

PARIS VISION

L'UPDATE CHIFFRÉ ET DÉTAILLÉ

Le marché locatif en Ile-de-France au 1^{er} trimestre 2015

ATOUT COEUR

La forme éclatante du QCA et des marchés centraux face à la faiblesse de la périphérie

Les premières tendances du marché locatif en ce début 2015 ont jeté un froid. Il faut dire qu'avec -25%, le recul de l'activité transactionnelle est sévère et peut faire douter de la solidité de la reprise initiée à partir de l'été dernier.

Pourtant, ce qui ressort d'une analyse plus détaillée des chiffres est loin d'être aussi simple et est sans doute plus rassurant.

Le principal enseignement, c'est en effet la progression continue et donc la solidité des marchés du centre de l'agglomération parisienne, au détriment de sa périphérie.

Activité transactionnelle : Le QCA s'impose encore et encore, concentrant 26% de l'activité transactionnelle au premier trimestre 2015, soit nettement plus que les 17% observés en moyenne sur les cinq dernières années. Il s'offre même le luxe, alors que le début 2014 avait été flatteur pour lui, de continuer sa progression (+5% par rapport au premier trimestre 2014) en tirant profit du dynamisme des petites transactions (moins de 1 000 m²). Ce segment constitue son cœur de cible traditionnel (qui progresse de 27% sur le QCA) et il compense ainsi le tassement observé sur les surfaces de plus de 5 000 m². Un tel tassement des grandes transactions était d'ailleurs inévitable tant le premier trimestre 2014 avait été exceptionnel en la matière sur le QCA, avec cinq transactions pour plus de 50 000 m² au total. In fine, il est d'ailleurs limité puisque le QCA a encore attiré trois grands utilisateurs au premier trimestre 2015 (pour un volume de 29 000 m²), soit davantage que son rythme de croisière.

Le reste de Paris intra-muros et La Défense affichent eux aussi des résultats satisfaisants, voire flatteurs. La progression de l'activité transactionnelle peut en effet y être spectaculaire (+87% pour Paris 5/6/7 ou +500% pour Paris 18/19/20) même si elle est largement amplifiée par des volumes d'activité beaucoup plus réduits que sur le QCA et donc beaucoup plus volatils. Reste que tous ces marchés bénéficient du tropisme

des utilisateurs pour les emplacements les plus centraux, qui constituent de réels atouts commerciaux et de ressources humaines. Comme en 2014, ces atouts, ajoutés à la modération des prix, constituent un puissant levier pour l'activité locative.

