

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

## *conjoncture et analyse rétrospective*

Juin 2018



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

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

[www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr)

**Rédacteurs :**

**Smaïn Aouadj**, 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.

Dépôt légal : **Juin 2018** - ISBN : 978-2-11-1052505-4

Le marché de l'Immobilier d'Entreprise 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.

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 (administratives, techniques et financières) du processus de production, l'offre ne peut pas toujours s'adapter de manière effective aux contraintes du marché. Anticiper ces effets est donc un enjeu majeur pour tous les acteurs du marché, ainsi que pour les responsables de l'aménagement des territoires.

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 œuvre du nouveau Grand Paris, impliquent pour la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement (DRIEA), de disposer d'indicateurs économiques fiables.

Ces indicateurs sont également indispensables à l'élaboration et au suivi des contrats d'intérêt national.

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.

**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 (cf. lexique) d'immobilier d'entreprise de la région Île-de-France.**

## MARCHÉ DES BUREAUX DE L'ÎLE-DE-FRANCE

- 37 millions de m<sup>2</sup> - parc marchand<sup>(1)</sup> (*Grecam*<sup>(2)</sup>).
- 54,2 millions de m<sup>2</sup> fin 2017- parc de bureaux<sup>(1)</sup> (*ORIE*<sup>(3)</sup>).
- 930 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été mis en chantier en 2017.
- Plus de 2 millions de m<sup>2</sup> commercialisés en Île-de-France en 2017, chiffre en hausse de plus de 6,6 % par rapport à 2016 dont la moitié constitue des commercialisations de 1<sup>ère</sup> main<sup>(1)</sup>.
- Taux de vacance<sup>(1)</sup> de 8,9 % du parc marchand (*Grecam*) à l'échelle de l'Île-de-France, et qui descend autour de 5,2 % dans le QCA. 6,4 % dans le parc total (*ORIE*).
- Stock vacant<sup>(1)</sup> de 3,3 millions de m<sup>2</sup>, dont 75 % de surfaces de 2<sup>nde</sup> main.
- Forte progression de l'absorption nette<sup>(1)</sup> grâce aux nombreuses précommercialisations.
  
- Valeur locatives affichées de 1<sup>ère</sup> main :
  - ✓ 220 €/m<sup>2</sup>/an<sup>(4)</sup> en 2<sup>nde</sup> Couronne,
  - ✓ 370 €/m<sup>2</sup>/an<sup>(4)</sup> dans le Croissant Ouest,
  - ✓ 615 €/m<sup>2</sup>/an<sup>(4)</sup> dans Paris QCA.
  
- Valeur locatives affichées de 2<sup>nde</sup> main :
  - ✓ 135 €/m<sup>2</sup>/an<sup>(4)</sup> en 2<sup>nde</sup> Couronne,
  - ✓ 280 €/m<sup>2</sup>/an<sup>(4)</sup> dans le Croissant Ouest,
  - ✓ 542 €/m<sup>2</sup>/an<sup>(4)</sup> dans Paris QCA.
  
- Le loyer «prime<sup>(1)</sup>» atteint dorénavant le seuil des 800 €/m<sup>2</sup>/an\*, dans Paris QCA.
- En 2017, 18,5 milliards d'€ (hors commerce) investis en immobilier d'entreprise en Île-de-France, en légère baisse par rapport à 2016 (20,3 milliards d'€). Le marché de Paris intra-muros (34 % des montants engagés) se place juste devant les marchés de La Défense et du Croissant Ouest. Au cours de l'année 2017, ce sont les investisseurs français, notamment AMUNDI IMMOBILIER ou encore PRIMONIAL REIM, qui se sont signalés dans les transactions d'envergure. Les investisseurs Allemands (DEKA IMMOBILIEN, UNION INVESTMENT) suivent dans la hiérarchie et démontrent la capacité d'attraction de la capitale Française et de ses grands pôles tertiaires (Paris QCA, La Défense et Croissant Ouest).
- Les taux de rendement «prime» demeurent stables, autour de 3 % dans Paris QCA et 3,25 % dans le Croissant Ouest. L'attrait des investisseurs pour le marché des bureaux de La Défense a entraîné une légère compression des taux «prime», qui se situent, dorénavant, autour de 4 %.

(1) cf: lexique.

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

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

(4) Valeurs affichées en €/m<sup>2</sup>/an/Hors Taxes Hors Charges Hors Droits (hors mesures d'accompagnement).

Source : *Grecam* – Observatoire Immobilier d'Entreprise



## Un contexte économique plus favorable au marché de l'immobilier d'entreprise :

En 2017 la croissance économique s'est élevée à +1,9 % (contre 1,1 % en 2016), soit son plus haut niveau depuis 6 ans. Cette accélération de l'activité en 2017 est liée, d'une part à l'investissement des entreprises (+ 4,3 % en un an) et, d'autre part, à la consommation des ménages qui passe de +2,4 % en 2016 à +5,1 % en 2017.

Le marché de la transaction de bureaux en Île-de-France a progressé d'environ de 7 % en 2017 porté par les opérations d'envergure. La part du marché de 1<sup>ère</sup> main progresse de façon plus dynamique que celle de 2<sup>nde</sup> main, qui demeure stable et qui représente près de la moitié des transactions. Les mises en chantiers sont reparties à la hausse en 2017 (+ 28 %), mais l'offre disponible s'est maintenue à un niveau de 3,3 millions de m<sup>2</sup>. En revanche les livraisons de 2015 et

début 2016 ont entraîné une légère hausse du stock vacant à Paris (+ 2,5 %) et un recul sur le reste du territoire francilien notamment en Grande Couronne. En conséquence, la région Île-de-France affiche un taux de vacance de 8,9 %<sup>(\*)</sup> en très légère baisse par rapport à 2016 (9%).

Après trois années d'absorption nette assez faible, l'année 2017 s'est conclue par un net redressement de cet indicateur fondamental pour apprécier la santé du marché.

Les valeurs locatives moyennes restent stables au niveau francilien, excepté une tendance haussière perceptible sur le marché du neuf, à Paris à fin 2017.

En revanche, le marché de l'investissement recule de plus de - 9 % par rapport à la même période en 2016.



