



Évolution annuelle

UN MARCHÉ ENDURANT, SOUTENU PAR LES POLITIQUES DE RÉDUCTION DES COÛTS

Points clés

- La demande placée recule de - 3 % en 2012 et s'établit à près de 2,4 millions de m².
- Les grandes transactions (+ 8 % sur un an) ont dynamisé le marché.
- Une offre immédiate toujours stable avec 3,58 millions de m² au 1^{er} janvier 2013 (6,5 % de vacance).
- La tension perdue sur le marché parisien (4,4 %) tandis que le stock est relativement abondant en périphérie.
- À peine plus d'une vingtaine deancements « en blanc » en 2012.
- En 2012, les valeurs locatives faciales ont baissé dans les zones les plus offreuses.
- Les franchises ont augmenté, pouvant dépasser 2 mois par année d'engagement pour des baux longs dans certaines zones.

Contexte économique

2011 avait dans l'ensemble été plutôt satisfaisante (croissance de + 1,7 %), mais principalement grâce au 1^{er} trimestre. Ses performances s'étaient ensuite tassées et **2012** a vu la poursuite de ce rythme, affichant **une croissance atone** proche de + 0,1 %. Celle-ci sera à nouveau aux abonnés absents en 2013, faute de réel moteur de l'économie.

Le taux de **chômage** métropolitain a augmenté en 2012 (atteignant environ 10,1 % en fin d'année) et devrait faire de même en 2013 allant jusqu'à dépasser 10,5 % en fin de période. L'emploi francilien devrait baisser légèrement en 2013, comme il l'a fait en 2012. Ces évolutions **pèsent sur les dépenses de consommation des ménages** : stables en 2012, elles devraient **légèrement augmenter en 2013**, autour de + 0,2 %, une inflation plus faible (+ 1,7 % contre + 2 % en 2012) jouant notamment en leur faveur.

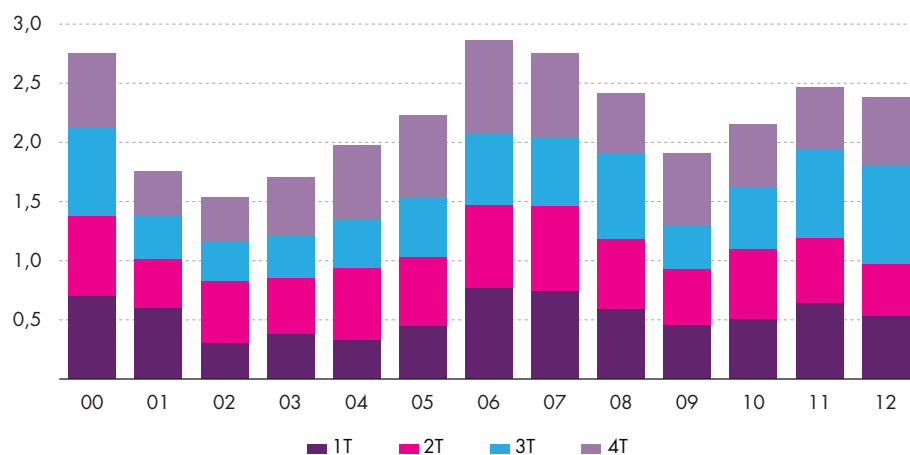
Beaucoup d'entreprises vivent toujours une **situation délicate** sur fond de marges compressées, de trésorerie assez tendue (même si une amélioration récente a été constatée pour les grandes entreprises), de carnets de commandes qui peinent à se remplir... Ce contexte a favorisé une baisse de **l'investissement** des entreprises non financières de l'ordre de - 0,2 % en 2012 qui devrait **se poursuivre en 2013**.

Si au final la situation économique reste difficile, **2013 pourrait être une année décisive** en ce qui concerne les défis présents et futurs : sortie viable de la crise de la zone euro, réformes structurelles, réduction des déficits publics...

