

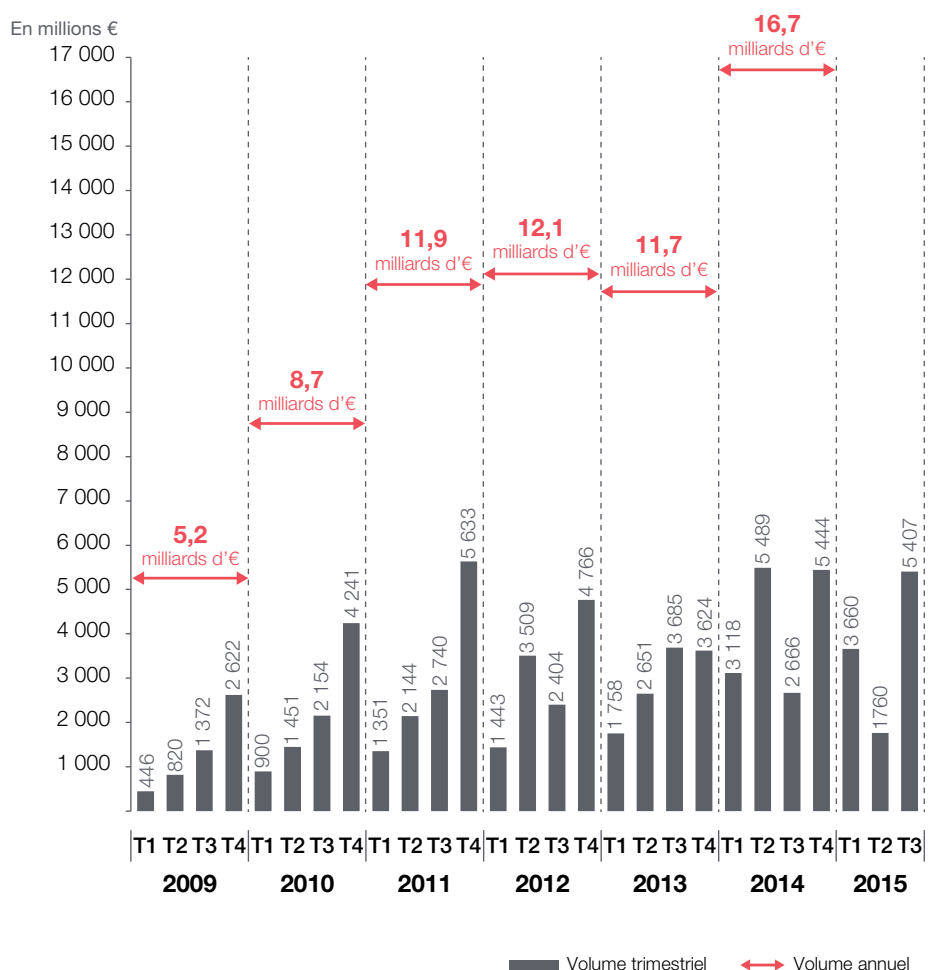
## Volumes investis

**10,8 milliards d'€**

sur les 3 premiers trimestres 2015

(Source : Knight Frank)

- ♦ -4% : le volume investi en immobilier d'entreprise sur la région parisienne a légèrement régressé par rapport à la même période en 2014
- ♦ Ce résultat est avant tout lié au nombre très restreint de très grandes transactions (plus de 500 millions d'€), qui avaient gonflé les volumes placés l'année dernière
- ♦ Cette contreperformance est toutefois à relativiser avec les résultats très encourageants du 3<sup>ème</sup> trimestre, qui se place au 4<sup>ème</sup> rang en termes de volume investi depuis la crise de 2007/2008
- ♦ Le marché de l'investissement se caractérise par de nombreuses transactions d'un montant intermédiaire (50 à 200 millions d'€). Ce phénomène traduit la confiance des investisseurs pour la place parisienne, ceux-ci acceptant de cibler des actifs ou des secteurs moins Prime qu'auparavant.
- ♦ Les prochains mois devraient voir le segment des grandes/très grandes transactions continuer à se redresser, ce qui devrait encore dynamiser les résultats en fin d'année



