

Communiqué de presse

Février 2017

Immobilier de bureaux De la crème sur un gâteau déjà riche

L'année 2016 a pris des allures de banquet festif. En guise de clôture, les convives s'attendaient certes à une belle pièce montée, mais d'une aussi grande taille, sans doute pas. L'appétit des utilisateurs de superficies de plus de 20 000 m² a fait progresser ce segment de plus de 62%. Lui-même a tiré la performance globale du marché francilien. Avec une demande placée de 2,45 millions de m², sa progression annuelle s'établit à 13%. L'année 2017 semble démarrer sur la même trajectoire prometteuse. La demande ne faiblit pas, et l'offre a du mal à se renouveler. Des tensions sur les loyers pourraient apparaître ici et là. Notamment dans le QCA, le quartier central des affaires, qui reste toujours aussi demandé

Demande : les gourmands ont fait honneur au chariot de desserts. Le Conseil Régional d'Ile-de-France, RTE, EDF, Crédit Agricole Consumer Finance, la RATP, Deloitte & Associés, SFR Presse, BNP Paribas, La Française des Jeux... Autant d'acteurs majeurs de notre économie française qui ont en commun d'avoir tous déménagé en 2016. Ils ont migré vers des superficies dépassant parfois les 50 000 mètres carrés. Les destinations étaient parfois inhabituelles : le nord de la première Couronne, les XVIIIème, XIXème et XXème arrondissements. La principale explication tient à un besoin d'optimisation. Ces entreprises ont quitté des bureaux qu'elles occupaient parfois depuis plus de vingt ans. Elles leur ont préféré des immeubles aux meilleures performances énergétiques et mieux adaptés aux nouvelles organisations de travail. Pour les mêmes raisons, les transactions sur le segment inférieur, de 5 000 à 20 000 m², ont également été animées. Mais par comparaison, la progression de 19% pourrait presque paraître modeste. Il n'en est rien, et la performance semble confirmer cette tendance. Car en 2015, c'est déjà ce segment qui avait tiré le marché.

Offre : des carences nutritives. Tout est dit dans le taux de vacance en Ile-de-France : il est tombé à 6,6% à la fin de 2016, contre 7,3% un an plus tôt. Dans l'intervalle, plus de 300 000 m² de disponibilités ont trouvé preneurs, raréfiant d'autant le choix pour les sociétés en quête d'une solution immobilière. Pour les propriétaires, le niveau de sécurité du marché parisien reste donc exceptionnel en Europe. C'est d'ailleurs l'une de ses marques de fabrique. Elle explique son attractivité et son succès auprès des investisseurs. A l'inverse, pour les entreprises, la situation se traduit par une limitation des marges de négociation.

Bien sûr, l'Ile-de-France n'est pas faite d'un bloc. La pénurie n'est pas loin d'être avérée dans le QCA (3,9% de vacance). Elle est d'ores et déjà bien réelle dans des marchés tels que Paris 5/6/7ème (2,3%), Paris 12/13ème (2,5%) ou Paris 14/15ème (3,0%). Mais La Défense termine l'année 2016 avec 9,5% de vacance. Le Croissant Ouest connaît des niveaux bien supérieurs, avec un taux 11,5%.

De grandes disparités qualitatives sont aussi à noter. L'offre de Grade A, constituée des surfaces neuves ou restructurées livrées depuis moins de cinq ans, fait de plus en plus clairement défaut. Elle représente moins de 15% des surfaces disponibles, contre 18% un an plus tôt. Or les trois quarts de la demande se portent vers ce type d'immeubles !

Communiqué de presse

Loyers : un arrière-goût parfois salé. Dans le QCA, le loyer haut de gamme s'établissait à 770€ à la fin 2016, gagnant 20€ en un an. Cette hausse de 3%, est modeste en apparence, à ceci près qu'elle constitue une première depuis 2013. Sans oublier que certaines valeurs ont dépassé les 800€. En tout cas, ce quartier reste le plus cher, et de loin. L'écart avec La Défense s'est établi à 240€ alors qu'il n'était que de 210€ un an plus tôt. Autres hausses notables dans Paris intra-muros : Paris 12/13ème, 14/15ème et 3/4/10/11ème. Ce dernier peut même se prévaloir d'une hausse de 8% du loyer haut de gamme, nettement supérieure à la progression observée sur le QCA. Ailleurs, en revanche, la stabilité des loyers a continué de prévaloir. Alors, des grains de sel en 2016, il y en a certes eu mais en petit nombre. Toute la question maintenant est de savoir s'ils préfigurent ou non un changement de régime pour 2017.

Perspectives : encore une part de pièce montée ? L'appétit des grands et très grands utilisateurs a toutes les chances de rester fort. De grands deals, signés en 2016, vont se concrétiser, à l'exemple des 56 000m² qui constitueront le futur siège de Groupama à Nanterre. Ou bien encore, dans la même ville, les 74 000m² à construire pour accueillir le nouveau siège de Vinci, au-dessus de la future gare des Groues. Et puis, une négociation avec une société financière pourrait se conclure sur les tours Duo, dans le 13ème arrondissement de Paris. En outre, il reste encore de nombreux groupes qui hébergent tout ou partie de leurs équipes dans des immeubles vieillissants, dont le coût de fonctionnement devient de moins en moins compétitif. Enfin, il ne faut pas oublier ces entreprises qui vont avoir à loger des effectifs en augmentation. Il s'agit bien de croissance de l'activité, et non pas de restructurations. Et ce n'est pas un apanage des sociétés du numérique. L'initiative vient du secteur tertiaire marchand, principal consommateur de bureaux, qui a cessé de détruire des emplois en Ile-de-France depuis plus de deux ans. Cependant, l'offre suivra-t-elle ? Le volume de livraisons de surfaces neuves ou restructurées devrait quasiment doubler en 2017. Près de 1,2 million de m² sont attendus en région parisienne, contre moins de 700 000 auparavant. L'activité constructive va ainsi retrouver ses plus hauts niveaux de la dernière décennie. Ce dynamisme devrait perdurer au moins jusqu'en fin 2018.

Contact Presse Knight Frank :

Galivel& Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères 01 41 05 02 02
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com

Knight Frank en bref

Fondé il y a plus de 120 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise en tant que conseil international en immobilier grâce à plus de 14 000 collaborateurs intervenant depuis 413 bureaux dans 60 pays.

Sa branche française, créée il y plus de 40 ans, intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise, principalement celui des bureaux, mais aussi ceux des commerces, des bâtiments industriels ou logistiques.

Elle s'adresse à deux clientèles distinctes : les propriétaires investisseurs et les entreprises utilisatrices.

Avec ses 80 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 6 lignes de métier : Bureaux, Commerce, Capital Markets, Property Management, Knight Frank Valuation et L'Atelier Knight Frank (conseil en aménagement d'espaces).

www.knightfrank.fr

www.bureauxkf.fr