

ESSENTIEL'IMMO
EVOLIS

ÎLE-DE-FRANCE

1^{ER} SEMESTRE 2023





SOMMAIRE

- L'actualité économique 03
- L'investissement 04
- Les bureaux 06
- Les locaux d'activités 10
- Les commerces 12

L'ACTUALITÉ ÉCONOMIQUE

PERSPECTIVES AMÉLIORÉES MALGRÉ LES DÉFIS PERSISTANTS

Le deuxième trimestre 2023 n'a pas permis de dissiper la plupart des incertitudes pesant sur l'économie mondiale en ce début d'année, à commencer par la persistance de risques géopolitiques et le maintien de l'inflation à un niveau élevé.

À l'échelle française, en dépit de quelques signaux encourageants comme la reprise à la hausse des exportations et le léger reflux de l'inflation, la bonne tenue de l'économie demeure toujours fragilisée et n'observera qu'une croissance modérée en 2023, comme le soulignent les dernières prévisions de juin publiées par l'INSEE. Alors que les premières estimations de l'évolution du PIB au T1 2023 s'établissaient autour de + 0,2 %, les nouvelles données de l'INSEE quant à la croissance économique, sont légèrement réhaussées à 0,7 %.

Plusieurs indicateurs repassent ainsi graduellement au vert et expliquent la progressive détente de la mécanique inflationniste constatée ces derniers mois : le coût de l'énergie se normalise tandis que les risques de rupture d'approvisionnement s'éloignent durablement.

Après avoir atteint son pic au premier trimestre, l'inflation mesurée comme l'indice des prix à la consommation devrait refluer progressivement en seconde partie de l'année 2023, pour revenir autour de 2 % d'ici 2025 (sous réserve de l'absence de nouveaux chocs économiques ou politiques). Bien que les prix à la consommation restent élevés et ne rendent pas encore compte de cette détente progressive, la hausse de l'inflation observe un rythme plus mesuré : en juin 2023, les prix à la consommation augmentent de 0,2 % sur un mois et de 4,5 % sur un an, après avoir connu une hausse plus prononcée de 5,1 % en mai.

Bien que le moral des chefs d'entreprises et le climat des affaires en France peinent à retrouver un niveau encourageant, la production industrielle est repartie à la hausse (2,6 % en glissement annuel en mai 2023) tandis que la situation de l'emploi s'améliore peu à peu. L'emploi salarié progresse annuellement de 1,7 %, parallèlement à la décrue du taux de chômage, estimé à 7,1 % à l'issue du T1 2023.

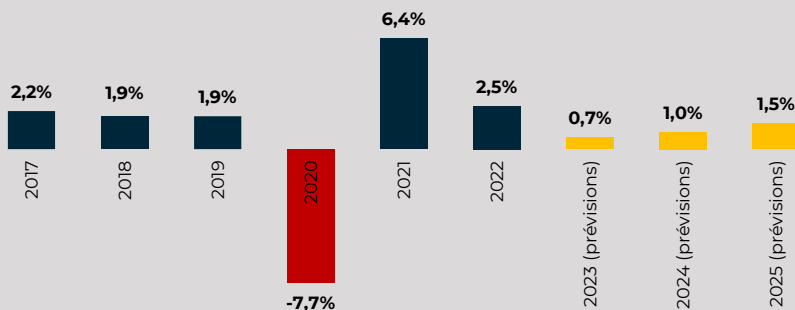
Même si le ralentissement économique est marqué, l'économie française pourrait réussir à sortir progressivement de cette période inflationniste sans récession, comme le laissaient craindre les prévisions les moins optimistes de ce début d'année : un tel scénario restera à confirmer dans les prochains mois.

SOURCES : BANQUE DE FRANCE, INSEE, EVOLIS.



ÉVOLUTION DU PRODUIT INTÉRIEUR BRUT EN FRANCE

(DONNÉES : BANQUE DE FRANCE)



CHIFFRES CLÉS

INFLATION EN
JUN 2023
EN FRANCE

4,5 %

EN HAUSSE SUR UN AN

SOURCE : INSEE

TAUX DE CHÔMAGE
EN FRANCE AU T1
2023

7,1 %

EN BAISSÉ SUR UN AN

SOURCE : INSEE

INDICATEUR DU CLIMAT
DES AFFAIRES EN
JUN 2023 EN FRANCE

100 pts

EN BAISSÉ SUR UN AN

SOURCE : INSEE

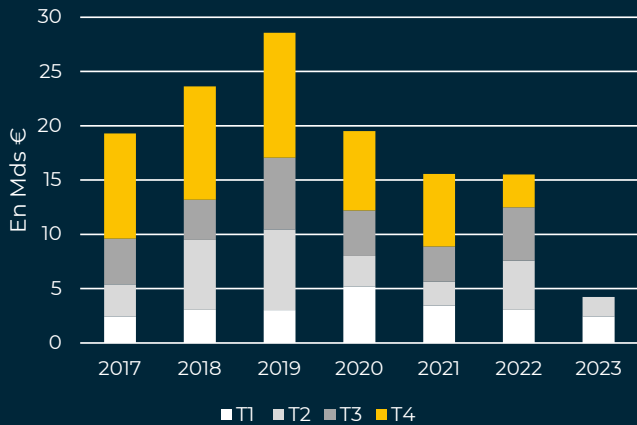
L'INVESTISSEMENT

UN HORIZON ENCORE FLOU

Au 1^{er} semestre 2023, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux d'activités, entrepôts et commerce) reste pénalisé par la conjoncture économique internationale toujours dégradée. Seulement 6,2 milliards d'euros ont été investis en France au cours des six premiers mois de l'année, un volume en recul de plus de 50 % par rapport à la même période en 2022. Dans la continuité du 1^{er} trimestre 2023, les marchés régionaux demeurent bien en-deçà de leur performance de 2022 et n'enregistrent que près de 2 milliards d'euros, un montant en régression annuelle de plus de 50 %.

MONTANTS INVESTIS EN IDF (EN MDS €)

SOURCE : EVOLIS



par INGKA CENTRES (IKEA). Le ralentissement de l'activité sur les segments inférieurs (opérations de moins de 100 millions d'euros) est aussi conséquent : les sommes investies régressent de plus de 40 %.

En juin, la Banque centrale européenne a annoncé une nouvelle augmentation de son principal taux directeur à 3,50 %, sa huitième depuis juillet 2022 (+ 400 points de base en 12 mois). Dans ces conditions, l'OAT à 10 ans se maintient à un niveau élevé (2,937 % au 30 juin 2023) et provoque une nouvelle hausse des taux d'usure des prêts immobiliers de plus de 10 ans atteint 4,84 % au 1^{er} juillet 2023).

