

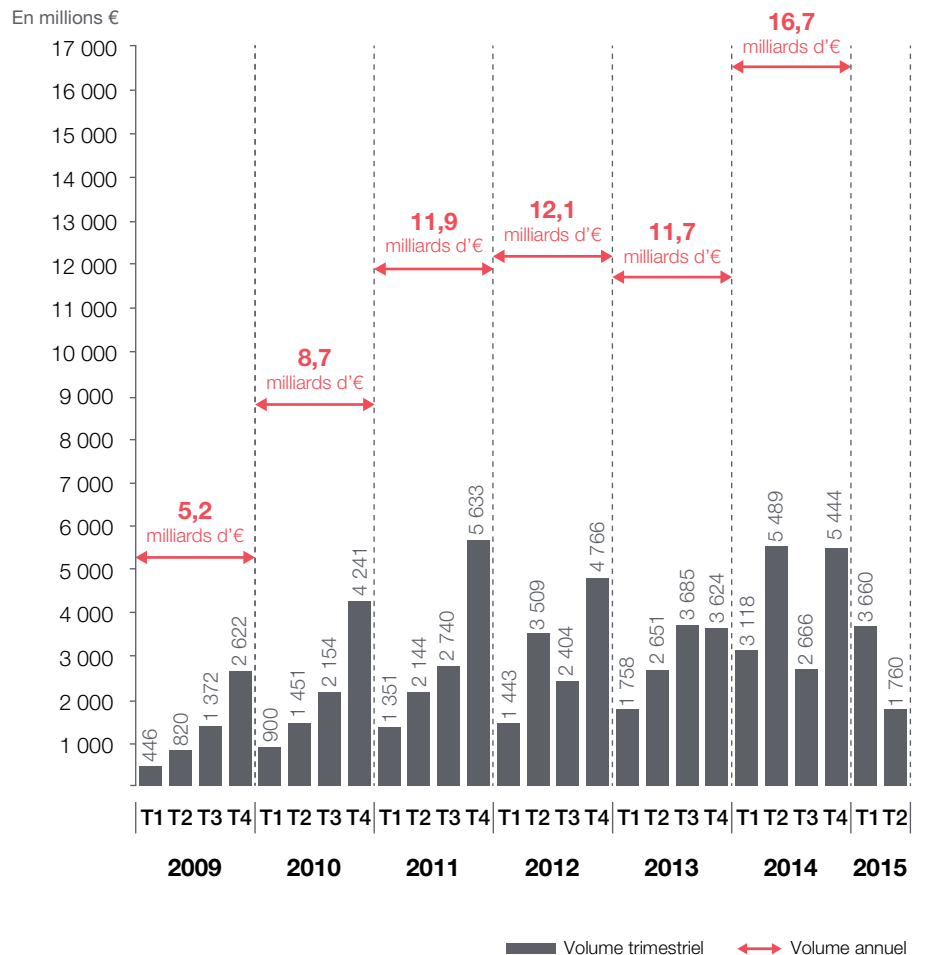
## Volumes investis

**5,4 milliards d'€**

sur le 1<sup>er</sup> semestre 2015

(Source : Knight Frank)

- ♦ -37% : le volume investi en immobilier d'entreprise sur la région parisienne a fortement régressé par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014
- ♦ Ce résultat est avant tout lié à l'absence de très grandes transactions (plus de 500 millions d'€), qui avaient gonflé les volumes placés l'année dernière
- ♦ La contreperformance globale du 1<sup>er</sup> semestre ne gâche donc pas l'optimisme qui prévaut sur le marché : sur les transactions de moins de 500 millions d'€, les volumes investis sont d'ailleurs en légère progression par rapport à 2014
- ♦ Le marché de l'investissement s'est donc redéployé sur davantage de transactions mais d'un montant unitaire inférieur
- ♦ Ce phénomène traduit la confiance des investisseurs pour la place parisienne, ceux-ci acceptant une forte compression des taux sur les actifs Prime et s'intéressant désormais à des profils d'actifs moins sécurisés
- ♦ Les prochains mois devraient voir un redémarrage du segment des grandes/très grandes transactions, ce qui devrait dynamiser les résultats en fin d'année



