



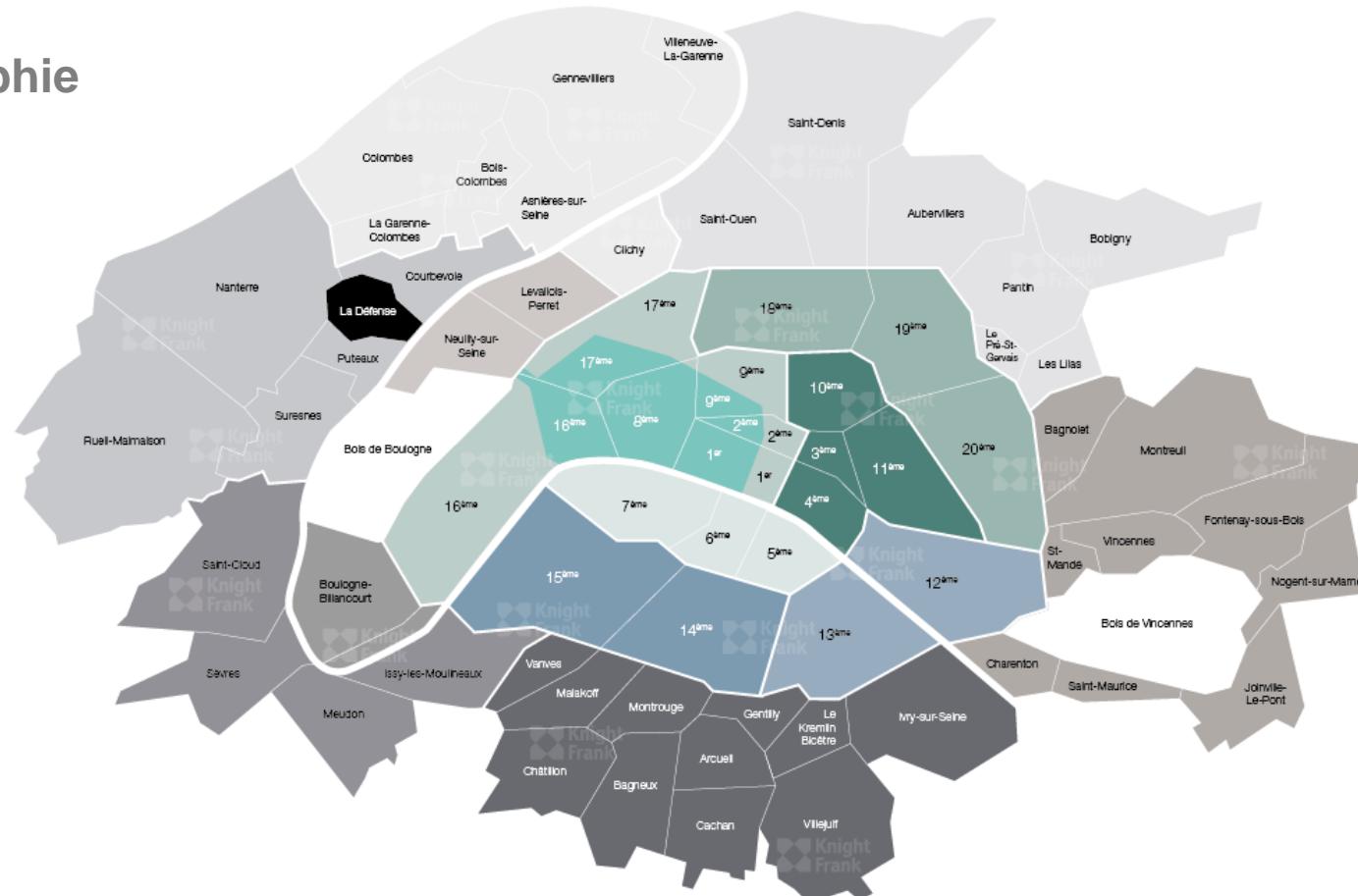
LE MARCHÉ LOCATIF ÎLE-DE-FRANCE

3^{EME} TRIMESTRE 2016

LE MARCHÉ LOCATIF ÎLE-DE-FRANCE

Cartographie

Source : *Knight Frank*



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

1^{ère} Couronne Nord

1^{ère} Couronne Est

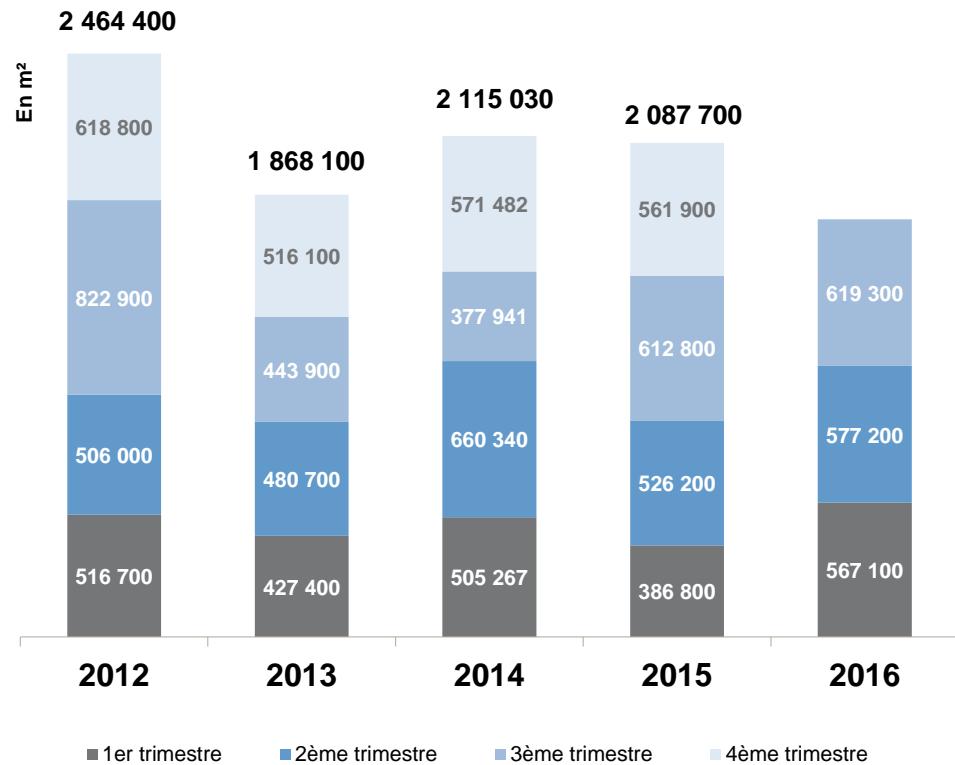
1^{ère} Couronne Sud

Demande placée

1 763 600 m²

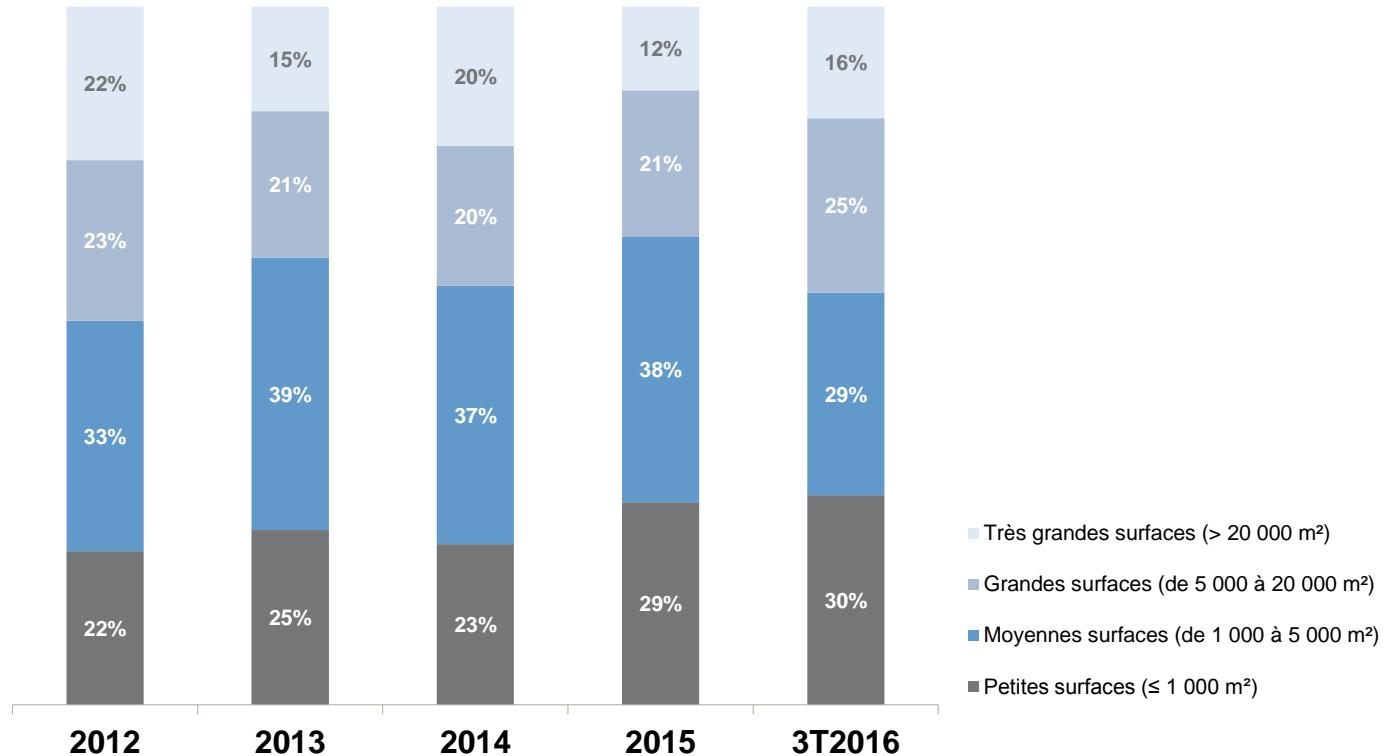
Source : Knight Frank

- ◆ +15% : l'activité transactionnelle continue de progresser fortement sur les 9 premiers mois de 2016
- ◆ Ce bon résultat s'explique d'une part par le maintien des dynamiques observées en 2015 sur les segments des utilisateurs de petites et moyennes surfaces et, d'autre part, par le retour sur le marché locatif des très grands utilisateurs (+ de 20 000 m²) : 8 transactions ont été comptabilisées sur ce segment, représentant 16% de la demande placée régionale
- ◆ La tranche des transactions de 5 000 à 20 000 m² réalise une très belle performance également, puisqu'elle représente 25% de la demande placée, soit son meilleur résultat au cours des 5 dernières années
