



Évolution annuelle

L'ACTIVITÉ LOCATIVE CONTINUE DE SOUFFRIR ALORS QUE LES INDICATEURS ÉCONOMIQUES SE REDRESSENT LÉGÈREMENT. 2014 : AMORCE D'UN NOUVEAU CYCLE LENT ET LONG.

Points clés

- Le contexte économique reste délicat pour les entreprises, ce qui pèse sur les mouvements.
- 1,3 million de m² placés au cours des 9 premiers mois de l'année 2013 soit - 30 % sur un an.
- Les transactions > 5 000 m² ont vu leur volume chuter de moitié sur un an.
- Les secteurs d'affaires traditionnels ont globalement mieux résisté.
- L'offre immédiate est en hausse de + 2 % en 3 mois et la vacance s'établit à 6,8 %.
- L'offre future certaine reste relativement abondante avec 2 millions de m².
- L'offre future probable > 5 000 m² continue à s'accumuler et atteint 3 millions de m².
- Les loyers faciaux se stabilisent dans les secteurs non sur-offreurs mais les avantages commerciaux restent très élevés.
- La demande placée devrait avoisiner les 1,8 million de m² en 2013.

Contexte économique

Les dernières informations sur l'économie française apportent **un certain soulagement, même précaire**. La **croissance** observée lors du 2^{ème} trimestre 2013 (+ 0,5 %) est ainsi **la plus forte depuis près de 2 ans** et le PIB d'avant crise devrait être atteint en fin d'année. Les dépenses de consommation ont quant à elles été révisées à la hausse, avec + 0,4 % attendu en 2013. Au final, la **croissance du PIB** français devrait atteindre **+ 0,2 % en 2013**, contre - 0,1 % anticipé précédemment. Autres signaux positifs : le climat des affaires et la confiance des ménages demeurent faibles mais sont orientés à la hausse.

Une **certaine gravité** est cependant de mise. Tout d'abord la **croissance** restera **atone** en 2013 et ne sera que faible en **2014** (autour de + 0,8 %). Cette croissance molle n'empêchera pas le **chômage** de rester **élevé**. Signe que les perspectives sont peu lisibles, les entreprises diminueront leur **investissement** en 2013

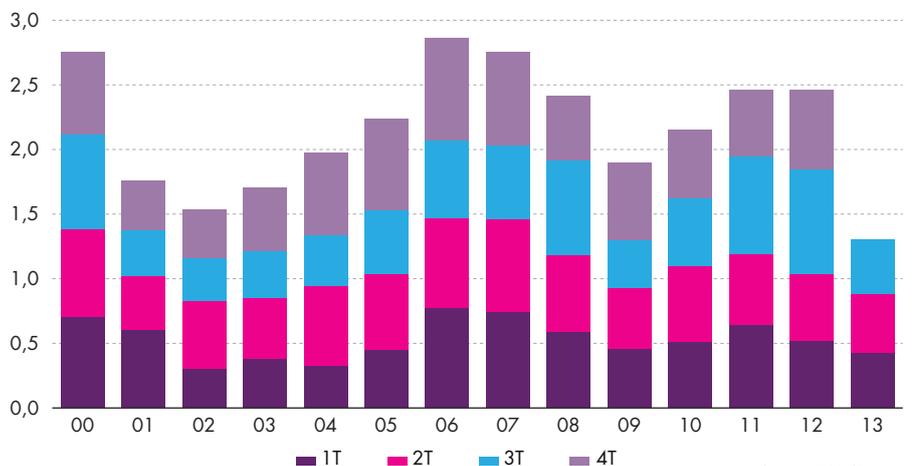
(- 1,9 % attendu), avant probablement de l'augmenter légèrement en 2014. D'autre part, le **pouvoir d'achat pourrait diminuer en 2014** suite à la hausse des prélèvements, même si les dépenses de consommation devraient faire preuve de résilience. Et au-delà des lourds **défis franco-français**, des **risques extérieurs demeurent** : ralentissement de la croissance des pays émergents, fragilité de la zone euro, évolution des taux d'intérêt, etc.

