

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT - 1T 2016

ILE-DE-FRANCE/FOCUS QCA



Volumes investis

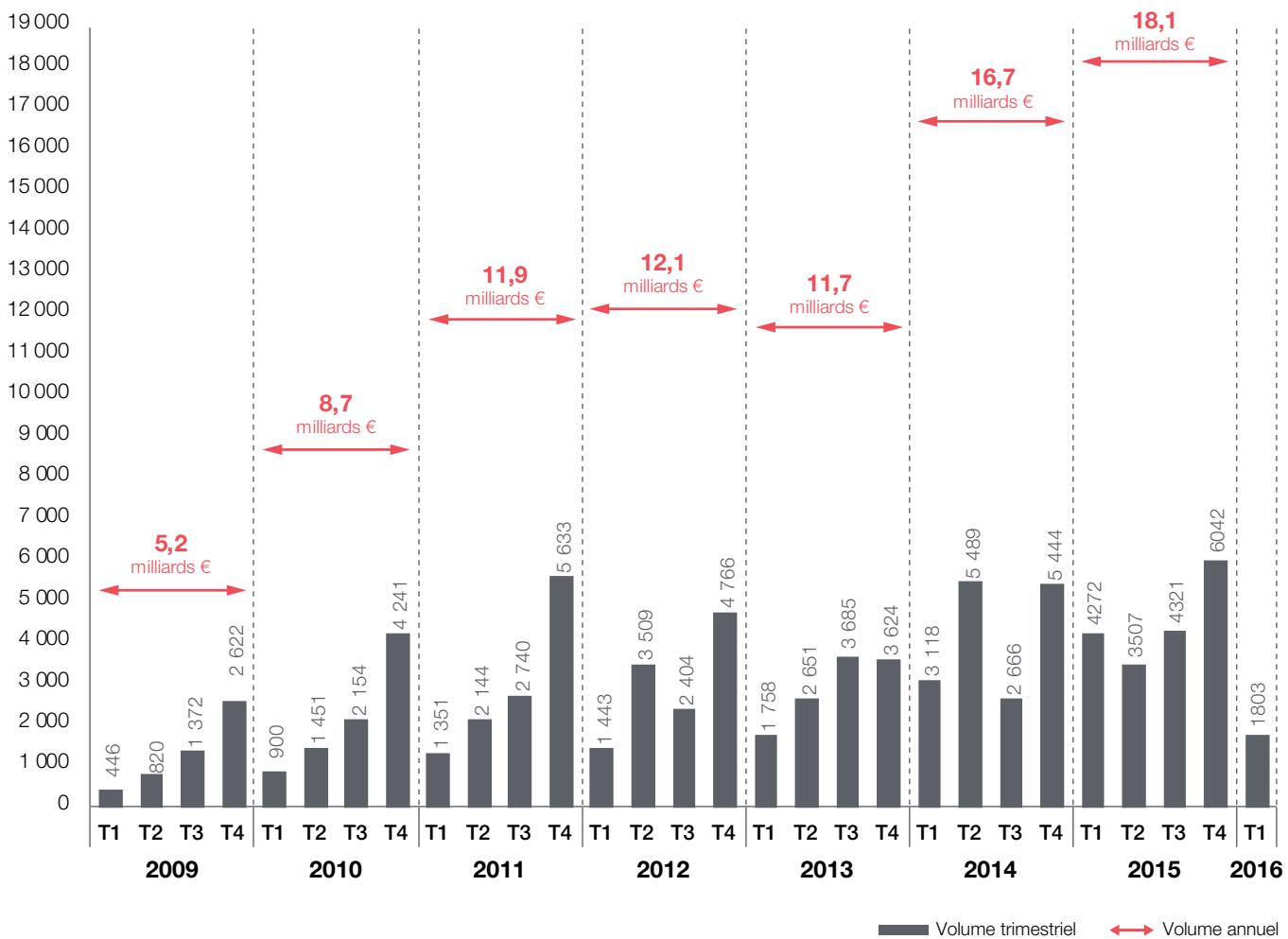
1,8 milliard d'€

sur le premier
trimestre 2016

(Source : Knight Frank)

