

Communiqué de presse

12 octobre 2022

Paris mène la danse

Knight Frank dresse le bilan du marché des bureaux d'Ile-de-France à la fin du 3^e trimestre 2022.

Pas d'essoufflement

A l'heure où plane la menace d'une nouvelle récession, l'emploi et le climat des affaires dans le secteur des services ont jusqu'à présent résisté à la dégradation des perspectives économiques. Après un bon 1^{er} semestre, les derniers mois ont également confirmé la bonne tenue du marché des bureaux, malgré un léger ralentissement des volumes commercialisés. « Avec 491 000 m² de bureaux loués ou vendus aux utilisateurs en Ile-de-France, le résultat du 3^e trimestre est certes inférieur de 8 % à celui du trimestre précédent, mais en hausse de près de 5 % par rapport à la même époque l'an passé. Ce volume porte à 1,58 million de m² les volumes placés depuis janvier, soit une hausse de 23 % sur un an et une légère progression de 2 % par rapport à la moyenne décennale » annonce Guillaume Raquillet, Directeur du département Bureaux chez Knight Frank France. 2022 sera donc un bon cru : après neuf premiers mois dynamiques, l'activité devrait même accélérer au 4^e trimestre et la demande placée dépasser les 2,1 millions de m² sur l'ensemble de l'année, contre 1,9 million en 2021 et 2,2 millions en moyenne depuis dix ans.

La hausse de la demande placée concerne tous les créneaux de surfaces. Concernant les grandes transactions, celles supérieures à 5 000 m², 43 ont pour l'instant été recensées en 2022 en Ile-de-France, soit cinq de plus qu'à la même période en 2021. Si ce chiffre peut sembler élevé, et si le volume de ces grandes transactions est en hausse de 13 % sur un an, le résultat du marché francilien reste amoindri par les stratégies de rationalisation immobilière des entreprises et l'essor du télétravail. Ainsi, la taille moyenne des grandes transactions est inférieure de 22 % à celle relevée lors des dix années précédant la crise sanitaire. « 37 des 43 grandes transactions recensées en Ile-de-France concernent des surfaces inférieures à 15 000 m² et aucune ne dépasse 30 000 m². Or, avant le déclenchement de l'épidémie, cinq à dix opérations supérieures à ce gabarit pouvaient être recensées chaque année. Leur disparition est une manifestation évidente de la tendance à la réduction de la consommation de surfaces de bureaux par les grandes entreprises » indique Guillaume Raquillet. Enfin, notons que plusieurs grandes transactions signées en 2022 hors de Paris correspondent à la finalisation d'opérations initiées depuis de longs mois comme au 3^e trimestre EDENRED dans « Porte Sud » à Montrouge ou encore l'AGENCE DE L'EAU SEINE-NORMANDIE dans « Highlight » à Courbevoie. D'autres mouvements de ce type seront actés au 4^e trimestre du seul fait de la levée de conditions suspensives.

Les petites et moyennes surfaces restent quant à elles un moteur solide de l'activité locative : avec 1,14 million de m² placés depuis le début de l'année, elles affichent une hausse de 27 % sur un an et représentent 72 % des volumes commercialisés en Ile-de-France, soit une part supérieure de neuf points à la moyenne décennale. Les bureaux de taille intermédiaire (1 000 à 5 000 m²) affichent la plus forte hausse sur un an, en nombre (+ 39 %) comme en volume (+ 47 %). Comme celle des grandes transactions, la répartition géographique de ces mouvements est toutefois déséquilibrée, confirmant que la reprise est encore très inégale d'un secteur à l'autre.

Vers une année record dans le QCA ?

Paris est le marché où l'activité s'est redressée le plus rapidement et le plus fortement. Cet élan n'a pas faibli durant l'été, bien au contraire. « Au 3^e trimestre, les volumes placés ont reculé de 17 % par rapport au trimestre précédent en région parisienne, alors qu'ils ont progressé de 1 % dans la capitale. Depuis le début de 2022, 740 000 m² y ont été commercialisés, soit une forte hausse de 39 % sur un an permettant à Paris de conforter son leadership avec 47 % des volumes placés en Ile-de-France contre 40 % en moyenne lors des dix années précédant l'épidémie de Covid-19 » détaille Guillaume Raquillet.

