

France - T3 2020

Q
SPOTLIGHT
Savills Research

Marché locatif Ile-de-France

savills



Un contexte économique toujours plus dégradé • Un marché locatif à la peine en 2020

Contexte économique

Jet lag

Les épisodes économiques s'enchaînent, brefs et saccadés, à la façon des fuseaux horaires dans les vols long courrier. La différence est qu'ici, le vol n'a ni durée annoncée, ni destination précise. Pour le reste, comme lors de ces voyages aériens, les horloges internes et externes se désynchronisent, tant chez les individus que dans les entreprises. Jet lag assuré... Le réaligement se fera mais en attendant, les signes et symptômes du malaise sont nombreux.

PIB : Fais comme l'oiseau...

Dans leurs dernières projections, remontant à début Octobre, la Banque de France et l'Insee [1] se rejoignent et anticipaient un recul du PIB français compris entre 8,7% et 9% au terme de l'année 2020. Une telle récession aurait été d'ampleur inédite mais elle était moins importante que celle redoutée avant l'été. Le creux du deuxième trimestre avait, en effet, été moins marqué que prévu et le rebond particulièrement fort au troisième trimestre.

La dégradation de la situation sanitaire conduit toutefois à se montrer prudents, tant la situation est volatile. Les nouvelles mesures de confinement, entrées en vigueur sur l'ensemble du territoire national le 30 octobre 2020, entraîneront à minima un net ralentissement de l'économie au quatrième trimestre 2020. Il paraît même d'ores et déjà difficile d'échapper à un retour provisoire de la récession. En prenant comme base l'impact du confinement du printemps dernier, Bruno Le Maire, ministre de l'économie, évoquait, dès l'annonce des

nouvelles mesures de restriction et de distanciation, un PIB amputé de 15% pour le mois de Novembre. La richesse produite en France baisserait ainsi de 5% au cours du quatrième trimestre, représentant un coût de près de 30 milliards d'euros. Le redressement initié cet été connaîtrait ainsi un coup d'arrêt et se ferait ensuite plus progressif, avec un profil d'aile d'oiseau. L'Insee escomptait encore il y a peu une activité économique revenue entre 94 et 98% de son niveau d'avant-crise au terme de l'année 2020 : ce sera beaucoup moins.

L'interrogation porte désormais sur ce qui se passera au-delà de l'année en cours. La persistance de l'épidémie et la répétition, à six mois d'intervalle, d'un confinement favoriseront en effet le climat d'incertitude et sont susceptibles d'affecter durablement le comportement des acteurs économiques (consommateurs et décideurs). Si tel était le cas, l'économie post-reconfinement pourrait durablement s'inscrire en sous-régime par rapport à son niveau d'avant-crise, au moins jusqu'à

la sortie d'un vaccin et de traitements efficaces. Dès lors, les dernières hypothèses de la Banque de France, qui anticipait une forte reprise de l'activité économique en 2021 avec un rebond du PIB de 7,4%, suivie d'une croissance significative en 2022 (+3,0% attendu), apparaîtraient très optimistes. D'autant qu'un tel scénario était soumis à de nombreux autres aléas que ceux de la crise sanitaire : les points d'interrogation qui rendent l'horizon incertain sont en effet nombreux, allant des conditions de mise en œuvre du Brexit, à la finalisation du plan de relance européen, en passant par les échéances politiques américaines.

Ce n'est pas tant la perspective d'un phénomène de rattrapage et de rebond de l'activité qui paraît désormais incertaine que son ampleur et sa date de déclenchement.

[1] Source :Insee, Tableau de bord de la conjoncture, Octobre 2020

Evolution du PIB français



Source INSEE, Banque de France (prévisions), Septembre 2020

Situation financière des entreprises : Vol de nuit

La situation financière des entreprises s'est fortement dégradée avec l'éclatement de la pandémie de Covid-19. Cette réalité n'est pas réservée aux seules petites et moyennes entreprises : pour l'ensemble du premier semestre 2020, le chiffre d'affaires des grands groupes français a reculé de 20% (sociétés du CAC 40). Leur profit sur la même période est nul (-100 millions d'euros, avec plus d'une entreprise du CAC 40 sur trois en situation de déficit) alors que leur bilan était resté en territoire positif après la crise de 2007/2008.

Pour amortir le choc, ces grandes sociétés ont eu massivement recours à l'endettement (+22% au premier semestre 2020). Leur dette, rapportée à leurs fonds propres, atteint désormais un taux de 39% alors qu'il se maintenait autour de 25% depuis 10 ans. Un « resserrage des boulons » est dès lors inévitable, en faisant preuve d'économie de moyens et, en même temps, d'audace afin de traverser l'actuelle période de visibilité zéro, sans avoir dévié de leur cap.

Emploi : Entrée en zone de fortes turbulences

La dégradation financière du bilan des entreprises aura des répercussions sur l'emploi. Les destructions de postes sont restées contenues au cours du premier semestre 2020, notamment grâce aux mesures d'accompagnement et d'activité partielle mises en place par le gouvernement. Les ajustements se sont principalement faits au travers du non renouvellement des contrats courts et des emplois intérimaires.

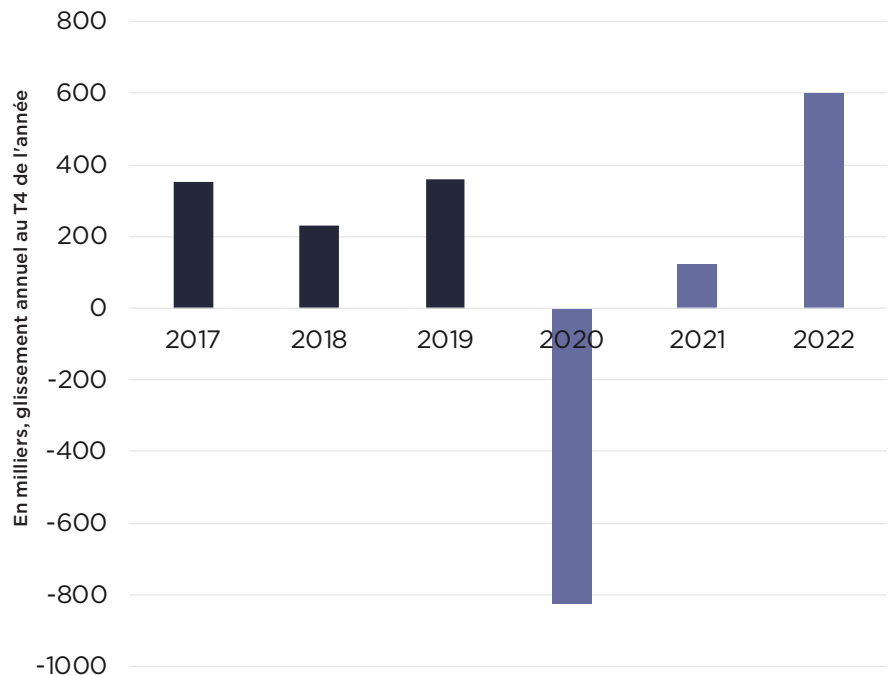
Le second semestre et le début 2021 devraient être moins préservés. Le troisième trimestre a déjà été témoin d'une nette augmentation du taux de chômage, qui est passé en trois mois de 7,1 à 9,0%. Comme en atteste notre enquête conduite auprès des dirigeants d'entreprise et des cadres exécutifs, de nombreuses sociétés sont encore en cours de définition de mesures de repositionnement et de recalibrage [2]. Il est malheureusement très probable que le nouveau confinement va amplifier la tendance haussière et qu'elle soit appelée à durer plus longtemps que prévu : le taux de chômage pourrait s'établir à 9,7% à la fin 2020 et la Banque de France anticipe une perte nette de 825 000 emplois par rapport à 2019 [3].