Crédit Photo : Luciano Morula / 123RF

(\*) Par rapport au parc marchand total

## Un niveau de construction en forte croissance depuis 2014

Entre 2007 et 2017, pas moins de 15,5 millions de m<sup>2</sup> de bureaux avaient été autorisés et 60,6 % de ces volumes avaient été lancés au cours de la même période. Mais certains promoteurs et investisseurs ont, par souci de prudence ou de difficulté de financement, retardé ou annulé leurs projets de développement.

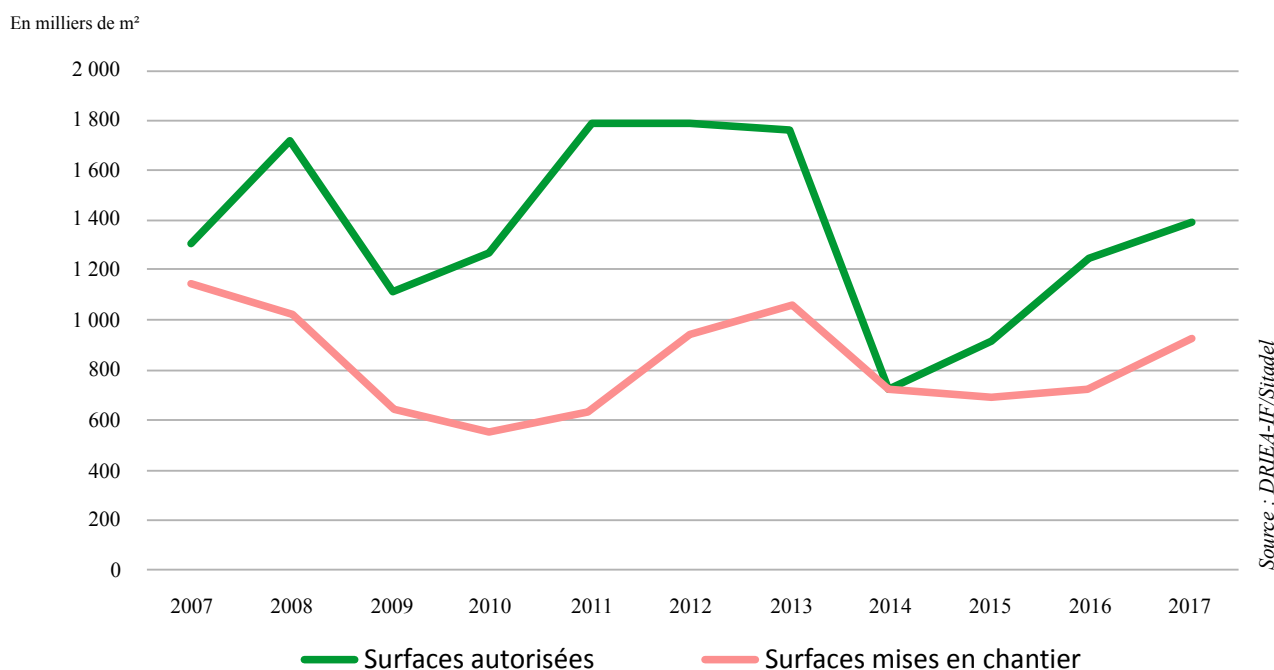
Près de 9,4 millions de m<sup>2</sup> de bureaux ont donc été mis en chantier depuis 2007 en Île-de-France.

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.

Les surfaces autorisées ont augmenté de manière régulière entre 2009 et 2013 puis ont baissé brutalement en 2014. Cette dernière année a marqué une chute, tant des autorisations (- 59 %) que des mises en chantier (- 32 %). A partir de 2014, le mouvement de hausse est très proche entre les autorisations et les bureaux mis en chantier, ce qui marque une reprise de confiance dans les capacités des acteurs économiques à absorber une nouvelle offre.

L'année 2015 montre une augmentation des autorisations de construire et une stabilisation des mises en chantier, qui rebondissent à partir de 2016 et 2017 pour se rapprocher du seuil du million de m<sup>2</sup> de bureaux mis en chantier par an.

**Surfaces de bureaux autorisées et commencées en Île-de-France  
(en date de prises en compte)**



### En 10 ans

15,5 millions de m<sup>2</sup>  
autorisés

9,4 millions de m<sup>2</sup>  
en chantier

### A RETENIR

Les autorisations de construire ont constamment augmenté depuis 2014, et cette dynamique devrait se poursuivre en 2018.

## Un parc marchand qui a connu de nombreuses phases de croissance

L'analyse du parc marchand de bureaux en Île-de-France, selon le critère d'âge des bâtiments et de superficie, constitue un outil d'analyse permettant d'anticiper l'obsolescence d'une partie du parc de bureaux.

Une part significative (environ un tiers) du parc marchand de bureaux existants a été livrée entre 1987 et 1996. Durant cette période, le développement de programmes de taille intermédiaire (entre 5 000 et 10 000 m<sup>2</sup>) s'est avéré important, en représentant 39 % du parc marchand de cette catégorie de surfaces. Ces programmes deviennent, de fait, des actifs à risques pour les propriétaires et investisseurs lorsqu'ils ne sont pas réhabilités (normes thermiques et environnementales, flexibilité des espaces de travail...). Ces opérations sont amenées à devoir faire face à la

concurrence des programmes neufs ou de 2<sup>nde</sup> main récents, situés dans certains pôles tertiaires au positionnement prix plus avantageux.

Quant aux opérations de « grande taille » (supérieures à 10 000 m<sup>2</sup>), elles représentent 63 % des surfaces livrées après 1996 et sont donc, pour le moment, moins sujettes au phénomène d'obsolescence.

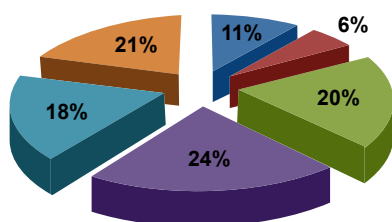
Enfin, il est à noter que l'important parc d'immeubles livrés avant 1977, est composé majoritairement de surfaces inférieures à 5 000 m<sup>2</sup>. Une partie de ces actifs, situés dans Paris intra-muros, font régulièrement l'objet de rénovations légères (parties communes, modernisation des bureaux...).

