

Communiqué de presse

12 avril 2022

Le redressement du marché des bureaux se confirme

Bilan du marché des bureaux d'Ile-de-France au 1^{er} trimestre 2022

Un début d'année dynamique

Après une fin d'année 2021 dynamique, le redressement du marché des bureaux d'Ile-de-France s'est confirmé au 1^{er} trimestre 2022. « *Le marché francilien des bureaux a très bien démarré l'année 2022, avec 548 716 m² placés au 1^{er} trimestre soit une hausse de 44 % par rapport à la même période l'an passé et de 6 % par rapport à la moyenne d'un 1^{er} trimestre depuis dix ans* » annonce Guillaume Raquillet, directeur de l'agence Bureaux chez Knight Frank France. Pour le moment, le déclenchement de la guerre en Ukraine n'a donc pas réellement pesé sur l'activité locative, soutenue ces trois derniers mois par la finalisation de transactions initiées avant la détérioration brutale du contexte géopolitique et du climat des affaires.

Le bon résultat du 1^{er} trimestre 2022 s'appuie notamment sur le dynamisme des petites et moyennes surfaces. Les commercialisations de bureaux inférieurs à 1 000 m² ont ainsi progressé de 37 % sur un an, quand celles de surfaces de taille intermédiaire (1 000 à 5 000 m²) affichent une hausse plus forte encore de 72 %. Le bilan est également positif pour les bureaux de plus de 5 000 m², avec 14 mouvements recensés et un volume en hausse de 27 % par rapport au 1^{er} trimestre 2021. Si la taille moyenne des grandes surfaces prises à bail s'est légèrement redressée de 8 % par rapport à l'an passé, notons tout de même que ce créneau de marché demeure nettement en retrait par rapport à la moyenne de long terme, confirmant l'impact durable de la crise sanitaire et de la transformation des modes de travail sur la consommation de bureaux.

Les écoles se sont encore illustrées

La baisse structurelle de la taille des surfaces prises à bail est pour partie liée au nombre restreint de très grandes transactions signées par les utilisateurs de secteurs d'activité habituellement moteurs du marché francilien, tels l'industrie, les assurances ou l'administration. Si ces acteurs sont à l'origine des mouvements les plus importants des trois derniers mois dont ENEDIS sur 25 000 m² dans « Altiplano » à La Défense et GRDF sur 23 000 m² à Saint-Denis, ils auraient sans aucun doute loué des surfaces plus vastes il y a quelques années. « *Comme nous l'avons déjà constaté en 2021, d'autres secteurs, moins traditionnels, sont à l'inverse en pleine expansion et contribuent à soutenir la demande de bureaux. C'est le cas des écoles qui, à l'origine de quatre prises à bail de plus de 5 000 m² l'an passé, ont signé deux nouvelles grandes transactions au 1^{er} trimestre 2022 dont l'IESEG sur 6 500 m² dans « Les Collines de l'Arche » à Puteaux* » explique David Bourla, Directeur des Etudes chez Knight Frank France. Après les baux signés l'an passé dans le quartier d'affaires dont celui d'OMNES EDUCATION dans « Cœur Défense », La Défense conforte ainsi son statut de pôle majeur de l'enseignement supérieur privé en Ile-de-France.

En ce début d'année, les opérateurs de coworking et de flex-office se sont également illustrés. Après avoir réenclenché leurs mouvements au 2nd semestre 2021, ces derniers ont confirmé leur velléité d'expansion au 1^{er} trimestre 2022 avec 23 200 m² placés contre un peu moins de 5 000 m² à la même période l'an passé. Ce volume a été gonflé par la location par MORNING de 8 600 m² au 30-34 rue Laffitte (Paris 9^e), qui sera son plus grand espace jamais ouvert. D'autres opérateurs ont multiplié les prises à bail de petites et moyennes surfaces, quasi exclusivement situées dans Paris à l'exception de quelques mouvements comme DESKEO sur près de 1 000 m² dans la tour « W » à La Défense.

