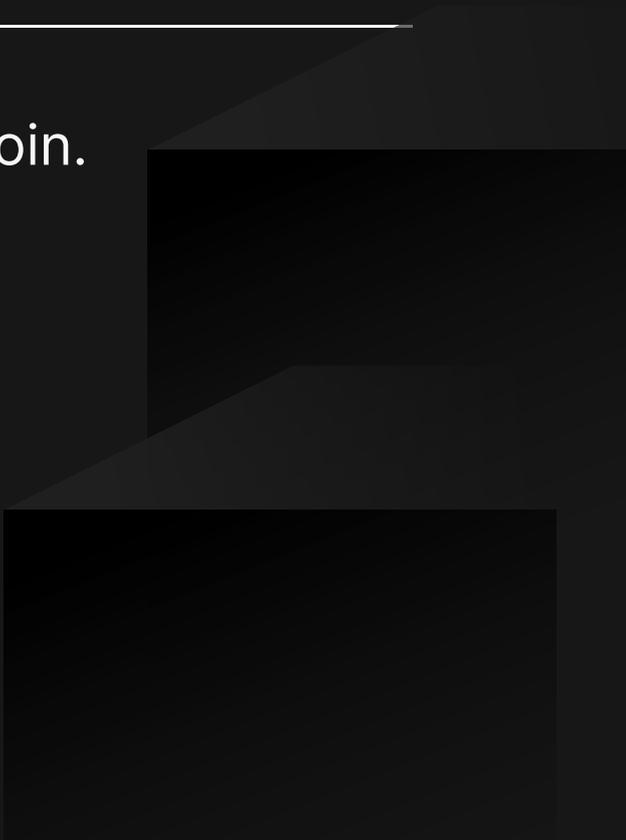


L'immobilier de bureau parisien en prestation de services

T3 2021

Un marché qui repart, mais de loin.



