

# LE MARCHÉ LOCATIF - 1S 2015

## ILE-DE-FRANCE

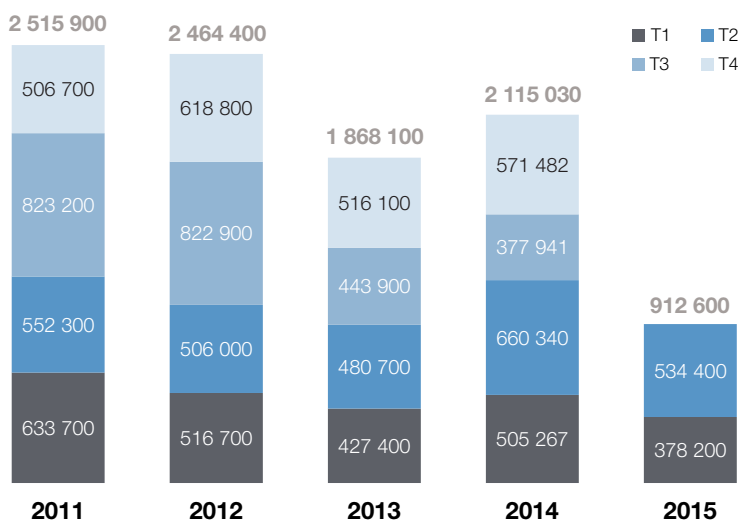


### Demande placée

**912 600 m<sup>2</sup>**

(Source : Knight Frank)

#### Evolution de la demande placée en m<sup>2</sup>

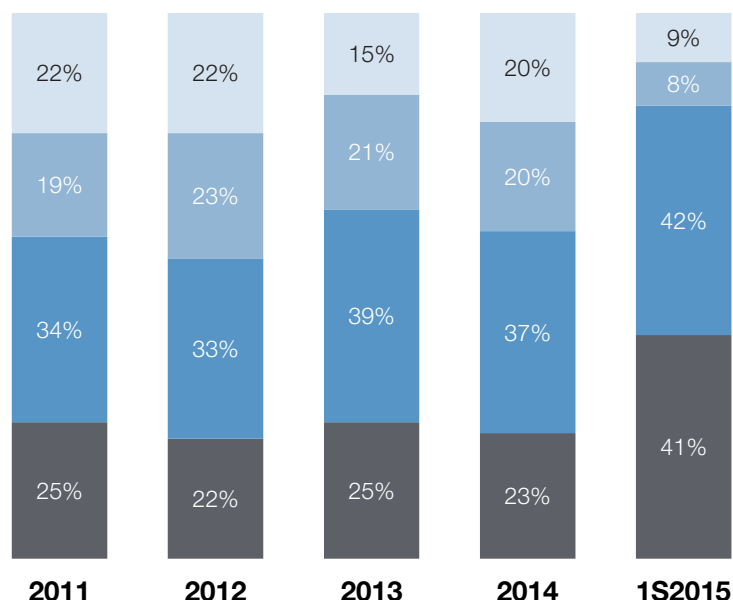


- 22% : l'activité transactionnelle sur la région parisienne régresse fortement au 1<sup>er</sup> semestre 2015 par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014
- Ce net ralentissement est avant tout imputable aux très grands utilisateurs : c'est le segment des transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> qui s'effondre (-23%) et est à l'origine de l'essentiel du recul observé depuis le début de l'année 2015, d'autant que ce segment de tranche de surfaces est porté par la transaction d'un ministère dans le 7<sup>ème</sup> (46 000 m<sup>2</sup>) qui n'impacte pas le marché locatif (BEFA)
- Tributaire de ces grands utilisateurs, l'activité transactionnelle est et restera volatile : les résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2015 ne marquent pas forcément une tendance durable, car la décision des grands utilisateurs prend du temps
- Très fort dynamisme des transactions de moins de 5 000 m<sup>2</sup>, qui représentent 83% de la demande placée
- L'Ile-de-France est en outre loin d'être homogène : la contreperformance générale ne doit pas masquer les bons ou très bons résultats observés sur Paris intra-muros, qui représente 45% de la demande placée. Il y a une véritable prime aux marchés les plus centraux

### Taille des transactions

(Source : Knight Frank)

- Petites surfaces (≤ 1 000 m<sup>2</sup>)
- Moyennes surfaces (de 1 000 à 5 000 m<sup>2</sup>)
- Grandes surfaces (de 5 000 à 20 000 m<sup>2</sup>)
- Très grandes surfaces (≥ 20 000 m<sup>2</sup>)



## Exemples de transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup>

(Source : Knight Frank)