Ce contexte contraint de plus en plus de vendeurs, tout particulièrement les institutionnels, à devoir accepter le *repricing* de leurs actifs. La nouvelle hausse des taux de rendement témoigne pleinement de cette phase de correction des valeurs qui concerne désormais toutes les classes d'actifs dans tous les territoires. Le taux de rendement *prime* des bureaux dans le Quartier Central des Affaires progresse, par exemple, de 30 points de base par rapport au trimestre précédent pour atteindre 3,30 %. Le taux *prime* des boutiques situées à des emplacements numéro 1 dans Paris croît également pour atteindre 4,20 %. Enfin, le taux de rendement *prime* de la logistique reste stable à 4,75 % mais avait d'ores et déjà connu plusieurs hausses successives au cours des précédents trimestres.

En dépit de ce résultat semestriel bien en-deçà de l'habituel dynamisme du marché, il convient toutefois de souligner que les intentions d'investissement restent présentes. Ceci pourrait conduire, dès que les incertitudes économiques seront totalement dissipées, à une reprise de l'activité. En l'état, l'absence de visibilité sur l'évolution des taux provoque un certain attentisme chez de nombreux investisseurs quand la conjoncture toujours dégradée (inflation toujours soutenue, hausse des défaillances d'entreprises, difficultés liées aux remboursements des prêts garantis par l'État...) les pousse à favoriser les opérations les plus sécurisées.

Bien qu'il représente près de 70 % des montants investis en 2023, le marché francilien souffre également d'un fort ralentissement. À peine 1,8 milliard d'euros ont été investis au cours du 2^{ème} trimestre, une performance en baisse annuelle de plus de 60 %. Sur l'ensemble du semestre, les sommes investies en Île-de-France n'atteignent que 4,2 milliards d'euros (- 44 % sur un an). Cette contraction concerne toutes les tranches de prix : seules 9 transactions de plus de 100 millions d'euros sont recensées, un niveau près de 65 % inférieur à la moyenne quinquennale. L'acquisition par VALESCO de la Tour Sequana à Issy-les-Moulineaux auprès d'ACCOR pour 460 M€ constitue la principale opération des trois derniers mois et la deuxième signature la plus importante de l'année après l'acquisition du centre commercial Italie Deux au 1^{er} trimestre



4,2 Mds€

MONTANTS INVESTIS DEPUIS LE DÉBUT DE L'ANNÉE 2023

SOURCE : EVOLIS

3,30 %

TAUX DE RENDEMENT *PRIME* BUREAUX QCA

SOURCE : EVOLIS

4,75 %

TAUX DE RENDEMENT *PRIME* LOGISTIQUE

SOURCE : EVOLIS

4,20 %

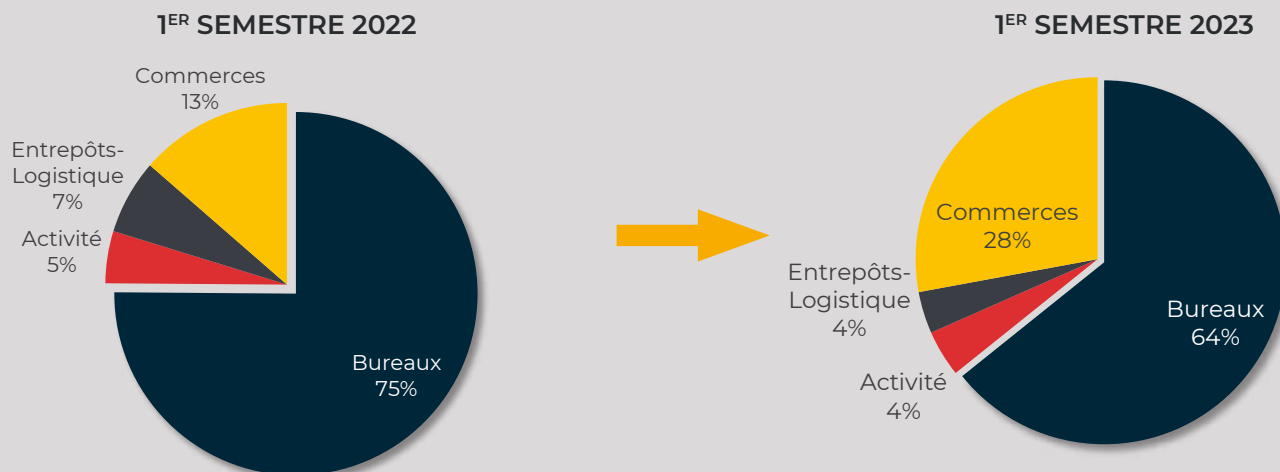
TAUX DE RENDEMENT *PRIME* COMMERCE

SOURCE : EVOLIS

SOURCES : BCE, BANQUE DE FRANCE, IMMOSTAT, EVOLIS.

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS EN ILE-DE-FRANCE

SOURCE : EVOLIS



L'INVESTISSEMENT (SUITE)

PARIS TOUJOURS PLEBISCITÉ

Avec plus de 2,3 milliards d'euros investis au 1^{er} semestre, Paris demeure très largement le marché le plus prisé par les investisseurs. Parmi les transactions significatives des trois derniers mois figurent notamment l'acquisition du centre commercial Passy Plaza par AEW pour 130 M€. La très grande opération réalisée par VALESCO à Issy-les-Moulineaux et plusieurs transactions > 50 M€ telles que l'acquisition par GROUPAMA IMMOBILIER de Crystal Défense à Nanterre ou l'arbitrage en faveur de WEINBERG CAPITAL PARTNERS du siège de BASF à Levallois-Perret permettent au Croissant Ouest d'occuper la seconde place. Après un 1^{er} trimestre marqué par la cession du futur campus de STELLANTIS à Poissy, l'activité en Deuxième Couronne ralentit mais reste animée par quelques signatures d'envergure à l'instar de l'immeuble V repris par ATLAND VOISIN à Versailles.

