

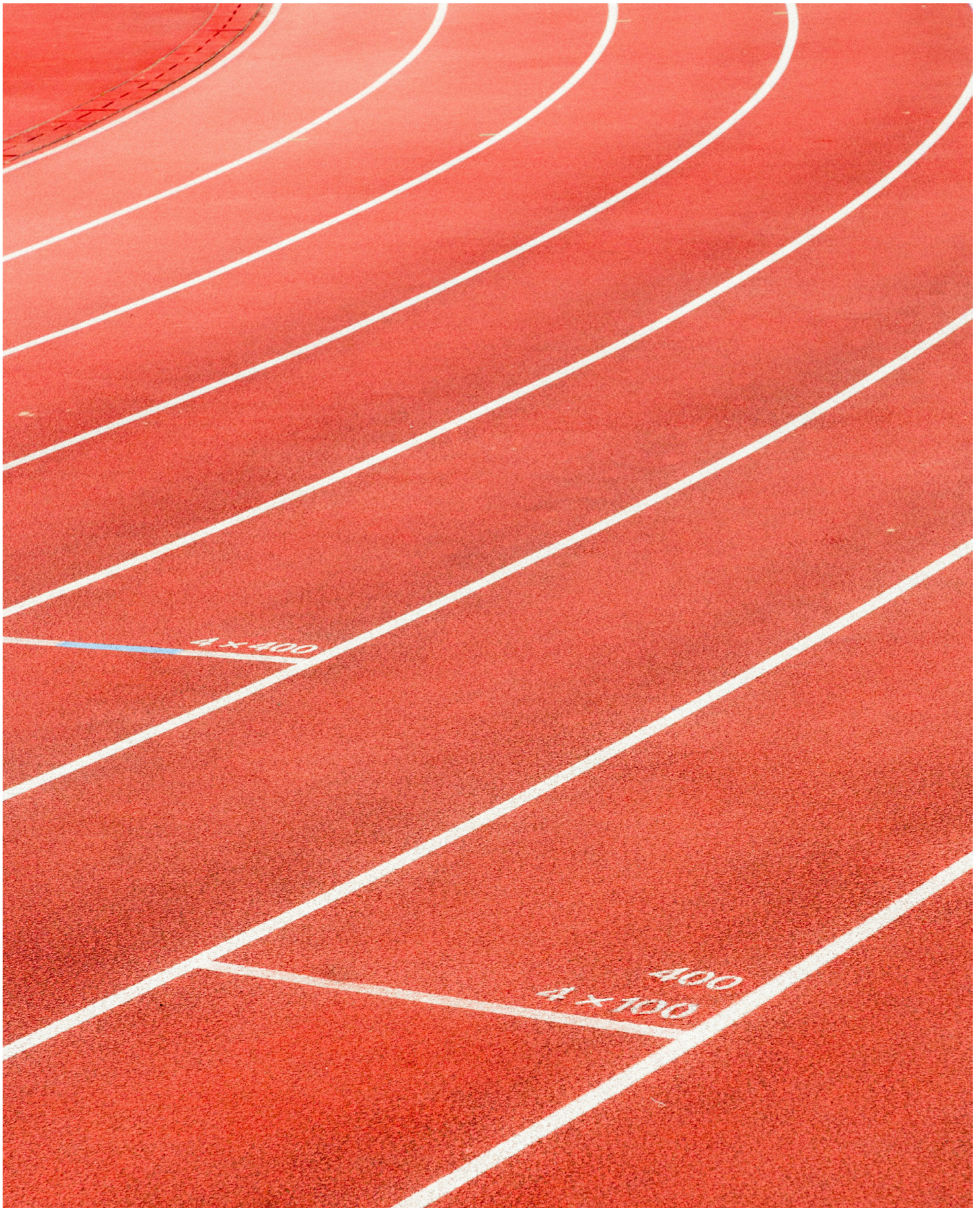


PARIS

Savills Research

# Paris : quel héritage pour les Jeux ?

savills





©Nicolas Hoizey / Unsplash

Les JO de Paris 2024 seront les premiers de l'ère du recyclage, avec une quasi-totalité d'infrastructures préexistantes (95% des équipements pérennes utilisés pour les Jeux existaient déjà auparavant).

Cela a permis de tenir les investissements et d'éviter les dérapages budgétaires devenus habituels pour ce genre d'événements. Cela permettra aussi d'éviter trop d'éléphants blancs, ces immenses infrastructures qui ne trouvent pas d'usage après les Jeux et qui tombent peu à peu en décrépitude, comme à Athènes.

Mais n'y a-t-il pas un revers à cette médaille ?

Car s'il n'y a pas de passif, peut-on espérer un actif ? Y aura-t-il un héritage à ces Jeux ?

Si Paris ne sera pas Athènes 2000, peut-elle se rêver en Barcelone 1992, événement clé dans l'inscription de la métropole catalane sur la carte du village-monde contemporain ?

