

LE MARCHÉ LOCATIF - 3T 2015

ILE-DE-FRANCE

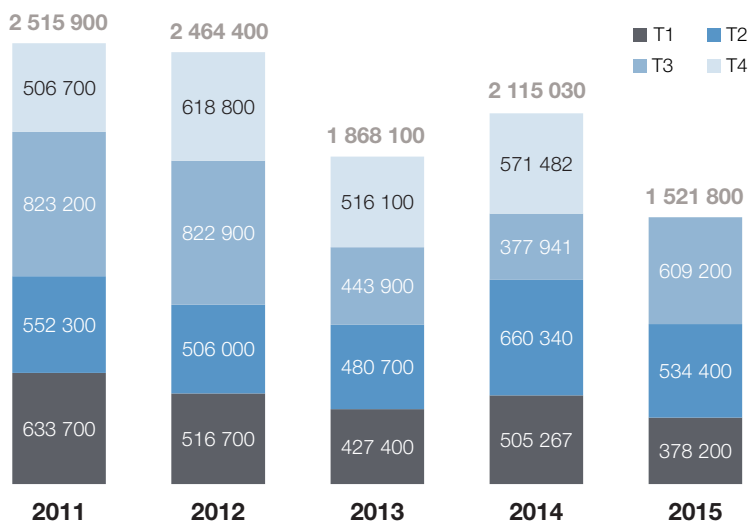


Demande placée

1 521 800 m²

(Source : Knight Frank)

Evolution de la demande placée en m²

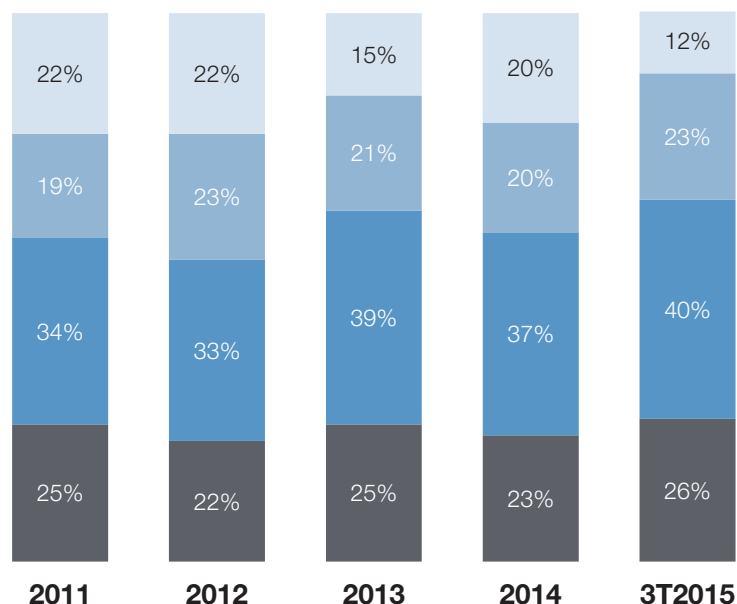


- 1% : l'activité transactionnelle en région parisienne retrouve un niveau conforme à celui qui était le sien il y a un an
- Après le fort recul observé sur le premier semestre (-22%), ce rattrapage est à mettre au crédit des grands utilisateurs (+5 000 m²), qui se sont brusquement réveillés au 3^{ème} trimestre 2015. 15 grandes transactions ont été enregistrées au cours des 3 derniers mois, dont 4 de plus de 20 000 m²
- L'influence de ce segment de marché est ainsi démontrée une nouvelle fois et explique la volatilité de l'activité transactionnelle en Ile-de-France
- Les oscillations observées sur les grandes transactions ont eu tendance à masquer un phénomène essentiel pour le marché locatif : le dynamisme des petites (-1 000 m²) et moyennes (1 000 à 5 000 m²) transactions, qui progressent respectivement de +17% à +4%
- Ce dynamisme des petits et moyens utilisateurs, cœur de cible traditionnel des marchés centraux de la région parisienne, est une des explications des belles performances observées sur Paris intra-muros. La ville centre concentre 46% de l'activité transactionnelle régionale et progresse de 19% depuis le début de l'année