Preneur	Adresse	Date de signature	Surface	Loyer	Etat de l'immeuble
OCDE	46 quai Alphonse Le Gallo Boulogne-Billancourt	Juin 2015	35 000 m <sup>2</sup>	NC	Rénové
Nissan Europe	8 rue Jean-Pierre Timbaud Saint-Quentin en Yvelines	Juin 2015	13 000 m <sup>2</sup>	NC	Rénové
Carlson Wagon Lit	Cours Emile Zola Boulogne-Billancourt	Juin 2015	10 700 m <sup>2</sup>	NC	Neuf
Un ministère	20 avenue de Ségur Paris 7 <sup>ème</sup>	Avril 2015	46 000 m <sup>2</sup>	NC	Neuf (BEFA)
Pôle Administratif de la ville de Montreuil	65 rue du Capitaine Dreyfus Montreuil	Avril 2015	13 100 m <sup>2</sup>	403 €	Rénové
INRIA Investisseurs du Monde Numérique	41/45 rue de Charolais Paris 12 <sup>ème</sup>	Avril 2015	9 800 m <sup>2</sup>	NC	Neuf
B2V Gestion Association	18 avenue Delcassé Courbevoie	Avril 2015	9 700 m <sup>2</sup>	NC	Rénové
RFF - Réseau Ferré de France	Rue André Campa Saint-Denis	Mars 2015	14 500 m <sup>2</sup>	NC	Neuf
Exane	#Cloud Paris 2 <sup>ème</sup>	Mars 2015	10 300 m <sup>2</sup>	700 à 760 €	Neuf
PSA Peugeot Citroën	7/9 rue Henri Sainte-Claire-Deville Rueil-Malmaison	Janv. 2015	16 200 m <sup>2</sup>	360 €	Neuf
Cartier	33 rue La Fayette Paris 9 <sup>ème</sup>	Janv. 2015	12 000 m <sup>2</sup>	680 €	Récent

## Les grands utilisateurs

(> 5 000 m<sup>2</sup>)

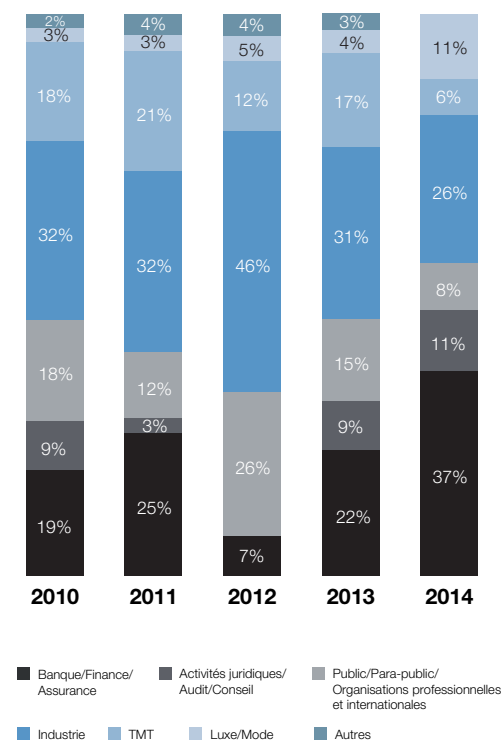
# 30%

de l'activité transactionnelle

(Source : Knight Frank)

- Le segment des grands utilisateurs joue un rôle essentiel sur le marché locatif francilien : sa contreperformance a signé l'essoufflement du marché locatif au 1<sup>er</sup> trimestre 2015
- Ce segment continue toutefois de bénéficier d'un atout qui lui assure une certaine pérennité : c'est sa grande diversité d'acteurs, qui ne sont donc pas tributaire d'un secteur économique spécifique
- L'année 2014 se singularise par le brusque retour sur le devant de la scène des sociétés bancaires et d'assurance dans la consommation de surfaces : ces acteurs s'inscrivent dans un environnement plus stable et accélèrent leurs démarches de rationalisation immobilière
- Le luxe et la mode est l'autre secteur d'activité qui progresse nettement en 2014
- A l'inverse, la part du secteur industriel, ainsi que celle du secteur public/parapublic, continuent de régresser

