

Communiqué de presse

Paris, le 15 octobre 2020

LE MARCHÉ DES BUREAUX FACE A LA DEUXIEME VAGUE

Knight Frank France dresse le bilan du marché des bureaux d'Île-de-France à la fin du 3^e trimestre 2020

PAS D'AMÉLIORATION AU 3^E TRIMESTRE

Malgré le redémarrage de l'activité économique et le retour relativement important des salariés sur leur lieu de travail, le marché des bureaux d'Île-de-France n'a pas connu de reprise de l'activité locative au 3^e trimestre 2020. « *Les difficultés économiques et le flou lié à l'évolution de l'épidémie n'ont cessé d'alimenter l'attente des entreprises, confrontées à l'urgence sanitaire et engagées dans des problématiques de réduction de coûts plutôt que dans la prise de décisions immobilières trop engageantes* » explique David Bourla, Directeur du département Etudes & Recherche chez Knight Frank France.

Après les 194 000 m² du 2^e trimestre 2020 – niveau historiquement bas sur un trimestre – 275 000 m² ont été pris à bail au cours des trois derniers mois. « *Ce volume reste très modeste puisque la baisse est de 50 % sur un an et de 53 % par rapport à la moyenne décennale. Rappelons que le pire 3^e trimestre datait jusqu'à présent de 2002, avec 330 000 m² placés* » indique David Bourla. Sur une année entière, 2002 constitue aussi le point bas historique du marché des bureaux d'Île-de-France avec 1,48 million de m² de bureaux commercialisés. Ce volume pourrait bien ne pas être atteint cette année. Ainsi, 1,01 million de m² ont été loués ou vendus aux utilisateurs lors des neuf premiers mois de 2020, soit une baisse de 40 % sur un an et par rapport à la moyenne décennale.

Si tous les créneaux de surfaces sont nettement orientés à la baisse, en nombre comme en volume, c'est le segment des grandes transactions (> 5 000 m²) qui est le plus impacté. Si 12 opérations avaient été signées au 1^{er} trimestre en Île-de-France (dont la prise à bail par TOTAL des 125 000 m² de « Link » à La Défense), seules quatre l'ont été depuis, dont deux au 2^e trimestre puis deux au 3^e trimestre. Ces 16 grandes transactions représentent au total 258 000 m², soit une lourde chute de 51 % sur un an. Au 4^e trimestre, l'activité devrait accélérer sur le segment des grandes surfaces. Plusieurs opérations, pour la plupart initiées avant le confinement, sont en effet en cours de finalisation. Cela dit, le nombre de transactions de plus de 5 000 m² sera très probablement inférieur à 30 en Île-de-France sur l'ensemble de 2020, contre 70 par an en moyenne depuis dix ans. Les autres créneaux de surfaces sont également à la peine, mais avec un recul moins marqué de 43 % sur un an des volumes placés sur le segment des bureaux de taille intermédiaire (de 1 000 à 5 000 m²), et de 24 % sur un an sur celui des bureaux inférieurs à 1 000 m².

LA DÉFENSE EN VEDETTE

Profitant de la signature d'un mouvement supérieur à 20 000 m² au 3^e trimestre et surtout de la prise à bail par TOTAL des 125 000 m² de « Link » au 1^{er} trimestre, La Défense est le seul marché à afficher des volumes placés en hausse d'une année sur l'autre (+ 74 %). « *Malgré un nombre limité de transactions, le quartier d'affaires pourrait signer en 2020 l'une des meilleures performances de son histoire. Ce succès pourrait en outre se prolonger en 2021 grâce à une offre abondante et à des conditions de négociation plus favorables aux preneurs et susceptibles d'attirer les entreprises de secteurs voisins* » annonce David Bourla.

Paris intra-muros ne connaît pas le même dynamisme. 366 000 m² y ont été commercialisés depuis le début de 2020, soit 36 % de l'ensemble des volumes placés en Île-de-France et une lourde chute de 44 % sur un an. C'est dans Paris Sud et le quartier central des affaires (Paris QCA) que la baisse est la plus importante (- 50 et - 47 %) en raison d'un nombre très réduit de grandes transactions et d'un volume particulièrement faible de prises à bail de moyennes surfaces. Dans le QCA, ce recul a sans doute été accentué par la décision de certains utilisateurs, à la recherche de centralité et de flexibilité, de privilégier des espaces de coworking. Toutefois, l'activité pourrait rebondir dans les prochains mois grâce à une offre plus fournie et à un rééquilibrage des rapports de force entre bailleurs et utilisateurs.