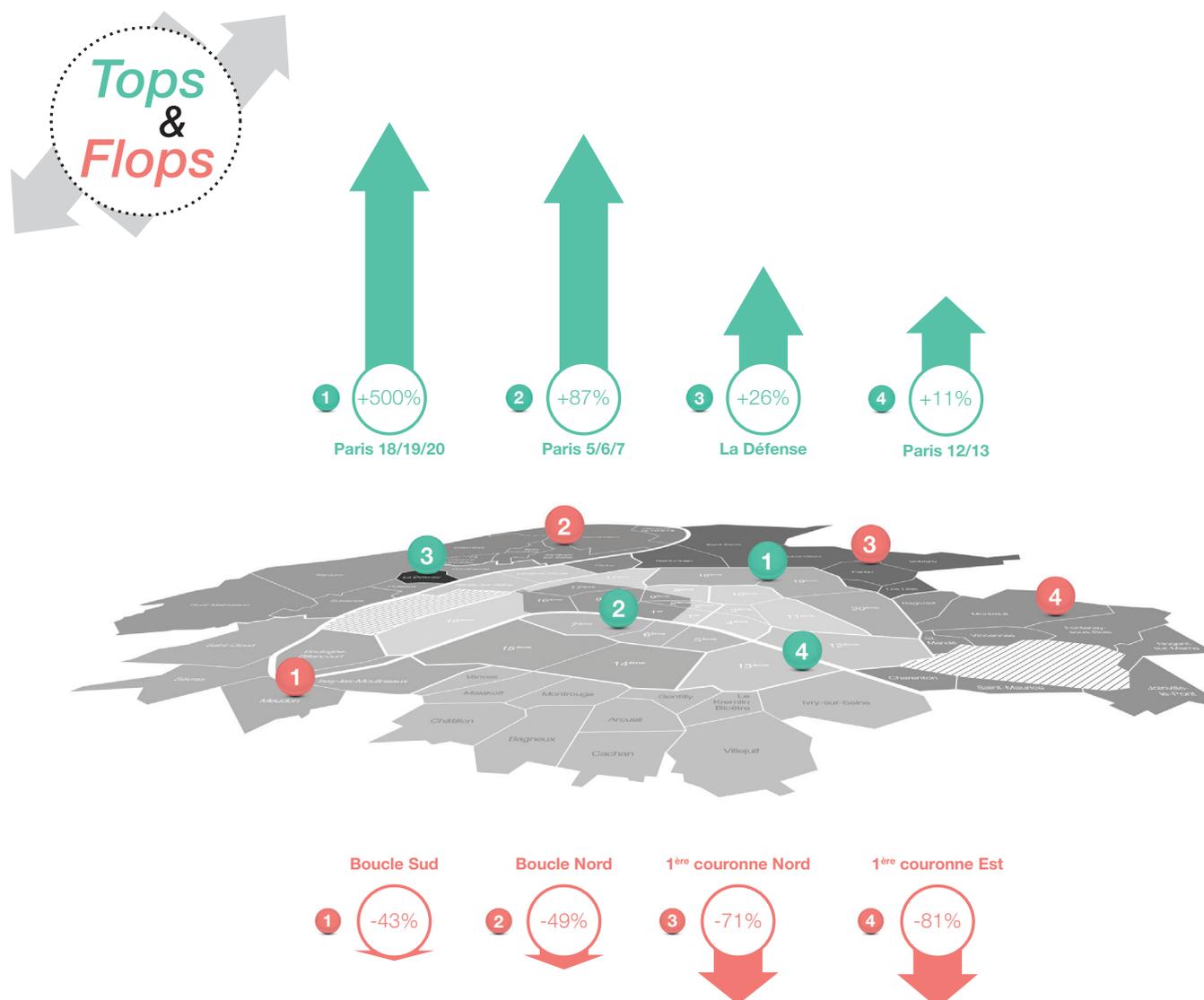
Gloire aux vainqueurs donc... Et malheur aux vaincus. Apparemment au moins.

Le contraste est en effet saisissant avec les marchés situés en périphérie de la ville centre. L'activité transactionnelle y recule fortement, pénalisée par le tassement des volumes consommés au travers des transactions de plus de 5 000 m². Ces dernières sont le moteur habituel des marchés du Croissant Ouest et de la Première Couronne.

L'analyse de ce retrait des grands utilisateurs doit toutefois elle aussi être affinée. Sur le segment des surfaces de 5 000 à 20 000 m², au vu de la très forte activité observée en fin d'année dernière, le recul est en effet loin d'être anormal ou effrayant (-10% par rapport au premier trimestre 2014 en Île-de-France). Il faut du temps avant de générer et de conclure une recherche immobilière de cette taille.

Là où le recul est par contre incontestable, c'est sur le segment des surfaces de plus de 20 000 m². Aucune transaction correspondante n'a été enregistrée depuis le début 2015 alors qu'il y en avait trois au premier trimestre 2014. Au total, ce sont près de 110 000 m² qui se sont volatilisés. Cela explique l'essentiel du recul de l'activité transactionnelle en Île-de-France et donc sur les marchés de périphérie. Autant dire qu'il y a là matière à relativiser les craintes, car faut-il rappeler que sur les trois très grandes transactions du début 2014, deux s'étaient faites en dehors du marché locatif traditionnel ?

