

LE MARCHÉ LOCATIF

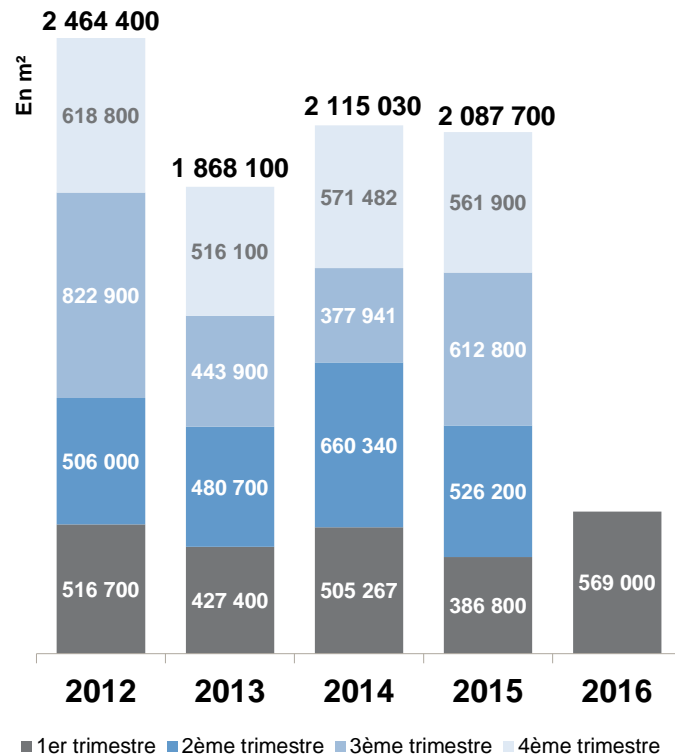
ÎLE-DE-FRANCE

1^{ER} TRIMESTRE 2016

Demande placée

569 000 m²

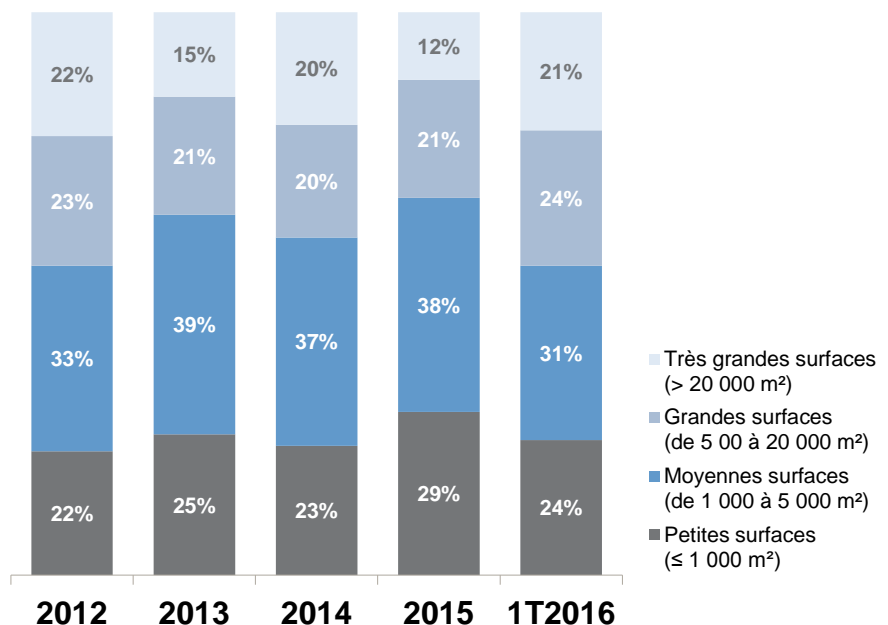
Source : Knight Frank



- +47% : l'activité transactionnelle en région parisienne a fait un bond considérable en ce début d'année 2016
- Ce bon résultat s'explique par le maintien des dynamiques observées en 2015 sur les segments des utilisateurs de petites et moyennes surfaces ainsi qu'au retour des très grands utilisateurs (+ de 20 000 m²) sur le marché : ces derniers ont concentré, au travers de 4 transactions, près de 21% de la demande placée au 1^{er} trimestre 2016
- L'influence de ce segment est ainsi une nouvelle fois démontrée et explique pour une grande part les fluctuations de l'activité transactionnelle en Ile-de-France
- De son côté, le 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. En effet, Paris intra-muros progresse de 24% (sur la base d'une très belle performance en 2015), concentrant 49% des volumes régionaux.

