

France - T4 2020

Q
SPOTLIGHT
Savills Research

Marché locatif Ile-de-France



Bilan de l'activité locative en 2020 • Perspectives pour 2021

Contexte économique

Sourire, enfin ?

La pandémie de Covid 19 restera au rang des grands traumatismes économiques, au même titre que le grand krach de 1929 ou le choc pétrolier de 1973. L'année 2020 s'est ainsi clôturée, dans de très nombreux pays, sur les pires résultats économiques observés depuis la Seconde Guerre mondiale. C'est notamment le cas en France.

Mais l'année 2020 aura aussi témoigné d'une capacité de résilience inattendue de l'économie hexagonale, qui pourrait réserver de bonnes surprises au cours des prochains mois. Voilà de quoi espérer tourner, enfin, la dernière page d'un triste chapitre.

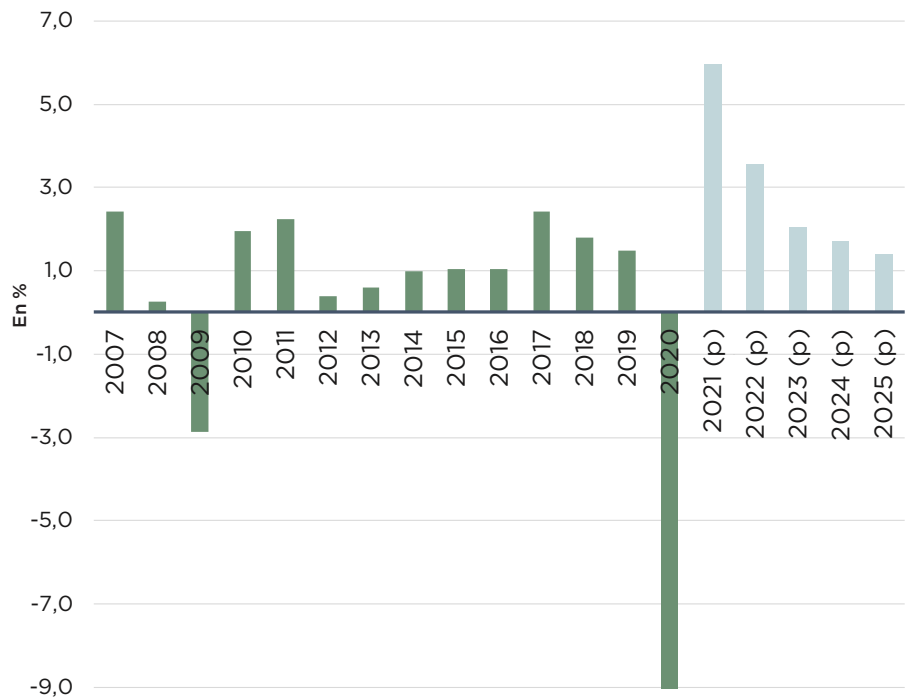
L'économie française s'est stabilisée au mois de janvier 2021 à un niveau proche de celui observé courant décembre. Le maintien des restrictions liées à la crise sanitaire et le renforcement du couvre-feu n'ont donc pas affaibli le rebond significatif de la consommation observé après le second confinement, pas plus qu'ils n'ont pénalisé l'activité économique, qui fait de la résistance. Du strict point de vue économique, l'important était donc d'éviter un troisième confinement. Selon la Banque de France, l'économie française s'est ainsi stabilisée à un niveau qui n'est plus inférieur « que » de 5% à celui qui était le sien avant l'éclatement de la pandémie. Le recul était de 18,8% au plus fort de la crise, au deuxième trimestre 2020.

La récession a donc été mieux contenue que prévu dans un environnement qui est pourtant resté erratique et déprimant tout au long de l'année écoulée. Le bilan n'en est pas moins lourd : pour l'ensemble de 2020, le PIB français devrait afficher un recul de 8,3%. C'est mieux que les -9% qui étaient craints il y a encore deux mois mais ça n'en est pas moins le pire résultat depuis l'après-guerre.

Avec une économie largement orientée vers les services, la France a davantage souffert que l'Allemagne (-5,0% en 2020). Par contre, elle s'en sort mieux que la plupart de ses grands voisins, à l'image de l'Italie (-9,3%), de l'Espagne (-11,0%) ou du Royaume-Uni (-10,8%), ce dernier se trouvant dans une situation atypique en raison du cumul des effets de la crise sanitaire et du Brexit.

Les effets sur l'emploi d'une telle conjoncture économique sont eux aussi moins forts qu'attendu. Au moins pour l'instant. Le taux de chômage (au sens du Bureau International du Travail) est retombé à 7,7% au terme du quatrième trimestre 2020 pour la France métropolitaine. Même si cette baisse s'explique largement par des raisons techniques, nombre de demandeurs d'emploi dans les secteurs les plus impactés (à l'image de l'hôtellerie et de la restauration) n'ayant pu effectuer leur recherche activement, elle témoigne d'une meilleure tenue que prévu de l'emploi salarié

Evolution du PIB français



Source Oxford Economics, Janvier 2021

privé. En parallèle, le nombre de plans sociaux reste lui aussi contenu. Les prochains mois seront déterminants pour savoir si cette résilience est durable ou si elle repose avant tout sur un phénomène de report autorisé par les différentes mesures d'aide et d'accompagnement mises en œuvre au niveau national et européen.

