

France
1^{er} semestre 2019

Grandes surfaces de bureaux en Ile-de-France



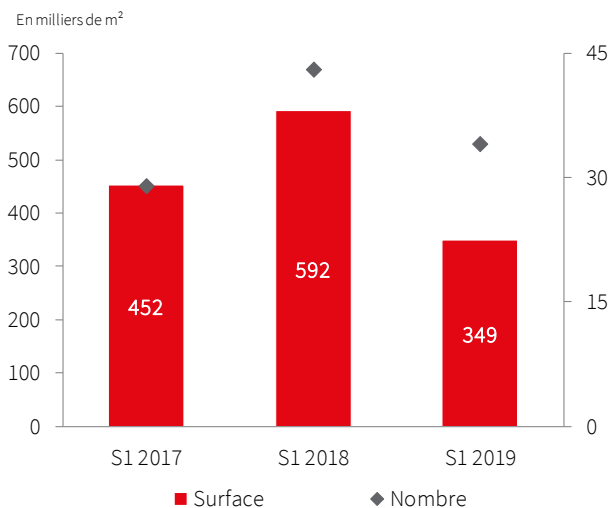
Grandes surfaces de bureaux en Ile-de-France

Grandes transactions, le coworking accélère le mouvement

Un début d'année en demi-teinte

Près de 349 000 m² de bureaux ont été commercialisés sur le segment des transactions de plus de 5 000 m² au 1^{er} semestre 2019, un volume en baisse de 41 % sur un an et inférieur de 15 % à la moyenne décennale. En nombre, le différentiel de 9 transactions représente une baisse de 21 %. Cela fait suite à une année 2018 exceptionnelle qui avait enregistré au 1^{er} semestre déjà près de 592 000 m² placés, du jamais vu depuis 2006.

Demande placée cumulée en >5 000 m²



Sources : JLL/ImmoStat

Ce ralentissement des grandes transactions est lié à plusieurs facteurs :

- **Le manque d'offre**, et plus particulièrement dans Paris, pousse les entreprises à renégocier leurs baux, en prenant si besoin une extension, dans leur immeuble quand c'est possible, ou à proximité de leurs locaux, voire en coworking.
- **L'évolution des modes de travail** ; avec la montée du « flex » et du télétravail, les entreprises peuvent absorber

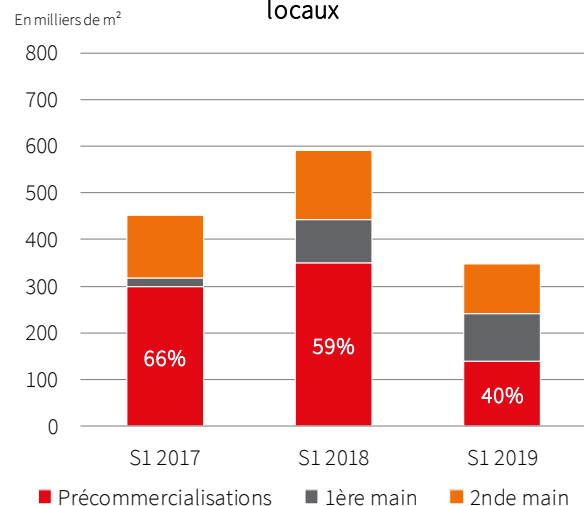
leur croissance sans prendre de surfaces complémentaires dans un marché qui leur est défavorable.

- **Le volume des baux arrivant à échéance cette année est plus limité** puisqu'alimenté par des transactions signées en 2010 et 2013 (années peu dynamiques sur le marché locatif). **Ce phénomène se cumule à un effet prix** car les entreprises ayant signé en 2013 à des conditions très avantageuses ont peu d'intérêt à s'engager sur un nouveau bail aux conditions de marché actuelles et cherchent donc, quand cela leur est possible, à **renégocier** leur bail.

Les surfaces neuves ou restructurées sont toujours prépondérantes

Les grandes entreprises se positionnent toujours massivement sur les immeubles franciliens neufs ou à construire. En effet, **69 % des surfaces de plus de 5 000 m² commercialisées au 1^{er} semestre 2019 concernent des immeubles neufs/restructurés (~242 000 m²)**.

