

Le marché des bureaux
Locatif et investissement



Le marché des bureaux

Paris / Île-de-France | 1^{er} trimestre 2022

knightfrank.com/research





**S
O
M
M
A
I
R
E**

Page 4.

**CONTEXTE
ÉCONOMIQUE**

Page 5.

**INDICATEURS
ÉCONOMIQUES
DE LA FRANCE**

Page 6.

**LE MARCHÉ
LOCATIF**

Page 10.

**LE MARCHÉ DE
L'INVESTISSEMENT**

LE REDRESSEMENT DU MARCHÉ DES BUREAUX SE CONFIRME

Après le rebond de la fin de 2021, la reprise s'est confirmée au 1^{er} trimestre 2022 avec une hausse de 44 % des volumes placés en Île-de-France par rapport à la même période l'an passé et un dynamisme particulièrement important du marché parisien. Pour le moment, la guerre en Ukraine n'a donc pas réellement entravé l'activité locative, même si le conflit pourrait peser ces prochains mois sur la demande des utilisateurs les plus exposés à la détérioration du climat des affaires et accentuer les contrastes entre secteurs tertiaires.

Le climat est tout autre sur le marché de l'investissement, avec une baisse de 51 % sur un an des sommes engagées en bureaux en région

parisienne. Si quelques grandes opérations sont en cours de finalisation, les volumes investis ces trois derniers mois et les incertitudes géopolitiques, économiques et financières laissent prévoir une performance inférieure à celle de 2021. Au-delà de ce bilan mitigé, gardons néanmoins à l'esprit que les fondamentaux du marché français restent solides. Sans préjuger du résultat de l'élection présidentielle, la France est un pays stable dont l'économie a pour l'instant bien résisté. Elle peut donc faire valoir son statut de destination refuge dans un contexte particulièrement troublé.



CONTEXTE ÉCONOMIQUE

UN CHOC D'INCERTITUDE

La crise sanitaire ne s'est pas achevée avec la fin de 2021. Bien au contraire, le nombre de contaminations a explosé en France au début de 2022, avec un pic le 25 janvier (366 200 cas positifs), puis est resté à un niveau élevé jusqu'à la fin du trimestre avec plus de 100 000 nouveaux cas en moyenne la dernière semaine de mars. Cependant, l'importance de la couverture vaccinale (78 % de la population ont un schéma complet) a permis de réduire les formes graves et la tension sur le système hospitalier.

Un autre aléa pèse désormais de façon plus brutale sur l'activité économique. Avec le déclenchement de la guerre en Ukraine, les perspectives de croissance ont ainsi été révisées plus ou moins fortement à la baisse dans le monde et sont désormais suspendues aux nombreuses incertitudes liées au conflit (impact sur les prix et la consommation, difficultés d'approvisionnement en matière premières par ailleurs amplifiées par la crise sanitaire en Chine, tensions sociales, etc.). En France, le ralentissement attendu est encore limité en raison d'un acquis de croissance important (2,9 % au 1^{er} trimestre). Sur l'ensemble de 2022, le PIB progresserait de 2,8 % (scénario dégradé) à 3,4 % (scénario conventionnel), puis de 1,3 % à 2,0 % en 2023.

HAUSSE DURABLE DE L'INFLATION

Le conflit a un effet particulièrement important sur l'évolution des prix à la consommation. Selon l'INSEE, ceux-ci ont progressé de 4,5 % sur un an en France à la fin du mois de mars, bien loin cependant de la hausse constatée dans d'autres pays européens plus dépendants de la Russie comme l'Allemagne. Sur l'ensemble de l'année, les prix augmenteraient de 3,7 à 4,4 % en

Évolution de la croissance du PIB et de l'inflation en France

En %, moyenne annuelle



Source : Insee, projections de la Banque de France (scénario conventionnel)

France, avant de se modérer en 2023. La recherche d'une neutralité climatique ainsi que la mise en place de mesures de restriction contre la Russie (réduction des importations d'énergies fossiles, embargo sur le charbon, etc.) pourraient néanmoins maintenir les prix de l'énergie à un niveau élevé.

Malgré les mesures adoptées par l'exécutif (« bouclier tarifaire ») et l'épargne accumulée depuis la crise sanitaire, l'envolée de l'inflation et la nette dégradation du moral des Français pèseront sur la consommation. La hausse des prix et les difficultés des ménages les plus modestes pourraient également se traduire par une accentuation des tensions sociales à l'issue des échéances électorales des mois d'avril (élection présidentielle) et de juin (législatives). Enfin, les incertitudes liées à la guerre en Ukraine et la forte hausse du prix des matières premières rognent les marges des entreprises et pourraient peser sur leurs investissements (+ 2,3 % sur un an en 2022 contre + 11,8 % en 2021).

MARCHÉ DE L'EMPLOI PRÉSERVÉ

Après la destruction de 315 000 emplois en France en 2020, près de 700 000 ont été créés en 2021, un record ! Le gain sera plus faible en 2022, l'INSEE n'anticipant pour l'instant que 80 000 créations au 1^{er} semestre 2022. Par ailleurs, selon les premières estimations de l'institut, le taux de chômage s'élèverait désormais à 7,4 % et resterait donc stable par rapport au trimestre précédent. Une légère remontée est attendue d'ici la fin de 2022 par certains prévisionnistes (7,8 %), même si celle-ci restera contenue.

Bon nombre de secteurs pourraient donc toujours peiner à recruter. Dans sa dernière note de conjoncture, la Banque de France indique ainsi que les difficultés de recrutement restent globalement stables mais à des niveaux élevés, et affectent en particulier le bâtiment et certains services.

