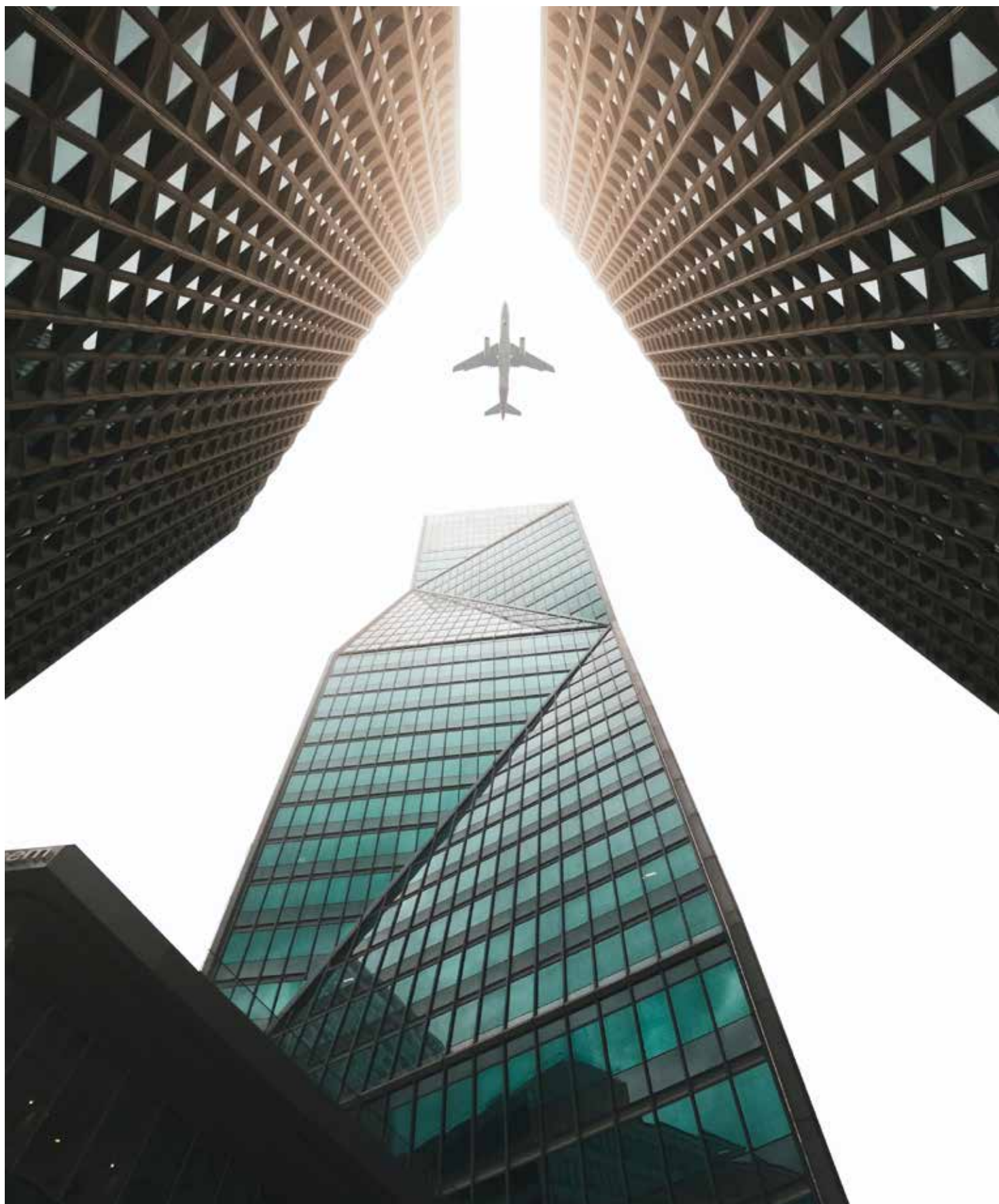


France T3 2023

Q
SPOTLIGHT
Savills Research

Marché Locatif Ile-de-France



Les tendances et les perspectives du marché locatif des bureaux

Highlights

1. Il y a eu un effet rattrapage au troisième trimestre 2023, au cours duquel 484 804 m² ont été placés. Alors que la demande placée francilienne était en retrait de -22% à la fin du premier semestre 2023, elle n'affiche plus qu'un recul de -12% à fin septembre. Au total, la demande placée cumulée au cours des neufs premiers mois de l'année s'élève à 1 351 606 m² et se place 12% en dessous de la moyenne décennale de la période.
2. Au niveau régional, l'offre immédiate s'établit à 4 633 000 m² au terme du troisième trimestre 2023. Elle affiche ainsi une hausse de 13% par rapport à l'année précédente. Le taux de vacance passe à 8,3%, soit une augmentation de 93 points de base sur un an et un niveau qui n'avait pas été atteint depuis 1996.
3. L'Ile-de-France continue de se caractériser par son extrême hétérogénéité en matière d'offre. Les disponibilités baissent dans les secteurs phares de la Capitale, à l'image du QCA où le taux de vacance descend en dessous de 2%, ce qui constitue un véritable frein à l'activité transactionnelle. A l'inverse, elle est à la hausse quasiment partout ailleurs avec un taux de vacance qui dépasse les 20% en Première Couronne Nord ou dans Péri-Défense.
4. Alors que Paris intra-muros représente 44% de la demande placée enregistrée en 2023, sa part dans l'offre immédiate n'est que de 13%. A l'inverse, la Deuxième Couronne pèse pour 12% dans la demande placée francilienne mais représente 21% de l'offre immédiate.
5. Atteignant 30% à la fin 2022, la part de surfaces de Grade A dans l'offre immédiate en Ile-de-France est descendue à 28% à fin septembre. Cependant ce ratio global ne doit pas cacher les disparités existantes sur le territoire francilien puisque la part du Grade A oscille de 19,6% dans Paris intra-muros à 45,5% en Première Couronne Sud.
6. A fin septembre, la fourchette des loyers prime en Ile-de-France est comprise entre 225 €/m²/an (Deuxième Couronne) et 988 €/m²/an (Paris intra-muros). La tendance est plutôt à la stabilisation pour les secteurs centraux avec des variations enregistrées non significatives.



Contexte économique : La France s'englue

