An aerial night photograph of Paris, France, centered on the Arc de Triomphe. The monument is brightly lit and stands out against the dark cityscape. The surrounding streets are filled with lights from buildings and traffic, creating a vibrant urban scene. The overall atmosphere is that of a bustling city at night.

PARIS / ÎLE-DE-FRANCE

LE MARCHÉ DES BUREAUX

1T 2018

POINTS CLÉS

L'économie française conservera un rythme soutenu entre 2018 et 2020, avec une progression du PIB oscillant en moyenne entre 1,6 et 1,9 % par an.

Avec 748 000 m² pris à bail, la demande placée au 1^{er} trimestre 2018 progresse de 18 % sur un an. Il s'agit du meilleur 1^{er} trimestre depuis 2007.

Deux territoires se distinguent : Paris QCA, où la demande placée croît de 47 % sur un an, et Nanterre où deux opérations de plus de 50 000 m² ont été recensées.

En baisse de 13 % sur un an, le volume de l'offre disponible en région parisienne totalise 3,1 millions de m² soit un taux de vacance de 5,8 %.

2,4 milliards d'euros ont été investis en bureaux en Île-de-France depuis janvier, dont 68 % dans Paris intra-muros.

Le taux prime des bureaux du QCA reste à son point bas historique (3 %).

Demande placée en Île-de-France

En m²



■ Demande placée (m²)
■ Demande placée 1T (m²)

Source : Knight Frank

LE MARCHÉ LOCATIF

OPTIMISME DE RIGUEUR

Après une hausse de 2 % du PIB en 2017, l'activité économique de la France conservera un rythme soutenu entre 2018 et 2020, avec une progression oscillant en moyenne entre 1,6 et 1,9 % par an. L'embellie du marché de l'emploi est d'ores et déjà perceptible. Le taux de chômage, passé de 9,7 à 8,6 % en un an en France Métropolitaine, s'établit

désormais à 7,7 % en région parisienne, qui continue de s'affirmer comme l'une des principales bénéficiaires de l'embellie économique. L'environnement de marché ne cesse ainsi de s'améliorer, entretenant la confiance des dirigeants et le dynamisme de la demande des grands utilisateurs de bureaux.

SUR LES CHAPEAUX DE ROUES

Si le 1^{er} trimestre 2018 n'a pas atteint les sommets du 4^e trimestre 2017, la performance de ce début d'année n'en est pas moins remarquable. Avec 748 000 m² de bureaux pris à bail, soit une hausse de 18 % sur un an et de 46 % par rapport à la moyenne de chaque 1^{er} trimestre depuis dix ans, le marché des bureaux connaît ainsi son meilleur démarrage depuis 2007.

Le marché d'Île-de-France a de nouveau profité du dynamisme des grandes opérations, sans dépendre autant que l'an passé d'une seule transaction exceptionnelle. La location par Natixis de 90 000 m² dans les tours « Duo » avait ainsi concentré près d'un tiers de l'ensemble de la demande placée supérieure à 5 000 m²

du 1^{er} trimestre 2017, tandis que la prise à bail la plus importante du 1^{er} trimestre 2018 en représente moins de 20 %. Cette opération – les 64 000 m² du nouveau siège de Vinci à Nanterre – est l'une des 24 transactions de plus de 5 000 m² recensées depuis janvier. Ce nombre, supérieur à celui du 1^{er} trimestre 2017 (20), correspond à un volume de 342 000 m², soit 46 % de la demande placée totale toutes surfaces confondues. La demande des grands utilisateurs s'est, comme l'an passé, majoritairement portée sur des bureaux de grade A. Les surfaces neuves-restructurées concentrent ainsi 71 % de la demande placée supérieure à 5 000 m² du 1^{er} trimestre 2018, contre 73 % sur l'ensemble de 2017.

