

L'immobilier de bureau parisien en prestation de services.

T2 2021

Un rebond qui se fait attendre



Avant-propos

Un marché en convalescence

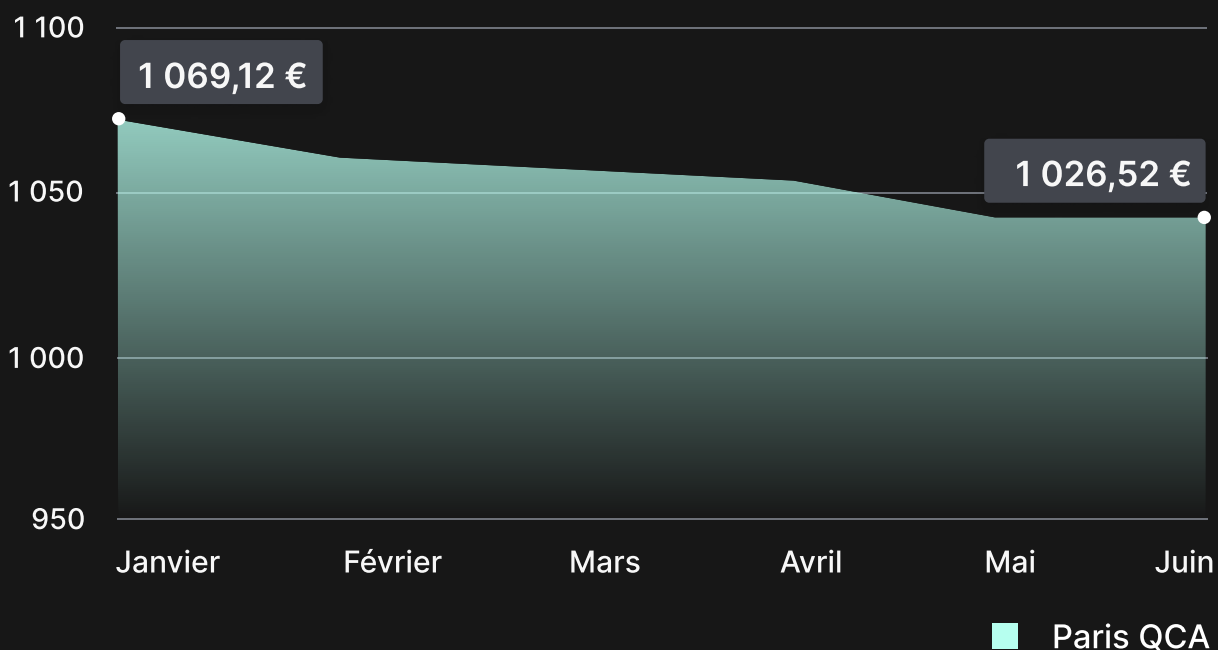
Volum sort sa deuxième note d'analyse de l'année 2021 et le constat est clair, le marché du bureau subit encore la crise sanitaire au T2 2021.

Alors que les recherches de bureaux repartent à la hausse, les signatures sont restées en deçà de la moyenne décennale au T2 2021. Les prix quant à eux ont entamé un ralentissement dans leur baisse, peut-être pour atteindre un plus bas avant leur remontée ?

Pour cette analyse, nous avons fait un focus sur le secteur QCA de Paris, zone locomotive de la capitale qui définira une direction pour le reste du marché.

