

France T4 2022

Q
SPOTLIGHT
Savills Research

Marché Locatif Ile-de-France



Les tendances et les perspectives du marché locatif des bureaux

Contexte Economique : Avis de Perturbation

Si la résilience de l'économie française a plutôt surpris dans le contexte morose de 2022, avec une activité en progression de 2,6%, la situation se tend très clairement. L'année 2023 s'annonce en effet nettement plus fraîche. Avec une croissance internationale qui devrait être, selon la Banque Mondiale, parmi les plus faibles des 30 dernières années, dont seulement +0,5% pour les économies avancées, le PIB français pourrait ne progresser que de 0,3%. Ce sont en tous cas les dernières prévisions de la Banque de France. Certes l'Hexagone échapperait à la récession qui était redoutée il y a peu, mais le ralentissement est sévère. La reprise n'interviendrait qu'à horizon 2024, avec un timide 1,2% attendu.

Avec une croissance aussi faible, la situation de l'emploi devrait se dégrader. Alors que le taux de chômage est redescendu à un niveau historiquement bas à la fin 2022, la Banque de France anticipe sa remontée de 7,3% actuellement à 7,7% fin 2023 (au sens du Bureau International du Travail). La remontée serait limitée mais marquerait une rupture après deux années de baisse continue.

Cette croissance en sous-régime devrait diminuer la demande et donc favoriser une modération des prix, notamment pour les matières premières et l'énergie. Le taux d'inflation a d'ailleurs légèrement décliné au quatrième trimestre 2022, pour s'établir à 5,9% en tendance annuelle pour la France en 2022 (on était à 6,2% en octobre 2022). Pourtant, il est tout sauf évident que l'économie française et ses voisins en aient fini avec la poussée inflationniste. Les tensions sur les prix se sont en effet propagées à l'ensemble des biens et des services. L'inflation sous-jacente (hors énergie et alimentation) n'a ainsi, contrairement à l'indice des prix général, pas baissé en fin d'année dernière. La Banque de France n'exclut donc pas un pic d'inflation au premier semestre 2023, avant une accalmie qui permettrait au taux d'inflation de redescendre aux alentours de 4% en fin d'année. Au global, l'inflation en rythme annuel resterait en 2023 à un niveau proche de celui de 2022.

Une telle appréhension n'est pas une marotte de la Banque de France. Elle est partagée par la plupart des banques centrales, qui ont placé l'inflation au centre de leurs préoccupations et ont sorti l'artillerie lourde pour la combattre. La Banque Centrale Européenne a par exemple une nouvelle fois relevé son taux directeur de 50 points de base en décembre 2022 (après l'avoir déjà remonté de 75 points de base en septembre, puis en octobre). En moins d'un an, le taux directeur de la BCE a ainsi gagné 250 points de base, faisant remonter le taux d'intérêt des principales opérations de refinancement à 2,50%.

Leur but est de refroidir la machine en renchérissant l'accès au crédit, tant pour les particuliers que pour les entreprises. Le jeu est délicat, le risque étant de gripper durablement les économies en limitant leur capacité de rebond et, dans le cas européen, de fragmenter la zone euro - risque qui augmente si les rendements des obligations souveraines à l'intérieur de la zone commencent à s'écarter trop. Une situation que la zone euro a déjà connue lors de la crise des dettes souveraines au début des années 2010 et dont il avait été particulièrement difficile de s'extraire. Reste qu'entre ce péril potentiel et le risque immédiat de l'inflation, les banques centrales ont établi leur priorité. Le resserrement de la politique monétaire devrait donc se poursuivre avec, à la clé, de nouvelles hausses des taux directeurs. Quand et de combien ? « A un rythme pragmatique... » a répondu François Villeroy de Galhau, gouverneur de la Banque de France, lors d'une audition devant le Sénat en janvier 2023. Autant dire que l'avenir n'est jamais complètement écrit.