Communiqué de presse

Les volumes commercialisés restent également très faibles dans le Croissant Ouest et en 1^{ère} couronne. À la fin du 3^e trimestre, la demande placée y accuse une baisse de 48 et 66 % sur un an. En 1^{ère} couronne, seules trois transactions de plus de 5 000 m² ont été signées depuis le début de 2020. Toutes trois ont porté sur des immeubles de la 1^{ère} couronne Nord, à l'exemple de la récente prise à bail par VERSPIEREN de près de 6 000 m² dans « #Curve » à Saint-Denis.

OFFRE : BASCULEMENT DU MARCHÉ

Le volume de l'offre a poursuivi sa progression au 3^e trimestre 2020 avec 3,25 millions de m² immédiatement disponibles en Île-de-France. La hausse est de 9 % sur un trimestre et de 17 % par rapport à la même période en 2019. Elle tient à la fois au ralentissement très net de l'activité locative et à l'accélération des livraisons de projets neufs-restructurés, dont certains auraient dû être achevés au 2^e trimestre mais avaient été retardés en raison du confinement. Au total, 16 immeubles de plus de 5 000 m² ont été livrés au 3^e trimestre 2020 pour un volume disponible totalisant 150 000 m². Au 4^e trimestre, 26 livraisons sont attendues pour un total de 182 000 m² disponibles, même si quelques opérations seront probablement reportées au début de l'an prochain.

Si nous sommes encore loin du précédent pic de l'offre en Île-de-France (environ 4 millions de m² entre 2013 et 2015), la remontée est significative et devrait encore s'accélérer d'ici la fin de 2020. *« Pour l'heure, le taux de vacance s'établit à 5,9 % contre 5 % au 1^{er} janvier et reste relativement peu élevé. Toutefois, le changement de situation est déjà perceptible, alors que le marché était globalement sous-offreur depuis plusieurs mois. C'est d'autant plus le cas que l'on assiste parallèlement à l'essor du marché « gris », constitué par les surfaces de plus en plus nombreuses mises en sous-location par des entreprises »* explique David Bourla.

Compris entre 3,1 et 18,8 %, c'est en Péri-Défense et 1^{ère} Couronne que les taux de vacance sont les plus élevés. À La Défense, le taux de vacance est passé de 5,6 à 7,2 % en un trimestre en raison, notamment, de la livraison de la tour « Alto ». D'autres projets seront achevés d'ici la fin de 2020 (« Trinity », « Curve », « Akora », etc.), avant de nouvelles livraisons d'envergure en 2021 (« Landscape », etc.). Le taux de vacance de La Défense remontera donc au-dessus des 10 %, ce qui n'avait plus été le cas depuis 2015. Dans Paris intramuros l'offre reste bien plus limitée, notamment dans le QCA où le taux de vacance est encore très bas (3 %) et où les grands projets de restructuration à livrer d'ici la fin de l'année sont déjà pré-loués. Paris n'est pas pour autant épargné par la hausse des disponibilités. Ainsi, le volume de l'offre y a augmenté de 112 % depuis le début de 2020, tandis qu'aux solutions « classiques » s'ajoutent celles offertes par les opérateurs de coworking, bien plus présents dans la capitale qu'en périphérie.

IMPACT POUR L'INSTANT LIMITÉ SUR LES LOYERS

L'évolution des valeurs prime d'Île-de-France ne traduit pas encore l'impact de l'épidémie de Covid-19. Dans le QCA, le loyer prime s'élevé ainsi à 910 €/m²/an, soit une hausse de 1 % sur un an, liée à plusieurs prises à bail d'entreprises de la finance ou du conseil. Ailleurs, la tendance est davantage à la stabilisation des valeurs faciales, la correction se jouant davantage sur l'augmentation des mesures d'accompagnement octroyées par les bailleurs. Le loyer moyen s'établit quant à lui à 410 €/m²/an en Île-de-France, soit une hausse de 1 % sur un an et un recul de 1 % sur un trimestre. *« Les mois à venir devraient permettre d'acter une baisse plus marquée dans les secteurs tertiaires combinant baisse de la demande et accélération de la hausse de l'offre disponible »* conclut David Bourla.

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 20 000 collaborateurs intervenant depuis 488 bureaux dans 57 pays. Sa branche française, créée il y a près de 50 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 75 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier Services & Commercial Agency), 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