

# PARIS / ÎLE-DE-FRANCE

LE MARCHÉ DES BUREAUX  
1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2019

MARCHÉ LOCATIF

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

PERSPECTIVES

## POINTS CLÉS

571 500 m<sup>2</sup> ont été pris à bail en Île-de-France au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, soit une baisse de 23 % sur un an mais une hausse de 8 % par rapport à la moyenne décennale.

Le volume des transactions > 5 000 m<sup>2</sup> en Île-de-France a diminué de moitié par rapport à la même période l'an passé.

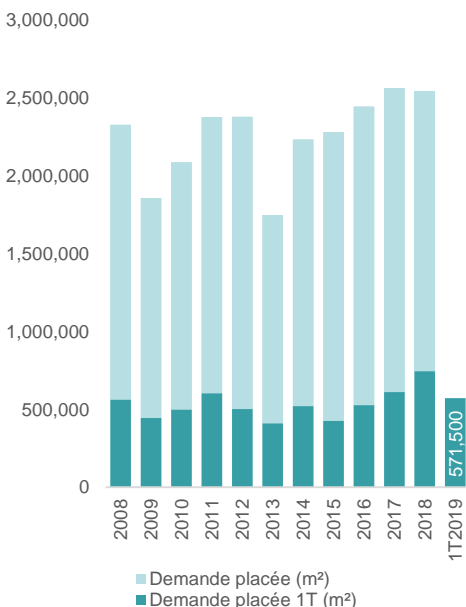
L'offre de bureaux disponibles en région parisienne atteint 2,87 millions de m<sup>2</sup> (- 1 % sur un trimestre). Ce volume, constitué à 81 % de surfaces de seconde-main, correspond à un taux de vacance de 5,3 %.

2,25 milliards d'euros ont été investis sur le marché des bureaux d'Île-de-France au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. En baisse de 14 % sur un an, ce volume est supérieur de 37 % à la moyenne décennale.

Trois secteurs de 1<sup>ère</sup> couronne concentrent la majorité des volumes investis grâce à sept opérations > 100 millions d'euros.

### Demande placée en Île-de-France

En m<sup>2</sup>



Source : Knight Frank

# LE MARCHÉ LOCATIF

## CHÔMAGE : AU PLUS BAS DEPUIS 2009

Les tensions commerciales entre les États-Unis et la Chine, le ralentissement de l'activité de la Chine et des pays émergents, et les incertitudes entourant les pays européens (Brexit, dette italienne) pèsent toujours sur la conjoncture internationale ; Dans ce contexte, le FMI a récemment abaissé ses prévisions de croissance. Ainsi, après avoir culminé à 4 % en 2017, la croissance mondiale devrait encore ralentir en 2019 (+ 3,3 %) avant de retrouver l'an prochain son niveau de 2018 (+ 3,6 %).

Malgré un environnement international moins porteur, la France semble tirer son épingle du jeu. Moins exposée que certains de ses voisins au ralentissement du commerce mondial, son économie devrait croître au même rythme que la zone euro en 2019 (+ 1,3 %). L'activité sera notamment portée par la hausse de la consommation des ménages, elle-même soutenue par le reflux de l'inflation et les mesures d'urgence annoncées en décembre par Emmanuel Macron. Outre la confiance des

Français, plusieurs indicateurs sont mieux orientés, comme le montrent la progression des investissements des entreprises et le redressement du climat des affaires, qui a regagné un peu de terrain depuis le début de 2019 après un recul quasi continu en 2018.

Malgré un ralentissement des créations d'emplois, le taux de chômage a continué de reculer en 2018 pour atteindre 8,5 % au 4<sup>e</sup> trimestre en France métropolitaine et 7,6 % en Île-de-France. Il s'agit de son niveau le plus bas depuis le printemps 2009. Le marché du travail devrait rester bien orienté dans les mois à venir. Les résultats du dernier baromètre de Pôle emploi sur les besoins en main d'œuvre en France indiquent d'ailleurs une hausse de près de 15 % des intentions d'embauche en 2019 (+ 20 % dans le secteur des services), soit 2,69 millions d'embauches potentielles.

