

LES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

T1-T3 2020

Le marché des bureaux en Île-de-France continue de subir les conséquences de la crise sanitaire et économique.

La demande placée accuse une baisse de 46 %, principalement pour les transactions de + de 5 000 m² (-56% malgré la transaction The Link à La Défense au T1).

L'offre immédiate et le taux de vacance repartent à la hausse. Les loyers progressent mais leur tendance haussière semblent s'essouffler.

LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

> Un T3 2020 dynamique

Après une baisse historique du PIB trimestriel au T2 2020, la reprise est importante au T3 : 16% selon le point de conjoncture du 6 octobre 2020 de l'INSEE. Ce résultat montre que les consommateurs et les entreprises ont bénéficié des mesures gouvernementales, leur permettant de relancer consommation et investissement dès la sortie du confinement.

Nous disions déjà au trimestre dernier que le T4 2020 sera le véritable test pour s'assurer d'un rebond. L'évolution de la pandémie du COVID 19 en octobre 2020 laisse pourtant craindre une deuxième vague potentiellement importante. Néanmoins, compte tenu des informations disponibles aujourd'hui, l'INSEE table toujours sur une contraction de 9% du PIB annuel.

Depuis avril 2020, date à laquelle l'indice du climat des affaires avait atteint son plus bas niveau (53,4), celui-ci progresse continuellement (92,4 en septembre), ce qui montre un niveau d'optimisme important au sein des entreprises. De même, l'indicateur du climat de l'emploi, qui traduit la volonté des décideurs d'augmenter les embauches, ne fait que progresser depuis le mois d'avril.

> L'emploi toujours en baisse au T2

Malgré la bonne dynamique des indices INSEE, l'emploi diminue depuis le début de l'année 2020 sur l'ensemble du territoire. La perte est estimée à 175 000 emplois en Île-de-France et près de 700 000 au niveau national.

Néanmoins, la baisse au T2 2020 est moins importante qu'au T1, ce qui confirme les signes d'amélioration. Cette observation s'explique principalement par la hausse de l'emploi intérimaire. Le taux de croissance important du PIB au T3 laisse espérer que la dynamique de création d'emploi reparte à la hausse dès ce trimestre.

Les mesures gouvernementales ont limitée les pertes : l'emploi est en baisse d'environ 2,8% entre le T4 2019 et le T2 2020, bien en deçà de la contraction de l'activité. Le T4 2020 reste néanmoins conditionné à l'évolution de la crise sanitaire

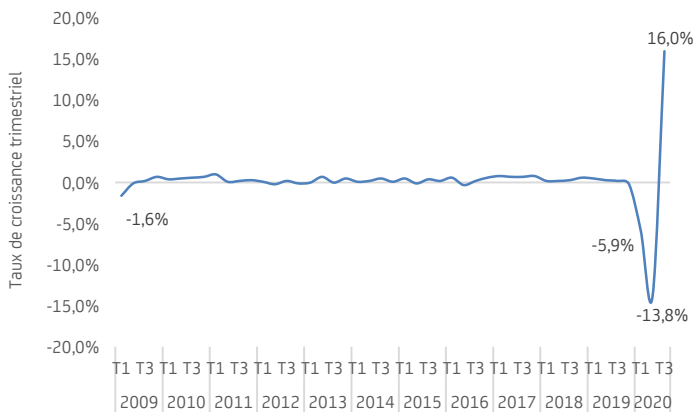
> La prime de risque toujours importante

Comme depuis déjà plusieurs années, la politique d'achat massif de titres de dette publiques, mais aussi de dette privée, par la BCE permet toujours aux OAT 10 ans d'avoir un rendement négatif.

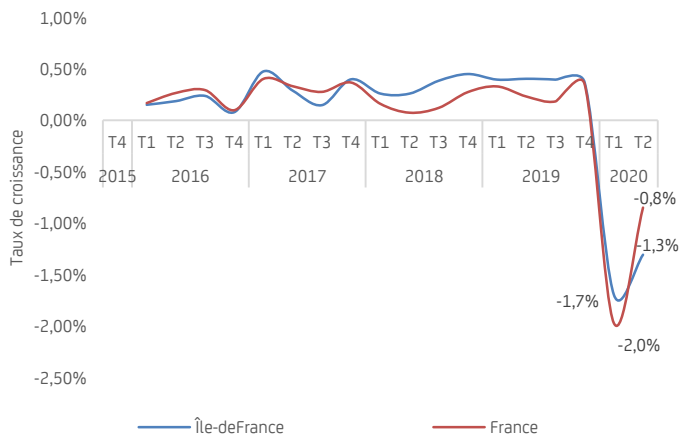
Au T3 2020, le spread de taux entre le rendement OAT et le rendement des bureaux prime (dans le QCA parisien) reste très intéressant, de l'ordre de 340 points de base.

L'évolution des dettes publiques est toujours à suivre avec intérêt. Les augmentations importantes pour faire face à la crise sanitaire ne sont acceptées par les marchés que grâce à l'action des banques centrales, créant un contexte de dépendance forte du marché. A court terme, la situation ne devrait cependant pas évoluer et l'investissement immobilier devrait conserver une prime de risque confortable, voire amplifiée.

