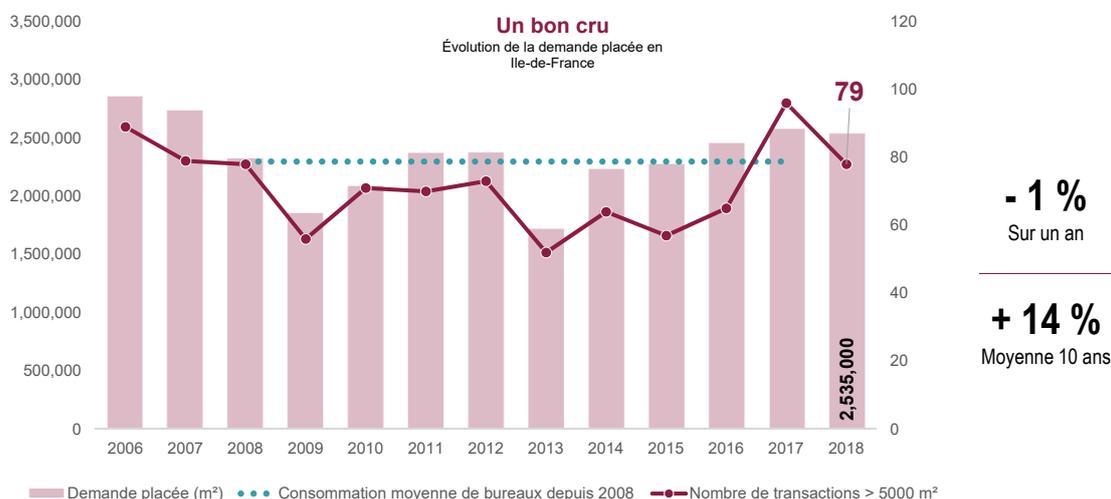


Bureaux

Dynamisme maintenu



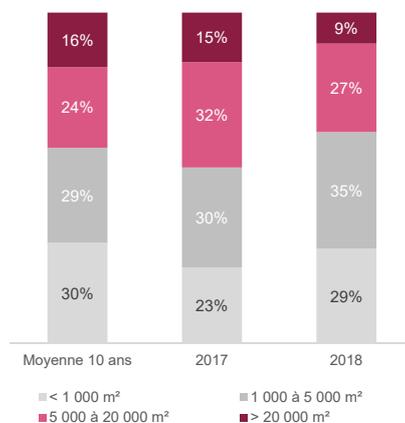
Source : Knight Frank

2

Grandes transactions : un rôle moins décisif

Une répartition plus équilibrée

Demande placée par tranche de surface, en Ile-de-France
Sur le volume total en m²



Source : Knight Frank

79 transactions

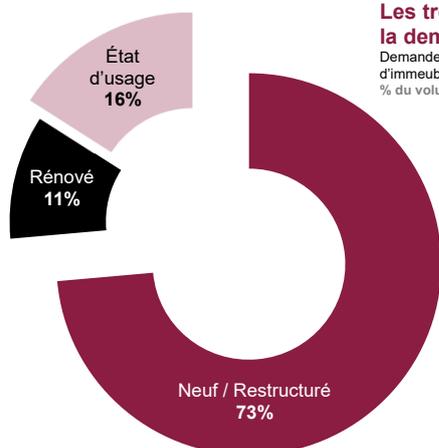
> 5000 m²
(93 en 2017)

=
916 000 m²
(1,2 million en 2017)

=
36 %
des volumes
(47 % en 2017)

3

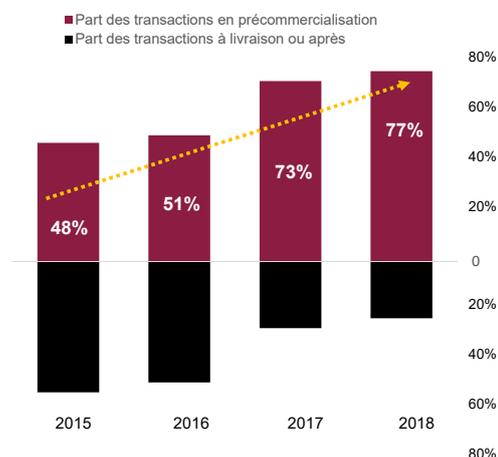
Le neuf : toujours très prisé



Les trois quarts de la demande placée
Demande placée par qualité d'immeuble, en Ile-de-France
% du volume transactions > 5 000 m²

