

France T3 2024

Q
SPOTLIGHT
Savills Research

Marché Locatif Bureaux Île-de-France



Les tendances et les perspectives du marché locatif des bureaux

Highlights

1. Avec seulement 411 695 m² placés au cours des trois derniers mois, la région Île-de-France enregistre son plus mauvais troisième trimestre de la dernière décennie - exception faite de l'année 2020. À fin septembre la demande placée cumulée est de 1 278 077 m², soit un volume en baisse de -9% sur un an et de -2% par rapport à la moyenne sur cinq ans.
2. Dans Paris intra-muros, l'engouement pour les grandes surfaces ne faiblit pas puisque les volumes transactés sur ce segment sont en hausse de +59% sur un an, alors qu'ils affichent une baisse de -13% au niveau régional. À fin septembre, la baisse est moins marquée pour les segments des petites et moyennes surfaces à l'échelle de l'Île-de-France : -8% en tendance annuelle.
3. Si l'on rapporte ces volumes transactés en m² aux loyers observés, le niveau d'engagement contracté par les entreprises en Île-de-France depuis le début de l'année s'élève à 634 millions d'euros, en baisse de -7% sur un an. Cela signifie que les entreprises compensent les loyers par une réduction des surfaces occupées et que l'absorption nette est négative - phénomène rendu possible, en l'absence de réduction des emplois, par le télétravail et le flex office.
4. Le troisième trimestre 2024 a été marqué par le franchissement de la barre des 5 millions de m² disponibles en Île-de-France. Depuis le deuxième trimestre 2020, l'offre immédiate n'a cessé de croître (+88% en cinq ans). En tendance annuelle, la quasi-totalité des secteurs restent sur une tendance haussière de leur stock disponible, à l'exception de La Défense (-7%) : +44% pour Paris intra-muros, +9% pour le Croissant Ouest et +16% pour la Première Couronne. Concernant la capitale, cette évolution est principalement due aux nombreuses livraisons intervenues au cours des derniers mois.
5. Le taux de vacance continue de progresser au niveau régional et atteint 9,5% au terme du troisième trimestre 2024, soit 1 immeuble sur 10 qui est vacant en Ile-de-France, mais 1 immeuble sur 20 dans Paris intra-muros et seulement 1 immeuble sur 36 dans le QCA.
6. Les disparités persistent au sein de la région Île-de-France et les loyers prime en sont un bon exemple. À fin septembre, ces derniers varient entre 225€/m²/an (Deuxième Couronne) et 1 091€/m²/an (Paris QCA), soit un écart de plus de 865 € alors qu'il n'était que de 763 € un an plus tôt. Les variations observées sur les loyers prime s'échelonnent entre -23% et +20%. Les loyers moyens de seconde main font de même (avec des évolutions allant de -13% à +22%).
7. Les mesures d'accompagnement demeurent très importantes, s'élevant en moyenne à 25% du montant des loyers faciaux. Là aussi, des différences considérables existent entre secteurs (de 14% dans le QCA à 40% à La Défense). En outre, le pouvoir de négociation des utilisateurs est d'autant plus élevé que la surface et la durée d'engagement sont importantes : on a même relevé au cours de l'été 2024 des mesures d'accompagnement de l'ordre de 20% dans le QCA.



Contexte économique : En attendant l'impôt

Après bientôt 10 ans de baisse des impôts, la dégradation des finances publiques et de l'endettement devraient conduire à une réduction des dépenses de l'Etat et à une hausse de la fiscalité. Les décideurs économiques le savent mais leurs certitudes s'arrêtent là. Un peu comme les personnages de Samuel Beckett, ils attendent, même si eux, c'est l'impôt plutôt que Godot. Et ça n'incite pas à un optimisme débridé...

La vague inflationniste qui a submergé l'économie mondiale dans la foulée du déclenchement de la guerre en Ukraine et qui a enrayé le moteur de la consommation et de la croissance, est en passe d'être vaincue. Cette victoire s'esquissait depuis le début de l'année, elle s'est confirmée au cours de l'été. L'augmentation des prix à la consommation est ainsi tombée à 1,2% en rythme annuel en Septembre en France. Même dans l'hypothèse d'un rebond momentané des coûts de l'énergie à l'approche de l'hiver, l'année 2024 devrait se clore sur un rythme proche de l'objectif de 2%.

Cette victoire a encouragé la Banque centrale européenne à accélérer la réduction de ses taux directeurs, en procédant à une troisième baisse en octobre. Le taux de dépôt est ainsi ramené à 3,25% contre 4,00% en juin.