Un marché qui résiste

Durant le **4^{ème} trimestre 2012**, la **demande placée** de bureaux en Ile-de-France s'est élevée à **580 500 m²**, niveau supérieur à la moyenne depuis 2000. Pour autant, en raison d'un très bon 3^{ème} trimestre, le plus actif depuis au moins 12 ans avec en outre trois transactions supérieures à 50 000 m², une baisse trimestrielle importante (- 30 %) est constatée. Sur **l'ensemble de l'année 2012**, avec près de **2,4 millions de m² placés** (- 3 % sur un an), l'activité a fait preuve d'une **belle résistance** malgré un **contexte peu porteur** (élections, hausse de la fiscalité, croissance économique atone...). En effet, même si **attentisme et renégociations** furent au rendez-vous, les mouvements ont été stimulés par les politiques d'**optimisation des surfaces** et surtout de **réductions des coûts** par les utilisateurs.

Évolution de la demande placée en Ile-de-France (en millions de m²)



Source : CBRE / Immostat

Le **relatif dynamisme** du marché en 2012 s'explique notamment par le **maintien des transactions > 5 000 m²** qui, après un 1^{er} semestre décevant (27 transactions pour 322 200 m² placés) sur fond de campagnes électorales, ont connu un regain durant la seconde partie de l'année. Au total, **70 transactions > 5 000 m²** ont eu lieu en 2012 (71 en 2011), totalisant **1,1 million de m² placés** (+ 8%). Plus de 60 % de ces surfaces concernent des **pré-commercialisations***, signe que les utilisateurs ont été attirés par des surfaces de qualité et ont anticipé leurs besoins contrairement à la période 2008-2009.

La part des **surfaces neuves et restructurées** s'élève à **41 %** (4 points au-dessus de sa moyenne historique), celle des locaux rénovés à 27 % et celle des bureaux en état d'usage à 32 %.

Avec **852 000 m²** placés en 2012, l'activité à **Paris diminue sensiblement** (- 10 %) mais reste significative, avec 36 % des volumes franciliens. Le **Croissant Ouest**, en l'absence de méga deal comme Thalès à Gennevilliers en 2011, a connu un recul des surfaces commercialisées d'environ - 15 %. Il en est de même pour la **2^{ème} Couronne**, qui a connu durant les 3 derniers mois de 2012 le pire trimestre depuis le 3^{ème} trimestre 2010. L'activité en **1^{ères} Couronnes** et à La Défense a crû de près de + 40 %. Un doublement du nombre de transactions > 3 000 m² a en effet été observé en 1^{ères} Couronnes. **La Défense**, qui avait connu les 9 premiers mois les plus calmes depuis 10 ans, a de son côté vécu un surcroît d'activité au 4^{ème} trimestre avec deux grandes transactions : 35 200 m² d'Allianz dans la tour Athéna et 53 600 m² pour le Ministère de l'Écologie dans la tour Esplanade.

Le **secteur des industries** au sens large domine, avec 31 % des surfaces commercialisées en 2012. Deux évolutions sont notables : la **faiblesse du secteur finance - assurances** (6 % de la demande placée pour des surfaces > 1 000 m², soit 14 points de moins qu'en 2011) qui atteint sa part la plus faible depuis au moins 12 ans, et la **part importante du secteur public** qui avec 20 % (11 points de plus qu'en 2011) atteint sa proportion la plus élevée depuis 2002. Cette forte présence du secteur public s'explique principalement par le compte-propre de 135 000 m² du Ministère de la Défense à Paris 15.

Un stock immédiat dans la stabilité, marqué par d'importantes disparités

Au 1^{er} janvier 2013, l'offre de bureaux immédiatement disponibles en Ile-de-France enregistre un très léger ajustement à la hausse (+ 1 % sur le trimestre) pour s'afficher à **3,58 millions de m²**, soit un **taux de vacance de 6,5 %**. L'**absorption nette** du marché est donc restée **négative**, la consommation de surfaces ayant principalement été compensée par des libérations de bureaux mais le plus souvent remises, à disposition des utilisateurs potentiels après rénovation.

Cette relative stabilité au niveau francilien comporte toujours d'importantes **disparités géographiques et structurelles** qui ont eu tendance à s'accroître au cours de l'année : la **tension perdure sur le marché parisien** tandis que l'offre apparaît relativement **abondante** dans les **secteurs périphériques**.

Le **stock parisien évolue peu** (+ 2 % sur le trimestre) et la vacance s'échelonne d'environ 3,5 % dans **Paris Nord Est** et **Paris Sud**, à 5,2 % dans **Paris Centre Ouest**.