Exemples de transactions locatives au 1T 2018

| Adresse | Preneur | Surface (m ²) |
|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Origine / Nanterre | Technip | 51 000 |
| Quadrans / Paris 15 | Altice | 24 250 |
| Grand Seine / Paris 13 | Action Logement | 21 300 |
| 92 avenue de France / Paris 13 | Editis | 16 500 |
| Enjoy / Paris 17 | Axa | 15 700 |
| Ipsos Facto / Montrouge | Croix-Rouge Française | 14 000 |
| Concerto / Montreuil | BNP Paribas | 13 000 |
| 7 rue de Madrid / Paris 8 | WeWork | 11 000 |
| L'Albero / Guyancourt | AKKA Technologies | 10 800 |
| Tangram / Malakoff | Spie | 7 700 |
| 40 rue du Louvre / Paris 1 | Spaces | 7 500 |

Source : Knight Frank

Contrastant avec le résultat en demi-teinte de l'an passé, les commercialisations de petites et moyennes surfaces ont quant à elles gagné en vigueur. Leur volume progresse de 24 % sur un an et de 35 % par rapport à la moyenne de chaque 1^{er} trimestre depuis 10 ans. L'activité a notamment été dynamique sur le segment des transactions comprises entre 1 000 et 5 000 m², en hausse de 50 % d'une année sur l'autre. Nombre de mouvements significatifs ont été enregistrés sur ce créneau de surfaces, émanant en particulier des secteurs des nouvelles technologies et de la finance. Par ailleurs, Chubb a loué 4 400 m² dans « Carpe Diem » à La Défense pour y transférer son siège européen, nouvelle illustration de l'attractivité post-Brexit de la place parisienne après la prise à bail en 2017 par Bank of America du « 49-51 rue La Boétie ».

PARIS TOUJOURS, NANTERRE TOUJOURS PLUS

Paris reste le socle du marché des bureaux d'Île-de-France. Une position que la capitale a même confortée, puisqu'avec 312 000 m² placés depuis le début de l'année – soit 42 % de l'ensemble des volumes pris à bail en Île-de-France – la hausse est de 4 % sur un an. La progression tient pour l'essentiel au regain de forme du QCA, où près de 130 000 m² ont été placés au 1^{er} trimestre 2018 (+ 47 % sur un an). Le quartier d'affaires a surtout bénéficié du rebond marqué des commercialisations de petites et moyennes surfaces, mais aussi de la finalisation de trois grandes transactions dont la prise à bail par Spaces du « 40 rue du Louvre » dans le 1^{er} et celle par WeWork du « 7 rue de Madrid » dans le 8^e. Le coworking demeure ainsi l'un des principaux moteurs du marché de Paris intra-muros : à l'origine de 8 % des commercialisations de surfaces supérieures à 5 000 m² dans la capitale en 2017, il en représente 23 % au 1^{er} trimestre 2018.

La baisse des volumes placés dans Paris hors QCA n'est pas une surprise compte-tenu des 90 000 m² loués l'an passé dans les tours « Duo ». Son ampleur a

toutefois été limitée par la signature de cinq mouvements de plus de 5 000 m² dont trois supérieurs à 10 000 m² dans le secteur de Paris Sud. Outre l'acquisition par Altice d'une nouvelle tranche du « Quadrans » dans le 15^e, deux transactions ont été réalisées au sein de la ZAC Rive Gauche (Paris 13^e) : la prise à bail par Action Logement de 21 300 m² dans « Grand Seine » et celle par Editis de 16 500 m² au « 92 avenue de France », confirmant le succès de ce pôle tertiaire très peu offreur dont les bureaux neufs comme ceux de seconde-main restent très prisés des grands utilisateurs.