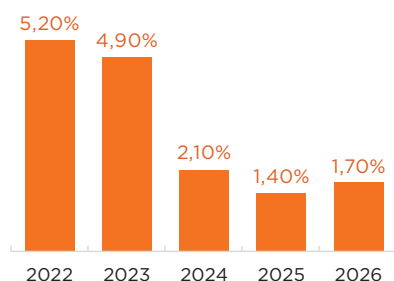
La croissance de l'économie française devrait, de son côté, s'établir à 1,2% pour 2024 – un rythme modeste mais nettement supérieur à celui anticipé il y a encore 6 mois par nombre d'économistes (0,5%).

Et pourtant, malgré ces bonnes nouvelles, le climat des affaires se dégrade. Selon l'Insee, il est tombé à 97 en Octobre, en raison d'une brusque dégradation dans l'industrie. Les incertitudes budgétaires et fiscales viennent miner le moral et les perspectives des décideurs et se surajoutent à une demande raréfiée, à des coûts de l'énergie élevés en Europe en comparaison des autres régions et à la résurgence de la concurrence chinoise et américaine. Même si les entreprises de service se retrouvent dans un environnement plus porteur, tiré par l'effet Jeux Olympiques et par le tourisme, cela ne suffit pas à compenser.

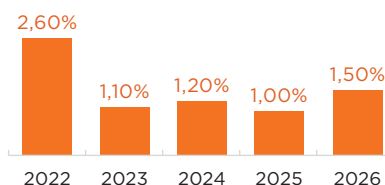
Les perspectives de croissance de l'économie française se dégradent donc, avec un potentiel généralement estimé autour de 1% pour l'année 2025 – potentiel qui ne tient pas encore compte du possible effet récessif du budget en cours d'examen au parlement, marqué par la nécessité de réduire le déficit public et le taux d'endettement.

La seule quasi-certitude est qu'il y aura moins de dépenses et plus d'impôts. Pour qui ? Sur quel secteur ? Dans quelle proportion ? Voilà autant d'inconnues qui tendent à tétaniser les entreprises en matière d'embauches et d'investissement et les ménages en matière de dépenses. Et ce sont aussi autant de probabilités d'assister à une dégradation de l'emploi.

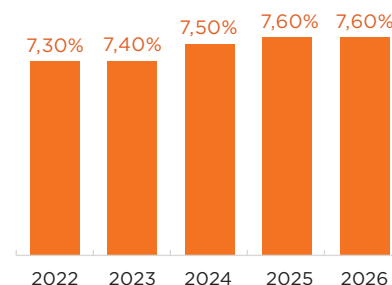
Inflation



Croissance



Chômage



Sources : Insee, estimation, Oxford Economics

Demande placée : Certains secteurs tirent leur épingle du jeu

Le troisième trimestre 2024 n'enregistre que 411 695 m² placés en Île-de-France, il s'agit de la plus mauvaise performance de la dernière décennie, exception faite de l'année 2020. À fin septembre la demande placée au niveau régional atteint péniblement 1 278 077 m², en baisse de -9% sur un an et de -2% par rapport à la moyenne cinq ans. Même si les résultats au terme de ce trimestre restent mitigés, Paris intra-muros et La Défense maintiennent le cap avec des volumes enregistrés en légère hausse, respectivement +1% et +2% sur un an.

Les inégalités persistent entre les secteurs d'Île-de-France sur le marché locatif. Alors que Paris affiche une demande placée en hausse annuelle de +1% à fin septembre, celle du Croissant Ouest est en recul de -28% sur la même période.

Au sein de la capitale, l'ensemble des secteurs affichent des variations annuelles négatives, à l'exception de deux marchés que sont Paris 12/13 et Paris 18/19/20. Pour le QCA par exemple, la baisse sur un an est de -15% à fin septembre, mais elle était de -27% au terme du premier semestre 2024. Au global, Paris intra-muros sauve donc les meubles. Ce résultat est principalement dû à l'attrait des grands utilisateurs pour la capitale : ce segment affiche une hausse de +59% de ces volumes sur un an.