- ◆ Le phénomène de concentration de l'activité transactionnelle sur Paris intra-muros et sur les grands hubs tels que La Défense, déjà observable en 2015, se vérifie à nouveau
- ◆ Les perspectives de progression de l'activité transactionnelle en Ile-de-France pour l'année 2016 sont revues à la hausse, avec en ligne de mire la barre des 2,4 millions de m² (au dessus de la moyenne décennale de la demande placée, située à 2,3 millions de m²)



Taille des transactions

Source : Knight Frank



LE MARCHÉ LOCATIF – 3T 2016

ÎLE-DE-FRANCE



Exemples de transactions de plus de 5 000 m²

Source : Knight Frank

| Preneur | Adresse | Secteur géographique | Date de signature | Surface | Loyer | Etat des locaux |
|----------------------------------|--|--------------------------------|-------------------|----------------------|-------|-----------------|
| Conseil Régional d'Ile-de-France | Influence 1 et 2 Saint-Ouen | 1 ^{ère} Couronne Nord | Juillet 2016 | 56 800m ² | 370€ | Neuf |
| RTE | Window Puteaux | La Défense | Sept. 2016 | 44 000m ² | NC | Neuf |
| Crédit Agricole Consumer France | 94 avenue de Paris Massy | 2 ^{ème} Couronne Sud | Mars 2016 | 38 700m ² | NC | Etat d'usage |
| RATP | L'Elyps Fontenay-sous-Bois | 1 ^{ère} Couronne Est | Avril 2016 | 32 000m ² | 270€ | Neuf |
| Deloitte & Associés | Tour Majunga Puteaux | La Défense | Janvier 2016 | 31 000m ² | 550€ | Neuf |
| Nextradio / Altice Média | Le Qu4drans 15 ^{ème} | Paris 14-15 | Mars 2016 | 25 600m ² | VU | Neuf |
| BNP Paribas | Parc du Millénaire 19 ^{ème} | Paris 18-19-20 | Mars 2016 | 24 000m ² | 350€ | Neuf |
| INSEE | Le White Montrouge | 1 ^{ère} Couronne Sud | Juillet 2016 | 23 800m ² | 320€ | Neuf |
| Le Monde Libre | Lot A2 13 ^{ème} | Paris 12-13 | Mai 2016 | 19 500m ² | NC | Neuf |
| Le Parisien / les Echos | 10 boulevard de Grenelle 15 ^{ème} | Paris 14-15 | Août 2016 | 18 700m ² | NC | Neuf |
| Crédit Mutuel Arkéa | Tour D2 Courbevoie | La Défense | Sept. 2016 | 17 800m ² | NC | Neuf |

