

France T4 2023

Q
SPOTLIGHT
Savills Research

Marché Locatif Ile-de-France



Les tendances et les perspectives du marché locatif des bureaux

Highlights

1. Sans surprise, le niveau de la demande placée en Ile-de-France reste sous la barre des 2 millions de m² en 2023. Avec 1 931 962 m² placés sur l'ensemble de l'année, l'activité transactionnelle régionale est en recul de -17% sur un an et inférieure de 9% par rapport à la moyenne sur cinq ans.
2. A la fin du quatrième trimestre 2023, l'offre immédiate francilienne s'élève à 4 760 000 m², soit un volume jamais atteint auparavant. Elle représente désormais 8,5% du parc total francilien contre 7,7% un an plus tôt et 5,4% il y a cinq ans.
3. La situation de suroffre constatée au niveau de la région est à relativiser puisque 23% de l'offre immédiate - soit environ 1,1 million de m² - sont devenus non commercialisables compte tenu de leurs caractéristiques techniques et/ou de leur situation géographique.
4. Alors que Paris intra-muros représente 46% de la demande placée régionale enregistrée en 2023, sa part dans l'offre immédiate n'est que de 15%. A l'inverse, la Deuxième Couronne pèse pour 12% dans la demande placée francilienne mais représente 20% de l'offre immédiate.
5. A l'image des autres indicateurs du marché, les valeurs locatives sont très disparates au sein de la région Ile-de-France mais la tendance globale est plutôt haussière. Le loyer prime de Paris QCA quant à lui, affiche une certaine stabilité en tendance annuelle et s'établit à 993 €/m²/an à fin décembre (-1% sur un an).



Contexte économique : Sans ressort

Le paroxysme de la crise inflationniste est derrière nous. Les économies européennes en sortent ou sont en passe de le faire. Mais dans quel état ? Asphyxiées par le manque d'argent, shootées par les aides et souvent obérées par une dette publique XXL, la question est de savoir si elles sont en mesure de retrouver un équilibre pour repartir de l'avant. Et si ses acteurs en ont l'envie.

L'Union européenne a frôlé la récession en fin d'année 2023. Depuis, l'étau s'est légèrement desserré mais l'humeur n'est toujours pas, loin de là, au soulagement et à l'euphorie. Si l'économie européenne retrouve un peu de vigueur, c'est à un rythme moins élevé que celui attendu il y a quelques semaines encore. A la mi-février, la Commission européenne a d'ailleurs revu à la baisse ses prévisions de croissance pour 2024, en les ramenant à 0,8% pour la zone euro contre 1,2% attendus précédemment.

Le rythme de l'inflation devrait certes continuer de ralentir, à une vitesse qui est même plus rapide que prévue. Il devrait ainsi passer dans la zone euro de 5,4% en 2023 à 2,7% en 2024 puis 2,2% en 2025. Ce contexte, conjugué à la hausse attendue des salaires réels et à une certaine résilience du marché de l'emploi, devrait favoriser le moteur de la consommation des ménages.

Ces éléments sont encourageants pour l'activité économique. Alors pourquoi ce relent de prudence, voire de pessimisme ? « Le poumon ! » auraient dit les Diafoirus de Molière ; « l'incertitude et l'instabilité » dit-on aujourd'hui. Et de lister les conflits géopolitiques européens et asiatiques, l'embrasement potentiel de tout le Proche-Orient, avec ses répercussions possibles sur les routes commerciales de la mer Rouge, les nombreuses élections attendues au cours des prochains mois, les revendications sociales exacerbées par la fin des mesures d'aide à l'énergie et le coût de la transition environnementale... Les risques sont ainsi très nombreux pour venir contrebalancer les bénéfices de la réussite de la lutte contre l'inflation et d'un retour à un environnement économique plus sain.

Dans ce contexte européen, la France ne se distingue que par l'épaisseur du trait. La Commission européenne attend pour l'Hexagone une croissance de 0,9% en 2024 et de 1,3% pour 2025. C'est 0,1% de plus que la moyenne de la zone euro, autant dire pareil.

Le gouvernement français, qui vient de revoir ses prévisions à +1,0% pour 2024, est en ligne avec ces anticipations. Comme c'est souvent le cas, l'OCDE est un peu plus pessimiste et n'anticipe qu'une progression de 0,6% du PIB français au terme de cette année et de 1,2% en 2025.

L'unanimité se fait en revanche pour décrire le cheminement à venir de l'économie française : un premier semestre 2024 particulièrement atone, suivi d'un réveil lent et très progressif au cours du second semestre.

La situation de l'emploi devrait en pâtir, avec un taux de chômage qui pourrait légèrement progresser d'ici à la mi-2024. L'Insee comme la Banque de France le voient remonter à 7,6%, contre 7,5% à la fin 2023. Il pourrait ensuite atteindre 7,8% en 2025.