Demande placée >5 000 m² par état des locaux



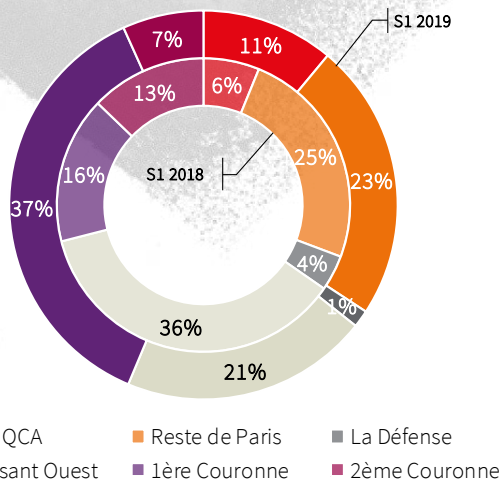
Sources : JLL/ImmoStat

Près d'1 transaction sur 2 dans Paris réalisée par les opérateurs de coworking

Sur les 34 transactions du 1^{er} semestre en plus de 5 000 m², 16 ont été réalisées en 1^{ère} périphérie et 15 dans Paris.

Le marché du coworking se développe de manière très dynamique dans Paris et les opérateurs accélèrent leur développement. Ils sont à l'origine d'1 transaction sur 2 signées sur le segment des plus de 5 000 m² à Paris – pour 67 500 m² soit 57 % des surfaces de plus de 5 000 m² commercialisées dans Paris au 1^{er} semestre – avec notamment WEWORK (5 transactions) – qui poursuit son développement, entamé en 2016-2017, de manière plus intensive depuis 2018 –, suivi par KWERK (2 transactions), et WOJO (1 transaction).

Demande placée >5 000 m² par secteur géographique (S1 2019 vs S1 2018)



Sources : JLL/ImmoStat

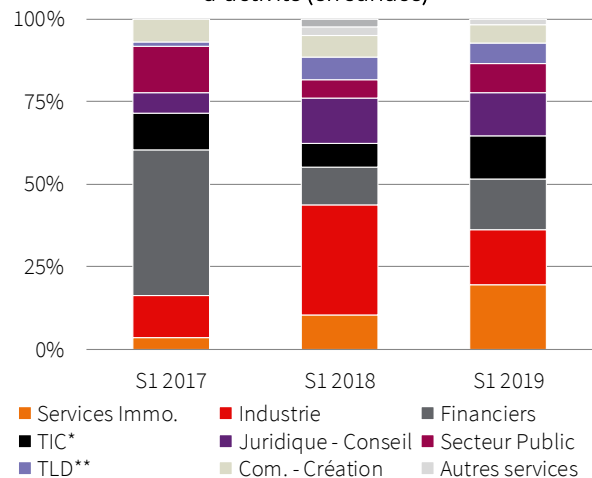
La 1^{ère} périphérie capte plus d'1 mètre carré commercialisé sur 2, et les 3 plus grandes transactions du semestre ont été signées sur des immeubles à livrer ou fraîchement livrés du secteur de la 1^{ère} Couronne. Chaque sous-secteur y accueille d'ailleurs un grand mouvement : au 1^{er} trimestre, la prise à

bail par la SOCIETE GENERALE de « Sakura » à Fontenay-sous-Bois, et celle d'EDF sur « Flow » à Montrouge, au 2^{ème} trimestre la SOCIETE DU GRAND PARIS s'est positionnée sur « Moods » à Saint-Denis.

Une représentation presque homogène des secteurs d'activité

Ce semestre la 1^{ère} place du podium en matière de surfaces consommées revient aux entreprises de services immobiliers, exclusivement des opérateurs de coworking avec 19 % des volumes. Suivent ensuite les entreprises du secteur industriel (17 %) avec EDF sur « Flow », ou encore, la société de vins et spiritueux LA MARTINIQUAISE qui a acquis « Bercy Reflet » à Charenton-le-Pont (10 100 m²) pour y installer ses équipes. La dernière place du trio de tête revient aux sociétés du secteur financier avec la SOCIETE GENERALE sur « Sakura » ou la FEDERATION DU CREDIT MUTUEL sur « Twist » à Batignolles. Le reste des surfaces est réparti de manière homogène.

Demande placée >5 000 m² par secteur d'activité (en surface)



Sources : JLL/ImmoStat

*Technologies de l'information et de la communication
**Transports - Logistique - Distribution

Un stock vacant de plus de 5 000 m² majoritairement de 2^{nde} main

Dans un contexte de poursuite de résorption de l'offre en Ile-de-France – 2 856 000 m² vacants à fin juin 2019 (-7 % en un an) –, celle de plus de 5 000 m² s'est réduite de 6 % en un an pour représenter, fin juin 2019, moins d'1,2 million de m² (41 % du stock francilien). Au sein de cette offre, 24 % des surfaces concernent des immeubles neufs ou restructurés.