L'avenir s'annonce en effet plus que jamais difficile à prédire. Il n'en reste pas moins que, sur la base d'une hypothèse de réussite des campagnes de vaccination engagées en Europe et d'une levée progressive des mesures de contrôle sanitaire au cours du second semestre 2021, les organismes de conjoncture anticipent une forte reprise de l'activité économique. La France pourrait même en être un des principaux bénéficiaires.

Les prévisions de croissance du PIB français s'établissent généralement dans une fourchette comprise entre +5% et +6% pour 2021. Dans sa dernière livraison, datant de février 2021, Coface anticipe ainsi une croissance de 5,4%. Cela permettrait de rattraper une partie du retard enregistré sur l'Allemagne au cours de l'année écoulée, puisque celle-ci ne connaîtrait qu'une reprise de 3,5% en 2021. L'économie hexagonale se tiendrait également bien en comparaison de celle du Royaume-Uni, où une croissance 4,0% est attendue.

La confirmation d'un tel scénario sera à valider au cours des prochains mois. Il autorise toutefois un certain optimisme quant à l'avenir.

Le marché locatif en Ile-de-France en 2020

Sous une chape de plomb

Pour d'évidentes (et mauvaises) raisons, l'année écoulée restera gravée dans les mémoires ... Comme de nombreux autres secteurs d'activité, le marché immobilier de bureaux n'a pas été épargné en 2020. Le manque de visibilité sur la situation sanitaire et économique a conduit de nombreuses entreprises à reporter, voire à redéfinir leur stratégie immobilière. Malgré une accélération en fin d'année, le repli de l'activité locative est sans équivalent.

Demande placée : Un sursaut en fin d'année

Les résultats 2020 sont largement marqués par la crise sanitaire et économique liée à la Covid-19. La demande placée en Ile-de-France se limite à 1 321 000 m² pour l'année 2020, un volume en chute de 48% par rapport à 2019. L'ampleur du repli est telle que la demande placée est inférieure de 42% à la moyenne décennale (estimée à 2 260 100 m²).

Toutefois, ces résultats font état d'un rythme de commercialisation plus soutenu en fin d'année. La demande placée trimestrielle est remontée à 409 000 m² commercialisés, faisant ainsi la démonstration d'une hausse de 66% par rapport au trimestre précédent. Toutefois, ce rebond de l'activité transactionnelle au quatrième trimestre reste bien insuffisant pour rattraper le retard pris en cours d'année.

Ce pic de fin d'année est une caractéristique structurelle du marché de bureaux en Ile-de-France : bon nombre de transactions, en cours de négociation, se concluent avant le passage à un nouvel exercice. Cette accélération n'en reste pas moins un signe encourageant pour le marché en 2021 : la crise se conclura sans doute plus par des retards, des reports et des reformatages de décisions immobilières que par des annulations pures et simples. Certaines ont ainsi pu se concrétiser en fin d'année.

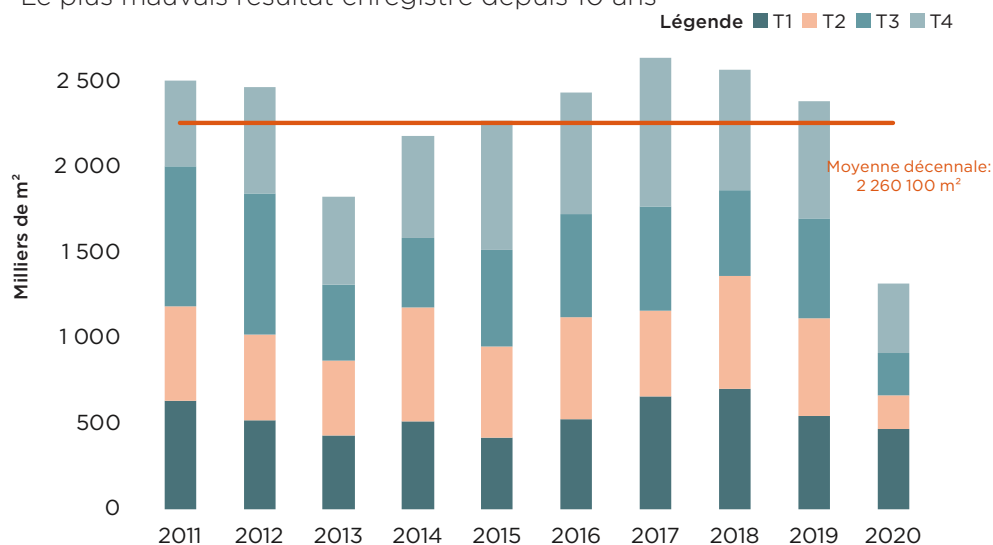
Ce léger rebond de l'activité trouve également son origine dans le segment des transactions supérieures à 5 000 m² et la recrudescence des signatures en fin d'année.

