

ESSENTIEL'IMMO

EVOLIS

ÎLE-DE-FRANCE

3^{ÈME} TRIMESTRE 2023





SOMMAIRE

- L'actualité économique 03
- L'investissement 04
- Les bureaux 07
- Les locaux d'activités 11
- Les commerces 13

FIN D'ANNÉE SOUS TENSION

À quelques mois de la fin d'année 2023, il semble évident que les questions géopolitiques vont demeurer au premier plan des préoccupations des marchés internationaux.

Depuis plus d'un an, la guerre en Ukraine, la crise énergétique, la forte remontée de l'inflation ont durablement perturbé la bonne tenue de l'économie mondiale. L'accélération des tensions dans le Caucase et au Moyen-Orient est venue s'ajouter aux risques qui pèsent sur l'avenir économique. Susceptibles d'aggraver la volatilité des cours du pétrole et laissant craindre un nouvel épisode de tension sur le coût de l'énergie, les difficultés dans cette région du globe ébranlent fortement les marchés boursiers.

Impactées par ces incertitudes, les perspectives s'assombrissent de nouveau dans l'Hexagone, malgré la persistance d'une série de signaux positifs, démontrant la résilience de l'économie française. Le reflux attendu de l'inflation, la reprise de la consommation, l'accélération des exportations ainsi que la montée en puissance de la production dans certains secteurs industriels sont autant de leviers de croissance pour l'activité.

Concernant l'inflation, le scénario privilégié par la Banque de France demeure celui de « la désinflation sans chute de la croissance, ni accélération ». En glissement annuel, l'inflation se situerait à 4,5 % au T4 2023. En dehors de nouveaux chocs sur les matières premières, l'année 2024 devrait confirmer ce reflux : celle-ci atteindrait en moyenne 2,6 % en 2024 - puis descendrait à moins de 2 % en 2025.

Côté demande, après deux années 2022/2023 en retrait, la consommation et les exportations, deux moteurs essentiels, pourraient repartir dès l'an prochain. S'agissant de la consommation des ménages, le gouvernement estime que le redressement du pouvoir d'achat devrait atteindre 1,3 % en 2023 et 1,8 % en 2024. S'agissant des ventes à l'étranger, Bercy table sur une nette accélération après le coup de frein des deux dernières années. Selon les estimations, le déficit commercial de la France devrait être ramené à 105 milliards d'euros en 2023, puis à 95 milliards l'an prochain, après le creux de 2022 où il a dépassé les 163 milliards.

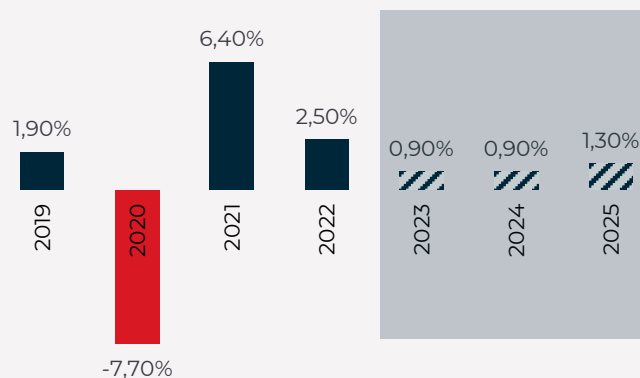
Pour autant, il ne faut pas ignorer les difficultés menaçant la croissance française. Après le sursaut inattendu du deuxième trimestre (+ 0,5 %), l'activité économique française est en train de ralentir. À la fin du deuxième trimestre 2023, le PIB français était supérieur de 1,7 point à son niveau de fin 2019, mais la croissance n'a toujours pas retrouvé sa trajectoire d'avant l'épidémie.

Le ralentissement de l'activité impacte le marché du travail : diminution des créations d'emplois, défaillances d'entreprises en hausse, climat des affaires en berne. Tous ces indicateurs restent orientés à la baisse au second semestre. Selon l'INSEE, le taux de chômage passerait de 7,2 % à 7,3 % en fin d'année.

Autre élément d'inquiétude : en 2023, l'investissement des entreprises françaises est resté bien orienté, la plupart ont démontré leur capacité à répercuter l'augmentation de leurs coûts et à préserver leurs marges. Cependant, les entreprises doivent faire face à des coûts de production et de financement élevés : leur capacité d'investissement risque de pâtir du maintien des taux d'intérêt à un niveau élevé, de manière durable. Selon BNP Paribas, l'investissement des entreprises devrait donc ralentir au cours des mois à venir : la baisse atteindrait 0,3 % au T3, puis 0,8 % au cours du T4. L'an prochain, l'investissement chuterait encore de 1 %.

Évolution du produit intérieur brut national

(source : Banque de France)



Ces indicateurs laissent présager une fin d'année 2023 délicate... Le gouvernement a ainsi revu sa prévision de croissance pour 2024 à la baisse, mais reste néanmoins confiant dans la capacité du pays à rebondir. Les prévisions tablent désormais sur une progression de l'activité de 1,4 % contre 1,6 % précédemment. Mais cet objectif est toutefois trop optimiste pour la plupart des économistes. Dans ses dernières projections publiées, la Banque de France prévoit en effet sur une hausse du PIB de 0,9 % l'an prochain, - soit 0,5 point de moins que le gouvernement.

Une chose est sûre : cette fin d'année 2023 risque d'être mouvementée !

SOURCES : BANQUE DE FRANCE, INSEE, EVOLIS.

CHIFFRES CLÉS

INFLATION EN
SEPTEMBRE 2023
EN FRANCE

4,9 %

EN HAUSSE SUR UN AN

SOURCE : INSEE

TAUX DE CHÔMAGE
EN FRANCE AU T2
2023

7,2 %

STABLE SUR UN AN

SOURCE : INSEE

INDICATEUR DU CLIMAT
DES AFFAIRES EN
SEPTEMBRE 2023

100 pts

STABLE SUR UN AN

SOURCE : INSEE

L'INVESTISSEMENT

CORRECTION FORCÉE

Confrontée à ces incertitudes économiques persistantes, la Banque centrale européenne poursuit ses politiques coercitives pour tenter de juguler les effets de l'inflation. À la mi-septembre, elle a procédé à la 10^{ème} hausse consécutive de son principal taux directeur depuis juillet 2022 (+ 450 points de base). À 4,00 %, il s'agit là du taux le plus élevé depuis la création de la zone Euro. Corolaire logique, l'OAT à 10 ans continue de croître (3,483 % au 2 octobre 2023), poussant l'État à relever une nouvelle fois le taux d'usure. Au 1^{er} octobre, le taux annuel effectif global maximal des prêts immobiliers de plus de 10 ans atteint 5,55 %.