- ◆ -58% : le volume investi en immobilier d'entreprise sur la région parisienne a fortement régressé par rapport au 1er trimestre 2015
- ◆ Après un dernier trimestre 2015 historique, le marché est revenu à ces volumes plus habituels pour un début d'année
- ◆ Ce résultat en demi-teinte est avant tout lié à l'absence de grosses opérations : on ne recense en effet que 3 transactions d'un montant supérieur à 100 millions d'euros
- ◆ Un tel phénomène ne devrait pas durer : de très grosses cessions sont en effet en cours de discussion ou sous promesse de vente et devraient se concrétiser au fil des prochains mois (à l'image des transactions attendues sur So Ouest, Be Issy ou encore sur la tour First)
- ◆ L'activité affiche un niveau record en petites transactions, avec 49 opérations de moins de 50 millions d'euros recensées, contribuant pour 33% du volume total investi

En millions €



Géographie des volumes investis

Chute de l'investissement au cœur de Paris

Part en % dans les volumes investis en Île-de-France en 2015

Evolution en % des volumes investis en 2015 par rapport à 2014



Volume investi en 2016 par secteur (en millions d'euros)

Paris QCA	Reste Paris intra-muros	La Défense	Croissant Ouest	1ère Couronne	Autre	Total Ile-de-France
272	98	132	565	208	528	1 803

Exemples de transactions

(Source : Knight Frank)

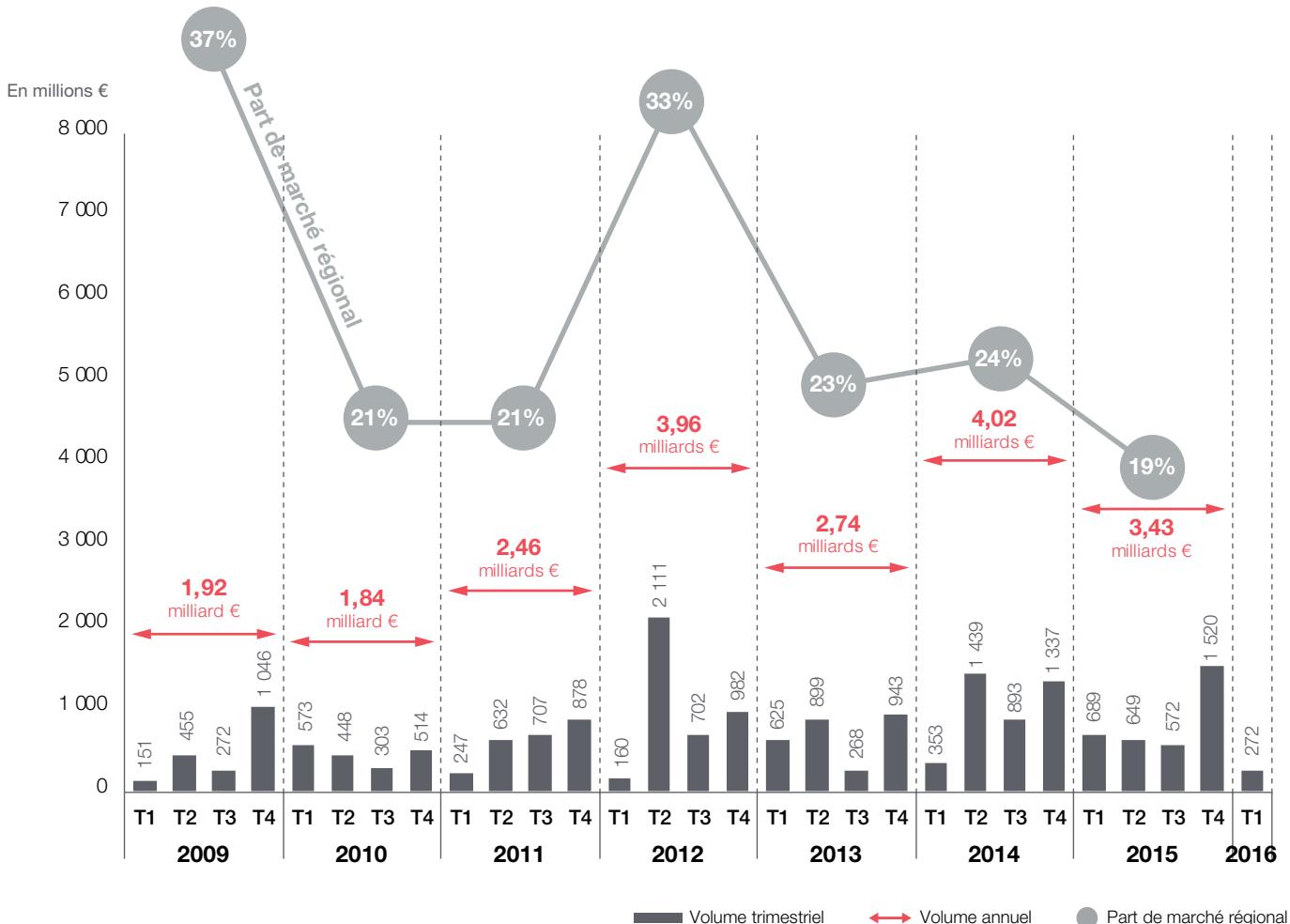
Date	Adresse	Type d'actif	Secteur géographique	Surface en m ²	Prix en millions d'€	Acheteur	Vendeur
mars 2016	2-8 rue d'Ancelle	Bureaux	Croissant Ouest	17 200	270,8	Amundi / Assurance Crédit Mutuel	Unibail-Rodamco
mars 2016	Villebon 2	Centre commercial	2 ^{ème} Couronne	47 500	159	Crédit Agricole Assurance/ ACM Vie AS	Hammerson
mars 2016	Les Miroirs (immeuble A et B)	Bureaux	La Défense	33 000	132	Primonial	Parella Partners
janv. 2016	46 avenue Kléber	Bureaux	QCA	3 400	55	Icade Asset Management	Pembroke Real Estate France
janv. 2016	Tour Alto	Projet de développement mixte	La Défense	51 000	55	Abu Dhabi Investment Authority	UBS Real Estate
janv. 2016	44 rue Paul Langevin, Ris Orangis	Plateforme logistique	2 ^{ème} Couronne	46 200	34,4	EPF	Raiffeisen