	2022	2023	2024	2025
PIB	2.6%	0.3%	1.2%	1,8%
Inflation (IPCH)	6.0%	6.0%	2.5%	2.1%

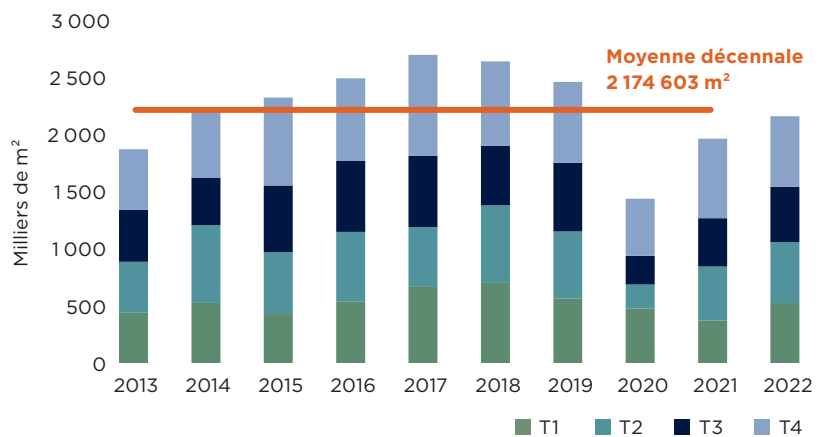
Source: Banque de France, décembre 2022

Demande Placée : Paris Loin Devant

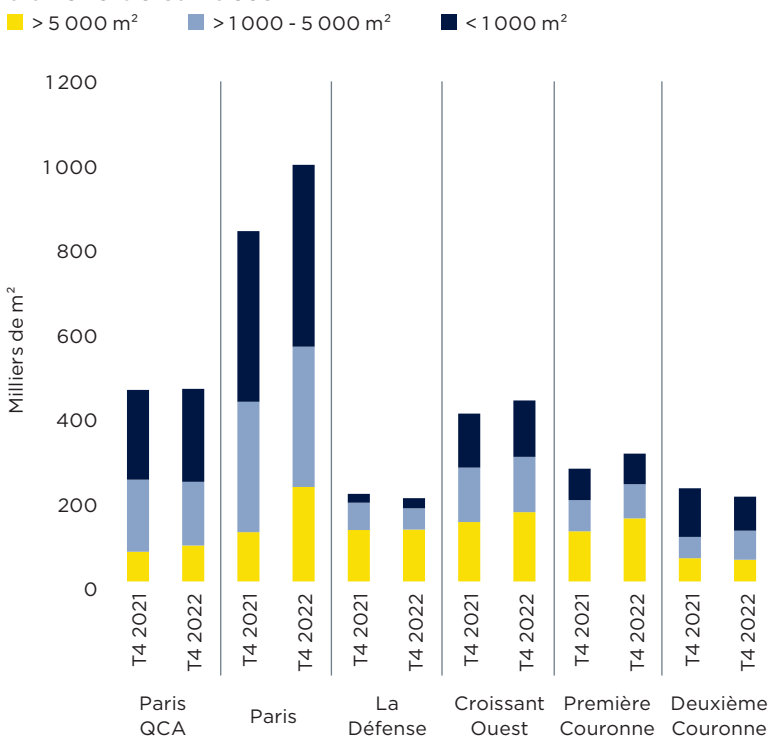
Malgré un ralentissement au cours des trois derniers mois de 2022, le marché locatif francilien affiche une belle performance avec 2 108 300 m² commercialisés, frôlant ainsi la moyenne décennale de 2 200 000 m².

Sur l'ensemble de l'Ile-de-France, la demande placée affiche un niveau qui n'avait pas été atteint depuis la crise sanitaire. La progression est de 10% en tendance annuelle. Le bilan est donc appréciable même si l'essentiel de la croissance s'est fait au cours des trois premiers trimestres de l'année : un léger essoufflement a été constaté au quatrième trimestre.

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



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



L'activité transactionnelle a été dynamisée par l'ensemble des segments de surfaces mais c'est sur les plus grandes (5 000 m² et plus) que la croissance est la plus spectaculaire. Le volume placé au travers de ces transactions progresse de 29% en tendance annuelle et représente ainsi 34% de la consommation de bureau francilienne. Preuve de ce dynamisme, sur l'ensemble de l'année, ce sont ainsi 61 transactions de plus de 5 000 m² qui ont été signées en Ile-de-France. Les profils d'utilisateurs y sont variés : on y remarque aussi bien des institutions publiques (Ministère des Solidarités et de la Santé dans la Tour Olivier de Serres, Ministère de l'Intérieur à Saint Denis ou encore AFD dans Paris intra-muros, qui est la plus grande transaction de l'année avec plus de 46 000 m²), que des entreprises du luxe, à l'image d'Hermès, de Moët Hennessy, de Christian Dior et de Jacquemus, ou des coworkers (Welkin & Meraki, Morning Coworking, etc.) et des banques (La Banque Postale).