Net recul de l'activité, en particulier sur le marché des grandes transactions

Avec **1,3 million de m² placés** au cours des **9 premiers mois de l'année 2013**, l'**activité en Ile-de-France** accuse un repli significatif de **- 30 % sur un an**. Le **3^{ème} trimestre** est resté dans la lignée d'un 1^{er} semestre ternes, avec **424 200 m² placés**, accentuant le retard accumulé depuis le début d'année alors que le 3^{ème} trimestre 2012 avait enregistré une demande placée record. La **chute des grandes transactions (> 5 000 m²)** en est la principale cause : **38** ont été réalisées depuis le début d'année pour un volume de **452 600 m²** contre 54 (928 900 m²) l'an dernier à la même période (**- 51 % en volume**).

Ce sont les grandes opérations clés-en-mains ou en compte-propre > 25 000 m² qui ont notamment fait défaut, avec 3 signatures depuis le début d'année contre 7 en 2012. Avec **427 300 m² placés**, le **créneau des petites surfaces (< 1 000 m²)** fléchit de **- 14 %** sur un an tandis que le **segment 1 000 m² - 5 000 m²** fait meilleure figure avec une activité stable (+ 1 %).

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



Source : CBRE / Immostat

La situation économique toujours difficile, la pression fiscale grandissante sont autant d'éléments qui continuent à peser négativement sur les projets immobiliers des entreprises, davantage préoccupées par la gestion de leurs problématiques financières à court terme et qui éprouvent toujours autant de difficulté à se projeter dans l'avenir. Les moteurs traditionnels de la demande restent globalement en sommeil et le niveau de la demande exprimée s'en ressent puisqu'elle continue à fléchir. La recherche d'économies (sur les loyers et les charges, ou par la rationalisation des surfaces occupées) reste l'une des principales motivations de déménagement des entreprises, laissant supposer une absorption nette négative du marché. Les propriétaires, soucieux de réduire le risque de vacance locative, sont restés proactifs pour maintenir leurs locataires en place en leur proposant des conditions de renégociations attractives, ce qui a participé à limiter les volumes placés depuis le début d'année.

Dans ce contexte général délicat, les secteurs d'affaires traditionnels ont globalement mieux résisté alors que les 1^{ères} et la 2^{ème} Couronnes ont souffert. Ces localisations ont directement subi la forte baisse des grandes transactions, avec des volumes placés réduits de moitié (respectivement 131 100 m² et 185 000 m² placés). Seule la 1^{ère} Couronne Est a enregistré une demande placée supérieure à l'an dernier.

Paris Centre Ouest progresse de + 4 % sur un an avec 310 000 m² placés, porté notamment par la bonne tenue des transactions > 5 000 m² (9 contre 5 en 2012), alors que le segment des petites et moyenne surfaces (< 5 000 m²), défini traditionnellement comme le « cœur du marché », enregistre une baisse d'activité de - 12 %. La dynamique a été opposée dans Paris Sud (122 400 m² placés, - 54 % sur un an) qui voit son marché < 5 000 m² progresser sur un an alors que le segment des grandes surfaces a été atone (3 transactions contre 5 en 2012 dont les 135 000 m² du « Balardgone »).

À La Défense, 88 700 m² ont été placés, un résultat certes en hausse annuelle de + 48 % mais qui s'inscrit bien en dessous de la moyenne historique du quartier observée depuis 2000. Si la bonne dynamique du segment 1 000 m² - 5 000 m² est à souligner, 3 locations > 5 000 m² ont été signées depuis le début d'année dont 2 au 3^{ème} trimestre, avec notamment ERDF dans la Tour Blanche (22 000 m²).

Avec 397 900 m² commercialisés, l'activité est stable dans le Croissant Ouest (- 1 % sur un an). Une seule opération > 5 000 m² a été finalisée au cours de l'été (soit 10 depuis le début d'année) avec Cetelem pour un compte-propre de 34 600 m² à Levallois-Perret. Le créneau 1 000 m² - 5 000 m² a poursuivi sa bonne dynamique, les utilisateurs pouvant notamment profiter d'une offre de qualité, à des gammes de prix variées, dans de grands immeubles plus souvent divisibles et proposés à des valeurs économiques attractives suite aux efforts consentis par les propriétaires.

