

Communiqué de presse

Paris, le 20 juillet 2020

Entre confinement et déconfinement

Knight Frank France dresse le bilan du 1^{er} semestre 2020 et poursuit son analyse des conséquences de l'épidémie de Covid-19 sur le marché locatif des bureaux d'Ile-de-France.

Le plus mauvais trimestre des vingt dernières années

Après avoir été quasiment mis à l'arrêt durant les deux mois du confinement, l'activité locative a pu redémarrer de façon très progressive depuis le milieu du mois de mai. Si la reprise économique est un peu plus forte que prévu et si la situation sanitaire s'est nettement améliorée, les volumes commercialisés sont restés très faibles depuis le déconfinement. « Sur l'ensemble du 2^e trimestre, 195 000 m² de bureaux ont été pris à bail en Ile-de-France, soit une chute de 65 % par rapport au 1^{er} trimestre 2020. Ce résultat, le plus mauvais enregistré sur un trimestre au cours des vingt dernières années, donne la mesure du choc représenté par l'épidémie de Covid-19 pour le marché des bureaux d'Ile-de-France » annonce David Bourla, Directeur du département Etudes & Recherche chez Knight Frank France. Avant cela, le plus bas niveau datait du 1^{er} trimestre 2002 (299 000 m²). A titre de comparaison également, 366 000 m² avaient été placés au 3^e trimestre 2009, qui avait constitué le point bas du marché après le déclenchement de la grande crise financière de 2008.

« Les volumes placés au 2^e trimestre portent à près de 755 00 m² la somme des surfaces commercialisées depuis le début de l'année. Le recul est de 33 % par rapport au 1^{er} semestre 2019 et de 31 % par rapport à la moyenne décennale » poursuit David Bourla. La baisse est donc conséquente, mais a tout de même été limitée par la prise à bail par Total, au 1^{er} trimestre, des 125 000 m² de « The Link » à La Défense. Cette opération, la plus grande enregistrée en région parisienne depuis la finalisation du regroupement du ministère de La Défense à Balard en 2012 (135 000 m²), concentre à elle seule 54 % des volumes placés sur le segment des transactions supérieures à 5 000 m² depuis janvier. Ces dernières sont au nombre de 14 depuis le début de l'année, alors que 34 avaient été comptabilisées au 1^{er} semestre 2019. Les autres créneaux de surfaces affichent également de fortes baisses, avec un recul de 39 % sur un an des volumes placés sur le segment des bureaux de taille intermédiaire (1 000 à 5 000 m²), et de 23 % sur un an sur celui des bureaux inférieurs à 1 000 m².

L'exception La Défense

La totalité des grands secteurs tertiaires de Paris et de sa région ont vu leurs volumes placés diminuer d'une année sur l'autre au 1^{er} semestre 2020, à l'exception de La Défense qui avec près de 170 000 m² loués affiche le deuxième meilleur résultat de son histoire sur un 1^{er} semestre après 2016. A l'époque, le quartier d'affaires avait toutefois bénéficié de la réalisation de huit grandes transactions (Saint-Gobain dans « M2 », Deloitte dans « Majunga », etc.), alors que sa performance du 1^{er} semestre 2020 tient à deux opérations de plus de 5 000 m² dont une exceptionnelle : la prise à bail par Total des 125 000 m² de « The Link ». Le niveau élevé de la demande placée à La Défense contraste avec la chute des commercialisations dans les secteurs voisins. Cependant, les volumes y seront bientôt gonflés par la finalisation de la location par Engie de son nouveau campus de 135 000 m² à La Garenne-Colombes.

Après La Défense, c'est dans Paris intra-muros que les volumes placés au 1^{er} semestre 2020 sur des surfaces supérieures à 5 000 m² sont les plus élevés grâce à sept transactions totalisant 62 000 m². Toutefois, l'activité y est réduite de moitié par rapport au 1^{er} semestre 2019 (14 transactions pour 118 000 m²) en raison d'un 2^e trimestre marqué par la réalisation d'une seule grande opération : la location par Goldman Sachs des 6 500 m² de son nouveau siège parisien au 83 avenue Marceau dans le 16^e. « Succédant à l'achat par JP Morgan d'une surface de taille équivalente place du Marché Saint-Honoré en début d'année, ce nouveau mouvement a été finalisé malgré le déclenchement de la crise sanitaire. Surtout, il confirme l'attractivité de la place financière parisienne au moment où l'absence d'avancées sur les négociations liées au Brexit rendent de plus en plus plausible un no deal entre le

