

DEMANDE PLACÉE  
- 24 %

TAUX DE VACANCE  
6,5 %

LOYER MOYEN "PRIME" PCO  
- 10,9 %

LOYER MOYEN IDF NEUF & RESTRUCTURÉ  
- 1,3 %

Évolution annuelle

## UNE ACTIVITÉ AFFAIBLIE PAR LA STAGNATION ET LES INCERTITUDES ÉCONOMIQUES MAIS LE POTENTIEL SUBSISTE

### Points clés

- Au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, la demande placée atteint 393 500 m<sup>2</sup> soit - 24 % sur un an.
- Le marché des moyennes transactions a résisté (- 4 %) tandis que celui des opérations > 5 000 m<sup>2</sup> a davantage souffert.
- Le stock immédiat francilien est stable (3,58 millions de m<sup>2</sup> pour une vacance de 6,5 %) mais sa qualité continue de baisser.
- Des libérations alimentent l'offre future certaine, en hausse par rapport au trimestre précédent (+ 7 %).
- Les avantages commerciaux restent élevés dans les secteurs sur-offreurs et pour des baux longs.
- Malgré l'environnement contraint, la barre des 2,2 millions de m<sup>2</sup> commercialisés reste pour le moment atteignable en 2013.

### Contexte économique

En 2012, la production française est restée à l'étale, terminant l'année avec une baisse du PIB (- 0,3 % durant les 3 derniers mois). Le risque d'entrée en récession (2 trimestres de suite de baisse du PIB) n'est pas écarté au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 pendant lequel la croissance avoisinerait les 0 %. Au final, celle-ci ne sera, au mieux, que très légèrement positive en 2013, l'environnement économique restant très dégradé.

En 2012, grevées par la baisse du pouvoir d'achat (- 0,4 %), les dépenses de consommation des ménages ont décliné de - 0,1 % (pour la 2<sup>ème</sup> fois depuis 1950). Cette année, elles pourraient augmenter très légèrement, grâce notamment à une inflation plus faible (autour de 1,7 % contre 2 % l'année passée). La spirale haussière du chômage devrait cependant perdurer en 2013 : après un taux métropolitain de

10,2 % fin 2012, les 10,6 % devraient être atteints à mi-année. Avec 8,8 % de chômage fin 2012, l'Ile-de-France apparaît moins touchée mais connaîtra elle aussi une hausse en 2013.

L'incertitude économique, politique et fiscale élevée, la compression des marges des entreprises, ainsi que leur faible taux d'utilisation des capacités de production devraient, comme en 2012, amener à une baisse de l'investissement des sociétés non financières en 2013.

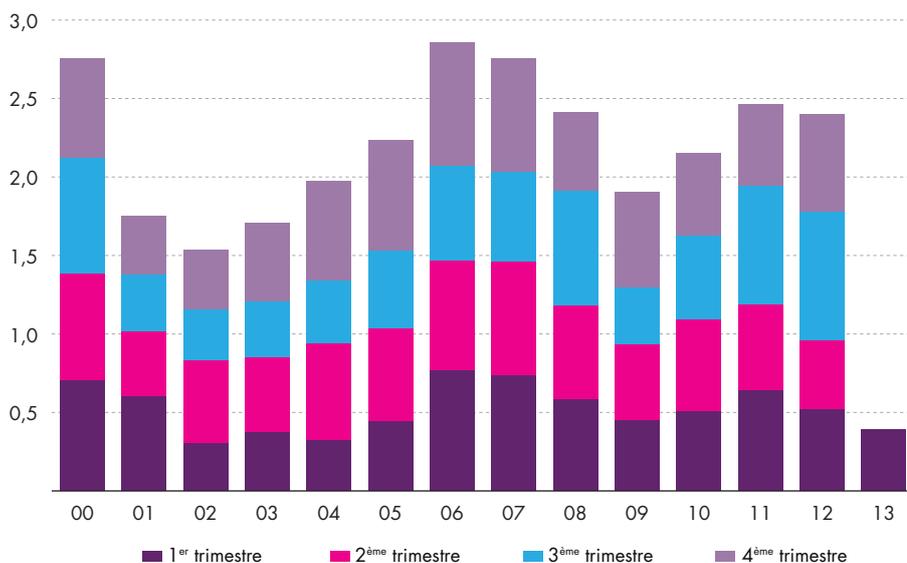
Conformément aux attentes, 2013 débute mollement, comme l'illustrent le moral des ménages et le climat des affaires, restés à un niveau très bas sur les 3 premiers mois (environ 15 % en dessous de leur moyenne historique).

