



BILAN ET PERSPECTIVES

Bureaux

MARCHÉ LOCATIF ÎLE-DE-FRANCE



Intervenants



Renaud Boëssé
Partner
Occupier Services and
Commercial Agency



David Bourla
Partner
Chief Economist &
Head of Research

Les faits marquants de 2019

- **Des performances honorables** : + 5 % au-dessus de la moyenne décennale

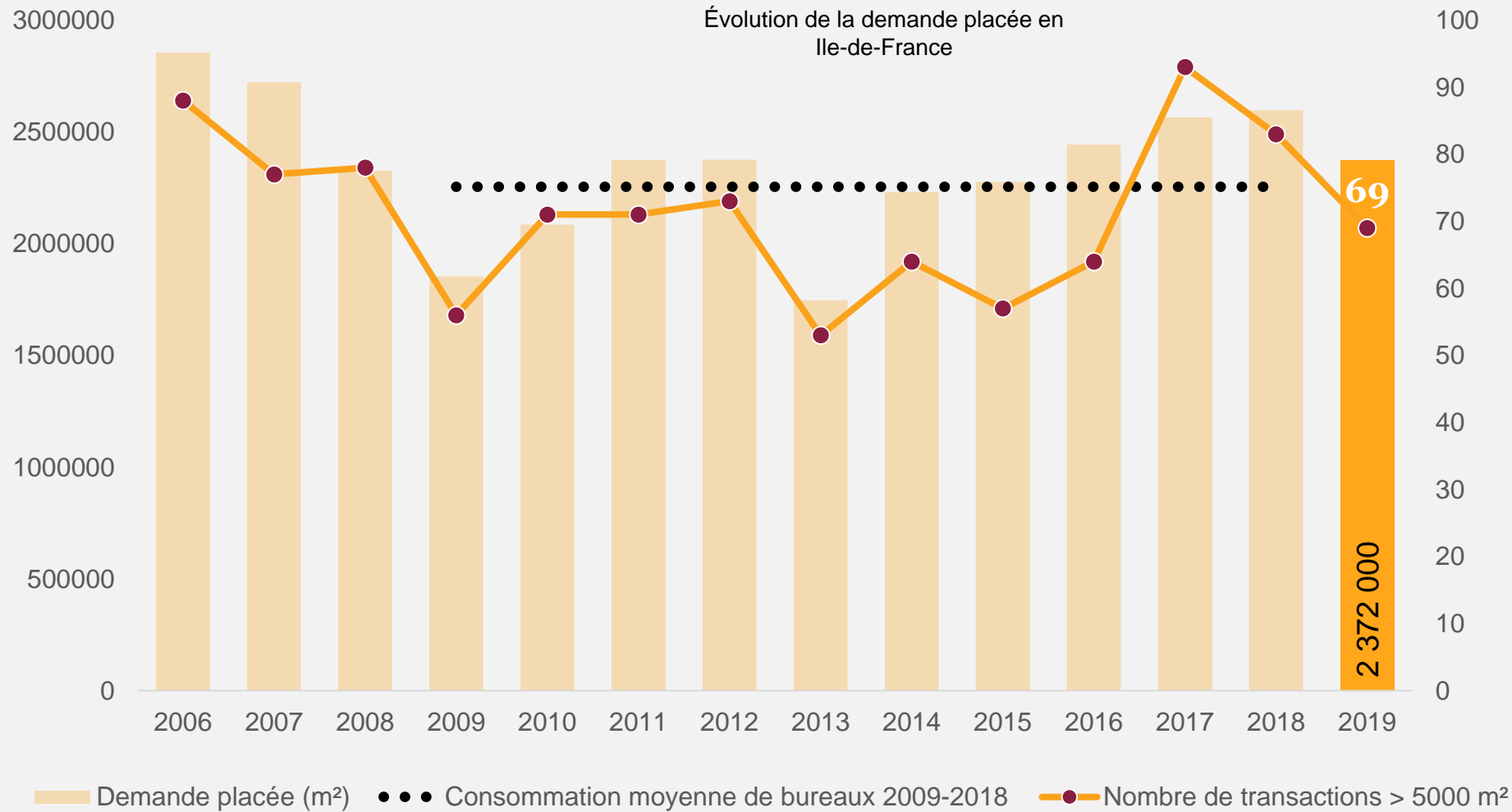
- Des volumes de commercialisation **limités par la pénurie de l'offre**

- Paris, **toujours plus prisée**

- Deux phénomènes en expansion : **le coworking et les new tech**

- Périphérie : **succès croissant des futurs hubs du Grand Paris**

Une bonne année



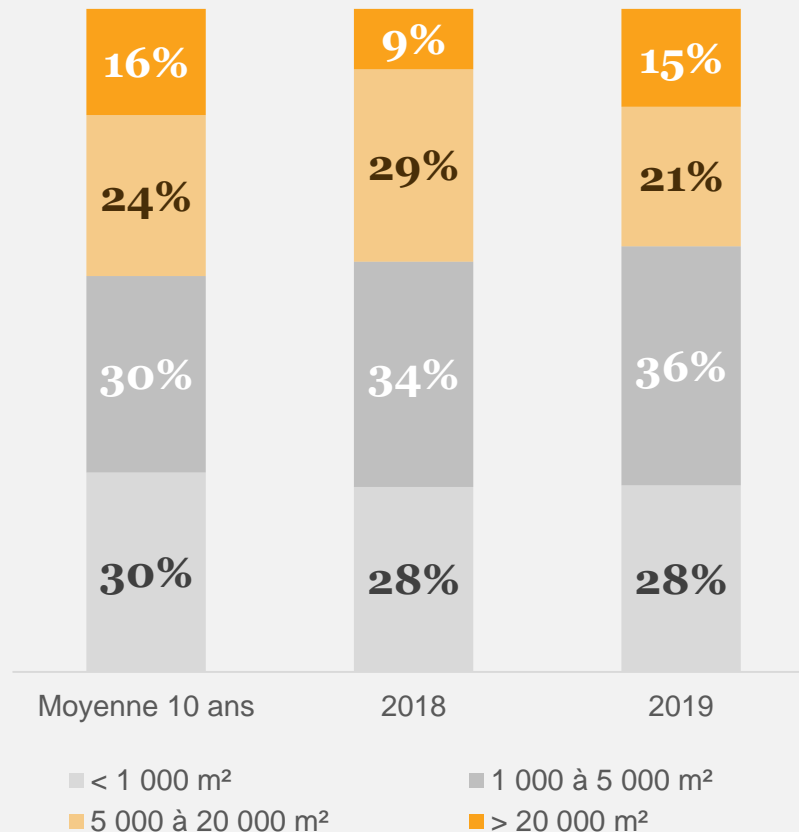
- 9 %
Sur un an

+ 5 %
Moyenne 10 ans

Grandes transactions : une année en retrait

Résistance des surfaces de taille intermédiaire

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



69
transactions

> 5 000 m²
(83 en 2018)

