



# PARIS / ÎLE-DE-FRANCE

LE MARCHÉ DES BUREAUX  
2T 2018



## POINTS CLÉS

Après avoir marqué une pause au 1<sup>er</sup> semestre, l'économie française devrait retrouver son rythme de croisière au 2<sup>nd</sup> semestre 2018.

1 360 000 m<sup>2</sup> ont été placés en Île-de-France au 1<sup>er</sup> semestre 2018, soit une hausse de 15 % sur un an et un niveau inédit depuis 2007.

543 500 m<sup>2</sup> ont été commercialisés dans Paris intra-muros, soit une légère hausse de 4 % sur un an liée au dynamisme du QCA et de Paris Centre Ouest.

En baisse de 3 % sur un trimestre et de 14 % sur un an, le volume de l'offre disponible en Île-de-France totalise 3,05 millions de m<sup>2</sup>. Le taux de vacance est de 5,7 %, son niveau le plus bas depuis 2009.

Paris intra-muros a concentré 56 % des 7,2 milliards d'euros investis en bureaux en Île-de-France.

Le rééquilibrage géographique de l'activité a principalement profité au Croissant Ouest et à la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord, qui concentrent à eux deux 38 % des volumes investis en bureaux en Île-de-France.

# LE MARCHÉ LOCATIF

## ÉCONOMIE : QUELQUES NUAGES

Après la forte accélération de la fin de 2017, l'activité économique de la France a marqué une pause au 1<sup>er</sup> semestre 2018. Ce fléchissement n'indique pas un retournement de cycle. Sauf imprévu, **la croissance devrait retrouver son rythme de croisière au 2<sup>nd</sup> semestre**, prolongeant l'embellie observée depuis plusieurs mois. En Île-de-France, le ralentissement du début de 2018 s'est

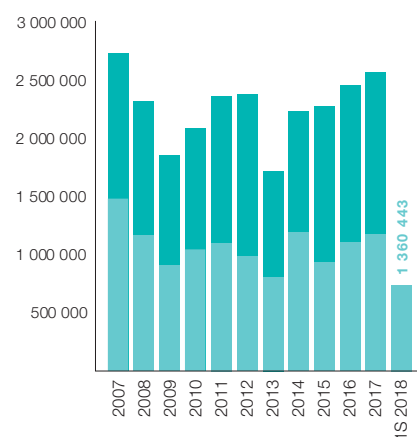
traduit par une légère progression du taux de chômage (8 % au 1<sup>er</sup> trimestre, contre une moyenne nationale de 9,2 %). Créations d'emplois, embauche des cadres, chiffres d'affaires des TPE-PME, créations d'entreprises : la plupart des indicateurs économiques demeurent malgré tout bien orientés, dessinant des perspectives favorables pour le marché locatif des bureaux.

## MEILLEUR 1<sup>ER</sup> SEMESTRE DEPUIS 2007

Avec un peu moins de 600 000 m<sup>2</sup> de bureaux placés au 2<sup>e</sup> trimestre 2018 en Île-de-France, le rythme des commercialisations est resté soutenu malgré un léger 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<sup>er</sup> semestre, les surfaces louées ou vendues aux utilisateurs totalisent déjà 1 360 000 m<sup>2</sup>, soit une hausse de 15 % sur un an et un niveau là encore inédit depuis 2007.

La vigueur de la demande des utilisateurs s'est exprimée sur la quasi-totalité des créneaux de surfaces. Si les volumes placés sur les bureaux de moins de 1 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>), la demande est restée très soutenue, en hausse de 27 % sur un an. C'est hors de la capitale que la progression a été la plus significative, notamment en 2<sup>e</sup> couronne ou à La Défense, où ce dynamisme a permis de compenser le nombre limité de grandes transactions.

