

---

# Le marché des bureaux

Île-de-France | 3<sup>e</sup> trimestre 2020



# FACE À LA DEUXIÈME VAGUE

*Après un très mauvais 2<sup>e</sup> trimestre 2020, le ralentissement des contaminations et le redémarrage de l'économie ont pu inciter à l'optimisme mais n'ont pas pour autant permis un redressement de l'activité au 3<sup>e</sup> trimestre. En dépit d'une légère accélération les marchés locatif et de l'investissement sont en net retrait par rapport à l'an passé, même si les volumes d'acquisition sont assez élevés par rapport à la moyenne de long-terme.*

*Le 4<sup>e</sup> trimestre, qui est habituellement le plus animé de l'année, donnera de nouvelles indications sur la capacité de résistance du marché francilien. Les montants investis et les prises à bail devraient d'ailleurs être plus importants qu'au 3<sup>e</sup> trimestre en raison de la finalisation de plusieurs grandes opérations. Cependant, l'arrivée d'une deuxième vague épidémique et le nouveau fléchissement de l'économie alimenteront l'attentisme des utilisateurs et des investisseurs, repoussant probablement à 2021 une reprise plus solide du marché des bureaux.*



# CONTEXTE ÉCONOMIQUE

## ESPOIRS DOUCHÉS

Après un 2<sup>e</sup> trimestre plombé par le confinement, l'optimisme était plutôt de mise au début de la période estivale. La baisse des contaminations et le rebond plus net qu'espéré de l'activité économique avaient même conduit la Banque de France à réajuster ses prévisions de croissance, tablant sur une contraction de 8,7 % sur l'ensemble de 2020 contre - 10,3 % précédemment. Las ! Les nouveaux cas de contamination n'ont cessé de se multiplier à partir du mois d'août, contraignant les autorités à placer certains territoires en alerte maximale à partir de la fin du mois de septembre.

L'INSEE maintient pour l'instant sa prévision de contraction du PIB annuel à 9 %. Cependant, la deuxième vague semble devoir compromettre la poursuite du redressement de l'activité. En cause, la mise en place de nouvelles mesures de restriction, qui affectent tout particulièrement les secteurs déjà sinistrés comme le tourisme et l'hébergement-restauration. Selon l'Union des Métiers et des Industries de l'Hôtellerie (UMIH), 15 % des bars, hôtels, restaurants et discothèques de France (30 % en Île-de-France) risquent ainsi de mettre la clé sous la porte.

La dégradation des conditions sanitaires pèse également sur le moral de ménages. Ceux-ci seront donc probablement moins enclins à dépenser l'épargne accumulée depuis le confinement, alors même que la consommation est l'une des clés du redémarrage de l'économie française. Enfin, la résurgence de l'épidémie concerne d'autres pays que la France, si bien que les restrictions de déplacement vont rester en place et continuer de peser sur les échanges internationaux.

## Prévision de perte d'activité par secteur en France Écart par rapport au niveau d'avant-crise (4T 2019)

	Part dans le PIB (%)	Perte d'activité au 2T 2020 (%)	Perte d'activité au 3T 2020 (%)	Perte d'activité au 4T 2020 (%)
<b>Agriculture, sylviculture et pêche</b>	<b>2</b>	<b>- 6</b>	<b>- 3</b>	<b>- 2</b>
<b>Industrie</b>	<b>14</b>	<b>- 23</b>	<b>- 6</b>	<b>- 4</b>
<b>Construction</b>	<b>6</b>	<b>- 32</b>	<b>- 5</b>	<b>- 5</b>
<b>Services principalement marchands</b>	<b>56</b>	<b>- 17</b>	<b>- 7</b>	<b>- 7</b>
• Commerce	10	- 20	- 4	- 3
• Transports et entreposage	5	- 28	- 19	- 20
• Hébergement et restauration	3	- 53	- 22	- 31
• Information et communication	5	- 9	- 4	- 4
• Activités financières et d'assurance	4	- 8	- 3	- 0
• Activités immobilières	13	- 3	- 0	- 0
• Activités scientifiques et techniques	14	- 19	- 8	- 6
• Autres activités de services	3	- 36	- 16	- 17
<b>Services principalement non marchands</b>	<b>22</b>	<b>- 17</b>	<b>- 3</b>	<b>- 3</b>
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>- 19</b>	<b>- 5</b>	<b>- 5</b>

Source : INSEE

Placés le 5 octobre en alerte maximale, Paris et sa petite couronne sont parmi les territoires les plus affectés par l'épidémie de Covid-19 en raison d'une économie ouverte sur l'extérieur et des difficultés importantes de secteurs importants comme le tourisme, l'automobile et l'aéronautique. Les destructions d'emplois s'y sont élevées à près de 180 000 sur le seul 1<sup>er</sup> semestre. En France, entre 800 000 et 900 000 emplois devraient être perdus sur l'ensemble de l'année. Le taux de chômage pourrait ainsi frôler les 10 % à la fin de 2020 (9,7 % selon la dernière note de conjoncture de l'INSEE) et dépasser les 11 % en 2021. Rappelons que le chômage était descendu au début de l'année à son niveau le plus bas depuis dix ans.