La transaction la plus importante du trimestre est à mettre au crédit d'Engie. Actuellement implanté à la Défense, le groupe a prévu de faire construire son nouveau campus à la Garenne Colombes sur 86 000 m² pour y installer son siège social à l'horizon 2023-2024. La réduction des surfaces initialement prévues, passant de 136 000 m² à 83 000 m² a beaucoup été commentée : le projet a été revu à l'aune de la Covid-19 et de ses conséquences sur les aspects organisationnels du travail (sur la question des modes de travail et de l'impact de la COVID, voir les deux études Office Fit).

En dépit de ces signatures de fin d'année, le segment des grandes transactions (supérieures à 5 000 m²)

Evolution de la demande placée en Ile-de-France

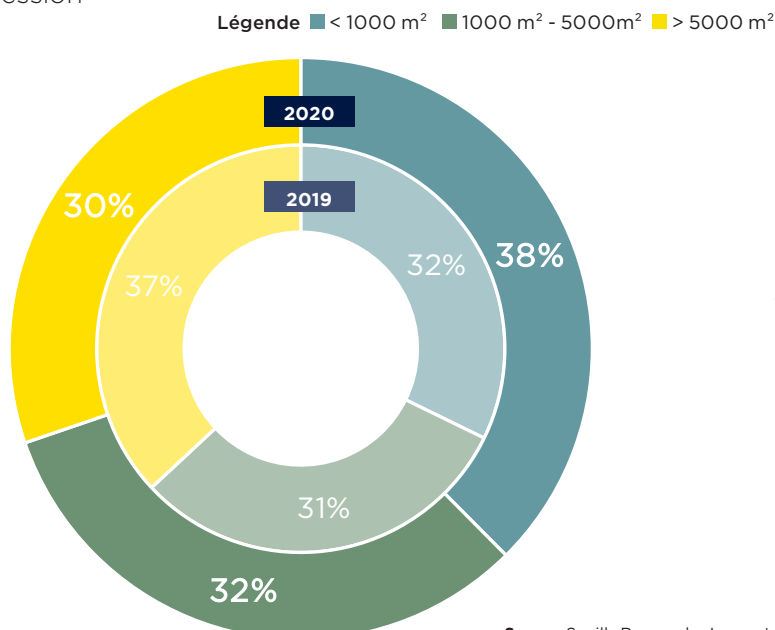
Le plus mauvais résultat enregistré depuis 10 ans



Source Savills Research - Immostat

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

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



Source Savills Research - Immostat

enregistre le recul le plus important (-55% en un an), avec un total de 21 signatures, alors qu'en 2019, on en comptait 73. Conséquence directe : ce créneau de marché ne représente plus que 30% du volume total de la demande placée contre 37% l'an passé.

La raréfaction des grandes signatures traduit 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 demeureront aussi fortes. Les perspectives qui se dessinent en termes de croissance permettent toutefois d'espérer une amélioration et une accélération des tendances observées en fin d'année 2020. Le premier trimestre 2021 sera à ce titre à scruter de près.

Le créneau des surfaces intermédiaires (concernant les transactions comprises entre 1 000 et 5 000 m²) connaît une baisse moins prononcée (-42% en un an). Il conserve une part de marché quasi identique à celle qui était la sienne l'an passé (soit 32% de l'activité transactionnelle).

C'est finalement le segment des petites transactions qui s'est montré le plus résilient en 2020. Avec un recul apparaissant presque « modéré » (-35%), ce créneau occupe le cœur du marché locatif francilien, avec une part dans l'activité transactionnelle qui passe de 32% en 2019 à 38% en 2020.

Géographiquement, la baisse de l'activité transactionnelle est quasi-générale à l'ensemble des secteurs. Elle s'échelonne de -48% dans Paris intra-muros à -56% 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 progresse de 32% pour atteindre près de 196 000 m². Toutefois, cette bonne performance est un trompe-l'œil. La prélocation des 126 000 m² de l'immeuble The Link par Total, comptabilisée au premier trimestre, représente à elle-seule 64% de la demande placée dans ce quartier d'affaires. En dehors de cette transaction exceptionnelle, la demande placée est également en baisse sensible à La Défense.