DES BUREAUX TOUJOURS PRIVILÉGIÉS EN PÉRIODE DE CRISE

Portés par la cession de la Tour Sequana, les bureaux trustent près de 65 % des sommes investies au cours du premier semestre. En dépit des multiples incertitudes du marché locatif liées à l'évolution des modes de travail (progression du télétravail, mise en place du flex-offices...) et aux nouvelles réglementations environnementales (décret tertiaire, PLU Bioclimatique...), les bureaux *core/core +* (en particulier dans le QCA) demeurent une valeur sûre aux yeux de nombreux investisseurs en cette période de turbulences économiques. Parmi les autres opérations majeures figurent notamment l'acquisition par la CRPN de l'immeuble Galilée Vernet dans le 8^{ème} arrondissement ou encore la VEFA en faveur de PROGAMA, de GA PROMOTION et du CREDIT AGRICOLE du futur campus STELLANTIS.

LA TRÈS BONNE PERFORMANCE DU COMMERCE

Après un 1^{er} trimestre marqué par l'opération d'INGKA CENTRES (centre commercial Italie Deux et son

extension Italik) et plusieurs signatures d'envergure telles que l'acquisition par KERING du 35-37 Montaigne et la finalisation de la cession par CNP ASSURANCES d'un portefeuille de *retail parks* majoritairement situés en Deuxième Couronne, le marché des locaux commerciaux marque le pas au 2^{ème} trimestre. L'arbitrage au profit d'AEW du centre commercial Passy Plaza constitue la seule opération majeure du trimestre. Sur l'ensemble du semestre, les investissements sur cette typologie d'actifs atteignent toutefois près de 1,2 milliard d'euros, un niveau largement supérieur à la moyenne quinquennale à période comparable (+ 44 %).

L'ACTIVITÉ ET DE LA LOGISTIQUE TOUJOURS BRIDÉES PAR LA RARETÉ DE L'OFFRE

Avec un peu plus de 300 millions d'euros investis au cours de ce début d'année, le marché des locaux d'activités et de la logistique présente un résultat en demi-teinte, toujours contraint par la rareté de l'offre existante. L'absence de grande transaction pénalise particulièrement ce volume semestriel. Le second semestre pourrait toutefois être plus animé : plusieurs transactions d'envergure sont en cours de finalisation et pourraient donc inverser la tendance dans les prochains mois, témoignant ainsi de l'appétence toujours forte des investisseurs pour ces classes d'actifs. Les opportunités de développements sont également toujours bridées par l'augmentation des coûts de construction et la raréfaction des réserves foncières, un phénomène amplifié par les nouvelles normes environnementales et notamment les politiques de lutte contre l'artificialisation des sols. Ce contexte crée, en particulier pour les parcs d'activités, une véritable dichotomie entre des promoteurs désireux de répercuter la hausse de leurs coûts et des investisseurs, à la recherche d'une rentabilité suffisante (taux de rendement minimum de 7 %), qui restent attentifs aux loyers prévisionnels, par crainte de décourager de potentiels utilisateurs avec des valeurs locatives trop élevées.

SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.



LES BUREAUX

REPRISE CONTRARIÉE

Après un début d'année en demi-teinte, marqué par un contexte économique défavorable, le marché des bureaux en Île-de-France redresse difficilement le cap au deuxième trimestre 2023.

L'activité enregistrée entre avril et juin observe un léger rebond trimestriel, avec 421 000 m² commercialisés au T2 contre 395 000 m² au T1. Pourtant le ralentissement initié en début d'année perdure : avec un volume proche de 816 000 m², la demande placée affiche une baisse annuelle de - 22 %, un recul assez similaire à celui observé en comparaison avec la moyenne décennale à période comparable (- 21 %). Contraintes par un contexte économique encore défavorable, les entreprises, privilégiant une posture attentiste, préfèrent différer leur projet immobilier dans l'espoir d'une plus grande lisibilité du contexte économique dans les prochains mois.

Représentant 27 % de l'activité globale, la demande placée > 5 000 m² comptabilise 224 350 m², à travers 21 signatures. Alors qu'une douzaine de grandes signatures sont en moyenne actées trimestriellement en Ile-de-France, à peine 7 signatures supérieures à 5 000 m² avaient été enregistrées au premier trimestre 2023 (ce nombre incluant rétrospectivement la création du Campus Stellantis à Poissy d'une surface avoisinant 39 000 m²). Avec 14 signatures recensées, les grands utilisateurs se sont montrés moins frileux au second trimestre, notamment dans la Capitale. Cependant, malgré le regain de dynamisme, le segment > 5 000 m² reste pénalisé par son décevant début d'année et accuse un retard de 30 % comparé à l'an passé.

Sur les autres segments de surfaces, plus résilients et moins sujets aux importantes variations trimestrielles, le repli annuel est moins prononcé. Le segment intermédiaire enregistre une baisse de - 20 %, tandis que le segment inférieur à 1 000 m² recule modérément de 15 %. Avec un total de 1319 signatures, le segment des petites surfaces occupe le cœur du marché en Île-de-France et concentre 41 % de la demande placée. Cette proportion augmente encore à l'échelle parisienne : avec 753 signatures < 1 000 m² pour un volume commercialisé approchant 187 000 m², les petites signatures représentent 52 % de la demande placée.

Si l'activité du T2 n'a pas permis de corriger la trajectoire baissière de l'ensemble du marché en Île-de-France, elle a néanmoins permis à plusieurs secteurs de tirer leur épingle du jeu.

Au T1, aucune transaction > 5 000 m² n'avait animé le marché parisien. C'est chose faite au T2, avec pas moins de 5 signatures, exclusivement localisées dans le Quartier Central des Affaires. La remarquable prise à bail du 54-56 rue la Boétie par ROTHSCCHILD & CO, d'une surface supérieure à 20 000 m², constitue la transaction la plus importante du second trimestre 2023. Traditionnels acteurs du marché dans ces quartiers centraux parisiens, les entreprises du secteur de la Banque et des Finances se sont



816 000 m²

DEMANDE PLACÉE DEPUIS LE DÉBUT DE
L'ANNÉE 2023

EN BAISSÉ ANNUELLE DE 22 %

21

NOMBRE DE SIGNATURES > 5 000 M²

4 495 000 m²

OFFRE IMMÉDIATE À LA FIN DU T2 2023
EN HAUSSE ANNUELLE DE 10 %

8 %

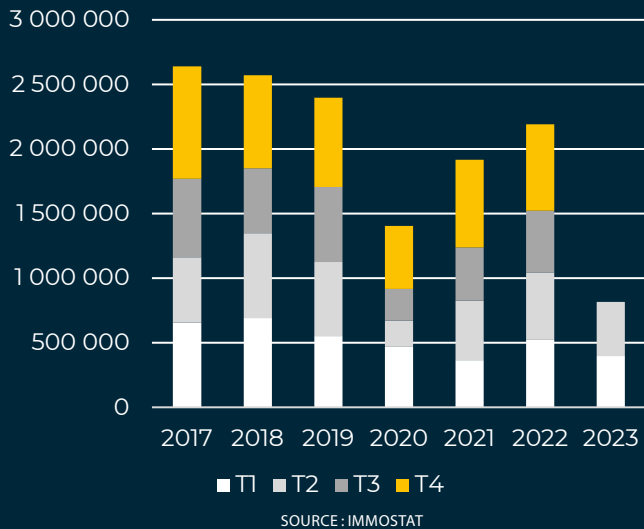
TAUX DE VACANCE À LA FIN DU T2 2023
EN HAUSSE ANNUELLE

SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS, ORIE.