## SUPÉRIEUR À LA MOYENNE

571 500 m<sup>2</sup> de bureaux ont été loués ou vendus aux utilisateurs en Île-de-France au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, soit une hausse de 8 % par rapport à la moyenne décennale, mais une baisse de 23 % sur un an. 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. Au 1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> à Nanterre (VINCI dans « L'Archipel » et TECHNIPFMC dans « Origine »).

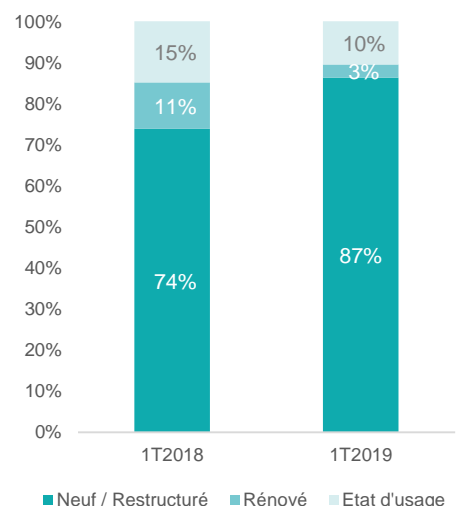
Au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, le rôle des grandes transactions a été moins décisif. Prolongeant les tendances observées depuis le 2<sup>nd</sup> semestre de l'an passé, ce fléchissement explique la baisse générale de la demande placée : les 15 transactions de bureaux de plus de 5 000 m<sup>2</sup> recensées en Île-de-France depuis janvier totalisent ainsi 162 000 m<sup>2</sup>, soit un volume divisé par deux par rapport à celui représenté par les 21 grandes opérations du 1<sup>er</sup> trimestre 2018. La concentration de l'activité au profit des surfaces de première main s'est en revanche accentuée d'une année sur l'autre. Très majoritairement pré-commercialisés, les bureaux neufs-restructurés représentent près de 90 % de la demande placée supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 contre 74 % un an auparavant et 71 % sur l'ensemble de 2018.

Le marché francilien est en revanche resté assez solide sur le créneau des surfaces de moins de 5 000 m<sup>2</sup>, avec une progression de

7 % des volumes placés sur les surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup> et une baisse contenue de 9 % sur celles comprises entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup>. Sur ce dernier segment, plusieurs opérations significatives ont notamment été enregistrées dans Paris QCA, à l'exemple de GIVENCHY au « 16-18 avenue George V » ou de WEWORK au « 67 avenue de Wagram ».

### Répartition de la demande placée par qualité d'immeuble en Île-de-France

% du volume des transactions > 5 000 m<sup>2</sup>



Source : Knight Frank

## BAISSE QUASI GÉNÉRALE

Si la demande placée recule dans la plupart des pôles tertiaires d'Île-de-France, les secteurs de 1<sup>ère</sup> 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 m<sup>2</sup> : SOCIÉTÉ GÉNÉRALE dans « Sakura » à Fontenay-sous-Bois et CRÉDIT AGRICOLE dans « L'Académie » à Montrouge. Déjà présentes dans les deux villes, les deux banques y consolident leurs effectifs, dans un contexte d'accélération des opérations de restructuration du secteur bancaire et de recherche accrue d'économies. Les marchés de 1<sup>ère</sup> 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 m<sup>2</sup> 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<sup>er</sup> trimestre de l'an passé, qui avait vu la signature de deux transactions supérieures à 50 000 m<sup>2</sup>.