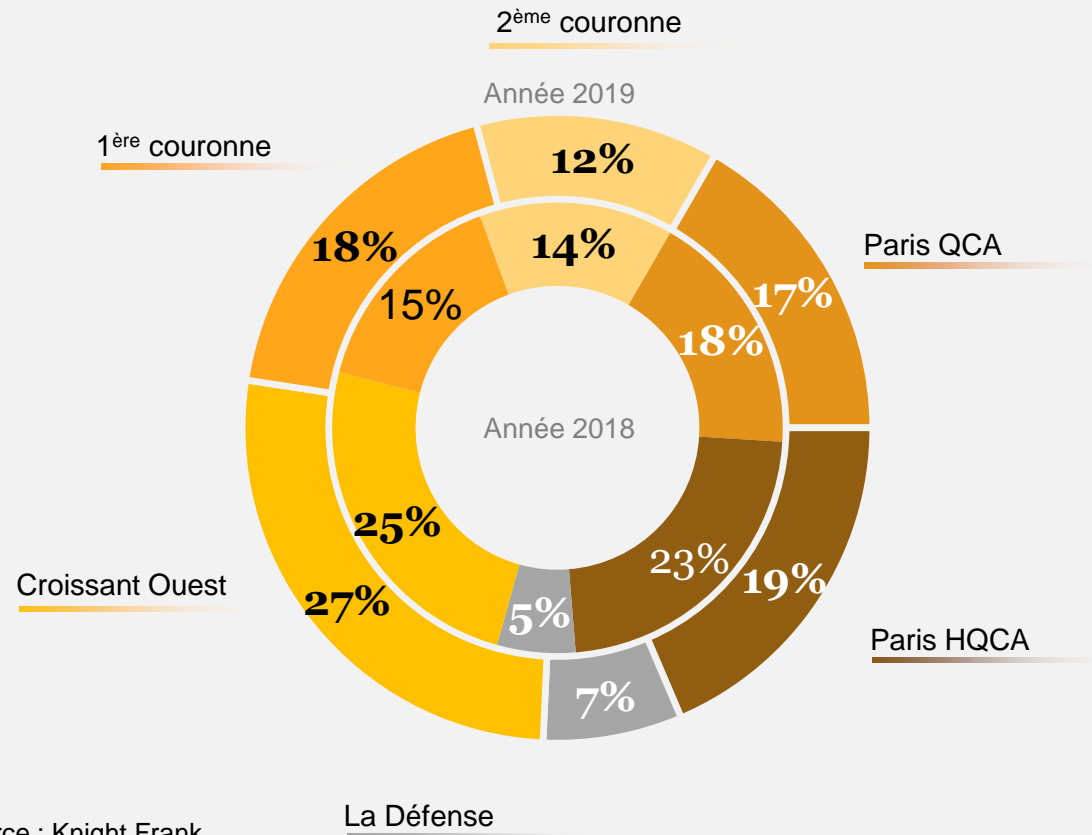
=
865 490 M²
(**975 871 m²** en 2018)

=
36 %
des volumes
(**38 %** en 2018)