### Analyse du parc marchand par catégorie d'âge et de taille en nombre d'opérations

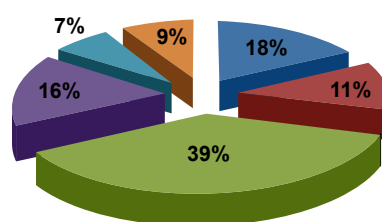
| Nombre d'opérations                  | Livrée avant 1977 | Livrée entre 1977 et 1986 | Livrée entre 1987 et 1996 | Livrée entre 1997 et 2006 | Livrée entre 2007 et 2011 | Livrée depuis 2012 |
|--------------------------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------|
| Moins de 5 000 m <sup>2</sup>        | 2 962             | 974                       | 2 197                     | 305                       | 125                       | 135                |
| Entre 5 000 et 10 000 m <sup>2</sup> | 186               | 117                       | 408                       | 168                       | 70                        | 100                |
| Supérieur à 10 000 m <sup>2</sup>    | 106               | 57                        | 186                       | 230                       | 173                       | 199                |
| Total                                | 3 254             | 1 148                     | 2 791                     | 703                       | 368                       | 434                |

Source : GRECAM

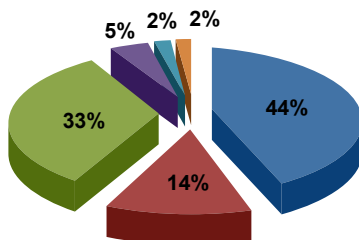
Nombre d'opérations dont la surface est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>



Nombre d'opérations dont la surface est comprise entre 5 000 et 10 000 m<sup>2</sup>



Nombre d'opérations dont la surface est inférieure à 5 000 m<sup>2</sup>



Source : GRECAM

### A RETENIR

Le développement de programmes de taille intermédiaire (entre 5 000 et 10 000 m<sup>2</sup>) s'est avéré important, entre 1987 et 1996, et ces immeubles deviennent, de fait, des actifs à risques lorsqu'ils ne sont pas réhabilités (normes thermiques et environnementales, flexibilité des espaces de travail ...).

## Surfaces en chantier : un niveau proche de celui atteint avant la crise financière de 2008

Fin 2017, la surface totale en chantier dépassait le seuil des 2 millions de m<sup>2</sup>, soit un niveau jamais atteint depuis 2008. Les mises en chantier des tours de dernière génération à La Défense («Alto» ou encore « Saint Gobain ») et dans Paris intra-muros («Duo») participent à cette augmentation. De plus, le contexte économique favorable, conjugué à l'importante demande placée en 2016 et 2017, incitent les promoteurs et les investisseurs à accélérer le lancement de

programmes neufs ou restructurés, dans les marchés les plus attractifs.

Néanmoins, les surfaces disponibles en chantier reculent légèrement, et s'affichent autour de 950 000 m<sup>2</sup>. Cette baisse s'explique essentiellement par l'importante hausse des précommercialisations (536 000 m<sup>2</sup>), en 2017.

### Surfaces en chantier (restructuration et disponibilités) en m<sup>2</sup> utiles

| Année | Surface totale en chantier<br>(en m <sup>2</sup> utiles) | Dont surfaces disponibles<br>en chantier (en m <sup>2</sup> utiles) | Dont surfaces totales en chantier<br>en restructuration (en m <sup>2</sup> utiles) |
|-------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 2008  | 2 111 962                                                | 1 198 278                                                           | 531 927                                                                            |
| 2009  | 1 325 974                                                | 742 723                                                             | 447 329                                                                            |
| 2010  | 1 201 448                                                | 370 971                                                             | 348 928                                                                            |
| 2011  | 1 383 776                                                | 658 707                                                             | 496 488                                                                            |
| 2012  | 1 722 312                                                | 782 138                                                             | 361 015                                                                            |
| 2013  | 1 906 863                                                | 695 891                                                             | 651 731                                                                            |
| 2014  | 1 541 513                                                | 687 007                                                             | 479 152                                                                            |
| 2015  | 1 689 050                                                | 722 357                                                             | 557 386                                                                            |
| 2016  | 1 970 500                                                | 984 063                                                             | 709 380                                                                            |
| 2017  | 2 073 800                                                | 951 103                                                             | 892 029                                                                            |

