



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT BUREAUX EN ILE DE FRANCE MOINS DE 20 MILLIONS D'EUROS 2019

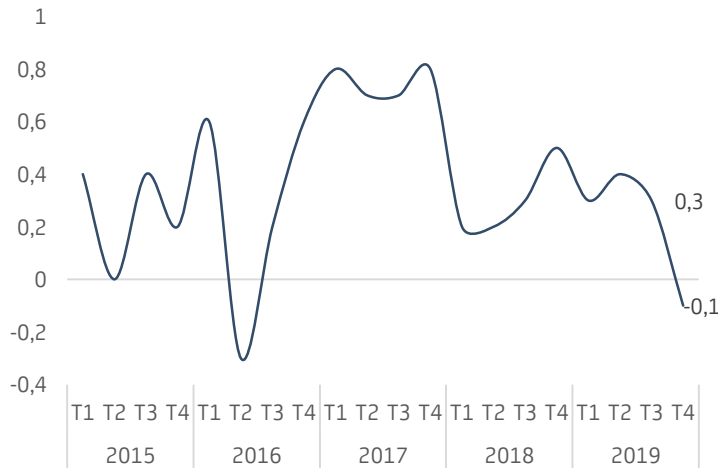
UN CONTEXTE NATIONAL FAVORABLE EN 2019

La quatrième trimestre 2019 est synonyme d'un léger repli du PIB français. **L'année** reste cependant **favorable au regard de la croissance dans les autres pays européens**. En effet, avec 1,2 % de croissance sur l'année, la France est à la moyenne européenne. Le ralentissement est donc net, mais la conjoncture reste satisfaisante.

L'indicateur du climat des affaires remonte légèrement en février 2020 pour se positionner à des niveaux similaires à ceux observés en 2019. **L'indicateur de retournement conjoncturel reste élevé**, ce qui traduit un **dynamisme économique réel** par rapport à la croissance potentielle.

Le volume des ventes pour l'ensemble du commerce baisse en décembre 2019 tout en restant à des niveaux comparables au reste de l'année et ce malgré les grèves contre la réforme des retraites. Le ralentissement est plus prononcé pour la production industrielle qui baisse sensiblement en décembre (-2%).

Croissance du PIB en France (%)



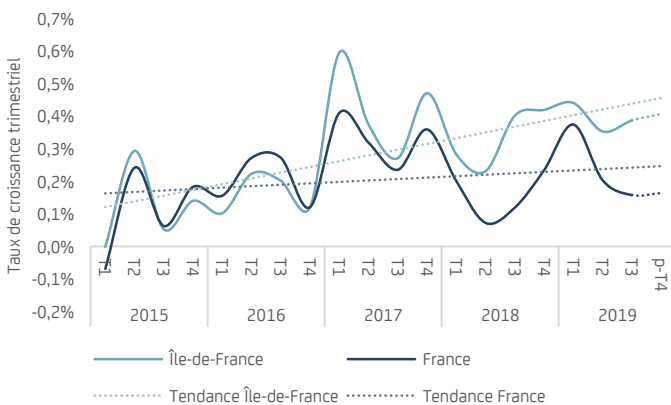
L'ÎLE-DE-FRANCE : UNE REGION DYNAMIQUE

L'emploi au niveau national continue de progresser même si son rythme ralentit. Il croît en effet de 0,2% au T3 2019, et devrait croître au même rythme au T4 2019. Le chômage recule ainsi au T4 2019 à une valeur de 7,9 %, son taux le plus bas depuis le T4 2008.

L'Île-de-France reste particulièrement dynamique avec une croissance de l'emploi 2 fois plus élevée au T3 2019 et qui devrait se confirmer au T4 2019.

La tendance d'évolution de l'emploi entre l'Île-de-France et la France montre nettement ce dynamisme mais il **traduit plus l'effet de métropolisation général du territoire** plutôt qu'une centralisation vers Paris. En effet, les métropoles régionales se développent et deviennent des pôles attractifs pour une population jeune et très qualifiée.

