

LE MARCHÉ LOCATIF - 4T 2015

ILE-DE-FRANCE

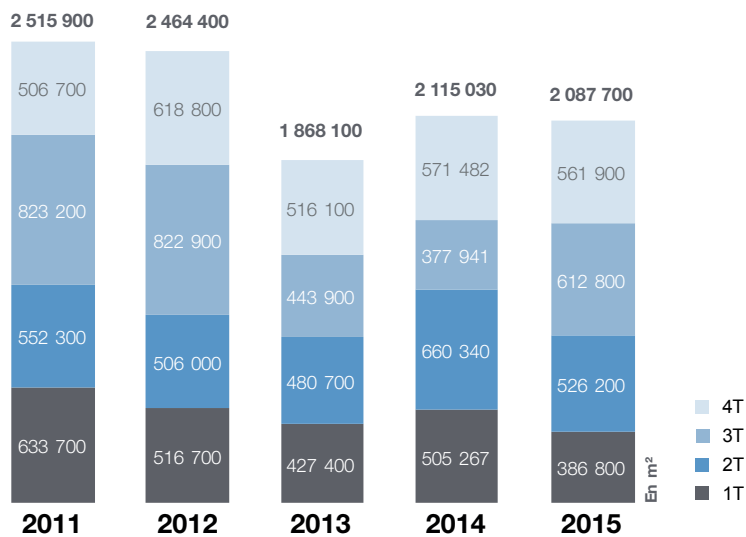


Demande placée

2 087 700 m²

(Source : Knight Frank)

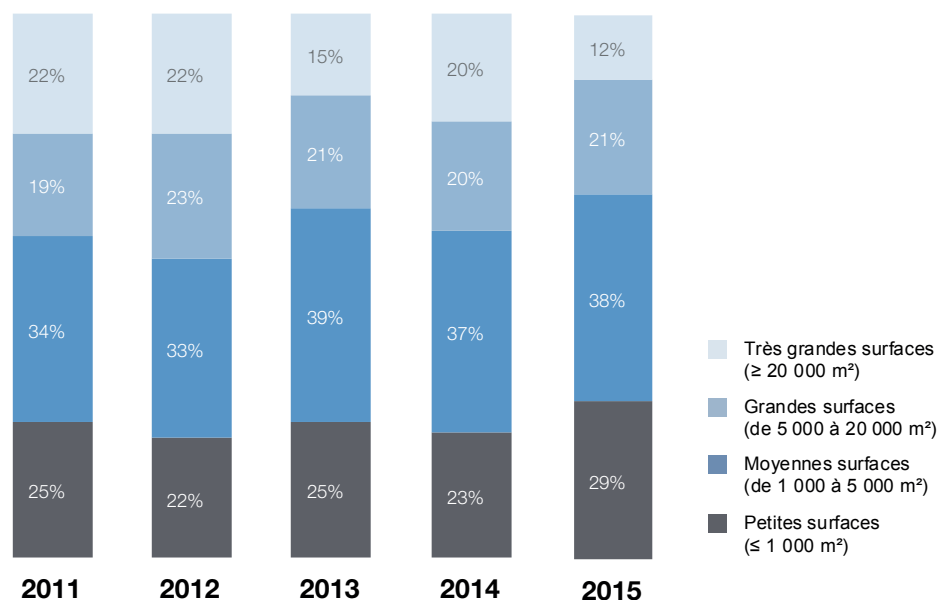
Evolution de la demande placée en m²



- 1% : l'activité transactionnelle en région parisienne reste à un niveau conforme à celui qui était le sien il y a un an
- Ce bilan est flatteur après un démarrage difficile et ce, en dépit d'un léger retard par rapport à la moyenne décennale (2,3 millions de m²)
- Le léger recul observé est dû aux très grands utilisateurs (+ de 20 000 m²), qui concentraient 20% de la consommation de bureaux en 2014 avec 13 transactions et dont la part est tombée à 12% en 2015, avec 7 transactions
- L'influence de ce segment est ainsi une nouvelle fois démontrée 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 +9% à +12%
- 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 progresse de 14%, concentrant 43% des volumes régionaux