Les grands utilisateurs

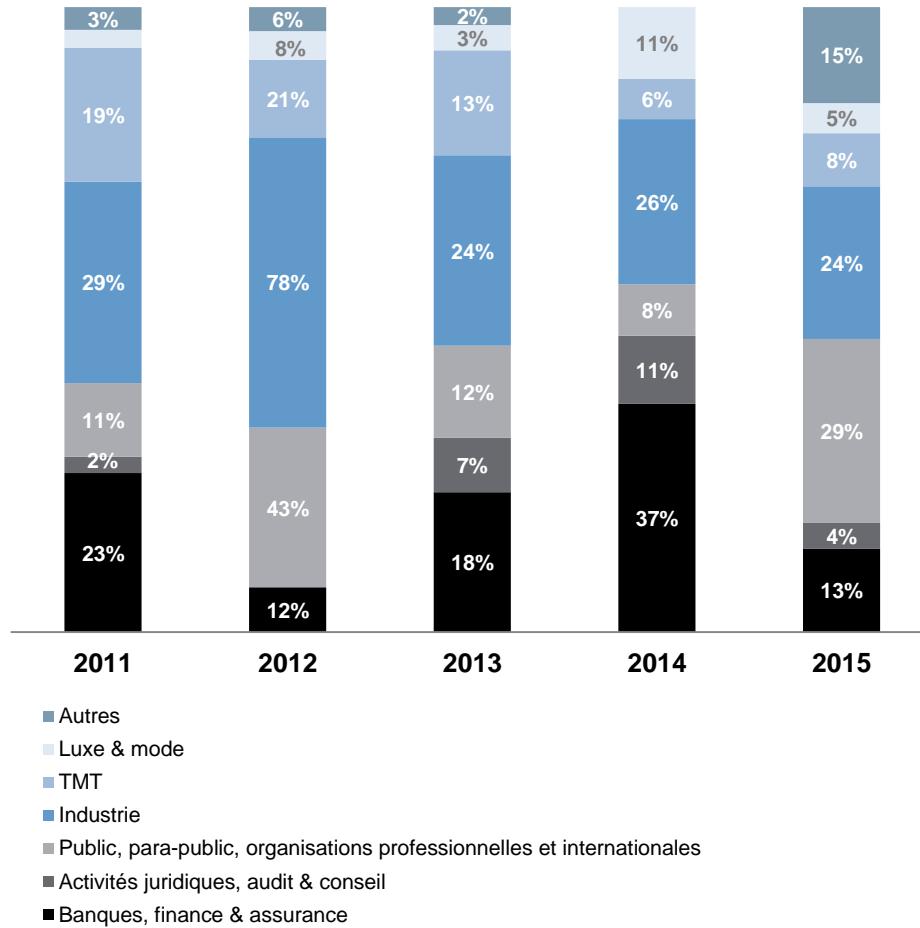
(> 5 000 m²)

33%

de l'activité transactionnelle en 2015

Source : Knight Frank

- ♦ Malgré de fortes variations d'une année sur l'autre, le segment des grandes transactions peut compter sur un atout de taille, qui lui assure une certaine pérennité : la diversité de ses acteurs, qui lui évite d'être trop tributaire d'un secteur économique spécifique
- ♦ 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
- ♦ L'année 2015 s'est signalée par le brusque retour sur le devant de la scène du secteur public, para-public et des organisations professionnelles et internationales : ces acteurs ont maintenu leurs démarches de rationalisation immobilière en 2016
- ♦ A l'inverse, la part du secteur banques, finance et assurances, très actif en 2014, et celle des activités juridiques, audit et conseil ont régressé en 2015. L'année 2016 devrait corriger le phénomène