Paris : en baisse, mais solide

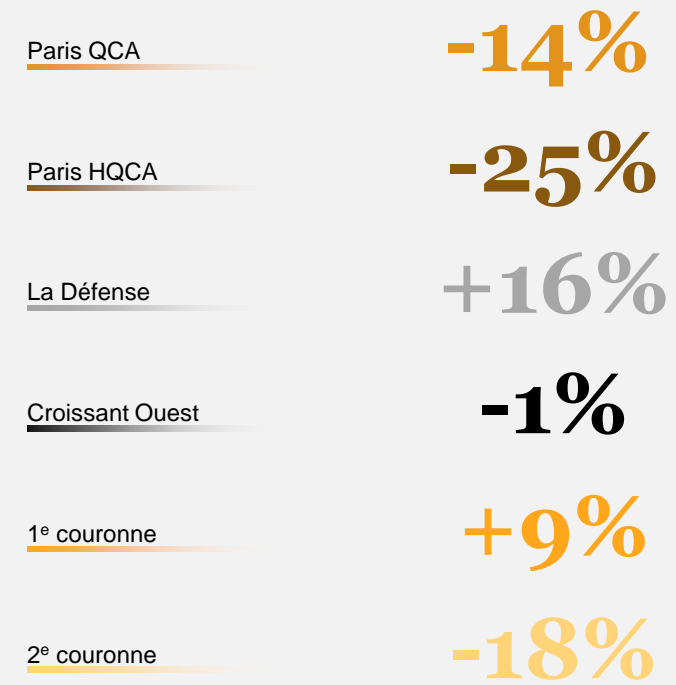
Une année dynamique en 1^{ère} Couronne

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



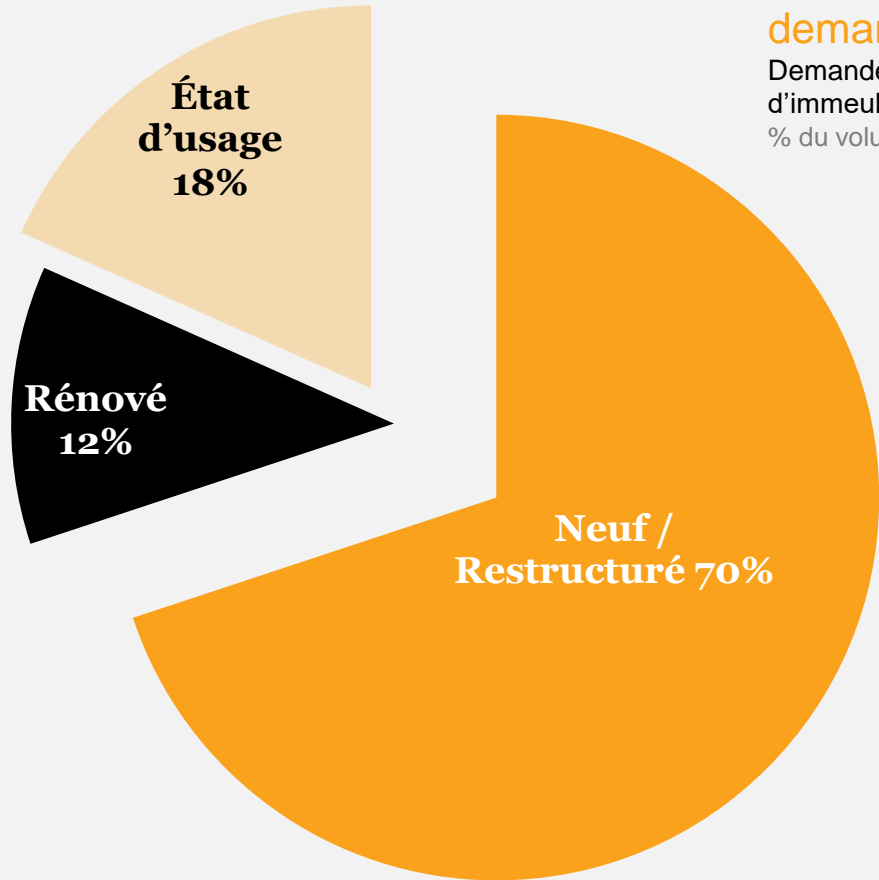
Paris : une baisse à relativiser

Évolution de la demande placée, en volume
entre 2018 et 2019



Source : Knight Frank

Le neuf, toujours prisé

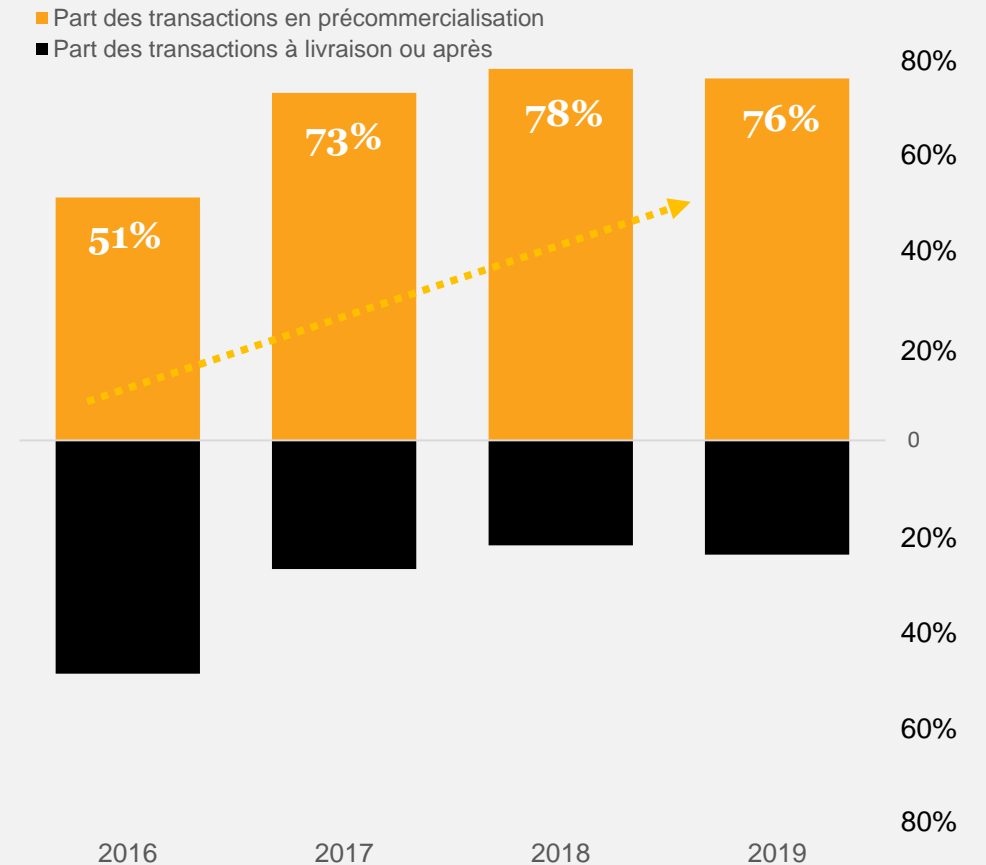


Grade A : 70 % de la demande placée

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

Pré-commercialisations : près de 80 %

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

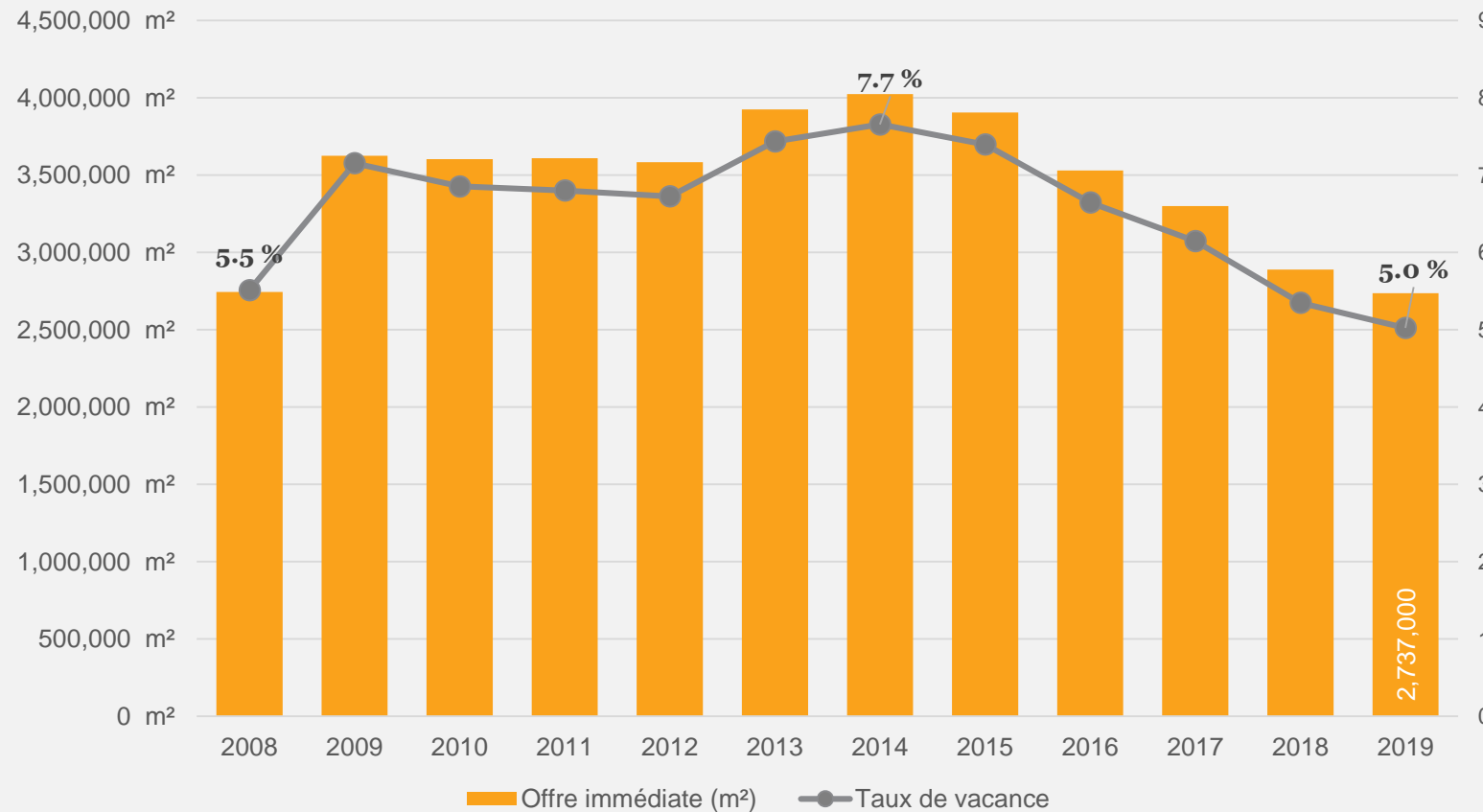


Source : Knight Frank

Offre immédiate : en voie de stabilisation

Au plus bas sur 10 ans

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



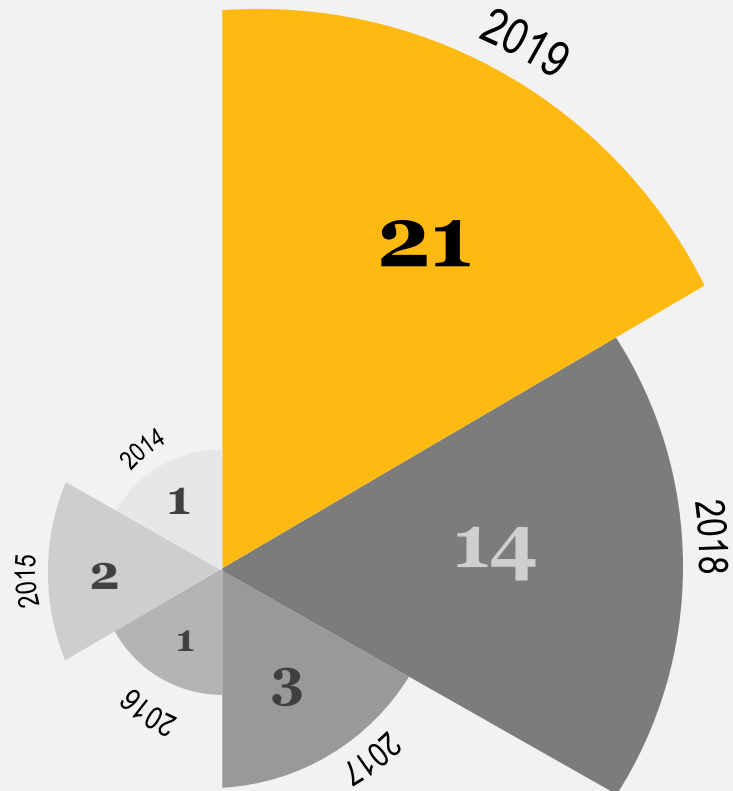
5%
Taux de vacance en
Île-de-France
Fin 2019