Les performances de La Défense sont également en retrait, avec un volume placé en baisse de 8 % par rapport à un 1<sup>er</sup> trimestre 2018 déjà peu animé. Comme l'an passé, l'activité porte pour l'essentiel sur des bureaux de seconde-main, alors même que seront livrées en 2019 et 2020 plusieurs grandes opérations neuves restructurées (« Trinity », « Alto », « Landscape », etc.).

## SOUS PRESSION

Comme au dernier trimestre, l'offre disponible en région parisienne s'est légèrement contractée au cours des trois premiers mois pour atteindre 2,87 millions de m<sup>2</sup> contre 2,89 millions à la fin de l'an passé. Ce volume, constitué à 81 % de surfaces de seconde-main, correspond à un taux de vacance de 5,3 % - son niveau le plus bas depuis le 3<sup>e</sup> trimestre 2008. La situation de rareté reste très marquée au sein de la capitale avec un taux de vacance de 2,2 %. Elle l'est encore plus dans Paris QCA (1,6 %), où 105 000 m<sup>2</sup> sont désormais disponibles soit 3,5 mois seulement de commercialisation.

Cette pénurie explique la pression haussière s'exerçant sur les valeurs locatives dans Paris intra-muros. Le loyer moyen s'y établit à 553 €/m<sup>2</sup>/an, soit une hausse de 3 % sur un an, le loyer prime atteignant quant à lui 845 €/m<sup>2</sup>/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-

## Exemples de transactions locatives au 1T 2019

Actif/Adresse	Preneur	Surface (m <sup>2</sup> )
Sakura / Fontenay-sous-Bois (94)	Société Générale	30 000
L'Académie / Montrouge (92)	Crédit Agricole	28 100
Oxalis / Boulogne-Billancourt (92)	Alten	11 900
L'Angle / Boulogne-Billancourt (92)	Roche	11 000
Konect / Saint-Ouen (93)	Believe	9 880
In Défense / Nanterre (92)	Vinci	9 830
Sense / Puteaux (92)	Gefco	9 300
5-7 rue des Italiens / Paris (75009)	WeWork	7 500
Be Issy / Issy-les-Moulineaux	Edenred	5 800
22 rue de Calais / Paris (75009)	Deezer	5 100

Source : Knight Frank

Dans la capitale, 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<sup>e</sup> trimestre 2017. Avec un peu plus de 200 000 m<sup>2</sup> placés, le marché parisien représente tout de même 36 % de l'ensemble des volumes placés en Île-de-France.

Dans Paris Centre Ouest (PCO), la baisse des volumes commercialisés (- 20 % sur un an) a été compensée par la poursuite de l'expansion du coworking. Toutes surfaces confondues, ce dernier a déjà pris à bail 30 600 m<sup>2</sup> de surfaces additionnelles dans PCO au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, s'ajoutant aux 76 000 m<sup>2</sup> déjà absorbés au cours de toute l'année 2018. Parmi les principales

opérations enregistrées depuis janvier, citons la location par WEWORK de 7 500 m<sup>2</sup> au « 5-7 rue des Italiens », et celle par KWERK de 6 400 m<sup>2</sup> 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.

Hors des quartiers de l'ouest parisien, les utilisateurs ont absorbé la quasi-totalité des dernières offres neuves immédiatement disponibles, à l'exemple des transactions enregistrées au sein de l'immeuble « Jour » dans le 14<sup>e</sup> arrondissement.

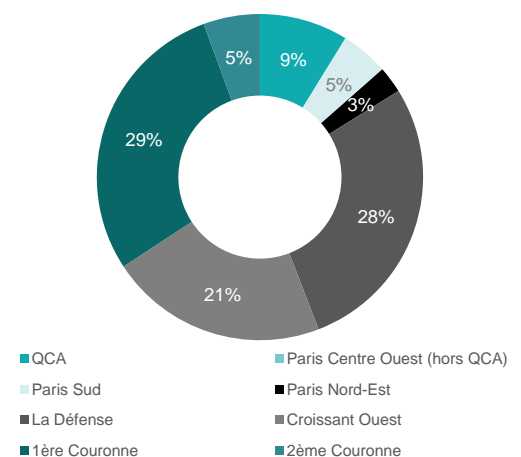
commercialisations à Paris (72 % des projets à livrer d'ici la fin de 2019 et 56 % de ceux prévus d'ici la fin de 2020).

