



PARIS / ÎLE-DE-FRANCE
LE MARCHÉ DES BUREAUX
4^E TRIMESTRE 2018

POINTS CLÉS

629 000 m² ont été placés au 4^e trimestre, soit une baisse de 19 % par rapport à la même période en 2017.

Sur l'ensemble de 2018, les volumes totalisent 2,54 millions de m². Stables sur un an, ils sont nettement supérieurs de 14 % à la moyenne décennale.

Les volumes placés à Paris dépassent le million de mètres carrés pour la troisième année consécutive.

En baisse 12 % sur un an, le volume de l'offre disponible en Île-de-France s'est stabilisé sous les 3 millions de m². Le taux de vacance est de 5,4 %.

18,4 milliards d'euros ont été investis en 2018 sur le marché des bureaux d'Île-de-France (+ 10 % sur un an), dont 8,8 milliards dans Paris intra-muros.

Les taux de rendement prime demeurent inchangés, compris entre 3 et 3,25 % dans Paris QCA.

LE MARCHÉ LOCATIF

DYNAMISME MAINTENU

Prolongeant le ralentissement observé depuis le début du 2nd semestre, le marché des bureaux d'Île-de-France a connu une fin d'année 2018 solide, mais loin des sommets. Ainsi, 629 000 m² ont été placés au 4^e trimestre, soit une baisse de 19 % par rapport à la même période en 2017. Sur l'ensemble de 2018, les volumes commercialisés totalisent 2,54 millions de m² contre 2,56 millions un an auparavant. La tendance reste donc globalement positive : la performance de 2018 a quasiment égalé le très bon résultat de 2017 et est même nettement supérieure de 14 % à la moyenne décennale.

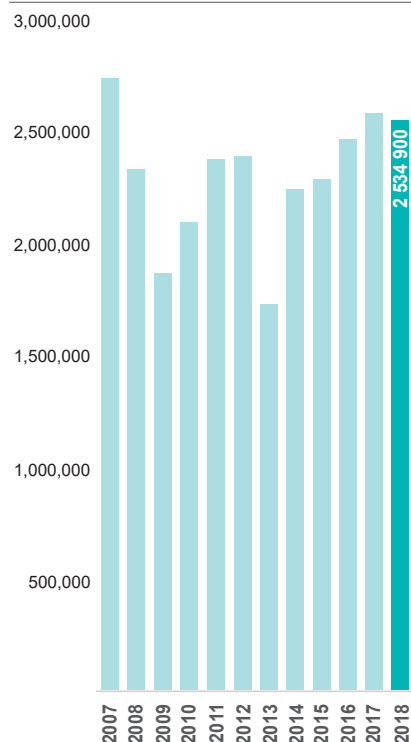
La solidité du marché francilien est particulièrement remarquable sur le segment des surfaces inférieures à 5 000 m², qui constituent traditionnellement le socle de l'activité locative. Celles comprises entre 1 000 et 5 000 m² sont les plus dynamiques (+ 16 % sur un an). Les prises à bail de surfaces supérieures à 5 000 m² totalisent quant à elles 916 000 m², soit un recul 24 % sur un an.

Si leur nombre est également en baisse (79 contre 93 en 2017, mais 68 en moyenne depuis dix ans), c'est surtout la taille des grandes opérations qui est à l'origine du ralentissement du marché des bureaux. Seuls six mouvements supérieurs à 20 000 m² ont ainsi été recensés en 2018, dont cinq signés au 1^{er} semestre. Ils étaient au nombre de dix en 2017, dont deux opérations supérieures à 50 000 m² totalisant près de 150 000 m².

La polarisation de l'activité au profit des surfaces neuves-restructurées demeure une constante du marché francilien : celles-ci concentrent 73 % de la demande placée supérieure à 5 000 m² en 2018, non loin des 72 % enregistrés un an auparavant. La part des pré-commercialisations de grandes surfaces reste également élevée (77 % contre 73 % en 2017, après 51 % en 2016), autre indice de la priorité donnée par les utilisateurs aux biens les plus qualitatifs, dont l'offre immédiate s'est encore sensiblement réduite.