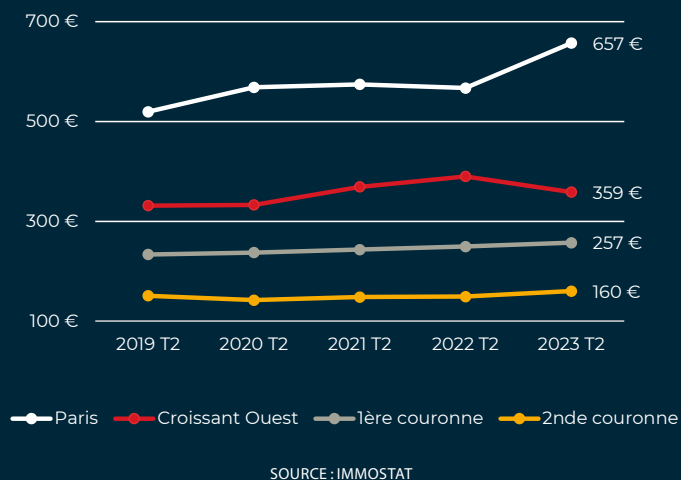
LES BUREAUX (SUITE)

LA DEMANDE PLACÉE DE BUREAUX EN IDF

(EN M²)



LES LOYERS MOYENS PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE (PONDÉRÉS)



ainsi montrées particulièrement actives sur le créneau de surface supérieur à 5 000 m². Géographiquement, Paris conserve son statut phare du marché francilien, malgré le manque d'offre disponible. La centralité reste un atout majeur de la capitale, qui capte 44 % de la demande placée en Ile-de-France (toutes surfaces confondues). Le dynamisme observé dans le QCA, boosté par les signatures > 5 000 du T2, est sans appel : avec un volume commercialisé proche de 196 000 m², ce résultat semestriel est supérieur de 3 % à la moyenne décennale. Cependant, ce rebond trimestriel, circonscrit au Quartier des Affaires, reste insuffisant pour compenser le recul de l'activité dans les autres arrondissements parisiens. Fonctionnant sur un rythme de commercialisation en deçà de son potentiel, le marché des bureaux parisiens comptabilise moins de 360 000 m², un résultat en baisse annuelle de 27 % et inférieur de 17 % à la moyenne décennale à période comparable.

En dehors de Paris, les grands utilisateurs ont également plébiscité le quartier d'affaires de La Défense et les communes du Croissant Ouest à ses proches alentours. Inférieures à 10 000 m², les deux prises à bail d'EMERIA dans la Tour Aurore (6 500 m²) et de WILLIS TOWER WATSON dans la Tour Hekla n'auront toutefois pas permis de compenser le recul des signatures sur le segment intermédiaire. La demande placée enregistrée dans le quartier d'affaires depuis le début de l'année, environ 65 000 m², reste largement inférieure de 32 % à la moyenne décennale.

Autour de la Défense, c'est principalement la commune de Nanterre que ciblent en priorité les grands utilisateurs, comme en témoignent les deux signatures > 10 000 m² d'EDF RENOUELABLES et ALD AUTOMOTIVES. À l'exception du secteur Boucle Nord affichant un résultat décevant, les marchés du Croissant Ouest, à savoir la Boucle Sud, Neuilly-Levallois et Péri Défense, ont chacun connu un rebond trimestriel. Signe encourageant quant à la bonne santé du marché immobilier, l'activité est notablement en hausse sur l'ensemble des créneaux de surfaces.

En Première Couronne, le marché des bureaux conserve une orientation haussière, à la suite d'un premier trimestre record : ce secteur géographique occupe une part de plus en plus importante à l'échelle de l'Ile-de-France (17 % contre 12 % l'an passé). Il s'agit du seul secteur en Ile-de-France qui voit son marché progresser au premier semestre 2023.

Concernant les disponibilités, le rebond des livraisons et le ralentissement du marché locatif ont un sensible impact sur l'offre immédiate. Les surfaces disponibles en Ile-de-France poursuivent leur consolidation (+2 % en évolution trimestrielle, +10 % en évolution annuelle). Avec 4 495 000 m² disponibles, il s'agit du plus haut niveau de disponibilités atteint depuis 10 ans. Corollaire logique, le taux de vacance atteint désormais le seuil des 8 %.

Géographiquement, le marché francilien demeure profondément polarisé. Avec 633 000 m² disponibles, Paris représente à peine 15 % du marché. Malgré la mise en chantier d'un nombre important d'immeubles de bureaux, le taux de vacance reste durablement sous le seuil des 4 %, et atteint des niveaux inférieurs encore dans les arrondissements les plus convoités. L'impact des nouvelles livraisons dans Paris reste faible : en effet, les projets dont la livraison est prévue à court terme, principalement des restructurations, sont majoritairement précommercialisés dans le QCA. Néanmoins, à l'offre conventionnelle de bureaux viennent s'ajouter les surfaces en coworking et l'offre composée de bureaux en sous-location. Ces deux phénomènes touchent particulièrement Paris intra-muros où l'offre traditionnelle demeure restreinte, à des niveaux de loyers élevés : dans un environnement de marché demeurant incertain, les entreprises plébiscitent ces solutions, qui présentent de nombreux avantages en termes de flexibilité, de services proposés et de réduction des coûts locatifs.

LES BUREAUX (SUITE)

À l'inverse, les disponibilités s'étoffent en périphérie, notamment dans le Croissant Ouest et la Première Couronne, qui affichent les taux de vacance les plus élevés de la région. Les programmes neufs sont majoritairement livrés en dehors de Paris, liés aux opérations urbaines dans le cadre du Grand Paris et de la tenue des Jeux Olympiques 2024. La consolidation de l'offre immédiate s'est avant tout faite par l'addition de surfaces neuves, qui atteignent des volumes inédits dans ces secteurs. Des pics de vacance sont observables sur certains secteurs dont Péri-Défense et la Première Couronne Nord, avoisinant par endroit les 20 %.