Quelques semaines avant les événements de 1968, Pierre Viansson-Ponté titrait un de ses éditoriaux d'un tonitruant « La France s'ennuie ». 55 ans plus tard, le problème n'est pas tant qu'elle s'ennuie – quoiqu'elle n'ait guère l'humeur à la fête – mais qu'elle s'englue. C'est en tout cas clairement le cas de son économie. La France est d'ailleurs loin d'être la seule dans cette situation, qui se vérifie un peu partout en Europe et même au-delà.

Le rythme de l'inflation a nettement ralenti au troisième trimestre 2023. En octobre, l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) est ainsi tombé, en France, à 4,5% en tendance annuelle. Il était encore de 5,7% un mois plus tôt.

La tendance est plus nette encore à l'échelle de la zone euro. Les prix (IPCH) n'ont progressé que de 2,9% en octobre 2023, contre 4,3% en septembre et... 10,6% il y a un an !

La Banque Centrale Européenne semble donc en passe de réussir son pari de briser la vague inflationniste, même si son objectif de redescendre autour d'un rythme d'inflation annuel de 2% n'est pas encore atteint.

Tout pourrait donc aller pour le mieux si ce n'est que cette bataille, menée à coups de relèvements des taux d'intérêt et de durcissements des conditions de crédit, commence à avoir des répercussions sévères sur la conjoncture. Le net ralentissement de l'inflation s'accompagne en effet d'un ralentissement – tout aussi net – de l'activité économique.

Celle-ci tourne désormais au ralenti. Voire moins. La Commission Européenne n'attend plus qu'une croissance de 0,6% du PIB de la zone euro, soit 0,2 points de moins qu'au sortir de l'été. L'Allemagne est en récession, avec une contraction attendue de son économie de 0,6% en 2023, entraînant dans sa chute les économies les plus imbriquées telles que l'Autriche, le Luxembourg, la Tchéquie ou la Hongrie. Les états baltes et l'Irlande sont également en récession ainsi que, en dehors de la zone euro, la Suède.

La France s'en sort nettement mieux puisqu'elle devrait atteindre une croissance de 1% pour l'ensemble de l'année 2023. Elle n'échappe toutefois pas au ralentissement puisque son économie n'a progressé que de 0,1% au troisième trimestre, loin du 0,6% observé lors des trois mois précédents. Et c'est bel et bien le commerce extérieur qui est à l'origine de cette baisse.

Aucun rebond réel n'est à espérer avant le courant 2024. La zone euro devrait connaître une progression de 0,6% de son PIB l'année prochaine, soit un niveau équivalent à celui de 2023. Tout au plus cette croissance serait mieux répartie, puisqu'il ne devrait plus y avoir de pays en récession l'année prochaine.