Demande placée en Île-de-France

En m²



Source : Knight Frank

DES PERFORMANCES CONTRASTÉES

Le Croissant Ouest a connu un 2nd semestre en demi-teinte, expliquant la baisse de 9 % de la demande placée en 2018. Deux pôles ont été plus particulièrement à la peine : la Boucle Sud, dont les performances ont été quelque peu réhaussées par la prise à bail par Nestlé de « Shift » à Issy-les-Moulineaux, et Neuilly-Levallois où une seule opération de plus de 5 000 m² a été enregistrée. Après un début d'année atone, La Défense a en revanche rattrapé une partie de son retard au 2nd semestre grâce à l'absorption de quelques grandes offres de seconde-main. La demande placée y atteint 145 000 m² sur l'ensemble de l'année, soit une baisse de 21 % par rapport à 2017 et de 22 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années.

Les résultats des autres pôles tertiaires d'Île-de-France sont très hétérogènes. En 1^{ère} couronne, le Sud s'est distingué avec une forte progression de 45 % de la demande placée liée à la signature de huit transactions supérieures à 5 000 m².

Ce secteur profite ainsi d'une offre de surfaces neuves ou récentes assez fournie, proposées à des valeurs compétitives et qui ont pu attirer des utilisateurs parisiens contraints par le manque de solutions immobilières dans la capitale. Le succès du Sud pourrait bien perdurer du fait de la pénurie à Paris, mais aussi parce qu'il sera l'un des premiers marchés à bénéficier de la mise en service d'une des futures lignes de métro du Grand Paris Express. Ce sera également le cas du Nord, dont la demande placée a toutefois, à l'inverse du Sud, nettement reculé en 2018 (- 50 %).

Enfin, les bons résultats de la 2^e couronne (+ 30 %) s'expliquent essentiellement par de grands mouvements endogènes : plusieurs entreprises du secteur ont ainsi porté leur choix sur de nouvelles opérations afin de mener à bien la rationalisation de leur outil immobilier, comme Orange sur 15 000 m² à Saint-Quentin-en-Yvelines.

PARIS AU TOP

Stables en 2018, les volumes placés à Paris dépassent le million de mètres carrés pour la troisième année consécutive. Le moteur de ce succès ? La grande forme du QCA et de Paris Centre Ouest, dont les volumes cumulés ont progressé de 11 % grâce au dynamisme des grandes et moyennes surfaces. Murex a par exemple loué les 16 600 m² de « Freedom » dans le 17^e. Cette opération – la plus grande signée en 2018 dans l'ouest parisien – est emblématique de l'accélération des pré-commercialisations, également illustrée par l'absorption très en amont par Lazard du « 173 Haussmann » dans le 8^e. Si la demande a augmenté dans Paris Nord Est, l'activité de Paris Sud a marqué le pas. Malgré quelques belles transactions, comme la location par l'ESMA de 8 000 m² dans « Ibox » dans le 12^e, il était difficile pour ce secteur de tenir la comparaison avec 2017, marquée par la prise à bail par Natixis de 90 000 m² dans « Duo ».

La demande est donc généralement restée soutenue à Paris, qui bénéficie de la demande d'entreprises très

ACCÉLÉRATION DES REPORTS ?

En baisse de 12 % sur un an, le volume de l'offre disponible en Île-de-France s'est stabilisé sous le seuil des 3 millions de m². Le taux de vacance s'y établit désormais à 5,4 %, bien en deçà du précédent point haut de 2014 (7,7 %). La situation de rareté constatée dans plusieurs pôles tertiaires ne devrait guère évoluer à court terme. Ainsi, 45 % des 2,13 millions de m² de bureaux en travaux en région parisienne pour une livraison prévue d'ici la fin de 2020 sont déjà commercialisés. Le solde est largement insuffisant pour satisfaire l'appétit des utilisateurs, si bien que la concurrence pour les actifs les plus qualitatifs restera importante.

