

Le marché de l'immobilier de bureaux en Île-de-France

conjoncture et analyse rétrospective

Juillet 2019



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement Île-de-France

ISBN : 978-2-11-152777-5

www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Rédacteurs :

Smaïn Aouadj, DRIEA-IF, délégué de l'État à l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE).

Clément Quatrain, Responsable de l'Observatoire Immobilier d'Entreprise du Grecam.

Introduction :

Le marché de l'immobilier de bureaux* est l'un des révélateurs de la dynamique qui anime notre tissu économique, à travers les mouvements d'implantations que celle-ci impose ou provoque chez les entreprises et les administrations.

À l'instar des grandes métropoles mondiales, l'Île-de-France accueille un vaste panel de sièges internationaux qui favorisent le développement des filières tertiaires, qu'il s'agisse des activités de R&D, de finances et plus globalement de l'ensemble des services aux entreprises. La structure de l'emploi francilien est d'ailleurs révélatrice de cette tertiarisation de l'économie de la région capitale, ce qui implique également de nouveaux besoins en immobilier.

Dans le cadre du Schéma Directeur de Région Île-de-France (SDRIF), de l'élaboration de Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et de Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUI), les réflexions nécessaires à l'accompagnement d'un développement plus équilibré de l'Île-de-France, en cohérence avec la mise en oeuvre du Grand Paris, impliquent de disposer d'indicateurs économiques fiables sur le marché de l'immobilier de bureaux en Île-de-France.

Au-delà de l'appréhension de la situation conjoncturelle, ce document permet de fonder les projections à court ou moyen terme sur des raisonnements crédibles. En effet, le marché de l'immobilier de bureaux se caractérise, avant tout, par son caractère cyclique tant du fait des aléas économiques que des délais et contraintes du processus de production. Anticiper ces effets est un enjeu majeur pour tous les acteurs du marché ainsi que pour les responsables de l'aménagement des territoires.

Cette note synthétique est principalement tirée de l'exploitation de la base de données du GRECAM qui assure, chaque semestre depuis 1978, un suivi des disponibilités et des transactions, immeuble par immeuble, pour l'ensemble du parc marchand* d'immobilier d'entreprise de la région Île-de-France.

* Le lecteur est invité à se référer au lexique en fin de document pour les définitions des termes signalés par un astérisque (*).

CHIFFRES CLÉS EN 2018

MARCHÉ DES BUREAUX DE L'ÎLE-DE-FRANCE



54,25 millions de m² (parc ORIE⁽¹⁾)
37,1 millions de m² (parc marchand Grecom⁽²⁾)



2 374 000 m² en cours de chantier
dont 36 % de restructuration
dont environ 1 million de m² lancés en 2018



Demande placée en 2018 :
1 980 000 m²
- 4 % par rapport à 2017
dont 46 % de surfaces de 1^{ère} main



Stock vacant Ile-de-France :
3,2 M de m², en baisse de 4 %
dont 80 % de surfaces de 2^{nde} main



Taux de vacance Ile-de-France : **8,7 %**



Taux de vacance QCA : **4,3 %**



528 000 m² de bureaux en situation
de vacance durable



Loyer « prime » : **840 €/m²/an⁽³⁾** à Paris QCA



Loyers affichés de 1^{ère} main :

- **644 €/m²/an⁽³⁾** dans Paris QCA,
- **519 €/m²/an⁽³⁾** à Paris hors QCA,
- **250 €/m²/an⁽³⁾** en 1^{ère} Couronne.
- **369 €/m²/an⁽³⁾** dans les Hauts-de-Seine
- **204 €/m²/an⁽³⁾** en Grande Couronne



Livraison : **789 000 m²**,
dont 58 % de surfaces restructurées

Source : Grecom – Observatoire Immobilier d'Entreprise

(1) ORIE : Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise en Île-de-France.

(2) Grecom : Groupe de recherche sur l'économie de la construction et de l'aménagement.

(3) Valeurs affichées en €/m²/an/Hors Taxes Hors Charges Hors Droits (hors mesures d'accompagnement).

Un contexte économique qui reste favorable au marché de l'immobilier de bureaux :

En France, la croissance du PIB s'est élevée selon l'INSEE à 1.7 % en 2018 contre 2.3 % en 2017. La consommation des ménages a été moins dynamique (+ 0.9 % en 2018 contre +1.4 % en 2017) et l'investissement des entreprises s'est légèrement ralenti. Ce ralentissement peut s'expliquer par l'anticipation de la baisse du niveau de consommation des ménages, mais également par un contexte politique international délicat. Aussi, la variation des stocks a eu un effet négatif de 0.3 % sur le PIB en 2018 alors que la contribution était positive de 0.2% en 2017. Néanmoins, l'on note une progression des exportations (+3.5% en 2018) qui aura été plus importante que celle des importations (+1.2% en 2018), limitant ainsi le déficit de la balance commerciale.

Dans ce contexte, qui demeure positif, le marché de l'immobilier de bureaux a été dynamique, tant en termes de demande que de mises en chantier. En effet, les utilisateurs souhaitent bénéficier de cet environnement économique stable pour renforcer leurs implantations ou encore regrouper leurs équipes au sein d'actifs neufs. La stratégie immobilière des grands groupes aura eu un impact positif sur le marché des bureaux en 2018. Enfin, les conséquences du Brexit sur le marché immobilier de bureaux francilien restent peu prévisibles, mais la bonne dynamique du marché parisien pourrait être un atout à moyen terme. Les investisseurs ont multiplié les acquisitions, signe de l'attractivité de la région.



Crédit Photo : DRIEA/Gobry

Renforcement de la production de bureaux depuis 5 ans

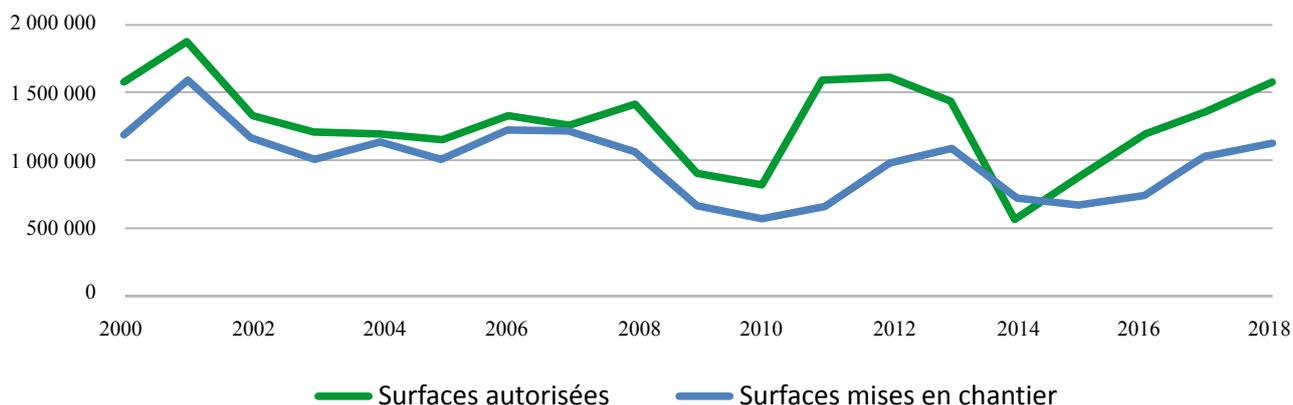
Entre 2000 et 2018, pas moins de 24,3 millions de m² de bureaux ont été autorisés, et pour 77,3 % de ces volumes soit 18,8 millions de m², les travaux ont été engagés au cours de la même période. Les mises en chantier suivent l'évolution des autorisations de construire avec un décalage dans le temps, durée nécessaire à la mise en œuvre concrète de l'opération autorisée.

L'augmentation de la construction sur les 5 dernières années (+ 54 % des mises en chantier depuis 2014), ainsi que le volume des autorisations qui a été multiplié par 3 et la relative bonne santé des marchés s'accompagnent d'un recentrage des mises en chantier des bureaux dans les secteurs centraux de la métropole francilienne qui apparaissent comme des valeurs sûres.

Le renforcement de la production de bureaux sur les secteurs les plus attractifs met en évidence les atouts de ces territoires face à la demande des utilisateurs, qui sont très attentifs aux coûts, à la qualité de la desserte et l'accessibilité du site, ou encore à l'image du secteur (tertiaire ou non, insécurité etc...). L'augmentation de la production de bureaux en Île-de-France répond au contexte économique favorable qui court actuellement dans le monde de l'industrie immobilière.

