

Communiqué de presse

Paris, le 10 octobre 2018

Une année très parisienne

Knight Frank dresse le bilan du marché locatif des bureaux d'Île-de-France à la fin du 3^e trimestre 2018

Après un excellent 1^{er} semestre, l'activité du marché des bureaux d'Île-de-France a marqué le pas au 3^e trimestre avec **des volumes commercialisés en baisse de 3 % par rapport au trimestre précédent**. « *Ce ralentissement, sans doute temporaire, ne suffit pas à enrayer la belle dynamique du marché francilien. Près d'1,92 million de mètres carrés de bureaux ont ainsi été loués ou vendus aux utilisateurs depuis le début de 2018, soit une hausse de 9 % sur un an* » annonce Philippe Perello, Associé gérant de Knight Frank France.

Le rôle moins décisif des grandes transactions

Si le créneau des surfaces intermédiaires (1 000 - 5 000 m²) reste très dynamique, avec des volumes en nette hausse de 37 % d'une année sur l'autre, celui des surfaces inférieures à 1 000 m² affiche une très légère baisse de 4 % sur un an qui a sans doute à voir, à Paris, avec la pénurie d'offres disponibles et l'essor du coworking. Mais la pause observée au 3^e trimestre s'explique avant tout par le rôle moins décisif des grandes transactions, même si leur nombre reste relativement important. Après les 40 opérations du 1^{er} semestre, 19 mouvements de plus de 5 000 m² ont ainsi été recensés au cours des trois derniers mois, soit un total de 59 transactions depuis le début de 2018. Celles-ci comptent pour 37 % de la demande placée totale, une part en léger retrait par rapport à celle enregistrée à la même période l'an passé (41 %). Plus que leur nombre total, c'est donc la taille des transactions qui est en cause. De fait, après les quelques mouvements d'envergure du 1^{er} semestre 2018 (VINCI et TECHNIP à Nanterre, NESTLE à Issy-les-Moulineaux, DANONE à Rueil-Malmaison), **aucune transaction supérieure à 20 000 m² n'a été signée au 3^e trimestre**.

Paris : le million en vue

L'absence de très grandes transactions a directement pesé sur les performances du Croissant Ouest, dont le volume placé affiche une légère baisse de 3 % sur un an (contre + 35 % à la fin du 1^{er} semestre). Deux pôles semblent plus particulièrement à la peine : celui de la Boucle Sud, où la prise à bail par NESTLE de « Shift » à Issy-les-Moulineaux représente à elle seule une part très conséquente du volume de la demande placée totale du secteur (33 %), et celui de Neuilly-Levallois, où aucune opération de plus de 5 000 m² n'a encore été enregistrée en 2018. Après un début d'année atone, **La Défense revient en revanche sur le devant de la scène** avec trois grandes transactions au 3^e trimestre, toutes signées sur des offres de seconde-main. Ces mouvements portent la demande placée totale du quartier d'affaires à près de 115 000 m², un volume en hausse de 11 % sur un an mais encore inférieur de 10 % à la moyenne des cinq dernières années. Ailleurs en Île-de-France, l'activité reste plutôt bien orientée. C'est le cas en 2^e couronne, où NIELSEN vient de louer un peu plus de 7 700 m² dans « Sceneo » à Bezons. Si le volume de la demande placée en 1^{ère} couronne est globalement stable d'une année sur l'autre, **le rythme des prises à bail s'est nettement accéléré en 2018 au sein de la 1^{ère} couronne Sud**, boosté par la signature de quelques grandes transactions dont la location récente de 16 000 m² de bureaux à Châtillon. Ce secteur profite d'une offre de grandes surfaces neuves ou récentes aux

Communiqué de presse

valeurs compétitives et potentiellement attractives pour certaines entreprises parisiennes. La 1^{ère} couronne Sud sera également l'un des premiers marchés à bénéficier de la mise en service d'une des futures lignes de métro du Grand Paris Express (la « 15 Sud »), expliquant l'intérêt de plus en plus prononcé des utilisateurs et des investisseurs.

A Paris, le rythme des commercialisations reste soutenu et laisse entrevoir une nouvelle année exceptionnelle, avec **un volume probablement supérieur au million de mètres carrés**. Un peu plus de 780 000 m² de bureaux y ont d'ores et déjà été loués ou vendus aux utilisateurs à la fin du 3^e trimestre 2018, soit une hausse de 7 % sur un an et 41 % de la totalité des mètres carrés pris à bail en Île-de-France depuis janvier. Si l'activité est en retrait dans les secteurs de Paris Sud (- 10 %) et de Paris Nord Est (- 14 %), les trois derniers mois ont confirmé la grande forme de l'ouest parisien. Ainsi, **le QCA et Paris Centre Ouest affichent à eux deux une hausse de 22 % sur un an**, liée à la nette progression des prises à bail de surfaces intermédiaires et des bureaux de plus de 5 000 m². Ce dernier segment est particulièrement dynamique, avec 16 opérations recensées depuis janvier dont sept au 3^e trimestre. « *Si quelques surfaces de seconde-main ou récemment livrées ont été absorbées, les pré-commercialisations restent un moteur important de l'activité, comme l'a illustré le mouvement le plus significatif de l'été : la prise à bail par MUREX des 16 600 m² de « Freedom » dans le 17^e* » précise Philippe Perello. D'autres secteurs que les Tech et la finance contribuent à soutenir la demande, le coworking comptant par exemple pour 24 % du volume des grandes transactions signées au sein de la capitale depuis le début de 2018.

Pression haussière sur les valeurs

Le nombre restreint d'opportunités et le dynamisme de la demande des utilisateurs poussent les valeurs à la hausse, une tendance principalement observée à Paris, sur le segment des produits de première main avec **un loyer prime passé à 840 €/m²/an dans le QCA (+ 9 % sur un an)**, mais aussi sur celui des surfaces de seconde-main avec un loyer moyen en progression de 4 %. Cette pression haussière devrait se prolonger au cours des prochains mois compte-tenu de la diminution progressive des disponibilités. En baisse de 5 % sur un trimestre et de 18 % sur un an, **le volume de l'offre disponible en Île-de-France vient en effet de repasser sous le seuil des 3 millions de m² – une première depuis le début de 2009** – pour un taux de vacance s'établissant à 5,4 % à la fin du 3^e trimestre. La situation ne devrait guère évoluer l'an prochain. Sur les 1 320 000 m² actuellement en travaux en région parisienne pour une livraison prévue d'ici la fin de 2019, seuls 44 % restent disponibles. « *Ce niveau, largement insuffisant pour répondre à l'appétit des utilisateurs, devrait les contraindre à se positionner plus en amont sur des biens à construire ou à restructurer. Il pourrait aussi les inciter à renégocier leur bail, ou favoriser leur report sur des actifs de qualité de secteurs bien pourvus et bien reliés aux transports en commun* » 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), Design & Delivery (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
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com