Taille des transactions

(Source : Knight Frank)

- Petites surfaces (≤ 1 000 m²)
- Moyennes surfaces (de 1 000 à 5 000 m²)
- Grandes surfaces (de 5 000 à 20 000 m²)
- Très grandes surfaces (≥ 20 000 m²)



Exemples de transactions de plus de 5 000 m²

(Source : Knight Frank)

Preneur	Adresse	Secteur géographique	Date de signature	Surface	Loyer	Etat de l'immeuble
Mairie de Paris	Passio & Opalia Paris 13 ^{ème}	Paris 12/13	Sept. 2015	17 000 m ²	VU	Neuf (VEFA)
Mutualité Sociale Agricole	Luminem Bobigny	1 ^{ère} Couronne/ 1 ^{ère} Couronne Nord	Sept. 2015	15 900 m ²	VU	Neuf (VEFA)
Novartis	Silverwood Rueil-Malmaison	Croissant Ouest/ Péri-Défense	Juil. 2015	42 100 m ²	NC	Neuf (BEFA)
Publicis	PariSquare Paris 11 ^{ème}	Paris 3/4/10/11	Juil. 2015	21 400 m ²	430 €	Neuf
AccorHôtels	Tour Sequana Issy-les-Moulineaux	Croissant Ouest/ Boucle Sud	Juin 2015	43 000 m ²	NC	Seconde main
OCDE	In Out Boulogne-Billancourt	Croissant Ouest/ Boucle Sud	Juin 2015	35 000 m ²	NC	Neuf
Pôle interministériel	20 avenue de Ségur Paris 7 ^{ème}	Paris 5/6/7	Avril 2015	46 000 m ²	NC	Neuf (BEFA)
Pôle Administratif de la mairie de Montreuil	Tour Altais Evolution Montreuil	1 ^{ère} Couronne/ 1 ^{ère} Couronne Est	Avril 2015	13 100 m ²	403 €	Neuf (BEFA)
SNCF Réseau	Coruscant Saint-Denis	1 ^{ère} Couronne/ 1 ^{ère} Couronne Nord	Mars 2015	14 500 m ²	NC	Neuf
PSA Peugeot Citroën	Art & Fact Rueil-Malmaison	Croissant Ouest/ Péri-Défense	Janv. 2015	16 200 m ²	360 €	Neuf
Thalès	New Vélizy Hélios Vélizy-Villacoublay	2 ^{ème} Couronne	Janv. 2015	14 400 m ²	NC	Neuf (BEFA)

Les grands utilisateurs

(> 5 000 m²)

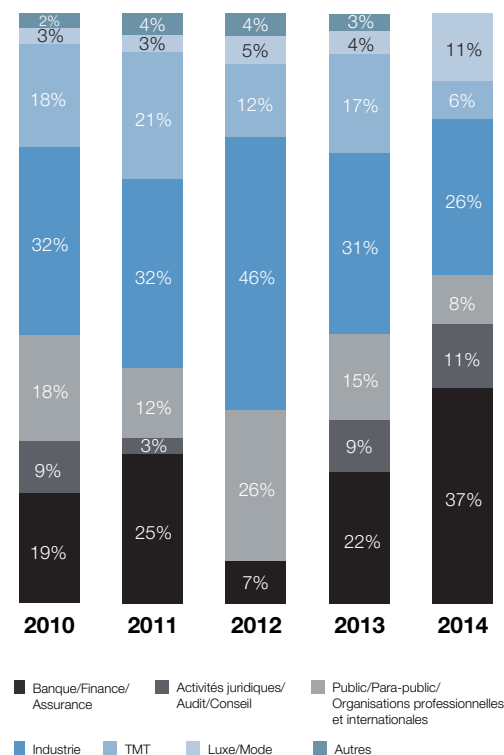
35%

de l'activité transactionnelle

(Source : Knight Frank)