Dans ce contexte, les avis divergent quant à l'évolution de l'économie française. La Banque de France n'anticipe qu'une croissance de 0,9% pour 2024 quand l'OCDE se montre plus optimiste (+1,2%) et que le gouvernement français maintient une anticipation de 1,4%. Les inconnues sont en effet nombreuses : le ralentissement de l'inflation et les hausses de salaires, désormais plus fortes que celles des prix, devraient favoriser la consommation

des ménages, qui est un des moteurs traditionnels de l'économie française. Ce facteur positif pourrait toutefois être contrarié par la dégradation du marché de l'emploi : le nombre de chômeurs, au sens du Bureau International du Travail, a progressé de 64 000 personnes au troisième trimestre, faisant gagner 0,2 points sur un an au taux de chômage (désormais à 7,2% pour la France métropolitaine). Cette dégradation devrait se poursuivre en 2024, avec un taux de chômage qui pourrait se rapprocher de la barre des 8% et pèserait sur le moral des Français, en les incitant à maintenir leur effort d'épargne. Il ne faudrait pas, qu'en plus de s'engluer, la France ait peur...



© Nil Castellvi / Unsplash

Demande placée : Paris décroche

Avec 1 351 606 m² placés au cours des neuf premiers mois de l'année, et en dépit d'une amélioration notable au troisième trimestre, l'activité transactionnelle francilienne est en retrait de 12% par rapport à l'année précédente. Le retard est également de 12% sur la moyenne décennale. Phénomène notable de ce troisième trimestre 2023 : la périphérie affiche de meilleurs résultats que la Capitale.

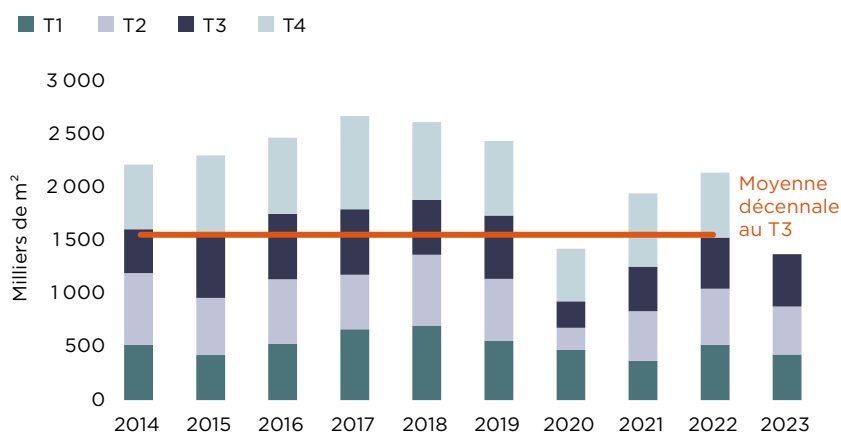
Malgré une activité transactionnelle plus soutenue au troisième trimestre, la demande placée francilienne affiche toujours un recul annuel de 12% à fin septembre. Un tel résultat est toutefois presque encourageant au vu du contexte politico-économique anxiogène et morose et des réductions de surfaces prises à bail par des entreprises qui s'approprient les nouvelles organisations de travail et cherchent à réduire leurs coûts immobiliers.

Tous les segments de surfaces sont impactés par le ralentissement de l'activité transactionnelle. Après un début calamiteux, c'est finalement celui des grands utilisateurs qui résistent le mieux, affichant une baisse de seulement 7% sur un an. Il est suivi par le segment des petites surfaces, comprises entre 0 et 1 000 m² (-11%). Les surfaces intermédiaires (entre 1 000 et 5 000 m²) ferment la marche : elles accusent une baisse de 18% en tendance annuelle.

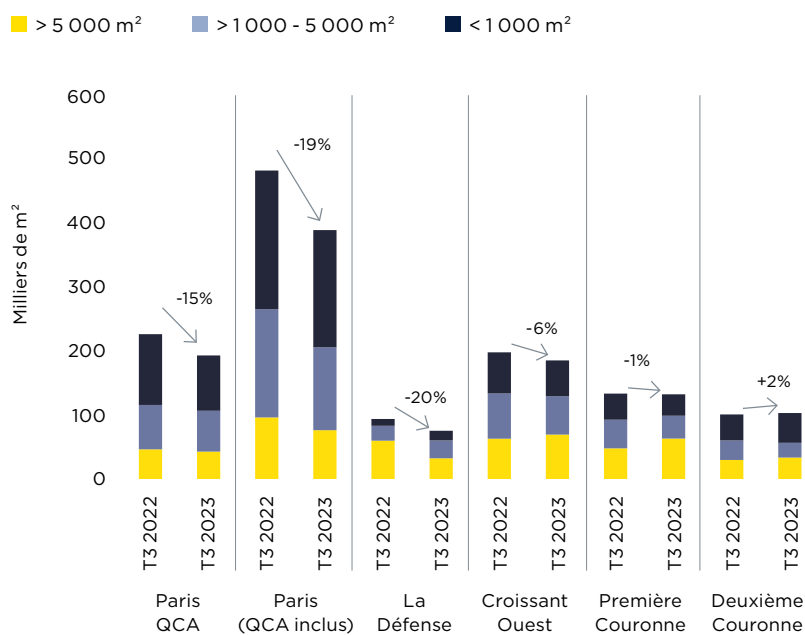
L'intérêt des utilisateurs pour les surfaces de Grade A ne se dément pas. Il s'intensifie même au troisième trimestre, devenant le premier critère de recherche des utilisateurs. La part du Grade A s'élève ainsi à 40% de la demande placée des neuf premiers mois en Ile-de-France, contre seulement 35% un an plus tôt. Ce ratio est plus faible dans la Capitale (31%) en raison du manque d'offre neuve ou restructurée – obligeant les utilisateurs à recourir à des précommercialisations très en amont et à des niveaux de loyers élevés ou à procéder à des arbitrages géographiques.