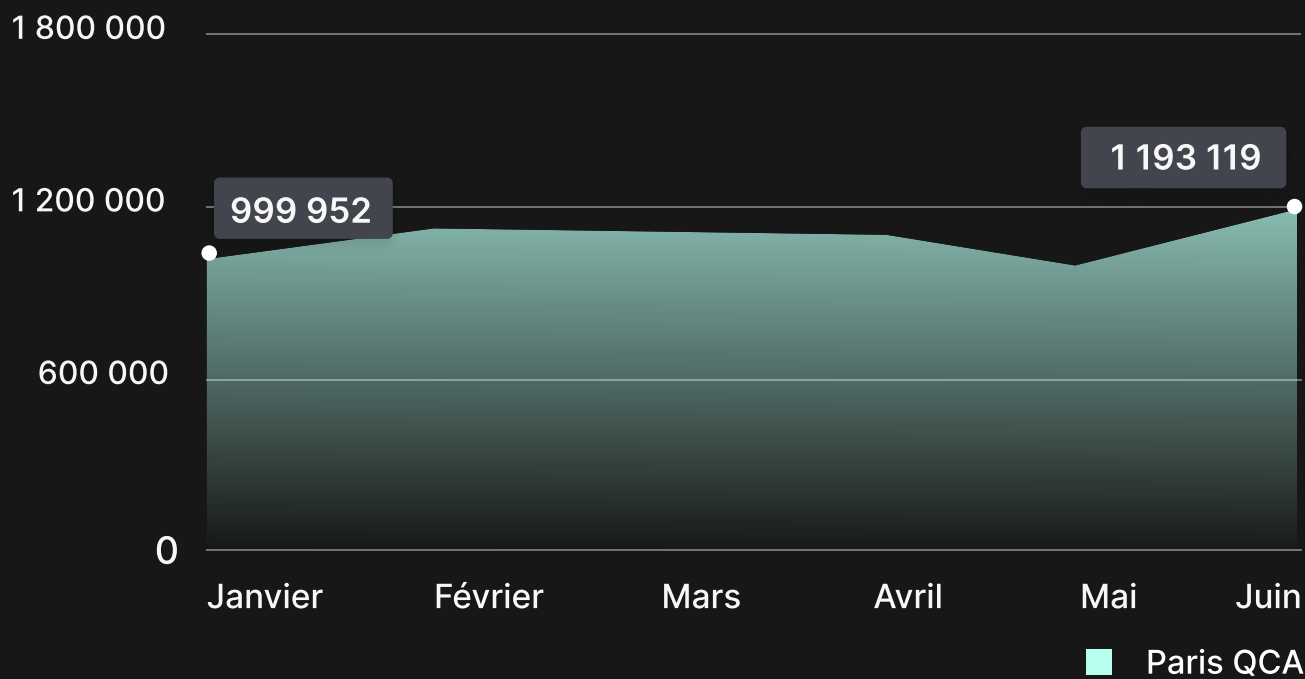
Le loyer au m² dans le secteur Paris QCA continue de diminuer, la baisse sur le premier semestre 2021 s'établit à **-4%** pour atteindre un loyer moyen de **1 026,52 € / m² / an.**

Loyer moyen m² serviciel Paris QCA



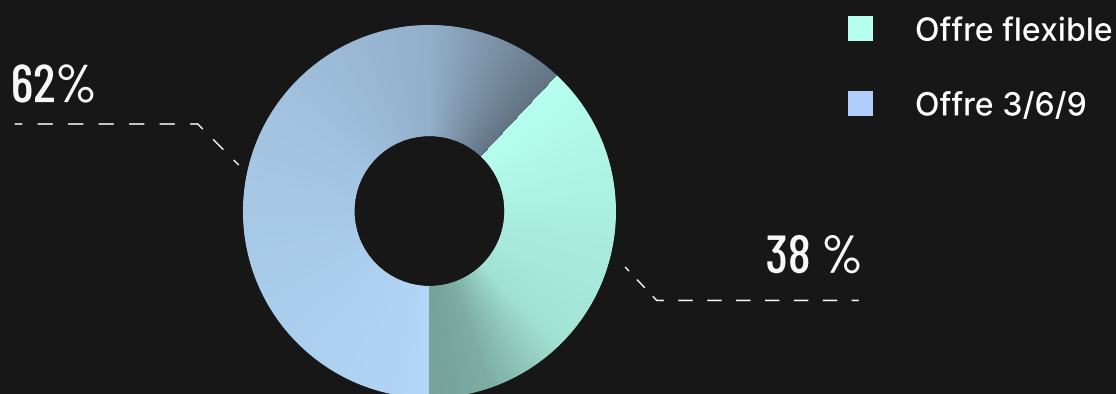
Le stock disponible, quant à lui, continu de grossir où nous comptabilisons 2 2273 357 de m² disponibles à la fin du T2 2021. (+19,32% en 6 mois).