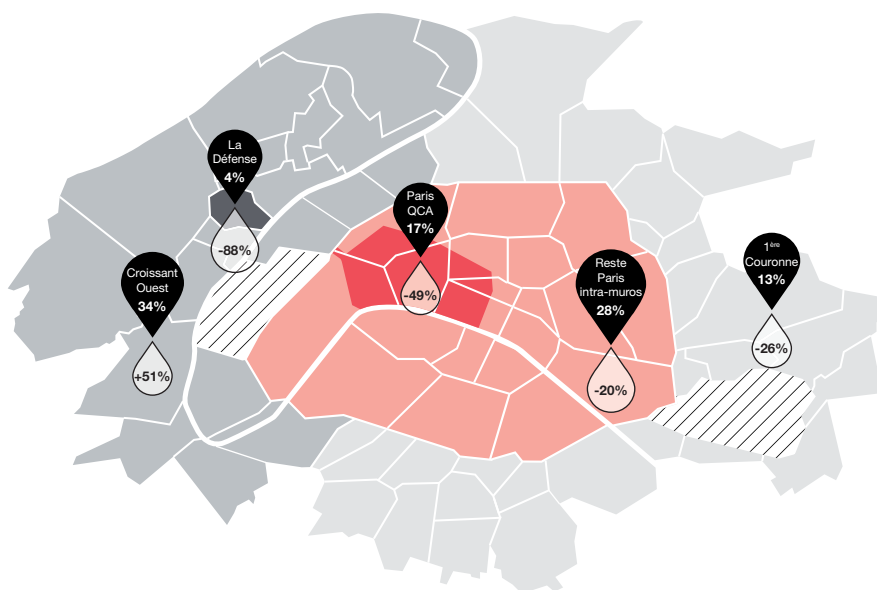
## Géographie des volumes investis

### Sur-performance du Croissant Ouest

(Source : Knight Frank)

● Part en % dans les volumes investis en Île-de-France en 2015

○ Evolution en % des volumes investis en 2015 par rapport à 2014



Volume investi en 2015 par secteur (en millions d'euros)

Paris QCA	Reste Paris intra-muros	La Défense	Croissant Ouest	1 <sup>ère</sup> Couronne	Autre	Total Ile-de-France
907	1 496	190	1 827	700	303	5 423

## Exemples de transactions

(Source : Knight Frank)