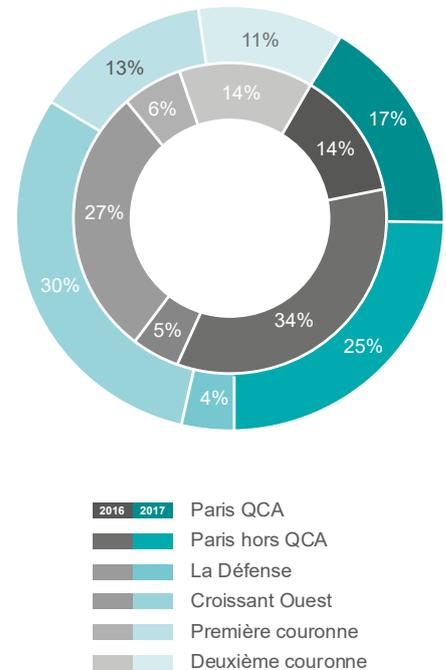
Hors de Paris, c'est Nanterre qui occupe le devant de la scène. Sur l'ensemble de 2017, près de 120 000 m² de bureaux y avaient été loués, ce qui constituait déjà une belle performance. Après les trois premiers mois de 2018, ce résultat a d'ores et déjà été amélioré avec plus de 130 000 m² placés dont 88 % toutefois concentrés sur deux grandes opérations : les 64 000 m² du nouveau siège de Vinci dans un secteur des Groupes en plein développement, et les 51 000 m² pris par Technip dans « Origine ». En outre, Groupama a loué près de 8 000 m² dans « Dreamview », après les 60 000 m² déjà pris à bail dans plusieurs immeubles de Nanterre l'an passé. Ce succès n'est guère surprenant : secteur traditionnel de report, la ville gagne peu à peu en importance pour devenir un pôle tertiaire majeur, dont l'accessibilité sera, à terme, nettement améliorée par la mise en service de nouvelles lignes de transport (RER E / Eole, lignes 15 et 18 du Grand Paris Express).

LES PRÉ-COMMERCIALISATIONS S'ACCÉLÈRENT

En baisse de 6 % sur un trimestre et de 13 % sur un an, le volume de l'offre disponible en Île-de-France totalise un peu plus de 3,1 millions de m² à la fin du 1^{er} trimestre 2018, soit un taux de vacance de 5,8 %. Après plus de 900 000 m² en 2017, les livraisons de bureaux neufs et restructurés devraient rester conséquentes en 2018, proches du million de m². Sur les 2,4 millions de m² actuellement en travaux pour une livraison prévue entre 2018 et 2021, seuls 54 % sont toutefois disponibles ;

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

Source : Knight Frank



Enfin, plusieurs grandes transactions ont contribué à la progression des volumes commercialisés en 1^{ère} et 2^e Couronnes. Après une année 2017 marquée par la réalisation de plusieurs mouvements d'envergure, dont Orange sur 18 000 m² à Villejuif, le marché de la 1^{ère} Couronne Sud est resté particulièrement dynamique. Ainsi, quatre grandes transactions ont été recensées depuis janvier dans quatre communes différentes du secteur.

un volume concentré à près de 30 % dans Paris intra-muros, mais que de nouvelles grandes transactions devraient prochainement entamer, confirmant l'accélération des pré-commercialisations. Les tendances peuvent varier dans les autres secteurs de l'Île-de-France, comme dans le Croissant Ouest où la faiblesse de l'offre disponible à court terme dans la Boucle Sud ou à Neuilly-Levallois contraste avec le stock plus fourni du secteur Péri-défense.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

UN 1^{ER} TRIMESTRE TRÈS PARISIEN

Après une excellente année 2017, le marché de l'immobilier d'entreprise est reparti sur de bonnes bases en 2018. Avec 3,7 milliards d'euros investis en France au 1^{er} trimestre 2018, tous types d'actifs confondus, les volumes sont supérieurs de 5 % à ceux de la même époque l'an passé. Ce sont les bureaux qui ont, comme de coutume, tiré l'activité. Ainsi, 2,8 milliards d'euros ont été investis en bureaux en France au 1^{er} trimestre 2018, soit 76 % de l'ensemble des montants engagés dans l'Hexagone et une hausse de 5 % par rapport au 1^{er} trimestre 2017. Si quelques transactions significatives ont été recensées en régions, l'activité s'est principalement concentrée en région parisienne, avec 2,4 milliards d'euros investis en bureaux depuis janvier, dont 67 % sur des opérations supérieures à 100 millions.