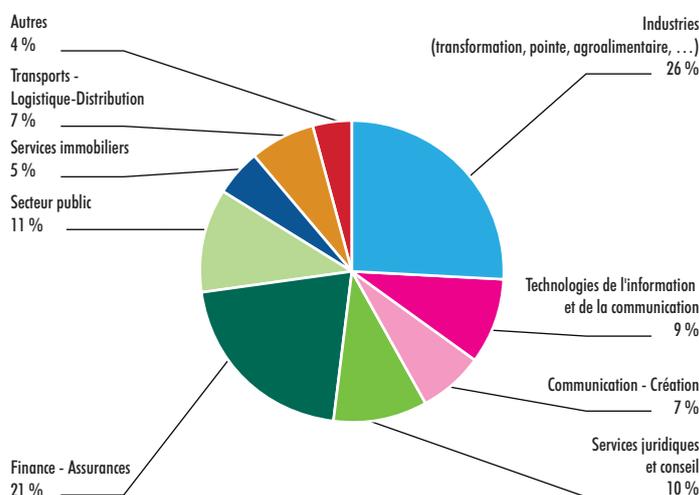
L'industrie au sens large et la finance / assurance ont été les principaux acteurs du marché durant les 9 premiers mois de 2013, avec respectivement 26 % et 21 % des surfaces commercialisées sur le marché > 1 000 m². Les activités liées au secteur transport / logistique / distribution et le secteur juridique / conseil ont été plus discrets qu'à l'accoutumée.

Répartition géographique de la demande placée durant les 9 premiers mois de 2013 (en volumes)

	< 1 000 m ²	1 000 m ² - 5 000 m ²	> 5 000 m ²	Toutes surfaces confondues
Paris Centre Ouest	34 %	19 %	19 %	24 %
Paris Sud	7 %	5 %	3 %	5 %
Paris Nord Est	12 %	13 %	4 %	9 %
La Défense	2 %	8 %	10 %	7 %
Croissant Ouest	23 %	33 %	36 %	31 %
1 ^{ères} Couronnes	7 %	11 %	12 %	10 %
2 ^{ème} Couronne	15 %	11 %	16 %	14 %
Total Île-de-France	100 %	100 %	100 %	100 %

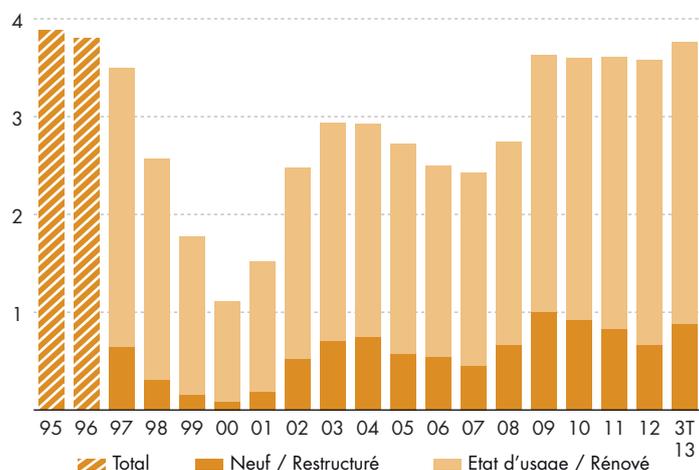
Source : CBRE / Immostat

Répartition de la demande placée par secteur d'activité durant les 9 premiers mois de 2013 (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)