Des pré-commercialisations en hausse

Evolution des précommercialisations en Ile-de-France
% du nombre de transactions > 5 000 m² réalisées sur des offres neuves ou restructurées



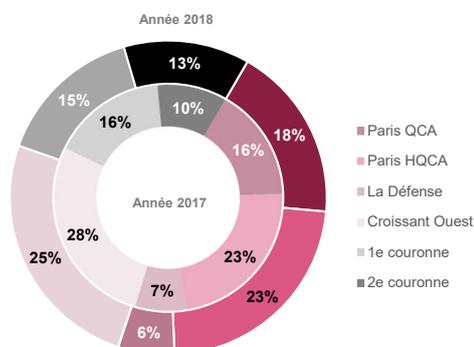
Source : Knight Frank

4

Des performances contrastées

Paris progresse

Part de chaque secteur géographique dans la demande placée totale
En Ile-de-France, sur le volume total en m²



Source : Knight Frank

Évolution de la demande placée

En volume, entre 2017 et 2018

Paris QCA	+ 11 %
Paris Hors QCA	- 1 %
La Défense	- 21 %
Croissant Ouest	- 9 %
1 ^{ère} Couronne	- 8 %
2 ^e Couronne	+ 30 %

5

Contact Presse Knight Frank :

Galivel & Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères 01 41 05 02 02

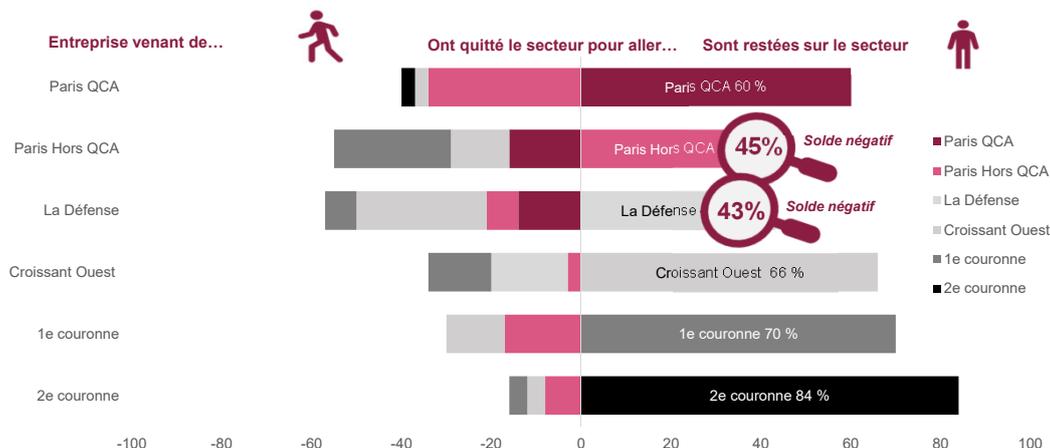
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03

galivel@galivel.com - www.galivel.com

Utilisateurs : une mobilité accrue ?

Mobilité des utilisateurs

% du nombre de transactions ≥ 5 000 m² en Ile-de-France, 2017/2018

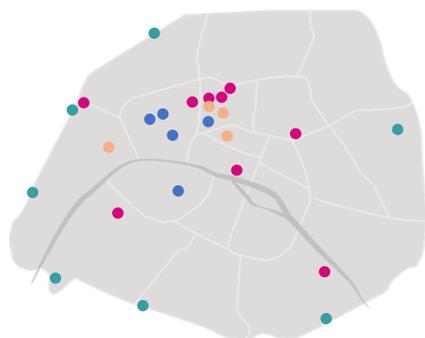


Source : Knight Frank

6

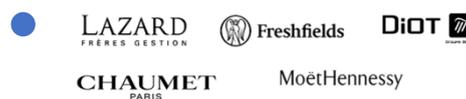
Paris : les raisons d'un succès

Exemples de transactions ≥ 5 000 m² à Paris en 2018



Source : Knight Frank

Finance, luxe, avocats : des utilisateurs traditionnels et captifs



Coworking, Tech : nouveaux moteurs du marché parisien



Des « marges » très populaires : quand l'arrivée de grandes surfaces neuves-restructurées nourrit la demande

