

Communiqué de presse

Paris, le 9 juillet 2018

Le meilleur 1^{er} semestre depuis 2007

Knight Frank dresse le bilan du marché locatif des bureaux d'Ile-de-France au 1^{er} semestre 2018

Avec **un peu moins de 600 000 m² de bureaux placés au 2^e trimestre 2018** en Ile-de-France, le rythme des commercialisations est resté soutenu malgré un recul de 21 % par rapport au trimestre précédent. Cette baisse doit être relativisée par le caractère exceptionnel de la performance des trois premiers mois de 2018, qui avaient constitué le meilleur démarrage du marché francilien depuis 2007. **« Sur l'ensemble du 1^{er} semestre, 1 360 500 m² de bureaux ont d'ores et déjà été loués ou vendus aux utilisateurs, soit une hausse de 15 % sur un an et un niveau là encore inédit depuis 2007 »** annonce Philippe Perello, Associé Gérant de Knight Frank France.

Un marché boosté par les grandes transactions

La vigueur de la demande s'est exprimée sur la quasi-totalité des créneaux de surfaces. Si les volumes placés sur les bureaux de moins de 1 000 m² sont en léger recul de 4 % sur un an, le bilan reste honorable, notamment à Paris (+1 %) malgré la forte croissance du coworking. Sur le segment des surfaces intermédiaires (1 000 à 5 000 m²), la demande est restée soutenue, en hausse de 27 % sur un an. C'est hors de la capitale que la progression a été la plus significative, comme en 2^e couronne ou à La Défense, où ce dynamisme a permis de compenser le nombre limité de grandes transactions.

A l'échelle de la région, l'écoulement rapide des grandes surfaces est également à l'origine des bons résultats de ce 1^{er} semestre. Au nombre de 43, **les opérations supérieures à 5 000 m² totalisent près de 570 000 m², soit une hausse de 21 % sur un an** et 42 % de la demande placée totale. La performance est d'autant plus remarquable que les très grandes transactions n'ont pas été si nombreuses. Trois de plus de 40 000 m² ont été recensées (dont la prise à bail par NESTLE au 2^e trimestre de « Shift » à Issy-les-Moulineaux), qui portent toutes sur des surfaces neuves-restructurées. Sur l'ensemble des prises à bail de plus de 5 000 m², le neuf-restructuré concentre 77 % des volumes placés contre 81 % à la même période l'an passé. **Cette légère diminution n'infirme pas le goût très marqué des utilisateurs pour les actifs de Grade A.** L'augmentation du nombre des grandes transactions de bureaux de seconde-main (14 contre 10 au 1^{er} semestre 2017) traduit plutôt l'accélération générale de l'activité, ainsi que le succès d'alternatives moins coûteuses et le report de certains utilisateurs face à la pénurie marquée de l'offre neuve.

« Go West » !

Le 1^{er} semestre a confirmé la grande forme du marché parisien. « Avec 543 500 m², la capitale concentre 40 % des volumes pris à bail en Ile-de-France depuis janvier, soit une légère hausse de 4 % sur un an liée au dynamisme des quartiers de l'ouest. Le QCA et Paris Centre Ouest atteignent ainsi des sommets, ce qu'ils doivent notamment à la nette augmentation des commercialisations de grandes surfaces » indique Philippe Perello. Neuf opérations de plus de 5 000 m² y ont été signées pour un volume supérieur de 103 % à celui du 1^{er} semestre 2017. Parmi les plus récentes figurent la location par LES GALERIES LAFAYETTE du 23-29 rue de Châteaudun dans le 9^e et celle par

Communiqué de presse

LACOSTE de « Map » dans le 16^e, illustrant l'absorption rapide des surfaces restructurées de la capitale. « *Ce succès, qui traduit l'accélération des prises de décision des utilisateurs parisiens, continue de pousser les valeurs à la hausse, le loyer prime du QCA s'établissant désormais à 830 €/m²/an contre 810 €/m²/an à la fin de 2017* » poursuit Philippe Perello. Hors de ces deux secteurs, la demande placée accuse une baisse de 20 % sur un an à Paris, et un recul plus ou moins marqué sur l'ensemble des créneaux de surfaces. Notons tout de même la **première incursion de WEWORK sur la rive gauche**, avec les 11 600 m² loués au 123 boulevard de Grenelle dans le 15^e et les 17 200 m² pris dans « Le France » dans le 13^e.

Hors de Paris, ce sont également les secteurs de l'ouest qui tiennent la vedette. Avec près de 410 000 m² au 1^{er} semestre 2018, **le Croissant Ouest voit son activité progresser de 35 % sur un an** ; une hausse liée au regain de forme de la Boucle Nord, mais surtout à la finalisation de grandes opérations à Rueil-Malmaison (DANONE sur 25 100 m² dans « Convergence ») et Nanterre (VINCI sur 61 400 m² dans « l'Archipel », TECHNIP sur 51 500 m² dans « Origine »). Les performances des autres secteurs tertiaires d'Ile-de-France sont contrastées, du recul de 19 % constaté en 1^{ère} couronne à la forte progression de 91 % observée en 2^{nde} couronne grâce à de nombreuses grandes et moyennes transactions.

Sous les 3 % de vacance à Paris

En baisse de 3 % sur un trimestre et de 14 % sur un an, le volume de l'offre disponible en Ile-de-France totalise 3,05 millions de m² à la fin du 1^{er} semestre 2018. **Le taux de vacance est désormais de 5,7 %, son niveau le plus bas depuis 2009.** La situation est particulièrement tendue dans Paris intra-muros, où l'on se rapproche progressivement des 2 %.

Plus de 230 000 m² de bureaux neufs-restructurés ont été livrés depuis janvier en Ile-de-France. Le rythme s'accélérera nettement au 2nd semestre, puisque 750 000 m² sont attendus d'ici la fin de l'année dont quelques grands ensembles encore disponibles à Paris et dans le Croissant Ouest. Toutefois, **seuls 49 % des 2,4 millions de m² actuellement en chantier pour une livraison prévue entre 2018 et 2021 restent disponibles** ; un volume concentré à près de 42 % dans Paris intra-muros, dont l'offre future a encore récemment été entamée par de nouvelles grandes transactions, comme LACOSTE dans « Map ». Dans les autres secteurs d'Ile-de-France, la 1^{ère} couronne (hors Croissant Ouest) se distingue par une accélération des rythmes de développement. Après les 80 000 m² de 2017, 130 000 m² y seront livrés en 2018 puis 280 000 m² en 2019. « *Plus d'un million de m² de bureaux sont même potentiellement livrables d'ici 2021 en 1^{ère} Couronne, preuve de l'amplification des programmations tertiaires liées, notamment, aux opportunités du Grand Paris Express* » conclut Philippe Perello.

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 45 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 5 lignes de métier : Occupier Services & Commercial Agency (bureaux), Project Management (le conseil en aménagement d'espaces), Retail (commerce), l'investissement avec le département Capital Markets, et l'expertise avec Knight Frank Valuation & Advisory.

www.knightfrank.fr
www.immobilier.knightfrank.fr

Contact Presse Knight Frank :

Galivel & Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères 01 41 05 02 02

Communiqué de presse



21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com
