

Communiqué de presse

Paris, le 15 janvier 2019

DYNAMISME MAINTENU

Bilan 2018 & Perspectives 2019 du marché locatif des bureaux d'Ile-de-France

Plus qu'honorable

Prolongeant le ralentissement observé depuis le début du 2nd semestre, le marché des bureaux d'Ile-de-France a connu une fin d'année 2018 solide, sans atteindre les 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 près de 2,54 millions de m² contre 2,56 millions un an auparavant. « *La tendance reste 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* » annonce Philippe Perello, Associé gérant de Knight Frank France.

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, avec des volumes en hausse de 16 % sur un an. Les prises à bail de surfaces supérieures à 5 000 m² accusent quant à elles un recul 24 %. Si leur nombre est 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 concentration de l'activité au profit des surfaces neuves-restructurées demeure une constante du marché francilien : celles-ci représentent 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 neuves-restructurées reste également élevée (77 % en nombre, contre 73 % en 2017 et 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.

Périphérie : des performances contrastées

Si plusieurs très grandes opérations y avaient été finalisées en début d'année, 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 près de 145 000 m² sur l'ensemble de 2018. Si ce volume représente une baisse de 21 % par rapport à 2017 et de 22 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années, l'activité pourrait repartir à la hausse ces prochains mois grâce à l'arrivée sur le marché d'offres neuves et restructurées très qualitatives.

Communiqué de presse

Les résultats des autres pôles tertiaires d'Île-de-France sont assez 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 ; des biens proposés à des valeurs compétitives, qui ont notamment attiré 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 (la « 15 Sud »). Ce sera également le cas du Nord, dont la demande placée a toutefois 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 dévolu sur de nouvelles opérations afin de mener à bien la rationalisation de leur outil immobilier, à l'exemple de la prise à bail par Orange de 15 000 m² à Saint-Quentin-en-Yvelines.

Paris, toujours 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 placés ont progressé de 11 % en 2018 grâce au dynamisme des prises à bail de surfaces intermédiaires et supérieures à 5 000 m². « *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, tendance également illustrée par le positionnement très en amont de Lazard sur les 10 900 m² du « 173 Haussmann » dans le 8^e* » précise Philippe Perello. Si la demande a également augmenté dans Paris Nord Est, l'activité de Paris Sud a en revanche marqué le pas. Malgré quelques belles transactions, comme la récente 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 près de 90 000 m² dans « Duo ».

Malgré le nombre limité de surfaces neuves disponibles, le rythme des commercialisations est donc généralement resté soutenu à Paris, qui bénéficie de la demande d'entreprises très variées, soucieuses de centralité et d'un environnement propre à retenir ou 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 plus récents et en pleine expansion comme les New Tech et le coworking. Ce dernier aura compté pour 25 % du volume des grandes transactions signées à Paris en 2018, part importante liée à la 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.

Accélération des reports ?

En baisse de 12 % sur un an mais de moins de 1 % sur un trimestre, 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 %) mais encore nettement supérieur au niveau plancher de 2001. 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 actuellement en travaux en région parisienne pour une livraison prévue d'ici la fin de 2020 sont d'ores et déjà commercialisés. Le solde est largement insuffisant pour satisfaire l'appétit des grands 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 des utilisateurs ont déjà poussé les valeurs à la hausse en 2018. Sur le segment des produits de première

Communiqué de presse

main, le loyer prime est ainsi 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, pourrait accélérer les reports d'entreprises parisiennes au profit de bureaux en périphérie, et des actifs de qualité bien reliés aux transports en particulier. De l'ampleur de ce phénomène, dont les premiers effets ont été observés en 2018, pourrait dépendre le niveau d'absorption de l'offre dans certains marchés de 1^{ère} couronne. C'est l'un des enjeux pour l'année qui vient de débiter, même si la dégradation du climat des affaires et le ralentissement des créations d'emplois posent de plus grandes interrogations sur le dynamisme de l'activité locative en Ile-de-France. « *Les soutiens à l'activité restent malgré tout nombreux, qu'il s'agisse de facteurs conjoncturels avec la finalisation possible 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* » conclut Philippe Perello.

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 18 170 collaborateurs intervenant depuis 523 bureaux dans 60 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 45 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 70 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de métier : Occupier Services & Commercial Agency (bureaux), Design & Delivery (conseil en aménagement d'espaces), Retail (commerce), l'investissement avec le département Capital Markets et l'expertise avec Knight Frank Valuation & Advisory.

www.knightfrank.fr

www.immobiliier.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
