

France – T3 2021

Q
SPOTLIGHT
Savills Research

Marché locatif Ile-de-France



Unsplash - Photo by Hugo Coulbouée - La Défense

Les tendances et les perspectives du marché locatif de bureaux

EN BREF :**QUE S'EST-T-IL PASSÉ SUR LE MARCHÉ ?****1 207 880 m²**La demande placée en Ile-de-France depuis le 1^{er} janvier**+32%**
évolution annuelle**36**Les transactions > 5 000 m² en Ile-de-France depuis le 1^{er} janvier**15**
transactions à la même période l'an passé**3 992 000 m²**

L'offre immédiate en Ile-de-France en fin de trimestre

**+21%**
évolution annuelle**7,3%**

Le taux de vacance en Ile-de-France

**6%**
à la même période l'an passé

■ Le T3 2021 est venu confirmer les signes d'une reprise du marché locatif de bureaux en Ile-de-France.

■ Avec près de 1 207 880 m² commercialisés depuis le début de l'année, la demande placée en Ile-de-France enregistre une hausse annuelle de 32%.

■ Trente-six grandes transactions ont été signées, dont douze au troisième trimestre.

■ Léger ralentissement des surfaces vacantes passant en dessous de la barre des 4 millions de m² (+21% en tendance annuelle), portant le taux de vacance à 7,3% en Ile-de France.

■ Les valeurs locatives en Ile-de-France n'ont connu que des réajustements très limités.

CONTEXTE ECONOMIQUE**CROISSANCE ENDIABLÉE**

Dépassant toutes les prévisions, la croissance française a atteint un niveau très élevé au troisième trimestre 2021 (3%). Exception faite du rebond de l'été 2020, à la sortie d'un premier confinement drastique, une telle performance est inédite depuis la fin 1968. Elle permet à la France de retrouver son niveau de richesse pré-pandémique. L'acquis de croissance depuis le début 2021 s'élève désormais à 6,6%, permettant d'espérer une progression proche de 7% en année pleine – supérieure aux précédentes prévisions (6,25%).

6,6%



Croissance du PIB français estimée pour 2021

La croissance est largement tirée par la consommation des ménages, qui a progressé de 5% au troisième trimestre et a été notamment favorisée par la réouverture des secteurs liés aux loisirs et au tourisme. L'amélioration continue de la situation de l'emploi, avec un nombre de postes salariés privés désormais supérieur à celui d'avant-crise, devrait faire perdurer cette reprise de la consommation au cours des prochains mois.

8%



Taux de chômage au deuxième trimestre 2021

Les ménages français, qui ont globalement vu leur pouvoir d'achat préservé pendant la pandémie, pourront par ailleurs mobiliser une partie du surplus d'épargne qu'ils ont constitué depuis le début 2020 et qui était estimé à 157 milliards d'euros à la fin juin 2021.

La reprise de l'inflation s'amplifie pour s'élever à 2,6% en tendance annuelle à la fin octobre, soit son niveau le plus élevé depuis 2008. Liée à l'importance de la demande mondiale, à la pénurie de l'offre de matières premières et de produits industriels et au désordre du transport maritime, l'inflation pourrait progressivement limiter la consommation.

2,6%



Hausse de l'inflation (résultats provisoires à fin octobre 2021)

Toutefois, dans le contexte de pénurie croissante de main d'œuvre qui prévaut désormais pour différents secteurs économiques, l'inflation peut aussi accélérer les tensions salariales qui s'esquissent.

Les tensions inflationnistes devraient se modérer en 2022, la Commission européenne anticipant une hausse des prix redescendant à 2,2% dans la zone euro. La croissance française resterait quant à elle dynamique mais, avec 3,7% attendus par le FMI, à un niveau beaucoup plus sage que cette année.