Stock disponible Paris QCA



La part du bureau flexible s'établit à 38% de l'offre disponible sur le marché.

Répartition stock classique VS flexible

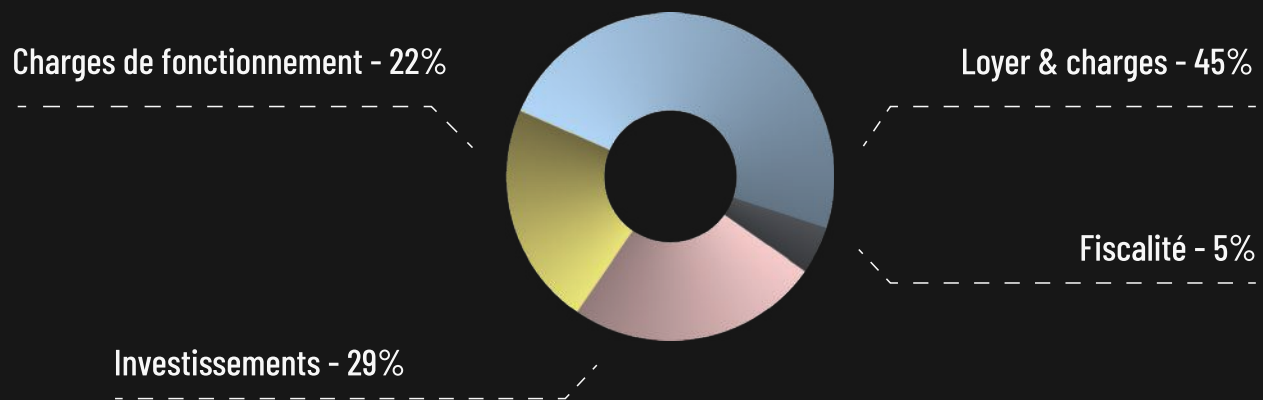


Le marché n'a pas encore rebondi, il est, selon nous, trop tôt pour sentir les effets du déconfinement et de la reprise économique. Le T3 2021 sera à regarder de très près pour envisager ou non des jours meilleurs sur le marché tertiaire parisien.

1. Le bureau en prestation de services

L'idée du bureau en prestation de services est d'offrir aux utilisateurs un outil pour les entreprises. Se rapprochant des **codes de l'hôtellerie**, l'actif tertiaire offre désormais une gamme de services incluant les charges de l'immeuble, les investissements, la fiscalité ou encore les charges de fonctionnements nécessaires d'un bureau, le tout en une seule facture mensualisée.

Répartition du loyer serviciel



- Charges de fonctionnement
- Loyer & charges
- Fiscalité
- Investissements

2. Le loyer serviciel

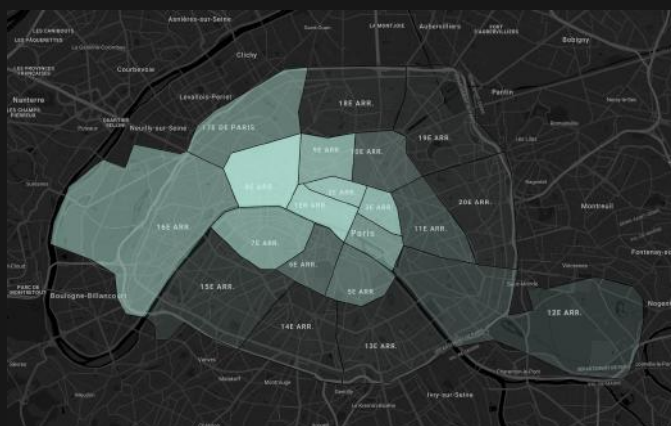
Le loyer serviciel est un indice de référence pour faciliter la lecture et la prise de décision. Sans surprise, les arrondissements parisiens sont très hétéroclites faisant apparaître des écarts jusqu'à 35% entre **le 8e arrondissement avec un loyer de 1 069,54 €** HT/m²/an, et le 19e arrondissement avec 792,87 € HT/m²/an.

