

# LE MARCHÉ LOCATIF - 4T 2015

## ÎLE-DE-FRANCE

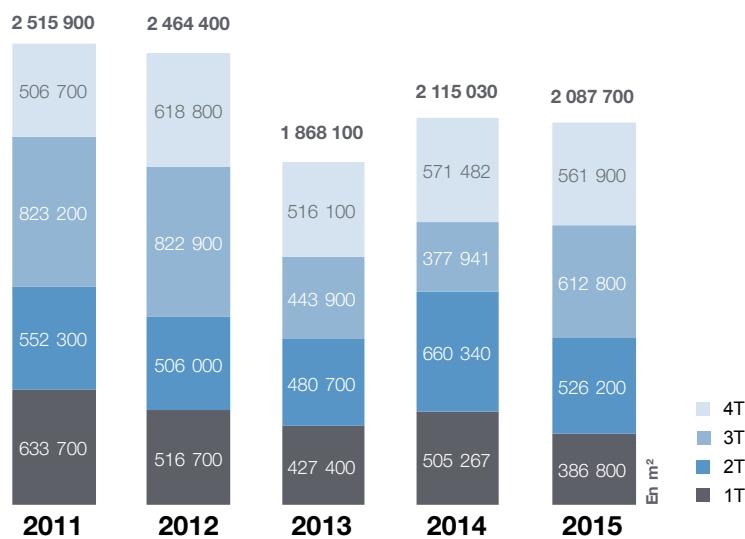


### Demande placée

**2 087 700 m<sup>2</sup>**

(Source : Knight Frank)

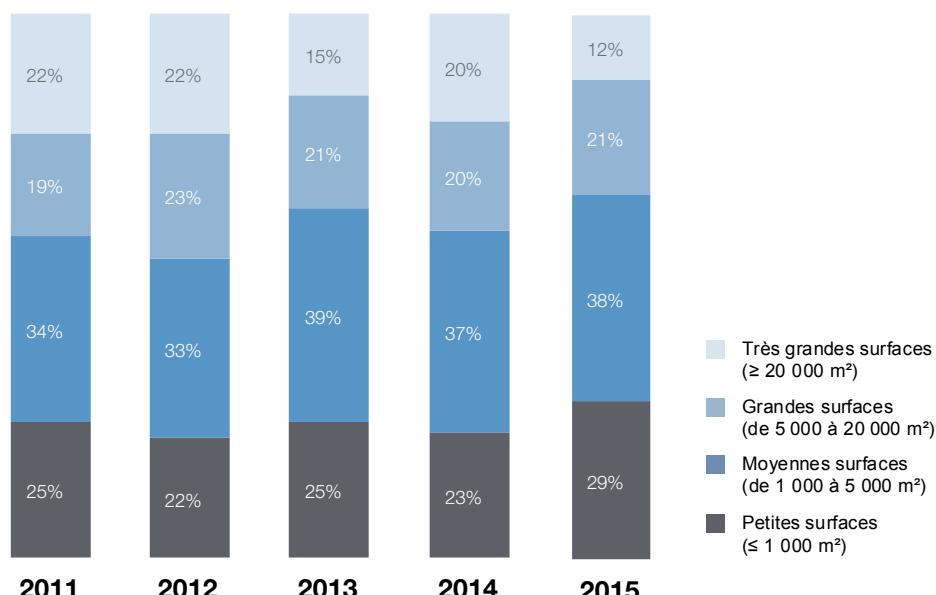
#### Evolution de la demande placée en m<sup>2</sup>



- 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 m<sup>2</sup>)
- Le léger recul observé est du aux très grands utilisateurs (+ de 20 000 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>) et moyennes (1 000 à 5 000 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>

(Source : Knight Frank)