### Répartition des grands utilisateurs par secteur d'activité



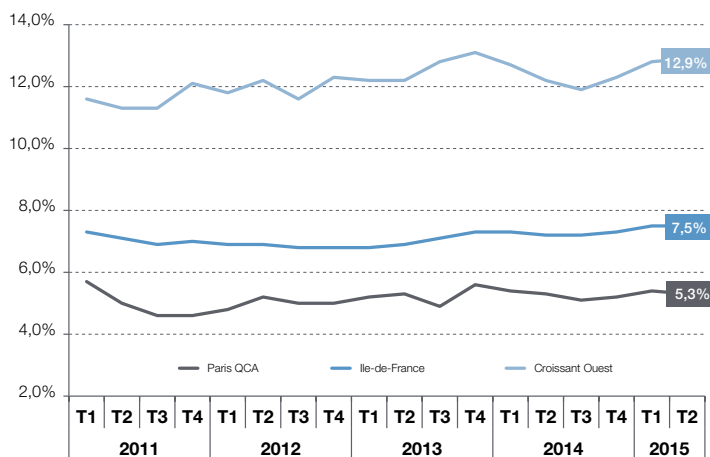
## Offre disponible

# 7,5%

Taux de vacance

(Sources : Knight Frank, ORIE)

### Evolution du taux de vacance en %



- ♦ A 7,5%, le taux de vacance est en légère hausse par rapport à la fin 2014 : cette hausse est toutefois avant tout due à une modification de l'approche statistique du parc. Le volume des surfaces immédiatement disponibles est par contre en légère régression par rapport à celui observé 3 mois plus tôt
- ♦ Ce niveau de vacance s'inscrit dans la fourchette haute des taux historiquement observés en région parisienne : toutefois, il ne remet pas en cause le positionnement de la région capitale comme marché faiblement offreur à l'échelle européenne
- ♦ Les fortes disparités internes à la région parisienne demeurent frappantes, avec un QCA et une ville-centre globalement sous-offreur, alors que le Croissant Ouest et La Défense se maintiennent à des niveaux de vacance supérieurs à 11%

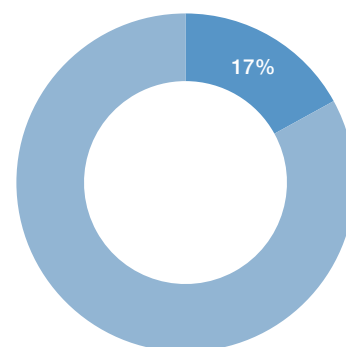
## Offre Grade A

# 17%

(Source : Knight Frank)

- ♦ Si l'offre est quantitativement contrôlée, elle reste qualitativement très déficiente : les surfaces de Grade A (neuves ou restructurées) ne représentent que 17% de l'offre disponible
- ♦ Ce ratio est en régression : l'Ile-de-France continue de payer l'effondrement des volumes de livraisons observé entre la mi-2009 et la fin 2012. La reprise opérée depuis n'a pas permis de compenser le phénomène (notre définition du Grade A exclue les immeubles livrés depuis plus de 5 ans)
- ♦ Le niveau de l'offre de Grade A est insuffisant au vu de la structure de la consommation de bureaux par les utilisateurs : 81% des surfaces de plus de 5 000 m<sup>2</sup> louées sur la région parisienne en 2014 correspondaient au Grade A (80% en 2013). C'est un facteur de blocage potentiel pour le marché locatif
- ♦ Le manque est presque absolu sur certains secteurs tels que Paris intra-muros

### Qualité de l'offre en % des surfaces disponibles



■ Seconde main ■ Neuf ou restructuré

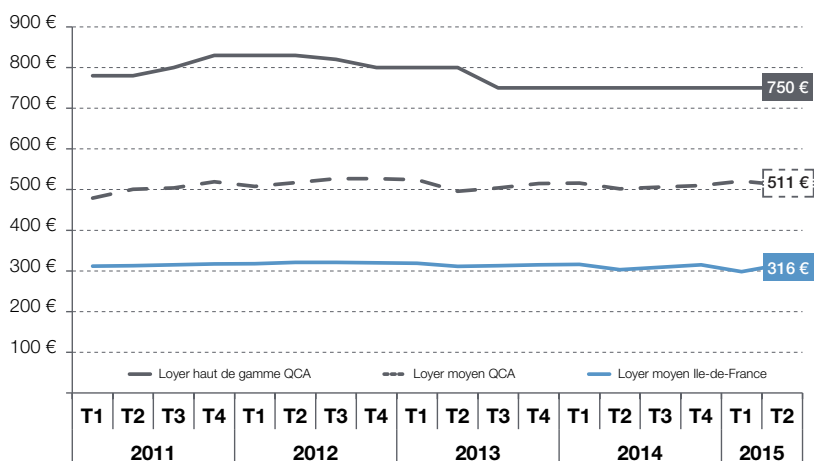
## Les loyers

# 750 € HT HC/m<sup>2</sup>/an

Loyer haut de gamme

(Source : Knight Frank)

