

LES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

S1 2020

Le marché des bureaux en Ile de France a largement subi les conséquences de la crise sanitaire au premier semestre 2020.

La demande placée accuse une baisse de 40 %, quelle que soit la tranche de surface. Les transactions de + de 5 000 m² auraient pu enregistrer une baisse encore plus sévère si la transaction de Total sur les 126 000 m² de The Link à La Défense n'avait pas été comptabilisée au 1er trimestre.

L'offre immédiate et le taux de vacance repartent à la hausse. Malgré ces changements, les loyers continuent leur progression.

LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

> Un T2 2020 historiquement atone

Malgré les stimulus importants de la part des gouvernements et des banques centrales, la contraction du PIB au T2 2020 devrait être de 13,8% d'après l'INSEE. Bien que cette chute soit importante, elle était attendue compte tenu du confinement mondial.

Il faudra néanmoins attendre les résultats du T3 2020 pour savoir comment la consommation des ménages, facteur le plus déterminant de la croissance, se comportera. Plus encore, le T4 2020 sera le véritable test pour s'assurer d'un rebond. L'INSEE estime que la croissance sur l'année pourrait être de -9% par rapport à 2019, grâce à un T3 en forte croissance (principalement expliqué par le niveau bas du T2) et un T4 en croissance.

L'amélioration de l'indice INSEE du climat des affaires, passant de 59,9 en mai à 77,8 en juin (+ 17,9 points, sa plus forte progression depuis 1977), permet d'être optimiste sur l'ampleur du rebond possible. De même, l'indicateur du climat de l'emploi, qui traduit la volonté des décideurs d'augmenter les embauches, repart à la hausse (+ 17,5 points en deux mois)

> L'Île-de-France résiste mieux

Au T1 2020, l'emploi se rétracte sur l'ensemble du territoire. La perte est estimée à 100 000 emplois en Île-de-France et près de 500 000 au niveau national, dont plus de 300 000 emplois intérimaires.

La baisse du PIB au T1 2020 a donc entraîné une baisse rapide de l'emploi qui devrait s'accroître au T2 2020, malgré la remontée des indices INSEE du climat des affaires et du climat de l'emploi. En effet, ce dernier est toujours lent à repartir à la hausse à la suite d'un choc.

Les mesures gouvernementales ont cependant limitée les pertes, ainsi concentrées majoritairement sur l'intérim. Le rebond espéré de l'économie, et particulièrement du secteur du bâtiment, pourrait inverser la tendance de l'emploi avant la fin de l'année.

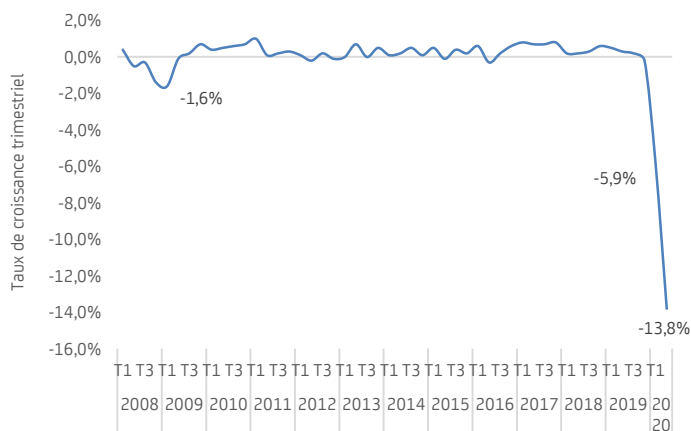
> Les bureaux "prime" maintiennent leur rendement

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.

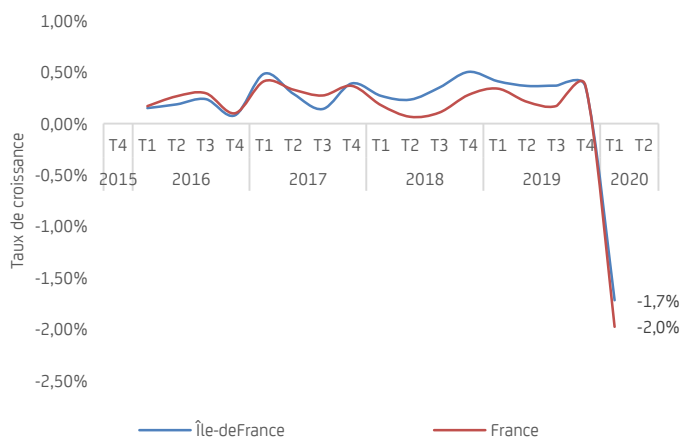
Le spread de taux entre le rendement OAT et le rendement des bureaux prime (dans le QCA parisien) reste donc très intéressant ce trimestre, de l'ordre de 300 points de base.

L'inquiétude émise lors de nos études précédentes est toujours de mise : l'augmentation des dettes publiques à cause de la crise sanitaire pourrait provoquer une remontée des taux des obligations d'Etat. Avec une remontée progressive (grâce à l'action de la BCE), l'investissement immobilier devrait conserver une prime de risque confortable.

