

# Communiqué de presse

Janvier 2015

## Premier bilan du marché immobilier d'entreprise en Ile-de-France

### « *Un marché évolutif mais contrasté, soutenu par les investisseurs* »

En avant-première, Knight Frank France dresse un état des marchés locatifs et d'investissement en immobilier d'entreprise en Ile-de-France au cours de l'année écoulée. L'analyse complète de ces tendances et résultats sera développée par Knight Frank à l'occasion de la parution de Paris Vision 2016, au début du mois de février.

### Le marché locatif en Ile-de-France

Avec 2, 088 millions de m<sup>2</sup> placés en 2015, l'activité transactionnelle est en très léger recul (-1%) par rapport à 2014. C'est un résultat plutôt rassurant après le mauvais premier semestre 2015.

Au-delà de volumes globaux stables, le marché a connu des évolutions profondes :

> D'un côté, une chute très marquée de l'activité des très grands utilisateurs (+ de 20.000m<sup>2</sup>), qui avaient été un des principaux moteurs de 2014. Leur part dans l'activité transactionnelle totale passe ainsi de 20% à 12%

> De l'autre, un très fort dynamisme des utilisateurs de petites et moyennes surfaces (- de 5.000m<sup>2</sup>) : les volumes placés en surfaces inférieures à 1.000m<sup>2</sup> progressent de 9% en 2015 et ceux placés en surfaces comprises entre 1.000 et 5.000m<sup>2</sup> font un bond de 12%

> Le segment des grandes transactions « classiques » (de 5.000 à 20.000m<sup>2</sup>) termine l'année 2015 sur un volume stable (+1%), grâce à une reprise de l'activité sur ce segment au 2<sup>ème</sup> semestre

**Offre insatisfaisante, mais demande plus diversifiée.** Comment expliquer de tels contrastes ? Concernant les très grands utilisateurs, parmi les éléments de réponse, il faut chercher du côté de la qualité de l'offre, globalement insatisfaisante et peu encline à acter des décisions immobilières. Pour les utilisateurs de petites et moyennes surfaces, l'obligation était sans doute plus forte, après plusieurs années de retrait sur le marché locatif.

Même si les volumes placés en 2015 restent légèrement en dessous de la moyenne décennale (2,3 millions de m<sup>2</sup>), il convient de souligner un élément très rassurant et porteur d'espoir : le marché locatif a fonctionné sur un nombre de transactions beaucoup plus élevé qu'en 2014, ce qui témoigne de sa richesse et de sa solidité.

**Localisation : QCA toujours en tête.** Du point de vue géographique, l'année 2015 a été celle des marchés « centraux », à commencer par la très bonne tenue du Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris (+12%) et celle du reste de Paris intra-muros (+16%). Au total, Paris concentre 43% de l'activité régionale de 2015, soit nettement plus que les 35% observés en moyenne sur les 10 dernières années.

# Communiqué de presse

> Autre belle performance, celle du Croissant Ouest (+7%), tiré par l'attractivité de la Boucle Sud (Issy et Boulogne essentiellement) et de Péri-Défense (Rueil et Nanterre). Ces marchés, dédiés aux grands et très grands utilisateurs, ont évité les effets des médiocres résultats enregistrés sur ces segments. Si le nombre de très grandes transactions a chuté au niveau régional (7, contre 13 en 2014), le Croissant Ouest en a attiré 4

> En revanche, La Défense affiche un fort recul (-38%) mais celui-ci doit être relativisé : les résultats 2014 y avaient été très bons et il était difficile d'espérer les égaler en 2015. Le principal « perdant » est la Première Couronne, qui a eu du mal à maintenir son attractivité face aux efforts de prix consentis par les propriétaires sur les marchés du Croissant Ouest et de Paris, et qui a été pleinement impactée par la baisse de l'activité issue des grands et très grands utilisateurs.

**Offre disponible : contraste géographique...** L'année 2015 se clôt sur un taux de vacance de 7,3% à l'échelle régionale. C'est un retour au niveau observé fin 2014 : la hausse au cours du premier semestre a donc été effacée. De très grandes disparités existent au sein de l'Île-de-France.

> A l'intérieur du boulevard Périphérique, le taux de vacance est inférieur à la moyenne : on y frise une situation de sous offre, pénalisante pour l'activité transactionnelle. C'est le cas sur Paris 5/6/7<sup>ème</sup>, où le taux de vacance est de 2,8%. Le QCA est à 4,8% et le reste de Paris intra-muros à 4,4%

> A l'inverse, le Croissant Ouest et La Défense affichent toujours, en dépit d'une décline significative en 2015, des taux de vacance très supérieurs, avec respectivement 11,8% et 11,1%

**...et insuffisance des produits de qualité.** L'offre de Grade A (neuve ou restructurée) ne représente que 18% des volumes disponibles en Île-de-France. Là encore, de fortes disparités existent entre un marché tel que le QCA (12% des surfaces disponibles relèvent du Grade A) et celui de La Défense (34%).

Il y a un manque criant de surfaces de Grade A au vu de l'appétit qu'elles suscitent chez les utilisateurs : en 2015, les surfaces de Grade A ont représenté 34% de la demande placée totale (et 76% de la demande placée au travers de transactions de plus de 5.000m<sup>2</sup>).

**Valeurs locatives : contrastées, elles-aussi.** Les loyers font le grand écart : le tout petit segment des immeubles « premium » (qui cumule les qualités techniques et d'adresse) connaît des tensions haussières, tandis que la valeur de commercialisation de la plupart des surfaces plus classiques reste challengée.

## Le marché de l'investissement en Île-de-France

L'année 2015 se termine sur un volume d'investissement de 15,48 milliards d'euros en région parisienne. C'est 7% de moins qu'en 2014, une année excellente. Le marché a été pénalisé par le manque d'actifs proposés à la vente. De nombreux investisseurs n'ont pas trouvé à placer leur argent en région parisienne sur le compartiment immobilier d'entreprises.

> Ce manque est particulièrement criant sur un marché tel que le QCA, où le volume d'investissement baisse drastiquement (-32%)

# Communiqué de presse

> Les investisseurs se sont reportés sur le Croissant Ouest (+116%) et La Défense (+24%), sur lesquels certains arbitrages ont pu se débloquer en 2015. Ces marchés offrent en outre l'avantage de disposer de très grands actifs, ce qui facilite le positionnement d'un investisseur.

**Bureaux en tête.** Les actifs de bureaux sont ultra-dominants, puisqu'ils concentrent 92% des volumes investis. La part des actifs de commerce retombe à 7%, là aussi en raison d'un manque d'opportunité. Le marché francilien reste dominé par les investisseurs français, qui représentent 65% des volumes investis.

**Rendements en retrait.** Les taux de rendement ont connu une compression très marquée en 2015. Ils se situent aujourd'hui à des niveaux historiquement bas, comparables à ceux de 2007. Le risque de « bulle spéculative » est toutefois écarté : à la différence de 2007, le rendement des actifs immobiliers continue d'offrir un avantage important par rapport aux actifs obligataires.

---

## Contact Presse Knight Frank France :

Galivel& Associés – Carol Galivel / Pascale Pradère 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - [www.galivel.com](http://www.galivel.com)

---

## Knight Frank en bref

Fondé il y a près de 120 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise en tant que conseil international en décisions immobilières dans les 52 pays où il est implanté. Sa branche française, créée il y a 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](http://www.knightfrank.fr)