### Evolution des loyers en € HT HC/m<sup>2</sup>/an



- ◆ Après qu'un ajustement à la baisse (-10% en 2 ans) ait été acté, le loyer haut de gamme s'est stabilisé depuis plus d'un an à 750 € sur le QCA
- ◆ De premières tensions à la hausse des valeurs de commercialisation des meilleurs immeubles ont été observables en fin d'année 2014 sur le QCA
- ◆ L'ajustement à la baisse a paradoxalement souvent été plus limité sur les marchés de périphérie, où les prix affichés ne réservent parfois qu'une faible marge d'adaptation
- ◆ Les loyers haut de gamme ne concernent toutefois qu'un nombre très réduit d'immeubles
- ◆ Les mesures d'accompagnement ont partout augmenté mais dans des proportions diverses (elles se situent autour de 10 à 15% sur le QCA, et peuvent monter à 20% sur le reste de Paris et à 25% en périphérie)
- ◆ Les loyers moyens demeurent stables : les utilisateurs font varier leur consommation au gré des caractéristiques de l'offre

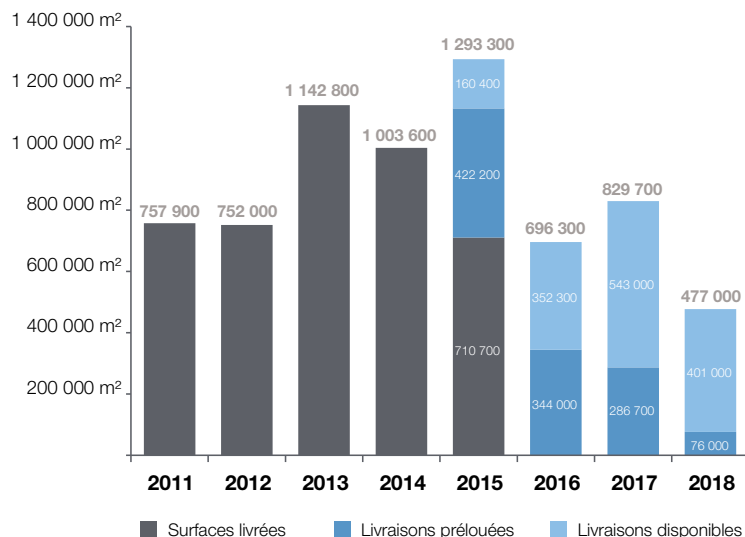
## Livraisons futures

# 34%

Taux de précommercialisation d'ici à fin 2018

(Source : Knight Frank)