Focus QCA

-53% au premier trimestre 2015
par rapport à 2015

(Source : Knight Frank)

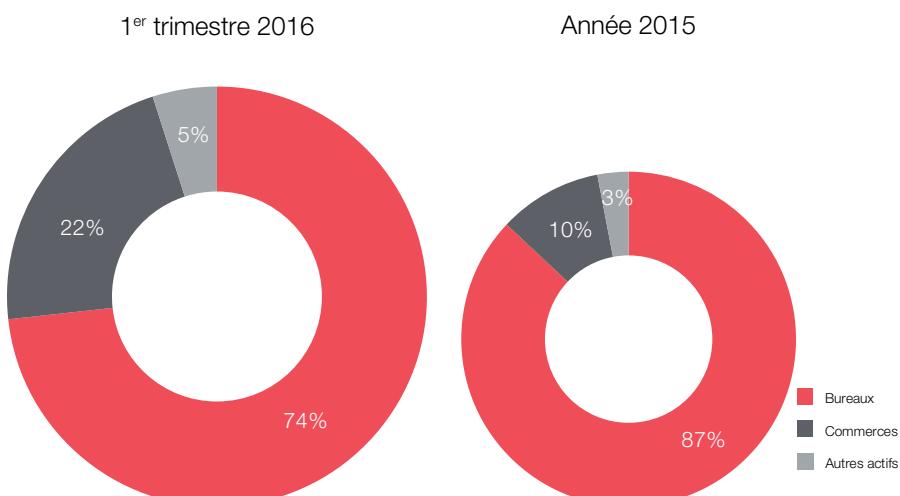
- La baisse des volumes investis sur le QCA est sensiblement la même que celle observée sur l'ensemble de la région (-53% contre -58%)
- La part relative du QCA dans le marché régional régresse assez nettement pour tomber au taux historiquement bas de 15% au 1^{er} trimestre 2016
- Très peu de transactions ont pu se réaliser dans le QCA au cours de ce trimestre, la plus importante étant la vente du 46 Kléber, cédé par Pembroke Real Estate à Icade pour un montant inférieur à 60 millions d'euros
- Ces résultats à la baisse ne sont pas le résultat d'une « désaffection » des investisseurs pour le QCA, mais plutôt d'une absence d'actifs disponibles à la vente
- Ce manque d'offre est dû à une fin d'année 2015 record sur le QCA (avec plus 1,5 milliard d'euros de cessions au cours du 4^{ème} trimestre), qui a eu pour effet d'assécher le marché



