



BILAN 2020
ET PERSPECTIVES 2021

BUREAUX



BUREAUX LOCATIF



Renaud Boëssé,
Directeur Paris Bureaux
« OSCA »



David Bourla,
Directeur Études
et Recherche



CE QUE NOUS ANNONÇONS **IL Y A UN AN**

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 »

OFFRE FUTURE ET 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.)

CE QU'IL S'EST RÉELLEMENT PASSÉ

CONJONCTURE : TOUJOURS INCERTAINE

- Covid-19 : l'une des pires crises de l'histoire récente
- Récession de l'économie mondiale
- Résistance de l'économie française contrariée par la crise sanitaire
- Risques toujours nombreux (nouvelles vagues épidémiques, endettement des entreprises, Brexit, tensions sociales en France et dans le monde , etc.)
mais les vaccins donnent de l'espoir

LES GRANDS MOTEURS DE LA DEMANDE

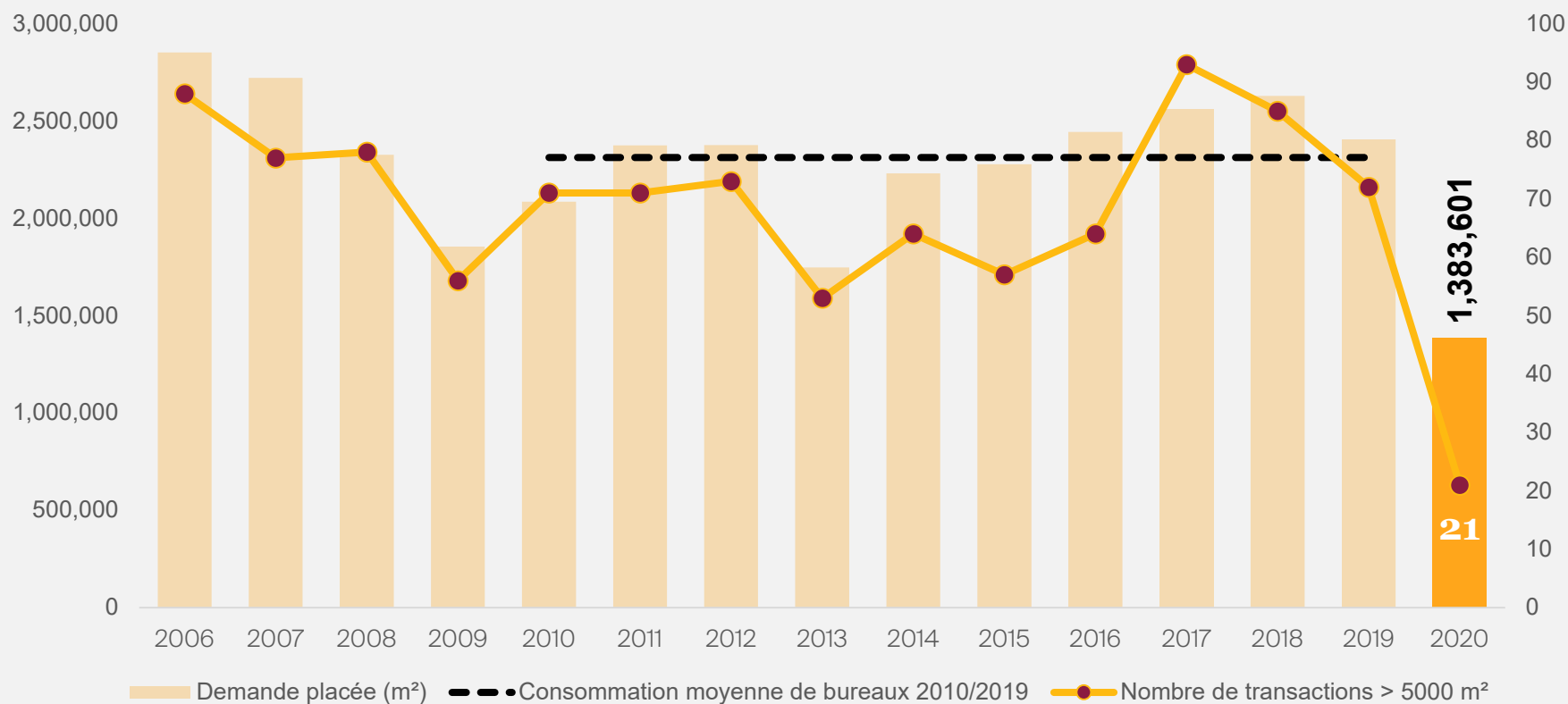
- Nouveaux modes de travail
- Recherche accrue de flexibilité et de services
- Attraction et rétention des talents (accessibilité, bien-être, etc.) : un facteur à relativiser compte-tenu de la dégradation du marché du travail ?
- L'expansion des entreprises du digital en question
- Accélération des opérations de rationalisation d'utilisateurs plus « traditionnels »

OFFRE FUTURE ET 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.)
- Hausse des livraisons à venir mais amorce de diminution des PC et des mises en chantier

AU PLUS BAS DEPUIS 20 ANS

Évolution de la demande placée en Ile-de-France



- 42 %
Sur un an

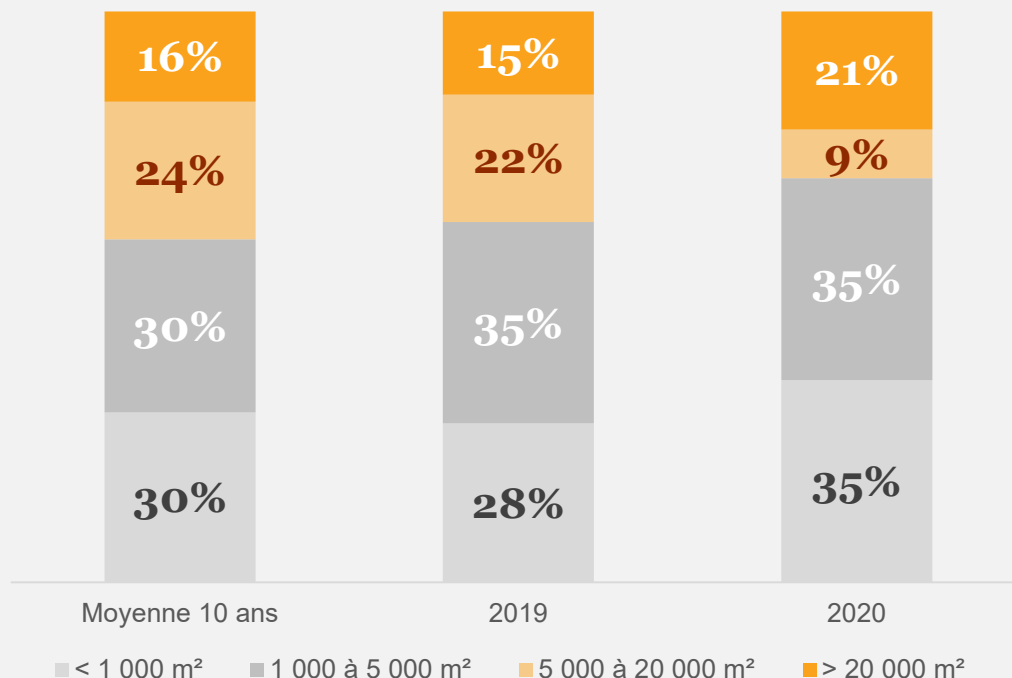
- 40%
Moyenne 10 ans

Source : Knight Frank

GRANDES TRANSACTIONS : VOLUME **DIVISÉ PAR PLUS DE DEUX**

Les petites surfaces ont mieux résisté

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



Source : Knight Frank

21
transactions

> 5 000 m²
(72 en 2019)

=
403 639 M²
(**886 702 m²** en 2019)

=
29 %
des volumes
(**37 %** en 2019)

LES GRANDES TRANSACTIONS DE 2020

Exemples de transactions > 5 000 m²

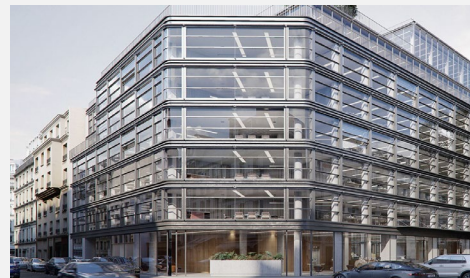
PARIS



BOSTON CONSULTING | LIVE
PARIS 16^e (20 000 m²)



VYV | 62 RUE JEANNE D'ARC
PARIS 13^e (9 700 m²)



WEBHELP | TOKO
PARIS 17^e (7 400 m²)



GOLDMAN SACHS | 83 Av. MARCEAU
PARIS 16^e (6 500 m²)



MORNING | HÔTEL DE LA MARINE
PARIS 8^e (6 100 m²)

AUTRES SECTEURS



TOTAL | THE LINK
LA DÉFENSE (125 000 m²)



ENGIE | RUE DES FAUVELLES
LA GARENNE-COLOMBES (94 300 m²)



NEXITY | REIWA
SAINT-OUEN (25 000 m²)