Avant-propos

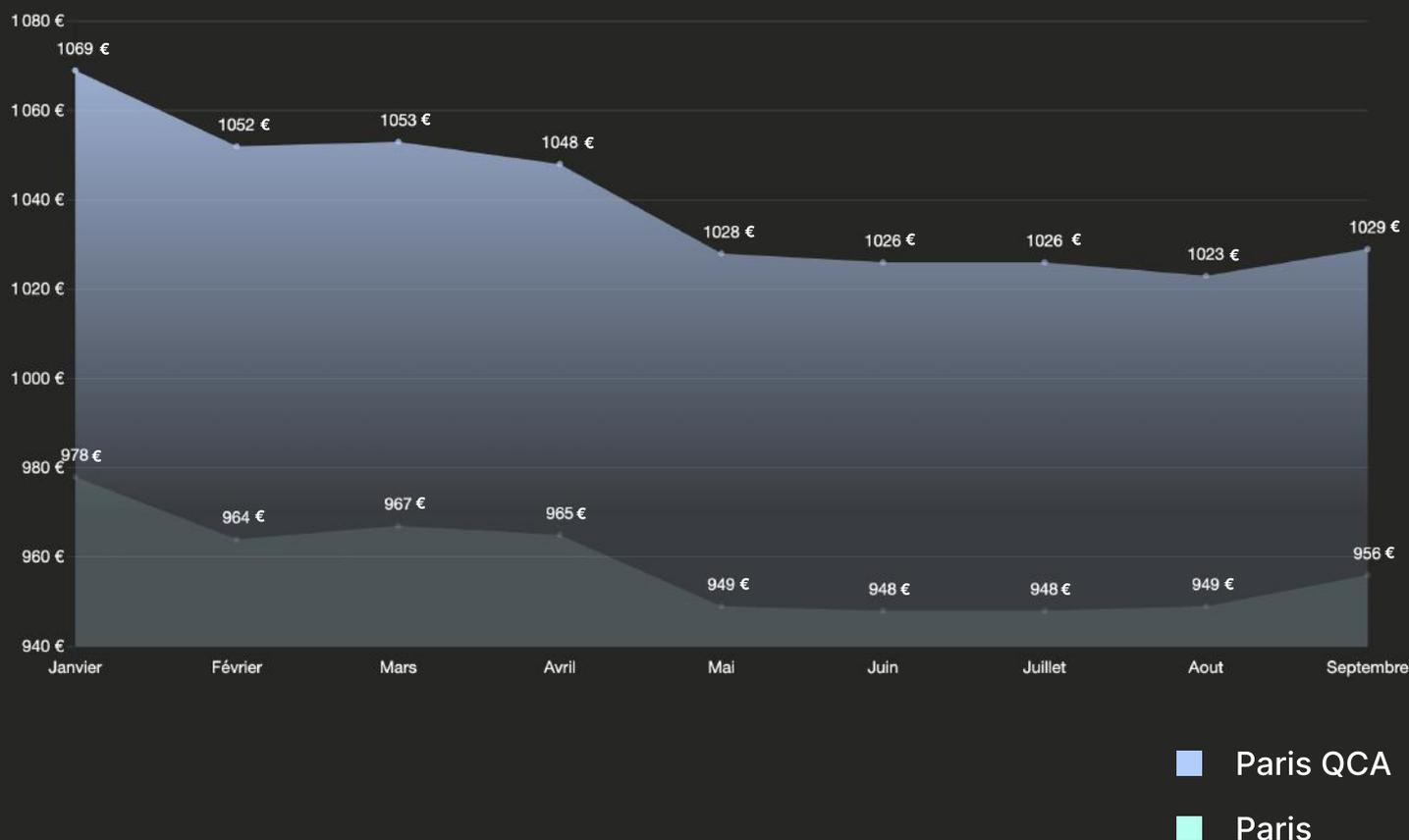
Un marché en convalescence

Pour cette 3e analyse de l'année, nous notons une évolution dans le bon sens de chiffres clés par rapport au T2 2021. Les loyers repartent à la hausse et le stock semble se résorber. Cependant, les chiffres ne sont pas encore au niveau de fin 2020.

La demande est forte en cette fin d'année, le 4e trimestre sera décisif pour marquer enfin la reprise du secteur, durement touché par la crise du Covid.

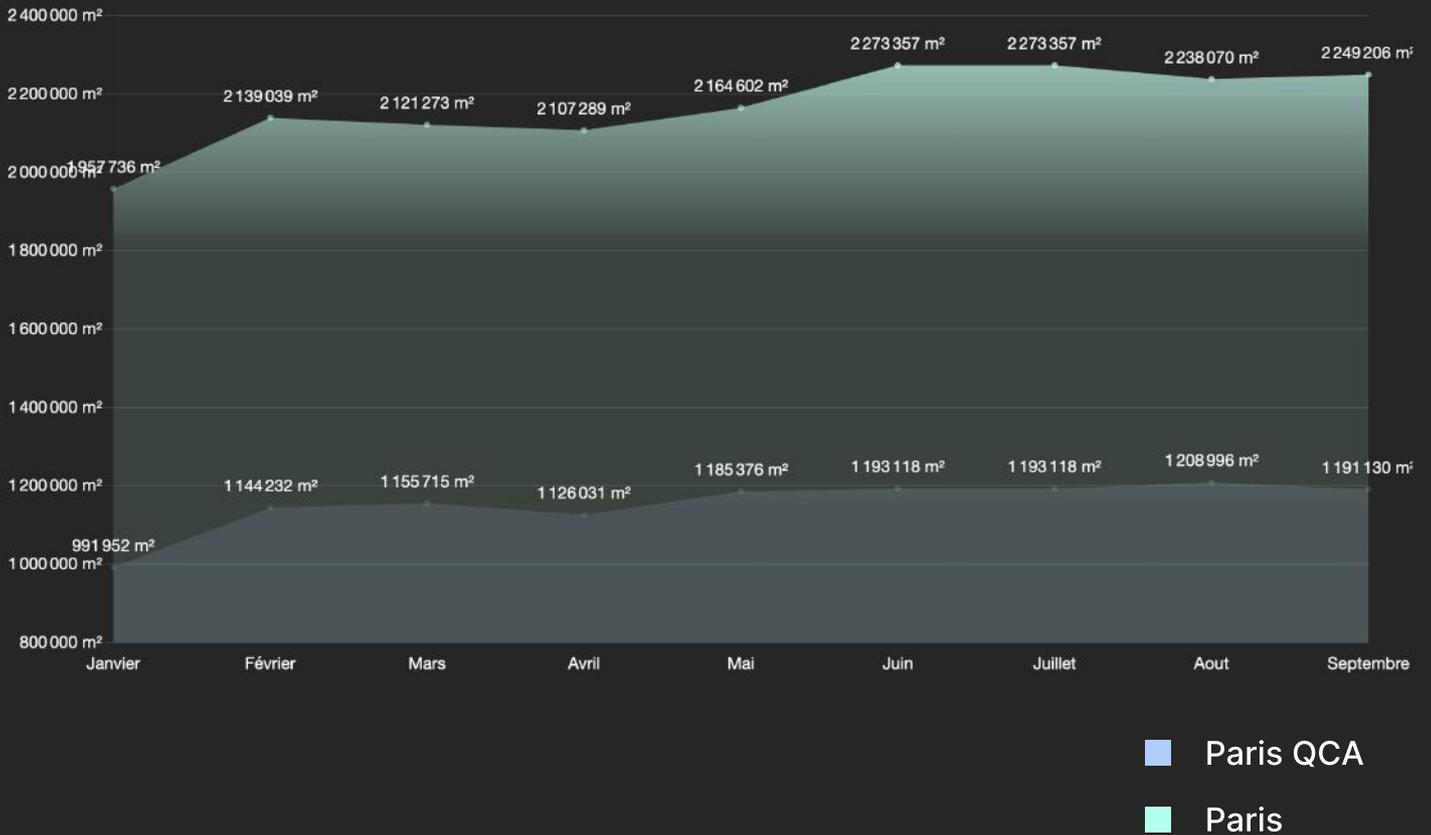
Le loyer au m² dans le secteur Paris QCA est en hausse de +0,34% par rapport au 2e trimestre 2021 mais reste inférieur de -3,80% par rapport au T4 2020.