En termes géographiques, les cartes sont redistribuées... Bien que Paris intra-muros conserve la tête du classement, la Capitale passe en dessous de la barre des 600 000 m² placés au terme des neuf premiers mois de l'année (594 217 m²) et affiche un recul de -19% en tendance annuelle. Au cours de la dernière décennie, la demande placée parisienne n'était tombée en dessous de 600 000 m² qu'à deux reprises : en 2020 et en 2021. Pour rappel, la moyenne constatée sur ce secteur entre 2014 et 2019 est de 721 920 m² placés en neuf mois.

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



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





© Florian Delée / Unsplash

Parallèlement, la Défense s'inscrit sur la même tendance baissière. La demande placée dans le quartier d'affaires se rétracte de 20% sur un an. Cette contre-performance s'explique par la contraction des surfaces prises à bail par les grands utilisateurs (transactions portant sur une surface unitaire d'au moins 5 000 m²). Depuis le début de l'année, 5 grandes transactions ont été enregistrées pour un total de moins de 50 000 m². Il y en avait eu 6 sur les neuf premiers mois de 2022, pour plus de

90 000 m². C'est donc principalement la taille moyenne de ces grandes transactions qui se contracte (passant de 15 231 m² à 9 887 m² en un an) et qui explique le ralentissement de l'activité.

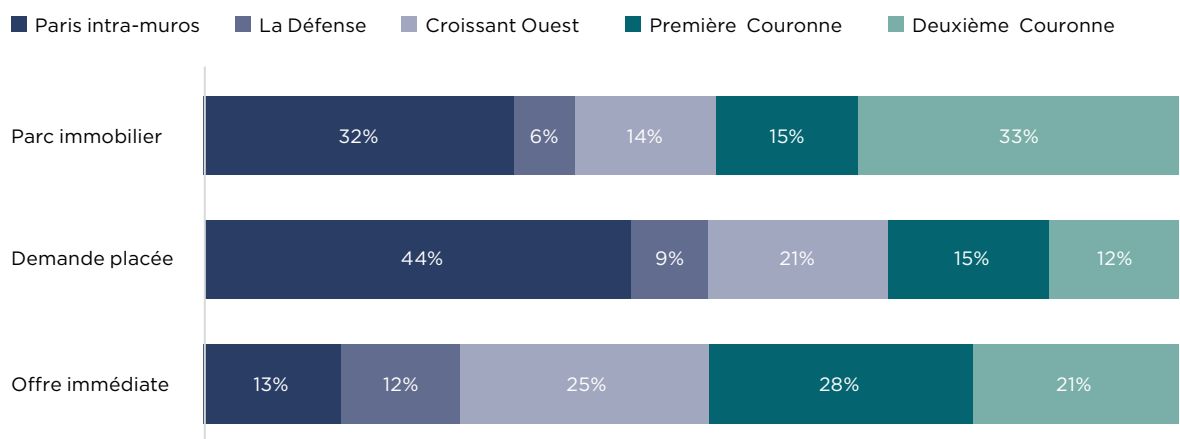
A l'inverse, le secteur Péri-Défense affiche une progression (+9% par rapport au même trimestre de l'année précédente), séduisant les utilisateurs grâce à son offre très généreuse et des prix en conséquence.

En Première Couronne, le sud surperforme et renoue avec ses niveaux d'avant crise

sanitaire. La demande placée du secteur à fin septembre atteint 104 003 m² et se place donc déjà au-dessus du niveau constaté sur l'ensemble de l'année 2022 (100 261 m²). Elle est également supérieure de 44% à la moyenne décennale des neuf premiers mois de l'année du secteur.

