



BAROMETRE DE CONJONCTURE DE L'HEBERGEMENT D'ENTREPRISES

Une activité dynamique qui pourrait s'essouffler

L'activité d'hébergement d'entreprises au premier semestre 2012 continue de progresser à un rythme annuel avoisinant les + 5,5%. Essentiellement, la croissance est tirée par l'activité soutenue des centres parisiens.

En effet, les centres parisiens (dont 92), affichent des taux d'occupation de près de 90% et un taux de croissance annuel moyen du CA/m² de près de 10%.

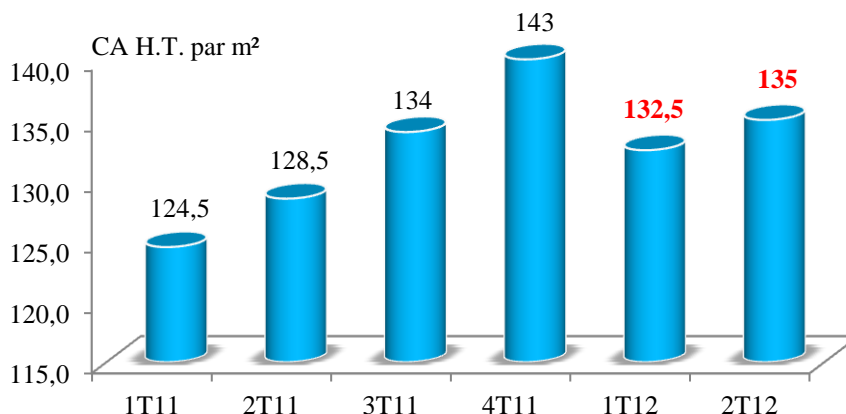
Les centres d'affaires de province bénéficient eux, d'une croissance annuelle de l'ordre de 3% pour l'activité de base des bureaux équipés malgré des taux d'occupation en forte croissance, de l'ordre de 85%.

Le nombre de clients domiciliés par centre d'affaires et centre de domiciliation poursuit sa croissance annuelle régulière de près de 2%

Néanmoins, les professionnels anticipent un tassement significatif de leur chiffre d'affaires à court terme aussi bien sur Paris + 92 que dans les autres régions.

1. CHIFFRE D'AFFAIRES DES CENTRES D'AFFAIRES

Chiffre d'affaires moyen au m² des centres d'affaires (surface totale hors parkings/réserves)



	1T11	2T11	3T11	4T11	1T12	2T12
Taux d'évolution CVS ⁽¹⁾	+ 0,5 %	+ 0,5 %	+ 4,5 %	+ 5,5 %	+ 6,5 %	+ 5,0 %
Tendance annuelle ⁽²⁾	+ 2,5 %	+ 2,0 %	+ 3,0 %	+ 3,0 %	+ 4,0 %	+ 5,0 %
CAHT moyen mensuel ⁽³⁾	41,5	43	44,5	47,5	44	45

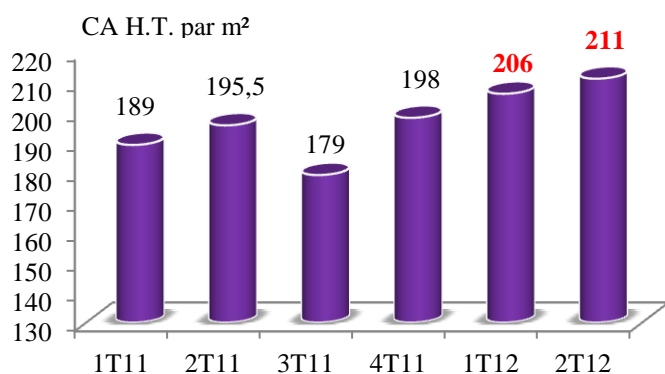
Paris toujours porteur

Confirmant l'évolution positive du prix du m² entamée depuis le second semestre 2011, le CAHT/m² moyen des centres d'affaires était de 45€ lors du second trimestre 2012, soit 5% de plus qu'en 2011.