Consolidation

Demande placée : La reprise de l'activité

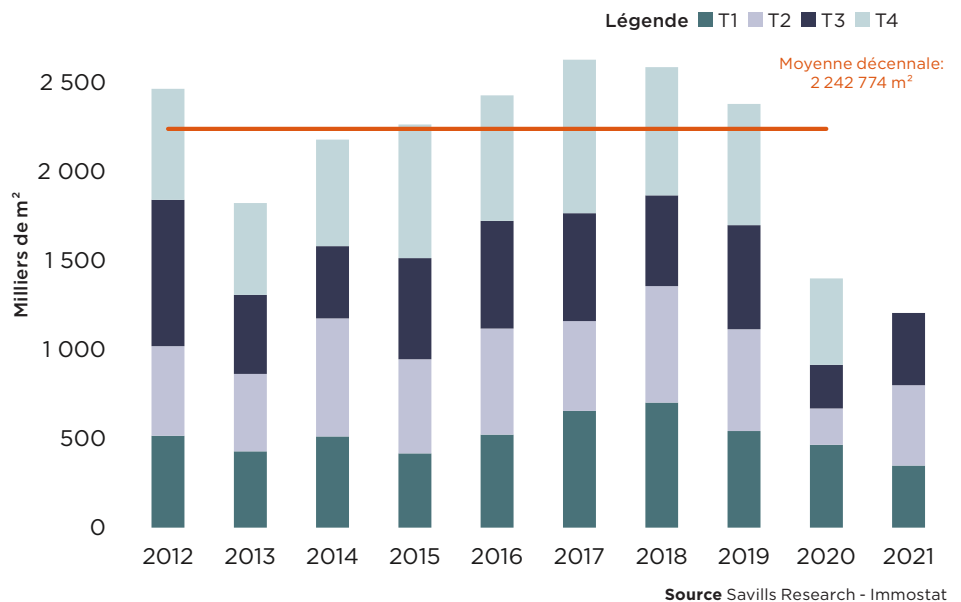
Après un premier semestre encourageant, l'été 2021 est venu confirmer la reprise du marché locatif de bureaux en Ile-de-France. Cette accélération n'est toutefois pas suffisante pour retrouver le rythme d'activité pré-pandémique. Tous les secteurs géographiques de la région parisienne sont en outre loin de présenter le même visage.

Le début d'année a amorcé la reprise du marché du bureau francilien. La tendance se poursuit et s'amplifie : **les trois premiers trimestres 2021 sont en progression avec 1 207 880 m² de volume placé, soit une hausse de 32 % par rapport à la même période de l'année précédente.** La reprise de l'activité transactionnelle se confirme donc, encouragée par le net rebond économique, la meilleure maîtrise de l'environnement sanitaire et le retour des salariés au bureau. En revanche, les résultats d'avant « crise sanitaire » paraissent encore loin puisque la demande placée reste inférieure à la moyenne décennale (-22%).

Le dynamisme de l'activité concerne tous les segments de surfaces. Ainsi, les transactions inférieures à 1 000 m² enregistrent une augmentation de 32 % de volume placé en 9 mois, proche de celle observée (30%) pour les surfaces intermédiaires (entre 1 000 et 5 000 m²). En ce qui concerne les grands deals (supérieurs à 5 000 m²), 36 transactions ont été recensées au cours des 9 premiers mois de l'année, soit +140% par rapport à la même période en 2020 (15 transactions). On notera la transaction la plus importante de ce 3ème trimestre, avec la prise à bail par Sagemcom de 19 533 m² dans l'immeuble l'Alphabet à Bois-Colombes.

Sur le plan géographique – et même si la tendance est globalement positive –, la région parisienne est loin de présenter un visage homogène. **À noter qu'au sein du marché francilien, l'avantage va très clairement aux grands marchés traditionnels que sont Paris QCA et, dans une moindre mesure, La Défense.**

Evolution de la demande placée en Ile-de-France



Dans Paris intra-muros, la tendance est à la hausse avec 505 600 m² signés soit une hausse de 47 % par rapport au T1-T3 2020. Les petites surfaces restent encore majoritaires puisqu'elles représentent 53 % du volume de transaction sur ce secteur pour la période. Le segment intermédiaire compris entre 1 000 et 5 000 m² connaît un rebond de 59 % par rapport à la même période de l'année dernière. **Enfin, pour les grandes surfaces, ce 3ème trimestre a été bénéfique puisque 6 transactions ont été signées.**

S'agissant de Paris QCA, la reprise se confirme et s'est même accélérée. En effet, **275 300 m² ont été commercialisés sur les 9 premiers mois de l'année, correspondant à une progression de 76% par rapport à l'année dernière.** Ce regain de l'activité vient effacer la contre-performance de l'année 2020. Toutes les tranches de surfaces participent au dynamisme du QCA. Les moins de 1 000 m², qui sont au cœur de ce marché et qui comptent pour la moitié de l'activité transactionnelle, progressent de 66 %. Les transactions intermédiaires ont triplé leur volume puisqu'au T3 2021 25 800 m² ont été signés contre 7 700 m² au T3 2020. Enfin, les transactions de plus de 5 000 m² connaissent une progression du volume commercialisé de 31 % et un nombre de signature passant de 4 à 7 en 9 mois entre 2020 et 2021. Le dernier trimestre a été animé par les prises à bail du CIC dans le Centre d'Affaires Paris Victoire ou celle de Sanofi dans l'immeuble Great.

