

L'immobilier à Paris

les bureaux

Le niveau des commercialisations de bureaux est resté dynamique à Paris au 3^{ème} trimestre 2011 malgré un repli dans le Quartier Central des Affaires. Le marché reste tendu avec le recul de l'offre immédiate et la baisse du taux de vacance.

Avec 740 560 m² de demandes placées au cours des 9 premiers mois de l'année 2011, le marché de bureaux parisien est resté stable par rapport à 2010 (+1%). Sur cette même période, l'Ile-de-France affiche de son côté un fort rebond de 20% porté par la performance des grandes surfaces (plus de 5 000 m²). Le 3^{ème} trimestre a été particulièrement dynamique à Paris avec notamment deux transactions d'envergure qui ont couvert 22% du total de la demande (le ministère de l'intérieur dans l'immeuble « Le lumière » sur 37 600 m² dans le 12^{ème} arrondissement et SCOR dans le 16^{ème} arrondissement sur 22 000m²). Un repli est néanmoins observé depuis l'été dans le Quartier Central des Affaires⁽²⁾ après quatre trimestres particulièrement dynamiques.

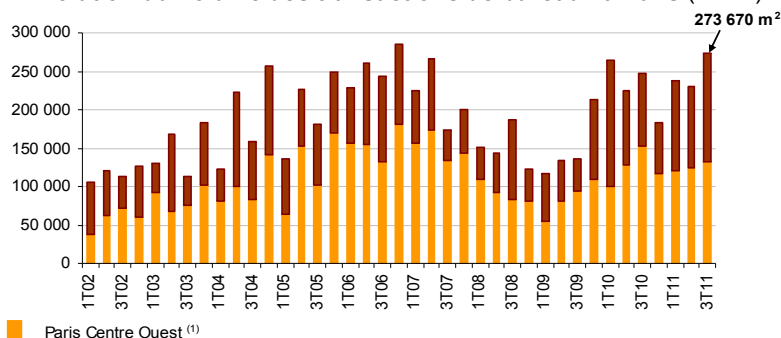
La tension sur l'offre se confirme à Paris. Celle-ci a en effet diminué de 9% en 3 mois et de 15% en un an. La baisse est plus prononcée dans le QCA⁽²⁾, les 14-15^{ème} et les 12-13^{ème} arrondissements. Le neuf et restructuré ne représentent fin septembre que 25% de l'offre à Paris (22% dans le QCA⁽²⁾) tandis qu'en Ile-de-France la part atteint 30%.

La diminution des surfaces disponibles à Paris s'accompagne d'une érosion du taux de vacance qui atteint 4,6% au 3^{ème} trimestre 2011. Il est de 5% à la Défense où l'offre de qualité se raréfie également mais est, en revanche, nettement supérieur ailleurs en Ile-de-France compte-tenu d'un choix plus vaste. Il atteint 6,8% en moyenne sur l'ensemble de l'Ile-de-France.

La tendance est à la stabilisation des loyers au 3^{ème} trimestre, autant pour les loyers moyens de seconde main (immeubles non neufs ou restructurés) que les loyers primes⁽⁴⁾ avec notamment celui du QCA⁽²⁾ qui reste inchangé à 750€/m².

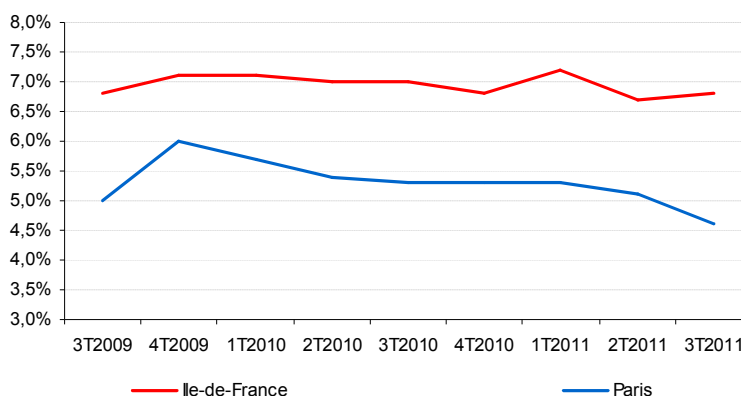
Ces bonnes performances affichées correspondent néanmoins à des transactions décidées avant les perturbations économiques survenues au cours de l'été 2011. Dans la perspective d'une prudence renforcée liée au climat d'incertitude actuel, la demande sur le marché fin 2011 et début 2012 devrait ralentir et être plus sélective pouvant se traduire par un assouplissement des conditions locatives de la part des bailleurs.

Evolution du volume des transactions de bureaux à Paris (en m²)

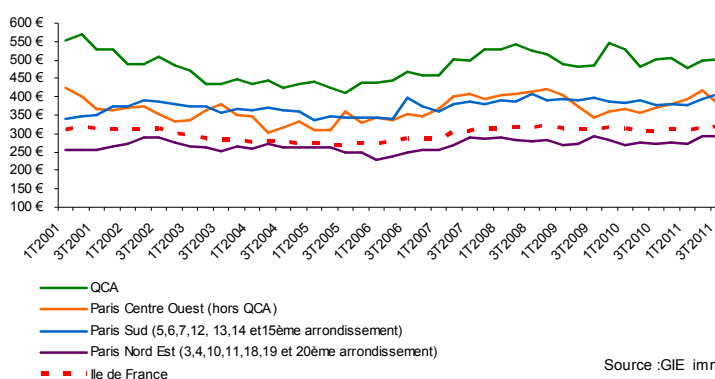


929 970 m² de bureaux loués ou acquis à Paris sur les 4 derniers trimestres - soit 37% des 2 481 670 m² de bureaux loués ou acquis en Ile-de-France

Evolution des taux de vacance



Loyers moyens de bureaux de seconde main (ht,hc/m2/an)



Source :GIE immostat***

(1) Paris Centre Ouest : 1^{er}, 2^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème}, 16^{ème} et 17^{ème} arrondissement de Paris.

(2) Quartier Central des Affaires (QCA) : 8^{ème}, , une partie du 1^{er}, 2^{ème}, 9^{ème}, 16^{ème} et 17^{ème}.

(3) GIE Immostat : mise en commun des informations de ATISREAL, CB Richard Ellis, DTZ et Jones Lang LaSalle.

(4) Loyer prime : moyenne des valeurs de transaction les plus élevées observées sur les immeubles neufs ou restructurés, très bien localisés et loués pour une durée d'engagement ferme longue.

Source : GIE Immostat (3)

CCIP-Délégation de Paris
Service études et enquêtes
Mise à jour décembre 2011