PARIS / ÎLE-DE-FRANCE

LE MARCHÉ DES BUREAUX
3E TRIMESTRE 2018

MARCHÉ LOCATIF | MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | PERSPECTIVES

POINTS CLÉS

En 2019, le PIB de la France conservera le même rythme de croissance qu'en 2018 (+ 1,6 %).

L'activité locative a marqué le pas au 3e trimestre, avec des volumes commercialisés en baisse de 3 % sur un trimestre.

À Paris, la demande placée sera probablement supérieure au million de m² en 2018.

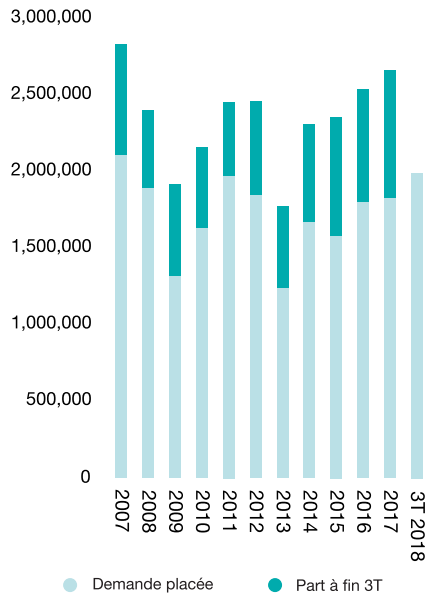
Le loyer prime s'établit à 840 €/m²/an (+ 9 % sur un an).

Sur les neuf premiers mois de 2018, 9,7 milliards d'euros ont ainsi été investis sur le marché francilien des bureaux, soit une hausse de 15 % sur un an.

Les actifs core représentent près de 60 % des volumes investis depuis janvier.

Demande placée en Île-de-France

En milliards d'€



Source : Knight Frank

LE MARCHÉ LOCATIF

ÉCONOMIE : MONTÉE DE L'INCERTITUDE

La faiblesse de la consommation des ménages, la stagnation de la production manufacturière et le ralentissement des exportations ont pesé sur l'économie française au 1er semestre 2018. Au 2nd semestre, la hausse du pouvoir d'achat et le niveau soutenu des investissements des entreprises devraient contribuer au léger rebond de l'activité. Les créations d'emplois devraient aussi accélerer même si celles-ci seront, en 2018, moins nombreuses qu'en 2017.
En 2019, le PIB de la France conservera le même rythme de croissance qu'en 2018 (+ 1,6 %). Toutefois, **l'élan pourrait s'essouffler en raison d'un environnement international moins porteur et plus incertain** (Brexit, politique économique italienne, tensions protectionnistes, etc.).

LE RÔLE MOINS DÉCISIF DES GRANDES TRANSACTIONS

Après un excellent 1er semestre, l'activité du marché des bureaux d'Île-de-France a marqué le pas au 3e trimestre avec **des volumes commercialisés en baisse de 3 % par rapport au trimestre précédent**. Ce ralentissement, sans doute temporaire, ne suffit pas à enrayer la belle dynamique du marché francilien. Près d'1,92 million de mètres carrés de bureaux ont ainsi été loués ou vendus aux utilisateurs depuis le début de 2018, soit une hausse de 9 % sur un an.

Si le créneau des surfaces intermédiaires (1 000 - 5 000 m²) reste très dynamique, avec des volumes en nette hausse de 37 % d'une année sur l'autre, celui des surfaces inférieures à 1 000 m² affiche une très légère baisse de 4 % sur un an qui a sans doute à voir, à Paris, avec la pénurie d'offres disponibles et l'essor du coworking. Mais la pause observée au 3e trimestre s'explique avant tout par le rôle moins décisif des grandes transactions, même si leur nombre reste relativement important. Après les 40 opérations du 1er semestre, 19 mouvements de plus de 5 000 m² ont été recensés au cours des trois derniers mois, soit un total de 59 transactions depuis le début de 2018. Celles-ci comptent pour 37 % de la demande placée totale, une part en léger retrait par rapport à celle enregistrée à la même période l'an passé (41 %). Plus que leur nombre total, c'est donc la taille des transactions qui est en cause. De fait, après les quelques mouvements d'envergure du 1er semestre 2018 (VINCI et TECHNIP à Nanterre, NESTLÉ à Issy-les-Moulineaux, DANONE à Rueil-Malmaison), **aucune transaction supérieure à 20 000 m² n'a été signée au 3e trimestre**.