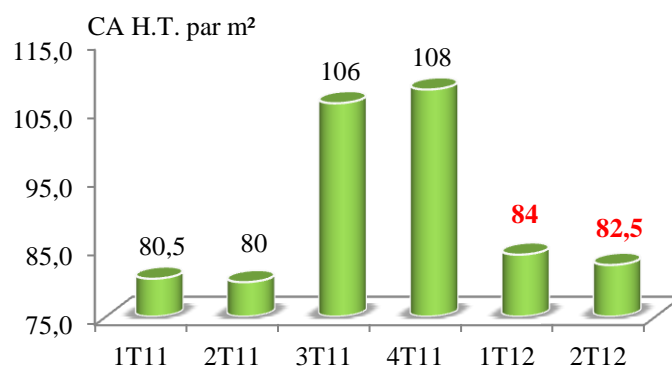
Cependant, cette moyenne nationale est loin d'être uniforme sur tout le territoire :

- De l'ordre de 211€ au 2nd trimestre, le CAHT/m² parisien (+92) est en forte progression de 10% par an, même si cette tendance inflationniste semble légèrement fléchir.
- De l'ordre de 82,50€ au 2nd trimestre, le CAHT/m² des autres régions rebondit légèrement au cours de ce premier semestre comparé à un premier semestre 2011 particulièrement mauvais. Ce regain reste à confirmer lors du 2nd semestre.

Paris + 92



Autres régions



	1T11	2T11	3T11	4T11	1T12	2T12		1T11	2T11	3T11	4T11	1T12	2T12
Tx évol. ⁽¹⁾	+12,0%	+7,5%	+13,5%	+11,0%	+9,0%	+8,0%	Tx évol. ⁽¹⁾	-8,5%	-5,5%	-2,5%	+1,0%	+4,5%	+3,0%
Tendance ⁽²⁾	ND	+7,5%	+9,5%	+11,0%	+10,0%	+10,0%	Tendance ⁽²⁾	ND	+0,5%	-2,5%	-4,0%	-1,0%	+1,0%
Moy. mens. ⁽³⁾	63	65	59,5	66	68,5	70	Moy. mens. ⁽³⁾	27	26,5	35	36	28	27,5

⁽¹⁾ Evolution du trimestre par rapport au même trimestre de l'année précédente (en %)

⁽²⁾ Evolution annuelle sur quatre trimestres glissants (en %)

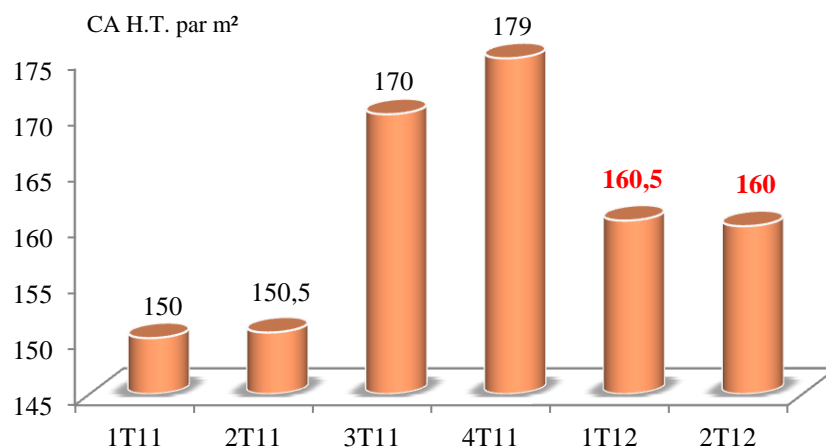
⁽³⁾ Chiffre d'affaires H.T. moyen par m², exprimé mensuellement et en euros