D'autres pôles tertiaires sont sous-offreurs, mais devraient gagner un peu d'air grâce à l'accélération des rythmes de livraisons. C'est le cas de Neuilly-Levallois, et surtout de La Défense. Le taux de vacance y atteint 4,1 %, mais plus de 300 000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs-restructurés y sont attendus d'ici 2020 dont 80 % sont encore disponibles. Déjà bien pourvues, les communes proches du quartier d'affaires voient également affluer les projets. Dans le secteur Péri-Défense, 407 000 m<sup>2</sup> doivent ainsi être livrés d'ici la fin de 2020, dont 50 % ont déjà été pré-commercialisés.

Enfin, la situation reste contrastée dans les autres pôles tertiaires d'Île-de-France, la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord se distinguant par un volume élevé de projets, concentrés à 78 % dans les communes de Saint-Denis et Saint-Ouen.

## Répartition géographique de l'offre disponible en chantier en Île-de-France

% du volume total en m<sup>2</sup>



Source : Knight Frank

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## LE MARCHÉ REPREND SON SOUFFLE

2,25 milliards d'euros ont été investis sur le marché des bureaux d'Île-de-France au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, un volume en baisse de 14 % par rapport à la même période l'an passé mais en hausse de 37 % par rapport à la moyenne de chaque 1<sup>er</sup> trimestre depuis dix ans. Contrairement au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, et en dépit d'une légère augmentation du nombre de transactions de plus de 100 millions d'euros (11, contre 10 au 1<sup>er</sup> trimestre 2018), aucun méga-deal n'a été enregistré. Mais le ralentissement de ce début d'année est également lié au fléchissement des transactions de taille intermédiaire, celles comprises entre 50 et millions d'euros, dont le volume affiche un net recul de 64 % sur un an en région parisienne.

Les résultats du marché de Paris intra-muros s'en ressentent : malgré quelques belles opérations (le « 40 rue du Louvre » acquis par UNION INVESTMENT, le « 37-39 avenue Trudaine » cédé à AMUNDI, « Code » acquis par CNP Assurances, etc.), seuls 800 millions d'euros ont été investis dans la capitale au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 contre 1,85 milliard un an auparavant. Toutefois, le recul devrait être moins prononcé à la fin du 2<sup>e</sup> trimestre en raison de la finalisation attendue de la cession à SWISS LIFE, pour 1,7 milliard d'euros, d'un portefeuille de 28 actifs appartenant à TERREÏS.

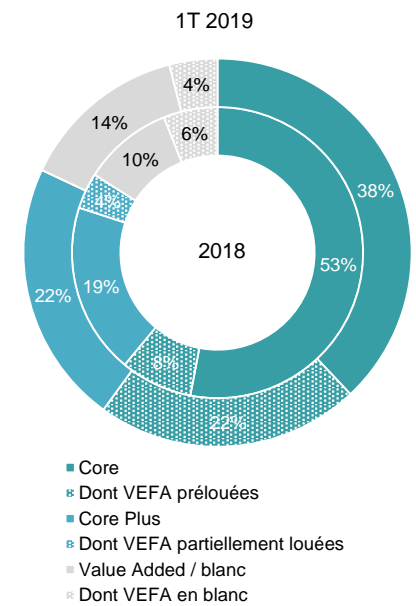
Si les volumes seront ponctuellement gonflés par de grandes transactions, et si les plus beaux immeubles parisiens restent très prisés, le niveau élevé des valeurs, l'allongement des durées de détention et l'assèchement de l'offre prime pourraient bien limiter l'activité en 2019 dans la capitale ; un contexte auquel s'adapte le marché, comme le montrent la progression des opérations *off-market*, la généralisation des stratégies de création de valeur et la bonne tenue de l'activité en périphérie.