À **La Défense**, la **vacance s'affiche à 6,6 %**. Aucune livraison ou libération notable n'a été relevée ce trimestre sur un marché localif animé notamment par des pré-commercialisations donc sans impact sur le stock immédiat.

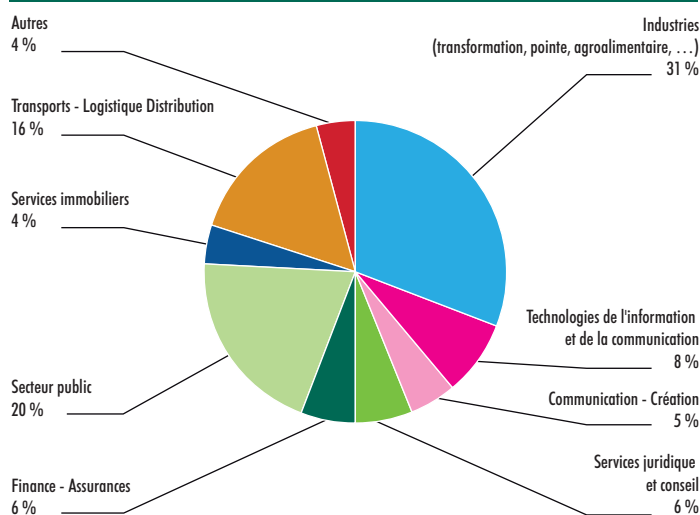
*Engagement ferme d'un utilisateur plus de 6 mois avant la disponibilité effective de l'immeuble, y compris les clés-en-mains et comptes-propres

Répartition géographique de la demande placée en 2012

	< 1 000 m ²	1 000 m ² - 5 000 m ²	> 5 000 m ²	Toutes surfaces confondues
Paris Centre Ouest	33 %	23 %	7 %	18 %
Paris Sud	8 %	9 %	17 %	13 %
Paris Nord Est	8 %	5 %	3 %	5 %
La Défense	1 %	5 %	11 %	7 %
Croissant Ouest	24 %	26 %	18 %	22 %
1 ^{ères} Couronnes	10 %	15 %	25 %	18 %
2 ^{ème} Couronne	16 %	17 %	19 %	17 %
Total IDF	100 %	100 %	100 %	100 %

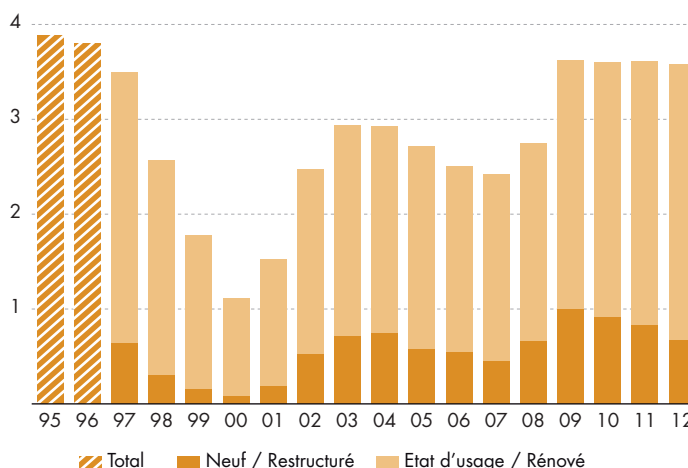
Source : CBRE / Immostat

Répartition de la demande placée par secteur d'activité en 2012 (en volumes, transactions > 1 000 m²)



Source : CBRE / Immostat

Évolution de l'offre immédiate en Ile-de-France en fin de période (en millions de m²)



