

Communiqué de presse

Paris, le 15 octobre 2019

Résultats en demi-teinte pour le marché des bureaux d'Île-de-France

Knight Frank dresse le bilan du marché locatif des bureaux d'Île-de-France à la fin du 3^e trimestre 2019

Dans la moyenne

Avec 558 000 m² placés en Île-de-France au 3^e trimestre 2019, les prises à bail de bureaux ont diminué de 5 % sur un trimestre. « *Ce volume porte à 1,68 million le total des mètres carrés placés sur les neuf premiers mois de 2019, soit une baisse de 12 % sur un an ; un tassement de l'activité qui tient avant tout au moindre dynamisme des mouvements de plus de 5 000 m²* » annonce Philippe Perello, Associé gérant de Knight Frank France. Les 49 grandes transactions signées depuis janvier en Île-de-France totalisent environ 530 000 m², soit une baisse de 26 % sur un an. Ce volume est constitué à 59 % de bureaux neufs-restructurés, contre 73 % sur l'ensemble de 2018. A Paris, les bureaux de Grade A représentent la plus grande part des volumes placés supérieurs à 5 000 m² (63 %), traduisant l'absorption soutenue des projets bien en amont de leur livraison. En périphérie, la part des bureaux de seconde main est relativement importante (43 % des bureaux de plus de 5 000 m² pris à bail), ce qui montre que la recherche de solutions économiques reste l'un des moteurs du marché des grandes surfaces hors de la capitale.

Incitant les entreprises à renégocier leur bail plutôt qu'à déménager, la rareté de l'offre disponible et la hausse des valeurs locatives ont également limité le nombre de nouvelles transactions. Cette situation continuera de peser sur l'activité locative au 4^e trimestre, en particulier à Paris. Toutefois, la vigueur des pré-commercialisations et les discussions en cours sur quelques grandes surfaces de l'Ouest et de la 1^{ère} Couronne permettent de tableur sur une fin d'année assez animée. Sur l'ensemble de 2019, le volume de la demande placée pourrait ainsi atteindre, voire dépasser, les 2,3 millions de m² soit un niveau nettement inférieur à la performance de 2018 (2,6 millions de m²) mais correspondant peu ou prou à la moyenne décennale.

Dynamisme de la 1^{ère} couronne

La 1^{ère} Couronne évolue à contre-courant de la plupart des autres grands pôles tertiaires d'Île-de-France. Les commercialisations y progressent de 30 % sur un an grâce à la réalisation de dix grandes transactions représentant 56 % de la demande placée totale du secteur. Parmi ces dix transactions, cinq sont supérieures à 20 000 m². En l'absence d'opérations majeures dans l'ouest francilien, il s'agit des plus grands mouvements enregistrés depuis janvier en région parisienne. Cette situation tranche avec 2018, notamment dans le Nord où deux mouvements de 30 000 m² (SOCIETE DU GRAND PARIS dans « Moods » et SNCF dans l'ex campus SFR) permettent au secteur de retrouver des couleurs et d'afficher une nette progression de 81 % sur un an. Ailleurs, les performances sont plus mitigées. À La Défense, les volumes placés sont limités par le faible nombre d'opérations de plus de 5 000 m² et une activité portant essentiellement sur des offres de seconde-main. En revanche, la demande reste solide dans la Boucle Sud. Porté par le succès de ses offres neuves, ce secteur devrait même réaliser en 2019 l'une de ses meilleures performances grâce à la finalisation attendue de deux très grandes transactions.

« *Avec 663 000 m² placés depuis janvier, les volumes commercialisés dans Paris intra-muros reculent de 16 % sur un an mais restent honorables compte tenu de la forte pénurie de bureaux. Plusieurs explications peuvent être apportées pour expliquer la résistance du marché parisien, parmi lesquelles le rythme soutenu des pré-commercialisations de grandes surfaces* » explique Philippe Perello. Sur les 21 transactions supérieures à 5 000 m² recensées dans la capitale depuis janvier, 13 portent ainsi sur des offres en cours de développement comme, au 3^e trimestre 2019, LES GALERIES LAFAYETTE au 23-29 rue de Châteaudun, AUGUST DEBOUZY au 7 rue de Téhéran ou HERMÈS au 8 rue de

Communiqué de presse

Penthièvre. Ces grandes transactions ont limité le recul de la demande placée dans le QCA (- 11 % sur un an). Dans Paris Sud, les volumes placés sont également en retrait. Toutefois, l'arrivée sur le marché de plusieurs offres neuves-restructurées, de grandes libérations à venir et l'appétit des utilisateurs pour les surfaces de Grade A à Paris pourraient permettre de relancer l'activité.

Coworking : un 3^e trimestre en retrait

L'actualité récente autour de WEWORK n'a pas inversé la tendance à l'essor du coworking, même si le rythme des prises à bail a sensiblement ralenti. Au 3^e trimestre, celles-ci ont totalisé 45 000 m² contre 80 000 m² au trimestre précédent. Ce tassement tient avant tout à la baisse du nombre de grandes opérations, avec une seule transaction supérieure à 5 000 m² signée ces trois derniers mois (WEWORK dans « Les Collines de l'Arche ») contre six au 2^e trimestre (dont trois signées par WEWORK). Le nombre total de prises à bail est quant à lui resté stable et assez important en raison, notamment, de la poursuite de l'expansion de DESKEO, qui s'affirme ainsi comme le deuxième opérateur de coworking le plus important du marché francilien en 2019...derrière WEWORK.