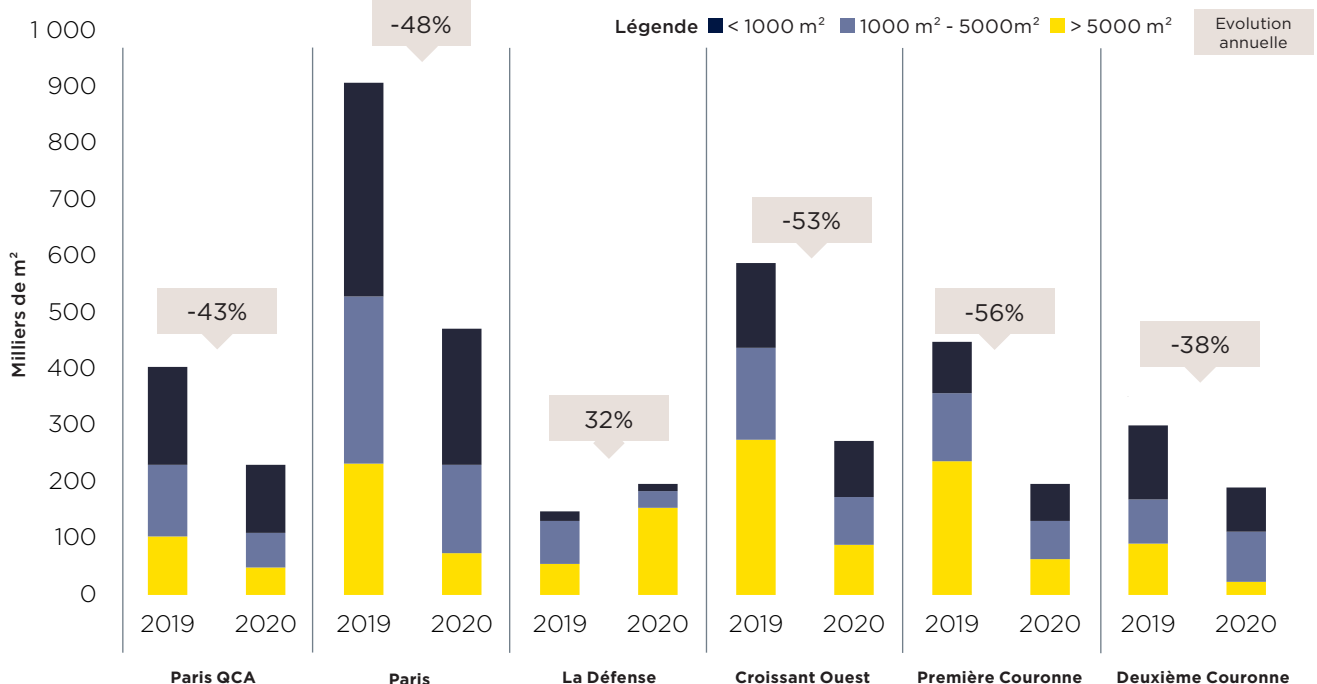
Malgré cet épiphénomène, la situation est donc assez similaire pour l'ensemble des secteurs franciliens : une chape de plomb s'est abattue.

Dans le QCA, la demande placée se limite à 229 000 m² de bureaux pour 2020, soit une baisse annuelle de -43%. Contrairement aux autres secteurs parisiens où la baisse d'activité est nettement plus sensible (le record étant détenu par le secteur Paris 12-13 en repli annuel de 61%), le QCA a attiré quelques grands utilisateurs, dont la banque Neufilize OBC sur 8 900 m² au 121 boulevard Haussmann. Il s'agit là de l'unique signature de plus de 5 000 m² dans Paris au dernier trimestre 2020.

Au-delà du boulevard périphérique qui ceinture la capitale, le repli est plus prononcé. Ces marchés sont souvent tributaires des grands utilisateurs, qui ont été moins actifs qu'à l'accoutumée. La signature d'Engie, précédemment évoquée, n'a pas permis d'inverser la tendance. La demande placée dans le Croissant Ouest et la Première Couronne affiche ainsi une baisse respective de -53% et -56%. Alors que les vents étaient porteurs pour la périphérie avant l'éclatement de la crise sanitaire, la tendance s'est brutalement interrompue en 2020.

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

Offre immédiate : Consolidation

Amorcée en début 2020, la consolidation de l'offre immédiate en Ile-de-France s'est confirmée tout au long de l'année. À fin décembre 2020, les surfaces vacantes s'élèvent à 3,7 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 36%.

Un autre phénomène, plus difficilement quantifiable, apparaît en voie de généralisation depuis quelques mois : il s'agit de l'augmentation de l'offre en sous-location. Confrontées à des problèmes de trésoreries plus importants, les entreprises n'hésitent à recourir à cette solution, qui présente un avantage certain en termes de réduction des coûts locatifs.

En 2020, la reconstitution de l'offre immédiate s'est faite avant tout par l'addition de surfaces neuves. L'offre de Grade A totalise un volume de 887 000 m² et sa part dans l'offre immédiate est ainsi passée à 24% au quatrième trimestre 2020. Le niveau d'offre neuve progresse ainsi plus rapidement que celui de seconde main (+66% en tendance annuelle contre +28% 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.