2,1%
Taux de vacance dans
Paris intra-muros
Fin 2019

Loyers : record(s) battu(s)

Paris : sous pression

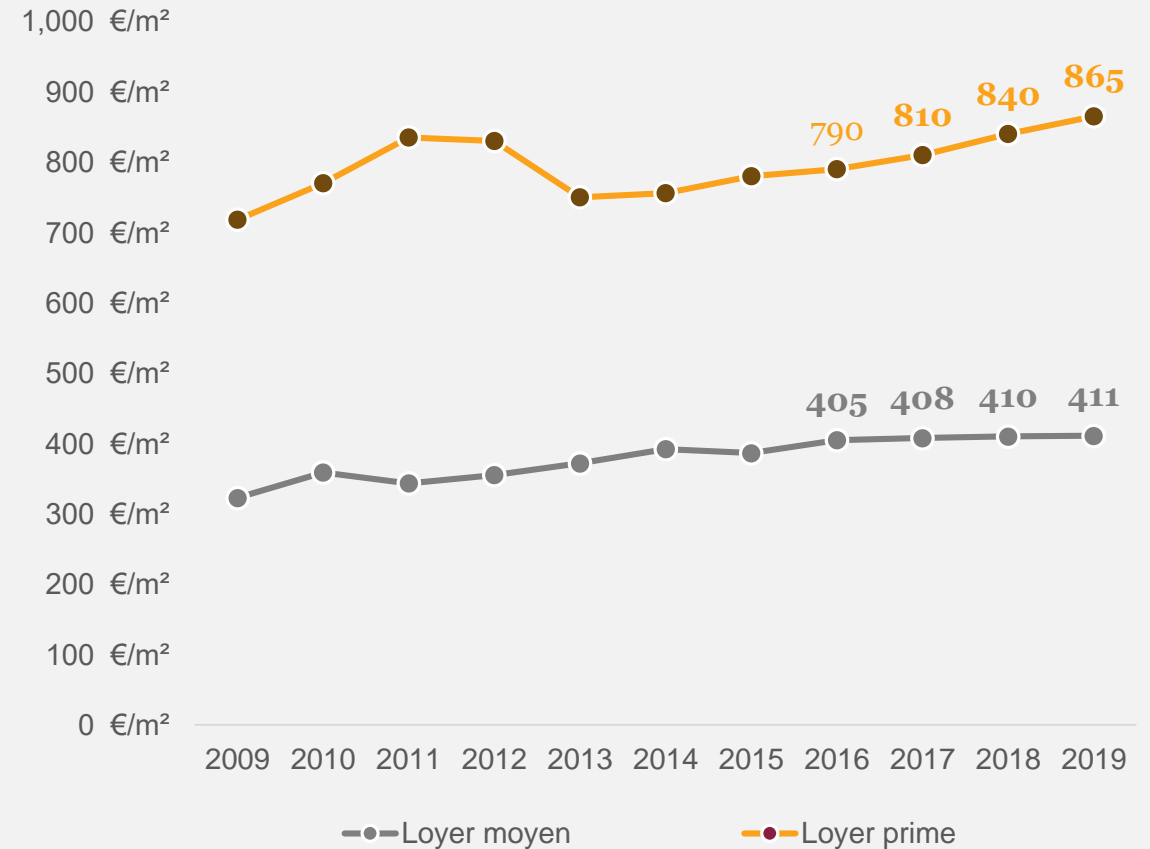
Nombre de transactions ≥ 800 €/m²/an
Dans Paris intra-muros, sur des surfaces ≥ 500 m²



Source : Knight Frank

Loyers prime : vers les 900 €

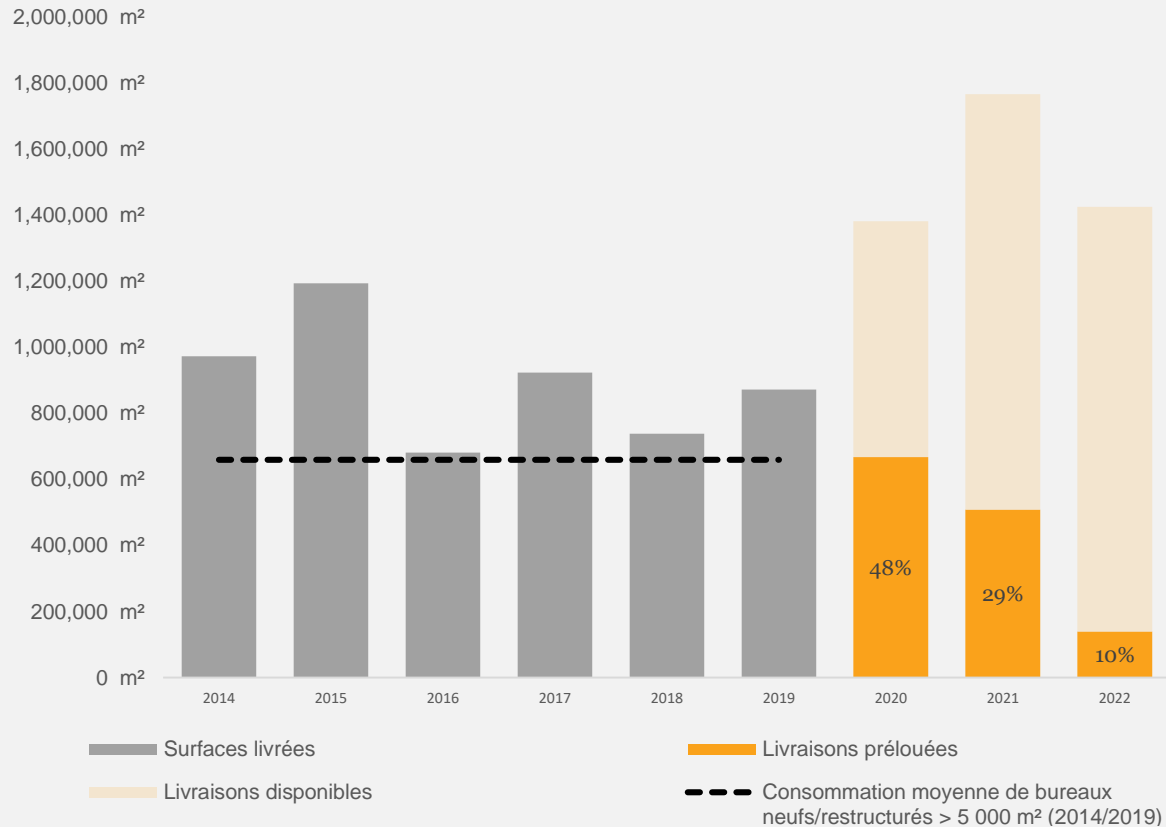
Évolution des loyers prime et moyen en Île-de-France
En €/m²/an



Rééquilibrage en vue ?