Sur les tranches de surfaces inférieures à 5 000 m², la croissance est moins forte. Le segment des transactions de taille moyenne (1 000 à 5 000 m²) progresse de seulement 6% sur un an alors que celui des petites surfaces (inférieures à 1 000 m²) est stable en tendance annuelle.

L'intérêt des utilisateurs pour les surfaces de Grade A s'est maintenu tout au long de l'année. Ainsi, elles concentrent 40% de la demande placée à l'échelle de l'Ile-de-France. C'est un peu moins dans Paris intra-muros, où elles passent à 30%, mais cette distorsion n'est due qu'à la carence de surfaces neuves ou restructurées au sein de la ville centre.

En terme géographique, les secteurs de périphérie les moins établis sur le marché tertiaire continuent de souffrir. Leur activité est sans commune mesure avec le dynamisme qui anime Paris intra-muros.

Ainsi, de grandes disparités sont observées au sein du territoire francilien.

Sans surprise, Paris intra-muros conserve sa place en tête du classement régional avec 984 000 m² placés au cours de l'année 2022, dont 454 000 m² rien que dans le QCA. Avec un tel volume, la capitale concentre près de la moitié de la demande placée francilienne. Les petites surfaces y occupent une place prédominante, avec 44% des volumes transactionnés. Elles sont suivies par le segment des transactions intermédiaires (34%). Celui des grandes surfaces ferme la marche, avec 22% des volumes placés dans Paris intra-muros. Un tel volume traduit toutefois le retour en force des grands utilisateurs au sein de la ville centre puisque ce segment ne représentait que 14% de l'activité transactionnelle à la fin du quatrième trimestre 2021.

De son côté, La Défense termine l'année avec un niveau d'activité transactionnelle tout à fait honorable, bien qu'en baisse de 5% en volume (soit seulement -10 000 m²). Prouvant ainsi le regain d'intérêt pour le secteur, les grands utilisateurs y ont été particulièrement dynamiques et représentent 62% des volumes placés en 2022 à La Défense (stable sur un an). Ce ne sont pas moins de 9 transactions de plus de 5 000 m² qui ont été enregistrées tout au long de l'année dont 3 supérieures à 15 000 m². A l'inverse, le segment des moyennes surfaces est en recul de 22% sur un an, alors que celui des petites surfaces progresse de 14% sur un an.

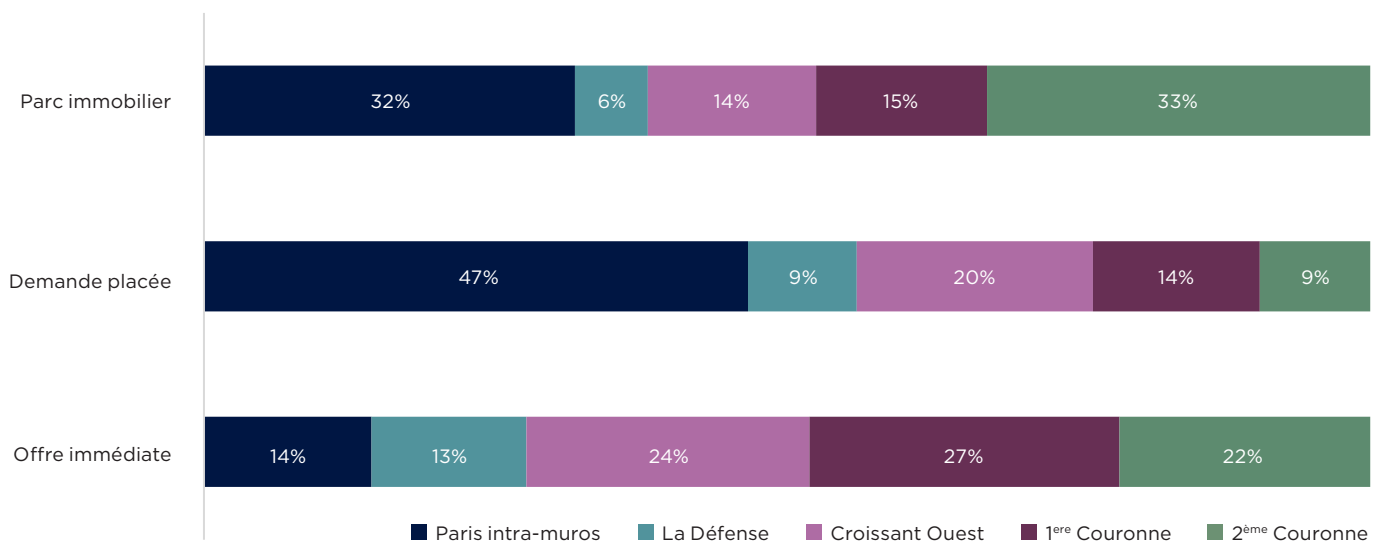
La belle performance de Neuilly/Levallois est aussi à souligner en 2022 : la demande placée du secteur fait un bond de 64% en tendance annuelle pour atteindre un volume de plus de 130 000 m² - Neuilly/Levallois peut ainsi se flatter d'avoir concentré 31% de la demande placée du Croissant Ouest, niveau inédit depuis longtemps. L'activité transactionnelle y a été boostée par le segment des grandes surfaces puisque 5 transactions de plus de 5 000 m² ont été signées sur l'ensemble de l'année, dont 2 de plus de 10 000 m² (prise à bail de LVMH sur 12 000 m² dans CREATIVE et celle de MAZARS sur plus de 22 000 m² à Levallois-Perret).