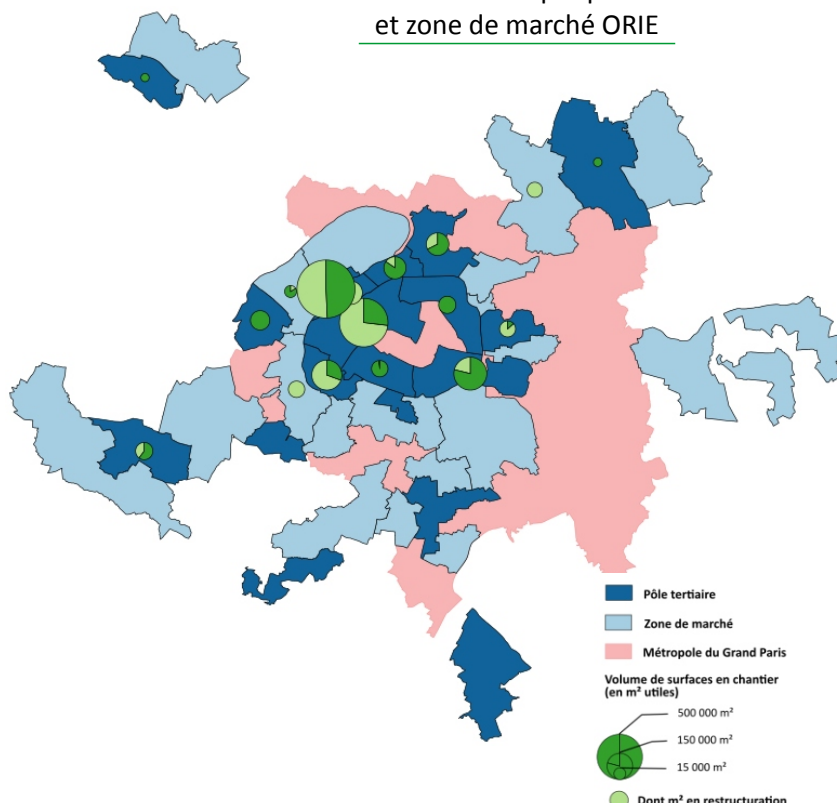
Source : GRECAM

Depuis 2014, la part des restructurations s'avère en constante augmentation, et s'affiche désormais autour de 43 %, contre «seulement» 31 %, fin 2014. Dans Paris intra-muros, cette part représente près de 75 %, faute de foncier libre. Cette hausse s'explique, également, par l'ampleur des restructurations engagées à La Défense, où les promoteurs et les investisseurs anticipent la perte d'attractivité de certains programmes, notamment ceux livrés entre la fin des années 1980 et le début des années 1990. Ce sont ces facteurs conjugués d'offre et de forte demande de la part des utilisateurs pour les surfaces de 1<sup>ère</sup> main, qui portent la part des restructurations à un niveau «inédit».

#### A RETENIR

Fin 2017, la surface totale en chantier dépasse le seuil des 2 millions de m<sup>2</sup> et la part des restructurations atteint près de 43 %, un record.

### Surfaces en chantier par pôle tertiaire et zone de marché ORIE



Source : GRECAM



## Un haut niveau de demande placée dans un environnement économique porteur

La demande placée continue sa progression, ininterrompue depuis 2013, et s'affiche au-dessus de 2 millions de m<sup>2</sup>, à fin 2017. Les commercialisations de 1<sup>ère</sup> main représentent près de la moitié de la demande placée totale grâce, notamment, à la forte progression des précommercialisations (536 000 m<sup>2</sup>), dans un contexte d'accélération des mises en chantier.

Quant aux transactions de 2<sup>nde</sup> main, elles se maintiennent à plus de 1 million de m<sup>2</sup>, et ce, pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive.

Cette stabilité est la conséquence d'un report des utilisateurs vers certaines opérations de 2<sup>nde</sup> main, encore attractives, dans les secteurs où l'offre de 1<sup>ère</sup> main s'avère peu abondante (Paris intra-muros et La Défense). Des valeurs locatives plus abordables permettent également à une partie de l'offre de 2<sup>nde</sup> main de conserver l'intérêt des utilisateurs.

Enfin, le taux de vacance\* passe sous la barre des 9 %. En effet, l'importante demande placée a très largement absorbé le volume des livraisons, à environ 1,1 millions de m<sup>2</sup>.

### Historique de la demande placée (en m<sup>2</sup> utiles)

|                                                | 2008      | 2009      | 2010      | 2011      | 2012      | 2013      | 2014      | 2015      | 2016      | 2017      |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Commercialisations 2<sup>nde</sup> main</b> | 1 333 421 | 886 145   | 1 093 406 | 883 906   | 938 244   | 769 474   | 920 555   | 1 020 475 | 1 125 000 | 1 074 550 |
| <b>Commercialisations 1<sup>ère</sup> main</b> | 901 769   | 574 985   | 820 492   | 883 334   | 1 171 212 | 732 850   | 744 772   | 697 762   | 707 606   | 985 637   |
| <b>Commercialisations totales</b>              | 2 235 190 | 1 461 130 | 1 913 898 | 1 767 240 | 2 109 456 | 1 502 324 | 1 665 327 | 1 718 237 | 1 832 606 | 2 060 187 |
| <b>Taux de vacance*</b>                        | 7,67%     | 9,81%     | 9,75%     | 9,11%     | 9%        | 9,13%     | 9,29%     | 8,91%     | 9,04%     | 8,90%     |

Source : GRECAM

| 2017               | Commercialisations (en m <sup>2</sup> utiles) |                       |                   |                   |
|--------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
|                    | 1 <sup>ère</sup> main                         | 2 <sup>nde</sup> main | Parc marchand     | Taux de vacance * |
| Paris Centre Ouest | 194 449                                       | 174 551               | 6 098 863         | 5,2%              |
| Paris Sud Est      | 148 097                                       | 55 602                | 1 668 689         | 4,4%              |
| Paris Montparnasse | 105 901                                       | 65 206                | 1 434 070         | 7,1%              |
| Paris Nord Est     | 17 686                                        | 33 853                | 893 555           | 3%                |
| Reste de Paris     | 13 946                                        | 51 139                | 1 178 062         | 3,3%              |
| EPT 2              | 26 221                                        | 35 751                | 1 806 613         | 15,2%             |
| EPT 3              | 109 062                                       | 103 706               | 2 444 700         | 7,3%              |
| EPT 4              | 129 800                                       | 193 118               | 7 149 155         | 9,2%              |
| Grande Couronne    | 70 313                                        | 122 687               | 6 578 379         | 10,3%             |
| Reste              | 170 662                                       | 240 867               | 8 246 761         | 12,1%             |
| <b>Total</b>       | <b>985 637</b>                                | <b>1 074 550</b>      | <b>37 498 847</b> | <b>8,9%</b>       |

Source : GRECAM

### A RETENIR

La demande placée progresse en 2017, et dépasse le seuil des 2 millions de m<sup>2</sup> grâce, notamment, aux importantes précommercialisations (536 000 m<sup>2</sup>).

\* par rapport au parc marchand.

## L'évolution de l'offre connaît d'importantes variations entre les différents pôles tertiaires

L'importance des livraisons, en 2017, de programmes, lancés « en blanc » en 2015 et en début d'année 2016, a entraîné une légère hausse du stock de 1<sup>ère</sup> main livrée, notamment dans Paris intra-muros. Cependant, la hausse globale de la demande placée devrait permettre une commercialisation rapide de ces surfaces encore vacantes, à l'instar du programme «Java» (23 000 m<sup>2</sup>), situé dans la ZAC Clichy-Batignolles, à Paris 17<sup>ème</sup>, ou encore « Le Jour » (24 570 m<sup>2</sup>),

dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement, Porte de Vanves.

Le stock vacant à Paris Ouest La Défense (EPT 4) demeure stable, et le stock de 1<sup>ère</sup> main s'avère limité, particulièrement dans les communes de l'OIN Seine Arche. Quant à la Grande Couronne, le bon niveau de demande placée a permis une baisse de l'offre disponible livrée, essentiellement constituée de locaux de 2<sup>nde</sup> main.

