

France, Ile-de-France, Bureaux, 3^{ème} trimestre 2015

Un 3^{ème} trimestre plus actif, rassurant, malgré un contexte toujours fragile



Demande placée
- 6 %



Taux de vacance
7 %



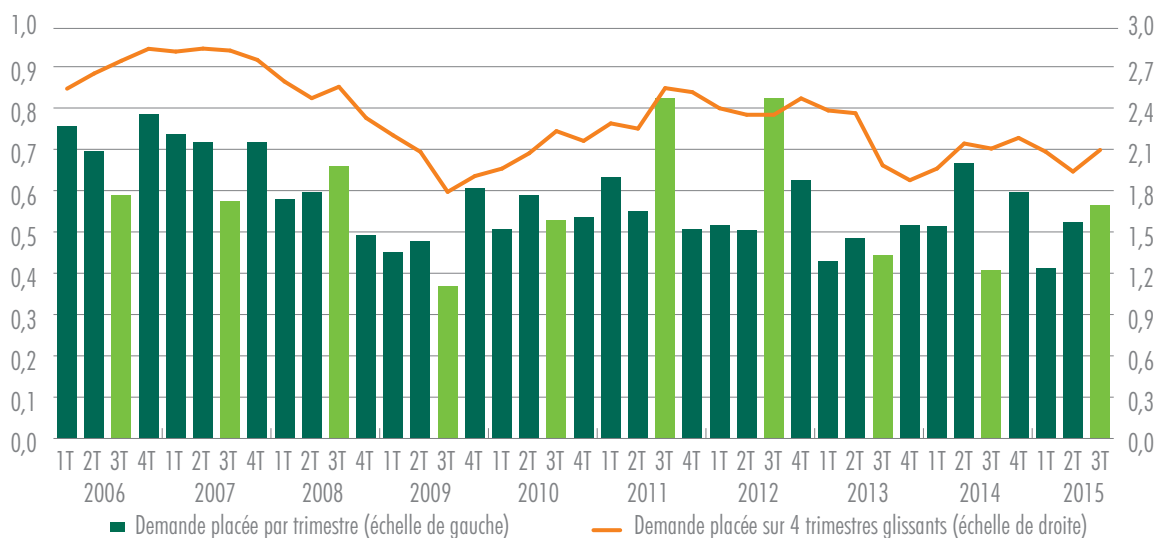
Loyer moyen "prime" PCO
729 €



Loyer moyen IDF

Évolution annuelle

Visuel 1 : Évolution de la demande placée en Ile-de-France (en millions de m²)



Source : CBRE / Immostat, 3T 2015

POINTS CLÉS

- 564 300 m² placés au 3T, soit 1,5 million de m² depuis le début d'année (- 6 sur un an)
- Un créneau < 5 000 m² assez actif (+ 11 % en un an)
- Recul des volumes de - 30 % sur un an pour les transactions > 5 000 m² (36 depuis le début d'année)
- Un marché parisien dynamique (+ 12 %), activité poussive en périphérie
- Le niveau convenable de 2 millions de m² placés potentiellement atteint, voire dépassé en 2015
- Légère baisse de la vacance francilienne, à 7 %
- Rebond mesuré de l'offre future certaine qui reste basse
- Stabilité globale des loyers faciaux mais des avantages commerciaux toujours conséquents

LA BAISSÉ DES VOLUMES PLACÉS SE RÉDUIT À LA FAVEUR D'UN MEILLEUR 3^{ÈME} TRIMESTRE

Au cours du 3^{ème} trimestre 2015, l'activité sur le marché francilien s'est améliorée avec 564 600 m² placés, portant le total depuis le début d'année à 1,5 million de m². La baisse des volumes placés par rapport à l'an dernier et à la moyenne sur 10 ans est ainsi ramenée à respectivement - 6 % et - 13 %. Après un 1^{er} semestre décevant, les transactions > 5 000 m² ont été plus nombreuses au cours de l'été avec 15 signatures (dont 3 > 20 000 m²), soit 36 depuis le début d'année pour au total 444 900 m² placés. La baisse des volumes reste toutefois conséquente sur un an (- 30 %) et par rapport à la moyenne sur 10 ans (- 37 %). Le créneau 0 - 1 000 m² poursuit quant à lui sa bonne dynamique (+ 12 % sur un an), les surfaces 1 000 m² - 5 000 m² progressent de + 10 % à la faveur d'un marché parisien particulièrement actif (+ 33 %).

Ces résultats, bien qu'en progression sur le trimestre, sont encore le reflet d'une situation économique compliquée venant contraindre les entreprises dans leurs choix et décisions immobilières. **La concurrence des renégociations reste par conséquent vive** pour les propriétaires malgré leurs efforts sur les avantages commerciaux consentis.

Selon les localisations, les dynamiques demeurent distinctes entre **Paris, en progression de + 12 %** sur un an, et les **marchés périphériques où l'activité reste poussive**.

Paris Centre Ouest affiche son **plus haut niveau d'activité depuis 2007** avec 408 800 m² placés sur 9 mois, **porté par le dynamisme des transactions < 5 000 m²** (+ 31 % sur un an). **Paris Sud** enregistre des volumes en hausse de + 18 % sur un an (209 900 m²), dont la moitié correspond à **7 transactions > 5 000 m²** avec, ce trimestre, l'opération de la Mairie de Paris pour les immeubles en cours de construction de la ZAC Bédier - Paris 13 (23 000 m²). **Paris Nord Est** a enregistré **1 grande transaction** avec la location, par le groupe Publicis, de l'immeuble Parisquare (20 300 m²) dans le 11^{ème}.