### Un début d'année délicat

Avec 393 500 m<sup>2</sup> placés durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2013, l'activité en Ile-de-France est en recul de - 24 % par rapport à la même période en 2012. Après les bons résultats de 2012, cette année débute timidement : il faut remonter au 3<sup>ème</sup> trimestre 2009 pour retrouver un niveau de commercialisation aussi bas.

La baisse d'activité a touché la plupart des secteurs, quels que soient le segment de surface et la localisation, avec un repli sensible des transactions > 5 000 m<sup>2</sup> : 12 ont été recensées ce trimestre pour un total de 124 000 m<sup>2</sup> contre 17 l'an dernier à la même époque (pour 209 300 m<sup>2</sup>). Le marché des moyennes transactions (1 000 m<sup>2</sup> - 5 000 m<sup>2</sup>), avec 187 100 m<sup>2</sup> placés (- 4 % sur un an), a mieux résisté, notamment dans Paris et le Croissant Ouest.

### Évolution de la demande placée en Ile-de-France (en millions de m<sup>2</sup>)



Sources : CBRE / Immostat

Le marché des petites transactions (< 1 000 m<sup>2</sup>) affiche quant à lui des volumes commercialisés en baisse de - 18 % sur un an (135 500 m<sup>2</sup>). La situation économique difficile, caractérisée entre autres par une croissance atone et de fortes incertitudes économiques et fiscales, continue de peser sur les prises de décisions des entreprises, très attentives aux conditions de marchés et surtout aux éléments de coûts. Pour nombre d'entre elles, les charges financières d'un déménagement peuvent s'avérer prohibitives à court terme pour leur trésorerie.

De leur côté, les propriétaires, attentifs à la vacance de leur patrimoine, sont restés entrepreneurs afin de conserver leurs locataires par des renégociations, ce qui a participé à limiter les volumes placés en ce début d'année.

Dans Paris, les dynamiques ont été relativement distinctes selon les localisations pour un marché en repli de - 15 % sur un an, avec 153 800 m<sup>2</sup> loués ou vendus à des utilisateurs finaux au 1<sup>er</sup> trimestre 2013. Si Paris Sud tire son épingle du jeu avec une demande placée en hausse annuelle de + 7 % (43 000 m<sup>2</sup>) eu égard notamment au retour progressif des preneurs du secteur public et parapublic, Paris Centre Ouest enregistre un volume d'activité en retrait de - 16 % sur un an, avec 79 600 m<sup>2</sup> placés. Le poids de Paris intra-muros dans le volume placé du trimestre en Ile-de-France passe à 39 %, contre 35 % en 2012.

À La Défense, marché traditionnellement de grands utilisateurs, une location > 10 000 m<sup>2</sup> aura permis au 1<sup>er</sup> trimestre de terminer avec 25 800 m<sup>2</sup> commercialisés.

Dans le Croissant Ouest, les grandes transactions ont été moins nombreuses d'où la baisse d'activité constatée (114 900 m<sup>2</sup>, - 25 %). Neuilly-Levallois profite néanmoins d'une transaction phare de 16 500 m<sup>2</sup> (immeuble en cours de restructuration à Neuilly-sur-Seine) pour voir son activité progresser tandis que la pression à la baisse des loyers faciaux a pu créer des opportunités pour les utilisateurs, notamment dans la Boucle Nord. En 1<sup>ères</sup> et 2<sup>ème</sup> Couronnes, le ralentissement de l'activité (99 000 m<sup>2</sup> placés, - 36 %) fait également écho au nombre limité de grands mouvements malgré le compte-propre initié par le Crédit Agricole à Saint-Quentin-en-Yvelines (20 000 m<sup>2</sup>).

Les utilisateurs finaux du secteur industriel au sens large (20 %), des services juridiques et conseil (19 %) ainsi que de la finance - assurance (17 %) ont été les principaux acteurs de ce début d'année.