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

## Les grands utilisateurs

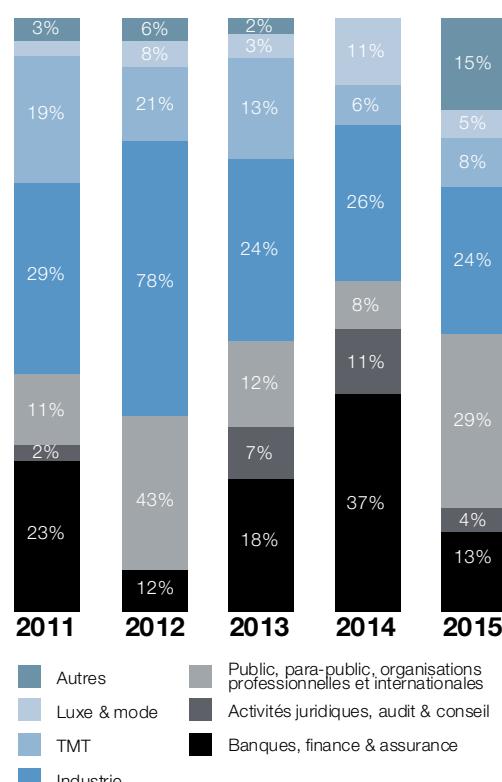
(> 5 000 m<sup>2</sup>)

**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



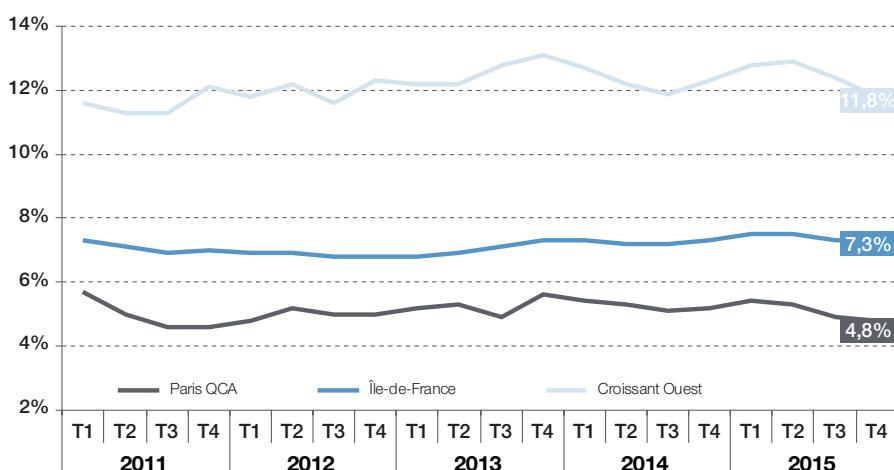
## Offre disponible

# 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'Ile-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%.

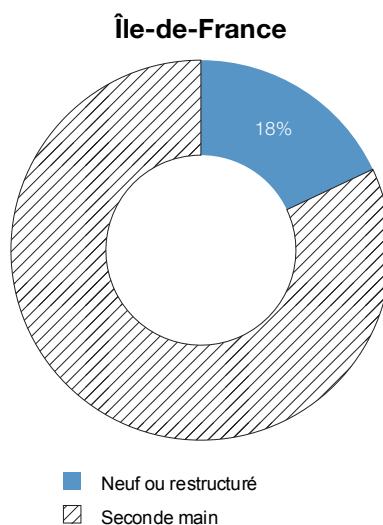
## Offre Grade A

# 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'Ile-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 m<sup>2</sup> 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