D'ailleurs, c'est hors de Paris que l'activité a été la plus soutenue au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Trois secteurs de 1<sup>ère</sup> couronne – le Sud, l'Est et Péri-Défense – y ont concentré la majorité des volumes investis grâce à la réalisation de 7 opérations supérieures à 100 millions d'euros, dont la cession à PRIMONIAL REIM de « Sakura » à Fontenay-sous-Bois, pris à bail par la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, l'acquisition par LIBERTY MANAGEMENT de « Spazio » à Nanterre ou encore l'achat par IMMOVALOR de « Synapse » à Châtillon. À La Défense, aucune grande transaction n'a encore été enregistrée, mais les négociations en cours – comme celle portant sur la cession de la Tour « Majunga » par UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD pour 850 millions d'euros – et l'intérêt montré par les investisseurs étrangers indiquent que l'activité devrait nettement accélérer au fil des mois.

Ces derniers ont d'ores et déjà été actifs au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, puisqu'ils sont à l'origine de trois des cinq plus grandes transactions de la période. Gonflées par ces opérations, les sommes engagées sur le marché francilien des bureaux par des investisseurs étrangers totalisent ainsi 940 millions d'euros depuis le début de 2019. En léger recul sur un an (-13%), ce volume représente 42 % de l'ensemble des montants investis en bureaux en Île-de-France au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 contre 41 % à la même période l'an passé. À l'origine de plusieurs transactions significatives, dans la capitale (le « 40 rue du Louvre », le siège des Républicains, acquis par REAL IS) comme en 1<sup>ère</sup> couronne (« Spazio » à Nanterre), les Allemands arrivent largement en tête (44 % des sommes investies par des étrangers). Les autres nationalités sont certes en retrait, mais certaines verront leur part nettement augmenter ces prochains mois, à l'image des Coréens, positionnés sur de très grandes opérations de bureaux franciliens.

Quant aux Français, leur part a été de 58 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, contre 59 % à la même période l'an dernier et 55 % sur l'ensemble de 2018. Ils sont majoritairement représentés par des SCPI / OPCV, à l'exemple des deux opérations finalisées par PRIMONIAL REIM (« Sakura ») et AMUNDI (« 37-39 Trudaine »).

Répartition par profil de risque  
Transactions > 20 M€ en Île-de-France



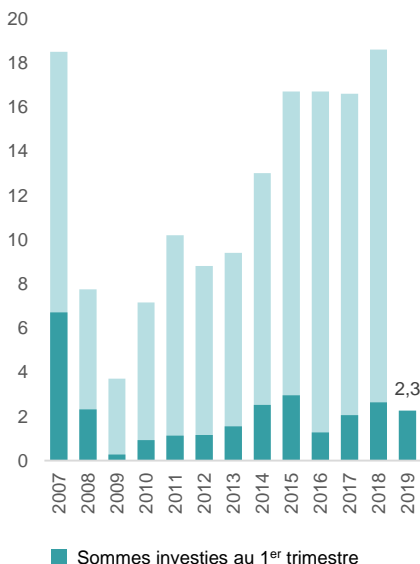
Source : Knight Frank

Les vents contraires soufflant sur l'économie mondiale ne pèsent pas pour l'instant sur les performances du marché de l'investissement d'Île-de-France. Ce dernier continue de tirer parti du surcroît d'intérêt des investisseurs étrangers et de l'afflux de capitaux privilégiés vers les destinations les plus sécurisées de la planète. Cette prudence se lit dans la répartition de l'activité par profil de risque : les actifs core ont encore représenté plus de la moitié des volumes investis sur le marché francilien des bureaux au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, et l'appétit très ciblé des investisseurs pourrait encore ponctuellement pousser les taux de rendement prime à la baisse dans certains pôles tertiaires.