Demande placée au 1^{er} trimestre 2015



Offre immédiate et offre future : L'offre disponible ne subit d'ailleurs pas le contrecoup de la baisse de l'activité transactionnelle. Les surfaces immédiatement disponibles à la location ou à la vente utilisateur sont en léger repli par rapport à la fin 2014 (-1%, avec un total de 3 973 000 m² en Île-de-France).

Le paradoxe est qu'en parallèle le taux de vacance augmente légèrement, passant à 7,5% en moyenne régionale, contre 7,3% trois mois plus tôt. Ce paradoxe n'est toutefois qu'apparent et s'explique par une contraction du parc de bureaux, qui trouve son origine dans deux phénomènes : la multiplication des projets de restructuration, qui conduit au retrait de certains

immeubles le temps des travaux ; une modification de l'approche statistique des espaces de bureaux de moins de 100 m², exonérés de la Taxe Bureaux, et qui a conduit au retrait d'un nombre conséquent de surfaces. Les différentes hausses des taux de vacance observées sur plusieurs secteurs de marché sont donc à mesurer à cette aune et doivent être relativisées.

La performance de Paris intra-muros qui, avec 5,0% de vacance, reste très en dessous de la moyenne régionale, n'en est que plus remarquable. Ce secteur est en effet un de ceux qui compte, en raison de son tissu bâti, le plus de petites surfaces de bureaux.

Le premier trimestre 2015 n'a donc pas marqué de rupture en matière d'offre immédiate. Ce qui était vrai auparavant le reste : l'offre est quantitativement réduite sur les marchés les plus centraux et elle est qualitativement déficiente. L'offre de Grade A est ainsi tombée à 17% en Île-de-France à fin mars 2015. Elle était encore de 22% un an plus tôt et de 18% à fin 2014. Pour dire la carence, il suffit de rappeler que 81% des surfaces consommées au travers des grandes transactions en 2014 en région parisienne correspondaient au Grade A.

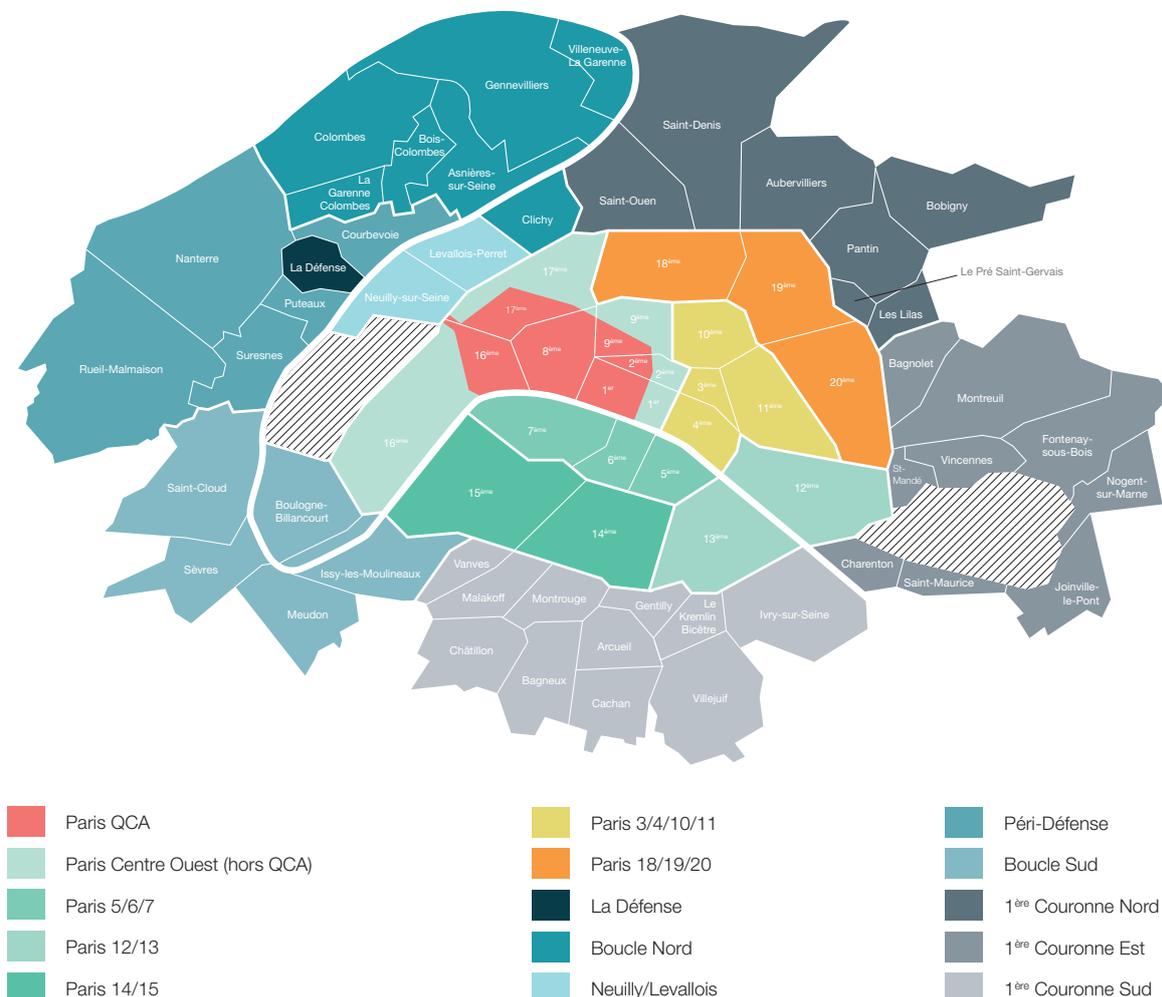
Ce début 2015 apporte peut-être toutefois un espoir en la matière. Depuis quelques mois, les mises en chantier et les projets se multiplient, tout particulièrement en matière de restructuration d'immeubles de bureaux. Ce sont autant de surfaces de Grade A qui arriveront sur le marché et devraient permettre un rééquilibrage entre l'offre et la demande en matière de qualité des surfaces.