Taille des transactions

Source : Knight Frank



Exemple de transactions de plus de 5 000 m²

Source : Knight Frank

Preneur	Adresse	Secteur géographique	Date de signature	Surface	Loyer	Etat de l'immeuble
Crédit Agricole Consumer Finance	94 av.de Paris Massy	2 ^{ème} Couronne sud	Mars 16	38 700 m ²	NC	Seconde main
Deloitte & Associés	Tour Majunga	La Défense	Janv. 16	31 000 m ²	550€	Neuf
Nextradio	Le Qu4drans 75015	Paris Sud / Paris 14-15	Mars 16	25 600 m ²	NC	Prime
BNP Paribas	Parc du Millénaire 75019	Paris Nord Est / Paris 18-19-20	Mars 16	24 000 m ²	NC	Prime (VEFA)
Groupe Chanel	39-41 rue Cambon 75001	QCA	Fév. 16	17 200 m ²	VU	Seconde main
Siaci	Season 75017	Paris Centre Ouest	Mars 16	15 500 m ²	530€	Prime
Sephora	41 rue Ibry Neuilly sur Seine	Croissant Ouest / Neuilly-Levallois	Fév. 16	15 000 m ²	NC	Seconde main
AG2R La Mondiale	Vivacity 75012	Paris Sud/ Paris 12-13	Mars 16	11 500 m ²	530€	Prime
IMS Health France	Tour D2	La Défense	Mars 16	11 400 m ²	NC	Prime
Credipar / Banque PSA Finance	Pointe Métro 2 Gennevilliers	Croissant Ouest / Boucle Nord	Fév. 16	8 900 m ² + 1 500 m ²	NC	Prime

Les grands utilisateurs

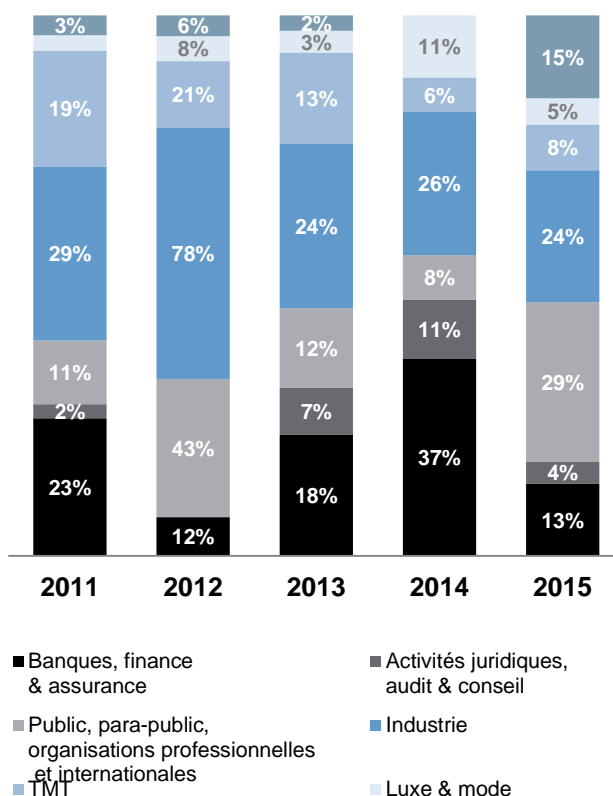
(> 5 000 m²)