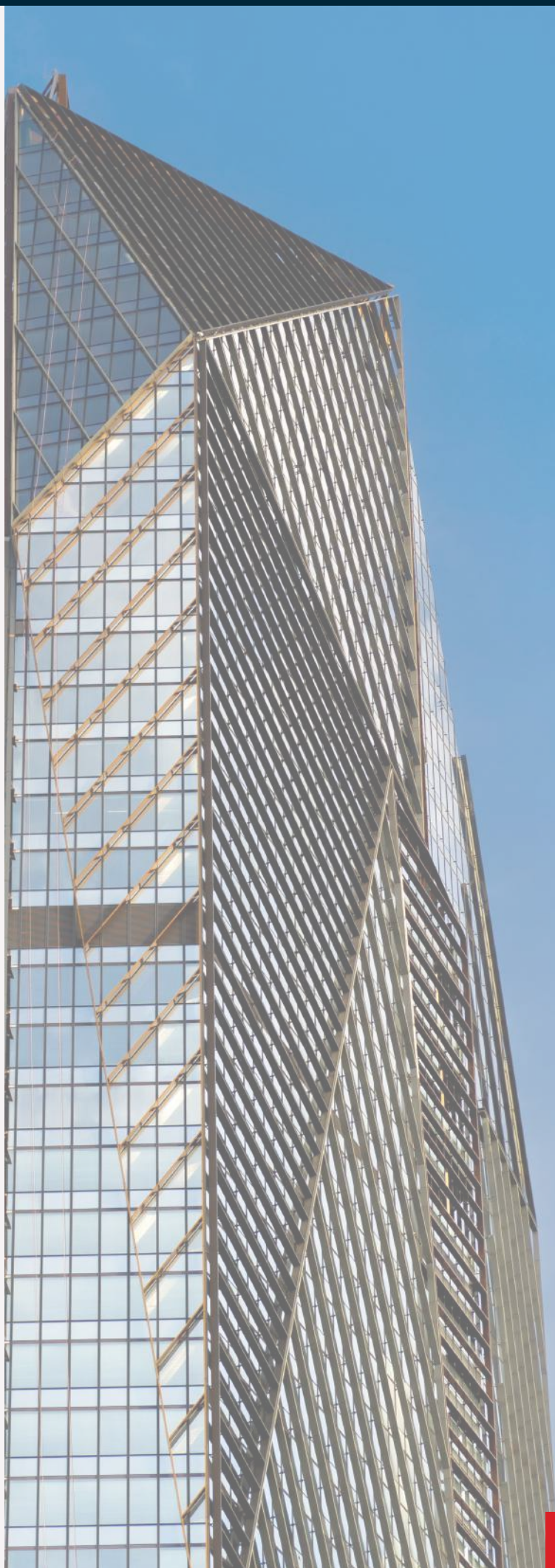
À l'issue du T2 2023, force est de constater que les valeurs locatives se sont globalement maintenues dans une fourchette haute. La tendance haussière des loyers est généralisée à l'ensemble de l'IDF, sur le segment du neuf (+ 0,5 %), comme du seconde main (+ 3,6 %). Cependant, dans un environnement de marché où l'offre se consolide (+ 10 % en un an) et l'activité transactionnelle ralentit (- 22 %), la résistance des loyers de bureaux en Île-de-France n'est pas notable dans l'ensemble des secteurs.

Dans Paris, la variation des valeurs *prime* reste anecdotique pour la majorité des arrondissements et se maintient au-delà de 950 €/m²/an. Le loyer prime est en effet tiré à la hausse par un certain nombre de signatures emblématiques dans le QCA. L'intérêt pour les immeubles de qualité, bien localisés, ne faiblit pas de la part des sociétés qui souhaitent s'implanter dans des actifs bénéficiant de toutes les prestations, à l'exemple de la signature à plus 1 100 €/m² par LVMH dans le Cloud.

Sur le marché de seconde main, les valeurs locatives restent également élevées (à 697 €/m²/an pour le QCA). Cette tension haussière est surtout notable dans Paris, un peu moins en périphérie où l'offre est plus abondante.

La bonne tenue du marché en Première Couronne se reflète dans la progression des valeurs de seconde main à 261 €/m²/an contre 248 €/m²/an un an plus tôt, soit une hausse annuelle de 5 %. Dans le Croissant Ouest, secteur très offreur, l'ajustement des valeurs locatives reste limité à - 4 %, et se conjugue à l'allongement des mesures d'accompagnement consenties par les propriétaires.