Cette dégradation des perspectives d'amélioration économique devrait

inciter la Banque Centrale Européenne (BCE) à la modération dans sa politique monétaire. Alors que Christine Lagarde a redit l'importance à ses yeux de ne pas baisser les taux directeurs prématurément, les discussions au sein du Conseil des gouverneurs de la BCE se font vives sur le calendrier, le rythme et le niveau de l'assouplissement des taux. Reste qu'au sein de ce Conseil des gouverneurs les rigoristes s'arcbutent et que le scénario central demeure celui d'une baisse lente et modérée des taux directeurs. Cette baisse est susceptible de s'initier à partir du printemps 2024.

Doucement, l'étau devrait donc se desserrer sur les conditions d'accès ainsi que le coût du crédit, permettant aux marchés de l'investissement de retrouver progressivement un peu d'oxygène. Et donc un peu de ressort...



© Louis Paulin / Unsplash

Demande placée : Baisse généralisée

Comme attendu, la demande placée francilienne sur l'ensemble de l'année ne dépasse pas la barre des 2 millions de m². Avec 1 931 962 m² placés sur l'ensemble de l'année, la demande placée régionale est en recul de -17% sur un an et de -14% par rapport à la moyenne décennale. Le ralentissement de l'activité transactionnelle s'est vérifié tout au long de l'année 2023 même s'il a été particulièrement fort au premier semestre.

L'année 2023 n'a pas fait exception à la règle : l'activité transactionnelle enregistrée au quatrième trimestre a été plus soutenue que celle qui a été constatée lors des trois premiers trimestres de l'année. En effet, plus de 525 000 m² ont été placés en Ile-de-France au cours des trois derniers mois de 2023, portant ainsi la demande placée annuelle à plus de 1 930 000 m².

Le ralentissement de l'activité transactionnelle observé sur l'ensemble de l'année a impacté tous les segments de surfaces. A commencer par celui des grands utilisateurs : -28% en volumes et -13% en nombre de transactions. Tout au long de l'année 2023, 56 transactions de plus de 5 000 m² ont été signées à l'échelle régionale pour un volume de plus de 620 000 m². Mais, au-delà de la baisse en volumes constatée, la taille moyenne de ces grandes transactions a elle-aussi fortement diminué : -17% sur un an – passant ainsi de 13 500 m² au quatrième trimestre 2022 à 11 100 m² fin 2023.

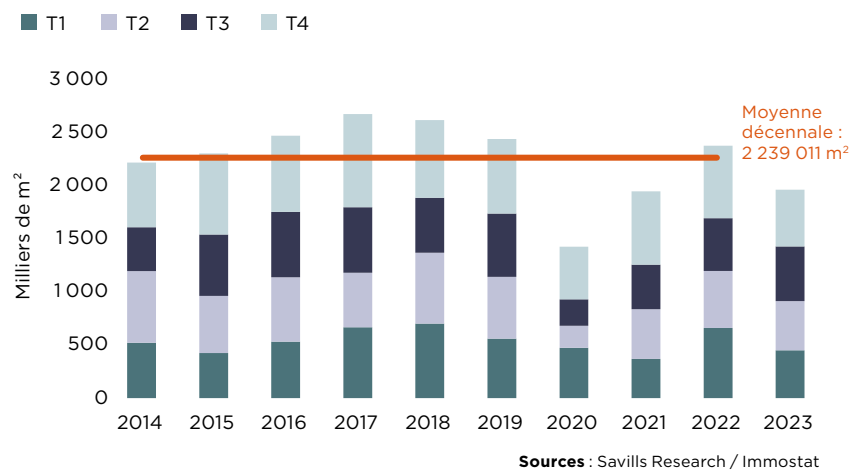
Tous les secteurs périphériques sont pénalisés par cette tendance et ce constat est saillant dans les secteurs de la Défense et Péri-Défense où les utilisateurs n'hésitent pas à réduire de façon drastique les surfaces qu'ils prennent à bail, parfois dans le but de pouvoir s'offrir une adresse parisienne.

A La Défense par exemple, la demande placée a chuté de -33% en un an et le volume des grandes transactions est, lui, en recul de -60%. D'ailleurs aucune transaction de plus de 5 000 m² n'a été recensée sur le secteur au quatrième trimestre 2023. Depuis 2014, seuls trois trimestres avaient connu ce phénomène de désertion des grandes transactions (hors année 2020/confinement).