C'est dans ce contexte, tout à fait inédit par la soudaineté et l'ampleur du choc, que le gouvernement a dévoilé le 3 septembre dernier un plan de relance de 100 milliards d'euros (soit environ quatre points de PIB pour les deux années à venir). Celui-ci vient compléter le plan d'urgence de 57 milliards d'euros et prévoit notamment d'alléger les impôts de production de 10 milliards d'euros par an. Plusieurs autres dispositifs permettent de soutenir plus largement les entreprises comme le Prêt Garanti par l'État ainsi que le fonds de solidarité pour les TPE-PME et les indépendants grâce aux taux réduits d'impôt sur les sociétés à 15 %.

# LE MARCHÉ LOCATIF

## PAS D'AMÉLIORATION AU 3<sup>E</sup> TRIMESTRE

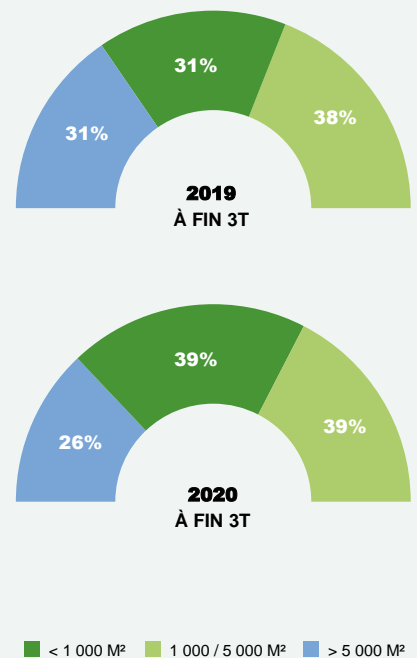
Malgré le redémarrage de l'activité économique et le retour relativement important des salariés sur leur lieu de travail, le marché des bureaux d'Île-de-France n'a pas connu de reprise de l'activité locative au 3<sup>e</sup> trimestre 2020. De fait, les difficultés économiques, la crainte d'une deuxième vague – dans laquelle la France est finalement entrée – et le flou lié à l'évolution de l'épidémie n'ont cessé d'alimenter l'attente des entreprises, confrontées à l'urgence sanitaire et engagées dans des problématiques de réduction de coûts plutôt que dans la prise de décisions immobilières trop engageantes.

Après les 194 000 m<sup>2</sup> du 2<sup>e</sup> trimestre 2020 – niveau historiquement bas sur un trimestre – 275 000 m<sup>2</sup> ont été placés ces trois derniers mois. Ce volume reste très modeste puisque la baisse est de 50 % sur un an et de 53 % par rapport à la moyenne décennale. Rappelons que le pire 3<sup>e</sup> trimestre datait jusqu'à présent de 2002, avec 330 000 m<sup>2</sup> pris à bail.

Sur une année entière 2002 constitue aussi un point bas historique du marché des bureaux d'Île-de-France avec 1,48 million de m<sup>2</sup> de bureaux placés. Ce volume pourrait bien ne pas être atteint cette année. Ainsi, 1,01 million de m<sup>2</sup> ont été loués ou vendus aux utilisateurs lors des neuf premiers mois de 2020, soit une baisse de 40 % sur un an et par rapport à la moyenne décennale.

Si tous les créneaux de surfaces sont nettement orientés à la baisse, en nombre comme en volume, c'est le segment des grandes transactions (> 5 000 m<sup>2</sup>) qui est le plus impacté. Si 12 opérations avaient été signées au 1<sup>er</sup> trimestre en Île-de-France (dont la prise à bail par TOTAL des 125 000 m<sup>2</sup> de « Link » à La Défense), seules quatre l'ont été depuis lors dont deux au 2<sup>e</sup> trimestre puis deux au 3<sup>e</sup> trimestre. Ces 16 grandes transactions représentent au total 258 000 m<sup>2</sup>, soit une lourde chute de 51 % sur un an.

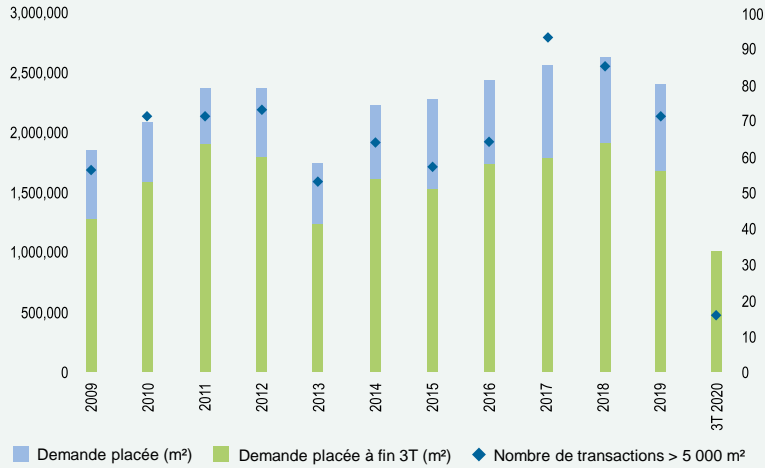
## Répartition de la demande placée par tranche de surface En Île-de-France



Source : Knight Frank



**Évolution de la demande placée**  
En Île-de-France



Source : Knight Frank

Au 4<sup>e</sup> trimestre, l'activité devrait accélérer sur le segment des grandes surfaces. Plusieurs opérations, pour la plupart initiées avant le confinement, sont en effet en cours de finalisation. Cela dit, les transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> seront très probablement moins de 30 en Île-de-France sur l'ensemble de 2020, contre 70 par an en moyenne depuis dix ans.

