



PARIS / ÎLE-DE-FRANCE
LE MARCHÉ DES BUREAUX
4T 2017

POINTS CLÉS

En 2017, la France a rompu avec plusieurs années de croissance molle grâce à la hausse de près de 2 % de son PIB. L'activité économique conservera une cadence soutenue en 2018.

Avec 2,57 millions de m² en 2017 (+ 5 % sur un an), le volume de la demande placée est au plus haut depuis 2007.

96 transactions > 5 000 m² ont été recensées pour un volume légèrement supérieur à 1,2 million de m² (47 % de la demande placée totale).

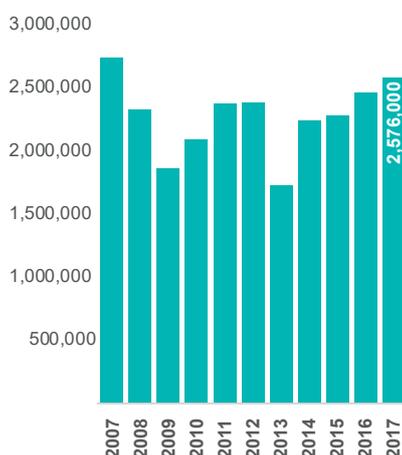
L'augmentation du taux de pré-commercialisation aura été l'une des tendances les plus significatives de l'année écoulée.

16,3 milliards d'euros ont été investis en bureaux en Île-de-France en 2017, dont 43 % sur 14 transactions supérieures à 200 millions d'euros.

Le taux prime du QCA reste à son point bas historique (3,00 %). La compression s'est poursuivie dans d'autres secteurs tertiaires, avant une stabilisation attendue courant 2018.

Demande placée en Île-de-France, en m²

Source : Knight Frank



LE MARCHÉ LOCATIF

OPTIMISME DE RIGUEUR

En 2017, la France a rompu avec plusieurs années de croissance molle grâce à la hausse de près de 2 % de son PIB. Cette amélioration est d'autant plus significative que l'activité conservera une cadence soutenue en 2018, dans un contexte mondial toujours porteur. Au plus haut depuis près de dix ans, le climat des affaires pourrait

même bénéficier à plus long terme du mouvement de réforme engagé depuis quelques mois, et des orientations de politique économique fixées par le nouvel exécutif ; de quoi conforter le regain de confiance des entreprises, et soutenir la lente mais indéniable amélioration du marché de l'emploi.

AU PLUS HAUT DEPUIS 2007

L'année 2017 restera comme l'une des meilleures du marché des bureaux d'Île-de-France, même si ce dernier n'a probablement pas encore tiré tous les fruits de la reprise économique. Avec 2,57 millions de m² pris à bail, le volume de la demande placée est en hausse de 5 % sur un an et de 15 % par rapport à la moyenne décennale. Il s'agit aussi du meilleur résultat enregistré depuis 2007. Le 4^{ème} trimestre a été particulièrement dynamique, avec près de 760 000 m² placés dont 55 % sur des surfaces supérieures à 5 000 m². Sur l'ensemble de 2017, 96 grandes transactions ont été recensées pour un volume d'1,2 million de m², soit une hausse de 36 % sur un an et 47 % de la demande placée totale. La performance des petites et moyennes surfaces n'est, elle, pas exceptionnelle. Mais si leur volume affiche une baisse de 13 % sur un an, il reste légèrement supérieur à la moyenne décennale.

Soutenu par les mouvements de regroupement et de rationalisation d'utilisateurs de secteurs traditionnels (SNCF dans le campus SFR de Saint-Denis, AXA dans « Java » à Paris 17^{ème}), le marché a également profité au 4^{ème} trimestre de l'expansion de champions de la nouvelle économie, comme Free dans le « 57 M » dans le 8^{ème}, et de la première opération d'envergure liée au Brexit (Bank of America au 49-51 rue La Boétie). Les espaces de coworking continuent par ailleurs d'essaimer en Île-de-France. Ils auront ainsi compté pour 5 % du volume de la demande placée supérieure à 5 000 m² en 2017, contre 1 % à peine en 2016. L'ampleur du phénomène est telle qu'il dépasse les limites de la capitale (BAP dans « Gate One » à Clichy, Spaces dans « Le Belvédère » à La Défense), même si de nouvelles prises à bail ont encore été enregistrées à Paris avec, à la clé, quelques-unes des valeurs de transaction les plus élevées de l'année écoulée (WeWork au 92 Champs-Élysées).