### Stock de 1<sup>ère</sup> et de 2<sup>nde</sup> main livrée (en m<sup>2</sup> utiles)

| Les Secteurs         | Stock (en m <sup>2</sup> utiles) |                       |                  | Variation par rapport à 2016 | Stock (en m <sup>2</sup> utiles) |                       |                  |
|----------------------|----------------------------------|-----------------------|------------------|------------------------------|----------------------------------|-----------------------|------------------|
|                      | livré 1 <sup>ère</sup> main      | 2 <sup>nde</sup> main | Total en 2017    |                              | livré 1 <sup>ère</sup> main      | 2 <sup>nde</sup> main | Total en 2016    |
| Paris Intra-muros    | 213 417                          | 345 732               | 559 149          | 2,2%                         | 151 775                          | 395 309               | 547 084          |
| Paris Centre Ouest   | 98 730                           | 220 619               | 319 349          | -4,5%                        | 68 500                           | 266 028               | 334 528          |
| Paris Montparnasse   | 51 085                           | 50 595                | 101 680          | 24%                          | 33 000                           | 49 010                | 82 010           |
| Paris Nord Est       | 9 603                            | 16 907                | 26 510           | -7,8%                        | 10 726                           | 18 036                | 28 762           |
| Paris Sud Est        | 42 180                           | 30 884                | 73 064           | 2,7%                         | 35 223                           | 35 913                | 71 136           |
| Reste de Paris       | 11 819                           | 26 727                | 38 546           | 25,8%                        | 4 326                            | 26 322                | 30 648           |
| EPT 2                | 108 281                          | 166 809               | 275 090          | 9%                           | 82 062                           | 170 379               | 252 441          |
| EPT 3                | 53 855                           | 125 244               | 179 099          | 12,9%                        | 33 037                           | 125 578               | 158 615          |
| EPT 4                | 187 517                          | 468 460               | 655 977          | -1%                          | 150 199                          | 512 615               | 662 814          |
| Grande Couronne      | 136 589                          | 540 961               | 677 550          | -6,2%                        | 145 168                          | 577 362               | 722 530          |
| Reste                | 88 641                           | 921 994               | 1 010 635        | 9%                           | 128 260                          | 799 265               | 927 525          |
| <b>Total général</b> | <b>788 300</b>                   | <b>2 569 200</b>      | <b>3 357 500</b> | <b>2,6%</b>                  | <b>690 501</b>                   | <b>2 580 508</b>      | <b>3 271 009</b> |

Source : GRECAM

A l'échelle de Paris intra-muros, certains pôles tertiaires connaissent une hausse de leur offre disponible. C'est le cas de Paris Montparnasse et de Paris Sud Est, qui ont pâti des livraisons de quelques opérations d'envergure, lancées « en blanc » et qui n'ont pas encore trouvé preneur.

En revanche, à Paris Centre Ouest, l'offre disponible livrée continue de se résorber. Les surfaces disponibles livrées de 1<sup>ère</sup> main représentent, certes, près de 98 700 m<sup>2</sup> mais sont constituées, pour près d'un quart, par la seule opération «Java», livrée mi-2017, dans la ZAC Clichy-Batignolles.



Crédit photo : kantver / 123RF

### A RETENIR

La variation du stock vacant s'avère très sensible aux livraisons des programmes neufs lancés « en blanc ». Cependant, en 2017, l'offre disponible en chantier et livrée en île-de-France demeure stable.

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

L'indicateur de vacance durable permet de mettre en lumière la partie de l'offre disponible qui se situe « hors-marché ». Cet indicateur va concerner essentiellement des locaux de 2<sup>nde</sup> main, devenus obsolètes et peu attractifs, et qui ne trouvent plus preneurs. Lorsque la vacance durable concerne des immeubles neufs,

elle met en exergue une erreur de positionnement manifeste de l'opération (localisation peu attractive, typologie non adaptée, valeurs locatives trop élevées, etc.). Fin décembre 2017, on comptait 64 opérations, supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>, tant de 1<sup>ère</sup> que de 2<sup>nde</sup> main, en situation de vacance durable.

### Quelques exemples d'actifs tertiaires

#### Champs-sur-Marne

**Vacance durable : 13 000 m<sup>2</sup> (soit 100% de l'actif).**

Livraison : 2<sup>ème</sup> semestre 1993.

Loyer : 160€/m<sup>2</sup>/an\*.

Divisible à partir de : 2 070 m<sup>2</sup>

Cette opération pâtit :

- D'un manque de divisibilité (à partir de 2 070 m<sup>2</sup>).
- D'un marché (Marne-la-Vallée) dont le niveau de demande placée est insuffisant pour absorber l'offre disponible (124 500 m<sup>2</sup>).
- D'une livraison en 1993, en inadéquation avec la demande actuelle des grands utilisateurs (flexibilité, confort, etc.).

#### Aubervilliers

**Vacance durable : 40 000 m<sup>2</sup> (soit 100% de l'actif).**

Livraison : 1<sup>ème</sup> semestre 1975, puis restructurée au 2<sup>ème</sup> semestre 1994.

Loyer : 170€/m<sup>2</sup>/an\*.

Divisible à partir de : 1 057 m<sup>2</sup>

Cette opération pâtit :

- D'un environnement peu qualitatif, doublé d'un sentiment d'insécurité ressenti par les utilisateurs.
- D'une vacance complète de l'immeuble, qui rend la recherche de locataire difficile.
- Les locaux, restructurés en 1994, peu adaptés à la demande des grands utilisateurs (flexibilité, confort, etc.).

### Vacance durable dans les opérations supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> et stock vacant

|                 | Vacance durable en m <sup>2</sup> utiles | Stock vacant en m <sup>2</sup> utiles | Ratio par rapport au stock vacant |
|-----------------|------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| EPT 1           | 48 000                                   | 559 149                               | 9%                                |
| EPT 2           | 73 043                                   | 275 090                               | 27%                               |
| EPT 3           | 22 100                                   | 179 099                               | 12%                               |
| EPT 4           | 74 500                                   | 660 477                               | 11%                               |
| Grande Couronne | 172 600                                  | 677 550                               | 25%                               |
| <b>TOTAL</b>    | <b>390 243</b>                           | <b>2 351 365</b>                      | <b>17%</b>                        |

Source : GRECAM

#### A RETENIR

La vacance durable peut concerner près de 30 % des surfaces vacantes dans certains secteurs...