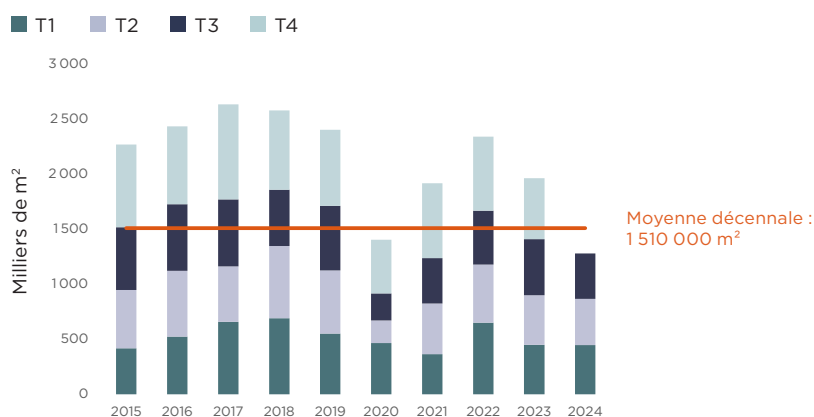
Le secteur Paris 12/13 a été très actif sur ce segment et ce depuis le début de l'année, avec les signatures de plusieurs grandes transactions, dont celles de la CDC dans THE GOOD ONE, d'une structure de la Ville de Paris dans AXIOM ou encore Essilorluxottica dans Le Valhubert.

Depuis le début de l'année, le secteur de La Défense prouve à nouveau sa résilience et alors que tous les autres grands secteurs périphériques sont en difficulté, le quartier d'affaires des Hauts-de-Seine affiche une demande placée en hausse de +2% à fin septembre. Les autres grands secteurs périphériques voient leur activité transactionnelle s'amenuiser et affichent des variations annuelles négatives :

- Dans le Croissant Ouest, la demande placée est en recul de -28% sur un an, principalement impactée par les contreperformances de Péri-Défense (-49%) et de Boucle Sud (-33%).

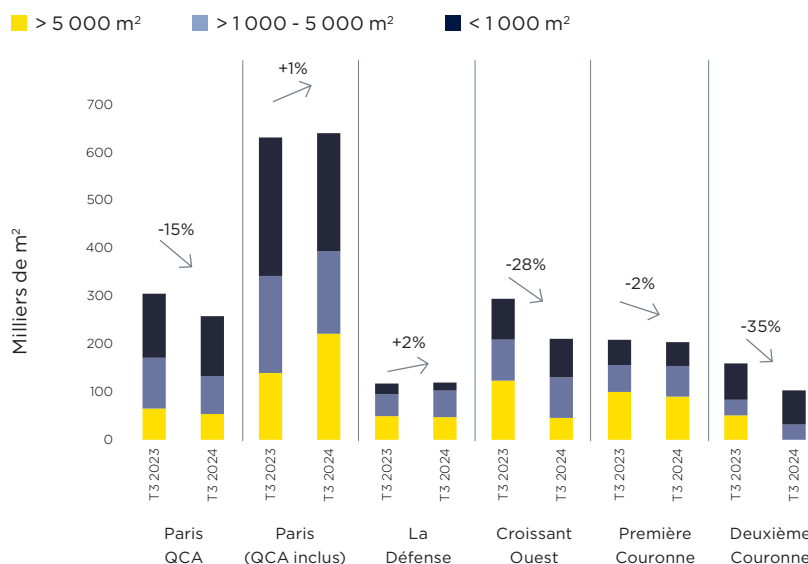
- La Première Couronne limite la casse et alors que les volumes de demande placée étaient encore en recul de -9% à

Graphique 01 : Évolution de la demande placée en Île-de-France



Sources : Savills Research / Immostat

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



Sources : Savills Research / Immostat



© Nastuh Abootalebi / Unsplash

mi-année, ils affichent une baisse moins importante au terme du troisième trimestre : -2% en tendance annuelle. Ce résultat a été rendu possible grâce à la belle performance de la Première Couronne Nord (+79% sur un an) dont l'activité transactionnelle a été tirée par les grands utilisateurs (+806% en tendance annuelle).

- La demande placée en Deuxième Couronne peine à repartir et les résultats à fin septembre sont en retrait de -35% en tendance annuelle.

L'hétérogénéité déjà constatée entre les secteurs est toujours de mise au sein de l'Île-de-France. Alors que la capitale ne représente que 32% du parc régional et seulement 17% de l'offre immédiate, sa part dans la demande placée est égale à 50% à fin septembre (contre 44% à la fin du troisième trimestre 2023). À l'opposé, les secteurs périphériques voient leur part de demande placée se réduire de trimestre en trimestre : celle du Croissant Ouest est passée de 21% à 17% en un an, alors que celle de la Deuxième Couronne n'est plus que de 8% versus 12% un an plus tôt.