INDICATEURS ÉCONOMIQUES DE LA FRANCE

En % des variations
annuelles

	2019	2020	2021	2022 (Prévisions)	2023 (Prévisions)	2024 (Prévisions)
PIB France	1,8 %	- 8,0 %	7,0 %	2,8 - 3,4 %	1,3 - 2,0 %	1,1 - 1,4 %
<i>PIB Zone Euro</i>	1,3 %	- 6,5 %	5,3 %	4,0 %	2,8 %	-
Consommation des ménages	1,9 %	- 7,2 %	4,7 %	5,1 %	3,1 %	1,0 %
Taux de chômage	8,4 %	8,0 %	7,4 %	7,8 %	7,7 %	-
Variation de l'emploi total ('000)	367	- 315	697	-	-	-
Inflation	1,3 %	0,5 %	2,1 %	3,7 - 4,4 %	1,9 - 3,3 %	1,7 - 1,5 %
Climat des affaires	105,3	91,2	109	107 (Mars)	-	-
Investissement des entreprises	3,4 %	- 8,8 %	11,8 %	2,3 %	3,7 %	3,7 %
Défaillances d'entreprises ('000)	51,1	31,3	28,4	35 - 40	50	-
Déficit public (% du PIB)	- 3,1 %	- 8,9 %	- 6,5 %	- 5,0 %	-	-
Exportations	1,5 %	- 16,1 %	9,2 %	9,6 %	6,8 %	3,8 %
Importations	2,4 %	- 12,2 %	7,8 %	8,2 %	6,2 %	3,0 %

Sources : Banque de France, OCDE, Insee, Xerfi Previsis, Altares, ministère de l'Économie, Crédit Agricole, EY

LE MARCHÉ LOCATIF

UN DÉBUT D'ANNÉE DYNAMIQUE

Après le rebond du 2nd semestre 2021, le redressement du marché des bureaux d'Île-de-France s'est confirmé au 1^{er} trimestre 2022. Ce dernier a très bien démarré l'année, avec 548 716 m² placés au 1^{er} trimestre soit une hausse de 44 % par rapport à la même période l'an passé et de 6 % par rapport à la moyenne d'un 1^{er} trimestre depuis dix ans. Pour le moment, le déclenchement de la guerre en Ukraine n'a donc pas réellement pesé sur l'activité locative, soutenue ces trois derniers mois par la finalisation de transactions initiées avant la détérioration brutale du contexte géopolitique et du climat des affaires.

Le bon résultat du 1^{er} trimestre 2022 s'appuie notamment sur le dynamisme des petites et moyennes surfaces. Les commercialisations de bureaux inférieurs à 1 000 m² ont ainsi progressé de 37 % sur un an, quand celles de surfaces de taille intermédiaire (1 000 à 5 000 m²) affichent une hausse plus forte encore de 72 %. Le bilan est également positif pour les

bureaux de plus de 5 000 m², avec 14 mouvements recensés et un volume en hausse de 27 % par rapport au 1^{er} trimestre 2021. Si la taille moyenne des grandes surfaces prises à bail s'est légèrement redressée de 8 % par rapport à l'an passé, notons tout de même que ce créneau de marché demeure nettement en retrait par rapport à la moyenne de long terme, confirmant l'impact durable de la crise sanitaire et de la transformation des modes de travail sur la consommation de bureaux.

LES ÉCOLES SE SONT ENCORE ILLUSTRÉES

La baisse structurelle de la taille des surfaces prises à bail est pour partie liée au nombre restreint de très grandes transactions signées par les utilisateurs de secteurs d'activité habituellement moteurs du marché francilien, tels l'industrie, les assurances ou l'administration. Si ces acteurs sont à l'origine des mouvements les plus importants des trois derniers mois dont ENEDIS sur 25 000 m² dans « Altiplano » à La Défense, GRDF sur

23 000 m² à Saint-Denis ou encore le ministère des Finances sur 21 725 m² dans « Envergure » à Romainville, ils auraient sans aucun doute loué des surfaces plus vastes il y a quelques années.

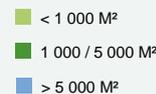
Comme nous l'avons déjà constaté en 2021, d'autres secteurs, moins traditionnels, sont à l'inverse en pleine expansion et contribuent à soutenir la demande de bureaux. C'est le cas des écoles qui, à l'origine de quatre prises à bail de plus de 5 000 m² l'an passé, ont signé deux nouvelles grandes transactions au 1^{er} trimestre 2022 dont l'IESEG sur 6 500 m² dans « Les Collines de l'Arche » à Puteaux, confortant le statut de La Défense comme pôle majeur de l'enseignement supérieur en Île-de-France. Ces deux nouvelles prises à bail s'ajoutent aux quelque 80 transactions > 1 000 m² d'écoles déjà recensées depuis 2016 en Île-de-France, pour un total de 300 300 m²