Répartition par types d'actifs

Augmentation
des volumes investis en
commerces et autres
actifs

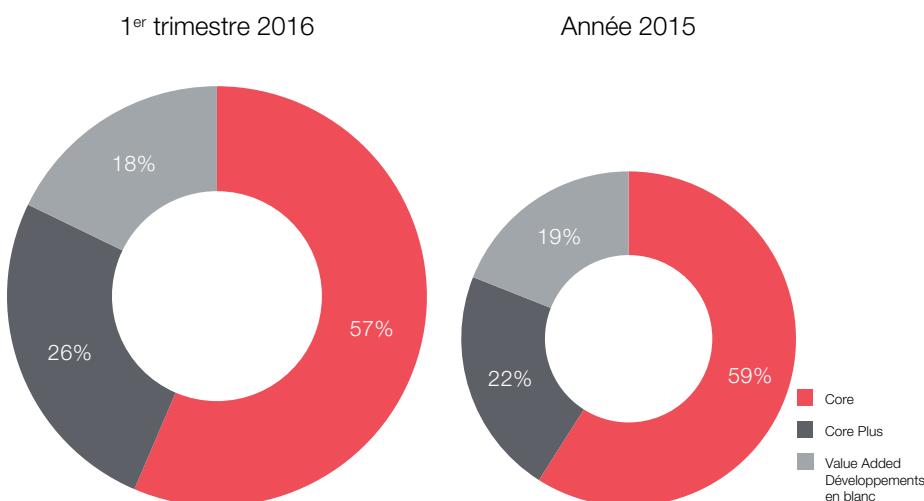
(Source : Knight Frank)



Répartition par profils de risque

Quasi statu quo
sur les profils à risque

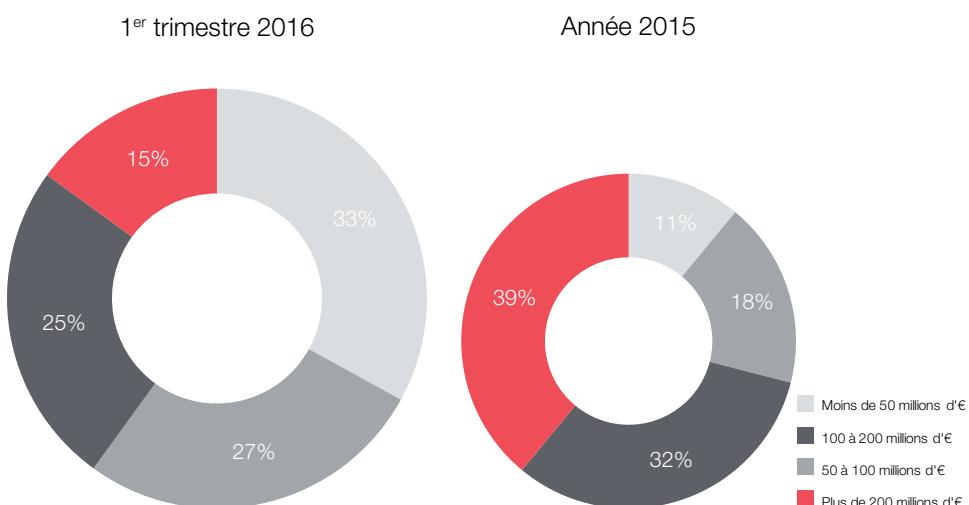
(Source : Knight Frank)



Répartition par montants

Chute
des gros deals (plus de
200 millions d'euros)

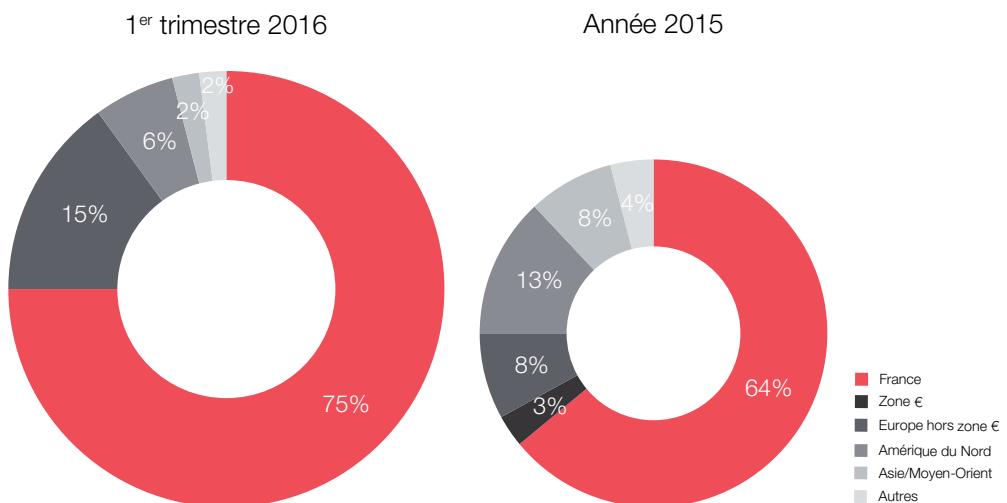
(Source : Knight Frank)