D'autres sujets d'inquiétudes viennent d'ajouter à ces contraintes monétaires : une baisse annuelle significative de 21 % de la collecte des SCPI (4,1 milliards d'euros collectés au 1^{er} semestre 2023), des difficultés de refinancement pour les acteurs les plus endettés, un manque de rendement sur certaines opérations ainsi qu'une activité commerciale ralentie sur le marché locatif des bureaux.

Face à cette conjoncture dégradée, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux d'activités, entrepôts logistiques et locaux commerciaux) reste grippé : une large majorité d'investisseurs continue de privilégier une posture attentiste. Moins de 2 milliards d'euros ont été investis en France au cours des 3 derniers mois, limitant le volume investi en France sur l'ensemble de l'année 2023 à 8,65 milliards d'euros, un résultat en recul annuel de 57 % (à périmètre constant). L'Île-de-France participe pour 63 % à ce résultat, suivi par les régions Auvergne-Rhône-Alpes (7 % ; hors portefeuille inter-régional), Hauts-de-France (4 %) et Provence-Alpes-Côte d'Azur (4 %).

L'absence de visibilité quant à l'évolution du contexte macro-économique va continuer d'impacter le marché de l'investissement pendant plusieurs trimestres encore. L'exercice 2023 devrait, selon toute vraisemblance, se clôturer bien en-deçà de la barre des 12 milliards d'euros et l'activité ne devrait réellement reprendre qu'à partir du second semestre 2024, voire, selon les prévisions les plus pessimistes, qu'à partir de l'exercice 2025.

Toutefois, tous les indicateurs ne sont pas orientés négativement : certains acteurs privés disposant de réserves importantes de fonds propres tirent d'ores et déjà profit de cette configuration du marché et peuvent - à l'instar des acteurs du luxe ces derniers mois (il s'agit majoritairement de ventes à utilisateurs, non comptabilisées dans les résultats) - être particulièrement actifs en cette période de crise.

Par ailleurs, si les grandes opérations XXL tendent à se faire plus rares, les segments des petites et moyennes opérations bénéficient d'un redémarrage plus précoce. La correction des valeurs ayant été amorcée plus tôt : un taux moyen de marché tend à s'établir entre 7 et 7,5 %. Ce rééquilibrage pourrait participer à une reprise plus rapide de l'activité, en particulier pour les classes d'actifs offrant plus de visibilité.

Enfin, si les classes d'actifs traditionnels souffrent quelque peu, il faut noter que les investisseurs poursuivent leurs stratégies de diversification via des opérations en hôtellerie, en résidentiel géré ou encore dans les infrastructures de loisirs.

SOURCES : BANQUE DE FRANCE, INSEE, ASPIM, IMMOSTAT, EVOLIS.



L'INVESTISSEMENT (SUITE)

ACTIVITÉ EN BERNE AU T3

En Île-de-France, les montants investis au 3^{ème} trimestre 2023 atteignent à peine 1,1 milliard d'euros, soit le plus faible résultat trimestriel depuis le 1^{er} trimestre 2010. Sur l'ensemble de l'exercice 2023, l'investissement francilien atteint 5,49 milliards d'euros, un niveau en repli annuel (à période comparable) de 56 % et 53 % en-deçà de la moyenne décennale.

5,49 Mds€

MONTANTS INVESTIS DEPUIS LE DÉBUT DE L'ANNÉE 2023 EN ÎLE-DE-FRANCE

SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.

Avec seulement 11 transactions enregistrées depuis le début de l'année, les opérations de plus de 100 millions d'euros sont les plus affectées par ce ralentissement : le volume investi sur ce segment est trois fois inférieur à son niveau de 2022.

Seules 2 grandes signatures sont recensées au 3^{ème} trimestre : l'acquisition par COVEA de l'immeuble Vivacity dans le 12^{ème} arrondissement auprès d'AMUNDI et l'arbitrage par LASALLE IM du siège de VYV (immeuble Life, Paris 13^{ème}) au profit d'ALLIANZ IMMOVALOR.

Bien que moins prononcée, la contraction de l'activité sur les tranches inférieures (< 100 M€) est également conséquente, de l'ordre de 40 % en un an.

Conséquence de cette relative inertie du marché, la phase de *repricing* se poursuit, certains acteurs font même le choix de retirer leurs actifs du marché dans l'attente de conditions plus favorables.

Les vendeurs – à la recherche de liquidité ou dans le cadre de leur stratégie de rotation d'actifs – sont contraints de consentir à des taux plus élevés. Dans ces conditions, le taux de rendement prime des bureaux dans le quartier central des affaires continue sa progression et atteint 3,75 % (+ 45 points de base en un trimestre).

La correction des valeurs est encore plus avancée dans les autres territoires d'Île-de-France comme en témoignent les fortes décotes consenties par AMUNDI dans le cadre des arbitrages de Vivacity et du Prime à Boulogne-Billancourt.

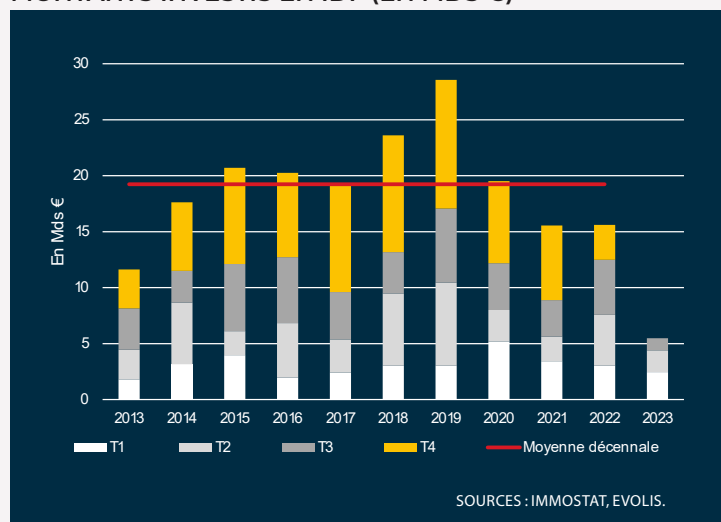
Les locaux commerciaux et les entrepôts logistiques suivent aussi cette tendance. Ainsi, le taux prime des boutiques parisiennes situées à des emplacements numéro 1 atteint 4,25 % (+ 5 points de base) quand le taux prime de la logistique se positionne à 4,85 % (+ 10 points de base).