# De quoi l'héritage des Jeux est-il le nom ?

Tout a été fait pour que les Jeux de Paris soient utiles au territoire, au point que la notion d'héritage soit devenue centrale dans les préparatifs et la stratégie des organisateurs de Paris 2024. Cette notion dépasse les retombées économiques directes que constituent le surplus de croissance et le nombre d'emplois créés par effets d'entraînement. La notion d'héritage intègre les impacts matériels et tangibles, tels que les équipements ou les infrastructures de transports, mais aussi les impacts immatériels (attractivité, image, formation, etc.) dont bénéficieront le territoire et sa population.

Dans cette notion d'héritage, les Jeux sont voulus comme un « accélérateur de particules » : ils s'inscrivent dans une stratégie de développement préalablement initiée et servent à garantir la mobilisation et la coordination de tous les acteurs

concernés ainsi que la mise à disposition de tous les moyens techniques et financiers sur des délais raccourcis. Pour être à l'heure au rendez-vous, tout le monde doit se mettre autour de la table, ce qui permet de gagner du temps dans la réalisation de programmes de très grande envergure.

Cette intégration à une stratégie globale apporte une garantie en termes d'alignement de l'héritage avec les intérêts du territoire et de la population, même si cela n'écarte pas les craintes d'éviction de certaines catégories sociales et de gentrification. Comme l'indiquait le CIO dans un document de 2017: « L'héritage olympique est le résultat d'une vision. Il englobe tous les bénéfices tangibles et intangibles à long terme amorcés ou accélérés par l'accueil des Jeux olympiques, pour les personnes, les villes et territoires et le mouvement olympique. »

## Flash sur les retombées économiques directes des Jeux :

En 2016, le Centre de droit et d'économie du sport (CDES) avait établi trois scénarios en termes d'évaluation des retombées économiques liées à l'organisation des Jeux olympiques, avec des impacts allant de 5,3 à 10,7 milliards d'euros. Plus récemment, le cabinet Asterès évaluait ces retombées directes à 9,8 milliards d'euros.

Un bilan tout sauf négligeable mais qui doit être rapporté aux près de 770 milliards d'euros de PIB annuel de la région Ile-de-France (2021), soit à peine plus de 1% de croissance supplémentaire.



# Paris 2024, des Jeux inscrits dans une stratégie métropolitaine de long terme

L'accélération de dynamiques déjà engagées: on y est... Dans le cas de Paris 2024, les Jeux ont été inscrits dans une démarche engagée depuis près d'une trentaine d'années en Ile-de-France et qui s'articule autour de la place de la périphérie, du rapport de celle-ci avec le cœur de l'agglomération et du fonctionnement global de la région – avec un accent tout particulier mis sur la Seine-Saint-Denis, département le plus pauvre (avec 26,7% de la population sous le seuil de pauvreté) et le plus jeune (35,4% de la population a moins de 25 ans) de France métropolitaine. A bien des égards, ce sont les Jeux de Saint-Denis 2024 tout autant que ceux de Paris : 80% des investissements publics réalisés dans le cadre des Jeux sont localisés en Seine-Saint-Denis.

Les Jeux sont ainsi venus se plaquer sur plusieurs initiatives :

- La mue du système de transports en commun de la région parisienne avec le projet du Grand Paris Express, qui vise à juxtaposer une organisation concentrique (de périphérie à périphérie) à l'historique organisation radiale (du cœur vers la périphérie), par la réalisation d'un réseau de métro automatique. Lancé en 2011, il porte sur la réalisation de plusieurs boucles autour de Paris, desservant des grandes infrastructures telles que les aéroports, les hôpitaux, les centres de recherche et développement ou les pôles économiques. Le Grand Paris Express est également le vecteur de développement d'un axe Nord-Sud autour de la ligne 14, venant compléter l'axe Est-Ouest constitué par le RER A et la ligne 1 ;

- La requalification urbaine, avec la volonté de résorber l'habitat insalubre, de favoriser la mixité sociale et de soigner les nombreuses coupures que constituent les infrastructures de transports (autoroutes, boulevard périphérique, voies ferrées, etc.), qui fractionnent le territoire, nuisent à sa cohérence et l'isolent du reste de la région Ile-de-France ;