Demande placée en Île-de-France  
En m<sup>2</sup>



■ Demande placée (m<sup>2</sup>)  
■ Demande placée 1S (m<sup>2</sup>)

Source : Knight Frank

Exemples de transactions locatives au 2T 2018

Adresse	Preneur	Surface (m <sup>2</sup> )
Shift / Issy-les-Moulineaux	Nestlé	44 300
Convergence / Rueil-Malmaison	Danone	25 100
Le France / Paris 13	WeWork	17 200
23-29 rue de Châteaudun / Paris 9	Galeries Lafayette	14 500
Map / Paris 16	Lacoste	13 800
123 boulevard de Grenelle / Paris 15	WeWork	11 600
Carré Michelet / Puteaux – La Défense	MSD	10 000
Highlight / Courbevoie	Kaufman & Broad	9 200
Primopera / Paris 9	Burrus / Diot	8 600
34-36 rue Guersant / Paris 17	Perial	5 700

Source : Knight Frank

À l'échelle de la région, l'écoulement rapide des grandes surfaces est également à l'origine des bons résultats de ce 1<sup>er</sup> semestre. De fait, 43 opérations de plus de 5 000 m<sup>2</sup> totalisent près de 570 000 m<sup>2</sup>, 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 ont été relativement peu nombreuses (trois de plus de 40 000 m<sup>2</sup>, dont la prise à bail par NESTLÉ au 2<sup>e</sup> trimestre de « Shift » à Issy-les-Moulineaux). Celles-ci ont toutes porté sur des surfaces neuves-restructurées. Sur l'ensemble des prises à bail de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, 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 des transactions de bureaux de seconde-main de plus de 5 000 m<sup>2</sup> (14 contre 10 au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> semestre a confirmé la grande forme du marché parisien. Avec 543 500 m<sup>2</sup>, la capitale concentre 40 % des volumes pris à bail en Île-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. Neuf opérations de plus de 5 000 m<sup>2</sup> y ont été signées pour un volume supérieur de 103 % à celui du 1<sup>er</sup> semestre 2017. Parmi les plus récentes figurent la location par LES GALERIES LAFAYETTE du 23-29 rue de Châteaudun dans le 9<sup>e</sup> et celle par LACOSTE de « Map » dans le 16<sup>e</sup>, illustrant l'absorption rapide des surfaces restructurées de la capitale ; un succès qui continue de pousser les valeurs à la hausse, le loyer prime du QCA s'établissant désormais à

830 €/m<sup>2</sup>/an contre 810 €/m<sup>2</sup>/an à la fin de 2017. 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 m<sup>2</sup> loués au 123 boulevard de Grenelle dans le 15<sup>e</sup> et les 17 200 m<sup>2</sup> pris dans « Le France » dans le 13<sup>e</sup>.

Hors de Paris, ce sont également les secteurs de l'ouest qui tiennent la vedette. Avec près de 410 000 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> 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 l'augmentation des volumes placés sur de grandes opérations, en particulier à Rueil-Malmaison (DANONE sur 25 100 m<sup>2</sup> dans « Convergence ») et à Nanterre (VINCI sur 61 400 m<sup>2</sup> dans « l'Archipel », TECHNIP sur 51 500 m<sup>2</sup> dans « Origine »). Les performances des autres secteurs tertiaires sont contrastées, du recul de 19 % constaté en 1<sup>ère</sup> couronne, à la forte progression de 91 % observée en 2<sup>nde</sup> couronne grâce aux nombreuses grandes et moyennes transactions.

## SOUS LES 3 % DE VACANCE À PARIS

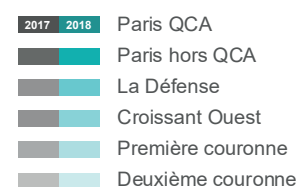
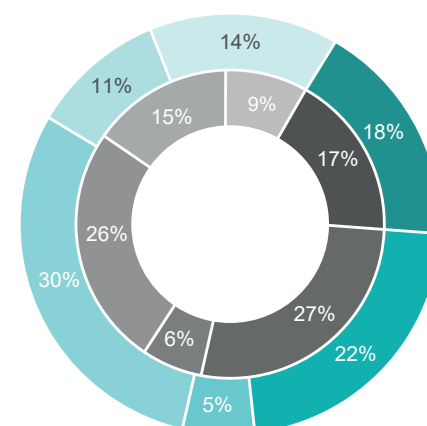
En baisse de 3 % sur un trimestre et de 14 % sur un an, le volume de l'offre disponible en Île-de-France totalise 3,05 millions de m<sup>2</sup> à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2018. Le taux de vacance est désormais de 5,7 %, son niveau le plus bas depuis 2009. La situation est particulièrement tendue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