SOPRA STERIA | LATITUDE
LA DÉFENSE (21 600 m²)



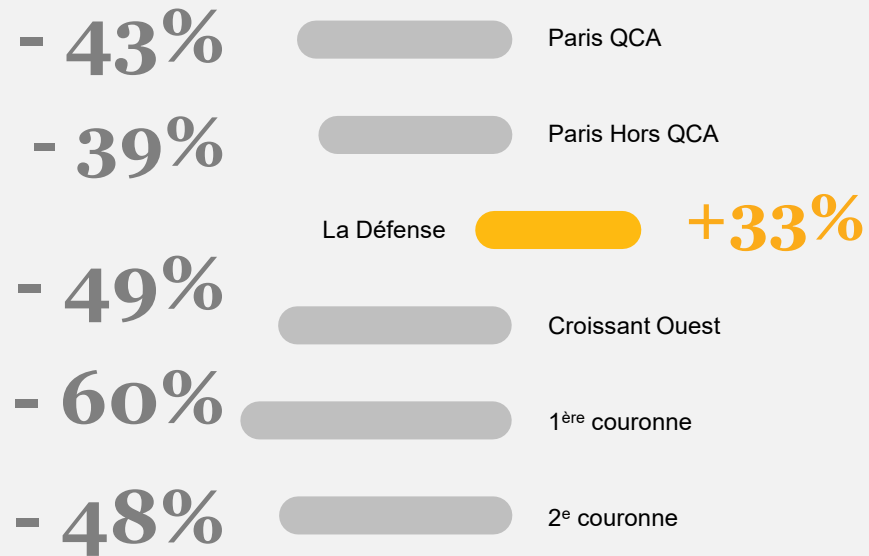
VERSPIEREN | #CURVE, SAINT-DENIS
(5 980 m²)

Source : Knight Frank

L'EXCEPTION LA DÉFENSE

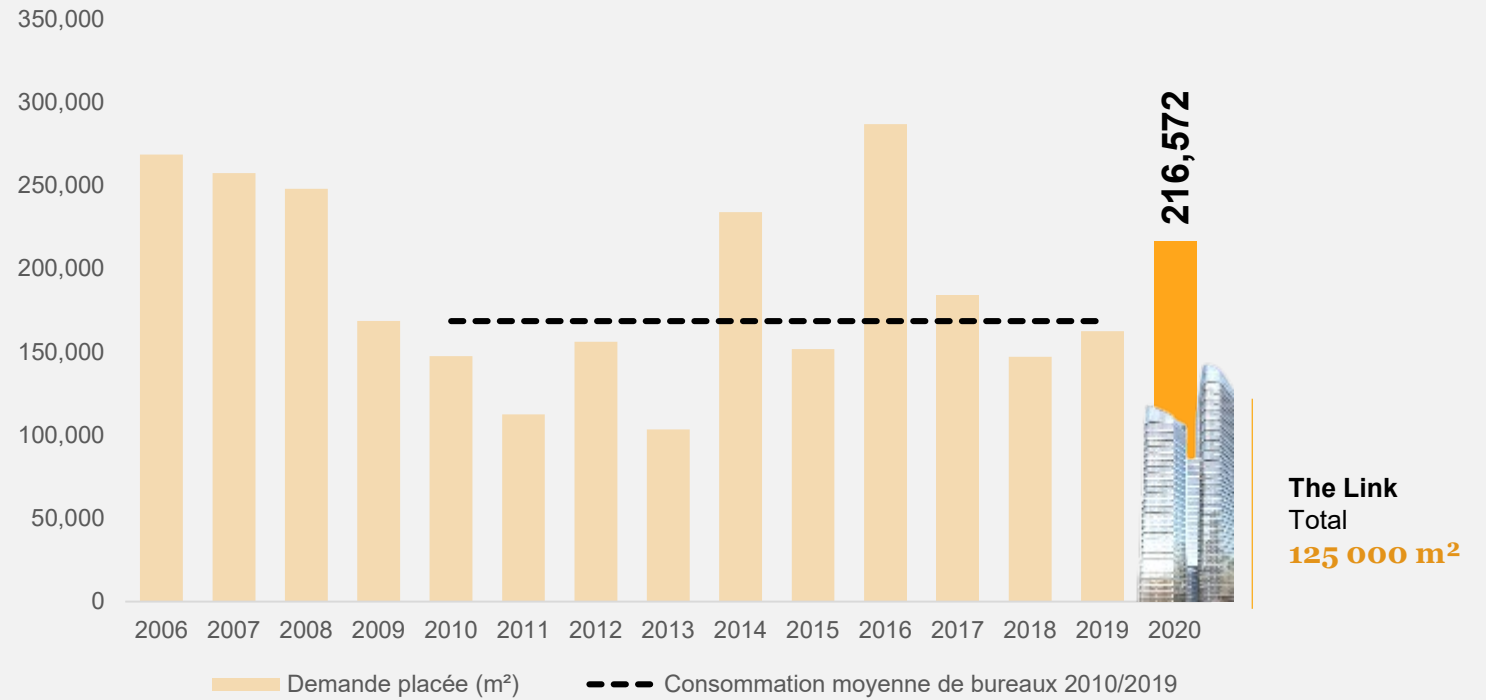
Baisse quasi généralisée

Évolution de la demande placée, en volume de m²
Entre 2019 et 2020



L'une des meilleures années de La Défense

Évolution de la demande placée, en volume de m²

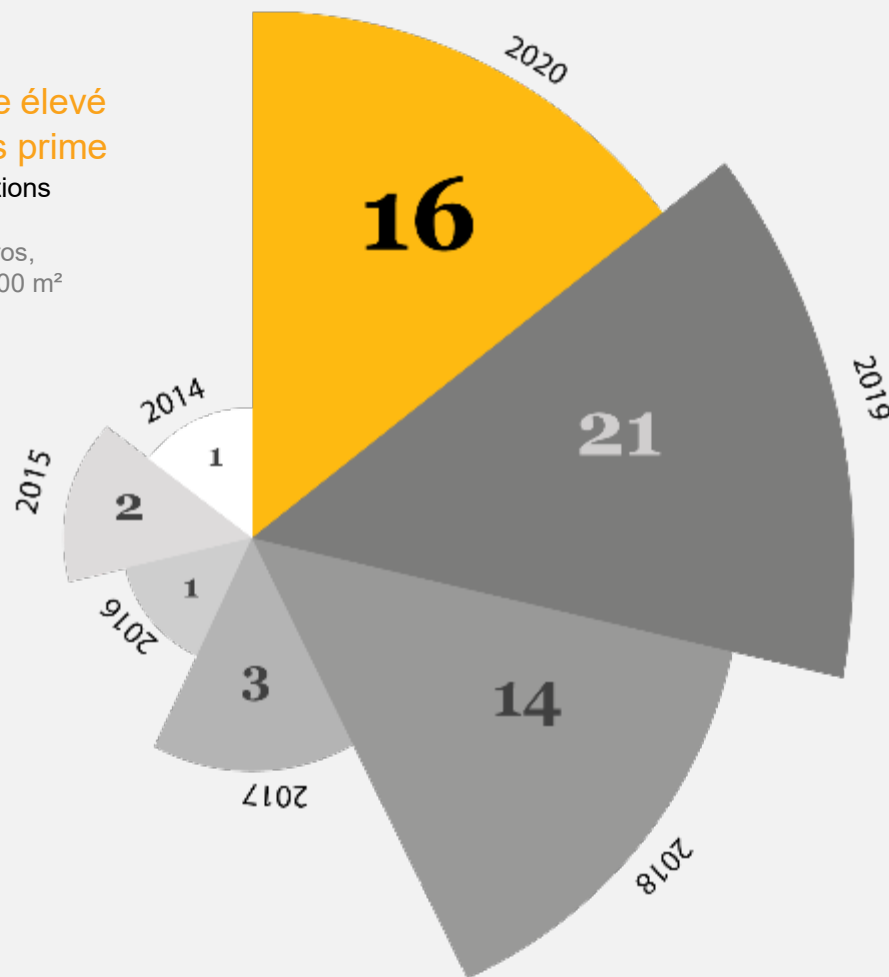


Source : Knight Frank

LOYER PRIME : NOUVEAU RECORD

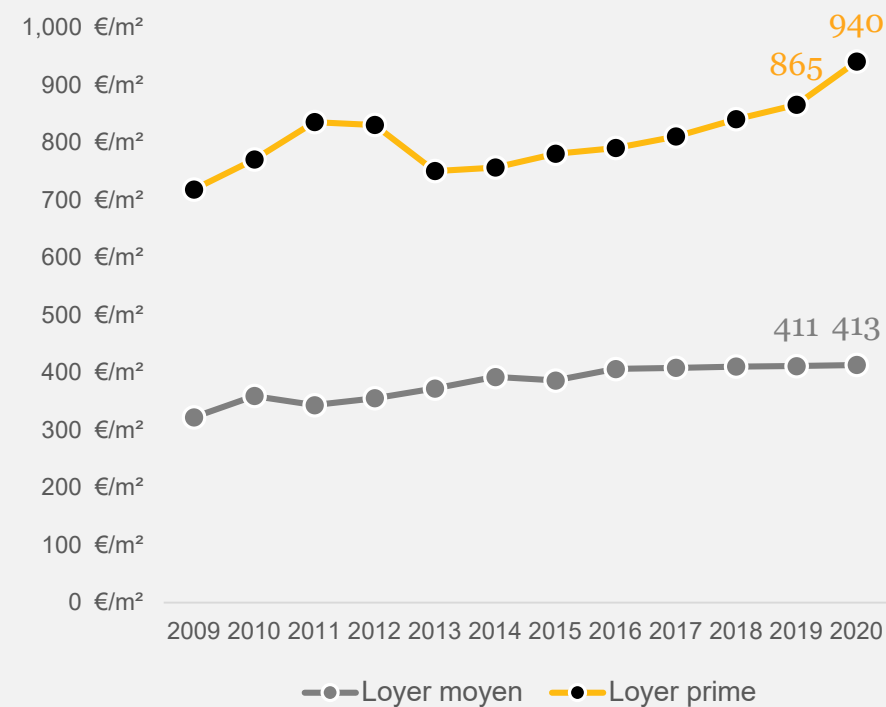
Nombre encore élevé de transactions prime