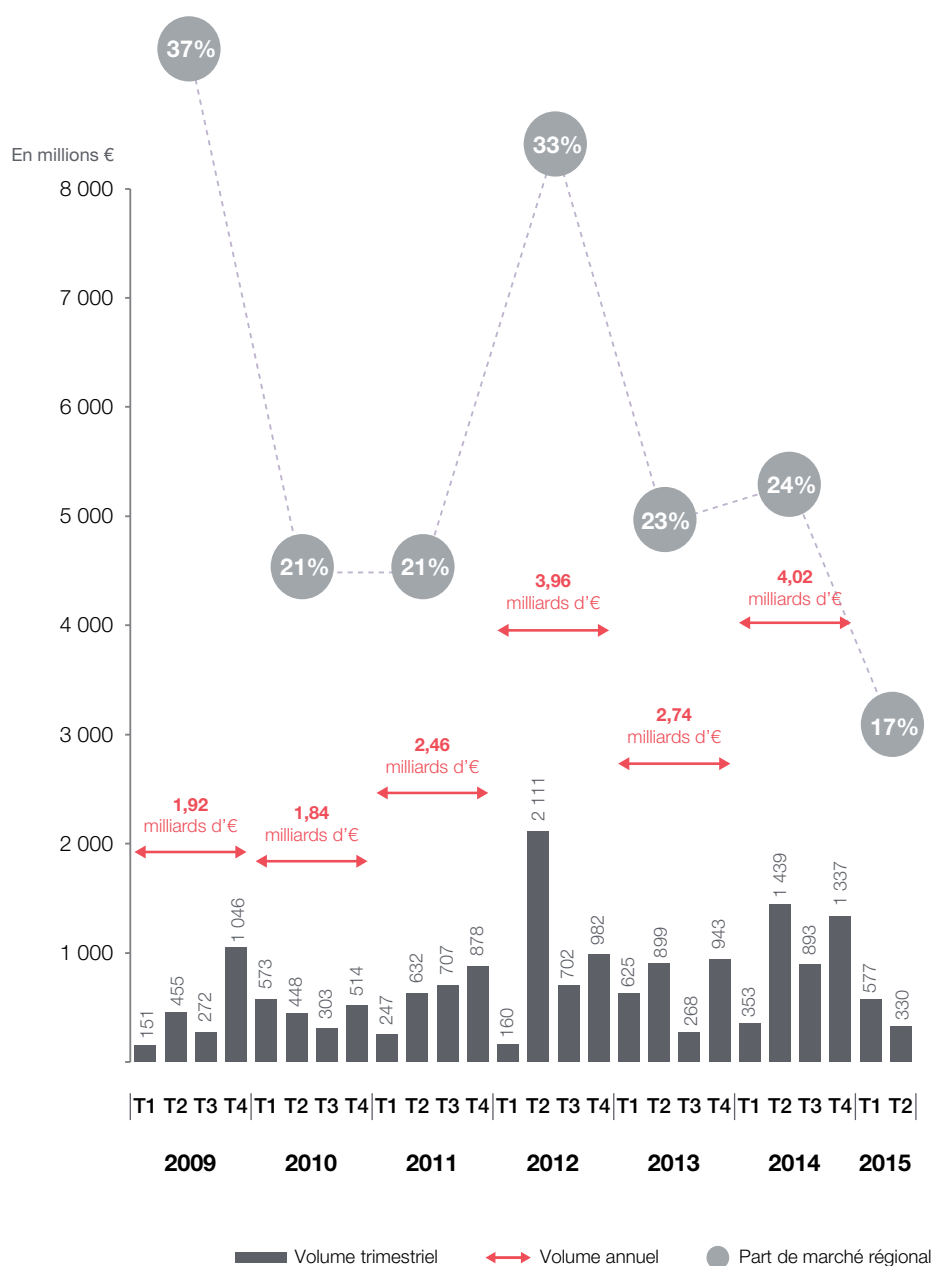
Date	Adresse	Secteur géographique	Surface	Prix	Taux de rendement	Acheteur	Vendeur
Juin 2015	Colisée 3 & 4	1 <sup>ère</sup> Couronne	24 300 m <sup>2</sup>	159 M €	NC	Amundi	Blackstone
Juin 2015	9 Percier	Paris QCA	6 000 m <sup>2</sup>	68 M €	NC	SFL	Eurosic
Avril 2015	Tours Pascal	La Défense	63 500 m <sup>2</sup>	190 M €	NC	Goldman Sachs/ Altafund	Morgan Stanley
Mars 2015	Le Cotentin	Reste Paris intra-muros	16 800 m <sup>2</sup>	138 M €	5,35%	Primonial	ACMN Vie
Fév. 2015	23/25 Marignan	Paris QCA	12 500 m <sup>2</sup>	215 M €	4,00%	CNP Assurances	Invesco
Fév. 2015	Le Ponant	Reste Paris intra-muros	8 000 m <sup>2</sup>	90 M €	4,50%	HSBC Reim	AG2R La Mondiale
Janv. 2015	Ecowest	Croissant Ouest	58 000 m <sup>2</sup>	477 M €	NC	Adia	BNP Paribas
Janv. 2015	City 2	Croissant Ouest	28 500 m <sup>2</sup>	188 M €	NC	Gecina	BNP Paribas
Janv. 2015	Le Prisme	1 <sup>ère</sup> Couronne	14 500 m <sup>2</sup>	85 M €	5,75%	Aviva Investors	DeAwm

## Focus QCA

**-49%** au 1<sup>er</sup> semestre  
2015 par rapport à 2014

(Source : Knight Frank)