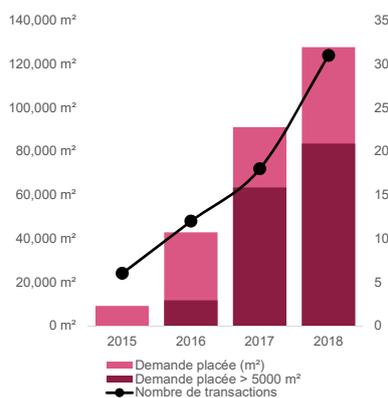


7

Coworking : l'expansion se poursuit

Près de 130 000 m² en 2018 !

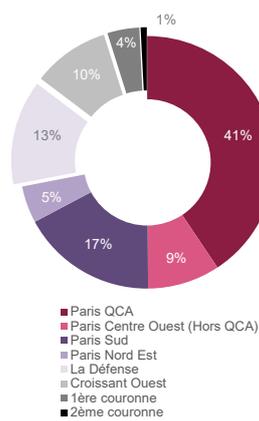
Évolution de la demande placée du coworking
En Ile-de-France, entre 2015 et 2018



Source : Knight Frank

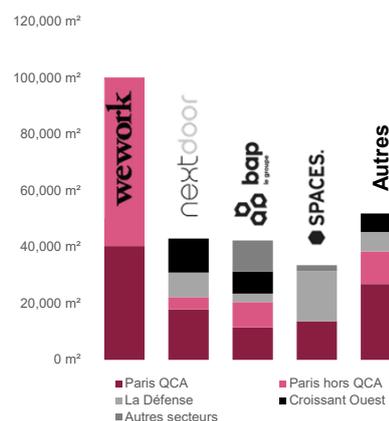
Paris loin devant

Répartition géographique
des volumes placés par le coworking
En Ile-de-France, entre 2015 et 2018



WeWork accroît son avance

Répartition des volumes placés
par le coworking, par opérateur
En Ile-de-France, entre 2015 et 2018



8

Coworking : et maintenant ?

EXPANSION



Demande accrue : **60 % de millénials** dans les forces vives des entreprises en 2025 et hausse du nombre d'indépendants.



Les **grandes entreprises** constitueront une part croissante des utilisateurs d'espaces de coworking.



Le coworking se développera encore surtout à **Paris**, qui a concentré plus de 70 % des m² pris à bail depuis 2015 en IDF.

DIVERSIFICATION



Arrivées de **nouveaux entrants** français ou étrangers / Production de nouveaux concepts.



Hybridation des **usages** : des services plus innovants pour se différencier au sein d'un marché en plein essor.



Hybridation des **lieux** : les espaces de coworking s'implanteront davantage dans les lieux de la **mobilité** (gare, aéroport, centres commerciaux).

SEGMENTATION



Offre plus segmentée, des grands **généralistes** (WeWork) au coworking dédié (CIC), en passant par le segment **prime** (The Bureau)



Les grands bailleurs développent une **offre intégrée de coworking** (Wellio, Nextdoor, Smartdesk...).



Développement en franchise / Acquisition de leur immobilier par certains coworkers / Évolution des relations avec les bailleurs ?