Notons par ailleurs, que l'Etat a donné son agrément en 2018 pour 2,8 millions de m² de bureaux contre 2,3 millions de m² en 2017. Là aussi, on enregistre une tendance à la hausse qui se poursuit depuis ces 5 dernières années.

Surfaces des plancher de bureaux autorisés et mis en chantier en Île-de-France (en m² SDP)



Source : DRIEA-IF/Sitadel/surface en date réelle



Crédit Photo : DRIEA/Gauthier

En près de 20 ans

24,3 millions de m² autorisés

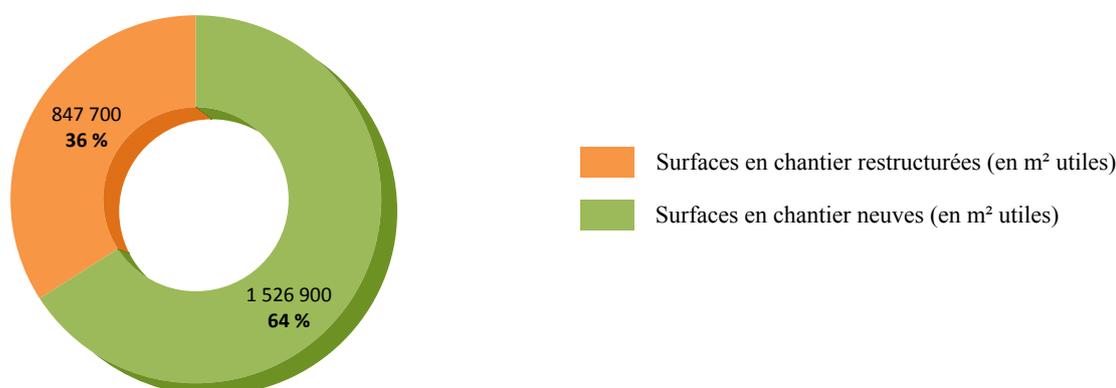
18,8 millions de m² en chantier

A RETENIR

Les autorisations de construire ont constamment augmenté depuis 2014, et cette dynamique devrait se poursuivre en 2019.

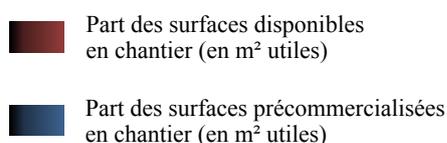
Surfaces en chantier : un niveau «record» atteint en 2018, grâce à la multiplication des développements d'opérations neuves

Typologie des surfaces en chantier*, en Ile-de-France (en m² utiles)



Source : Greecam

Surfaces en chantier, en Île-de-France (en m² utiles)



Source : Greecam

Après avoir dépassé le seuil des 2 millions de m², à fin 2017, la surface totale en chantier a maintenu sa progression et s'affichait à près de 2,37 millions de m², à fin 2018. Plusieurs programmes d'envergure, situés en 1^{ère} Couronne, ont été mis en chantier, participant donc à cette augmentation. On citera, notamment, les opérations «Origine» (70 000 m² - développée par ICADE PROMOTION) à Nanterre, «Stories» (64 240 m² - développée par AXA REIM) à Saint-Ouen, ou encore « Sways » (34 860 m²), à Issy-les-Moulineaux. Près de 60 % des opérations en cours de chantier, dont la taille dépasse les 20 000 m², se situent dans les Hauts-de-Seine et à Saint-Ouen, où les promoteurs nationaux et les grands investisseurs accélèrent leur développement, afin de bénéficier des excellentes conditions de marché actuelles.

En revanche, l'année 2018 aura été marquée par un recul de la part des restructurations dans les surfaces en chantier : autour de 850 000 m² à fin 2018, contre 890 000 m² à fin 2017. Cette baisse s'explique par les très nombreuses livraisons d'actifs restructurés, intervenues dans Paris QCA*, en 2018, et que les nouvelles mises en chantier n'ont pas pu compenser.

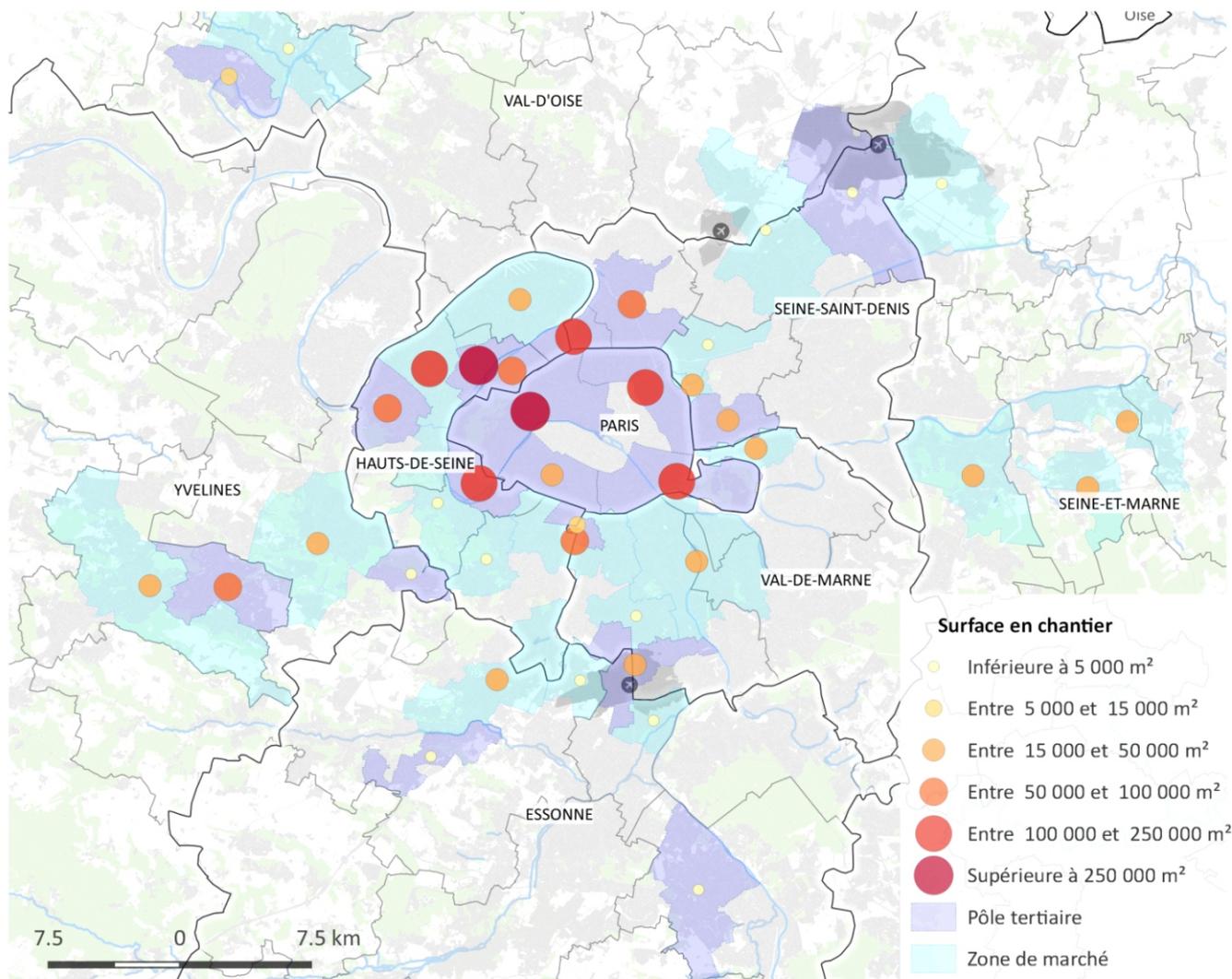
Enfin, les surfaces disponibles en chantier ont progressé fortement, d'une année sur l'autre, grâce à la multiplication des lancements « en blanc* », tant à Paris intra-muros que dans les pôles tertiaires de 1^{ère} Couronne Nord et Sud. Cette augmentation devrait permettre de fluidifier certains marchés sous tension, notamment ceux de Paris intra-muros. Dans le même temps le volume des précommercialisations* a, lui aussi, progressé en 2018.

A RETENIR

A la fin 2018, la surface totale en chantier se positionnait à plus de 2,3 millions de m², soit un niveau «record».