Les prévisions qui prévalaient jusqu'ici portaient sur une tendance restant négative jusqu'au début 2021, avant une amélioration de la situation. Le solde du nombre d'emplois devait redevenir légèrement positif au terme de l'année 2021 (+125 000 postes), avant de connaître une très nette embellie en 2022 (+600 000 postes).

[2] Source : Savills, Spotlight Vers le bureau Swipe & Date #1-Les décideurs d'entreprise, Octobre 2020

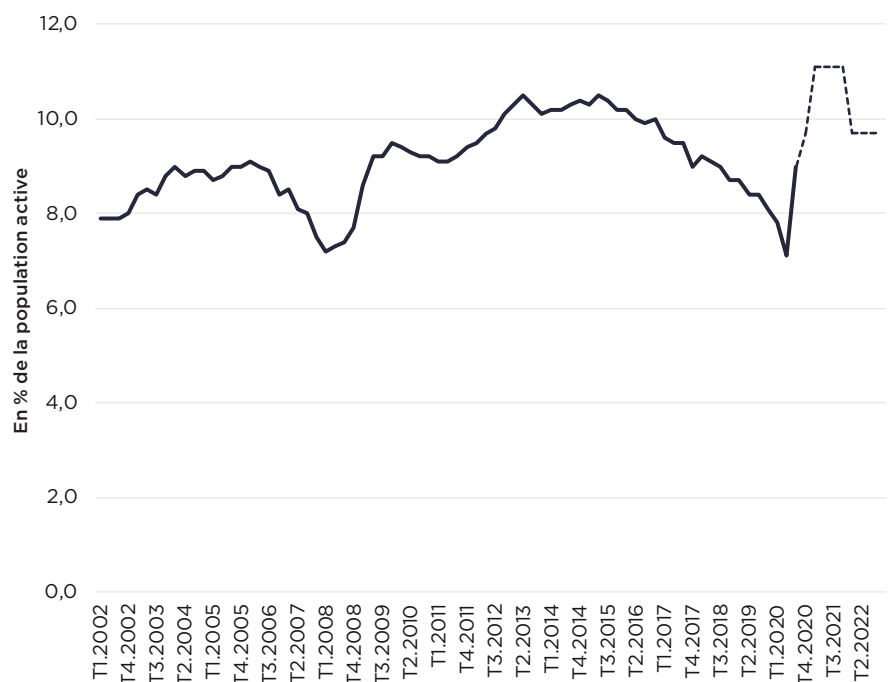
[3] Source : Banque de France, Projections macroéconomiques France, Septembre 2020

Variation du nombre d'emplois en France



Source Insee et Banque de France (prévisions)

Evolution du taux de chômage en France



Source Insee et Banque de France (prévisions en moyenne annuelle)

Le marché locatif en Ile-de-France au T3 2020

Retenir son souffle

Le léger rebond de l'activité transactionnelle notable au troisième trimestre 2020 n'aura pas suffi à rattraper le retard pris en début d'année. Avec la reprise des mesures de confinement, les espoirs d'une reprise progressive s'envolent : le marché locatif des bureaux en Ile-de-France sera durablement impacté pour les mois à venir.

Demande placée : Une parenthèse estivale de courte durée

Alors que le marché locatif des bureaux en Ile-de-France enregistrerait au deuxième trimestre 2020 son plus mauvais résultat en 15 ans (avec, pour rappel, à peine 200 000 m² pris à bail en trois mois), un très léger mieux s'est fait sentir au cours du troisième trimestre. La demande placée trimestrielle est ainsi remontée à 246 200 m² commercialisés (en hausse de 23% par rapport aux trois mois précédents). Ce rebond trimestriel de l'activité, aussi ténu soit-il, est rassurant en ce qu'il témoigne que la baisse observée doit beaucoup à des raisons techniques et qu'il y a sans doute plus de reports de décisions immobilières que d'annulation.

Il ne permet toutefois pas d'effacer la forte baisse d'activité qui est celle du marché locatif en Ile-de-France depuis le début de l'année 2020 : au total, la demande placée se limite à 913 200 m² pour les neuf premiers mois de l'année, en chute de 46% par rapport à la même période de l'année 2019. Ces résultats sont évidemment largement marqués par la crise sanitaire et économique liée à la Covid-19. L'ampleur du repli est telle que la demande placée est inférieure de 44% à la moyenne décennale (estimée à 1 623 040 m²).

Cette tendance baissière de la demande placée est notable sur toutes les tranches de surfaces, dans des proportions toutefois diverses.

Le segment des petites surfaces (inférieures à 1 000 m²) apparaît comme le plus résilient en cette période de crise, affichant un recul annuel « limité » à 37%, nettement inférieur à l'évolution générale du marché.

