



LES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE T3 2019

Le troisième trimestre 2019 confirme le dynamisme engagé au deuxième trimestre, stimulé par les transactions de 1 500 à 5 000 m². L'offre immédiate reste faible et les loyers continuent d'augmenter.

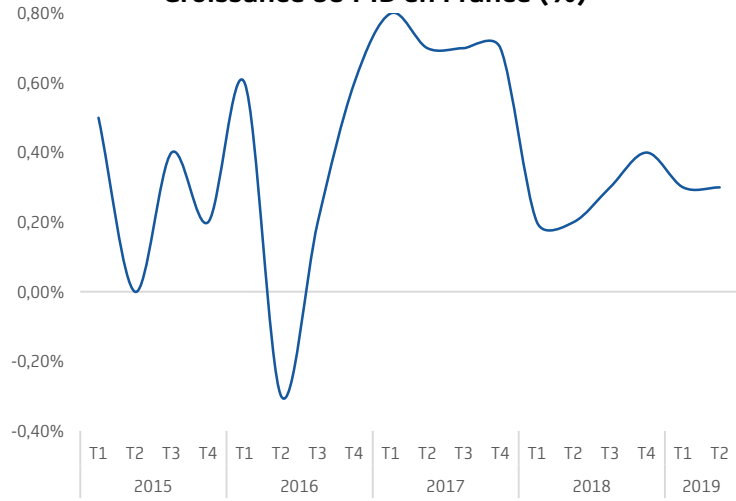
Un contexte national favorable

Le PIB français croît de 0,6% sur la première partie de l'année 2019. La commission européenne prévoit une croissance de 1,3% sur l'année, soit 10 pb de plus que sa prévision pour la zone euro.

Les baisses des taux directeurs des banques centrales, particulièrement de la BCE, permettent aux Etats d'emprunter plus facilement, libérant ainsi des marges de manœuvre pour des politiques budgétaires accommodantes (réduction d'impôt). La résistance de la France est ainsi expliquée par la consommation intérieure et l'investissement des entreprises, malgré une situation internationale particulièrement incertaine (Brexit, guerre commerciale, ralentissement économique en Allemagne).

Cette résistance est confirmée par l'indice INSEE du climat des affaires en nette hausse depuis le début de l'année, celui de l'emploi restant stable.

Croissance du PIB en France (%)



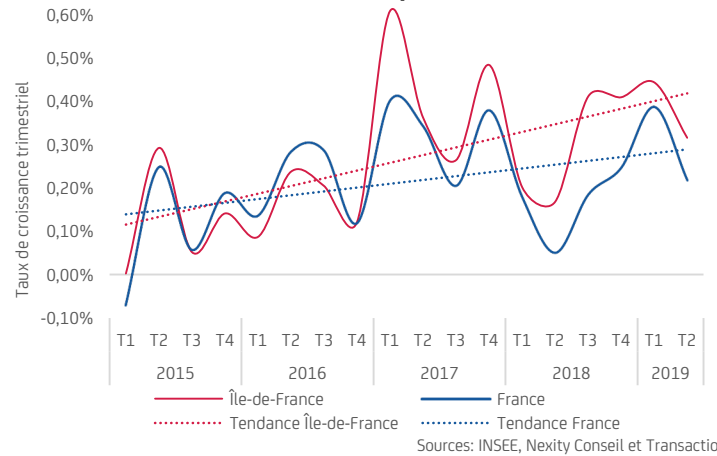
Sources: INSEE, Nexity Conseil et Transaction

L'Île-de-France : une région dynamique

L'attractivité de la région est forte comparativement au reste de l'économie française. L'emploi salarié est en croissance continue depuis 2015 (+1,5% contre +1% sur l'ensemble de la France) et systématiquement plus élevée dans la région qu'au niveau national depuis 2017.

Cette augmentation concerne principalement deux secteurs : la construction et le tertiaire. L'emploi dans ce dernier secteur, consommateur de bureaux, progresse régulièrement depuis 2010 (+8,7%) et croît de 2% sur la première partie de l'année 2019.

Evolution de l'emploi salarié



Sources: INSEE, Nexity Conseil et Transaction

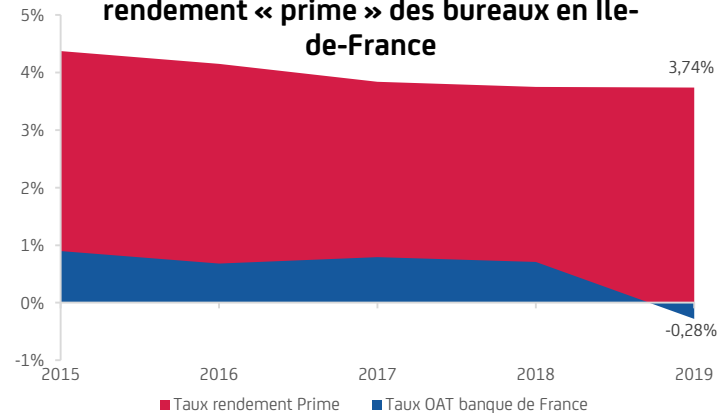
Un investissement immobilier intéressant

Les banques centrales continuent leurs politiques de taux bas. La FED tente d'anticiper les risques sur la croissance mondiale en ramenant ses taux à 2% fin septembre. La BCE continue son exploration des taux d'intérêt en territoire négatif compte tenu du niveau très faible de l'inflation dans la zone. Conséquence de ces politiques monétaires, le taux des OAT à 10 ans est négatif depuis juillet 2019 et atteint -0,28% au T3.