Avec 3,2 milliards d'euros investis en 2023, Paris concentre près de 60 % de l'investissement francilien. Cette

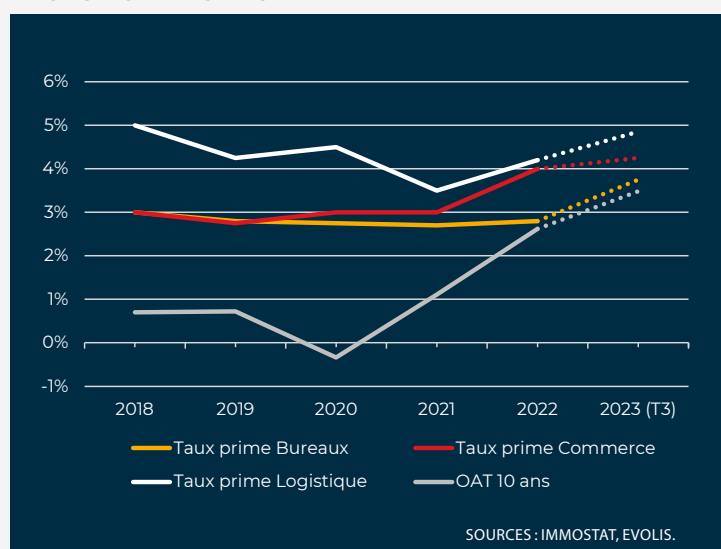
hégémonie repose tant sur les très grandes opérations du 1^{er} semestre telles que les acquisitions d'INGKA CENTRES (Italie Deux et ses extensions) et de la CRPN (Galilée Vernet) que sur les récentes grandes transactions actées dans les 12^{ème} et 13^{ème} arrondissements. Ces dernières permettent également à Paris Sud de détrôner le QCA et de devenir le territoire le plus dynamique de la capitale.

Portés par les très grandes transactions du 1^{er} semestre (Tour Sequana, Campus STELLANTIS), le Croissant Ouest et La Deuxième Couronne complètent le podium avec respectivement 19 % et 17 % des montants investis en Île-de-France.

MONTANTS INVESTIS EN IDF (EN MDS €)



EVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT



TAUX PRIME BUREAUX QCA

3,75 %

EN HAUSSE SUR UN AN

SOURCE : EVOLIS

TAUX PRIME LOGISTIQUE

4,85 %

EN HAUSSE SUR UN AN

SOURCE : EVOLIS

TAUX PRIME COMMERCE

4,25 %

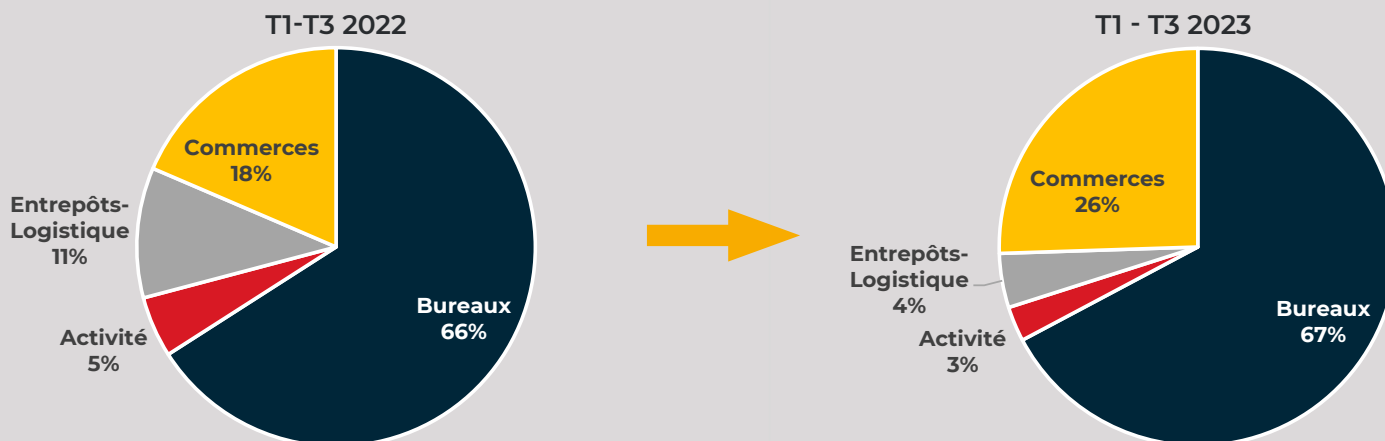
EN HAUSSE SUR UN AN

SOURCE : EVOLIS

CHIFFRES CLÉS

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS EN ILE-DE-FRANCE

SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.



L'INVESTISSEMENT (SUITE)

UN MARCHÉ DES BUREAUX À PLUSIEURS VITESSES

S'élevant à 3,7 milliards d'euros, les investissements en bureaux depuis le début de l'année accusent un recul annuel de 55 % (à période comparable). Outre la dégradation de la conjoncture économique, les bureaux souffrent également des incertitudes quant à l'avenir des espaces et des modes de travail (dans quelle mesure le télétravail et le flex-office vont-ils impacter les besoins de surfaces ?) et de l'évolution des normes environnementales (PLU Bioclimatique à Paris, décret tertiaire...).

En cette période de crise, les bureaux demeurent néanmoins la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs : ils concentrent 67 % de l'investissement francilien. En effet, les bureaux *core/core* + parisiens restent particulièrement recherchés par les investisseurs comme en témoignent les signatures du Galilée Vernet, de Vivacity ou encore de Life. À l'inverse, le marché des actifs situés en dehors dans la capitale reste très peu animé à l'exception de la finalisation épisodique de quelques très grands deals.

VERS UN BILAN 2023 HONORABLE POUR LE COMMERCE

Dans la continuité du 2^{ème} trimestre, les investissements franciliens en commerce demeurent faibles (110 M€ au 3^{ème} trimestre). Toutefois, les très grandes transactions du début d'année telles que l'acquisition par INGKA CENTRES du centre commercial Italie Deux et son extension Italik ou encore l'arbitrage au profit de MATA CAPITAL d'un portefeuille de retail parks permettent d'atteindre un investissement annuel de 1,4 milliard d'euros. Si ce résultat affiche une baisse annuelle de 40 %, il demeure toutefois près de 10 % au-dessus de la moyenne quinquennale.

UN DYNAMISME TOUJOURS CONTRAINT PAR LE MANQUE D'OFFRE INDUSTRIELLE ET LOGISTIQUE

Porté par la finalisation de l'arbitrage par BLACKSTONE du portefeuille Camélia en faveur de P3 LOGISTIC PARKS, le marché national des locaux d'activités et des entrepôts logistiques enregistre une légère accélération trimestrielle.

À l'inverse, le marché francilien, toujours pénalisé par la rareté de l'offre existante, est resté quasi inerte au 3^{ème} trimestre avec moins de 50 M€ investis. Sur l'ensemble de l'exercice 2023, près de 400 M€ ont été investis, un résultat en recul annuel de 79 % (à périmètre constant). Les opportunités d'investissement sont aussi contraintes par la lutte contre l'artificialisation des sols, la raréfaction de l'offre foncière et l'augmentation des coûts de construction.

Malgré l'appétence toujours forte des investisseurs pour les locaux industriels et logistiques, comme en témoignent les transactions d'envergure en cours de finalisation, le marché reste grippé du fait de l'écart existant entre des promoteurs désireux de répercuter la hausse de leurs coûts et des acheteurs à la recherche d'une rentabilité suffisante mais également prudents sur l'évolution des valeurs locatives de peur de décourager leurs futurs utilisateurs.

