

LE MARCHÉ LOCATIF - 1S 2015

ÎLE-DE-FRANCE

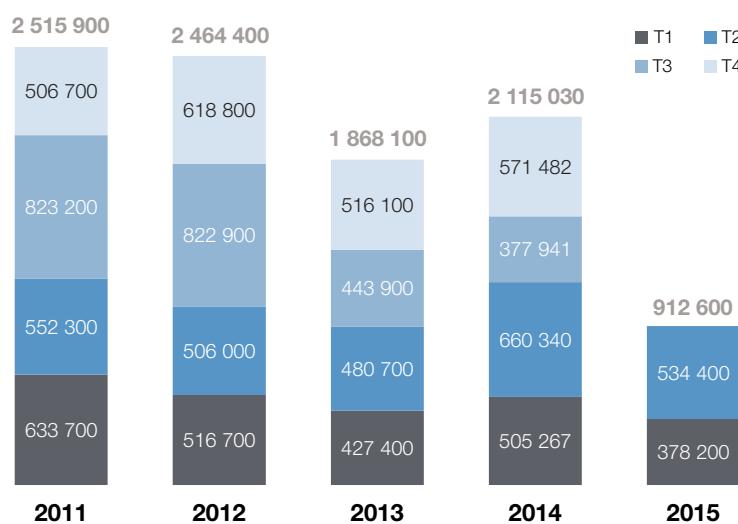


Demande placée

912 600 m²

(Source : Knight Frank)

Evolution de la demande placée en m²



- 22% : l'activité transactionnelle sur la région parisienne régresse fortement au 1^{er} semestre 2015 par rapport au 1^{er} semestre 2014
- Ce net ralentissement est avant tout imputable aux très grands utilisateurs : c'est le segment des transactions de plus de 5 000 m² qui s'effondre (-23%) et est à l'origine de l'essentiel du recul observé depuis le début de l'année 2015, d'autant que ce segment de tranche de surfaces est porté par la transaction d'un ministère dans le 7^{ème} (46 000 m²) qui n'impacte pas le marché locatif (BEFA)
- Tributaire de ces grands utilisateurs, l'activité transactionnelle est et restera volatile : les résultats du 1^{er} semestre 2015 ne marquent pas forcément une tendance durable, car la décision des grands utilisateurs prend du temps
- Très fort dynamisme des transactions de moins de 5 000 m², qui représentent 83% de la demande placée
- L'Île-de-France est en outre loin d'être homogène : la contreperformance générale ne doit pas masquer les bons ou très bons résultats observés sur Paris intra-muros, qui représente 45% de la demande placée. Il y a une véritable prime aux marchés les plus centraux

Taille des transactions

(Source : Knight Frank)



Exemples de transactions de plus de 5 000 m²

(Source : Knight Frank)

Preneur	Adresse	Date de signature	Surface	Loyer	Etat de l'immeuble
OCDE	46 quai Alphonse Le Gallo Boulogne-Billancourt	Juin 2015	35 000 m ²	NC	Rénové
Nissan Europe	8 rue Jean-Pierre Timbaud Saint-Quentin en Yvelines	Juin 2015	13 000 m ²	NC	Rénové
Carlson Wagon Lit	Cours Emile Zola Boulogne-Billancourt	Juin 2015	10 700 m ²	NC	Neuf
Un ministère	20 avenue de Séjur Paris 7 ^{ème}	Avril 2015	46 000 m ²	NC	Neuf (BEFA)
Pôle Administratif de la ville de Montreuil	65 rue du Capitaine Dreyfus Montreuil	Avril 2015	13 100 m ²	403 €	Rénové
INRIA Investisseurs du Monde Numérique	41/45 rue de Charolais Paris 12 ^{ème}	Avril 2015	9 800 m ²	NC	Neuf
B2V Gestion Association	18 avenue Delcassé Courbevoie	Avril 2015	9 700 m ²	NC	Rénové
RFF - Réseau Ferré de France	Rue André Campa Saint-Denis	Mars 2015	14 500 m ²	NC	Neuf
Exane	#Cloud Paris 2 ^{ème}	Mars 2015	10 300 m ²	700 à 760 €	Neuf
PSA Peugeot Citroën	7/9 rue Henri Sainte-Claire-Deville Rueil-Malmaison	Janv. 2015	16 200 m ²	360 €	Neuf
Cartier	33 rue La Fayette Paris 9 ^{ème}	Janv. 2015	12 000 m ²	680 €	Récent