Loyer serviciel HT/m²/an

Paris 08	1 069,54 €
Paris 01	1 038,52 €
Paris 02	1 029,80 €
Paris 03	1 026,22 €
Paris 09	1 024,85 €
Paris 07	1 021,91 €
Paris 04	1 021,21 €
Paris 16	1 014,28 €
Paris 17	982,14 €
Paris 05	980,00 €
Paris 06	966,77 €
Paris 10	951,64 €
Paris 11	922,31 €
Paris 12	887,08 €
Paris 15	879,38 €
Paris 20	855,95 €
Paris 14	851,57 €
Paris 13	839,68 €
Paris 18	807,87 €
Paris 19	792,87 €

949,19 €

Moyenne Parisienne
€ HT/m²/ an



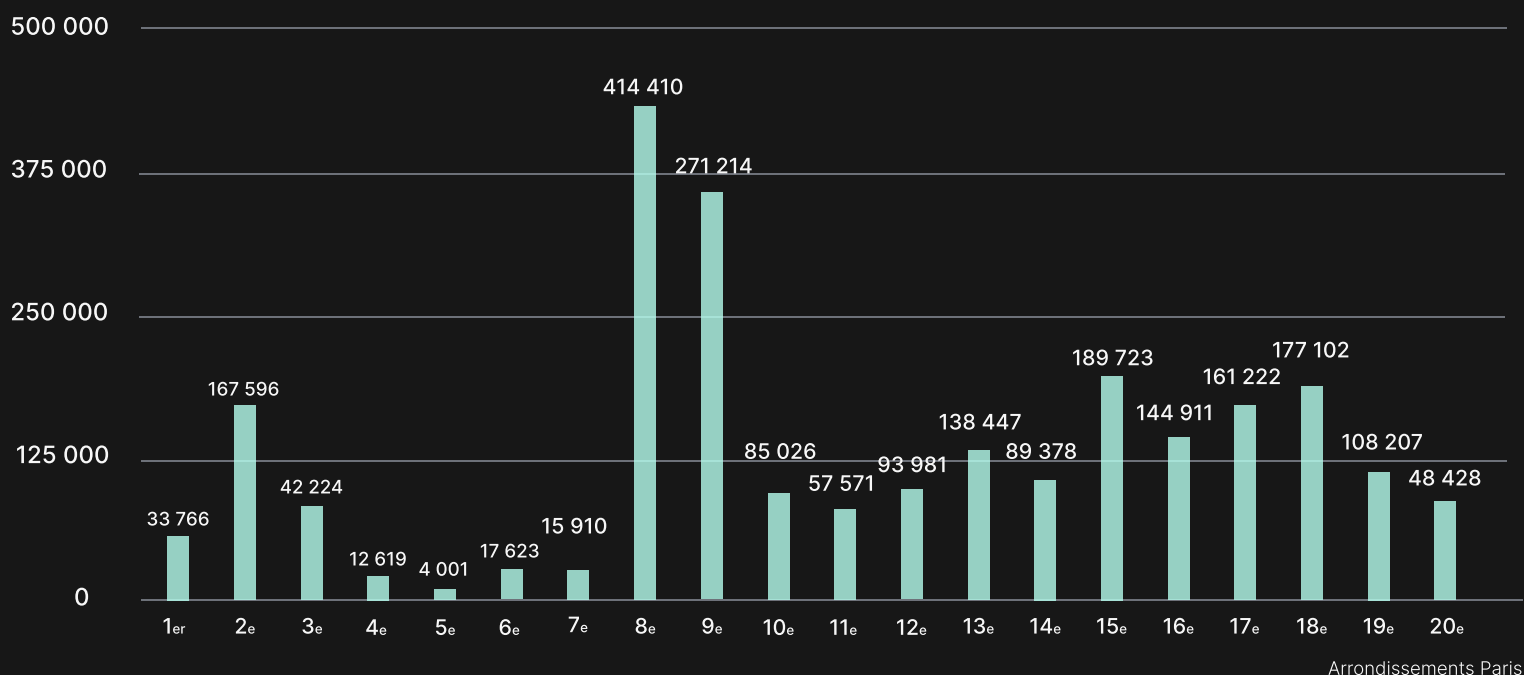
3. Le stock immédiat

Le stock n'a pas la même origine, mais la même utilité. Pour calculer le stock immédiat, nous utilisons notre base qui recense plus d'un million de m² de bureau en prestation de services, auxquels nous ajoutons les offres des différents sites annonceurs. Le stock affiché prend en compte le marché traditionnel, les offres en prestation de services ainsi que les sous-locations.