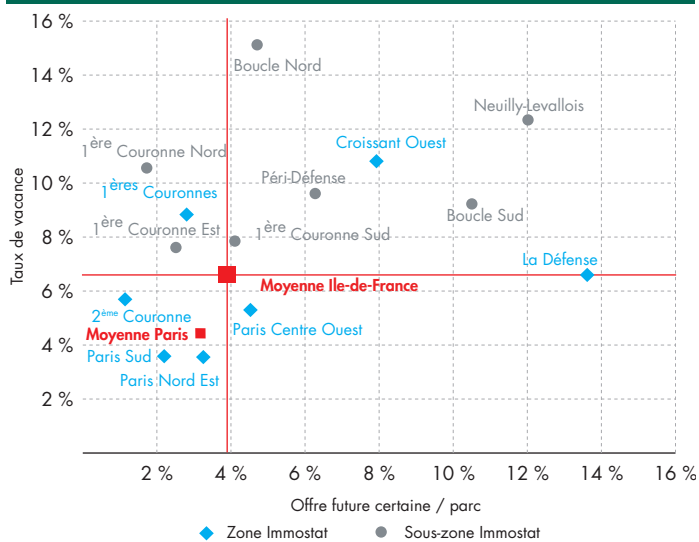
Source : CBRE / Immostat

Répartition de l'offre immédiate au 1^{er} janvier 2013

	Répartition géographique	Part du neuf / restructuré	Nombre d'offres immédiates > 5 000 m ²
Paris Centre Ouest	13 %	10 %	9
Paris Sud (5 ^{ème} , 6 ^{ème} , 7 ^{ème} , 12 ^{ème} , 13 ^{ème} , 14 ^{ème} et 15 ^{ème} arrondissements)	5 %	12 %	5
Paris Nord Est (3 ^{ème} , 4 ^{ème} , 10 ^{ème} , 11 ^{ème} , 18 ^{ème} , 19 ^{ème} et 20 ^{ème} arrondissements)	3 %	17 %	2
Total Paris	21 %	11 %	16
La Défense	6 %	20 %	6
Croissant Ouest	27 %	26 %	37
1 ^{ère} Couronne Nord	7 %	22 %	11
1 ^{ère} Couronne Est	3 %	47 %	2
1 ^{ère} Couronne Sud	5 %	32 %	6
2 ^{ème} Couronne	31 %	11 %	41
Total Ile-de-France	100 %	19 %	119

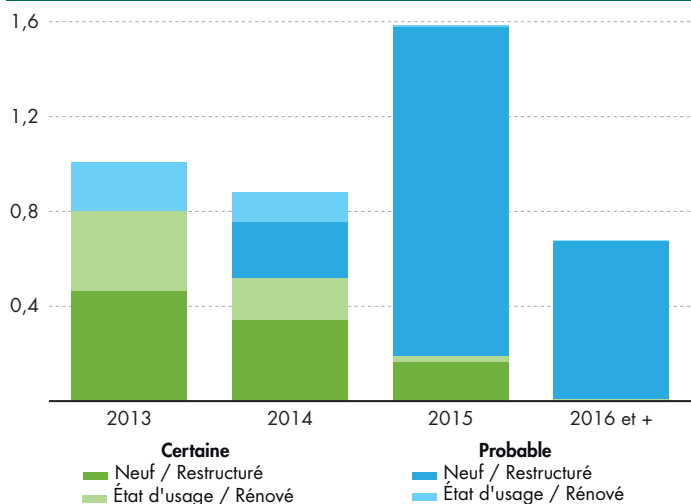
Source : CBRE / Immostat

Vacance et offre future certaine par secteurs géographiques (rapporté au parc existant)



Clé de lecture : Le Croissant Ouest présente une vacance supérieure à la moyenne francilienne et une offre future (en proportion du parc existant) également plus importante

Source : CBRE / Immostat

Échelonnement de l'offre future > 5 000 m² (en fin de période, surfaces neuves, restructurées, rénovées et libérations, en millions de m²)

Source : CBRE

En périphérie, le **Croissant Ouest** présente une **vacance élevée** (10,8 %) et un stock pour moitié composé de grandes surfaces (> 5 000 m²). Avec un taux de vacance compris entre 9 % et 10 %, la Boucle Sud et Péri-Défense apparaissent davantage équilibrées alors que la situation de sur-offre s'accroît dans la Boucle Nord (15,1 %) et gagne Neuilly-Levallois (12,3 %). En 1^{ères} **Couronnes**, la vacance est comprise entre **7,6 % et 10,5 %** selon les secteurs.