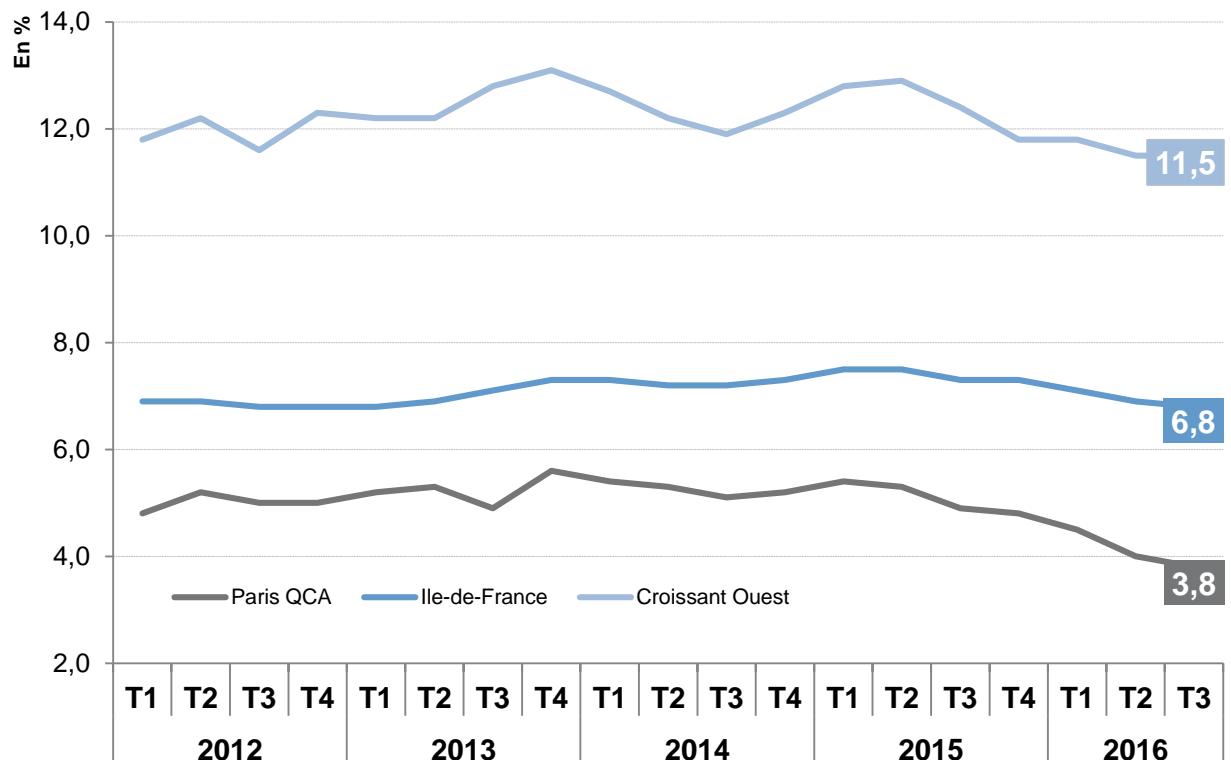


Offre disponible

6,8%

Source : Knight Frank, ORIE

- A 6,8%, le taux de vacance poursuit sa décrue, initiée à la mi-2015 : le taux de vacance régional est clairement repassé en dessous de la barre des 7% en 2016, pour la première fois depuis 2013
- 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'Île-de-France est très loin d'une situation de surenchérissement : la région parisienne est un des marchés les moins offrants d'Europe, Londres étant la seule métropole à afficher 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 clairement sous-offreurs, le Croissant Ouest se maintient à des niveaux de vacance supérieurs à 11%
- La Défense connaît une baisse spectaculaire de l'offre disponible, son taux de vacance passant en un an de près de 12% à moins de 9%