Péri-Défense et Première Couronne Sud font donc exception, dans un environnement de marché qui demeure globalement baissier.

Graphique 03 : Parc immobilier, demande placée & offre immédiate : part des secteurs au niveau régional au T3 2023



Source: Savills Research / Immostat / ORIE

Offre immédiate : En décalage avec la demande

Depuis plusieurs années, l'offre immédiate francilienne poursuit inlassablement son ascension pour atteindre 4 633 000 m² à la fin du troisième trimestre 2023. Elle a augmenté de 7% depuis fin 2022. Cette hausse se fait principalement par libération de surfaces de seconde main et ne permet donc pas de combler le déficit d'offres de Grade A. L'offre est vieillissante alors que les utilisateurs n'ont d'yeux que pour les surfaces les plus modernes. Il y a donc un décalage quantitatif et qualitatif croissant entre l'offre et la demande – décalage susceptible de devenir un élément bloquant sur le marché dans les années à venir, à moins que l'offre future soit en mesure de venir palier à cette déficience ?

Au sein de la région Ile-de-France, alors que le parc n'a évolué que de 3% en cinq ans, l'offre immédiate a bondi de 57%. Mécaniquement, le taux de vacance s'en ressent et atteint 8,3% à fin septembre (+93 points de base sur un an et +281 points de base en cinq ans). Un tel niveau n'avait pas été observé en Ile-de-France depuis... 1996 !

Tout comme c'est le cas pour l'activité transactionnelle, ces chiffres cachent une grande hétérogénéité entre les différents territoires d'Ile-de-France.

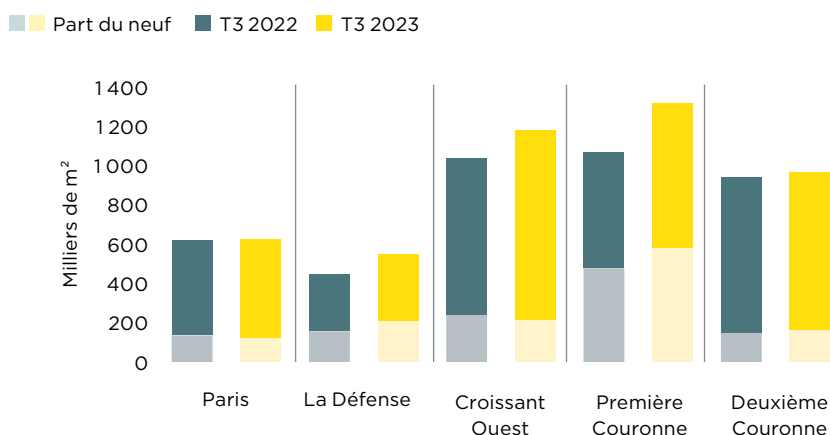
Au sein de la Capitale, l'offre immédiate est quasiment stable sur un an mais le marché reste en situation de sous-offre : la part de la ville centre dans l'offre immédiate d'Ile-de-France (13%) est toujours très largement inférieure à celle qui est la sienne dans la demande placée (44%). Le stock parisien de surfaces de Grade A continue de se réduire et passe ainsi sous la barre des 20% des disponibilités (19,6%), contre 22% un an auparavant.

A la Défense, l'offre immédiate atteint 545 000 m², en hausse de 22% sur un an. L'essentiel de cette hausse a été observé à la fin 2022, lorsque l'offre immédiate a grimpé à 574 000 m² sous l'effet des livraisons intervenues à cette période. Depuis, une légère correction à la baisse s'est au contraire fait jour à La Défense.

Ailleurs en périphérie, la tendance est également à la hausse :

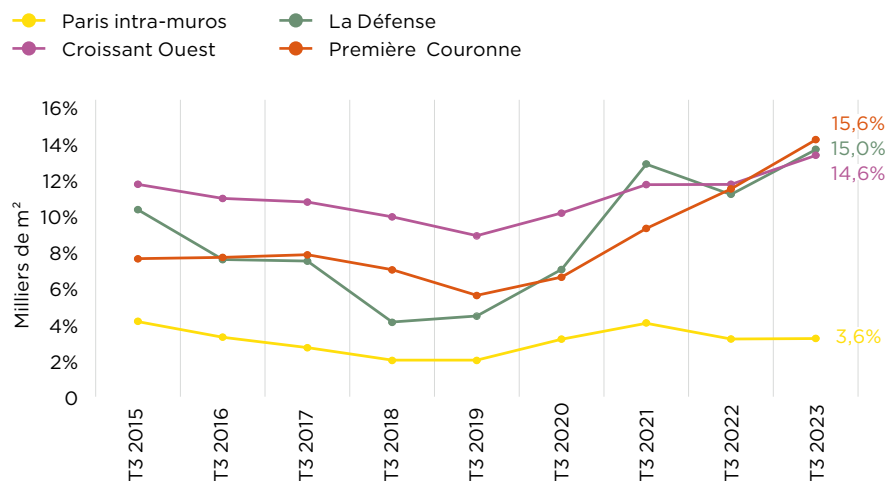
- Le Croissant Ouest voit son offre immédiate progresser de +14% en un an alors que la part de surfaces neuves diminue à 18% (contre 23% au troisième trimestre 2022) ;
- L'offre immédiate disponible en Première Couronne bondit de 24% en un an et s'établit à 1 319 000 m² à fin septembre (+24% en tendance annuelle). Ce secteur présente une spécificité au niveau de