Les surfaces en chantier se concentrent majoritairement à La Défense et dans Paris intra-muros

Surface en chantier par pôle tertiaire et zone de marché en 2018



Source : Grecom

Sans surprise, le pôle tertiaire de La Défense, et sa zone de marché, concentrent les plus importants chantiers grâce à la construction de plusieurs tours de dernière génération, dont la majorité seront livrées dans le courant de l'année 2020 («Alto», «Landscape», «Eria»), et également grâce au renouvellement soutenu du parc marchand de Nanterre et de Courbevoie. Le marché parisien, et notamment le QCA,

tient, lui aussi, un excellent rythme de mise en chantier, grâce aux restructurations d'actifs haussmanniens. Surtout, l'on notera l'accélération des développements à Clichy Saint-Ouen (151 700 m²), qui devraient permettre la constitution d'une offre neuve plus abordable qu'à La Défense et à Paris intra-muros, où les valeurs locatives «prime» ont fortement progressées depuis 2 ans.

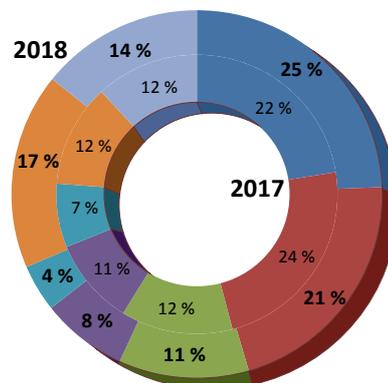
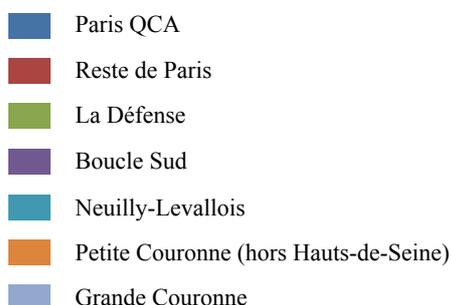
A RETENIR

La Défense conserve sa 1^{ère} place en termes de surfaces en chantier, et d'autres marchés grimpent dans la hiérarchie tels que ceux de la Péri-Défense et de Clichy Saint-Ouen.

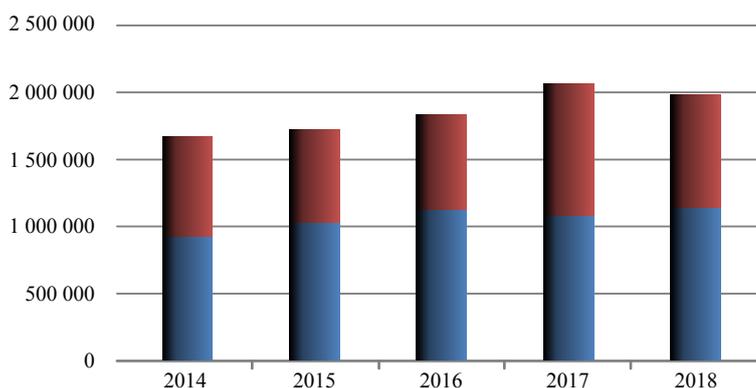
La demande placée affiche un léger repli, tout en conservant un niveau proche des 2 millions de m²

Demande placée* par marché en 2017 et 2018 (en m² utiles)

Source : Greecam



Demande placée depuis 2014 (en m² utiles)



Source : Greecam

A fin 2018, la demande placée atteignait environ 1 980 000 m², soit une diminution de 4 % par rapport à l'excellente année 2017. Cette légère érosion s'explique, notamment, par la rareté de grandes transactions (supérieures à 50 000 m²), tel que celui de NATIXIS, pour les « Tours DUO », en 2017.

Les commercialisations de 1^{ère} main* ont représenté près de 43 % de la demande placée totale, portée par les nombreuses précommercialisations (449 000 m²), de la part des grands comptes qui, dans une logique de réduction des coûts, continuent de regrouper leurs équipes (TECHNIPFMC, DANONE, AXA, ORANGE, etc.).

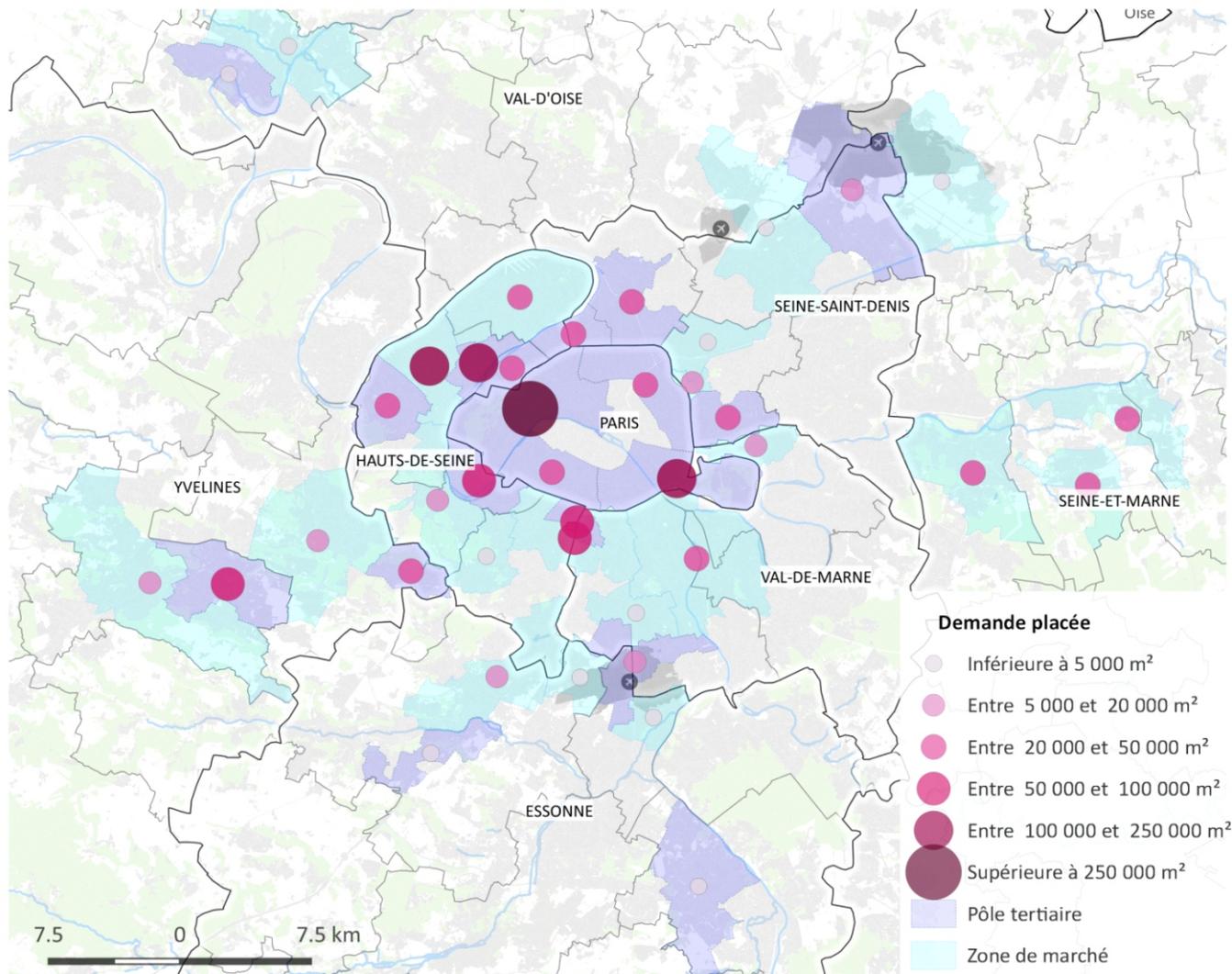
Quant à la demande placée de 2^{nde} main*, elle atteignait près de 1 133 000 m², à fin 2018, soit une augmentation de 5 %, sur une période d'un an. Ce marché a bénéficié, notamment, de la nouvelle accélération des prises à bail des « majors » du coworking (WEWORK, SPACES, BAP) dans des immeubles parisiens, rénovés. En effet, après avoir pris à bail plusieurs adresses prestigieuses, ces sociétés tendent à multiplier leurs implantations, et ce, dans tous les arrondissements de la capitale : SPACES dans le 1^{er} arrondissement (Louvre 4.0 - 7 550 m²), MORNING COWORKING dans le 10^{ème} (Morning République - 6 000 m²) ou encore WEWORK dans le 9^{ème} (2/4 Rue Jules Lefebvre - 13 200 m²).

A RETENIR

La demande placée s'affiche à un niveau proche du seuil des 2 millions de m², sans toutefois avoir pu bénéficier de transactions de très grande envergure.