33%

de l'activité transactionnelle en 2015

Source : Knight Frank

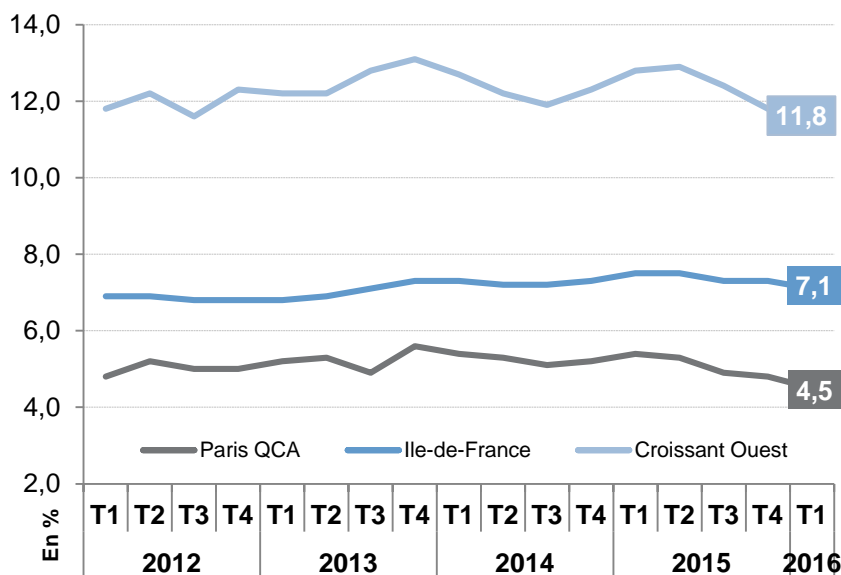
- Les résultats du marché locatif en 2015 démontrent, une fois de plus, le rôle essentiel des grands utilisateurs sur la tenue de l'activité transactionnelle
- Malgré ses fortes variations d'activité, ce segment peut compter sur un atout de taille, qui lui assure une certaine pérennité : c'est la grande diversité de ses 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 maintenu leurs démarches de rationalisation immobilière tandis que d'autres secteurs d'activité ont été beaucoup en retrait en 2015
- L'industrie a été l'autre moteur de ce segment au cours de l'année dernière
- A l'inverse, la part du secteur « banques, finance et assurance » et celle des « activités juridiques, audit et conseil » ont régressé



Offre disponible

7,1%

Source : Knight Frank, ORIE

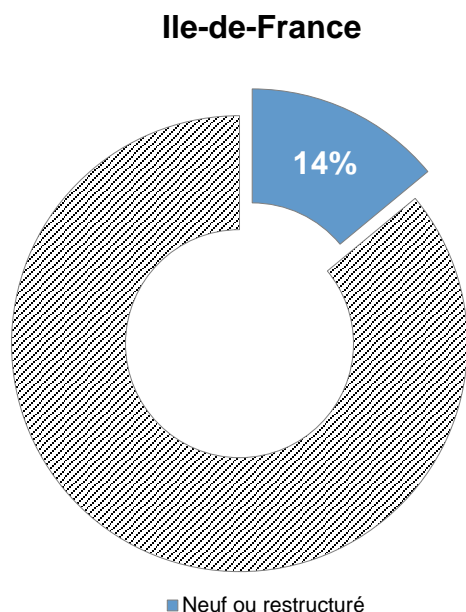


- ♦ A 7,1%, le taux de vacance poursuit la légère tendance baissière initiée à la mi-2015
- ♦ L'augmentation de l'activité transactionnelle a permis un bon niveau d'absorption des surfaces livrées depuis plus d'un an
- ♦ Contrairement à beaucoup d'idées reçues, l'Ile-de-France est très loin d'une situation de suroffre : la région parisienne est un des marchés les moins offreurs d'Europe, seule l'agglomération de Londres affichant un taux de vacance inférieur
- ♦ Cette situation ne doit toutefois pas masquer les fortes disparités internes à la région parisienne : alors que le QCA et le reste de Paris intra-muros sont globalement sous-offreurs, le Croissant Ouest et La Défense se maintiennent à des niveaux de vacance supérieurs à 11%

Offre Grade A

14%

Source : Knight Frank



- ♦ Si l'offre est quantitativement contrôlée, elle est qualitativement très déficiente : les surfaces de Grade A (neuves ou restructurées) ne représentent en effet que 14% de l'offre disponible
- ♦ Un tel niveau est totalement insuffisant au vu de la structure de la consommation de bureaux par les utilisateurs : 76% des surfaces de plus de 5.000m² louées sur la région parisienne en 2015 correspondaient au Grade A (81% en 2014). Le déficit d'offre de Grade A est donc un facteur de blocage potentiel pour le marché locatif
- ♦ La part du Grade A est en outre en régression régulière depuis plus d'1 an, la carence allant croissant : le marché locatif en Ile-de-France paye ainsi l'effondrement des volumes de livraisons observé entre la mi-2009 et la fin 2012. Le correctif apporté entre 2013 et 2015 n'a pas permis de compenser le déficit cumulé
- ♦ Le manque est criant sur certains secteurs, tels que le QCA et le reste de Paris intra-muros