Nombre de transactions $\geq 800 \text{ €/m}^2/\text{an}$
 Dans Paris intra-muros, sur des surfaces $\geq 500 \text{ m}^2$



Écart croissant entre le prime et le moyen

Évolution des loyers prime et moyen en Île-de-France
 En $\text{€/m}^2/\text{an}$



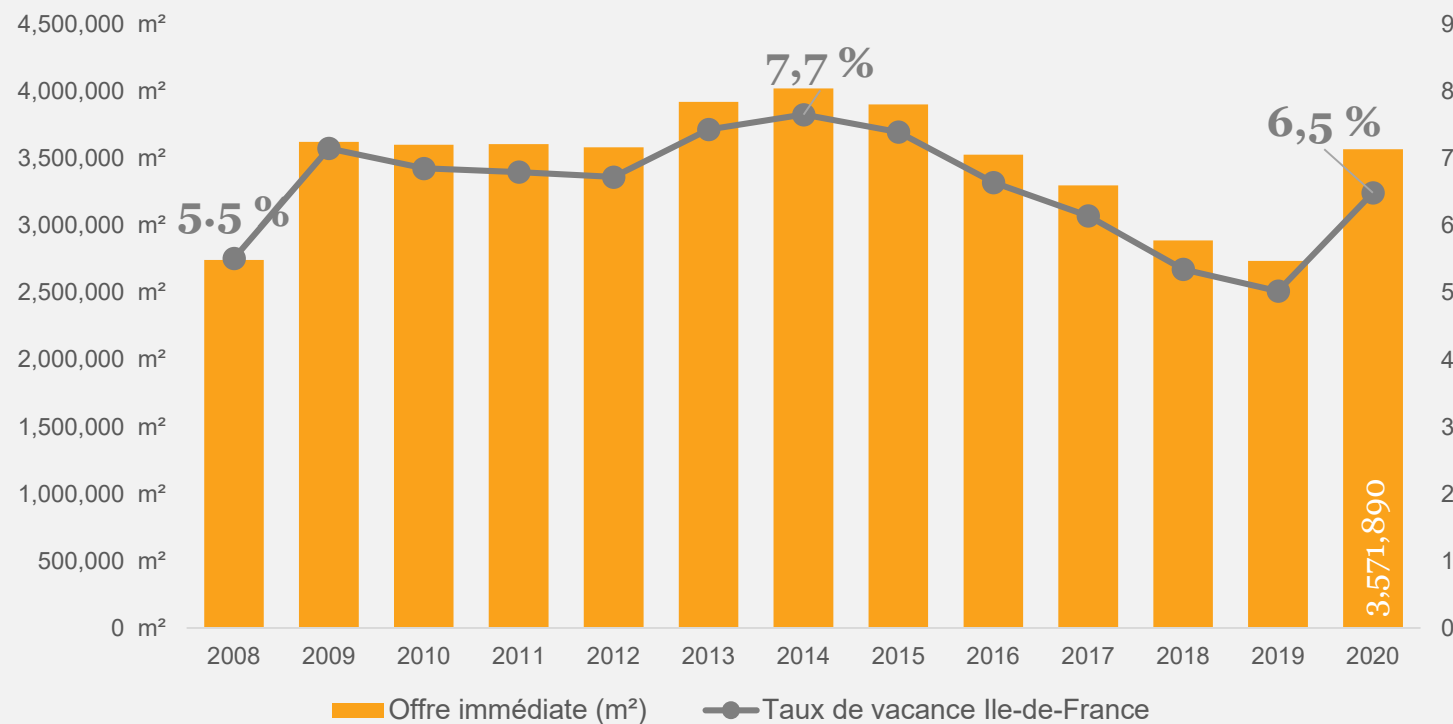
Source : Knight Frank

Loyer moyen : moyenne pondérée de toutes les transactions des 12 derniers mois (toutes surfaces et qualités confondues)
 Loyer top : loyer le plus élevé observé sur la tranche de surface sur les 12 derniers mois

OFFRE IMMÉDIATE : CINQ ANNÉES DE BAISSSE EFFACÉES

Hausse de 31 % de l'offre immédiate en 2020

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



6,5%
Taux de vacance en
Île-de-France
Fin 2020

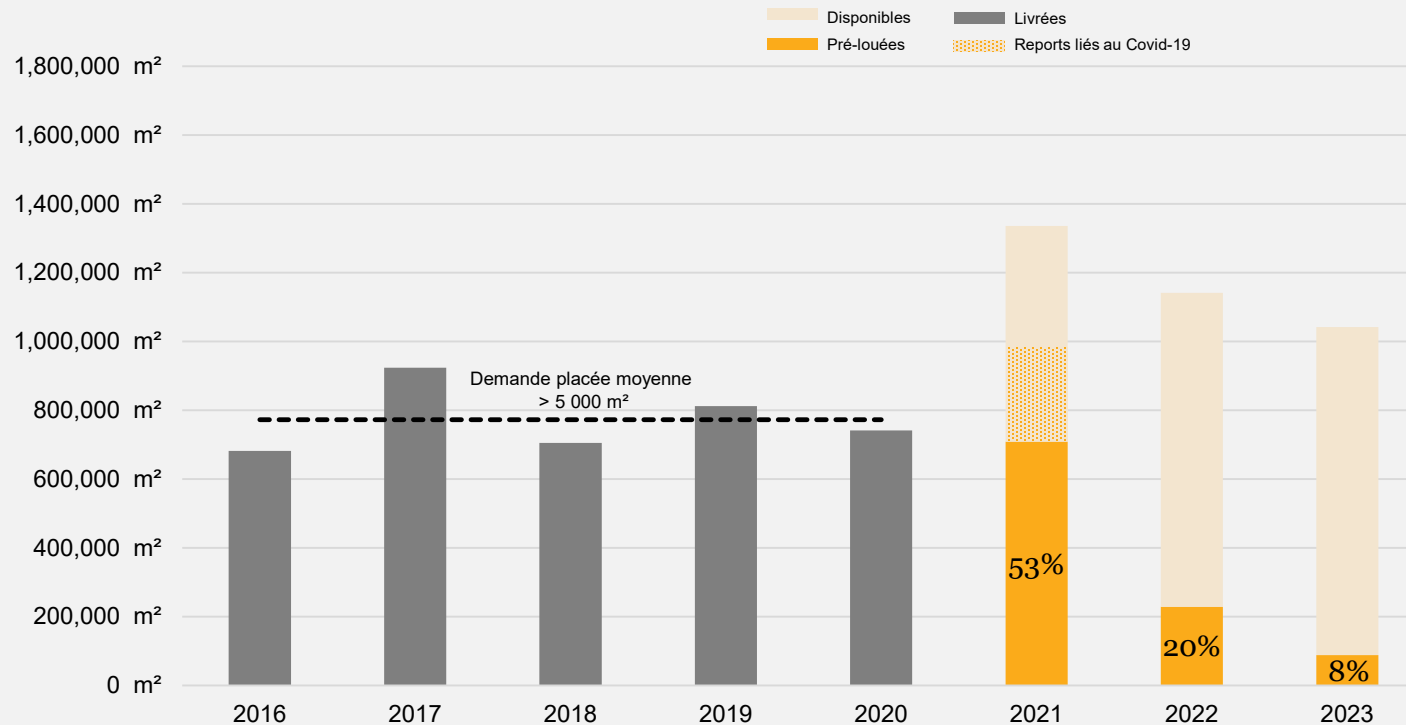
4,1%
Taux de vacance dans
Paris intra-muros
Fin 2020

