

Communiqué de presse

Paris, le 17 avril 2019

En baisse, mais solide

Knight Frank dresse le bilan du marché locatif des bureaux d'Ile-de-France au 1^{er} trimestre 2019

L'activité du marché des bureaux d'Ile-de-France a connu un ralentissement au 1^{er} trimestre 2019. 571 500 m² de bureaux ont été loués ou vendus aux utilisateurs en Île-de-France au 1^{er} trimestre 2019, soit une baisse de 23 % sur un an mais une hausse de 8 % par rapport à la moyenne décennale. « *Ce recul était attendu compte tenu de la raréfaction de l'offre disponible, mais aussi des sommets atteints à la même période l'an passé* » annonce Philippe Perello, Associé gérant de Knight Frank France. Au 1^{er} trimestre 2018, l'activité avait en effet atteint son niveau le plus haut depuis 2007, bénéficiant notamment de la signature de deux transactions supérieures à 50 000 m² à Nanterre (VINCI dans « L'Archipel » et TECHNIPFMC dans « Origine »).

Grandes transactions : un volume divisé par deux

En ce 1^{er} trimestre 2019 le rôle des grandes transactions a été moins décisif, expliquant la baisse générale de la demande placée : les 15 transactions de bureaux de plus de 5 000 m² recensées en Ile-de-France depuis janvier totalisent ainsi 162 000 m², soit un volume divisé par deux par rapport à celui représenté par les 21 grandes opérations du 1^{er} trimestre 2018.

Le marché francilien est en revanche resté solide sur le créneau des surfaces de moins de 5 000 m², avec une progression de 7 % des volumes placés sur les surfaces inférieures à 1 000 m² et une baisse contenue de 9 % sur celles comprises entre 1 000 et 5 000 m². Sur ce dernier segment, plusieurs opérations significatives ont notamment été enregistrées dans le Quartier Central des Affaires parisien (QCA), à l'exemple de WEWORK au « 67 avenue de Wagram ».

La première couronne tire son épingle du jeu

Si la demande placée recule dans la plupart des pôles tertiaires d'Ile-de-France, les secteurs de la 1^{ère} couronne réalisent une performance assez honorable. Les volumes pris à bail y sont quasiment stables d'une année sur l'autre grâce à la réalisation de trois grandes transactions, dont deux supérieures à 20 000 m² : SOCIÉTÉ GÉNÉRALE dans « Sakura » à Fontenay-sous-Bois et CRÉDIT AGRICOLE dans « L'Académie » à Montrouge. Les marchés de la 1^{ère} Couronne devraient rester dynamiques lors des prochains trimestres, offrant de nombreuses solutions de report à de grands utilisateurs à la recherche de solutions immobilières efficaces, bien situées et à moindre coût.

Dans l'Ouest c'est la Boucle Sud qui se distingue, avec un volume placé en hausse de 90 % sur un an et deux mouvements supérieurs à 10 000 m² à Boulogne (ALTEN dans « Oxalis », ROCHE dans « L'Angle »). Elle prend ainsi le relais de la Péri-Défense, dont les volumes reculent de 57 % par rapport au 1^{er} trimestre de l'an passé. Les performances de La Défense sont également en retrait, avec un volume placé en baisse de 8 % par rapport à un 1^{er} trimestre 2018 déjà peu animé. Comme l'an passé, l'activité porte essentiellement sur des bureaux de seconde main, alors même que seront livrées en 2019 et 2020 plusieurs grandes opérations neuves-restructurées (« Trinity », « Alto », etc.).

L'expansion du coworking limite la baisse du marché parisien

Dans Paris intra-muros, la baisse de 32 % sur un an de la demande placée n'est guère surprenante au vu de la forte pénurie de l'offre disponible et d'un taux de vacance maintenu sous le seuil des 3 % depuis le 4^e trimestre 2017. Avec un peu plus de 200 000 m² placés, le marché parisien représente tout de même 36 % de l'ensemble des volumes placés en Ile-de-France.

Communiqué de presse

Dans Paris Centre Ouest (PCO), la baisse des volumes commercialisés (- 20 % sur un an) a été limitée par la poursuite de l'expansion du coworking. Toutes surfaces confondues, ce dernier a déjà pris à bail 30 600 m² de surfaces dans PCO au 1^{er} trimestre 2019, s'ajoutant aux 76 000 m² déjà absorbés dans ce même secteur au cours de toute l'année 2018. Parmi les principales opérations enregistrées depuis janvier, citons la location par WEWORK de 7 500 m² au « 5-7 rue des Italiens », et celle par KWERK de 6 400 m² au « 18 rue de Courcelles ». Les entreprises des nouvelles technologies demeurent également actives, sur de grandes surfaces (DEEZER au « 22 rue de Calais ») comme sur des opérations de moindre envergure.

Un taux de vacance au plus bas

L'offre disponible en région parisienne s'est légèrement contractée au 1^{er} trimestre 2019 pour atteindre 2,87 millions de m² contre 2,89 millions fin 2018. Ce volume, constitué à 81 % de surfaces de seconde main, correspond à un taux de vacance de 5,3 % (niveau le plus bas depuis le 3^e trimestre 2008). La situation de rareté reste très marquée au sein de la capitale, en particulier dans le QCA où le taux de vacance atteint désormais 1,6 %.

Cette pénurie explique la pression haussière s'exerçant sur les valeurs locatives dans Paris intra-muros. Le loyer moyen s'y établit à 553 €/m²/an, soit une hausse de 3 % sur un an, le loyer prime atteignant quant à lui 845 €/m²/an, soit une hausse de 2 % sur la période. « *Cette situation ne devrait pas évoluer à court terme compte tenu de la forte demande des utilisateurs et du niveau élevé des pré-commercialisations à Paris, soit 72 % des projets à livrer d'ici la fin de 2019 et 56 % de ceux prévus d'ici la fin de 2020* » 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.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
