

Communiqué de presse

Paris, le 11 juillet 2019

Le coworking poursuit sa percée

Knight Frank dresse le bilan du marché locatif des bureaux d'Île-de-France au 1^{er} semestre 2019

Un résultat légèrement supérieur à la moyenne

593 000 m² de bureaux ont été placés en Île-de-France au 2^e trimestre 2019. Légèrement plus élevé qu'au 1^{er} trimestre, ce volume porte à 1,13 million les mètres carrés de bureaux commercialisés sur l'ensemble du 1^{er} semestre, soit une baisse de 15 % sur un an mais une progression de 6 % par rapport à la moyenne décennale. « *Plutôt que le ralentissement de l'activité économique, c'est l'absence de très grandes transactions qui est la cause principale du recul de la demande placée depuis le début de 2019. La rareté de l'offre disponible et la hausse des valeurs locatives ont également limité le nombre de nouvelles transactions, en ralentissant les prises de décision et en incitant les utilisateurs à renégocier leur bail plutôt qu'à déménager* » explique Philippe Perello, Associé gérant de Knight Frank France.

Socle de l'activité locative, le segment des petites et moyennes surfaces (< 5 000 m²) n'affiche qu'une baisse de 3 % sur un an, malgré la forte pénurie de l'offre dans Paris et alors que continuent de s'y multiplier les espaces de coworking. Cette solidité tranche avec le recul important des transactions supérieures à 5 000 m². Au nombre de 34 au 1^{er} semestre 2019, celles-ci totalisent près de 360 000 m² soit une baisse de 34 % sur un an.

L'Ouest à la peine

Le Croissant Ouest affiche la plus forte baisse de ce 1^{er} semestre 2019, avec des volumes placés inférieurs de 30 % à ceux du 1^{er} semestre 2018 du fait du très net ralentissement de l'activité dans le secteur Péri-Défense. Le recul de la demande de grandes surfaces a également pesé sur les performances de La Défense. Avec 51 000 m² dont une seule grande transaction, les volumes placés y accusent une baisse de 29 % sur un an et de 35 % par rapport à la moyenne des dix dernières années. Les marchés de 1^{ère} couronne présentent un bilan plus flatteur, étant les seuls d'Île-de-France à voir leur volume placé progresser d'une année sur l'autre (+ 45 %). Toutefois, cette hausse est le résultat d'un nombre limité de grandes opérations, dont trois dépassent 20 000 m² à l'exemple de la prise à bail par la SOCIÉTÉ DU GRAND PARIS de 30 000 m² dans l'immeuble « Moods » à Saint-Denis.

Avec près de 453 000 m² placés au 1^{er} semestre 2019 (- 16 % sur un an), Paris intra-muros a plutôt bien résisté compte-tenu de la forte pénurie de l'offre disponible et d'un taux de vacance maintenu sous le seuil des 3 % depuis maintenant sept trimestres. La raréfaction de l'offre pèse notamment sur les performances du marché des petites et moyennes surfaces dans le quartier central des affaires (Paris QCA), avec des volumes commercialisés en baisse de 19 % sur un an. Toutes surfaces confondues, le volume de la demande placée ne recule que de 11 % dans le QCA grâce à la signature de plusieurs grandes transactions et à la poursuite de l'expansion des coworkers.

Communiqué de presse

Coworking : 62 % du marché parisien

Les acteurs du coworking ont déjà absorbé 119 000 m² de bureaux au cours du seul 1^{er} semestre 2019, contre 130 000 m² sur l'ensemble de 2018. Plusieurs transactions de petites et moyennes surfaces ont été recensées. C'est sur ce créneau de marché que s'est distingué DESKEO. Récemment acheté par l'Américain KNOTEL, celui-ci a loué plus de 15 000 m² en une dizaine de mouvements à Paris et Boulogne. Toutefois, « *la progression fulgurante du coworking tient avant tout à la multiplication des prises à bail de grandes surfaces. Depuis janvier, le coworking est ainsi à l'origine de huit opérations de plus de 5 000 m² en Île-de-France, ce qui en fait le secteur le plus dynamique du semestre devant les services et les nouvelles technologies* » indique Philippe Perello.