Les autres créneaux de surfaces sont également à la peine, mais avec un recul moins marqué de 43 % sur un an des volumes placés sur le segment des bureaux de taille intermédiaire (de 1 000 à 5 000 m<sup>2</sup>), et de 24 % sur un an sur celui des bureaux inférieurs à 1 000 m<sup>2</sup>.

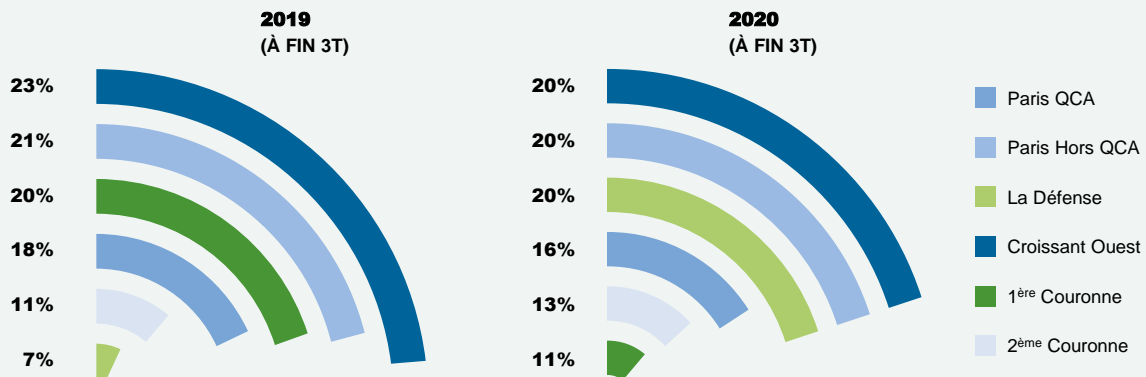
**LA DÉFENSE EN VEDETTE**

Profitant de la signature d'un mouvement supérieur à 20 000 m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> trimestre et surtout de la prise à bail par TOTAL des 125 000 m<sup>2</sup> de « Link » au 1<sup>er</sup> trimestre, La Défense est le seul marché à afficher des volumes placés en hausse d'une année sur l'autre (+ 74 %). Malgré un nombre limité de transactions, le quartier d'affaires pourrait même signer en 2020 l'une des meilleures performances de son histoire. Ce succès pourrait en outre se prolonger en 2021 grâce à une offre abondante et à des conditions de négociation plus favorables aux utilisateurs et susceptibles d'attirer les entreprises de secteurs voisins.

Paris intra-muros ne connaît pas le même dynamisme. 366 000 m<sup>2</sup> y ont été placés depuis le début de 2020, soit 36 % de l'ensemble des volumes commercialisés en Île-de-France contre 39 % à la même époque en 2019 et une lourde chute de 44 % sur un an. C'est dans Paris Sud et Paris QCA que la baisse est la plus importante (- 50 et - 47 %). La faute à un nombre très réduit de grandes transactions et à un volume particulièrement faible de prises à bail de moyennes surfaces. Dans le QCA, ce recul a sans doute été accentué par la décision de certains utilisateurs, à la recherche de centralité et de flexibilité, de privilégier des espaces de coworking. Toutefois, l'activité pourrait rebondir dans les prochains mois grâce à une offre plus fournie et à un rééquilibrage des rapports de force entre bailleurs et utilisateurs.

Les volumes commercialisés restent également très faibles dans le Croissant Ouest et en 1<sup>ère</sup> couronne. À la fin du 3<sup>e</sup> trimestre, la demande placée y accuse une baisse de 48 et 66 % sur un an. En 1<sup>ère</sup> couronne, seules trois transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> ont été signées depuis le début de 2020. Toutes trois ont porté sur des immeubles de la 1<sup>ère</sup> couronne Nord, à l'exemple de la récente prise à bail par VERSPIEREN de près de 6 000 m<sup>2</sup> dans « #Curve » à Saint-Denis.

**Répartition géographique de la demande placée en Île-de-France**  
En volume



Source : Knight Frank

**OFFRE : BASCULEMENT DU MARCHÉ**

Le volume de l'offre a poursuivi sa progression au 3<sup>e</sup> trimestre 2020 avec 3,25 millions de m<sup>2</sup> immédiatement disponibles au 1<sup>er</sup> octobre en Île-de-France. La hausse est de 9 % sur un trimestre et de 17 % par rapport à la même période en 2019. Elle tient à la fois au ralentissement très net de l'activité locative et à l'accélération des livraisons de projets neufs-restructurés, dont certains auraient dû être achevés au 2<sup>e</sup> trimestre mais avaient été retardés en raison du confinement. Au total, 16 immeubles de plus de 5 000 m<sup>2</sup> ont été livrés au 3<sup>e</sup> trimestre 2020 pour un volume disponible totalisant 150 000 m<sup>2</sup>. Au 4<sup>e</sup> trimestre, 26 livraisons sont attendues pour un total de 182 000 m<sup>2</sup> disponibles, même si quelques opérations seront probablement reportées au début de l'an prochain. Elles s'ajouteraient ainsi aux 730 000 m<sup>2</sup> à livrer en 2021 en Île-de-France et encore disponibles.