### Une offre immédiate invariable...

Avec 3,58 millions de m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> avril 2013, le stock immédiat francilien est stable, tant sur 3 mois que sur un an. Le taux de vacance n'a pas non plus varié et s'est établi à 6,5 %, même si les situations demeurent hétérogènes d'un secteur à l'autre.

Avec 745 000 m<sup>2</sup> vacants, Paris continue de présenter une vacance faible, 4,4 % au 1<sup>er</sup> avril 2013, mais a vu son stock diminuer en 1 an, d'environ - 2 %. Cette diminution s'est surtout ressentie dans Paris Sud (- 13 % en un an) alors qu'une légère détente a été observée dans Paris Centre Ouest (+ 3 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, atteignant 463 000 m<sup>2</sup>).

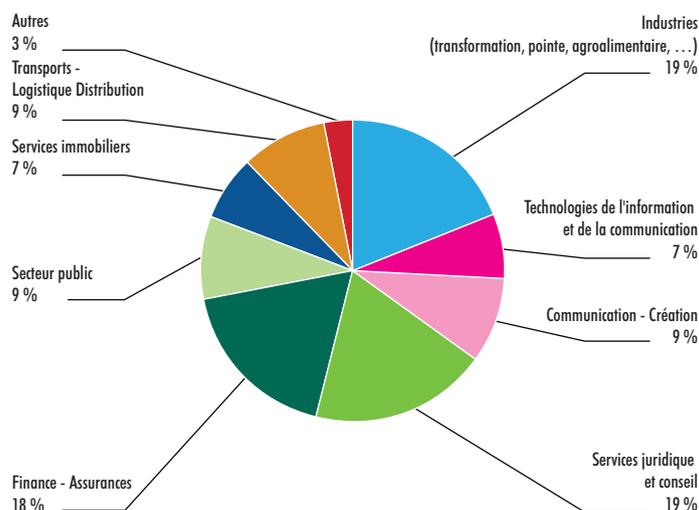
Suite à une commercialisation d'envergure, le stock immédiat à La Défense a diminué sensiblement (- 11 % sur le trimestre, - 15 % sur un an) atteignant 186 000 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> avril 2013 pour 5,8 % de vacance, niveau qui devrait augmenter à la suite des livraisons prochaines.

### Répartition géographique de la demande placée au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 (en volumes)

Zone Immostat	< 1 000 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup> - 5 000 m <sup>2</sup>	> 5 000 m <sup>2</sup>	Toutes surfaces confondues
Paris Centre Ouest	32 %	16 %	11 %	20 %
Paris Sud	13 %	15 %	5 %	11 %
Paris Nord Est	8 %	4 %	12 %	8 %
La Défense	2 %	7 %	11 %	7 %
Croissant Ouest	23 %	35 %	30 %	29 %
1 <sup>ères</sup> Couronnes	9 %	13 %	6 %	9 %
2 <sup>ème</sup> Couronne	13 %	10 %	25 %	16 %
<b>Total Ile-de-France</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

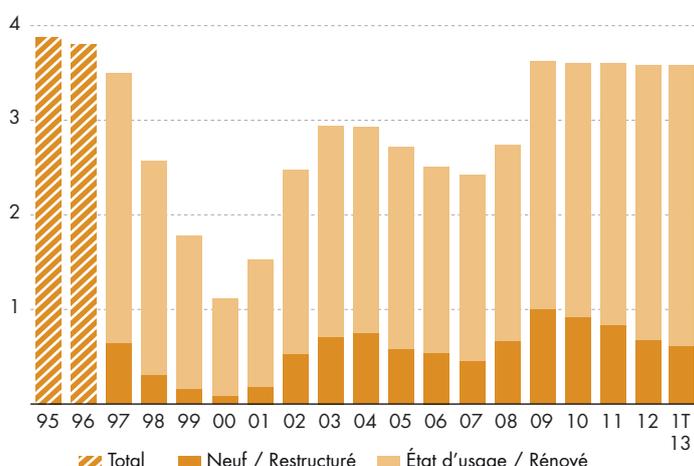
Source : CBRE / Immostat

### Répartition de la demande placée par secteur d'activité au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 (en volumes, transactions > 1 000 m<sup>2</sup>)



