

Communiqué de presse

25 janvier 2018

LES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN ÎLE-DE-FRANCE Fin d'année en fanfare pour les bureaux et l'investissement, nouveau souffle pour les commerces

Selon Knight Frank, 2017 restera comme l'une des meilleures années du **marché locatif des bureaux** d'Île-de-France en raison, notamment, d'un nombre élevé de grandes transactions. L'amélioration de la conjoncture économique française et la forte reprise de la fréquentation touristique ont favorisé l'activité sur le **marché parisien des commerces**. Valse à trois temps pour le **marché de l'investissement** qui, après un démarrage assez lent puis une accélération au 3^e trimestre, a fini l'année en fanfare.

Le marché locatif des bureaux : au plus haut depuis 2007

Avec 2,57 millions de m² pris à bail en Île-de-France, le volume de la demande placée est en hausse de 5 % sur un an et de 15 % par rapport à la moyenne des dix dernières années. Il s'agit aussi du meilleur résultat enregistré depuis 2007. Le 4^e trimestre a été particulièrement dynamique, avec près de 760 000 m² placés dont 55 % sur des surfaces supérieures à 5 000 m². Sur l'ensemble de 2017, 96 grandes transactions ont été recensées pour un volume d'1,2 million de m² représentant 47 % de la demande placée totale.

Parmi les opérations récentes les plus significatives, citons l'installation de la SNCF sur 43 000 m² au sein du campus SFR de Saint-Denis, les prises à bail de plusieurs acteurs de la nouvelle économie (Free au 57 boulevard Malesherbes, OVH dans Graphite, etc.), ou encore le premier mouvement d'envergure lié au Brexit, avec la location par Bank of America du 49-51 rue la Boétie. Parallèlement, le coworking a pris de l'ampleur. Les espaces de travail partagés auront ainsi compté pour 5 % du volume de la demande placée supérieure à 5 000 m² en 2017 (contre 1 % à peine en 2016) et représenté, toutes surfaces confondues, un peu moins de 100 000 m² pris à bail. Encore principalement concentré dans le quartier central des affaires parisien, le phénomène dépasse désormais plus largement les limites de la capitale, à l'exemple des 18 000 m² loués par Spaces en fin d'année dans Le Belvédère à La Défense.

La belle performance du marché des bureaux en 2017 pourrait-elle être rééditée ? C'est ce que l'accélération de l'activité économique, la vigueur de la demande des utilisateurs et de grandes transactions en cours de finalisation semblent indiquer. Toutefois, avec des taux de vacance au plus bas et un nombre restreint d'actifs neufs-restructurés disponibles, la pénurie de grandes surfaces de qualité pourrait ponctuellement peser sur l'activité de certains pôles tertiaires.

Fin d'année en fanfare pour le marché de l'investissement

A la fin des neuf premiers mois de 2017, l'activité du marché de l'investissement en Île-de-France reculait encore de plus de 20 % par rapport à la même période en 2016. Et puis, entre octobre et décembre, ce sont un peu plus de 8,8 milliards d'euros qui ont été investis, soit près de la moitié des montants engagés en région parisienne sur l'ensemble de 2017 (18,9 milliards d'euros). Le recul sur un an a ainsi été limité à 8 %.

Ce rattrapage spectaculaire témoigne de la vigueur du marché francilien. Pour la quatrième année consécutive, celui-ci s'est maintenu au-dessus de la barre des 15 milliards d'euros. Cette fin d'année en fanfare reflète aussi le poids décisif de quelques très grandes transactions, dont la cession de Cœur

Communiqué de presse

Défense pour 1,8 milliard d'euros. Ces opérations en appelleront d'autres, dès le 1^{er} trimestre 2018 et seront principalement concentrées sur le marché des bureaux. Les commerces pourraient quant à eux, comme en 2017, rééditer une performance dans la moyenne, soutenue par l'attrait pour les meilleurs axes parisiens mais limitée par le nombre restreint d'actifs prime mis sur le marché et la prudence accrue des investisseurs à l'égard des localisations secondaires. Enfin, c'est sur un territoire plus vaste, celui de l'Hexagone – ou de l'Europe au travers de portefeuilles internationaux – que s'exprimera l'intérêt croissant des investisseurs pour le segment de la logistique : celui-là même qui a contribué en 2017 aux bonnes performances du marché français, où 26,9 milliards d'euros ont comme en 2016 été investis.