\* Loyers (valeurs affichées) en €/m<sup>2</sup>/an/Hors Taxes Hors Charges Hors Droits (hors mesures d'accompagnement).

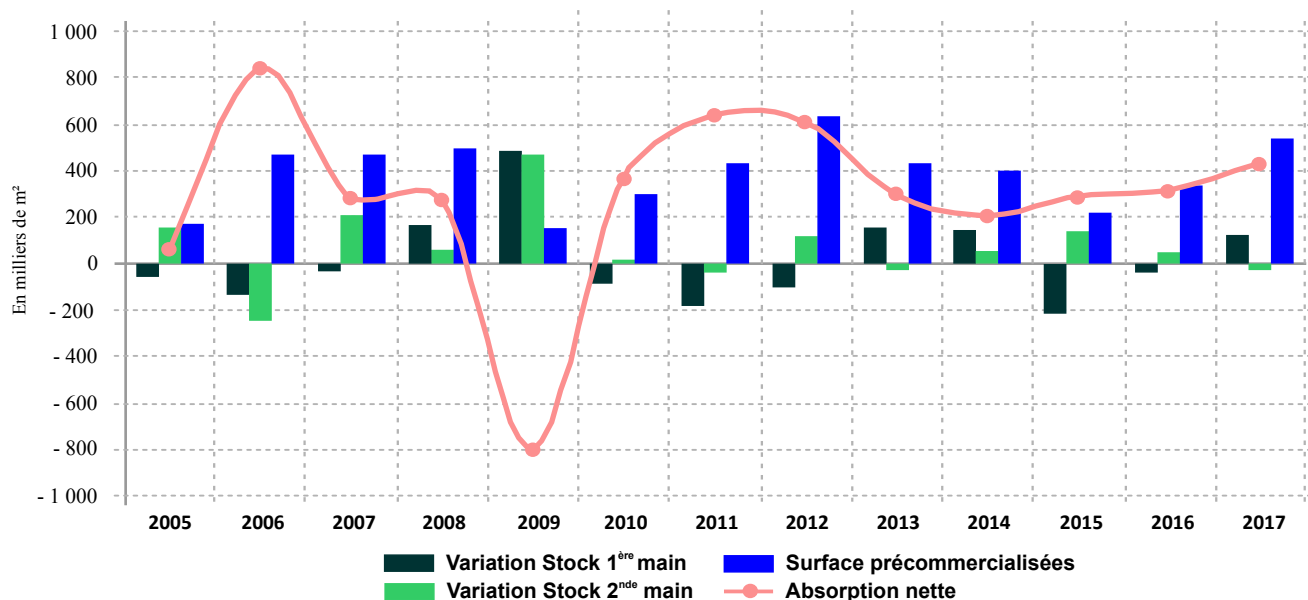
## L'absorption nette : un indicateur de la santé réelle du marché de bureaux

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 supplémentaires. 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. Cela a notamment été le cas, en 2017, de GROUPAMA ou encore ORANGE qui ont décidé de

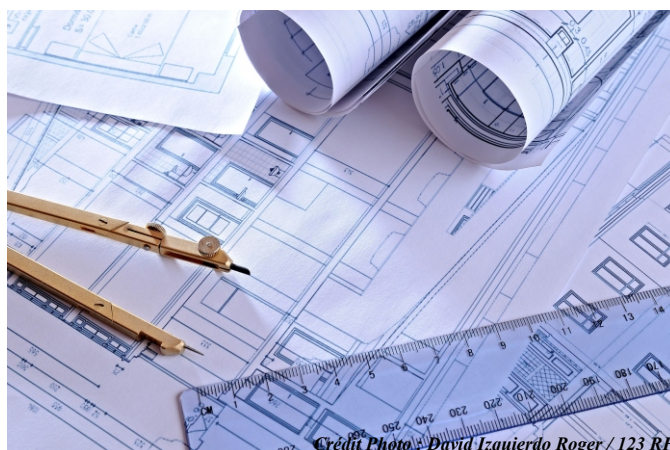
regrouper leurs effectifs dans plusieurs opérations d'envergure en Île-de-France.

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 m<sup>2</sup> en 2009, le stock vacant s'était considérablement accru (+ 900 000 m<sup>2</sup> en un an), tant du fait des libérations, que de l'arrivée massive d'une offre neuve non commercialisée. L'absorption nette n'est redevenue positive qu'à partir de 2010, portée par la baisse des stocks de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> main. Actuellement, cette tendance se confirme, et permet à l'absorption nette d'augmenter, à fin décembre 2017, pour se situer autour de 440 000 m<sup>2</sup>, un niveau record depuis 5 ans.

Estimation de l'absorption nette de bureaux en Ile-de-France (en m<sup>2</sup> utiles)



Source : GRECAM - Observatoire Immobilier de l'Habitat



### A RETENIR

L'absorption nette s'affiche à près de 440 000 m<sup>2</sup> à fin 2017, démontrant ainsi la capacité du marché francilien à absorber l'important volume des livraisons, en 2017.



## Des loyers moyens tirés par l'attractivité des pôles tertiaires centraux

En 2017, les loyers «prime» faciaux, sont demeurés stables, dans tous les secteurs géographiques, hormis quelques opérations «prime» dans le QCA parisien où ils s'élèvent, dorénavant, autour de 800 €/m<sup>2</sup>/an\*.

Le loyer moyen de 1<sup>ère</sup> main tend à augmenter fortement dans Paris intra-muros (hors QCA), où il atteint 514 €/m<sup>2</sup>/an\*, porté par la commercialisation des dernières opérations neuves et par le renouvellement d'une partie du parc marchand des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements. Dans les Hauts-de-Seine, la hausse est moins marquée et le loyer de 1<sup>ère</sup> main

affiché se positionne autour de 340 €/m<sup>2</sup>/an\*. Les valeurs locatives de 1<sup>ère</sup> main en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>nde</sup> Couronne, demeurent stables.