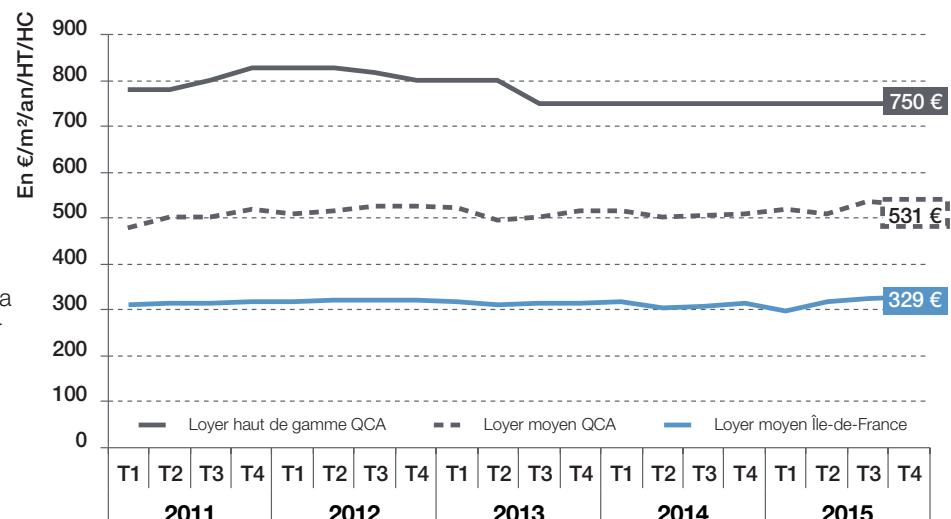
**750 €** HT HC/m<sup>2</sup>/an

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 3ème 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 nettement 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/m<sup>2</sup>/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

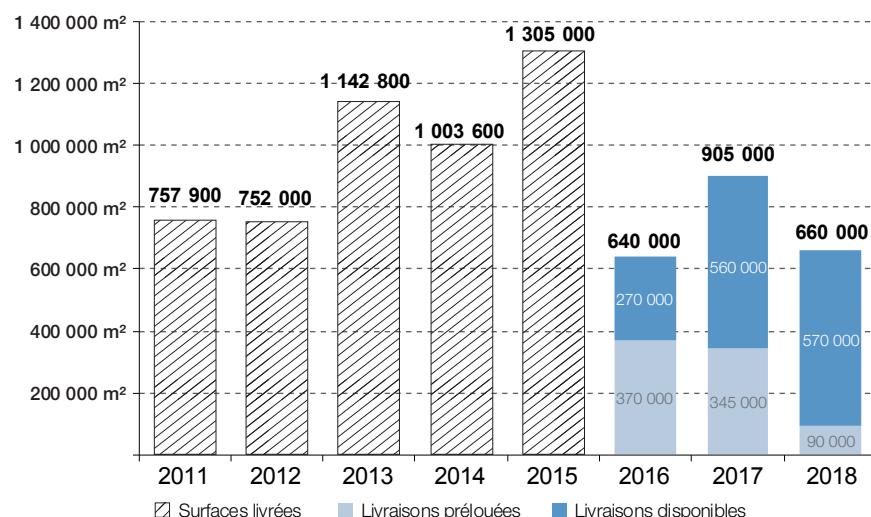
## Livraisons futures

**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 répercutee 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 m <sup>2</sup>	52 560 520 m <sup>2</sup>	2,30%
Demande placée	2 087 700 m <sup>2</sup>	2 115 030 m <sup>2</sup>	-1,30%
Offre immédiate	3 934 000 m <sup>2</sup>	3 998 000 m <sup>2</sup>	-1,60%
Taux de vacance	7,30%	7,30%	=
Loyer moyen	321 €/m <sup>2</sup> /an	310 €/m <sup>2</sup> /an	0,30%
Loyer haut de gamme	750 €/m <sup>2</sup> /an	750 €/m <sup>2</sup> /an	=

## Cartographie



- Paris QCA
- Paris Centre Ouest (hors QCA)
- Paris 5/6/7
- Paris 12/13
- Paris 14/15

- Paris 3/4/10/11
- Paris 18/19/20
- La Défense
- Boucle Nord
- Neuilly/Levallois
- Péri-Défense
- Boucle Sud
- 1ère Couronne Nord
- 1ère Couronne Est
- 1ère 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