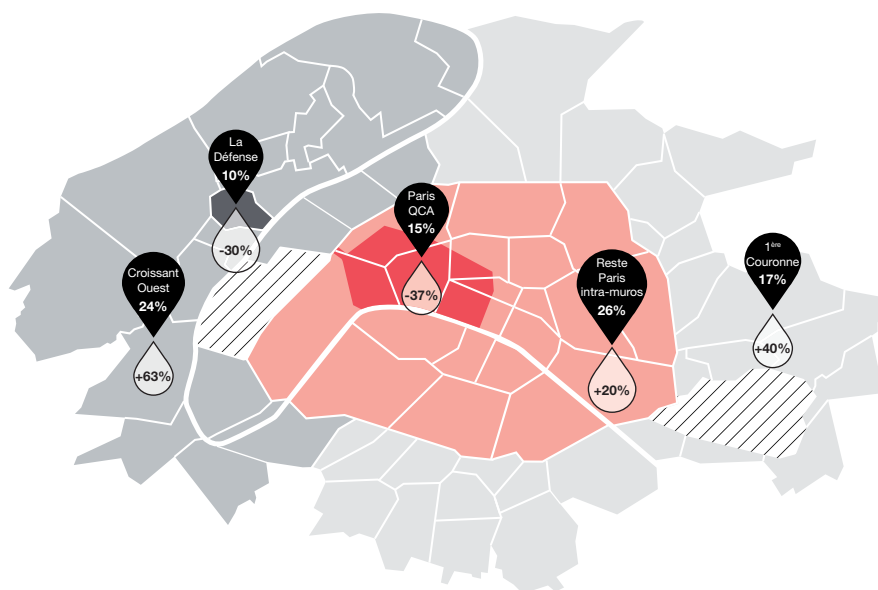
## Géographie des volumes investis

### Sur-performance du Croissant Ouest et des marchés périphériques

(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
1 694	2 870	1 095	2 610	1 835	846	10 832

## Exemples de transactions

(Source : Knight Frank)