- Les résultats du marché locatif en 2015 démontrent, une fois de plus, le rôle essentiel des grands utilisateurs sur la tenue de l'activité transactionnelle
- Malgré ses fortes variations d'activité, ce segment peut compter sur un atout de taille, qui lui assure une certaine pérennité : c'est sa grande diversité d'acteurs, qui lui évite d'être trop tributaire d'un secteur économique spécifique
- L'année 2014 s'est signalée par le brusque retour sur le devant de la scène des sociétés bancaires et d'assurance dans la consommation de surfaces : ces acteurs ont bénéficié d'un environnement plus stable pour accélérer leurs démarches de rationalisation immobilière
- Le luxe et la mode ont été les autres facteurs du dynamisme de 2014
- A l'inverse, la part du secteur industriel et celle du secteur public/parapublic ont continué de régresser

Répartition des grands utilisateurs par secteur d'activité



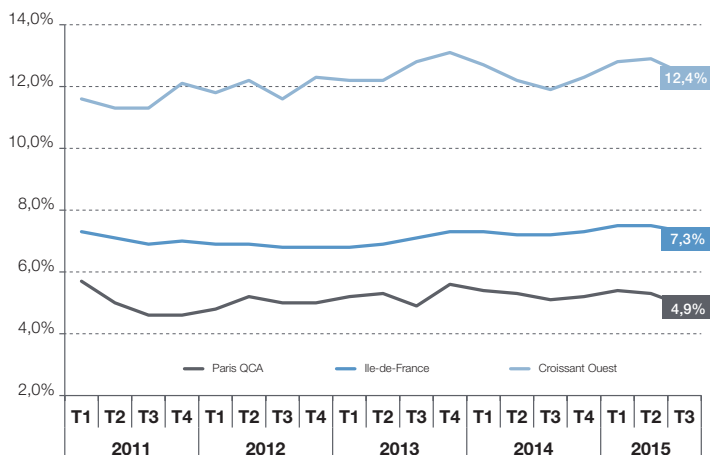
Offre disponible

7,3%

Taux de vacance

(Sources : Knight Frank, ORIE)

Evolution du taux de vacance en %



- ♦ A 7,3%, le taux de vacance reste stable par rapport à la fin 2014. Le volume des surfaces immédiatement disponibles efface ainsi la légère hausse observée au cours du premier semestre 2015

- ♦ 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 l'Ile-de-France 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-offreurs, tandis que le Croissant Ouest et La Défense se maintiennent à des niveaux de vacance supérieurs à 11%

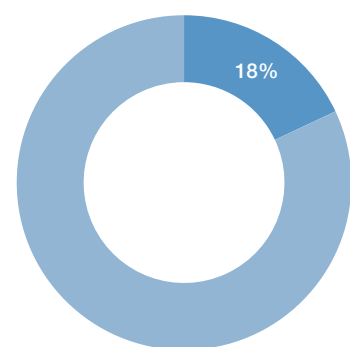
Offre Grade A

18%

(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 18% 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 m² 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 le QCA et le reste de Paris intra-muros