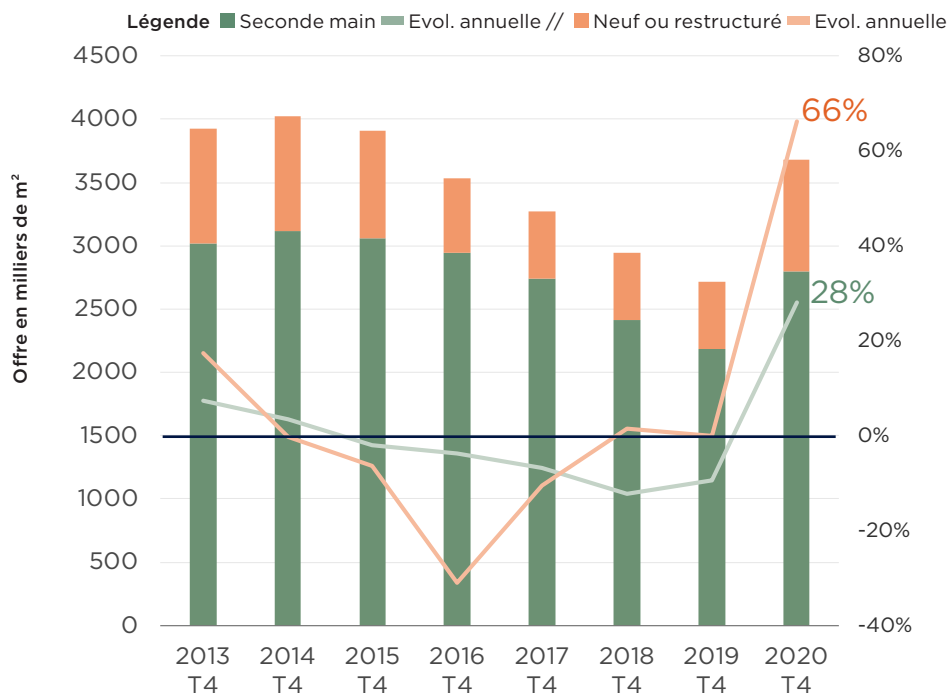
Toutefois, cette augmentation de la part d'offre neuve ne doit pas simplement être perçue comme une conséquence des difficultés du marché : certes, les surfaces neuves trouvent plus difficilement preneur qu'il y a deux ans, comme en atteste la chute du taux de pré-commercialisation au dernier trimestre 2020. Mais, à moyen terme, ce stock plus qualitatif sera susceptible de constituer un atout lorsque l'horizon des entreprises s'éclaircira et que le marché locatif repartira.

C'est d'autant plus vrai que ce rebond de l'offre immédiate n'est pas circonscrit à un marché particulier mais généralisé à la quasi-totalité des secteurs géographiques : les surfaces vacantes ont quasiment doublé dans Paris (+98%) et la tendance se vérifie également dans le Croissant Ouest (+25%) ainsi qu'en Première Couronne (+31%). Elle est encore plus marquée sur La Défense (+140%). Seule une partie de la Deuxième Couronne échappe encore à cette tendance. Il faut dire que les lancements en blanc d'opérations immobilières y sont rares.

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

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

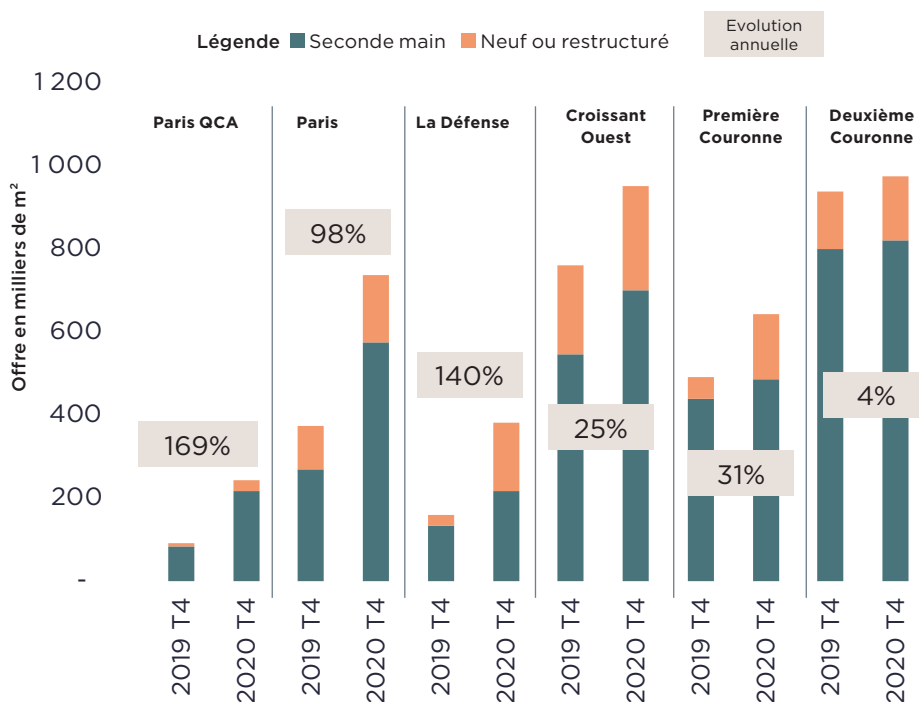
L'offre de Grade A augmente plus rapidement : un atout pour le marché



Source Savills Research - Immostat

Evolution de l'offre immédiate par secteur géographique

Un rebond notable dans tous les secteurs



Source Savills Research - Immostat

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 33 mois. De fortes disparités existent néanmoins, puisque la capacité d'absorption est de 13 mois dans le QCA quand elle monte jusqu'à 42 mois dans le Croissant Ouest.

