

LE MARCHÉ LOCATIF

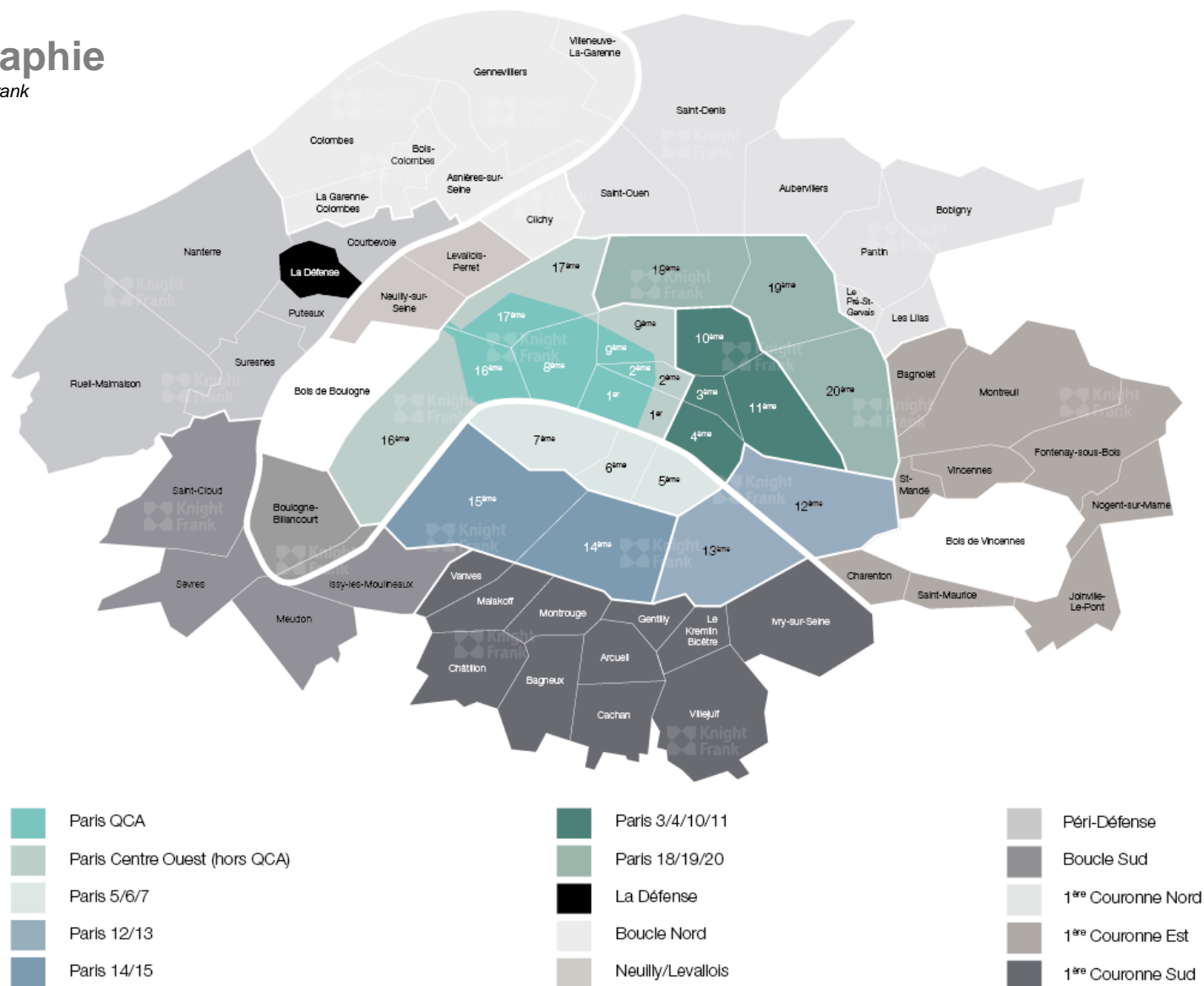
ÎLE-DE-FRANCE

1^{ER} SEMESTRE 2017

LE MARCHÉ LOCATIF ÎLE-DE-FRANCE

Cartographie

Source : Knight Frank



LE MARCHÉ LOCATIF – 1^{ER} SEMESTRE 2017

ÎLE-DE-FRANCE

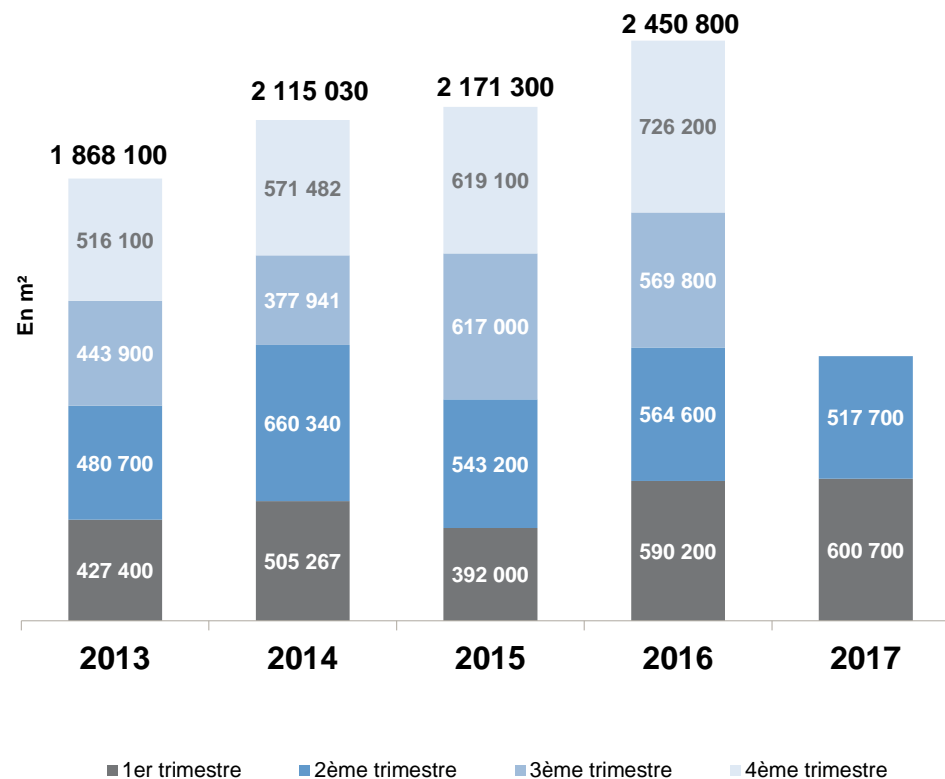


Demande placée

1 118 400 m²

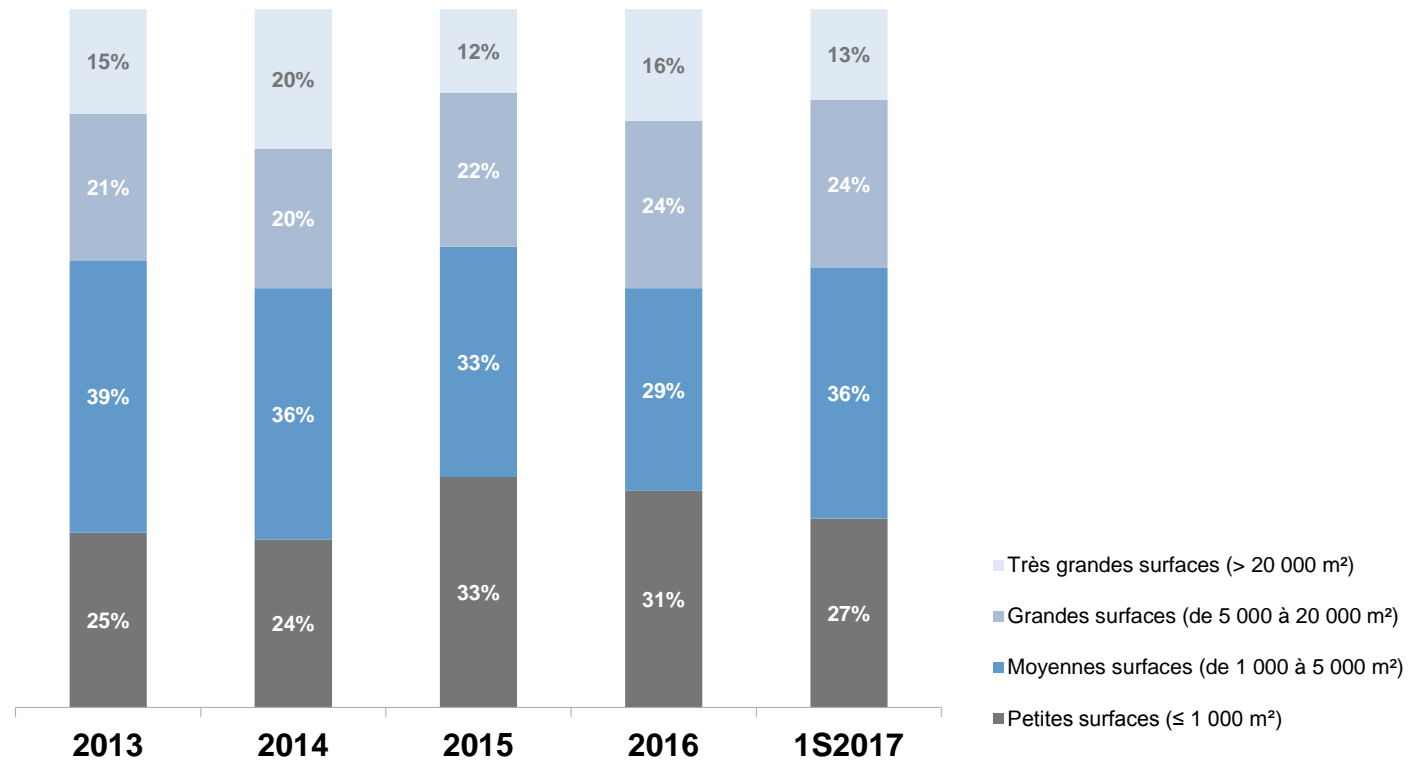
Source : Knight Frank

- ◆ -3% : le 2^{ème} trimestre 2017 s'est révélé décevant en terme d'activité transactionnelle, conduisant à un léger repli de la demande placée sur l'ensemble du 1^{er} semestre