Déjà observée l'an passé, la tendance des investisseurs à diversifier leur patrimoine et à chercher du rendement ne s'est pas pour autant démentie. Encouragés par la résilience de l'économie française et la solidité du marché locatif, les investisseurs se positionnent davantage sur des biens à valoriser et offrant des rendements potentiellement plus élevés. Si les volumes investis en 2019 pourraient être moins élevés que l'an passé, les stratégies core + et value-added devraient ainsi compenser la rareté des actifs prime et contribuer au « soft landing » du marché français.

## Volumes investis en bureaux en Île-de-France

En Mds €



Source : Knight Frank

## Exemples de transactions investissement au 1T 2019

Actif/Adresse	Vendeur	Acquéreur	Surface (m <sup>2</sup> )
Spazio / Nanterre (92)	AEW Europe	Liberty Management	36 500
Sakura / Fontenay-sous-Bois (92)	Northwood Investors	Primonial Reim	30 900
40 rue du Louvre / Paris (75001)	Oreima	Union Investment	9 700
Le Cristalia / Rueil-Malmaison (92)	Tishman Speyer	JR AMC / Hana Financial	21 700
37-39 avenue Trudaine / Paris (75009)	Finapar / Nacarat	Amundi	7 300
Code / Paris (75016)	Stam / EQT	CNP Assurances	5 800
Synapse / Châtillon (92)	AXA	Immovalor Gestion	21 400
Fabrik / Montreuil (93)	AG2R La Mondiale	BNP Paribas Reim	18 000
Le Lavoisier / Courbevoie (92)	Primonial Reim	Crédit Suisse	8 900
238 rue de Vaugirard / Paris (75015)	Les Républicains (LR)	Real IS	5 500
20-32 rue de Bellevue / Paris (75019)	Hertel	La Française	4 270

Source : Knight Frank

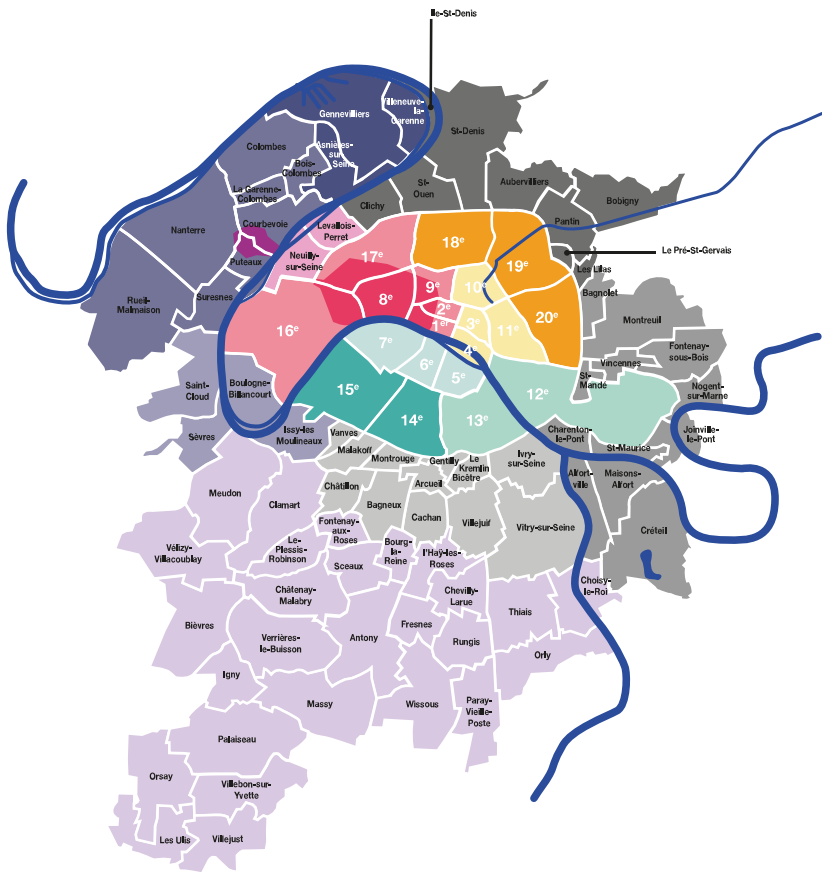
## Indicateurs du marché des bureaux d'Île-de-France