Les investissements du trimestre se sont concentrés dans Paris intra-muros, hors quartiers d'affaires en particulier. Parmi les opérations les plus significatives, Blackstone a cédé l'ensemble « Cœur Marais / Fhive » (Paris 3^e) à Generali et acquis « Chapelle International » (Paris 18^e) auprès de Linkcity, et Commerz Real a cédé à Union Investment les 16 000 m² d'« Euro Alsace » (Paris 10^e). Une telle polarisation de l'activité ne doit rien au

hasard. Le dynamisme du marché locatif, la qualité des actifs concernés – produits core de quartiers centraux ou projets mixtes à construire – et la tendance croissante des utilisateurs parisiens à privilégier l'est de la capitale permettent aux investisseurs d'anticiper de solides hausses de loyer, confortant ainsi leur choix d'élargir leur stratégie au-delà des quartiers d'affaires traditionnels. Le QCA n'est pas pour autant resté inactif, ce secteur concentrant 34 % des volumes investis en bureaux en Île-de-France grâce à quelques grandes transactions, dont l'acquisition par CBRE Global Investors pour près de 300 millions d'euros d'un immeuble mixte situé place du Marché Saint-Honoré.

Le marché de la Défense a en revanche connu un 1^{er} trimestre 2018 assez calme, essentiellement animé par la vente à Aermont de la « Tour Aurore ». Enfin, à l'exception de rares grandes opérations – comme « Dock en Seine » à Saint-Ouen cédé par Gecina et « Green Walk » à Suresnes cédé par AXA IM et NBIM – l'activité a été relativement faible en 1^{ère} et 2^e couronnes, et principalement concentrée sur un nombre limité de transactions inférieures à 50 millions d'euros.

Les prochains mois pourraient voir un rééquilibrage géographique du marché de l'investissement. Quelques grandes transactions doivent notamment être finalisées dans le secteur de la 1^{ère} Couronne Nord, Saint-Ouen et Saint-Denis continuant de s'affirmer comme des incontournables du marché des bureaux d'Île-de-France. La hiérarchie des différents pôles tertiaires ne sera pas pour autant bouleversée. Près d'une dizaine d'actifs d'un montant supérieur à 100 millions d'euros sont d'ores et déjà sous promesse ou sous exclusivité à Paris (dont six dans le QCA), tandis que plusieurs transactions significatives sont également attendues dans le Croissant Ouest (comme le « M Campus », en cours de cession à PGIM Real Estate).

Avec une fourchette maintenue, depuis la mi-2016, entre 3,00 et 3,25 %, le taux prime du QCA reste à son point bas historique. La compression se poursuit dans d'autres quartiers de la capitale, les acquisitions de « Cœur Marais » et d'« Euro Alsace » ayant notamment acté de nouvelles références de taux. Si la tendance est à la stabilité dans la plupart des autres pôles tertiaires d'Île-de-France, les cessions à venir d'actifs unitaires d'envergure pourraient toutefois faire ressortir une légère hausse des taux.

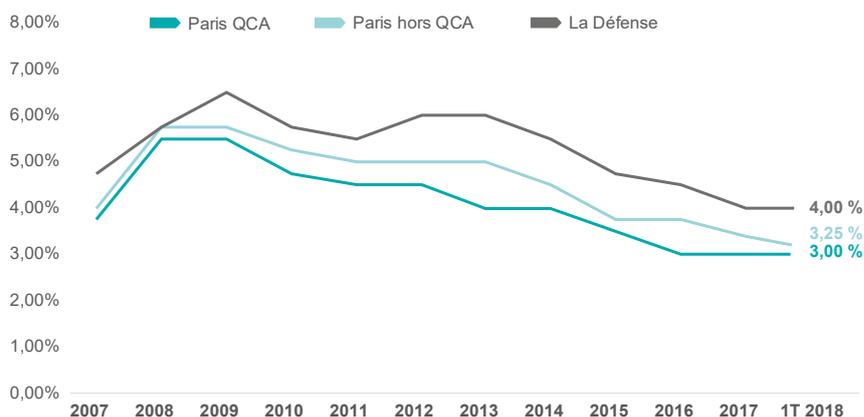
Montants investis en bureaux en Île-de-France