En périphérie, la Première Couronne Sud retrouve également des couleurs, grâce - encore une fois - au réveil du segment des grandes transactions (+435% en tendance annuelle). Il est suivi par les moyennes surfaces, qui bondissent de 135% sur un an. La Première Couronne Sud partait toutefois de bas et reste loin de ses performances d'avant crise sanitaire. C'est d'ailleurs globalement le cas sur toute la Première Couronne.

En Deuxième Couronne, la tendance est globalement à la baisse sur l'ensemble des secteurs, à l'exception de l'effet de souffle provoqué, au premier trimestre 2022, par la prise à bail de 21 700 m² par la DGFIP dans l'ensemble Envergure à Romainville - transaction qui a tout de l'épiphénomène au vu des dernières années d'activité en Deuxième Couronne.

Graph 03 :

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



Source: Savills Research / Immostat / ORIE

Offre Immédiate : Toujours Plus Haut

Malgré l'activité transactionnelle dynamique enregistrée tout au long de l'année, l'offre immédiate continue de grimper. Elle atteint un niveau inédit, dépassant la barre des 4 300 000 m² en Ile-de-France.

Depuis début 2020, l'offre immédiate francilienne ne cesse de croître. Elle s'établit désormais à 4 320 000 m². En parallèle, le taux de vacance est lui aussi monté. Avec une majoration de 51 points de base sur un an, il s'affiche désormais à 7,9% (vs 7,5% au trimestre précédent). Tout comme c'est le cas pour l'activité transactionnelle, ces chiffres reflètent de grandes disparités entre les différents secteurs d'Ile-de-France.

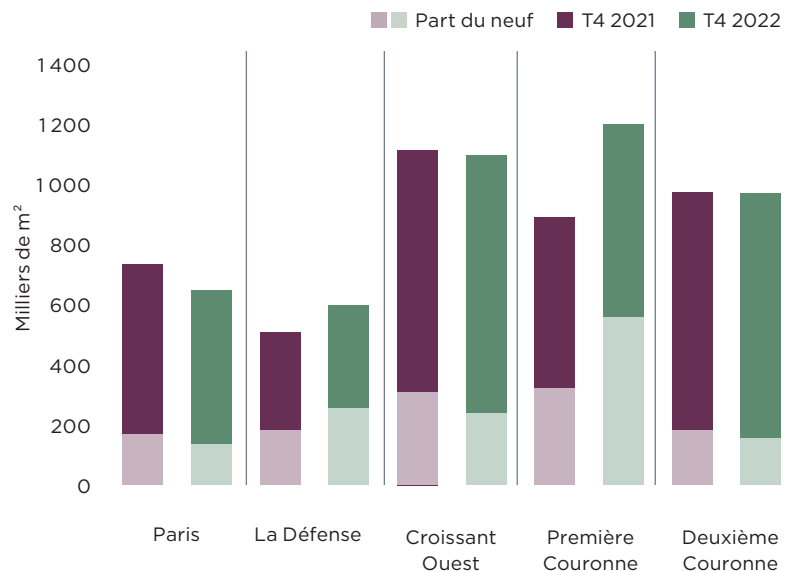
Le Croissant Ouest (hors Défense), la Première Couronne et la Deuxième Couronne représentent près de 75% de l'offre immédiate recensée au niveau régional. Ce sont les secteurs de Première Couronne Est et de Première Couronne Nord qui voient leurs stocks augmenter le plus, avec une croissance annuelle respective de 99% et 29%.