DES INVESTISSEURS TOUJOURS DÉSIRESUX DE DIVERSIFIER LEURS PORTEFEUILLES

Après un excellent 1^{er} semestre, l'investissement en immobilier alternatif marque le pas. La conjoncture économique a forcé les investisseurs à réduire la voilure mais ces derniers conservent un intérêt toujours fort pour l'hôtellerie, la santé, le résidentiel géré, les infrastructures de loisirs et de services. Parmi les transactions marquantes des trois derniers mois figurent notamment la VEFA en faveur de GREYSTAR d'une résidence étudiante à Puteaux, l'arbitrage au profit de HUMAN PERFORMANCE CAPITAL de l'hôtel Courtyard by Marriott de Roissy ou encore l'acquisition par une filiale d'AXA IM ALTS d'une résidence étudiante à Créteil.

SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.

LES BUREAUX

REBOND LIMITÉ DE LA DEMANDE AU T3

Impacté par un contexte économique défavorable, le marché des bureaux en Île-de-France redresse difficilement le cap au troisième trimestre 2023. L'activité enregistrée entre juillet et septembre laisse observer un rebond trimestriel avec 485 000 m² commercialisés, contre 444 000 m² au T2 et 423 000 m² au T1.

Pour autant, cette accélération du rythme de commercialisation demeure insuffisante pour rattraper le retard pris en début d'année : en repli de 12 % par rapport au résultat 2022 (à période comparable), la demande placée reste significativement inférieure de 11 % à la moyenne décennale. Contraintes par un environnement économique encore défavorable, les entreprises, privilégiant une posture attentiste, préfèrent différer leur projet immobilier dans l'espoir d'une plus grande lisibilité du contexte dans les prochains mois.

Ce ralentissement du marché se constate sur toutes les tranches de surface, à commencer par le créneau intermédiaire (entre 1 000 m² et 5 000 m²). Ce segment est le plus durement impacté et recule de 18 % en un an. 210 signatures ont été enregistrées en 2023 contre 257 à l'an passé, à la même période.

Plus résilient, le segment < 1 000 m² accuse un repli annuel de 11 %. Les petites transactions constituent le socle du marché francilien et concentrent 38 % de la demande placée.

Enfin, alors que le segment > 5 000 m² était mal orienté au 1^{er} semestre, les grands utilisateurs se sont montrés moins frileux durant l'été. Pas moins de 17 signatures ont été recensées sur ce créneau de marché au T3, complétant les 8 transactions du T1 et les 15 du T2. Au total, ce segment comptabilise 40 signatures contre 43 l'an passé. Représentant 31 % de la demande placée, ce segment ne recule que modérément de 7 % en un an.

Parmi les signatures phares de ce troisième trimestre, il convient de citer la prise à bail de 24 000 m² de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS dans le 13^{ème} arrondissement, au 60 avenue Pierre Mendès-France, ainsi que la location par SUEZ de 22 500 m² de l'immeuble ALTIPLANO à Puteaux. Enfin, le positionnement de la RCI BANQUE sur 15 000 m² dans l'X WORK à Boulogne, vient compléter la prise à bail de RENAULT RETAIL GROUP dans le NEW R au T1.

La bonne dynamique enregistrée sur le créneau > 5 000 m² devrait se poursuivre au 4^{ème} trimestre, au vu des quelques prises à bail d'envergure déjà dans le pipeline.

En ce qui concerne la répartition géographique de la demande placée, la Capitale continue de faire la course en tête. Paris concentre ainsi 44 % de la demande placée à l'échelle de l'Île-de-France. 594 220 m² ont été commercialisés dont 228 160 m² au T3 2023 : un volume en repli de 19 % par rapport aux 9 premiers mois de 2022, mais qui tend à se rapprocher de la moyenne décennale (- 8 %).



1 351 600 m²

DEMANDE PLACÉE DEPUIS LE DÉBUT DE
L'ANNÉE 2023
EN BAISSÉ ANNUELLE DE 12 %

40

NOMBRE DE SIGNATURES > 5 000 M²

4 630 000 m²

OFFRE IMMÉDIATE À LA FIN DU T3 2023
EN HAUSSE ANNUELLE DE 13 %

8,3 %

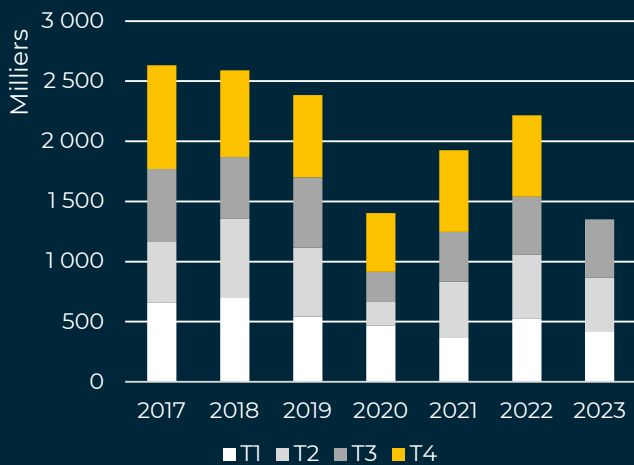
TAUX DE VACANCE À LA FIN DU T3 2023
EN HAUSSE ANNUELLE

SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS, ORIE.

LES BUREAUX (SUITE)

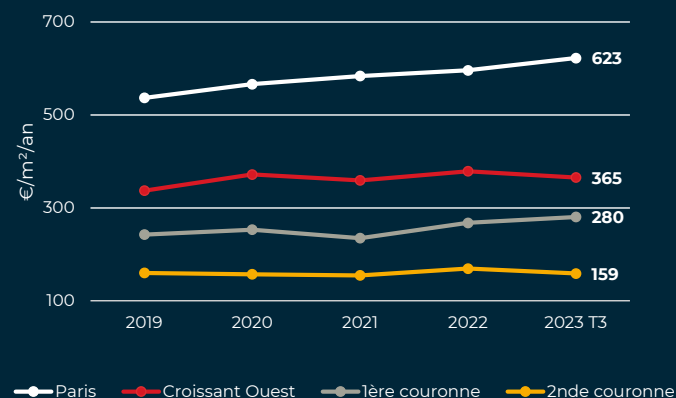
LA DEMANDE PLACÉE DE BUREAUX EN IDF

(EN M²)



SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.

LES LOYERS MOYENS PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE (PONDÉRÉS)



SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.

Les petites surfaces constituent le segment le plus résilient de la Capitale : elles occupent toujours le cœur du marché (47 % de la demande placée) et ne reculent que de 15 % en un an. Avec 10 signatures > 5 000 m² contre 16 l'an passé, le créneau des grandes surfaces est également en repli annuel (- 21 %). Enfin, avec 95 signatures comprises entre 1 000 et 5 000 m², le segment intermédiaire affiche le recul le plus important : 23 % sur un an.