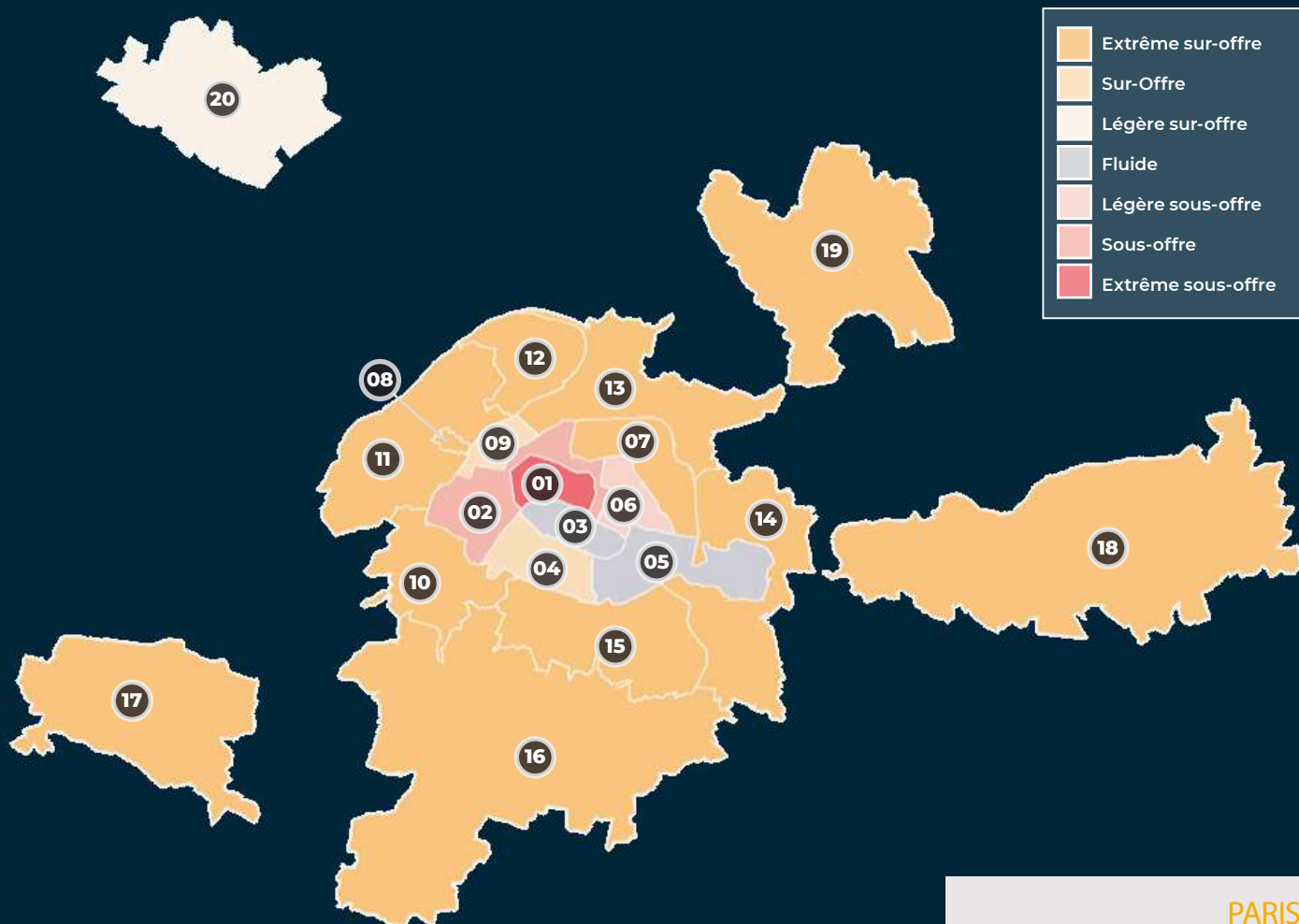
L'écart entre les niveaux de loyers de Paris et ceux de la périphérie illustre la situation très contrastée du marché francilien. Alors que le marché des derniers mois pouvait laisser entrevoir une correction progressive de ce déséquilibre en accélérant le rythme de commercialisation de l'offre dans certains secteurs de 1ère couronne, l'absence d'amélioration du contexte économique depuis plusieurs mois fait toujours peser le risque d'amplification d'un ralentissement de la demande et d'une vacance élevée hors de la capitale. Dans la configuration actuelle du marché et de l'environnement économique, les prévisions demeurent inchangées pour la fin d'année, avec un atterrissage de la demande placé estimé aux alentours de 1,8 million de m².



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.



N°	Secteur	Offre Immédiate	Demande placée sur une année glissante
01	Paris QCA	145 000 m ²	456 000 m ²
02	Paris Centre Ouest Hors QCA	83 000 m ²	140 800 m ²
03	Paris 5-6-7	31 000 m ²	34 700 m ²
04	Paris 14-15	104 000 m ²	55 200 m ²
05	Paris 12-13	92 000 m ²	97 100 m ²
06	Paris 3-4-10-11	38 000 m ²	69 200 m ²
07	Paris 18-19-20	140 000 m ²	41 600 m ²
08	La Défense	550 000 m ²	147 800 m ²
09	Neuilly Levallois	144 000 m ²	110 200 m ²
10	Boucle Sud	233 000 m ²	102 200 m ²
11	Péri-Défense	669 000 m ²	178 300 m ²
12	Boucle Nord	101 000 m ²	6 800 m ²
13	Première Couronne Nord	704 000 m ²	137 200 m ²
14	Première Couronne Est	232 000 m ²	56 300 m ²
15	Première Couronne Sud	280 000 m ²	117 800 m ²
16	Deuxième Couronne Sud	359 000 m ²	81 100 m ²
17	Villes nouvelles - St Quentin	159 000 m ²	14 000 m ²
18	Villes nouvelles - Marne-La-Vallée	101 000 m ²	12 900 m ²
19	Pôle de Roissy	100 000 m ²	10 300 m ²
20	Villes nouvelles - Cergy	26 000 m ²	13 100 m ²
21	Reste Deuxième Couronne	204 000 m ²	80 100 m ²

PARIS
retrouve une situation sous-offreuse

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



236 000 m²

DEMANDE PLACÉE



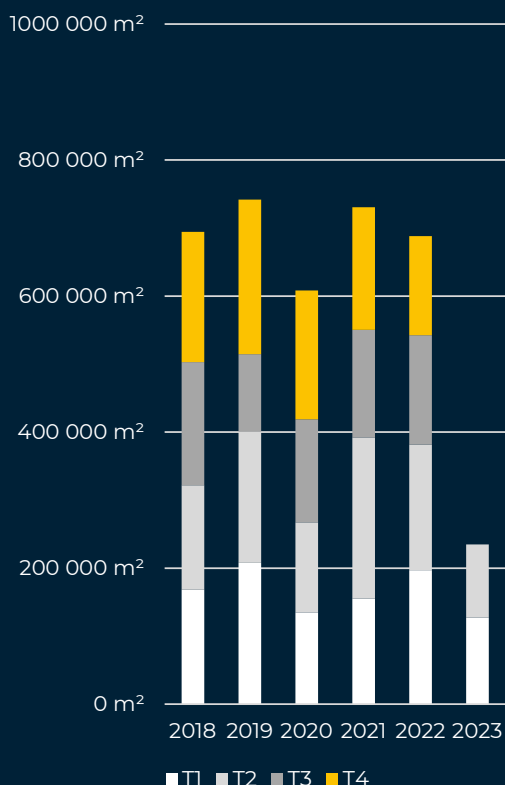
SOURCE : EVOLIS

1,10 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

UN MARCHÉ TOUJOURS RALENTI

Dans la continuité du début d'année, l'activité du marché des locaux d'activités de moins de 5 000 m² reste ralentie. Au cours du 1^{er} semestre, seules 360 signatures ont été actées contre une moyenne quinquennale de 455 signatures, soit un volume commercialisé de plus de 235 000 m² (- 33 % par rapport à la moyenne quinquennale). Comparé à l'excellent dynamisme du 1^{er} semestre 2022, ce ralentissement atteint même 38 % et affecte toutes les tranches de surfaces. Ainsi, les commercialisations de locaux de moins de 2 000 m² affichent un recul annuel de 41 % (à périmètre constant) quand le volume commercialisé des surfaces de plus de 2 000 m² accuse une baisse de 33 %.

