

Le marché des bureaux

Paris / Île-de-France | 4^e trimestre 2020

knightfrank.com/research

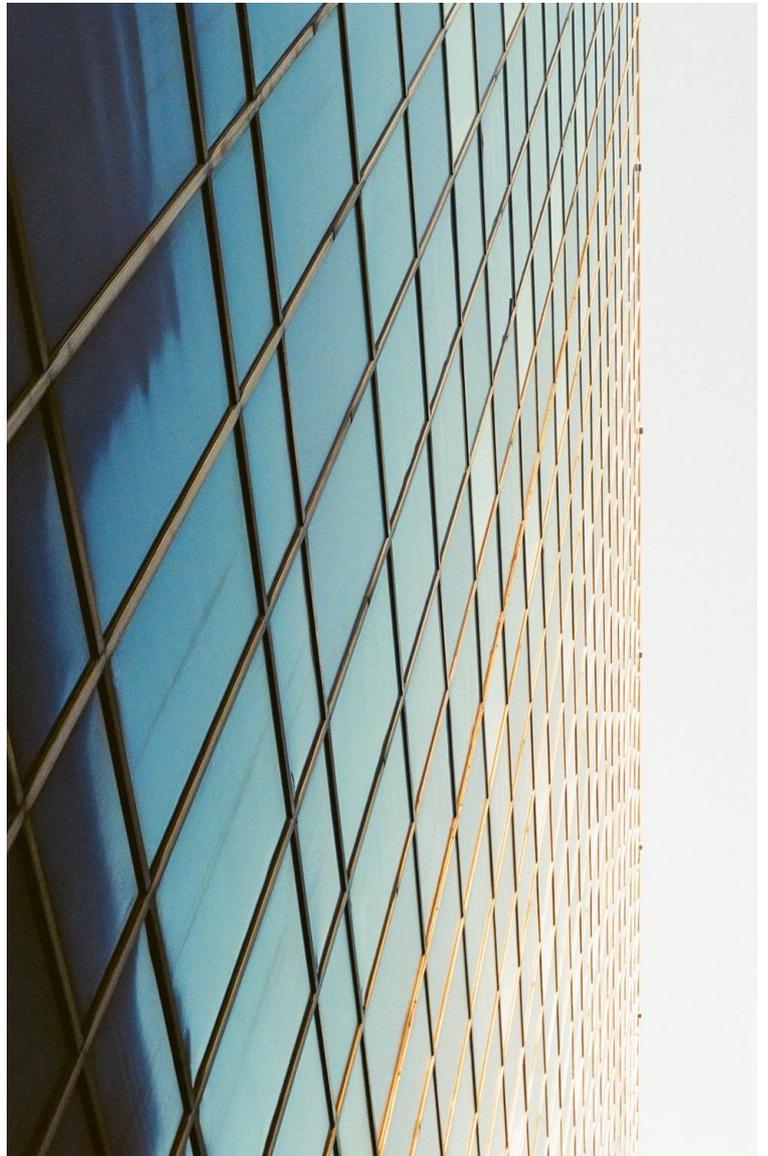


2021, ANNÉE DE CONVALESCENCE POUR LE MARCHÉ DES BUREAUX

En 2019, les commercialisations de bureaux avaient commencé à diminuer en Île-de-France après six années de hausse consécutives. En 2020, la chute de l'activité locative a été sans commune mesure avec celle de l'année précédente. Ce coup d'arrêt est évidemment lié à l'épidémie de Covid-19 ainsi qu'au manque de visibilité sur la situation sanitaire et économique. Si les volumes placés ont légèrement augmenté au 4^e trimestre, les entreprises restent d'ailleurs concentrées sur la préservation de leur activité plutôt que sur la mise en œuvre de leur stratégie immobilière.

Le marché de l'investissement a quant à lui d'avantage résisté en 2020. Si les montants ont nettement diminué par rapport au record de 2019, l'activité a été supérieure à la moyenne décennale, soutenue par le maintien de taux directeurs bas, l'abondance des liquidités à placer et la présence toujours importante des investisseurs étrangers.

Les mauvais indicateurs économiques, la résurgence brutale de l'épidémie ainsi que le renforcement des mesures de restriction alimenteront l'attentisme des utilisateurs et des investisseurs en 2021. La reprise s'annonce donc laborieuse, même si l'accélération des campagnes de vaccination apporte une lueur d'espoir.



CONTEXTE ÉCONOMIQUE

LES VARIANTS REPOUSSENT LA SORTIE DE CRISE

Après le coup d'arrêt du 2^e trimestre 2020, la fin du premier confinement avait permis un franc rebond de l'activité économique au 3^e trimestre. Ce début de redressement a été stoppé net en fin d'année en raison de la remontée du nombre de contaminations et du renforcement des mesures de restriction, qui ont fait replonger la consommation, fragilisé encore un peu plus les secteurs directement impactés par la crise sanitaire et replacé l'ensemble des entreprises dans une situation très incertaine. Dans ce contexte, le PIB était attendu en baisse de 4 % au 4^e trimestre 2020 et de 9 % environ sur l'ensemble de l'année écoulée.

Pour 2021, les prévisions établies avant janvier tablaient sur une croissance supérieure à 4 % dans le monde et de 5 % en France. Ce scénario est désormais remis en question par l'accélération de l'épidémie et la diffusion mondiale des variants du Covid-19, qui ont contraint plusieurs pays, européens notamment, à reconfiner leur population. À l'heure où nous rédigeons cette étude, la décision d'un nouveau confinement n'a pas été prise par la France. Certains prévisionnistes estiment qu'un confinement identique à celui du mois de novembre pourrait amputer la croissance du PIB de un à deux points en 2021. Le retour à la normale serait donc décalé de plusieurs mois, entamant encore un peu plus la confiance et creusant l'endettement des entreprises.