Le marché de Paris intra-muros attire près de la moitié de la demande placée régionale

Demande placée par pôle tertiaire et zone de marché en 2018



Source : Grecom

Toujours en progression, le QCA parisien concentre à lui seul près de 50% du volume de surfaces placées à Paris intra-muros, tandis que les autres marchés de la capitale ont vu leur demande placée se stabiliser. En 1^{ère} Couronne, la dichotomie est nette entre les secteurs Ouest/Sud et Nord/Est : le renouvellement du parc marchand, notamment en 1^{ère} Couronne Sud, permet une multiplication des transactions de 1^{ère} main, grâce à de nouvelles

disponibilités dans des programmes neufs.

En revanche, en 2^{nde} Couronne, les pôles de Marne-la-Vallée ou encore de Massy écoulent plus lentement leurs opérations neuves, du fait de la volonté des grandes entreprises de se rapprocher de Paris intra-muros, afin de retenir les «talents», qui souhaitent en majorité vivre dans la capitale.

A RETENIR

Paris intra-muros demeure la « locomotive » de la demande placée, mais est parfaitement épaulée par plusieurs marchés dynamiques de 1^{ère} Couronne Ouest et Sud.

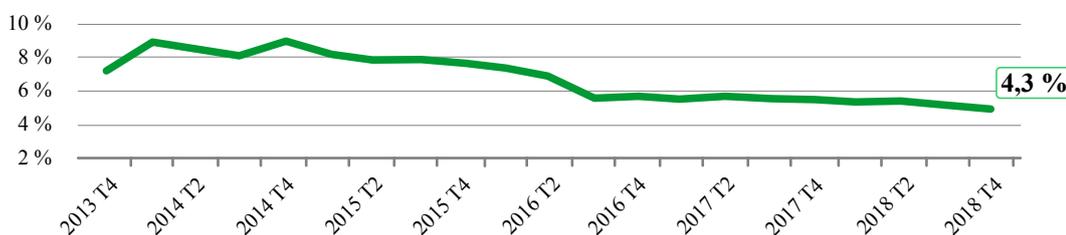
Vacance durable : les conséquences de l'obsolescence progressive de certains actifs tertiaires

Taux de vacance* du parc marchand en Île-de-France



Source : Greacam

Taux de vacance du parc marchand à Paris QCA

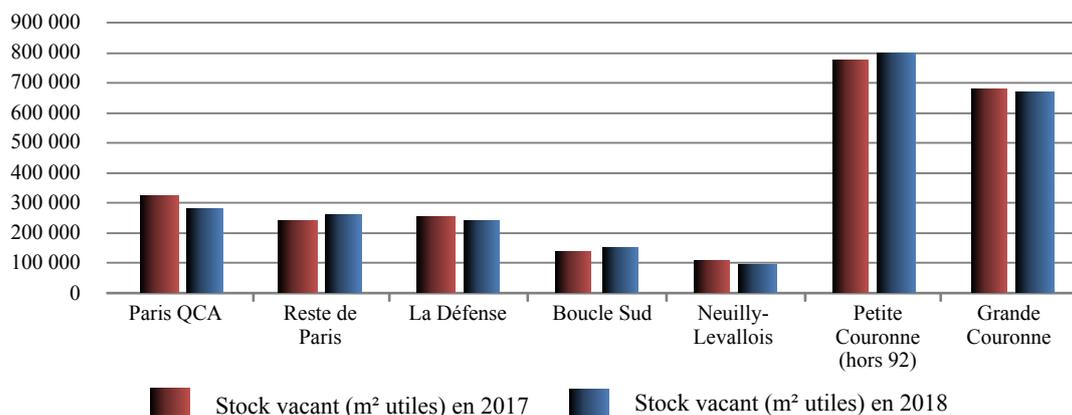


Source : Greacam

Comme anticipé, le bon niveau de la demande placée (2 millions de m²) a permis une diminution globale du stock vacant, qui tombait à fin 2018 à environ 3,2 millions de m², à l'échelle de l'Île-de-France. Le taux de vacance du parc marchand s'affirmait donc en dessous du seuil des 9 %. De nombreuses transactions ont concerné des opérations qui avaient été lancées « en blanc », entre 2014 et 2016 : « Ipso Facto » (14 100 m²), à Montrouge, « Montmorency-MAP » (14 080 m²), à Paris 16^{ème} ou encore « Louvre 4.0 » (7 550 m²), à Paris 1^{er}. De plus, le haut niveau actuel des précommercialisations devrait empêcher toute hausse du stock vacant de 1^{ère} main, en 2019.

A l'échelle des 20 pôles tertiaires, 13 d'entre eux ont vu leur taux de vacance se réduire : il se positionne désormais autour de 4,3 %, à Paris QCA (soit une baisse de 1,1 point par rapport à fin 2017), et à La Défense (soit une baisse de 2,1 points par rapport à fin 2017). Seule la 1^{ère} Couronne (hors Hauts-de-Seine) voit son offre livrée progresser, du fait des nombreux développements en cours, relatifs aux futures gares du « Grand Paris Express » (Saint-Ouen, Saint-Denis, 1^{ère} Couronne Sud). Certains actifs de 2^{nde} main récents, et notamment ceux situés au bord du Boulevard Périphérique, pâtissent de la concurrence de ces opérations neuves, et peinent à trouver preneurs.

Variation sur un an du stock vacant* (en m² utiles)



Source : Greacam

A RETENIR

La bonne dynamique du marché permet un très bon écoulement des programmes de 1^{ère} main, mais également ceux de 2^{nde} main à la localisation attractive...

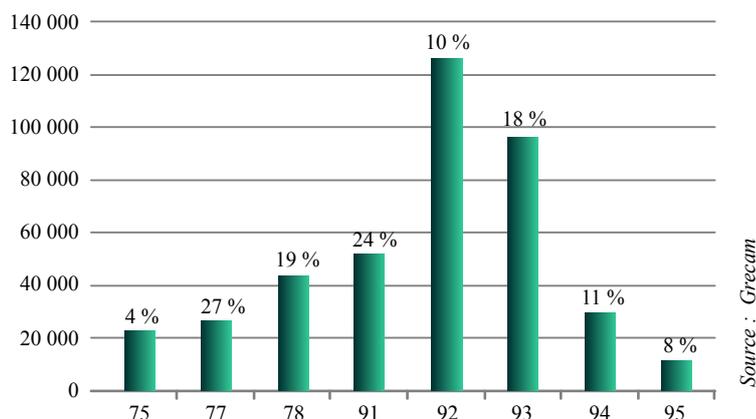
La vacance durable : un «gisement» de seconde main en défaut d'attractivité

A fin décembre 2018, la vacance durable s'affichait en baisse autour de 528 000 m². A l'échelle des départements, comme à celle des pôles tertiaires, les disparités s'avéraient toujours importantes, concernant la part de la vacance durable dans le stock vacant : de 4 % à Paris et jusqu'à 27 % en Seine-et-Marne, de 2,5 % à Neuilly-Levallois et jusqu'à 43,7 % à Evry. Les marchés de Courtabœuf (24 %), Rueil (23 %) ou encore des Portes Nord de Paris (23 %) affichent également des niveaux assez préoccupants. La variabilité dans le temps des données de vacance durable à l'échelle des pôles tertiaires appelle toutefois une certaine prudence dans l'interprétation.

De manière générale, les différents actifs en situation de vacance durable font face à un déficit d'attractivité, soit lié à leur architecture, soit à leur environnement immédiat. Le manque d'investissement dans les pôles tertiaires et parcs d'activités les plus excentrés, demeure la principale cause de l'augmentation de la vacance durable en 1^{ère} et 2^{nde} Couronne. Ainsi, de nombreux parcs d'activités abritent-ils des bâtiments dont les surfaces sont peu adaptées aux usages actuels, et qui pâtissent de l'absence de services communs (Restaurants Inter-Entreprises, commerces, services à la personne, etc.) à proximité.

Dans certains parcs d'affaires, les utilisateurs ne voient plus la possibilité de développer leurs entreprises, malgré la restructuration, ponctuelle, de quelques opérations.

Vacance durable* en m² à la fin décembre 2018



Le manque d'investissements concerne également des actifs d'envergure situés dans le diffus. Ce type de programme pâtit d'un environnement peu attractif, mais surtout, d'une vacance complète de l'immeuble, qui rend difficile la recherche de locataires.

Concernant l'ancienneté des bâtiments, la vacance durable touche, en premier lieu, des actifs livrés entre la crise immobilière de 1991 et celle financière de 2008, soit des programmes ayant entre 10 et 25 ans. On retrouve par la suite, et ce de manière logique, un important contingent de surfaces livrées avant 1970, obsolètes, bien qu'ayant pu faire l'objet de rénovations légères. La taille moyenne des opérations vacantes est de 6 700 m².