En raison du nombre restreint de livraisons intervenues en 2012, la part de **l'offre de qualité** en Ile-de-France **s'est progressivement réduite** pour représenter **19 %** de l'offre immédiate en fin d'année, contre 23 % un an auparavant. Cette évolution a confirmé l'absorption progressive des surfaces neuves et restructurées. La **tension** pour ce type de locaux **est particulièrement palpable dans Paris (11 %)** tandis qu'en périphérie, cette part représente **le quart du stock disponible** dans le **Croissant Ouest** et **près du tiers des surfaces vacantes en 1^{ères} Couronnes**.

Des livraisons attendues cette année...

L'**offre future certaine > 5 000 m²** totalise **1,51 million de m²** (+ 10 % sur un an) dont **801 100 m²** seront rendus **disponibles** au cours des 12 prochains mois. En **2013**, les **livraisons** de surfaces neuves ou restructurées **à commercialiser** représentent **462 200 m²** pour un total de **26 immeubles**. L'**offre de qualité** devrait **s'apprécier** dans le **Croissant Ouest**, à l'image de la Boucle Nord avec la livraison notable de West Plaza à Colombes (29 000 m²), mais aussi dans la **1^{ère} Couronne Sud**. À **La Défense**, la livraison attendue de Carpe Diem (43 100 m²) et de la Tour Egho (75 700 m²) participera au plan de **renouveau** du secteur. Dans Paris, quelques livraisons interviendront avec, en outre, l'ensemble Rezo et Strato dans Paris 17 (24 300 m²) et l'immeuble Parisquare dans Paris 11 (19 800 m²).

À partir de 2014, d'importants programmes seront par la suite livrés dans le Croissant Ouest et à La Défense notamment.

... mais une offre future globalement contenue

Les **lancements « en blanc »** sont restés **rares** au cours des derniers mois en raison principalement du climat économique tourmenté, des problématiques de financement et de l'aversion au risque. Les investisseurs restent par ailleurs dans l'incertitude quant à la tenue des loyers.

L'**offre future probable** reste conséquente et totalise près de **2,6 millions de m²** pour **115 disponibilités > 5 000 m²**. **60 des 84 programmes neufs ou restructurés** actuellement à l'étude en Ile-de-France sont localisés dans les **secteurs périphériques**. Les **reports demeurent quasi-systématiques** pour ces projets, la grande majorité des **55 programmes prêts à démarrer** restant dans l'attente d'une pré-commercialisation et/ou d'une meilleure visibilité sur le plan économique et financier avant d'être mis en chantier. Dans Paris, des travaux de rénovation de grandes surfaces potentiellement libérables sont quasi-systématiquement envisagés par les propriétaires.

Pression sur les valeurs locatives de marché...

Au 1^{er} janvier 2013, le **loyer moyen pondéré francilien** pour les surfaces **neuves, restructurées ou rénovées** enregistre une **baisse de - 1,3 % sur un an**, à **295 € HT HC/m²/an**. Cette baisse, relativement contenue, peut s'expliquer par la part importante des opérations clés-en-mains dans les volumes placés de l'année. Le **loyer moyen** pour des **surfaces en état d'usage** évolue peu et s'affiche à **215 €**.

En dehors de **Paris** où la rareté de l'offre de qualité **maintient les valeurs locatives faciales**, les **baisses** ont été **généralisées** en

Loyers moyens pondérés par secteur Immostat au 1^{er} janvier 2013 (en € HT HC/m²/an, facial)

	Neuf / restructuré / rénové	État d'usage	
Paris Centre Ouest	539 €	↓	401 € =
Paris Sud	440 €	↓	337 € =
Paris Nord Est	330 €	↑	256 € ↑
La Défense	430 €	↓	335 € ↓
Croissant Ouest	289 €	↓	211 € ↓
1 ^{ères} Couronnes	229 €	↓	152 € =
2 ^{ème} Couronne	156 €	↓	106 € ↓
Total Ile-de-France	295 €	↓	215 € ↓

↑ Evolution par rapport au 1^{er} janvier 2012

Source : CBRE

périphérie. Les **propriétaires**, attentifs à la vacance de leur patrimoine, **ont été nombreux à engager des baisses de valeurs de présentation**, tendance observée depuis plus d'un an et qui s'est intensifiée tout au long de l'année dans les sous-marchés fortement concurrentiels. Le marché reste marqué par les **comportements très sélectifs des utilisateurs potentiels**. Les entreprises se montrent très exigeantes dans la définition de leurs cahiers des charges et n'hésitent plus à élargir leur périmètre de recherche initiale, obligeant certains propriétaires à revoir leur stratégie par rapport à des zones de concurrence nouvellement établies.