Source : CBRE / Immostat

### Évolution de l'offre immédiate en Ile-de-France en fin de période (en millions de m<sup>2</sup>)



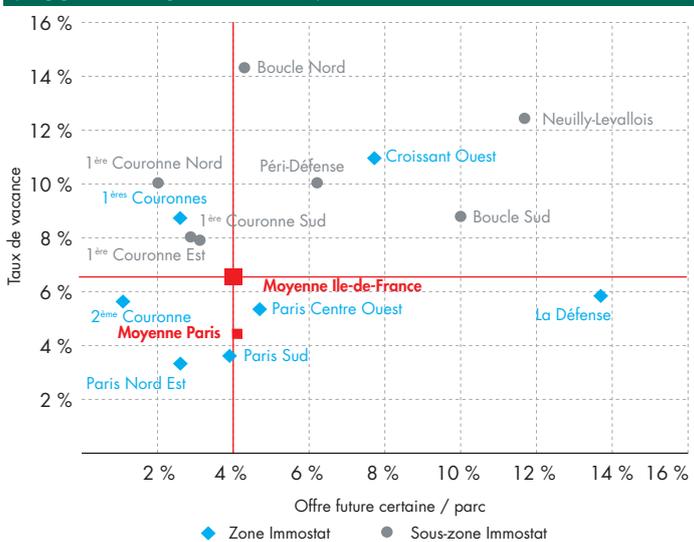
Source : CBRE / Immostat

Répartition de l'offre immédiate au 1<sup>er</sup> avril 2013

	Répartition géographique	Part du neuf / restructuré	Nombre d'offres immédiates > 5 000 m <sup>2</sup>
Paris Centre Ouest	13 %	11 %	8
Paris Sud (5 <sup>ème</sup> , 6 <sup>ème</sup> , 7 <sup>ème</sup> , 12 <sup>ème</sup> , 13 <sup>ème</sup> , 14 <sup>ème</sup> et 15 <sup>ème</sup> arrondissements)	5 %	5 %	5
Paris Nord Est (3 <sup>ème</sup> , 4 <sup>ème</sup> , 10 <sup>ème</sup> , 11 <sup>ème</sup> , 18 <sup>ème</sup> , 19 <sup>ème</sup> et 20 <sup>ème</sup> arrondissements)	3 %	14 %	1
<b>Total Paris</b>	<b>21 %</b>	<b>10 %</b>	<b>14</b>
La Défense	5 %	18 %	7
Croissant Ouest	28 %	24 %	43
1 <sup>ère</sup> Couronne Nord	7 %	16 %	10
1 <sup>ère</sup> Couronne Est	3 %	44 %	3
1 <sup>ère</sup> Couronne Sud	5 %	23 %	8
2 <sup>ème</sup> Couronne	31 %	10 %	48
<b>Total Ile-de-France</b>	<b>100 %</b>	<b>17 %</b>	<b>133</b>

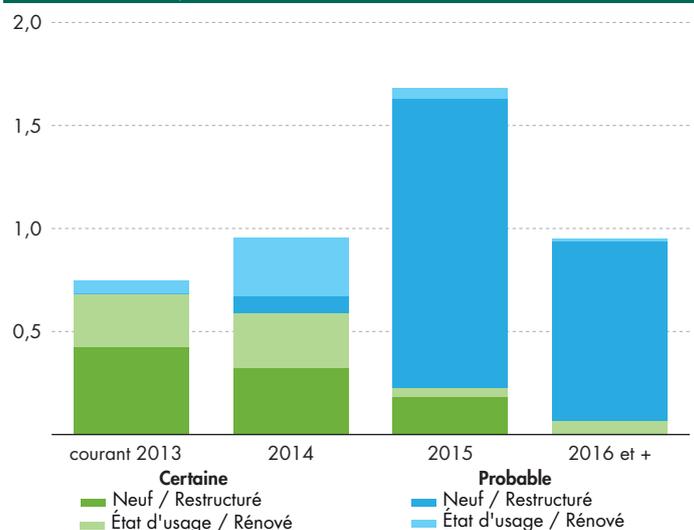
Source : CBRE / Immostat

## Vacance et offre future certaine par secteur géographique (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 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> avril 2013 (surfaces neuves, restructurées, rénovées et libérations, en millions de m<sup>2</sup>)

Source : CBRE

Dans le **Croissant Ouest**, le taux de vacance atteint 10,9 %. L'offre immédiate (987 000 m<sup>2</sup>) est en hausse de + 8 % en un an, essentiellement en raison de Neuilly-Levallois (+ 39 %), dont le stock a été alimenté par la rénovation de Carré Champerret et la restructuration d'Espace Seine à Levallois.