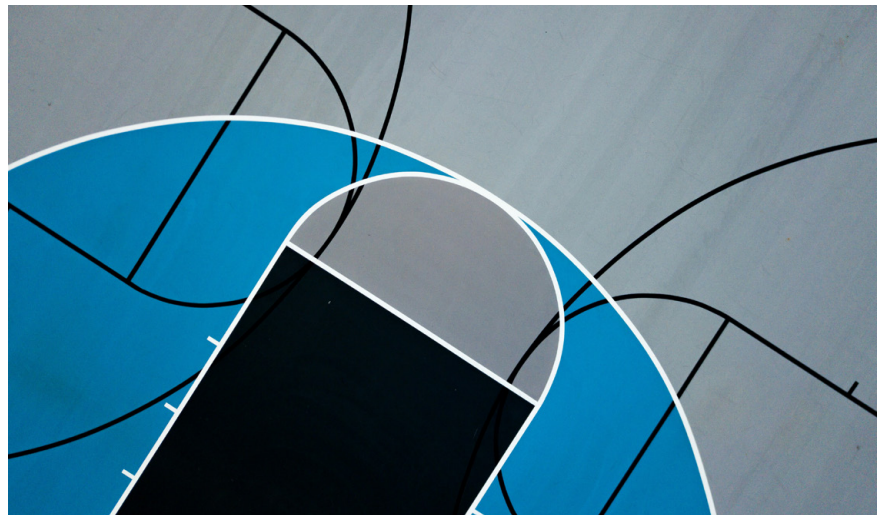
- La constitution de pôles de savoirs et de compétences d'échelle internationale ancrés en périphérie, avec le développement de Paris Saclay au Sud et, pour le Nord, du Campus Condorcet (développé à Aubervilliers): le Campus Condorcet a pour ambition de transformer en profondeur les approches et les pratiques de recherche, de formation et de valorisation pour les sciences humaines et sociales (SHS) ainsi que leurs interfaces avec d'autres sciences. Cette ambition se traduit par la création d'un campus qui réunira, à terme, une concentration de forces scientifiques exceptionnelle à l'échelle européenne et mondiale (3 500 chercheurs et 4 600 doctorants). Il a été choisi d'implanter ce campus sur un territoire dynamique mais confronté à tous les défis sociaux, économiques et urbanistiques de la Seine-Saint-Denis. Structuré autour d'une grande bibliothèque de recherche et de 11 bâtiments, le site met à disposition de ses usagers aussi bien des équipements d'accueil de chercheurs, d'étudiants et de programmes que toutes les ressources nécessaires à la vie de campus ;

- L'installation de nombreuses administrations (siège de la région Ile-de-France à Saint-Ouen, siège des Archives Nationales à Pierrefitte Saint-

Denis, futur siège des services secrets français à Saint-Ouen, administration du ministère de l'Intérieur ou de la Justice à Saint-Denis et en limite d'Aubervilliers, etc.) et développement de nouveaux services (notamment avec la création de l'hôpital Grand Paris Nord à Saint-Ouen à horizon 2028) ;

- La diversification économique, avec le développement de nouvelles filières (cinéma et télévision), la consolidation de l'industrie du luxe (le 19M, manufacture de la mode Chanel dans le 19ème arrondissement de Paris, en limite d'Aubervilliers, la R&D de Chanel à Pantin ou les ateliers Hermès à Pantin) et le développement d'un pôle tertiaire à Saint-Denis, initié tout de suite après la Coupe du monde de 1998, ainsi qu'à Saint-Ouen et à Pantin : le but était – et reste – d'apporter une relève à la désindustrialisation violente qu'a subi ce territoire du Nord de Paris à partir des années 60 et 70.

En contrepartie, les initiatives touchant à la ville centre apparaissent plus limitées : elles portent principalement sur la reconquête urbaine du Nord-Est de Paris (quartier de la porte de la Chapelle), sur le verdissement et la modernisation des équipements ainsi que sur la réduction de la place de la voiture en ville et la transition écologique.



©Martin Sanchez / Unsplash

# Des avancées fondamentales sur le chemin d'une métamorphose

Toutes ces initiatives préexistaient avant les Jeux. Mais Paris 2024 a été un moment de cristallisation et d'accélération pour plusieurs éléments clés de ces dynamiques :