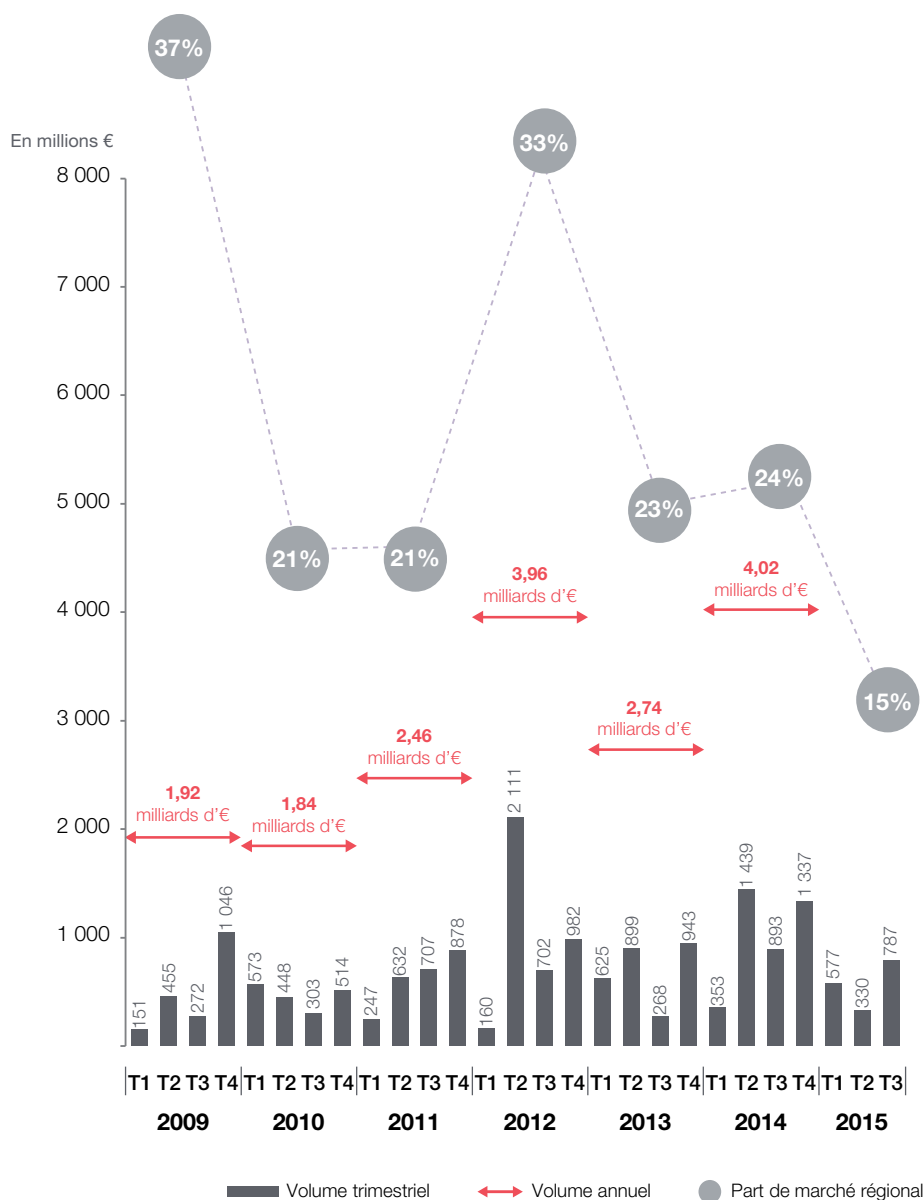
Date	Adresse	Secteur géographique	Surface	Prix	Acheteur	Vendeur
Sept. 2015	Portefeuille Aqua	Croissant Ouest	35 000 m <sup>2</sup>	250 M€	Amundi	Union Investment
Sept. 2015	Angle	Croissant Ouest	11 000 m <sup>2</sup>	145 M€	AG2R	Gecina
Sept. 2015	Eléments	Reste Paris intramuros	16 225 m <sup>2</sup>	140 M€	Aviva	Vinci
Juil. 2015	Tour T1 / Immeuble B	La Défense	88 600 m <sup>2</sup>	900 M€	Gecina	Ivanhoé Cambridge
Juil. 2015	6 place d'Alleray	Reste Paris intramuros	18 400 m <sup>2</sup>	224 M€	CNP Assurances	JP Morgan Investment
Juin 2015	Colisée 3 & 4	1 <sup>ère</sup> Couronne	24 300 m <sup>2</sup>	159 M€	Amundi	Blackstone
Avril 2015	Tours Pascal	La Défense	63 500 m <sup>2</sup>	190 M€	Goldman Sachs / Altafund	Morgan Stanley
Fév. 2015	23/25 rue Marignan	Paris QCA	12 500 m <sup>2</sup>	215 M€	CNP Assurances	Invesco
Fév. 2015	Seine Ouest	Reste Paris intramuros	8 000 m <sup>2</sup>	90 M€	HSBC	AG2R La Mondiale
Janv. 2015	Ecowest	Croissant Ouest	58 000 m <sup>2</sup>	477 M€	Adia	BNP Paribas

## Focus QCA

**-37%** pour les 3 premiers trimestres 2015 par rapport à 2014

(Source : Knight Frank)

- ◆ Près de 1,7 milliards d'euros ont été investis sur le QCA depuis le début de l'année. Cela représente une baisse de 37% du volume investi alors que pour le reste de la région (hors QCA) on constate une augmentation de 15%
- ◆ Malgré une augmentation du volume investi sur ce dernier trimestre, la part relative du QCA dans le marché régional continue sa baisse, tombant à 15%, soit un niveau inédit depuis longtemps
- ◆ A l'inverse du reste de la région (à l'exception de La Défense), le QCA est resté un marché concentré sur ce 3<sup>ème</sup> trimestre, une seule transaction (siège de PSA de 340 millions d'€) représente 43% du volume investi
- ◆ 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 dû aux très bonnes performances des années précédentes
- ◆ 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