- ◆ Après la très forte activité observée précédemment sur les grandes (5 à 20.000m²) et très grandes surfaces (plus de 20.000m²), ces segments ont connu un ralentissement lors du dernier trimestre. Les négociations en cours conduisent toutefois à penser que cette décreue n'est que passagère et reste liée aux délais nécessaires au bouclage de telles opérations
- ◆ Globalement, sur l'ensemble du 1^{er} semestre, le segment des 5 à 20.000m² connaît néanmoins une progression significative (+26% en termes de volume placé). Tiré par la transaction géante sur les tours Duo, le segment des très grandes surfaces progresse également (+14%), en dépit d'un plus faible nombre de transactions
- ◆ Les moyennes surfaces (1.000 à 5.000m²) progressent également au 1^{er} semestre (+15% du volume placé) : l'origine du ralentissement est donc à chercher du côté des utilisateurs de petites surfaces. Ceux-ci avaient eu une activité importante précédemment et ont sans doute adopté une position d'attente prudente dans le contexte électoral qu'a connu la France
- ◆ En dépit de ce coup de frein sur les petites surfaces, qui sont un de ses points forts, Paris intra-muros conserve sa nette prééminence sur le marché régional, drainant 45% de la demande placée (contre 47% au 1^{er} semestre 2016)



