



LES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE T1 2019

Bien qu'en retrait par rapport à la même période l'année dernière, le marché des bureaux aura été soutenu par le dynamisme des transactions intermédiaires qui compense une activité moins forte des signatures supérieures à 5 000 m².

Un retour à la moyenne

Avec un peu plus de **541 000 m² commercialisés au premier trimestre 2019**, le marché des bureaux en Île-de-France marque **un recul de 23 %** par rapport à la même période l'année dernière.

Il nous faut cependant relativiser cette baisse. En effet, le **niveau de take-up du 1^{er} trimestre 2019 retrouve son niveau moyen sur les 12 dernières années**. De plus, la demande placée au 1^{er} trimestre 2018 établissait un nouveau record.

Si les grandes transactions se sont faites plus rares avec 51 % de volume en moins ; les transactions intermédiaires sont venues soutenir le marché, progressant de 17 %.

L'offre immédiate continue de reculer et vient frôler les 2,9 millions de m² ; conséquence directe d'une absorption nette largement positive et d'un faible niveau de livraisons en blanc. Le taux de vacance chute donc en deçà du seuil de fluidité de marché pour s'établir à 5,4 %.

À la fin du mois de mars 2019, le loyer moyen facial des transactions locatives s'établit à 391 €/m² et augmente de 5,7 % par rapport à l'année précédente. Parallèlement, les mesures d'accompagnement sont passées sous la barre des 20 % (Vs. 22 % au T4 2017) en moyenne en Île-de-France et oscillent entre 6 % et 13 % en fonction des arrondissements parisiens.

Secteur Immostat	Demande placée ⁽¹⁾	Taux de vacance	Loyer moyen ⁽²⁾
Paris Ouest	122 200	1,9 %	651
Péri-Défense	52 000	15,1 %	309
Boucle Sud	59 300	7,4 %	395
Première Couronne Sud	39 400	8,1 %	285
La Défense	22 100	4,8 %	455
Deuxième Couronne Sud	16 500	11,8 %	187
Neuilly-Levallois	22 400	5,0 %	444
Paris 12-13 ^{èmes}	12 700	2,6 %	506
Première Couronne Est	44 000	3,5 %	258
Paris 14-15 ^{èmes}	44 600	3,9 %	423
Première Couronne Nord	23 700	11,1 %	283
Paris 3-4-10-11 ^{èmes}	19 600	1,4 %	563
Villes nouvelles - Saint Quentin	8 600	6,9 %	185
Reste Deuxième Couronne ⁽³⁾	16 700	2,4 %	380
Paris 18-19-20 ^{èmes}	6 800	7,7 %	352
Paris 5-6-7 ^{èmes}	5 300	0,6 %	567
Villes nouvelles - Marne-la-Vallée	8 100	8,8 %	176
Boucle Nord	7 500	11,6 %	216
Villes nouvelles - Cergy	0	8,1 %	-
Pôle de Roissy	10 200	7,8 %	158

⁽¹⁾En m² de surface utile - ⁽²⁾Loyer moyen annuel - ⁽³⁾Toutes les communes d'Île-de-France qui n'appartiennent pas au secteur défini