2. CHIFFRE D'AFFAIRES BUREAUX EQUIPES

Chiffre d'affaires bureaux équipés / surface commerciale vendue

Chiffre d'affaires bureaux équipés :
sont inclus le loyer, les charges locatives et de fonctionnement, le nettoyage, l'accueil visiteurs, le tri et la distribution de courrier, la domiciliation s'il y a lieu, le mobilier et l'équipement téléphonique de base

Surface commerciale vendue :
surface vendue
(surface bureau facturée)



	1T11	2T11	3T11	4T11	1T12	2T12
Taux d'évolution ⁽¹⁾	0,0 %	+ 0,5 %	+ 4,0 %	+ 5,0 %	+ 7,0 %	+ 6,5 %
Tendance ⁽²⁾	+ 3,5 %	+ 3,0 %	+ 3,0 %	+ 2,5 %	+ 4,0 %	+ 5,5 %
Moyenne mensuelle ⁽³⁾	50	50	56,5	59,5	53,5	53

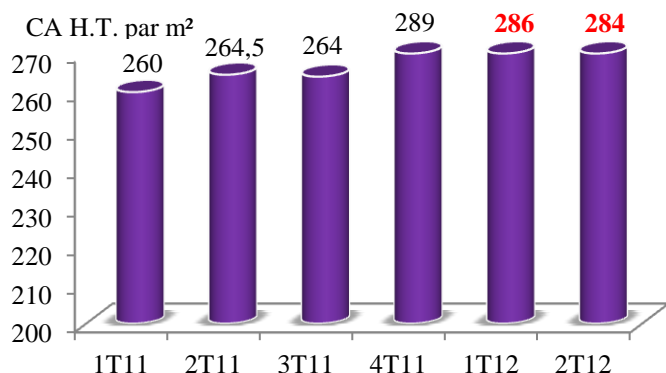
Un semestre qui confirme la poussée des prix entamée à la mi-2011

Confirmant l'évolution positive du prix du m² entamée depuis le second semestre 2011, le CAHT/m² moyen en bureaux équipés des centres d'affaires était de 160€ lors du second trimestre 2012, soit 5,5% de plus qu'en 2011.

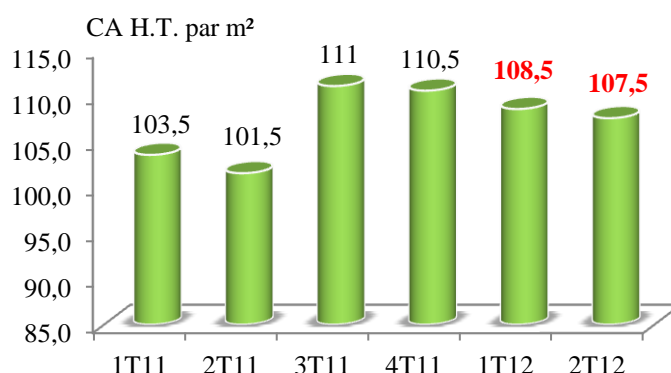
Même si cette tendance à la hausse du CA/m² des bureaux équipés se vérifie sur tout le territoire, elle est trois fois plus accentuée à Paris (+92) qui dévoile un CAHT/m² trimestriel moyen de 284€ pour une progression annuelle de 9% que dans les autres régions, où cette progression n'est « que » de 3% pour un CAHT/m² trimestriel moyen de 107,50€.

Les derniers mois laissent cependant pointer une tendance plus stationnaire à l'avenir.

Détail Paris + 92



Détail autres régions



	1T11	2T11	3T11	4T11	1T12	2T12
Tx évol. ⁽¹⁾	+8,0%	+7,5%	+9,0%	+11,0%	+10,0%	+7,5%
Tendance ⁽²⁾	+3,5%	+5,5%	+7,0%	+9,0%	+9,0%	+9,0%
Moy.mens. ⁽³⁾	86,5	88	88	96	95	94,5

	1T11	2T11	3T11	4T11	1T12	2T12
Tx évol. ⁽¹⁾	-6,0%	-5,0%	+1,0%	+1,5%	+5,0%	+6,0%
Tendance ⁽²⁾	+3,5%	+1,5%	-0,5%	-2,0%	+0,5%	+3,0%
Moy.mens. ⁽³⁾	34,5	34	37	37	36	36