Il faut noter que le rebond des disponibilités n'est pas la seule cause du ralentissement de la capacité d'absorption : celui-ci s'explique aussi (et avant tout) par le déclin de l'activité transactionnelle.

En dépit du rebond notable des surfaces disponibles, il serait erroné de parler de suroffre. Le marché francilien demeure très loin d'une telle situation.

Le taux de vacance remonte à 6,8 % en moyenne régionale mais un tel niveau reste sous contrôle et peut même être encore considéré comme raisonnable du point de vue historique.

De très fortes disparités géographiques existent toutefois, notamment entre Paris intra-muros, qui demeure en nette situation de sous-offre (à 4,3%) et le Croissant Ouest, plus offreur avec un taux de vacance à 10,2%. Le pic de vacance est observé sur le secteur Péri-Défense, où le taux atteint 17,7%.

Loyers : les prémisses de la baisse sont là

Il y a un an, la tendance haussière sur les loyers s'était généralisée à la quasi-totalité de l'Ile-de-France, sur le marché de Grade A comme sur celui du seconde-main. Le maintien de la demande placée à un niveau correct, combiné à la raréfaction de l'offre immédiate, avait tiré à la hausse les valeurs locatives dans tous les secteurs, à commencer par les quartiers les plus prisés tel le QCA.

C'était le monde « d'avant » ...

Depuis le paysage du marché immobilier en Ile-de-France a radicalement évolué. Les caractéristiques du marché se sont inversées : la demande placée s'est effondrée (-48% sur un an) quand les disponibilités se sont multipliées (+36% sur un an également). Les tensions inflationnistes sur les valeurs locatives ne sont aujourd'hui plus d'actualité.

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

Dans les secteurs où l'offre demeure relativement rare, comme cela est notamment le cas pour les arrondissements prisés de Paris, les valeurs de commercialisation résistent plutôt bien : le

Capacité d'absorption de l'offre

	T4 2019	T4 2020
QCA	3 mois	13 mois
Paris intra-muros (total)	5 mois	19 mois
La Défense	13 mois	23 mois
Croissant Ouest	16 mois	42 mois
Première Couronne	13 mois	40 mois
Deuxième Couronne	37 mois	63 mois

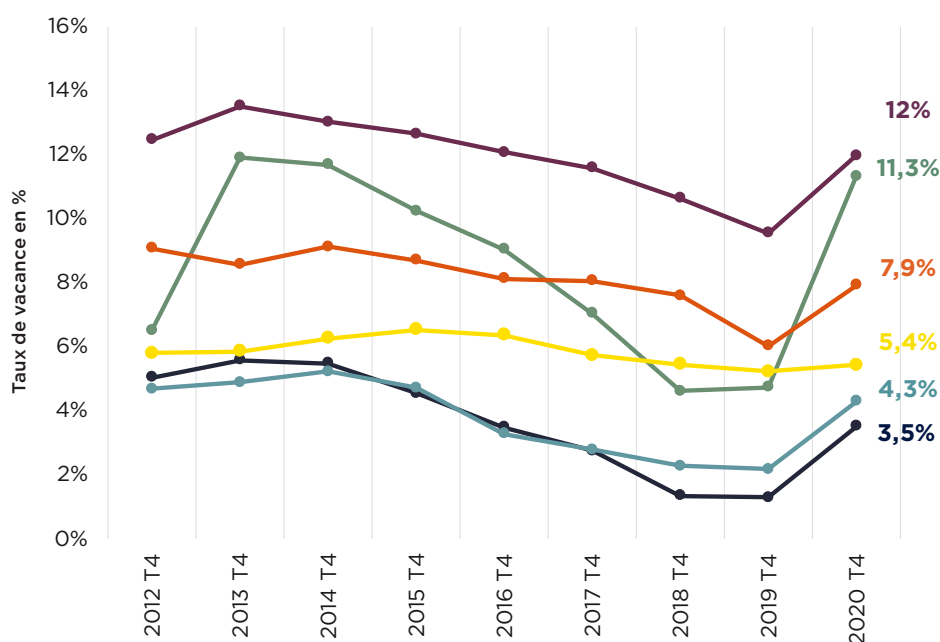
Part de l'offre de Grade A

	T4 2019	T4 2020
QCA	8,9%	10,3%
Paris intra-muros (total)	27,7%	21,8%
La Défense	16,4%	43,6%
Croissant Ouest	28,2%	26,4%
Première Couronne	10,6%	24,4%
Deuxième Couronne	14,8%	15,7%

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

prime du QCA est estimé à 934€/m²/an à la fin du T4. Néanmoins, les signes d'un repli des valeurs locatives se multiplient : les loyers de présentation (avant négociation) accusent déjà le coup. Pour le QCA, ce repli est en moyenne de -8%, mais peut monter jusqu'à -21%. Alors qu'il n'était pas rare de voir des loyers de présentation à plus de 950 €, un tassement s'est fait sentir en fin d'année, avec des valeurs qui se rapprochent de la barre des 800€.

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.