### Surfaces neuves ou restructurées en Ile-de-France



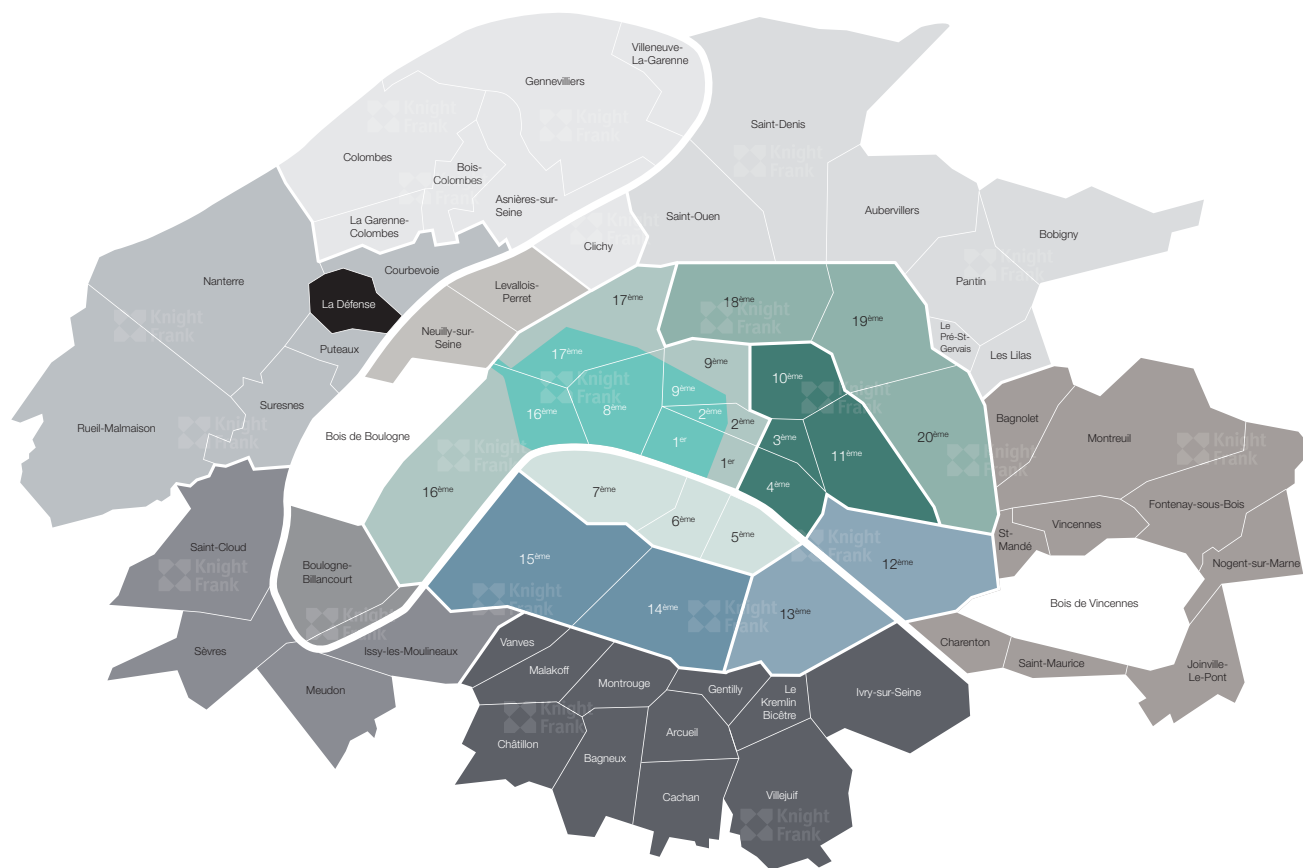
- ◆ L'Ile-de-France reste un marché sous-offreur en surface de Grade A : la hausse des volumes de livraisons depuis la fin 2012 a été absorbée et ne s'est donc pas répercuté sur le volume de l'offre et sur l'importance des disponibilités en Grade A
- ◆ Le manque d'offre Grade A favorise le phénomène des précommercialisations : plus de 35% des surfaces attendues avant fin 2018 ne sont plus disponibles
- ◆ Au vu de la configuration de l'offre (en taille, en qualité et en prix), les programmes clés en main se généralisent en grandes surfaces et expliquent aussi cette tendance
- ◆ Les précommercialisations sont traditionnellement l'apanage des secteurs géographiques offrant la plus forte attractivité prix. Le phénomène fait toutefois son apparition sur le QCA
- ◆ L'année 2015 constituera un des sommets en matière de livraisons, qui devrait néanmoins être absorbé sans peine : il pourrait par contre encourager la multiplication de nouveaux projets en 2016 et 2017, tendance notoire depuis quelques mois

# Synthèse

(Sources : Knight Frank, ORIE)

	Ile-de-France 1S 2015	Ile-de-France 1S 2014	Evolution annuelle
Parc	<b>53 227 320 m<sup>2</sup></b>	54 087 889 m <sup>2</sup>	-1,6%
Demande placée	<b>912 600 m<sup>2</sup></b>	1 165 607 m <sup>2</sup>	-22,0%
Offre immédiate	<b>4 002 000 m<sup>2</sup></b>	3 887 000 m <sup>2</sup>	+3,0%
Taux de vacance	<b>7,5%</b>	7,2%	+30 pb
Loyer moyen	<b>316 €/m<sup>2</sup>/an</b>	303 €/m <sup>2</sup> /an	+4,0%
Loyer haut de gamme	<b>750 €/m<sup>2</sup>/an</b>	750 €/m <sup>2</sup> /an	-

# Cartographie



- Paris QCA
- Paris 3/4/10/11
- Péri-Défense
- Paris Centre Ouest (hors QCA)
- Boucle Sud
- Paris 18/19/20
- Boucle Nord
- Paris 5/6/7
- La Défense
- 1<sup>ère</sup> Couronne Nord
- Paris 12/13
- Boucle Nord
- 1<sup>ère</sup> Couronne Est
- Paris 14/15
- Neully/Levallois
- 1<sup>ère</sup> Couronne Sud

# 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

### Julien Bonnefoy

Capital Markets France  
Partner Knight Frank LLP  
+33 (0)1 43 16 88 89  
julien.bonnefoy@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

### Guylène 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

Argentine  
Brésil  
Canada  
Caraïbes  
Chili  
Colombie  
Etats-Unis  
Mexique  
Pérou

## 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

## Moyen-Orient

Arabie Saoudite  
Emirats Arabes Unis

