Communiqué de presse

Février 2017

Une année de records

Les marchés immobiliers d'entreprise en Ile-de-France
Bilan 2016 - Perspectives 2017

Des investisseurs particulièrement actifs ; un nombre record d'opérations sur des immeubles de bureaux de plus de 20 000 m² ; une remarquable résilience des commerces physiques, malgré le terrorisme et le numérique : 2016 restera une année faste pour l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France. Les perspectives pour 2017 s'inscrivent dans le droit fil de l'année qui vient de s'écouler.

Le marché locatif de bureaux : les très grands utilisateurs ont tiré le marché

Près d'une quinzaine de grandes entreprises ou de services publics ont déménagé leurs sièges dans Paris en 2016. Souvent, il s'agissait de quitter des lieux occupés depuis plus de vingt ans. Devenus inadaptés à la transition énergétique et à la révolution numérique, les immeubles anciens ont été délaissés pour de nouveaux ensembles parfois implantés dans des endroits jusque-là peu recherchés : la partie nord de la grande couronne, les XVIIIème, XIXème et XXème arrondissements. Ce phénomène de migrations a fait décoller le segment des très grands utilisateurs (ceux qui louent des superficies supérieures à 20 000 m²). Il a bondi de 62%. Sa contribution à l'activité générale n'a pas compté pour rien dans l'évolution générale du marché qui affiche une progression de 13%, avec une demande placée de 2,45 millions de m². C'est une très belle performance. Le segment des superficies de 5 000 à 20 000 m² n'a pas été en reste. Certes, sa progression de 19% paraîtrait presque modeste, par comparaison. Il n'en est rien, et surtout, elle conforte la tendance constatée en 2015, quand ce segment avait tiré le marché.

La pénurie d'offres est proche : Le retour des entreprises sur le cœur de l'agglomération parisienne s'est confirmé, pour le plus grand bénéfice du Quartier central des affaires (QCA), des autres marchés de Paris intra-muros et de La Défense. Preuve de l'intensité de la demande, mais aussi de la raréfaction de l'offre, le taux de vacance a nettement régressé, tombant à 6,6% en moyenne régionale à la fin de l'année 2016. La pénurie d'offres est désormais palpable dans Paris intra-muros. Les immeubles de Grade A (constitués des surfaces neuves ou restructurées livrées depuis moins de cinq ans), ne représentaient plus que 15% des disponibilités offertes aux entreprises en Ile-de-France à la fin de l'année dernière. C'est beaucoup trop peu pour répondre à la demande des entreprises : cette qualité d'actifs a représenté 72% des surfaces placées au travers des transactions de plus de 5 000m² en 2016.

Loyers, stabilité dominante : Conséquence du hiatus entre la demande forte et l'offre qui s'assèche, des tensions haussières se sont dessinées sur les loyers des immeubles haut de gamme du QCA mais aussi du reste de Paris intra-muros. La hausse était certes modeste. Seulement, c'était la première depuis 2013.

Perspectives 2017 : une demande toujours forte. Les besoins des entreprises en bureaux devraient rester importants cette année. Des annonces faites en 2016, par Groupama et Vinci pour leurs nouveaux sièges, augurent bien de la tendance de cette année pour le marché locatif. Maintenant, c'est davantage sur la capacité de ce dernier à y répondre que se portent les interrogations.

Le marché de l'investissement : un record historique a été frôlé

Avec 19,5 milliards d'euros attirés en Ile-de-France l'an dernier, l'activité investissements est restée sur ses lignes de crête. En progression de 3% sur un an, elle enregistre le deuxième meilleur résultat jamais observé. Il s'en est fallu de peu pour que le record absolu soit battu. Deuxième fait marquant de l'année qui vient de s'écouler, du côté acquéreurs, les Français sont plus que jamais maîtres chez eux. Ils ont contrôlé 68% des fonds investis en région parisienne. A l'inverse, les investisseurs internationaux ont été vendeurs nets. Ils ont multiplié les arbitrages, actant des plus-values souvent considérables. Ils ont ainsi permis au marché d'éviter le risque d'assèchement.