Loyer moyen m² serviciel Paris

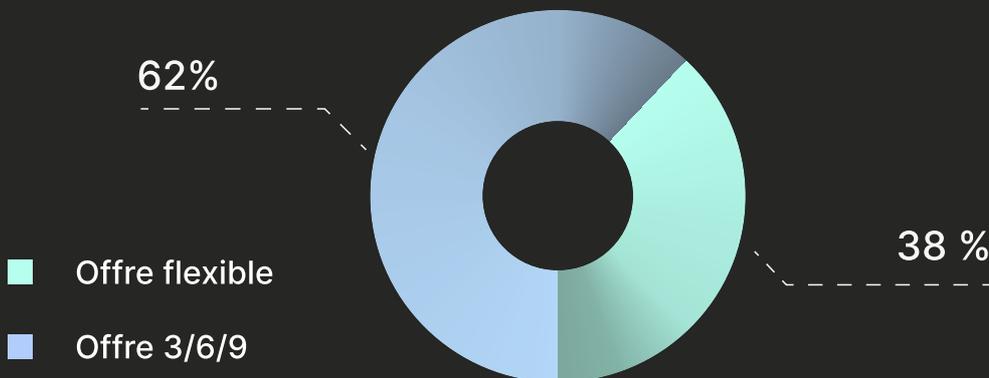


Le stock disponible, quant à lui, semble se stabiliser à 2 249 206m² disponibles à la fin du T3 2021. Nous restons cependant sur une augmentation de +16,72% par rapport au T42020.