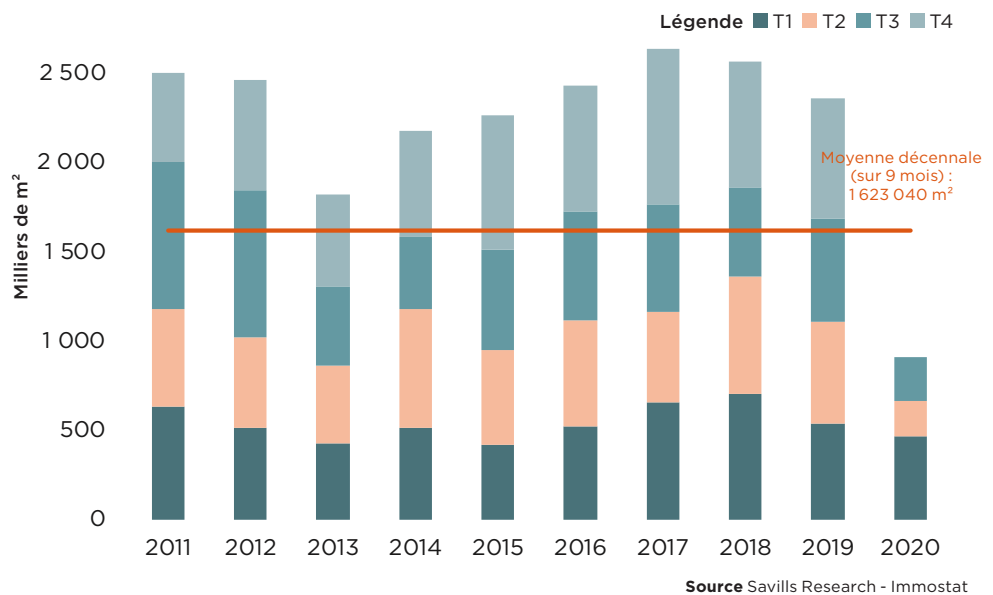
Plus que jamais, le segment des petites surfaces occupe ainsi le cœur du marché locatif francilien, avec une part dans l'activité transactionnelle qui passe de 33% en 2019 à 39% en 2020.

Cette relative résilience est essentielle pour l'avenir : les petites et moyennes entreprises sont en effet celles qui sont potentiellement les plus fragilisées et les plus exposées par les brusques retournements de conjoncture, à l'image de celui que nous venons de vivre.

Le créneau des surfaces intermédiaires (occupé par les transactions comprises entre 1 000 et 5 000 m²) connaît une baisse plus prononcée (-45% en un an). Il conserve toutefois la part de marché qui était la sienne l'an passé (soit 33% de l'activité transactionnelle).

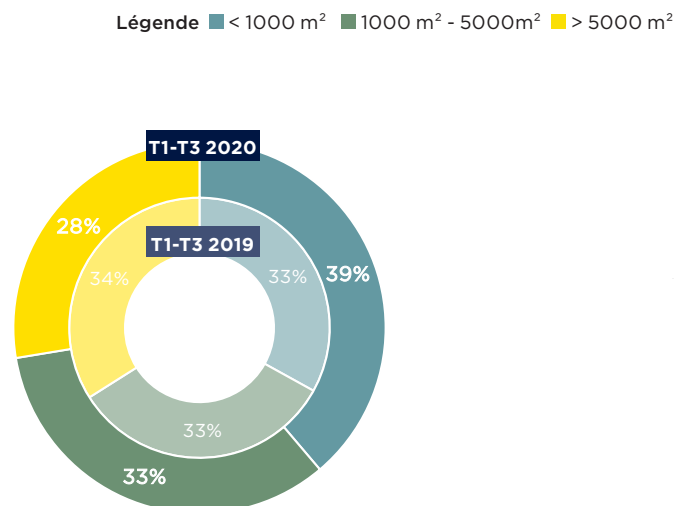
Evolution de la demande placée en Ile-de-France

Le plus mauvais résultat trimestriel enregistré depuis 10 ans



La demande placée par tranche de surface en Ile-de-France

Les transactions > 1 000 m² occupent le cœur du marché et leur part est en progression



Sans surprise, c'est sur le segment des grandes transactions (supérieures à 5 000 m²) que le recul est le plus important (-56% en un an). Ce créneau de marché ne représente plus que 28% du volume total de la demande placée contre 34% l'an passé. Seules trois grandes transactions ont été enregistrées au troisième trimestre 2020, portant à 15 leur nombre total cette année. Un an plus tôt, à même période, on en recensait 50.... C'est dire la violence de la contraction enregistrée sur ce type de prises à bail. Il est pour l'heure difficile de savoir si les décisions immobilières qui n'ont pas été prises sont purement et simplement abandonnées ou alors décalées, dans l'attente d'une meilleure lisibilité de l'environnement dans lequel va s'inscrire l'activité des sociétés concernées et d'une meilleure appréciation de leurs besoins immobiliers. La raréfaction des grandes signatures traduit en tous cas le très fort attentisme des grandes entreprises, confrontées à une dégradation de leur bilan et particulièrement sensibles à la volatilité et à la fragilité de l'environnement mondial. Une chose est à peu près certaine : cet attentisme continuera de prévaloir aussi longtemps que les inconnues sanitaires et économiques demeurent aussi fortes qu'en ce moment.

Malgré l'hétérogénéité géographique de l'Ile-de-France qui se confirme en cette période de turbulences, la baisse de l'activité transactionnelle est quasi-générale à l'ensemble

des secteurs. Elle s'échelonne de -50% dans la ville-centre à -68% en Première Couronne, où le repli du marché est le plus prononcé.

Seul le quartier d'affaires de La Défense constitue une exception dans ce paysage de marché sinistré. La demande placée y double presque, atteignant 184 540 m² sur les neuf premiers mois de 2020 (contre 99 200 m² à la même période de 2019). La bonne performance de l'activité transactionnelle doit beaucoup à la concrétisation de quelques grandes transactions : on a déjà beaucoup parlé de la comptabilisation au premier trimestre 2020 de la prélocation des 126 000 m² de l'immeuble The Link par Total, qui y installera son siège à compter de 2025. En dehors de cette transaction exceptionnelle (qui compte à elle seule pour 14% de la demande placée régionale et pour 68% de celle de La Défense), la demande placée serait également en baisse sensible à La Défense.