Inévitablement, cette évolution fait croître le spread de taux de 1 point entre les OAT et le taux de rendement prime dans l'immobilier, traduisant l'augmentation de la prime de risque à l'investissements dans le secteur.

L'investissement immobilier, malgré une stagnation des taux de rendement, devient donc de plus en plus intéressant, avec un spread de taux de 4 points au T3 2019.

OAT 10 ans et moyenne des taux de rendement « prime » des bureaux en Île-de-France



Sources: Banque de France, Nexity Conseil et Transaction

Un dynamisme confirmé

Le troisième trimestre 2019 a permis de réduire l'écart à l'année 2018, dans la lignée du second trimestre. En effet, **1,7 million de m² ont été commercialisés depuis le début de l'année**, soit un recul de 12,3% par rapport aux trois premiers trimestres 2018.

Sur les 54 transactions de plus de 5 000 m², 20 ont été réalisées au troisième trimestre, représentant 40 % des surfaces commercialisées depuis le début de l'année (2 d'entre elles dépassaient 20 000 m²). 8,5% des transactions concernent des surfaces de 1 500 à 5 000 m², soit une progression de 6% par rapport au T3 2018. La majorité des transactions concernent cependant des surfaces inférieures à 600 m² (75%). Le quartier central des affaires de Paris concentre à lui seul 23% des transactions depuis le début de l'année 2019, soit une augmentation de 60 pb.

L'offre immédiate reste en deçà des niveaux de 2018 avec 2,97 millions de m².

Le taux de vacance est ainsi maintenu à un niveau de 5,4% sur l'ensemble de l'Île-de-France et inférieur à 2% sur le marché ouest parisien.

Conséquence du manque d'offre, les loyers continuent à augmenter, particulièrement dans les quartiers du centre ouest de Paris. À la fin du mois de septembre 2019, le loyer moyen facial des transactions locatives s'établit à 393 €/m² en Île-de-France. Les loyers de 1^{ère} main et 2^{de} main se rapprochent compte tenu des tensions sur l'offre.

Secteur Immostat	Demande placée ⁽¹⁾	Taux de vacance	Loyer moyen ⁽²⁾
Paris Centre Ouest	369 569	1,80%	662
Péri-Défense	163 087	15,70%	316
Première Couronne Sud	134 829	5,60%	293
Première Couronne Nord	134 041	10,30%	284
Boucle Sud	129 667	7,80%	390
La Défense	98 020	5,50%	450
Paris 14-15	85 552	3,80%	447
Paris 12-13	84 687	5,40%	499
Neuilly-Levallois	81 186	3,20%	441
Première Couronne Est	79 763	2,60%	265
Deuxième Couronne Sud	71 108	10,70%	189
Paris 3-4-10-11	51 441	1,80%	546
Reste Deuxième Couronne(3)	49 959	2,20%	189
Paris 18-19-20	41 356	7,00%	343
Villes nouvelles - Marne-la-Vallée	27 392	8,80%	177
Pôle de Roissy	23 348	9,50%	158
Paris 5-6-7	21 670	0,50%	586
Boucle Nord	17 585	12,50%	221
Villes nouvelles - Saint Quentin	15 512	7,00%	189
Villes nouvelles - Cergy	3 954	7,30%	143