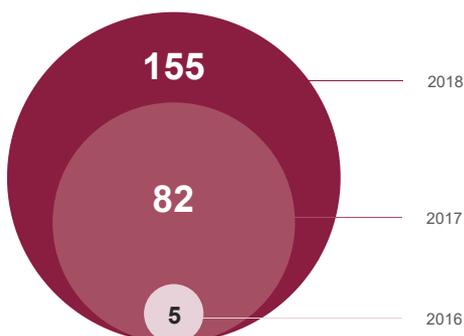
Sources : Knight Frank / EY

9

Brexit : Paris bien placé

Intensification

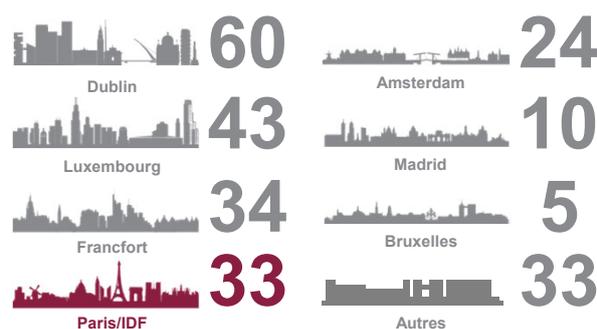
Évolution chronologique du nombre de mouvements liés au Brexit en Europe
Mouvements annoncés, effectifs ou potentiels



Source : Knight Frank

Paris et Francfort au coude à coude

Répartition géographique des mouvements liés au Brexit en Europe
Mouvements annoncés, effectifs ou potentiels, par ville



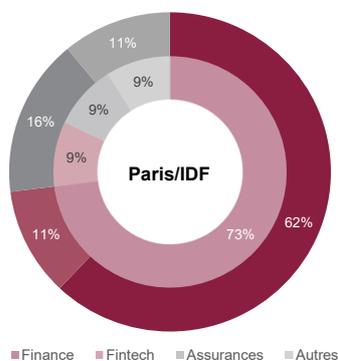
10

Brexit : des effets à relativiser ?

La finance domine

Répartition par activité
Mouvements annoncés, effectifs ou potentiels

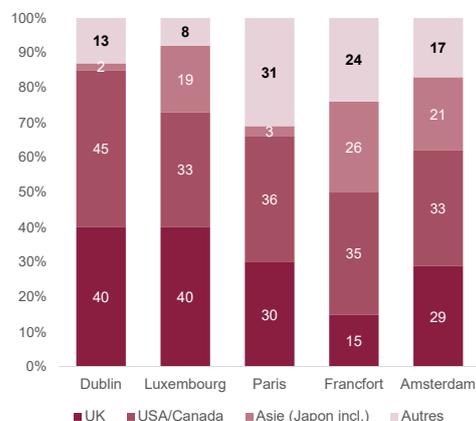
Ensemble des mouvements



Source : Knight Frank

Plus d'Américains

Répartition par origine
Mouvements annoncés, effectifs ou potentiels

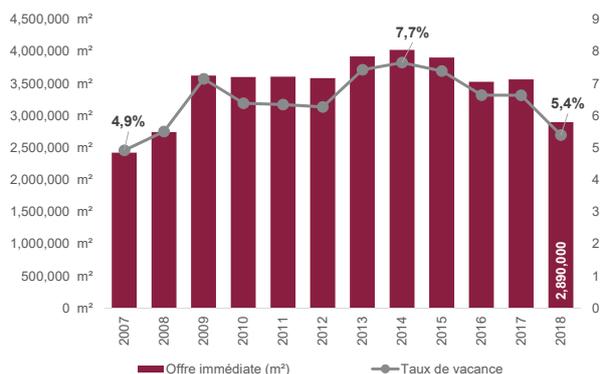


11

Offre immédiate : niveau plancher

Au plus bas sur 10 ans

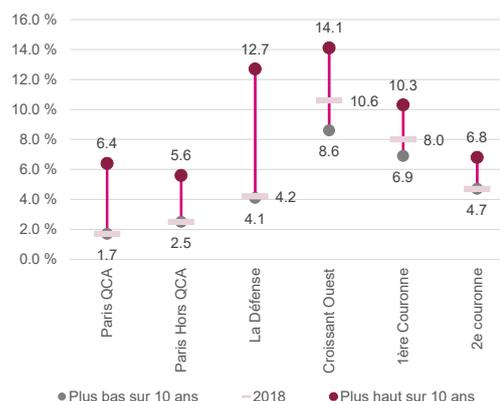
Evolution de l'offre disponible et du taux de vacance
En Île-de-France, en %