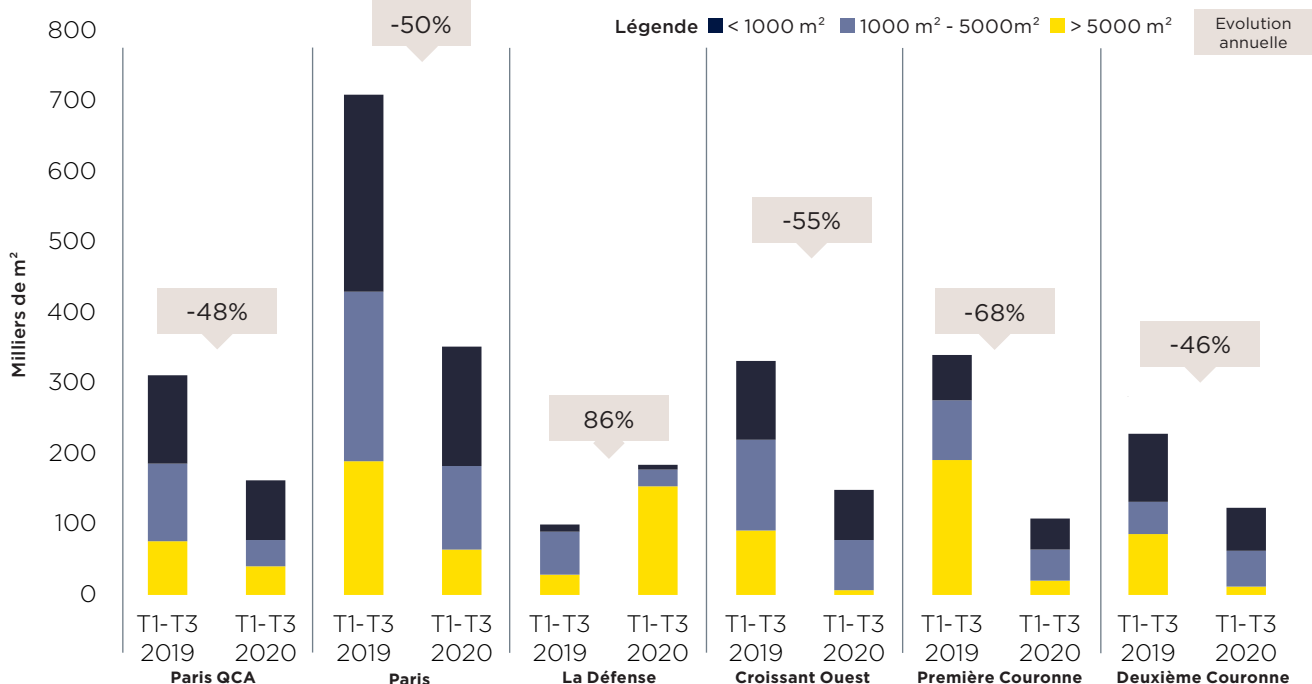
Note positive, il faut toutefois constater que le troisième trimestre a confirmé l'attractivité et la bonne performance de La Défense dans le champ dévasté des grandes transactions avec la prélocation de l'immeuble Latitude par Sopra Steria. Cette prise à bail est la plus importante en terme de volume au troisième trimestre. Une telle attractivité est de bon augure pour La Défense lorsque les conditions de reprise du marché locatif seront réunies.

En dehors de La Défense, la morosité s'impose en maître mot. Dans le QCA, la demande placée se limite à 161 140 m² de bureaux pour les neuf premiers mois de l'année, soit une baisse annuelle de -48%. Le cœur de l'activité reste occupé par les utilisateurs de surfaces de moins de 1 000 m², qui comptent pour plus de la moitié de l'activité transactionnelle (52%). Le segment des surfaces de taille moyenne (1 000 à 5 000 m²) est nettement plus à la peine et chute lourdement (-66%). Sur le segment > 5 000 m², le recul est conforme à la moyenne (-48% en tendance annuelle). Quatre signatures ont été enregistrées depuis le début de l'année, dont la prise à bail de 6 300 m² au 96 Iéna par Goldman Sachs au deuxième trimestre. Aucune grande signature n'a été enregistrée au cours de l'été 2020.

Ailleurs dans Paris intra-muros, l'activité transactionnelle est en très forte baisse (-50% en un an) et ce, dans la totalité des arrondissements. Au Sud, les secteurs Paris 12-13ème et Paris 14-15ème, très attractifs avant la crise de la Covid-19, sont à présent les plus touchés et connaissent un repli annuel de l'activité de l'ordre de 60%. Les autres secteurs parisiens parviennent à limiter la casse, notamment le secteur Paris Centre Ouest (hors QCA), qui a attiré la seule signature de plus de 5 000 m² de la capitale au troisième trimestre, avec la prise à bail de l'immeuble Toko, dans le 17ème arrondissement, par Webhelp.

Evolution de la demande placée par secteur géographique et tranche de surface

Repli généralisé en Ile-de-France, à l'exception de la Défense



Source Savills Research - Immostat

Au-delà du boulevard périphérique qui ceinture la ville-centre, le repli est plus prononcé. Ce phénomène est d'ailleurs assez logique dans la mesure où ces marchés sont souvent tributaires des grands utilisateurs. Le Croissant Ouest et la Première Couronne affichent des baisses respectives de -55% et -68%. Alors que les vents étaient porteurs pour la périphérie avant l'éclatement de la crise sanitaire, la tendance s'est brutalement interrompue.

Dans le Croissant Ouest, seule une signature de 5 300 m² (un petit gabarit à l'échelle habituelle de ce marché) a été enregistrée en Péri-Défense au premier trimestre et depuis ... aucune signature n'est venue le réveiller.

En Première Couronne, le secteur Nord sauve un peu la mise, avec, au troisième trimestre, une signature de plus de 5 000 m² venant s'ajouter aux deux prises à bail déjà comptabilisées en début d'année. La Première Couronne Nord résiste donc un peu mieux que ses voisines (-55% en tendance annuelle, tandis que les Premières Couronnes Sud et Est affichent un recul de l'ordre de 75%).

Offre immédiate : le seuil 3 millions de m² disponibles est franchi !

Pour le quatrième trimestre consécutif, les disponibilités sont à la hausse. C'est la première fois qu'un tel phénomène se produit en six ans.

À fin septembre 2020, les surfaces vacantes s'élèvent à 3,3 millions de m², alors qu'elles atteignaient péniblement les 2,7 millions à la fin de l'année 2019. En tendance annuelle, la hausse globale est de 18%.