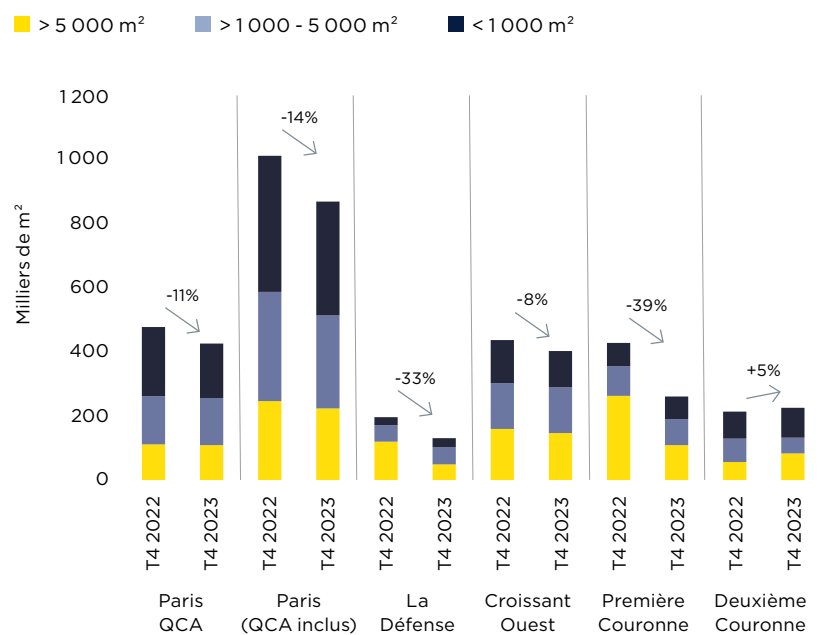
Plus généralement, l'ensemble des secteurs affiche une demande placée en baisse sur un an, à l'exception de la Deuxième Couronne dont l'activité transactionnelle a été ponctuellement boostée par la signature de plusieurs méga deals, dont la prise à bail par Thalès de 33 500 m² à Meudon.

Au sein de la Capitale, bien que le Quartier Central des Affaires affiche une demande placée en baisse de -11% en tendance annuelle,

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



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





© Sirisvisual / Unsplash

les 435 000 m² pris à bail sont supérieurs de 2% à la moyenne décennale du secteur. Ce constat met à nouveau en lumière l'appétence des utilisateurs pour l'hypercentre de l'agglomération.

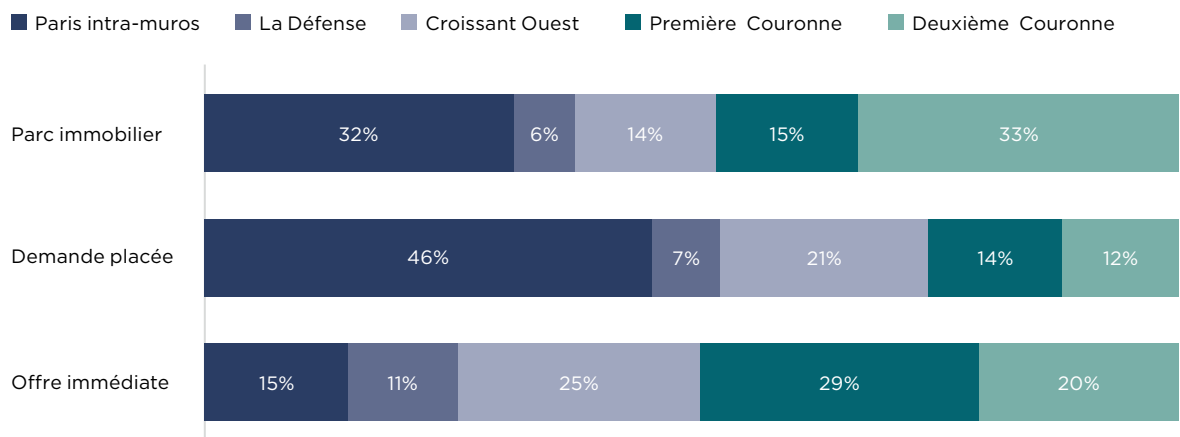
En périphérie, le secteur Sud tire un bilan plutôt positif de l'année 2023 : +26% de demande placée sur un an au sein de Boucle Sud, +20% en Première Couronne Sud et

+12% en Deuxième Couronne Sud. A l'inverse, la Première Couronne Nord voit son niveau d'activité transactionnelle s'effondrer par rapport à 2022 : 82 000 m² transactés en 2023 versus 287 000 m² en 2022, soit une baisse de l'ordre de -71% sur un an.

L'intérêt des utilisateurs pour les surfaces de Grade A ne se dément pas. Leurs critères de recherche prennent également en compte

les labellisations ESG, la mobilité douce des employés (besoin accru en parkings vélos et en douches) ainsi que les adaptations de l'immobilier à l'organisation des entreprises – à l'instar des flottes de véhicules de fonction qui deviennent électriques et créent un besoin en bornes de recharge au sein des immeubles.