Répartition par nationalité des acquéreurs

Domination accentuée
des investisseurs français

(Source : Knight Frank)

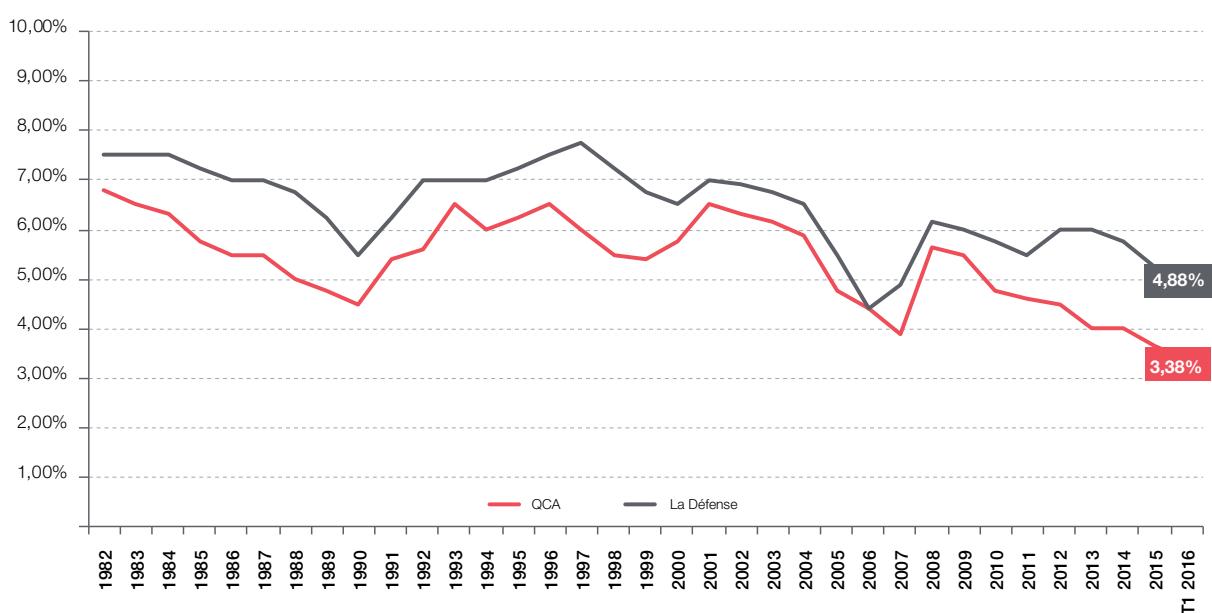


Taux de rendement Prime

Baisse continue
des taux sur les actifs Prime

(Source : Knight Frank)