La situation est toute autre dans Paris intra-muros. A la fin 2022, moins de 625 000 m² y étaient immédiatement disponibles aux utilisateurs, en recul de 12% sur un an. Seuls les secteurs de Paris 14-15 et de Paris 18-19-20 font exception, avec une offre à la hausse. Cette exception n'est ici aucunement le signe d'un désintérêt des utilisateurs - la demande placée y étant respectivement en progression de +143% et +82% sur un an.

La capitale est clairement inscrite dans une situation de sous-offre. Pour preuve, sa part dans l'offre immédiate d'Ile-de-France (14%) est très largement inférieure à celle qui la sienne dans la demande placée (47%). Le besoin de centralité des utilisateurs, notamment lié aux problématiques actuelles de recrutement et de rétention des talents, ne fait qu'amplifier ce phénomène trimestre après trimestre.

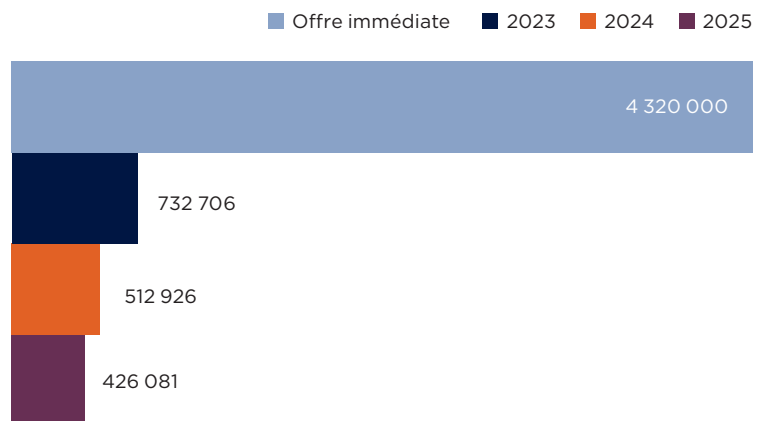
Le stock parisien de surfaces Grade A continue de s'amenuiser et accuse une baisse de 30% sur un an, ne représentant plus que 20% des surfaces disponibles au sein de la Capitale.

Graph 04 :
Offre immédiate par secteur géographique



Source: Savills Research / Immostat

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



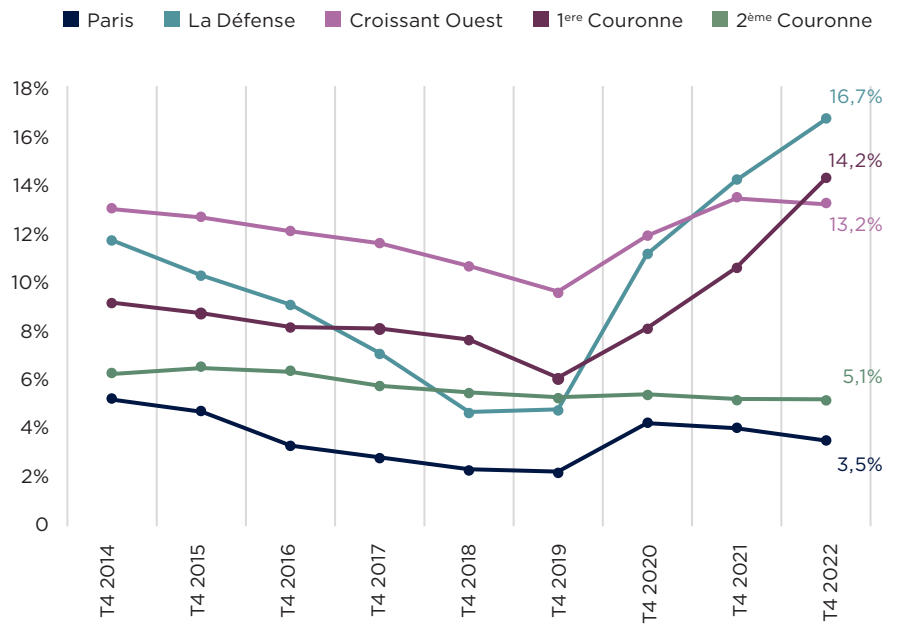
Source: Savills Research / Immostat

Corollaire logique du dynamisme de la demande placée, le taux de vacance de Paris intra-muros est en chute libre (-47 pb en tendance annuelle) et atterrit à 3,5% à fin décembre.