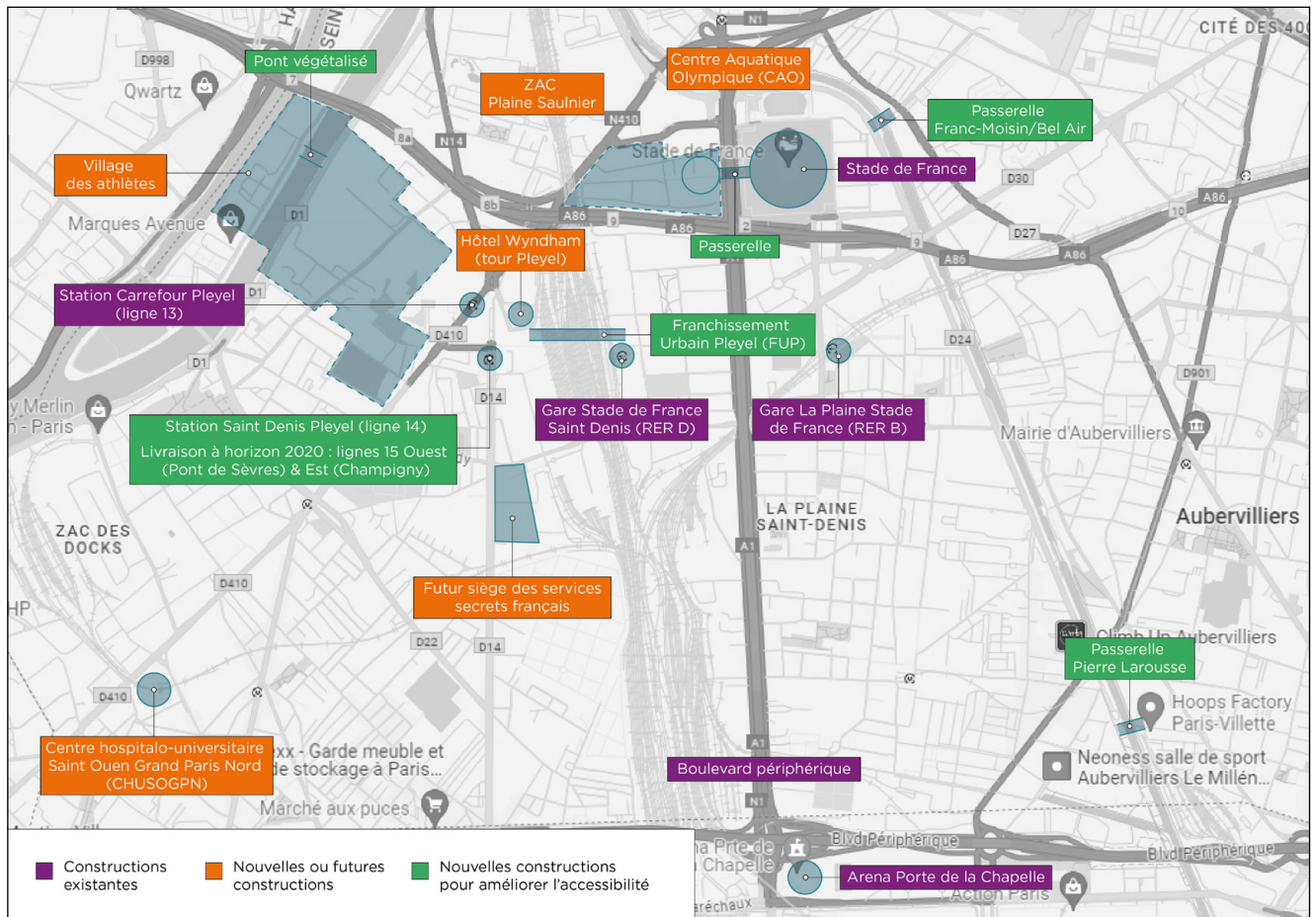
- Le Grand Paris Express est loin d'être achevé mais les Jeux ont garanti la réalisation en un temps record de la ligne 14 qui relie désormais Saint-Denis Pleyel au Nord à l'aéroport d'Orly au Sud via le cœur de Paris. Il est également possible d'ajouter le prolongement de la ligne 11 jusqu'à Rosny-sous-Bois et du RER E jusqu'à La Défense et Nanterre ;
- Un nouvel écoquartier, rafraîchi et chauffé grâce à un système réversible relié au réseau de géothermie, aura été construit en moins de 10 ans sur les 52 hectares du Village des Athlètes à Saint-Denis, L'Ile-Saint-Denis et Saint-Ouen.

Il proposera après les Jeux plus de 2 800 logements familiaux et étudiants, des activités économiques, de l'hôtellerie et une offre de commerces et de services en RDC. La Halle Maxwell, construite en 1903, a été rénovée et est intégrée au village olympique : après les Jeux, elle sera transformée pour accueillir 2 500 employés du ministère de l'Intérieur ;

- Un autre écoquartier émergera à Dugny sur l'emplacement du Village des Médias avec 950 logements assurés en phase 1 et qui devraient ensuite être suivi par 500 logements supplémentaires en phase 2, en lien avec le parc départemental Georges Valbon (parc de la Courneuve) dont les 417 hectares, qui en font le troisième plus grand espace vert d'Ile-de-France sera agrandi de 13 hectares ;

- Les Jeux ont permis d'assurer la maîtrise foncière de la ZAC Plaine Saulnier, derrière le Centre Aquatique. La Métropole de Paris sera maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement d'ensemble du site, qui après avoir reçu en première phase d'aménagement des infrastructures temporaires nécessaires aux Jeux, devrait devenir un quartier mixte après les Jeux ;

- Dans le cadre des Jeux, plusieurs ouvrages de réparation des coupures urbaines ont été réalisés :
  - Le FUP (franchissement urbain Pleyel), tout juste entré en service entre la nouvelle gare Saint-Denis Pleyel et le quartier tertiaire du Landy. Dessiné par Marc Mimram, il a pour but d'assurer une intermodalité entre le RER D, le métro, et à terme la ligne H du Transilien. Long de 700



mètres, il enjambe sur plus de 300 mètres un des plus grands faisceaux ferroviaires du monde et a pour vocation de devenir un véritable morceau de ville. On a parlé à son lancement de pont habité, comme il en demeure quelques-uns hérités du Moyen-Age. Le FUP offrira à terme des espaces publics généreux (13 000 m<sup>2</sup>) et un immeuble devrait lui être adossé, accueillant logements, bureaux et commerces. Il a été partiellement inauguré au printemps 2024 (liaison piétonne) et sera progressivement complété jusqu'en 2025.