Répartition de la demande placée par tranche de surface



Transactions
< 1 000 m²



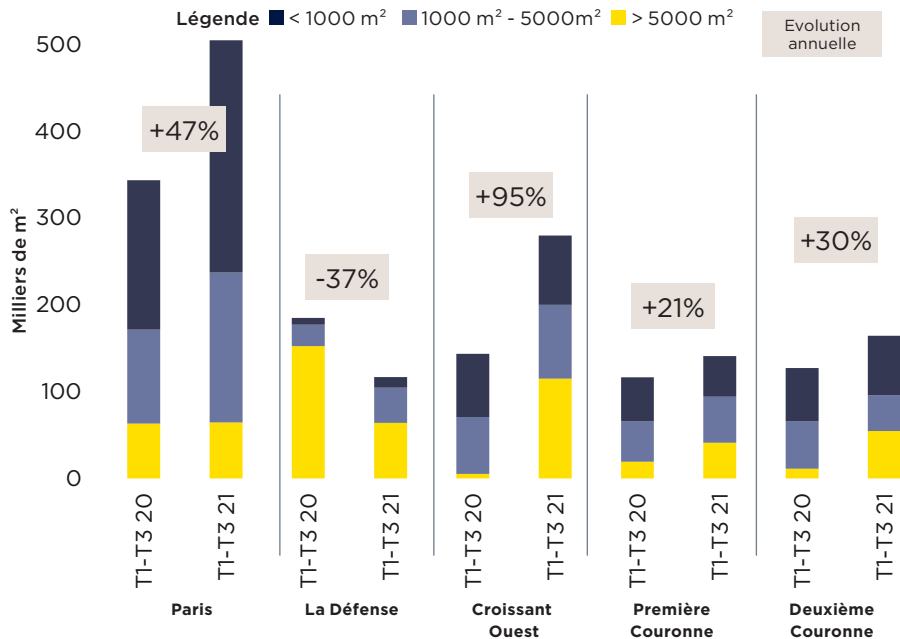
Transactions entre
1 000 et 5 000 m²



Transactions
> 5 000 m²

Source Savills Research - Immostat

Demande placée par secteur géographique et tranche de surface



► Le quartier d'affaire de La Défense enregistre 117 000 m² de surface commercialisée au cours des trois premiers trimestres de l'année, faisant ressortir une baisse de 38 % par rapport à la même période en 2020. Ce résultat ne doit pas être perçu de manière négative puisque le volume du 2020 avait été gonflé avec l'énorme prise à bail de 126 000 m² par Total dans The Link. **Preuve en est que La Défense est à un souffle de sa moyenne décennale (-4 %), performance que beaucoup d'autres marchés franciliens peuvent lui envier.**

Au vu de l'épiphiénomène Total, la tranche de surfaces de plus de 5 000 m² est logiquement en recul annuel (-58%), tandis que la demande placée en petites et moyennes surfaces progresse d'une année sur l'autre respectivement de 57 % et 66 %.

En périphérie, la Première Couronne affiche des niveaux corrects sur les 9 premiers mois de l'année 2021, mais reste cependant très loin de la moyenne décennale (-37%). La Première Couronne Nord progresse de 20 % par rapport

à 2020 avec notamment sur le segment des grandes surfaces une transaction de 9 080 m² par Samsung à Saint-Ouen. À l'Est, le volume de la demande placée s'élève à 36 000 m², avec 42 % de progression. Le Sud enregistre une demande placée à 32 800 m² (+6 % en évolution annuelle). Dans les mois à venir, la situation pour la Première Couronne Sud devrait s'améliorer avec la prise en compte de la transaction de la CDC de 50 000 m² à Issy-les-Moulineaux.