« Quand nous aurons vacciné la population à risque, nous aurons changé de monde ».

Jean Pisany-Ferry, Les Echos, 22 janvier 2021.

De toute évidence, c'est l'évolution de l'épidémie qui déterminera le sort de l'économie française et mondiale. À ce stade, l'accélération des campagnes de vaccination apporte tout de même une lueur d'espoir, permettant d'envisager un certain relâchement des mesures de restriction à partir du second semestre et un redémarrage durable de l'activité avant la fin de 2021.

QUOI QU'IL EN COÛTE, MAIS POUR COMBIEN DE TEMPS ?

Comme dans le reste du monde, la mise en place de mesures de soutien massives (activité partielle, PGE, etc.), a permis de limiter la détérioration du marché du travail. Malgré cela, le nombre de chômeurs a fortement augmenté au 3^e trimestre en France (+ 628 000 personnes), de même qu'en Île-de-France où le taux de chômage a atteint 8,3 % contre 7,4 % un an auparavant. La dégradation se poursuivra en 2021, avec un taux proche de 11 % en 2021 en France.

De la même façon, les mesures de soutien ont contribué à éviter l'explosion des défaillances d'entreprises, dont le nombre total (32 184) a même diminué de 38 % l'an passé selon Altarea. Euler Hermes indique néanmoins que 50 000 entreprises pourraient faire défaut en 2021 et plus de 60 000 en 2022 en raison de marges sous pression et d'un endettement particulièrement préoccupant dans les secteurs d'activité les plus impactés par l'épidémie. Cette accélération semble inéluctable compte tenu de l'absence d'amélioration économique à court-terme.

Alors que le déficit de l'État a été massif en 2020 (près de 180 milliards, soit 30 de plus qu'après la crise financière), le retrait progressif des mesures de soutien, récemment évoqué par le gouvernement, pourrait aussi se traduire par un surcroît de mortalité des entreprises et plus de dégâts sur le marché de l'emploi.

Indicateurs économiques de la France

	2019	2020 (estimations)	2021 (prévisions)
PIB	1,5 %	- 9 %	5 %
Consommation des ménages	1,5 %	- 7,7 %	8,3 %
Variation de l'emploi salarié ('000)	+ 263	- 760	+ 30
Inflation	1,3 %	0,5 %	0,5 %
Taux de chômage	8,1 %	10,1 %	10,4 %
Endettement (% du PIB)			
- Secteur public	98,1 %	117,5 %	116,2 %
- Secteur privé	148,4 %	153,3 %	-
Investissement des entreprises	4,3 %	- 10 %	7 - 8 %

Sources : Insee, Banque de France, Xerfi

LE MARCHÉ LOCATIF

UNE BAISSÉ HISTORIQUE

L'activité locative ne s'est pas réellement redressée en fin d'année 2020. Si 395 300 m² ont été placés au 4^e trimestre en Île-de-France contre 260 000 m² environ au trimestre précédent, cette hausse a en grande partie dépendu de la finalisation d'une seule opération, initiée bien avant le déclenchement de la crise sanitaire : la prise à bail par ENGIE de son futur campus de plus de 90 000 m² à La Garenne-Colombes. En outre, les volumes placés au 4^e trimestre 2020 restent inférieurs de près de 50 % à la même période en 2019.

Sur l'ensemble de 2020, la demande placée atteint 1,38 million de m² en Île-de-France, soit un recul de 42 % sur un an. Inférieur de 40 % à la moyenne décennale, ce résultat est aussi le pire des vingt dernières années.

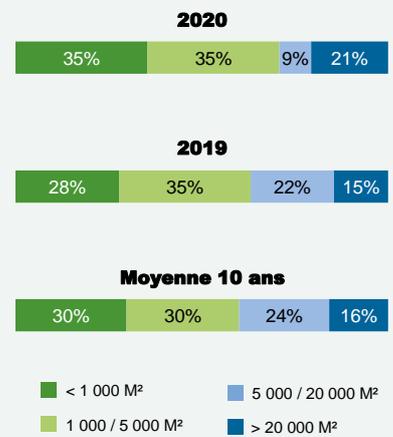
Les petites surfaces (moins de 1 000 m²) sont celles qui ont le mieux résisté en 2020, avec une baisse de 27 % sur un an contre - 42 % pour les surfaces de taille intermédiaire (1 000 à 5 000 m²).

C'est sur le segment des grandes surfaces (supérieures à 5 000 m²) que la chute a été la plus lourde avec 21 transactions totalisant 404 000 m² en 2020 contre 72 totalisant 887 000 m² en 2019.

Les grandes transactions ne représentent plus que 29 % de la demande placée totale en 2020 contre 40 % en moyenne depuis dix ans. La chute aurait été bien plus lourde sans le soutien de deux opérations majeures : celle récemment finalisée par ENGIE et la location par TOTAL des 125 000 m² de « The Link » à La Défense, qui concentrent à elles seules 55 % des volumes supérieurs à 5 000 m² en 2020.

Ces deux opérations géantes ont également gonflé la part des utilisateurs de l'industrie-distribution dans la demande placée. D'autres secteurs d'activités (conseil, finance, services, etc.) ont pu s'illustrer par quelques mouvements d'envergure, comme NEXITY dans « Reiva » ou NEUFLIZE au 121 boulevard Haussmann à Paris au 4^e trimestre. Toutefois, ces opérations ont été peu nombreuses et souvent initiées avant le déclenchement de l'épidémie.