Près de 2,3 millions de m² de bureaux livrables à 36 mois étaient en chantier à fin juin 2019, dont plus d'1,3 million de m² vacants. La 1^{ère} Couronne, et plus particulièrement le Nord, concentre l'essentiel des surfaces disponibles (30 %), avec des projets tels que « Stories » (62 000 m²) ou « So Pop » (30 500 m²) à Saint-Ouen ou encore « Blaaak » (47 000 m²) à Clichy. Suivent ensuite la Défense (22 %) sur des opérations telles que « Hekla » (68 000 m²), « Landscape » (64 000 m²), ou « Alto » (51 000 m²), et le Croissant Ouest (20 %) avec notamment « Canopy » (43 000 m²) et « Sways » (36 000 m²). Paris concentre 17 % des surfaces disponibles, situées pour l'essentiel sur le secteur de Paris Centre Ouest (22 programmes, dont 13 dans le Quartier Central des Affaires).

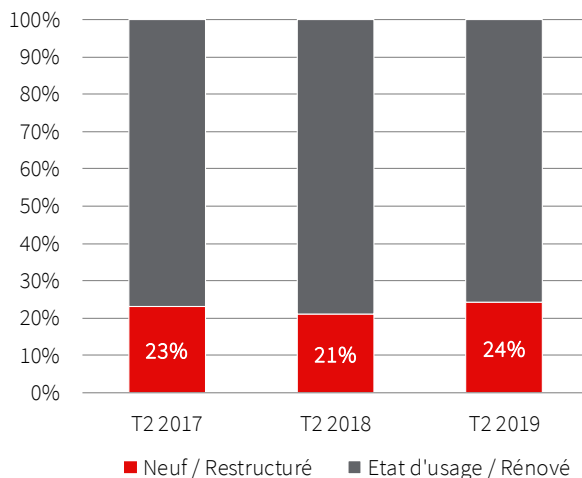
Quelles perspectives au 2nd semestre ?

La dynamique du marché devrait subir les effets du manque d'offre et du contexte général d'incertitude qui demeure. Ainsi, une activité moyenne d'environ 2,2 millions de m² nous paraît le scénario le plus plausible à ce stade de l'année sur l'ensemble du marché francilien.

Sur le segment des plus de 5 000 m², le marché devrait poursuivre son rythme de croisière pour terminer l'année proche de la moyenne des transactions observée depuis 2000 (~69 transactions). Les marchés de 1^{ère} périphérie devraient continuer d'attirer les entreprises grâce à une offre de qualité à des niveaux de loyers compétitifs, alors que Paris devrait pâtir du manque d'offre immédiate et voir son activité ralentir d'ici la fin d'année ou du moins se déplacer en partie vers le marché du coworking qui s'étoffe de nouveaux centres.