Répartition de la demande placée par tranche de surface En Île-de-France

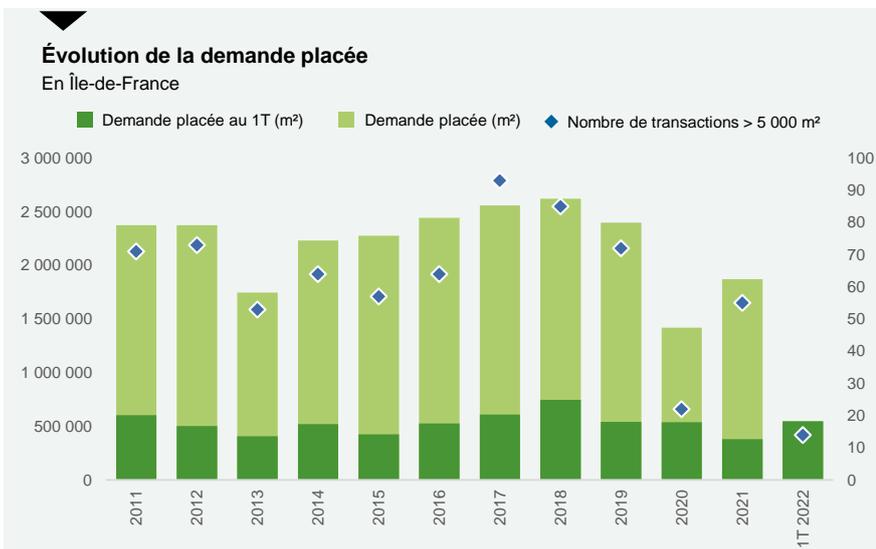
1T 2022



1T 2021

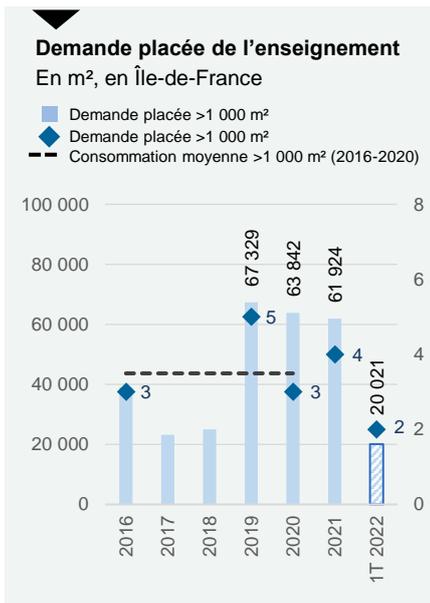


Source : Knight Frank



Source : Knight Frank

dont un peu plus de 62 000 m² en 2021 et 20 000 m² au 1^{er} trimestre 2022. Le volume placé depuis 2016 auprès des écoles est concentré pour près de la moitié dans Paris même si un rééquilibrage est en train de s'opérer au profit des Hauts-de-Seine puisque ce département a représenté 73 % des volumes placés > 1 000 m² de l'enseignement en 2021.



Source : Knight Frank

LE COWORKING CONFIRME SES VELLÉITÉS D'EXPANSION

En ce début d'année, les opérateurs de coworking et de flex-office se sont également illustrés. Après avoir réenclenché leurs mouvements au 2nd semestre 2021, ces derniers ont confirmé leurs velléités d'expansion au 1^{er} trimestre 2022 avec 23 200 m² placés contre un peu moins de 5 000 m² à la même période l'an passé.

Ce volume a été gonflé par la location par MORNING de 8 600 m² au 30-34 rue Laffitte (Paris 9^e), qui sera son plus grand espace jamais ouvert. D'autres opérateurs ont multiplié les prises à bail de petites et moyennes surfaces, quasi exclusivement situées dans Paris à l'exception de quelques mouvements comme DESKEO sur près de 1 000 m² dans la tour « W » à La Défense.

LE QCA SURPERFORME

Le 1^{er} trimestre 2022 a confirmé la bonne santé des pôles tertiaires les plus établis. C'est en premier lieu le cas de Paris intra-muros, où les commercialisations ont totalisé près de 220 000 m² soit une forte hausse de 61 % sur un an. Si l'activité progresse dans la quasi-totalité des sous-secteurs de la capitale, l'augmentation est particulièrement importante dans le QCA. La demande placée y atteint près de 130 000 m², volume supérieur de 66 % à celui du 1^{er} trimestre 2021. Le QCA fait même bien mieux que lors des premiers trimestres des cinq années précédant la crise sanitaire, avec une hausse de 31 % liée au dynamisme de l'ensemble des créneaux de surfaces et à la demande soutenue des utilisateurs de la finance, du luxe, du conseil ou encore du coworking.

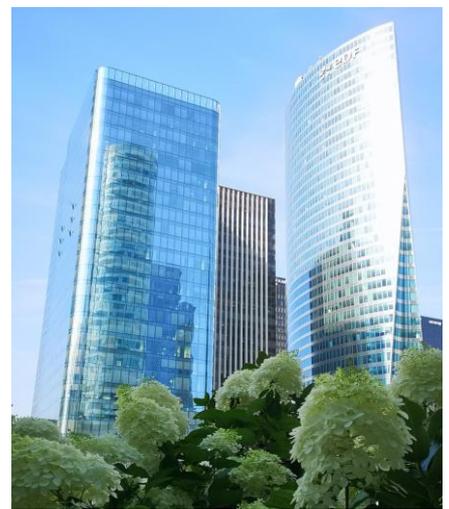
Le QCA profite aussi de la qualité des offres mises sur le marché. Ainsi, les cinq transactions supérieures à 5 000 m² du 1^{er} trimestre ont toutes porté sur des actifs récemment livrés ou en cours de restructuration, à l'exemple des 10 600 m² de « Society Lorette » dans le 9^e acquis par le groupe DASSAULT pour y loger LE FIGARO ou des 7 800 m² du 37 rue La Boétie dans le 8^e loués par EIGHT ADVISORY. Sur le segment des surfaces de taille intermédiaire, les prises à bail ont en revanche porté en majorité sur des biens rénovés ou en état d'usage, montrant que le marché parisien de la seconde-main est également très attractif, dans un contexte de raréfaction de l'offre.



Source : Knight Frank

BONNE PERFORMANCE DE LA DÉFENSE

Par rapport à la moyenne de long terme et à la situation d'avant crise, La Défense fait également mieux que résister. Avec un peu moins de 60 000 m² placés au 1^{er} trimestre, la demande placée y est ainsi supérieure de 53 % à la moyenne pré-Covid grâce notamment à trois opérations supérieures à 5 000 m² dont ENEDIS sur 25 000 m² dans « Altiplano ».