Avec moins de 300 000 m² commercialisés en 9 mois, l'activité dans le QCA recule de 15 % en un an. Avec un taux de vacance tangentant tout juste les 2 %, les disponibilités freinent considérablement l'appétit des utilisateurs.

Le secteur Paris 5-6-7 est le seul marché parisien à progresser en un an, avec près de 42 000 m² commercialisés. Ce volume inédit pour ce sous-secteur dépend principalement de la signature de 12 800 m² de MCKINSEY dans l'immeuble 35 RIVE GAUCHE au T3.

Le Croissant Ouest et le quartier d'affaires La Défense représentent 30 % du marché en Île-de-France, avec 398 000 m² commercialisés. La dynamique est la même qu'à l'échelle régionale, à savoir un début d'année en demi-teinte suivie d'une accélération durant l'été, avec 159 670 m² commercialisés au T3. Toutefois, la demande placée affiche un repli annuel de 11 %. Le décalage avec la moyenne décennale est plus important encore, de 16 % environ. Les grands utilisateurs continuent de plébisciter le quartier d'affaires La Défense et les villes les plus dynamiques du Croissant Ouest. Boulogne-Billancourt est ainsi la commune d'Île-de-France qui affiche le niveau de commercialisation > 5 000 m² le plus important, grâce aux deux prises à bail de RENAULT précédemment évoquées.

La Première Couronne présente une configuration singulière à l'échelle de l'Île-de-France. Après un premier trimestre record, marqué par la concrétisation de transactions > 5 000 m², le marché est progressivement retombé à son étiage. À peine 51 000 m² ont été commercialisés au troisième trimestre. La demande placée s'élève à 202 250 m², un résultat en phase avec la moyenne décennale.

La Première Couronne Sud capitalise sur le bon démarrage de son marché en début d'année. Mais en dehors du créneau > 5 000 m², les segments des petites et moyennes surfaces sont orientés à la baisse. À l'inverse, en Première Couronne Nord, ces segments

ont mieux résisté tandis que la demande placée > 5 000 m² a fortement reculé par rapport à l'an passé. Loin derrière ces deux marchés, la Première Couronne Est fonctionne sur un rythme de commercialisation bien plus réduit, quasi stable à celui enregistré l'an passé (40 200 m² commercialisés en 9 mois).

En Deuxième Couronne, le marché des bureaux observe une légère orientation haussière, à la suite d'un premier trimestre record. Il s'agit du seul secteur en Île-de-France qui voit son marché progresser en 2023. Avec 157 230 m² commercialisés, la demande placée est ainsi en hausse de 2 % par rapport à l'an passé, mais affiche toutefois un recul significatif de 20 % par rapport à la moyenne décennale. La bonne tenue du marché doit beaucoup à la prise en compte rétrospective de la création du Campus STELLANTIS à Poissy d'une surface avoisinant 39 000 m². La hausse du marché, quelque peu faussée par cette transaction XXL ne doit donc pas être surinterprétée. Par ailleurs, le marché des bureaux de la Deuxième Couronne présente un paysage très contrasté : certains secteurs, comme Marne-la-Vallée ou la Deuxième Couronne Sud, traditionnellement plus dynamiques, ont réussi à tirer leur épingle du jeu en 2023.

Concernant les disponibilités en Île-de-France, les surfaces vacantes poursuivent leur consolidation (+ 3 % en évolution trimestrielle, + 13 % en évolution annuelle). Avec 4 630 000 m² libres pour la location ou la vente, il s'agit du plus haut niveau de disponibilités atteint depuis 10 ans. Le taux de vacance atteint désormais le seuil des 8,3 %. Il est à noter que

LES BUREAUX (SUITE)

les disponibilités de seconde main s'étoffent plus rapidement que les surfaces de 1^{ère} main (13 % contre 11 %). Environ 28 % du stock est neuf, une part stable depuis un an, soit environ 1,3 millions de m².

Dans Paris, l'offre immédiate reste stable au global, le taux de vacance se maintient à 3,6 % comme l'an passé. Mais, la configuration de l'offre est très hétérogène selon les arrondissements : les disponibilités sont ainsi en recul de 18 % dans le QCA, alors qu'elles connaissent un important rebond dans le secteur Paris 18-19-20, en raison d'importantes livraisons (environ 60 000 m² de surfaces neuves et restructurées).

Concentrant 40 % des offres disponibles de l'Île-de-France, le Croissant Ouest et la Défense disposent d'un stock toujours plus important, d'environ 1 726 000 m². Cette offre immédiate est principalement concentrée dans les sous-secteurs La Défense et Péri Défense, qui affichent des taux de vacance parmi les plus élevés d'Île-de-France (respectivement 15,5 % et 21,2 %). Cette configuration s'explique notamment par les importantes livraisons de la fin d'année 2022.

En Première Couronne, les disponibilités continuent de s'étoffer, notamment l'offre neuve qui progresse de 21 % en un an : le taux de vacance global du secteur atteint un pic, à 15,6 %. Ce chiffre recouvre deux configurations de marché opposées, avec d'une part les périphéries Est et Sud qui affichent des taux de vacance encore sous contrôle (respectivement 10 % et 13 %) et d'autre part la périphérie Nord dont la vacance atteint près de 21 % du parc immobilier. Cette situation s'explique notamment par les importantes opérations de renouvellement urbain lancées dans le cadre du Grand Paris et des Jeux Olympiques 2024.

Enfin en Deuxième Couronne, l'offre immédiate reste à un niveau quasi stable, soit 968 000 m² : elle progresse de 2 % trimestriellement et de 3 % annuellement. Les surfaces neuves représentent environ 17 % du stock et progressent principalement dans les secteurs de Marne-la-Vallée (+37 %) et le reste de la Deuxième Couronne (+20 %). Géographiquement, la Deuxième Couronne Sud concentre 38 % de l'offre immédiate et dispose du taux de vacance le plus élevé du secteur, à 11,9 %.

Concernant les valeurs locatives, l'écart important entre les niveaux de loyers de Paris et ceux de la périphérie illustre la situation très contrastée du marché francilien. Dans la Capitale, la raréfaction de l'offre maintient une pression à la hausse sur les loyers, notamment sur le marché du neuf.

Le loyer prime atteint ainsi 986 €/m²/an dans le QCA à la fin du T3 2023 (calcul EVOLIS). La tendance est identique, quoiqu'un peu moins prononcée sur le marché de seconde main.

Dans ces secteurs plus offreurs, comme La Défense, le Croissant Ouest ou la Première Couronne, l'ajustement des valeurs locatives reste limité. Dans un contexte de marché ralenti, la hausse de la vacance accroît fortement la concurrence entre les immeubles. Les valeurs locatives restent ainsi globalement stables : le loyer prime enregistré à la Défense s'établit ainsi à 544 €/m²/an au T3 2023. Cependant, les propriétaires sont enclins à consentir à des mesures d'accompagnement de plus en plus importantes pour conclure les négociations (jusqu'à 35 % en moyenne à la Défense).