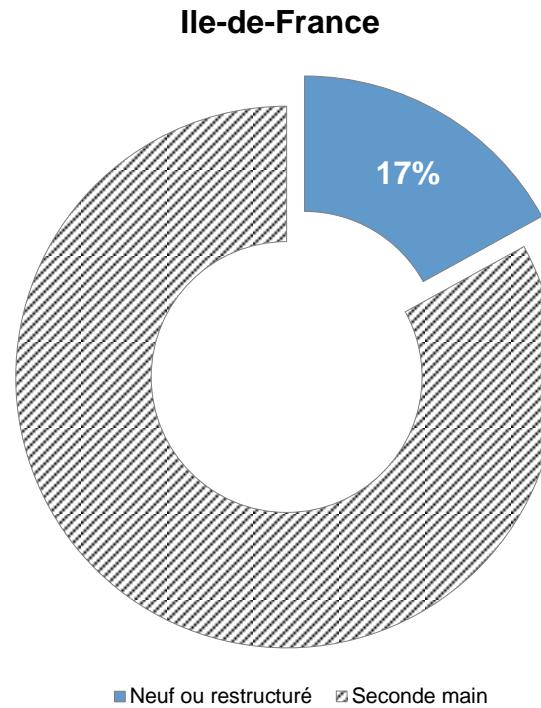


Offre de Grade A

17%

Source : Knight Frank

- ♦ Si l'offre est quantitativement sous contrôle, elle est qualitativement très déficiente : les surfaces de Grade A (neuves ou restructurées) ne représentent en effet que 17% 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 lancées en blanc. Le correctif apporté depuis plus d'un an n'a pas encore 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

770€

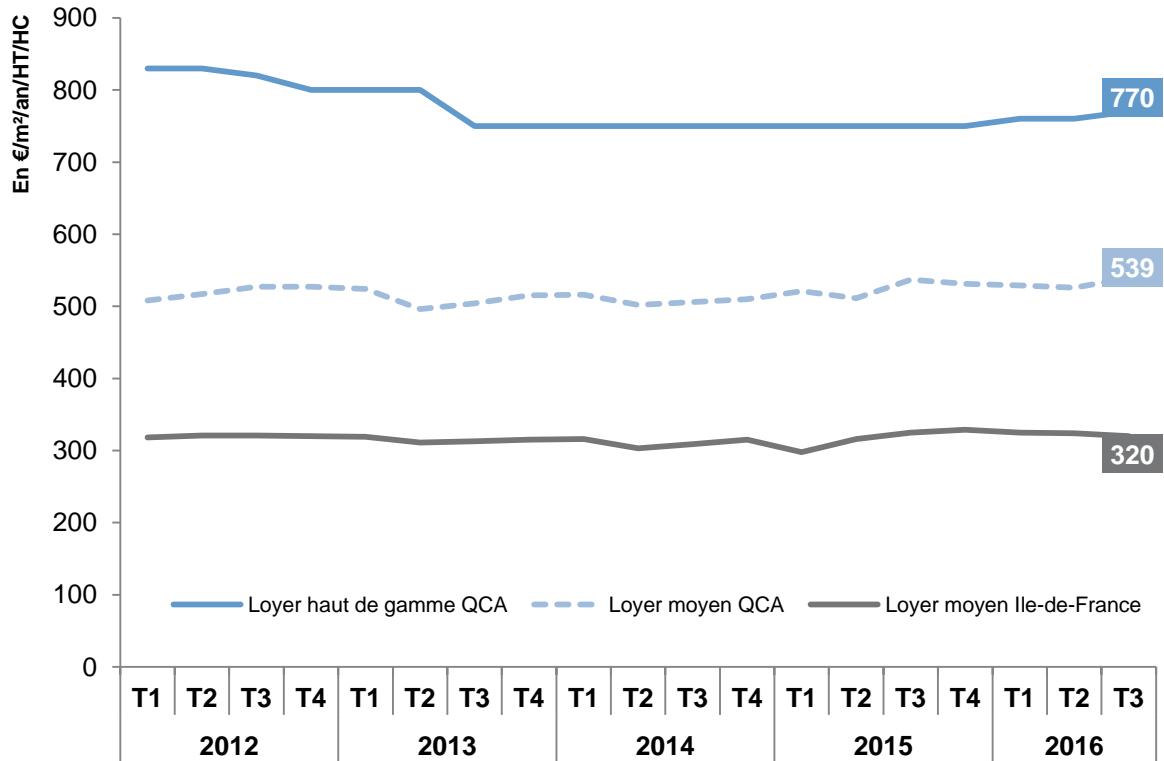
€/ m²/an HT HC

Loyer haut de gamme

Source : Knight Frank

- La timide tendance haussière initiée en ce début d'année se confirme au niveau des loyers haut de gamme
- Cette hausse reste toutefois circonscrite au QCA, où le loyer représentatif du segment haut de gamme s'établit désormais à 770€
- Quelques valeurs plus élevées ont été observées sur des transactions du QCA depuis le début 2016 mais elles restent encore trop rares pour pouvoir être considérées comme représentatives
- Quel que soit le secteur de marché, les loyers haut de gamme ne concernent qu'un nombre très réduit d'immeubles : l'essentiel des transactions 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 et des conditions de commercialisation
- Les mesures d'accompagnement restent significatives même si elles tendent à se réduire sur le QCA, notamment en petites et moyennes surfaces : elles dépassent régulièrement les 20% en dehors de Paris