Si quelques mouvements ont été recensés en 1^{ère} et 2^e couronnes, le coworking reste un phénomène très parisien. C'est dans la capitale qu'ont en effet été signées toutes les grandes transactions du coworking depuis janvier. Avec huit opérations supérieures à 5 000 m², ce dernier représente même 62 % du volume des grandes transactions recensées à Paris, alors que cette part n'était « que » de 25 % en 2018 et de 8 % en 2017. Si les grands opérateurs densifient leur maillage au sein du QCA (KWERK au 18 rue de Courcelles et au 22 boulevard Malesherbes dans le 8^e), l'offre de coworking se développe également dans d'autres quartiers moins bien pourvus de la capitale. WOJO vient par exemple de louer 12 800 m² au sein des « Ateliers Gaité », programme mixte qu'UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD livrera en 2020 à proximité de la gare Montparnasse. Par ailleurs, 7 300 m² ont été loués par WEWORK au 170 boulevard de la Villette dans le 19^e, en plus des cinq autres prises à bail réalisées depuis janvier par le géant américain. Avec un total de 150 000 m² loués depuis 2015, ce dernier consolide sa position de leader sur le marché francilien.

Offre : en attendant 2020

Après avoir fortement régressé entre le début de l'année 2015 et la mi-2018 (- 23 %), le volume de l'offre immédiate en région parisienne s'est progressivement stabilisé avec un recul de 7 % entre la fin du 1^{er} semestre 2018 et la fin du 1^{er} semestre 2019. L'offre de bureaux totalise désormais 2,87 millions de m², soit un taux de vacance de 5,3 %. Paris intra-muros est en situation bien plus marquée de pénurie, avec un taux de vacance 2,2 %. Dans Paris QCA ce taux est de 1,8 %, soit un volume de 115 000 m² constitué à 12 % de surfaces de Grade A. Les solutions proposées aux utilisateurs sont également restreintes à Neuilly-Levallois et à La Défense, avec une vacance inférieure à la moyenne francilienne. Ailleurs la situation reste très contrastée, du relatif équilibre observé dans la Boucle Sud et en 1^{ère} Couronne Sud – qui jouit depuis quelques mois d'un surcroît d'intérêt des utilisateurs – aux nombreuses disponibilités relevées dans la Boucle Nord et dans le secteur Péri-Défense.

Si le volume des livraisons prévues en 2019 en Ile-de-France pourrait être supérieur de 19 % à celui de 2018 (956 000 m² contre 764 000 m²), seuls 29 % des projets achevés au 1^{er} semestre ou attendus au 2nd semestre sont encore disponibles. Le renouvellement de l'offre devrait ensuite s'accélérer, avec 1,8 million de m² en chantier à livrer d'ici la fin de 2021 dont 1,1 million reste disponible. L'Ouest concentre une bonne part des développements, avec un volume équitablement réparti entre le Croissant Ouest et La Défense. Dans le quartier d'affaires, 280 000 m² seront livrés en 2020 et 2021, renouant ainsi avec le niveau élevé du milieu des années 2010 ; une production abondante que le marché avait alors mis cinq ans à absorber en totalité. Les livraisons vont également s'intensifier en 1^{ère} Couronne, en particulier dans les secteurs Nord et Sud, boostés par les perspectives de mise en service du Grand Paris Express et de la tenue des Jeux olympiques de 2024.

Communiqué de presse

Poursuite de la hausse des valeurs à Paris

À Paris, les chantiers et les projets dotés de permis de construire sont également nombreux. Ainsi, 616 000 m² pourraient être livrés en 2020 et 2021 dans la capitale. Toutefois, ce volume est déjà pré-commercialisé à 55 % en raison du positionnement très en amont des utilisateurs, comme l'ont encore récemment illustré quelques grandes transactions (« Cortis » dans le 17^e, « Ateliers Gaité » dans le 14^e). Dans le QCA, quelques projets d'envergure sont encore attendus dans la Cité financière mais l'offre future est bien plus fournie dans le secteur de l'Etoile. « *Nul doute que la forte demande des grands utilisateurs, soucieux d'accompagner leur croissance et de proposer un cadre de travail susceptible de retenir ou d'attirer les talents, permettra l'absorption rapide des projets de bureaux les plus qualitatifs* » annonce Philippe Perello. La rareté de l'offre pourrait donc se prolonger bien au-delà de 2019 et continuer de faire pression sur les valeurs locatives. Si le loyer prime est stable d'un trimestre sur l'autre (845 €/m²/an), le loyer moyen parisien progresse de fait assez nettement, atteignant ainsi 650 €/m²/an dans le QCA soit une hausse de 6 % sur un an. Les mesures d'accompagnement sont quant à elles orientées à la baisse à Paris, comprises entre 8 à 15 % alors qu'elles atteignent 20 à 30 % dans les autres pôles tertiaires franciliens.

Knight Frank en bref

Fondé il y a plus de 120 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 18 170 collaborateurs intervenant depuis 523 bureaux dans 60 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 45 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 70 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 4 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier Services & Commercial Agency), incluant l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), le Capital Markets, le Retail Leasing et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

www.knightfrank.fr

www.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