PARIS : LE MILLION EN VUE

L'absence de très grandes transactions a directement pesé sur les performances du Croissant Ouest, dont le volume placé affiche une légère baisse de 3 % sur un an (contre + 35 % à la fin du 1er semestre). Deux pôles semblent plus particulièrement à la peine : celui de la Boucle Sud, où la prise à bail par NESTLÉ de « Shift » représente à elle seule une part très conséquente du volume de la demande placée totale du secteur (33 %), et celui de Neuilly-Levallois, où aucune opération de plus de 5 000 m² n'a encore été enregistrée en 2018. Après un début d'année atone, **La Défense revient en revanche sur le devant de la scène** avec trois grandes transactions au 3e trimestre, toutes signées sur des offres de seconde-main. Ces mouvements portent la demande placée totale du quartier d'affaires à près de 115 000 m², un volume en hausse de 11 % sur un an mais encore inférieur de 10 % à la moyenne des cinq dernières années. Ailleurs en Île-de-France, l'activité reste plutôt bien orientée. C'est le cas en 2e

Couronne, où NIELSEN vient de louer un peu plus de 7 700 m² dans « Sceneo » à Bezons. Si le volume de la demande placée en 1ère Couronne est globalement stable d'une année sur l'autre, **le rythme des prises à bail s'est nettement accéléré en 2018 au sein de la 1ère Couronne Sud**, boostée par la signature de quelques grandes transactions dont la location récente de 16 000 m² au sein d'un immeuble de bureaux de Châtillon. Ce secteur profite d'une offre de grandes surfaces neuves ou récentes aux valeurs compétitives et potentiellement attractives pour certaines entreprises parisiennes. La 1ère Couronne Sud sera également l'un des premiers marchés à bénéficier de la mise en service d'une des futures lignes de métro du Grand Paris Express (la « 15 Sud »), expliquant l'intérêt de plus en plus prononcé des utilisateurs et des investisseurs.

À Paris, le rythme des commercialisations reste soutenu et laisse entrevoir une nouvelle année exceptionnelle, avec **un volume probablement supérieur au million de mètres carrés sur l'ensemble de 2018**. Un peu plus de 780 000 m² de bureaux ont d'ores et déjà été loués ou vendus aux utilisateurs à la fin du 3e trimestre, soit une hausse de 7 % sur un an et 41 % de la totalité des mètres carrés pris à bail en Île-de-France depuis janvier.
Si l'activité est en retrait dans les secteurs de Paris Sud (- 10 %) et de Paris Nord Est (- 14 %), les trois derniers mois ont confirmé la grande forme de l'ouest parisien. Ainsi, **le QCA et Paris Centre Ouest affichent à eux deux une hausse de 22 % sur un an**, liée à la nette progression des prises à bail de surfaces intermédiaires et des bureaux de plus de 5 000 m². Ce dernier segment est particulièrement dynamique, avec seize opérations recensées depuis janvier dont sept au 3e trimestre. Si quelques surfaces de seconde-main ou récemment livrées ont été absorbées, les pré-commercialisations restent un moteur important de l'activité, comme l'a illustré le mouvement le plus significatif de l'été : la prise à bail par MUREX des 16 600 m² de « Freedom » dans le 17e. D'autres secteurs que les Tech et la finance contribuent à soutenir la demande, le coworking comptant par exemple pour 24 % du volume des grandes transactions signées au sein de la capitale depuis le début de 2018.

Exemples de transactions locatives > 5 000 m² au 3T 2018

Actif/Adresse	Preneur	Surface (m²)
Freedom / Paris 17e	Murex	16 600
Gambetta Village / Paris 20e	Confidentiel	16 000
2-4 rue Jules Lefebvre / Paris 9e	WeWork	12 000
#Curve / Saint-Denis (93)	ARS	12 000
Tour Europe / Courbevoie - La Défense (92)	Dalkia	10 900
14-16 bd Malesherbes / Paris 8e	AG2R La Mondiale	7 900
Sceneo / Bezons (95)	Nielsen	7 700
9 avenue de Messine / Paris 8e	Freshfields	6 300
Tour Voltaire/ Puteaux - La Défense (92)	Louvre Hôtel	6 250
2 rue Dieu / Paris 10e	Morning Coworking	6 000
Digital / Montreuil (93)	UCANSS	5 600