Plus de 230 000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs-restructurés ont été livrés depuis janvier en Île-de-France. Le rythme s'accroîtra nettement au 2<sup>nd</sup> semestre, puisque 750 000 m<sup>2</sup> sont encore 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 m<sup>2</sup> 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'Île-de-France, la 1<sup>ère</sup> couronne (hors Croissant Ouest) se distingue par une accélération notable des rythmes de développement. Après les 80 000 m<sup>2</sup> de 2017, 130 000 m<sup>2</sup> y seront livrés en 2018 puis 280 000 m<sup>2</sup> en 2019. Plus d'un million de m<sup>2</sup> y sont même potentiellement livrables d'ici 2021, preuve de l'amplification des programmations tertiaires liées notamment aux opportunités du Grand Paris Express.

### Répartition géographique de la demande placée en Île-de-France



Source : Knight Frank

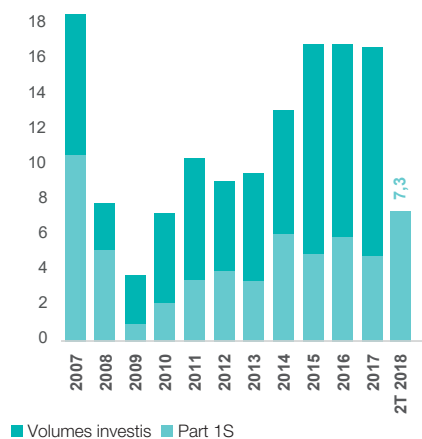
# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## INVESTISSEMENT : PARIS DOMINE... UN PETIT PEU MOINS

Paris intra-muros continue d'agir comme un aimant sur les investisseurs. La ville a concentré 56 % des 7,2 milliards d'euros investis en bureaux en Île-de-France, une part assez équitablement répartie entre le QCA et les autres quartiers de la capitale. Parmi les opérations les plus significatives et les plus récentes recensées dans le QCA, citons les deux acquisitions d'ARDIAN REAL ESTATE (ex siège d'Europe 1 rue François 1<sup>er</sup>, 2 place Rio de Janeiro) et la cession à BNP PARIBAS REIM des futurs bureaux de BANK OF AMERICA au 49-51 rue La Boétie. Malgré un nombre limité de transactions, les montants engagés hors du QCA sont également importants, gonflés par la réalisation de quelques grandes opérations dont la cession à PRIMONIAL REIMS de 50 % du "Quadrans" pour plus de 500 millions d'euros.

### Montants investis en bureaux en Île-de-France

En milliards d'euros



Source : Knight Frank

Si Paris concentre toujours la majorité de l'activité, le 2<sup>e</sup> trimestre aura permis un rééquilibrage géographique du marché de l'investissement. Ce mouvement a principalement profité au Croissant Ouest et à la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord qui, sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre 2018, concentrent à eux deux 38 % des

volumes investis en bureaux en Île-de-France. Dans l'Ouest, Neuilly-Levallois et la Boucle Sud arrivent en tête grâce à la réalisation de cessions majeures comme la vente à SOGECAP de « Kosmo » à Neuilly-sur-Seine, celle à PGIM REAL ESTATE de « M Campus » à Meudon et l'achat par PRIMONIAL REIM des immeubles « Dueo », « Trio » et « Galeo » à Issy-les-Moulineaux. Au 2<sup>e</sup> trimestre, l'activité est également restée bien orientée dans les secteurs proches de La Défense (Courbevoie, Nanterre), contrastant avec l'absence de transactions significatives au sein du quartier d'affaires. Dans la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord, près de 800 millions d'euros ont été investis depuis janvier, dont 600 millions au 2<sup>e</sup> trimestre. Sur ce territoire, qui bénéficie de l'accent mis par les investisseurs sur les futurs hubs du Grand Paris Express, de grandes opérations ont récemment été recensées, à l'exemple du « Balthazar » à Saint-Denis acquis pour le compte d'investisseurs coréens.