Source : Knight Frank

OFFRE FUTURE : FORTE HAUSSE À COURT TERME

Pic des livraisons en 2021

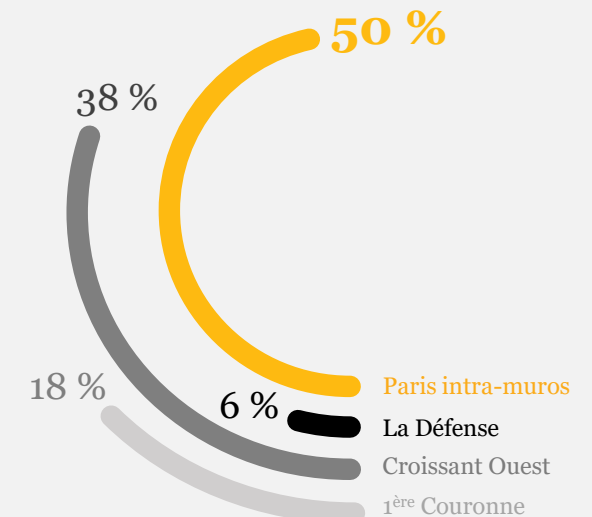
Livraisons de surfaces neuves ou restructurées
> 5 000 m² en Île-de-France



Source : Knight Frank

Paris à l'équilibre

Taux de pré-commercialisation par secteur géographique
Offres de bureaux à livrer d'ici fin 2023
(PC déposés / PC acceptés / En chantier)



MAIS RÉÉQUILIBRAGE À PLUS LONG TERME

Secteurs de développement

Cartographie des projets neufs-restructurés > 5000 m²
à livrer en Île-de-France entre 2021 et 2023

Les tendances à venir :



Diminution des mises en chantier

(à l'exception de certains futurs hubs du GPE)

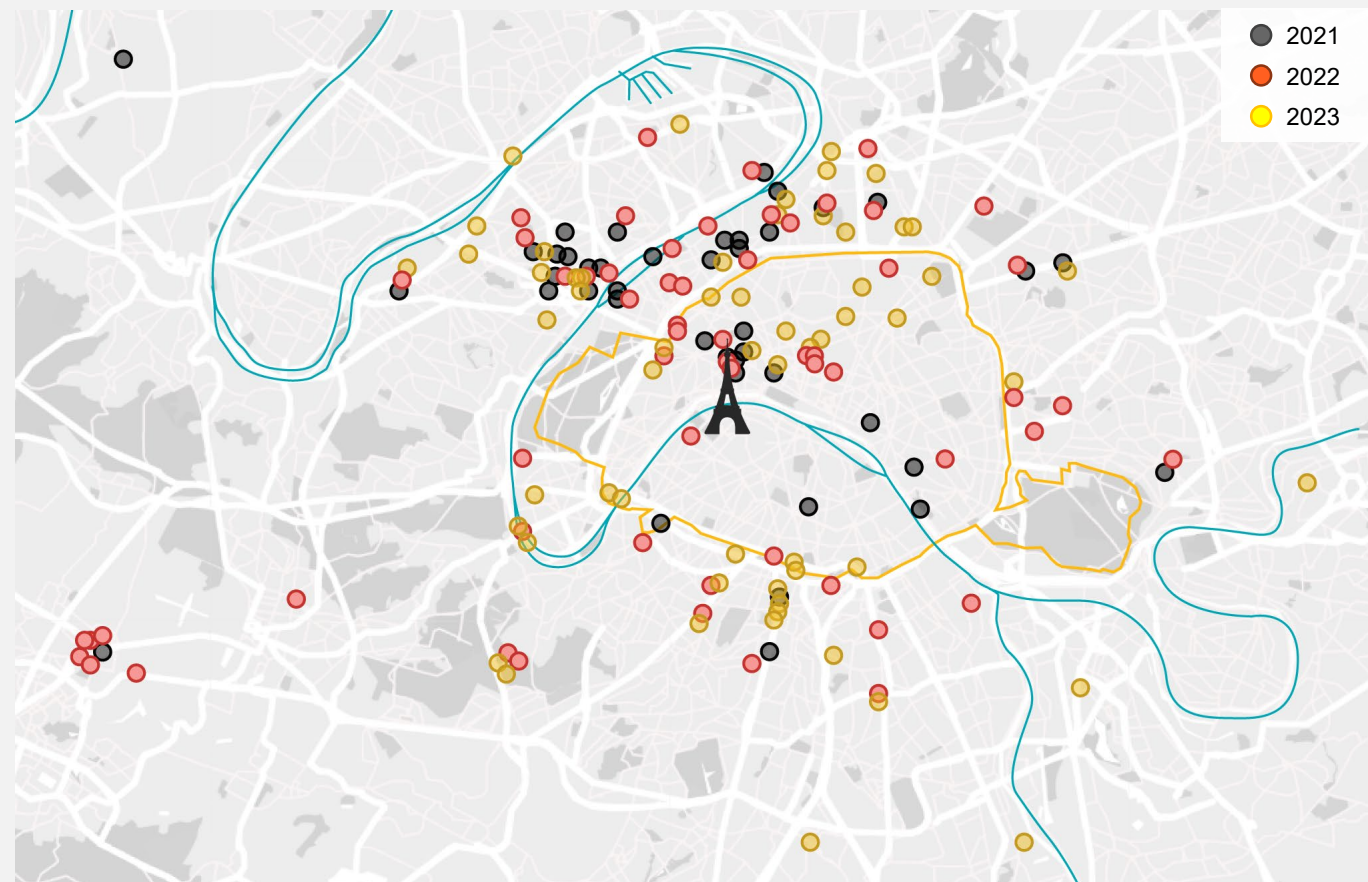


Redimensionnement des projets de bureaux

(essor du télétravail, recherche d'économies, etc.)



Stagnation du parc tertiaire d'Île-de-France ?



Source : Knight Frank



1

2

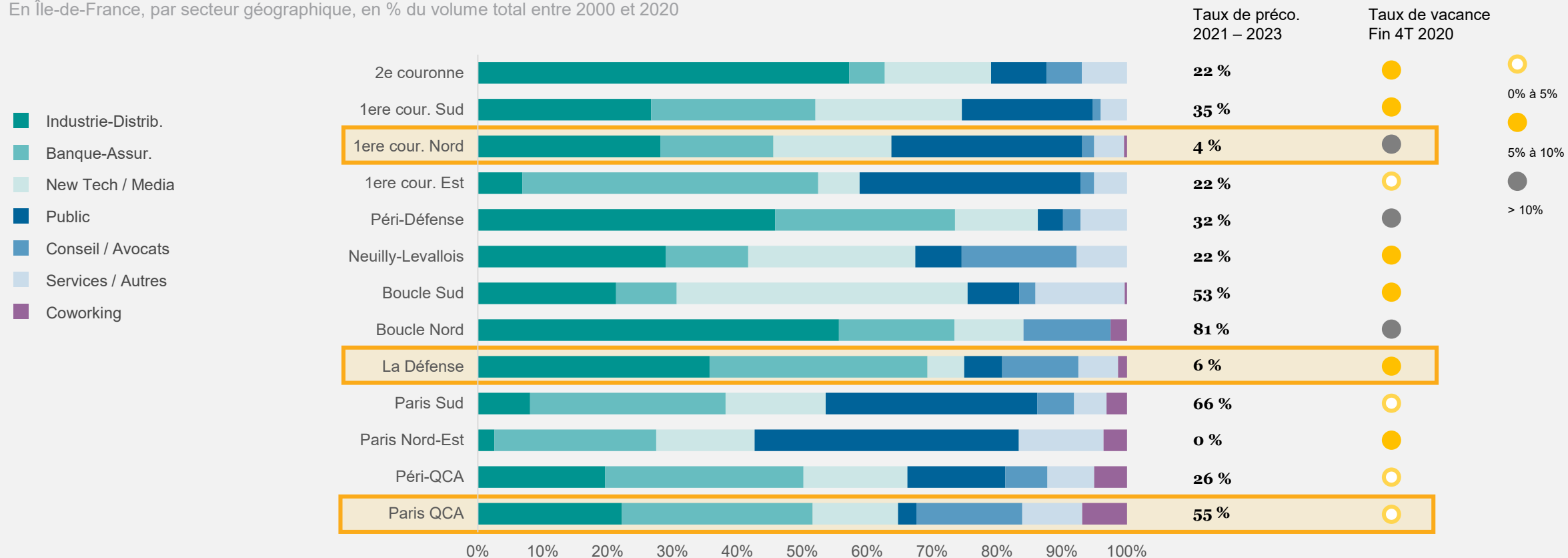
3

IMPACTS DIFFÉRENCIÉS SELON LES TERRITOIRES

Déséquilibre offre / demande : des secteurs plus ou moins exposés

Part de chaque secteur d'activité dans la demande placée > 5 000 m²

En Île-de-France, par secteur géographique, en % du volume total entre 2000 et 2020



Source : Knight Frank

QUELS SOUTIENS POUR LA DEMANDE ?



RECHERCHE D'ÉCONOMIES

Besoins immédiats de rationalisation
Regroupements / Fusions



EFFET BREXIT

Nouveaux mouvements
Concrétisation des projets amorcés



SECTEURS RÉSILIENTS

Nouvelles technologies, finance,
conseil, administration, etc.