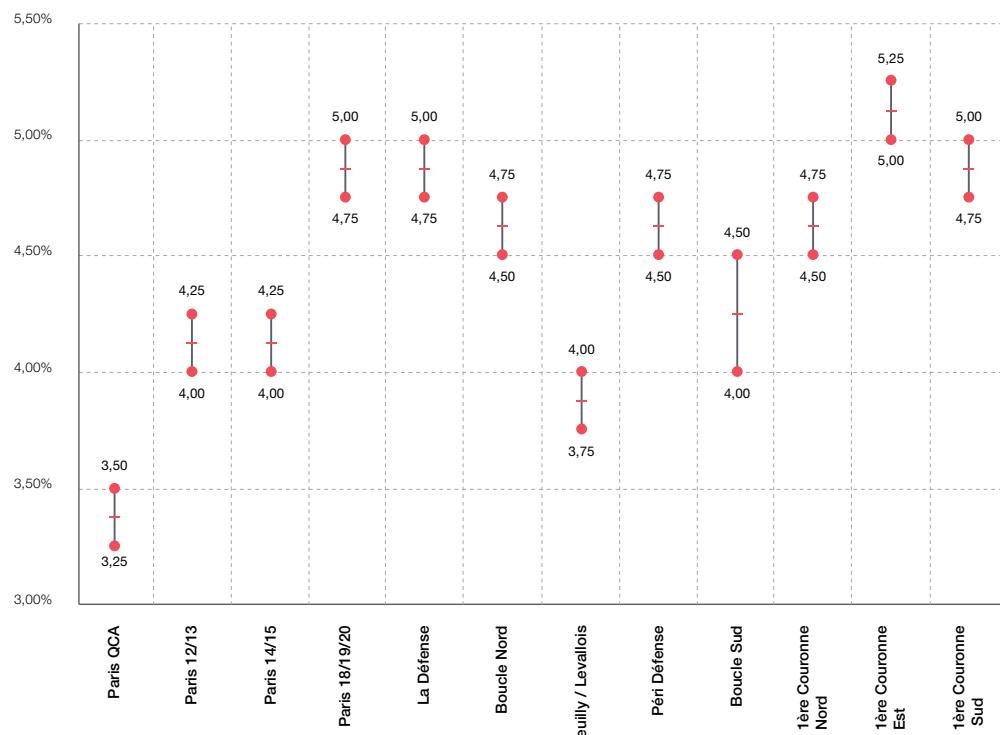
- Avec une fourchette désormais comprise entre 3,25 et 3,50% sur le QCA, les taux Prime sont désormais à leur point bas historique
- Toutefois, le spread entre taux Prime et rendements obligataires continue d'afficher un avantage important pour les actifs immobiliers
- La compression des taux Prime se poursuit, continuant sur sa lancée de 2015 et s'étendant (de façon plus discrète) au-delà du seul QCA : la compétition pour les meilleurs actifs se généralise à l'ensemble de l'Ile-de-France
- Le QCA conserve toutefois nettement les faveurs des investisseurs, comme en témoigne l'écart croissant qui le sépare de la plupart des autres marchés de la région parisienne
- L'écart de taux entre le Core, le Core Plus et les autres classes d'actifs a tendance à s'accroître au sein de chaque secteur géographique, ce qui contribue au regain d'intérêt des investisseurs pour le Core + et le Value Added, ouvrant des opportunités sur des segments moins saturés



Taux de rendement Prime

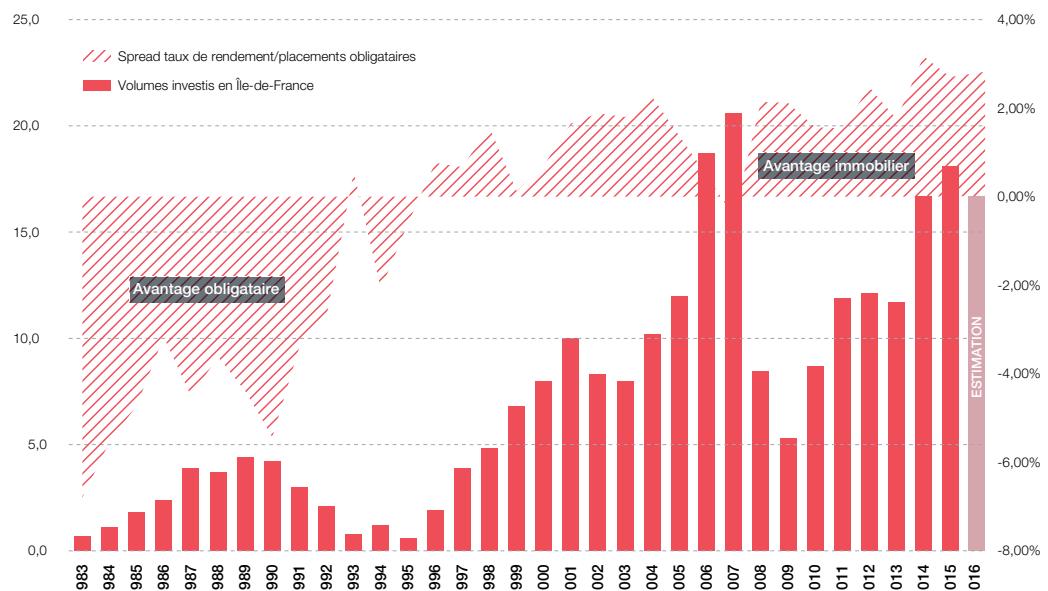
Compression généralisée au 1^{er} trimestre 2015

(Source : Knight Frank)



Evolution comparée taux Prime/rendements obligataires

(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

Caraïbes
Etats-Unis

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
Viêtnam

Moyen-Orient

Bahreïn
Emirats Arabes Unis
Quatar