Mais le temps des chantiers est souvent long et il ne faut pas attendre de réelle inflexion en la matière avant 2016.

Loyers : En matière de loyers, le premier trimestre 2015 est avant tout marqué par la continuité. Pas ou peu de changement. Hormis quelques ajustements à l'intérieur de Paris intra-muros, les valeurs faciales haut de gamme pour les meilleurs immeubles restent identiques et les écarts entre secteurs géographiques inchangés. Le QCA et Paris 5/6/7 s'affichent à 750 €, suivis par Paris 12/13 et La Défense à 540 €.

Il ne s'agit bien-sûr là que de valeurs faciales. Les utilisateurs continuent d'obtenir régulièrement des mesures d'accompagnement importantes, souvent comprises entre 10 et 15% sur le QCA, 12 à 20% sur le reste de Paris intra-muros et pouvant monter jusqu'à 25% en dehors de Paris.

CHIFFRES CLÉS AU 1^{ER} TRIMESTRE 2015



Résultats trimestriels & évolution par rapport au 1^{er} trimestre 2014

Secteurs géographiques	Demande placée (m²)	Évolution de la demande placée	Part de marché dans la demande placée régionale	Taux de vacance en fin de trimestre	Évolution du taux de vacance (en point de base)	Loyer haut de gamme (/m²/an)	Évolution du loyer haut de gamme
Paris QCA	99 700	5%	26%	5,4%	5	750 €	-
Paris Centre Ouest (hors QCA)	25 600	3%	7%	6,3%	-65	540 €	-4%
Paris Sud							
Paris Sud / Paris 5/6/7	23 500	87%	6%	2,2%	-35	750 €	-
Paris Sud / Paris 12/13	8 700	11%	2%	3,6%	-30	540 €	-4%
Paris Sud / Paris 14/15	18 900	-6%	5%	4,3%	70	450 €	-
Total Paris Sud	51 100	26%	14%	3,6%	10	/	/
Paris Nord-Est							
Paris Nord-Est / Paris 3/4/10/11	10 100	9%	3%	5,7%	250	480 €	14%
Paris Nord-Est / Paris 18/19/20	10 300	500%	3%	5,8%	10	370 €	9%
Total Paris Nord-Est	20 400	104%	5%	5,7%	145	/	/
Total Paris intra-muros							
	196 800	15%	52%	5,0%	20	/	/
La Défense	18 900	26%	5%	11,6%	-110	540 €	2%
Croissant Ouest							
Croissant Ouest / Boucle Nord	12 900	-49%	3%	15,3%	180	350 €	6%
Croissant Ouest / Neuilly/Levallois	14 500	-34%	4%	11,1%	75	560 €	-10%
Croissant Ouest / Péri-Défense	26 200	-32%	7%	13,6%	-265	350 €	2%
Croissant Ouest / Boucle Sud	20 900	-43%	6%	11,0%	65	490 €	2%
Total Croissant Ouest	74 500	-39%	20%	12,8%	-	/	/
1^{ère} Couronne							
1 ^{ère} Couronne / 1 ^{ère} Couronne Nord	15 300	-71%	4%	9,2%	50	325 €	-7%
1 ^{ère} Couronne / 1 ^{ère} Couronne Est	4 800	-81%	1%	7,8%	-70	300 €	-3%
1 ^{ère} Couronne / 1 ^{ère} Couronne Sud	13 300	-26%	4%	9,9%	25	360 €	3%
Total 1^{ère} Couronne	33 400	-65%	9%	9,1%	5	/	/
2^{ème} Couronne	53 800	-46%	14%	6,3%	70	/	/
TOTAL ÎLE-DE-FRANCE							
	377 400	-25%	100%	7,5%	25	/	/

Sources : Knight Frank, ORIE

Résultats en année glissante & évolution par rapport à l'année n-1

Secteurs géographiques	Demande placée (m²)	Évolution de la demande placée	Part de marché dans la demande placée régionale
Paris QCA	382 500	8%	19%
Paris Centre Ouest (hors QCA)	84 800	-38%	4%
Paris Sud			
Paris Sud / Paris 5/6/7	65 000	142%	3%
Paris Sud / Paris 12/13	78 100	27%	4%
Paris Sud / Paris 14/15	84 500	9%	4%
Total Paris Sud	227 600	37%	11%
Paris Nord-Est			
Paris Nord-Est / Paris 3/4/10/11	46 000	17%	2%
Paris Nord-Est / Paris 18/19/20	79 500	266%	4%
Total Paris Nord-Est	125 500	106%	6%
Total Paris intra-muros			
	820 400	14%	41%
La Défense	249 400	169%	13%
Croissant Ouest			
Croissant Ouest / Boucle Nord	58 500	-30%	3%
Croissant Ouest / Neuilly/Levallois	177 600	41%	9%
Croissant Ouest / Péri-Défense	122 800	-23%	6%
Croissant Ouest / Boucle Sud	121 300	-41%	6%
Total Croissant Ouest	480 200	-16%	24%
1^{ère} Couronne			
1 ^{ère} Couronne / 1 ^{ère} Couronne Nord	81 200	-39%	4%
1 ^{ère} Couronne / 1 ^{ère} Couronne Est	21 100	-64%	1%
1 ^{ère} Couronne / 1 ^{ère} Couronne Sud	54 900	-7%	3%
Total 1^{ère} Couronne	157 200	-38%	8%
2^{ème} Couronne	279 900	-10%	14%
TOTAL ÎLE-DE-FRANCE			
	1 987 100	2%	100%

Sources : Knight Frank, ORIE

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

CEO Paris Office
Partner Knight Frank LLP
+33 (0)1 43 16 88 86
philippe.perello@fr.knightfrank.com

Julien Bonnefoy

Capital Markets France
Partner Knight Frank LLP
+33 (0)1 43 16 88 89
julien.bonnefoy@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
guyene.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