Knight Frank
7 Place Vendôme, 75001 Paris,
+33 1 43 16 88 88

knightfrank.fr

Your partners in property

Paris QCA surperforme

Le 1^{er} trimestre 2022 a confirmé la bonne santé des pôles tertiaires les plus établis. C'est en premier lieu le cas de Paris intra-muros, où les commercialisations ont totalisé près de 220 000 m² soit une forte hausse de 61 % sur un an. Si l'activité progresse dans la quasi-totalité des sous-secteurs de la capitale, l'augmentation est particulièrement importante dans le QCA : la demande placée y atteint près de 130 000 m², volume supérieur de 66 % à celui du 1^{er} trimestre 2021. *« Le QCA fait même bien mieux que lors des premiers trimestres des cinq années précédant la crise sanitaire, soit une hausse de 31 % liée au dynamisme de l'ensemble des créneaux de surfaces et à la demande soutenue des utilisateurs de la finance, du luxe, du conseil ou encore du coworking. Le QCA profite aussi de la qualité des offres mises sur le marché »* détaille Guillaume Raquillet. Ainsi, les cinq transactions de plus de 5 000 m² du 1^{er} trimestre ont toutes porté sur des actifs récemment livrés ou en cours de restructuration, à l'exemple des 10 600 m² de « Society Lorette » dans le 9^e acquis par le groupe DASSAULT pour y loger LE FIGARO ou des 7 800 m² du 37 rue La Boétie dans le 8^e loués par EIGHT ADVISORY. Sur le segment des surfaces de taille intermédiaire, les prises à bail ont en revanche porté en majorité sur des biens rénovés ou en état d'usage, montrant que le marché parisien de la seconde-main est également très attractif dans un contexte de raréfaction de l'offre.

Comparé à la moyenne de long terme et à la situation d'avant crise, La Défense fait également mieux que résister. Avec un peu moins de 60 000 m² placés au 1^{er} trimestre, la demande placée y est ainsi supérieure de 53 % à la moyenne pré-Covid grâce notamment à trois opérations supérieures à 5 000 m² dont ENEDIS sur 25 000 m² dans « Altiplano ». D'autres grandes transactions seront bientôt finalisées, permettant d'anticiper une belle performance en 2022 après le très bon résultat de l'an passé. Le succès du quartier d'affaires s'appuie également sur un bon écoulement des surfaces de taille intermédiaire, signe d'une divisibilité accrue de ses offres de bureaux depuis le déclenchement de la crise sanitaire. *« Comme l'an passé, La Défense tire profit de la qualité et de la diversité de son offre ainsi que de conditions de bail avantageuses, qui lui permettent de retenir ses entreprises ou d'attirer celles de secteurs voisins, comme l'ont encore illustré ce trimestre quelques mouvements de report d'utilisateurs parisiens ou du Croissant Ouest »* explique Guillaume Raquillet.

Les performances de ce dernier secteur sont très contrastées. Neuilly-Levallois connaît un net regain d'activité contrastant avec le résultat de la Péri-Défense, dont les volumes placés demeurent bien en deçà de leur moyenne de long terme en raison de l'absence de grandes transactions. La Boucle Sud est dans une situation intermédiaire, affichant des commercialisations en hausse de près de 30 % sur un an mais légèrement inférieures à la moyenne pré-Covid. Ailleurs en Ile-de-France, l'évolution la plus significative concerne la 1^{ère} Couronne Nord. Après les cinq prises à bail de grandes surfaces recensées en 2021, le secteur a profité d'un autre mouvement d'envergure au 1^{er} trimestre 2022 avec la location par GRDF d'un nouveau siège de 23 000 m² à Saint-Denis pour y regrouper ses employés de Paris et de la Seine-Saint-Denis. Cette logique de rationalisation impulsera d'autres mouvements importants dans les mois à venir compte tenu d'une offre abondante, qualitative et abordable et de l'avancée des projets liés aux Grand Paris Express et aux JO de 2024.

Stabilisation de l'offre disponible

Déjà observée au 2nd semestre 2021, la tendance à la stabilisation de l'offre s'est prolongée au 1^{er} trimestre 2022. Ainsi, 4,02 millions de m² de bureaux sont désormais disponibles en Ile-de-France, soit une hausse de 8 % sur un an mais un léger recul de 1 % par rapport à la fin de 2021. Le taux de vacance est désormais de 7,2 %, contre 6,8 % à la même époque l'an passé et 7,3 % il y a trois mois. Alors que le volume de l'offre avait explosé entre mi-2020 et mi-2021 (+ 972 000 m²), le tonus retrouvé de l'activité locative a permis de compenser en partie la hausse des livraisons de bureaux disponibles. Lors des trois derniers mois, celles-ci ont néanmoins été importantes, comprenant plusieurs surfaces supérieures à 10 000 m² dont trois en 1^{ère} couronne Nord (« Boost » et « Génération » à Saint-Denis, « Irrigo » à Bobigny). Avec des disponibilités en hausse de 23 % sur un an et un taux de vacance proche de 17 %, ce secteur demeure sans surprise l'un des plus offreurs de la région. Le stock de la Péri-Défense est encore plus abondant avec un taux de vacance légèrement supérieur à 20 %. Dans la plupart des autres pôles tertiaires de périphérie, la vacance est comprise entre 8 et 13 %. Les utilisateurs disposent par conséquent d'un large éventail d'opportunités immobilières qu'ils mettent à profit pour obtenir des conditions de bail plus favorables.