MULTIPLICATION DES GRANDES TRANSACTIONS EN 1^{ÈRE} ET 2^{ÈME} COURONNES

Paris concentre une part conséquente des volumes placés en 2017 (près de 40 %, après 46 % en 2016), grâce notamment à la nette accélération des prises à bail de grandes surfaces au 4^{ème} trimestre (16, soit 33 au total en 2017, pour un volume de 400 000 m²). L'appétit des utilisateurs parisiens pour les bureaux neufs-restructurés ne s'est pas démenti, ces types de biens constituant 93 % des

surfaces supérieures à 5 000 m² louées sur la période dans la capitale (73 % en Île-de-France). Quelques opérations récemment livrées ont été soldées, avec AXA dans « Java » ou Europcar dans le « Metropolitan ». D'autres, qui ne seront pas achevées avant plusieurs mois, ont par ailleurs été partiellement ou totalement absorbées (Chanel au 52 avenue des Champs-Élysées, Pernod

Ricard dans « Grand Central », Willkie Farr & Gallagher dans « Euréka »)

Au fil des mois, l'activité a également gagné en vigueur hors de la capitale. Depuis le début du 2nd semestre, les grandes transactions se sont ainsi multipliées en 1^{ère} et 2^{ème} couronnes. Dans le Nord, qui a réalisé en 2017 la 2^{ème} meilleure performance de son histoire, les volumes placés ont bondi de 46 % par rapport à la moyenne décennale. C'est à Saint-Denis que la transaction la plus importante a été enregistrée – avec la prise à bail par la SNCF de 43 000 m² de bureaux au sein du campus SFR – mais c'est à Clichy et Saint-Ouen que les transactions de plus de 5 000 m² ont été les plus nombreuses. Si l'on y ajoute celles réalisées, côté Paris 17^{ème}, au sein des ZAC Pouchet et Clichy-Batignolles (AXA dans « Java », OVH dans « Graphite », Canon dans « Ora »), ce grand secteur nord-est s'affirme comme l'un des plus dynamiques d'Île-de-France. Ce succès n'est guère surprenant : offrant ou ayant offert nombre de grandes surfaces de

Exemples de transactions locatives > 5 000 m² au 4T 2017

Adresse	Preneur	Surface (m ²)	Loyer (€/m ² /an)
Campus SFR / Saint-Denis	SNCF	43 000	330
Kosmo / Neuilly-sur-Seine	Parfums Christian Dior	25 000	620
Java / Paris 17	AXA	23 000	520
Grand Central / Paris 8	Pernod Ricard	18 000	Conf.
Le Belvédère / Puteaux-La Défense	Spaces	17 700	480
Ora / Paris 17	Canon	17 000	420
Montigny-le-Bretonneux	BMW	14 400	V.U.*
Connect / Vélizy-Villacoublay	Renault	13 600	205
Network / Bagneux	Mondadori	10 000	320
49-51 rue La Boétie / Paris 8	Bank of America	9 300	780

Source : Knight Frank / * vente utilisateur

qualité, ce secteur doit aussi bénéficier du prolongement de la ligne 14 du métro, désormais prévu pour l'été 2020. D'autres territoires se sont distingués, comme Nanterre où près de 120 000 m² de bureaux ont été placés en 2017.