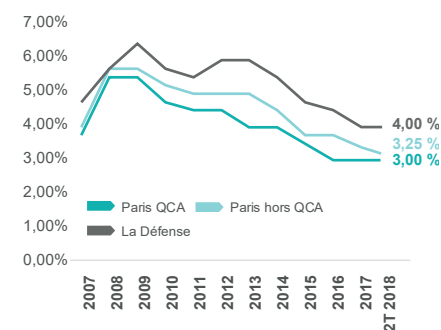
La hausse des sommes engagées en Île-de-France tient également à l'intérêt croissant pour le *core +* et le *value-added*, même si les actifs *core* représentent la majorité des volumes investis sur le marché francilien des bureaux en raison du poids de quelques très grandes transactions. Si le niveau historiquement bas des taux de vacance et le dynamisme de son marché locatif font de Paris une cible évidente pour l'acquisition d'actifs à restructurer, la prise de risque des investisseurs ne se limite pas à la capitale. Confortés par la faiblesse de l'offre neuve et les améliorations promises par de grands projets urbains, ces derniers parient également sur d'autres secteurs moins établis, à l'image des VEFA récemment réalisées à Saint-Denis (« #Curve » acquis par GCI et BENSON ELLIOT) ou Fontenay-sous-Bois (le 38 rue Roger Salengro acquis par STAM et TRISTAN CAPITAL PARTNERS).

Les taux de rendement prime restent au plancher (soit entre 3,00 et 3,25 % à Paris), même si quelques transactions récentes ont montré que de nouvelles baisses étaient ponctuellement possibles pour des actifs de bureaux neufs ou récents, sécurisés par des baux longs. L'accent mis sur des opérations de création de valeur contribue également à la compression des rendements d'actifs non *core*, pourvu qu'ils s'appuient sur de bons fondamentaux permettant de conforter les investisseurs dans leur stratégie de prise de risque. Si les taux de rendement des commerces subissent une pression haussière, cette remontée ne paraît pas devoir s'étendre aux bureaux, sauf mouvements ponctuels observables à l'occasion de cessions d'actifs unitaires de grande taille.

Une remontée plus générale ne semble pas devoir se profiler avant 2019. La hausse attendue des taux directeurs devrait en outre rester limitée et largement amortissable, tant le matelas que constitue le spread entre l'OAT 10 ans et le taux prime du QCA demeure important (plus de 230 points de base à la fin du mois de juin 2018).

### Taux de rendement prime bureaux

En %



Source : Knight Frank

## Exemples de transactions investissement au 2T 2018

Actif / Adresse	Vendeur	Acquéreur	Surface (m <sup>2</sup> )
Quadrans (50 %) / Paris 15	Altice	Primonial Reim	-
Kosmo	Altarea Cogedim	Sogecap	26 300
Portefeuille parisien (50 %)	Oxford Properties	JP Morgan	-
Metropolitan / Paris 17	JP Morgan	Deka	21 500
M Campus / Meudon	AXA IM / NBIM	PGIM Real Estate	46 000
26 bis rue François 1 <sup>er</sup> / Paris 8	Lagardère	Ardian	11 800
Balthazar / Saint-Denis	CDC / CNP	La Française REP	32 600
Dueo, Trio, Galeo / Issy-les-Moulineaux	Naropa Properties	Primonial Reim	21 500
49-51 rue La Boétie / Paris 8	Poste Immo	BNP Paribas Reim	10 600
Highlight / Courbevoie	Kaufman & Broad	Eurazeo	24 300
2 place Rio de Janeiro / Paris 8	DCI	Ardian	7 000
#Curve / Saint-Denis	BNP Paribas Real Estate	GCI / Benson Elliot	24 000