EFFET GRAND PARIS

Avancée des projets (L14, Éole, etc.)
Qualité-prix de l'offre immobilière



RECHERCHE DE FLEXIBILITÉ

Coworking / Flex-office
Solutions offertes par les bailleurs



NOUVEAUX MODES DE VIE

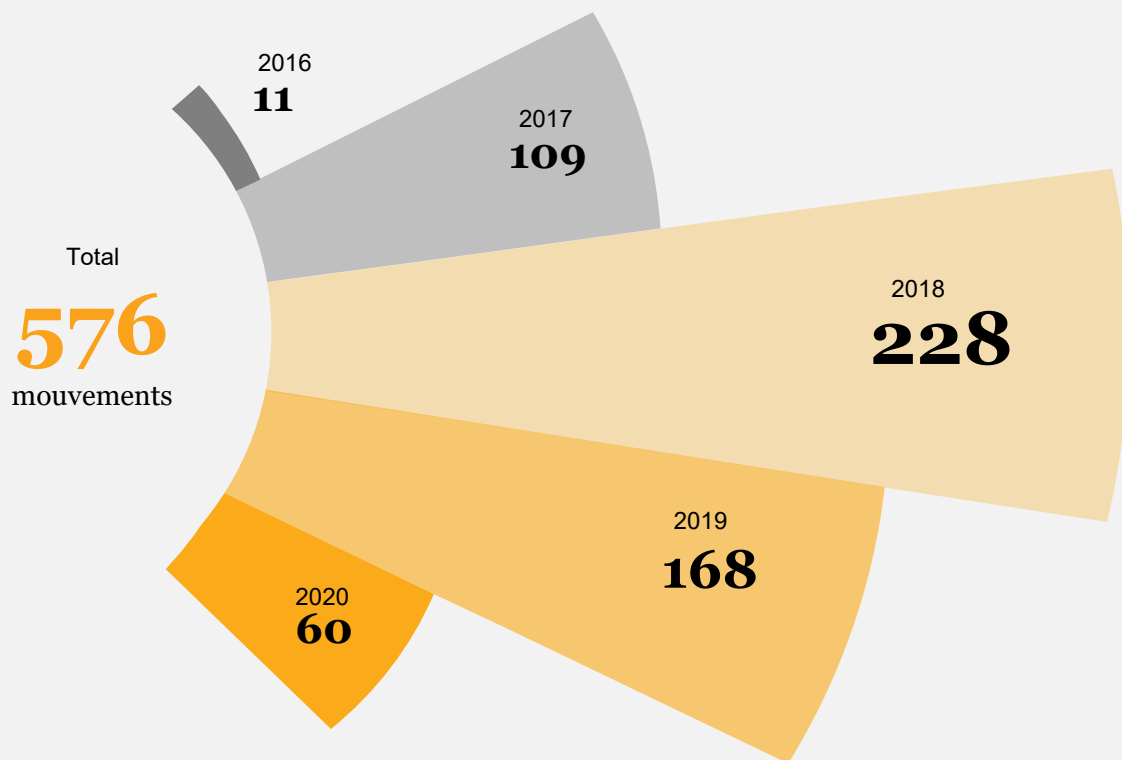
Rapprochement lieux de vie - travail
Nouvelles trajectoires résidentielles

Source : Knight Frank

BREXIT : MOINS DE MOUVEMENTS EN 2020

Forte baisse du nombre de mouvements

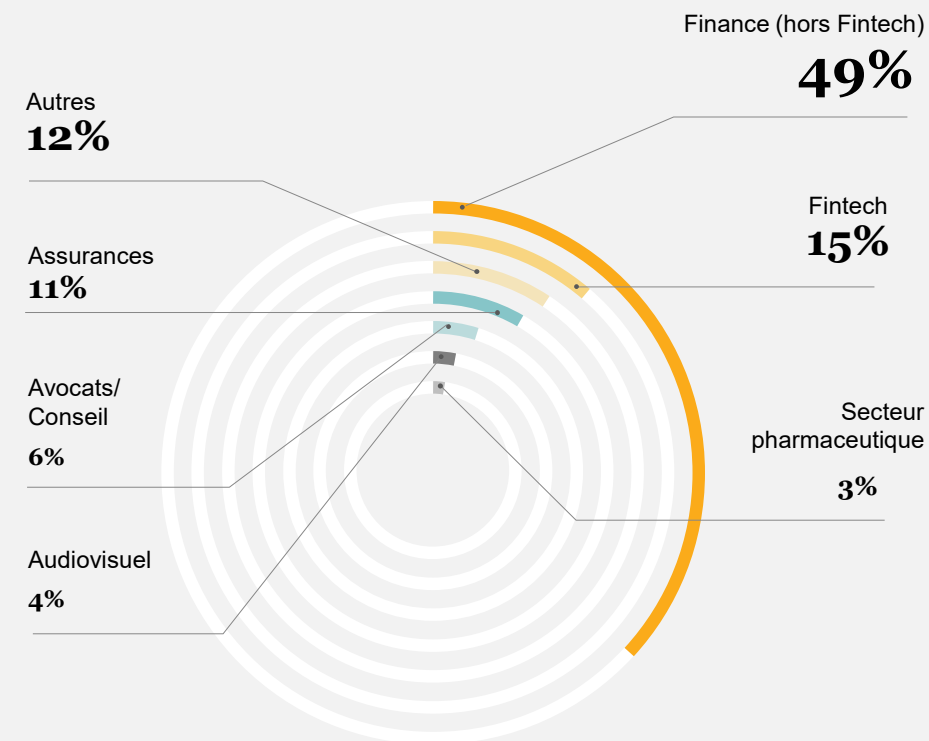
Évolution chronologique des mouvements liés au Brexit en Europe
Mouvements annoncés, effectifs ou potentiels



Source : Knight Frank

Finance : deux tiers des mouvements

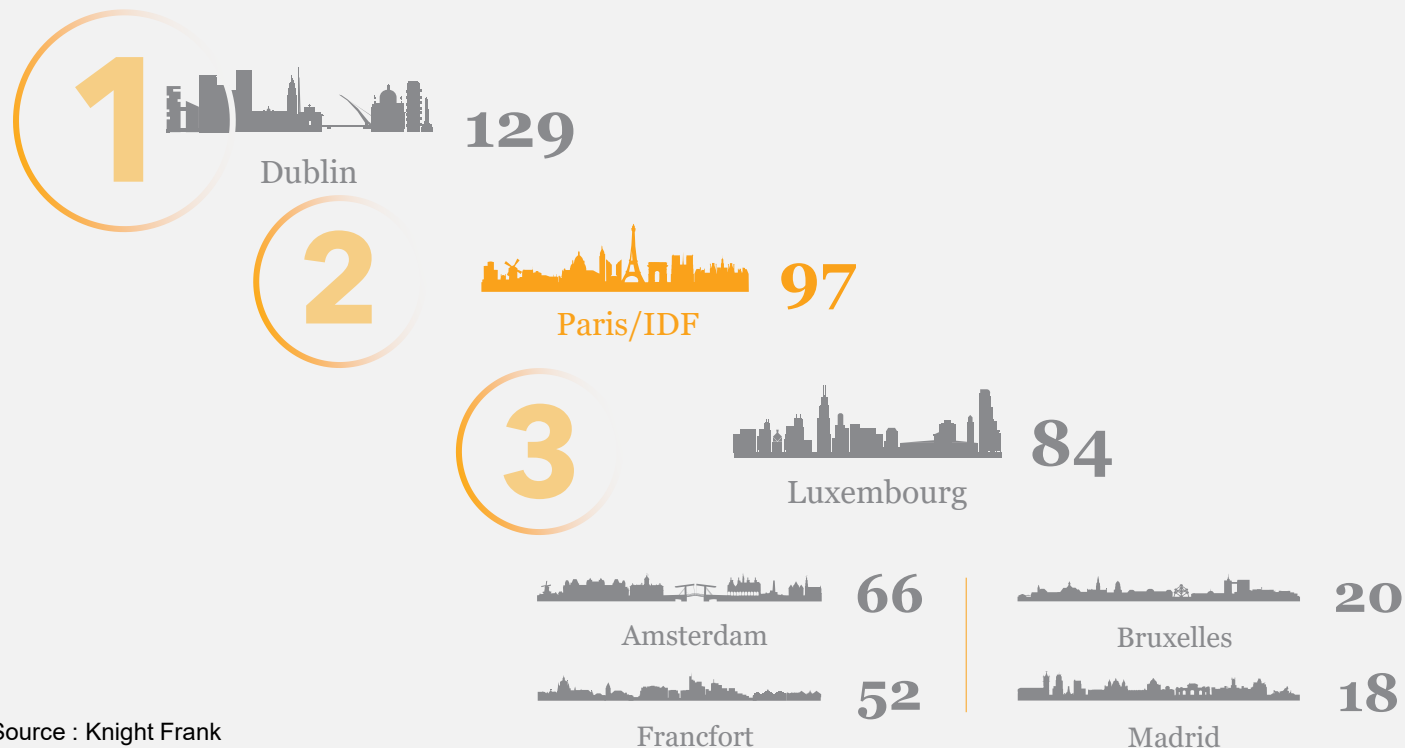
Répartition des mouvements par secteur d'activité en Europe
Mouvements annoncés, effectifs ou potentiels