Part de la vacance durable sur le stock vacant dans plusieurs pôles tertiaires

Pole Tertiaire	(2017)	(2018)
	Vacance durable / Stock vacant	Vacance durable / Stock vacant
Vélizy	24 %	17,5 %
Massy	7,5 %	15,2 %
Evry	35 %	43,7 %
Rueil	11,5 %	22,8 %
Roissy	34 %	12 %
Portes Sud de Paris	16,5 %	10,2 %
Orly-Rungis	28 %	13,1 %

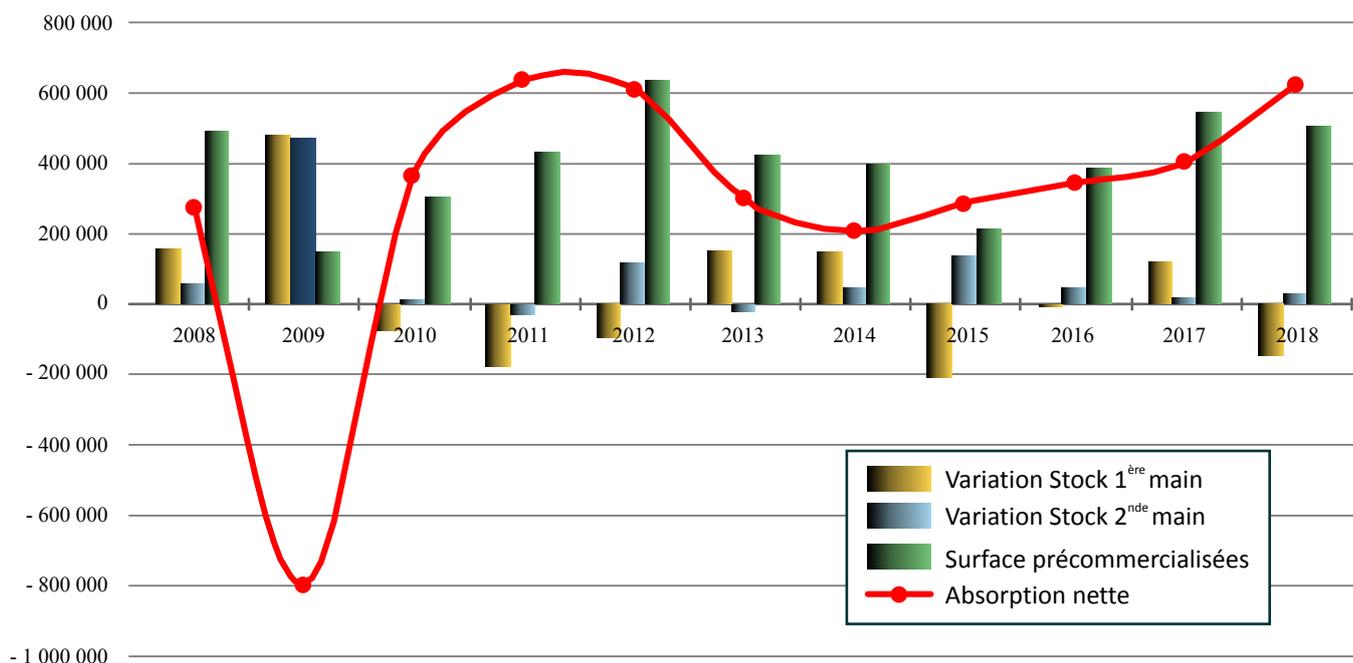
Source : Greecam

A RETENIR

L'importante activité du marché francilien, en 2017 et 2018, a permis l'écoulement partiel du stock de 1^{ère} main en situation de vacance durable (- 44 000 m²), mais le stock vacant de 2^{nde} main, quant à lui, demeure stable...

Une absorption nette élevée et en constante progression, qui démontre l'excellente dynamique du marché

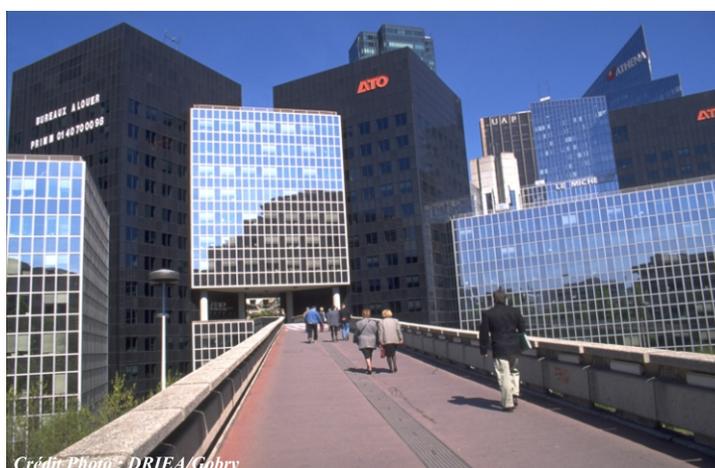
Absorption nette* en m² à l'échelle de la Région Île-de-France



Source : Greecam

Pour rappel, l'indicateur d'absorption nette permet de révéler la véritable dynamique du marché, plus finement que l'unique analyse du niveau de demande placée, car il tient également compte des surfaces remises sur le marché, dues aux libérations de locaux par les entreprises. Ces libérations n'entraînent pas nécessairement une consommation équivalente de nouvelles surfaces. En dehors de certains mouvements notables d'entreprises de dimension internationale, recherchant avant tout une adresse prestigieuse pour s'implanter, la plupart des entreprises souhaitent optimiser leur consommation d'espaces de travail, et donc leurs charges financières, lors de leur déménagement.

L'absorption nette était devenue négative entre fin 2008 et début 2010, à la suite de la crise financière. Bien que la demande placée atteignait encore 1 400 000 m² en 2009, le stock vacant s'était considérablement accru (+ 900 000 m² en un an), tant du fait des libérations, que de l'arrivée massive d'une offre neuve lancée « en blanc ». L'absorption nette n'est redevenue positive qu'à partir de 2010, portée par la baisse des stocks de 1^{ère} main. Depuis 2014, l'absorption nette progresse de manière continue, en bénéficiant, tant du bon niveau des précommercialisations que de la diminution du stock de 1^{ère} main livrée. A fin 2018, l'absorption nette s'élevait à près de 622 000 m², contre 206 000 m² à fin 2012.

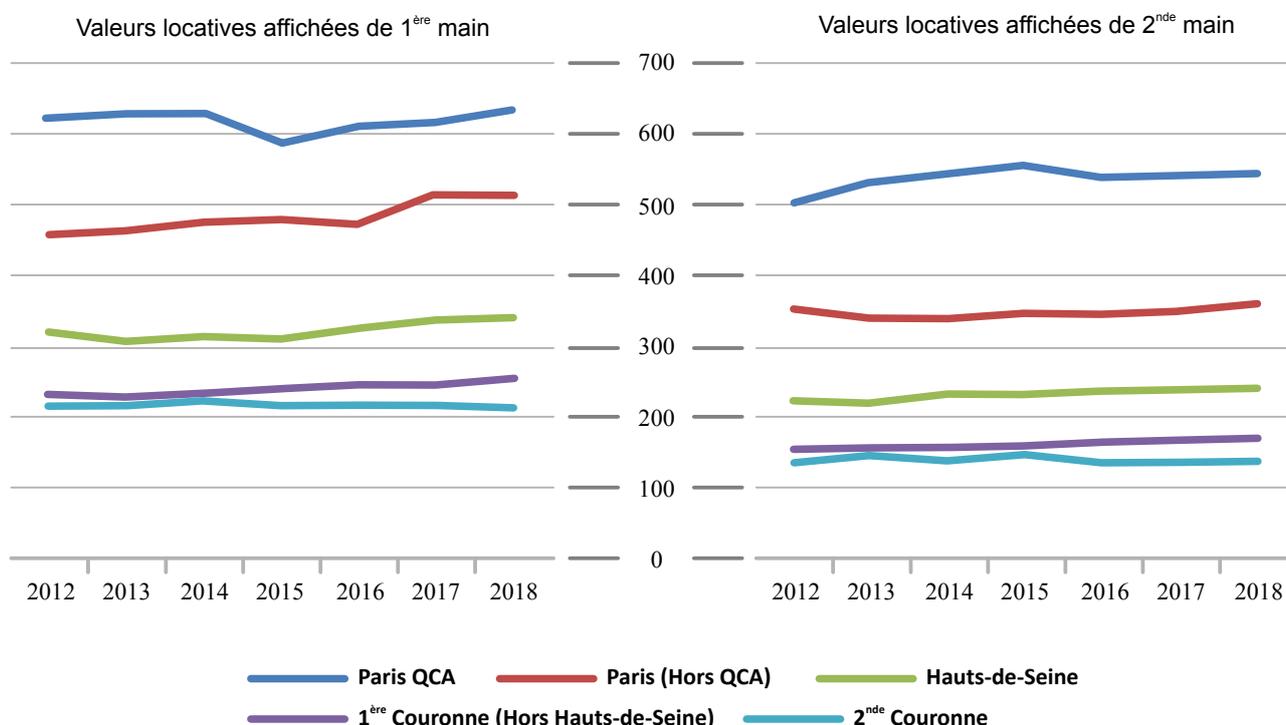


A RETENIR

L'absorption nette s'affiche autour de 622 000 m², soit une augmentation de 53 % par rapport à fin 2017...

