

Immobilier: une forte demande de bureaux en 2015 pour l'Île-de-France

Grâce à un second semestre très actif, la demande placée de bureaux en Île-de-France atteint 2,2 millions de m² sur l'année 2015, en ligne avec la performance de 2014.

L'activité aura été particulièrement soutenue dans Paris (+15 %), notamment dans le Quartier Central des Affaires (QCA), ainsi que dans la Boucle Sud (+92 %) à Boulogne-Billancourt et à Issy-les-Moulineaux. L'offre de bureaux franciliens diminue légèrement au 1^{er} janvier 2016 (-2 % sur un an), et ce en dépit d'un volume des livraisons très élevé, atteignant plus de 1,3 million de m² sur l'année 2015. Toutefois, les taux de vacance reflètent toujours une suroffre dans le Croissant Ouest (13 %) et à La Défense (9,8 %), bien qu'en phase de correction, tandis qu'ils restent relativement faibles dans la capitale (4,7 %).

Les loyers faciaux ont enregistré assez peu d'ajustements. Les mesures d'accompagnement restent élevées mais ont tout de même légèrement diminué en 2015 (19 %). Toujours très soutenues notamment à La Défense et en Boucle Nord (25 %), elles restent plus modérées dans la Rive Gauche ou le QCA (17 %) de la capitale. Courant 2016, l'offre connaîtra certainement de nouveaux ajustements à la baisse, les franchises devraient confirmer leur reflux, tandis que les loyers faciaux pourraient enregistrer quelques progressions.

L'actualité macro-économique aura été notamment marquée par le net ralentissement des économies émergentes. Comme en témoignent les récentes enquêtes de conjoncture, la confiance des entreprises se tempère. Les économies développées ne devraient pas connaître d'accélération d'activité en 2016. Toutefois, les éléments soutenant la croissance restent solides, à savoir le prix bas des matières premières, la faiblesse de l'euro, les taux d'intérêt faibles et la politique monétaire de la BCE qui devrait rester durablement accommodante. Dans ce contexte, la croissance économique en France devrait modérément accélérer en 2016 (1,4 %), après s'être nettement redressée en 2015 (probablement 1,2 %) par rapport à 2014 (0,2 %). Point particulièrement positif, l'emploi salarié devrait enregistrer une progression notable en 2016 (+0,4 %) après une quasi-stagnation en 2015.

Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France s'élèvent à 29 milliards d'euros sur l'année 2015, réalisant ainsi une performance record après 2007. Les acquisitions en bureaux ont affiché une bonne dynamique (+9 %), représentant 62 % des volumes au total. Après une excellente année 2014, les investissements dans les commerces se sont normalisés (-30 %), tandis que ceux des services et des entrepôts ont bien progressé (respectivement +20 % et +97 %). Les taux de rendement immobiliers des actifs « prime » ont enregistré de nouveaux reculs fin 2015, portant les principaux secteurs sous la barre des 4 %, tels Paris QCA (3,25 %), le reste de la capitale (3,75 %) et désormais le Croissant Ouest (3,65 %). De même, Lyon atteint un point bas historique (4,8 %). Entraînant une hausse des prix, cela permet au marché de l'investissement de réaliser de très bonnes rentabilités en 2015. D'ici fin 2016, les taux financiers devraient rester proches des niveaux actuellement observés : 1 % pour l'OAT 10 ans et -0,2 % pour l'Euribor 3 mois. Dans ce contexte, les taux de rendement « prime » devraient se stabiliser en 2016, tandis que les taux moyens disposent encore d'un bon potentiel de diminution dans de nombreux secteurs.