Graphique 03 : Parc immobilier, demande placée & offre immédiate : part des secteurs au niveau régional au T3 2024

■ Paris intra-muros ■ La Défense ■ Croissant Ouest ■ Première Couronne ■ Deuxième Couronne



Sources : Savills Research / Immostat / ORIE

Offre immédiate & durée d'écoulement : 50 tours Montparnasse cherchent preneur

+13% en un an, +31% en trois ans, +88% en cinq ans : l'offre immédiate au niveau régional ne cesse de croître et atteint un niveau record au terme du troisième trimestre 2024 : 5 244 000 m² disponibles, soit l'équivalent de 50 tours Montparnasse. Même si les inégalités persistent entre les grands secteurs d'Île-de-France, un seul affiche une variation négative des volumes disponibles à fin septembre : La Défense (-7%).

À l'échelle régionale, l'accroissement des surfaces disponibles a été continu depuis maintenant cinq ans. Même si les effets du télétravail sur le marché locatif des bureaux semblent désormais être derrière nous, leurs impacts se font toujours ressentir et l'absorption nette s'est largement dégradée ces dernières années. La quête de réduction des coûts immobiliers par les entreprises a également joué un rôle crucial dans ce constat.

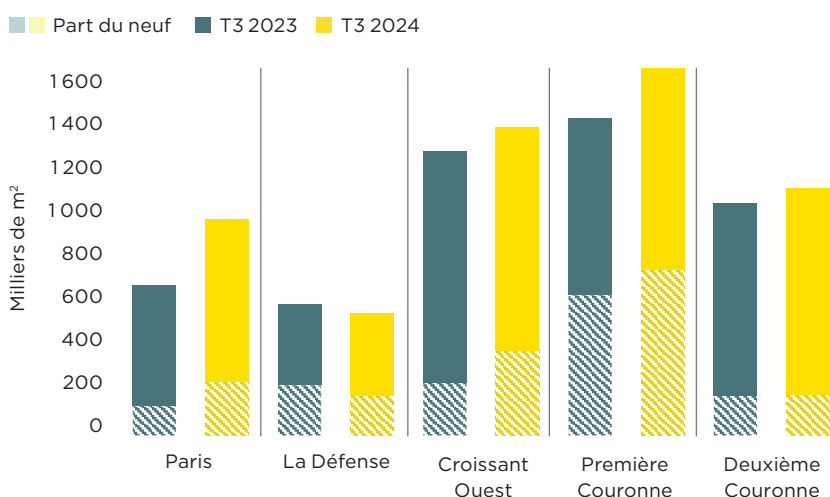
Ainsi, à fin septembre, Paris intra-muros enregistre une offre immédiate en hausse de +44% sur un an, le Croissant Ouest de +9%, la Première Couronne de +16%. Comme évoqué précédemment, seule La Défense voit son stock disponible afficher une baisse annuelle : -7%.

En Île-de-France, la part de surfaces de Grade A progresse également et représente 30% de l'offre immédiate soit environ 1,6 million de m², contre 28% un an auparavant. Les libérations d'immeubles obsolètes et non labellisés viennent alimenter l'offre immédiate de seconde main, à l'exception de ceux qui entrent dans une phase de restructuration afin de répondre au mieux à la demande des utilisateurs en termes de qualité d'immeubles, notamment avec les normes ESG.

Dans le détail, au sein de la capitale, tous les secteurs affichent une hausse des surfaces disponibles : +46% pour le QCA, +46% pour PCO, et même jusqu'à +151% pour Paris 3/4/10/11. Ce phénomène est alimenté par les nombreuses livraisons intervenues au cours des derniers mois et dont les pré-commercialisations ont été plus sages que par le passé : l'offre de Grade A dans Paris intra-muros bondit de +85% en tendance annuelle et culmine à 224 000 m² (versus 122 000 m² un an plus tôt).