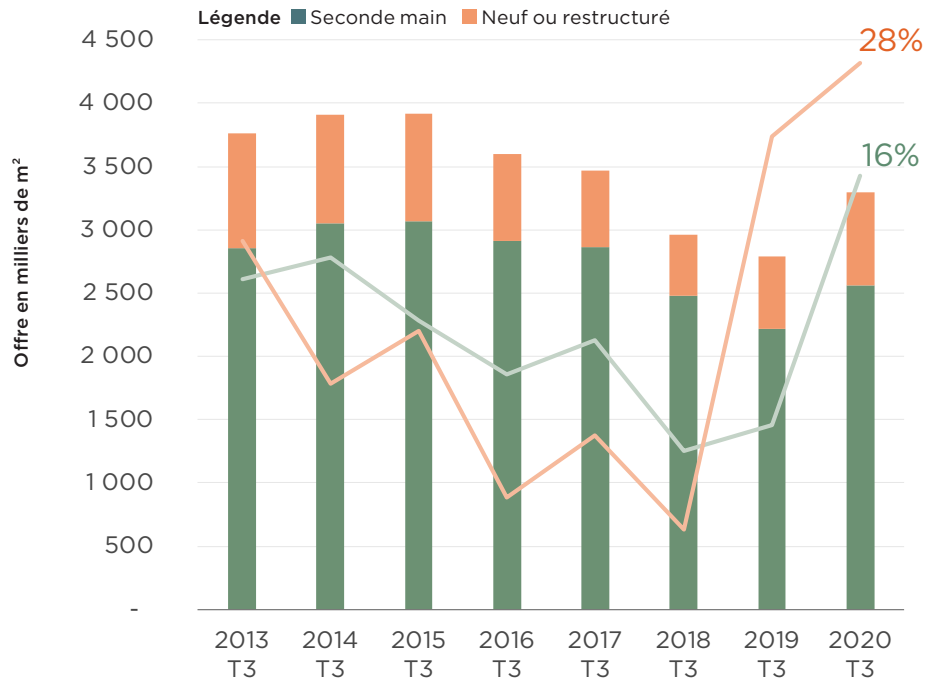
La reconstitution de l'offre immédiate en Ile-de-France s'est faite avant tout par l'addition de surfaces neuves. L'offre de Grade A totalise un volume de 732 000 m², un niveau toujours faible certes, mais à comparer au 574 000 m² disponibles il y a un an. La part de l'offre de Grade A est ainsi passée à 22% au troisième trimestre 2020. Le niveau d'offre neuve progresse ainsi plus rapidement celui de seconde main (+28% en tendance annuelle contre +16% pour les disponibilités de seconde main).

Ce phénomène est la résultante d'un effet ciseau, qui a vu conjointement la hausse des livraisons de surfaces dont la construction avait été lancée en période de croissance et le brusque effondrement de l'activité transactionnelle. Cette augmentation de la part d'offre neuve est susceptible de constituer à moyen terme un atout lorsque l'horizon des entreprises s'éclaircira et que le marché locatif repartira.

Autre point rassurant pour le marché locatif, le rebond de l'offre immédiate est généralisé à la quasi-totalité des secteurs géographiques : seuls quelques sous-secteurs en Deuxième Couronne échappent encore à cette tendance. Les surfaces vacantes sont ainsi en hausse dans Paris (+61%), avec des pointes allant jusqu'à 95% dans le QCA et 142% dans le

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

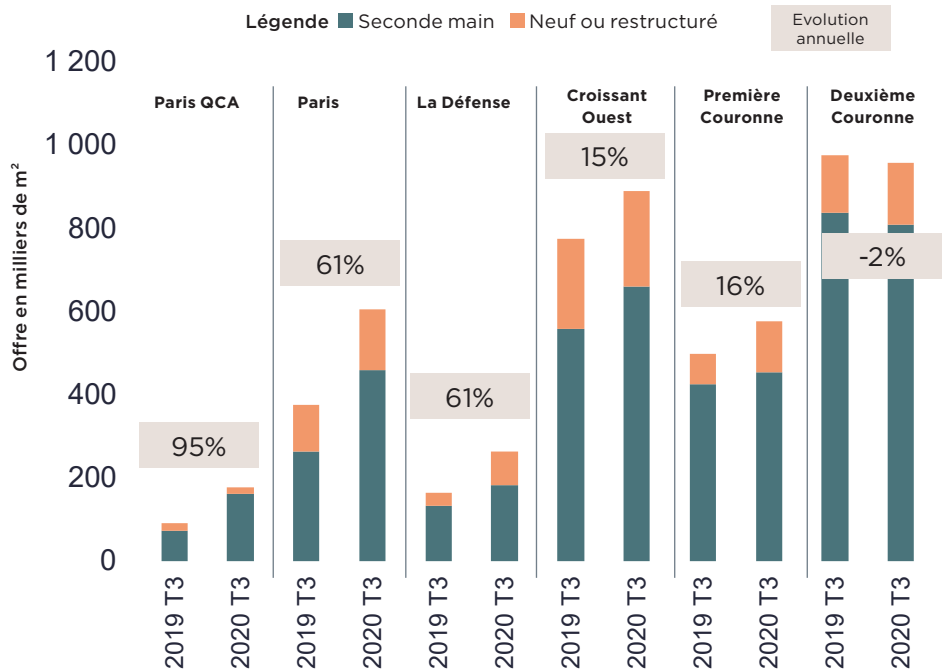
L'offre de Grade A augmente plus rapidement : un atout pour le marché



Source Savills Research - Immostat

Evolution de l'offre immédiate par secteur géographique

Une hausse généralisée à l'exception de la Deuxième Couronne



Source Savills Research - Immostat

secteur 5-6-7ème. Il en va de même à La Défense (+61%), dans le Croissant Ouest (+15%) et en Première Couronne (+16%). Le brusque retournement du marché locatif que nous avons connu ne se traduit donc pas par l'émergence de zones sinistrées en Ile-de-France : chaque immeuble, bien positionné, a une carte à jouer.

La capacité d'absorption de l'offre par le marché est logiquement à la hausse (cette notion mesure le nombre de mois qu'il faudrait pour commercialiser la totalité des surfaces disponibles au rythme d'activité transactionnelle observé sur une année glissante). En un an, la capacité d'absorption moyenne du marché d'Ile-de-France passe ainsi de 14 à 25 mois. Là encore, de fortes disparités existent puisque la capacité d'absorption est, au terme du troisième trimestre, de 8 mois dans le QCA quand elle monte jusqu'à 27 mois dans le Croissant Ouest. Toutefois, le rebond des disponibilités n'est pas la seule cause de la hausse globale de la capacité d'absorption, celle-ci s'explique aussi (et avant tout) par le déclin de l'activité transactionnelle de cette année 2020.

En dépit du rebond notable des surfaces disponibles, il convient de garder à l'esprit que cette hausse ne permet pas de parler de suroffre. Le marché francilien demeure très loin d'une telle situation. Si le taux de vacance remonte à 6,1 % en moyenne régionale, un tel niveau reste sous contrôle et peut même être encore considéré comme faible du point de vue historique. Il ne garantit pas toujours une fluidité optimale du marché locatif. De très fortes disparités géographiques existent, notamment entre Paris intra-muros, qui demeure en situation de sous-offre (à 3,5%) et le Croissant Ouest, qui est nettement plus offreur avec un taux de vacance de 11,2%. Le pic de vacance est observé sur le secteur Péri-Défense, où le taux atteint 17,3%.

Loyers : Disparités grandissantes

Depuis l'éclatement de la crise de la Covid-19, la forte hétérogénéité des valeurs locatives en Ile-de-France s'est trouvée renforcée. Un tel écartèlement des loyers est souvent le propre des périodes de crise, qui aboutissent généralement à un réajustement du marché.