Effet centralité et préoccupations RH obligent, les effets de cette pénurie devraient surtout être ressentis dans Paris intra-muros, où le nombre restreint d'opportunités et le dynamisme de la demande ont déjà poussé les valeurs à la hausse en 2018. Le loyer prime est ainsi

Exemples de transactions locatives > 5 000 m² au 4T 2018

Actif/Adresse	Preneur	Surface (m ²)
Floresco / Saint-Mandé (94)	Ubisoft	16 500
Native / Montigny-le-Bretonneux (78)	Orange	15 000
3-5 bd de la Madeleine / Paris 8 ^e	Chanel	12 500
Be Issy / Issy-les-Moulineaux (92)	Seqens	10 400
IBOX / Paris 12 ^e	ESMA	8 000
UFO / Paris 2 ^e	Le Bon Coin	7 800
Osmose / Arcueil (94)	Atlantic	7 600
255 boulevard Pereire / Paris 17 ^e	WeWork	7 300
Canopy / Le Pré Saint-Gervais (93)	Hermès	6 400
94-96 rue Lauriston / Paris 16 ^e	Adobe	5 800
Tour Europlaza / Courbevoie-La Défense (92)	Autorité Bancaire Européenne	5 300

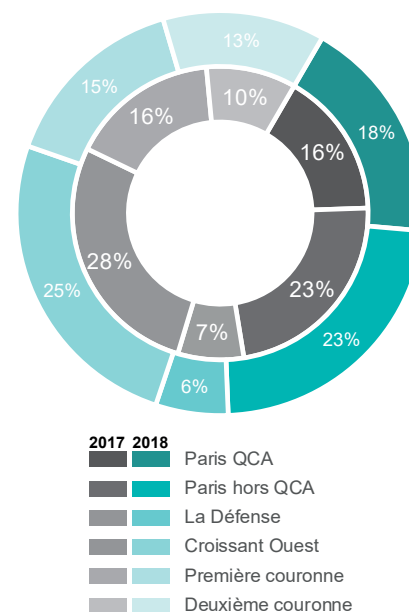
Source : Knight Frank

variées, soucieuses de centralité et d'un environnement propre à retenir ou à attirer les talents. Les meilleures offres de la capitale suscitent ainsi la convoitise d'utilisateurs traditionnels, dans le conseil, le luxe ou la finance, mais aussi d'acteurs en pleine expansion comme les New Tech et le coworking. Ce dernier aura compté pour 25 % du volume des grandes transactions à Paris en 2018. Cette part

importante est liée à la forte progression du nombre d'opérations ainsi qu'à l'accroissement de la taille moyenne des mouvements, passée de 1 500 m² en 2015 à plus de 4 000 m² en 2018 du fait du rôle plus important des prises à bail supérieures à 5 000 m².

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

Source : Knight Frank



passé à 840 €/m²/an dans le QCA (+ 4 % sur un an), le loyer moyen enregistrant quant à lui une progression de 2 %.

La hausse des valeurs locatives, combinée à la pénurie durable de l'offre, devrait accélérer les reports d'entreprises parisiennes en périphérie. De l'ampleur de ce phénomène pourrait dépendre le niveau d'absorption de l'offre dans certains marchés de 1^{ère} couronne. C'est l'un des enjeux pour 2019, même si la dégradation du climat des affaires pose de plus grandes interrogations sur le dynamisme de l'activité locative en Île-de-France. Les soutiens à l'activité restent malgré tout nombreux, qu'il s'agisse de facteurs conjoncturels avec la finalisation probable de nouvelles prises à bail liées au Brexit, mais surtout de facteurs structurels avec la nécessité pour les utilisateurs d'adapter leur immobilier à la digitalisation des modes de travail, à l'impératif de productivité et aux nouvelles aspirations des collaborateurs.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