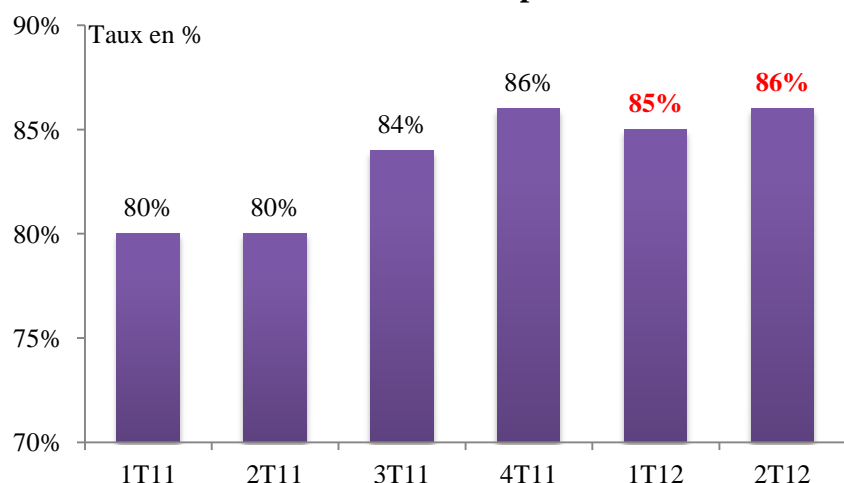
⁽¹⁾ Evolution du trimestre par rapport au même trimestre de l'année précédente (en %)

⁽²⁾ Evolution annuelle sur quatre trimestres glissants (en %)

⁽³⁾ Chiffre d'affaires H.T. moyen par m² vendu, exprimé mensuellement et en euros

3. TAUX D'OCCUPATION DES BUREAUX

m² occupés / m² commerciaux à la vente



m² occupés :
m² facturés en cours de période

m² commerciaux à la vente :
surface bureau à la vente

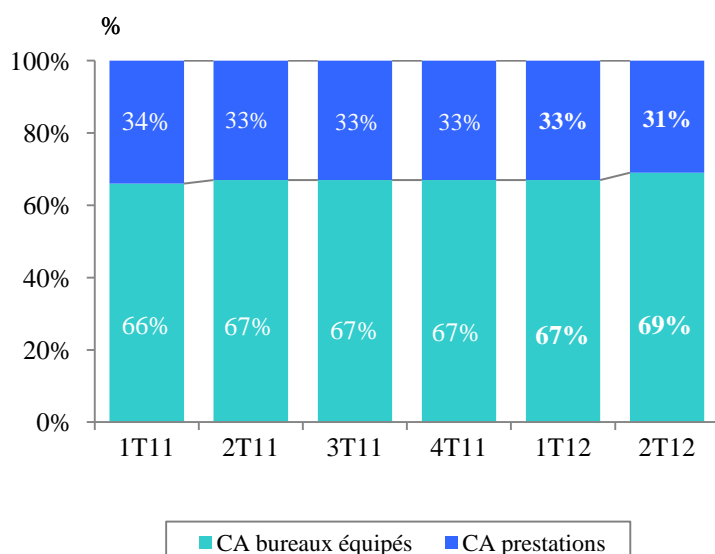
	Paris + 92	Autres régions
1T12	90 %	82 %
2T12	87 %	85 %

Des taux d'occupation élevés

Les taux d'occupation confirment l'embellie entamée à la mi-2011, atteignant près de 90% à Paris lors du premier trimestre 2012 et près de 85% en province, lors du second trimestre. Même si le marché reste sous tension à Paris, l'écart « traditionnel » de 5 points des taux d'occupation entre ces deux « territoires » semble se tasser.

4. REPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Répartition du chiffre d'affaires des centres d'affaires



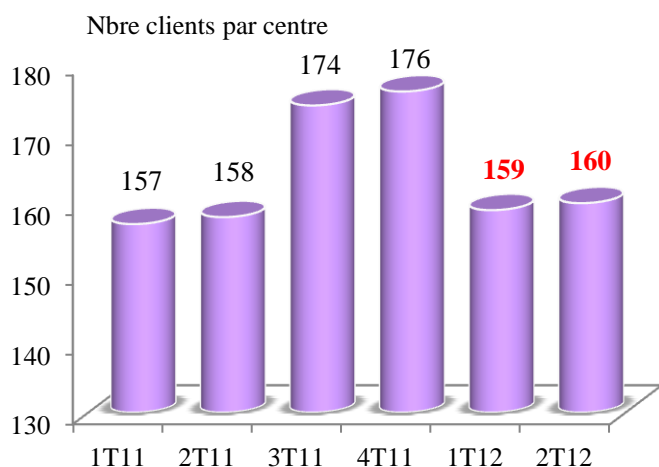
Progression de l'activité des bureaux équipés

L'activité des centres d'affaires se concentre dans la location des bureaux équipés au détriment des prestations annexes.

5. NOMBRE DE CLIENTS PAR CENTRES D'AFFAIRES

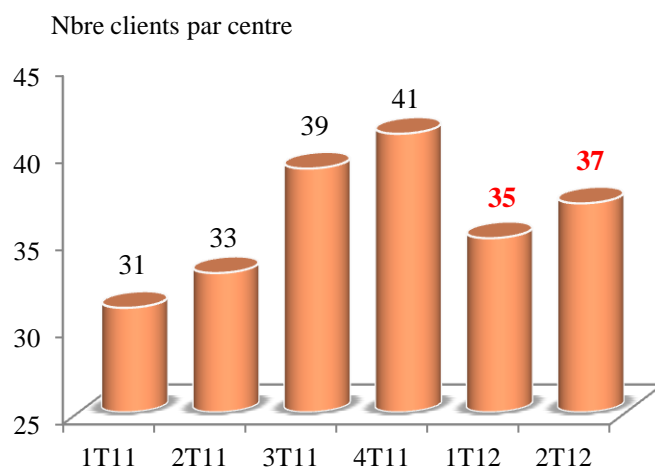
Nombre de clients

*Clients domiciliés
par centre d'affaires et centre de domiciliation*



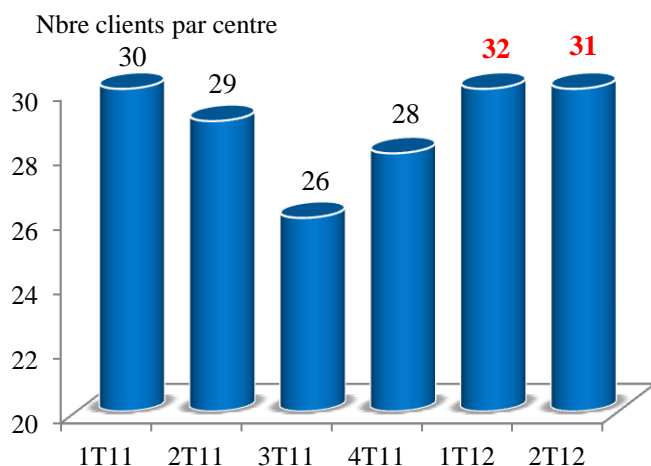
	1T11	2T11	3T11	4T11	1T12	2T12
Tx évol. ⁽¹⁾	+1,0%	+1,0%	+3,0%	+2,5%	+1,0%	+1,5%
Tendance ⁽²⁾	+2,5%	+2,5%	+2,5%	+2,0%	+2,0%	+2,0%

*Clients location bureaux
par centre d'affaires*



	1T11	2T11	3T11	4T11	1T12	2T12
Tx évol. ⁽¹⁾	+1,5%	0,0%	+3,0%	+4,0%	+12,0%	+13,0%
Tendance ⁽²⁾	+7,0%	+4,5%	+3,0%	+2,0%	+4,5%	+8,0%