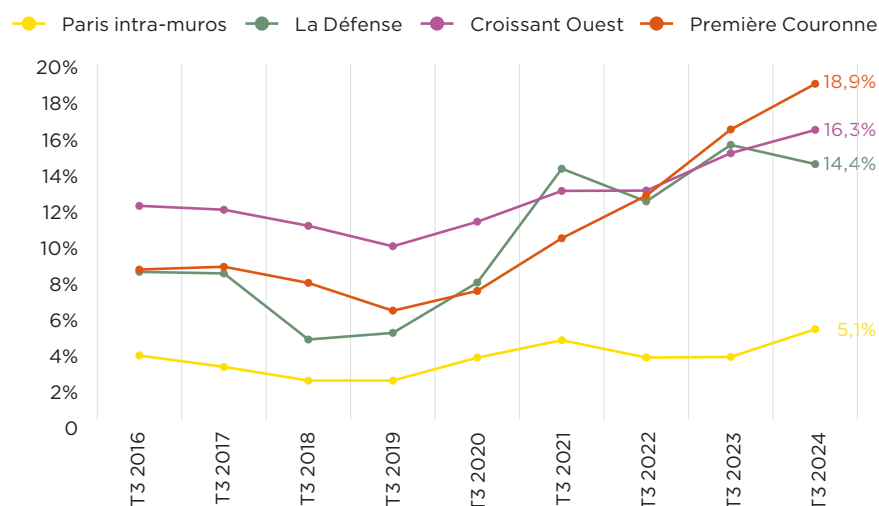
La surprise n'est donc pas de mise lorsque l'on constate que les taux de vacance sont orientés à la hausse sur l'ensemble des grands secteurs

Graphique 04 :
Offre immédiate par secteur géographique (T3 2024 vs T3 2023)



Sources : Savills Research / Immostat

Graphique 05 :
Évolution du taux de vacance par secteur géographique



Sources : Savills Research / Immostat

d'Île-de-France, à l'exception de La Défense. Comme c'était déjà le cas au trimestre précédent, La Défense se distingue et voit son taux de vacance se rétracter de -108 points de base en un an. À l'inverse, celui de Paris progresse de +156 points de base sur un an et passe au-dessus de la barre de 5%, soit un niveau qui n'avait plus été atteint depuis 2015. Au sein du Croissant Ouest, le taux de vacance est également en hausse (+130

points de base en tendance annuelle) et le constat est le même pour celui de la Première Couronne qui subit une hausse de 260 points de base par rapport au même trimestre de l'année précédente.

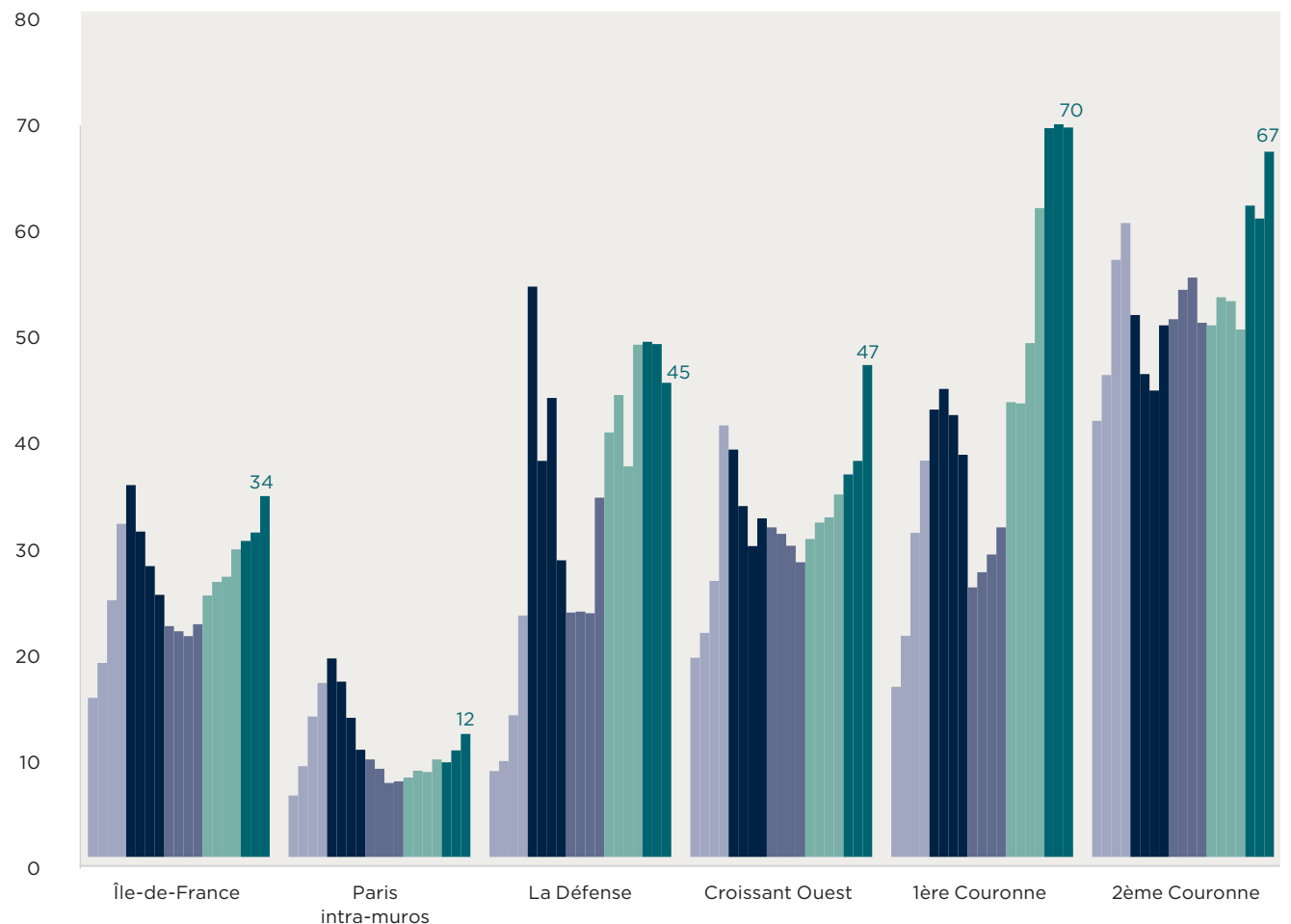
Au terme du troisième trimestre 2024, le FloRa (ratio d'écoulement) continue sa progression et s'affiche désormais à 34 mois en Île-de-France. Avec un tel niveau, il frôle son record