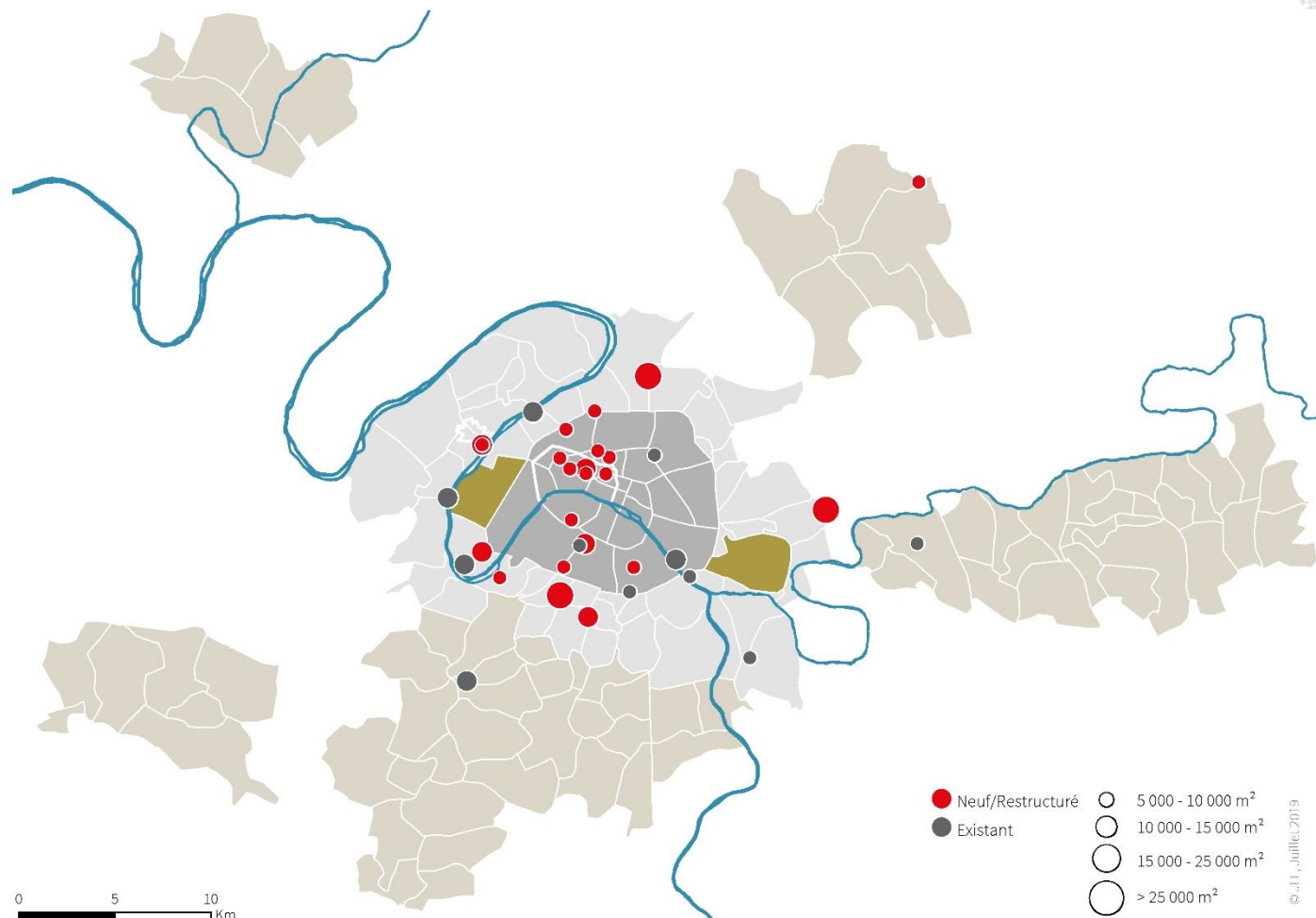
Le stock d'offre neuve devrait se réalimenter à partir de 2020 à la faveur de plus grand volume de livraisons prévus, qui pour la plupart n'ont pas encore fait l'objet de précommercialisation.

Part de la 1^{ère} main dans l'offre >5 000 m²
(en surface)



Sources : JLL/ImmoStat

Transactions de plus de 5 000 m² réalisées en Ile-de-France au 1^{er} semestre 2019



Paris

40-42 rue La Boétie
75008 Paris
T : +33 (0)1 40 55 15 15
F : +33 (0)1 46 22 28 28

Saint-Denis

3 rue Jesse Owens
93210 Saint-Denis
T : +33 (0)1 40 55 15 15
F : +33 (0)1 48 22 52 83

Le Plessis-Robinson

« La Boursidière » - BP 171
92357 Le Plessis-Robinson
T : +33 (0)1 40 55 15 15
F : +33 (0)1 46 22 28 28

Lyon

« King Charles » - 132 cours
Charlemagne 69002 Lyon
T : +33 (0)4 78 89 26 26
F : +33 (0)4 78 89 04 76

Marseille

21 rue de la République
13002 Marseille
T : +33 (0)4 95 09 13 13
F : +33 (0)4 95 09 13 00

Bordeaux

16 cours de Tournon
33000 Bordeaux
T : +33 (0)5 57 83 60 44
F : +33 (0)1 46 22 28 28

Lille

46 rue de Valenciennes
59000 Lille
T : +33 (0)3 20 17 93 10
F : +33 (0)1 46 22 28 28

Rennes

20 rue d'Isly
35042 Rennes Cedex
T : +33 (0)1 40 55 15 15
F : +33 (0)1 46 22 28 28

Contacts

Manuela Moura
Consultante Recherche bureaux
Ile-de-France
T : +33 (0)1 40 55 85 73
manuela.moura@eu.jll.com

Yannis De Francesco
Directeur Agence Grands
Projets
T : +33 (0)1 53 81 63 84
yannis.defrancesco@eu.jll.com

www.jll.fr

Jones Lang LaSalle

© 2019 Jones Lang LaSalle IP, Inc. Tous droits de reproduction, de représentation, de traduction et d'adaptation par tous procédés réservés pour tous pays. Toute reproduction intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, faite sans l'autorisation de Jones Lang LaSalle ou de ses ayants droits est illicite (art. L. 122-4 du Code de la propriété intellectuelle) et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Jones Lang LaSalle ne saurait en tout état de cause être tenu responsable de tout dommage direct ou indirect ou de toute perte subie en raison d'une inexactitude ou d'une incorrection de ce document.