

Les Clés du Marché Bureaux / Ile-de-France 1^{er} trimestre 2017



Le coup de boost de Duo !

Le marché des bureaux francilien a conservé sa très bonne dynamique de 2016 et **début l'année 2017 sur un volume de 664 400 m² commercialisés, en progression de 27% d'une année sur l'autre. La moitié** des surfaces placées ce trimestre ont concerné **la Capitale** avec 334 000 m² traités dont **la prise à bail hors norme de NATIXIS** (près de 90 000 m²) sur les tours Duo dans le 13^{ème} arrondissement. Le Quartier Central des Affaires (QCA) enregistre une très jolie performance (91 200 m² placés), compte-tenu de la rareté de l'offre sur ce secteur (3,3% de taux de vacance). **L'Ouest** francilien qui, en 2016, avait accusé un recul de 23% de ses volumes traités, **renverse la tendance et signe un bon 1^{er} trimestre** avec 172 100 m² placés, porté par une Péri Défense assez active sur le segment des grandes transactions (4 signatures). **L'impulsion est aussi meilleure en Première Couronne**, où globalement les mouvements ont été plus nombreux que l'an passé. C'est finalement en Deuxième Couronne que les résultats sont un peu décevants, avec moins de 42 000 m² traités au 1^{er} trimestre, un chiffre en repli de 38% d'une année sur l'autre.

Après un recul de 10% en 2016, **l'offre immédiate de bureaux s'est stabilisée autour de 3,6 millions de m² et un taux de vacance de 6,7%**. Le stock vacant de bureaux reste **extrêmement réduit dans la Capitale** (572 000 m² et un taux de vacance de 3,4%), et plus particulièrement dans le **QCA** où le volume d'activité toujours soutenu, continue d'assécher les disponibilités, **tombées à 230 000 m², un volume représentant à peine 6 mois de commercialisation** au rythme actuel. A **La Défense, la décrue de l'offre immédiate** se poursuit, passant de 321 000 m² fin 2016 à 294 000 m² en fin de 1^{er} trimestre, soit un taux de vacance de 9%. **Dans le Croissant Ouest** (900 000 m² de surfaces vacantes), **le marché se segmente** désormais entre les secteurs de Neuilly-Levallois et Boucle Sud (entre 9 et 10%) et ceux de Péri Défense et la Boucle Nord qui affichent respectivement des taux de vacance de 13% et 14%. **Il en va de même en Première Couronne** où l'Est se singularise par un stock immédiat faible (3,4%) par comparaison avec le Nord et le Sud désormais fixés au-delà des 10%. **Les pôles tertiaires de la Deuxième Couronne** souffrent aussi d'une vacance supérieure à la moyenne régionale, avec des taux de 7% à 12%. **Plus d'un million de m² viendront alimenter le marché au cours des 12 prochains mois** : cette offre future se concentre principalement à Paris (575 000 m²) et dans le Croissant Ouest (536 000 m²).

La progression des valeurs locatives observée à Paris QCA en 2016 se confirme, avec une moyenne de **690 €/m²/an relevée dans les prises à bail de surfaces de classe A** au 1^{er} trimestre 2017 (+11% en un an). Cette tendance haussière des loyers faciaux est **observable dans une majorité de micromarchés de la Capitale** et deux des quatre secteurs de l'Ouest (Boucle Sud et Péri Défense). Un frémissement des valeurs est également sensible en Première Couronne Nord; où le loyer de premier main dépasse pour la 1^{ère} fois depuis 2013 la barre des 310 €/m²/an. **Les valeurs faciales de surfaces de seconde main fournissent, quant à elles, des signaux contradictoires** : elles se tassent dans une dizaine de micromarchés dont le QCA et les 12-13^{ème} arrondissements mais augmentent dans un nombre similaire d'autres pôles tertiaires comme en Boucle Sud ou à Paris Centre Ouest. Cette tendance est à prendre avec précaution et devra être confirmée au cours des prochains trimestres.