Graphique 03 : Parc immobilier, demande placée & offre immédiate : part des secteurs au niveau régional au T4 2023



Sources : Savills Research / Immostat / ORIE

Offre immédiate : Chaque trimestre, un nouveau record

A la fin du quatrième trimestre 2023, l'offre immédiate francilienne s'élève à 4 759 000 m², soit un niveau jamais atteint auparavant et une progression de l'ordre de 10% sur un an... et de 62% en cinq ans ! Une question se pose cependant avec de plus en plus de force : avec plus de 70% de surfaces de seconde main, ces disponibilités ont-elles toutes un avenir sur le marché des bureaux ?

Depuis plusieurs années, le niveau de l'offre immédiate francilienne ne cesse de croître, pour atteindre 4 759 000 m² à fin décembre 2023. Alors que le parc global n'évolue que modérément, le taux de vacance s'envole pour atteindre 8,50% (+80 points de base par rapport au quatrième trimestre de l'année précédente). Tout comme c'est le cas pour la demande placée, ce constat global cache de grandes disparités entre les différents secteurs d'Ile-de-France.

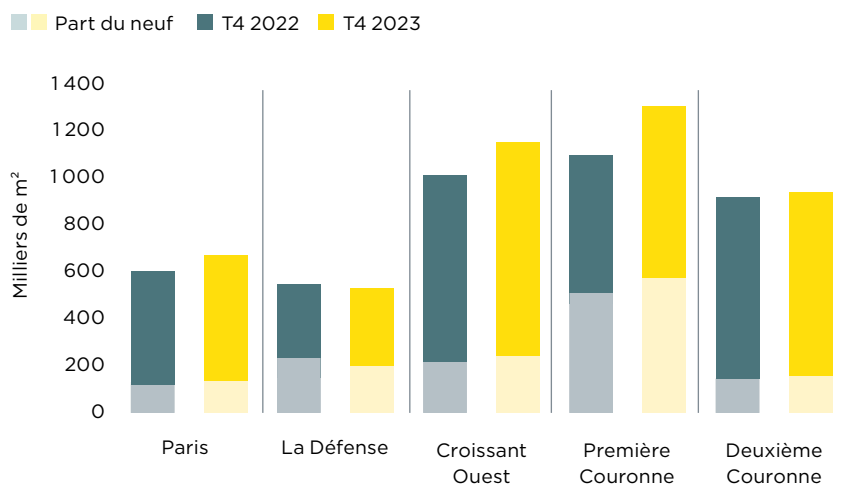
A l'échelle francilienne, et bien que le stock disponible global ait progressé de 10% sur un an, les surfaces de Grade A ne représentent que 29% de cette offre immédiate, soit un pourcentage stable sur un an. Cette proportion est à comparer à la part qu'elles représentent dans la demande placée régionale – part qui, bien qu'elle ait légèrement régressée en 2023 (38% contre 40% l'année précédente), est bien plus élevée.

Tous les secteurs affichent une hausse du niveau d'offre immédiate sur un an à l'exception de La Défense qui voit son stock disponible diminuer de 6%. La Défense, il est vrai, partait d'un sommet, atteint au terme de l'année 2022. Son stock régresse ainsi de 35 000 m² en un an, passant de 575 000 m² à 540 000 m² disponibles. Sur ce secteur, la part de surfaces de Grade A est passée de 43% fin 2022 à 38% fin 2023. Cette baisse aurait sans doute pu être plus forte encore si La Défense n'avait pas été aussi marquée par son tropisme pour les grands utilisateurs et la divisibilité limitée de l'offre qui y est proposée. Le quartier d'affaires peine à être pleinement performant sur les segments des petites et moyennes surfaces – qui ont été les plus dynamiques sur le marché locatif en 2023. L'option de la divisibilité des immeubles pourrait permettre à l'offre d'être plus en adéquation avec la demande actuelle des utilisateurs.

L'offre immédiate au sein de Paris intra-muros est en hausse de +13% sur un an, portant ainsi le stock disponible à 700 000 m² dans la Capitale. La part de surfaces de Grade A dans Paris ne cesse de diminuer

Graphique 04 :

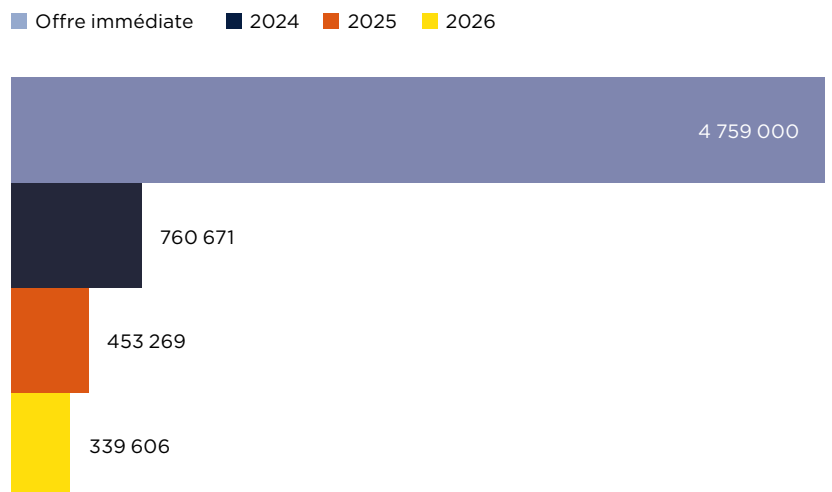
Offre immédiate par secteur géographique (T4 2022 vs T4 2023)