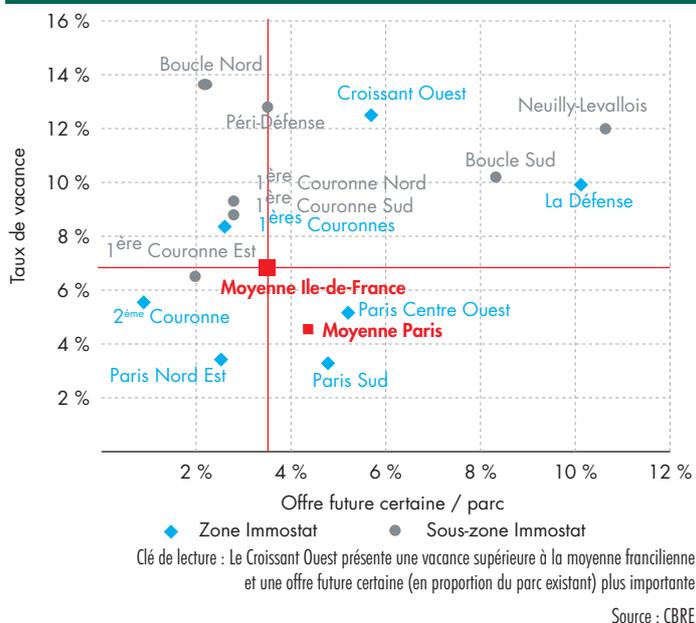
Source : CBRE / Immostat

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

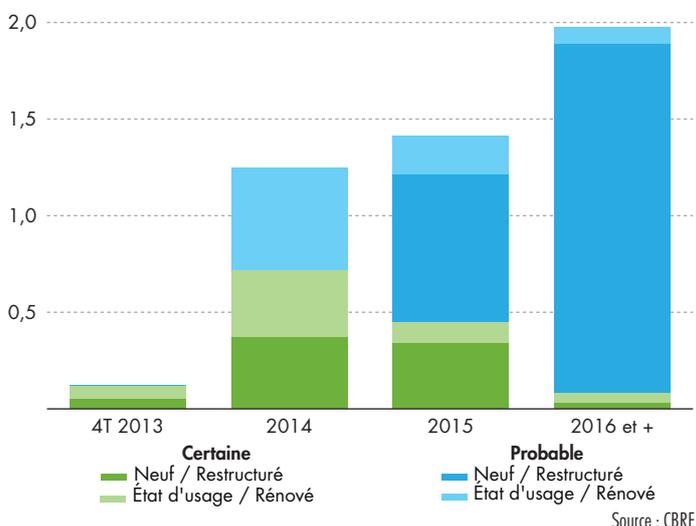
	Répartition géographique	Part du neuf / restructuré	Nombre d'offres immédiates > 5 000 m ²
Paris Centre Ouest	12 %	11 %	7
Paris Sud (5 ^{ème} , 6 ^{ème} , 7 ^{ème} , 12 ^{ème} , 13 ^{ème} , 14 ^{ème} et 15 ^{ème} arrondissements)	4,5 %	6 %	4
Paris Nord Est (3 ^{ème} , 4 ^{ème} , 10 ^{ème} , 11 ^{ème} , 18 ^{ème} , 19 ^{ème} et 20 ^{ème} arrondissements)	3 %	21 %	1
Total Paris	19,5 %	12 %	12
La Défense	8,5 %	56 %	12
Croissant Ouest	28 %	29 %	39
1 ^{ère} Couronne Nord	6 %	22 %	12
1 ^{ère} Couronne Est	3 %	30 %	2
1 ^{ère} Couronne Sud	5,5 %	30 %	7
2 ^{ème} Couronne	29,5 %	13 %	37
Total Ile-de-France	100 %	23 %	121

Source : CBRE / Immostat

Vacance et offre future certaine par secteur géographique au 1^{er} octobre 2013 (rapportées au parc existant)



Échelonnement de l'offre future > 5 000 m² au 1^{er} octobre 2013 (surfaces neuves, restructurées, rénovées et libérations, en millions de m²)



Un stock immédiat en tendance haussière

Au 1^{er} octobre 2013, l'offre immédiate francilienne s'établit à **3,76 millions de m²**, en légère augmentation trimestrielle (+ 2 %). Sur 9 mois, l'orientation haussière est plus marquée (+ 5 %). Cette évolution s'explique par un marché locatif poussif et quelques livraisons de programmes neufs / restructurés. Par conséquent, le **taux de vacance** grimpe légèrement et atteint **6,8 %**, retrouvant son **niveau du 1^{er} trimestre 2011**. Pour mémoire, lors de la crise du milieu des années 1990, le taux de vacance francilien flirtait avec les 10 %. La **part du stock immédiat neuf / restructuré (23 %)**, au plus haut depuis 2011) confirme sa remontée enclenchée le trimestre précédent. L'hétérogénéité entre les secteurs reste importante. **Paris** (731 000 m² disponibles) affiche un taux de vacance de **4,4 %**. Plus spécifiquement, la vacance s'élève à **5,2 % dans Paris Centre Ouest** (452 000 m² disponibles), en légère baisse suite notamment à de la consommation de surfaces. Avec 1 053 000 m² disponibles, le **Croissant Ouest** connaît un taux de vacance élevé (**12,1 %**) qui augmente dans l'ensemble des sous-secteurs, allant de 10,2 % dans la Boucle Sud à 13,6 % dans la Boucle Nord. **La Défense** enregistre à nouveau la plus forte progression trimestrielle de stock immédiat (+ 30 %) suite à la livraison d'Eqho et Between et à la libération d'Easy Building par la Coface. Avec 327 000 m² disponibles, le taux de vacance du premier quartier d'affaires d'Europe s'élève à **9,9 %**. Les **1^{ères} et 2^{ème} Couronnes** connaissent une légère baisse de leur stock immédiat et leurs vacances s'élèvent respectivement à **8,4 %** et **5,5 %**.

Le **marché de bureaux** est donc **globalement fluide**. Cela n'empêche cependant pas l'existence de **poches de rareté** sur des produits et localisations spécifiques comme, par exemple, les plateaux d'environ 700 m² dans Paris Centre Ouest ou des immeubles neufs de grande taille à Issy-les-Moulineaux.

Une offre future certaine en léger retrait

L'offre future certaine (3,5 % du parc existant) reste relativement abondante avec **près de 2 millions de m²**. Les **103 offres > 5 000 m²** représentent **1,4 million de m²** dont 700 000 m² disponibles dans l'année. Le **Croissant Ouest** et **La Défense** concentrent la **moitié des grandes surfaces** disponibles à l'avenir. Des livraisons telles que Majunga et D2 à La Défense, Lemnys à Issy-les-Moulineaux, City Lights 2 à Boulogne-Billancourt ou So Ouest Plaza à Levallois-Perret sont notamment attendues durant les deux prochaines années. **22 offres futures** certaines de grandes surfaces viendront irriguer le marché de **Paris Centre Ouest** avec notamment la restructuration du Cardinal (Paris 2) et les rénovations du Tivoli (Paris 9) et de Paris Bourse (Paris 2). 1 million de m² vont alimenter les **1^{ères} Couronnes** et **1,6 million** la **2^{ème} couronne**.

Des projets probables qui s'accumulent

Compte tenu d'un contexte peu porteur, de l'aversion au risque persistante et de la difficulté d'obtenir des financements pour des projets non pré-commercialisés, les **lancements « en blanc » restent parcimonieux**. En attendant, l'offre future probable > 5 000 m² continue à s'accumuler et atteint **3 millions de m²** pour **128 projets**. Ceux-ci concernent essentiellement des surfaces neuves / restructurées : 2,5 millions de m² pour 89 projets. L'offre future probable se concentre essentiellement en dehors de Paris intra-muros : les **1^{ères} et 2^{ème} Couronnes** concentrent chacune 21 % des surfaces envisagées et le Croissant Ouest 29 %.

Cette abondance d'offre probable, au-delà de ses causes financières et stratégiques, est toutefois un **signe rassurant concernant la préservation des équilibres globaux de marché** à court et moyen terme. Cependant, la faiblesse desancements « en blanc » devrait rendre plus prégnante la rareté de l'offre sur certains gabarits et secteurs quand la confiance sera de retour et que de plus grands besoins se feront sentir.

Stabilisation des valeurs faciales et des avantages commerciaux toujours élevés

Dans **Paris Centre Ouest**, le **loyer moyen « prime »** baisse légèrement pour s'établir à **680 € HT HC/m²/an**. En raison d'une amélioration de la qualité des transactions au cours des 3 derniers mois, celui de **La Défense** s'accroît, à **478 € HT HC/m²/an**. Le loyer moyen « prime » du **Croissant Ouest** diminue quant à lui, à **440 € HT HC/m²/an**, compressé par des transactions situées dans des localisations moins onéreuses.

De manière plus globale, le **loyer facial moyen pondéré francilien** reste stable sur 3 mois, tant pour les surfaces **neuves / restructurées / rénovées (293 € HT HC/m²/an)** que pour les locaux en **état d'usage (216 € HT HC/m²/an)**. Cela confirme la **relative stabilisation des valeurs faciales** observée ces derniers mois, même si les situations varient d'un secteur à l'autre. La pression à la **baisse des valeurs économiques** continue ainsi à se faire via des gestes commerciaux toujours éminemment élevés. Compte tenu des conditions actuelles du marché locatif, les propriétaires se donnent les moyens de limiter la

vacance actuelle ou potentielle de leur parc. Les **franchises de loyer** peuvent atteindre **2,5 à 3 mois par année d'engagement** pour des baux longs et des grandes surfaces dans les secteurs sur-offreurs, même si leur ampleur dépend évidemment de l'équilibre offre/demande local.

Des perspectives contraintes à court terme

L'environnement général maussade et le manque de perspectives claires vont continuer à peser sur le marché francilien à court terme. Les entreprises restent contraintes en interne et les coûts immédiats d'un déménagement sont minutieusement examinés, complexifiant ainsi l'arbitrage réalisé entre les coûts directs induits et les gains pouvant être générés sur le long terme. La **recrudescence des renégociations** ne devrait pas s'estomper d'ici la fin d'année, les propriétaires y étant souvent les premiers favorables, même dans les zones à faible vacance.

Néanmoins, la poursuite des **politiques d'optimisation des surfaces** pour un certain nombre d'entreprises et les valeurs économiques attractives dans les secteurs en sur-offre **devraient continuer à alimenter les mouvements**, comme cela a été le cas dans certaines localisations tertiaires réputées, à l'image du Croissant Ouest.

D'ici la fin d'année, le rattrapage escompté des grandes transactions sera probablement partiel, laissant présager une demande placée autour d'**1,8 million de m² en 2013**. Si toutes les **négociations actuelles concernant les grandes surfaces se concrétisaient d'ici 3 mois, cette barre pourrait être dépassée** mais cette perspective s'est réduite depuis la rentrée. L'activité restera principalement dépendante de la conjoncture économique alors qu'aucun signe de franches améliorations n'est attendu avant 2014, voire 2015. En attendant, les **loyers resteront sous pression et les avantages commerciaux très importants**.

Si des interrogations persistent sur la capacité du marché à absorber le stock immédiat et à venir, les quelquesancements « en blanc » recensés prouvent que certains acteurs gardent confiance dans les fondamentaux franciliens.

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

	Neuf / restructuré / rénové		État d'usage	
Paris Centre Ouest	538 €	=	404 €	↓
Paris Sud	430 €	↓	337 €	=
Paris Nord Est	325 €	=	258 €	↑
La Défense	423 €	↓	340 €	↑
Croissant Ouest	292 €	↓	211 €	↓
1 ^{ères} Couronnes	229 €	=	154 €	=
2 ^{ème} Couronne	157 €	=	106 €	↑
Total Ile-de-France	293 €	↓	216 €	=

↑ Évolution par rapport au 1^{er} octobre 2012

Source : CBRE

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



LINKEDIN

<http://www.linkedin.com/company/cbre-france>



GOOGLE+

<http://www.gplus.to/CBREFrance>



TWITTER

<https://twitter.com/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