CHIFFRES CLES DU MARCHE DES BUREAUX

	T1 2016	T1 2017	Evol.
Demande placée (en m ²)*	522 800	664 400	27%
Nombre de transactions*	823	774	-6%
Demande placée + de 5 000 m ² (en nombre)*	16	19	19%
Demande placée + de 5 000 m ² (% total)*	33%	49%	48%
Loyer moyen de transactions (en €/m ² /an)			
1 ^{ère} main*	360 €	370 €	3%
2 ^{nde} main*	350 €	350 €	0%
Offre immédiate - fin de période (en m ²)*	3 838 000	3 565 000	-7%
Taux de vacance - fin de période**	7,1%	6,7%	-5%
Offre à 12 mois (en m ²)**	4 741 800	4 713 200	-1%

* Source: Immostat, ** Source: Cushman & Wakefield

Demande placée & Taux de rotation

Demande placée

Secteur de marché	2015	2016	Evol.	T1 2016	T1 2017	Evol. N-1	
<i>Paris</i>	970 200 m ²	1 124 100 m ²	+16%	236 700 m ²	333 900 m ²	+41%	↗
<i>La Défense</i>	142 600 m ²	279 200 m ²	+96%	75 100 m ²	32 000 m ²	-57%	↘
<i>Croissant Ouest</i>	606 200 m ²	469 100 m ²	-23%	111 700 m ²	172 100 m ²	+54%	↗
<i>Première Couronne</i>	238 100 m ²	271 600 m ²	+14%	31 300 m ²	84 400 m ²	+170%	↗
<i>Deuxième Couronne</i>	305 600 m ²	294 900 m ²	-4%	68 000 m ²	42 000 m ²	-38%	↘
ILE-DE-FRANCE	2 262 700 m²	2 438 900 m²	+8%	522 800 m²	664 400 m²	+27%	↗

Sources : Immostat / Cushman & Wakefield

Taux de rotation*

Secteur de marché	2015	2016	Evol.
<i>Paris</i>	5,8%	6,7%	+15%
<i>La Défense</i>	4,4%	8,5%	+96%
<i>Croissant Ouest</i>	7,9%	6,1%	-23%
<i>Première Couronne</i>	3,1%	4,1%	+35%
<i>Deuxième Couronne</i>	1,6%	1,6%	-4%
ILE-DE-FRANCE	4,2%	4,6%	+10%

Sources : Immostat / Cushman & Wakefield

* taux de rotation = demande placée / parc

Loyers prime

Secteur de marché	T1 2016	T1 2017	Evol.	
<i>Paris</i>	360 - 780 €	360 - 780 €	+0%	→
<i>La Défense</i>	540 €	540 €	+0%	→
<i>Croissant Ouest</i>	350 - 580 €	350 - 580 €	+0%	→
<i>Première Couronne</i>	320 - 360 €	320 - 360 €	+0%	→
<i>Deuxième Couronne</i>	200 - 235 €	200 - 235 €	+0%	→

Les loyers (valeurs faciales) sont en €/m²/an et s'entendent HC et HT.
Source : Cushman & Wakefield

Loyers de première main & seconde main

Loyer de première main

Secteur de marché	2015	2016	Evol.	T1 2016	T1 2017	Evol.	
<i>Paris</i>	500 €	500 €	+0%	500 €	500 €	+0%	→
<i>La Défense</i>	450 €	460 €	+2%	460 €	450 €	-2%	↘
<i>Croissant Ouest</i>	360 €	370 €	+3%	370 €	380 €	+3%	↗
<i>Première Couronne</i>	270 €	280 €	+4%	270 €	290 €	+7%	↗
<i>Deuxième Couronne</i>	190 €	190 €	+0%	190 €	180 €	-5%	↘
ILE-DE-FRANCE	360 €	370 €	+3%	360 €	370 €	+3%	↗

Les loyers (valeurs faciales) sont en €/m²/an et s'entendent HC et HT.
Source : Immostat

