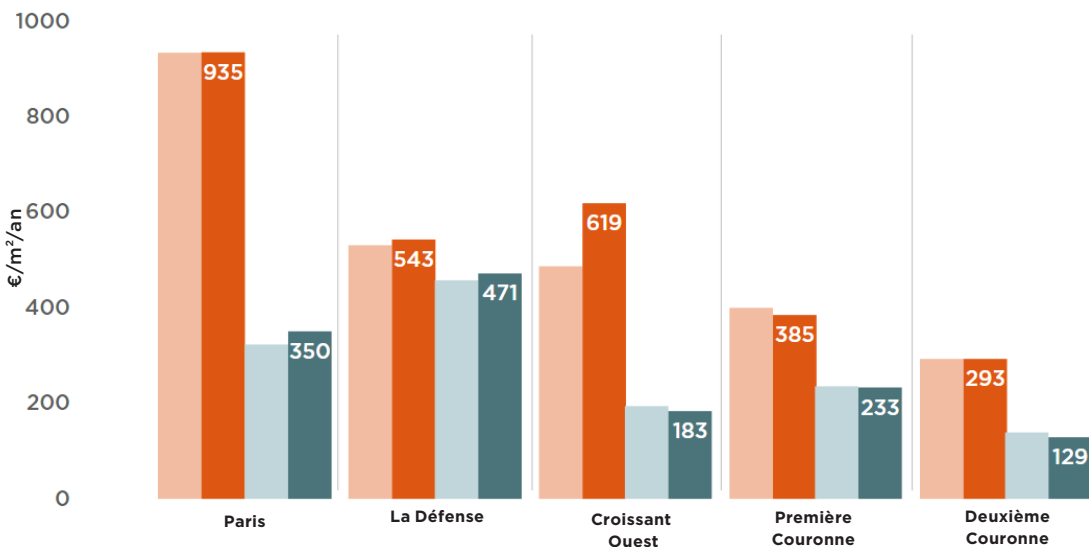
Cette répartition conduit à penser que **l'attractivité prix de la périphérie** par rapport au cœur de l'agglomération parisienne pourrait être en phase de rétablissement.

Les valeurs locatives par secteurs géographiques

Légende

Loyer prime **T1 2021 - T1 2020**

Loyer moyen seconde-main **T1 2021 - T1 2020**



Source Savills Research - Immostat

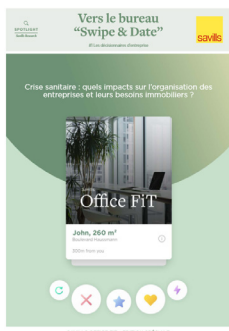
ET DEMAIN ?

1 Les espoirs de forte reprise économique en 2021 ont été pondérés par le maintien d'un contexte sanitaire instable et difficilement prévisible. Pour le marché immobilier : le rebond de l'activité transactionnelle espéré pour 2021 restera probablement limité, avec une demande placée qui pourrait rester « confinée » autour des 1,5 million / 1,6 million de m².

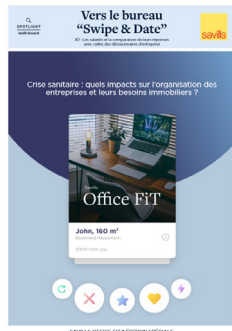
2 Les disponibilités vont continuer de croître en 2021, résultante logique d'une hausse des livraisons dont la construction avait été planifiée en période de croissance et du brusque effondrement des pré-commercialisations et de l'activité transactionnelle. Cependant, cette augmentation de l'offre, en particulier neuve, ne doit pas être simplement perçue comme une conséquence des difficultés du marché : certes, les surfaces neuves trouvent plus difficilement preneur qu'il y a deux ans. Mais, à moyen terme, ce stock plus qualitatif sera susceptible de constituer un atout lorsque le contexte économique s'éclaircira.

3 Concernant les valeurs locatives, l'écartèlement des loyers entre le neuf et le seconde-main ainsi risque de se maintenir à des niveaux élevés au cours des prochains mois. L'hétérogénéité des situations entre immeubles et entre secteurs géographiques restera forte. L'amorce d'une stabilisation des valeurs locatives reste ténue et sera à confirmer au fil des prochains mois : c'est d'elle que viendra le signal de l'aboutissement du rééquilibrage du marché francilien et de son retour à la « normale ».

Nos dernières publications #Immobilier de Bureaux :



[Office Fit #1](#)
[Les décideurs d'entreprise](#)



[Office Fit #2](#)
[Les salariés](#)

Couverture : Photographie réalisée par Stefan Tuchila



Savills

We provide bespoke services for landowners, developers, occupiers and investors across the lifecycle of residential, commercial or mixed-use projects. We add value by providing our clients with research-backed advice and consultancy through our market-leading global research team

Agency

Bertrand Renaudeau d'Arc

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

Caroline Guezo

Director of Office Transactions
+33 1 44 51 73 00
caroline.guezo@savills.fr

Serge Vayer

Director Tenant Representation
+33 1 44 51 50 28
svayer@savills.fr

Fabrice Le Roux

Head of Workthere France
+33 (0) 6 15 33 49 79
fabrice.leroux@workthere.fr

Research

Cyril Robert

Director Of Research Department
+ 33 1 44 51 17 50
cyril.robert@savills.fr

Emilie Renté

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