Géographiquement, le poids de la Deuxième Couronne demeure prépondérant : elle truste près de 75 % de la demande placée. Parmi les territoires les plus dynamiques figurent notamment Marne-la-Vallée, la communauté d'agglomération (CA) Paris-Saclay ou encore la CA Grand Paris Sud. En Première Couronne, la majorité des surfaces commercialisées se situe au nord de Paris.

Si la conjoncture économique toujours dégradée impacte nécessairement les projets immobiliers des entreprises, les demandes exprimées restent toutefois nombreuses mais sont toujours bridées par la faible vacance francilienne. Bien qu'en hausse sur un an de 12 %, l'offre immédiate reste limitée à seulement 1 100 000 m². La Deuxième Couronne concentre plus de 60 % de ces disponibilités. Les secteurs de Paris Nord II, de la CA Grand Paris Sud ou de Cergy-Pontoise comptent ainsi parmi les territoires les plus offreurs de toute l'Île-de-France.

L'offre de première main est encore plus restreinte : moins de 280 000 m² neufs sont actuellement vacants. Toutefois, l'intérêt croissant des investisseurs pour cette classe d'actifs a permis de soutenir l'activité de promotion, et ce malgré la hausse des coûts de construction, et d'acter un premier renouvellement du parc des locaux d'activités. Ainsi, plus de 300 000 m² neufs supplémentaires devraient être livrés d'ici l'été 2024.

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

Dans ce contexte, les valeurs locatives poursuivent leur ascension. Le loyer moyen facial des locaux d'activités de moins de 5 000 m² progresse de 9 % en un an.

En Première Couronne intra-A86, les bâtiments les mieux situés peuvent se louer à plus de 165 €/m²/an et même dépasser les 200 €/m²/an dans le secteur Boucle Nord. La Deuxième Couronne n'échappe pas à cette tendance haussière : au sud de l'A86, les loyers des locaux neufs idéalement situés peuvent avoisiner les 150 €/m²/an.

Moins de 390 000 m² sont disponibles à l'acquisition sous un an. La rareté de l'offre à la vente provoque une nouvelle hausse des valeurs vénales : le prix moyen des locaux de seconde main affiche une croissance annuelle de 12 %. Dans un contexte d'augmentation des coûts des matériaux, la valeur moyenne des locaux neufs progresse également de 8 %.

SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.



FOCUS LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS LOGISTIQUE > 5 000 M²

Au premier semestre 2023, la demande placée des entrepôts logistiques de plus de 5 000 m² en Île-de-France atteint 231 300 m², un volume 65 % inférieur aux commercialisations de 2022 à période comparable.

La raréfaction de l'offre disponible et le nombre limité de réserves foncières adaptées continuent de brider les opportunités.

Dans ce contexte, les valeurs locatives continuent de suivre une tendance haussière : les entrepôts logistiques se louent généralement entre 60 et 65 €/m²/an quand le loyer de présentation des plateformes logistiques de dernière génération peut atteindre 95 €/m²/an.

SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.



231 300 m²
DEMANDE PLACÉE DEPUIS LE DÉBUT DE
L'ANNÉE 2023
EN BAISSÉ ANNUELLE DE 65 %

SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.

LES COMMERCES

VENTS CONTRAIRES

Toujours chahuté par l'actualité et le contexte économique, le commerce physique a connu une succession de crises et d'aléas politiques qui ont eu un impact majeur et durable sur le secteur.

Cependant, selon les derniers chiffres de Fédération commerce Procos, le premier semestre 2023, en demi-teinte, s'est plutôt bien terminé pour les enseignes avec une hausse annuelle du chiffre d'affaires en magasins de + 6,5 % en juin 2023, malgré le décalage du début de soldes et les événements de fin juin, bien qu'il soit encore trop tôt pour faire un bilan complet des conséquences de cette période.

Pénalisé en cette période inflationniste, le pouvoir d'achat des Français demeure en berne. En glissement annuel, la consommation des ménages observe un repli de 4 % en mai 2023. Tendence symptomatique des temps de crise, la part des dépenses alimentaires augmente tandis que la consommation de biens manufacturés baisse à nouveau légèrement (- 0,2% en mai 2023).

Enfin, il faut garder à l'esprit que le secteur est confronté depuis plusieurs trimestres à de nombreuses difficultés de recrutement. D'abord mis en évidence dans le domaine de la restauration et du tourisme, ce problème s'est entendu à d'autres secteurs du commerce physiques : les enseignes peinent aujourd'hui à consolider leurs effectifs. Ces difficultés de recrutement couplées à la hausse des prix touchent directement la bonne santé des acteurs du retail, quel que soit leurs secteurs d'activités, dont les marges et chiffres d'affaires se réduisent.

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. Selon les données de la Banque de France, le commerce est le secteur qui enregistre le plus grand nombre de défaillances d'entreprise. En mai, le nombre de défaillances constatées pour le commerce et la réparation automobile s'est ainsi élevé à 10 666 sur un an, en augmentation de quasiment 50 %. Les acteurs les plus fragiles, menacés à la fois par le e-commerce et les nouveaux entrants, ne trouvent pas de repreneur solide...

Cette période d'incertitude questionne les enjeux des espaces commerciaux, mais n'empêche pas les opportunités et les innovations dans ce secteur. De nombreuses marques parviennent à tirer leur épingle du jeu et notamment celles qui parviennent à se réinventer pour répondre aux nouvelles attentes des consommateurs, comme en témoigne l'essor des services de seconde-main, plébiscité par les nouvelles générations.

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.

SOURCES : EVOLIS, PROCOS, INSEE.

+0,5 % après -0,8 % en avril 2023

Consommation des ménages en biens en mai 2023 - (variations mensuelles en %)