*Clients permanence téléphonique et autres prestations
par centre d'affaires*



	1T11	2T11	3T11	4T11	1T12	2T12
Tx évol. ⁽¹⁾	+4,5%	-1,5%	+6,0%	+7,5%	+5,5%	+6,0%
Tendance ⁽²⁾	+4,5%	+2,0%	+3,0%	+4,0%	+4,0%	+6,0%

Vent favorable pour la location bureaux

Malgré un bon 2nd semestre 2011, le nombre de clients domiciliés au 1^{er} semestre 2012 reste globalement stable (+1%), comparé au 1^{er} semestre 2011.

La clientèle liée à la location de bureaux poursuit sa forte croissance au cours de ce dernier semestre en étant plus nombreuse de près de 13% comparé au 1^{er} semestre 2011.

Enfin, la clientèle rattachée à la permanence téléphonique et aux autres prestations poursuit sa croissance annuelle de l'ordre de 6%.

Le baromètre de conjoncture de l'hébergement d'entreprises est réalisé par l'Institut I+C sur la base de l'échantillon représentatif suivant :

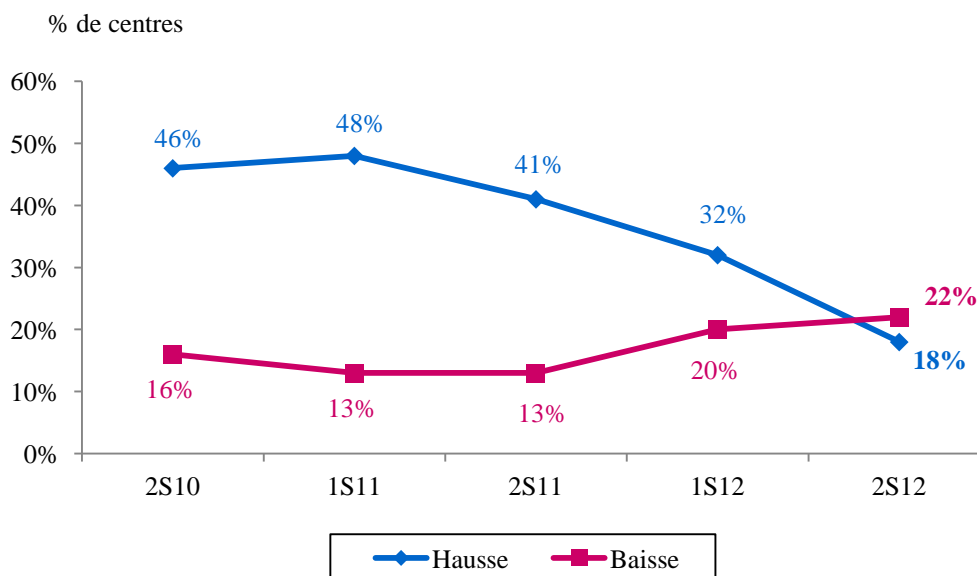
- 119 centres adhérents au SYNAPHE parmi 217 centres contactés
- 20 centres non-adhérents parmi 53 centres contactés

⁽¹⁾ Evolution du trimestre par rapport au même trimestre de l'année précédente (en %)

⁽²⁾ Evolution annuelle sur quatre trimestres glissants (en %)

6. ANTICIPATIONS D'ACTIVITE

Opinion sur l'évolution à venir du chiffre d'affaires total des centres d'affaires pour le 2S 2012



Un deuxième semestre stable

60% des professionnels du secteur anticipent un chiffre d'affaire sans grande évolution pour ce second semestre, les autres 40% se partageant assez équitablement entre des prévisions positives ou négatives.

Dans un secteur d'activités où le second semestre génère structurellement plus de chiffre d'affaires que le premier, on peut craindre un certain retournement ou affaissement de la croissance enregistrée ces derniers mois.