Enfin, le loyer affiché de 2<sup>nde</sup> main se stabilise, dans tous les secteurs de la Région Île-de-France : de 135 €/m<sup>2</sup>/an\*, en 2<sup>nde</sup> Couronne, à près de 542 €/m<sup>2</sup>/an\* dans le QCA parisien. Les importantes mises en chantier ont ralenti la revalorisation des actifs plus anciens. De plus, une partie non négligeable du parc marchand s'avère inadaptée à la demande de flexibilité et de modernité des utilisateurs.

### Loyers (valeurs affichées) en €/m<sup>2</sup>/an/HT HC HD\* (hors mesures d'accompagnement)

|                                                    | Loyers de 1 <sup>ère</sup> main |      |      |      |      |      | Loyers de 2 <sup>nde</sup> main |      |      |      |      |      |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|------|------|------|------|------|---------------------------------|------|------|------|------|------|
|                                                    | 2012                            | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2012                            | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
| Paris QCA                                          | 623                             | 629  | 628  | 589  | 611  | 615  | 504                             | 531  | 544  | 554  | 539  | 545  |
| Paris (hors QCA)                                   | 459                             | 464  | 478  | 481  | 475  | 514  | 350                             | 341  | 341  | 345  | 346  | 348  |
| Hauts-de-Seine                                     | 323                             | 311  | 318  | 314  | 327  | 340  | 224                             | 220  | 230  | 232  | 238  | 240  |
| 1 <sup>ère</sup> Couronne<br>(hors Hauts-de-Seine) | 234                             | 230  | 236  | 243  | 248  | 247  | 153                             | 156  | 155  | 160  | 165  | 168  |
| 2 <sup>nde</sup> Couronne                          | 218                             | 217  | 225  | 217  | 218  | 220  | 135                             | 146  | 137  | 146  | 135  | 135  |

Source : GRECAM



Crédit Photo : jakobradlgruber / 123RF

#### A RETENIR

Les valeurs locatives progressent dans les secteurs les plus attractifs, mais demeurent stables en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>nde</sup> Couronne.

\* Loyers (valeurs affichées) en €/m<sup>2</sup>/an/Hors Taxes Hors Charges Hors Droits (hors mesures d'accompagnement)

## Un parc de bureaux qui connaît un renouvellement important

Fin 2017, les surfaces en chantier de bureaux atteignaient 2 060 000 m<sup>2</sup>, soit une hausse de près de 4,5 % par rapport à fin 2016. Ces mises en chantier demeurent, majoritairement, concentrées (60%) dans Paris intra-muros, ainsi qu'à La Défense. La multiplication des lancements « en blanc », dans ces secteurs établis, afin de répondre à la forte demande des utilisateurs, explique principalement cette hausse de la production de bureaux en Ile-de-France.

Faute de foncier disponible, le marché du QCA parisien est traditionnellement caractérisé par une forte proportion de restructurations (75 %). A La Défense, la part des

restructurations augmente, une nouvelle fois, si bien qu'un m<sup>2</sup> sur deux en travaux, recouvre une restructuration. En effet, les propriétaires et investisseurs souhaitent anticiper les situations d'obsolescence de certains programmes livrés entre la fin des années 1980 et le début des années 1990. On constate qu'au sein de certains pôles tertiaires dynamiques, à l'instar de Seine Ouest, et dont le parc marchand s'avère récent, les propriétaires commencent, malgré tout, à engager des travaux de restructuration, en devançant ainsi le risque de perte d'attractivité.



Les livraisons, qui s'étaient ralenties entre 2015 et 2016, repartent à la hausse, avec près de 1 161 000 m<sup>2</sup> livrés, en 2017. Cette augmentation correspond à la hausse des mises en chantier en 2015 et 2016. On citera les opérations « CAP SMA » (35 000 m<sup>2</sup>), dans Paris 15<sup>ème</sup>, « Fontenoy Ségur » (52 000 m<sup>2</sup>), à Paris 7<sup>ème</sup>, mais aussi « La Poste Paris La Boétie » (11 000 m<sup>2</sup>) dans Paris 8<sup>ème</sup>.

En 2018, les livraisons devraient se ralentir mais en se maintenant à un niveau important, proche d'1 million de m<sup>2</sup>. Enfin, en 2019, sous l'impulsion des projets lancés « en blanc », mais aussi des précommercialisations, les livraisons devraient à nouveau dépasser le seuil d'1 million de m<sup>2</sup>.



### A RETENIR

En 2017, les livraisons ont dépassé 1,1 millions de m<sup>2</sup> grâce, notamment, à l'importance des restructurations.



## Une offre future qui bénéficie à moyen terme des grands projets du territoire francilien

Fin décembre 2017, ce sont près de 2,1 million de m<sup>2</sup> de bureaux qui avaient obtenu un permis de construire, et attendaient d'être lancés. Les projets « Réinventons la Métropole du Grand Paris » sont en phase de finalisation et ont, pour certains d'entre eux, déjà obtenu un permis de construire. Dans un second temps, les projets en ZAC se développent fortement dans les pôles tertiaires qui accueilleront une gare du Grand Paris Express, à l'instar de Clichy-Saint-Ouen ou de Chevilly-Larue, et viennent ainsi gonfler le volume d'offre future.

Une nouvelle fois, dans Paris intra-muros, les nombreux lancements précédents « en blanc » en attente de prise à bail expliquent le faible volume d'opérations en projet, qui ne restent jamais très longtemps « dans les cartons ».