D'autres grandes transactions seront bientôt finalisées, permettant d'anticiper une belle performance en 2022 après le très bon résultat de l'an passé. Le succès du quartier d'affaires s'appuie également sur un bon écoulement des surfaces de taille intermédiaire, signe d'une divisibilité accrue de ses offres de bureaux depuis le déclenchement de la crise sanitaire. Comme l'an passé, La Défense tire profit de la qualité et de la diversité de son offre ainsi que de conditions de bail avantageuses, qui lui permettent de retenir ses entreprises ou d'attirer celles de secteurs voisins, comme l'ont encore illustré ce trimestre quelques mouvements de report d'utilisateurs parisiens ou du Croissant Ouest.

Les performances de ce dernier secteur sont très contrastées. Neuilly-Levallois connaît un net regain d'activité contrastant avec le résultat de la Péri-Défense, dont les volumes placés demeurent bien en deçà de leur moyenne de long terme en raison de l'absence de grandes transactions. La Boucle Sud est dans une situation intermédiaire, affichant des

commercialisations en hausse de près de 30 % sur un an mais légèrement inférieures à la moyenne pré-Covid. Ailleurs, l'évolution la plus significative concerne la 1^{ère} Couronne Nord. Après cinq grandes prises à bail en 2021, le secteur a profité d'un autre mouvement d'envergure au 1^{er} trimestre 2022 avec la location par GRDF de 23 000 m² à Saint-Denis pour y regrouper des employés de Paris et de Seine-Saint-Denis. Cette logique de rationalisation impulsera d'autres mouvements importants dans les mois à venir compte tenu d'une offre abondante, qualitative et abordable, et de l'avancée des projets liés aux Grand Paris Express et aux JO de 2024.



STABILISATION DE L'OFFRE DISPONIBLE

Déjà observée au 2nd semestre 2021, la tendance à la stabilisation de l'offre s'est prolongée au 1^{er} trimestre 2022. 4,02 millions de m² de bureaux sont désormais disponibles en Île-de-France, soit une hausse de 8 % sur un an mais un léger recul de 1 % par rapport à la fin de 2021. Le taux de vacance est de 7,2 %, contre 6,8 % il y a un an et 7,3 % il y a trois mois. Alors que l'offre avait explosé entre mi-2020 et mi-2021 (+ 972 000 m²), le tonus retrouvé de l'activité locative a permis de compenser en partie la hausse des livraisons de bureaux disponibles. Lors des trois derniers mois, celles-ci ont néanmoins été importantes, comprenant plusieurs surfaces supérieures à 10 000 m² dont trois en 1^{ère} couronne Nord (« Boost » et « Génération » à Saint-Denis, « Irrigo » à Bobigny).

Exemples de transactions locatives > 5 000 m² au 1T 2022

En Île-de-France

Preneur	Actif Adresse	Surface (m ²)
ENEDIS	Altiplano La Défense	25 000
GRDF	15 rue des Bretons Saint-Denis	22 661
MINISTÈRE DES FINANCES	Envergure Romainville	21 725
NOKIA	Le Copernic Massy	11 400
LE FIGARO	Society Lorette Paris 9 ^e	10 653
AXA	Wellcome Malakoff	10 015
MORNING	30-34 rue Laffitte Paris 9 ^e	8 600
EIGHT ADVISORY	37 rue La Boétie Paris 8 ^e	7 800
ARN	Kadence Paris 13 ^e	6 993
IESEG	Les Collines de l'Arche La Défense	6 467
SELOGER	Society Opéra Paris 9 ^e	6 204
ENI GAS & POWER	The go Levallois-Perret	5 720
TALAN	14-20 rue Pergolèse Paris 16 ^e	5 442

Avec des disponibilités en hausse de 23 % sur un an et un taux de vacance proche de 17 %, ce secteur demeure sans surprise l'un des plus offreurs de la région. Le stock de la Péri-Défense est encore plus abondant avec un taux de vacance légèrement supérieur à 20 %. Dans la plupart des autres pôles tertiaires de périphérie, la vacance est comprise entre 8 et 13 %. Les utilisateurs disposent par conséquent d'un large éventail d'opportunités immobilières dont ils tirent parti pour obtenir des conditions de bail plus favorables.

PRESSION MAINTENUE SUR LES LOYERS PARISIENS

La situation est tout autre dans Paris, où le taux de vacance s'établit en moyenne à 4 %. Si les arrondissements du nord-est sont assez bien pourvus, l'offre est en revanche limitée dans la plupart des autres quartiers et en particulier dans les secteurs les plus centraux de la capitale. Dans le QCA, le stock disponible s'est réduit de plus de 20 % en un trimestre et le taux de vacance atteint désormais 3,6 % contre 4,5 % il y a un an. Malgré le lancement continu de nouveaux projets, celui-ci devrait rester durablement bas en raison de la demande soutenue des utilisateurs et de l'accent mis sur la centralité et l'accessibilité des bureaux depuis le début de l'épidémie de Covid-19.

À rebours des tendances observées dans la plupart des pôles tertiaires de périphérie, cette polarisation de la demande maintient la pression sur le loyer prime du QCA. Ce dernier atteint ainsi 940 €/m²/an, gonflé au 1^{er} trimestre 2022 par une signature à plus de 900 €/m² sur un actif en cours de restructuration dans le 8^e arrondissement. Les loyers des meilleures offres sont également élevés dans d'autres arrondissements du QCA, à l'exemple du 2^e ou du 9^e où les valeurs ont ponctuellement atteint 850 €/m² sur de grandes surfaces.



Source : Knight Frank

Évolution des loyers | Paris QCA et La Défense, en €/m²/an



Source : Knight Frank

UNE OFFRE À VENIR ENCORE ABONDANTE

Après avoir atteint un sommet l'an passé en raison du report d'opérations initialement prévues en 2020, les livraisons de nouveaux projets resteront conséquentes en 2022 avec 1,1 million de m² neufs-structurés attendus sur l'ensemble de l'année en Île-de-France dont 69 % sont encore disponibles. Assez proche de celui de 2021, ce volume est supérieur de 20 % à la moyenne des cinq dernières années. Le rythme des livraisons ralentira en 2023, avec un peu moins de 750 000 m² à livrer dont 66 % disponibles, puis pourrait répartir à la hausse en 2024 avec 1,3 million de m² potentiels dont 80 % disponibles. Toutefois, la pérennisation des nouveaux modes de travail et la dégradation du contexte économique pourraient conduire les investisseurs à repousser ou à reconfigurer certains projets, tandis que la pénurie et la hausse du coût des matériaux devraient également peser sur l'activité de construction.