L'autre grand enseignement de 2017 tient à la nature des investisseurs. Ainsi, la part des Français a nettement augmenté au 2nd semestre pour atteindre, au terme de 2017, 72 % des volumes investis en Île-de-France et 67 % de ceux engagés dans l'Hexagone. Constante depuis plusieurs années, leur domination a été confortée par la réalisation de très grandes transactions. Les Français ont ainsi été à l'origine de 45 des 64 transactions supérieures à 100 millions d'euros de 2017 en France, comme Cœur Défense et Hekla à La Défense, ou Intown à Paris. Le rôle des Français ne se limite pas toutefois aux *mega deals*, ni au seul secteur des bureaux. Ils ont ainsi été présents sur tous les segments de marché, en Ile-de-France comme en province. Les fonds de placement collectifs (SCPI, OPCI), dévolus au compartiment immobilier français, sont à l'origine d'une bonne partie de ce succès

Le nouveau souffle des commerces parisiens

Après une fréquentation en berne en 2016, les touristes ont réinvesti la capitale en 2017. Une manne pour le commerce parisien quand on sait que de nombreuses enseignes installées sur les grandes artères commerçantes déclarent réaliser plus de 50 % de leur chiffre d'affaires avec la clientèle étrangère. L'extension de l'ouverture dominicale des commerces parisiens accentue cette dynamique. Tous les grands magasins sont désormais signataires d'accords qui leur permettent de la mettre en pratique. Il en va de même pour certaines branches comme l'habillement.

L'environnement semble donc plus porteur, d'autant que les ménages ont connu en 2017 un surcroît d'optimisme. Dans ce contexte, plusieurs tendances ont dominé l'activité sur le marché immobilier des commerces. Les associations entre enseignes sont l'une d'entre elles : à l'image du nouveau magasin L'Occitane / Pierre Hermé Paris du 86 avenue des Champs-Élysées, elles permettent de marier les clientèles, d'élargir les univers de marque et de partager les coûts. Pour séduire, les enseignes créent ainsi des boutiques de plus en plus spectaculaires, quitte pour certaines à sacrifier, en contrepartie, des points de vente non stratégiques ou dont les caractéristiques ne correspondent plus à leur image. Une certitude : à l'heure de la dématérialisation de l'économie, les boutiques sont des éléments déterminants de la réussite commerciale et participent pleinement au business model du e-commerce. C'est tout le sens des alliances qui animent aujourd'hui le marché français, à l'exemple du projet de rachat d'André par Spartoo.

Sur le marché du luxe parisien, les mouvements ne manquent pas non plus, même si le nombre d'ouvertures recensées en 2017 a baissé de 48 % par rapport à l'année précédente. Plusieurs projets d'envergure sont pourtant à l'œuvre qui, ces prochains mois, continueront de placer la rue Saint-Honoré sous les feux des projecteurs. C'est là que s'est joué l'événement principal de 2017, avec l'inauguration à l'angle de la place Vendôme, sur quatre niveaux, du nouveau temple Louis Vuitton. Chanel aura sans doute à cœur d'être à la hauteur au terme de la restructuration en cours de tout un îlot, entre la rue Cambon et la rue Duphot, qui donnera naissance à son nouveau navire amiral. Sans compter l'ouverture programmée d'un flagship Saint Laurent en lieu et place du déjà mythique concept-store Colette. Le luxe parisien ne manque donc pas de souffle, ni de projets d'enseignes poussant leurs pions sur les

Communiqué de presse

quelques artères d'un marché de facto limité dans l'espace et au travers d'un nombre restreint d'acteurs. La demande reste donc bien orientée même si, aux côtés des créations, celle-ci s'exprime aussi pour une bonne part au travers de pop-up, d'opérations de transfert, d'extension ou de rénovation de magasins existants.

Ce travail sur l'existant est une autre tendance dominante du paysage français des commerces, tous types d'actifs et niveaux de gamme confondus, qu'il s'agisse des géants de la mode rénovant et poussant les murs de leurs flagships (Zara boulevard des Capucines à Paris, H&M dans le centre commercial O'Parinor à Aulnay-sous-Bois, etc.), ou de la multiplication des opérations d'extension de centres commerciaux régionaux. De fait, la métamorphose de Beaugrenelle puis celle des Halles ont fait école : en 2017, c'est Carré Sénart qui a gagné 30 000 m² supplémentaires tandis que Val d'Europe s'étendait sur 17 000 m². Les prochaines années devraient conforter ce mouvement, en Île-de-France avec l'extension de Créteil Soleil ou de Vélizy 2, ou en régions avec les projets promettant d'accentuer la domination de Cap 3000 près de Nice, ou de La Part-Dieu à Lyon.

Knight Frank en bref

Fondé il y a plus de 120 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise en tant que conseil international en immobilier grâce à plus de 15 000 collaborateurs intervenant depuis 418 bureaux dans 60 pays.

Sa branche française, créée il y plus de 40 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 80 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 6 lignes de métier: International Occupier Services and Office Agency (Bureaux), Retail Services (Commerce), Capital Markets (Investissement), Property Management (Gestion), Knight Frank Valuation (Expertise) et L'Atelier Knight Frank (conseil en aménagement d'espaces).

www.knightfrank.fr
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