Répartition de la demande placée par tranche de surface En Île-de-France



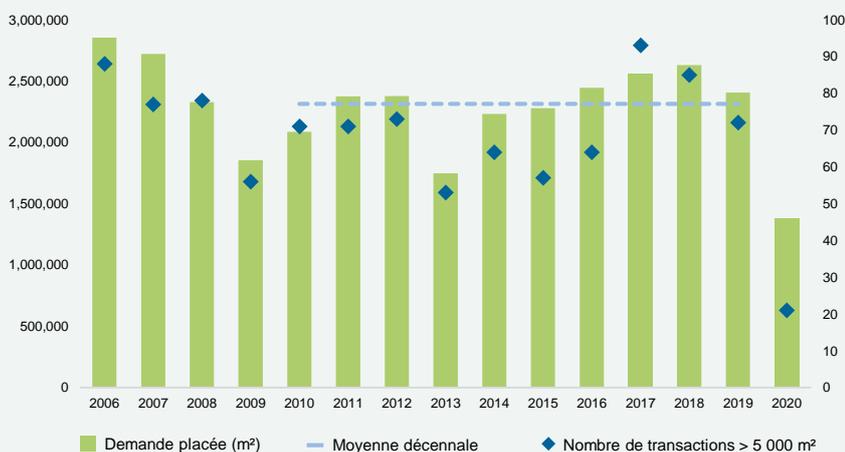
Source : Knight Frank

COWORKING : DYNAMIQUE CONTRARIÉE

Après cinq années d'expansion continue, la crise sanitaire a réduit la demande de grandes surfaces des opérateurs de coworking. Après 11 grandes transactions en 2019 en Ile-de-France, ces derniers n'en ont signé qu'une seule en 2020 (MORNING sur 6 000 m² dans l'« Hôtel de la Marine »). Toutes tailles de surfaces confondues, les volumes pris à bail par les opérateurs de coworking ont diminué de 81 % par rapport à 2019. Quelques acteurs se sont tout de même distingués, comme DESKEO sur le segment des petites et moyennes surfaces.

Enfin, les nouvelles entreprises du digital ont été bien plus discrètes en 2020. Si les levées de fonds des Tech ont plutôt résisté à la crise, il faut voir dans ce retrait l'effet du manque de visibilité lié à la crise sanitaire, ainsi que l'impact du télétravail auquel ces acteurs ont très largement recouru.

Évolution de la demande placée En Île-de-France



Source : Knight Frank

Évolution de la demande placée, en volume de m²

En Île-de-France, entre 2019 et 2020



Source : Knight Frank

PARIS : LA DEMANDE DÉVISSÉ MAIS LES LOYERS RÉSISTENT

Avec la nette réduction des m² loués par les opérateurs de coworking et les entreprises du digital, Paris a perdu deux de ses moteurs en 2020. En 2019, ces deux secteurs avaient concentré 40 % du nombre de prises à bail supérieures à 5 000 m² dans la capitale, alors qu'ils ont été quasi absents de ce segment de marché en 2020. Toutes surfaces et secteurs d'activité confondus, un peu plus de 500 000 m² ont été placés dans Paris intra-muros l'an passé, soit une baisse de 41 % sur un an et de 44 % par rapport à la moyenne décennale. La chute des commercialisations a été amplifiée par l'accroissement des renégociations de baux et par l'absorption par les espaces de coworking d'une partie de la demande en raison de la recherche de flexibilité des entreprises.

Toutefois, le résultat de 2020 n'est pas le pire des vingt dernières années pour plusieurs quartiers de la capitale. Si la demande placée est en forte baisse de 43 % sur un an dans Paris QCA, elle est ainsi supérieure de 29 % au point bas de 2002. Cette résistance toute relative s'appuie sur la poursuite des commercialisations de petites surfaces, dont le volume baisse de 20 % sur un an contre une chute plus prononcée de 58 % pour les grandes surfaces et de 55 % pour les surfaces de taille intermédiaire.

Les effets de la crise sanitaire sur la demande immobilière ont aussi été amortis par la grande diversité des profils d'utilisateurs parisiens, et par la résistance d'entreprises de secteurs à forte valeur ajoutée qui, pour leurs bureaux, privilégient traditionnellement le quartier central des affaires. C'est le cas des avocats ou des entreprises de la finance, dont certaines ont finalisé des mouvements en lien avec le Brexit. Les 6 000 m² acquis par JP MORGAN près de la place Vendôme et la location par GOLDMAN SACHS d'une surface de taille équivalente au 83 avenue Marceau constituent ainsi deux des cinq grandes transactions enregistrées dans le QCA en 2020.

La finance a également pris à bail de plus petites surfaces dans certains des plus beaux actifs parisiens, poussant le loyer prime à la hausse. Ainsi, ce dernier s'établit à 940€/an/m² et dépasse de 10 % son précédent record de 2019. La hausse du loyer prime contraste avec la stabilité du loyer moyen, légèrement supérieur à 410 €/m²/an en Île-de-France. Comme en 2019, sa valeur reste élevée et se situe encore bien au-dessus des niveaux relevés avant 2019. Cet indicateur permet néanmoins de mieux mesurer l'impact de la crise sanitaire et d'illustrer la distinction croissante entre les actifs exceptionnels et le reste du marché.

HAUSSE EN TROMPE L'ŒIL À LA DÉFENSE

Hors de Paris, La Défense se distingue avec des volumes placés en hausse de 33 % sur un an. Avec 220 000 m² pris à bail, le quartier d'affaires signe une excellente performance, à relativiser par le poids de la location par TOTAL de « The Link ». Sans cela, son résultat aurait été négatif, bien que supérieur de 32 % au point bas de 2002.