Des loyers qui augmentent dans les marchés les plus attractifs

Evolution des valeurs locatives* affichées de 1^{ère} et de 2^{nde} main en Ile-de-France en €/m²/an

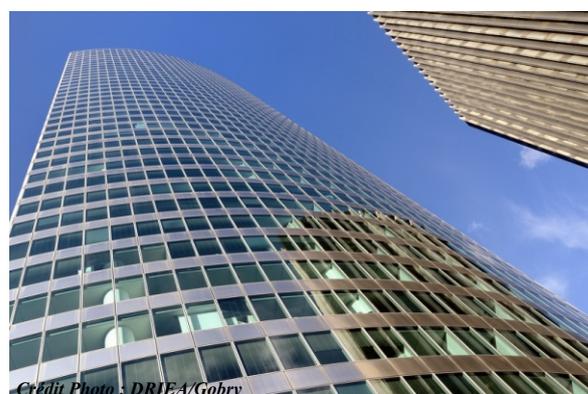


Source : Greacam

Dans Paris intra-muros, les investisseurs ont maintenu leur stratégie de valorisation d'actifs, et bénéficié ainsi de la dynamique du marché parisien. En ce sens, les rénovations et restructurations se sont multipliées, et cette tendance devrait s'affirmer en 2019. Ces surfaces «prime*», de haut standing, à destination de sièges sociaux, s'affichent autour de 840 €/m²/an⁽¹⁾. L'on note que les valeurs «prime», dans les marchés de 1^{ère} Couronne Nord (Saint-Ouen et Saint-Denis), se sont appréciées au cours des 6 derniers mois notamment grâce à un effet « Ligne 14 Nord ».

A fin 2018, dans la majorité des marchés franciliens, hors 2^{ème} Couronne, les valeurs locatives de 1^{ère} main ont connu une progression régulière, depuis le début de l'année, et s'affichaient entre 215 €/m²/an⁽¹⁾ en 2^{ème} Couronne et jusqu'à 644 €/m²/an⁽¹⁾, dans Paris QCA. En 2019, une nouvelle hausse est attendue, à mesure de la diminution de l'offre disponible. Quant aux loyers de 2^{ème} main, ils ont continué d'augmenter

dans Paris intra-muros, grâce à la multiplication des rénovations d'actifs haussmanniens bien situés. En revanche, dans les autres secteurs, ils ont progressé plus modérément, du fait d'un stock de 2^{ème} main toujours important qui bride la valorisation des actifs, hormis ceux à la localisation très attractive.



Crédit Photo : DRIEA/Gobry

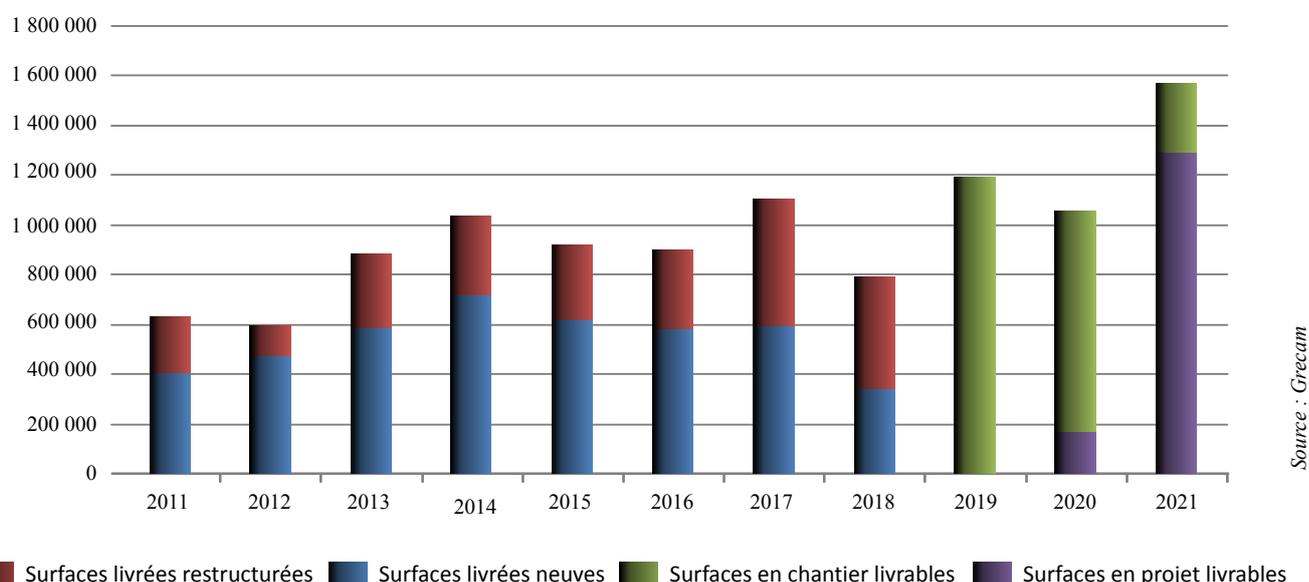
A RETENIR

Le loyer «prime» atteint un niveau historique de 840 €/m²/an à Paris QCA, et la progression concerne également les loyers moyens de 1^{ère} main, tant à Paris intra-muros que dans les marchés de 1^{ère} Couronne ...

(1) Loyers (valeurs affichées) en €/m²/an/HT HC HD (hors mesures d'accompagnement*)

Des livraisons en nette baisse en 2018 mais qui devraient rebondir fortement dès 2019 grâce à l'accélération des mises en chantier

Historique et prévisions des livraisons⁽¹⁾ de bureaux en Ile-de-France en m² à fin décembre 2018



L'année 2018 aura été marquée par une contraction forte du volume de surfaces livrées (789 000 m²), qui s'explique, notamment, par la rareté des livraisons de grande envergure: seulement 10 opérations supérieures à 20 000 m² ont été livrées en 2018, contre 16 en 2017. L'on citera les 2 opérations parisiennes de la ZAC Porte Pouchet, « Campus Smart Side » (29 000 m² - propriété d'EDF INVEST) et «ORA» (25 700 m² - propriété d'AMUNDI IMMOBILIER), ou encore le programme « L'Octant et le Sextant » (37 600 m² - propriété de GECINA), situé à Levallois-Perret. La surface moyenne des opérations livrées en 2018, se situait autour de 10 100 m², contre plus de 12 800 m² en 2017.

En outre, la diminution de la surface totale livrée aura concerné essentiellement les opérations neuves (335 000 m² en 2018 contre 586 000 m² en 2017). Néanmoins, ces programmes devraient faire leur retour dès 2019, avec près de 700 000 m² neufs attendus à la livraison. Quant aux livraisons de surfaces restructurées, elles devraient conserver un haut niveau en 2019, proche de 500 000 m², grâce à la dynamique des mises en chantier à Paris intra-muros et dans certains secteurs établis du Croissant Ouest (Neuilly-Levallois et Boucle Sud).