Si nous sommes encore loin du précédent pic de l'offre en Île-de-France (environ 4 millions de m<sup>2</sup> entre 2013 et 2015), la remontée est significative et devrait encore s'accélérer d'ici la fin de 2020. Pour l'heure, le taux de vacance s'établit à 5,9 % (contre 5 % au 1<sup>er</sup> janvier) et reste relativement peu élevé. Toutefois, le changement de situation est déjà perceptible, alors que le marché était globalement sous-offreur depuis plusieurs mois. C'est d'autant plus le cas que l'on assiste parallèlement à l'essor du marché « gris », constitué par les surfaces de plus en plus nombreuses mises en sous-location par des entreprises.

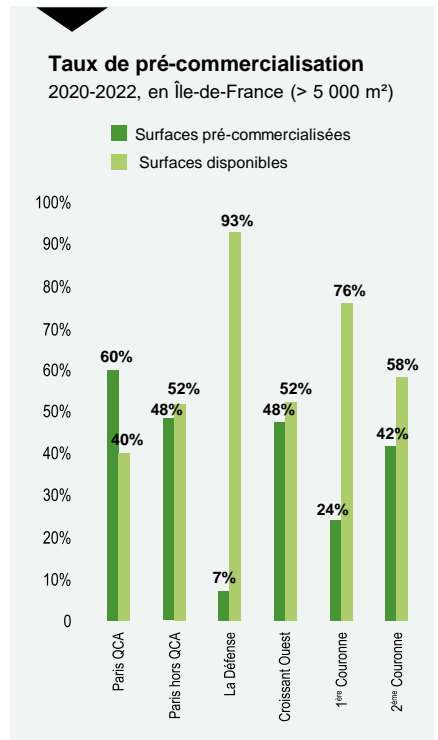
Compris entre 3,1 et 18,8 %, c'est en Péri-Défense et 1<sup>ère</sup> Couronne que les taux de vacance sont les plus élevés. À La Défense, le taux de vacance est passé de 5,6 à 7,2 % en un trimestre en raison, notamment, de la livraison de la tour « Alto ».

D'autres projets seront achevés d'ici la fin de 2020 (« Trinity », « Curve », « Akora », etc.), avant de nouvelles livraisons d'envergure en 2021 (« Landscape », etc.). Le taux de vacance de La Défense remontera donc au-dessus des 10 %, ce qui n'avait plus été le cas depuis 2015.

Dans Paris intramuros l'offre reste bien plus limitée, notamment dans le QCA où le taux de vacance est encore très bas (3 %) et où les grands projets de restructuration à livrer d'ici la fin de l'année sont déjà pré-loués. Paris n'est pas pour autant épargné par la hausse des disponibilités. Ainsi, le volume de l'offre y a augmenté de 112 % depuis le début de 2020, tandis qu'aux solutions « classiques » s'ajoutent celles offertes par les opérateurs de coworking, bien plus présents dans la capitale qu'en périphérie.

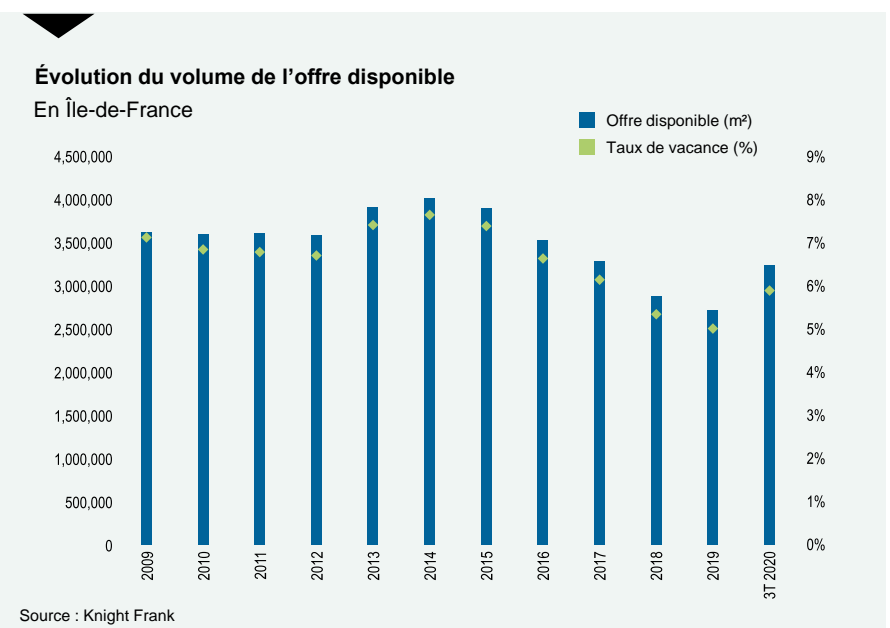
**IMPACT POUR L'INSTANT LIMITÉ SUR LES LOYERS**

L'évolution des valeurs prime d'Île-de-France ne traduit pas encore l'impact de l'épidémie de Covid-19. Dans le QCA, le loyer prime s'élève ainsi à 910 €/m<sup>2</sup>/an, soit une hausse de 1 % sur un an liée à plusieurs prises à bail d'entreprises de la finance ou du conseil. Ailleurs, la tendance est davantage à la stabilisation des valeurs faciales, la correction se jouant davantage sur l'augmentation des



Source : Knight Frank

mesures d'accompagnement octroyées par les bailleurs. Le loyer moyen s'établit quant à lui à 410 €/m<sup>2</sup>/an en Île-de-France, soit une hausse de 1 % sur un an et un recul de 1 % sur un trimestre. Les mois à venir devraient permettre d'acter une baisse plus marquée dans les secteurs tertiaires combinant baisse de la demande et accélération de la hausse de l'offre disponible.