Sources : Savills Research / Immostat

Graphique 05 :

Offre immédiate et offre future certaine >=5 000 m² en Ile-de-France (en m²)



Sources : Savills Research / Immostat

depuis plusieurs années. Elle passe ainsi de 30% en 2019 à seulement 21% à fin décembre 2023. Il est donc légitime de parler de carence en la matière dans Paris intra-muros.

L'offre immédiate du Croissant Ouest connaît la même progression sur un an (+13%) et représente 25% du stock régional, avec 1 180 000 m² disponibles à fin décembre. A l'instar de la ville centre, cette offre immédiate n'est composée qu'à 21% de surfaces de Grade A soit 250 000 m², dont la majorité est située dans Péri-Défense avec 185 000 m².

Enfin, c'est la Première Couronne qui affiche la plus importante progression annuelle en matière de disponibilités : +19% sur un an, portant ainsi l'offre immédiate à plus de 1 360 000 m². Les surfaces de Grade A y représentent 44% de ce stock.

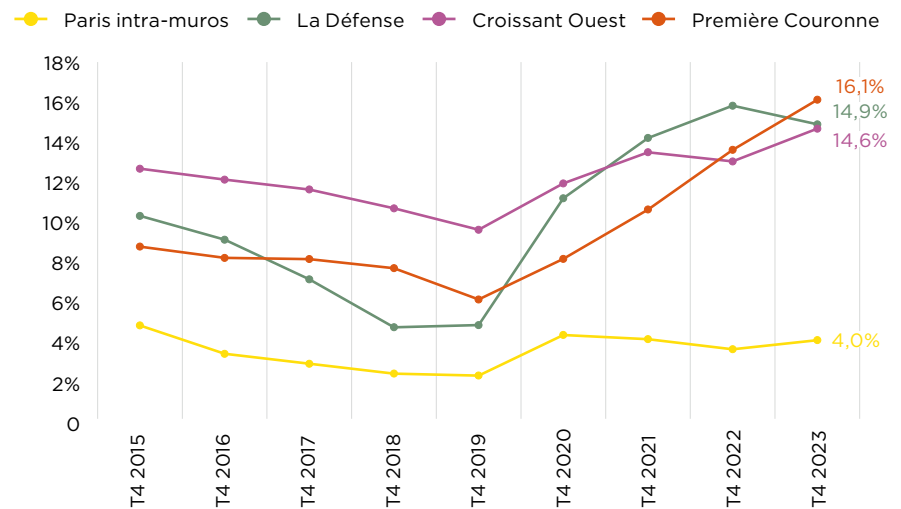
Corollaire logique d'une activité transactionnelle au ralenti et d'une offre immédiate en augmentation, les taux de vacance sont eux aussi orientés à la hausse - à l'exception de La Défense.

Alors qu'ils avaient divergé depuis fin 2021, les taux de vacance de La Défense et du Croissant Ouest se retrouvent à un niveau quasi équivalent : 14,9% pour le premier (- 90 points de base sur un an) et 14,6% pour le second (+160 points de base en tendance annuelle).

C'est la Première Couronne qui affiche désormais le taux de vacance le plus élevé au niveau régional (16,1%) en hausse de 250 points de base sur un an.

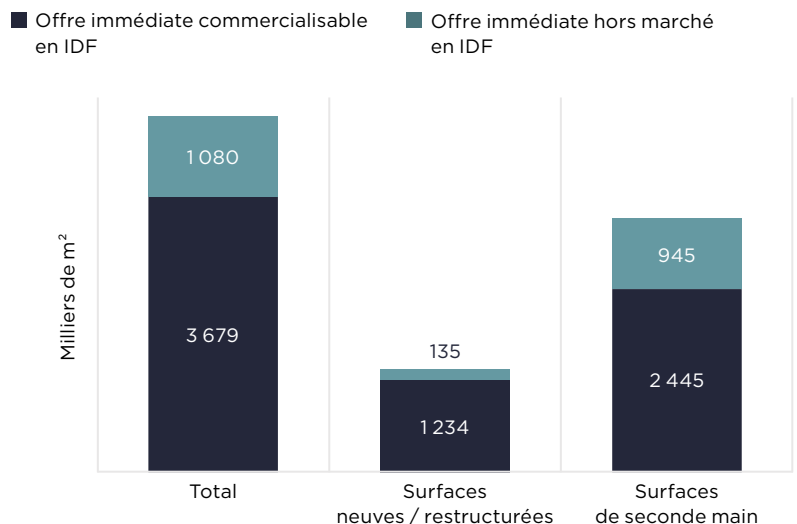
Le marché locatif francilien semble donc confronté à une masse de disponibilités qu'il ne parvient pas à écouler. Le phénomène doit toutefois être relativisé. Une part de cette offre, par ses caractéristiques techniques et son emplacement, ne constitue en effet pas une solution commercialisable auprès des utilisateurs. C'est du « gras » qui vient encombrer le marché locatif mais dont l'avenir ne réside plus dans le bureau. Cette offre dite « hors marché », nous l'estimons à plus d'un million de m². Elle représente donc 23% de l'offre immédiate francilienne, soit une part non négligeable qui relativise l'impression de suroffre. Cela pointe également le problème qualitatif rencontré au niveau de l'offre en Ile-de-France.