Stock disponible Paris QCA



Répartition stock classique VS flexible

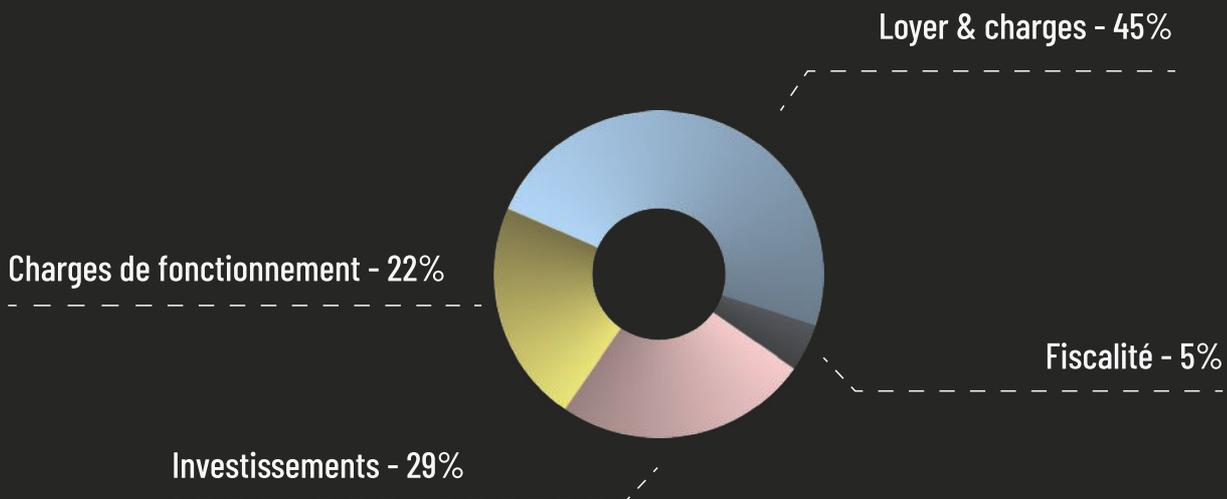


Les offres flexibles sont de plus en plus représentées sur le marché du bureau Parisien. +2% par rapport au T2 2021.

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.

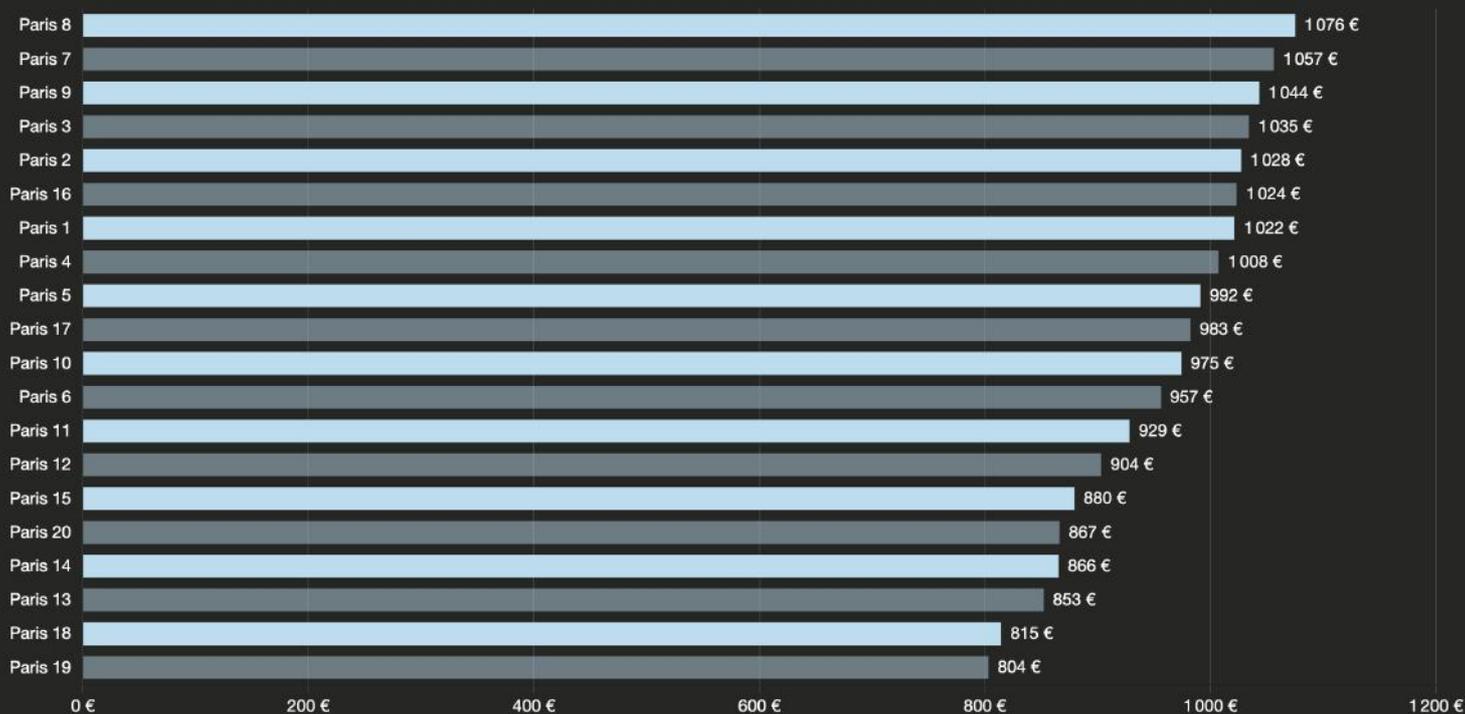
Répartition du loyer serviciel



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 25% entre le **8e arrondissement avec un loyer de 1 076 € HT/m²/an** et le 19e arrondissement avec 804 € HT/m²/an.