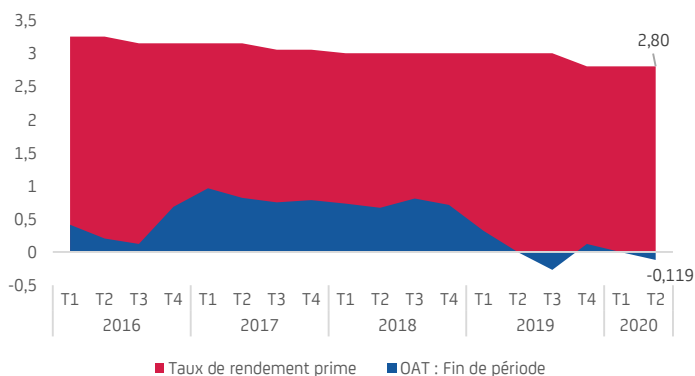
Croissance du PIB en France (%)



Évolution de l'emploi salarié



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



UN PREMIER SEMESTRE AU PLANCHER

Conséquence directe de la crise sanitaire, la demande placée au premier semestre 2020 enregistre une baisse de 40 % par rapport au 1er semestre 2019. Le deuxième trimestre qui aura subi 6 des 8 semaines de confinement est sévèrement touché avec 197 500 m² placés soit une baisse de 65 % par rapport au T2 2019. Jamais, historiquement la demande placée n'était passée sous la barre des 300 000 m² au cours d'un trimestre.

Compte tenu du choc global subi par l'économie, toutes les tranches de surfaces sont impactées de la même manière avec une baisse d'environ 40% de la demande placée au S1 2020 par rapport au S1 2019. Notons que la demande placée des surfaces de moins de 1 000 m² baisse légèrement moins (-38%) et représente une part légèrement plus importante (36%) que les autres tranches.

Quasi tous les secteurs géographiques accusent une baisse ; seuls les 156 000 m² de La Défense qui enregistre un triplement de sa demande placée, dénotent. Cette surperformance n'est due qu'à l'enregistrement de la transaction de Total sur The Link pour 126 000 m² au cours du T1 2020.

L'offre immédiate frôle les 3 millions de m², soit une augmentation de près de 5 % ; le taux de vacance atteint 5,5 %, soit une hausse de 10 points de base par rapport au T2 2019. C'est la première augmentation enregistrée depuis fin 2014.

Malgré le relâchement des tensions du marché francilien, les loyers sont toujours orientés à la hausse ; + 2,5 % pour les loyers de première main et + 7,5 % pour les loyers seconde main en moyenne en Ile-de-France. Les mesures d'accompagnement se sont maintenues au T1 2020 et devraient enregistrer une hausse au deuxième trimestre, relativisant la hausse des loyers faciaux.