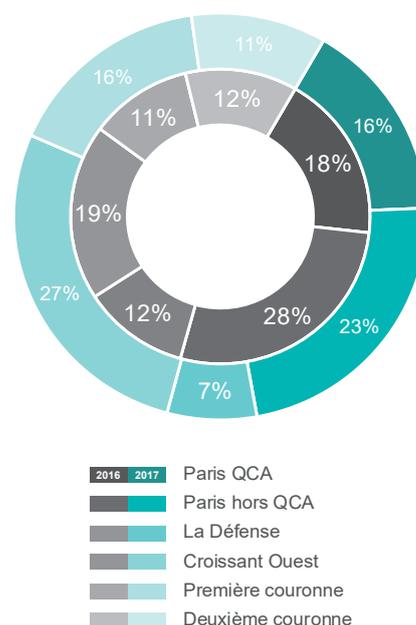
RECOMPOSITION GÉOGRAPHIQUE EN COURS

En baisse de 6 % sur un trimestre et de 7 % sur un an, le volume de l'offre disponible en région parisienne totalise un peu plus de 3,3 millions de m² à la fin de 2017, soit un taux de vacance de 6,1 %. En dépit d'un volume de livraisons élevé (1 million de m²), l'accélération de l'activité de construction-restructuration n'a pas permis de regarnir le stock. De fait, l'augmentation du taux de pré-commercialisation (62 % en 2017 en Île-de-France) aura été l'une des tendances les plus significatives de l'année écoulée. Tout indique que cette situation devrait perdurer, notamment à Paris où seuls 60 % des 410 000 m² de bureaux attendus en 2018 sont encore disponibles. Dès lors, les entreprises dépendant d'une adresse dans la capitale seront probablement plus nombreuses à renégocier leurs baux face à la pénurie de l'offre de grade A, ou anticiperont

d'avantage la prise à bail des surfaces de bureaux les plus qualitatives. Ce devrait également être le cas dans les communes les plus établies des Hauts-de-Seine. D'autres secteurs pourraient tirer leur épingle du jeu. Disposant d'un potentiel de développement important, plusieurs territoires de projet, comme Nanterre, le Nord (Saint-Ouen, Saint-Denis) et le Sud (Bagneux, où Mondadori vient de prendre 10 000 m² dans « Network », à livrer d'ici 2020) gagnent de fait en attractivité, signe que l'avancée des travaux du Grand Paris Express, en offrant davantage de solutions de report aux utilisateurs, contribue peu à peu à la recomposition du marché des bureaux d'Île-de-France.

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

Source : Knight Frank



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

INVESTISSEMENT : UNE FIN D'ANNÉE RECORD

Si l'année avait débuté de façon assez calme, les sommes investies en région parisienne n'ont cessé de croître au fil des mois et de la finalisation de très grandes transactions. Ainsi, les opérations de bureaux supérieures à 200 millions d'euros ont totalisé près de 7 milliards en 2017 (+ 8 % sur un an), soit 43 % de l'ensemble des montants engagés en bureaux en Île-de-France (16,3 milliards d'euros). 10 de ces 14 transactions supérieures à 200 millions d'euros ont été actées au 2nd semestre dont 7 lors des trois derniers mois de 2017, portant à 7,7 milliards l'ensemble des volumes investis en bureaux au 4^{ème} trimestre – un record ! Parmi les opérations les plus significatives figurent la cession de « Cœur Défense » pour 1,8 milliard d'euros, la vente d'« Ecowest » à Levallois-Perret pour près de 700 millions d'euros, ou encore les cessions du « 6-8 Haussmann » et d'« Intown » dans le 9^{ème}.

Volumes investis en bureaux en Île-de-France, en milliards d'€

Source : Knight Frank



Le Croissant Ouest aura été l'un des marchés les plus en vue de 2017. Plus de 4,6 milliards d'euros y ont été investis, soit une hausse de 12 % par rapport à 2016. Les ventes réalisées à Levallois, en plus de celles actées à Neuilly (« Alegria », « 164 Peretti »), ont gonflé les volumes du secteur ces derniers mois, prenant le relais des grandes