En milliards d'euros



Source : Knight Frank

Évolution des taux de rendement prime bureaux, en %



Source : Knight Frank

Exemples de transactions investissement au 1T 2018

| Actif / Adresse | Vendeur | Acquéreur | Surface (m²) |
|--|---------------|-----------------------|--------------|
| Cœur Marais - Fhive / Paris 3 | Blackstone | Generali | 21 600 |
| Place du Marché Saint-Honoré / Paris 1 | BNP Paribas | CBRE Global Investors | 16 500 |
| Euro Alsace / Paris 10 | Commerz Real | Union Investment | 16 900 |
| Chapelle International / Paris 18 | Linkcity | Blackstone | 33 000 |
| Dock en Seine / Saint-Ouen | Gecina | BNP Paribas Reim | 16 000 |
| Green Walk / Suresnes | AXA IM / NBIM | M&G Real Estate | 24 000 |
| Tour Aurore / Courbevoie-La Défense | Carlyle | Aermont Capital | 27 000 |
| Green Height / Paris 17 | Oreima | Unofi | 6 600 |
| 2 rue Lamennais / Paris 8 | Pathé | OFI Pierre | 3 500 |
| Carré Pleyel 2 / Saint-Denis | Blackstone | Primonial Reim | 14 000 |

Source : Knight Frank

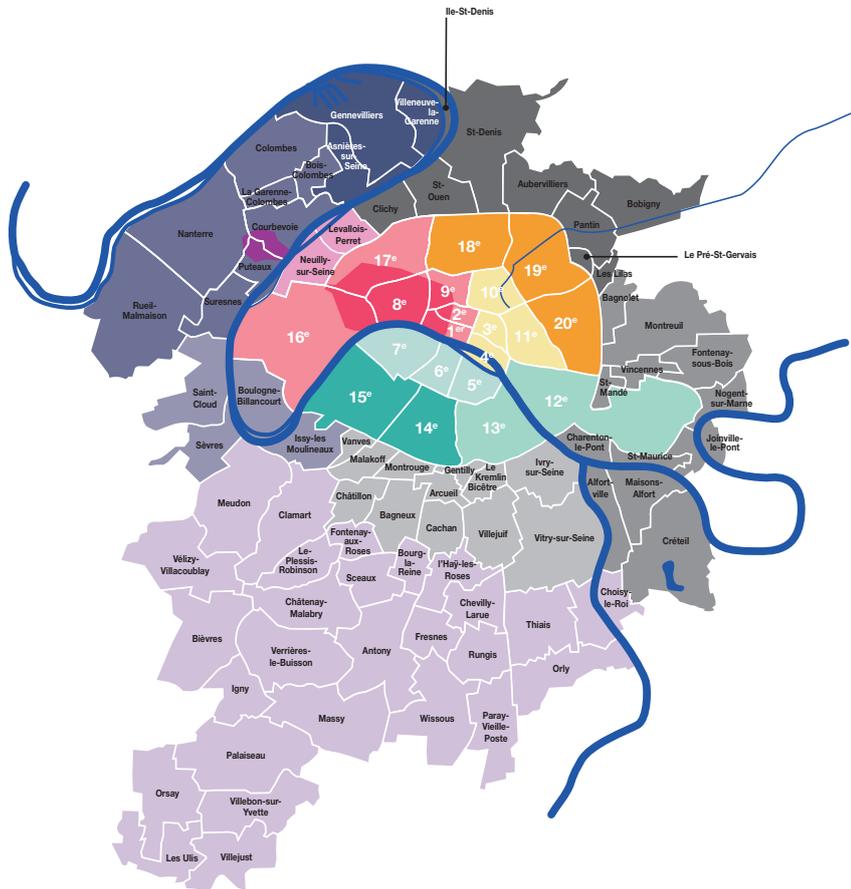
Indicateurs du marché des bureaux d'Île-de-France

| | Île-de-France 1T 2018 | Île-de-France 1T 2017 | Évolution annuelle |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Demande placée | 748 300 m² | 635 500 m² | + 18 % |
| Demande placée > 5 000 m² | 341 800 m² | 308 000 m² | + 11 % |
| Offre immédiate | 3 100 000 m² | 3 565 000 m² | - 13 % |
| Taux de vacance | 5,8 % | 6,7 % | - 0,9 pts |
| Loyer prime* | 825 €/m² | 785 €/m² | + 5 % |
| Volumes investis | 2,4 mds € | 2,0 mds € | + 18 % |
| Part des transactions > 100 M€** | 67 % | 59 % | + 8 pts |
| Taux de rendement prime | 3,00 % | 3,00 % | - |

*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.

Source : Knight Frank



CONTACTS

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

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

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

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](#)



[Under the Eye
Le Coworking à Paris](#)



[Global Cities 2018](#)