Communiqué de presse

Royaume-Uni et l'Union européenne » indique David Bourla. Toutes surfaces confondues, ce sont 269 00 m² qui ont été pris à bail dans Paris au 1^{er} semestre 2020. Ce chiffre est bien loin des sommets atteints entre 2016 et 2018, période d'euphorie où un peu plus de 500 000 m² avaient été loués en moyenne au 1^{er} semestre de chaque année ; mais il reste tout de même supérieur aux points bas des deux grandes crises des années 2000 (228 000 m² au 1^{er} semestre 2002 et 239 000 m² au 1^{er} semestre 2009). C'est dans le QCA que l'activité a le mieux résisté, avec une baisse de 35 % sur un an à comparer à la chute de 40 % enregistrée au sein de Paris Nord Est et de 51 % dans Paris Sud.

En 1^{ère} couronne, la chute des volumes placés s'est accélérée au 2^e trimestre. Sur l'ensemble du 1^{er} semestre 2020, seuls 80 000 m² y ont été commercialisés dont un peu plus de la moitié dans le Nord grâce aux deux grandes transactions signées en début d'année à Clichy (BIC dans « E-Conic ») et Saint-Ouen (Ecole Danhier dans « Saint-Ouen 1 & 2 »). La 1^{ère} Couronne Sud n'a pas bénéficié d'un tel soutien : moins de 25 000 m² y ont été pris à bail depuis le début de 2020 soit une baisse de 68 % sur un an, alors que ce secteur affichait depuis deux ans un fort dynamisme lié à la qualité de son offre, aux reports d'utilisateurs parisiens et à l'avancée des travaux de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express. « *Malgré les retards occasionnés par la crise du Covid-19 – entre trois et six mois pour les lignes en travaux selon la Société du Grand Paris – la concrétisation de ce projet majeur ainsi que la proximité de la capitale demeurent des critères essentiels pour les utilisateurs* » explique David Bourla. Depuis le début de l'année, les communes limitrophes de Paris (Montrouge, Clichy, Saint-Ouen, Aubervilliers, etc.) et certains des futurs hubs du Grand Paris Express (Saint-Denis, Fontenay-sous-Bois) concentrent ainsi la vaste majorité des volumes placés en 1^{ère} Couronne. Déjà observée l'an passé, cette tendance s'est donc prolongée au 1^{er} semestre 2020 et pourrait, au 2nd semestre, se traduire par un nombre accru de mouvements répondant aux objectifs de modernisation et de réduction des coûts des entreprises.

Offre et loyers : un 2^e trimestre de transition

Avec 2,99 millions de mètres carrés de bureaux immédiatement disponibles en Ile-de-France, l'offre progresse de 4 % sur un trimestre et de 9 % depuis le début de 2020. Amorcée avant l'apparition du virus, la hausse des disponibilités est donc pour l'instant assez modeste, le taux de vacance ne gagnant que 0,2 point sur un trimestre pour s'établir à 5,5 % à la fin du mois de juin. Les disponibilités restent particulièrement limitées dans Paris (2,6 %), même si c'est là que le stock s'est le plus renfloué : la hausse de l'offre y est de près de 26 % par rapport à la fin du mois de mars et même de 41 % dans le QCA en raison de la remise sur le marché de petites et moyennes surfaces de seconde-main. La situation est quasi stable dans les autres secteurs d'Ile-de-France, maintenant d'importantes disparités entre marchés bien ou très bien pourvus (Péri-Défense, 1^{ère} Couronne Nord) d'une part, et ceux où la tendance est plutôt à l'équilibre (Boucle Sud) ou dont le volume de l'offre reste très restreint (1^{ère} Couronne Est et Sud) d'autre part.

L'évolution des trois derniers mois ne traduit donc pas encore la force du coup porté par la crise sanitaire. On peut en revanche s'attendre à une poussée de l'offre dès le 3^e trimestre, car plusieurs chantiers de surfaces neuves-restructurées seront alors achevés, tandis que la demande des utilisateurs ne devrait pas rebondir de façon très significative d'ici là. C'est à La Défense et dans la 1^{ère} Couronne Nord que les livraisons de grandes surfaces seront les plus nombreuses. Si quelques transactions pourraient en partie les absorber d'ici la fin de l'année, les pré-commercialisations sont encore assez rares, annonçant une nette augmentation des taux de vacance dans ces deux secteurs. En revanche, la hausse devrait rester contenue dans Paris intra-muros, où près de 60 % des offres de Grade A attendues d'ici la fin de l'année sont déjà louées.