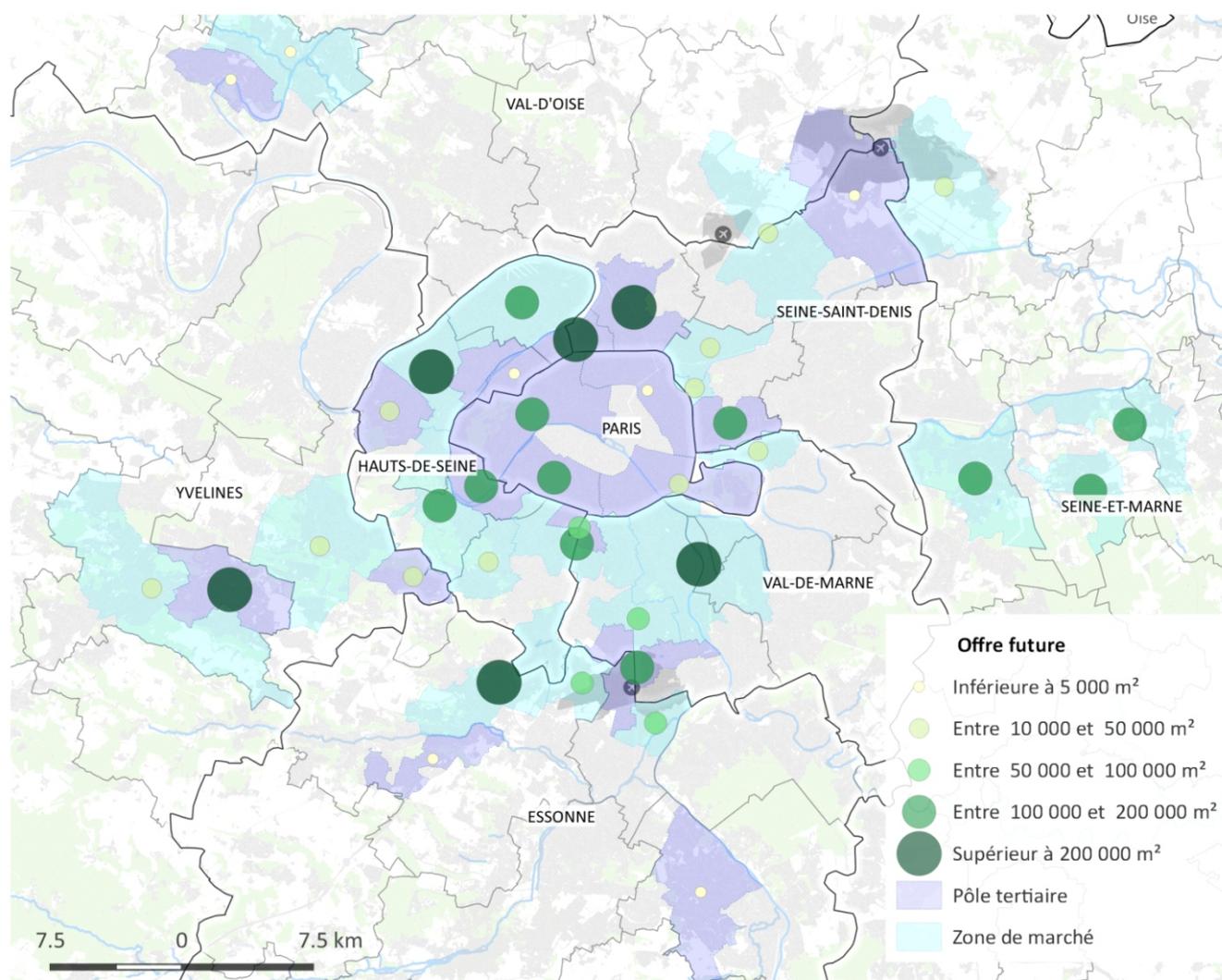
A RETENIR

Le volume de surfaces livrées chute autour de 789 000 m² mais reste porté par les livraisons d'opérations restructurées...

(1) en m² utiles*.

Les projets se concentrent principalement dans les secteurs de La Défense, ainsi que dans certains pôles concernés par le développement du Grand Paris Express

Offre future par pôle tertiaire et zone de marché en 2018



Source : Grecom

A fin 2018, le plus important projet de bureaux est le programme «Arboretum» (125 000 m² - livrables à l'horizon 2021/2022), à Nanterre, développé par WOODÉUM en co-promotion avec BNP PARIBAS RE. L'envergure de ce type d'opération explique la dynamique affichée par la Péri-Défense, qui approche les volumes d'offre future affichés à La Défense. L'accélération des projets concerne également les pôles tertiaires de 1^{ère} Couronne qui bénéficieront de dessertes nouvelles de transports collectifs. En effet, à Clichy Saint-Ouen et dans les Portes Nord de Paris,

le prolongement de la ligne 14 permet actuellement de pérenniser les premiers développements et d'accélérer les programmations des différentes ZAC. Enfin, certains pôles et zones de marchés plus excentrés, tels que ceux de Saint-Quentin-en-Yvelines, Seine-Amont-Nord et Massy disposent de perspectives de développement très importantes, essentiellement situées au sein de ZAC (Plateau de Saclay, Ivry-Confluences, Ardoines, etc.). Le lancement de ces programmes ne devrait intervenir qu'à partir de 2020/2021.

A RETENIR

Les promoteurs et investisseurs anticipent les effets de la livraison des nouvelles gares de transports collectifs, et notamment les gares de la ligne 14, qui devraient bénéficier fortement aux pôles de 1^{ère} Couronne Nord et Sud.

Marché de l'investissement* : une année 2018 record grâce à un excellent 4^{ème} trimestre

**17,4 milliards d'€ investis en 2018
(bureaux, en Ile-de-France)**

**Paris concentre 50 %
des montants engagés
(bureaux, en Ile-de-France)**

Les montants investis en immobilier d'entreprise en France, sur l'ensemble de l'année 2018, ont atteint des sommets : 30,5 milliards d'€ investis (contre 25,5 milliards d'€ en 2017), **et environ 21,2 milliards d'€ pour le seul marché des bureaux**. La part des bureaux est en progression, et atteint 69 % des volumes investis en immobilier d'entreprise, suivis ensuite par les commerces, entrepôts et locaux d'activités. Les taux OAT TEC⁽¹⁾, à 10 ans, se positionnaient autour de 0,69 %, au 31 Décembre 2018, soit en baisse par rapport au 30 Octobre 2018 (0,82 %). Les taux de rendement «prime*» sont demeurés stables, et s'affichaient toujours autour de 3 %⁽²⁾ dans Paris QCA et jusqu'à 4,25 %⁽²⁾ dans certains arrondissements périphériques, de 4 %⁽²⁾ à La Défense et jusqu'à 5,25 %⁽²⁾ dans les secteurs les plus cotés de 2^{nde} Couronne. Grâce à la baisse des taux OAT TEC 10, le spread de taux⁽³⁾ s'établissait à environ 231 points de base, soit une augmentation de 13 points, par rapport au 30 Octobre 2018.

Sur l'ensemble de l'année 2018, **les montants engagés sur le marché des bureaux, en Ile-de-France, ont atteint un niveau record : 17,4 milliards d'€ investis, contre 15,8 milliards d'€ en 2017**. Le marché a bénéficié de l'accélération forte des investissements dans Paris intra-muros ; ce secteur géographique concentre plus de 50 % des montants investis grâce, notamment, à plusieurs grandes transactions (supérieures à 400 000 000 €). Les transactions ont concerné, pour environ 53 % d'entre-elles, des actifs «core» peu risqués. Cependant, l'on note que les investisseurs se sont également positionnés sur des «VEFA» (15 % des montants

engagés, soit une part stable par rapport à 2017) afin d'améliorer leurs rendements. Les transactions phares de cette année se situent majoritairement dans le QCA parisien : INVESCO qui a fait l'acquisition de l'opération « Capital 8 » (45 000 m²), située à Paris 8^{ème}, auprès d'UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD, pour un montant de 789 000 000 €, ou encore la transaction de NBIM pour le programme « 54-56 rue La Boétie » (20 400 m²), auprès d'IGIS IM, pour près de 415 500 000 €. En fin d'année, le marché de La Défense a, lui aussi, participé à l'accélération des transactions : OXFORD PROPERTIES GROUP a acquis l'opération «Window» (44 000 m²), auprès de GROUPAMA IMMOBILIER, pour environ 477 000 000 €, et enfin, GIC (fonds souverain de Singapour) a fait l'acquisition de la « Tour Ariane » (64 500 m²), auprès d'UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD, pour près de 465 000 000 €.

Au cours de l'année 2018, le poids des investisseurs étrangers, notamment allemands (BVK IMMOBILIEN, CEGEREAL) et américains (INVESCO), s'est amplifié, en atteignant environ 45% des volumes investis. Le fonds souverain norvégien (NBIM) se signale, une nouvelle fois, par de nombreuses acquisitions et cessions. Cet attrait croissant des investisseurs étrangers pour la capitale française semble être porté par les incertitudes autour du « hard Brexit » qui s'annonce. En outre, le marché de l'investissement en France devrait bénéficier, encore en 2019, de la stabilité des taux d'intérêts et d'un environnement économique de qualité.



Crédit Photo : DRIEA/Gobry



Crédit Photo : DRIEA/Gobry

A RETENIR

Les montants engagés sur le marché des bureaux, en Ile-de-France, s'élevaient autour de 17,4 milliards d'€, les taux de rendements bien que peu élevés restant plus attractif que ceux des obligations.