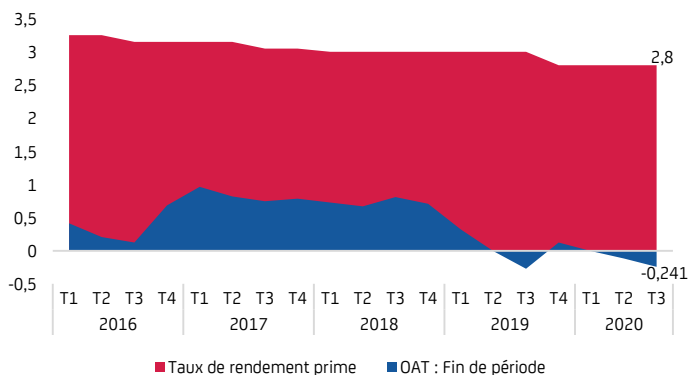
Croissance du PIB en France (%)



Évolution de l'emploi salarié



OAT 10 ans et taux de rendement "prime" des bureaux en Île-de-France



UN T3 2020 DANS LE SILLAGE DU PREMIER SEMESTRE

Pour le deuxième trimestre consécutif, la demande placée est sous la barre des 300 000 m², ce qui n'était jamais arrivé dans le monde pré-covid. La baisse est de 46 % par rapport au à la même période en 2019. Le T3 perd 58 % de sa demande placée par rapport au T3 2019 après le recul de 14 % au T1 et de 65 % au T2.

Le choc négatif concerne toutes les tranches de surfaces. Cependant, celles supérieures à 5 000 m² accusent un recul de 5 6%, résultat d'autant plus faible qu'il est largement soutenu par la transaction de Total sur The Link au premier trimestre (représentant 50 % de la demande placée). La demande placée des surfaces de moins de 1 000 m² baisse légèrement moins (-37%) alors que celle des surfaces de 1 000 à 5 000 m² baisse de 45 %.

De même, quasiment tous les secteurs géographiques accusent une baisse ; La Défense enregistre une croissance de 86 %, toujours grâce à The Link. Paris Centre Ouest et la Boucle Nord subissent des chocs légèrement moins importants : - 40 % et - 31 % respectivement.

L'offre immédiate atteint 3,3 millions de m², soit une augmentation de près de 10 % par rapport au T3 2019 ; le taux de vacance frôle les 6 %, soit une hausse de 60 points de base par rapport au T3 2019. Deuxième trimestre de hausse consécutif.

Les loyers sont toujours orientés à la hausse : +2,8 % entre le T3 2019 et le T3 2020 en neuf et restructuré et 3,8 % en seconde main. Cependant, on observe des loyers moyens stagnant entre le T2 2020 et le T3 2020 initiant la correction des loyers face à la situation du marché. D'ailleurs, les mesures d'accompagnement augmentent de 20 points de base depuis le trimestre dernier et de 90 points de base depuis le T2 2019.