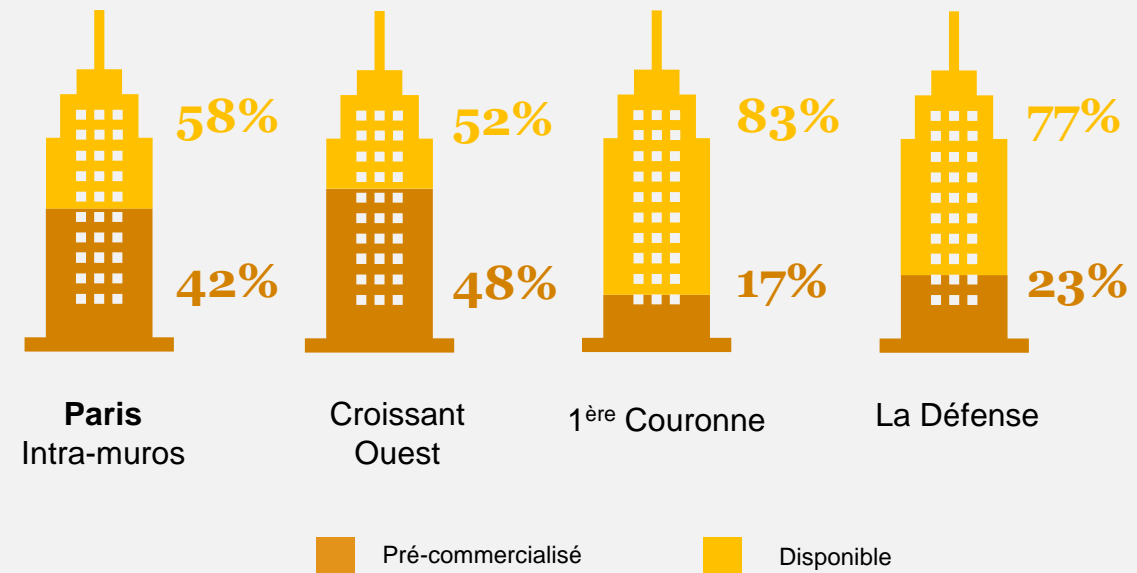
Accélération des livraisons

Livraisons de surfaces neuves ou restructurées > 5 000 m² en Île-de-France



Multiplication des opportunités à La Défense et en 1^{ère} Couronne

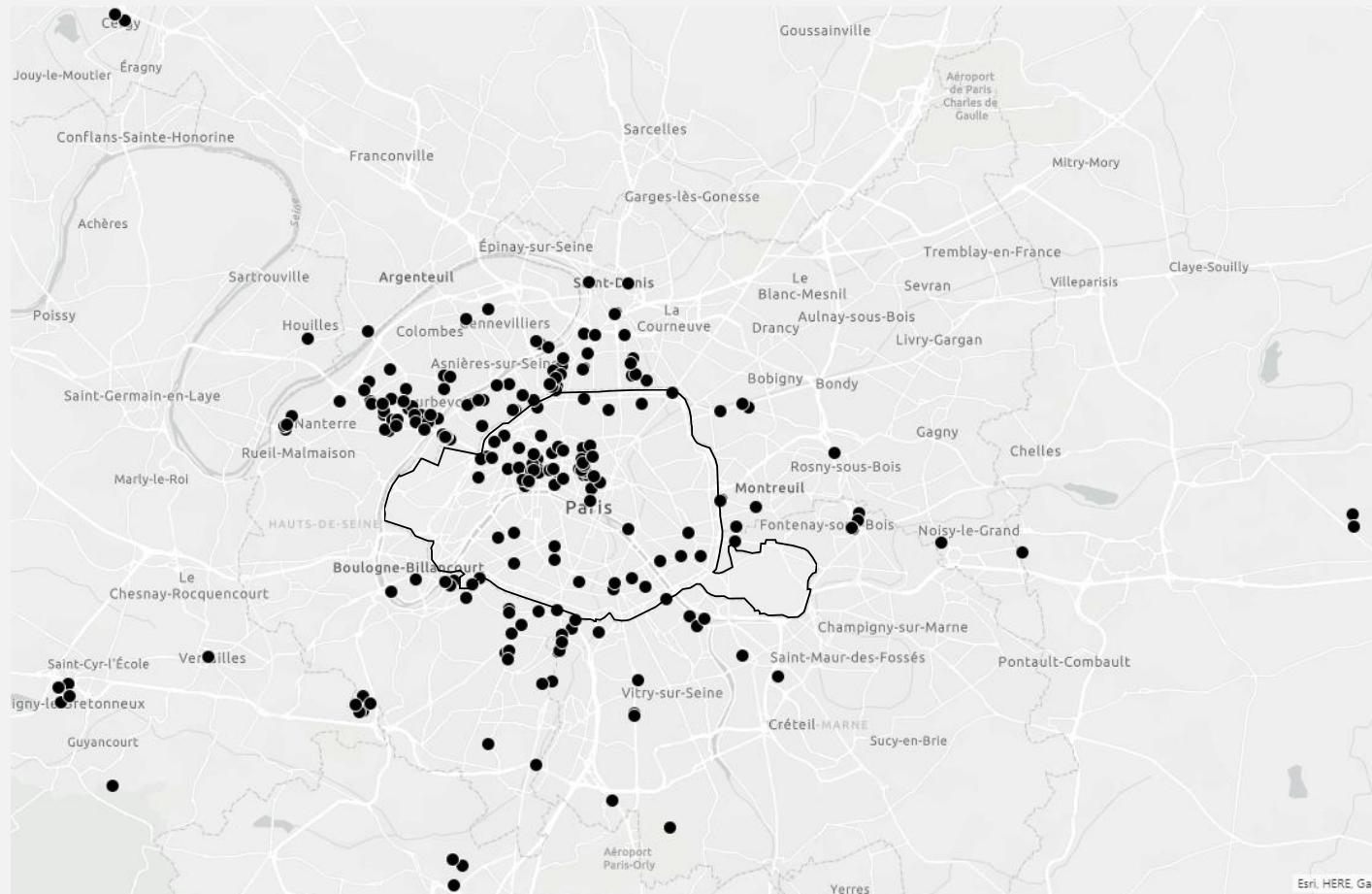
Part des pré-commercialisations par secteur géographique
Offres de bureaux à livrer d'ici fin 2022
(PC déposés / PC acceptés / En chantier)



Et demain ?

Les grands secteurs de développement

Cartographie des projets de bureaux > 5000 m² à venir en Île-de-France entre 2020 et 2022
Immeubles neufs-restructurés, mis en chantier ou non lancés (avec ou sans PC)



Tendances principales



Pôles établis

Renouvellement du parc de bureaux de Paris et du Croissant Ouest (QCA, La Défense, etc.)



Paris / 1^{ère} couronne

Dynamisme des portes (accessibilité, qualité de l'offre, foncier disponible, etc.)



Reste 1^{ère} couronne

Développement des hubs du Grand Paris (Saint-Denis, Fontenay-sous-Bois, Villejuif, etc.)