Concernant l'indice d'écoulement (durée d'absorption du stock disponible au rythme de l'activité transactionnelle observé sur une année glissante), le contraste est lui aussi saisissant au sein de l'Ile-de-France. Partant d'un niveau pourtant très faible, il a continué de baisser dans Paris intra-muros : il passe en un an de 10 mois à 8 mois. Il recule également dans le Croissant Ouest mais demeure beaucoup plus élevé (30 mois vs 32 mois en 2021). Parallèlement, il continue de progresser à La Défense (35 mois vs 28 mois en 2021), en Première Couronne (46 mois vs 38 mois un an plus tôt) et en Deuxième Couronne (56 mois vs 51 mois en 2021).

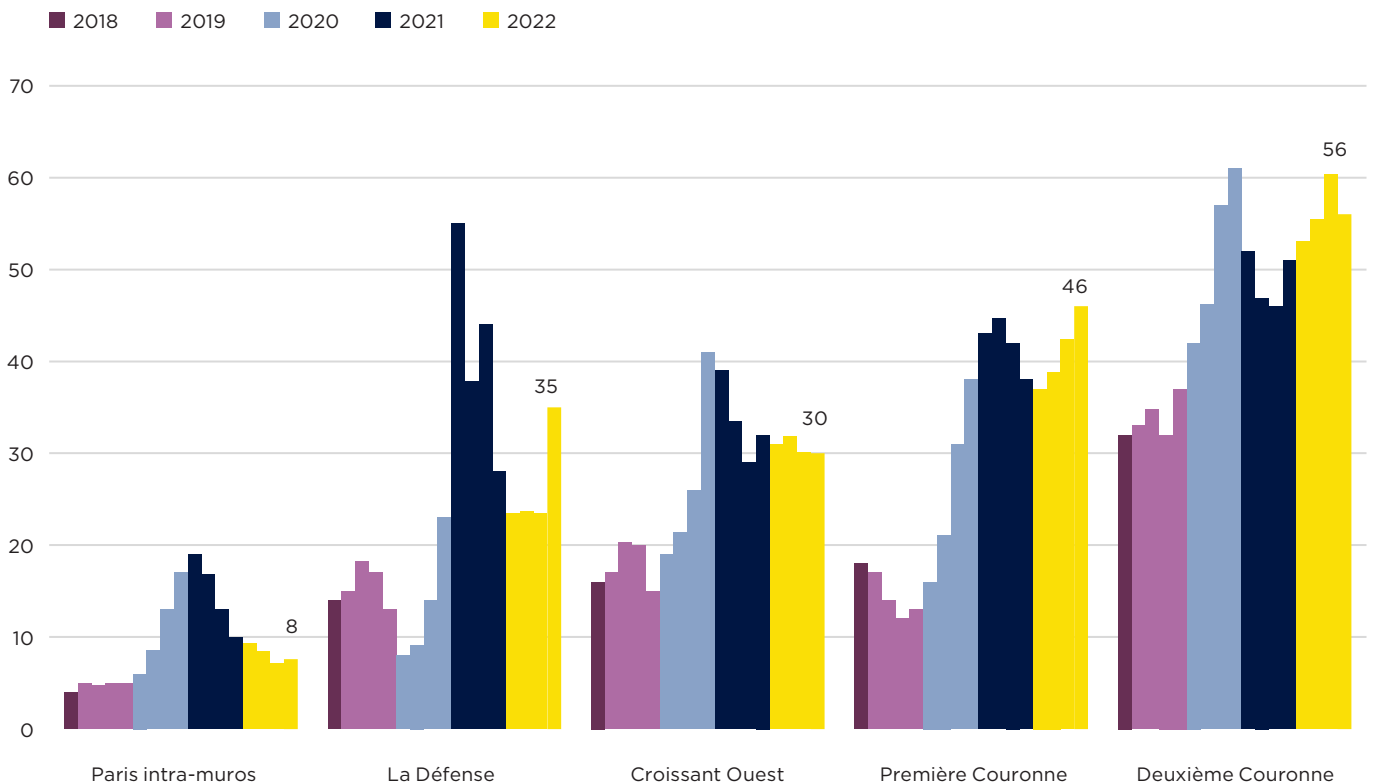
Ces chiffres prouvent à nouveau que la capitale reste indéniablement le secteur le plus attractif d'Ile-de-France, au détriment des secteurs périphériques moins établis.