Le commerce, cible #2 derrière les bureaux : La demande a essentiellement porté sur les immeubles de bureaux, mais on l'a vu, la pénurie guette en la matière. Pour pallier le manque d'actifs cessibles et diversifier leur exposition en conservant un bon niveau de sécurité, les investisseurs s'ouvrent plus que jamais vers les commerces, avec un grand appétit pour les actifs mixtes, bureaux et boutiques en rez-de-chaussée dans des belles rues commerçantes. La concentration des ambitions sur l'hyper centre du QCA participe de l'augmentation des prix par m², les loyers continuant eux aussi une progression qui n'est certes pas de la même ampleur. Les rendements locatifs connaissent donc une compression, pouvant parfois descendre en dessous de 3%.

Perspectives 2017 : **l'instabilité ambiante plaide pour la pierre**. Pour l'instant, la concurrence des rendements obligataires n'est pas d'actualité, mais cet aspect devra être surveillé en 2017. Les actions peuvent aussi connaître un retour en grâce. Sauf si l'instabilité ambiante s'installe dans la durée. Auquel cas, la dimension tangible de la pierre plaidera en faveur de cette dernière, et particulièrement à Paris où la demande des entreprises se révèle si forte. Le contexte politico-économique devrait aussi participer à cet attrait pour l'immobilier, de la part des investisseurs étrangers et des collecteurs d'épargnes français.

Les commerces restent attractifs

L'impact des attentats de 2015 a été fort sur le tourisme. Les Japonais notamment hésitent à venir. Or cette clientèle internationale contribue parfois au tiers, voire à la moitié du chiffre d'affaires de certains magasins parisiens. Les enseignes ne se sont pas pour autant détournées du marché de la capitale. Simplement, elles se montrent ultra sélectives. Leur demande s'est clairement recentrée sur les emplacements dits « numéro un » (Champs Elysées, avenue Montaigne, Triangle d'or, Le Marais). Certaines adresses traditionnelles ont été plus impactées que d'autres par les renforcements de contrôles de sécurité. C'est le cas notamment des artères dominées par l'activité des grands magasins.

La montée en puissance des ouvertures dominicales Les accords d'entreprises se multiplient. L'ouverture dominicale et l'élargissement de l'amplitude horaire des magasins entrent progressivement dans les mœurs, préfigurant un environnement favorable au commerce qui ne subit pas autant qu'on aurait pu le craindre l'essor de la vente en ligne.

Accalmie sur les loyers : si quelques loyers record ont été enregistrés aux meilleures adresses, notamment sur les Champs-Elysées, l'année 2016 s'est surtout caractérisée par une accalmie sur les valeurs locatives. Prime est donnée aux emplacements numéro un. Mais ensuite, sur les emplacements un bis et secondaires, la tendance est à la baisse.

Communiqué de presse

Perspectives 2017 : l'année s'ouvre sur des perspectives plutôt favorables en termes d'environnement économique et de confiance des ménages, augurant bien de la consommation domestique. La grande inconnue reste le moment du retour de la clientèle touristique.

Contact Presse Knight Frank :
Galivel& Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères 01 41 05 02 02
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com

Knight Frank en bref

Fondé il y a plus de 120 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise en tant que conseil international en immobilier grâce à ses 14 000 collaborateurs intervenant depuis 411 bureaux dans 59 pays. Sa branche française, créée il y plus de 40 ans, intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise, principalement celui des bureaux, mais aussi ceux des commerces, des bâtiments industriels ou logistiques. Elle s'adresse à deux clientèles distinctes : les propriétaires investisseurs et les entreprises utilisatrices. Avec ses 80 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 6 lignes de métier : Bureaux, Commerce, Capital Markets, Property Management, Knight Frank Valuation et L'Atelier Knight Frank (conseil en aménagement d'espaces).
www.knightfrank.fr
www.bureauxkf.fr