



LES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE S1 2019

Marquée par l'absence de grandes transactions depuis le début d'année, la demande placée au 1^{er} semestre 2019 est en baisse de 19 % par rapport à la même période l'année dernière, et ce malgré un deuxième trimestre plus dynamique.

Un retour à la moyenne

Avec un peu plus de **1,1 million de m² commercialisés au premier semestre 2019**, le marché des bureaux en Île-de-France marque **un recul de 19 %** par rapport à la même période l'année dernière.

Cette baisse est à relativiser car elle est principalement due à l'absence des grandes transactions qui avaient animé le 1^{er} semestre 2018. Cela est d'autant plus vrai en ce qui concerne les opérations supérieures à 20 000 m². En effet au nombre de 3 au 1^{er} semestre 2019 (contre 17 au 1^{er} semestre 2018), ces transactions affichent une baisse de près de 67 %. Les transactions intermédiaires continuent, quant à elles, de constituer une part importante du marché locatif notamment dans le Croissant Ouest, qui concentre 32 % des transactions entre 1 000 et 5 000 m².

L'offre immédiate continue de reculer et vient frôler les 2,9 millions de m² ; conséquence directe d'une absorption nette largement positive et d'un faible niveau de livraisons en blanc. Le taux de vacance chute et se maintient bien en deçà du seuil de fluidité de marché pour s'établir à 5,4 %.

À la fin du mois de juin 2019, le loyer moyen facial des transactions locatives s'établit à 391 €/m². Les loyers de 1^{ère} main marquent une plus forte hausse compte tenu de la rareté de l'offre de bureaux neufs et restructurés.

Secteur Immostat	Demande placée ⁽¹⁾	Taux de vacance	Loyer moyen ⁽²⁾
Paris Centre Ouest	267 000	1,80%	609
Péri-Défense	94 000	14,70%	316
Première Couronne Sud	89 000	6,40%	293
Paris 14-15	83 000	3,20%	451
Boucle Sud	80 300	6,70%	396
Première Couronne Est	73 000	3,50%	254
Première Couronne Nord	68 000	10,00%	294
Paris 12-13	55 000	2,30%	477
Neuilly-Levallois	50 000	4,20%	424
La Défense	46 000	4,90%	445
Deuxième Couronne Sud	43 000	10,80%	190
Paris 3-4-10-11	31 000	1,30%	541
Reste Deuxième Couronne(3)	27 000	2,40%	205
Paris 18-19-20	24 000	7,10%	347
Paris 5-6-7	20 000	0,60%	593
Boucle Nord	14 800	11,70%	221
Pôle de Roissy	12 000	8,90%	157
Villes nouvelles - Marne-la-Vallée	11 000	9,40%	178
Villes nouvelles - Saint Quentin	11 000	7,60%	186
Villes nouvelles - Cergy	1 000	7,20%	140

DEMANDE PLACÉE



1,1 M de m² placés

- 19 % vs S1 2018

PARC DE BUREAUX



54,6 de m²

+ 4 M de m² en 10 ans

OFFRE DISPONIBLE



2,9 M de m²

- 15 % vs T2 2018

TAUX DE VACANCE

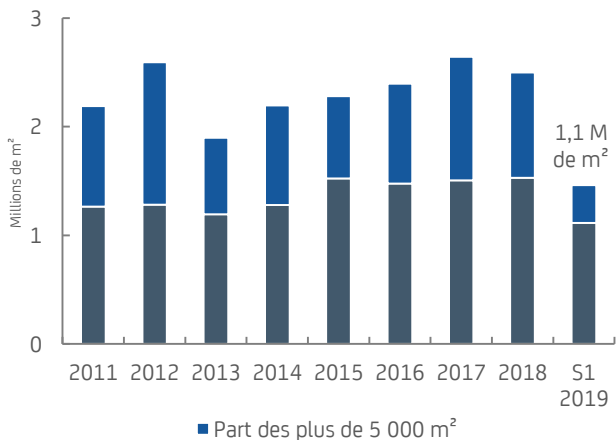


5,4 %

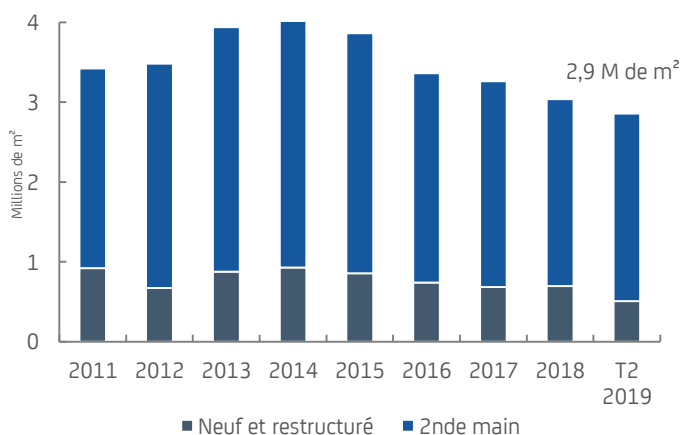
- 24 p.b vs S1 2018

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

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE



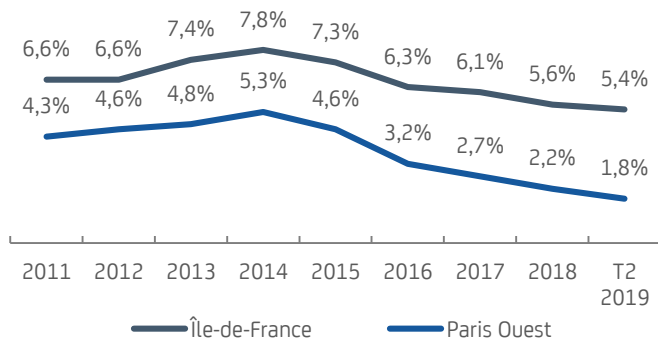
ÉVOLUTION DE L'OFFRE IMMÉDIATE



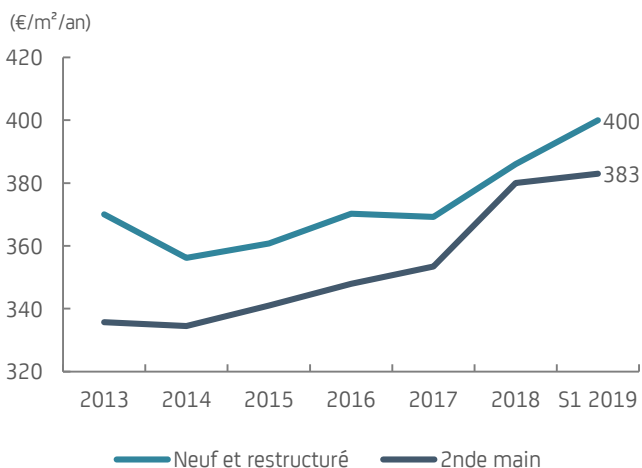
DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHE DE SURFACE S1 2019

Tranche de surface	m ²	Part	Var N/N-1
< 1 000 m ²	374 000	34%	-7,0%
1 000 - 5 000 m ²	379 000	34%	1,1%
> 5 000 m ²	349 000	32%	-41,0%
Total	1 102 000	100%	-19,5%

ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE



ÉVOLUTION DES LOYERS FACIAUX



ÉVOLUTION DES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT T2 2019