Les arrondissements offrant le plus de stocks immédiats sont **les 8e, 9e et 15e arrondissements parisiens**, quartiers qui comptent traditionnellement le plus d'actifs tertiaires.

Le taux de vacance moyen parisien est donc estimé à **12,03%**, pour un stock immédiat total de **2 273 357 m² sur un total estimé à 18 millions de m²** d'actifs tertiaires selon ETALAB.

m² disponibles / arrondissement



12,03%

Taux de vacance parisien

4. Les arrondissements recherchés

L'emplacement est le critère le plus important pour la prise de décision, avec le loyer et le design de l'espace.

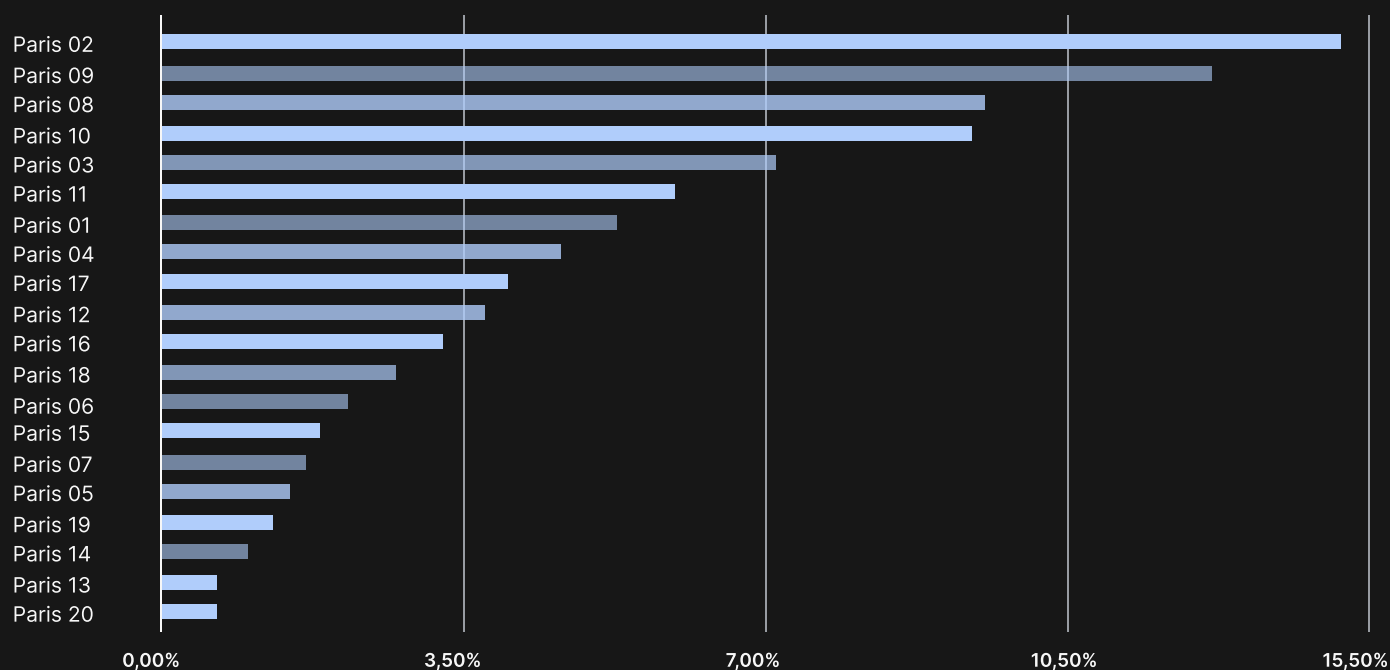
Nous avons analysé plus de **4 000 demandes** pour voir où les utilisateurs souhaitent installer leurs équipes. C'est le 2^e arrondissement avec 15,29% des demandes, qui arrive en tête du classement, suivent les 9^e et 8^e arrondissements, avec respectivement 13,06% et 9,99%.