Les valeurs locatives sont assez hétérogènes en Deuxième Couronne et connaissent des orientations diverses. Une légère correction des valeurs de commercialisations est notable en Deuxième Couronne Sud, alors qu'un secteur comme le Pôle de Cergy, sous-offreur, voit ses loyers repartir à la hausse à la fin du T3. La remontée des loyers sur le segment ancien traduit le recentrage de l'activité transactionnelle sur les surfaces de seconde-main de bonne qualité et sur les secteurs géographiques établis.

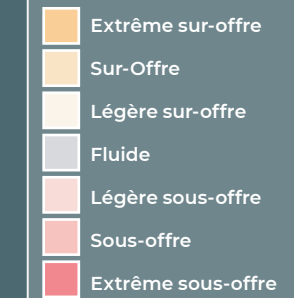


SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.

ETAT DU MARCHÉ FRANCIEN

EVOLIS a développé un indicateur pour situer l'état du marché.

La différence entre l'offre de bureaux immédiatement disponible et la demande placée annuelle est rapportée au parc de bureaux, estimé par l'ORIE, le tout rapporté sur une échelle de -3 à 3 points.



PARIS
demeure sous-offreur

LE CROISSANT OUEST
est nettement
sur-offreur

LA 1^{ÈRE} COURONNE
est sur-offreuse

LA 2^{NDE} COURONNE
souffre d'un déficit de la
demande

N°	Secteur	Offre Immédiate	Demande placée sur une année glissante
01	Paris QCA	136 000 m ²	435 990 m ²
02	Paris Centre Ouest Hors QCA	81 000 m ²	123 160 m ²
03	Paris 5-6-7	32 000 m ²	51 780 m ²
04	Paris 14-15	102 000 m ²	64 910 m ²
05	Paris 12-13	94 000 m ²	110 140 m ²
06	Paris 3-4-10-11	39 000 m ²	73 080 m ²
07	Paris 18-19-20	139 000 m ²	30 750 m ²
08	La Défense	545 000 m ²	172 490 m ²
09	Neuilly Levallois	146 000 m ²	92 320 m ²
10	Boucle Sud	246 000 m ²	132 790 m ²
11	Péri-Défense	687 000 m ²	192 290 m ²
12	Boucle Nord	102 000 m ²	11 680 m ²
13	Première Couronne Nord	745 000 m ²	134 880 m ²
14	Première Couronne Est	251 000 m ²	50 750 m ²
15	Première Couronne Sud	323 000 m ²	130 360 m ²
16	Deuxième Couronne Sud	369 000 m ²	73 940 m ²
17	Villes nouvelles - St Quentin	160 000 m ²	15 710 m ²
18	Villes nouvelles - Marne-La-Vallée	99 000 m ²	23 070 m ²
19	Pôle de Roissy	99 000 m ²	10 930 m ²
20	Villes nouvelles - Cergy	28 000 m ²	13 620 m ²
21	Reste Deuxième Couronne	210 000m ²	83 010 m ²



390 000 m²

DEMANDE PLACÉE



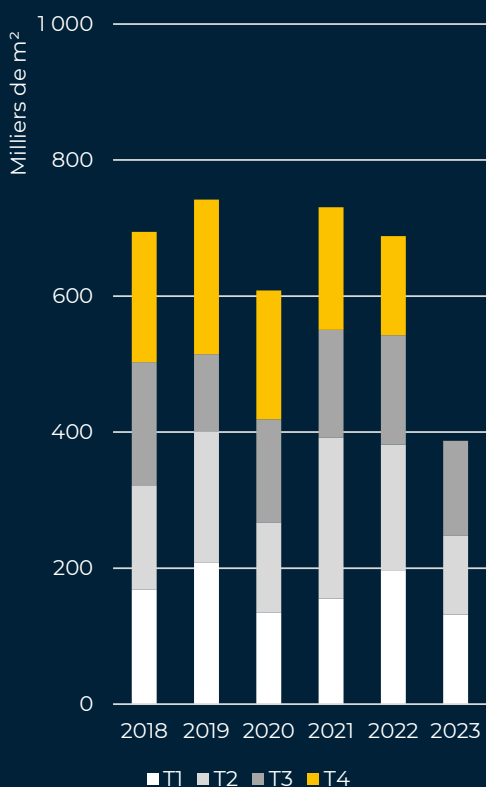
SOURCE : EVOLIS

1,20 M m²

OFFRE IMMÉDIATE

SOURCE : EVOLIS

LA DEMANDE PLACÉES DES LOCAUX D'ACTIVITÉS < 5 000 M² EN IDF



SOURCE : EVOLIS

LES LOCAUX D'ACTIVITÉS < 5 000 M²

COUP DE FROID SUR LES PETITES SURFACES

Les incertitudes économiques persistantes continuent d'impacter le marché des locaux d'activités de moins de 5 000 m² : à peine un peu plus de 180 signatures ont été enregistrées au cours des trois derniers mois, soit un volume commercialisé de 140 000 m².

Sur l'ensemble des trois premiers trimestres, la demande placée atteint à peine 390 000 m², un résultat en recul de près de 25 % par rapport à la moyenne quinquennale et même 30 % en-deçà de la performance de 2022 (à période comparable).

Dans la continuité du 1^{er} semestre, ce ralentissement concerne tous les créneaux de surfaces : les commercialisations de locaux de moins de 2 000 m² accusent une baisse annuelle de 33 % (à périmètre constant) quand la tranche supérieure (2 000 à 5 000 m²) recule de 23 %.

Avec près de 75 % des surfaces commercialisées en 2023, la Deuxième Couronne demeure le principal marché francilien. Trois EPCI représentent à eux-seuls 30 % de la demande placée : les communautés d'agglomération Grand Paris Sud et Paris-Saclay ainsi que la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise. Au sein de la Métropole du Grand Paris, la majorité des transactions se concentre au nord de la capitale dans les secteurs de la Première Couronne nord intra-A86 et de la Boucle Nord de Seine ou encore dans les communes de Seine-Saint-Denis situées à proximité immédiate de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle.

Outre la conjoncture économique dégradée, le dynamisme du marché est également contraint par la rareté de l'offre disponible. Bien qu'en hausse annuelle de 20 %, les tensions à l'offre restent vives : moins de 1 200 000 m² sont actuellement vacants. Les surfaces de première main sont encore plus rares avec seulement 335 000 m² immédiatement disponibles. En effet, le regain d'intérêt post Covid des investisseurs pour les locaux industriels a permis la livraison d'un ensemble de parcs d'activités. 60 % de l'offre se concentre en Deuxième Couronne. Parmi les territoires les plus offreurs figurent la Deuxième Couronne Sud (sud A86), le secteur de Paris Nord II ou encore Saint-Quentin-en-Yvelines.