Taille des transactions

Source : Knight Frank



LE MARCHÉ LOCATIF – 1^{ER} SEMESTRE 2017

ÎLE-DE-FRANCE



Exemples de transactions de plus de 5 000 m²

Source : Knight Frank

Surface	Preneur	Adresse	Secteur géographique	Date de signature	Loyer	Etat des locaux
88 500m ²	Natixis	Duo, Paris 13 ^{ème}	Paris 12-13	Mars 2017	530€	Neuf
30 000m ²	Cap Gémini	Aquarel, Issy Les Moulinaux	Boucle Sud	Juin 2017	470€	Neuf
25 000m ²	WPP	190-192 avenue Charles de Gaulle, Neuilly-sur-Seine	Neuilly – Levallois	Avril 2017	640€	Restructuré
18 500m ²	Gide	Centre Marine Pépinière, Paris 8	Paris QCA	Avril 2017	NC	Neuf
18 000m ²	Orange	138 avenue de Stalingrad, Villejuif	1 ^{ère} Couronne Sud	Janvier 2017	NC	Neuf
17 545m ²	Orange (Orange Business Services)	Cœur Défense, Courbevoie	La Défense	Février 2017	530€	Etat d'usage
16 700m ²	La Poste Immo	Green Office Opale Issy les Moulinaux	Boucle Sud	Février 2017	Vente Util.	Neuf
15 800m ²	Le groupe Amaury	Quai Ouest Boulogne-Billancourt	Boucle Sud	Février 2017	NC	Restructuré
14 600m ²	Le Département des Yvelines	11 avenue du Centre, Guyancourt	2 ^{ème} Couronne St Quentin en Yvelines	Avril 2017	140€	Seconde main
14 300m ²	Groupama	West Park 1 Nanterre	Péri-Défense	Janvier 2017	350€	Rénové
13 100m ²	Faurecia	Projet W Nanterre	Péri-Défense	Mars 2017	255€	Neuf

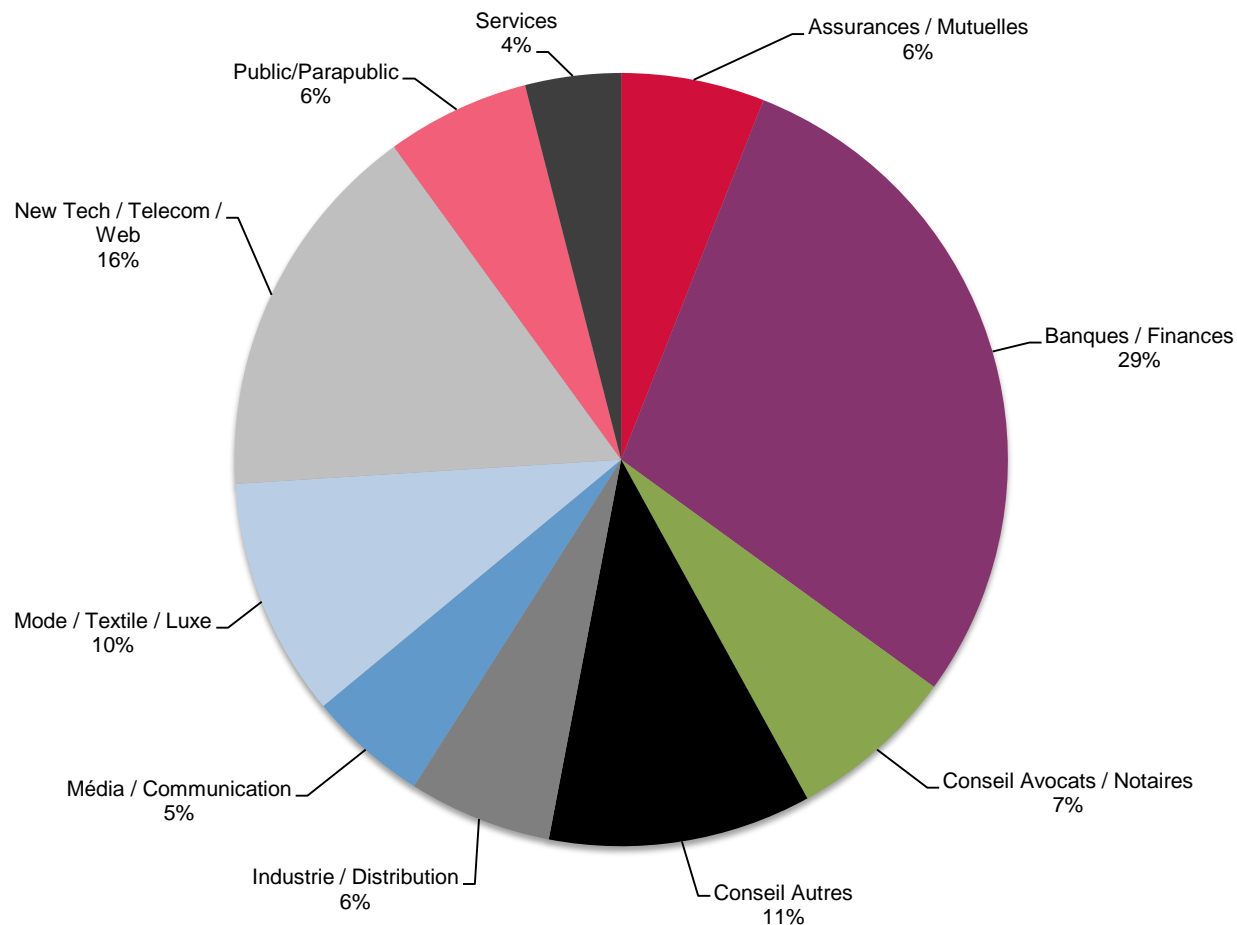
LE MARCHÉ LOCATIF – 1^{ER} SEMESTRE 2017