- Un pont végétalisé, long de 138 mètres et qui sera réservé aux transports en commun et aux déplacements doux a été construit afin de relier les deux parties du Village des Athlètes entre L'Ile-Saint-Denis et Saint-Denis. Il permettra de relier L'Ile-Saint-Denis au nœud de transports de Saint-Denis Pleyel. La réalisation de ce pont et du Village des Athlètes s'accompagne du réaménagement du quai et des berges de la Seine sur un kilomètre ;
- Quatre passerelles complètent ce dispositif de couture urbaine : une entre le centre aquatique olympique et le Stade de France et la ZAC Plaine Saunier (70 mètres), une au-dessus du canal Saint-Denis à Aubervilliers, une à Saint-Denis entre le Stade de France et le quartier du Franc-Moisin et, enfin, une autre au-dessus de l'A1 entre le Village des Médias et le parc des sports du Bourget ;
- Haute de 144 mètres et construite en 1973 pour accueillir des bureaux, la tour Pleyel a été transformée à l'occasion des Jeux de Paris 2024 en hôtel 4 étoiles de 697 chambres, le H4 Hôtel Wyndham. Cet équipement gigantesque offre également deux restaurants, un lounge, un espace fitness, un skybar, une piscine (qui sera la plus haute de France) et, dans une construction annexe de 7 étages, un centre de convention de 10 000 m<sup>2</sup>, 16 salles de réunion, un restaurant et un parking. La clientèle visée après les Jeux ? La clientèle affaire d'abord et notamment la clientèle convention mais également une clientèle de business local, liée aux différents sièges et entreprises installées à proximité. L'hôtel Wyndham tentera également de séduire les clients désireux de passer un séjour agréable dans le grand

Paris dans un établissement proposant tout une gamme de services et une localisation permettant de rejoindre rapidement le centre de Paris. A côté de ça, l'hôtel ambitionne de s'ouvrir sur la clientèle locale, qui n'est pas susceptible de venir dormir mais d'y prendre un verre, de profiter des services de restauration, d'organiser un anniversaire ou un mariage dans les espaces du centre de convention ;

- Enfin, plusieurs équipements construits ou modernisés à l'occasion des Jeux resteront, bénéficiant aux habitants et à l'attractivité du territoire :
  - le Stade de France modernisé,
  - le centre aquatique olympique avec 2

bassins de natation et de plongeon de 50 et 25 mètres,

- l'Arena Porte de la Chapelle avec ses 8 000 places qui accueillera, après les Jeux, des événements culturels et sportifs,
- plusieurs parcs des sports, gymnases et piscines,
- le Prisme (équipement de 13 100m<sup>2</sup> dédié à la pratique sportive amateur et haut niveau en situation de handicap)
- et, enfin, plusieurs bassins de rétention visant à limiter les rejets d'eau dans la Marne et dans la Seine afin d'y permettre la baignade après 2024.



# Un héritage, ça se gère...

La liste est donc impressionnante même si celle de ce qu'il reste à faire l'est sans doute tout autant. Sera-t-elle suffisante pour enclencher une véritable dynamique de territoire, répondant aux objectifs fixés ? Très vraisemblablement oui, mais en partie seulement.

Le territoire est trop vaste, trop fracturé et le passif parfois trop grand pour espérer, par la simple magie des Jeux, lui insuffler une dynamique d'ensemble.

Le grand gagnant devrait être le quartier de Saint-Denis Pleyel, appelé à devenir un hub de transport majeur à l'échelle de l'Ile-de-France. Depuis ce pôle, la dynamique apparaît en mesure de se développer en direction de l'Ouest, vers Saint-Ouen et L'Ile-Saint-Denis, et en direction du Sud, vers Paris (Porte de la Chapelle) et, dans une moindre mesure, Aubervilliers (place du Front Populaire). Outre les transports, ce territoire bénéficiera d'équipements d'échelle métropolitaine (voire nationale), accueillera plusieurs administrations ministérielles et services centraux de l'Etat, offrira de réelles opportunités résidentielles dans un contexte de marché bloqué et pourra capitaliser, si les Jeux se déroulent bien et ne sont pas pollués par des événements périphériques, sur un changement d'image. Il devrait également bénéficier de son intégration à l'industrie touristique, au travers du développement de l'infrastructure hôtelière.