Evolution de l'emploi salarié

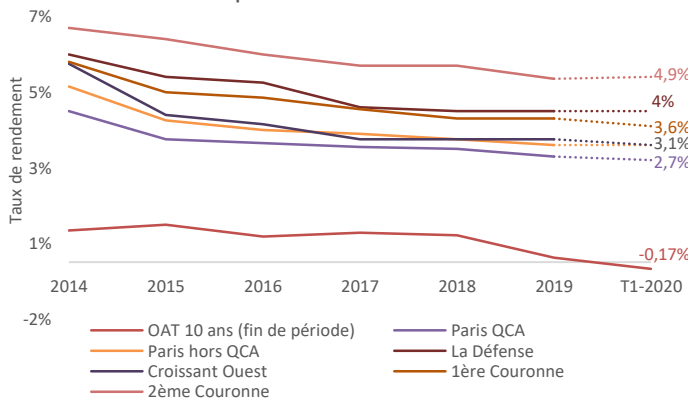


UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER AVANTAGEUX

La politique des banques centrales n'a pas été modifiée au T4 2019. L'évolution du Covid-19 provoque cependant une incertitude début 2020 incitant à réagir : la banque d'Angleterre et la FED abaissent leurs taux et la BCE maintient les niveaux actuelles à court terme. **Elles annoncent toutes l'augmentation des programmes de rachat d'actifs privés et publics**.

Cependant, nous estimons que le marché a atteint son point d'inflexion au T1-2020 et si nos prévisions présentent des compressions au T1 2020 dans certains secteurs, elles ne tiennent pas encore compte de l'impact de l'évolution du covid-19. **Tant que les taux de rendement obligataires restent en territoire négatif, les taux de rendement en bureaux ne devraient pas subir de chocs violents. Les investissements immobiliers restent un placement particulièrement intéressant et sûr.**

Evolution du rendement OAT et du taux prime des bureaux

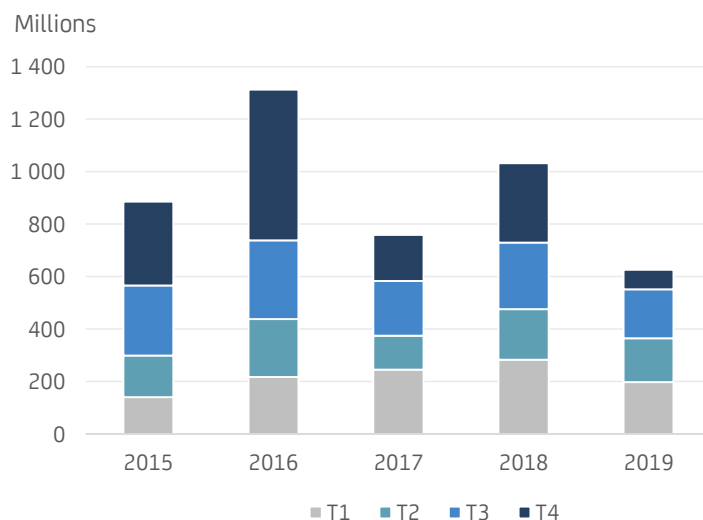


Sources: Banque de France, Nexity Conseil et Transaction

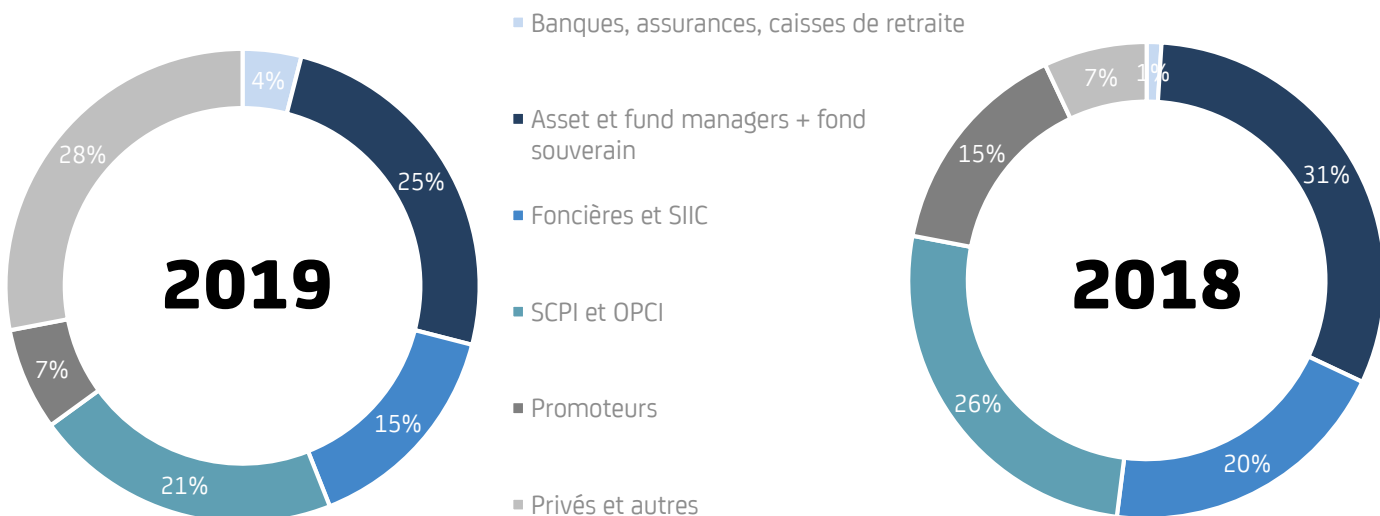
LES PETITS VOLUMES : UN MARCHÉ A CONTRE-COURANT

- Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise continu son ascension en 2019. **En hausse de 14,7% par rapport à 2018**, il bénéficie de l'engouement des investisseurs internationaux et de l'envol des régions, tout cela dans un univers de taux bas.
- **A contrario, le segment des bureaux de moins de 20 millions ne suit pas la tendance globale.** Fin 2019, il atteint 1,6 milliard d'euros en France; soit **une baisse de 11 %** par rapport à la même période l'année précédente.
- **Une contre performance expliquée**, particulièrement en Île-de-France, **par le manque de telles offres (<20M)**. La faveur des investisseurs s'est donc principalement portée sur des deals supérieurs à 20 M.
- Des disparités entre Régions et **Île-de-France** apparaissent. Cette dernière **représente 38% des investissements**; soit 626 millions d'euros investis en bureaux de moins de 20 millions d'euros en 77 transactions. Cela correspond à une **baisse de 39%** du montant investi, tandis que **les Régions augmentent de 25% sur 2019**.

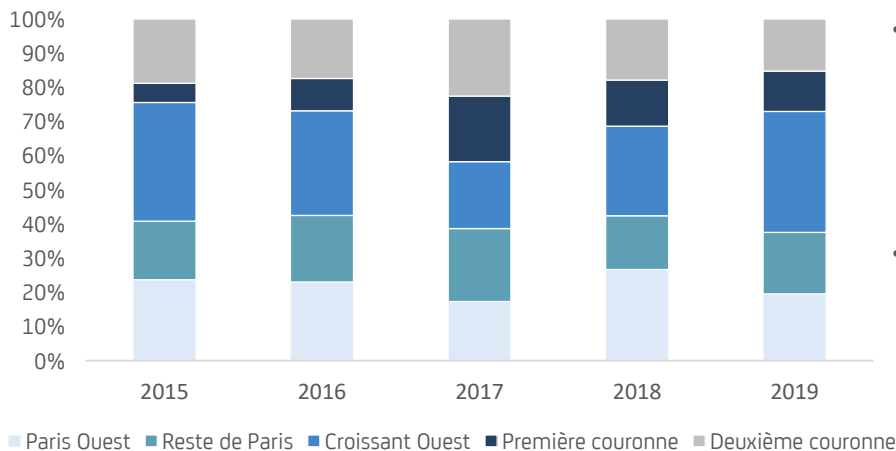
Volume d'investissement par trimestre en Île-de-France