Graphique 06 :
Évolution du taux de vacance par secteur géographique



Sources : Savills Research / Immostat

Graphique 07 :
Offre immédiate et offre hors marché en Ile-de-France au T4 2023



Sources : Savills Research / Immostat

Cette dégradation qualitative de l'offre n'est pas près de se réduire. La raréfaction de l'offre future de Grade A se poursuit et le constat est de plus en plus marqué trimestre après trimestre. A fin décembre, le niveau des livraisons attendues pour 2024, 2025 et 2026 n'est que de 1 553 000 m², soit une baisse de l'ordre de -7% par rapport au quatrième trimestre 2022 et de -45% par rapport au niveau constaté il y a cinq ans... Un tel niveau

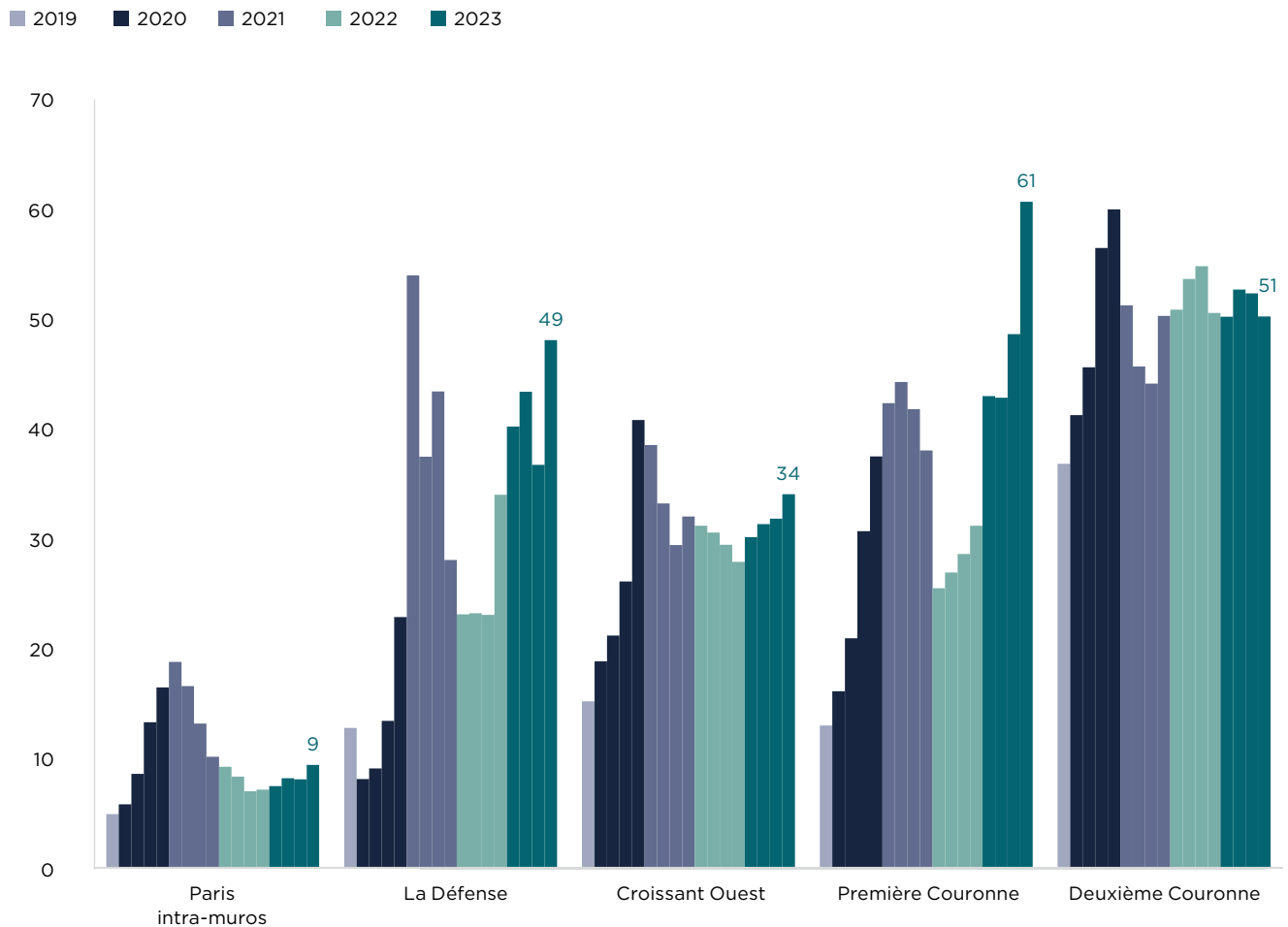
peut s'avérer bloquant pour le marché locatif lorsqu'on sait que le niveau de demande placée à l'échelle de la région est de 1,9 million de m² en 2023, dont 38% de surfaces de Grade A soit 740 000 m².