La **Boucle Sud** a quant à elle connu une **baisse de son stock de - 4 % sur le trimestre**, mais la vacance demeure significative à 8,8 %.

L'offre en 1<sup>ères</sup> **Couronnes**, 543 000 m<sup>2</sup> pour 8,7 % de vacance, est en légère hausse en 3 mois, poussée par la 1<sup>ère</sup> Couronne Sud.

Le stock immédiat de la 2<sup>ème</sup> **Couronne** est stable sur le trimestre, à 1,12 million de m<sup>2</sup>. Les taux de vacance demeurent assez élevés, notamment 10,2 % dans la zone de Saint-Quentin-en-Yvelines et 7,8 % dans le Pôle de Roissy.

Les **surfaces > 5 000 m<sup>2</sup>** représentent 37 % du stock immédiat et sont concentrées pour les 2/3 dans le Croissant Ouest en 2<sup>ème</sup> Couronne.

## ...mais dont la qualité continue de se dégrader

L'offre immédiate francilienne de qualité continue de s'écouler lentement mais sûrement : la **part du neuf/restructuré** atteint 17 % au 1<sup>er</sup> avril 2013 contre 28 % fin 2009 et est sensiblement inférieure à la moyenne observée entre 1997 et 2012 (22,5%).

Durant les 3 derniers mois, les équilibres ont peu changé, même si une baisse sensible de la part du neuf/restructuré est à noter dans Paris Sud et en 1<sup>ères</sup> Couronnes. Le Croissant Ouest concentre 40 % de l'offre immédiate neuve/restructurée, tandis que Paris en reste peu pourvoyeur, avec 11 %.

## Les libérations alimentent l'offre future certaine

L'offre future certaine, 2,2 millions de m<sup>2</sup>, est stable sur un an mais a connu une hausse de + 7 % en 3 mois, due essentiellement à des libérations. 2/3 des disponibilités futures certaines seront disponibles à moins d'un an.

Les 106 offres futures certaines > 5 000 m<sup>2</sup> représentent 1,6 million de m<sup>2</sup>. Paris Centre Ouest en représente 14 %, avec notamment les livraisons des 24 600 m<sup>2</sup> rénovés du Tivoli (Paris 9) et des 25 000 m<sup>2</sup> neufs de Rezo et Strato (Paris 17), qui pourraient fluidifier ce secteur tendu. Avec au total respectivement 302 400 m<sup>2</sup> et 414 200 m<sup>2</sup> disponibles dans l'année, **La Défense** et le **Croissant Ouest** seront aussi des importants pourvoyeurs de surfaces. Y seront ainsi livrés au prochain trimestre Carpe Diem (39 800 m<sup>2</sup> neufs) à Courbevoie La Défense et West Plaza (29 000 m<sup>2</sup> neufs) à Colombes.

Les **lancements « en blanc »** demeurent faibles, avec seulement 6 programmes démarrés au 1<sup>er</sup> trimestre 2013. Les **projets** sont d'ailleurs **régulièrement reportés**, dans l'attente de financements et/ou du positionnement d'un utilisateur.

La qualité du stock francilien devrait être favorisée par la qualité des disponibilités futures certaines, composées à 45 % de surfaces neuves/restructurées.

L'offre future probable > 5 000 m<sup>2</sup>, dont la date de disponibilité est incertaine, atteint 2,8 millions de m<sup>2</sup> soit 129 projets. Elle est essentiellement neuve/restructurée et disponible à plus d'un an. 50 % de l'offre probable sont concentrés dans le Croissant Ouest et en 2<sup>ème</sup> Couronne.

## Une évolution hétérogène des loyers faciaux

Au 1<sup>er</sup> avril 2013, le loyer moyen pondéré facial atteint 294 € HT HC/m<sup>2</sup>/an pour des surfaces neuves/restructurées/rénovées, en baisse de -1,3 % sur un an. La **diminution est quasi généralisée mais demeure modérée**, inférieure à - 2 % hormis pour La Défense (- 6,6 %). Le loyer moyen pondéré facial pour des surfaces en état d'usage est stable sur un an, à 216 € HT HC/m<sup>2</sup>/an.

