



Communiqué de Presse

Septembre 2012

Location de bureaux : un marché en repli sensible

A travers son étude Paris Digest, Knight Frank livre son analyse du marché locatif des bureaux en Ile-de-France au 1^{er} semestre 2012. Un marché en recul sensible mais seulement sur les segments les plus extrêmes du marché.

Selon Knight Frank, au 1^{er} semestre 2012, la consommation de bureaux par les entreprises s'affiche en net repli. Elle s'établit, en effet, à -18 % par rapport à la même période de l'année précédente. Un repli d'ailleurs plus fort que prévu mais qui doit être nuancé.

Petites et très grandes surfaces en baisse sensible

Après avoir été un moteur important de la croissance du marché en 2011, les grands utilisateurs ont été beaucoup plus timides depuis le début de l'année, au point que la part des transactions de plus de 5 000 m² est tombée à 34 % au 1^{er} semestre 2012 (contre 41 % à la même époque l'année dernière). Rarement l'Ile-de-France n'avait connu un score aussi faible. Pour autant, il faut se garder de tirer des conclusions hâtives. Car si l'on y regarde de plus près, on s'aperçoit que ce sont les très grands utilisateurs (transactions de plus de 20 000 m²) qui ont fait défaut, chutant à 55 000 m² (-68 %) au 1^{er} semestre contre 173 500 m² l'an dernier à la même période. Idem chez les entreprises utilisatrices de surfaces de moins de 1 000 m² qui, sous l'effet d'une conjoncture économique difficile ont soit renoncé à leurs projets immobiliers, soit fait l'objet d'une défaillance. Sur ce segment, la consommation de surfaces a reculé de 32 %. A l'inverse, les transactions des entreprises de 5 000 à 20 000 m² qui trouvent plus facilement à se loger dans le parc existant ou en développement, résistent bien, bondissant de 200 700 à 267 700 m² (+33 %) au 1^{er} semestre 2012.

Des taux de vacance en baisse

En dépit du ralentissement des transactions, la région Ile-de-France offre un taux de vacance très faible au regard des autres grandes métropoles européennes. Ce taux est même en baisse par rapport à l'année dernière, passant de 7,1 % à 6,9 % au 2^e trimestre 2012. Cette moyenne cache cependant d'importantes disparités d'un secteur à l'autre. Paris intra muros affiche, en effet, un taux de vacance très bas, de l'ordre de 4,6 % en moyenne à la fin du 2^e trimestre 2012, mais certains secteurs de périphérie atteignent, voire dépassent la barre des 14 % (Boucle Nord ou Péri-Défense).

L'offre de qualité toujours très limitée

Dans ce contexte, l'offre neuve de grade A (neuve ou restructurée) au demeurant très faible depuis trois ans continue à avoir la préférence des utilisateurs, s'agissant de surfaces qui garantissent le mieux la rationalisation de l'organisation du travail et la maîtrise des coûts. Ce qui aboutit à une quasi disparition de l'offre neuve. En particulier à Paris intra muros où la pénurie est criante. Sur le Quartier Central des Affaires (QCA), l'offre de surfaces Grade A n'est que de 17 % à fin juin 2012. Avec 20 % de l'offre disponible, l'ensemble de la région parisienne souffre du même phénomène.

Contact Presse Knight Frank

Galivel & Ass. - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02



Une grande stabilité des loyers

Pour Knight Frank, dans l'ensemble, c'est la stabilité qui l'emporte sur le marché de la location. En Ile-de-France, le loyer moyen s'établit à 320 €/ le m² /an, en hausse de 2,5 %. Selon Knight Frank, en plus de dix ans, la variation du loyer moyen a, en effet, eu une amplitude très réduite, limitée à 10 % au-dessus ou en dessous de la valeur médiane de 295 €/m². Pour autant ce loyer moyen global cache d'importantes disparités. A Paris, il s'établit à 517 €/m² au 2^e trimestre 2012 sur le QCA mais à 280 € dans les 18, 19 ou 20^e arrondissements. A Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux, le loyer moyen a progressé de 20 % sur un an tandis qu'il a régressé sur la Première couronne Nord (Saint-Denis-Pantin et Saint-Ouen). Révélateur d'une demande qui privilégie la qualité, les loyers accusent aussi des écarts importants entre immeuble lambda et immeuble neuf ou restructuré. Une situation qui tient à la raréfaction de l'offre neuve. Ainsi, le loyer haut de gamme a augmenté deux fois plus vite que le loyer moyen sur le QCA, s'établissant à 830 €/m²/an. Entre le 2^e trimestre 2011 et le 2^e trimestre 2012, l'écart entre le loyer moyen et le loyer haut de gamme sur le QCA est passé de 279 à 313 €, soit une hausse de 12 %.

Perspectives

Si tout n'est pas rose pour le marché des bureaux, loin s'en faut, quelques lueurs d'espoir pointent à l'horizon. En dépit de perspectives de croissance revues à la baisse dans la plupart des pays, le spectre de la récession s'estompe et il y a tout lieu de penser que le pire est derrière nous. Le 2nd semestre pourrait permettre de corriger en partie le très mauvais début d'année 2012. D'après les dernières prévisions du FMI, le PIB français devrait ainsi croître de 0,3 % en 2012 puis de 0,8 % en 2013 (+1,2 % selon le gouvernement français et OCDE). Bref, tous les experts pronostiquent une amélioration de la situation économique de la France comme de l'ensemble de l'économie mondiale (+3,5 % en 2012 et +3,9 % en 2013). Autant d'éléments potentiellement déterminants pour le marché locatif en Ile-de-France car ils conditionnent le comportement de très grands utilisateurs de bureaux pour l'heure très attentistes et la chute de l'absorption nette.

Selon Knight Frank, la consommation de bureaux devrait ainsi atteindre un volume de l'ordre de 2,1 millions de m² en année pleine pour l'Ile-de-France. L'activité transactionnelle afficherait ainsi un recul proche de 15 % par rapport à 2011 qui lui permettrait toutefois de se maintenir à un niveau honorable. De fait, le manque d'offre devrait moins cruellement se faire sentir, sans pour autant s'attendre à une explosion du choix disponible en surface de bureaux.

Knight Frank en bref

Knight Frank France est une filiale du groupe anglais Knight Frank LLP fondé à Londres il y a près de 120 ans et présent aujourd'hui dans 44 pays. Fort d'une expérience de près de 40 ans sur le marché parisien, Knight Frank agit sur tous les marchés de l'immobilier dans le cadre de partenariats étroits et durables avec ses clients qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs. Knight Frank France est organisé autour de 6 lignes de métiers : bureaux, investissement, commerce, gestion locative, Knight Frank Expertises et Knight Frank Office Solutions, conseil en aménagement d'espace. Très éloigné du travail d'intermédiation, Knight Frank, par son approche et son efficacité, se place aujourd'hui parmi les conseils immobiliers leaders du marché. www.knightfrank.fr

Contact Presse Knight Frank

Galivel & Ass. - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

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