Graph 06 :
Taux de vacance par secteur géographique



Source: Savills Research / Immostat

Graph 07 :
Evolution de l'indice d'écoulement de l'offre immédiate (en mois) entre le T4 2018 et le T4 2022



Source: Savills Research / Immostat

Loyers : Grand Ecart & Record Battu

A l'image des autres indicateurs de marché, les valeurs locatives sont très disparates au sein de la région Ile-de-France mais la tendance est globalement haussière. Parallèlement, bien qu'ayant fléchi en cours d'année, les mesures d'accompagnement repartent à la hausse au quatrième trimestre.

A fin décembre, la fourchette du loyer prime en Ile-de-France est comprise entre 246 €/m²/an (Deuxième Couronne) et 1 003 €/m²/an (Paris QCA).

Au sein de la capitale, le loyer prime est en hausse sur l'ensemble des secteurs à l'exception de Paris 14-15, qui accuse une baisse de 4% en tendance annuelle. Dans le même temps, Paris Centre Ouest (hors QCA) affiche la plus importante progression (+11%) et se hisse à 821 €/m²/an. Sans surprise, c'est le QCA qui trône toujours la 1^{ère} marche du podium avec un loyer prime en hausse de 8% par rapport au quatrième trimestre 2021 et qui franchit – pour la première fois – la barre symbolique des 1 000 euros (1 003 €/m²/an).

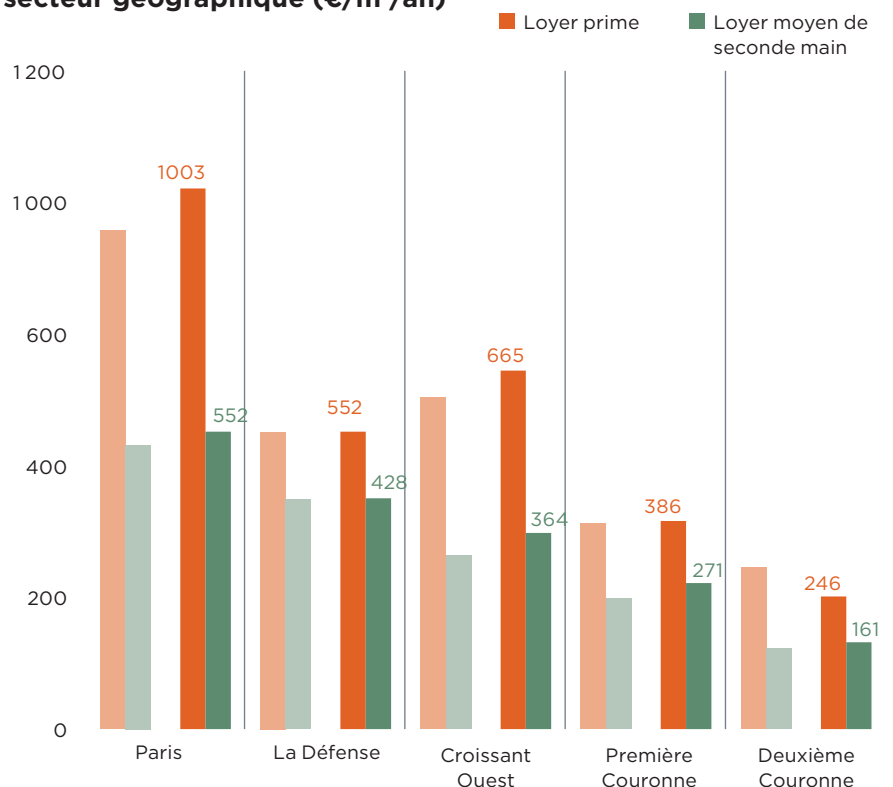
Concernant le pôle tertiaire de La Défense, le loyer prime à la fin de l'année s'établit à 552 €/m²/an (stable sur un an) et le loyer moyen de seconde main suit la même tendance pour s'afficher à 428 €/m²/an. Ces orientations sont à pondérer avec le niveau très élevé des mesures d'accompagnement octroyées sur le secteur, qui peuvent actuellement atteindre plus d'un tiers du loyer facial.