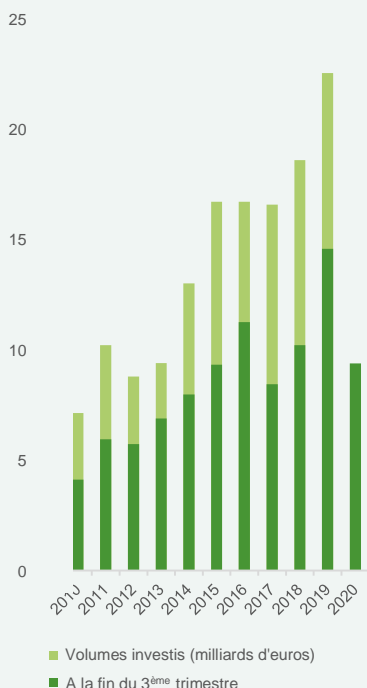
Source : Knight Frank

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## CHUTE DE 34 % DES VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX

Après la forte baisse de 38 % enregistrée entre les 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> trimestres 2020, les sommes engagées sur le marché français de l'immobilier d'entreprise, tous types d'actifs confondus (bureaux, commerces et locaux industriels) ont légèrement progressé au cours des trois derniers mois. Ainsi, 4,7 milliards d'euros ont été investis dans l'Hexagone au 3<sup>e</sup> trimestre 2020, soit une hausse de 7 % par rapport au trimestre précédent. Cette augmentation ne peut masquer la force du choc créé par la crise sanitaire, puisque ce sont un peu plus de 9 milliards d'euros qui avaient été investis au 3<sup>e</sup> trimestre 2019.

### Volumes investis en bureaux En Île-de-France



Source : Knight Frank

Les montants investis en France depuis le début de 2020 s'élèvent désormais à 16,2 milliards d'euros contre 22,1 milliards à la même époque l'an passé. La baisse est de 27 % mais doit être nuancée par le caractère exceptionnel de l'année 2019. Ainsi, la performance de 2020 correspond pour l'instant au niveau de 2018 à la même époque et est même supérieure de 19 % à la moyenne décennale.

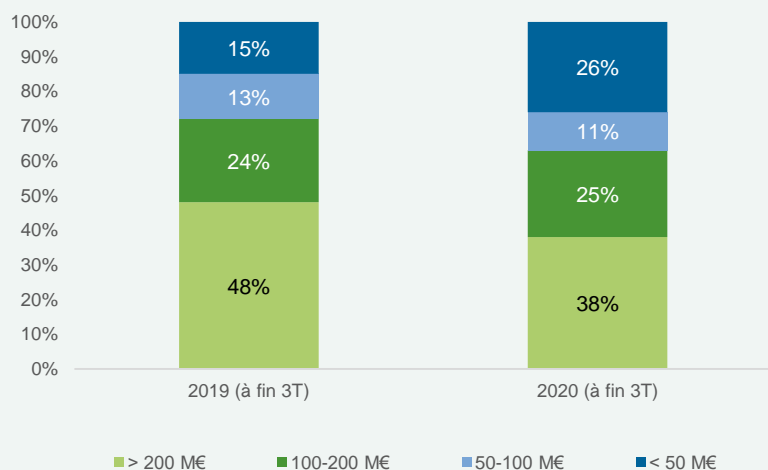
Les bureaux affichent la plus forte chute. Avec 11 milliards d'euros investis en France sur ce segment de marché depuis janvier, le recul est de 34 % sur un an. La baisse est plus marquée en région parisienne où 9,4 milliards d'euros ont été investis en bureaux depuis le début de 2020, soit une chute de 36 % sur un an contre un recul de 20 % en province. Toutefois, l'Île-de-France continue évidemment de concentrer la grande majorité des montants engagés en bureaux dans l'Hexagone (85 % contre 88 % à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre 2019).

## MOINS DE MÉGA-DEALS

En 2019, le marché des bureaux d'Île-de-France avait bénéficié d'un nombre élevé de très grandes opérations (« Le Lumière » à Paris, la tour « Majunga » à La Défense, « Crystal Park » à Neuilly, etc.). Depuis le début de 2020 les méga-deals jouent un rôle moins décisif, même si le nombre de transactions supérieures à 100 millions reste relativement important (32 en 2020, contre 38 à la même période en 2019 mais 33 lors des neuf premiers mois de 2018).

La baisse est bien plus forte s'agissant du nombre total d'opérations, toutes tailles confondues (143 contre 190 l'an passé), ou du nombre de transactions de taille intermédiaire, celles comprises entre 50 et 100 millions d'euros (15 contre 27 l'an passé et 26 à la même période en 2018).