## Loyers moyens pondérés par secteur Immostat au 1<sup>er</sup> avril 2013 (en € HT HC/m<sup>2</sup>/an, facial)

	Neuf / restructuré / rénové		État d'usage	
Paris Centre Ouest	538 €	=	404 €	↑
Paris Sud	439 €	↓	337 €	=
Paris Nord Est	325 €	=	256 €	↑
La Défense	423 €	↓	335 €	↓
Croissant Ouest	292 €	=	211 €	↓
1 <sup>eres</sup> Couronnes	230 €	=	152 €	=
2 <sup>eme</sup> Couronne	154 €	=	106 €	↑
Moyenne Ile-de-France	294 €	↓	216 €	=

Évolution par rapport au 1<sup>er</sup> avril 2012

Source : CBRE

La forte baisse du loyer moyen « prime » dans Paris Centre Ouest (706 € au 1<sup>er</sup> avril 2013, - 8 % en 3 mois), si elle montre que Paris n'est pas épargnée par une baisse des valeurs, s'explique avant tout par des raisons de structure puisque les 10 transactions les plus élevées des 6 derniers mois se sont réalisées sur des immeubles de moindre qualité. Le loyer moyen « prime » de La Défense connaît lui une baisse plus modérée (420 € HT HC/m<sup>2</sup>/an, - 5 % en 3 mois).

Celui du Croissant Ouest connaît quant à lui une hausse de + 15 % en 3 mois, à 493 € HT HC/m<sup>2</sup>/an, en lien avec une transaction d'envergure à Neuilly-sur-Seine sur un immeuble restructuré.

### Des avantages commerciaux toujours élevés

Afin d'attirer les utilisateurs et de réduire la vacance de leur parc, les propriétaires accordent des avantages commerciaux toujours importants : le niveau des franchises se situe autour de 2 mois par année d'engagement pour des baux longs et des preneurs de qualité. Pour des raisons de rareté de l'offre, les franchises sont généralement

plus faibles à Paris mais peuvent être plus élevées dans les zones périphériques sur-offreuses. Ces franchises élevées ne facilitent pas la lisibilité de la grille de lecture des valeurs.

### Perspectives : de fortes contraintes pour un marché qui ne manque pas d'opportunités

Le difficile démarrage de 2013 est venu rappeler le contexte général très délicat et peu porteur dans lequel évoluent les entreprises. Le manque de visibilité et le peu de perspectives claires à court ou moyen terme troublent les stratégies immobilières. La majorité des mouvements du 1<sup>er</sup> trimestre a ainsi été motivée, comme en 2012, par la recherche de rationalisation des surfaces et la réduction des coûts. Cette tendance se poursuivra durant le reste de l'année et devrait favoriser les mouvements.

La pression à la baisse sur les loyers faciaux dans les secteurs les plus offreurs et/ou moins réputés, jointe à des avantages commerciaux importants crée et créera des opportunités de mouvement pour les utilisateurs, très sélectifs et exigeants dans la définition de leurs cahiers des charges. Face à des propriétaires plutôt ouverts aux discussions, les utilisateurs potentiels restent néanmoins fortement contraints en interne car davantage focalisés sur la restauration de leur trésorerie. La livraison à venir d'importants programmes viendra élargir leurs choix d'implantations dans certains secteurs. Lesancements « en blanc » ne devraient pas redémarrer significativement au vu de la prudence manifestée par les investisseurs et promoteurs.

Dans cet environnement fortement contraint pour un marché qui ne semble néanmoins souffrir d'aucun dysfonctionnement majeur, la barre des 2,2 millions de m<sup>2</sup> placés en 2013 reste atteignable pour le moment si les grandes demandes aujourd'hui connues se concrétisent d'ici la fin d'année. Car, malgré ce 1<sup>er</sup> trimestre décevant sur le front des commercialisations, un potentiel de mouvements subsiste. Mais celui-ci ne sera « activé » qu'au prix d'une amélioration du contexte économique général et surtout d'une meilleure lisibilité.

## CONTACTS

### Études et Recherche

#### 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

### Agency

#### 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