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 (9 mois à fin décembre), il s'affiche désormais à 49 mois à La Défense (versus 37 mois au trimestre précédent et 34 mois un an plus tôt). En Première Couronne, il bondit et passe à 61 mois à fin décembre, prenant ainsi la tête du classement, en passant devant la Deuxième Couronne (51 mois).

Graphique 08 :

Évolution de l'indice d'écoulement de l'offre immédiate (en mois) entre le T4 2019 et le T4 2023



Sources : Savills Research / Immostat

Loyers : L'hétérogénéité plus que jamais

Malgré un marché locatif chahuté, les valeurs locatives prime demeurent sur une tendance haussière au terme de l'année 2023. Ces évolutions positives ne concernent que les meilleurs immeubles et ne peuvent évidemment pas être généralisées. Concernant le loyer moyen de seconde main, les contrastes sont en effet saisissants.

Au sein de Paris intra-muros, la faiblesse du stock disponible de surfaces de Grade A fait pression sur les valeurs locatives prime. Alors qu'elles se maintiennent dans Paris QCA, elles affichent des hausses significatives dans Paris 12-13 (+6,8% sur un an) ou encore dans Paris 14-15 (+4,8% en tendance annuelle).

Le pôle tertiaire de La Défense voit également son loyer prime progresser de 2% par rapport à fin 2022 en s'affichant à 563 €/m²/an, mais ce constat reste toujours à pondérer avec le niveau très élevé des mesures d'accompagnement octroyées sur

le secteur. En effet, ces dernières peuvent atteindre plus d'un tiers du loyer facial.

Au sein des autres secteurs du Croissant Ouest, les disparités sont très marquées. Alors que le secteur de Boucle Sud affiche un loyer prime en hausse de près de 4% sur un an (521 €/m²/an), celui de Boucle Nord chute de -14% sur cette même période pour passer sous la barre de 200 €/m²/an à fin décembre.

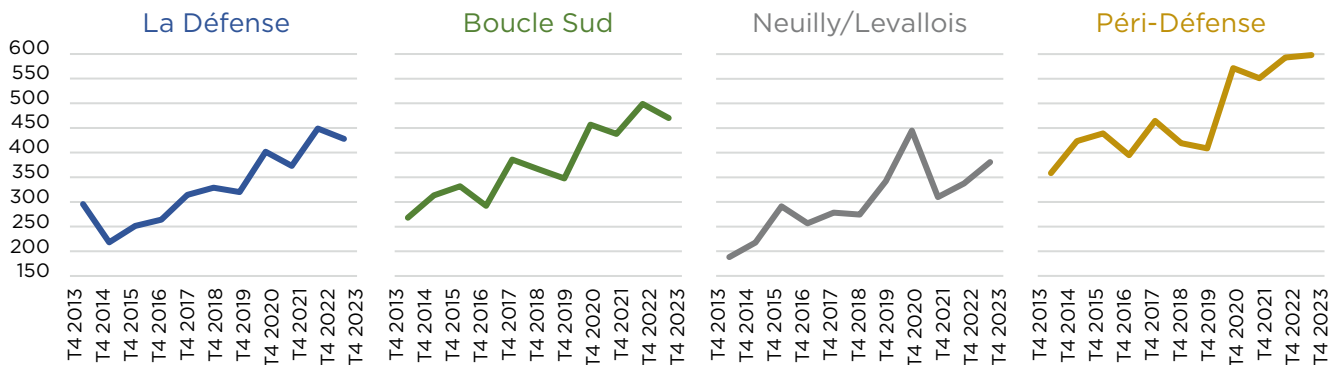
A l'exception du secteur de Neuilly/Levallois - pour lequel la volatilité du loyer prime est très forte en raison de la disparité des valeurs observées entre les deux

communes constitutives du secteur - l'écart constaté entre le loyer prime de Paris QCA et les différents secteurs du Croissant Ouest n'a jamais été aussi élevé qu'au quatrième trimestre 2023. Il atteint jusqu'à 600 €/m²/an pour Péri-Défense alors qu'il n'était que de 418 €/m²/an il y a cinq ans !