Taille des transactions

(Source : Knight Frank)



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
Pôle interministériel	20 avenue de Ségur Paris 7 ^{ème}	Paris 5/6/7 ^{ème}	Avr. 2015	46 000 m ²	NC	Neuf (BEFA)
AccorHôtels	Tour Sequana Issy-les-Moulineaux	Croissant Ouest / Boucle Sud	juin 2015	43 000 m ²	NC	Seconde main
La Poste	Lemnys Issy-les-Moulineaux	Croissant Ouest / Boucle Sud	juin 2015	42 600 m ²	NC	Neuf
Novartis	Silverwod Rueil-Malmaison	Croissant Ouest / Péri-Défense	Juil. 2015	42 100 m ²	NC	Neuf (BEFA)
OCDE	In Out Boulogne-Billancourt	Croissant Ouest / Boucle Sud	juin 2015	35 000 m ²	NC	Neuf
Publicis	PariSquare Paris 11 ^{ème}	Paris 3/4/10/11 ^{ème}	Juil. 2015	21 400 m ²	430 €	Neuf
Elior	Tour Egée Courbevoie	La Défense	Déc. 2015	20 500 m ²	NC	Rénové
Mairie de Paris	Passio & Opalia Paris 13 ^{ème}	Paris 12/13 ^{ème}	Sept. 2015	17 000 m ²	VU	Neuf (VEFA)
PSA Peugeot Citroën	Art & Fact Rueil-Malmaison	Croissant Ouest / Péri-Défense	Janv. 2015	16 200 m ²	360 €	Neuf
Mutualité Sociale Agricole	Luminem Bobigny	1 ^{ème} Couronne / 1 ^{ème} Couronne Nord	Sept. 2015	15 900 m ²	VU	Neuf (VEFA)
SNCF Réseau	Coruscant Saint-Denis	1 ^{ème} Couronne / 1 ^{ème} Couronne Nord	mars 2015	14 500 m ²	NC	Neuf

Les grands utilisateurs

(> 5 000 m²)

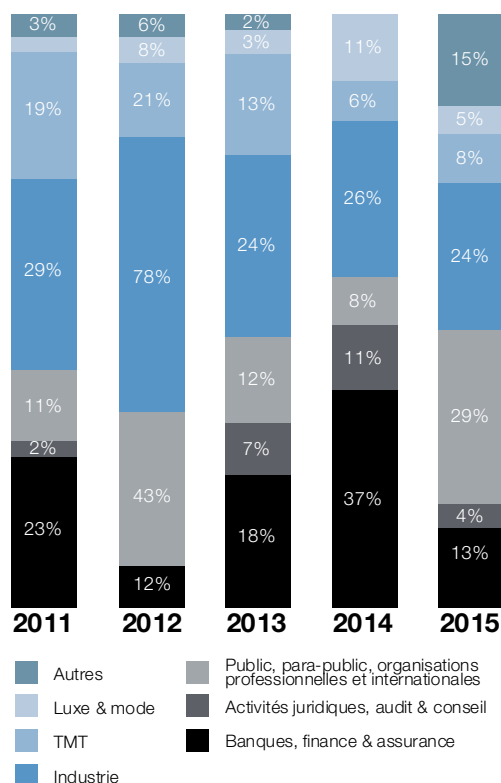
33%

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 2015 s'est signalée par le brusque retour sur le devant de la scène du secteur public, parapublic, organisations professionnelles et internationales : ces acteurs ont accéléré leurs démarches de rationalisation immobilière
- ♦ L'industrie a été l'autre moteur de ce segment de surfaces en 2015
- ♦ A l'inverse, la part du secteur « banques, finance et assurance » et celle des « activités juridiques, audit et conseil » ont régressé

Répartition des grands utilisateurs par secteur d'activité



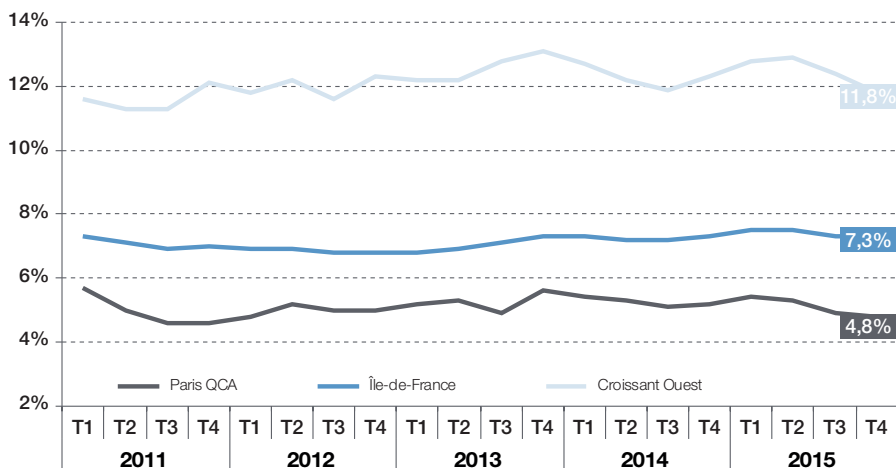
Offre disponible

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 : la baisse observée au cours du second semestre 2015 efface ainsi la légère hausse du début d'année.
- ♦ Bien que remarquablement stable sur la durée, le niveau de vacance reste dans le haut de la fourchette des taux historiquement observés en région parisienne.
- ♦ L'Île-de-France reste par ailleurs un des marchés les plus faiblement offreurs 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%.

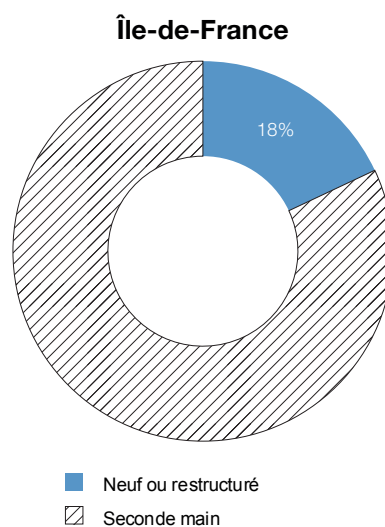
Offre Grade A

18%

(Source : Knight Frank)

- ♦ Si l'offre est quantitativement contrôlée, elle est 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'Île-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 déficit (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 : 76% des surfaces de plus de 5 000 m² louées sur la région parisienne en 2015 correspondaient au Grade A (81% en 2014). 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



Les loyers

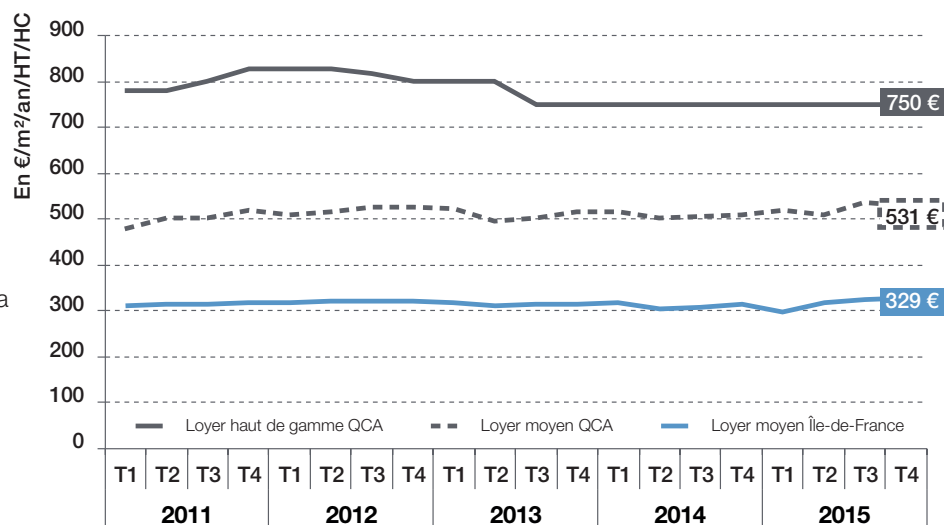
750 € HT HC/m²/an

Loyer haut de gamme

(Source : Knight Frank)

- ◆ Après qu'un ajustement à la baisse (-10% en 2 ans) ait été acté, le loyer haut de gamme s'est stabilisé pour la 3^{ème} année consécutive à 750€ sur le QCA
- ◆ Quelques valeurs plus élevées ont été observées sur des transactions du QCA en cours d'année 2015 mais elles restent trop rares pour pouvoir être considérées comme représentatives de ce marché
- ◆ De manière générale, les loyers haut de gamme ne concernent qu'un nombre très réduit d'immeubles sur chacun des secteurs géographiques : l'essentiel du marché se fait à des valeurs notablement inférieures
- ◆ Les loyers moyens demeurent stables : les utilisateurs font varier leur consommation au gré des caractéristiques de l'offre

Evolution des loyers en € HT HC/m²/an



- ◆ Les mesures d'accompagnement restent significatives : elles se situent entre 10 et 15% de la valeur faciale sur le QCA et dépassent régulièrement les 20% au-delà

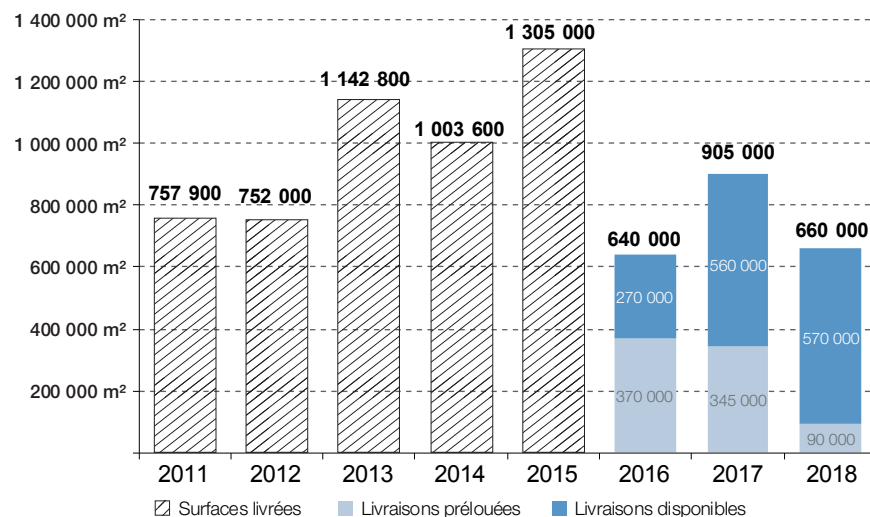
Livraisons futures

36%

Taux de précommercialisation d'ici à fin 2018

(Source : Knight Frank)

Surfaces neuves ou restructurées en Ile-de-France



- ◆ L'Île-de-France reste un marché sous-offreur en surfaces 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 36% des surfaces attendues avant fin 2018 ont d'ores et déjà trouvé preneur
- ◆ 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, encourageant les précommercialisations
- ◆ Les précommercialisations sont traditionnellement l'apanage des secteurs géographiques émergents, offrant la plus forte attractivité prix mais 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 : il est toutefois

Synthèse

(Sources : Knight Frank, ORIE)

	Ile-de-France Année 2015	Ile-de-France Année 2014	Evolution annuelle
Parc	53 756 620 m²	52 560 520 m ²	2,30%
Demande placée	2 087 700 m²	2 115 030 m ²	-1,30%
Offre immédiate	3 934 000 m²	3 998 000 m ²	-1,60%
Taux de vacance	7,30%	7,30%	=
Loyer moyen	321 €/m²/an	310 €/m ² /an	0,30%
Loyer haut de gamme	750 €/m²/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

Études & 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

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