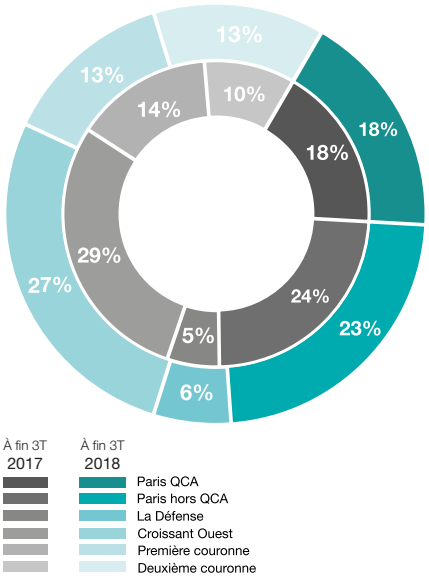
Source : Knight Frank

VALEURS À LA HAUSSE

Le nombre restreint d'opportunités et le dynamisme de la demande des utilisateurs poussent les valeurs à la hausse, une tendance principalement observée à Paris, sur le segment des produits de première main avec **un loyer prime passé à 840 €/m²/an dans le QCA (+ 9 % sur un an)**, mais aussi sur celui des surfaces de seconde-main avec un loyer moyen en progression de 4 %. Cette pression haussière devrait se prolonger au cours des prochains mois compte-tenu de la diminution progressive des disponibilités. En baisse de 5 % sur un trimestre et de 18 % sur un an, **le volume de l'offre disponible en Île-de-France vient en effet de repasser sous le seuil des 3 millions de m² – une première depuis le début de 2009 –** pour un taux de vacance s'établissant à 5,4 % à la fin du 3e trimestre. La situation ne devrait guère évoluer l'an prochain. Sur les 1 320 000 m² actuellement en travaux en région parisienne pour une livraison prévue d'ici la fin de 2019, seuls 44 % restent disponibles. Ce niveau, largement insuffisant pour répondre à l'appétit des utilisateurs, devrait les contraindre à se positionner plus en amont sur des biens à construire ou à restructurer. Il pourrait aussi les inciter à renégocier leur bail, ou favoriser **leur report sur des actifs de qualité de secteurs bien pourvus et bien reliés aux transports en commun.**

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

Source : Knight Frank



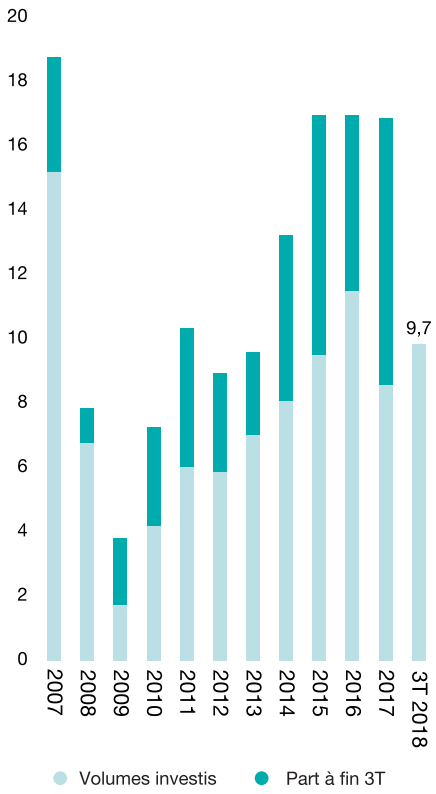
LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

INVESTISSEMENT : PAUSE AVANT LE GRAND RUSH DE FIN D'ANNÉE

Malgré un environnement économique moins porteur et la baisse des sommes engagées au 3e trimestre, **le marché de l'investissement d'Île-de-France conserve une excellente dynamique** ; un élan lié à une conjonction de facteurs favorables, parmi lesquels l'abondance des liquidités à placer, l'intérêt marqué des investisseurs pour les secteurs de projet du Grand Paris et la vigueur de l'activité locative. Sur les neuf premiers mois de 2018, 9,7 milliards d'euros ont été investis sur le marché francilien des bureaux, soit une hausse de 15 % sur un an liée à la multiplication des grandes transactions. Au nombre de 33 depuis le début de l'année, les opérations supérieures à 100 millions d'euros gardent en effet un rôle moteur puisqu'**elles représentent 69 % de l'ensemble des volumes investis en bureaux en Île-de-France**.