**Graphique 04 :
Offre immédiate par secteur géographique (T3 2022
vs T3 2023)**



Source: Savills Research / Immostat

**Graphique 05 :
Évolution du taux de vacance par secteur géographique**



Source: Savills Research / Immostat

L'offre, susceptible de devenir un atout : la part du Grade A y est importante (45%) et pourrait attirer des utilisateurs en quête de réponses à leurs exigences environnementales – pour peu que les critères de localisation, de desserte et de sécurité soient eux aussi satisfaits.

Corollaire logique d'une activité transactionnelle au ralenti et d'une offre immédiate en augmentation, les taux de vacance sont eux aussi orientés à la hausse - à l'exception de Paris intra-muros.

A fin septembre, la Première Couronne prend la tête du classement des taux de vacance avec un taux de 15,6%, suivie de près par La Défense (15%) et la Deuxième Couronne (14,6%).

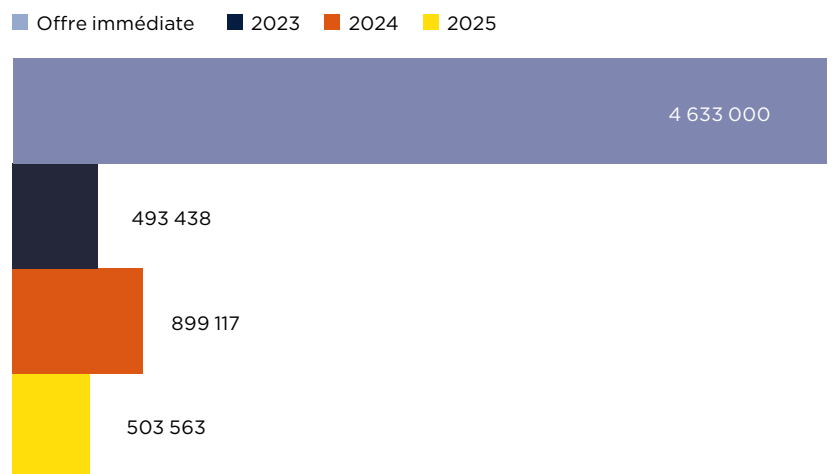
L'offre immédiate représente désormais 8,3% du parc total francilien contre 7,3% un an plus tôt et 5,5% il y a cinq ans.

Au vu de ce contexte mais aussi et surtout en raison du renchérissement et de la raréfaction du financement bancaire, l'offre future de Grade A poursuit la tendance baissière initiée depuis le deuxième trimestre 2022. Le volume attendu à horizon deux ans passe sous la barre des 1,8 million de m². Ce ralentissement pourrait devenir bloquant pour l'activité transactionnelle et accentuer le phénomène de décalage entre la demande des utilisateurs - en quête de locaux flexibles, bien desservis et répondant aux normes environnementales - et les offres proposées sur le marché.

Pour 2024, le taux de pré-commercialisation en Ile-de-France sur les surfaces neuves ou restructurées de plus de 5 000 m² s'élève à 42%.