Enfin, en Deuxième Couronne, les chiffres de la demande placée paraissent flatteurs en tendance annuelle. Sur la partie Sud, 60 000 m² ont été placés contre 28 000 m² en 2020, soit des résultats multipliés par deux depuis la reprise de l'activité économique. **Toutefois, comme pour le secteur de la Première Couronne, ce rebond de l'activité reste encore fragile.** En effet, la moyenne décennale reste loin, avec un recul de 26%. De plus, bien que le segment des petites surfaces (moins de 1 000 m²) affiche une hausse du volume de 113 %, les transactions intermédiaires ont une tendance plutôt à la baisse de 49% par rapport à 2020. Néanmoins, l'opération de Stellantis (ex-PSA) devrait changer la donne avec la création à Poissy, d'ici 2024, d'un nouveau campus regroupant l'essentiel des équipes franciliennes du groupe.

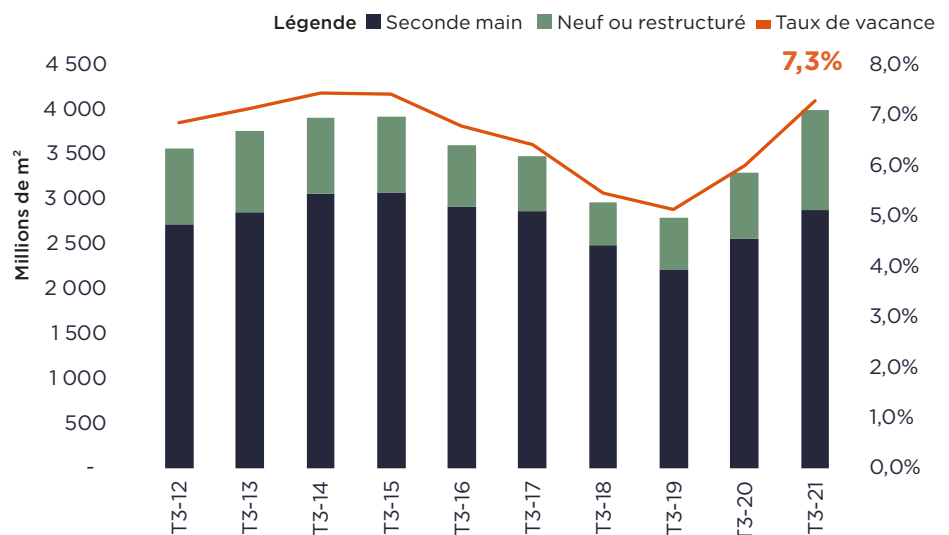
Offre immédiate : Ralentissement de l'offre au T3

Pour la première fois depuis près de deux ans, l'offre immédiate de bureaux régresse légèrement, en repassant sous la barre des 4 millions de m² au terme du 3ème trimestre 2021. Le taux de vacance régional s'établit à 7,3 %.

Le troisième trimestre 2021 est synonyme de stabilisation de l'offre immédiate. La spirale haussière connaît un coup d'arrêt inédit depuis l'éclatement de la crise épidémique. **L'offre reste toutefois en nette hausse annuelle (+21 %) et demeure au-dessus de la moyenne décennale qui s'établit à 3,5 millions de m².** Le taux de vacance moyen sur 10 ans s'établit à 6,6% : avec un taux de vacance désormais de 7,3%, l'Ile-de-France est au-dessus de la norme et connaît toujours une période d'offre abondante.

La vacance continue d'affecter prioritairement les bureaux de seconde-main, qui représentent 72 % des volumes disponibles (soit 2,9 millions de m²). **La part des surfaces neuves reste en dessous du tiers des disponibilités (28 %) soit un peu plus d'un million de m² (+62% en évolution annuelle).**

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



D'un secteur géographique à l'autre, la situation de l'offre immédiate est toujours aussi disparate.