L'autre opération géante de 2020 – la prise à bail par ENGIE de son futur campus à La Garenne-Colombes – a par ailleurs permis au secteur de la Péri-Défense d'afficher une baisse limitée de 15 % sur un an malgré un nombre très réduit de grandes transactions (2 contre 8 en 2019). Les autres secteurs tertiaires de périphérie affichent des volumes en baisse de 15 à 79 % par rapport à 2019. Le changement de tendance le plus marquant concerne la 1^{ère} Couronne, dont l'essor a été contrarié par la crise sanitaire. Les volumes placés y ont ainsi diminué de 60 % sur un an et de 51 % par rapport à la moyenne décennale. C'est dans le Nord que l'activité locative a été la plus importante, et il devrait en être de même en 2021 en raison d'une offre neuve abondante et peu onéreuse, de l'avancée des projets du Grand Paris et des projets de certains acteurs comme l'administration.



HAUSSE DE 31 % DE L'OFFRE

Le volume de l'offre immédiate en Île-de-France totalise un peu plus de 3,57 millions de m² à la fin du 4^e trimestre 2020, soit un taux de vacance de 6,5 % et un bond de 31 % sur un an lié à l'accélération des libérations et à la baisse de la demande. Les disponibilités restent néanmoins inférieures de 11 % au précédent point haut de 2014.



Si les dernières années avaient accentué les contrastes entre un marché parisien en situation de forte pénurie et des secteurs de périphérie plus offreurs, la crise sanitaire a quelque peu rebattu les cartes avec une remontée généralement bien plus forte des disponibilités dans la capitale. Avec 695 000 m² immédiatement disponibles à la fin de 2020, l'offre a été multipliée par deux l'an passé à Paris, faisant passer le taux de vacance de 2,1 % au 4^e trimestre 2019 à 4,1 % un an plus tard. Dans le QCA, il est passé de 1,4 à 4,0 %. L'augmentation du stock redonne donc de la fluidité au marché de la capitale ce qui, combiné au rééquilibrage du rapport de forces entre bailleurs et preneurs, pourrait lui permettre de maintenir une certaine attractivité en dépit de la crise sanitaire.

Hors de Paris, c'est à La Défense que l'offre immédiate a le plus fortement augmenté avec un volume là encore multiplié par deux et un taux de vacance de près de 10 % contre 4,9 % il y a un an. Accentuée par la crise sanitaire, cette hausse était attendue avant même le déclenchement de l'épidémie en raison de l'achèvement programmé de chantiers de grandes tours (« Trinity », « Alto », etc.). Ailleurs, le volume de l'offre immédiate progresse de façon plus modérée, avec une augmentation comprise entre 18 % dans le Croissant Ouest et 31 % en 1^{ère} Couronne.

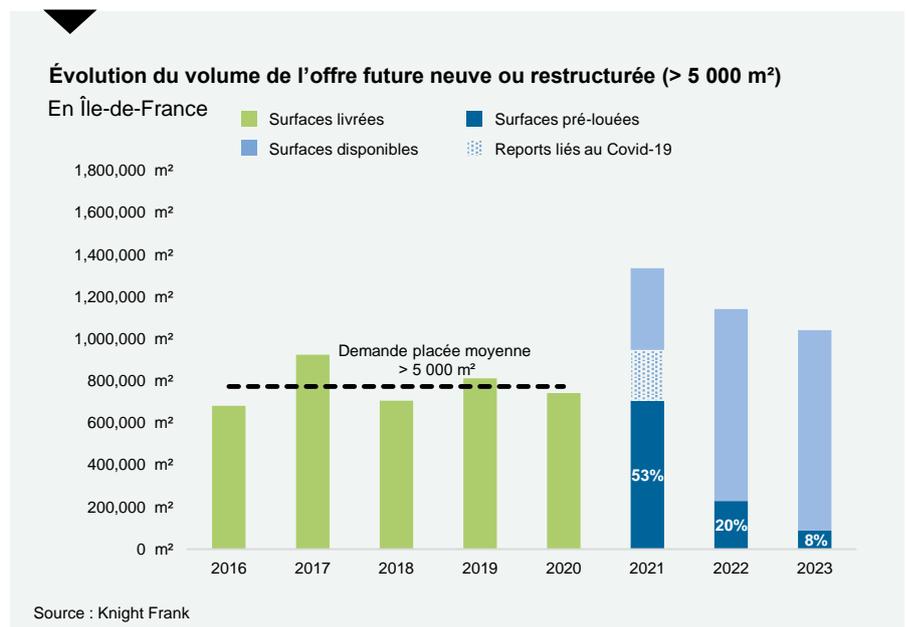
PIC DE LIVRAISONS ENTRE 2021 ET 2023

Alors que l'activité locative ne reprendra que très progressivement et que les libérations pourraient s'accélérer, la hausse de l'offre s'annonce d'autant plus durable qu'un pic de livraisons est attendu entre 2021 et 2023. Ainsi, plus de 130 opérations supérieures à 5 000 m² sont actuellement en chantier en Île-de-France, représentant un total de 2,5 millions de m² neufs-restructurés dont 63 % sont encore disponibles.

L'offre future est relativement contenue dans Paris QCA, avec un taux de pré-commercialisation de 55 %. Elle l'est également dans des secteurs comme Paris Sud (66 %) ou la Boucle Sud (53 %). D'autres pôles sont bien plus pourvus, comme La Défense où plus de

260 000 m² de bureaux sont en chantier et non précommercialisés, et la 1^{ère} Couronne Nord où ce volume atteint environ 340 000 m². Compte-tenu du manque de visibilité sur la situation économique et sanitaire, le délai de retour à l'équilibre du marché francilien est difficile à prévoir. Les derniers mois ont déjà permis de constater un recul des mises en chantier et des dépôts de permis de construire, ainsi qu'un redimensionnement à la baisse de certains projets de développement. Cette évolution laisse entrevoir une stagnation du parc de bureaux après plusieurs années de croissance, voire même une régression dans certains secteurs où les surfaces obsolètes sont importantes et constituent potentiellement un gisement de transformation en logements.