Loyer serviciel HT/m²/an



956,41 €

Moyenne Parisienne
€ HT/m²/an



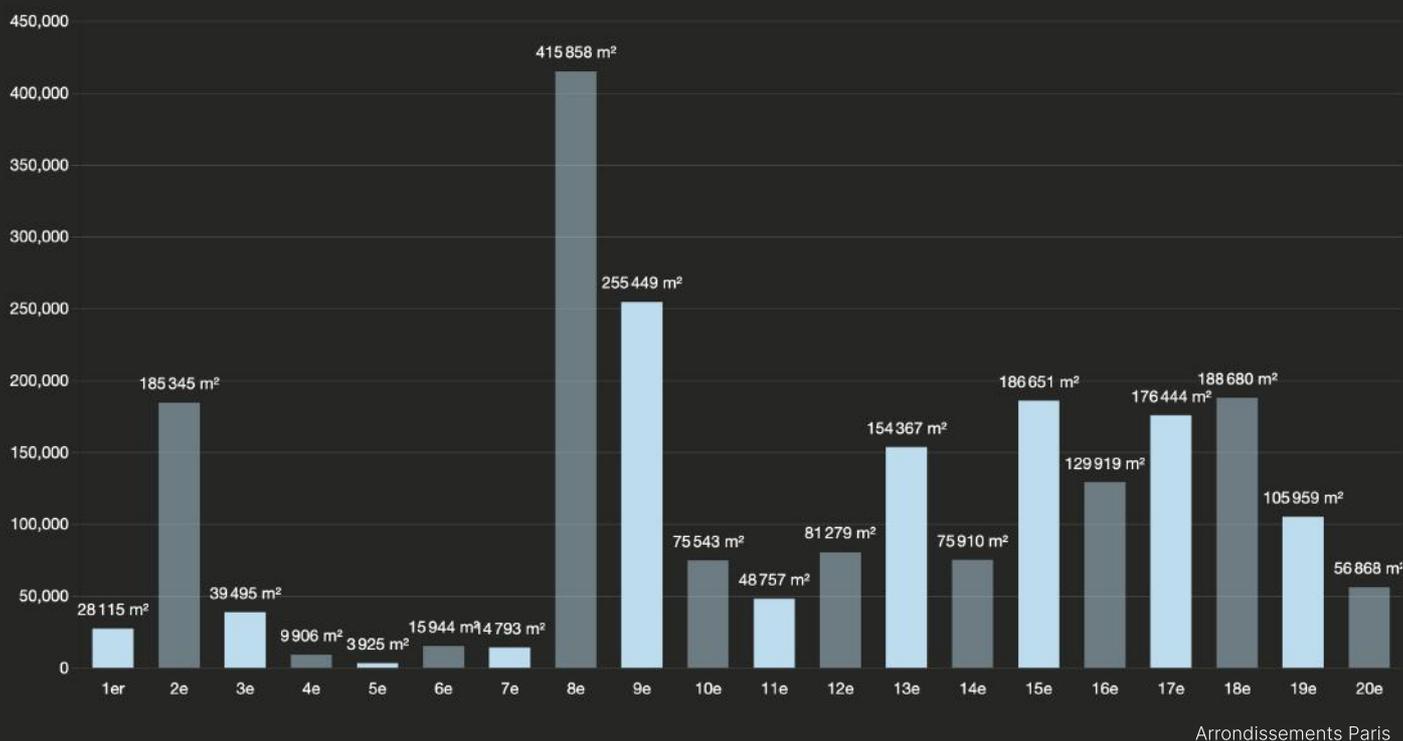
3. Le stock immédiat

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 18e arrondissements parisiens**, quartiers qui comptent traditionnellement le plus d'actifs tertiaires.

Le taux de vacance moyen parisien est donc estimé à **12,50%**, pour un stock immédiat total de **2 249 206 m²** sur un total estimé à **18 millions de m²** d'actifs tertiaires selon ETALAB.

m² disponibles / arrondissement



12,50 %

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.