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

[knightfrank.fr](https://www.knightfrank.fr)

Your partners in property

La performance du quartier central des affaires (QCA) est particulièrement impressionnante. Ainsi, plus de 140 000 m² de bureaux y ont été commercialisés au 3^e trimestre, volume élevé comprenant cinq nouvelles transactions supérieures à 5 000 m². De grands noms du luxe se sont distingués sur de grandes surfaces comme sur des surfaces de taille intermédiaire, à l'exemple du groupe KERING sur les plus belles artères du Triangle d'Or. Notons aussi le net regain d'activité constaté sur le segment du coworking, dont les prises à bail totalisent 82 000 m² en Ile-de-France depuis le début de 2022 (+ 28 % sur un an) dont 46 000 m² dans le QCA, où WELKIN & MERAKI a récemment loué 5 900 m² au 31 rue du Colisée.

Les volumes placés au sein du quartier d'affaires s'élèvent désormais à 370 000 m², soit une hausse de 32 % permettant même d'envisager un résultat annuel record^[1] compte tenu des nombreuses opérations en cours dont la finalisation est attendue d'ici la fin du 4^e trimestre. Si la période estivale a également été dynamique dans Paris Centre Ouest, le bilan est plus mitigé dans le reste de la capitale, qui ne regroupe que 4 des 17 transactions de plus de 5 000 m² recensées depuis janvier à Paris. « *Si la faiblesse des volumes placés dans les quartiers centraux hors QCA s'explique avant tout par le manque de disponibilités, d'autres secteurs, situés aux abords de Paris, pâtissent d'une demande relativement faible des utilisateurs* » explique Guillaume Raquillet.

L'effet centralité joue surtout en faveur du QCA et de Paris Centre Ouest, où quelques immeubles ont récemment été loués par des entreprises originaires d'autres quartiers de la capitale, ou par de grands utilisateurs de 1^{ère} couronne réduisant de façon substantielle leurs surfaces en s'installant dans la capitale (CISCO dans « Ulteam », rue Washington). Notons également la prise à bail par ADIDAS d'un nouveau siège dans le centre de Paris (« Hello World », rue Réaumur), dans lequel seront regroupés des employés actuellement installés à Strasbourg et dans le 9^e arrondissement. « *Les stratégies de rationalisation immobilière des entreprises se doublent d'une volonté de plus en plus affirmée d'améliorer leur adresse aux yeux des clients, des collaborateurs et de futurs talents à recruter. Ceci ne profite pas qu'au marché parisien, mais également aux secteurs de 1^{ère} couronne les plus accessibles qui, tels Neuilly-Levallois, la Boucle Sud ou La Défense, ont pu attirer les entreprises provenant de pôles tertiaires moins « cotés » et plus excentrés* » poursuit Guillaume Raquillet.

L'activité s'est nettement redressée à l'Ouest

Cette tendance est l'une des raisons expliquant la permanence de contrastes saisissants entre l'Ouest francilien – où l'activité s'est nettement redressée ces derniers mois – et des secteurs de 1^{ère} Couronne tardant à se relever de la crise. « *De ce point de vue, le déséquilibre entre l'est et l'ouest de la région, qui caractérise l'Ile-de-France depuis la tertiarisation de son économie et le développement de son parc de bureaux, est loin d'être corrigé. L'analyse de la répartition des mouvements des grandes entreprises montre même une polarisation accrue de l'activité au profit de Paris et des Hauts-de-Seine qui, depuis le début de 2022, concentrent 78 % du volume des surfaces de bureaux de plus de 5 000 m² prises à bail contre 73 % lors des dix années précédant le déclenchement de l'épidémie de Covid-19* » relève Guillaume Raquillet.