En deuxième périphérie, les évolutions de loyers prime sont plus orientées à la baisse allant même jusqu'à -2,4% sur un an pour le secteur de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Graphique 09 :

Historique des écarts constatés entre les loyers prime QCA et ceux du Croissant Ouest (hors Boucle Nord - en €/m²/an)

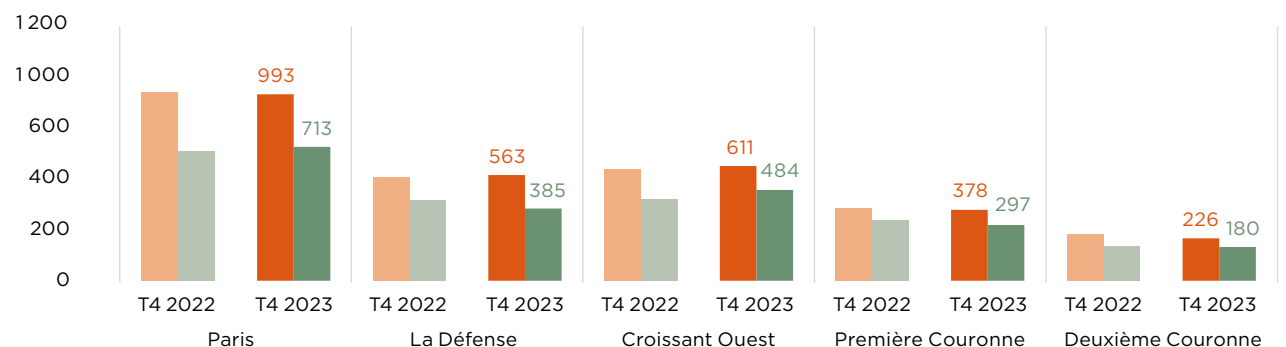


Source : Savills Research

Graphique 10 :

Les valeurs locatives T4 2023 vs T4 2022 par secteur géographique (en €/m²/an)

■ Loyer prime ■ Loyer moyen



Sources : Savills Research / Immostat

Et demain ?

1

Bien que l'essentiel des effets du télétravail soit sans doute derrière nous, l'utilisation actuelle du bureau, dans un contexte économique chahuté, conduit encore à des réductions de surfaces prises à bail. Le niveau de demande placée s'en ressent et ce mouvement s'inscrit dans la durée. Il est ainsi probable que, et alors qu'elle était presque devenue un plancher pour le marché francilien, la barre des 2 millions de m² placés fasse, à l'avenir, figure d'exception.

2

Ce mécanisme de réduction de surfaces conduit à un solde négatif : plus de surfaces libérées et moins de surfaces prises à bail. Ainsi, le niveau d'offre de seconde main ne cesse de gonfler pour atteindre plus de 70% du stock disponible au niveau régional. Notre estimation de l'offre hors marché – 1 080 000 m² à l'échelle de la région Ile-de-France – permet de redéfinir le cadre en se posant les questions quant au devenir de ces bâtiments qui ne correspondent plus aux demandes des utilisateurs.

3

La hausse des valeurs locatives prime – bien qu'elle soit partiellement compensée par les réductions de surfaces prises à bail par les utilisateurs – devient un frein pour l'activité des quartiers les plus centraux qui atteignent des niveaux de loyers très élevés. Un rééquilibrage devrait donc s'opérer avec les autres sous-secteurs de la Capitale et de la proche périphérie qui affichent des loyers attractifs tout en offrant une adresse parisienne et/ou une bonne accessibilité.

4

Le ralentissement de l'activité constructive au-delà de 2024 fait ressortir un niveau d'offre future neuve particulièrement bas. Ce phénomène devrait s'intensifier dans les années à venir, conduisant ainsi le marché, dans certains secteurs, à une situation proche de la pénurie.

5

Dans les secteurs centraux, les loyers prime ont fortement progressé ces dernières années et l'écart constaté entre le loyer indexé et la valeur locative de marché prime peut parfois être significatif. Pour les secteurs secondaires qui sont, au contraire, en situation de suroffre et où les valeurs locatives de marché ont fléchi, l'écart constaté peut également être conséquent par le jeu de l'indexation qui, elle, a augmenté. Dans ces deux cas, et alors que la question du coût de l'immobilier pour les entreprises reste un véritable enjeu, les stratégies à l'occasion des échéances triennales de baux sont sans doute appelées à diverger, avec davantage de déménagements issus des quartiers centraux et une multiplication des renégociations ailleurs.



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

Maxime Bolis

Graphic Designer

Cover © Bastien Nvs - Unsplash