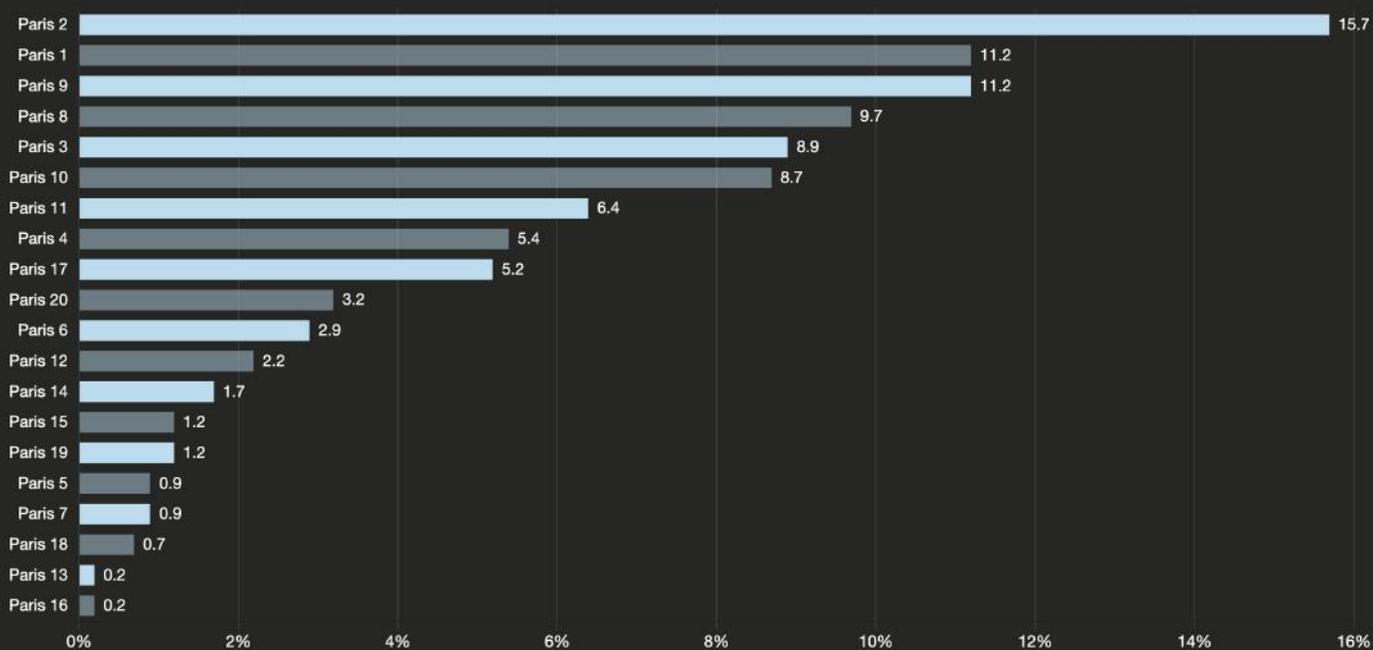
Nous avons analysé plus de **5 000 demandes** pour voir où les utilisateurs souhaitent installer leurs équipes. C'est le 2e arrondissement avec 15,7% des demandes, qui arrive en tête du classement, suivent les 1er et 9e arrondissements, avec 11,2%.