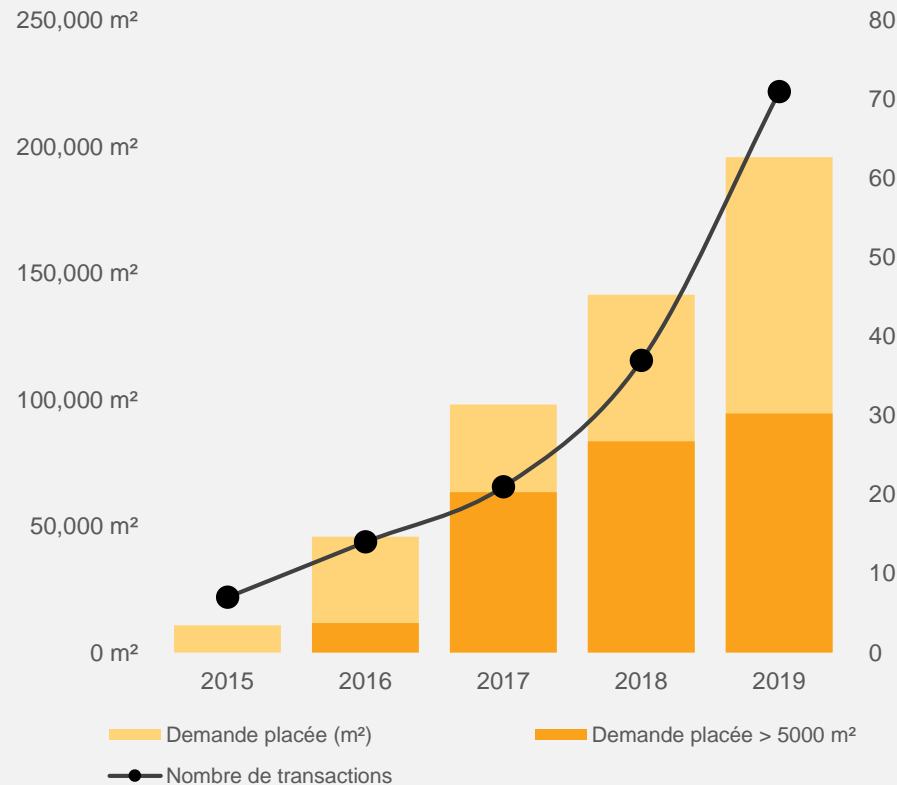
Ce qui a changé en 10 ans : **synthèse**



Coworking : un développement plus mesuré

Mais une demande placée au plus haut...

M² de bureaux pris à bail par les opérateurs de coworking
En Ile-de-France, entre 2015 et 2019



...et WeWork toujours en tête

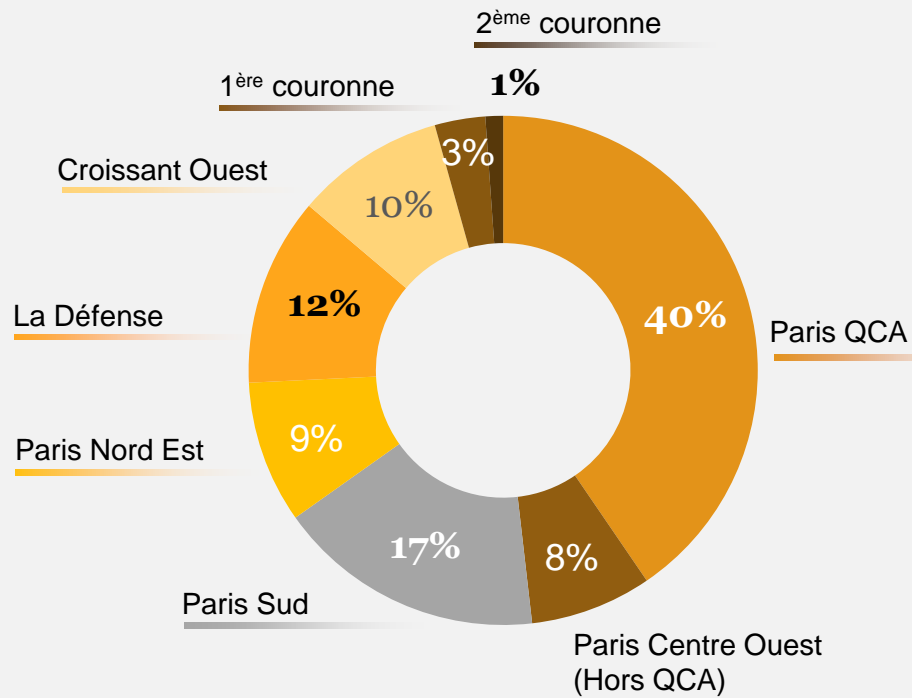
Répartition des volumes placés par le coworking, par opérateur
En Ile-de-France, entre 2015 et 2019, toutes surfaces confondues



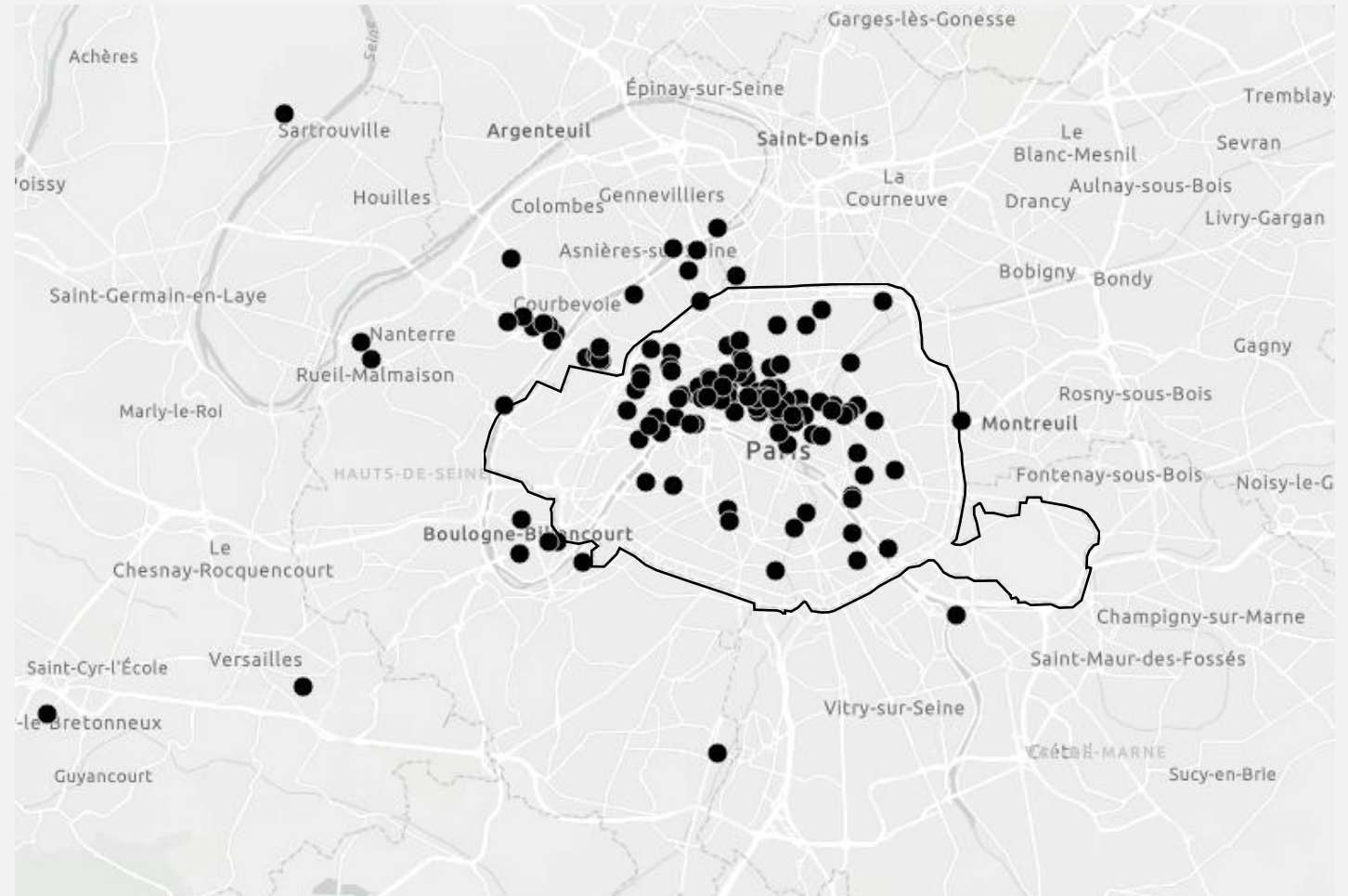
Coworking : Paris, toujours loin devant

...mais plus de projets dans les secteurs de l'Ouest

Répartition géographique des volumes placés par le coworking En Ile-de-France, entre 2015 et 2019



