

Communiqué de presse

Paris, le 06 octobre 2017

Nouveau numéro de la publication Global Cities (Knight Frank)

Les tours de bureaux à Paris : « l'effet waouh ! », c'est pour demain



Les décisionnaires immobiliers ne sont pas que des comptables. Ils savent laisser place dans leurs choix d'implantation à l'étonnement ou à l'émerveillement suscité par un immeuble. C'est l'effet waouh! . Un effet qui joue pleinement, un peu partout sur la planète, au profit des tours les plus hautes et les plus belles. Knight Frank le fait ressortir dans son Skyscrapers Index, qui compare la commercialisation des gratte-ciels de plus de 30 étages à travers le monde. Cet « effet waouh! » autorise des loyers supérieurs à ceux observés sur des immeubles plus conventionnels. C'est la prime que les utilisateurs sont prêts à accorder pour un bâtiment iconique, vecteur d'image et de fierté d'entreprise. Ce surplus de loyer peut être évalué à près de 20% sur un marché tel que Londres.

Avec un loyer de plus de 1 000€/m²/an pour ses tours, la capitale britannique continue de s'imposer comme la ville la plus chère d'Europe. Dans l'attente qui prévaut en raison du Brexit, elle se maintient pourtant avec peine dans le Top 5 mondial, largement distancée par Hong Kong (2 860€/m²) et New York (plus de 1 500€/m²), deux archétypes de la verticalité urbaine, et est talonnée par Sydney (1 000€/m²).

Pour l'heure Paris reste étranger à cet « effet » pour les tours. . Les gratte-ciels y ont en effet été cantonnés pendant très longtemps à La Défense, quartier d'affaires magnifique aux yeux de beaucoup mais qui est loin de faire l'unanimité. Conséquence : « l'objet tour » reste assimilé à son emplacement, c'est-à-dire à un quartier encore trop monofonctionnel, vécu comme déshumanisé et hors sol, et dont l'accessibilité est jugée insatisfaisante en raison de la saturation des transports. Paris ne pointe ainsi qu'à la 12^{ème} place mondiale en termes de loyers (550€/m²/an), presque moitié moins cher que Londres. Un argument que Paris pourrait mettre en avant pour séduire des entreprises en quête d'une alternative à Londres.

Les utilisateurs d'ores et déjà présents en région parisienne ne s'en plaignent d'ailleurs pas, comme en atteste le taux de vacance de plus en plus faible observé à La Défense. L'arrivée de nouveaux acteurs tels que ceux du coworking (Kwerk et NextDoor), ou la décision de Total de rester fidèle à La

Communiqué de presse

Défense en se positionnant sur les 120 000m² à construire de The Link sont les signes d'une validation par les utilisateurs du rapport qualité / prix des tours du quartier.

Cette modicité de prix ne semble pas non plus susciter les griefs des investisseurs face aux tours « parisiennes ». Les acquisitions récentes ou à venir ne manquent pas pour l'illustrer, à commencer par celle de l'emblématique Cœur Défense pour 1,6 milliard d'euros. Faut-il voir là de l'irrationalité ? Non. D'abord parce que ces investisseurs ont parfaitement intégré que les points faibles de La Défense sont en train d'être réglés avec des développements commerciaux, à l'exemple de Table Square, des chantiers résidentiels inédits depuis plus de 30 ans et, enfin, l'arrivée d'Eole (RER E) à horizon 2022, qui reliera La Défense à Saint-Lazare via la porte Maillot.

Ensuite, parce que la vision des Français sur les tours est en train de changer. Il est d'ailleurs significatif que les premiers exemples de tours « hors des murs » de La Défense soient en train de se concrétiser avec le nouveau Palais de Justice de Paris (Batignolles) et l'ensemble Duo (Paris 13^{ème}), précommercialisé cette année au groupe BPCE (Natixis) bien avant sa livraison prévue d'ici la fin de 2020. Deux immeubles hauts respectivement de 160 et 180 mètres et signés Renzo Piano et Jean Nouvel.

: « Il y a un réel changement de regard sur les tours. Elles constituent en effet des alternatives aux grands campus tertiaires, qui pâtissent de leur éloignement du cœur de l'agglomération et de leur desserte en transports en commun. La tour offre la possibilité de développer de grandes surfaces en zone urbaine dense. Et ça, c'est irremplaçable ! Sans compter que l'on sait désormais beaucoup mieux maîtriser l'un de leurs points faibles, les charges très élevées. » souligne **Marc Henri Bladier**, Co-directeur du département Bureaux et de l'Atelier Knight Frank*

Comme le constate **Jean-Louis Guilhamat**, Co-directeur du département Bureaux et de l'Atelier Knight Frank*, la façon de concevoir les tours a connu une profonde révolution. « *Tout en continuant de répondre aux mêmes besoins qu'avant, notamment en termes de regroupement des effectifs, elles apparaissent moins dans la verticalité. Elles s'ouvrent à la vie avec la plurifonctionnalité, à la nature avec des terrasses et des jardins et, avec de nouveaux systèmes de fenêtres elles s'ouvrent littéralement à l'extérieur. La métamorphose qui se prépare sur la tour Montparnasse en est un parfait exemple* ».

Paris reste pour l'heure étranger à « l'effet waouh ! » dont bénéficient les tours. Mais ce n'est certainement que provisoire. Et Paris a en la matière de réelles marges de progression...

**Atelier Knight Frank : conseil en aménagement d'espaces.*

Communiqué de presse

Skyscrapers Index

		Loyer (€/m ² /an)	% de croissance en 6 mois (1er semestre 2017)*
1	Hong Kong	2 860 €	1,10%
2	New York (Manhattan)	1 522 €	1,80%
3	Tokyo	1 313 €	0,00%
4	San Francisco	1 100 €	3,50%
5	Londres (City)	1 037 €	0,00%
6	Sydney	1 004 €	3,40%
7	Boston	724 €	0,00%
8	Shanghai	628 €	-3,90%
9	Singapour	621 €	-0,90%
10	Pékin	620 €	7,60%
11	Chicago	583 €	1,60%
12	Paris (La Défense)	550 €	0,00%
13	Toronto	542 €	11,90%
15	Melbourne	531 €	4,60%
16	Bombay	530 €	1,80%
14	Francfort	509 €	0,00%
17	Los Angeles	423 €	-2,20%
18	Dubaï	410 €	0,00%
19	Taipei	386 €	0,00%
20	Madrid	371 €	0,00%
22	Manille	311 €	0,00%
21	Seoul	283 €	0,00%
23	Kuala Lumpur	218 €	-0,80%

* Taux de change au 30 juin 2017

Source: Knight Frank, Newmark Knight Frank, Sumitomo Mitsui Trust Research Institute

Le site dédié <http://www.knightfrank.com/blog/tag/global-cities-2018>

La publication Global Cities est accessible via le lien ci-après:

<https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/708/documents/en/global-cities-report-2018-4987.pdf>

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 15 000 collaborateurs intervenant depuis 418 bureaux dans 60 pays.

Sa branche française, créée il y a 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.

Communiqué de presse

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

www.knightfrank.fr

www.bureauxkf.fr

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