Qualité de l'offre en % des surfaces disponibles



■ Seconde main ■ Neuf ou restructuré

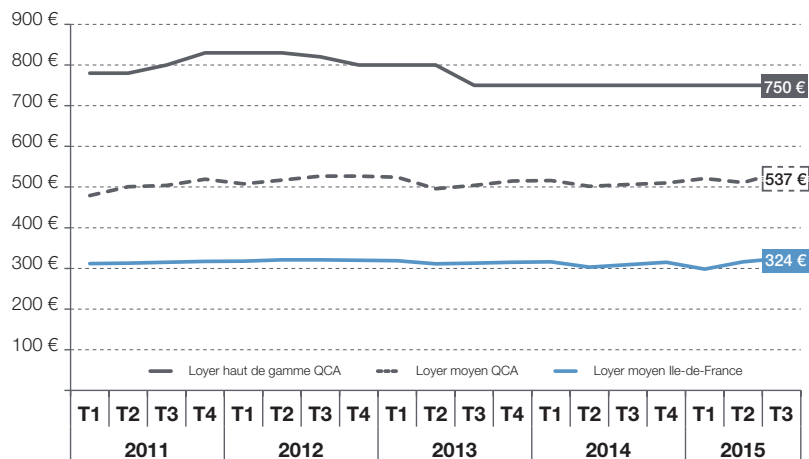
Les loyers

750 € HT HC/m²/an

Loyer haut de gamme

(Source : Knight Frank)

Evolution des loyers en € HT HC/m²/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'1 an à 750 € sur le QCA
- ◆ L'ajustement à la baisse a paradoxalement été souvent plus limité sur les marchés de périphérie, où les prix affichés ne réservent qu'une faible marge d'adaptation
- ◆ Dès la fin 2014, quelques tensions à la hausse sur les valeurs de commercialisation des meilleurs immeubles du QCA ont été observées, sans qu'elles se généralisent suffisamment pour annoncer une remontée des loyers haut de gamme
- ◆ De manière générale, les loyers haut de gamme ne concernent qu'un nombre très réduit d'immeubles dans chaque marché
- ◆ Les mesures d'accompagnement se sont stabilisées au 3^{ème} trimestre, tout en restant élevées (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

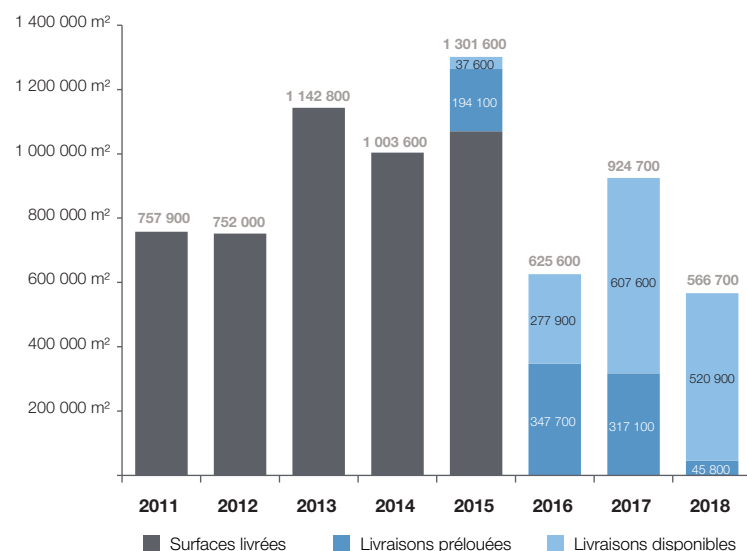
Livraisons futures

39%

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 répercutée 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 39% 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 émergents, offrant la plus forte attractivité prix et sur lesquels les investisseurs hésitent à lancer des programmes en blanc
- ◆ La bonne absorption des programmes livrés récemment pourrait encourager une meilleure acceptation du risque par les investisseurs et favoriser la sortie de nouveaux projets en 2016 et 2017 – tendance qui s'esquisse déjà depuis quelques mois

Synthèse

(Sources : Knight Frank, ORIE)

	Ile-de-France 3T 2015	Ile-de-France 3T 2014	Evolution annuelle
Parc	53 579 120 m ²	54 195 889 m ²	-1,1%
Demande placée	1 521 800 m ²	1 543 548 m ²	-1,4%
Offre immédiate	3 933 000 m ²	3 906 000 m ²	+0,7%
Taux de vacance	7,3%	7,2%	+10 pb
Loyer moyen	324 €/m ² /an	309 €/m ² /an	+5,8%
Loyer haut de gamme	750 €/m ² /an	750 €/m ² /an	-

Cartographie



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

Capital Markets
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

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