Cette dynamique reste soumise à des questions : qui, par exemple, viendra s'installer dans les logements produits dans le cadre du Village des Athlètes ou du Village des Médias ? Des jeunes, des seniors, des familles avec enfants, des personnes aisées ou des profils modestes ? La réponse à ces questions conditionnera la réussite d'objectifs potentiellement contradictoires : la restructuration et la transformation sociale de ces quartiers ; l'absence de gentrification et de substitution sociale.

Il paraît également peu probable que cette dynamique des Jeux soit suffisante pour franchir le canal Saint-Denis et gagner le territoire situé à l'Est et au Nord.

Les Jeux pourraient donc se traduire par un déplacement de la fracture territoriale propre à l'Ile-de-France plus que par sa disparition: elle s'atténuerait entre la ville centre et sa banlieue pour glisser plus au Nord, coupant progressivement la Seine-Saint-Denis en

deux, dont une partie paraît en mesure d'intégrer le fonctionnement du cœur de l'agglomération tandis que l'autre resterait alors surtout permis de décongestionner le cœur de la métropole et de lui donner une bouffée d'air par absorption d'une partie de ses franges.

Pour aller plus loin et intégrer l'ensemble de la Seine-Saint-Denis, il faudra parvenir à prolonger dans le temps, sur plusieurs années, la dynamique initiée par les Jeux de Paris 2024. Cela passera bien sûr par la poursuite du Grand Paris Express (horizon 2030) mais cela passera aussi par une question fondamentale, en grande partie éludée jusqu'ici : quelle sera la gouvernance et comment continuer d'entretenir une dynamique fédératrice et collective entre tous les décisionnaires et toutes les autorités au-delà des Jeux ?

La Métropole du Grand Paris ou une autre structure, sur le modèle de la London Legacy Corporation (autorité chargée d'organiser le financement et la réalisation des projets urbains qui se développent à Londres à partir du parc olympique de Stratford), sera-t-elle en mesure de s'imposer ou reviendra-t-on aux rivalités entre communes, départements, régions et autres structures intercommunales ? Comment se coordonneront les interventions des collectivités locales et celles de l'Etat, qui ne saurait se désintéresser du fonctionnement de la région capitale et qui peut avoir des logiques politiques différentes de celles qui prévalent localement ?

Ce ne serait pas le moindre héritage des Jeux que de faire un pas, enfin, vers une véritable gouvernance à l'échelle de ce territoire stratégique.



## FOCUS

# Les Jeux de Paris 2024 peuvent-ils changer le marché des bureaux en Ile-de-France ?

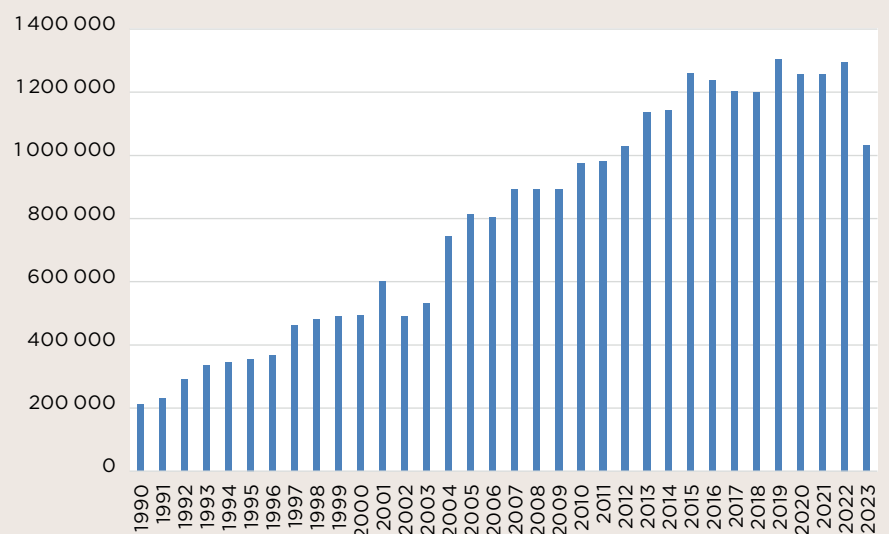
La ville de Saint-Denis a déjà été transformée et transportée par la ferveur qui a suivi un grand rendez-vous sportif international : celle de la Coupe du monde de football en 1998. Qu'en reste-t-il à l'aube de l'ouverture des Jeux Olympiques de Paris 2024 ? Et, si la question de l'héritage urbain a été centrale dès la candidature de Paris pour accueillir les Jeux olympiques, quel est celui laissé par la Coupe du monde, plus de 25 ans après ?

### Saint-Denis : La naissance d'une étoile du marché des bureaux

Bien qu'elle soit ancrée dans la mémoire des Français, la victoire des Bleus en juillet 1998 n'a pas été le seul leg de cette Coupe du monde organisée sur le territoire tricolore. L'envolée du marché des bureaux qui s'en est suivie à Saint-Denis a été presque tout aussi spectaculaire.