Évolution des loyers en €/m²/an HT HC



Livraisons futures

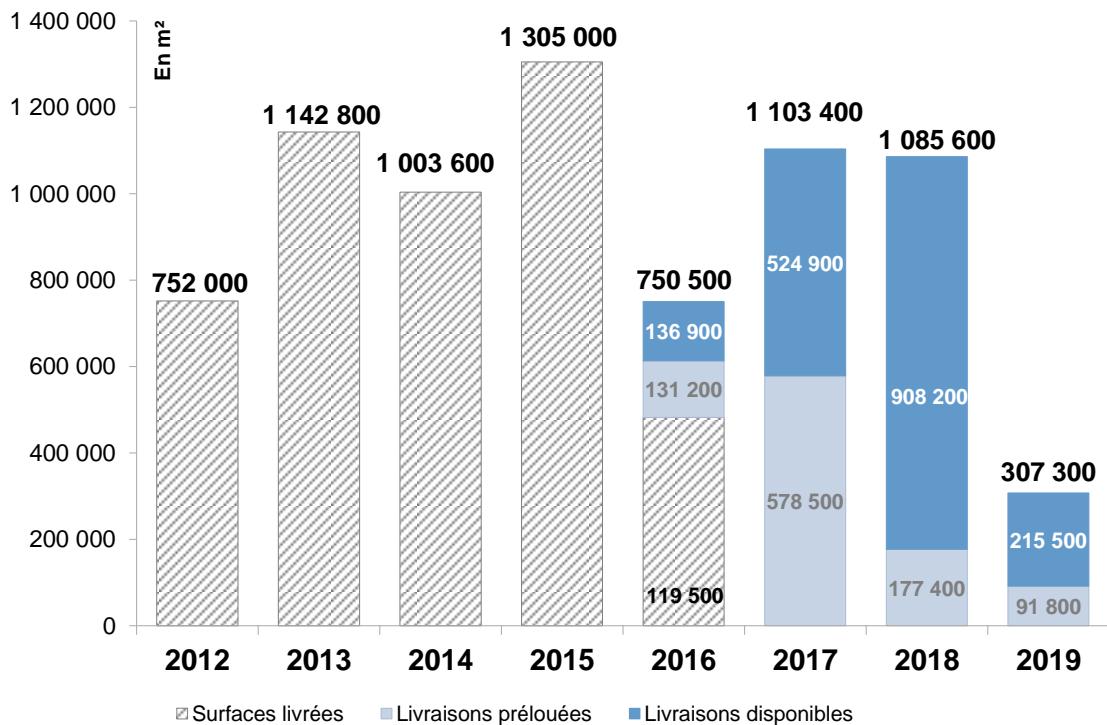
36%

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 2013 a été absorbée et ne s'est donc répercutee 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 en 2016
- ♦ Le manque d'offre Grade A favorise le phénomène des précommercialisations : plus de 35% 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 y lancer des programmes en blanc
- ♦ La bonne absorption des programmes livrés récemment devrait continuer d'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

Surfaces neuves ou restructurées en Île-de-France



LE MARCHÉ LOCATIF – 3T 2016

ÎLE-DE-FRANCE



Synthèse

Source : Knight Frank, ORIE

| | Île-de-France 3 ^{ème} trimestre 2016 | Île-de-France 3 ^{ème} trimestre 2015 | Évolution annuelle |
|---------------------|--|--|-----------------------|
| Parc | 54 232 320 m² | 53 579 120 m ² | +1,2% |
| Demande placée | 1 763 600 m² | 1 525 800 m ² | +15% |
| Offre immédiate | 3 675 000 m² | 3 949 000 m ² | -7% |
| Taux de vacance | 6,8% | 7,4% | -60pdb |
| Loyer moyen | 320 €/m²/an | 324 €/m ² /an | -1,2% |
| Loyer haut de gamme | 770 €/m²/an | 750 €/m ² /an | +7% |