Force est de constater que, dans les secteurs qui demeurent sous-offreurs ou sont à tout le moins à l'abri de tout risque de suroffre, comme c'est notamment le cas pour les arrondissements prisés de Paris, les valeurs de commercialisation ne connaissent toujours pas la crise.

Le phénomène est flagrant pour les loyers des surfaces de Grade A, qui continuent d'être orientées à la hausse, comme avant le début de la crise sanitaire. C'est le cas par exemple dans le QCA, où tous les indicateurs de loyers demeurent soit stables, soit en hausse. Le loyer Prime (calculé sur les cinq

Capacité d'absorption par secteur géographique au T3 2020 : D'importantes disparités demeurent en Ile-de-France

Légende : Paris QCA • Paris • La Défense • Croissant Ouest • Première Couronne • Deuxième Couronne

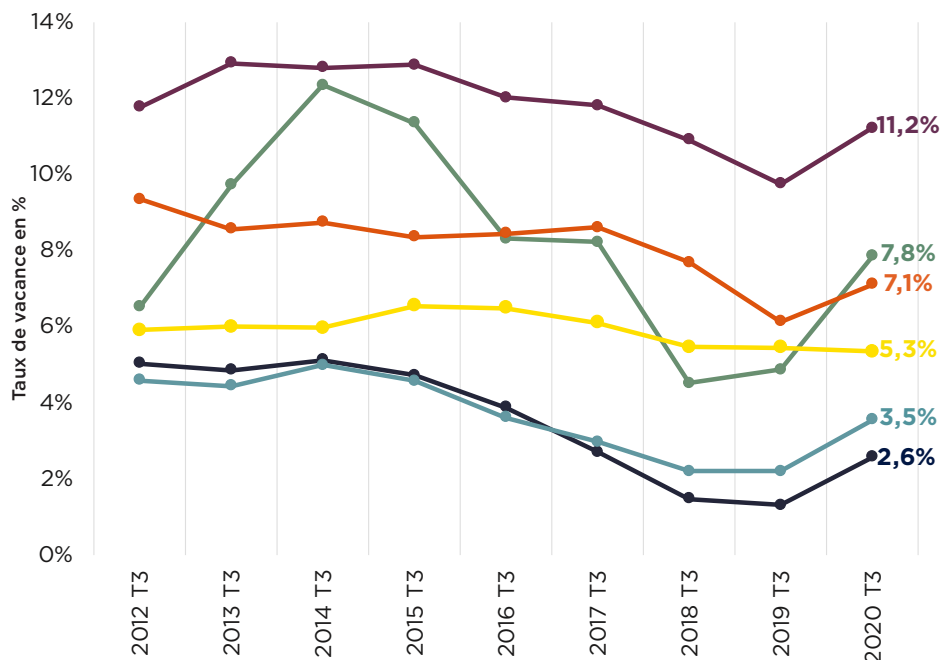


Source Savills Research - Immostat

Taux de vacance par secteur géographique

Une bouffée d'air dans Paris intramuros

Légende : Paris QCA • Paris • La Défense • Croissant Ouest • Première Couronne • Deuxième Couronne



Source Savills Research - Immostat

prises à bail les plus chères enregistrées sur une année glissante) s'inscrit à 923€/m²/an au troisième trimestre 2020, en hausse de 9% en un an. Dans le même temps, le loyer moyen pour des immeubles de Grade A progresse de 13% pour atteindre 838€, tandis que le loyer moyen pour des immeubles de seconde-main se maintient à 656€ (+1% en tendance annuelle). Outre l'attractivité incontestée du QCA auprès des entreprises, un tel phénomène traduit la pérennisation de l'inadéquation entre offre et demande, en dépit de l'augmentation de la vacance.

À l'autre bout du spectre se trouvent les secteurs où la vacance est à la hausse, et ce phénomène est actuellement renforcé par la mise sur le marché d'offres en sous-location. Les valeurs de commercialisation commencent à s'en ressentir, tant pour le neuf que pour le seconde-main. Toutefois, cette contraction demeure maîtrisée, aucun secteur n'ayant vu ses valeurs de commercialisation s'effondrer en l'espace de quelques mois.

Dans les secteurs où les loyers avaient fortement augmenté avant la crise du Covid 19, la baisse s'apparente à une correction des valeurs, ces dernières revenant à des niveaux plus « habituels » pour ces secteurs (à l'exemple de secteurs tels que Paris 12-13ème, 14-15ème ou la Première Couronne Sud).

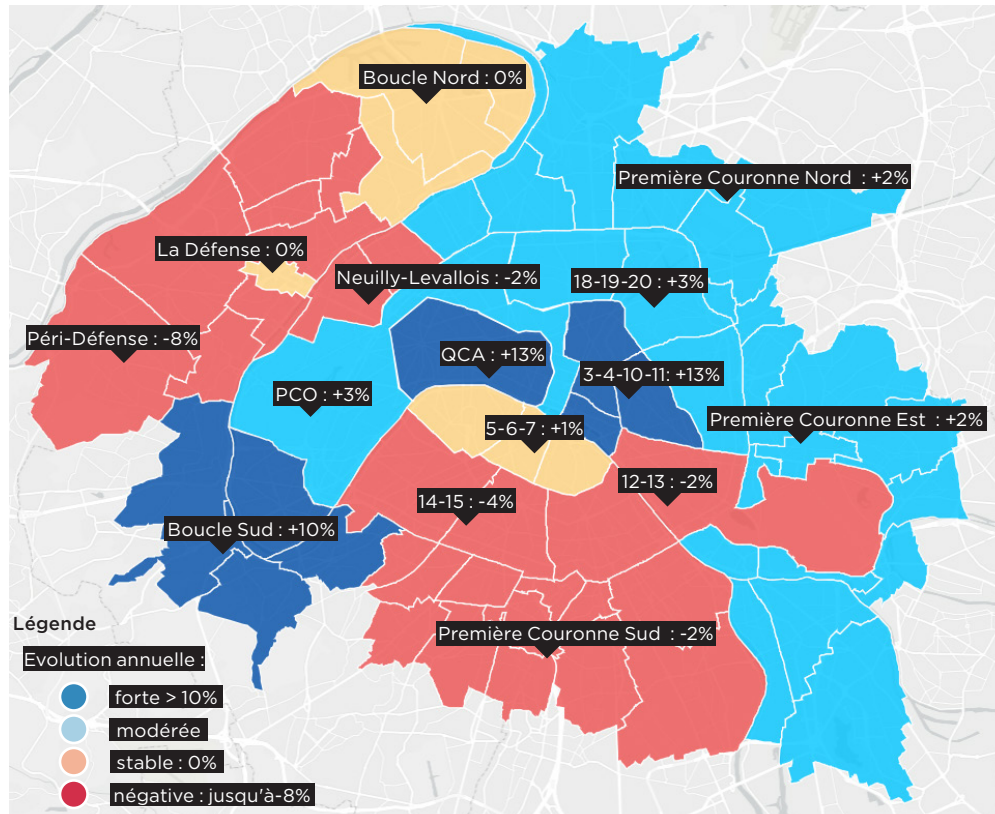
Le recul le plus important est observable dans Péri-Défense, qui détient le record de vacance à l'échelle de l'Ile-de-France. Ici, en raison des fortes disponibilités, l'adaptation des valeurs commerciales s'est faite de manière beaucoup plus rapide. L'accès de faiblesse de l'activité transactionnelle observé en 2020 s'est directement et immédiatement répercuté sur le loyer moyen de Grade A, repassé juste en dessous des 350€ (-8% en tendance annuelle).