« Depuis janvier, le coworking est à l'origine de près de 165 000 m² pris à bail, soit une hausse de 17 % par rapport au total de 2018. Ce volume est constitué à 53 % de surfaces supérieures à 5 000 m² : en 2019, les acteurs du coworking sont ainsi les grands utilisateurs les plus actifs de région parisienne derrière ceux de l'industrie-distribution » indique Philippe Perello. Après une année 2018 marquée par quelques très grandes transactions, le poids de ce dernier secteur sur l'ensemble des prises à bail de plus de 5 000 m² a tout de même nettement diminué (20 % contre 41 % un an auparavant). La finance se place en 3^e position. Alors que les annonces de plans de restructuration se multiplient, trois groupes bancaires ont signé d'importantes prises à bail en 2019 dont, au 3^e trimestre, CACEIS dans « L'Académie » à Montrouge et BANQUE POPULAIRE au 80 boulevard Blanqui, siège actuel du groupe LE MONDE, dans le 13^e arrondissement.

Le secteur des nouvelles technologies se distingue également par une activité soutenue, sur le créneau des petites et moyennes transactions comme sur celui des opérations supérieures à 5 000 m². Depuis le début de 2019, quatre représentants du Next40 – ce nouvel indice dévoilé en septembre par le gouvernement et destiné à favoriser l'essor de leaders mondiaux de la Tech – ont ainsi loué de grandes surfaces de bureaux en région parisienne comme DEEZER dans le 9^e, DOCTOLIB à Levallois-Perret, IVALUA à Massy et BELIEVE à Saint-Ouen.

Offre : toujours plus bas

Le volume de l'offre immédiate a poursuivi sa décline au 3^e trimestre 2019 en région parisienne. En baisse de 4 % sur un an, l'offre de bureaux totalise 2,78 millions de m². Ce volume correspondant à un taux de vacance de 5,1 % contre 5,4 % à la même époque l'an passé. Avec un taux de vacance moyen de 1,9 % contre 2,2 % un an auparavant, la pénurie s'est accentuée dans Paris intra-muros. Hors de la capitale, certains secteurs connaissent également une contraction rapide. En 1^{ère} couronne, le recul est particulièrement marqué dans le Sud (- 14 % sur un an) ou dans des secteurs plus établis comme Neuilly-Levallois (- 39 %) ou la Boucle Sud (- 20 %). La situation n'est pas la même à La Défense et dans ses environs immédiats, où de nouvelles offres sont récemment venues regarnir le stock.

2,7 millions de m² de bureaux sont en cours de chantier en Île-de-France, dont 54 % sont encore disponibles. Paris se distingue toujours par des taux de pré-commercialisation plus élevés que la moyenne régionale, qu'il s'agisse du QCA (58 %) ou du reste de la capitale (67 %), où les projets en chantier disponibles de plus de 5 000 m² se comptent désormais, quasiment, sur les doigts d'une main. Les développements prévus aux marges de Paris et sur d'anciennes emprises ferroviaires, et ceux liés aux concours « Réinventer Paris » ou à de grandes libérations pourraient redonner un peu d'air au marché des bureaux de la capitale. Néanmoins, « le déséquilibre entre l'offre et la demande devrait au moins persister jusqu'à la fin de 2021 voire 2022, d'autant que les utilisateurs continuent de se positionner bien en amont des livraisons. En outre, les entreprises des secteurs les plus porteurs, comme le conseil ou les nouvelles technologies, restent plus que jamais attachées à une adresse parisienne pour retenir et attirer les meilleurs profils » analyse Philippe Perello. Cette situation alimente

Communiqué de presse

la hausse des valeurs locatives pratiquées à Paris. Dans le QCA, le loyer prime s'établit ainsi à 855 €/m²/an, soit une hausse de 2 % par rapport au précédent point haut de 2007, avec un nombre particulièrement élevé de transactions signées à plus de 800 €/m²/an (21 depuis janvier toutes surfaces confondues, contre six en moyenne lors des cinq dernières années).

Accélération attendue des reports

Hors de Paris, la situation est très hétérogène mais globalement plus équilibrée puisque 60 % des bureaux actuellement en chantier sont encore disponibles. Toutefois, certains secteurs majeurs disposent d'un stock de plus en plus réduit d'offres futures, à l'instar de la Boucle Sud. Conjuguée à la pénurie durable observée sur la rive gauche de Paris, cette rareté à court terme de l'offre de la Boucle Sud devrait continuer de profiter au marché voisin de la 1^{ère} Couronne Sud. Les reports d'utilisateurs pourraient donc s'y accélérer, d'autant que l'offre à venir y reste assez fournie. La 1^{ère} Couronne Nord pourrait aussi profiter des reports d'utilisateurs de marchés voisins comme des projets de rationalisation d'entreprises déjà présentes dans le secteur. Les opportunités de grandes surfaces neuves-restructurées y sont là encore nombreuses, avec plus de 300 000 m² en chantier encore disponibles. Enfin, les développements en cours sont plus importants encore à La Défense, où plus de 400 000 m² sont attendus entre 2020 et 2022. « *De la vigueur des reports dépendra en partie l'écoulement des offres futures les plus qualitatives du quartier d'affaires, alors que son marché locatif est pour l'instant principalement soutenu par les prises à bail de surfaces de seconde-main* » 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 comme conseil international en immobilier grâce à plus de 19 000 collaborateurs intervenant depuis 512 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 70 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 4 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier Services & Commercial Agency), incluant l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), le Capital Markets, le Retail Leasing et l'expertise avec sa filiale 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