atteint lors du premier trimestre 2021. Si l'hétérogénéité reste le maître mot pour le marché locatif à l'échelle régionale, le FloRa en est une parfaite illustration, les écarts se creusent : 12 mois pour Paris intra-muros (+4 mois en un an), 45 mois pour La Défense (+8 mois en tendance annuelle) et 70 mois pour la Première Couronne (+21 mois en un an).

Graphique 06 :

Évolution du FloRa* entre le T3 2020 et le T3 2024 par secteur géographique

■ 2020 ■ 2021 ■ 2022 ■ 2023 ■ 2024



Sources : Savills Research / Immostat

*: Flow Ratio (ratio d'écoulement) est le rapport entre l'offre immédiate et la demande placée sur une année glissante

Loyers : Patchwork régional

Au terme du troisième trimestre 2024, les valeurs locatives prime constatées sont - pour la plupart - en hausse sur un an. Malgré tout, l'hétérogénéité persiste et l'échelle de valeurs s'étire : alors que le loyer prime du QCA culmine à 1 091 €/m²/an à fin septembre (+10% sur un an), ce dernier n'est que de 225 €/m²/an en Deuxième Couronne (+6% en tendance annuelle). Le loyer prime n'est qu'un des indicateurs et ne représente pas la majorité des transactions locatives, le loyer moyen de Grade B affiche lui aussi des variations comprises dans une large fourchette allant de -13% à +22%, pour des valeurs entre 193 €/m²/an (Deuxième Couronne) et 763 €/m²/an (Paris).

Les évolutions de valeurs locatives sont très disparates au sein de la région Île-de-France avantageant à la fois les quartiers prisés de Paris intra-muros et les meilleurs immeubles. Dans Paris intra-muros par exemple, les loyers prime affichent des hausses comprises entre +3% pour Paris Centre Ouest (864 €/m²/an) et +18% pour Paris 5/6/7 (948 €/m²/an). Seul Paris 18/19/20 fait exception, voyant son loyer prime s'ajuster à la baisse (-23%) et atterrir à 361 €/m²/an.

À La Défense, il baisse de -7% sur un an pour s'établir à 564 €/m²/an. Là est sans doute une des clés du regain de l'activité transactionnelle de La Défense au cours des neuf premiers mois

de l'année. Il est toutefois à noter que, dans le même temps, le loyer moyen de Grade B progresse de +9% (445 €/m²/an) : quand elles ne peuvent trouver une solution à un prix qui leur convienne dans les surfaces neuves, les entreprises se reportent sur les meilleures surfaces de Grade B.