Loyers

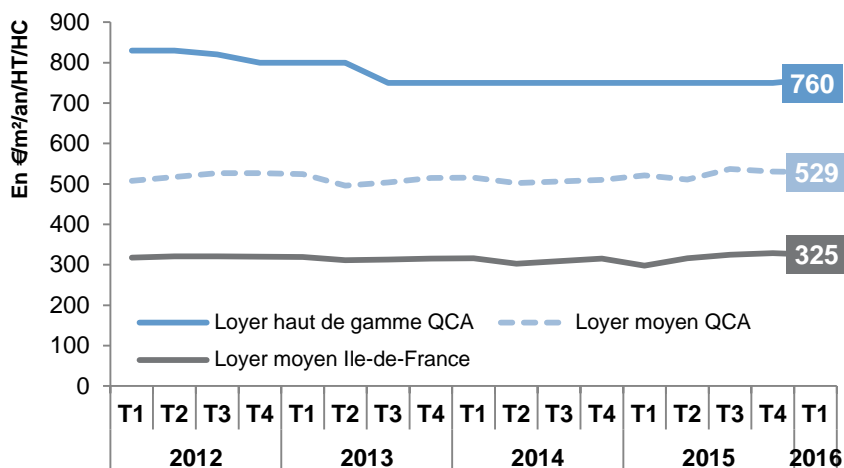
760€ m²/an HT HC

Loyer haut de gamme

Source : Knight Frank

- ♦ Pour la première en plus de 5 ans, une tendance haussière se dessine timidement au niveau des loyers haut de gamme
- ♦ Cette hausse reste circonscrite au QCA, où le loyer représentatif du segment haut de gamme s'établit désormais à 760€
- ♦ Quelques valeurs plus élevées ont été observées sur des transactions du QCA au 1er trimestre 2016 mais elles restent trop atypiques pour pouvoir être considérées comme représentatives de ce marché
- ♦ Même à l'intérieur du QCA, cette tendance haussière ne concerne qu'un nombre très réduit d'immeubles : l'essentiel du marché se fait à des valeurs notablement inférieures

Évolution des loyers en €/m²/an HT HC



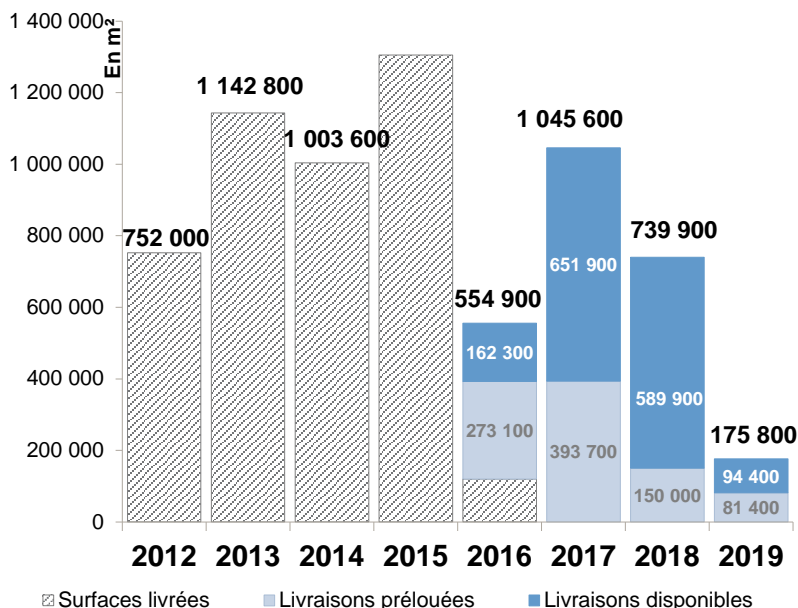
- ♦ Les loyers moyens demeurent stables : les utilisateurs font varier leur consommation au gré des caractéristiques de l'offre
- ♦ Les mesures d'accompagnement restent significatives : elles se situent entre 10 et 15% de la valeur faciale sur le QCA et dépassent régulièrement les 20% au-delà

Livraisons futures

40%

Taux de précommercialisation d'ici à fin 2019

Source : Knight Frank



- ♦ 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 répercutée ni sur le volume de l'offre, ni sur l'importance des disponibilités en Grade A
- ♦ La carence d'offre de Grade A va aller croissant, en raison de l'effondrement de l'activité constructive attendu en 2016
- ♦ Le manque d'offre Grade A favorise le phénomène des précommercialisations : plus de 40% des surfaces attendues avant fin 2019 ont d'ores et déjà trouvé preneur
- ♦ Les précommercialisations sont traditionnellement l'apanage des secteurs géographiques émergents : s'ils offrent la plus forte attractivité prix, les investisseurs demeurent hésitant 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 trop tard pour « sauver » l'année 2016 d'une baisse drastique de l'activité constructive