Le secteur de Neuilly/Levallois – dont l'activité transactionnelle a été performante au cours de l'année 2022 – voit son loyer prime progresser de 8% en tendance annuelle, pour s'établir à 665 €/m²/an. La pression a été un peu moins forte pour le loyer moyen de seconde main de la zone, qui s'affiche à 432 €/m²/an (+4% sur un an).

Dans le contexte économique actuel, le nombre d'entreprises capables d'accepter de tels niveaux de loyers amène à présager que les valeurs locatives prime – pour la majeure partie des secteurs d'Ile-de-France – semblent avoir atteint un plafond.

En périphérie, les loyers prime – bien que théoriques pour certains secteurs atones – sont relativement stables, à l'exception des baisses enregistrées pour la 2^{ème} Couronne Sud (-13%) et Reste 2^{ème} Couronne (-18%).

Graph 08 :
Les valeurs locatives T4 2022 vs T4 2021 par secteur géographique (€/m²/an)



Source: Savills Research / Immostat

Et Demain ?

1

L'horizon 2023 paraît moins radieux que l'année que nous venons de passer. Le fort dynamisme qui a animé le marché parisien au cours des neuf premiers mois de 2022 a montré ses premiers signes d'essoufflement au quatrième trimestre - principalement en raison des difficultés économiques liées à la situation géopolitique mondiale. Ce ralentissement devrait perdurer au cours des prochains mois, sans qu'il soit possible d'en évaluer l'ampleur aujourd'hui.

2

Les secteurs de périphérie souffrent de l'attractivité et de la concurrence des grands hubs tertiaires parisiens, qui concentrent l'activité transactionnelle. Cette tendance centripète persistera. Elle est toutefois susceptible d'être atténuée et corrigée, sous le coup des turbulences économiques. Il suffit pour ce faire qu'un nombre croissant d'entreprises soient contraintes de compresser davantage leurs coûts immobiliers, passant non seulement par une réduction des surfaces occupées mais aussi - et surtout - par la recherche de valeurs locatives plus faibles. L'écart de prix qui sépare Paris de sa proche périphérie s'imposerait alors à leurs yeux. C'est d'autant plus vrai que, suivant l'évolution des valeurs locatives parisiennes (qui n'ont jamais été aussi élevées), le différentiel avec des secteurs tels que Neuilly/Levallois, la Boucle Sud ou encore La Défense atteint, lui-aussi, des sommets. Cette périphérie « connectée » et établie, située dans l'Ouest francilien, serait alors susceptible de tirer son épingle du jeu. Ce ne serait pas forcément le cas pour les autres secteurs de périphérie. Le marché ne deviendrait donc pas centrifuge : c'est le centre « perçu et vécu » par les entreprises qui s'élargirait, en débordant sur l'Ouest.

3

Concernant les valeurs locatives, les écarts constatés entre les loyers prime et ceux de seconde main se sont amplifiés au sein de Paris intra-muros, pouvant atteindre plus de 305 €/m²/an dans le QCA au terme de l'année 2022. Sur le segment premium (qui ne concerne, rappelons-le, qu'un nombre réduit d'immeubles), les valeurs se situant d'ores et déjà à des sommets historiques, il est probable que l'essentiel de la hausse soit actée. Leur effet d'entraînement, encouragé par la rareté de l'offre dans Paris, est par contre susceptible de tirer vers le haut les loyers des surfaces de qualité hors prime (neuves ou de seconde main).

Le contexte est tout autre dans les secteurs moins établis, dont le principal argument commercial est l'attractivité prix. La marge de progression est ici nulle, d'autant que les mesures d'accompagnement sont souvent élevées et l'offre abondante.



Savills team

Décryptages, tendances, perspectives du secteur de l'immobilier tertiaire, nos équipes de recherche spécialisées vous donnent un aperçu des tendances actuelles du marché et des prévisions pour vous aider à prendre les bonnes décisions en matière immobilière.

Agency

Bertrand Renaudeau d'Arc

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

Caroline Guezo

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

Tong Zhang

Graphic Designer
Cover ©Tiago B / Unsplash