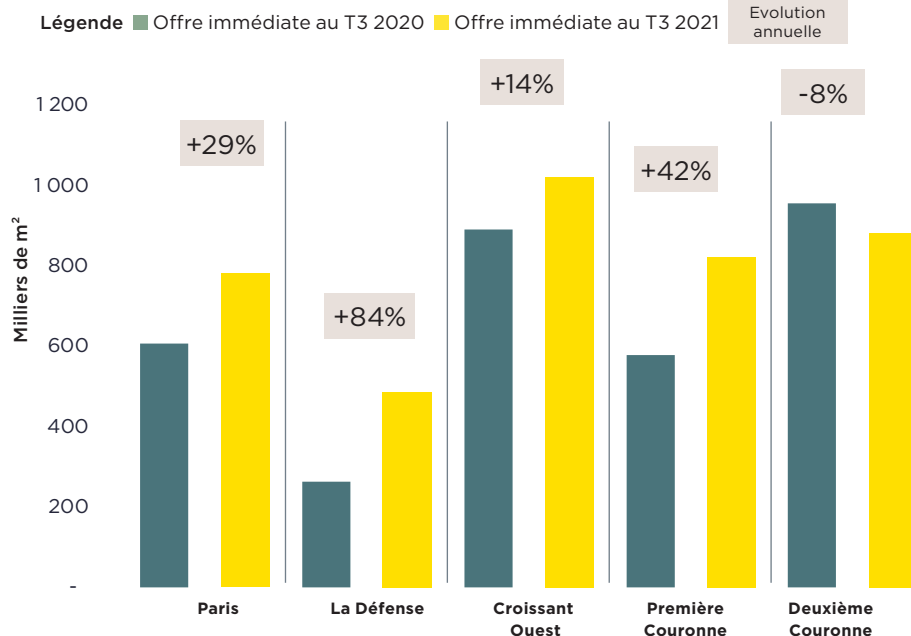
La situation dans Paris intra-muros est singulière : le stock reste assez faible et ne représente que 20% du volume de disponibilités en Ile-de-France. Il a en outre connu une contraction au cours du troisième trimestre 2021, tant dans le QCA que dans le reste de Paris intra-muros. Les taux de vacance y sont donc faibles, avec 3,9% pour le QCA et 4,5% pour l'ensemble de Paris, soit bien en-dessous de la moyenne régionale (7,3%).

Le secteur de La Défense offre 486 000 m² de surfaces disponibles au T3 2021 (+84% par rapport au T3 2020). Cette hausse s'explique par les livraisons d'immeubles neufs ou restructurés au cours de l'année écoulée. L'activité constructive est également à l'origine d'une autre spécificité de l'offre à La Défense : la part importante des surfaces Grade A, avec 185 000 m², soit 38% des disponibilités. Le taux de vacance de ce quartier d'affaire est donc logiquement à la hausse et atteint 14,1% à la fin du T3 2021 contre 7,7% l'année dernière.

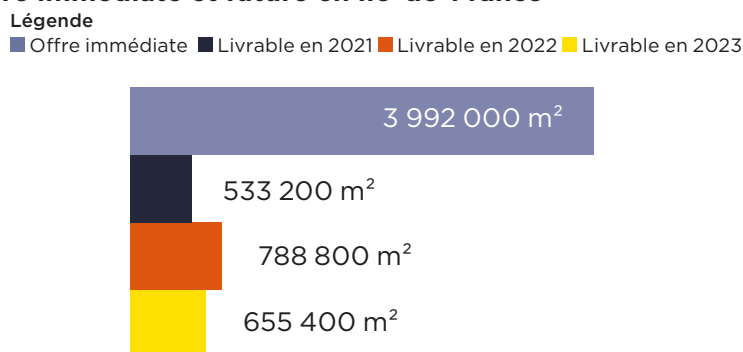
L'offre immédiate sur le Croissant Ouest passe de 891 000 m² au troisième trimestre 2020 à 1 020 000 m² pour la même période en 2021 (+14% en évolution annuelle). L'offre de Grade A représente près de 30% du stock (296 000 m²), en progression de 29% par rapport à l'année dernière. Le secteur Péri-Défense concentre à lui seul 598 000 m² soit, à l'échelle de l'Ile-de-France, 15% de l'offre, et affiche le plus haut taux de vacance (18,9%). Cette situation s'explique pour beaucoup par l'importance de l'activité constructive sur ce secteur, qui était une des destinations privilégiées des grands utilisateurs avant la crise sanitaire. Les programmes immobiliers lancés au cours de cette période arrivent aujourd'hui en livraison alors que les grands utilisateurs, moins nombreux à rechercher des surfaces, disposent d'un choix géographique élargi.

Dans les autres secteurs en périphérie, la situation reste très contrastée : pour la Première Couronne (822 000 m² de disponibilités), les taux de vacance varient entre 4,6% pour l'Est et 16,4% pour le Nord (en passant par 8,1% au Sud).