Le ralentissement des développements de bureaux ne sera pas la seule conséquence durable de l'épidémie de Covid-19. En accélérant l'adoption du télétravail, la crise sanitaire devrait conduire de nombreuses entreprises à repenser leur stratégie et la gestion de leurs ressources humaines, et à rechercher plus de flexibilité pour réduire leurs coûts tout en répondant aux nouvelles aspirations des salariés. Ces bouleversements annoncent un rééquilibrage mesuré de la géographie tertiaire de l'Île-de-France et une amélioration de la qualité des espaces de travail au service du bien-être des salariés et de leur productivité.



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

FIN D'UN CYCLE HAUSSIER

Avant 2020, le marché français de l'investissement en bureaux restait sur sept années de hausse continue, qui avait culminé en 2019 avec un volume de plus de 26 milliards d'euros. L'épidémie de Covid-19 a cassé cette dynamique, sans pour autant bloquer l'activité. Ainsi, malgré le deuxième confinement, le marché a connu un net regain d'activité au 4^e trimestre 2020, avec près de 6,2 milliards d'euros investis sur la période soit une hausse de 66 % par rapport au trimestre précédent. Sur l'ensemble de 2020, les sommes engagées en bureaux en France se sont élevées à 17,4 milliards d'euros, soit une chute de 34 % par rapport à la performance record de 2019 mais une légère hausse de 10 % par rapport à la moyenne décennale.

Si la crise sanitaire a exacerbé la prudence des investisseurs en raison de la dégradation du marché locatif et des interrogations liées à l'essor du télétravail, 15 milliards d'euros ont tout de même été investis en bureaux en Île-de-France.

Malgré une baisse de 35 % sur un an Paris et sa région ont donc conservé un leadership incontestable, concentrant 82 % des montants engagés en bureaux en France soit une part quasi identique à celle de 2019 (82 %).

RÔLE MOINS DÉCISIF DES TRÈS GRANDES TRANSACTIONS

Le dynamisme des grandes transactions avait directement contribué à la performance exceptionnelle de 2019. Celles-ci ont été moins nombreuses en 2020 : 46 transactions supérieures à 100 millions d'euros totalisant 10,2 milliards ont été recensées sur le marché des bureaux d'Île-de-France, contre 61 totalisant 16,6 milliards en 2019. La baisse a été particulièrement importante sur le segment des plus grandes opérations, celles supérieures à 500 millions d'euros. Trois ont été recensées en 2020, dont l'acquisition récente par SWISS LIFE du campus ENGIE à La Garenne-Colombes, contre sept en 2019. Cette année-là, deux

transactions exceptionnelles, supérieures à 1 milliard d'euros avaient même permis de gonfler les volumes : la vente du portefeuille « Texas » à SWISS LIFE et la cession du « Lumière » à PRIMONIAL et SAMSUNG.



Volumes investis en bureaux
En Île-de-France, en millions €



Source : Knight Frank

Répartition des volumes investis en bureaux par tranche de montant
En Île-de-France



Source : Knight Frank

DES INVESTISSEURS ÉTRANGERS MOINS PRÉSENT MAIS TOUJOURS ACTIFS

Le marché français est resté la cible de nombreux acteurs étrangers en 2020. Ces derniers ont représenté une proportion significative des sommes engagées en bureaux en région parisienne, même si leur part a diminué sur un an (42 % après 45 % en 2019) en raison, notamment, du retrait des Asiatiques, directement impactés par les restrictions de déplacement. Rappelons que les Sud-Coréens avaient rassemblé 14 % des volumes investis en bureaux en 2019 en Île-de-France, alors qu'ils ont été quasiment absents en 2020.

D'autres nationalités ont en revanche été à l'origine d'opérations majeures. Ainsi, les Américains se sont illustrés au 4^e trimestre par plusieurs acquisitions à Paris et en 1^{ère} Couronne, comme celle de l'immeuble « View » dans le 20^e arrondissement. Toujours très friands d'actifs sécurisés, les Allemands (DEKA, DWS, REAL IS, etc.) se sont également distingués. Ils devraient rester très présents en 2021 comme l'indiquent les dossiers en cours de cession.

Quant aux Français, ils ont renforcé leur domination avec 59 % des montants investis sur le marché des bureaux d'Île-de-France contre 56 % en 2019. Si les volumes traités et la collecte ont

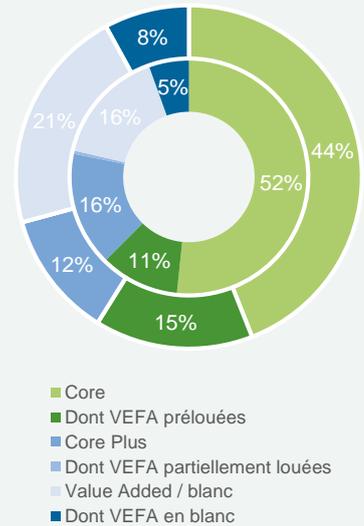
nettement diminué d'une année sur l'autre, les SCPI et les OPCI ont été très actifs, représentant 24 % de l'ensemble des sommes engagées en 2020. Les fonds d'investissement restent tout de même les premiers acteurs du marché (35 %). De grands assureurs français (CNP, UNOFI, COVEA, etc.) se sont également distingués par la finalisation d'importantes transactions sur le marché des bureaux.