2^{ème}

1^{er}

9^{ème}

Arrondissements les plus recherchés

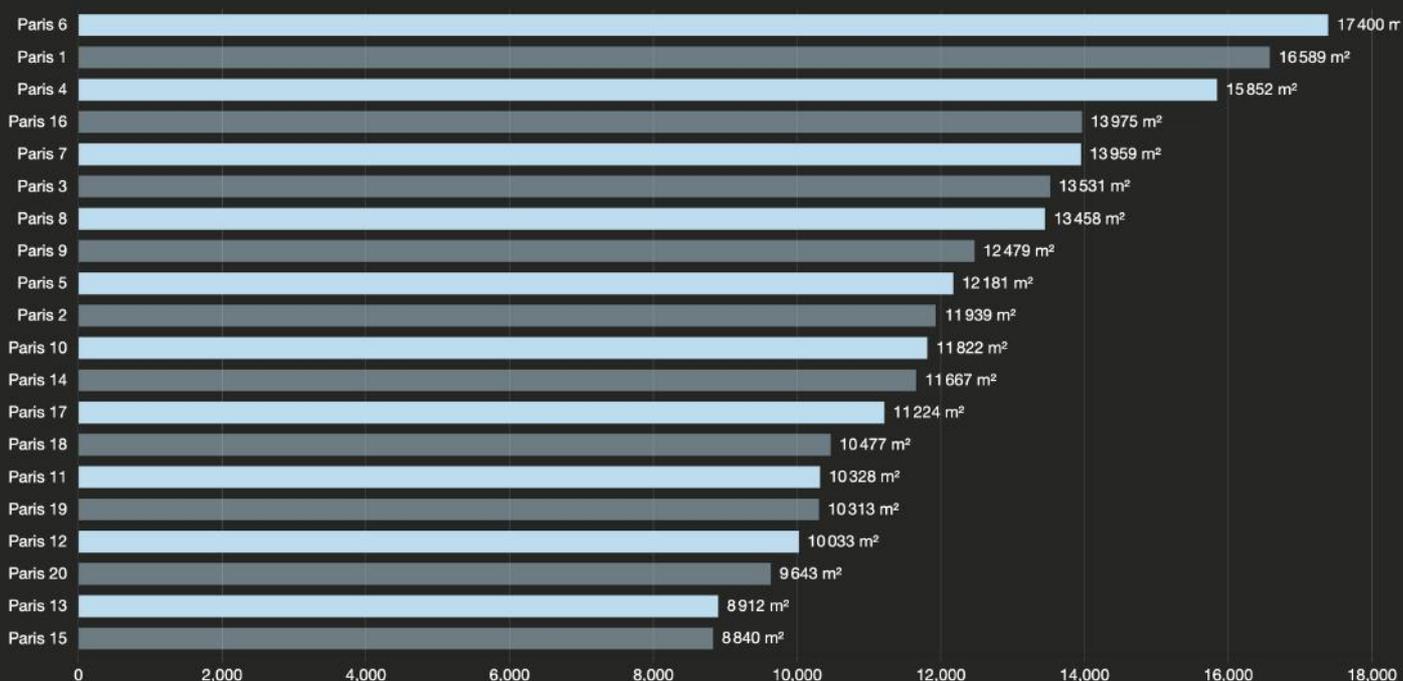


5. Valeurs foncières

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 6e et du 1e 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 €