Cette évolution des loyers est probablement amenée à s'amplifier à terme, d'autant que le rôle d'amortisseur joué jusqu'ici par les mesures d'accompagnement ne pourra pas forcément s'éterniser. Pour l'heure en effet, l'adaptation des valeurs de commercialisation est passée, pour l'essentiel, au travers des mesures d'accompagnement. Ces dernières ont significativement augmenté en Ile-de-France en un an, passant à 21,3% alors qu'elles se limitaient à 19,3% un an plus tôt.

Dans les prochains mois, il est donc probable d'assister à une baisse plus généralisée des valeurs locatives. D'une part, parce qu'en raison du contexte économique, la demande devrait continuer de baisser à l'échelle régionale ; et d'autre part, parce qu'avec les livraisons attendues, la remontée de la vacance devrait se poursuivre.

Evolution du loyer moyen neuf par secteur géographique

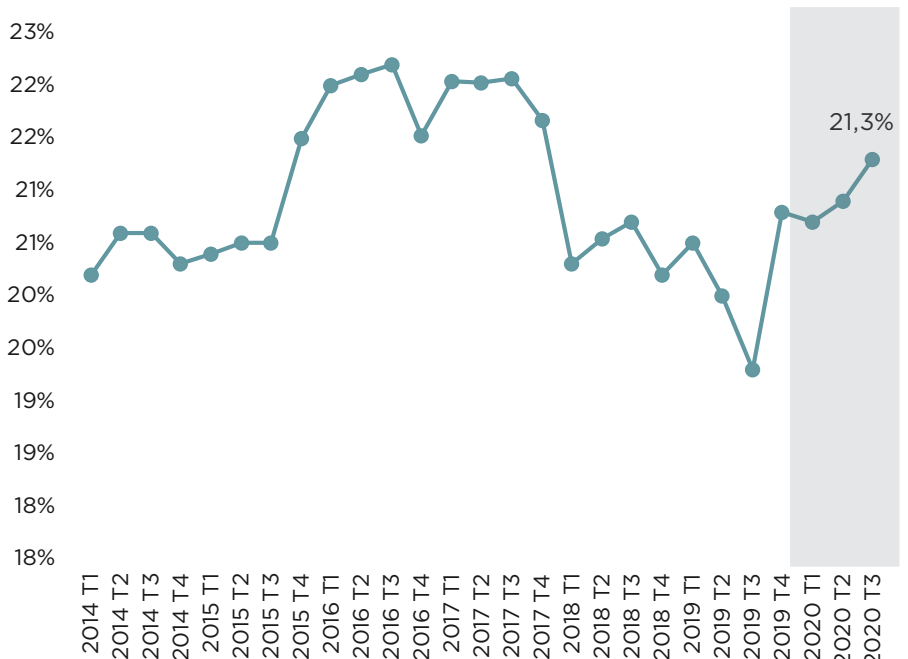
Disparité renforcée



Source Savills Research - Immostat

Evolution des mesures d'accompagnement en Ile-de-France

Une hausse notable en 2020



Sources Savills Research - Immostat

Perspectives

Pas de rebond avant 2021

L'entrée en vigueur du second confinement a douché les espoirs d'une reprise progressive, renforçant plus que jamais l'attentisme des entreprises et le pessimisme des prévisions pour les prochains mois.

Nouvelle dégradation économique en perspective

Bruno Le Maire, ministre de l'économie, a prévenu : l'économie française devrait connaître une nouvelle phase de contraction de la production au mois de Novembre, entraînant une baisse du PIB de l'ordre de 5% au quatrième trimestre 2020. C'est l'effet mécanique du nouveau confinement. Un effet minimal, qui sera évidemment plus lourd si la durée de ce confinement était prolongée au-delà des quatre semaines annoncées. Que cette situation déborde sur le début de l'année 2021, alors, il est mécaniquement possible que l'économie française connaisse une nouvelle phase de récession. La dégradation de la situation économique est donc certaine, son ampleur et sa durée demeurent cependant au rang des inconnues.

Outre les effets mécaniques, la dimension psychologique compte également. Il est en effet à craindre que les répercussions de ce second confinement en six mois ne soient plus lourdes que celles qui avaient été observées au printemps. Echaudés, consommateurs et décideurs économiques risquent en effet de s'enfermer dans une position attentiste et méfiante, néfaste à la capacité de rebond de l'économie à la sortie du nouveau confinement. La reprise économique serait alors moins forte que celle observée lors du premier épisode.