2^{ème}

9^{ème}

8^{ème}

Arrondissements les plus recherchés



Sources : Volum.co, sites d'annonces, ETALAB

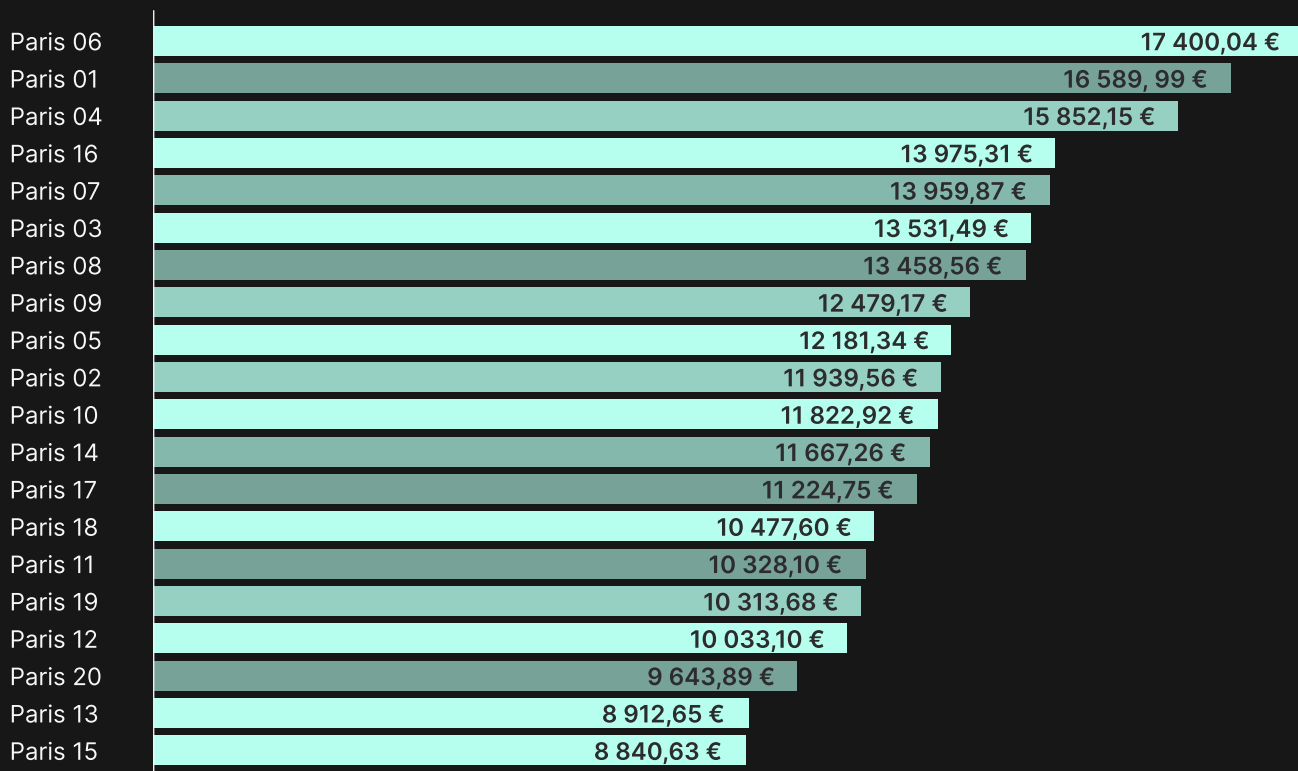
[Volum.co](https://volum.co)

5. Valeurs foncières

Selon le site ETALAB, qui reprend la base notariale, nous avons pu établir un classement des valeurs foncières par arrondissement. Le 6e arrondissement arrive en tête du classement suivi du 1e et du 4e arrondissement.