667 500 m²

Demande placée

-40 %

Vs S1 2019



54,5 M de m²

Parc de bureaux

+ 4,8 M de m²

En 10 ans



3 M de m²

Offre disponible

+ 4,7%

Vs T2 2019



5,5%

Taux de vacance

+ 10

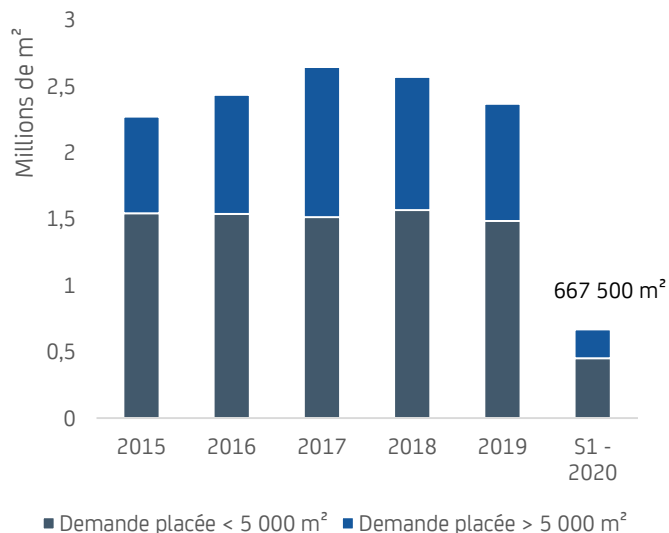
p.b vs T2 2019



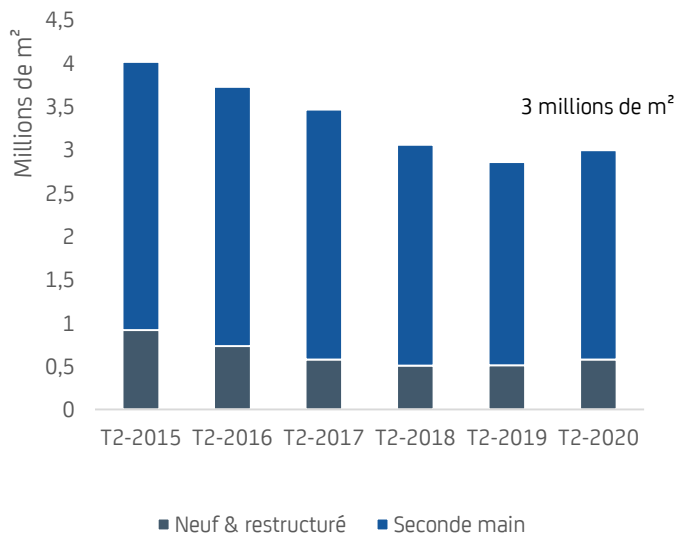
Secteur Immostat	Demande placée ⁽¹⁾	Taux de vacance	Loyer moyen ⁽²⁾
Boucle Nord	11 132 m ²	10,0%	245 €
Boucle Sud	36 562 m ²	6,7%	456 €
Deuxième couronne Sud	14 394 m ²	11,9%	209 €
La Défense	156 229 m ²	5,1%	483 €
Neuilly-Levallois	16 098 m ²	4,5%	469 €
Paris 12e/13e arrondissement	24 932 m ²	2,7%	500 €
Paris 14e/15e arrondissement	23 292 m ²	5,2%	451 €
Paris 18e/19e/20e arrondissement	15 858 m ²	4,2%	389 €
Paris 3e/4e/10e/11e arrondissement	16 528 m ²	2,6%	697 €
Paris 5e/6e/7e arrondissement	9 084 m ²	1,5%	679 €
Paris Centre Ouest (Hors QCA)	30 362 m ²		663 €
Paris Quartier Central des Affaires	121 358 m ²	2,4%	801 €
Péri Défense	49 608 m ²	16,6%	349 €
Pôle de Roissy	6 604 m ²	7,6%	180 €
Première couronne Est	16 236 m ²	2,8%	306 €
Première couronne Nord	41 566 m ²	10,1%	347 €
Première couronne Sud	23 432 m ²	5,1%	333 €
Reste deuxième couronne ⁽³⁾	31 692 m ²	2,4%	259 €
Villes nouvelles - Cergy	5 784 m ²	7,0%	156 €
Villes nouvelles - Marne-la-Vallée	9 292 m ²	6,4%	204 €
Villes nouvelles - Saint-Quentin	7 428 m ²	5,8%	221 €

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

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE



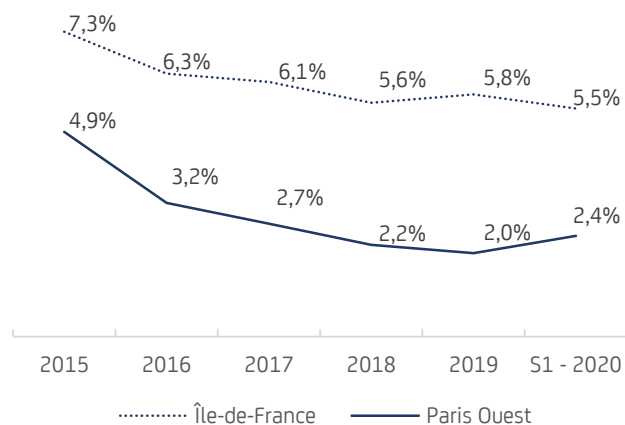
ÉVOLUTION DE L'OFFRE IMMÉDIATE



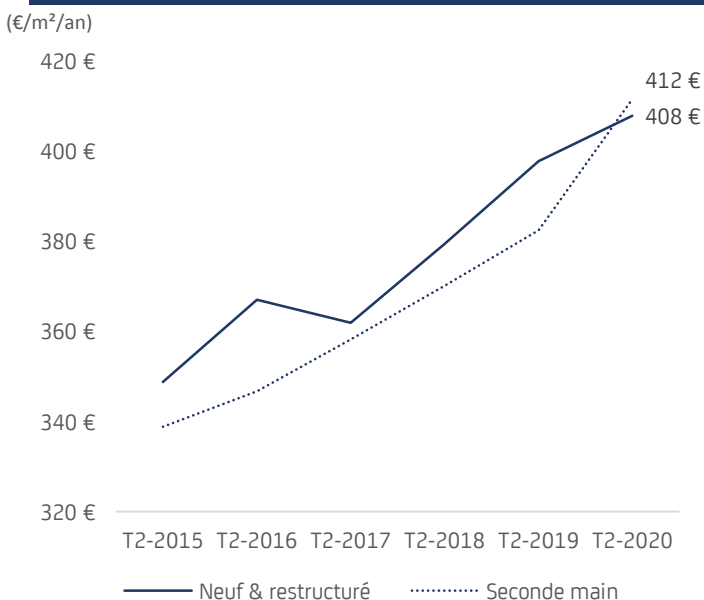
DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHE DE SURFACE – S1 2020

Tranche de surface	m²	Part	Var N/N-1
< 1 000 m²	239 500	36%	-38%
1 000 - 5 000 m²	211 000	32%	-41%
> 5 000 m²	217 000	32%	-40%
Total	667 500	100%	-40%

ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE



ÉVOLUTION DES LOYERS FACIAUX



ÉVOLUTION DES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