La Plaine-Saint-Denis – située entre le Stade de France et le boulevard périphérique –, et tout particulièrement le secteur du Landy, se sont défaits de leurs friches industrielles au profit de grands ensembles tertiaires flambant neufs. Ainsi, le parc des bureaux sur la commune de Saint-Denis a explosé dans les années qui ont suivi la Coupe du monde de football : entre 1998 et 2005 le nombre de m<sup>2</sup> de bureaux à Saint-Denis a bondi de +69%, passant de 480 000 m<sup>2</sup> à plus de 810 000 m<sup>2</sup>. Cette fulgurante ascension ne s'est pas arrêtée là, puisqu'en 2015, l'ORIE recensait près de 1,26 millions de m<sup>2</sup> de bureaux sur la commune. Depuis, le parc s'est stabilisé et reste compris dans un couloir entre 1,2 et 1,3 millions de m<sup>2</sup>. Néanmoins, cette tendance s'inverse en 2023, où le parc se réajuste au niveau de 2012, notamment en raison du redéveloppement de fonciers de plusieurs programmes tertiaires comme le centre de recherche ENGIE.

Évolution du parc de bureaux à Saint-Denis (en m<sup>2</sup>)



Sources : ORIE, Savills



## Saint-Denis : Un marché des bureaux aujourd'hui à la peine

Mais, force est de constater qu'aujourd'hui, ce quartier à vocation majoritairement tertiaire ne répond plus aux attentes des utilisateurs. A fin mars, l'offre immédiate du secteur frôlait la barre de 300 000 m<sup>2</sup> et le taux de vacance culminait à 27,8% (versus 8,8% pour l'Ile-de-France et 26,3% en Première Couronne Nord). Ces grands ensembles de bureaux avec halls d'accueil majestueux et restaurants inter-entreprises (RIE) intégrés, alignés les uns à la suite des autres, sans aucun commerce ni aucune offre de service aux alentours ne sont plus prisés des utilisateurs. Ils s'inscrivent dans un environnement trop monofonctionnel pour être séduisant (pendant que tous ces immeubles de bureaux sortaient de terre, le parc de logement ne s'est enrichi que de 500 unités supplémentaires et le quartier n'a accueilli qu'un seul équipement : l'Académie nationale des arts du cirque).

Les critères de recherche des entreprises ont évolué et ils sont aujourd'hui essentiellement guidés par :

- L'accessibilité (prioritairement en transports en commun et en mobilités douces) ;
- La vie de quartiers (proximité avec des restaurants, bars, salles de sports, services divers, etc.), susceptible d'être un argument de séduction et de rétention des talents ;
- La « carte d'identité » verte de l'immeuble (ESG, consommations énergétiques, empreinte carbone, bornes de recharges...).

### Part de Saint-Denis dans le marché de la 1<sup>re</sup> Couronne Nord



Sources : Immostat, ORIE, Savills

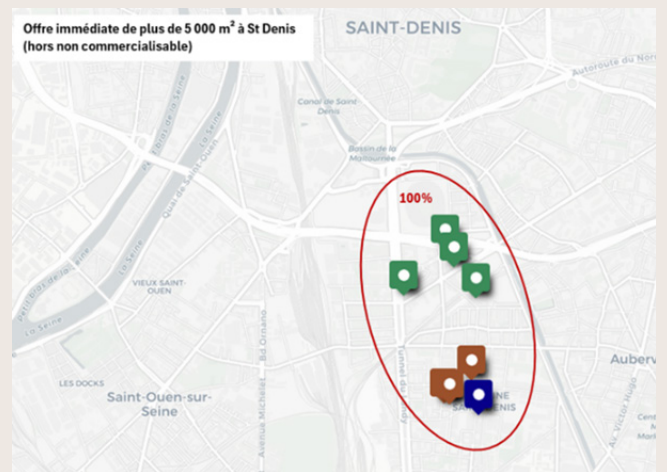
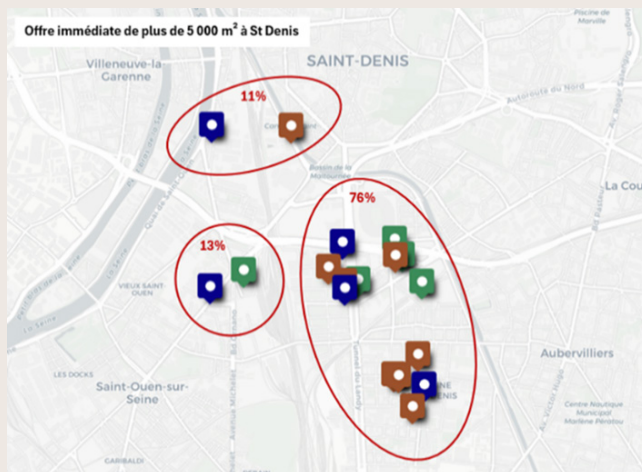
Or, beaucoup de ces immeubles tertiaires – qui ont maintenant une vingtaine d'années – sont en décalage avec ces critères.