Les arrondissements parisiens affichés peuvent **varier du simple au double**, selon la qualité de l'actif, mais aussi la valeur locative et donc la rentabilité qu'elle engendre.

Valeur € / m² à l'achat



12 231,60 €

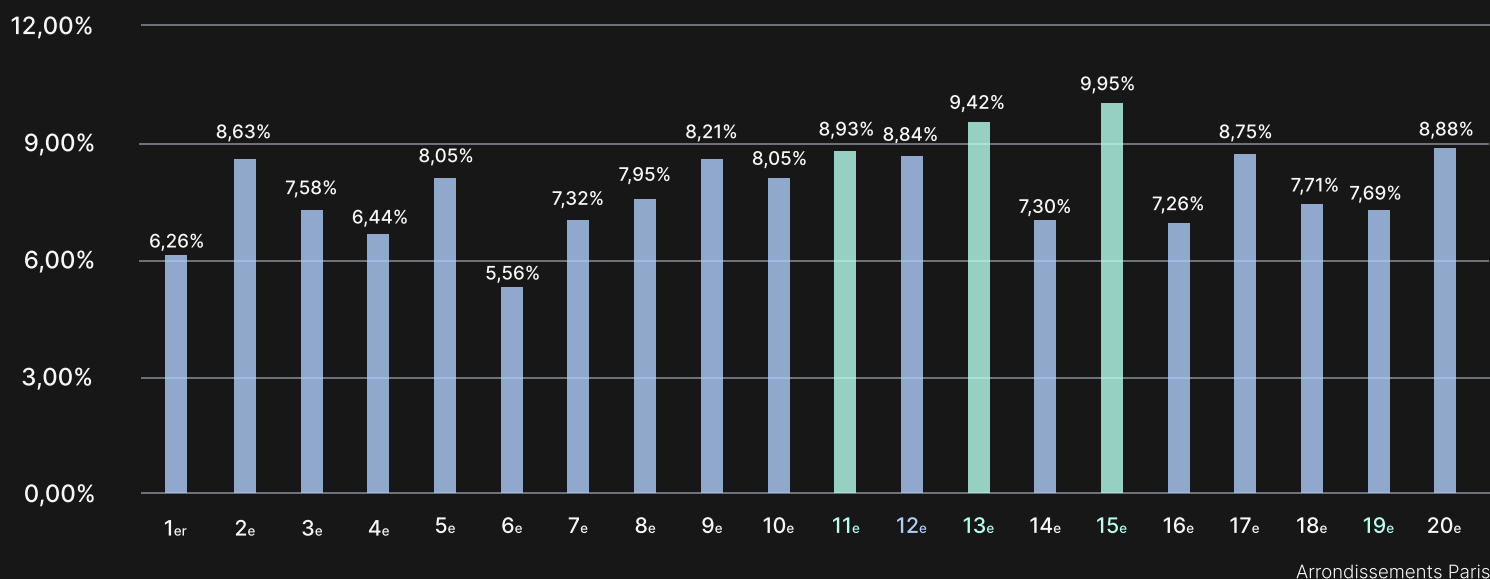
Valeur foncière moyenne parisienne

6. Rentabilité brute

Grâce aux loyers et aux valeurs foncières, nous pouvons établir un classement par arrondissement de la rentabilité brute. Cette fois-ci, les trois arrondissements qui viennent en tête sont **les 15e, 13e et 11e arrondissements** de la capitale, offrant des taux respectifs de **9,95%, 9,42% et 8,93%**.