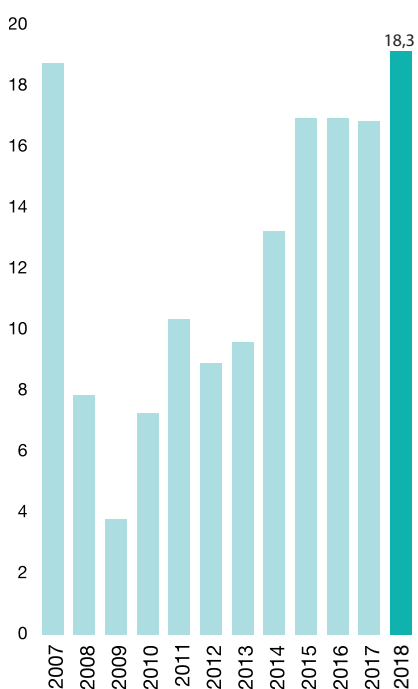
UNE ANNÉE RECORD

Avec plus de 21 milliards d'euros, les volumes investis en 2018 sur le marché français des bureaux dépassent le précédent record de 2007. Ces montants sont concentrés à 87 % en région parisienne, une part assez proche de celle de 2017 mais dont la stabilité masque d'importants contrastes entre pôles tertiaires.

C'est dans la capitale que l'évolution est la plus spectaculaire. Avec 8,8 milliards d'euros, les sommes engagées en bureaux y atteignent un niveau record, pour partie lié à la multiplication des grandes transactions. Parmi celles-ci, six sont supérieures à 400 millions d'euros, comme les cessions de « Capital 8 » à Invesco ou du nouveau siège d'Altarea-Cogedim à CNP Assurances dans le QCA. Si ce dernier signe une performance historique, les autres sous-secteurs parisiens ne sont pas en reste : outre deux opérations totalisant à elles seules près d'un milliard d'euros, les

Volumes investis en bureaux en Île-de-France

En milliards d'€



Source : Knight Frank

grandes transactions y sont nombreuses et l'activité plutôt bien répartie. Divers quartiers et types d'actifs ont ainsi été ciblés, soulignant les atouts d'un marché parisien dont l'activité locative, s'appuyant sur un élargissement géographique de la demande des utilisateurs, paraît structurellement solide et permet aux investisseurs d'anticiper de nouvelles hausses de loyer.

S'ils représentent encore une part importante de l'activité, le résultat des pôles tertiaires de l'ouest de l'Île-de-France est plus mitigé. En 2018, les volumes investis accusent ainsi une baisse de 27 % sur un an dans le Croissant Ouest et de 30 % à La Défense. Boosté en 2017 par la cession de « Cœur Défense » pour 1,8 milliard d'euros, le quartier d'affaires n'est pas pour autant à la peine : 2,4 milliards y ont été investis en 2018, soit une hausse de 81 % par rapport à la moyenne des dix dernières années.

En 1^{ère} Couronne, c'est le Nord qui s'est illustré, avec des volumes en hausse de 105 % sur un an et concentrés à 55 % dans la seule ville de Saint-Denis. Ivanhoë Cambridge y a notamment acheté les 90 000 m² de « Cap Ampère » : une opération emblématique car portant sur le plus grand ensemble de bureaux cédé en 2018 en France, mais aussi parce qu'elle illustre parfaitement l'appétit des investisseurs pour les grands territoires de projet d'Île-de-France. Celui de Pleyel profite à la fois de la future mise en service du Grand Paris Express et de l'organisation des JO de 2024. D'autres ont été ciblés à Saint-Denis, Saint-Ouen, Clichy ou hors de la 1^{ère} Couronne Nord, comme dans le Sud ou l'Est.