### Répartition des volumes investis en bureaux par tranche de montant En Île-de-France



Source : Knight Frank

## NETTE DOMINATION DES FRANÇAIS

Les investisseurs français ont concentré la grande majorité des acquisitions de bureaux au 3<sup>e</sup> trimestre 2020. Comme nous le pressentions au début de l'épidémie de Covid-19, leur part ne cesse de croître, passant de 50 % de l'ensemble des volumes investis en bureaux dans Paris et sa région au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 à 58 % au 2<sup>e</sup> trimestre puis 60 % à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre. Cette hausse est notamment imputable aux SCPI et OPCI, qui concentrent 31 % des montants engagés depuis le début de l'année et sont derrière plusieurs grandes acquisitions des derniers mois. Notons que celles-ci ont principalement été réalisées auprès d'acteurs étrangers, à l'exemple de l'achat par PRIMONIAL REIM auprès de la banque NEUFLIZE du 3 avenue Hoche dans le 8<sup>e</sup> ou de la cession par HEMISPHERE à AMUNDI de « Tangram » à Malakoff.

Les investisseurs étrangers sont bien moins présents à l'acquisition. Ceux-ci représentent 45 % des sommes engagées sur des transactions de plus de 100 millions d'euros (contre 54 % à la même époque en 2019), et 40 % toutes tranches de montants confondues (contre 51 % il y a un an). Mais si le contexte actuel est moins favorable en raison du flou et des restrictions de déplacement liés à la crise sanitaire, certaines nationalités continuent néanmoins de se distinguer. C'est le cas des Allemands, à l'origine de plusieurs transactions significatives à Paris au 3<sup>e</sup> trimestre comme l'achat par DWS de « Toko » dans le 17<sup>e</sup> ou celui de l'immeuble « Sainte-Cécile » par DEKA dans le 9<sup>e</sup>. En revanche, les Américains et les Britanniques, qui avaient été très actifs en début d'année, ont bouclé un nombre bien plus réduit d'opérations depuis le confinement.

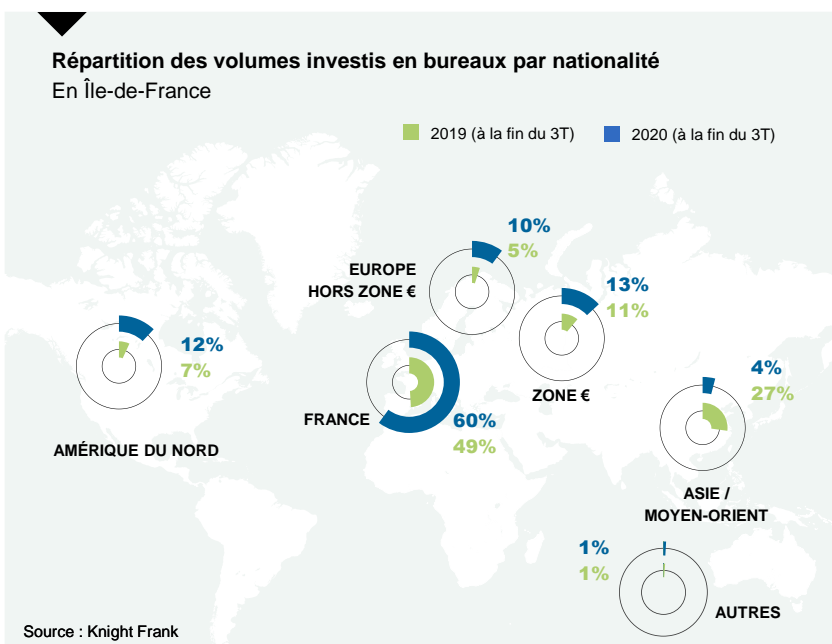
Ces investisseurs sont traditionnellement très présents sur les segments *core +* et *value-added*. Le resserrement des conditions de financement et la dégradation du marché locatif les incitent donc pour l'instant à l'attentisme, même s'ils boucleront quelques transactions significatives au 4<sup>e</sup> trimestre. Enfin, les Sud-Coréens restent les grands absents du marché d'Île-de-France, eux qui y avaient investi plus de 3,3 milliards d'euros sur l'ensemble de 2019 et signé plusieurs opérations emblématiques à Paris (« Le Lumière ») et à La Défense (tours « Majunga », « EQHO », etc.).

## UNE ANNÉE BLANCHE POUR LA DÉFENSE ?

Contrastant avec 2019, aucune transaction n'a été enregistrée depuis janvier dans le quartier d'affaires. 2020 pourrait même être une année blanche pour La Défense, ce qui serait alors une première. D'autres grands pôles tertiaires de l'Ouest affichent de fortes baisses sur un an, comme la Péri-Défense (- 31 %) ou Neuilly-Levallois (- 80 %).

En revanche, la Boucle Sud suscite un véritable engouement. Dans ce secteur aux fondamentaux solides et où l'offre future reste très réduite, les volumes investis atteignent 1,8 milliard d'euros contre moins de 300 millions il y a un an. Cinq grandes transactions y ont été bouclées en 2020 dont quatre au 3<sup>e</sup> trimestre (« Citylights 1 et 3 » à Boulogne acquis par ALLIANZ, immeubles 3, 4 et 5 de « M Campus » à Meudon cédés à PRIMONIAL REIM, etc.).