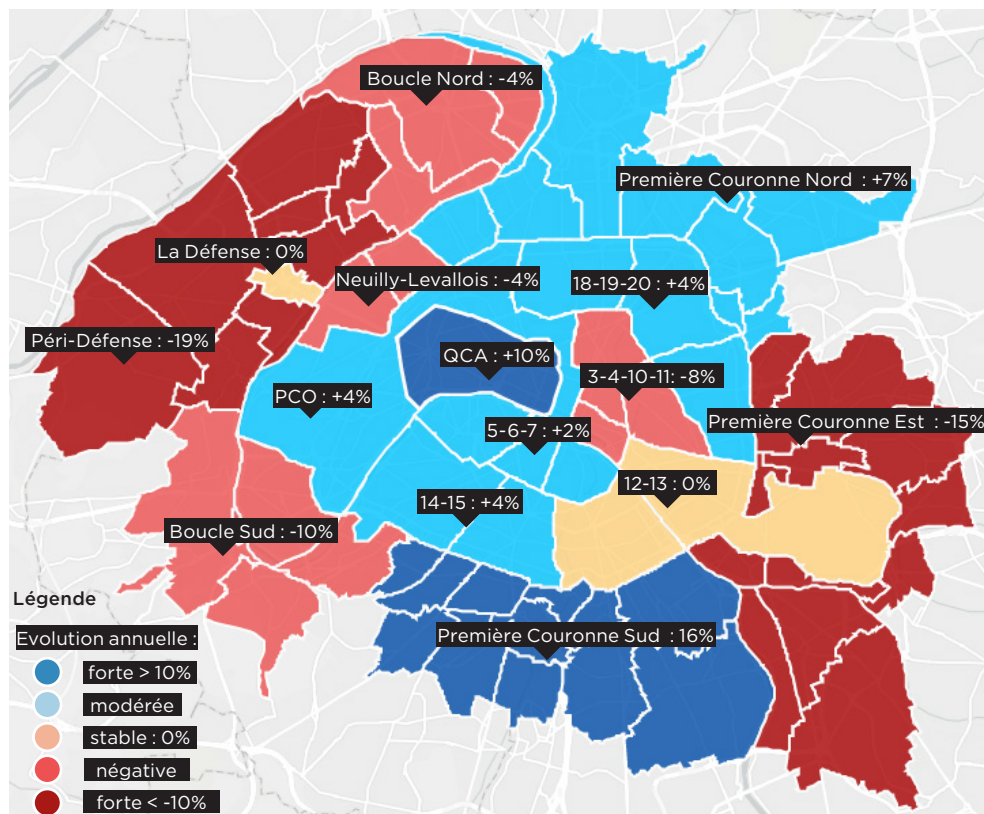
Dans les secteurs où les loyers avaient fortement augmenté avant la crise de la Covid 19, la baisse s'apparente à une correction des valeurs, ces dernières revenant à des niveaux plus « habituels » (à l'exemple de secteurs tels que Paris 3-4-10-11 ou la Boucle Sud).

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 contraction des loyers est probablement amenée à se prolonger au cours des prochains mois, d'autant que le rôle d'amortisseur joué par les mesures d'accompagnement ne pourra pas s'amplifier sans limite : celles-ci se montent d'ores et déjà à 20,8% des valeurs faciales pour l'ensemble de l'Ile-de-France au terme du quatrième trimestre 2020.

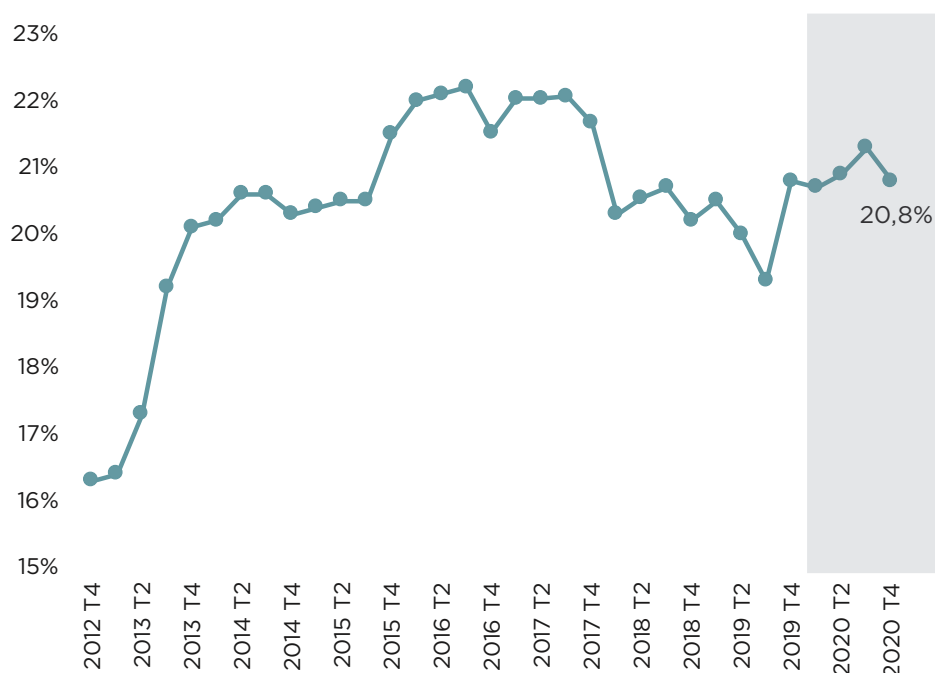
Evolution du loyer prime par secteur géographique