Volumes investis en bureaux en Île-de-France

En milliards d'€



Paris intra-muros pèse toujours d'un poids significatif, comptant pour 52 % des volumes investis en bureaux en Île-de-France depuis le début de 2018. L'activité reste principalement concentrée dans le QCA, où a récemment été finalisée l'acquisition par COVEA IMMOBILIER de l'immeuble « Neo » (Paris 9e). D'autres quartiers de la capitale ont également été ciblés, comme l'ont illustré la vente à TH REAL ESTATE des volumes tertiaires de « Morland Mixité Capitale » (Paris 4e), et celle à GENERALI d'« Atrium Bercy » (Paris 12e).

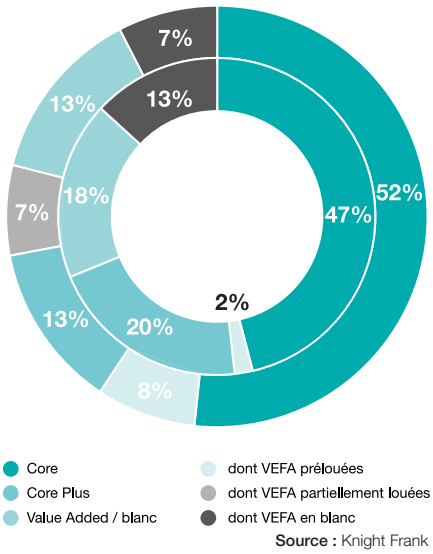
Hors de Paris, les grandes transactions ont été peu nombreuses au 3e trimestre, mais ont tout de même confirmé **l'appétit croissant des investisseurs pour quelques secteurs de projet, dans le nord ou le sud de l'Île-de-France** (« Network I » à Bagneux, acquis par LBO FRANCE, etc.). Quant aux pôles tertiaires les plus établis de l'Ouest, ils représentent encore une bonne part de l'activité. Depuis janvier, Neuilly-Levallois et la Boucle Sud comptent ainsi pour 37 % des volumes investis en bureaux hors de la capitale. Cette part relativement élevée contraste avec la faiblesse des sommes engagées à La Défense, où l'été aura principalement été animé par l'acquisition par MONCEAU ASSURANCES du « Curve » à Puteaux et où les volumes investis depuis janvier ne dépassent pas les 200 millions d'euros. Cela dit, **plusieurs grandes ou très grandes transactions sont en cours, dont la finalisation marquera le retour au premier plan du quartier d'affaires**.

La répartition des montants engagés par profil de risque confirme l'attrait des investisseurs pour les biens sécurisés. Ainsi, **les actifs core représentent près de 60 % des volumes investis**, une part stable depuis le début de l'année et gonflée ce trimestre par l'acquisition par COVEA IMMOBILIER de « Neo ». Pour autant, la solidité du marché locatif et la pénurie d'actifs prime nourrissent également l'appétit des investisseurs pour d'autres types de produits, qu'il s'agisse d'actifs à restructurer au sein de pôles tertiaires établis, ou de produits neufs, lancés en blanc dans quelques-uns des futurs hubs du Grand Paris. Parmi les opérations les plus récentes et les plus significatives figure ainsi la cession par BOUYGUES IMMOBILIER à IVANHOE CAMBRIDGE, pour environ 50 millions d'euros, de l'immeuble « Outside » à Nanterre.

Les taux de rendement prime demeurent inchangés (entre 3,00 et 3,25 % dans Paris QCA), même si **une compression est encore possible dans certains secteurs d'Île-de-France**. Une remontée générale des taux immobiliers n'est pas attendue à court terme du fait de la forte demande des investisseurs. Par ailleurs, Mario Draghi, a récemment annoncé que la BCE maintiendrait les taux directeurs à leur niveau actuel au moins jusqu'à l'été 2019. Le spread reste donc favorable au compartiment immobilier, ce qui, conjugué à quelques autres facteurs (anticipation de la nouvelle convention franco-luxembourgeoise, etc.), annonce un net rebond des volumes investis au 4e trimestre.

Répartition par profil de risque,

Transaction > 20 millions € en Île-de-France



Source : Knight Frank

Exemples de transactions investissement au 3T 2018

Source : Knight Frank

Actif / Adresse	Vendeur	Acquéreur	Surface (m²)
Neo / Paris 9e	Qatar Investment Authority	Covea Immobilier	26 700
Morland Mixité Capitale* / Paris 4e	Emerige	TH Real Estate	28 300
Le Square / Paris 8e	GLL Real Estate Partners	PGIM	6 900
Atrium Bercy / Paris 12e	GLL Real Estate Partners	Generali	11 800
Network I / Bagneux (92)	Codic / Nexity	LBO France	20 900
46-48 avenue de la Grande Armée / Paris 16e	ACFCI	Ardian	8 100
20-24 rue Jacques Ibert / Levallois (92)	Privé	Principal Real Estate	9 800
The Curve / Puteaux-La Défense (92)	Perial	Monceau Assurances	15 000
New / Asnières-sur-Seine (92)	Nexity	Deka	14 700
Le Silly I / Boulogne-Billancourt (92)	Primonial Reim	Principal Real Estate	8 100
Outside / Nanterre (92)	Bouygues Immobilier	Ivanhoe Cambridge	8 900