Les grands utilisateurs

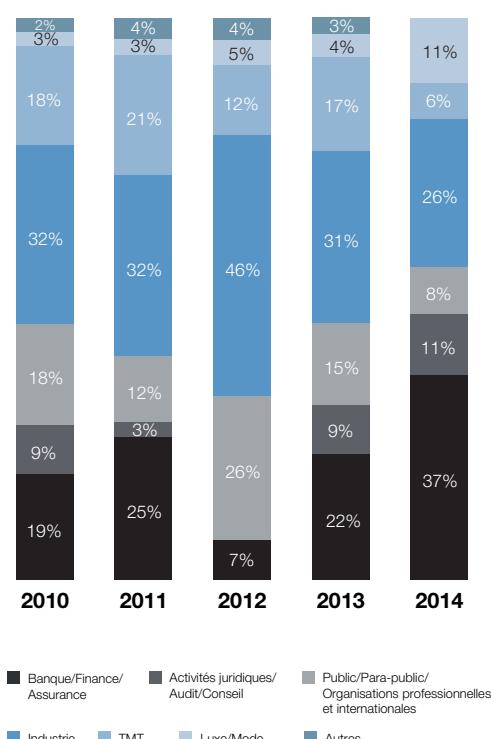
(> 5 000 m²)

30%
de l'activité
transactionnelle

(Source : Knight Frank)

- Le segment des grands utilisateurs joue un rôle essentiel sur le marché locatif francilien : sa contreperformance a signé l'essoufflement du marché locatif au 1^{er} trimestre 2015
- Ce segment continue toutefois de bénéficier d'un atout qui lui assure une certaine pérennité : c'est sa grande diversité d'acteurs, qui ne sont donc pas tributaire d'un secteur économique spécifique
- L'année 2014 se singularise par le brusque retour sur le devant de la scène des sociétés bancaires et d'assurance dans la consommation de surfaces : ces acteurs s'inscrivent dans un environnement plus stable et accélèrent leurs démarches de rationalisation immobilière
- Le luxe et la mode est l'autre secteur d'activité qui progresse nettement en 2014
- A l'inverse, la part du secteur industriel, ainsi que celle du secteur public/parapublic, continuent de régresser

Répartition des grands utilisateurs par secteur d'activité



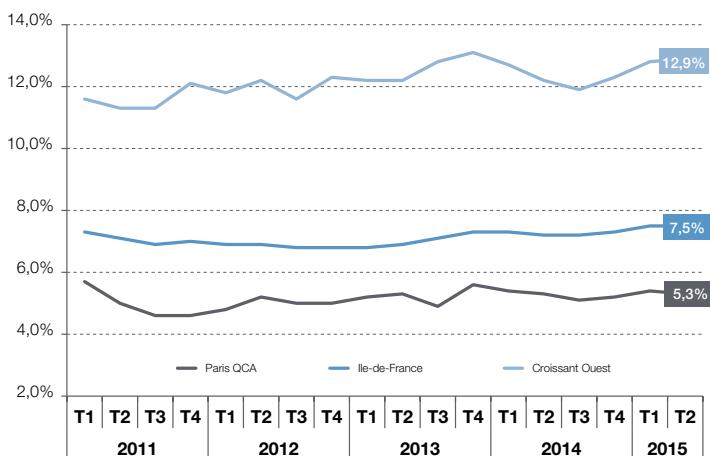
Offre disponible

7,5%

Taux de vacance

(Sources : Knight Frank, ORIE)

Evolution du taux de vacance en %



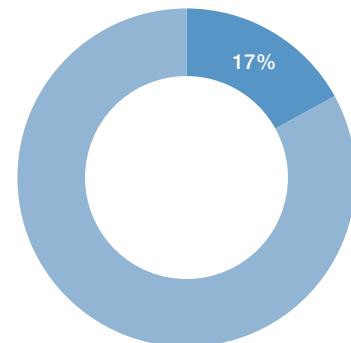
Offre Grade A

17%

(Source : Knight Frank)

- Si l'offre est quantitativement contrôlée, elle reste qualitativement très déficiente : les surfaces de Grade A (neuves ou restructurées) ne représentent que 17% 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 phénomène (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 : 81% des surfaces de plus de 5 000 m² louées sur la région parisienne en 2014 correspondaient au Grade A (80% en 2013). C'est un facteur de blocage potentiel pour le marché locatif
- Le manque est presque absolu sur certains secteurs tels que Paris intra-muros