L'intérêt pour des actifs situés au sein de territoires en plein renouvellement s'est accompagné d'un net accroissement des VEFA, avec 3,1 milliards d'euros investis en Île-de-France en 2018 (+ 44 % sur un an). Cette progression n'est pas nécessairement le signe d'une plus grande prise de risque des investisseurs, 60 % de ce volume portant sur des actifs partiellement ou totalement pré-loués. Face à la rareté de l'offre de bureaux prime et à la compression des taux, la recherche de rendement n'en

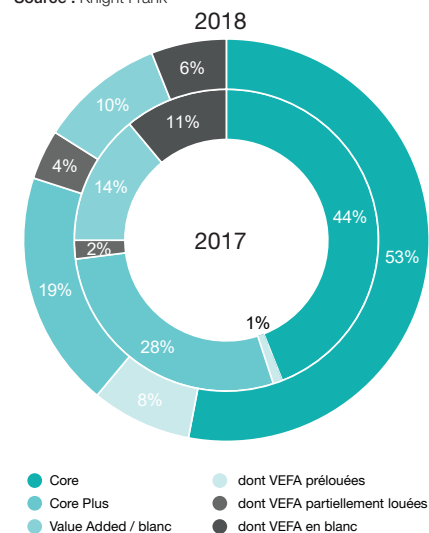
demeure pas moins un moteur important de l'activité. Nombre d'investisseurs ont ainsi ciblé des actifs de bureaux à restructurer, situés au sein de marchés établis ou bien reliés aux transports, à proximité notamment des futures gares du Grand Paris Express.

La montée des risques nous empêche de parier avec certitude sur une nouvelle année de hausse des volumes. Le risque politique est sans doute l'un des plus à craindre, qu'il s'agisse de la montée du protectionnisme dans le monde ou des tensions politiques et sociales en France. Le marché de l'investissement ne manque pourtant pas d'atouts. Malgré le resserrement des politiques monétaires, les taux d'intérêt demeureront probablement assez bas, permettant au spread de rester favorable au compartiment immobilier dans un contexte de plus forte volatilité des marchés boursiers. Comme l'an passé, l'aversion au risque des investisseurs bénéficiera aux placements les plus sûrs et en particulier aux bureaux franciliens. Les produits à retravailler ne seront pas pour autant laissés de côté, permettant à certains acteurs d'aller chercher du rendement en ciblant, en particulier, des biens offrant un potentiel de transformation ou d'adaptation aux nouveaux usages.

Répartition par profil de risque

Transaction > 20 millions € en Île-de-France

Source : Knight Frank



Exemples de transactions investissement au 4T 2018

Source : Knight Frank

Actif / Adresse	Vendeur	Acquéreur	Surface (m ²)
Capital 8 / Paris 8 ^e	Unibail-Rodamco-Westfield	Invesco	45 000
85-89 rue Richelieu / Paris 2 ^e	Altarea-Cogedim	CNP Assurances	31 800
Window / Puteaux-La Défense (92)	Groupama	Oxford Properties	44 000
Tour Ariane / Puteaux-La Défense (92)	Unibail-Rodamco-Westfield	GIC	63 800
Tour Pacific / Puteaux-La Défense (92)	Tishman Speyer	Sogecap	55 800
Parcs d'affaires Icade* (92 / 93)	Icade	SMABTP	242 100
54-56 rue La Boétie / Paris 8 ^e	IGIS Asset Management	NBIM	21 000
Cap Ampère / Saint-Denis (93)	AEW	Ivanhoé-Cambridge	90 000
Tour Blanche / Courbevoie-La Défense (92)	LIM / Quantum Global	DWS	25 800
Tour Prisma / Courbevoie-La Défense (92)	Invesco	AEW Ciloger	23 200
Passy Kennedy / Paris 16 ^e	AG2R La Mondiale	Cegereal	23 600
Iro / Châtillon (92)	AXA	Covivio	25 600

*Trois immeubles à Colombes, Nanterre et Villepinte (Paris Nord 2).