PRÈS DE 100 MOUVEMENTS À PARIS

Paris conforte sa deuxième place

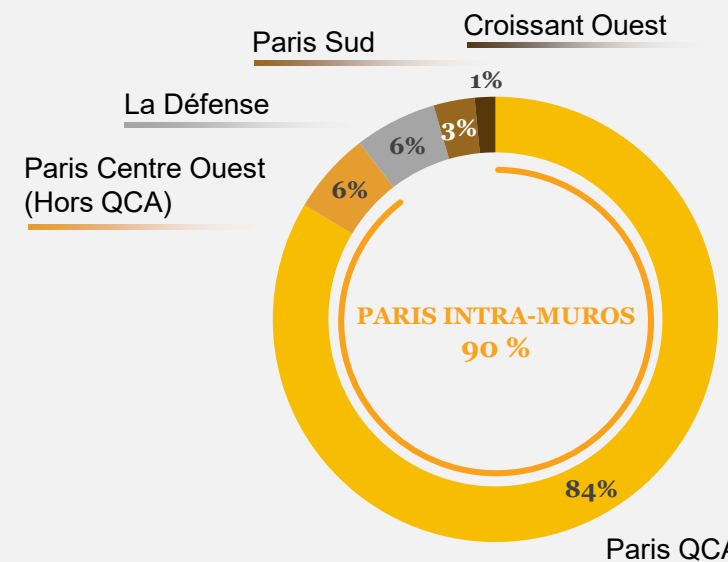
Répartition géographique des mouvements liés au Brexit en Europe
Mouvements annoncés, effectifs ou potentiels, par ville



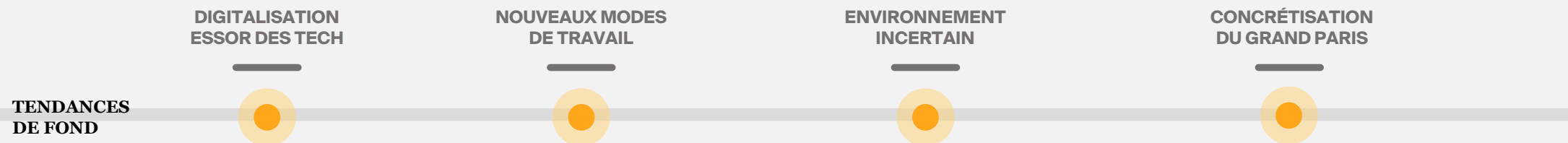
Source : Knight Frank

Le QCA avant tout

Répartition des mouvements par secteur géographique
En nombre de mouvements



COVID-19 : ÉVOLUTION OU RÉVOLUTION ?



EFFETS SUR LA
DEMANDE DES
ENTREPRISES



PLUS DE FLEXIBILITÉ
PRODUCTIVITÉ

ATTRACTION
DES TALENTS / RSE

**ENVIRONNEMENT
ACCESSIBILITÉ**

EFFETS SUR
L'IMMOBILIER
DE BUREAUX



BOOM DU
« **FLEX OFFICE** »

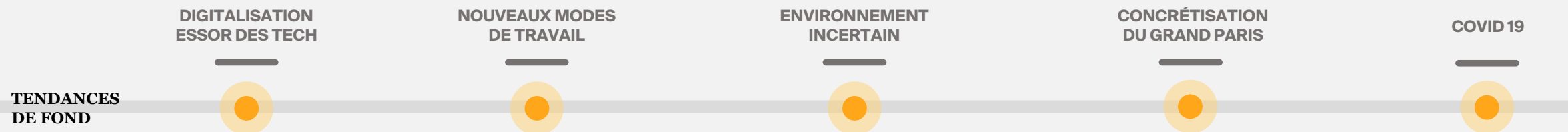
BIEN-ÊTRE
AU TRAVAIL

PRIORITÉ AUX
**QUARTIERS BIEN
DESSERVIS**

Source : Knight Frank



COVID-19 : ÉVOLUTION OU RÉVOLUTION ?



EFFETS SUR LA
DEMANDE DES
ENTREPRISES



PLUS DE FLEXIBILITÉ
PRODUCTIVITÉ

ATTRACTION
DES TALENTS / RSE

**ENVIRONNEMENT
ACCESSIBILITÉ**

RECHERCHE
D'ÉCONOMIES

EFFETS SUR
L'IMMOBILIER
DE BUREAUX



BOOM DU
« **FLEX OFFICE** »

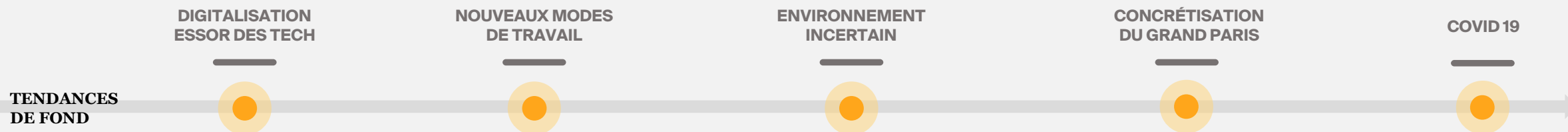
BIEN-ÊTRE
AU TRAVAIL

PRIORITÉ AUX
**QUARTIERS BIEN
DESSERVIS**

**RÉDUCTION
/
REGROUPEMENT ?**

Source : Knight Frank

COVID-19 : ÉVOLUTION OU RÉVOLUTION ?



EFFETS SUR LA
DEMANDE DES
ENTREPRISES



PLUS DE FLEXIBILITÉ
PRODUCTIVITÉ

ATTRACTION ?
DES TALENTS / RSE

**ENVIRONNEMENT
ACCESSIBILITÉ**

RECHERCHE
D'ÉCONOMIES

EFFETS SUR
L'IMMOBILIER
DE BUREAUX



BOOM DU
« **FLEX OFFICE** »

BIEN-ÊTRE
AU TRAVAIL

PRIORITÉ AUX
**QUARTIERS BIEN
DESSERVIS**

**RÉDUCTION
/
REGROUPEMENT ?**

Source : Knight Frank



1

2

3

UNE ORGANISATION **PLUS COMPLEXE**

PRÉ COVID-19

90%

BUREAUX

One size fits all, or nobody ?