Résistance des valeurs locatives dans Paris



Source Savills Research

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



Sources Savills Research - Immostat

Perspectives

Dos rond

Les espoirs d'une reprise rapide de l'activité transactionnelle en 2021 ont été douchés par le maintien d'un contexte sanitaire instable et difficilement prévisible. Les questionnements, qui prévalent encore aujourd'hui, sur la possibilité d'affronter de nouveaux variants du virus et une troisième vague de la maladie sans nouvelles décisions coercitives repoussent encore de quelques mois la perspective d'une sortie de crise.

Plus personne n'imagine une levée totale des mesures de contrôle et de distanciation avant le second semestre de cette année.

Le 15 février 2021, les parlementaires ont d'ailleurs de nouveau approuvé une prolongation de l'état d'urgence sanitaire jusqu'au 1er juin 2021 et, dans le même temps, ils ont donné au gouvernement la possibilité de prolonger ces mesures d'urgence en cas de reprise épidémique jusqu'au 31 décembre 2021.

L'année 2020 a semblé interminable ?

L'année 2021 s'annonce longue, elle aussi...

Le niveau des défaillances d'entreprises et celui des plans sociaux, qui restent jusqu'ici limités, sera à surveiller de près. Il est en effet possible qu'ils s'inscrivent à la hausse au cours des prochains mois, alors que s'atténueront les mesures d'aides et d'accompagnement mises en place pour aider les entreprises à surmonter la crise.

Pour le marché immobilier, une chose est sûre : l'incertitude est néfaste. 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.

Ce serait moins mauvais que les résultats de 2020 (avec une hausse de l'ordre de 20%) mais les niveaux régulièrement atteints avant crise, avec une demande placée s'établissant autour de 2,5 millions de m², resteraient loin. Très loin !

En parallèle, la hausse de la vacance devrait se poursuivre : près de 1,3 million de m² sont en cours de développement au travers d'opérations de construction ou de restructuration dont la livraison est attendue avant la fin 2021.

Sur ce total, 700 000 m² restent à commercialiser. La concurrence entre surfaces disponibles devrait donc s'accroître, aiguillonnée en outre par le phénomène des sous-locations. Les utilisateurs en recherche de bureaux auront donc une plus forte latitude de négociation, ce qui devrait encourager la poursuite du repli des valeurs locatives, au moins jusqu'en milieu d'année 2021.

Et après ? Peut-on vraiment espérer un retour à la normale avec la généralisation de la vaccination et la maîtrise progressive du virus ?

La déstabilisation générée par la crise de la Covid-19 semble trop profonde, et trop marquante dans l'esprit des décideurs, pour disparaître comme par magie. L'accélération d'un supertanker tel que le marché locatif est en outre toujours très progressive.

L'expérience pousse à l'humilité et, à l'illusion d'un retour au marché « d'avant », nous préférons ne compter que sur une transition vers des horizons plus sereins.

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

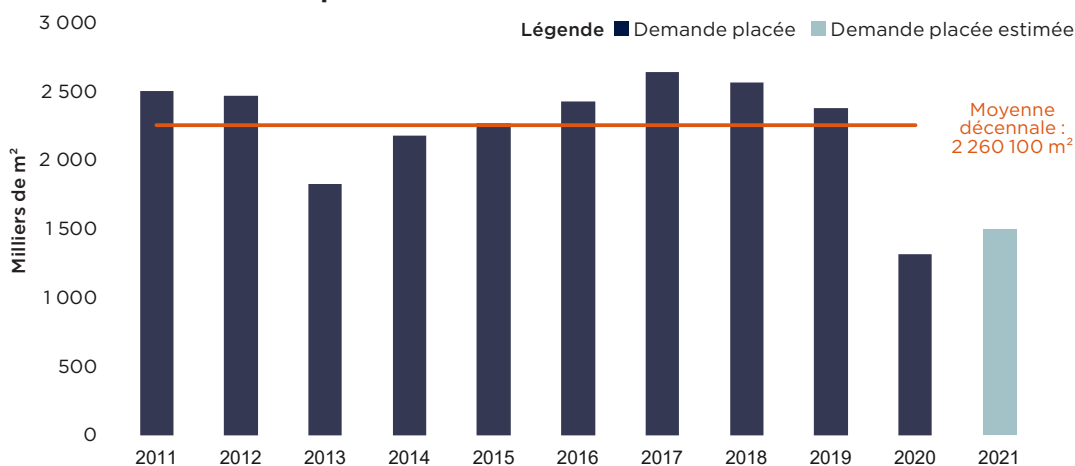
Head of Research
France Research
+33 1 44 51 17 50
+33 6 11 82 13 88
cyril.robert@savills.fr

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.

Evolution de la demande placée en Ile-de-France



Sources Savills Research - Immostat