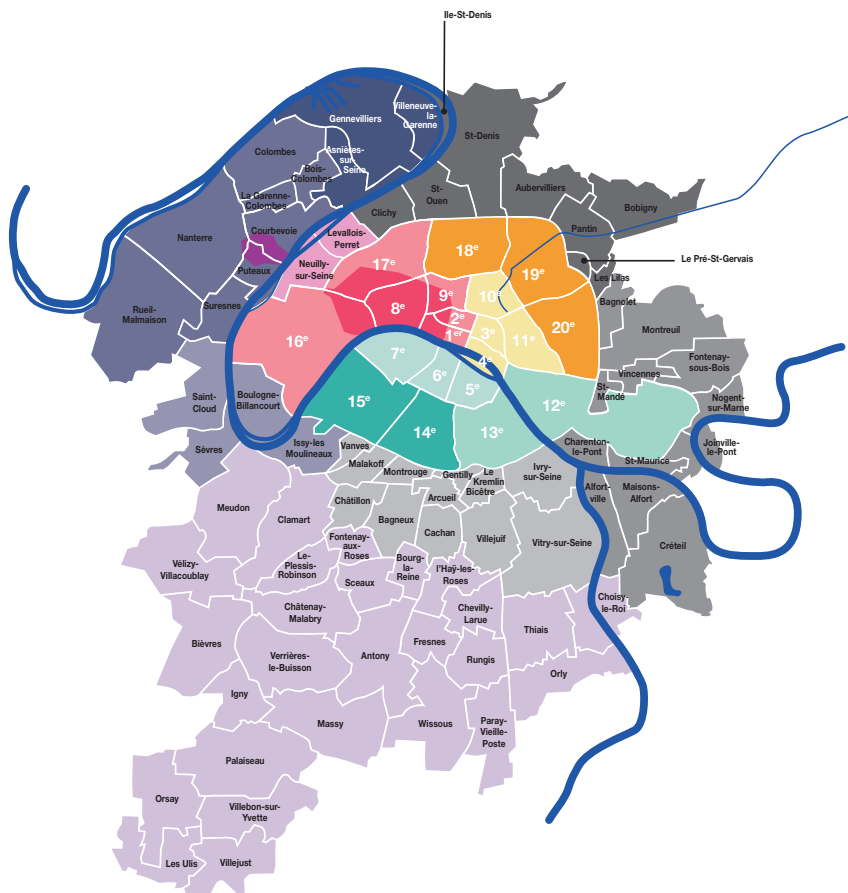
Indicateurs du marché des bureaux d'Île-de-France

Source : Knight Frank

	Île-de-France 2018	Île-de-France 2017	Évolution annuelle
Demande placée	2 534 921 m ²	2 557 877 m ²	- 1 %
Demande placée > 5 000 m ²	915 748 m ²	1 198 063 m ²	- 24 %
Offre immédiate	2 890 000 m ²	3 301 265 m ²	- 12 %
Taux de vacance	5,4 %	6,1 %	- 0,7pt
Loyer prime*	840 €/m ² /an	810 €/m ² /an	+ 4 %
Volumes investis	18,4 mds €	16,7 mds €	+ 10 %
Part des transactions > 100 M€**	70 %	69 %	+ 1pt

* Loyer prime : moyenne pondérée des 5 transactions > 500 m² (toutes qualités confondues) aux loyers les plus élevés recensées au cours des 12 derniers mois.

** Sur l'ensemble des volumes investis en bureaux en Île-de-France.



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 2019

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

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



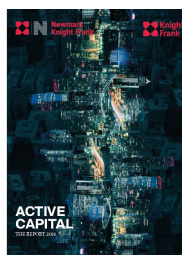
Brexit Under Pressure



Inside Out 2018



Le Coworking 2018



Active Capital

Études disponibles sur [KnightFrank.com/Research](https://www.knightfrank.com/research)