10%

TÉLÉTRAVAIL

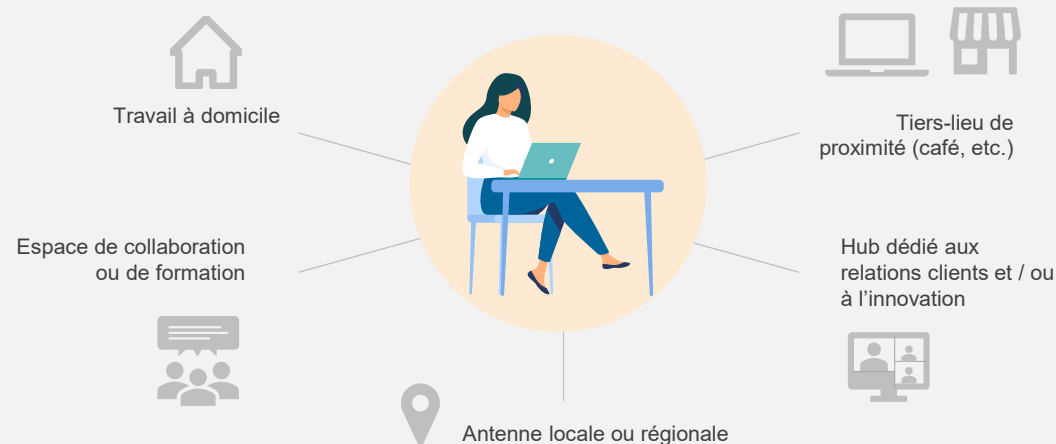


POST COVID-19

Plus de choix

offerts aux collaborateurs

Dimension servicielle de l'espace de travail

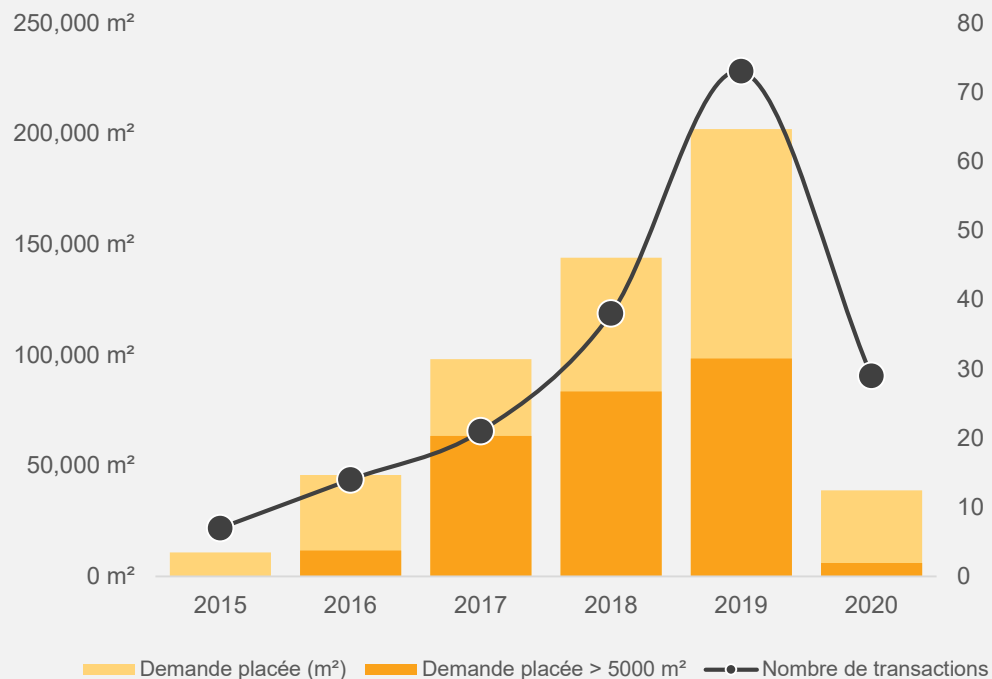


Source : Knight Frank / Visuels : Freepik

COWORKING : DYNAMIQUE CONTRARIÉE

Baisse des volumes consommés

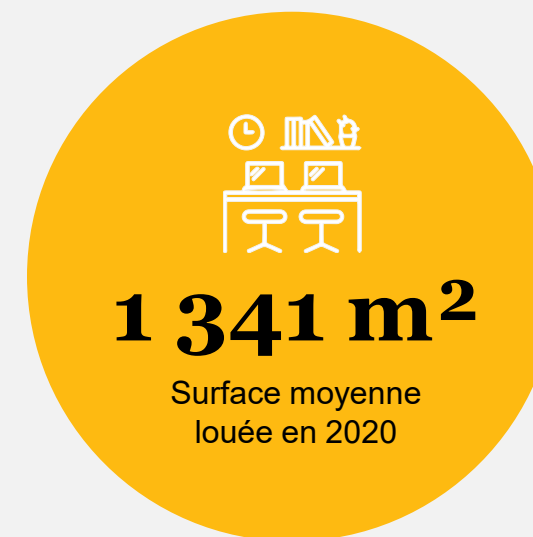
Évolution de la demande placée du coworking
En Île-de-France



Source : Knight Frank

Nette diminution des surfaces

Surface moyenne des prises à bail d'opérateurs du coworking
En Île-de-France

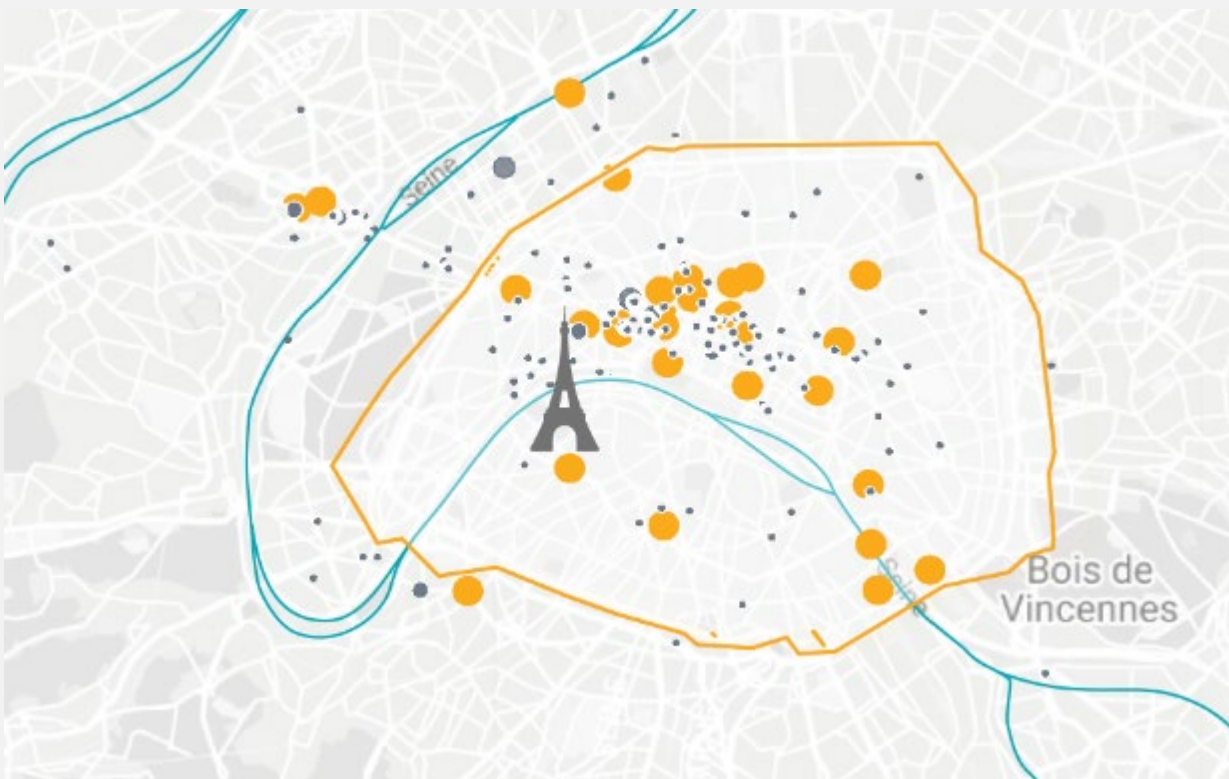


- 52 % sur un an

COWORKING : OFFRE ENCORE **RESTREINTE EN PÉRIPHÉRIE**

Un phénomène toujours très parisien

Cartographie des prises à bail d'opérateurs du coworking depuis 2015

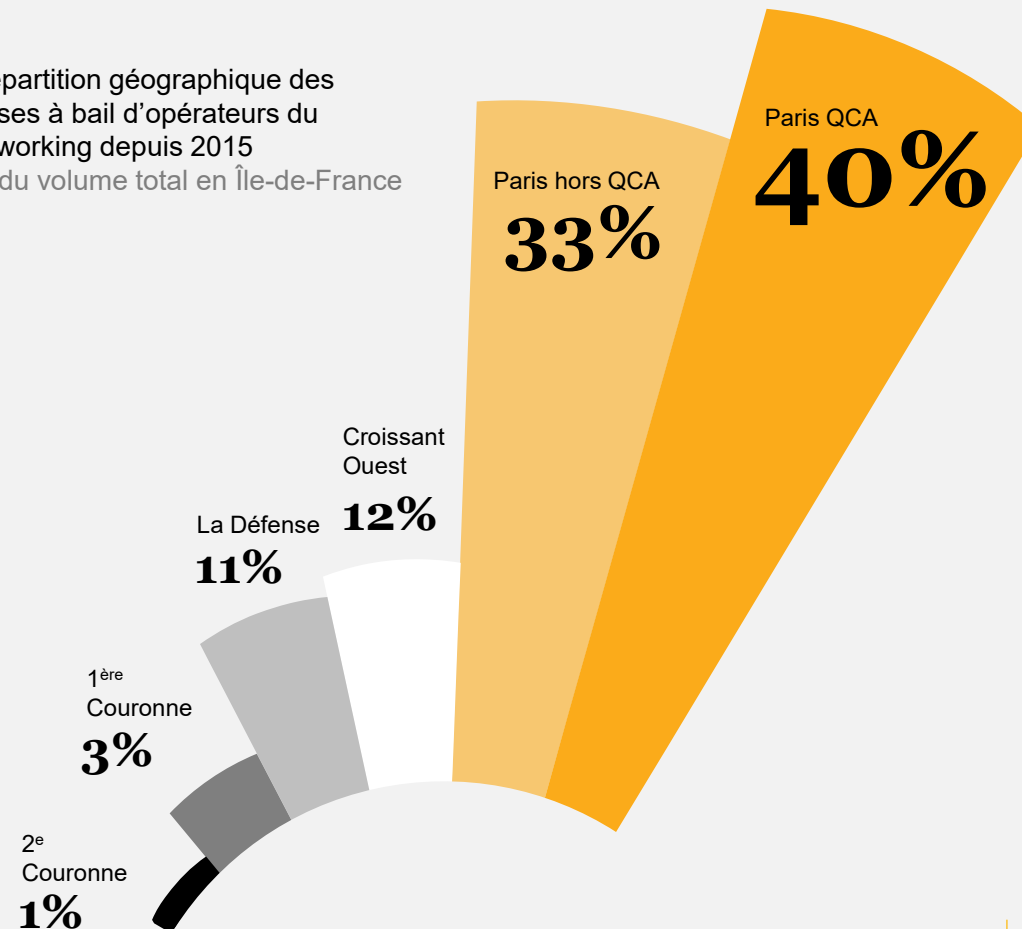


Source : Knight Frank

● Surfaces > 5 000 m² ● Surfaces < 5 000 m²



Répartition géographique des prises à bail d'opérateurs du coworking depuis 2015
% du volume total en Île-de-France



QUEL IMPACT SUR LA **GÉOGRAPHIE TERTIAIRE** ?