- ♦ La baisse des volumes investis sur le QCA est nettement plus forte que celle observée à l'échelle de l'ensemble de la région (-49% contre -37%)
- ♦ La part relative du QCA dans le marché régional régresse ainsi nettement, tombant à 17%, soit un étiage inégalé depuis longtemps
- ♦ Ces mauvais résultats ne sont pas le signe d'un « désamour » des investisseurs pour le QCA. Ils ne sont que la traduction d'un manque criant d'offre en matière d'actifs cessibles
- ♦ Le QCA « paie » ainsi ses très belles performances des dernières années : elles ont entraîné une extinction des opportunités transactionnelles
- ♦ Le QCA fait ainsi la démonstration d'une de ses caractéristiques : il est un marché malthusien, pénalisé par son hyper-spécialisation sur les actifs Core



## Répartition par types d'actifs

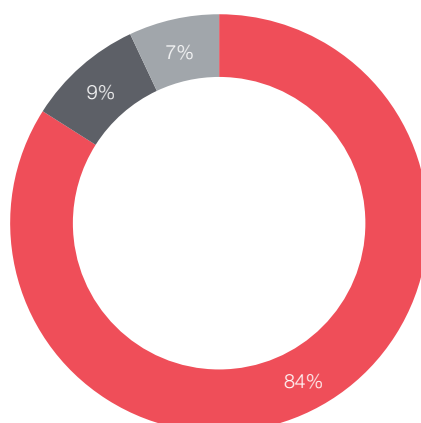
### Ultra spécialisation

maintenue sur les actifs de bureaux

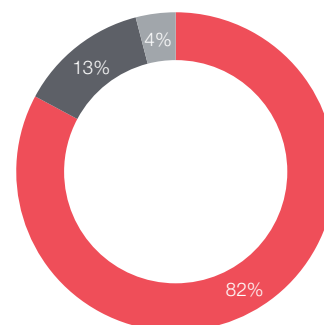
(Source : Knight Frank)

- Bureaux
- Commerces
- Autres actifs

1<sup>er</sup> semestre 2015



Année 2014



## Répartition par profils de risque

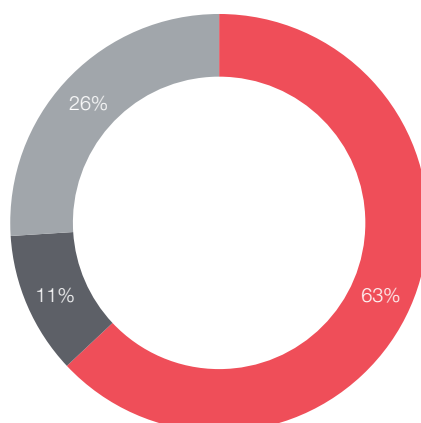
### Retour en force

des actifs Value Added

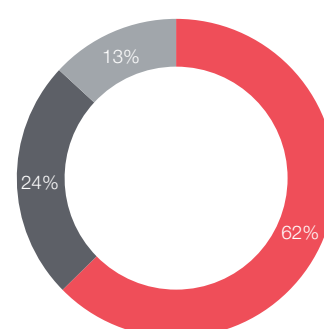
(Source : Knight Frank)

- Core
- Core Plus
- Autres

1<sup>er</sup> semestre 2015



Année 2014



## Répartition par montants

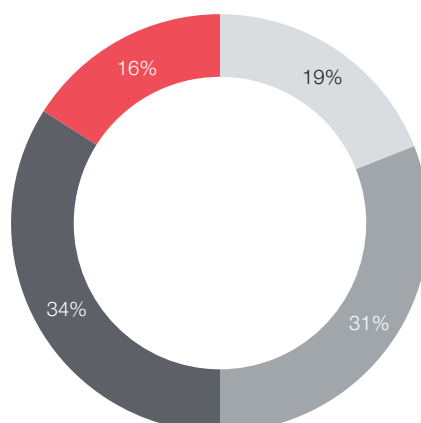
### Réouverture du jeu

sur les petites et moyennes transactions

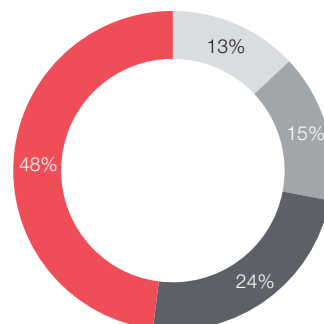
(Source : Knight Frank)