À Paris, près de 4,6 milliards d'euros ont été investis depuis janvier (dont 46 % dans le QCA). La baisse est de 26 % par rapport à l'an passé, qui avait vu la finalisation de deux opérations géantes de plus d'un milliard d'euros (« Le Lumière » dans le 12<sup>e</sup> et le portefeuille « Texas »). Toutefois, le nombre de transactions supérieures à 100 millions d'euros est en hausse (16, contre 11 à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre 2019). Enfin, les marchés de 1<sup>ère</sup> Couronne affichent également une nette baisse d'activité, même si les actifs *core*, bien loués et disposant d'une très bonne accessibilité, suscitent toujours l'intérêt des investisseurs.





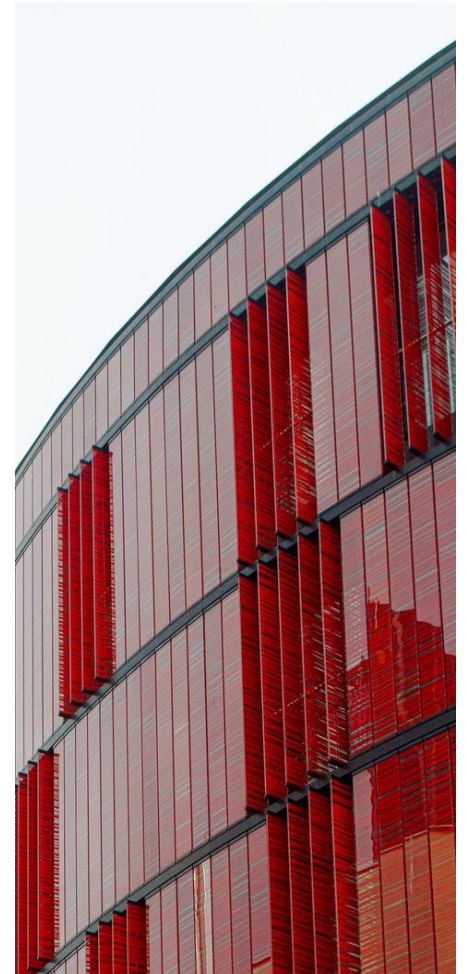
**TOUT POUR LE CORE ?**

Les biens *core* représentent la majorité des biens cédés depuis le début de 2020, ce qui ne surprend guère compte-tenu du contexte actuel. Les interrogations liées à la crise sanitaire (choc économique, mesures de distanciation, essor du télétravail, etc.) alimentent en effet la prudence des investisseurs. Ayant d'importantes liquidités à placer, ces derniers sont néanmoins plus sélectifs que véritablement attentistes. Ils privilégient donc les immeubles de qualité, sécurisés par des baux longs et occupés par des locataires solides, à l'exemple, au 3<sup>e</sup> trimestre, de la cession à LA FRANÇAISE de 22 000 m<sup>2</sup> loués à SAFRAN à Malakoff, ou de l'achat par la CNP d'« Antarès » à Boulogne.

Néanmoins, les cessions des derniers mois ne concernent pas uniquement des biens *core*. Ces derniers voient même leur part diminuer d'un trimestre à l'autre (de 68 à 60 %) du fait de la finalisation de quelques grandes cessions d'actifs vacants, partiellement vacants ou disposant de baux d'une durée limitée (cession à BNP PARIBAS REIM d'Austerlitz 2 dans le 13<sup>e</sup>, etc.).

De telles opérations illustrent la confiance des investisseurs, pour autant que les biens à acquérir se situent dans des secteurs tertiaires établis, ou bien dans des zones où l'offre à venir reste assez contenue pour éviter une trop forte correction des valeurs locatives. Le contexte est bien sûr plus difficile pour les actifs vides de secteurs moins liquides, moins bien reliés aux transports en commun et où sont attendues d'importantes livraisons de projets neufs-restructurés.

Cette segmentation de marché se traduit par de plus grands écarts de taux de rendement, alors que la tendance était au resserrement avant le déclenchement de la crise sanitaire. De fait, la correction haussière s'accroît pour les actifs « à risque », tandis que les décotes restent pour l'instant assez limitées pour les biens *core* et *core +*. La polarisation de la demande des investisseurs sur les actifs considérés les plus sûrs se traduit même par une pression baissière dans plusieurs pôles tertiaires, comme la Boucle Sud où les taux sont désormais compris entre 3,25 % et 3,50 % à Boulogne-Billancourt (- 25 à - 50 points de base en un an).