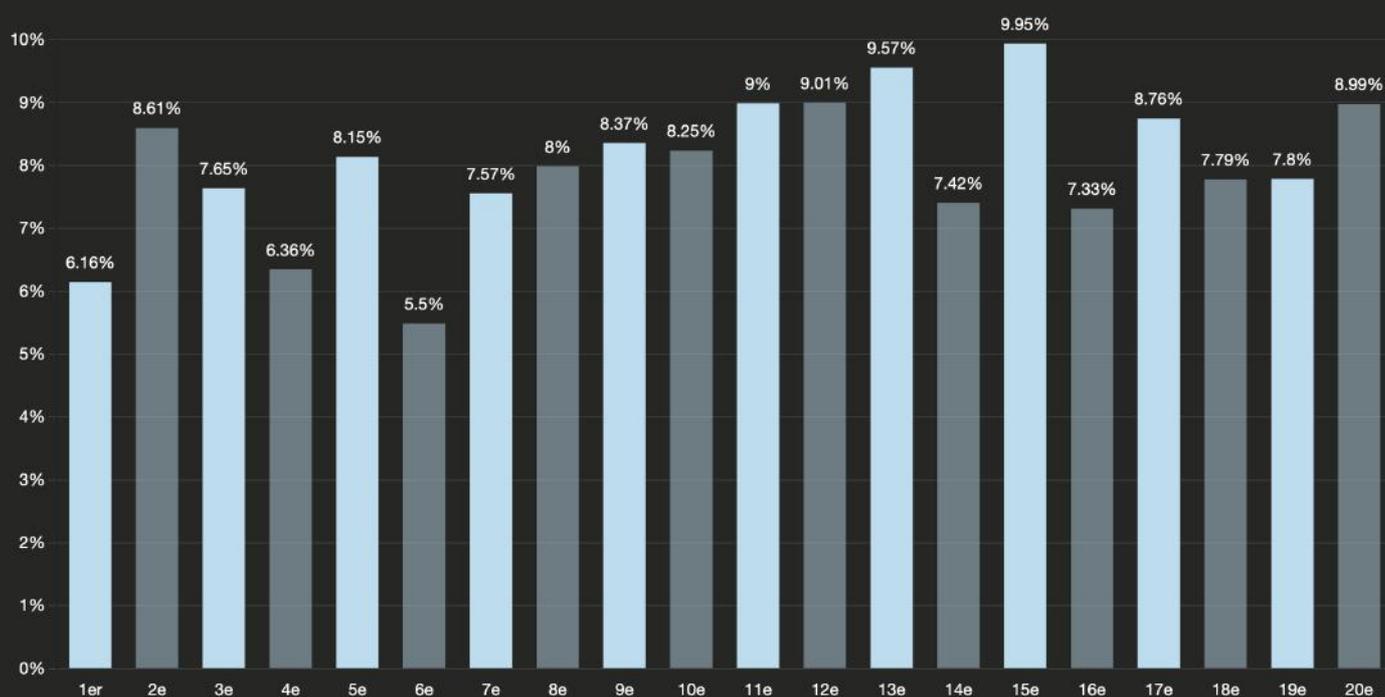
Valeur foncière moyenne parisienne

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 12e arrondissements** de la capitale, offrant des taux respectifs de **9,95%, 9,57% et 9,01%**.



Taux de rentabilité / arrondissement

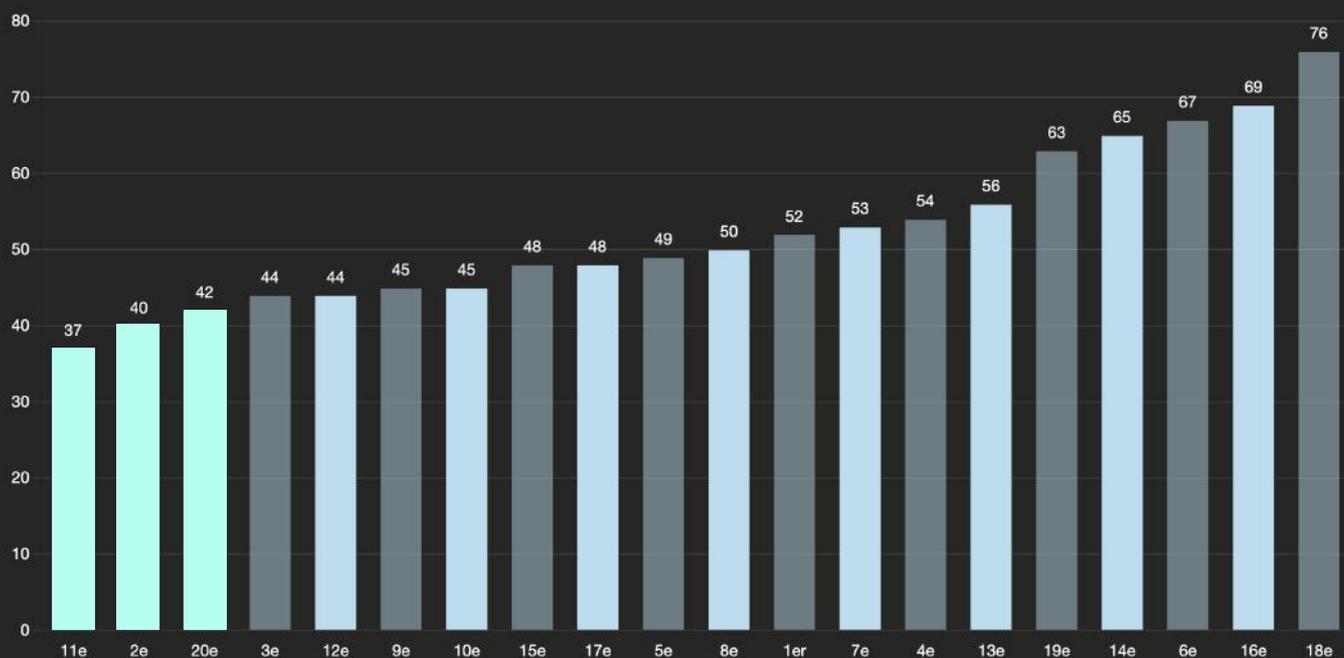


7. Scoring Volum

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 11e, 2e et 20e 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



Asset manager spécialisé en prestation de services
volum.co