En parallèle, Saint-Denis n'est pas épargnée par les turbulences qui affectent l'ensemble du marché des bureaux depuis plus d'un an – bien au contraire, en période de troubles, ce sont toujours les secteurs périphériques qui souffrent en priorité. La Première Couronne Nord en fait clairement partie. C'est d'autant plus vrai que les difficultés de commercialisation n'affectent pas seulement

les immeubles vieillissants : beaucoup des livraisons effectuées ces dernières années dans le secteur peinent à trouver preneur.

Le devenir de ces grands ensembles immobiliers tertiaires apparaît donc comme une question centrale.

Au terme du premier trimestre 2024, l'offre immédiate de plus de 5 000 m<sup>2</sup> sur la commune de Saint-Denis représentait plus de 222 000 m<sup>2</sup>, dont 63% de surfaces proposées dans des immeubles vieillissants, vacants depuis plus de deux ans et dont la commercialisation apparaît désormais compromise.



Source : Savills

### « I will survive »... mais pas partout !

---

De tels immeubles confrontés à l'hypothèque commerciale, il y en a dans les secteurs du Stade de France et du Landy ainsi que dans le quartier Pleyel. Mais alors que ce dernier jouait en seconde division sur le marché tertiaire et était resté coupé du reste du territoire, il a bénéficié d'une redistribution complète des cartes en termes d'accessibilité à l'occasion des Jeux olympiques, avec l'arrivée de la ligne 14 du métro le reliant en moins de 15 minutes au centre de Paris et la création du FUP (franchissement urbain Pleyel). Il bénéficie en outre d'un embryon de vie de quartier et de mixité fonctionnelle, qui devrait être renforcé par l'offre de services et de commerce du nouvel hôtel Wyndham, dans la tour Pleyel, ainsi que par le Village des Athlètes et l'installation de nouvelles administrations dans le quartier.

La dynamique insufflée par les Jeux olympiques devrait donc permettre au quartier Pleyel de reprendre des couleurs. Le centre de gravité tertiaire à Saint-Denis basculerait ainsi du quartier du Landy / Stade de France vers celui de Pleyel.

Si cette montée en puissance du quartier Pleyel se vérifie, elle est susceptible de venir phagocytter et renforcer les difficultés du quartier du Landy, déjà à la peine. Quelles solutions pour celui-ci ?

Il y a inévitablement une nécessité de repenser le quartier afin d'y créer une mixité fonctionnelle.

Cependant, ce besoin se heurte à plusieurs obstacles - financiers en premier lieu, les Capex étant élevés alors que les loyers de présentation ne pourront pas, de leur côté, être revus à la hausse - mais également urbanistiques et architecturaux.

L'option de la reconversion des bureaux en logement est par exemple une hypothèse. Reste qu'elle exigerait, en plus de l'investissement privé sur les immeubles, une importante transformation urbaine du quartier du Landy par implantation de commerces de proximité, de services, d'infrastructures scolaires, de parcs...

D'autres pistes de changements d'usages existent, à commencer par celle des data centers. Grâce à son vaste territoire aux portes

de Paris, Saint-Denis attire une demande croissance en la matière. Cette classe d'actifs pourrait être une voie de sortie pour certains immeubles de bureaux obsolètes, sachant qu'une telle hypothèse reste, là encore, coûteuse en raison des spécificités techniques de cette typologie d'actifs (spécificités qui peuvent conduire à rendre incontournable l'option d'une démolition / reconstruction).

Alors oui, le marché des bureaux à Saint-Denis peut entonner, à la façon de l'équipe de France de 1998, « I will survive ! ». Mais pas partout. Les Jeux lui offrent les chances d'une mue et d'une adaptation. Ils ne seront toutefois pas suffisants pour le tirer d'affaires à l'échelle de tout le territoire de Saint-Denis. Il faudra pour ce faire prolonger l'héritage des Jeux et savoir l'amplifier...



©Pierre Châtel-Innocenti / Unsplash



Décryptages, tendances, perspectives du secteur de l'immobilier tertiaire, nos équipes de recherche spécialisées vous donnent un aperçu des tendances actuelles du marché et des prévisions pour vous aider à prendre les bonnes décisions en matière immobilière.

---

**Research France****Cyril Robert**

Head of Research  
+33 6 11 82 13 88  
cyril.robert@savills.fr

**Justine Rechaux**

Research analyst  
+33 1 44 51 73 00  
justine.rechaux@savills.fr

**Maxime Bolis**

Graphic Designer

Cover ©Lysander Yuen - Unsplash

---

Savills plc: Savills plc is a global real estate services provider listed on the London Stock Exchange. We have an international network of more than 600 offices and associates throughout the Americas, the UK, continental Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East, offering a broad range of specialist advisory, management and transactional services to clients all over the world. This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. While every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.

---

**Disclaimer :** Document d'analyse de marché à destination des clients Savills France.