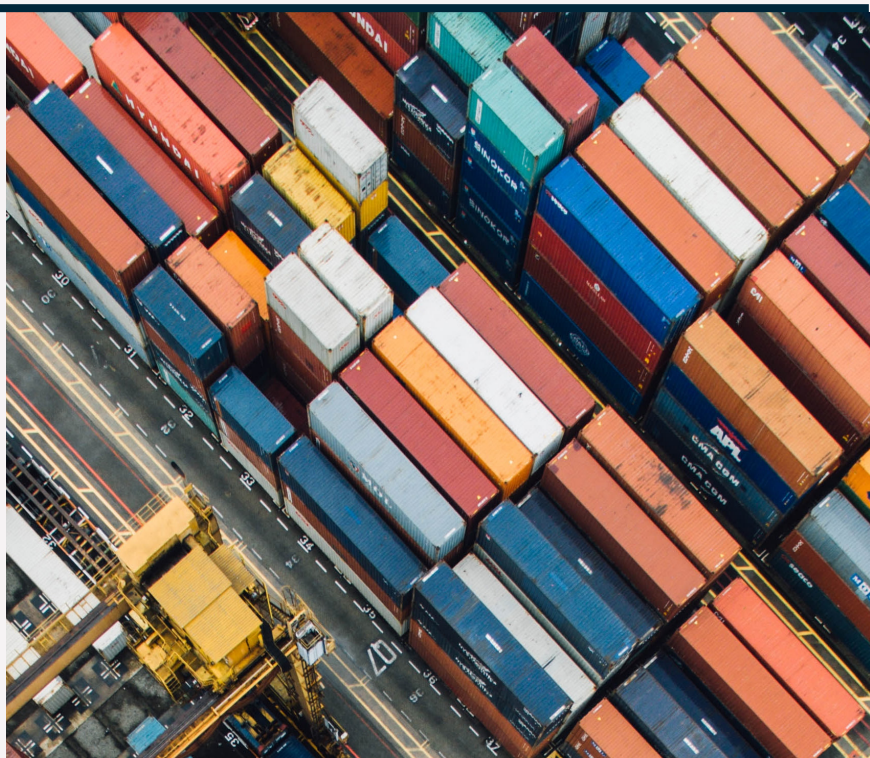
Ces tensions toujours fortes orientent les valeurs locatives à la hausse : le loyer moyen facial des locaux d'activités de moins de 5 000 m² enregistre une progression annuelle de 7 %. Les communes du nord des Hauts-de-Seine continuent d'afficher

LES LOCAUX D'ACTIVITÉS < 5 000 M² (SUITE)

les loyers les plus élevés d'Île-de-France : les cellules neuves se louent à plus de 220 €/m²/an. En Deuxième Couronne, les valeurs suivent également cette tendance haussière : les locaux idéalement situés dans les secteurs de Paris Nord II et de la CA Paris-Saclay peuvent se louer à plus de 150 €/m²/an.

La raréfaction de l'offre à la vente est encore plus prononcée : moins de 250 000 m² sont immédiatement disponibles à l'acquisition. Dans ce contexte, les valeurs vénales poursuivent leur ascension : le prix moyen de vente des locaux de seconde main progresse annuellement de 10 % quand le prix des surfaces neuves croît de 9 %.

SOURCE : EVOLIS.



ZOOM : LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS LOGISTIQUES DE PLUS DE 5 000 M²

Depuis le début de l'année, moins de 330 000 m² d'entrepôts logistiques de plus de 5 000 m² ont été commercialisés en Île-de-France, un volume en baisse annuelle de plus de 65 % (à période comparable).

La pénurie d'offre disponible ne permet pas de répondre aux demandes exprimées. L'activité est également bridée par les importantes tensions foncières : le nombre de terrains adaptés au développement d'une activité logistique reste particulièrement faible.

Dans ce contexte, les valeurs locatives continuent de suivre une tendance haussière : les entrepôts logistiques se louent généralement entre 60 et 70 €/m²/an, quand le loyer de présentation des plateformes logistiques de dernière génération frôle les 100 €/m²/an. Enfin, les messageries peuvent dépasser les 135 €/m²/an.

SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.



330 000 m²

DEMANDE PLACÉE DEPUIS LE DÉBUT DE
L'ANNÉE 2023
EN BAISSÉ ANNUELLE DE 65 %

SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.

LES COMMERCES

L'ESPOIR DES FÊTES DE FIN D'ANNÉE

Impossible de nier la conjoncture délicate qui impacte les résultats du commerce physique. Depuis quelques trimestres, ce domaine d'activité a connu une succession de crises et d'aléas économiques, obérant durablement son dynamisme.

D'une part, ce secteur est confronté à de nombreuses difficultés de recrutement. D'abord mis en évidence dans le domaine de la restauration et du tourisme, ce problème s'est étendu à d'autres secteurs du commerce physique : les enseignes peinent toujours à consolider leurs effectifs. D'autre part, l'inflation galopante a contribué à réduire les marges et les chiffres d'affaires de ces acteurs. L'augmentation des coûts de revient de leurs produits et la baisse du pouvoir d'achat de leurs clients a naturellement eu un impact sur les ventes. Par ailleurs, l'indice des loyers commerciaux étant indexé sur l'inflation (131,81 au deuxième trimestre en hausse de 6,60 % sur un an), la hausse des valeurs locatives menace directement la bonne santé de leur trésorerie.

Ainsi, beaucoup de retailers n'arrivent plus à rentabiliser leurs surfaces commerciales. La série de fermetures et liquidations judiciaires d'enseignes issues notamment des secteurs de la mode et de l'habillement se poursuit et montre à quel point ce secteur est fragilisé : Camaïeu, Go Sport, Gap France, Kaporal, Kookaï, André, Pimkie, Burton, San Marina... Minelli étant la dernière en date.

Alors que la rentrée est traditionnellement un temps fort pour le commerce physique, la fédération du commerce Procos fait état d'un ralentissement net de la consommation, généralisé à la majorité des secteurs (-4,2 % en septembre 2023). En outre, la fréquentation des magasins s'est très fortement dégradée en septembre (-12,5 % en repli annuel) avec un impact plus important dans les centres commerciaux que les centres-villes. (Observatoire Procos/Stackr). À ce titre, le dernier trimestre 2023, temps crucial de la consommation à la faveur des fêtes de fin d'année, est scruté avec intérêt.

Par ailleurs, la tenue des Jeux Olympiques en 2024 est guettée avec impatience par les acteurs de la profession qui espèrent profiter de l'arrivée massive de spectateurs internationaux et bénéficier ainsi d'un fort regain de la demande des consommateurs dans les prochains mois.