LA BAISSÉ DU CORE, REFLET DU MANQUE DE PRODUITS

La crise sanitaire a accru la prudence des investisseurs, expliquant l'appétit pour les actifs de qualité et sécurisés par des baux longs. Comme en 2019, l'activité a toutefois pu être limitée par le nombre restreint de biens *core* disponibles à la vente. Ces derniers ont ainsi concentré 59 % des volumes investis en bureaux en région parisienne en 2020, soit une part en légère diminution par rapport à l'année précédente (63 %) alors que la part des actifs *value-add* a elle progressé, passant de 20 % en 2019 à 29 % un an plus tard.

De fait, certains acteurs sont prêts à prendre plus de risques en raison du réajustement des valeurs ou des fondamentaux solides de certains marchés. À Paris, la vacance est par exemple bien inférieure à celle de la plupart des autres pôles tertiaires franciliens et une part significative des

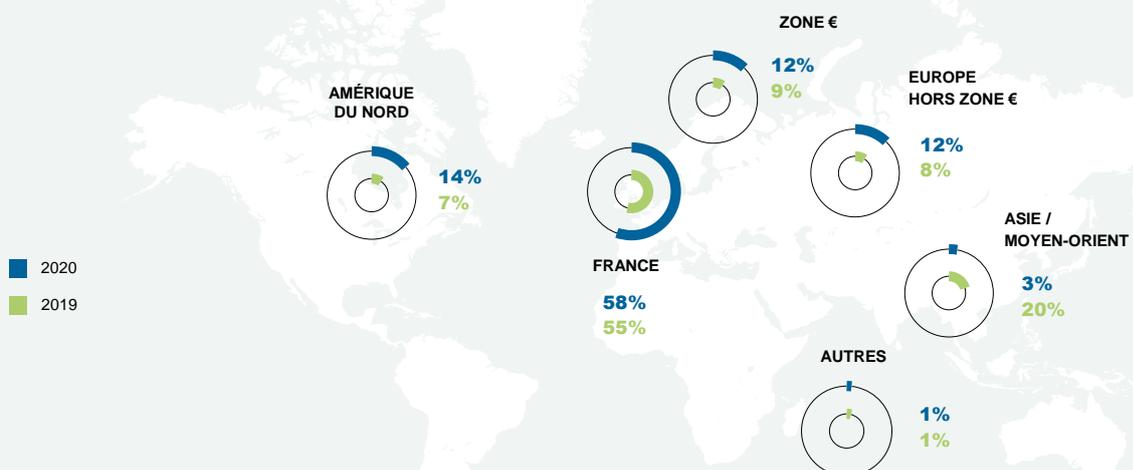
Répartition des volumes investis en bureaux, par typologie de risque En Île-de-France, transactions unitaires > 20 millions €



Source : Knight Frank

projets en chantier est précommercialisée, ce qui permet aux investisseurs de se projeter plus sereinement dans l'avenir et de se lancer dans de grandes opérations de création de valeur (comme TISHMAN SPEYER avec l'acquisition du « Carré Saint-Germain » dans le 6^e et de la « Tour Cristal » dans le 15^e).

Répartition des volumes investis en bureaux par nationalité En Île-de-France



Source : Knight Frank

PLUSIEURS SECTEURS TERTIAIRES RÉSISTENT

La baisse des volumes investis en bureaux en 2020 en Île-de-France a concerné la quasi-totalité des secteurs tertiaires. Seule la Boucle Sud a fait exception avec une nette hausse de 50 % sur un an. Elle a même battu son précédent record de 2019 grâce à sept opérations supérieures à 100 millions d'euros, portant sur des actifs sécurisés ou à revaloriser comme « Espace Lumière », récemment acquis par TISHMAN SPEYER. En ces temps particulièrement incertains, la Boucle Sud séduit les investisseurs en raison de la stabilité de son marché locatif et d'une offre future restreinte, qui permettent d'envisager une hausse modérée de la vacance et la résistance des valeurs locatives.