Cartographie des prises à bail des opérateurs du coworking entre 2015 et 2019



L'année des Next 40

Exemples de prises à bail en 2018-2019

En Ile-de-France

Année	Preneur	Adresse	Surface M ²
2019	DOCTOLIB	LE SEMAPHORE, LEVALLOIS-PERRET	11 230
2019	BELIEVE DIGITAL	KONECT, SAINT-OUEN	9 880
2019	PAYFIT	QUAI 8, PARIS 8	8 000
2019	IVALUA	100 AVENUE DE PARIS, MASSY	5 180
2019	DEEZER	29 RUE DE CALAIS, PARIS 9	5 100
2018	YOUNITED CREDIT	21 RUE DE CHATEAUDUN, PARIS 9	4 530
2019	BLABLACAR	6-8 RUE SEDAIN, PARIS 11	4 300
2018	MEERO	LE CENTORIAL, PARIS 2	3 600
2018	LEDGER	#CLOUD, PARIS 2	2 400
2018	WYND	TOUR MIRABEAU, PARIS 15	2 200
2018	ALAN	117 QUAI DE VALMY, PARIS 10	2 200
2018	DEVIALET	35 RUE LA BOETIE, PARIS 8	1 980
2018	SHIFT TECHNOLOGY	BERCY CRYSTAL, PARIS 12	1 660
2018	VESTIAIRE COLLECTIVE	LE BARJAC, PARIS 15	1 300

40%
des Next 40 ont pris à
bail des surfaces de
bureaux en deux ans

65 000 m²
au total sur la période
dont **67 %** en 2019

L'année des Next 40

Une existence **récente**

95 %

des entreprises du Next 40
n'existaient pas avant 2000

Une part **encore modeste**
mais déjà...

5 %

du volume des mouvements > 5 000 m²
en 2019 en Île-de-France

Source : La French Tech

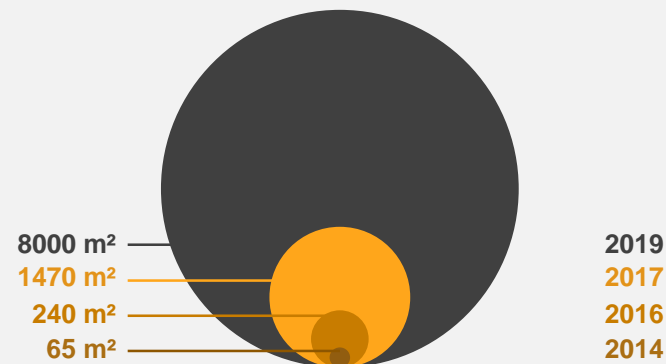
Un exemple de croissance
fulgurante



Surfaces

x 123

en 5 ans

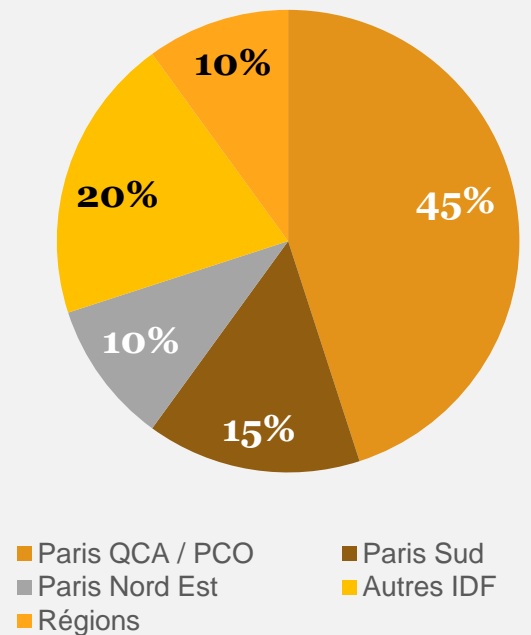


Source : Knight Frank

Paris avant tout !

70 %

des entreprises du Next 40 ont leur siège
à Paris

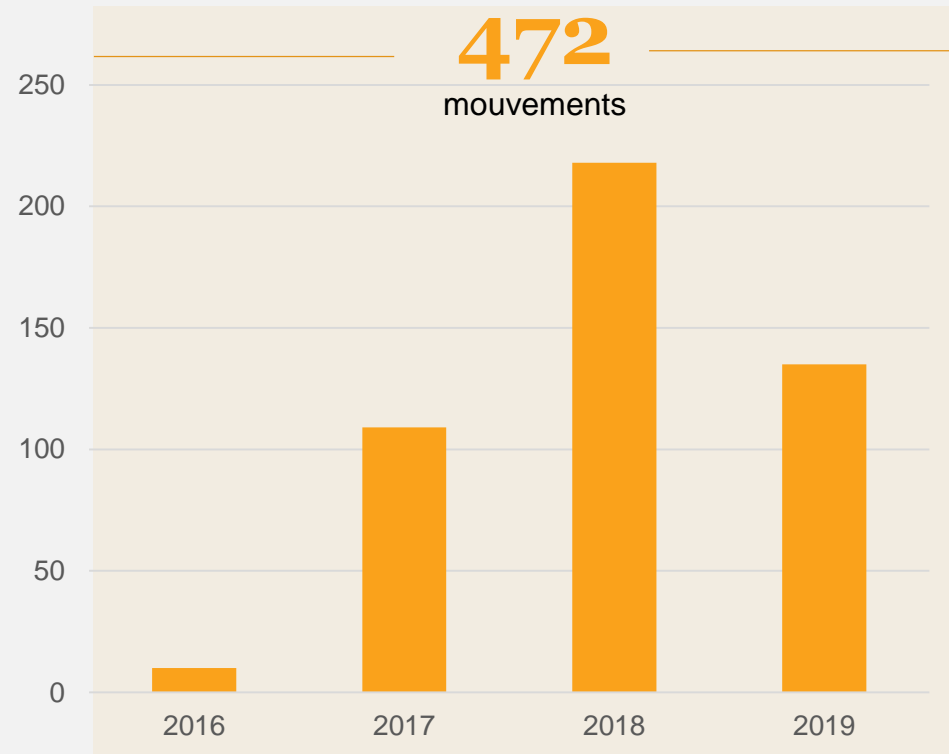


Source : Knight Frank

Brexit : le dénouement en 2020 ?