- Moins de 50 millions d'€
- 50 à 100 millions d'€
- 100 à 200 millions d'€
- Plus de 200 millions d'€

1<sup>er</sup> semestre 2015



Année 2014



## Répartition par nationalité des acquéreurs

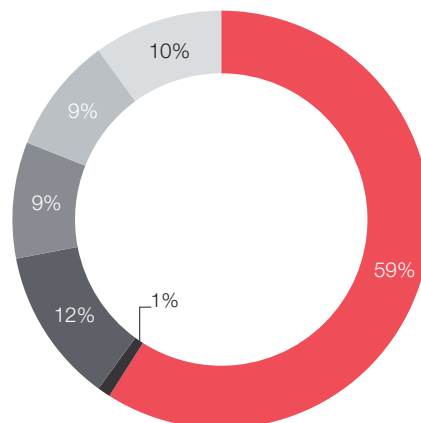
### Redistribution des cartes

entre investisseurs internationaux

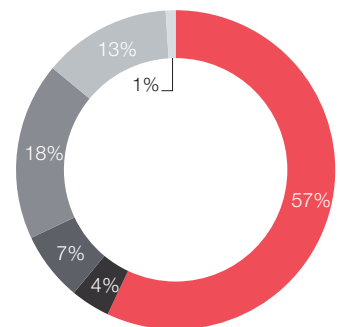
(Source : Knight Frank)

- France
- Zone €
- Europe hors zone €
- Amérique du Nord
- Asie/Moyen-Orient
- Autres

1<sup>er</sup> semestre 2015



Année 2014



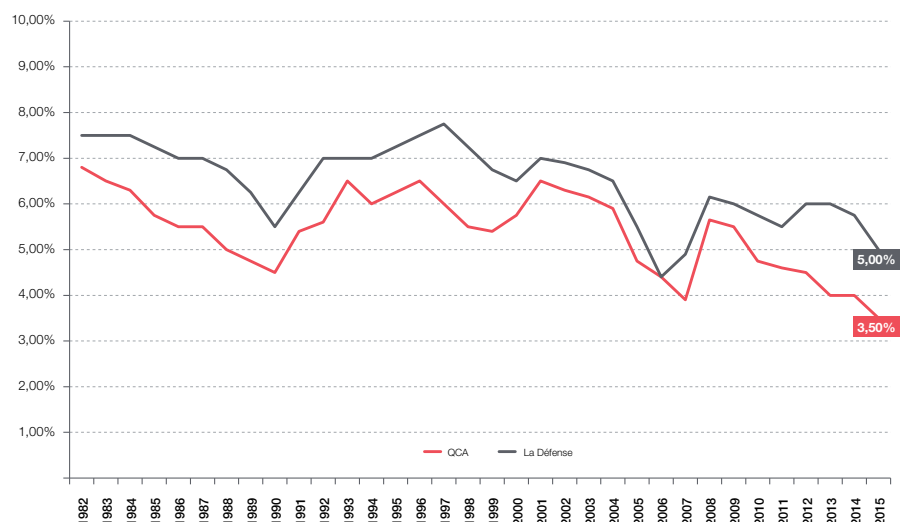
## Taux de rendement Prime

### Baisse drastique

des taux sur les actifs Prime

(Source : Knight Frank)

- ◆ La compression des taux Prime, qui s'était longtemps limitée au QCA et avait connu une pause en 2014, est repartie de plus belle en 2015
- ◆ Avec une fourchette désormais comprise entre 3,50 et 3,75% sur le QCA, les taux Prime sont désormais à leur seuil historique, comme en 2007
- ◆ Une différence de taille prévaut toutefois par rapport à 2007 : le spread avec les rendements obligataires continue d'afficher un net avantage pour les actifs immobiliers (+2,66% contre -0,45%)
- ◆ Les écarts de taux Prime entre le QCA et d'autres marchés, restent importants bien que la baisse se généralise désormais à l'ensemble de la région parisienne
- ◆ L'écart de taux entre le Core, le Core Plus et les autres classes d'actifs a tendance à s'accroître au sein de chaque secteur géographique, ce qui contribue au regain d'intérêt des investisseurs pour le Value Added