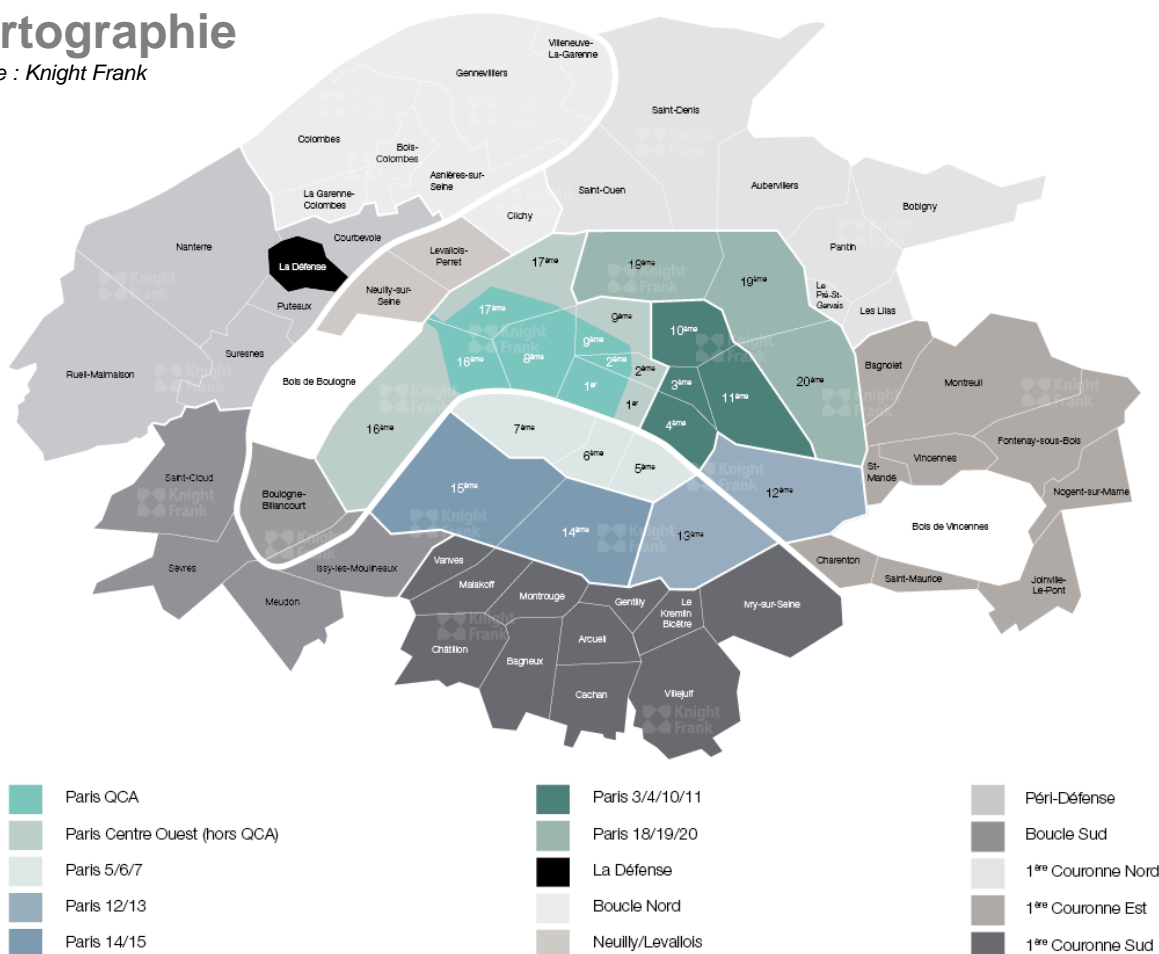
Synthèse

Source : Knight Frank, ORIE

	Île-de-France 1 ^{er} trimestre 2016	Île-de-France 1 ^{er} trimestre 2015	Évolution annuelle
Parc	53 876 120 m²	52 924 120 m ²	+2%
Demande placée	569 000 m²	386 800 m ²	+47%
Offre immédiate	3 833 000 m²	3 973 500 m ²	-4%
Taux de vacance	7,1%	7,3%	-40pdb
Loyer moyen	325 €/m²/an	310 €/m ² /an	+5%
Loyer haut de gamme	760 €/m²/an	750 €/m ² /an	+1%

Cartographie

Source : Knight Frank



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 2016

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