ÎLE-DE-FRANCE

Les grands utilisateurs (> 5 000 m²)

37% de l'activité transactionnelle

Source : Knight Frank



LE MARCHÉ LOCATIF – 1^{ER} SEMESTRE 2017

ÎLE-DE-FRANCE

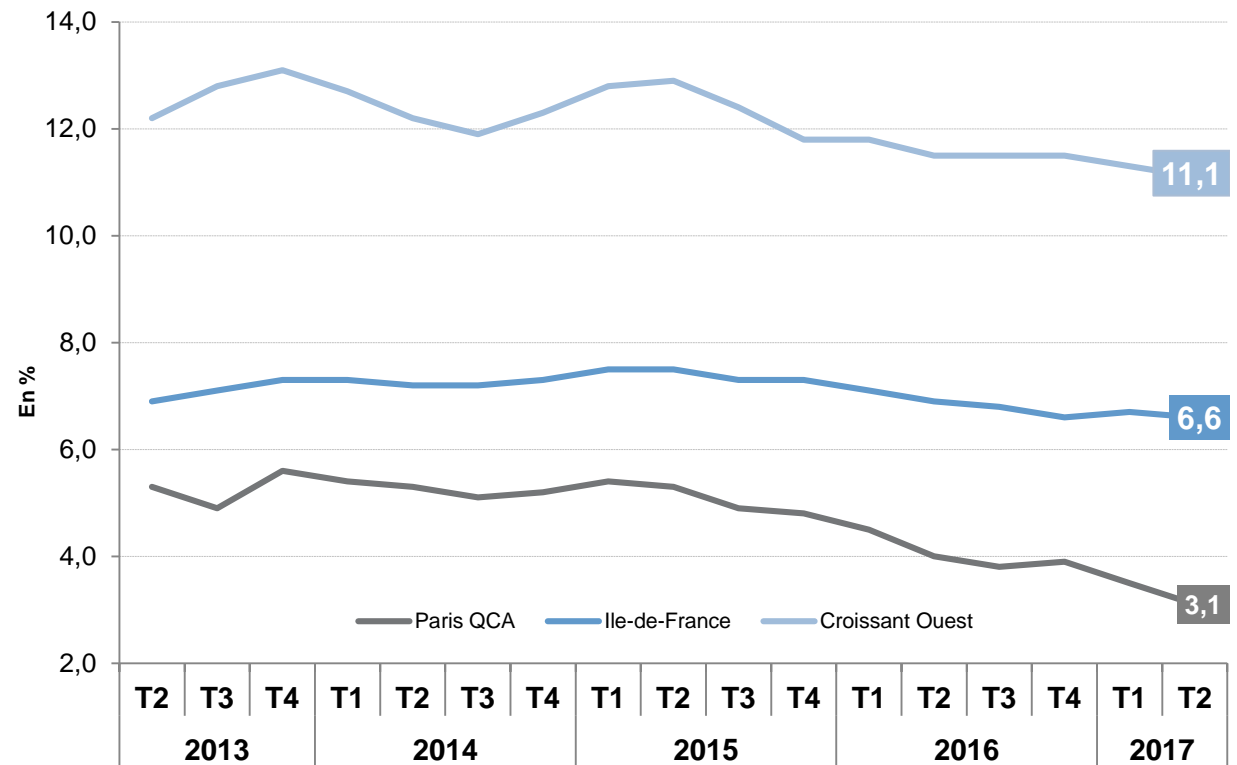


Offre disponible

6,6%

Source : Knight Frank, ORIE

- ♦ A 6,6%, le taux de vacance reste quasi-stable par rapport au trimestre précédent : il reste néanmoins sur une pente descendante initiée depuis 2 ans maintenant
- ♦ Nettement en dessous de la barre des 7%, le taux de vacance francilien est un des plus faibles observé à l'échelle internationale, Londres ayant subi une nette remontée de l'offre depuis plusieurs mois
- ♦ Le maintien de l'activité transactionnelle à un niveau élevé, en dépit du léger ralentissement observé au 1^{er} semestre, a permis un bon niveau d'absorption des surfaces livrées depuis le début de l'année (qui sont en nette hausse)
- ♦ Les négociations en cours autour de plusieurs projets de prise à bail conduisent à rester optimiste sur le maintien de cette forte capacité d'absorption du marché régional au cours des prochains mois



LE MARCHÉ LOCATIF – 1^{ER} SEMESTRE 2017

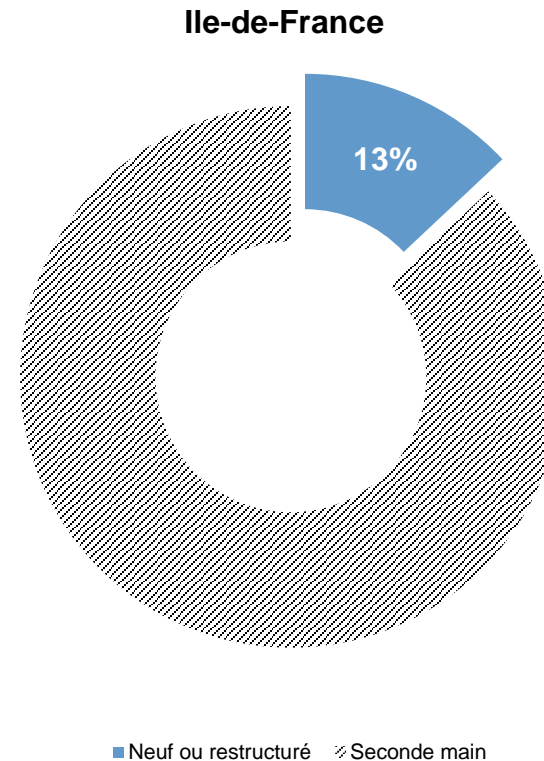
ÎLE-DE-FRANCE

Offre de Grade A

13%

Source : Knight Frank

- ♦ En ce milieu d'année 2017, le profil qualitatif de l'offre proposée aux utilisateurs ne change guère et reste marqué par la pénurie de surfaces de Grade A (neuves ou restructurées) : ces surfaces ne représentent ainsi que 13% de l'offre (15% il y a un an)
- ♦ Un tel niveau est totalement insuffisant au vu de la structure de la consommation de bureaux par les utilisateurs : 71% des surfaces consommées au travers des grandes transactions au 1^{er} semestre 2017 sont de Grade A (72% pour l'année 2016). Le déficit d'offre de Grade A est donc une menace potentielle pour la tenue du marché locatif
- ♦ Cette carence, qui continue d'aller croissant, est le prix de l'effondrement du nombre d'opérations lancées en blanc au cours des dernières années. L'Île-de-France est toutefois à la veille d'un correctif qui devrait apporter une bouffée d'oxygène au marché
- ♦ Le manque reste particulièrement criant sur les secteurs coutumiers du fait, tels que le QCA ou le reste de Paris intra-muros, mais il devient sur des destinations nouvelles, à l'image de La Défense