TYPLOGIE DES ACQUEREURS BUREAUX – de 20 M€ - ÎLE-DE-FRANCE

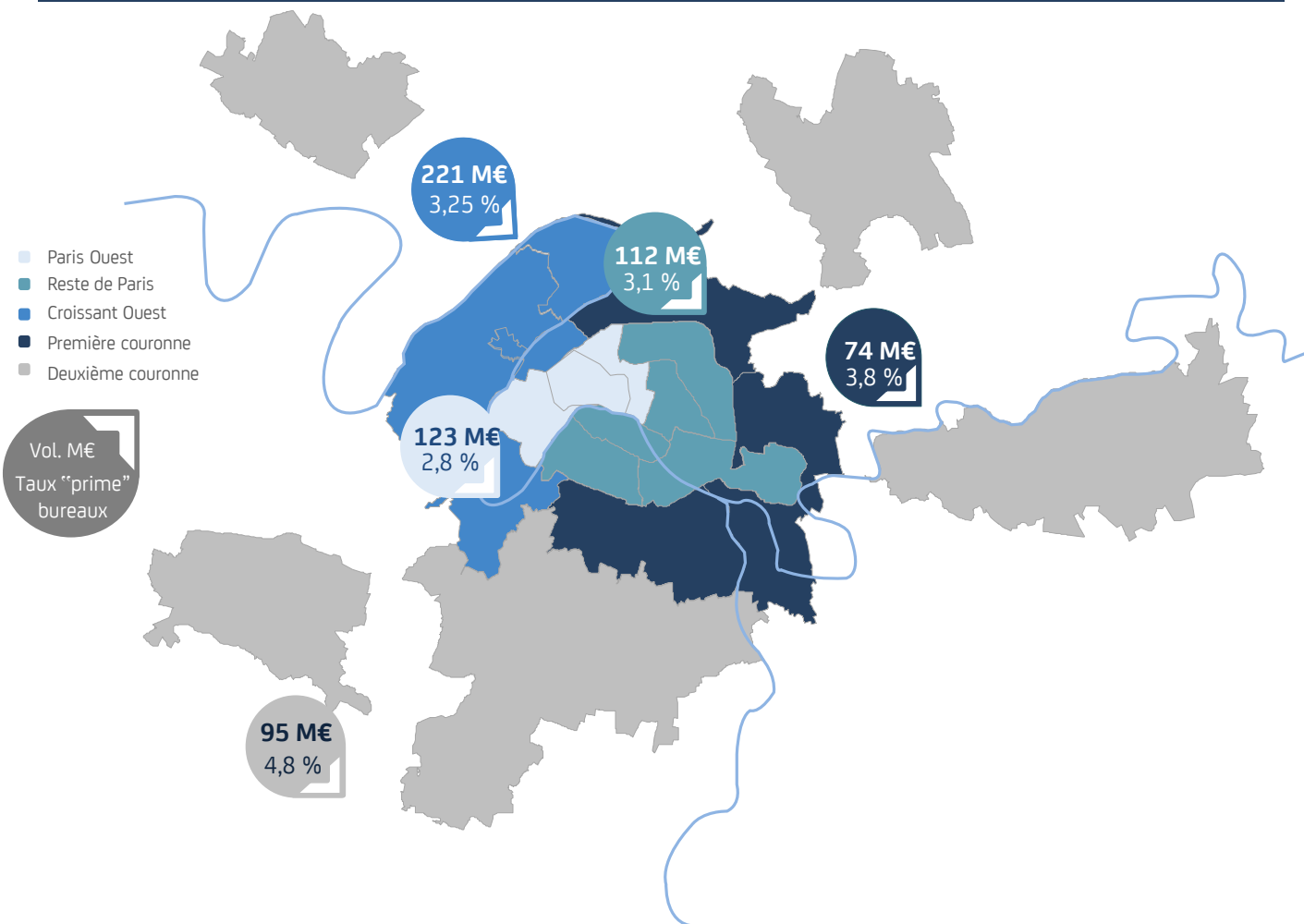


Répartition du volume d'investissement par secteur géographique



- **Paris concentre 38 %** des volumes investis en bureaux de moins de 20 millions **en Île-de-France** (Vs 42% en 2018), avec un volume **en baisse de 46% sur un an** et une répartition plus équilibrée entre Paris Ouest et les autres arrondissements.
- **Le croissant Ouest** quant à lui voit sa part du marché francilien passé de 26% à 36 % entre 2018 et 2019 et une **baisse de seulement 18 % du volume avec des tailles de transactions plus significatives.**

VOLUME D'INVESTISSEMENT – REPARTITION GÉOGRAPHIQUE



CONTACTS

Département Investissement



Olivier de MOLLIEUS
Directeur Général adjoint
Investissement et Montage d'opérations
01 56 88 93 63
odemolliens@nexity.fr



Loïc LOPEZ
Consultant
06 69 07 15 52
01 56 88 55 23
llopez@nexity.fr



Sébastien LHOSTE
Consultant
06 65 26 71 85
01 56 88 92 97
slhoste@nexity.fr



Victor HARRACA
Consultant
06 79 76 85 67
01 56 88 93 50
vharraca@nexity.fr

Département Études et Recherche



Céline COTASSON-FAUVET
Directrice Data, Études et Recherche
01 56 88 94 11
ccotassonfauvet@nexity.fr



Geoffrey LORRE
Chargé d'études
01 56 88 94 81
glorre@nexity.fr



Nicolas KOUBOULIS
Chargé base de données
nkouboulis@nexity.fr

SIÈGE SOCIAL

43- 47, avenue de la Grande Armée
CS 61714
75782 PARIS CEDEX 16

Tél.: +33 (0)1 56 88 92 00
Etudes-nct@nexity.fr

Directrice des Études et de la Rédaction :
Céline Cotasson-Fauvet

Document édité et diffusé par la Direction des Études et Recherche de NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION.
Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION.