

PARIS / ÎLE-DE-FRANCE

**LE MARCHÉ DES BUREAUX
3^e TRIMESTRE 2019**

POINTS CLÉS

558 000 m² de bureaux ont été placés en Île-de-France au 3^e trimestre 2019. Depuis janvier, le volume des commercialisations s'élève à 1,68 million de m² (- 12 % sur un an).

Malgré un ralentissement des prises à bail au 3^e trimestre, les acteurs du coworking restent les grands utilisateurs les plus actifs, derrière ceux de l'industrie-distribution.

La 1^{ère} Couronne est le marché le plus dynamique. Les volumes placés y progressent de 30 % sur un an grâce à la réalisation de dix grandes transactions.

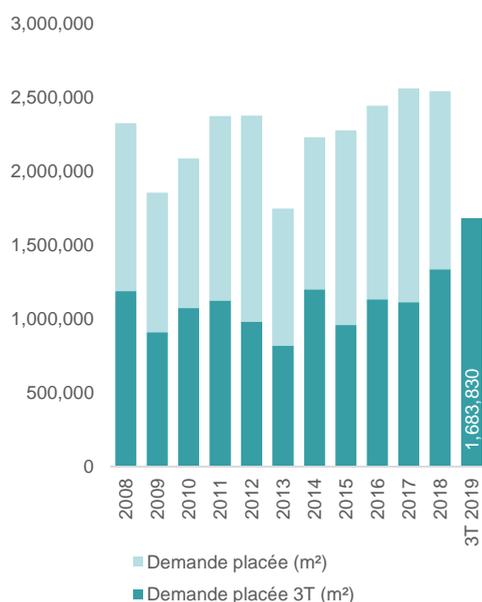
En baisse de 4 % sur un an, l'offre immédiate totalise 2,78 millions de m² soit un taux de vacance de 5,1 %.

Les sommes engagées en bureaux totalisent 13,8 milliards d'euros en Île-de-France (+ 35 % sur un an).

36 transactions > 100 millions d'euros concentrent 74 % des volumes investis en bureaux en Île-de-France depuis janvier.

Demande placée en Île-de-France

En m²



Source : Knight Frank

LE MARCHÉ LOCATIF

ÉCONOMIE : PAS SI MAL

L'environnement international a continué de se dégrader au 3^e trimestre 2019. Les tensions protectionnistes se sont encore élevées d'un cran, tandis que la situation est de plus en plus incertaine au Moyen-Orient. Enfin, dirigeants britanniques et européens n'ont toujours pas trouvé d'accord permettant d'assurer au Royaume-Uni une sortie ordonnée de l'Union européenne. Cette accentuation des risques pèse sur les perspectives de croissance. Dans ses dernières prévisions, l'OCDE indiquait ainsi que l'économie mondiale pourrait enregistrer en 2019 et 2020 ses plus mauvais résultats depuis la crise de 2008.

Si les difficultés se confirment pour certains de ses plus grands partenaires commerciaux, comme l'Allemagne, la France fait encore preuve de résistance. Son activité économique devrait ainsi rester stable au 2nd semestre 2019, avec une hausse du PIB estimée à 0,3 % aux 3^e et 4^e trimestres. En moyenne annuelle, la croissance pourrait atteindre 1,3 %

sur l'ensemble de 2019 et conserver le même rythme en 2020. Si l'investissement des entreprises et les créations d'emplois devraient se tasser, la tendance demeure toutefois globalement positive du fait, notamment, du dynamisme du secteur des services et de l'accélération attendue de la demande intérieure. Le contexte reste en effet favorable à la hausse des dépenses des ménages, avec une inflation encore faible, un pouvoir d'achat dopé par les différentes mesures de soutien adoptées par le gouvernement et l'amélioration, certes modeste mais continue, du marché du travail. En France, le taux de chômage devrait baisser de 0,1 point par trimestre pour atteindre 8,3 % à la fin de l'année 2019. En Île-de-France, ce taux était de 7,4 % à la fin du 2^e trimestre contre 8 % un an auparavant.

UNE ANNÉE MOYENNE

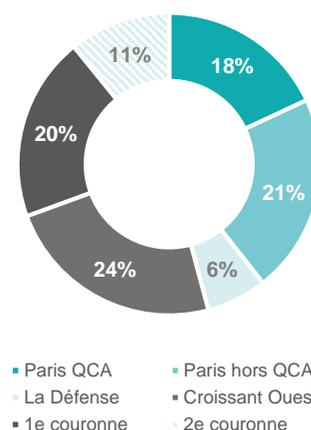
Avec 558 000 m² de bureaux placés en Île-de-France au 3^e trimestre 2019, l'activité a légèrement ralenti par rapport au trimestre précédent (- 5 %). Ce volume porte à 1,68 million les mètres carrés de bureaux commercialisés lors des neuf premiers mois de 2019, soit une baisse de 12 % par rapport à la même période l'an passé.

Le tassement de l'activité tient avant tout au moindre dynamisme des mouvements de plus de 5 000 m². Les 49 grandes transactions signées depuis janvier en Île-de-France (58 à la même période en 2018) totalisent environ 530 000 m², soit une baisse de 26 % sur un an. Ce volume est constitué à 59 % de bureaux neufs-structurés, contre 73 % sur l'ensemble de 2018. À Paris, les bureaux de Grade A représentent la plus grande part des volumes placés supérieurs à 5 000 m² (63 %), traduisant l'absorption soutenue des projets bien en amont de leur livraison. En périphérie, la part des bureaux de seconde main est assez importante (43 %), gonflée au 3^e trimestre par la prise à bail par la SNCF de 30 000 m² supplémentaires dans l'ex campus SFR à Saint-Denis. Cette proportion élevée montre aussi que la recherche de solutions économiques reste l'un des moteurs du marché des grandes surfaces hors de la capitale.

Incitant les entreprises à renégocier leur bail plutôt qu'à déménager, la rareté de l'offre disponible et la hausse des valeurs locatives ont également limité le nombre de nouvelles

transactions. Si cette situation continuera de peser sur l'activité au 4^e trimestre, la vigueur des pré-commercialisations et les discussions en cours sur quelques grandes surfaces de l'Ouest et de la 1^{ère} Couronne permettent néanmoins de tableer sur une fin d'année assez animée. Sur l'ensemble de 2019, le volume de la demande placée pourrait ainsi atteindre, voire dépasser les 2,3 millions de m², soit un niveau nettement inférieur à la performance de 2018 (2,6 millions de m²) mais correspondant peu ou prou à la moyenne décennale.

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



Source : Knight Frank

LA 1^{ère} COURONNE À CONTRE-COURANT

La 1^{ère} Couronne évolue à contre-courant de la plupart des autres grands pôles de bureaux d'Île-de-France. Les volumes pris à bail y progressent de 30 % sur un an grâce à la réalisation de dix grandes transactions représentant 190 000 m², soit 56 % de la demande placée totale du secteur. Parmi ces dix transactions, cinq sont supérieures à 20 000 m². En l'absence d'opérations majeures dans l'ouest francilien, il s'agit des plus grands mouvements enregistrés depuis janvier en région parisienne. Cette situation tranche avec 2018, notamment dans le Nord où deux mouvements de 30 000 m² (SOCIÉTÉ DU GRAND PARIS dans « Moods » et SNCF dans l'ex campus SFR) permettent au secteur de retrouver des couleurs et d'afficher une nette progression de 81 % sur un an. Le résultat de l'Est est également positif. Celui du Sud est légèrement en retrait par rapport à la même période l'an passé, mais s'inscrit tout de même en forte hausse de 57 % par rapport à la moyenne décennale.

Ailleurs, les performances sont plus mitigées. La baisse est importante dans le secteur Péri-Défense (- 37 % sur un an), qui pâtit toujours de l'absence de transactions de très grande taille. À La Défense, les volumes placés sont également limités par le faible nombre d'opérations de plus de 5 000 m² et une activité portant essentiellement sur des offres de seconde-main. En revanche, la demande reste solide dans la Boucle Sud. Porté par le succès de ses offres neuves, ce secteur devrait même réaliser en 2019 l'une de ses meilleures performances grâce à la finalisation attendue de deux très grandes transactions (CNP dans « Cœur de Ville » et CANAL + dans « Sways » à Issy).

COWORKING : UN 3^e TRIMESTRE EN RETRAIT

Si l'actualité récente autour de WEWORK n'a pas inversé la tendance à l'essor du coworking, le rythme des prises à bail a sensiblement ralenti. Au 3^e trimestre, celles-ci ont totalisé 45 000 m² contre 80 000 m² au trimestre précédent. Ce tassement tient avant tout à la baisse du nombre de grandes opérations, avec une seule transaction supérieure à 5 000 m² signée ces trois derniers mois (WEWORK dans « Les Collines de l'Arche ») contre six au 2^e trimestre (dont trois signées par WEWORK). Le nombre total de prises à bail est quant à lui resté stable et assez important en raison, notamment, de la poursuite de l'expansion de DESKEO. Ce dernier s'affirme ainsi comme le deuxième opérateur le plus important du marché francilien en 2019, derrière WEWORK.

Depuis janvier, le coworking est à l'origine de près de 165 000 m² pris à bail, soit une hausse de 17 % par rapport au total de 2018. Ce volume est constitué à 53 % de surfaces supérieures à 5 000 m², ce qui fait du coworking le grand utilisateur le plus actif de région parisienne en 2019 derrière l'industrie-distribution. Après une année 2018 marquée par quelques très grandes transactions

Exemples de grandes transactions locatives au 3T 2019

Actif/Adresse	Preneur	Surface (m ²)
Campus Rimbaud / Saint-Denis (92)	SNCF	30 000
L'Académie / Montrouge (92)	CACEIS	28 000
80 boulevard Auguste Blanqui / Paris 13 ^e	Banque Populaire	15 000
23-29 rue de Châteaudun / Paris 9 ^e	Galerias Lafayette	14 500
Les Collines de l'Arche / Puteaux La Défense (92)	WeWork	13 500
Le Cap / Puteaux (92)	Loxam	10 000
Les Portes de La Défense / Colombes (92)	Pepsico	9 100
Le Square, 7 rue de Téhéran / Paris 8 ^e	August Debouzy	8 700
Hight, 8 rue de Penthièvre / Paris 8 ^e	Hermès	8 500
Le Campus / Massy (91)	Ivalua	5 200

Source : Knight Frank

Avec 663 000 m² placés depuis janvier, les volumes commercialisés dans Paris intra-muros reculent de 16 % sur un an mais restent honorables compte tenu de la forte pénurie de bureaux. En outre, ce montant est supérieur de 3 % à la moyenne enregistrée à la fin de chaque 3^e trimestre depuis dix ans. Plusieurs explications peuvent être apportées pour expliquer cette résistance du marché parisien, parmi lesquelles le rythme soutenu des pré-commercialisations de grandes surfaces. Sur les 21 transactions supérieures à 5 000 m² recensées dans la capitale depuis janvier, 13 portent ainsi sur des offres en cours de développement comme, au 3^e trimestre 2019, LES GALERIES LAFAYETTE au 23-29 rue de Châteaudun, AUGUST DEBOUZY au 7 rue de Téhéran ou HERMÈS au 8 rue de Penthièvre.

Ces grandes transactions ont limité le recul de la demande placée dans le QCA, avec un volume de 304 000 m² à la fin du 3^e trimestre soit une baisse de 11 % sur un an. Hors du QCA, c'est dans Paris Centre Ouest que la chute est la plus forte (- 51 %) après une année 2018 exceptionnelle marquée par la réalisation de six grandes transactions dont quatre de plus de 10 000 m² (MUREX dans « Freedom », etc.). Dans Paris Sud, les volumes placés sont également en retrait. Toutefois, l'arrivée sur le marché de plusieurs offres neuves-restructurées (« Bloom » dans le 12^e, « Illumine » ou « Axiom » dans le 13^e, etc.), de grandes libérations à venir et l'appétit des utilisateurs pour les surfaces de Grade A à Paris devraient permettre de relancer l'activité.

M² de bureaux pris à bail par les acteurs du coworking en Île-de-France

En volume m²



Source : Knight Frank

(TECHNIP à Nanterre, NESTLÉ à Issy-les-Moulineaux) le poids de ce dernier secteur sur l'ensemble des prises à bail de plus de 5 000 m² a quand même nettement diminué (20 % contre 41 % un an auparavant). La finance se place en 3^e position. Alors que les annonces de plans de restructuration se multiplient, trois groupes bancaires ont signé d'importantes prises à bail en 2019 dont, au 3^e trimestre, CACEIS dans « L'Académie » à Montrouge et BANQUE POPULAIRE au 80 boulevard Blanqui, siège actuel du groupe LE MONDE, dans le 13^e arrondissement.

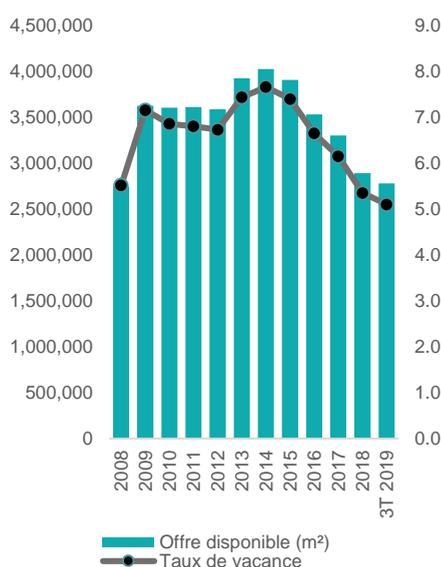
Le secteur des nouvelles technologies se distingue également par une activité soutenue, sur le créneau des petites et moyennes transactions comme sur celui des opérations supérieures à 5 000 m². Depuis le début de 2019, quatre représentants du Next40 – ce nouvel indice dévoilé en septembre par le gouvernement et destiné à favoriser l'essor de leaders mondiaux de la Tech – ont ainsi loué de grandes surfaces de bureaux en région parisienne (DEEZER dans le 9^e, DOCTOLIB à Levallois-Perret, IVALUA à Massy, BELIEVE à Saint-Ouen).

TOUJOURS EN BAISSÉ

Le volume de l'offre immédiate a poursuivi sa décreue au 3^e trimestre 2019 en région parisienne. En baisse de 3 % sur un trimestre et de 4 % sur un an, l'offre de bureaux totalise désormais 2,78 millions de m². Ce volume correspond à un taux de vacance de 5,1 %, contre 5,4 % à la même époque l'an passé.

Offre disponible en Île-de-France

Offre immédiate, en m²



Source : Knight Frank

Avec un taux de vacance moyen de 1,9 % contre 2,2 % un an auparavant, la pénurie s'est accentuée dans Paris intra-muros. Dans le QCA ce taux est toujours inférieur à 2 %, pour un volume disponible de 110 000 m² constitué à 14 % de surfaces de Grade A dont une seule supérieure à 5 000 m². Le taux de vacance est également très bas dans Paris Sud (2,8 %) et Paris Nord Est (2,2 %), et seules quatre grandes offres neuves-structurées y sont aujourd'hui disponibles.

Hors de Paris intra-muros l'offre est généralement plus équilibrée, mais certains secteurs connaissent une contraction rapide. En 1^{ère} couronne, le recul est de 14 % dans le Sud. La tendance est également baissière dans des secteurs plus établis comme Neuilly-Levallois (- 39 %) ou la Boucle Sud (- 20 %). Dans ce dernier secteur, le taux de vacance atteint désormais 7,2 %, contre 9 % un an auparavant et un plus haut de 11,4 % en 2013. La raréfaction de l'offre s'y annonce durable. La situation n'est pas la même à La Défense et dans ses environs immédiats, où de nouvelles offres sont récemment venues regarnir le stock.

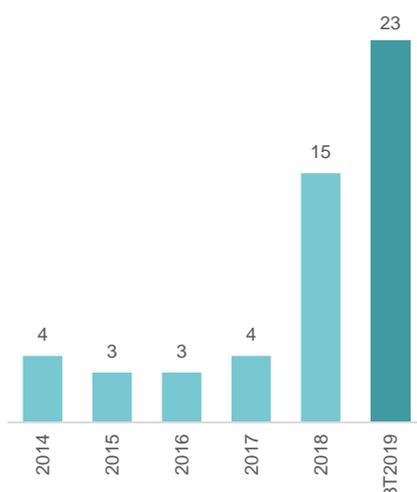
OFFRE FUTURE : PARIS SOUS TENSION

2,7 millions de m² de bureaux sont en cours de création-restructuration en Île-de-France, dont 54 % sont encore disponibles. Paris se distingue toujours par des taux de pré-commercialisation bien plus élevés que la moyenne régionale, qu'il s'agisse du QCA (58 %) ou du reste de la capitale (67 %), où les projets en chantier disponibles de plus de 5 000 m² se comptent quasiment sur les doigts d'une main.

Les développements prévus aux marges de Paris et sur d'anciennes emprises ferroviaires, et ceux liés aux concours « Réinventer Paris » ou à de grandes libérations pourraient redonner un peu d'air au marché des bureaux de certains quartiers de la capitale. Cela dit, le déséquilibre entre l'offre et la demande devrait au moins persister jusqu'à la fin de 2021 voire 2022, d'autant que les utilisateurs continuent de se positionner bien en amont des livraisons. En outre, les entreprises des secteurs les plus porteurs (conseil, nouvelles technologies, etc.) restent plus que jamais attachées à une adresse parisienne pour retenir et attirer les meilleurs profils.

Cette situation alimente la hausse des valeurs locatives pratiquées à Paris sur le segment des produits de seconde-main comme sur celui des bureaux de Grade A. Dans le QCA, le loyer prime s'établit ainsi à 855 €/m²/an, soit une hausse de 2 % sur un an et de 2 % par rapport au précédent point haut de 2007, avec un nombre particulièrement élevé de transactions signées à plus de 800 €/m²/an (21 depuis janvier toutes tailles confondues, contre six en moyenne lors des cinq dernières années). L'évolution est également remarquable hors du QCA et de PCO, où le seuil des 500 €/m²/an est de plus en plus fréquemment dépassé (88 depuis janvier contre 37 en moyenne lors des cinq dernières années).

Nombre de transactions > 800 €/m²/an dans Paris Centre Ouest (dont QCA)

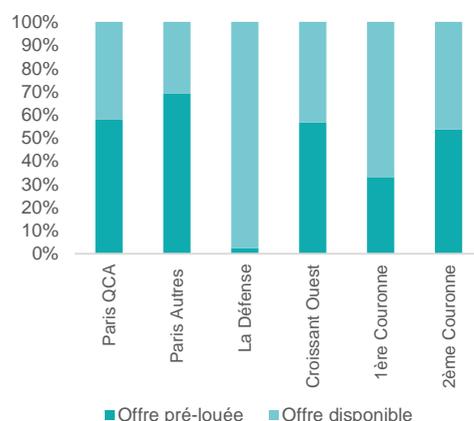


Source : Knight Frank

ACCÉLÉRATION DES REPORTS

Hors de Paris, la situation est très hétérogène mais généralement plus équilibrée puisque 60 % des surfaces de bureaux actuellement en chantier sont encore disponibles. Toutefois, certains secteurs majeurs disposent d'un stock de plus en plus réduit d'offres futures. Ainsi, dans la Boucle Sud, deux prises à bail à finaliser (CNP dans « Cœur de Ville » et CANAL + dans « Sways ») vont fortement limiter les disponibilités prévues d'ici la fin de 2021. Au-delà de cette date, de grands développements sont toutefois attendus à Boulogne (secteur du Trapèze, île Seguin) et dans le secteur du Pont d'Issy.

Offre de bureaux en chantier en Île-de-France : taux de pré-commercialisation par secteur géographique



Source : Knight Frank

Conjuguée à la pénurie durable observée sur la rive gauche de Paris, cette rareté à court terme de l'offre de la Boucle Sud devrait continuer de profiter au marché voisin de la 1^{ère} Couronne Sud. Après quelques succès récents (CACEIS dans « L'Académie » à Montrouge), les reports d'utilisateurs pourraient donc s'y accélérer, d'autant que l'offre à venir reste fournie. Ainsi, près de 60 % des 280 000 m² des immeubles en cours de construction-restructuration sont encore disponibles dans le Sud, où les projets potentiels sont également nombreux. La 1^{ère} Couronne Nord pourrait aussi profiter des reports d'utilisateurs de marchés voisins comme des projets de rationalisation d'entreprises déjà présentes dans le secteur. Les opportunités de grandes surfaces neuves-structurées y sont là encore nombreuses, avec plus de 300 000 m² en chantier encore disponibles.

Les développements en cours sont plus importants encore à La Défense, où plus de 400 000 m² sont attendus entre 2020 et 2022 (« Alto », « Trinity », « Landscape », « Hekla », etc.). De la vigueur des reports dépendra en partie l'écoulement des offres futures les plus qualitatives du quartier d'affaires, alors que son marché locatif est pour l'instant principalement soutenu par les prises à bail de surfaces de seconde-main.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

AU PLUS HAUT DEPUIS 2007

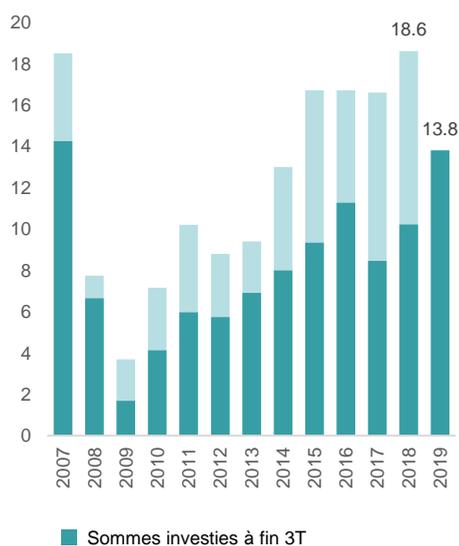
4,8 milliards d'euros ont été investis sur le marché francilien des bureaux au 3^e trimestre 2019. Si la baisse est de 23 % par rapport au 2^e trimestre en raison des deux méga deals signés avant l'été (cession du « Lumière » dans le 12^e, vente à SWISS LIFE du portefeuille TERREÏS), ce volume est en revanche supérieur de 83 % à celui du 3^e trimestre 2018. Les montants engagés depuis janvier totalisent désormais 13,8 milliards, soit un bond de 35 % sur un an et un niveau au plus haut, à la fin d'un 3^e trimestre, depuis 2007.

Plusieurs grandes transactions sont à l'origine de ces excellents résultats. S'ajoutant aux 23 du 1^{er} semestre, 13 opérations de bureaux supérieures à 100 millions d'euros ont ainsi été actées en Île-de-France au 3^e trimestre 2019. Ces 36 opérations représentent au total 74 % des volumes investis en bureaux depuis janvier. Le segment des petites ou moyennes opérations reste en revanche moins animé, comme l'indique la diminution de 13 % sur un an du nombre total de transactions.

La Défense est l'un des principaux bénéficiaires du surcroît d'activité sur le segment des grandes opérations. Parmi les plus récentes, trois portent en effet sur des tours du quartier d'affaires pour un volume d'1,5 milliard d'euros environ : les tours « Majunga », « Eqho » (49 %) et « W », qui s'ajoutent ainsi aux grandes cessions du 2^e trimestre (« Europe » et « CBX »).

Volumes investis en bureaux en Île-de-France

En Mds €



Source : Knight Frank

Compte-tenu des opérations en cours de finalisation (« PB6 », etc.), les sommes investies à La Défense pourraient atteindre les 3,5 milliards au terme de 2019, qui serait alors la deuxième meilleure année de l'histoire du quartier d'affaires après 2007 (4 milliards).

En 1^{ère} couronne, c'est le Sud qui s'est illustré. AMUNDI et CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES y ont récemment acquis « L'Académie » à Montrouge. Cette opération, la quatrième de plus de 100 millions d'euros recensée dans le secteur depuis janvier, porte à plus d'un milliard l'ensemble des sommes engagées en 2019, soit déjà 15 % de plus que le précédent record de 2010. Parmi les raisons de cet engouement : une activité locative solide, la rareté de l'offre disponible dans des communes voisines plus établies (sud de Paris, Issy) et les opportunités liées à l'avancée des travaux du Grand Paris Express.

Après 4,8 milliards investis au 1^{er} semestre, dont 60 % sur les seules cessions du « Lumière » et du portefeuille TERREÏS, l'activité a en revanche nettement marqué le pas à Paris lors des trois derniers mois. En cause, une raréfaction de l'offre mise sur le marché, dans un contexte où le bouillonnement de l'activité locative et les perspectives de hausse des valeurs incitent les investisseurs à conserver et à revaloriser leurs actifs parisiens.

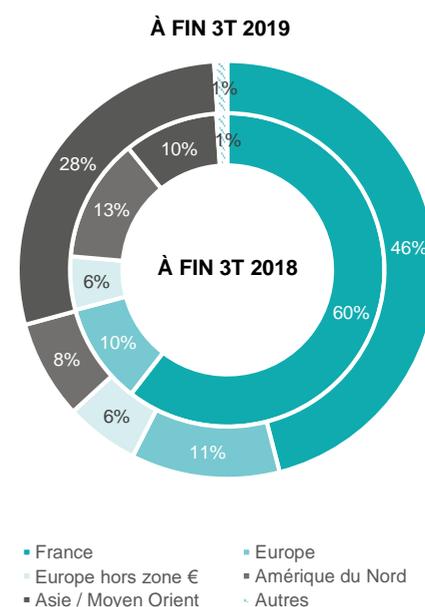
PERCÉE DES CORÉENS

L'augmentation de la part des investisseurs étrangers est la tendance dominante de 2019. Redevenus majoritaires, ces derniers comptent pour 54 % de l'ensemble des montants engagés en bureaux en Île-de-France à la fin du 3^e trimestre 2019 contre 40 % à la même période l'an passé. Cette part importante tient aux acquisitions réalisées par les Coréens qui, après avoir massivement investi à Londres en 2018, animent en 2019 le marché francilien. Avec 3,2 milliards depuis janvier, ceux-ci précèdent les Européens et comptent pour 43 % des volumes investis par des étrangers en région parisienne contre 4 % en 2018 et 12 % en 2017. Parmi les opérations les plus significatives et les plus récentes figurent la cession des tours « Majunga » et « Eqho » (49 %) à La Défense, ainsi que « Crystal Park » à Neuilly-sur-Seine.

Les fonds d'investissement continuent de dominer le marché, avec une part gonflée par les acquisitions des Coréens. Ils représentent 54 % des sommes engagées en Île-de-France depuis janvier, devant les SCPI/OPCI (28 %), principalement représentés par les Français (PRIMONIAL REIM, AMUNDI, LA FRANÇAISE, etc.).

Répartition par nationalité

Acquisitions de bureaux en Île-de-France



Source : Knight Frank

QU'ATTENDRE DE 2020 ?

En dépit d'un environnement moins porteur et d'un relatif tassement de l'activité locative, l'ampleur des sommes déjà engagées promet une nouvelle année exceptionnelle pour le marché d'Île-de-France. Au vu des négociations en cours, 2019 devrait même dépasser le record historique de 2018 (18,6 milliards d'euros investis sur le marché francilien des bureaux).

En 2020, les volumes pourraient en revanche diminuer du fait, notamment, du manque d'offres à Paris ou du nombre peut-être plus réduit d'acquisitions réalisées par les Coréens après une année 2019 exceptionnelle. Néanmoins, le marché francilien devrait continuer de profiter de l'abondance des liquidités à placer, de conditions de financement avantageuses et d'un spread très favorable au compartiment immobilier. Par ailleurs, si la rareté de l'offre prime pourrait peser sur l'ampleur des sommes engagées à Paris, l'activité restera soutenue hors de la capitale, ce malgré la pression sur les taux enregistrée dans certaines communes et les secteurs de développement les plus prometteurs du Grand Paris.

Exemples de transactions investissement au 3T 2019

Actif/Adresse	Vendeur	Acquéreur	Surface (m²)
Majunga / Puteaux - La Défense (92)	Unibail Rodamco Westfield	Amundi / Mirae Asset Daewoo	67 000
Crystal Park / Neuilly-sur-Seine (92)	Icade	La Française / Samsung	44 000
Eqho (49%) / Courbevoie - La Défense (92)	Icade	NH Investment & Securities	79 000
Îlot Saint-Germain / Paris 7 ^e	État français	Fonds qatari	28 000
L'Académie / Montrouge (92)	Axe Promotion	Amundi / Crédit Agricole Assur.	34 000
Tour W / Puteaux - La Défense (92)	AEW	Ares Management	37 700
Green Corner / Saint-Denis (93)	Covivio	Primonial Reim	20 800
Gaïa / Massy (91)	Primonial Reim	AEW	36 200
Pointe Métro 1 / Gennevilliers (92)	Northwood Investors	Icade	23 500
Énergies / Montigny-le-Bretonneux (78)	DWS	HSBC Reim	26 000
Atria / Paris 10 ^e	Unofi / B&C France	PGIM	5 000
Tour Franklin* / Puteaux - La Défense (92)	BNP Paribas Reim	Paref	12 200

Source : Knight Frank / *Six étages

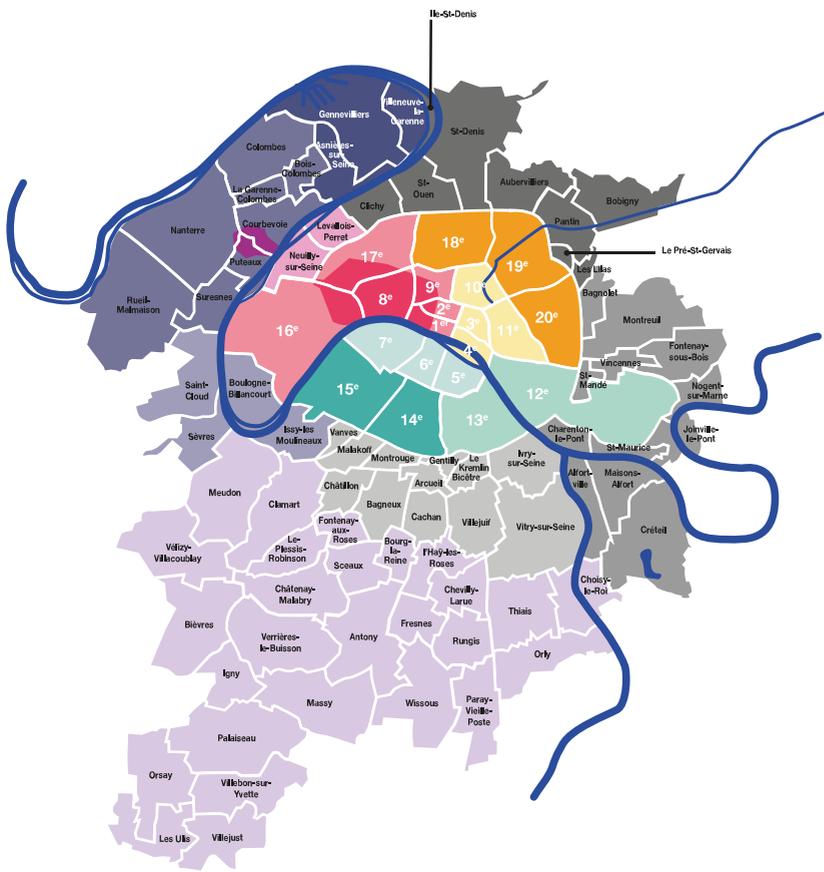
Indicateurs du marché des bureaux d'Île-de-France

	Île-de-France Fin 3T 2018	Île-de-France Fin 3T 2019	Évolution annuelle
Demande placée	1 907 943 m²	1 683 830 m²	- 12 %
Demande placée > 5 000m²	718 424 m²	530 532 m²	- 26 %
Offre immédiate	2 906 000 m²	2 780 070 m²	- 4 %
Taux de vacance	5,4 %	5,1 %	- 0,3 pt
Loyer prime*	840 €/m²	855 €/m²	+ 2 %
Volumes investis	10,2 mds €	13,8 mds €	+ 35 %
Part des transactions > 100 M€**	69 %	74 %	+ 5 pts

Source : Knight Frank

*Loyer prime : moyenne pondérée des 5 transactions > 500 m² (surfaces neuves et de seconde main) aux loyers les plus élevés recensées au cours des 12 derniers mois.

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



- | | |
|--|---|
| Paris QCA | Boucle Nord |
| Paris Centre Ouest (hors QCA) | Péri-Défense |
| Paris 3/4/10/11 | Boucle Sud |
| Paris 18/19/20 | 2 ^{ème} Couronne Sud |
| Paris 5/6/7 | Neuilly/Levallois |
| Paris 12/13 | 1 ^{ère} Couronne Nord |
| Paris 14/15 | 1 ^{ère} Couronne Est |
| La Défense | 1 ^{ère} Couronne Sud |

CONTACTS

Philippe Perello

CEO Paris

+33 1 43 16 88 86

philippe.perello@fr.knightfrank.com

Vincent Bollaert

Head of Capital Markets

+33 1 43 16 88 90

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com

David Bourla

Chief Economist & Head of Research

+33 1 43 16 55 75

david.bourla@fr.knightfrank.com



© Knight Frank SNC 2019

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



Brexit Under Pressure #2



Le secteur de la finance
Étude utilisateurs



Active Capital 2019