Conscient des enjeux et des difficultés, le gouvernement français a débloqué plusieurs mesures pour soutenir ce secteur, avec en premier lieu, le projet « Action Cœur de Ville ». Ce dispositif a permis de réduire la vacance commerciale en centre-ville pour les villes bénéficiaires : une décade de 1,7 pt en moyenne depuis le pic de 2020 (contre seulement -0,3 pt dans les villes hors ACV) selon les chiffres Codata.

Par ailleurs, en septembre 2023, l'État a lancé une nouvelle consultation, avec l'objectif de transformer les zones commerciales. Pour engager la mue de ces espaces, le Gouvernement prévoit de débloquer 24 millions d'euros dans le cadre d'un appel à projets, lancé ce 11 septembre auprès des collectivités, des aménageurs et des acteurs privés, mais également d'assouplir le cadre législatif entourant ces opérations de renouvellement.

« Les zones commerciales existent depuis soixante ans. Notre enjeu, c'est de définir celles des soixante prochaines années. Notre enjeu, c'est de les adapter aux défis de notre temps. Défis environnementaux et territoriaux, mais aussi défis économiques et sociaux », a déclaré Olivia Grégoire, ministre du Commerce et des PME. Une initiative saluée par les acteurs de la profession...

SOURCES : EVOLIS, PROCOS, CODATA, INSEE.

- 4,2 %

Consommation des ménages en biens en
septembre 2023
(variations mensuelles en %)

SOURCE : INSEE

+ 6,6 %

Evolution de l'indice des prix à
la consommation (IPC) en juin 2023

SOURCE : INSEE



20 400

CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7000

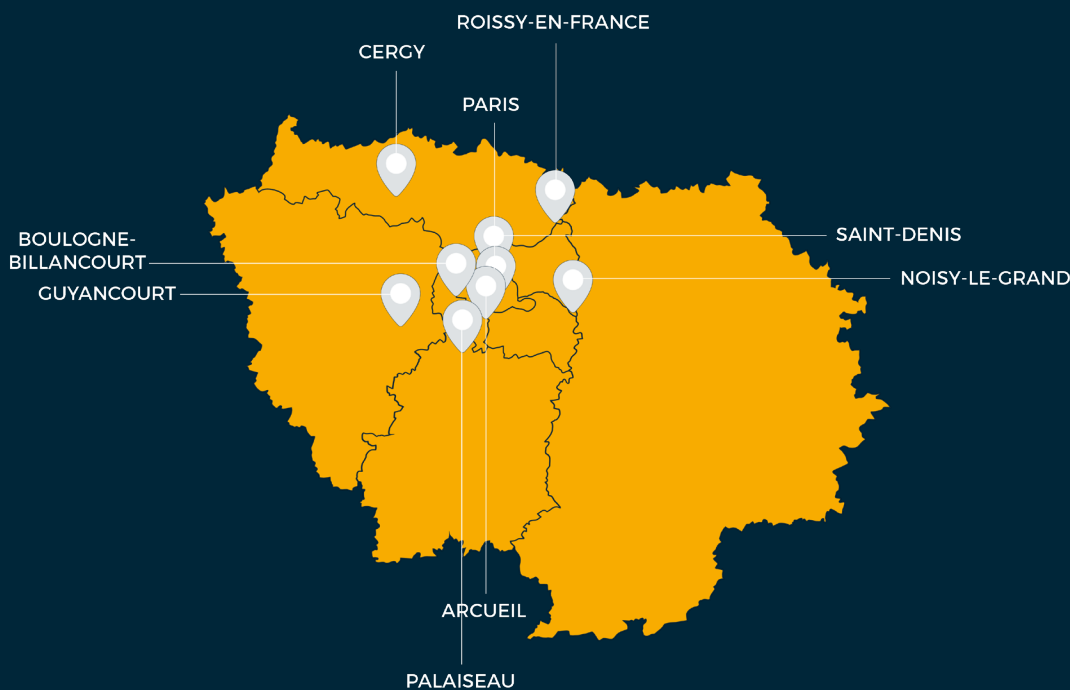
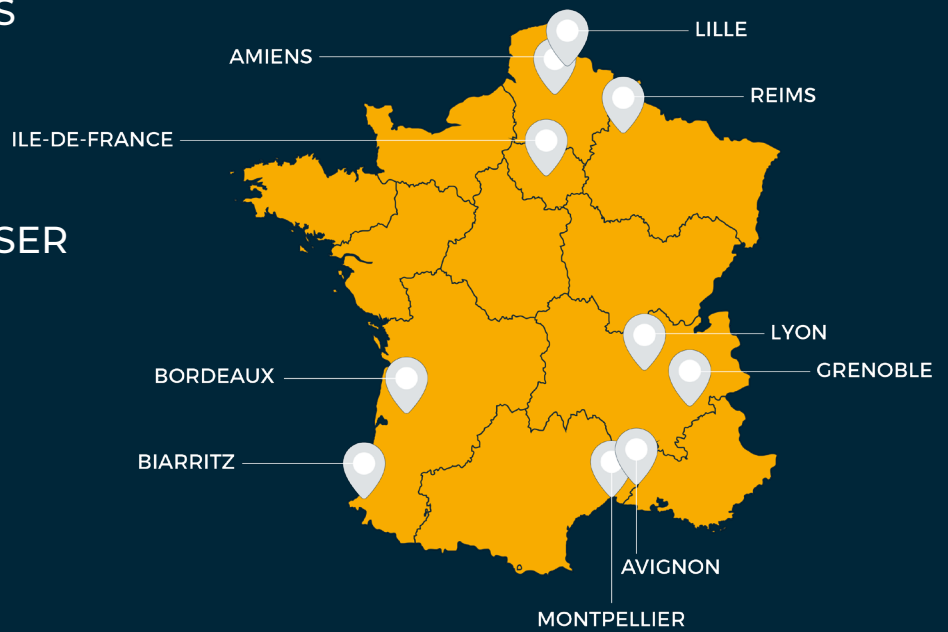
OFFRES À VOUS PROPOSER

23 ANS

D'EXPÉRIENCE

18 AGENCES

9 EN ILE-DE-FRANCE ET 9 EN RÉGION



LOUEZ
ACHETEZ ET OCCUPEZ VOS LOCAUX
VENDEZ, CÉDEZ
METTEZ EN (SOUS) LOCATION
INVESTISSEZ
FAITES GÉRER
AMÉNAGEZ

EVOLIS
www.evolis.fr

Quentin GRAFF

Directeur Études

Email: qgraff@evolis.fr

Émilie RENTÉ

Chargée d'Études

Email: erente@evolis.fr

Denny ABDUL PEÑA

Chargé de communication

Email: dabdulpena@evolis.fr

Laure CORMONT

Directrice Marketing & Communication

Email: lcormont@evolis.fr

Céline PLOUVIEZ-HOUP

Chargée de communication

Email: cplouviez@evolis.fr

Léa MAZZA

Chargée de communication

Email: lmazza@evolis.fr