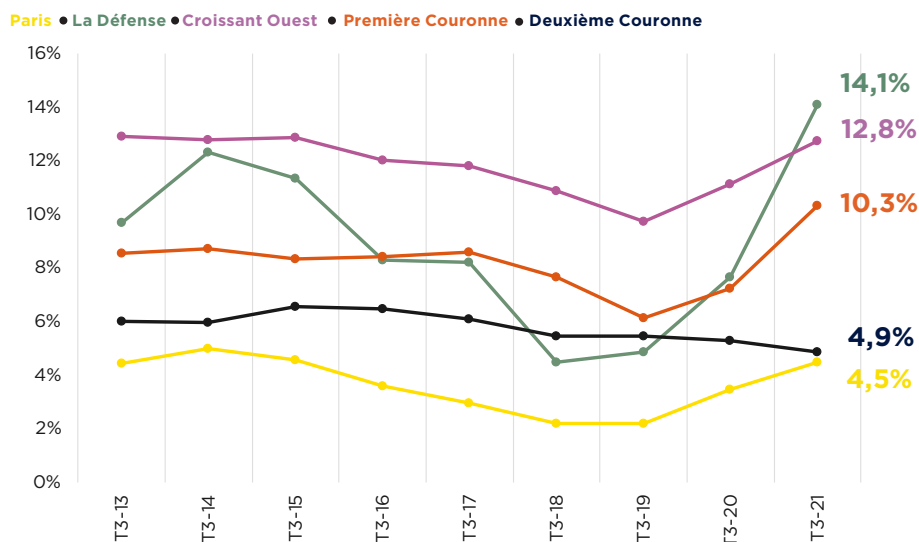
Offre immédiate par secteur géographique



Offre immédiate et future en Ile-de-France



Taux de vacance par secteur géographique



Source Savills Research - Immostat

Loyers : Des valeurs imperturbables

Au T3 2021, les valeurs locatives pour le marché de bureaux en Ile-de-France restent globalement stables. C'était déjà le cas précédemment. Les ajustements se font discrètement, au travers des mesures d'accompagnement.

En un an, les loyers n'ont apparemment que peu évolué. La valeur locative faciale moyenne pour le Grade A reste stable (à 414 €/m²/an) tandis que le seconde-main est à 406 €, en légère hausse de 1% sur un an. Le faible écart entre le segment neuf et le plus ancien traduit le recentrage de l'activité transactionnelle sur les surfaces de seconde-main de bonne qualité et sur les secteurs géographiques établis.

Il traduit aussi le fait que les ajustements de valeurs passent prioritairement par les mesures d'accompagnement. Celles-ci atteignent près d'un quart des valeurs faciales (24,4%), en progression de + 0,6 % par rapport au second trimestre 2021. **Les actifs de plus de 5 000 m² bénéficient de franchises plus importantes (+5,3 % au troisième trimestre 2021).**

Ces mesures d'accompagnement varient en fonction du secteur, de la taille de la surface, de la cible ou encore de la durée de la prise à bail. Elles sont intégrées dans des démarches de négociation, dans lesquelles chacune des parties trouvent son intérêt : franchise de loyer ou prise en charge des travaux par le propriétaire seront

bénéfiques pour le preneur tandis que l'allongement de la durée du bail avec une conservation du loyer facial seront des avantages pour le propriétaire.

Pour les meilleurs immeubles, le loyer prime reste à des valeurs élevées. **Il se situe à 920 €/m²/an dans le secteur Paris QCA.** Ces valeurs s'expliquent par une réelle attirance des entreprises pour ce secteur, qui se confirme dans un contexte de développement du télétravail et qui trouve son origine dans la desserte optimale des lieux et dans la qualité de l'offre.

Le phénomène est globalement identique pour le prime en périphérie, bien que les mesures d'accompagnement y soient plus importantes que dans Paris intra-muros. À La Défense, les valeurs locatives prime se sont ainsi maintenues sur un an (530 €/m²/an), contrairement aux loyers de seconde-main qui baissent de 8 % (430 €/m²/an).

En Première Couronne, si quelques baisses sont observées sur le loyer facial, elles restent modérées.

ET DEMAIN ?

1 Le T3 a amplifié la progression de l'activité transactionnelle, initiée depuis le début de l'année. La tendance devrait se poursuivre au cours des prochains mois, avec la concrétisation de deals importants, y compris sur des marchés de périphérie. Le contexte d'incertitude quant aux effets de la pandémie s'atténue, autorités publiques et entreprises disposant désormais d'outils de gestion rodés. Avec le retour sur site d'une grande partie des salariés et la reprise de l'économie, les entreprises ont ainsi une meilleure capacité de projection qui leur permet de concrétiser des projets immobiliers.