Pour l'heure, un peu plus de cent opérations neuves-structurées supérieures à 5 000 m² sont en chantier et à livrer d'ici la fin de 2024 en Île-de-France, totalisant 2,06 millions de m² de bureaux dont 67 % sont encore disponibles. Ce volume est très inégalement réparti.

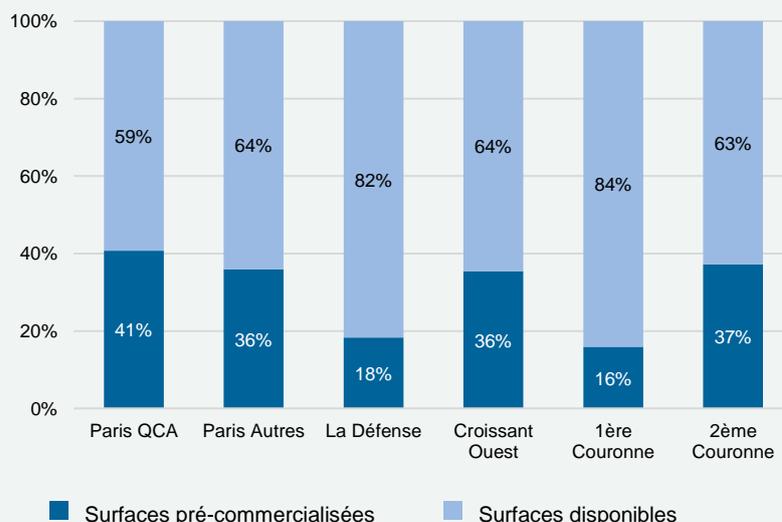
La 1^{ère} Couronne Nord et que la Péri-Défense en concentrant un peu moins de 40 %, avec des taux de pré-commercialisation proches de 30 %. Quatre opérations supérieures à 10 000 m² doivent également venir alourdir le stock de La Défense, dont les 76 000 m² d'Hekla dès le 3^e trimestre 2022. À Paris, le QCA restera durablement sous-offreur, les surfaces de plus de 5 000 m² en cours de chantier étant ainsi déjà pré-louées à 64 %. La situation est plus équilibrée dans d'autres quartiers de la capitale, en particulier dans le secteur de Paris 12-13 où plusieurs grands gabarits sont attendus ces quatre prochaines années.

L'écart entre les taux de pré-commercialisation des bureaux du QCA et ceux de la périphérie illustre la situation très contrastée du marché francilien. Alors que la reprise des derniers mois pouvait laisser entrevoir une correction progressive de ce déséquilibre en accélérant le niveau d'absorption de l'offre dans certains secteurs de 1^{ère} couronne, la dégradation du contexte économique et les incertitudes liées à la guerre en Ukraine font peser le risque d'un ralentissement de la demande et d'une vacance durablement élevée hors de la capitale.



Taux de pré-commercialisation par secteur en Île-de-France

Part sur le volume total des m² de bureaux en chantier, PC acceptés et déposés (2022-2024), en %*



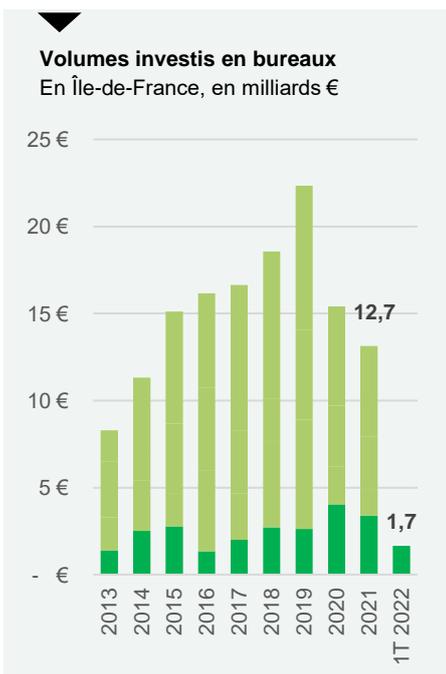
Source : Knight Frank / *Surfaces supérieures à 5 000 m²

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

ACTIVITÉ RÉDUITE

Avec 2,2 milliards investis au 1^{er} trimestre 2022, le marché français des bureaux a connu un début d'année mitigé, dans un environnement toujours perturbé par la crise sanitaire et fortement troublé depuis quelques semaines par la guerre en Ukraine. Il faut remonter à 2016 pour trouver un volume trimestriel aussi faible.

Avec une baisse de 45 % par rapport à la même période l'an passé, le recul de l'activité sur cette classe d'actif est important. La baisse est toutefois de moindre ampleur par rapport à la moyenne décennale (- 22 %). Mécaniquement, la part du bureau est en net recul, au profit des autres segments que sont le commerce et la logistique. Ainsi, le bureau ne représente que 46 % de l'ensemble des volumes investis dans l'Hexagone contre 74 % à la même période l'an passé et 69 % en moyenne lors d'un 1^{er} trimestre depuis dix ans.