**Fourchette des taux de rendement prime bureaux**

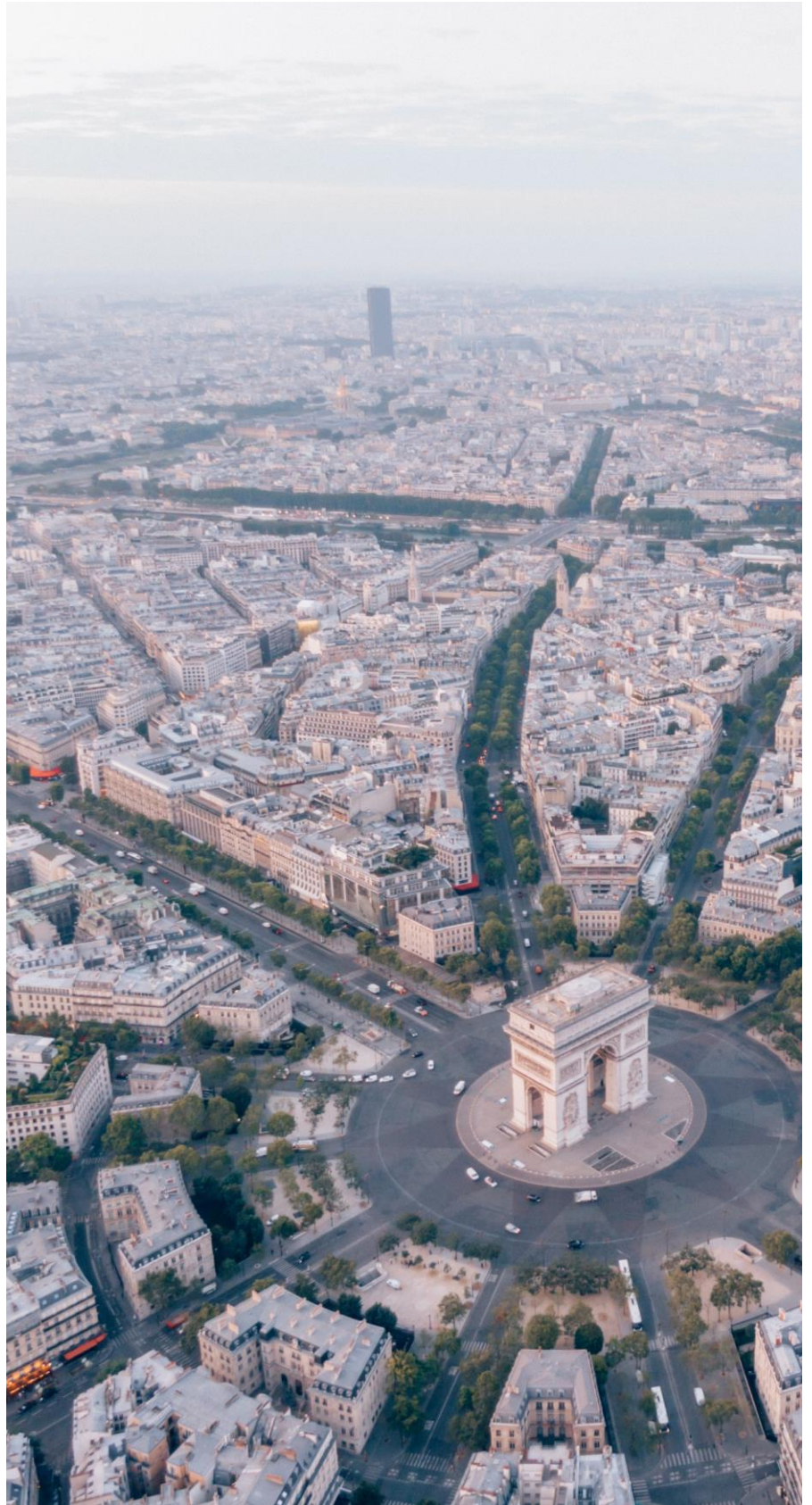
En Île-de-France à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre 2020



Source : Knight Frank

Les montants engagés depuis le 1<sup>er</sup> janvier et les opérations en cours de finalisation permettent de tabler sur un volume d'investissement en bureaux probablement supérieur à 15 milliards sur l'ensemble de l'année 2020 en Île-de-France. Ce résultat représenterait une chute de plus de 30 % par rapport à la performance historique de 2019, mais une hausse de 10 % environ par rapport à la moyenne décennale.

Certes, l'incertitude reste élevée, alimentée par la recrudescence récente du nombre de contaminations. Pourtant, rien ne laisse véritablement craindre un arrêt du marché. Le maintien de taux directeurs bas et l'abondance des liquidités à placer contribuent pour l'instant à contenir l'impact de l'épidémie, malgré le resserrement des conditions de financement et la dégradation des marchés locatifs. En outre, les taux élevés de recouvrement des loyers de bureaux (généralement compris entre 85 et 100 %), le retour des salariés sur leur lieu de travail, plus important en France que dans d'autres pays, ou encore les efforts accomplis pour améliorer la valeur d'usage des bâtiments sont autant d'éléments propres à rassurer les investisseurs.



## Publications récentes



12 Dynamics of the post-COVID-19 workplace



Le marché immobilier des commerces  
septembre 2020



Zoom sur le secteur de l'audit  
Étude Utilisateurs



Zoom sur les cabinets d'avocats  
Étude Utilisateurs

## Contacts

### Vincent Bollaert

CEO France

+33 1 43 16 88 90

[vincent.bollaert@fr.knightfrank.com](mailto:vincent.bollaert@fr.knightfrank.com)

### Matthieu Garreud

Co-Head of Capital Markets

+33 1 43 16 65 22

[matthieu.garreud@fr.knightfrank.com](mailto:matthieu.garreud@fr.knightfrank.com)

### Antoine Grignon

Co-Head of Capital Markets

+33 1 43 16 88 70

[antoine.grignon@fr.knightfrank.com](mailto:antoine.grignon@fr.knightfrank.com)

### David Bourla

Chief Economist & Head of Research

+33 1 43 16 55 75

[david.bourla@fr.knightfrank.com](mailto:david.bourla@fr.knightfrank.com)

## Études disponibles sur [knightfrank.com/research](https://knightfrank.com/research)



© Knight Frank SNC 2020

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.com)

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.