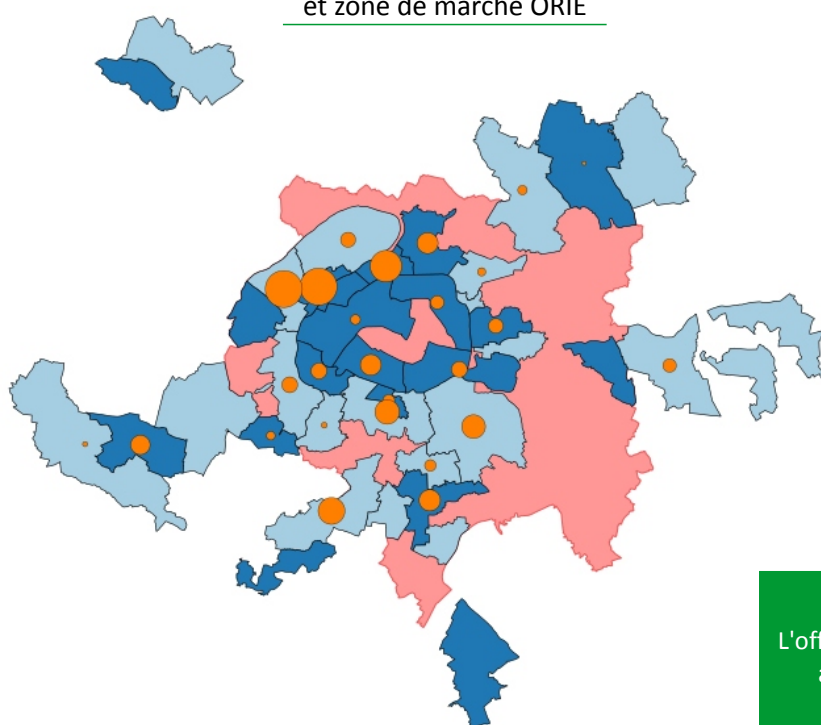
### Offre future (en m<sup>2</sup> utiles)

| Zones de marchés          | Offre future |
|---------------------------|--------------|
| Saint-Quentin-en-Yvelines | 6 620        |
| Seine-Amont Nord          | 129 599      |
| Vélizy                    | 8 400        |
| Portes Sud de Paris       | 138 534      |
| Seine Ouest               | 58 730       |
| la Boucle Nord            | 52 629       |
| Portes Nord de Paris      | 16 200       |
| Roissy                    | 22 000       |
| Cergy                     | 0            |
| la Défense                | 319 645      |
| Marne-la-Vallée           | 42 858       |
| Orly-Rungis               | 31 400       |
| Portes Est de Paris       | 0            |
| Massy                     | 170 152      |



Crédit Photo : adrephoto / 123RF

### Offre future (en m<sup>2</sup> utiles) par pôle tertiaire et zone de marché ORIE



| Pôles Tertiaires          | Offre future |
|---------------------------|--------------|
| Roissy                    | 2 998        |
| Clichy Saint-Ouen         | 187 900      |
| Evry                      | 0            |
| Portes Sud de Paris       | 27 200       |
| Paris Sud Est             | 48 700       |
| Paris Nord Est            | 33 870       |
| Rueil                     | 0            |
| Vélizy                    | 15 023       |
| Portes Nord de Paris      | 84 042       |
| Paris Montparnasse        | 83 985       |
| Cergy                     | 0            |
| Neuilly-Levallois         | 0            |
| Orly-Rungis               | 86 578       |
| Paris Centre Ouest        | 18 741       |
| Marne-la-Vallée           | 0            |
| la Défense                | 259 000      |
| Saint-Quentin-en-Yvelines | 71 941       |
| Portes Est de Paris       | 39 808       |
| Seine Ouest               | 48 700       |
| Courtaboeuf               | 0            |

Source : GRECAM



Source : GRECAM

### A RETENIR

L'offre future se concentre principalement à La Défense, ainsi que dans certains secteurs concernés par le développement du Grand Paris Express.

(1) cf : lexique

# 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<sup>ème</sup> main et en 1<sup>ère</sup> 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<sup>ère</sup> et de 2<sup>ème</sup> 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 a 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<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup>

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<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup>, 16<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> 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 autorisées :

Surfaces de bureaux agréées, ayant bénéficié d'une autorisation délivrée par l'État que ce soit au titre de la démolition-reconstruction, de la réhabilitation, de la construction neuve, de l'extension, du changement de destination ou encore des surfaces existantes conservées.

## Stock vacant :

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

- 1<sup>ère</sup> main : surfaces neuves ou restructurées livrées et encore disponibles,
- 2<sup>ème</sup> main : surfaces dont la libération est effective et encore disponibles.

## Surface disponible en chantier :

Surfaces neuves ou restructurées en cours de chantier à la fin du semestre, toujours disponibles, 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 2018.
- Le développement de programmes de taille intermédiaire (entre 5 000 et 10 000 m<sup>2</sup>) s'est avéré important, entre 1987 et 1996, et ces immeubles deviennent, de fait, des actifs à risques lorsqu'ils ne sont pas réhabilités (normes thermiques et environnementales, flexibilité des espaces de travail ...).
- Fin 2017, la surface totale en chantier dépasse le seuil des 2 millions de m<sup>2</sup> et la part des restructurations atteint près de 43 %, un record.
- La demande placée progresse en 2017, et dépasse le seuil des 2 millions de m<sup>2</sup> grâce, notamment, aux importantes précommercialisations (536 000 m<sup>2</sup>).
- La variation du stock vacant s'avère très sensible aux livraisons des programmes neufs lancés « en blanc ». Cependant, en 2017, l'offre disponible en île-de-France demeure stable.
- La vacance durable peut concerner près de 30 % des surfaces vacantes dans certains secteurs de la Région Ile-de-France. En 2017, sa moyenne atteint 25% en Grande Couronne, dont 28% en Essonne et en Seine-et-Marne et 20% dans le Val d'Oise. En proche couronne, cette moyenne recouvre des réalités très disparates, oscillant entre 23 % et 24 % respectivement dans la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne et enfin entre 9 % et 12 % pour Paris et les Hauts-de-Seine..
- L'absorption nette s'affiche à près de 440 000 m<sup>2</sup> à fin 2017, démontrant ainsi la capacité du marché francilien à absorber l'important volume des livraisons, en 2017.
- Les valeurs locatives progressent dans les secteurs les plus attractifs, mais demeurent stables en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>nd</sup>e Couronne.
- En 2017, les livraisons ont dépassé 1,1 million de m<sup>2</sup> grâce, notamment, à l'importance des restructurations.
- L'offre future se concentre principalement à La Défense, ainsi que dans certains secteurs concernés par le développement du Grand Paris Express.



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

grecam