DEMANDE PLACÉE



541 300 m² placés

- 23 % par rapport au T1 2018

PARC DE BUREAUX



54,25 de m²

+ 3,9 M de m² en 10 ans

OFFRE DISPONIBLE



2,9 M de m²

- 8 % par rapport au T1 2018

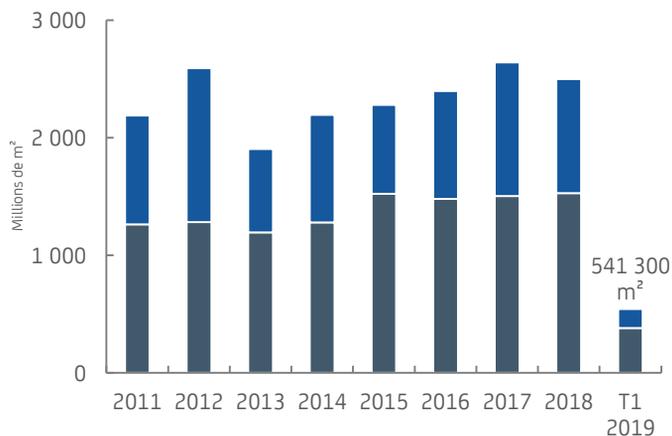
TAUX DE VACANCE



5,4 %

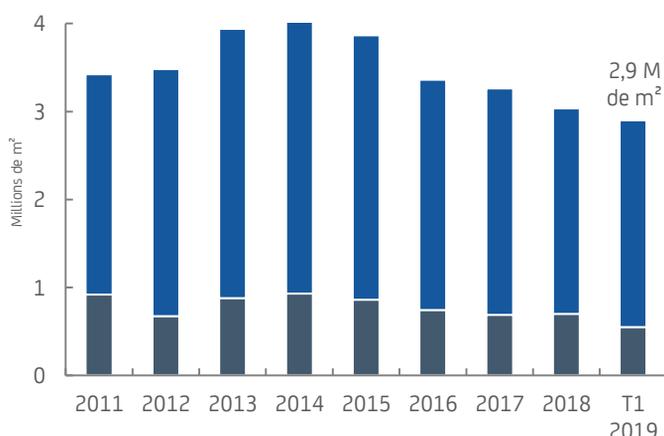
- 20 p.b vs T1 2018

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE



■ Part des plus de 5 000 m²

ÉVOLUTION DE L'OFFRE IMMÉDIATE

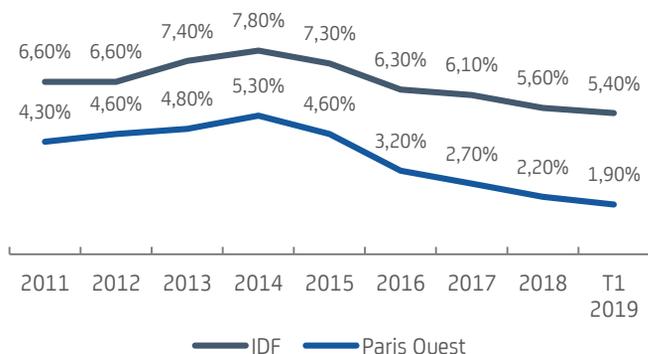


■ Neuf et restructuré ■ 2nde main

DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHE DE SURFACE T1 2019

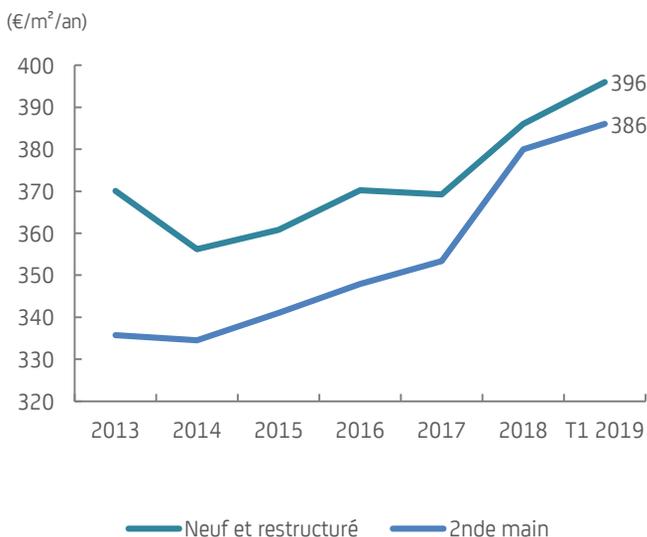
Tranche de surface	m ²	Part	Var N/N-1
< 1 000 m ²	187 700	35 %	- 10 %
1 000 - 5 000 m ²	193 800	36 %	+ 17 %
> 5 000 m ²	159 900	29 %	- 51 %
Total	541 300	100%	- 23 %

ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE



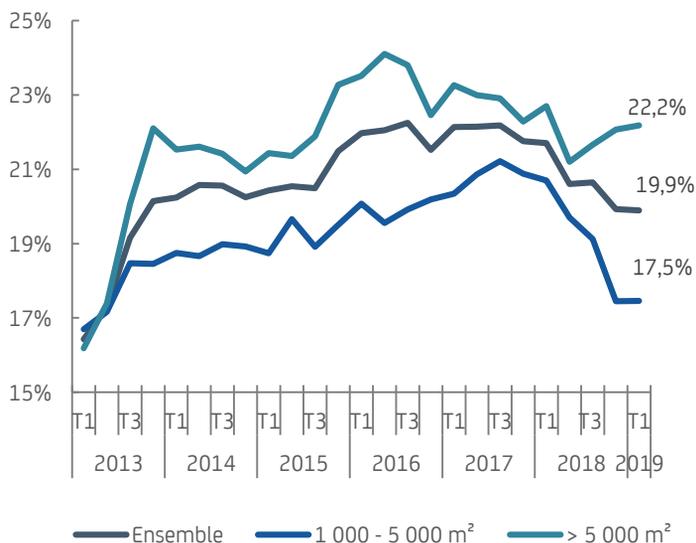
— IDF — Paris Ouest

ÉVOLUTION DES LOYERS FACIAUX



— Neuf et restructuré — 2nde main

ÉVOLUTION DES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT T1 2019



— Ensemble — 1 000 - 5 000 m² — > 5 000 m²