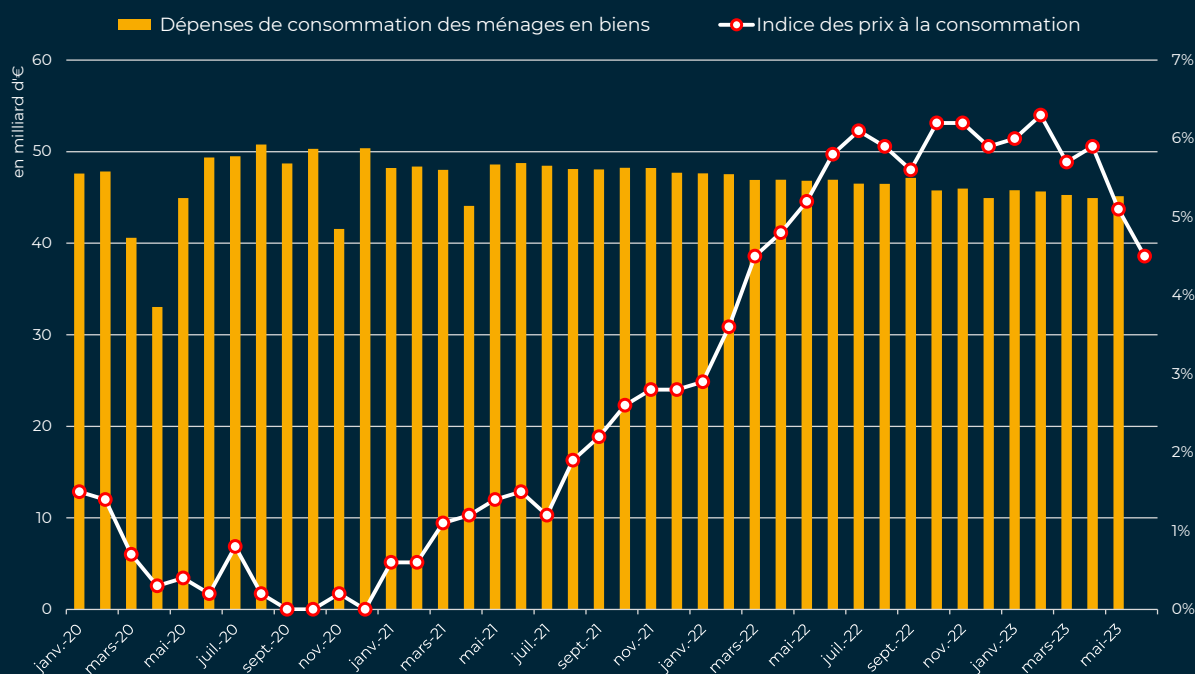
SOURCE : INSEE

+ 4,5 %

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

SOURCE : INSEE

LES TENSIONS INFLATIONNISTES SUR LES PRIX À LA CONSOMMATION SE TEMPÈRENT MAIS LA CONSOMMATION DES MÉNAGES MARQUE LE PAS



20 400

CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7000

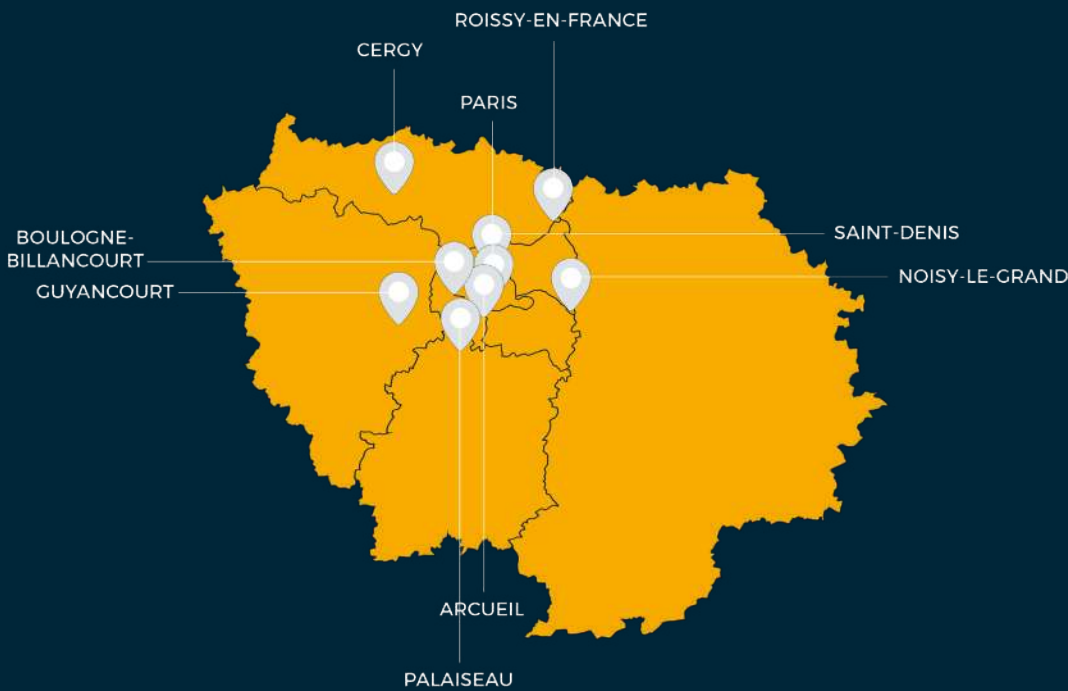
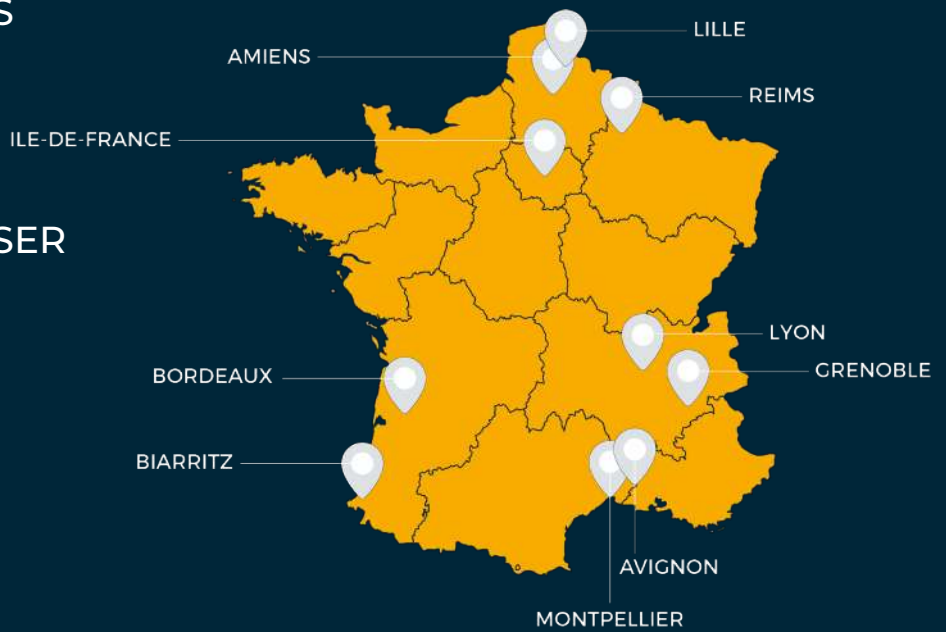
OFFRES À VOUS PROPOSER

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