Source : Knight Frank

L'érosion de la domination de l'Île-de-France est une autre tendance de ce début d'année 2022. Ainsi, avec 1,7 milliard d'euros investis en bureaux, la région capitale ne représente plus « que » 77 % des sommes engagées sur le marché tertiaire hexagonal contre 87 % il y a un an. Cette baisse est principalement due à des transactions moins nombreuses et portant sur des volumes plus réduits. L'an passé, une dizaine de transactions supérieures à 100 millions totalisant 2 milliards d'euros avaient été recensées en Île-de-France, dont la cession de « Shift », siège de NESTLE à Issy-les-Moulineaux, pour plus de 600 millions d'euros. Au 1^{er} trimestre 2022, seules cinq grandes opérations ont été actées, la plus importante ne dépassant pas 200 millions d'euros. En revanche, le segment des opérations de taille intermédiaire a été dynamique, les transactions comprises entre 50 et 100 millions d'euros ayant notamment vu leur part passer de 15 à 29 % en un an.

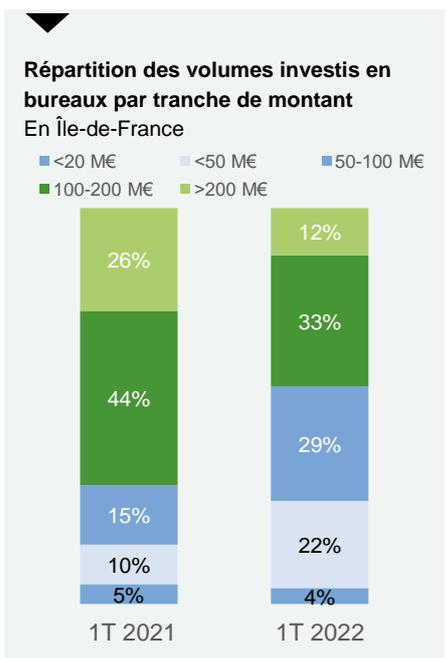
LE MARCHÉ PARISIEN RESTE PÉNALISÉ PAR LE MANQUE D'OFFRES

Totalisant près de 840 millions d'euros, le marché parisien concentre la moitié des volumes investis en bureaux en Île-de-France, même si le recul sur un an est important (- 37 %). Sept opérations de plus de 50 millions d'euros y ont été recensées depuis janvier dont quatre dans le QCA, sans compter la vente de « Society Lorette » à un utilisateur (DASSAULT pour LE FIGARO). C'est d'un manque d'offres, prime ou à revaloriser, dont souffre principalement la capitale. Celle-ci conserve en effet tout son attrait : le marché locatif y est dynamique et la vacance contenue, maintenant les taux de rendement prime à leur niveau plancher malgré la remontée de l'OAT 10 ans et un spread moins avantageux.

En périphérie, le marché a été peu animé avec quelques cessions d'un montant quasi systématiquement inférieur à 50

millions d'euros. Ce faible dynamisme trouve notamment son origine dans le nombre limité d'actifs mis sur le marché au second semestre 2021, mais aussi dans l'attentisme des investisseurs. Parallèlement à l'impact du télétravail sur les surfaces prises à bail, le durcissement des conditions de financement renforce la prudence des acteurs dès lors qu'un immeuble ne bénéficie pas d'une accessibilité optimale, des labels environnementaux les plus performants et de baux fermes, sécurisés par l'engagement long terme de locataires solides.

Malgré ces freins, quelques belles signatures ont été enregistrées au 1^{er} trimestre 2022 hors de Paris. Parmi celles-ci, deux ont été signées à Clichy : l'acquisition des « Ateliers du Parc » par TRISTAN CAPITAL PARTNERS et celle de l'immeuble « H2B », nouveau campus de l'EM NORMANDIE par AEW, permettant à la 1^{ère} couronne Nord

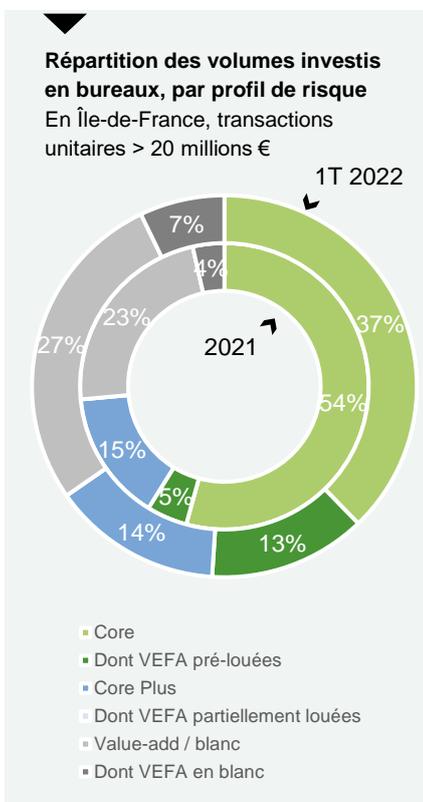


Source : Knight Frank

d'afficher un bilan très honorable avec des volumes en nette hausse par rapport à la moyenne d'un 1^{er} trimestre depuis dix ans. Le marché de La Défense est en revanche resté atone.

MANQUE DE CORE

Alors que l'an passé, le core représentait près de 60 % des volumes investis en bureaux, sa part s'est tombée à 50 % au 1^{er} trimestre 2022 en raison, principalement, du nombre restreint de



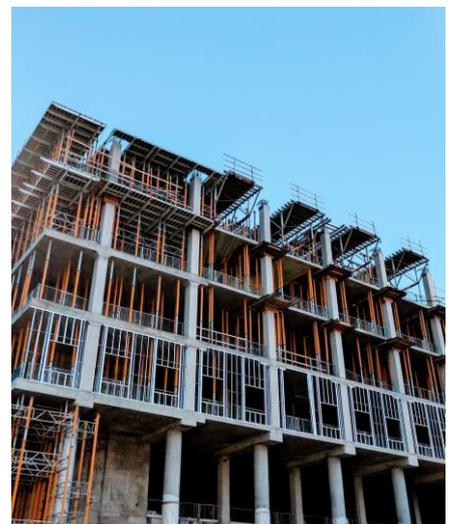
Source : Knight Frank

grandes transactions et de la rareté des biens en vente sur le marché. Quelques opérations significatives ont toutefois été recensées, réalisées au profit de grands collecteurs d'épargne ou d'assureurs français à la recherche d'actifs sécurisés (« Sky » rue de Surène, dans le 8^e, acheté par AEMA, « H2B » à Clichy, acquis par AEW).