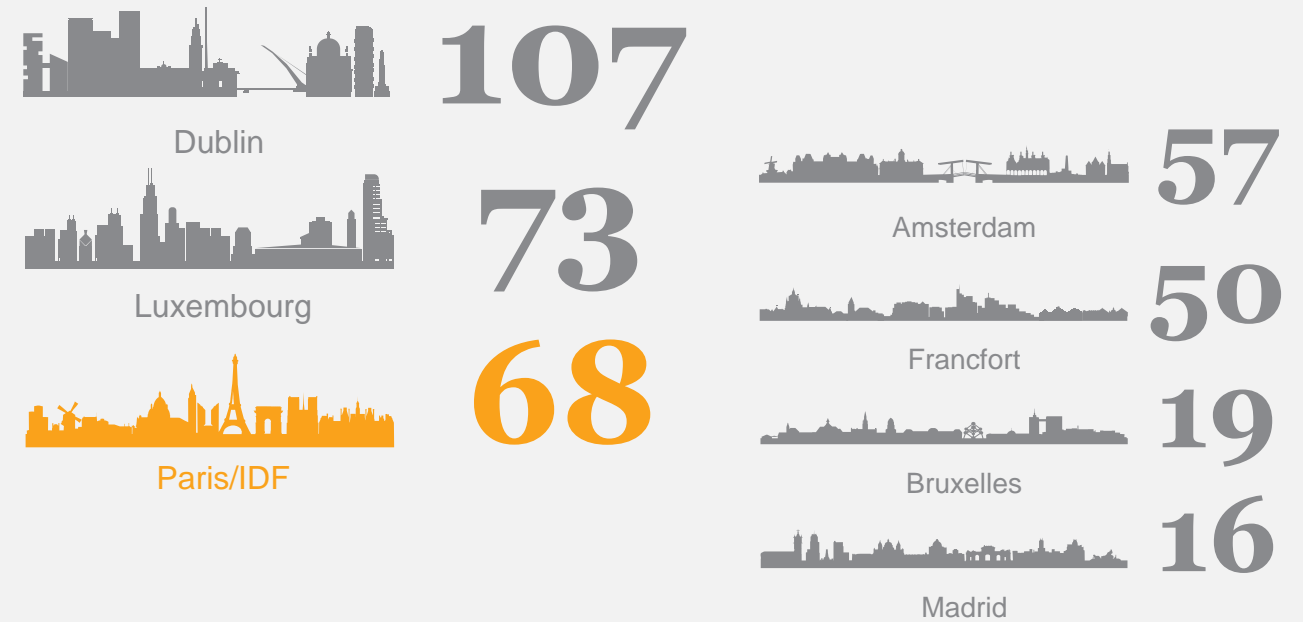
Une année en retrait

Évolution chronologique des mouvements liés au Brexit en Europe
Mouvements annoncés, effectifs ou potentiels



Paris, solide troisième

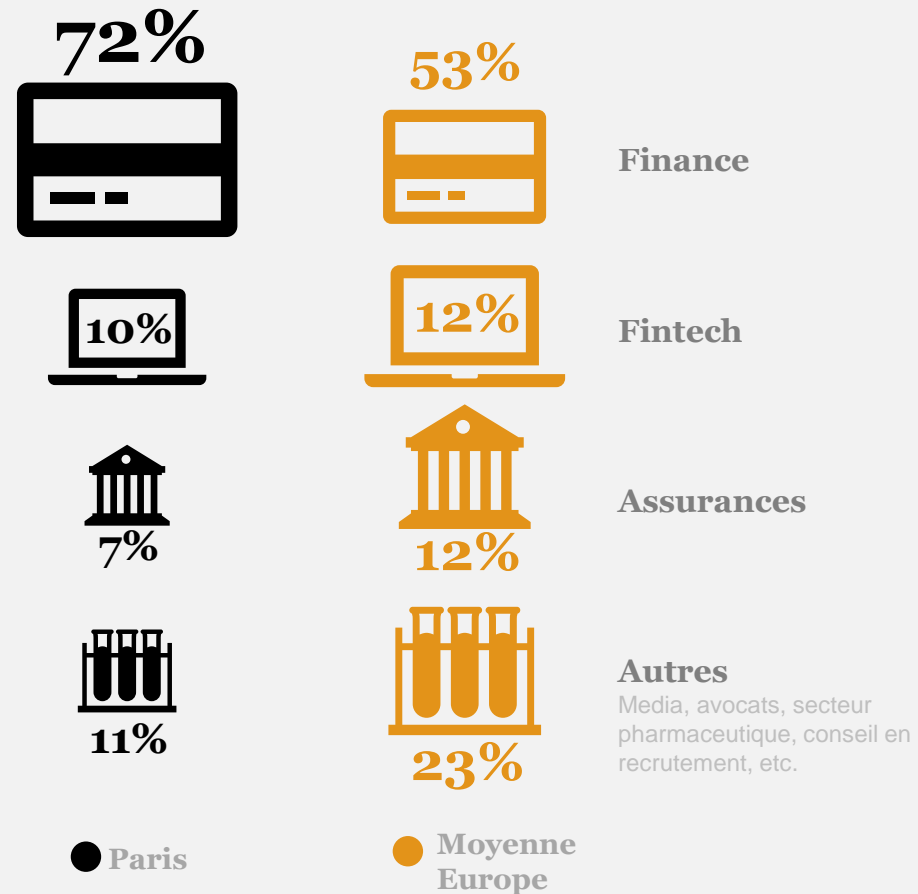
Répartition géographique des mouvements liés au Brexit en Europe
Mouvements annoncés, effectifs ou potentiels, par ville



Brexit : le dénouement en 2020 ?

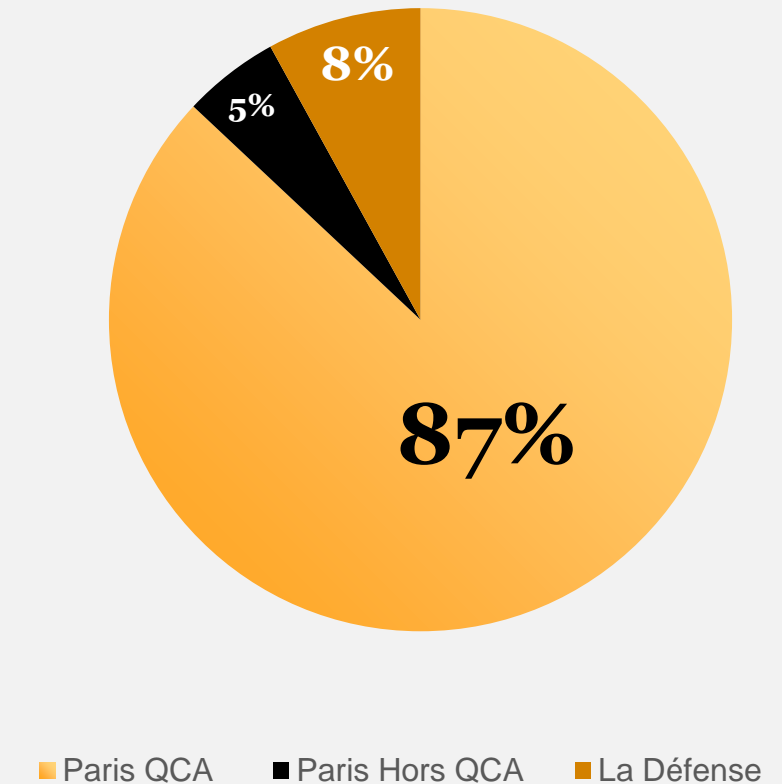
Paris : moins de diversité

Répartition des mouvements par secteur activité



Le QCA avant tout

Répartition par secteur géographique des mouvements recensés en Île-de-France (mouvements réalisés ou recherches actives)
En nombre de mouvements



Les grandes tendances de 2020

Conjoncture : toujours incertaine

- Ralentissement de la croissance mondiale
- Résistance de l'économie française ?
- Risques toujours nombreux (Brexit, élections aux USA, tensions sociales en France, etc.)

Les grands moteurs de la demande

- Nouveaux modes de travail
- Recherche accrue de flexibilité et de services
- Attraction et rétention des talents (accessibilité, bien-être, etc.)
- Poursuite de l'expansion des entreprises du digital
- Poursuite des opérations de rationalisation d'utilisateurs plus « traditionnels »

Les grands secteurs de développement

- Renouvellement du parc de bureaux des pôles tertiaires établis (Paris, Croissant Ouest)
- Dynamisme des portes de la capitale (adresse parisienne, accessibilité, qualité de l'offre)
- Développement des hubs du Grand Paris (Saint-Denis, Saint-Ouen, Fontenay-sous-Bois, Villejuif, etc.)