Pour ce qui est du Croissant Ouest, Neuilly/Levallois joue le rôle de locomotive. En effet, alors que tous les autres sous-secteurs affichent des baisses de loyers prime (-3% pour Boucle Sud, -5% pour Boucle Nord et -9% pour Péri-Défense), la valeur locative de Neuilly/Levallois bondit de +20% en tendance annuelle (657 €/m²/an à la fin du troisième trimestre

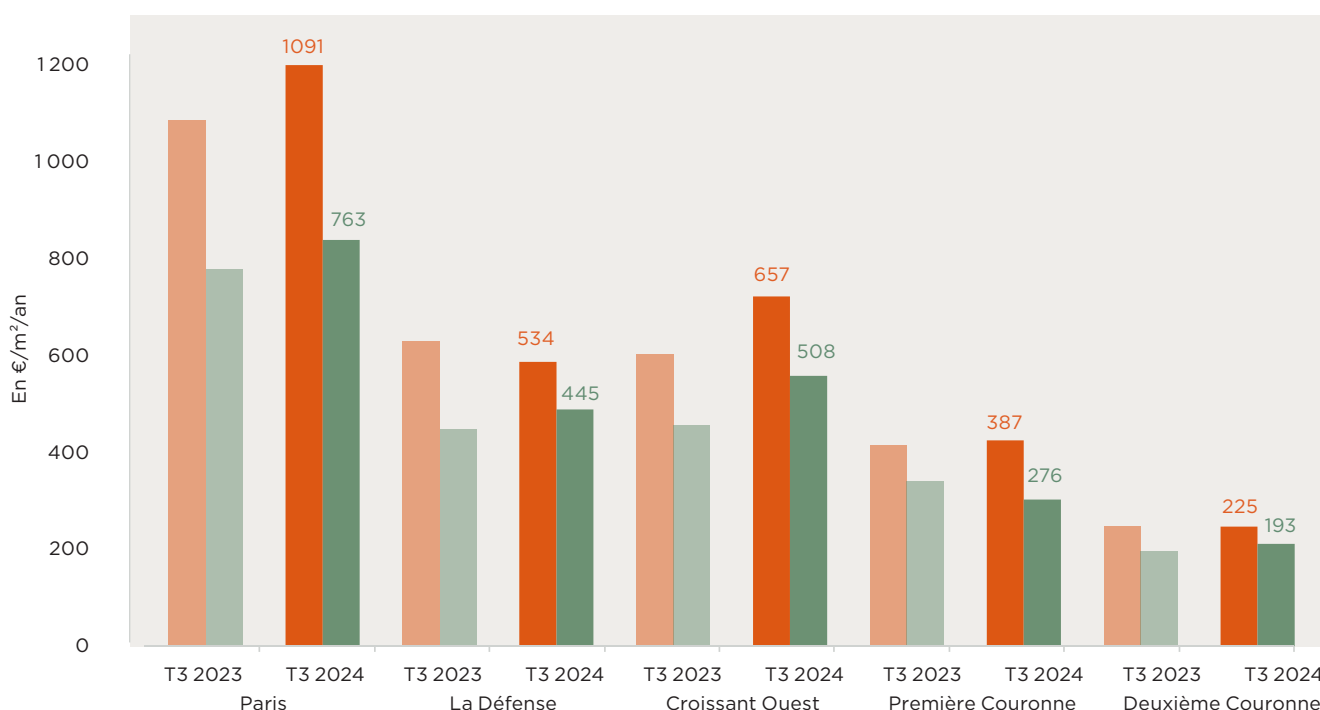
2024). Pour ce qui est du loyer moyen de Grade B, les tendances sont les mêmes, Neuilly/Levallois se distinguant là encore en arborant un +22% en tendance annuelle et approcher la barre des 510 €/m²/an.

En Première Couronne, les variations pour le prime se sont assagies. Seul le Sud se réajuste légèrement à la baisse : -2% en un an. Les deux autres sous-secteurs affichent un loyer prime en progression : +3% pour l'Est et +4% pour le Nord. Mais, les trois sous-secteurs (Nord, Sud et Est) ont des valeurs locatives moyennes de Grade B orientées à la baisse en tendance annuelle, notamment pour le Sud dont le réajustement sur un an est de -11%.

Graphique 07 :

Les valeurs locatives T3 2024 vs T3 2023 par secteur géographique (en €/m²/an)

■ Loyer Prime ■ Loyer moyen



Sources : Savills Research / Immostat

Ces éléments ne portent toutefois que sur les valeurs faciales et ne délivrent donc qu'un aperçu partiel des évolutions des loyers en région parisienne.