« Si la hausse de l'offre est indubitable, il est difficile d'estimer précisément quelle sera son ampleur dans les mois à venir. La première incertitude relève du calendrier des livraisons : si la grande majorité des chantiers ont repris, le confinement a en effet retardé les travaux et certains propriétaires pourraient être tentés de reporter la commercialisation de leurs projets en attendant d'y voir plus clair sur l'évolution de la demande des utilisateurs. La seconde interrogation tient à l'impact de la crise sanitaire sur l'activité économique, qui déterminera l'importance des libérations de surfaces par les entreprises ainsi que le volume des bureaux proposés à la sous-location » explique David Bourla.

Un certain flou entoure aussi l'évolution des valeurs locatives. Ainsi, la crise sanitaire ne s'est pas encore traduite dans les chiffres, puisque le loyer prime a poursuivi son ascension au 2^e trimestre 2020 pour atteindre une valeur record de 920 €/m²/an. La hausse est de 5 % sur un trimestre et de 9 % sur un an, et tient essentiellement à la

Communiqué de presse

prise en compte de la location par Goldman Sachs de son nouveau siège du 83 avenue Marceau. S'établissant à 415 €/m²/an, le loyer moyen d'Ile-de-France est quant à lui resté stable par rapport à la fin du 1^{er} trimestre 2020 et affiche une légère hausse de 2 % sur un an. Les prochains mois permettront de mesurer l'impact réel de la crise sanitaire sur l'évolution des valeurs locatives. Celle-ci dépendra de l'ampleur de la remontée de l'offre, avec une correction attendue dans les marchés plus offreurs comme La Défense et certaines communes de 1^{ère} Couronne Nord. De façon générale, c'est un marché plus concurrentiel qui se dessine, avec des utilisateurs plus opportunistes et sans doute plus mobiles pour tirer le meilleur parti des nouvelles conditions de marché.

« Back to human »¹

Le manque de visibilité sur les conséquences économiques de la crise sanitaire limitera les volumes de la demande placée au 2nd semestre. Néanmoins, crise et recherche d'économies ne signifient pas absence de mouvements immobiliers. Les projets de rationalisation devraient ainsi soutenir l'activité locative, au bénéfice notamment de certains secteurs de 1^{ère} Couronne ou de l'Ouest francilien. D'autres critères sont à prendre en compte s'agissant de l'évolution de la demande des utilisateurs. Le risque sanitaire est de ceux-là. Il le restera tant qu'aucun vaccin n'aura été trouvé et même au-delà, car nous vivons désormais sous la menace d'autres pandémies. Les entreprises doivent donc l'intégrer dans leur stratégie immobilière.

L'évolution des modes de vie est un autre facteur de changement important. Pour l'heure, la plupart des entreprises en sont encore à gérer le retour au bureau de leurs salariés. Toutefois, la crise sanitaire a conduit à interroger les modes d'organisation de la société, en France et dans d'autres pays. Ces réflexions couvrent de nombreux sujets en lien avec le travail et les entreprises (réduction du temps de travail, équilibre entre vie privée et vie professionnelle, horaires décalés, etc.) et ne seront pas sans conséquence sur le fonctionnement des villes et des marchés immobiliers. L'essor du télétravail est le phénomène le plus commenté, même s'il est à ce jour impossible d'en mesurer l'impact réel sur la consommation de bureaux. Ce qui est sûr, c'est que le temps n'est pas à « l'entreprise sans bureau ». Les exemples de « *full remote* » sont d'ailleurs très rares, tandis que les diverses enquêtes menées depuis le déconfinement montrent qu'un tel bouleversement n'est pas souhaité par les salariés. Pour une majorité d'entre eux, le travail à distance doit en effet se limiter à un ou deux jours par semaine afin de ré-allouer une partie du temps gagné sur leurs trajets domicile-travail ; une organisation dans laquelle le bureau conserve toute sa place. De fait, l'une des conséquences de la crise sanitaire aura été de prendre la mesure de l'importance des rapports humains, soulignant le rôle central des bureaux comme vecteurs de lien social.

« Comme nous le pressentions au tout début du confinement, la lame de fond créée par la crise sanitaire ne remet pas en question la pertinence des immeubles de bureaux. C'est toujours un scénario hybride que nous privilégions, entre progression du travail à distance d'une part, et consolidation de la place des bureaux comme espaces de sociabilité favorisant le bien-être, la productivité et l'innovation des entreprises d'autre part » conclut David Bourla.

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 19 000 collaborateurs intervenant depuis 512 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 / Charène Dinot 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com

¹ Titre emprunté à un ouvrage de Dan Schwabel "Back to Human : How Great Leaders Create Connection in the Age of Isolation", Piatkus 2018.