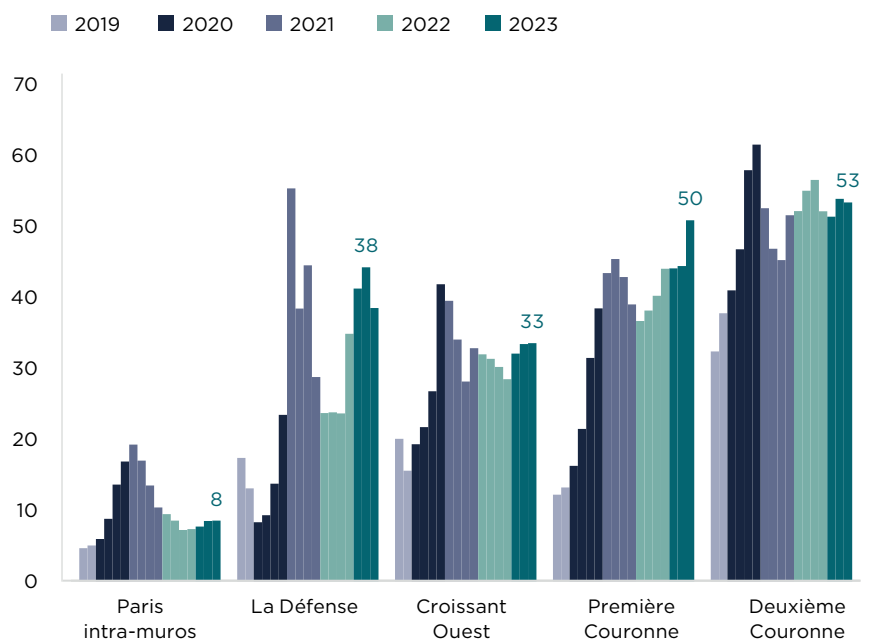
Le ratio d'écoulement (durée d'absorption du stock disponible au rythme de l'activité transactionnelle observée sur une année glissante) met en lumière le contraste saisissant entre les différents secteurs au niveau régional. Alors qu'il est plutôt stable dans Paris intra-muros, passant de 7 à 8 mois en un an, il bondit de 15 mois à la Défense (s'établissant désormais à 38 mois, contre 23 mois un an plus tôt) et de 10 mois en Première Couronne (50 mois au troisième trimestre 2023). Si l'on cherchait encore une preuve que Paris intra-muros est le secteur le plus attractif de la région, cet indice en est le parfait démonstrateur.

Graphique 06 :
Offre immédiate et offre future en Ile-de-France > 5000 m² (en m²)



Source: Savills Research / Immostat

Graphique 07 :
Évolution de l'indice d'écoulement de l'offre immédiate (en mois) entre le T3 2019 et le T3 2023



Source: Savills Research / Immostat

Loyers : Les écarts se creusent

A l'image des autres indicateurs du marché, les valeurs locatives sont, elles-aussi, très disparates à l'échelle de l'Ile-de-France. A fin septembre, la fourchette des loyers prime est en effet comprise entre 225 €/m²/an (Deuxième Couronne) et 988 €/m²/an (Paris intra-muros) – soit un écart abyssal de... 763€ !

La situation de sous-offre de Grade A dont pâtit actuellement le marché parisien conduit au maintien des valeurs locatives prime dans les secteurs les plus recherchés. Ainsi, seuls trois sous-secteurs de la Capitale connaissent une – très – légère correction à la baisse de leur loyer prime : Paris 3/4/10/11 avec -3% sur un an, Paris 14/15 et Paris 18/19/20 avec chacun -1%.

Le pôle tertiaire de la Défense voit également son loyer prime augmenter sur

la période (+5% en un an) mais ce constat est à pondérer avec le niveau très élevé des mesures d'accompagnement octroyées sur le secteur et qui peuvent atteindre un tiers du loyer facial.