Sources: Immostat, ORIE, Nexity Conseil et Transaction

DEMANDE PLACÉE



1,7 M de m² placés

- 12,3 % vs T3 2018

PARC DE BUREAUX



54,6 de m²

+ 4 M de m² en 10 ans

OFFRE DISPONIBLE



2,9 M de m²

- 2 % vs T3 2018

TAUX DE VACANCE

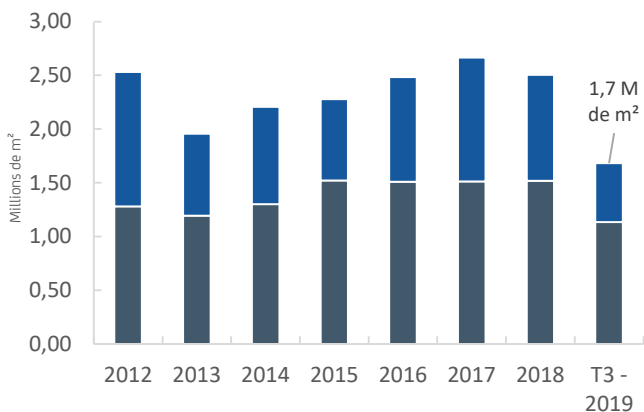


5,4 %

- 10 p.b vs T3 2018

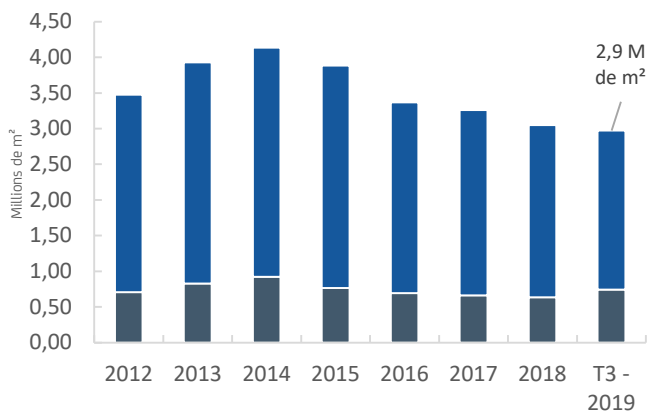
(1) En m² de surface utile - (2) Loyer moyen annuel - (3) Toutes les communes d'Île-de-France qui n'appartiennent pas au secteur défini.

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE



■ Part des plus de 5 000 m²

ÉVOLUTION DE L'OFFRE IMMÉDIATE

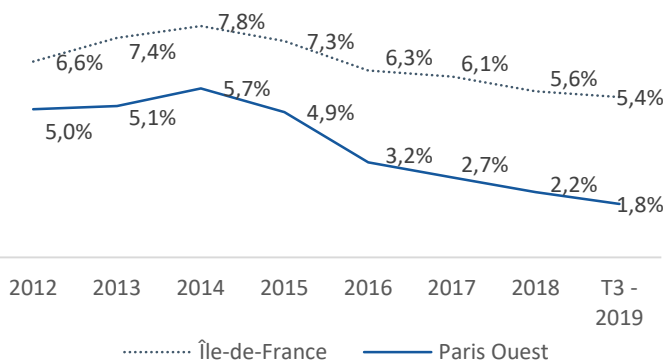


■ Neufs & Restructurés ■ 2nde main

DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHE DE SURFACE T1-T3 2019

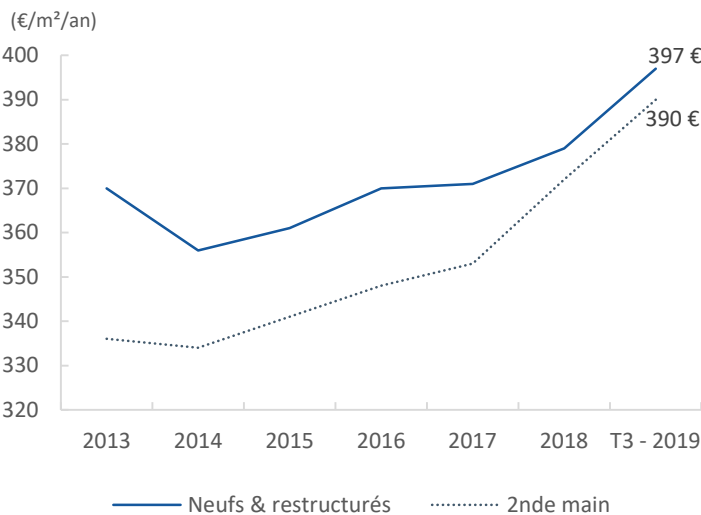
Tranche de surface	m²	Part	Var N/N-1
< 1 000 m²	513 810	31%	-9,1%
1 000 - 5 000 m²	619 880	37%	6,6%
> 5 000 m²	547 690	33%	-28,5%
Total	1 681 380	100%	-12,3%

ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE



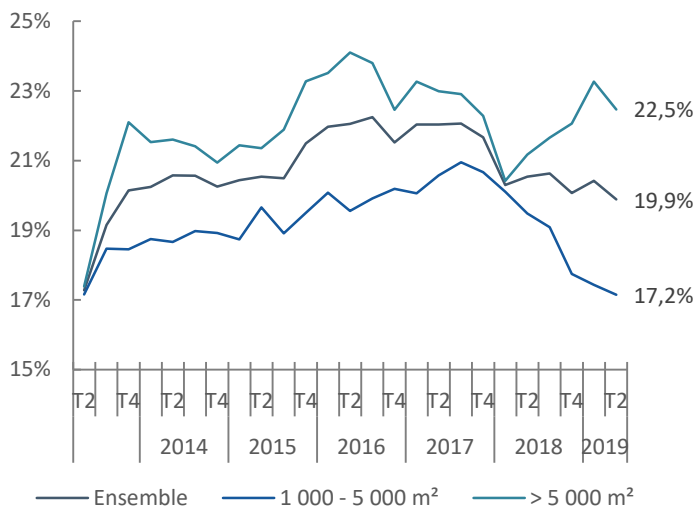
..... Île-de-France — Paris Ouest

ÉVOLUTION DES LOYERS FACIAUX



— Neufs & restructurés 2nde main

ÉVOLUTION DES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT T3 2019



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