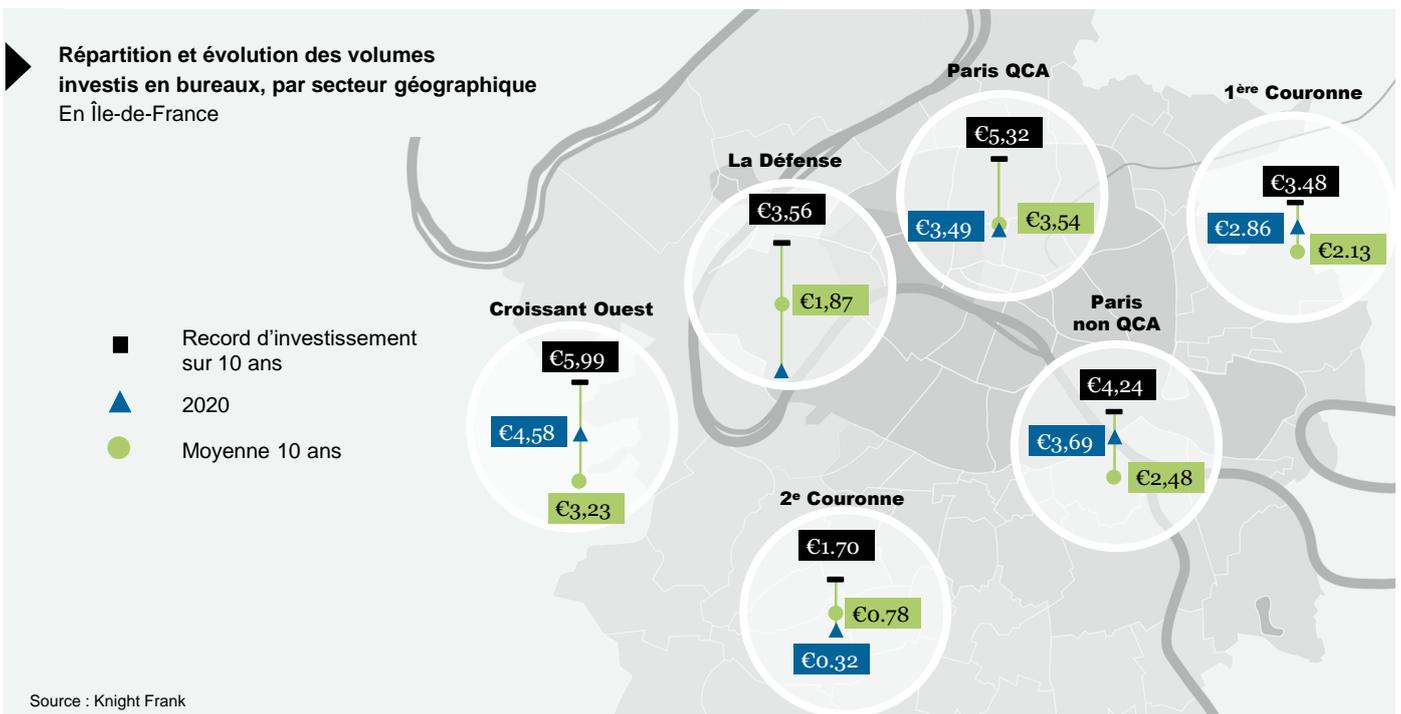
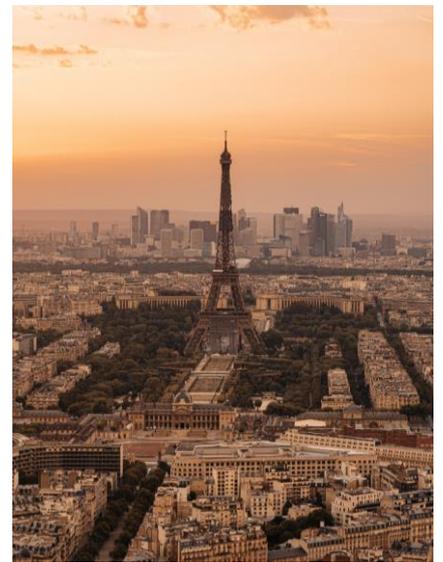
D'autres secteurs ont enregistré une baisse limitée des volumes. C'est le cas de la 1^{ère} Couronne Nord où plus d'1,2 milliard d'euros ont été investis en 2020 soit un recul de 7 % sur un an mais une hausse de 22 % par rapport à la moyenne décennale. L'intérêt pour ses grandes offres neuves (« #Curve » à Saint-Denis, vendu par GCI à AMUNDI) ou restructurées (« Reiva » à Saint-Ouen, cédé par NEXITY à AVIVA INVESTORS)

ne se dément pas, même si les investisseurs sont de plus en plus sélectifs et prudents dans un contexte de remontée significative de l'offre. Cela dit, le Nord devrait profiter de la crise sanitaire pour renforcer son attractivité. Premier secteur à bénéficier de la concrétisation du projet de Grand Paris Express avec l'arrivée de la ligne 14 du métro à Saint-Ouen, il dispose notamment de nombreux atouts pour attirer les utilisateurs souhaitant diminuer leurs coûts et moderniser leur immobilier.

PAUSE À LA DÉFENSE

Après avoir signé en 2019 sa deuxième meilleure performance historique avec 3,6 milliards d'euros investis et huit opérations de plus de 100 millions d'euros, le marché de La Défense est en revanche resté atone en 2020. Le quartier d'affaires pourrait néanmoins retrouver un certain allant en 2021 en cas de rebond de son activité locative, que devraient favoriser des conditions de négociation plus favorables aux preneurs. De fait, le rapport qualité-prix de son offre immobilière y est devenu particulièrement attractif pour les entreprises, et en particulier pour celles qui souhaitent réduire leurs coûts immobiliers tout en profitant d'une adresse reconnue et d'une excellente desserte.

À Paris, l'activité a également ralenti en 2020 même si la finalisation au 4^e trimestre de quelques grandes opérations, comme la cession par INVESCO du 173-175 boulevard Haussmann, a limité la chute des volumes investis. Tous secteurs parisiens confondus, ces derniers ne reculent que de 13 % par rapport à 2019. La baisse est de même ampleur dans le quartier central des affaires, où 9 opérations supérieures à 100 millions d'euros ont été enregistrées en 2020 contre 8 en 2019 et 15 en 2018.



QUELLES PERSPECTIVES POUR 2021 ?

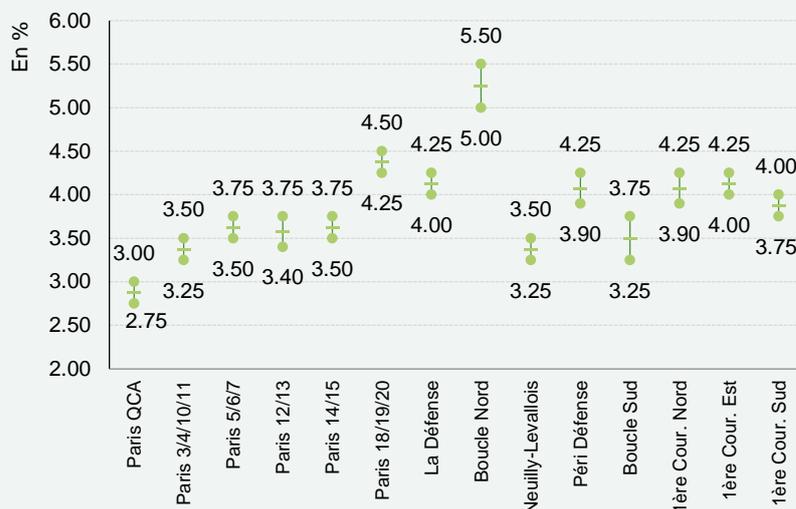
En 2021, les investisseurs resteront très sélectifs, privilégiant les secteurs géographiques les plus profonds et les actifs offrant des revenus stables et sécurisés et loués à des locataires solides. Ceci pourrait maintenir la pression baissière sur les taux de rendement prime, déjà observée en 2020 dans certains marchés comme la Boucle Sud où les meilleurs actifs se sont échangés à des taux proches de 3,25 %. Sur le marché des bureaux parisiens, ceux-ci devraient rester sous la barre des 3,00 %.