Face à la relative modestie des sommes investies sur le core, le segment value-add a mécaniquement vu sa part se redresser, avec 34 % des volumes investis en bureaux en Île-de-France au 1^{er} trimestre 2022 contre 25 % à la même époque l'an passé. Malgré le resserrement des conditions de financement, de nombreuses opérations ont ainsi été enregistrées, visant à adapter les bureaux aux nouvelles attentes des entreprises et aux nouveaux standards de performance environnementale. Celles-ci se concentrent néanmoins avant tout dans Paris, où le dynamisme de la demande des utilisateurs et la faiblesse des taux de vacance rassurent les investisseurs sur le potentiel de création de valeur. Citons l'achat par AVIVA INVESTORS à la CCI de Paris du 18 rue Yves Toudic dans le 10^e, la vente à CRÉDIT SUISSE, REDBLUE et CF INVEST du 12 rue de la Paix dans le 2^e ou encore l'acquisition par MEANINGS CAPITAL PARTNERS du 9 rue Lincoln dans le 8^e.

Hors de Paris, les opérations de création de valeur significatives ont été peu nombreuses. Notons toutefois l'intérêt croissant pour les changements d'usage avec plusieurs acquisitions d'immeubles

tertiaires à transformer en logements dont l'achat par MARNE-AU-BOIS SPL du « Périastre » à Fontenay-sous-Bois et la vente à IMMOBILIÈRE 3F de « L'Astorial » à Châtillon. Plusieurs autres projets de reconversion sont à l'étude et devraient animer les secteurs de 1^{ère} couronne ces prochains mois, en particulier ceux ne disposant pas d'une accessibilité optimale, à dominante résidentielle et où les valeurs des logements dépassent ou se rapprochent de celles des bureaux. La finalisation de telles opérations reste néanmoins soumise à la bonne volonté d'élus locaux parfois réticents.



Exemples de transactions investissement au 1T 2022 en Île-de-France

Actif Adresse	Vendeur	Acquéreur	Surface (m²)
Envergure Romainville (93)	ICADE / SEMIIC	GOLDMAN SACHS / HEMISPHERE	45 000
Les Ateliers du Parc Clichy (92)	DEKA	TRISTAN CAPITAL PARTNERS	33 000
H2B / Campus EM Normandie Clichy (92)	GDG INVESTISSEMENTS	AEW CILOGER	13 700
18 rue Yves Toudic Paris 10 ^e	CCIP	AVIVA INVESTORS	7 500
Sky / 37-39 rue de Surène Paris 8 ^e	AERIUM	AEMA REIM	3 500
Barjac / 1 boulevard Victor Hugo Paris 15 ^e	-	ATREAM, SCI CARAC PERSPECTIVES IMMO, UNÉO	7 100
23-27 rue Daviel Paris 13 ^e	DWS	AMUNDI	6 040
52 rue Taitbout Paris 9 ^e	ERAFFP / AEW CILOGER	PGIM	2 900
9 rue Lincoln Paris 8 ^e	S2I ANGELO / GORDON & CO	MEANINGS CAPITAL PARTNERS	2 540
EstereI Fontenay-sous-Bois (94)	PRIVÉ	PERIAL	8 600
L'Astorial Châtillon (94)	-	IMMOBILIÈRE 3F	8 600

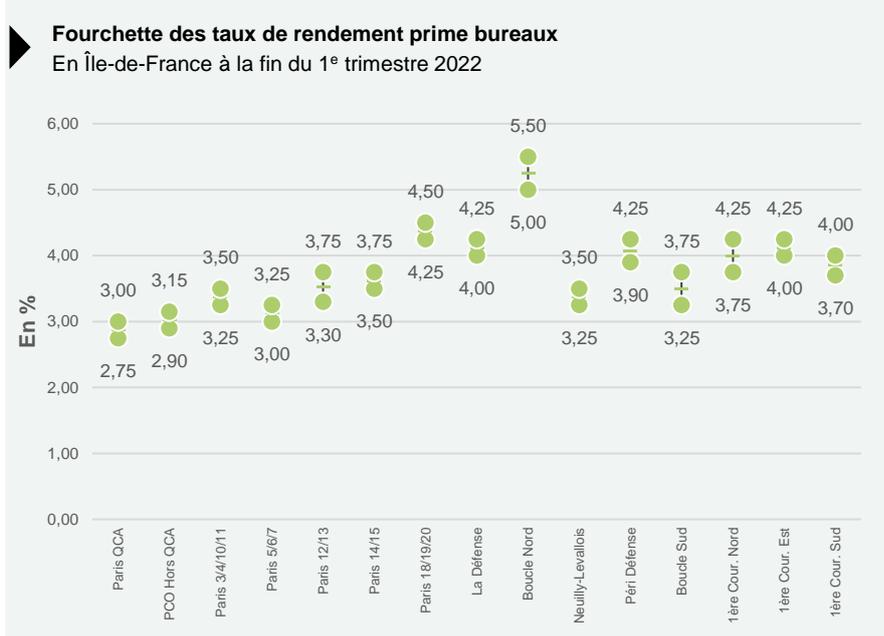
Source : Knight Frank

QUELLES PERSPECTIVES POUR LES PROCHAINS MOIS ?

Malgré quelques grandes opérations en cours de finalisation, les volumes investis sur le marché des bureaux d'Île-de-France lors des trois premiers mois et la dégradation brutale du contexte géopolitique laissent prévoir un volume très probablement inférieur en 2022 à celui de 2021 (12,7 milliards d'euros).