Loyer de seconde main

Secteur de marché	2015	2016	Evol.	T1 2016	T1 2017	Evol.	
<i>Paris</i>	400 €	400 €	+0%	390 €	400 €	+3%	↗
<i>La Défense</i>	410 €	410 €	+0%	430 €	430 €	+0%	→
<i>Croissant Ouest</i>	280 €	290 €	+4%	290 €	300 €	+3%	↗
<i>Première Couronne</i>	230 €	230 €	+0%	260 €	270 €	+4%	↗
<i>Deuxième Couronne</i>	140 €	140 €	+0%	140 €	140 €	+0%	→
ILE-DE-FRANCE	340 €	350 €	+3%	350 €	350 €	+0%	→

Les loyers (valeurs faciales) sont en €/m²/an et s'entendent HC et HT.
Sources : Immostat / Cushman & Wakefield

Offre immédiate & taux de vacance

Offre immédiate

Secteur de marché	T4 2015	T4 2016	Evol.	T1 2016	T1 2017	Evol. N-1	
<i>Paris</i>	769 000 m ²	537 000 m ²	-30%	705 000 m ²	572 000 m ²	-19%	↘
<i>La Défense</i>	362 000 m ²	321 000 m ²	-11%	310 000 m ²	294 000 m ²	-5%	↘
<i>Croissant Ouest</i>	945 000 m ²	899 000 m ²	-5%	946 000 m ²	900 000 m ²	-5%	↘
<i>Première Couronne</i>	676 000 m ²	639 000 m ²	-5%	682 000 m ²	670 000 m ²	-2%	↗
<i>Deuxième Couronne</i>	1 154 000 m ²	1 134 000 m ²	-2%	1 195 000 m ²	1 129 000 m ²	-6%	↘
ILE-DE-FRANCE	3 906 000 m²	3 530 000 m²	-10%	3 838 000 m²	3 565 000 m²	-7%	↘

Sources : Immostat / Cushman & Wakefield

Taux de vacance

Secteur de marché	T4 2015	T4 2016	Evol.	T1 2016	T1 2017	Evol. N-1	
<i>Paris</i>	4,6%	3,2%	-30%	4,2%	3,4%	-19%	↘
<i>La Défense</i>	11,0%	9,8%	-11%	9,5%	9,0%	-5%	↘
<i>Croissant Ouest</i>	12,4%	11,7%	-6%	12,3%	11,6%	-5%	↘
<i>Première Couronne</i>	10,8%	9,8%	-10%	8,7%	10,2%	+16%	↗
<i>Deuxième Couronne</i>	6,2%	6,0%	-2%	6,4%	6,0%	-6%	↘
ILE-DE-FRANCE	7,4%	6,6%	-11%	7,1%	6,7%	-5%	↘

Sources : Immostat / Cushman & Wakefield

Définitions

Demande placée : Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les précommercialisations, les clés en main et les opérations pour compte-propre, sous réserve de la levée des conditions suspensives.

Taux de rotation : volume de demande placée rapporté au parc de bureaux d'un secteur donné.