Face au manque de visibilité et à des repricing jugés trop importants, certains propriétaires ont néanmoins retiré leurs actifs du marché au 2nd semestre 2020. Le décalage entre les attentes des vendeurs et celles des acquéreurs pourrait perdurer au début de 2021, ce qui limitera les montants engagés à court terme.

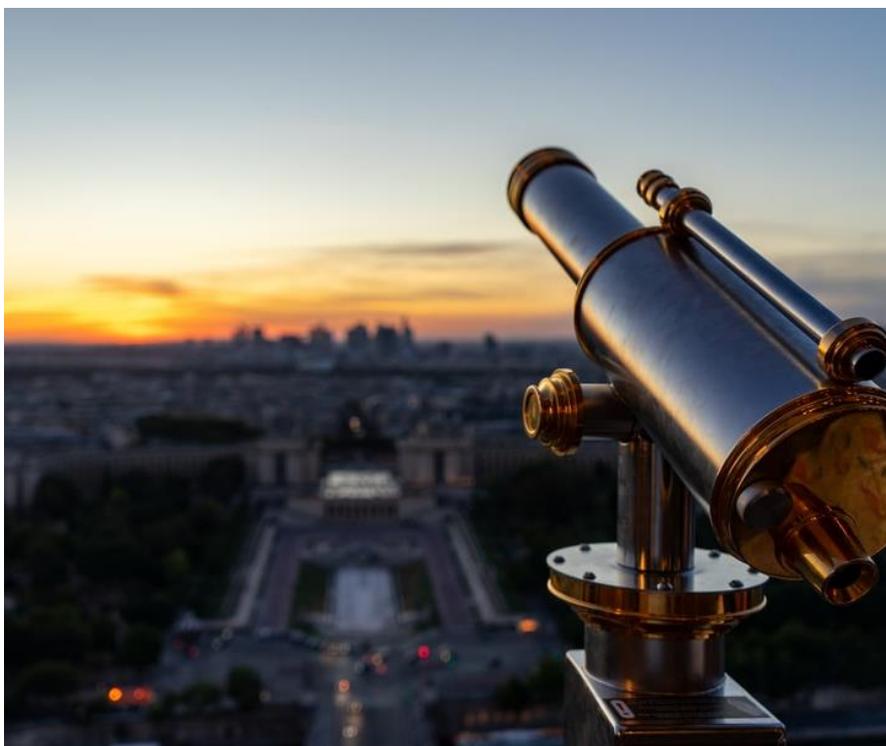
Le scénario le plus probable est celui d'une lente convalescence, car la situation sanitaire ne reviendra pas à la normale avant le 2nd semestre 2021 voire le début de 2022, retardant la reprise de l'économie et des marchés locatifs. Si l'incertitude reste élevée, le lancement de campagnes de vaccination offre néanmoins une lueur d'espoir. En cas de baisse durable des contaminations, les investisseurs devraient ainsi reprendre confiance et le compartiment immobilier pleinement retrouver son statut de valeur refuge d'autant que le *spread* reste largement positif.

Le marché français se relèvera sans aucun doute de l'épidémie de Covid-19 en raison de la qualité de ses fondamentaux et de la diversité des types d'opportunités offertes aux investisseurs. Néanmoins, en plaçant l'incertitude à son maximum, la crise sanitaire marquera durablement les stratégies d'allocation en achevant de faire prendre conscience aux investisseurs de la nécessité de mettre l'accent sur la résilience des actifs, l'adaptation aux nouveaux usages et la réversibilité des bâtiments.

Fourchette des taux de rendement prime bureaux
En Île-de-France à la fin du 4^e trimestre 2020



Source : Knight Frank



Publications récentes



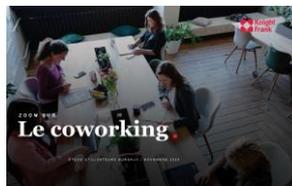
Bilan 2020 &
Perspectives 2021
L'immobilier d'entreprise
en France



La mobilité des
grandes entreprises
en Île-de-France
Décembre 2020



Zoom sur le
secteur public
Étude Utilisateurs
Novembre 2020



Zoom sur les
coworking
Étude Utilisateurs
Novembre 2020

Contacts

Vincent Bollaert

CEO France

+33 1 43 16 88 90

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com

Matthieu Garreaud

Co-Head of Capital Markets

+33 1 43 16 65 22

matthieu.garreaud@fr.knightfrank.com

Antoine Grignon

Co-Head of Capital Markets

+33 1 43 16 88 70

antoine.grignon@fr.knightfrank.com

David Bourla

Chief Economist & Head of Research

+33 1 43 16 55 75

david.bourla@fr.knightfrank.com

Études disponibles sur knightfrank.com/research



© Knight Frank SNC 2020

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](https://knightfrank.com)

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.