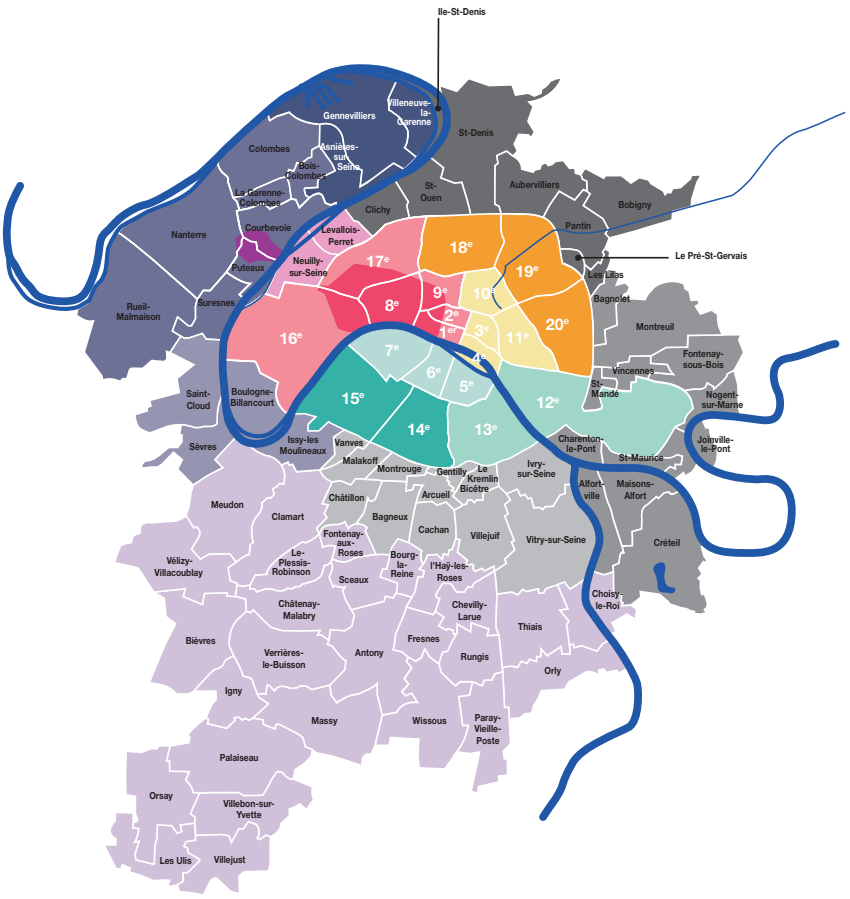
*Volumes tertiaires de l'opération.

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

Source : Knight Frank

	Île-de-France Fin 3T 2018	Île-de-France Fin 3T 2017	Évolution annuelle
Demande placée	**1 923 000 m²**	1 767 000 m²	+ 9 %
Demande placée > 5 000 m²	**714 000 m²**	720 000m²	- 1 %
Offre immédiate	**2 900 000 m²**	3 530 000 m²	- 19 %
Taux de vacance	**5,4 %**	6,6 %	- 1,2 pt
Loyer prime*	**840 €/m²**	770 €/m²	+ 9 %
Volumes investis	**9,7 Mds €**	8,4 Mds €	+ 15 %
Part des transactions > 100 M€**	**69 %**	60 %	+ 9 pts

*Loyer prime : moyenne pondérée des 5 transactions > 500 m² aux loyers les plus élevés recensées au cours des 12 derniers mois (toutes qualités confondues)
**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	2ème Couronne Sud
Paris 5/6/7	Neuilly/Levallois
Paris 12/13	1ère Couronne Nord
Paris 14/15	1ère Couronne Est
La Défense	1ère Couronne Sud

PUBLICATIONS RÉCENTES

Brexit Under Pressure

Inside Out 2018

Paris Vision 2018

Active Captial

Études disponibles sur KnightFrank.com/Research

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

© Knight Frank SNC 2018

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.

Newmark Knight Frank