Pression maintenue sur les loyers parisiens

La situation est tout autre dans Paris, où le taux de vacance s'établit en moyenne à 4 %. Si les arrondissements du nord-est sont assez bien pourvus, l'offre est en revanche limitée dans la plupart des autres quartiers et en particulier dans les secteurs les plus centraux de la capitale. *« Dans le QCA, le stock disponible s'est réduit de plus de 20 % en un trimestre et le taux de vacance atteint désormais 3,6 % contre 4,5 % il y a un an. Malgré le lancement continu de nouveaux projets, celui-ci devrait rester durablement bas en raison de la demande soutenue des utilisateurs et de l'accent mis sur la centralité et l'accessibilité des bureaux depuis le début de l'épidémie de Covid-19 »* affirme Guillaume Raquillet. A rebours des tendances observées en périphérie, le dynamisme de la demande pour des bureaux dans le QCA et l'offre restreinte d'actifs neufs-restructurés maintiennent la pression sur le loyer prime. Ce dernier atteint ainsi 940 €/m²/an, gonflé au 1^{er} trimestre 2022 par une signature

à plus de 900 €/m² sur un actif en cours de redéveloppement dans le 8^e arrondissement. Les loyers des meilleures offres sont également élevés dans d'autres arrondissement du QCA, à l'exemple du 2^e ou du 9^e où les valeurs ont ponctuellement atteint 850 €/m² sur de grandes surfaces.

Une offre à venir encore abondante

Après avoir atteint un sommet l'an passé en raison du report d'opérations initialement prévues en 2020, les livraisons de nouveaux projets resteront conséquentes en 2022 avec 1,1 million de m² neufs-restructurés attendus sur l'ensemble de l'année dont 69 % sont encore disponibles. Assez proche de celui de 2021, ce volume est supérieur de 20 % à la moyenne des cinq dernières années. Le rythme des livraisons ralentira en 2023, avec un peu moins de 750 000 m² à livrer dont 66 % disponibles, puis pourrait répartir à la hausse en 2024 avec 1,3 million de m² potentiels dont 80 % disponibles. Toutefois, la pérennisation des nouveaux modes de travail et la dégradation du contexte économique pourraient conduire les investisseurs à repousser ou à reconfigurer certains projets, tandis que la pénurie et la hausse du coût des matériaux devraient également peser sur l'activité de construction.

Pour l'heure, un peu plus de cent opérations neuves-restructurées supérieures à 5 000 m² sont en chantier et à livrer d'ici la fin de 2024 en Ile-de-France, totalisant 2,06 millions de m² de bureaux dont 67 % sont encore disponibles. Ce volume est très inégalement réparti. La 1^{ère} Couronne Nord ainsi que la Péri-Défense en concentrent un peu moins de 40 %, avec des taux de pré-commercialisation proches de 30 %. Quatre opérations supérieures à 10 000 m² doivent également venir alourdir le stock de La Défense, dont les 76 000 m² d'Hekla dès cet automne. Enfin, Paris intramuros restera durablement sous-offreur, notamment dans le QCA où les surfaces de plus de 5 000 m² en cours de chantier sont déjà pré-louées à 64 %.

« L'écart entre les taux de pré-commercialisation des bureaux du QCA et ceux de la périphérie illustre la situation très contrastée du marché francilien. Alors que la reprise des derniers mois pouvait laisser entrevoir une correction progressive de ce déséquilibre en accélérant le niveau d'absorption de l'offre dans certains secteurs de 1^{ère} couronne, la dégradation du contexte économique et les incertitudes liées à la guerre en Ukraine font peser le risque d'un ralentissement de la demande et d'une vacance durablement élevée hors de la capitale » conclut David Bourla.

Contact Presse Knight Frank :

Galivel & Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com

Knight Frank en bref

Fondé il y a 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 16 000 collaborateurs intervenant depuis 384 bureaux dans 51 pays. Sa branche française, créée il y a près de 50 ans, intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel. Avec ses 75 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier Services & Commercial Agency), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), le Capital Markets (investissement), le Retail Leasing (location commerces) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

www.knightfrank.fr
www.immobilier.knightfrank.fr