2 La reprise ne se traduira pas par un retour à l'identique à la situation ante. Les nouveaux modes de travail redessinent le « bureau » et les acteurs de l'immobilier doivent intégrer ces nouveaux usages s'ils veulent satisfaire les utilisateurs finaux. La crise sanitaire a permis d'accélérer l'hybridation de l'immobilier, autour des espaces classiques et de coworking – voire d'espaces dévolus à d'autres usages que le travail. Toutes ces évolutions visent à répondre aux différents besoins des entreprises en quête de flexibilité, d'usages et de services.

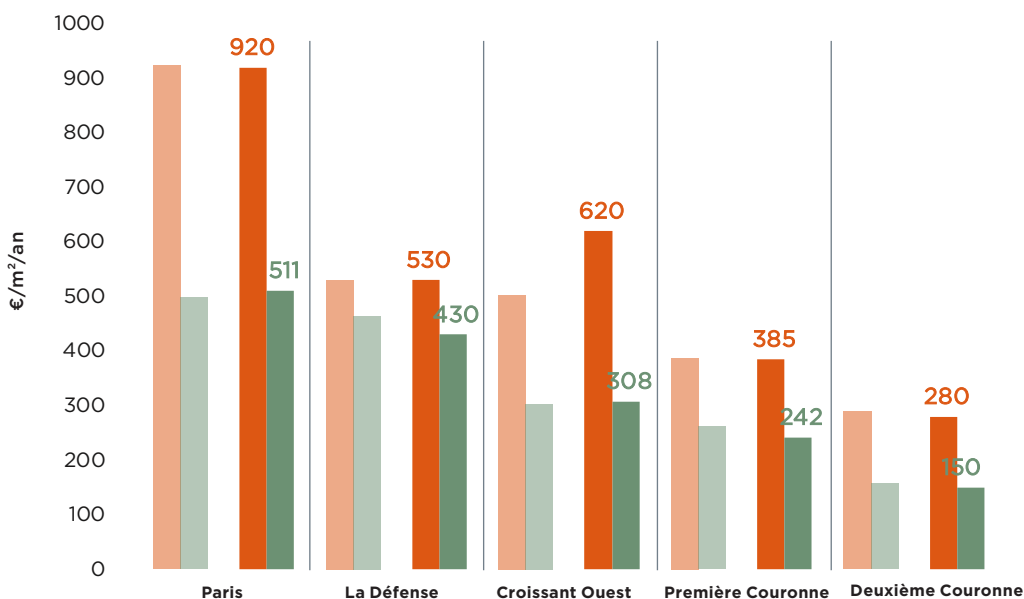
3 Ces aspirations au renouveau du lieu de travail s'accompagnent également de préoccupations écologiques et sociales, de l'impact environnemental de l'immeuble jusqu'à la qualité de vie au travail des salariés. À l'aube de la hausse des coûts de l'énergie, des exigences environnementales croissantes, la nécessité de repenser l'immobilier et d'optimiser les bureaux est évidente.

Les valeurs locatives par secteur géographique

Légende

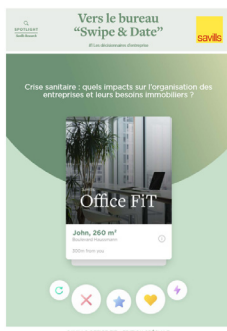
Loyer prime T3 2021 - T3 2020

Loyer moyen seconde-main T3 2021 - T3 2020



Source Savills Research - Immostat

Nos dernières publications #Immobilier de Bureaux :



[Office Fit #1](#)
[Les décideurs d'entreprise](#)



[Office Fit #2](#)
[Les salariés](#)

Couverture : Photo by Hugo Coulbouée - La Défense



Savills

We provide bespoke services for landowners, developers, occupiers and investors across the lifecycle of residential, commercial or mixed-use projects. We add value by providing our clients with research-backed advice and consultancy through our market-leading global research team

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

Director Tenant Representation
+33 1 44 51 50 28
svayer@savills.fr

Fabrice Le Roux

Head of Workthere France
+33 (0) 6 15 33 49 79
fabrice.leroux@workthere.fr

Research

Cyril Robert

Director Of Research Department
+ 33 1 44 51 17 50
cyril.robert@savills.fr

Rose-Ingrid Pascal

Analyst
+33 1 44 51 73 21
rose-ingrid.pascal@savills.fr