	Île-de-France 1T 2018	Île-de-France 1T 2019	Évolution annuelle
Demande placée	744 565 m <sup>2</sup>	571 488 m <sup>2</sup>	- 23 %
Demande placée > 5 000m <sup>2</sup>	324 713 m <sup>2</sup>	162 010 m <sup>2</sup>	- 50 %
Offre immédiate	3 138 000 m <sup>2</sup>	2 870 000 m <sup>2</sup>	- 9 %
Taux de vacance	5,8 %	5,3 %	- 0,5 pt
Loyer prime*	825 €/m <sup>2</sup>	845 €/m <sup>2</sup>	+ 2 %
Volume investis	2,6 mds €	2,25 mds €	- 14 %
Part des transactions > 100 M€**	68 %	71 %	+ 3 pts

Source : Knight Frank

\*Loyer prime : moyenne pondérée des 5 transactions > 500 m<sup>2</sup> (toutes qualités confondues) aux loyers les plus élevés recensées au cours des 12 derniers mois.

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



- |  |   |
|--|---|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #e91e63; border:1px solid #000;"></span> Paris QCA                     | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #1a3d54; border:1px solid #000;"></span> Boucle Nord                    |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #f08080; border:1px solid #000;"></span> Paris Centre Ouest (hors QCA) | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #4a5568; border:1px solid #000;"></span> Péri-Défense                   |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #fff9c4; border:1px solid #000;"></span> Paris 3/4/10/11               | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #6b778c; border:1px solid #000;"></span> Boucle Sud                     |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #ffc107; border:1px solid #000;"></span> Paris 18/19/20                | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #c0c0c0; border:1px solid #000;"></span> 2 <sup>ème</sup> Couronne Sud  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #c8e6c9; border:1px solid #000;"></span> Paris 5/6/7                   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #f06292; border:1px solid #000;"></span> Neuilly/Levallois              |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #81c784; border:1px solid #000;"></span> Paris 12/13                   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #424242; border:1px solid #000;"></span> 1 <sup>ère</sup> Couronne Nord |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #4db6ac; border:1px solid #000;"></span> Paris 14/15                   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #757575; border:1px solid #000;"></span> 1 <sup>ère</sup> Couronne Est  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #9c27b0; border:1px solid #000;"></span> La Défense                    | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #bdbdbd; border:1px solid #000;"></span> 1 <sup>ère</sup> Couronne Sud  |

## CONTACTS

**Philippe Perello**

CEO Paris

+33 1 43 16 88 86

[Philippe.perello@fr.knightfrank.com](mailto:Philippe.perello@fr.knightfrank.com)

**Vincent Bollaert**

Head of Capital Markets

+33 1 43 16 88 90

[vincent.bollaert@fr.knightfrank.com](mailto:vincent.bollaert@fr.knightfrank.com)

**David Bourla**

Chief Economist & Head of Research

+33 1 43 16 55 75

[david.bourla@fr.knightfrank.com](mailto: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.

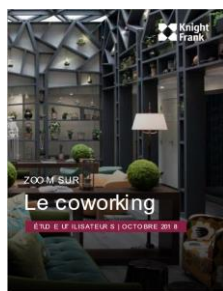
Les études de Knight Frank sont disponibles sur le site KnightFrank.fr. Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité, telles que l'INSEE, l'ORIE ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.

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 Coworking 2018



Marché des bureaux IDF 4T 2018