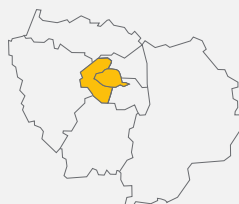
D'un marché très polarisé...

Part de Paris et des Hauts-de-Seine en Île-de-France, toutes surfaces confondues

SITUATION PRÉ-COVID



57 % du parc tertiaire



73 % de la demande placée 2000-2020



61 % de l'offre future neuve et restructurée disponible
Projets mis en chantier ou non lancés avec ou sans PC (2021-2025)

...à une situation plus équilibrée ?

TENDANCES POST-COVID

- Essor du **télétravail / plus d'autonomie** laissée aux salariés
- Nouvelles **aspirations** (flexibilité, local, etc.)
- Dynamisme démographique du **périurbain**
- Restrictions de **circulation à Paris**
- **Renforcement des transports** en périphérie
- Recherche de **réduction des coûts** des entreprises
- Développement de **tiers-lieux** hors de Paris

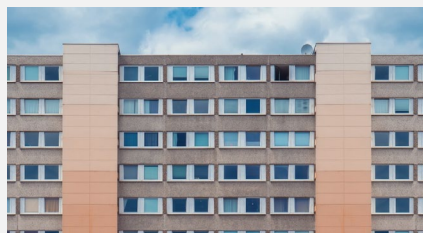
Source : Knight Frank



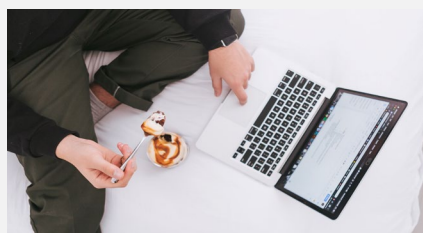
UN GISEMENT DE **TRANSFORMATION EN LOGEMENTS** ?



**NOUVELLES TRAJECTOIRES
RÉSIDENTIELLES**

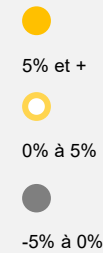


CRISE DU LOGEMENT



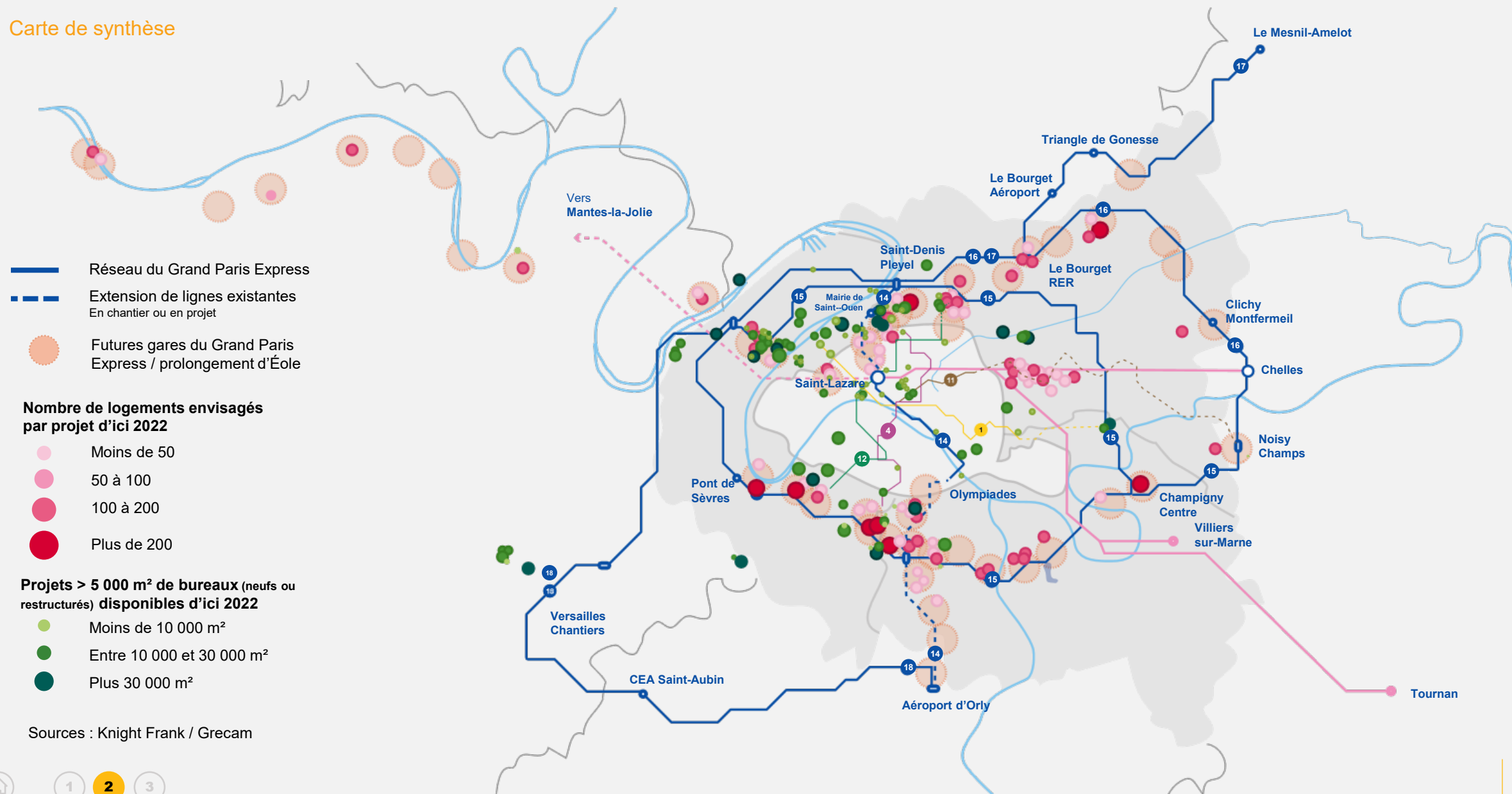
ESSOR DU TÉLÉTRAVAIL

	Parc de bureaux	Taux de vacance	Demande moyenne (> 5 000 m²) 2015-2019	Évolution démographique*
Paris	16,937,516 m²	4.1 %	314,530 m²	●
Nanterre	1,389,981 m²	12.4 %	50,630 m²	○
Saint-Denis	1,371,120 m²	8.9 %	33,091 m²	○
Boulogne-Billancourt	1,180,600 m²	7.1 %	39,420 m²	○
Issy-les-Moulineaux	969,700 m²	7.5 %	81,680 m²	○
Levallois-Perret	929,600 m²	8.3 %	13,390 m²	●
Rueil-Malmaison	805,180 m²	11.8 %	24,040 m²	●
Guyancourt	674,200 m²	4.4 %	11,100 m²	○
Vélizy-Villacoublay	660,000 m²	14.9 %	7,340 m²	○
Montreuil	639,100 m²	2.5 %	13,010 m²	●
Neuilly-sur-Seine	596,920 m²	3.5 %	15,750 m²	●
Montrouge	575,600 m²	6.1 %	27,500 m²	○
Clichy	538,200 m²	13.2 %	10,445 m²	○
Massy	452,200 m²	12.9 %	12,380 m²	●
Montigny-le-Bretonneux	433,800 m²	16.2 %	12,371 m²	●
Tremblay-en-France	395,200 m²	10.3 %	3,688 m²	●



Sources : Knight Frank / INSEE (*Variation moyenne de la population entre 2012 à 2017)

Carte de synthèse



LES PERSPECTIVES POUR 2021... **ET AU-DELÀ**

- LES ENTREPRISES DONNENT LA PRIORITÉ À LA **PRÉSERVATION DE LEUR ACTIVITÉ**
- **RALENTISSEMENT DURABLE** DE LA DEMANDE PLACÉE
- LES SALARIÉS ONT TOUJOURS ENVIE DE BUREAU, MAIS VEULENT **PLUS DE FLEXIBILITÉ**
- QUEL AVENIR POUR LE BAIL **3/6/9** ?
- PAS DE RÉVOLUTION, MAIS UNE AMPLIFICATION DES TENDANCES LIÉES À LA **DIGITALISATION DU TRAVAIL**
- DES STRATÉGIES DE **RÉDUCTION DES COÛTS** AVANTAGEANT CERTAINS SECTEURS EN 1^{ÈRE} COURONNE
- **CHOC AMORTI À PARIS** (DIVERSITÉ DES ENTREPRISES, SECTEURS D'ACTIVITÉ PLUS RÉSISTANTS, IMMEUBLES FLAGSHIPS, ETC.)
- RÉÉQUILIBRAGE MODÉRÉ DE LA **GÉOGRAPHIE TERTIAIRE**
- CRISE SANITAIRE : DE NOUVELLES OPPORTUNITÉS POUR LA **TRANSFORMATION DE BUREAUX** ?