



Communiqué de Presse

Février 2012

Le marché locatif de bureaux : un risque de blocage à moyen terme

Knight Frank livre son analyse du marché locatif des bureaux en Ile-de-France sur l'année écoulée et ses prévisions pour 2012.

Pour Knight Frank, une chose est sûre : la qualité de la signature parisienne ne s'est pas démentie en 2011. Avec 2,4 millions de mètres carrés de bureaux loués, le marché de la location progresse de 14 % sur un an. Une performance à saluer dans un contexte économique qui reste morose. Une croissance qui tient à deux raisons. Tout d'abord, au besoin constant des entreprises de gagner en efficacité. Nouvelle organisation du travail, optimisation des surfaces, réduction des charges et de l'empreinte énergétique sont à l'origine de 88 % des demandes. Ensuite, à l'absorption nette, c'est-à-dire, aux besoins des entreprises de m² supplémentaires. Cette part, avec 535 000 m² loués en 2011, représente 22 % de la consommation de bureaux en Ile-de-France. Une part certes en légère diminution par rapport à 2010 (24 %) mais qui reste satisfaisante.

Une offre disponible réduite avec un taux de vacance de 7%

Ce dynamisme de l'activité transactionnelle explique que l'offre reste faible se situant à 7 % en moyenne régionale. Pourtant sur la même période les livraisons de surfaces nouvelles ou restructurées ont cru de 20%. Ce surplus a été totalement absorbé et certains secteurs souffrent même d'un déficit d'offre. Le taux de vacance chute en effet à moins de 5 % sur le Quartier Central des Affaires (QCA) ainsi que sur l'ensemble de Paris intra-muros. Même La Défense plutôt dédiée aux grands utilisateurs n'affiche que 6,6 % de taux de vacance. Seuls le Croissant Ouest et la périphérie enregistrent des taux plus élevés, parfois au-delà des 10 %.

Les loyers haut de gamme en forte progression

Dans cette même dynamique, les loyers des bureaux haut de gamme progressent de 11 % sur un an, passant à 830 euros/m² dans le QCA, niveau également atteint par le 7^e arrondissement de Paris. Sur les marchés périphériques la hausse n'est pas d'actualité, sauf dans certains secteurs parisiens (11^e arrondissement notamment) où émerge une offre haut de gamme.

En revanche, sur le marché classique, les loyers sont relativement stables. Dans le QCA, le loyer moyen s'affiche à 500 euros en 2011 contre 504 en 2010. Sur l'ensemble de l'Ile-de-France, cette valeur passe à 315 euros (contre 310 en 2010), soit 1,6 % de hausse.

Un déficit d'offre qui devrait perdurer

Résultat, il existe un écart grandissant entre le segment d'élite et le tout-venant au regard des surfaces proposées aux entreprises à la recherche de bureaux. Sur un volume d'offre pourtant restreinte, la part des surfaces neuves ou restructurées (Grade A) se réduit comme peau de chagrin, se limitant à 22 % des surfaces libres en Ile-de-France.

Contact Presse Knight Frank

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



« Or, ce sont ces surfaces qui permettent à un utilisateur les meilleurs gains d'efficacité et de rentabilité et qui donc motivent un arbitrage immobilier », explique Knight Frank. Un chiffre l'atteste : le taux de vacance en Grade A n'est que de 1,5 %. Un déficit qui devrait perdurer.

En 2012, les 806 000 m² de surfaces neuves attendus en Ile-de-France (805 000 en 2011) sont loin de répondre aux besoins, d'autant que, compte tenu d'un taux de précommercialisation qui s'envole à 59 %, 330 000 m² seulement sont disponibles. Et il n'est pas du tout certain que le regain espéré en 2013 se produise (1 240 000 m² attendus) compte tenu des incertitudes qui pèsent sur la conjoncture économique. D'où un réel risque de blocage même si pour l'heure il semble écarté en raison de la baisse probable d'activité.

Mais, gare au redémarrage. « Si à court terme les avantages et les inconvénients de la rareté de l'offre se contrebalencent, il en va tout autrement à moyen terme, explique Knight Frank, lorsque le marché se réveillera, les entreprises n'auront pas grand-chose pour satisfaire leur appétit ». Et demain pourrait arriver bien plus vite qu'on ne l'imagine.

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