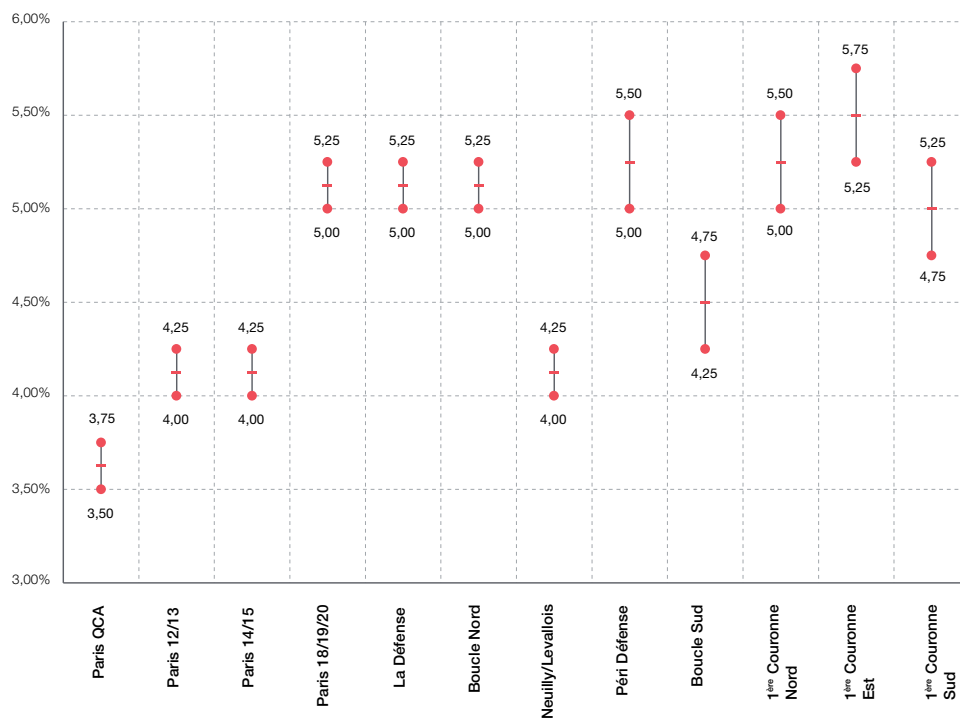


## Taux de rendement Prime

### Compression généralisée

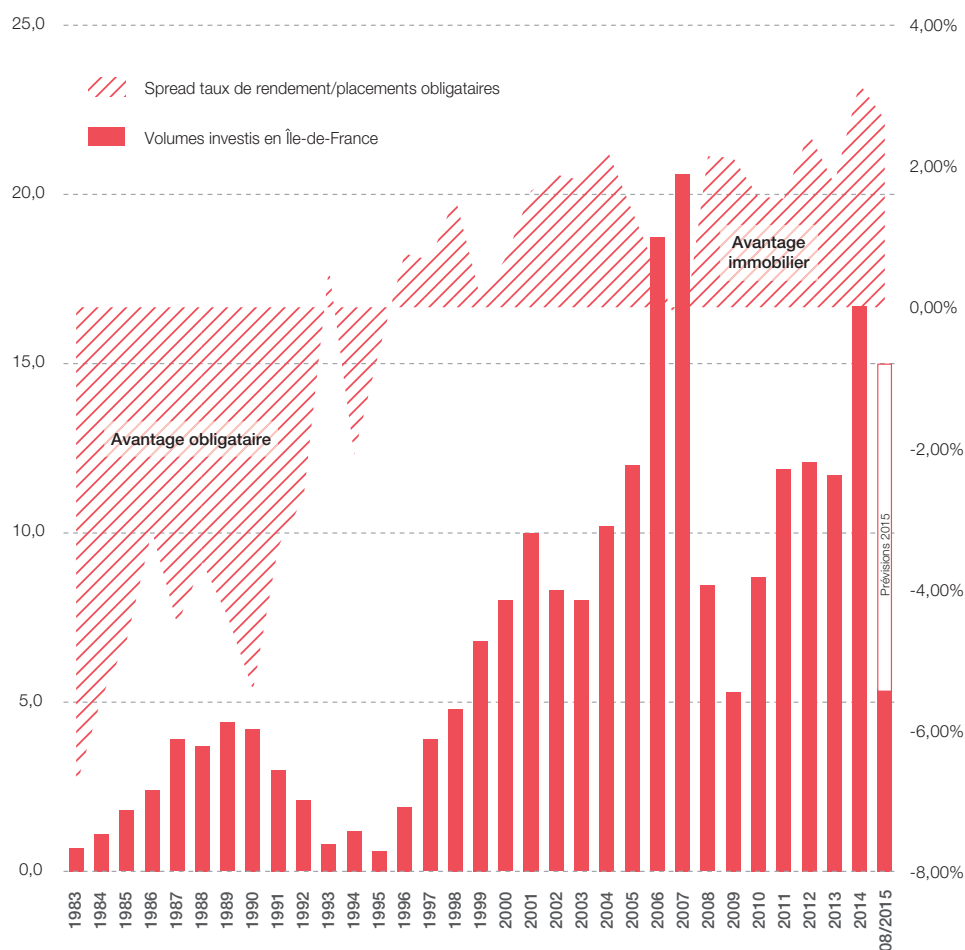
au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015

(Source : Knight Frank)



## Evolution comparée taux Prime/rendements obligataires

(Source : Knight Frank)



# RESEARCH

## Contacts au sujet des analyses de marché

### Cyril Robert

Etudes & Recherche  
+33 (0)1 43 16 55 96  
cyril.robert@fr.knightfrank.com

### Nadège Pieczynski

Analyste  
+33 (0)1 43 16 88 84  
nadege.pieczynski@fr.knightfrank.com

## Contacts commerciaux

### Philippe Perello

CEO Paris Office  
Partner Knight Frank LLP  
+33 (0)1 43 16 88 86  
philippe.perello@fr.knightfrank.com

### Aymeric Sevestre

Bureaux  
+33 (0)1 43 16 88 92  
aymeric.sevestre@fr.knightfrank.com

### Laurence Karsenti

Commerce  
+33 (0)1 43 16 88 77  
laurence.karsenti@fr.knightfrank.com

### Guyène Brossart

Gestion Locative  
+33 (0)1 43 16 88 91  
