

Communiqué de presse

Mars 2018

L'immobilier de bureaux en Île-de-France : au plus haut depuis 2007

Selon les analystes de Knight Frank, 2017 restera comme l'une des meilleures années du marché locatif des bureaux d'Île-de-France.

Avec 2,57 millions de m² pris à bail, le volume de la demande placée est en hausse de 5 % par rapport à 2016 et de 15 % par rapport à la moyenne des dix dernières années. Il s'agit aussi du meilleur résultat enregistré depuis 2007. Le quatrième 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.

Les grandes transactions boostent l'activité

La prise à bail par Natixis de près de 90 000 m² dans les tours Duo, dans Paris 13^e, aura été la plus grande transaction de l'année écoulée. Parmi les opérations les plus récentes et les plus significatives figurent l'installation de la SNCF sur 43 000 m² au sein du campus SFR de Saint-Denis, la location par AXA de 23 000 m² dans « Java » dans Paris 17^e, ou encore la prise à bail par Bank of America de 9 300 m² au 49-51 rue La Boétie dans Paris 8^e, qui restera comme le premier mouvement d'envergure lié au Brexit.

Pour les petites et moyennes surfaces, l'année 2017 n'a pas en revanche été exceptionnelle. Leur volume baisse ainsi de 13 % sur un an, mais reste légèrement supérieur à la moyenne décennale. S'il tient à la pénurie croissante de l'offre de bureaux de qualité à Paris, ce recul doit également être relié au phénomène du coworking, dont le succès croissant assèche une partie de la demande sur le segment des plus petites surfaces.

Les espaces de coworking s'installent dans le paysage francilien

Les espaces de coworking 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 que celui-ci dépasse les limites de la capitale. Si Paris intra-muros concentre toujours une part importante du volume placé auprès des opérateurs de coworking, de grandes transactions ont ainsi été recensées en première couronne, à l'exemple de BAP/Morning Coworking dans « Gate One » à Clichy, ou Spaces dans « Le Belvédère » à La Défense).

Recomposition géographique en cours

De façon générale, l'extérieur de la capitale a gagné en vigueur. . Porté par la prise à bail par la SNCF de 43 000 m² au sein du campus SFR de Saint-Denis et par la réalisation de plusieurs grandes transactions à Clichy et Saint-Ouen, le secteur de la Première Couronne Nord voit ainsi son volume placé bondir de 163 % sur un an et réalise même la deuxième meilleure performance de son histoire. D'autres territoires se sont distingués, comme Nanterre où près de 120 000 m² de bureaux ont été placés grâce, notamment, aux divers mouvements de regroupement opérés par Groupama. Disposant d'un potentiel de développement important,

d'autres secteurs, situés au sud de Paris, ont tiré leur épingle du jeu. Ainsi, Mondadori a loué 10 000 m² à Bagneux, dans un immeuble (« Network ») à livrer d'ici 2020, tandis qu'Orange regroupera une partie de ses collaborateurs au sein d'un immeuble de 18 000 m² en cours de développement à Villejuif. En dépit d'incertitudes sur le calendrier de sa mise en service, l'avancée des travaux du Grand Paris Express devrait renforcer l'attractivité des principaux territoires de projet d'Ile-de-France et, en offrant davantage de solutions de report aux utilisateurs, contribuer à la recomposition progressive de son marché des bureaux.

Knight Frank en bref

Fondé il y a plus de 120 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise en tant que conseil international en immobilier grâce à plus de 15 000 collaborateurs intervenant depuis 418 bureaux dans 60 pays.

Sa branche française, créée il y a plus de 40 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 80 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 6 lignes de métier: International Occupier Services and Office Agency (Bureaux), Retail Services (Commerce), Capital Markets (Investissement), Property Management (Gestion), Knight Frank Valuation (Expertise) et L'Atelier Knight Frank (conseil en aménagement d'espaces).

www.knightfrank.fr

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