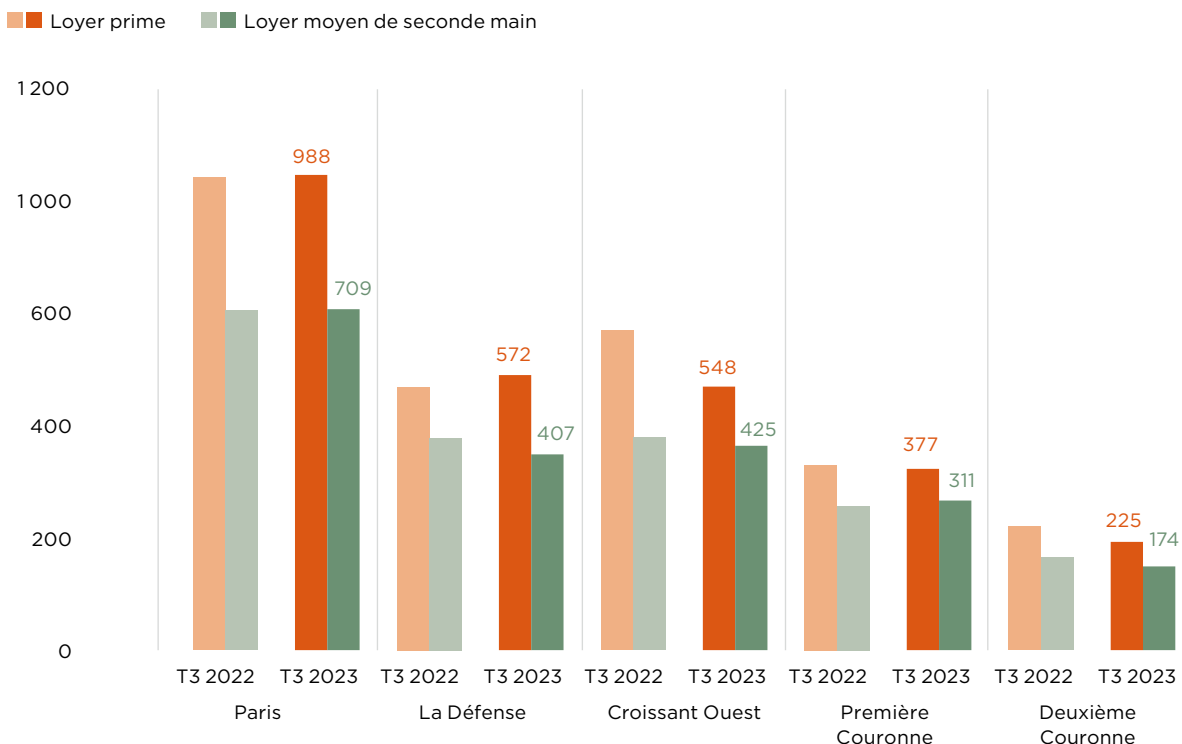
A l'inverse, le loyer prime du Croissant Ouest accuse une forte baisse sur un an. Cette orientation est due aux dégringolades des valeurs locatives prime de Neuilly/Levallois (-18% par rapport au même trimestre de l'année précédente) – secteur

qui subit de plein fouet la perte de vitesse de l'activité transactionnelle enregistrée sur la commune de Levallois – et, Boucle Nord (-20% un an).

En périphérie, les valeurs locatives prime sont très disparates. Alors que certains sous-secteurs affichent des hausses, à l'image de la Première Couronne Sud (+7%) qui a vu l'activité transactionnelle se positionner sur ses meilleurs immeubles, d'autres accusent de réels ajustements à la baisse.

Graphique 08 :

Les valeurs locatives T3 2023 vs T3 2022 par secteur géographique (en €/m²/an)



Source: Savills Research / Immostat

Et demain ?

1

La recherche de réduction des coûts immobiliers par les utilisateurs, ainsi que les nouveaux modes de travail conduisent à une réduction des surfaces prises à bail. Ainsi, et alors qu'elle était presque devenue un plancher pour le marché francilien, la barre des 2 millions de m² placés par an ne sera pas atteinte en 2023 et sera, à l'avenir, plus difficilement atteignable. Le niveau de référence pourrait désormais descendre aux alentours de 1,8 millions de m².

2

La baisse de l'offre – tout particulièrement de Grade A – dans la Capitale, ajoutée à la problématique des loyers élevés, favorisera une contraction du marché locatif dans Paris intra-muros. Ce mécanisme, déjà observé cette année, pourrait encore s'amplifier dans les mois à venir.

3

L'offre future continue le déclin initié depuis le deuxième trimestre 2022 et passe sous la barre des 1,8 millions de m² à horizon deux ans. Le ralentissement des mises en chantier, qui s'intensifie au fil des mois, devrait venir accentuer ce phénomène dans les années à venir en conduisant au report ou à l'annulation de certains programmes.

4

Alors que d'un côté les valeurs locatives se sont assagies et que de l'autre l'indexation s'emballe pour les loyers des baux en cours, ce phénomène d'écart croissant entre ces deux valeurs pourrait venir soutenir l'activité transactionnelle dans les secteurs géographiques pour lesquels cet écart est constaté. En effet, dans ce contexte, les renégociations de baux aux termes d'échéances triennales devraient se multiplier.

5

Le ralentissement de l'activité transactionnelle semble donc s'inscrire sur la durée. Il a notamment été alimenté par la généralisation du flex office, qui s'est développé avec le télétravail. Il n'est toutefois pas évident que ce mouvement se poursuive et continue de prendre de l'ampleur : face à un contexte économique qui se tend et qui suppose des équipes pleinement mobilisées et unies, un nombre croissant d'entreprises réfléchissent au RTO (return to office). Par ailleurs, la baisse de productivité qui touchent beaucoup de pans de notre économie devrait conduire nombre d'entreprises à protéger leurs marges et/ou à abaisser leur point mort, redonnant ainsi de l'attrait au meilleur de la Première Couronne.



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

Bertrand Renaudeau d'Arc

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

Maxime Bolis

Graphic Designer

Cover ©Bastien Nvs - Unsplash