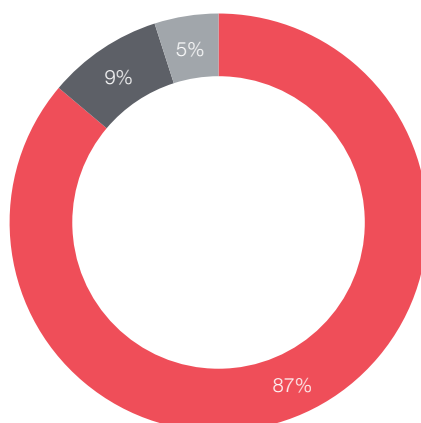
### Ultra spécialisation

accentuée sur les actifs de bureaux

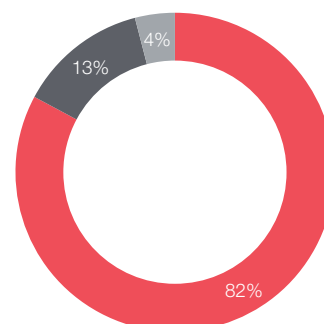
(Source : Knight Frank)

- Bureaux
- Commerces
- Autres actifs

Janvier/Septembre 2015



Année 2014



## Répartition par profils de risque

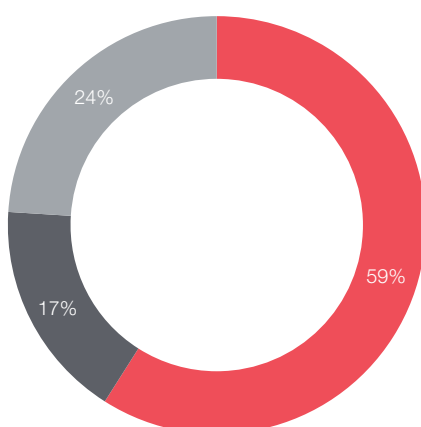
### Retour confirmé

des actifs Value Added

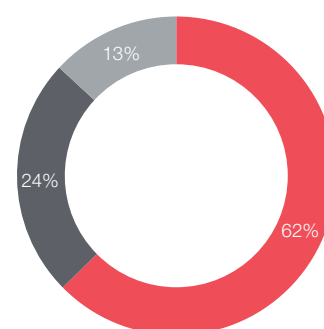
(Source : Knight Frank)

- Core
- Core Plus
- Autres

Janvier/Septembre 2015



Année 2014



## Répartition par montants

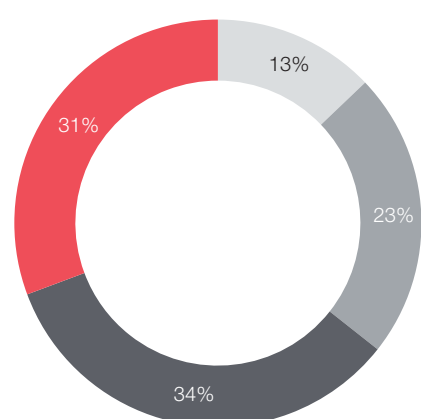
### Domination

des deals intermédiaires

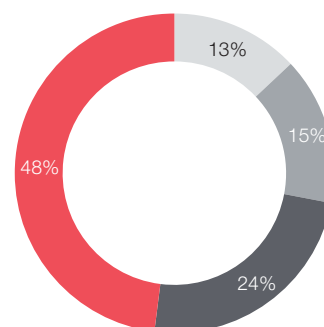
(Source : Knight Frank)

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

Janvier/Septembre 2015



Année 2014



## Répartition par nationalité des acquéreurs

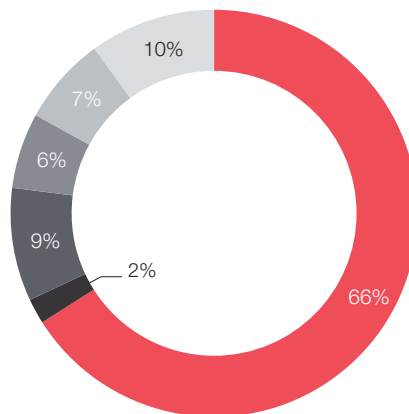
### Retour au premier plan

des investisseurs français

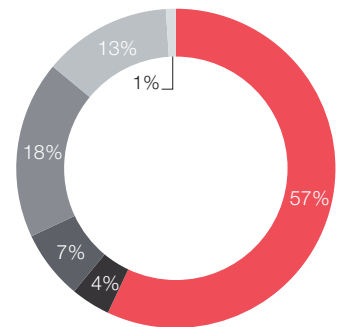
(Source : Knight Frank)



Janvier/Septembre 2015



Année 2014



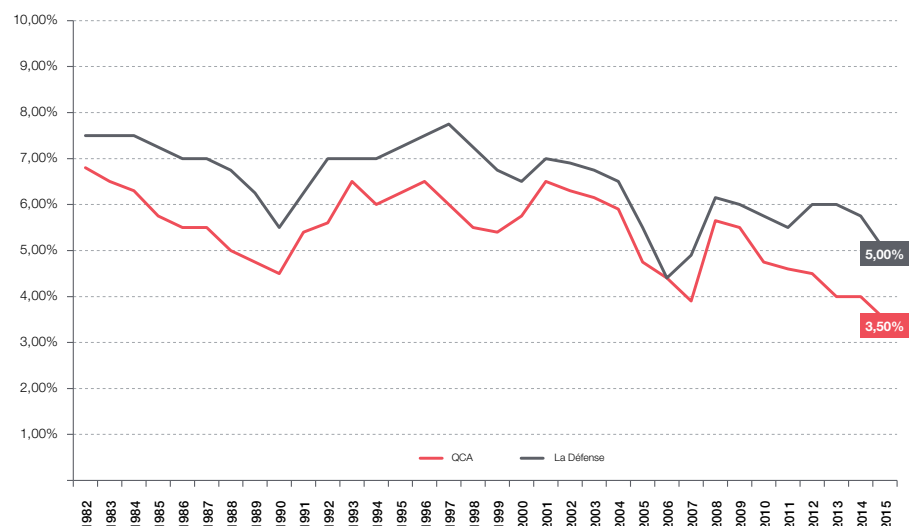
## Taux de rendement Prime

### 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 (+2,64% contre -0,45% à l'époque)
- ◆ 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