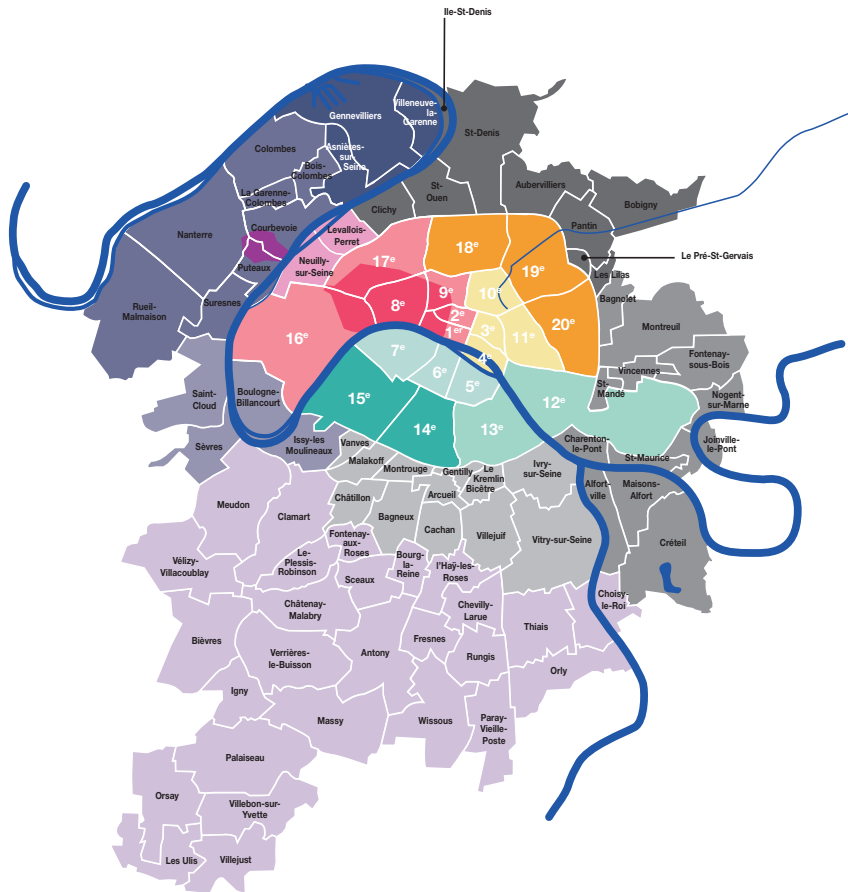
Source : Knight Frank

## Indicateurs du marché des bureaux d'Île-de-France

	Île-de-France Fin 2T 2018	Île-de-France Fin 2T 2017	Évolution annuelle
Demande placée	1 360 440 m <sup>2</sup>	1 183 520 m <sup>2</sup>	+ 15 %
Demande placée > 5 000 m <sup>2</sup>	566 820 m <sup>2</sup>	466 740 m <sup>2</sup>	+ 21 %
Offre immédiate	3 051 120 m <sup>2</sup>	3 544 000 m <sup>2</sup>	- 14 %
Taux de vacance	5,7 %	6,6 %	- 0,9 pts
Loyer prime*	830 €/m <sup>2</sup> /an	765 €/m <sup>2</sup> /an	+ 8 %
Volumes investis	7,3 Mds €	4,8 Mds €	+ 52 %
Part des transactions > 100 M€	75 %	56 %	+ 19 pts

\*Loyer prime : moyenne pondérée des 5 transactions > 500 m<sup>2</sup> (toutes qualités confondues) aux loyers les plus élevés recensées au cours des 12 derniers mois.

Source : Knight Frank



## CONTACTS

Philippe Perello  
CEO Paris  
+33 1 43 16 88 86  
philippe.perello@fr.knightfrank.com

Vincent Bollaert  
Head of Capital Markets  
+33 1 43 16 88 90  
vincent.bollaert@fr.knightfrank.com

David Bourla  
Chief Economist & Head of Research  
+33 1 43 16 55 75  
david.bourla@fr.knightfrank.com



© Knight Frank SNC 2018

Le département Études et Recherche de Knight Frank propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les études de Knight Frank sont disponibles sur le site [KnightFrank.fr](http://KnightFrank.fr)

Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité, telles que l'INSEE, l'ORIE ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.

Malgré la grande attention prêtée à la préparation de cette publication, Knight Frank ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'éventuelles erreurs. En outre, en tant qu'étude de marché générale, ce document ne saurait refléter l'avis de Knight Frank sur des projets ou des immeubles spécifiques.

La reproduction de tout ou partie de la présente publication est tolérée, sous réserve expresse d'en indiquer la source.

## PUBLICATIONS RÉCENTES



[Paris Vision 2018](#)



[The Wealth Report](#)



[Inside Out #1](#)



[Active Capital](#)