Après un début d'année atone, l'activité s'est en effet nettement redressée dans le Croissant Ouest, avec des volumes placés désormais supérieurs de 18 % au résultat des neuf premiers mois de 2021 et 12 des 26 grandes transactions signées hors de Paris depuis janvier (dont 7 au 3^e trimestre). Tous les sous-secteurs du Croissant Ouest ont profité de cette embellie à l'exception de la Boucle Nord. Dans celui de Neuilly-Levallois, les commercialisations affichent ainsi une hausse de 82 % sur un an et de 44 % par rapport à la moyenne décennale. La progression est moins importante en Péri-Défense (+ 14 % sur un an mais -12 % par rapport à la moyenne décennale), où la plus grande transaction de 2022 ne dépasse pas 12 000 m² alors que ce secteur était habitué à des gabarits importants avant la crise sanitaire. Enfin, 140 000 m² de bureaux ont été pris à bail depuis le début de 2022 à La Défense, soit une hausse de 21 % sur un an et de 14 % par rapport à la moyenne décennale. Le quartier d'affaires continue ainsi de tirer parti de ses nombreux atouts (variété et rapport qualité-prix de l'offre immobilière, accessibilité, etc.) pour retenir ses entreprises et attirer les utilisateurs de secteurs environnants. Une faculté d'attraction évidente, illustrée par plusieurs prises à bail de sociétés provenant du QCA ou du Croissant Ouest.

Les marchés de 1^{ère} Couronne se distinguent quant à eux par une diminution progressive des volumes placés de trimestre en trimestre. Après 80 000 m² au 1^{er} trimestre puis 66 000 m² au 2^e trimestre, 53 000 m² de bureaux y ont été commercialisés lors des trois derniers mois dont un peu moins de la moitié concentrée sur deux opérations supérieures à 5 000 m² : EDENRED sur 12 000 m² dans « Porte Sud » à Montrouge dans le Sud et une entreprise du luxe sur 11 000 m² dans « Kanal » à Pantin dans le Nord. Malgré ce dernier mouvement, qui s'ajoute aux deux recensés à Saint-Denis et Saint-Ouen au 1^{er} semestre, le Nord voit sa demande placée reculer de 13 % par rapport à la même période l'an passé.

Offre : les contrastes s'accroissent

La situation du marché francilien est également très contrastée s'agissant de l'offre disponible, ce que ne laisse pas transparaître la stabilité observée à l'échelle régionale. « *Avec 4,05 millions de m² disponibles à la fin du 3^e trimestre 2022,*

^[1] Le record historique date de 2006, avec 490 000 m² loués ou vendus aux utilisateurs.

soit un taux de vacance de 7,2 %, le volume des disponibilités n'augmente que de 1 % sur un trimestre et retrouve le niveau qui était le sien il y a un an. Cette stabilité générale masque des situations très disparates d'un secteur à l'autre, notamment entre Paris et le reste de la région » explique Guillaume Raquillet. En 1^{ère} Couronne, le niveau relativement faible de la demande et des rythmes de développement toujours importants se traduisent par une nette augmentation de près de 20 % de l'offre par rapport à la même période l'an passé. La tendance est également à la hausse en 2^e couronne, tandis que les disponibilités sont globalement orientées à la baisse dans l'Ouest. C'est le cas de La Défense (- 17 % sur un an), où le stock pourrait néanmoins repartir à la hausse d'ici la fin de 2022 en raison de la livraison imminente de quelques grandes offres toujours disponibles (« Hekla »). Enfin, malgré une stabilisation sur un trimestre, la Péri-Défense se distingue par des disponibilités encore abondantes et un taux de vacance désormais supérieur à 20 %, contrastant avec la situation plus équilibrée des secteurs voisins de Neuilly-Levallois et de la Boucle Sud avec des taux proches de 7 à 8 %.