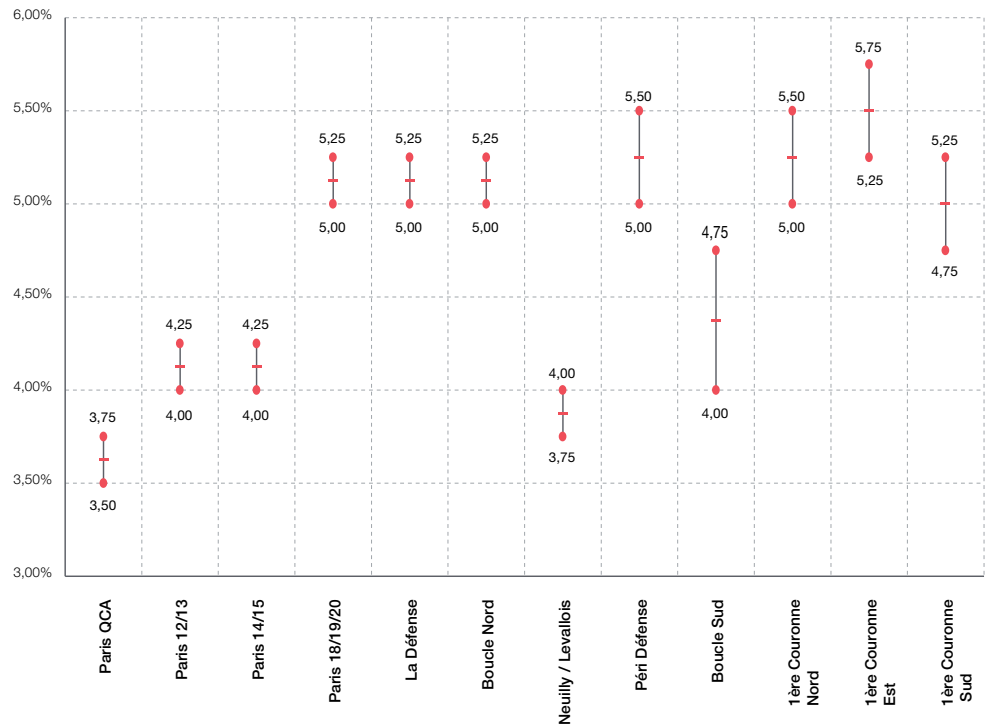


# Taux de rendement Prime

## Compression généralisée

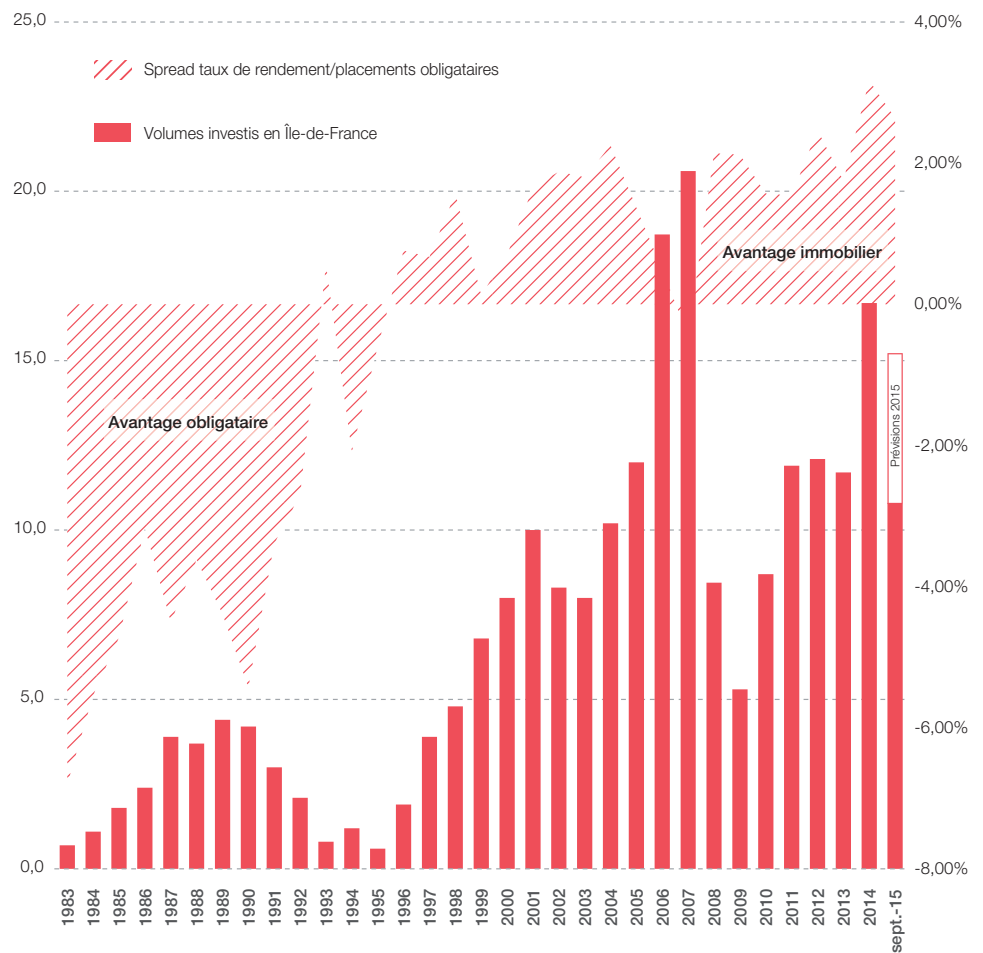
au 3<sup>ème</sup> trimestre 2015

(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

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

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