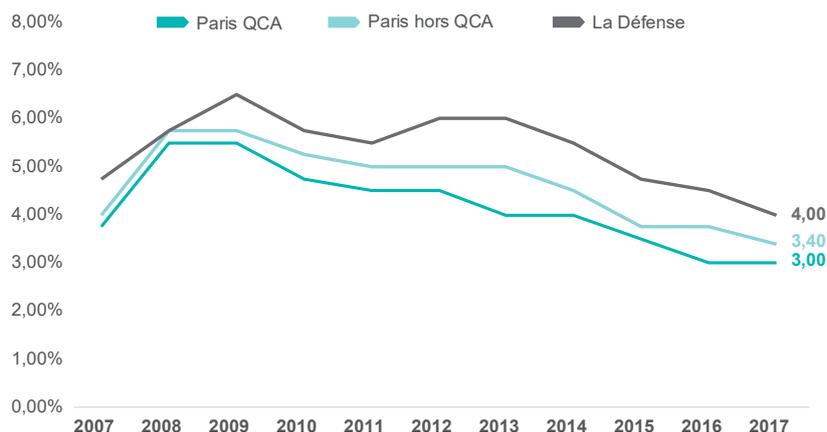
opérations réalisées avant cela au sein de la Boucle Sud et de Péri-Défense (« In/Out » à Boulogne, « West Park » à Nanterre). À La Défense, la tendance s'est nettement inversée en cours d'année. En baisse de 70 % sur un an à la fin du 3^{ème} trimestre, les montants investis dans le quartier d'affaires ont finalement atteint plus de 3,4 milliards d'euros sur l'ensemble de 2017, soit la 2^{ème} meilleure performance de son histoire après 2007. Si « Cœur Défense » représente une part conséquente de ce volume (54 %), trois autres grandes transactions totalisant près d'un milliard d'euros ont été actées au 4^{ème} trimestre (« Hekla », « Le Palatin 2 et 3 » et la tour « Cèdre »), en attendant la cession de « Window » courant 2018. Le QCA a également bénéficié du rallye de fin d'année. Avec 4 des 6 opérations supérieures à 100 millions de 2017, le 4^{ème} trimestre a concentré à lui seul 57 % des volumes investis en bureaux dans le secteur l'an passé, ces derniers étant toutefois inférieurs de 36 % à la performance de 2016. Enfin, l'activité a perdu de la vigueur au 4^{ème} trimestre hors du QCA et des Hauts-de-Seine. Plusieurs transactions importantes ont néanmoins été enregistrées, toutes situées, à de rares exceptions près, en 1^{ère} couronne, comme « Evidence A » à Saint-Ouen, « The Factory » à Clichy, « Wave » à Fontenay-sous-Bois ou « Cap de Seine » à Ivry.

L'accroissement des sommes investies en 2017 hors du segment core traduit une prise de risque maîtrisée des investisseurs, confortés par le dynamisme du marché locatif et la rareté de l'offre de grade A. Ainsi, la part du core plus et du value-added a progressé, constituant 55 % des opérations supérieures à 20 millions d'euros. Sur ce segment de marché, les opérations les plus importantes restent l'apanage des pôles tertiaires les plus établis (« Hekla » à La Défense, « Grand Central » et « Kadence » à Paris, etc.). Cela dit, nombre de VEFA ont été recensées en 1^{ère} couronne, parmi lesquelles plusieurs opérations partiellement louées (« Evidence A » à Saint-Ouen) ou en blanc (« Citylife » et « Upside » à Nanterre), soulignant les atouts de zones idéalement placées pour tirer parti de l'avancée des travaux du Grand Paris Express.

Compris entre 3,00 et 3,25 %, le taux prime des bureaux du QCA est resté à son point bas historique tout au long de 2017. La compression s'est en revanche poursuivie dans d'autres secteurs tertiaires, dans la capitale et dans plusieurs secteurs de 1^{ère} couronne. Si de nouvelles baisses sont attendues au 1^{er} semestre 2018, la tendance générale est toutefois à la stabilisation.

Évolution des taux de rendement prime bureaux, en %

Source : Knight Frank



Exemples de transactions investissement au 4T 2017

Source : Knight Frank

Actif / Adresse	Vendeur	Acquéreur	Surface (m ²)	Prix (millions d'euros)
Cœur Défense / Courbevoie-La Défense	HOLD	Amundi / Primonial / Crédit Agr. Assurances	182 000	1,800
Ecowest / Levallois-Perret	ADIA	AGC Equity Partners	58 000	687
Hekla / Puteaux-La Défense	AG Real Estate	Amundi / Primonial	76 000	conf.
So Ouest Plaza / Levallois-Perret	Unibail-Rodamco	Vestas Investment Mgmt	36 600	474
6-8 Haussmann / Paris 9	ADIA	Norges Bank	24 500	462
Intown / Paris 9	SCOR	Amundi	19 900	370
Alegria / Neuilly-sur-Seine	Servier	ACM	13 000	196
Cityscope / Montreuil	GCI / Infrared	La Française	42 860	185
Cap de Seine / Ivry-sur-Seine	Tishman Speyer	Primonial Reim	32 000	167
Tour Cèdre / Courbevoie-La Défense	Deka	Redtree / Invesco	29 400	165
Evidence A / Saint-Ouen	Nexity	Amundi / CDC	20 000	152