« Dans ce contexte, et avec un taux de vacance inférieur à 4 %, Paris est décidément un marché à part » affirme Guillaume Raquillet. « A l'exception des arrondissements du Nord Est, l'offre y est très réduite et a continué de décroître au 3^e trimestre dans la quasi-totalité des secteurs, en particulier dans le QCA. Avec un peu moins de 200 000 m² disponibles, soit une baisse de 41 % sur un an et de 14 % sur un trimestre, le taux de vacance y est passé sous le seuil des 3 % alors qu'il atteignait encore 4,6 % à la fin de 2021 » détaille Guillaume Raquillet. La pénurie est particulièrement marquée sur le segment du neuf-restructuré : les actifs de Grade A ne représentent que 8 % du volume de l'offre disponible dans le QCA ce qui, compte tenu de la forte demande des utilisateurs, continue de mettre les valeurs locatives sous pression. Le loyer prime y atteint ainsi un nouveau record, s'établissant à 955 €/m²/an contre 930 €/m²/an il y a un an et 855 €/m²/an juste avant le déclenchement de la crise sanitaire.

Ce déséquilibre et l'écart croissant entre Paris et la plupart des autres secteurs de périphérie ne seront pas corrigés à court et moyen termes. Si les m² de bureaux à livrer en Ile-de-France restent importants (2,6 millions de m² entre le 4^e trimestre 2022 et la fin de 2024) et majoritairement disponibles (74 % du total), leur volume est toujours très inégalement réparti. Le QCA affiche le taux de disponibilité le moins élevé, soit 55 % représentant un volume restreint de 190 000 m² à comparer aux 72 000 m² qu'y totalisent les grandes transactions depuis janvier. C'est en 1^{ère} Couronne que le taux de disponibilité est le plus élevé (86 %), alors que 45 opérations supérieures à 5 000 m² pourraient y être achevées d'ici la fin de 2024 pour un volume cumulé dépassant 820 000 m². Enfin, le Croissant Ouest et La Défense sont dans une situation intermédiaire mais demeurent généralement très offreurs avec, au total, plus de 830 000 m² de bureaux à livrer d'ici la fin de 2024 dont environ 70% sont encore disponibles.

Quelles perspectives pour les prochains mois ?

Les difficultés d'approvisionnement et la flambée des prix des matériaux devraient continuer de perturber les chantiers et engendrer des retards de livraison, tandis que les difficultés à commercialiser les nouveaux immeubles pourraient, dans certains secteurs, inciter leurs propriétaires à en décaler l'achèvement. Les projets à finaliser n'en demeurent pas moins nombreux. « L'écoulement de l'offre à venir dépendra de la solidité de l'activité locative. Or, si la demande exprimée reste assez vigoureuse, c'est en 2023 que la résistance du marché francilien sera réellement mise à l'épreuve compte tenu du ralentissement attendu de l'économie » estime Guillaume Raquillet. L'absorption du stock dépendra aussi des reports d'utilisateurs, dont nous avons pu constater l'accélération en 2022 à l'exception des secteurs de 1^{ère} Couronne, qui sont justement ceux où l'offre est la plus abondante.

La préoccupation ne concerne pas uniquement les nouveaux projets. « Les entreprises sont de plus en plus attentives à la performance environnementale de leur siège en raison de l'affirmation de leur stratégie RSE et de l'envolée des prix de l'énergie. D'ailleurs, 79 % des transactions de plus de 5 000 m² recensées depuis le début de 2022 ont concerné des immeubles neufs-restructurés contre 62 % en moyenne lors des dix années précédant la crise sanitaire » indique Guillaume Raquillet. Dans ce contexte, l'avenir des offres de seconde-main interroge, alors que les coûts de restructuration et de financement s'envolent et que l'on n'a sans doute pas encore pris toute la mesure de l'impact du télétravail sur la consommation de surfaces de bureaux. « L'avenir est sans aucun doute moins flou pour les bureaux des pôles tertiaires les plus centraux, ceux de Paris en particulier où la rareté croissante de l'offre pourrait même, à terme, brider l'élan du marché locatif » conclut Guillaume Raquillet.

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