Taux de rentabilité / arrondissement

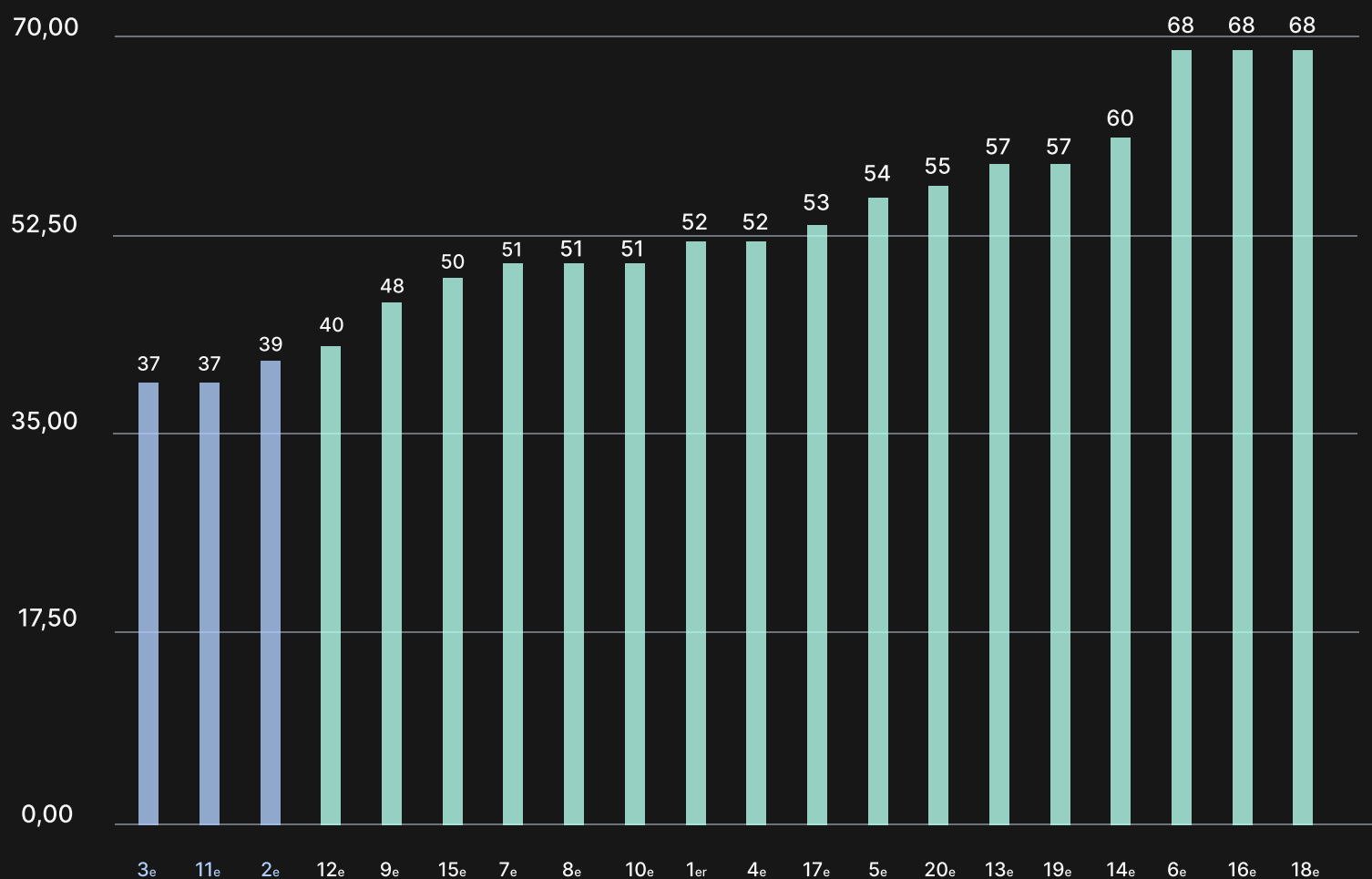


7. Scoring Volum

Pour parfaire notre tour d'horizon, nous avons établi un scoring des arrondissements parisiens qui prend en compte, la valeur foncière, la valeur locative, le niveau de stock immédiat et la demande utilisateurs.

Les arrondissements dits « à l'achat » sont **les 3e, 11e et 2e arrondissements de la capitale**. En effet, ces arrondissements cumulent les indicateurs positifs, entre une forte demande utilisateur, une valeur foncière relativement limitée au regard du reste de la capitale et un faible stock immédiat en concurrence, offrant peu de choix aux entreprises qui souhaitent s'installer dans ces arrondissements.

Scoring Volum



Arrondissements Paris



Property manager spécialisé en prestation de services.

Volum.co