LE MARCHÉ LOCATIF – 1^{ER} SEMESTRE 2017

ÎLE-DE-FRANCE



Loyers

396 € ↔ **772 €**

/m²/an HT HC

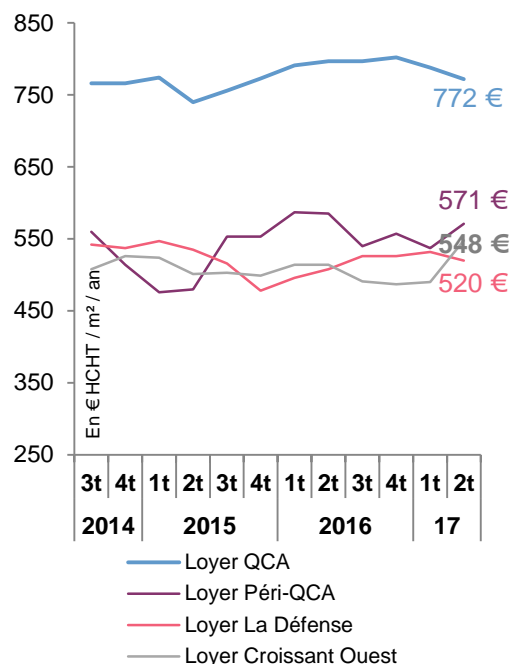
Loyer de transaction moyen Ile-de-France vs loyer Prime QCA

Source : Knight Frank

- ♦ La hausse sur le loyer Prime (calculé sur la base des 5 plus fortes transactions sur une année glissante), initiée en début d'année 2015, a connu un coup d'arrêt en 2017 : il faut y voir un effet de la raréfaction de l'offre de Grade A et donc de celle des transactions sur les surfaces les plus chères
- ♦ Ce coup de frein se vérifie particulièrement dans le QCA, où le loyer Prime s'établit désormais à 772€, et à La Défense : ce sont précisément les secteurs qui ont connu un effondrement de l'offre de Grade A au cours des derniers trimestres
- ♦ Quel que soit le secteur de marché, les loyers haut de gamme ne concernent qu'un nombre très réduit d'immeubles : la plupart des transactions sont signées à des valeurs très inférieures, comme en attestent les loyers moyens

Loyers de transactions Prime

(Sur une année glissante)



Loyers de transactions moyens :

La Défense

412 €

(Sur une année glissante)

QCA

517 €

(Sur une année glissante)

Valeurs moyennes de présentation de l'offre :

La Défense

350 €

(Au dernier trimestre)

QCA

492 €

(Au dernier trimestre)

Valeurs Prime de présentation de l'offre :

La Défense

530 €

(Au dernier trimestre)

QCA

760 €

(Au dernier trimestre)

Mesures d'accompagnement :

La Défense

25 / 30 %

(Au dernier trimestre)

QCA

8 / 17 %

(Au dernier trimestre)