guylene.brossart@fr.knightfrank.com

### Aron Shadbolt

Knight Frank Valuation  
+33 (0)1 43 16 88 96  
aron.shadbolt@fr.knightfrank.com

### Arnaud Cosny

L'Atelier Knight Frank  
+33 (0)1 43 16 56 00  
arnaud.cosny@fr.knightfrank.com

Le département Etudes & 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**

## © Knight Frank SNC 2015

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.

## Amérique

Caraiïbes  
Etats-Unis

## Europe

Allemagne  
Autriche  
Belgique  
Espagne  
France  
Irlande  
Italie  
Monaco  
Pays-Bas  
Pologne  
Portugal  
République Tchèque  
Roumanie  
Royaume-Uni  
Russie  
Suisse

## Afrique

Afrique du Sud  
Botswana  
Kenya  
Malawi  
Nigéria  
Ouganda  
Tanzanie  
Zambie  
Zimbabwe

## Asie Pacifique

Australie  
Cambodge  
Chine  
Corée du Sud  
Hong-Kong  
Inde  
Indonésie  
Japon  
Malaisie  
Nouvelle-Zélande  
Singapour  
Taiwan  
Thaïlande  
Viêtnam

## Moyen-Orient

Bahreïn  
Emirats Arabes Unis  
Qatar