S'ajoutant aux incertitudes liées à la crise sanitaire, le conflit russo-ukrainien a d'ores et déjà fortement accentué la prudence des investisseurs, et pourrait aussi freiner l'élan du marché locatif en pesant sur la demande des utilisateurs les plus exposés au ralentissement de l'économie et à la hausse des prix.

L'évolution de l'inflation et des taux d'intérêt jouera de fait un rôle majeur, de même que la déstabilisation des chaînes d'approvisionnement. Ainsi, la pénurie de matières premières, déjà constatée pendant la pandémie et amplifiée par la guerre, aura nécessairement des conséquences sur les coûts et délais de construction. Alors que le GIEC vient tout juste de publier son nouveau rapport, la disponibilité et le coût de l'énergie constituent également des

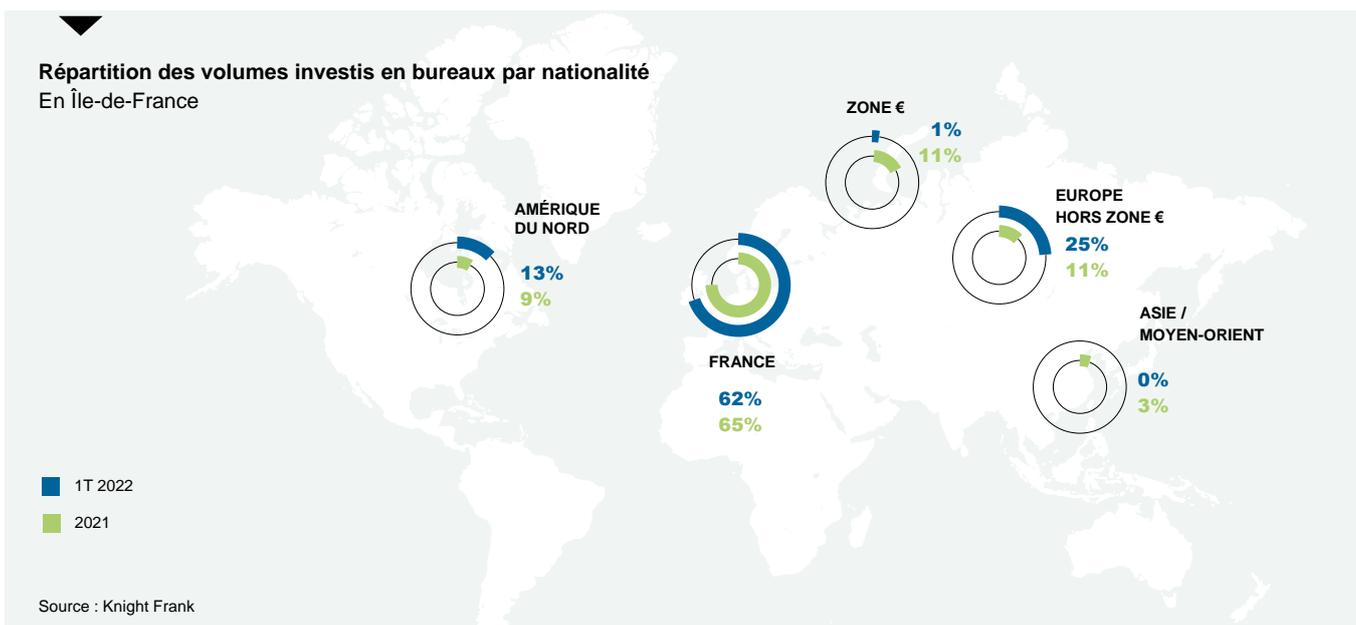


Source : Knight Frank

sujets brûlants, accentuant la nécessité de verdir les patrimoines immobiliers pour en garantir la soutenabilité et la liquidité sur le long terme.

Au-delà du bilan mitigé du 1^{er} trimestre 2022 et du manque de visibilité dû à la guerre en Ukraine, gardons à l'esprit que les fondamentaux du marché français

restent solides. Sans préjuger du résultat de l'élection présidentielle, la France est un pays stable, dont l'économie résiste davantage que celle d'autres grandes nations européennes. Elle peut donc faire valoir son statut de destination refuge dans un contexte géopolitique et financier particulièrement troublé.



Publications récentes



Les bureaux de la
French Tech
Mars 2022



L'immobilier
d'enseignement
Décembre 2021



Bilan 2021 &
Perspectives 2022
Janvier 2022



Le marché des
bureaux de Lyon
Février 2022

Contacts

Vincent Bollaert

CEO France

+33 1 43 16 88 90

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com

Matthieu Garreaud

Co-Head of Capital Markets

+33 1 43 16 65 22

matthieu.garreaud@fr.knightfrank.com

Antoine Grignon

Co-Head of Capital Markets

+33 1 43 16 88 70

antoine.grignon@fr.knightfrank.com

Guillaume Raquillet

Head of Office Agency

+33 1 43 16 88 86

guillaume.raquillet@fr.knightfrank.com

David Bourla

Chief Economist & Head of Research

+33 1 43 16 55 75

david.bourla@fr.knightfrank.com

Études disponibles sur knightfrank.fr/research



© Knight Frank SNC 2022

Le département Études et Recherche de Knight Frank propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les études de Knight Frank sont disponibles sur le site [KnightFrank.fr](https://knightfrank.fr)

Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité, telles que l'INSEE, l'ORIE ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.

Malgré la grande attention prêtée à la préparation de cette publication, Knight Frank ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'éventuelles erreurs. En outre, en tant qu'étude de marché générale, ce document ne saurait refléter l'avis de Knight Frank sur des projets ou des immeubles spécifiques. La reproduction de tout ou partie de la présente publication est tolérée, sous réserve expresse d'en indiquer la source.