(1) Taux OAT TEC : obligations du Trésor à 10 ans

(2) Taux de rendement annuel brut, avant fiscalité et prélèvements sociaux

(3) Le spread de taux (immobilier) est l'écart entre le taux obligataire et le taux de rendement immobilier, de durée identique

Lexique

Absorption nette :

Variation de l'occupation du parc marchand de bureaux aux temps t et t+1.

Elle correspond à la variation d'occupation du parc marchand, sur une période et un périmètre donnés. Pour la calculer, on compare le total des stocks disponibles en 2^{ème} main et en 1^{ère} main livrée, ce qui permet d'exclure les locaux libérés pour être retirés du marché.

Commercialisation ou demande placée (à utilisateur) :

Surface vendue ou louée à un occupant utilisateur au cours de la période observée, déclarée lors de l'enquête (ne signifie pas que les locaux soient déjà occupés par l'utilisateur ni que le bail ou l'acte d'achat soient signés, mais qu'ils sont en cours de l'être).

Investissement :

Le montant de l'investissement représente le volume global des biens acquis en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activités, entrepôts) lors de transactions dont l'acquéreur est un investisseur, et dont le montant acte en main est supérieur à 4 millions d'euros.

Locaux de bureaux :

Typologie : bâtiments à usage principal de bureaux (pour plus de 70% des surfaces).

A noter: les surfaces à usage de bureaux, venant en accompagnement dans les ensembles immobiliers des typologies « locaux d'activités » et « entrepôts », sont comptabilisées avec celles de l'usage dominant.

Locaux de "première main" :

Constructions nouvelles, et restructurations ayant fait l'objet d'un permis de construire, n'ayant jamais été occupées, et livrées depuis moins de cinq ans.

Locaux de "seconde main" :

Opérations immobilières préalablement occupées, remises sur le marché. Il s'agit de surfaces proposées en l'état, ou après une simple rénovation.

Locaux lancés "en blanc" :

Locaux ou surfaces destinés à être vendus ou loués sans connaissance de leur utilisateur final lors du démarrage du chantier.

Loyer moyen de 1^{ère} et de 2^{ème} main :

Loyer affiché par mètre carré et par an, inscrit au bail, exprimé hors taxes et hors charges (hors mesures d'accompagnement). Ne tient pas compte des locaux annexes tels que parkings, archives, restaurant interentreprises (RIE).

Loyer « prime » :

Loyer facial le plus élevé, hors transaction de convenance, pour un produit de taille standard par rapport à la demande dans le secteur de marché, d'excellente qualité et offrant les meilleures prestations, et ce dans la meilleure localisation pour un marché donné.

Mesures d'accompagnement des loyers :

Indicateur mesurant le niveau, en %, des mesures destinées à accompagner la prise à bail d'un locataire ou d'un acheteur. Il prend en compte les franchises, les participations aux travaux ainsi que les loyers progressifs.

Offre future :

Opérations dont le permis de construire à été accordé (purgé de tout recours) livrables à l'horizon cinq ans.

Parc marchand :

Définition : parc de locaux qui n'est pas ou plus occupé par son propriétaire.

Mesure : il est exprimé en surface utile, correspondant au total des surfaces des immeubles existants (livrés) sur un territoire (1^{ère} et 2^{ème} main). Les données sur le parc marchand sont automatiquement

actualisées par le GRECAM en intégrant les livraisons des nouveaux immeubles, les démolitions effectives et en retirant les immeubles en cours de restructuration.

Paris QCA :

Le « Quartier Central des Affaires » est formé d'une partie des 1^{er}, 2^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème}, 16^{ème} et 17^{ème} arrondissements de Paris ; soit un périmètre plus restreint que celui du Pôle tertiaire Centre Ouest, défini par l'ORIE.

Précommercialisation (à utilisateur) :

Est considérée comme précommercialisation toute transaction (location ou vente) à occupant utilisateur enregistrée dans le semestre portant sur une opération en chantier ou en projet (clé-en-main locatif entrant dans le champ du parc marchand) dont la livraison interviendra au-delà du semestre en cours.

Stock vacant :

Surfaces offertes à la commercialisation à la fin du semestre qui comprennent :

- 1^{ère} main : surfaces neuves ou restructurées livrées et encore disponibles,
- 2^{ème} main : surfaces dont la libération est effective et encore disponibles.

Surface en chantier :

Surfaces neuves ou restructurées en cours de chantier à la fin du semestre, et dont la commercialisation est en cours.

Surface utile :

Elle est égale à la SHON, déduction faite des éléments structurants de l'immeuble, et des locaux techniques assurant son fonctionnement. Elle comprend l'ensemble des éléments à usage exclusif de l'utilisateur : locaux techniques, sanitaires, circulations horizontales, locaux d'archives, placards, espaces de bureaux, salles de réunion, cafétérias, ainsi qu'une quote-part des parties communes.

Taux de rendement « prime » :

Taux de rendement annuel brut (avant fiscalité et prélèvements sociaux) le plus bas obtenu pour l'acquisition d'un bâtiment de taille standard par rapport à la demande dans le secteur de marché, doté d'excellentes qualités et offrant les meilleures prestations, et ce, dans la meilleure localisation pour un marché donné.

Taux de vacance du parc marchand :

Définition : rapport entre stock total vacant et surface totale du parc marchand.

Mesure : un taux de vacance inférieur à 6% indique qu'il existe une tension du marché liée à une offre disponible insuffisante, pouvant entraîner une pression à la hausse sur les prix. Un taux de vacance autour de 7-8% correspond à un marché fluide. Au-delà, le marché est confronté à une incapacité de l'offre à se résorber et à un risque de pression à la baisse sur les prix de location ou d'acquisition.

Vacance durable (ou vacance prolongée) :

Définition: Vacance ininterrompue d'un immeuble pendant au moins quatre ans.

La vacance durable peut être technique, dans le cas d'un immeuble obsolète ou affichant des prestations inadaptées aux standards du marché, mais également géographique, dans le cas d'un immeuble localisé au sein d'un emplacement peu ou pas attractif.

CE QU'IL FAUT RETENIR

QUELS GRANDS ENJEUX POUR LES BUREAUX ?

- Les autorisations de construire ont constamment augmenté depuis 2014, et cette dynamique devrait se poursuivre en 2019.
- A la fin 2018, la surface totale en chantier se positionnait à plus de 2,3 millions de m², soit un niveau «record».
- La Défense conserve sa 1^{ère} place en termes de surfaces en chantier, et d'autres marchés grimpent dans la hiérarchie tels que ceux de la Péri-Défense et de Clichy Saint-Ouen.
- La demande placée s'affiche à un niveau proche du seuil des 2 millions de m², sans toutefois avoir pu bénéficier de transactions de très grande envergure.
- Paris intra-muros demeure la «locomotive» de la demande placée, mais est parfaitement épaulée par plusieurs marchés dynamiques de 1^{ère} Couronne Ouest et Sud.
- La bonne dynamique du marché permet un très bon écoulement des programmes de 1^{ère} main, mais également ceux de 2^{nde} main à la localisation attractive...
- L'importante activité du marché francilien, en 2017 et 2018, a permis l'écoulement partiel du stock de 1^{ère} main en situation de vacance durable (- 44 000 m²), mais le stock vacant de 2^{nde} main, quant à lui, demeure stable...
- L'absorption nette s'affiche autour de 622 000 m², soit une augmentation de 53 % par rapport à fin 2017...
- Le loyer «prime» atteint un niveau historique de 840 €/m²/an à Paris QCA, et la progression concerne également les loyers moyens de 1^{ère} main, tant à Paris intra-muros que dans les marchés de 1^{ère} Couronne ...
- Le volume de surfaces livrées chute autour de 789 000 m² mais reste porté par les livraisons d'opérations restructurées...
- Les promoteurs et investisseurs anticipent les effets de la livraison des nouvelles gares de transports collectifs, et notamment les gares de la ligne 14, qui devraient bénéficier fortement aux pôles de 1^{ère} Couronne Nord et Sud.
- Les montants engagés sur le marché des bureaux, en Ile-de-France, s'élevaient autour de 17,4 milliards d'€, les taux de rendements bien que peu élevés restant plus attractif que ceux des obligations.

Direction Régionale et Interdépartementale
de l'Équipement et de l'Aménagement
Ile-de-France

21/23 rue Miollis
75 732 Paris Cedex 15
Tél : 33 (01) 40 61 80 80
Fax : 33 (01)à 40 61 85 85

grecam