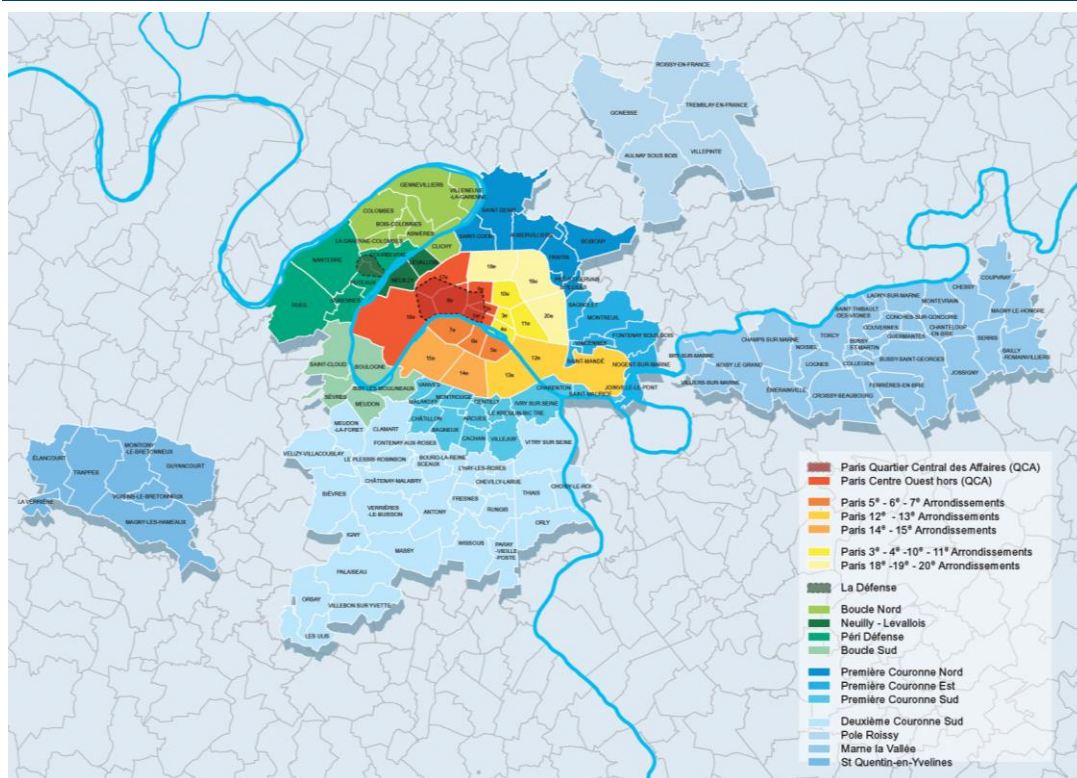
Loyer moyen de 1^{ère} main : Exprimé en euro HT-HC par m² et par an. Le loyer moyen correspond à la moyenne des loyers, pondérée par la surface totale des transactions de première main (surfaces neuves ou restructurées).

Loyer moyen de 2^{ème} main : Exprimé en euro HT-HC par m² et par an. Le loyer moyen correspond à la moyenne des loyers, pondérée par la surface totale des transactions de seconde main (hors surfaces neuves ou restructurées).

Loyer prime : Le loyer prime correspond à la moyenne du premier quartile des valeurs les plus élevées après élimination des valeurs aberrantes (occurrences inférieures à deux).

Offre immédiate : Ensemble des surfaces vacantes proposées à la commercialisation à un instant T. Sont exclus les recherches de successeur et les congés de bail jusqu'à la sortie effective du locataire.

Carte des secteurs Immostat



Fondé en 2001, le GIE Immostat contribue à améliorer la lisibilité et la transparence du marché pour les utilisateurs et les investisseurs en leur permettant de disposer d'indicateurs homogènes et de meilleure qualité. Il s'agit de produire des indicateurs statistiques sur l'état du marché de l'immobilier de bureaux, des entrepôts et de l'investissement en Ile-de-France, chaque membre du GIE établissant ensuite sa propre analyse des différents marchés et sa propre prospective. Les analyses, projections et commentaires de ce document sont propres à Cushman & Wakefield.

Contacts

Research

Magali Marton

Tél : +33 (0)1 86 46 10 95

Email : magali.marton@cushwake.com

CUSHMAN & WAKEFIELD France

Antoine Derville

Tél : +33 (0)1 53 76 92 91

Email : antoine.derville@cushwake.com

Olivier Gérard

Tel : +33 (0)1 53 76 95 74

Email : olivier.gerard@cushwake.com

Ludovic Delaisse

Tél : +33 (0)1 53 76 92 73

Email : ludovic.delaisse@cushwake.com

Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document, sans l'appui d'un avis professionnel spécifique et de qualité. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité de Cushman & Wakefield ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou d'inexactitude figurant dans le présent document.

Toute référence, reproduction ou diffusion, totale ou partielle, du présent document et des informations qui y figurent, est interdite sans accord préalable exprès de Cushman & Wakefield. En tout état de cause, toute référence, reproduction ou diffusion devra en mentionner la source.

© Cushman & Wakefield 2017