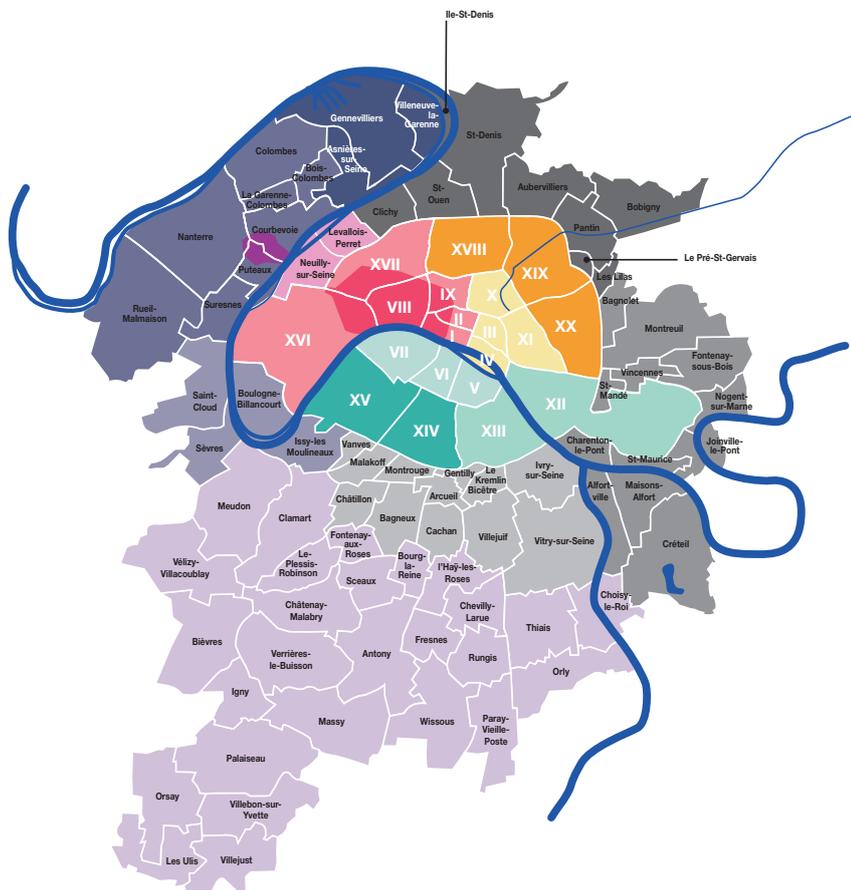
Indicateurs du marché des bureaux d'Île-de-France

Source : Knight Frank

	2017	2016	Évolution annuelle
Demande placée	2 576 000 m ²	2 450 000 m ²	+ 5 %
Demande placée > 5 000 m ²	1 220 000 m ²	900 000 m ²	+ 36 %
Offre immédiate	3 300 000 m ²	3 530 000 m ²	- 7 %
Taux de vacance	6,10 %	6,60 %	- 50 pdb
Loyer prime*	810 €/m ²	790 €/m ²	+ 3 %
Volumes investis	16,3 mds €	16,7 mds €	- 2 %
Part des transactions > 100 M€**	69 %	65 %	+ 3 %
Taux de rendement prime	3,00 %	3,00 %	-

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

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



CONTACTS

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

Cyril Robert
Head of Research
+33 1 43 16 55 96
cyril.robert@fr.knightfrank.com

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

Marc Henri Bladier
Head of Global Occupier Services & Office Agency
+33 1 43 16 88 92
marchenri.bladier@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 de 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 2017



Under the Eye
Le Coworking à Paris



Inside Out 2017



Global Cities 2018