... couplée à des avantages commerciaux au point haut

En parallèle, les **avantages commerciaux sont restés conséquents** et ont même eu tendance à augmenter sur la 2^{ème} partie d'année. Pour une **prise à bail > 2 000 m²**, le **cap des 2 mois de franchise de loyer** par année d'engagement est **fréquemment atteint**, en contrepartie d'un engagement ferme d'au moins 6 ans. Pour les **locations < 2 000 m²**, les franchises accordées se situent en moyenne entre **1 et 1,5 mois** par année d'engagement.

Pénurie sur le « prime » parisien, re-pricing des valeurs à La Défense

Le **loyer moyen « prime »** de **Paris Centre Ouest** augmente légèrement sur le trimestre (+ 3 %) pour atteindre **771 € HT**

HC/m²/an. Un certain nombre d'utilisateurs manifestent toujours un **fort intérêt pour des immeubles de qualité, à des adresses prestigieuses** et qui n'en demeurent pas moins rares.

Le **loyer moyen « prime »** observé à **La Défense** poursuit sa **baisse** pour s'établir à **441 €** (- 4 % en 3 mois, - 11 % sur un an), en raison du peu de transactions signées à plus de 500 €. Face à une demande de grands utilisateurs, très attentifs aux éléments de coûts (loyer, rationalisation), les **propriétaires soumis à concurrence** doivent de plus en plus s'adapter.

Dans le **Croissant Ouest**, le **loyer moyen « prime »** a été **orienté à la baisse** en 2012 pour s'établir, en fin d'année, à **429 €**. Les transactions significatives de la zone ont principalement été localisées à Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Levallois-Perret, là où des baisses de valeurs ont notamment été consenties par les propriétaires.

Perspectives 2013 : des raisons d'y croire

La **croissance française atone** prévue en 2013 pèsera négativement sur l'activité. Cependant, le probable regain de **croissance mondiale** (estimée en 2013 à + 3,6 %) ainsi que la **poursuite des politiques de réduction des coûts et d'optimisation des surfaces** favoriseront les mouvements. De plus, la **résilience** du marché des bureaux franciliens, notamment grâce à son tissu de PME et à la demande publique, incite à envisager un volume de commercialisations compris entre **2,2 et 2,4 millions de m²**, soit un niveau pouvant avoisiner celui de 2012.

Les **lancements « en blanc »** devraient rester **mesurés**. Ils pourraient toutefois être **plus nombreux** en raison d'un timide retour du crédit notamment grâce au développement de financements alternatifs. Par ailleurs, 2013 devrait également être l'année de l'apparition de poches de rareté dans certains sous-marchés, conduisant à un retour des tensions sur les loyers.

Cependant, les **valeurs locatives** devraient, au moins durant la 1^{ère} partie de l'année, poursuivre leur **baisse** - modérée - notamment dans les secteurs périphériques. Les **franchises** devraient rester **conséquentes** dans les secteurs sur-offreurs pour des baux de longue durée, ne facilitant pas la lecture géographique et qualitative de la grille des valeurs.

CONTACTS

Études et Recherche		Agency	
Aurélié LEMOINE Directrice Études et Recherche t : 33 (0)1 53 64 36 35 e : aurelie.lemoine@cbre.fr	Thomas BARON Chargé d'études Études et Recherche t : 33 (0)1 53 64 33 69 e : thomas.baron@cbre.fr	David TRAN Chargé d'études Études et Recherche t : 33 (0)1 53 64 30 78 e : david.tran@cbre.fr	Roman COSTE Directeur Général Agency t : 33 (0)1 53 64 37 12 e : roman.coste@cbre.fr

+ SUIVEZ-NOUS

 TWITTER https://twitter.com/CBREFrance	 FACEBOOK http://www.facebook.com/CBRE.France	 GOOGLE+ http://www.gplus.to/CBREFrance
---	--	---

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CBRE ou du groupe CBRE. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.

CBRE Ressources - Groupement d'Intérêt Économique
Siège social : 145-151, rue de Courcelles 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris