



Évolution annuelle

## NET RECUL DE L'ACTIVITÉ ET AJUSTEMENT DES VALEURS EN 2013. DÉCEVANT MAIS PEU ÉTONNANT AU VU DU CONTEXTE DÉGRADÉ. UN REDRESSEMENT PROBABLE EN 2014.

### Points clés

- L'absence de visibilité, de confiance et la concurrence des renégociations ont pesé sur les mouvements.
- 1 844 500 m<sup>2</sup> placés en 2013, soit - 25 % sur 1 an.
- Les transactions > 5 000 m<sup>2</sup> en net recul (- 45 % en volume).
- Paris Centre Ouest et le Croissant Ouest ont bien résisté.
- Offre immédiate en hausse de + 9 % en un an avec 3,9 millions de m<sup>2</sup>, soit 7 % de vacance.
- Stock contenu dans Paris (4,8 % de vacance) mais abondant à La Défense (12,2 %) et dans le Croissant Ouest (12,5 %).
- Un peu plus d'une vingtaine deancements « en blanc » opérés en 2013.
- Maintien relatif des loyers faciaux.
- Les franchises ont augmenté : 2,5 mois en moyenne pour des baux longs dans les secteurs en sur-offre.

### Une année difficile

Avec **511 800 m<sup>2</sup> placés** en Ile-de-France, le **4<sup>ème</sup> trimestre** aura été le plus actif de 2013 (+ 15 % de croissance trimestrielle) grâce notamment au segment des transactions > 5 000 m<sup>2</sup>. **L'ensemble de l'année** reste cependant **médiocre**, avec un recul annuel des volumes commercialisés de - 25 % pour **1 844 500 m<sup>2</sup> placés**. Ce résultat bien inférieur à la moyenne de longue période découle en grande partie du **climat économique** toujours **dégradé**, de l'absence de visibilité et de confiance. Ce contexte a amené à des décisions prises à minima et au report de certains projets de mouvement. Les propriétaires ont fait des efforts importants pour conserver leurs locataires et la **concurrence des renégociations** a été ressentie comme particulièrement forte cette année dans la plupart des secteurs.

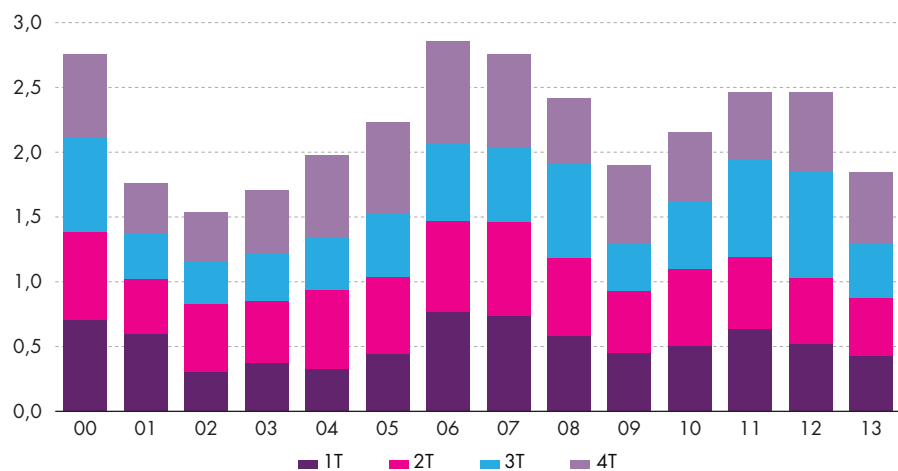
Le recul significatif des **transactions > 5 000 m<sup>2</sup>** a été particulièrement néfaste. Elles ont totalisé **655 500 m<sup>2</sup>** (53 transactions contre 20 de plus en

2012). Par rapport aux points hauts de 2007 et 2012, la baisse des volumes atteint - 45 %. Les très grandes opérations ont aussi manqué. C'est par exemple la 1<sup>ère</sup> fois depuis plus de 13 ans qu'aucune transaction > 40 000 m<sup>2</sup> n'est recensée. Alors que le **créneau < 1 000 m<sup>2</sup>** est en retrait de - 14 % sur 1 an (**590 500 m<sup>2</sup> placés** en 2013), seul celui des 1 000 m<sup>2</sup> - 5 000 m<sup>2</sup> se détache avec + 3 % sur un an et un volume de **598 400 m<sup>2</sup>**, niveau malgré tout inférieur à sa moyenne historique.

Sur l'ensemble du marché, **41 % des surfaces commercialisées en 2013** ont concerné des bureaux **neufs / restructurés**, un niveau conforme à sa moyenne historique. 54 % des grandes surfaces transactées ont fait l'objet d'une pré-commercialisation.

**Paris Centre Ouest** et le **Croissant Ouest** tirent leur épingle du jeu tant par rapport à 2012 qu'à leur moyenne longue période. La performance de ces secteurs s'explique par les atouts rassurants de la localité, d'autant que les valeurs ont été revues à la baisse. **Paris Centre Ouest**, avec la bonne tenue des transactions > 1 000 m<sup>2</sup>, a ainsi vu se commercialiser **446 300 m<sup>2</sup>** soit + 4 % sur un an. Ce secteur a concentré près d'1/4 des volumes placés en Ile-de-France en 2013 et avec près d'1/3 des volumes, le **Croissant Ouest** s'est lui aussi particulièrement bien comporté. Avec **588 500 m<sup>2</sup>** qui ont trouvé preneur, l'activité est en hausse de + 16 % sur un an. Ce secteur a concentré 40 % des surfaces franciliennes > 5 000 m<sup>2</sup>. Les 3 plus grandes transactions de 2013 ont eu lieu dans le Croissant Ouest dont la plus vaste, les 38 100 m<sup>2</sup> restructurés pré-loués par General Electric Capital dans City Lights 1 et 3 à Boulogne-Billancourt.

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



Source : CBRE / Immostat

Avec **154 500 m<sup>2</sup>** placés, **Paris Sud** recule de moitié par rapport à 2012 qui avait vu se réaliser la transaction du Pentagone à la française. **Paris Nord Est** est aussi en retrait (**85 000 m<sup>2</sup>** placés soit - 24 % sur un an).

Avec seulement 4 transactions > 5 000 m<sup>2</sup> dont la plus grande est de 22 000 m<sup>2</sup> (prise à bail de la Tour Blanche par ERDF), **La Défense** connaît sa 3<sup>ème</sup> plus mauvaise performance depuis l'an 2000. Avec respectivement **190 000 m<sup>2</sup>** et **273 500 m<sup>2</sup>**, les **1<sup>ères</sup>** et **2<sup>èmes</sup>** **Couronnes** atteignent leur plus bas niveau depuis plus de 13 ans.

Après avoir représenté près du tiers des surfaces commercialisées en 2012, le secteur des **industries** au sens large revient à des niveaux plus habituels (**23 %**). **Le secteur public** rentre lui aussi dans le rang avec **12 %** des volumes, alors que le secteur de la **finance-assurance** après une année 2012 terne a représenté **19 %** de l'activité.

### Une offre immédiate à la hausse en 2013

Après 4 années de relative stabilité, 2013 a vu l'**offre immédiate en Ile-de-France progresser de + 9 %** pour atteindre **3,9 millions de m<sup>2</sup>** au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Le **taux de vacance francilien s'élève désormais à 7 %**. Les **livraisons de programmes** neufs ou restructurés (principalement à La Défense et dans le Croissant Ouest), la remise sur le marché de surfaces le plus souvent rénovées **conjuguées au ralentissement de l'activité locative** sont à l'origine de cette hausse. Ces phénomènes ont été particulièrement palpables à La Défense et dans certaines localisations périphériques. **La part de l'offre de qualité dans le stock francilien**, qui avait atteint un point bas fin 2012 (à 17 %), est remontée et en représente **22 % début 2014**.

Les **disparités géographiques et structurelles ne se sont pas atténuées**, Paris présentant un stock immédiat toujours relativement contenu tandis que **l'offre est abondante à La Défense** et dans les secteurs périphériques à l'image du **Croissant Ouest**.

**Paris Centre Ouest** a vu son stock immédiat progresser, le **taux de vacance s'y affiche à 5,8 %**. Si la concurrence s'est accrue pour un certain nombre d'offres en petites et moyennes surfaces, la pénurie de produits à partir de 3 000 m<sup>2</sup> est encore d'actualité.

**Paris Sud et Paris Nord Est** présentent une vacance toujours faible, à respectivement **3,5 %** et **3,9 %** et une offre > 5 000 m<sup>2</sup> limitée à une poignée d'immeubles.

Sous l'effet notamment d'importantes livraisons à l'image de Carpe Diem et de la tour Egho, le **stock immédiat à La Défense a quasiment doublé** en un an pour atteindre **401 000 m<sup>2</sup>**, soit **12,2 % de vacance**. Le quartier d'affaires propose aujourd'hui un **très large choix** en termes de qualité d'immeubles, de niveaux de prestations, de coût en charges et donc de loyers.

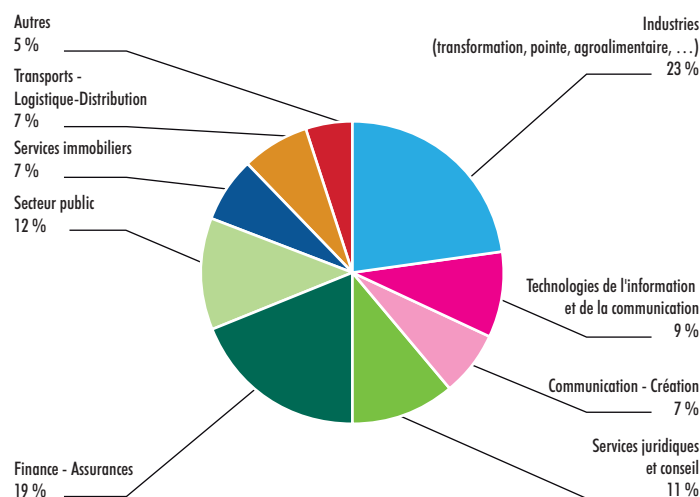
Dans le **Croissant Ouest (12,5% de vacance)**, la situation est clairement offreuse sur l'ensemble des sous-marchés y compris dans les localisations tertiaires les plus réputées, hormis Neuilly-sur-Seine et Issy-les-Moulineaux. **L'offre progresse** notamment dans la **Boucle Sud (12,1 %)**, principalement à **Boulogne-Billancourt** suite aux livraisons des immeubles In/Out et plus récemment Kinetik, Ardeko. **Neuilly-Levallois (10,7 %)** voit son offre se résorber légèrement sur le trimestre mais le stock reste important à Levallois-Perret. **Péri-Défense a enregistré la hausse la plus significative de la zone** suite notamment à des livraisons d'immeuble neufs à Nanterre ou rénovés à Suresnes. La **Boucle Nord (13,4 %)** propose une **offre neuve importante** qui peine à être commercialisée.

### Répartition géographique de la demande placée en 2013 (en volumes)

	< 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	35 %	23 %	15 %	24 %
Paris Sud	11 %	12 %	3 %	8 %
Paris Nord Est	7 %	4 %	2 %	5 %
La Défense	2 %	8 %	8 %	6 %
Croissant Ouest	23 %	32 %	40 %	32 %
1 <sup>ères</sup> Couronnes	7 %	10 %	14 %	10 %
2 <sup>èmes</sup> Couronne	15 %	11 %	18 %	15 %
<b>Total Ile-de-France</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

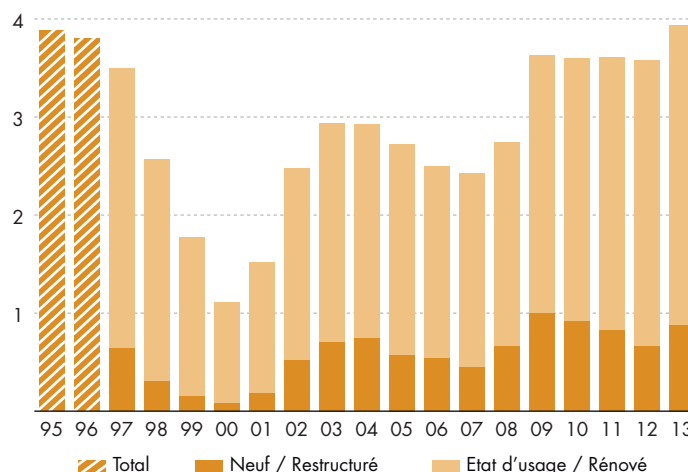
Source : CBRE / Immostat

### Répartition de la demande placée par secteur d'activité en 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>)

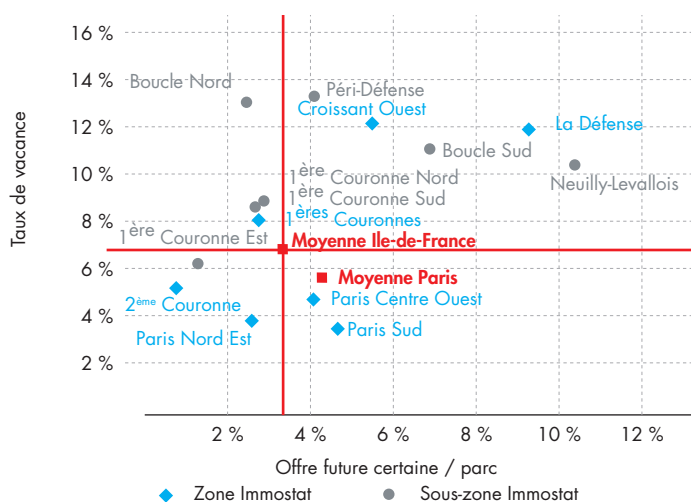


Source : CBRE / Immostat

Répartition de l'offre immédiate au 1<sup>er</sup> janvier 2014

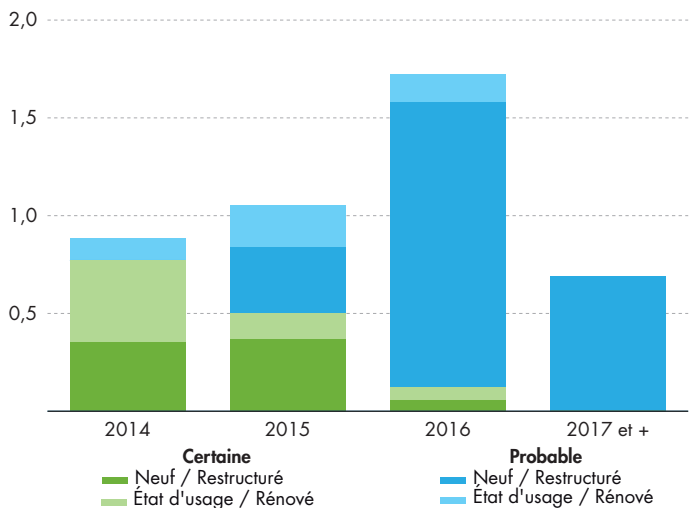
	Répartition géographique	Part du neuf / restructuré	Nombre d'offres immédiates > 5 000 m <sup>2</sup>
Paris Centre Ouest	13 %	11 %	5
Paris Sud (5 <sup>ème</sup> , 6 <sup>ème</sup> , 7 <sup>ème</sup> , 12 <sup>ème</sup> , 13 <sup>ème</sup> , 14 <sup>ème</sup> et 15 <sup>ème</sup> arrondissements)	4 %	12 %	3
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 %	18 %	2
<b>Total Paris</b>	<b>20 %</b>	<b>11 %</b>	<b>10</b>
La Défense	10 %	52 %	14
Croissant Ouest	28 %	27 %	44
1 <sup>ère</sup> Couronne Nord	6 %	16 %	11
1 <sup>ère</sup> Couronne Est	3 %	29 %	3
1 <sup>ère</sup> Couronne Sud	5 %	30 %	9
2 <sup>ème</sup> Couronne	28 %	11 %	36
<b>Total Ile-de-France</b>	<b>100 %</b>	<b>23 %</b>	<b>127</b>

Source : CBRE / Immostat

Vacance et offre future certaine par secteur géographique au 1<sup>er</sup> janvier 2014 (rapportées au parc existant)

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

Source : CBRE

Échelonnement de l'offre future > 5 000 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2014 (surfaces neuves, restructurées, rénovées et libérations, en millions de m<sup>2</sup>)

Source : CBRE

En 1<sup>ères</sup> Couronnes, si le taux de vacance se réduit par rapport à son niveau de début 2013 en 1<sup>ère</sup> Couronne Est (6,5 %) et en 1<sup>ère</sup> Couronne Nord (9,1 %), il progresse à 8,9 % pour la 1<sup>ère</sup> Couronne Sud suite notamment à quelques livraisons à l'image d'Area Prima à Châtillon.

## Une offre future certaine en repli en raison du peu de lancements « en blanc »

À l'échelle francilienne, l'offre future certaine > 5 000 m<sup>2</sup> (avec une date de disponibilité précise) représente 1,4 million de m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2014 dont 770 000 m<sup>2</sup> seront disponibles au cours de cette année. Le stock futur se compose à 55 % de surfaces neuves ou restructurées. En 2014, des livraisons sont notamment attendues à La Défense avec Majunga, dans le Croissant Ouest avec La Défense Autrement à La Garenne Colombes ou encore New Time, Alegria et Silvergreen à Neuilly-sur-Seine.

Dans Paris Centre Ouest, l'offre future certaine atteint un niveau important pour le secteur, ce qui pourrait apporter un peu de fluidité à ce marché tendu sur le créneau des grandes surfaces. Ainsi, 17 offres > 5 000 m<sup>2</sup> (parmi lesquelles 13 immeubles restructurés ou rénovés), représentant près de 190 000 m<sup>2</sup>, viendront alimenter le marché si ces surfaces ne sont pas commercialisées avant leur livraison ou libération.

À horizon 2015-2016, peu de livraisons sont à prévoir en raison du nombre limité de lancements « en blanc » réalisé en 2013 (9 programmes neufs > 5 000 m<sup>2</sup> et 13 restructurations) tant les promoteurs et investisseurs ont été contraints à la prudence. Ainsi, sur les 1,9 million de m<sup>2</sup> aujourd'hui en chantier en Ile-de-France, seulement 40 % restent à commercialiser.

## Les projets non démarrés se sont ainsi accumulés

L'offre future probable est conséquente et représente près de 3 millions de m<sup>2</sup> potentiels dont 2,5 millions de m<sup>2</sup> à construire ou à restructurer au travers de 93 projets envisagés. Les reports ont eu tendance à se succéder pour la plupart des 53 programmes aujourd'hui prêts à démarrer en Ile-de-France.

C'est logiquement en périphérie qu'est localisée la grande majorité de ces programmes à développer, notamment dans le Croissant Ouest et en 1<sup>ère</sup> Couronne Nord. Dans Paris intra-muros, de grandes opérations d'aménagement sont actuellement dans les cartons avec le secteur Ouest de la ZAC Clichy-Batignolles (Paris 17) ou le secteur Austerlitz de la ZAC Paris Rive Gauche (Paris 13). De grands projets de construction de tours sont annoncés depuis plusieurs années à La Défense mais leurs dates de lancement restent très incertaines.

## Maintien relatif des loyers faciaux et baisse des loyers économiques

Le loyer moyen facial pondéré en Ile-de-France pour les surfaces neuves, restructurées ou rénovées s'est globalement stabilisé en 2013 pour s'afficher à 294 € HT HC/m<sup>2</sup>/an en fin d'année (- 0,7 % sur un an).

Les efforts des propriétaires se concentrent aujourd'hui davantage sur les valeurs économiques : les avantages commerciaux, sous forme de franchises de loyers principalement mais aussi via une mise à disposition anticipée des locaux ou encore de financement de travaux d'aménagement, ont ainsi augmenté en 2013. Pour des prises à bail > 2 000 m<sup>2</sup> d'une durée ferme d'au moins 6 ans, ils représentent en moyenne 2,5 à 3 mois de loyers

par année d'engagement dans les marchés en sur-offre, les 3 mois ayant été ponctuellement dépassés. Dans Paris, la moyenne se situait entre 1,5 à 2 mois de franchise.

### Rareté sur le « prime » parisien, maintien des valeurs faciales à La Défense et dans le Croissant Ouest

Le loyer moyen « prime » facial de Paris Centre Ouest enregistre une progression de + 7 % en trois mois pour s'afficher à 707 € HT HC/m<sup>2</sup>/an sur le dernier trimestre suite à la réapparition de transactions signées aux alentours de 750 € HT HC/m<sup>2</sup>/an. Mais faute d'offres « prime » et donc de transactions dépassant 800 € HT HC/m<sup>2</sup>/an comme en 2012, il reste en baisse de - 8 % sur un an.

À La Défense, le loyer moyen « prime » retrouve son niveau de l'an dernier, à 442 € HT HC/m<sup>2</sup>/an après avoir enregistré de légères hausses en lien avec le dynamisme du marché 1 000 m<sup>2</sup> - 3 000 m<sup>2</sup>, notamment sur quelques actifs phares, les mieux situés sur la dalle. Les dernières transactions signées témoignent toujours de la difficulté de passer la barre des 500 € HT HC/m<sup>2</sup>/an.

Dans le Croissant Ouest, le loyer moyen « prime » qui avait atteint un pic en début d'année 2013 est en légère hausse (+ 2 %) par rapport à fin 2012, à 438 € HT HC/m<sup>2</sup>/an.

### Loyers moyens pondérés par secteur Immostat au 1<sup>er</sup> janvier 2014 (en € HT HC/m<sup>2</sup>/an, facial)

	Neuf / restructuré / rénové	État d'usage	
Paris Centre Ouest	538 €	↓	404 € =
Paris Sud	434 €	↓	337 € =
Paris Nord Est	322 €	↓	258 € ↑
La Défense	423 €	↓	340 € ↑
Croissant Ouest	294 €	=	212 € ↑
1 <sup>ères</sup> Couronnes	227 €	↓	154 € ↑
2 <sup>ème</sup> Couronne	158 €	↑	106 € =
<b>Total Ile-de-France</b>	<b>294 €</b>	<b>↓</b>	<b>216 € =</b>

↑ Évolution par rapport au 1<sup>er</sup> janvier 2013

Source : CBRE

Plusieurs transactions dans des immeubles neufs à Boulogne-Billancourt et à Issy-les-Moulineaux, à des valeurs faciales avoisinant voir dépassant 450 € HT HC/m<sup>2</sup>/an, en sont à l'origine.

### 2014 : un rebond « technique » probable dans un environnement toujours aléatoire

Comme en 2013, la difficulté à se projeter dans l'avenir et le climat économique pesant devraient contraindre les mouvements, au moins durant la première partie de 2014. Le moral des entreprises reste en effet dégradé et la croissance du PIB français sera faible (autour de + 0,8 %).

Cependant, l'amélioration attendue de la croissance mondiale est un signe positif. La piètre performance de la demande placée en 2013 laisse aussi entrevoir un possible rebond technique en 2014.

Les renégociations resteront un frein aux mouvements, les propriétaires restant probablement ouverts aux discussions. Vu le niveau éminemment élevé des avantages commerciaux en ce début d'année, il reste peu plausible qu'ils augmentent sensiblement sur les grandes surfaces. Des hausses pourront cependant encore avoir lieu dans des zones clairement sur-offreuses ou sur des immeubles vacants depuis longtemps. L'automatisme des avantages commerciaux dans les négociations ne plaidera pas pour une nouvelle correction des valeurs faciales en 2014. Celles-ci ne devraient plus évoluer sensiblement.

Du côté de l'offre, les lancements « en blanc » resteront contraints par la difficulté de trouver des financements et l'aversion au risque élevée. Un stock important restera néanmoins à écouler et cela prendra du temps.

Au final, l'année 2014 devrait rester une année de convalescence pour l'économie et l'immobilier de bureaux français. Dans ces conditions, 2 millions de m<sup>2</sup> placés en Ile-de-France sont normalement atteignables.

## 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