913 200 m²
Demande placée

-46 %
Vs T1-T3 2019



54,5 M de m²
Parc de bureaux

+ 4,8 M de m²
En 10 ans



3,3 M de m²
Offre disponible

+ 10%
Vs T3 2019



6%
Taux de vacance

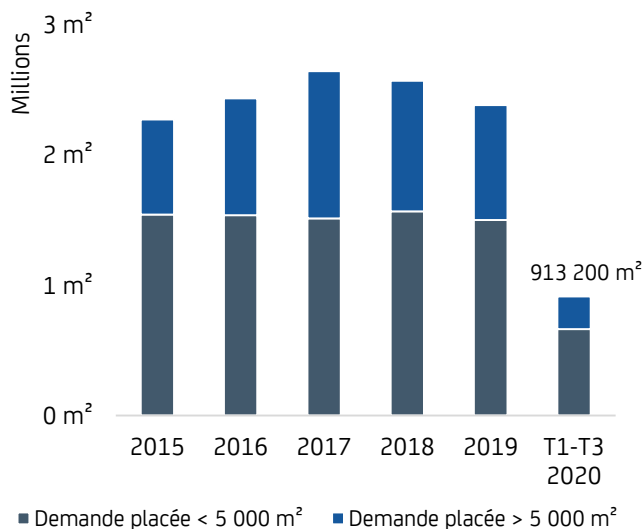
+ 60
p.b vs T3 2019



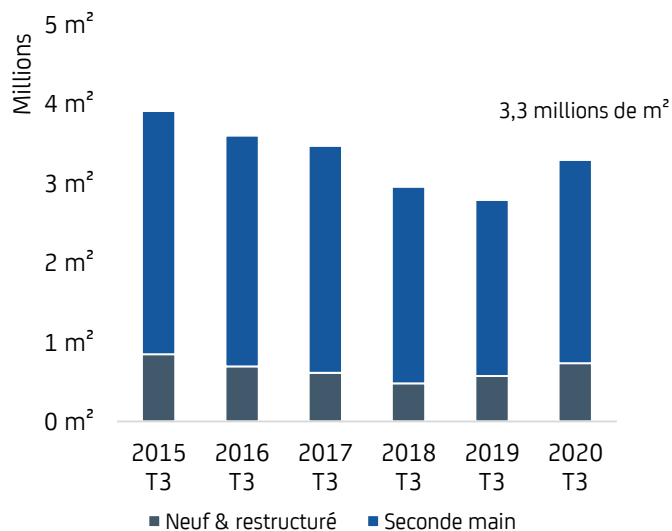
Secteur Immostat	Demande placée ⁽¹⁾	Taux de vacance	Loyer moyen 1 ^{ère} main T3 2020
Boucle Nord	12 462 m ²	10,7%	245 €
Boucle Sud	50 199 m ²	6,8%	475 €
Paris Centre Ouest (Hors QCA)	54 355 m ²	2,3%	668 €
Paris Quartier Central des Affaires	161 141 m ²	6,2%	838 €
La Défense	184 540 m ²	9,4%	485 €
Pôle de Roissy	9 391 m ²	1,9%	180 €
Paris 3e/4e/10e/11e arrondissement	27 550 m ²	0,9%	632 €
Paris 5e/6e/7e arrondissement	12 824 m ²	3,7%	679 €
Paris 14e/15e arrondissement	42 261 m ²	3,4%	490 €
Paris 12e/13e arrondissement	30 659 m ²	7,6%	388 €
Paris 18e/19e/20e arrondissement	23 175 m ²	4,5%	471 €
Neuilly-Levallois	22 971 m ²	18,2%	349 €
Péri Défense	61 947 m ²	12,7%	330 €
Première couronne Nord	54 895 m ²	3%	306 €
Première couronne Est	23 232 m ²	5,2%	323 €
Première couronne Sud	29 355 m ²	2%	258 €
Reste deuxième couronne ⁽²⁾	47 511 m ²	12,4%	208 €
Deuxième couronne Sud	24 574 m ²	5,2%	222 €
Villes nouvelles - Saint-Quentin	9 269 m ²	6,7%	195 €
Villes nouvelles - Marne-la-Vallée	18 550 m ²	7,4%	156 €
Villes nouvelles - Cergy	12 317 m ²		

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

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE



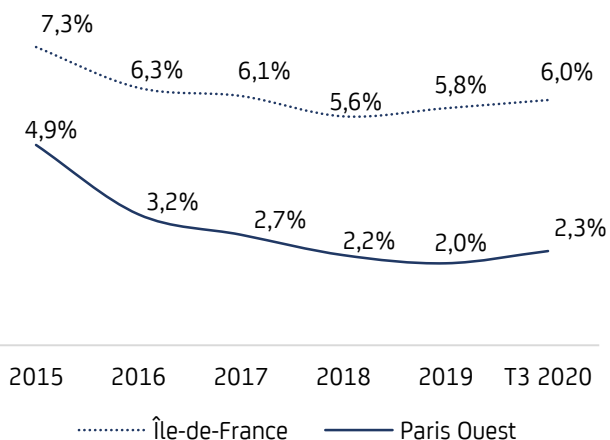
ÉVOLUTION DE L'OFFRE IMMÉDIATE



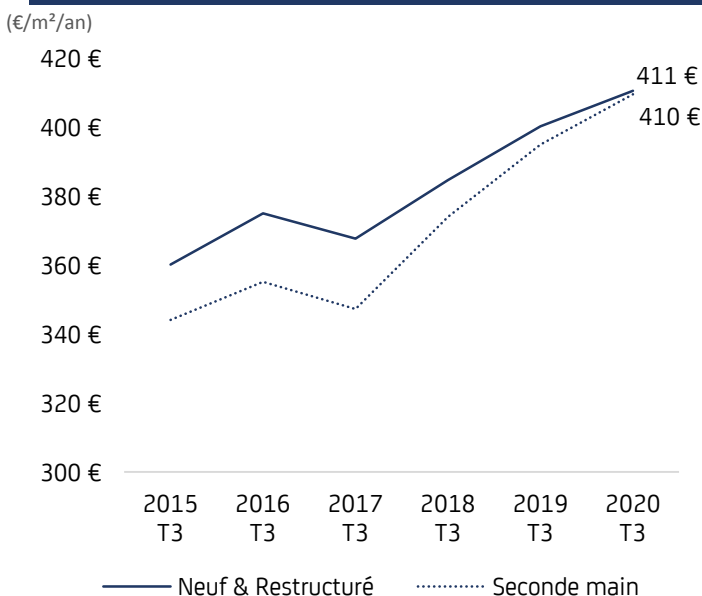
DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHE DE SURFACE – T1-T3 2020

Tranche de surface	m ²	Part	Var N/N-1
< 1 000 m ²	354 400	39%	-37%
1 000 - 5 000 m ²	307 000	34%	-45%
> 5 000 m ²	252 000	28%	-56%
Total	913 200	100%	-46%

ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE



ÉVOLUTION DES LOYERS FACIAUX



ÉVOLUTION DES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