Source : Knight Frank

Des situations très contrastées

Historique des taux de vacance par secteur géographique
En Île-de-France, en %

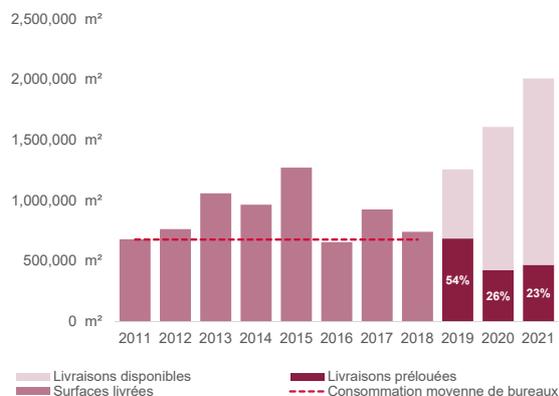


12

Hausse des pré-commercialisations

Rebond des disponibilités après 2019 ?

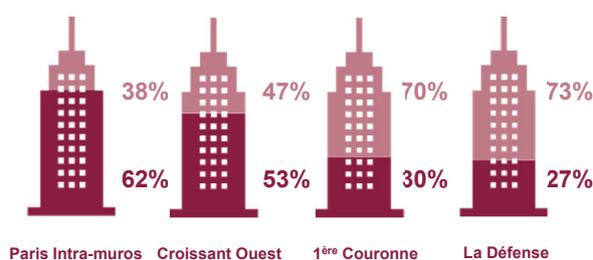
Livraisons de surfaces neuves ou restructurées en Île-de-France



Source : Knight Frank

Pénurie durable à Paris

Part des pré-commercialisations par secteur géographique
Offres de bureaux en chantier à livrer d'ici fin 2021

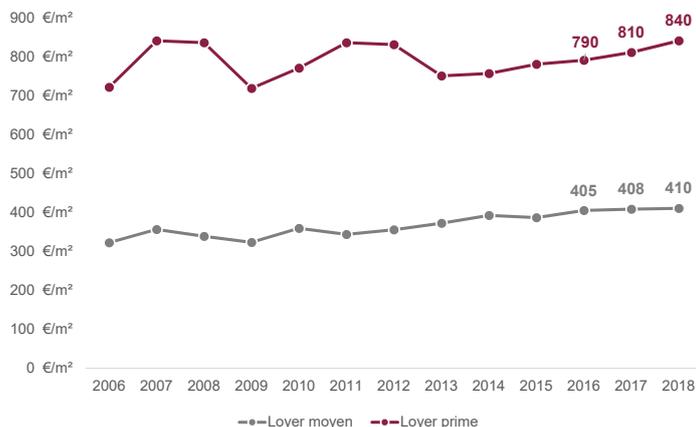


13

BILAN ET PERSPECTIVES

Loyers prime : au plus haut depuis 2007

Évolution des loyers prime et moyen en Île-de-France
En €/m²/an



Source : Knight Frank

Loyers sous pression à Paris

Mesures d'accompagnement
en Île-de-France

20 / 25 %

Mesures d'accompagnement
dans Paris QCA

8 / 17 %

14

BILAN ET PERSPECTIVES

Les grandes tendances de 2019

Conjoncture : mitigée

- Ralentissement de l'économie et des créations d'emplois
- Dégradation du climat des affaires
- Environnement international moins porteur

Des soutiens structurels

- Nouveaux modes de travail / Digitalisation
- Flex office / Coworking
- Nouvelles aspirations des collaborateurs
- Obsolescence / renouvellement du parc

Et des interrogations

- Un effet Brexit ?
- Paris : des performances limitées par la pénurie de l'offre ?
- La Défense : ampleur de l'absorption des offres à venir ?
- 1^{ère} couronne : accélération des reports d'utilisateurs parisiens ?

15

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