Qualité de l'offre en % des surfaces disponibles



■ Seconde main ■ Neuf ou restructuré

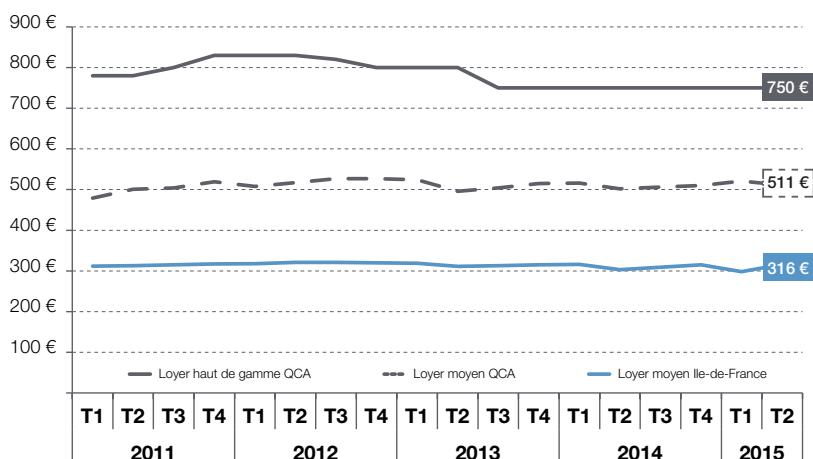
Les loyers

750 € HT HC/m²/an

Loyer haut de gamme

(Source : Knight Frank)

Evolution des loyers en € HT HC/m²/an



- Après qu'un ajustement à la baisse (-10% en 2 ans) ait été acté, le loyer haut de gamme s'est stabilisé depuis plus d'un an à 750 € sur le QCA
- De premières tensions à la hausse des valeurs de commercialisation des meilleurs immeubles ont été observables en fin d'année 2014 sur le QCA
- L'ajustement à la baisse a paradoxalement souvent été plus limité sur les marchés de périphérie, où les prix affichés ne réservent parfois qu'une faible marge d'adaptation
- Les loyers haut de gamme ne concernent toutefois qu'un nombre très réduit d'immeubles
- Les mesures d'accompagnement ont partout augmenté mais dans des proportions diverses (elles se situent autour de 10 à 15% sur le QCA, et peuvent monter à 20% sur le reste de Paris et à 25% en périphérie)
- Les loyers moyens demeurent stables : les utilisateurs font varier leur consommation au gré des caractéristiques de l'offre

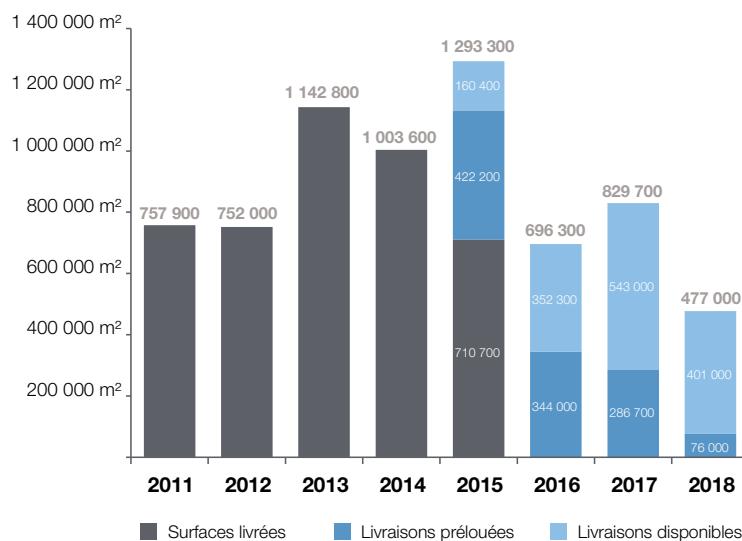
Livraisons futures

34%

Taux de précommercialisation d'ici à fin 2018

(Source : Knight Frank)

Surfaces neuves ou restructurées en Ile-de-France



- L'Ile-de-France reste un marché sous-offre en surface de Grade A : la hausse des volumes de livraisons depuis la fin 2012 a été absorbé et ne s'est donc pas répercute 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 35% des surfaces attendues avant fin 2018 ne sont plus disponibles
- 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 et expliquent aussi cette tendance
- Les précommercialisations sont traditionnellement l'apanage des secteurs géographiques offrant la plus forte attractivité prix. Le phénomène fait toutefois son apparition sur le QCA
- L'année 2015 constituera un des sommets en matière de livraisons, qui devrait néanmoins être absorbé sans peine : il pourrait par contre encourager la multiplication de nouveaux projets en 2016 et 2017, tendance notoire depuis quelques mois

Synthèse

(Sources : Knight Frank, ORIE)

	Ile-de-France 1S 2015	Ile-de-France 1S 2014	Evolution annuelle
Parc	53 227 320 m ²	54 087 889 m ²	-1,6%
Demande placée	912 600 m ²	1 165 607 m ²	-22,0%
Offre immédiate	4 002 000 m ²	3 887 000 m ²	+3,0%
Taux de vacance	7,5%	7,2%	+30 pb
Loyer moyen	316 €/m ² /an	303 €/m ² /an	+4,0%
Loyer haut de gamme	750 €/m ² /an	750 €/m ² /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
- 1^{ère} Couronne Nord
- 1^{ère} Couronne Est
- 1^{ère} Couronne Sud

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

Guylène Brossart

Gestion Locative
+33 (0)1 43 16 88 91
guylene.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