En dépit d'une légère contraction au cours du troisième trimestre 2024, les mesures d'accompagnement demeurent en effet élevées, s'établissant en moyenne à un quart du loyer facial pour les transactions de plus de 1 000 m² (25,4%). Si, là encore, de fortes disparités géographiques existent (avec un éventail allant de 14,2% dans le QCA à 40,3% à La Défense), les mesures d'accompagnement permettent d'alléger partout la facture des entreprises. Ces mesures évoluent en

outre avec l'importance des surfaces et des durées d'engagement : l'été 2024 a été riche d'exemples en la matière avec, entre autres, certains deals de 9 ans fermes pour des surfaces de plus de 5 000 m² de Grade A se signant dans le QCA avec des mesures d'accompagnement oscillant entre 19 et 22% du facial.

Outre les mesures d'accompagnement, il y a un autre facteur de pondération de la hausse des loyers faciaux : la valeur globale des montants dépensés par les entreprises au travers des prises à bail est globalement à la baisse et ce, en dépit du recentrage géographique observé et de l'appétence pour

les meilleures surfaces. Un engagement de 634 millions d'€ de loyer annuel a ainsi été contracté par les entreprises au cours des 9 premiers mois de l'année. Un an auparavant, on dépassait les 675 millions d'euros. La baisse est de 7% en Île-de-France et elle monte à 11% dans le QCA, dont les valeurs faciales sont pourtant les plus élevées. Cela signifie que les entreprises compensent les coûts par une réduction des surfaces occupées : non seulement l'activité transactionnelle est à la baisse mais l'absorption nette est négative. En l'absence de réduction d'emplois, ce phénomène est rendu possible par le télétravail et la généralisation du flex office.



© Dane Deaner / Unsplash

Et demain ?

1

Le seuil des 2 millions de m² placés annuellement au sein de la région Ile-de-France, qui a longtemps semblé être la norme, est derrière nous. Pour la deuxième année consécutive, il ne sera pas atteint. L'activité transactionnelle – qui devrait rester à des niveaux modérés au cours des prochains mois – pourrait clôturer l'année avec un volume proche de 1,8 million de m².

2

La dégradation de l'absorption nette au niveau régional fait enfler de trimestre en trimestre le volume d'offre immédiate. La part de surfaces de seconde main dans l'offre immédiate francilienne s'élève à 70% à fin septembre. Les utilisateurs ne s'orientent pas en priorité vers cette typologie de surfaces : certaines d'entre elles devront donc se réinventer, voire se trouver un nouvel avenir, particulièrement dans les secteurs périphériques. Savills estime que la part des disponibilités hors marché représente environ 35% de cette offre de seconde main.

3

Les nombreuses livraisons intervenues au cours des derniers mois sont également venues alimenter les disponibilités en surfaces de Grade A, notamment au sein de la capitale (+84%). Le rythme des livraisons attendues s'assagissant pour les 24 mois à venir, ce stock de Grade A devrait toutefois pouvoir trouver preneur, notamment dans les secteurs les plus recherchés.

4

Dans les secteurs les plus centraux, les valeurs locatives prime continuent de grimper. Et, même si les réductions de surfaces prises à bail ont la faculté d'atténuer le coût immobilier pour les utilisateurs, de tels niveaux de loyers ne peuvent être supportés par tous. Cela peut donc devenir une carte à jouer pour les secteurs dits de report, qui eux, restent à des niveaux de loyers plus attractifs tout en répondant aux critères des utilisateurs en termes d'accessibilité, d'ESG et de commodités.

5

La volonté de marche arrière affichée par de plus en plus d'entreprises sur le télétravail pourrait gripper à l'avenir le mécanisme de compensation observé, qui a permis jusqu'ici de réduire l'importance des loyers en limitant les surfaces de bureaux occupées. Un tel retournement replacerait la valeur locative au cœur des décisions immobilières, ce qui aurait inévitablement un effet modérateur sur l'évolution des loyers et qui pourrait inciter les entreprises (au moins pour celles ne pouvant pas privilégier la négociation de leurs baux en cours) à faire des arbitrages géographiques et/ou qualitatifs.



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.

Vos contacts

Aymeric Le Roux, MRICS

Head of Office Agency &
Workplace
+33 (0) 6 45 68 26 05
aymeric.leroux@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

Maravilia Lindo

Graphic Designer

Cover © Ivan Rohovchenko - Unsplash