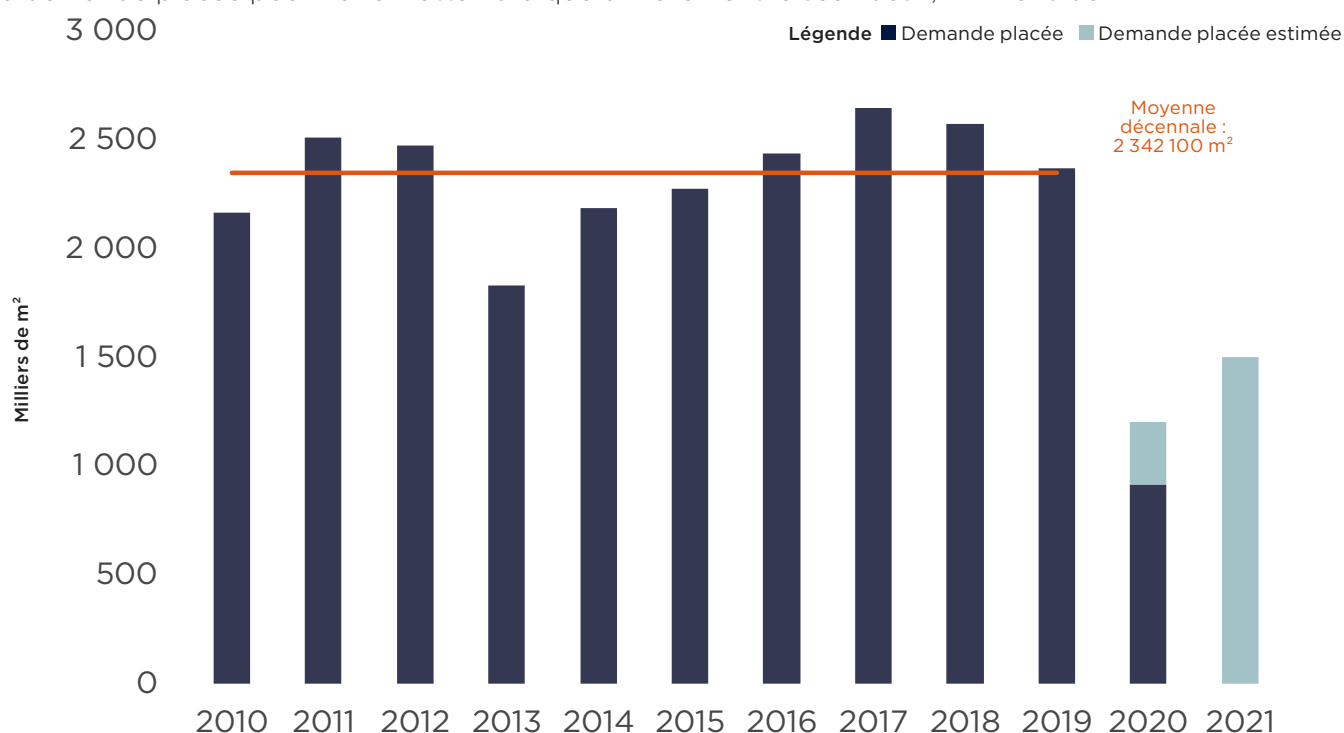
C'est ainsi une crainte réelle : l'économie pourrait s'inscrire durablement en dessous de ses niveaux d'avant-crise, au moins tant que le monde ne paraîtra pas à l'abri du risque d'une nouvelle dégradation sanitaire. Une telle baisse de régime

est hypothétique. Reste que, au vu des incertitudes de l'échéancier sanitaire (l'été 2021 apparaissant désormais comme l'horizon le plus raisonnable de maîtrise de la Covid-19), c'est sur tout le premier semestre 2021 que les nuages s'amoncellent. Les scénarios de vive reprise économique en 2021, qui prévalaient jusqu'à récemment, en deviennent obsolètes.

Face à une telle situation, il devient urgent pour les gouvernements de faciliter la lisibilité de l'environnement dans lequel s'inscrivent les acteurs économiques. Cette mission essentielle s'annonce pourtant difficile, voire impossible, au vu des lourdeurs de mise en œuvre des processus européens (à commencer par le plan de relance économique), de l'impossibilité de faire avancer un accord encadrant le Brexit et des tensions ou

Estimation de l'évolution de la demande placée en Ile-de-France

La demande placée pour 2020 n'atteindra que difficilement le seuil des 1,2 millions de m²



des incertitudes politiques et électorales internationales – autant de points d'interrogation qui s'ajoutent aux aléas sanitaires et thérapeutiques.

La fin du tunnel est encore loin

Pour le marché locatif en immobilier d'entreprise, un tel environnement économique est particulièrement néfaste. Le marché des bureaux pourrait ainsi connaître en 2020 son pire résultat annuel enregistré en 20 ans en Ile-de-France.

Une nouvelle fois revue à la baisse suite à la reprise du confinement fin octobre 2020, la demande placée pour l'ensemble de l'année 2020 pourrait n'atteindre que difficilement la barre des 1,2 millions de m²... Le rebond espéré en 2021 s'éloigne au fur et à mesure que l'épidémie progresse : la demande anticipée pour l'an prochain restant probablement limitée autour de 1,5 million de m² commercialisés. On demeure ainsi très loin des niveaux atteints les années précédentes (entre 2,5 et 2,7 millions placés de 2017 à 2019).

L'affaiblissement de la demande n'est pas le seul signe de ralentissement du marché attendu dans les prochains mois. L'effet lénifiant des mesures d'accompagnement et des franchises est susceptible de durer encore jusqu'en début 2021, masquant les ajustements de loyers. Pourrait ensuite se mettre en œuvre un mécanisme correctif proche, par son ampleur, de celui qui avait prévalu suite à la crise financière de 2007-2008 (avec une baisse de l'ordre de 15% du loyer prime).

Les valeurs de commercialisation dans Paris devraient être amenées à se stabiliser tandis qu'en périphérie, elles devraient connaître une correction plus poussée. Et ce pour deux raisons principales : d'une part, la baisse évidente de l'activité transactionnelle ; et d'autre part, la remontée de la vacance, déjà entamée et devant se poursuivre au fur et à mesure des livraisons programmées pour 2021.

En effet, dans les prochains mois, le phénomène de consolidation de l'offre immédiate est amené à s'étroffer, et ce, en dépit d'un risque certain de retard de livraisons, conséquence directe des retards de chantier accumulés pendant le premier confinement.

Dans le quartier d'affaires de La Défense, un volume important de mètres carrés (avec 131 000 m² non précommercialisés) est par exemple attendu en livraison d'ici la fin 2021.

Même si le phénomène n'est pas partout aussi spectaculaire qu'à La Défense, il se vérifie globalement à l'échelle de l'Ile-de-France : près de 1,5 million m² sont encore attendus en livraison d'ici à fin 2021 (dont 44% sont toutefois d'ores et déjà précommercialisés). L'élargissement du choix proposé aux utilisateurs devrait donc se poursuivre pendant plusieurs mois.

Savills team

Please contact us for further information

Agency

Bertrand Renaudeau d'Arc

Head of Agency
+33 6 08 18 38 47
+33 1 44 51 73 22
brdarc@savills.fr

Serge Vayer

Director Tenant Representation
+33 6 15 84 79 50
+33 1 44 51 50 28
svayer@savills.fr

Research France

Cyril Robert

Head of Research
France Research
+33 1 44 51 17 50
+33 6 11 82 13 88
cyril.robert@savills.fr

Emilie Renté

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

Savills plc: Savills plc is a global real estate services provider listed on the London Stock Exchange. We have an international network of more than 700 offices and associates throughout the Americas, the UK, continental Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East, offering a broad range of specialist advisory, management and transactional services to clients all over the world. 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. While 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.

Estimation de l'évolution du loyer prime dans le secteur Paris QCA