Livraisons futures

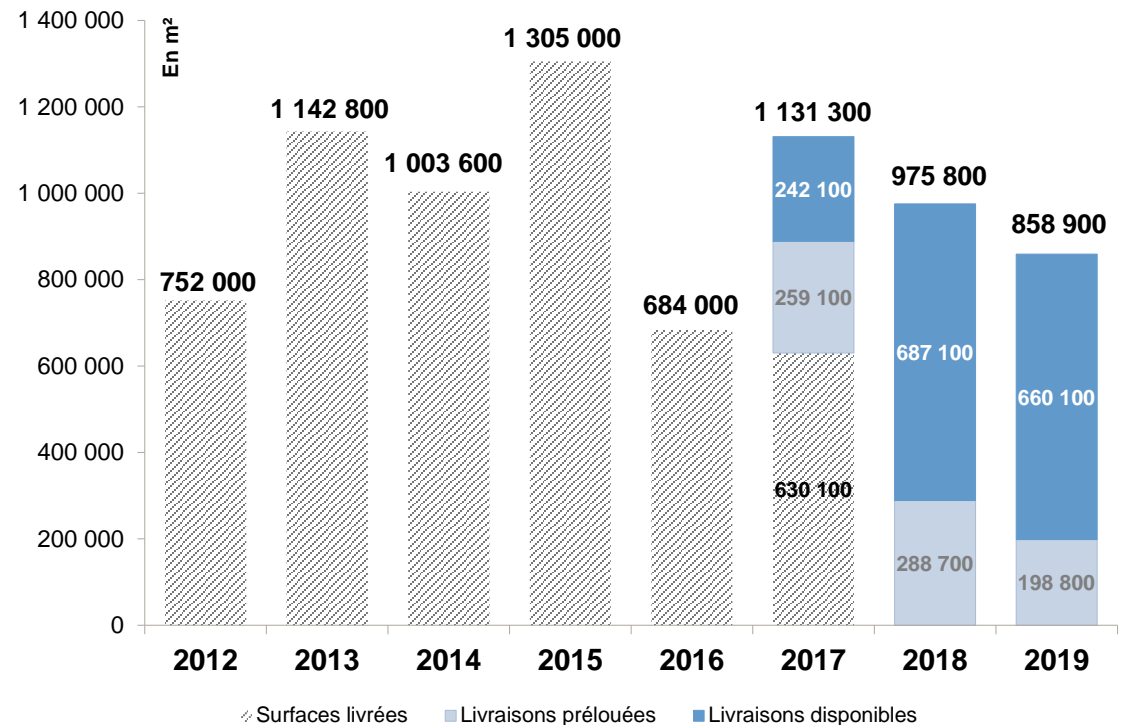
32%

Taux de pré-commercialisation
d'ici à fin 2019

Source : Knight Frank

- ◆ Sous-offreur en surface de qualité, le marché d'Île-de-France n'a eu aucun mal à absorber le surplus de livraisons observé au 1^{er} semestre 2017 : 74% des surfaces livrées de juin 2016 à juin 2017 sont d'ores et déjà commercialisées
- ◆ Le manque d'offre de Grade A favorise par ailleurs le phénomène des pré-commercialisations : 32% des surfaces attendues avant fin 2019 (52% pour celles avant fin 2017) ont d'ores et déjà trouvé preneur
- ◆ Les pré-commercialisations sont traditionnellement l'apanage des secteurs géographiques émergents, sur lesquels les investisseurs conditionnent plus volontairement le lancement des opérations de construction ou de restructuration à leur sécurisation locative. Le phénomène fait toutefois une apparition remarquable sur des secteurs tels que le QCA ou La Défense, en raison de la raréfaction de l'offre de Grade A
- ◆ La forte poussée de l'activité constructive faisait de 2017 une année porteuse d'espoir, avec un enrichissement attendu de l'offre de Grade A : au vu de la capacité d'absorption du marché et du taux de pré-commercialisation, ce rééquilibrage pourrait toutefois rester plus limité qu'espéré
- ◆ Certains promoteurs et investisseurs pourraient toutefois en tirer argument pour accélérer le lancement de nouveaux programmes livrables à partir de 2019

Surfaces neuves ou restructurées en Île-de-France



LE MARCHÉ LOCATIF – 1^{ER} SEMESTRE 2017

ÎLE-DE-FRANCE



Synthèse

Source : Knight Frank, ORIE

	Île-de-France 1 ^{er} semestre 2017	Île-de-France 1 ^{er} semestre 2016	Évolution annuelle
Demande placée	1 118 400 m ²	1 154 800 m ²	-3%
Offre immédiate	3 590 000 m ²	3 711 000 m ²	-3%
Taux de vacance	6,6%	7,0%	-30pb
Loyer moyen	396 €/m ² /an	408 €/m ² /an	-3%
Loyer haut de gamme	772 €/m ² /an	797 €/m ² /an	-3%