La Défense peine à renouer avec le niveau d'activité de l'an dernier avec **88 900 m²** placés sur 9 mois. **4 transactions > 5 000 m²** y ont été signées dont 1 au cours de l'été avec Sogecap pour 12 900 m² dans la tour D2.

Dans le **Croissant Ouest (- 12 % sur un an)**, **seule la Boucle Sud fait mieux** que l'an dernier (+ 55 %) à la faveur d'un marché > 5 000 m² actif (6 transactions sur les 11 du Croissant Ouest), animé notamment par la location de la tour Sequana (43 000 m²) par AccordHotels à Issy-les-Moulineaux. Le marché < 5 000 m² voit son activité en baisse de - 9 % sur un an.

En **1^{ères} Couronnes**, les volumes sont pénalisés par le peu de grandes transactions signées (4 > 5 000 m²) alors que le **marché < 5 000 m² fait mieux que l'an dernier** (+ 12 %), même s'il est en retrait de - 15 % par rapport à sa moyenne sur 10 ans.

Depuis le début d'année, le **marché > 1 000 m² a été animé** par les entreprises de la **finance / assurance** (21 % des volumes), **l'industrie** au sens large se montrant un peu moins présente qu'à l'accoutumée (16 %) au contraire du **secteur public** (17 %).

LÉGÈRE BAISSÉ DE LA VACANCE

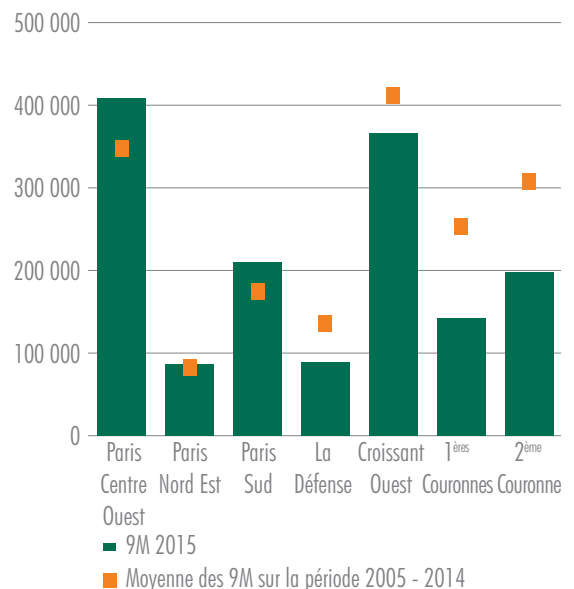
Avec **3,9 millions de m²** au 1^{er} octobre 2015 soit - 3 % depuis le début de l'année, **l'offre immédiate** repasse sous la barre symbolique des 4 millions de m². Tout en demeurant conséquente

Visuel 2 : Répartition géographique de la demande placée durant les 9 premiers mois de 2015 (en volumes)

Zone Immostat	< 1 000 m ²	1 000 m ² - 5 000 m ²	> 5 000 m ²	Toutes surfaces confondues
Paris Centre Ouest	38 %	28 %	12 %	27 %
Paris Nord Est	8 %	5 %	5 %	6 %
Paris Sud	10 %	10 %	24 %	14 %
La Défense	2 %	7 %	8 %	6 %
Croissant Ouest	20 %	22 %	33 %	24 %
1 ^{ères} Couronnes	8 %	10 %	11 %	10 %
2 ^{ème} Couronne	14 %	18 %	7 %	13 %
Total Ile-de-France	100 %	100 %	100 %	100 %

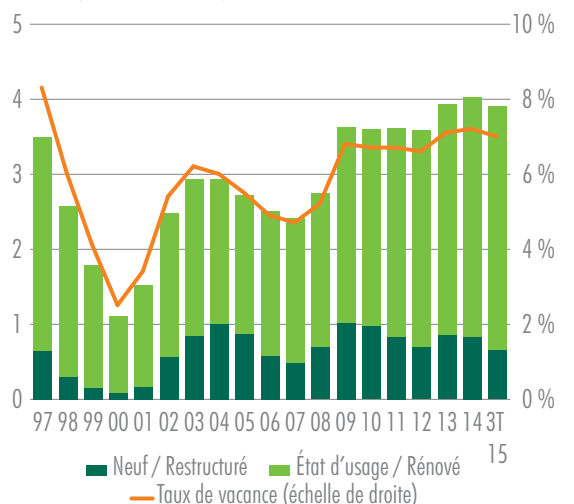
Source : CBRE / Immostat, 3T 2015

Visuel 3 : Demande placée par secteur géographique durant les 9 premiers mois de l'année (en volumes, en m²)



Source : CBRE / Immostat, 3T 2015

Visuel 4 : Évolution de l'offre immédiate en Ile-de-France en fin de période (en millions de m²)



Source : CBRE / Immostat, 3T 2015

pour l’Ile-de-France, la **vacance** retrouve son niveau du 3^{ème} trimestre 2014, soit 7 % du parc. Considérée comme un préalable à une hausse des loyers économiques des meilleurs actifs, la **part des surfaces neuves ou restructurées** continue sa décrue et atteint 17 % de l’offre immédiate, au plus bas des 5 dernières années. Cette baisse est liée à la consommation de surfaces de qualité mais aussi à un ajustement technique : le passage en état d’usage de surfaces livrées il y a plus de 5 ans.

Avec 424 000 m² disponibles, **Paris Centre Ouest** affiche une vacance de **4,9 %**, **au plus bas depuis près de 4 ans**. Si le recul est palpable pour les surfaces > 5 000 m², en baisse de près d’1/3 en 3 mois, une certaine rareté est prégnante sur des petites et moyennes surfaces, notamment dans le centre.

Le taux de vacance est en baisse dans **Paris Sud** et **Paris Nord Est**, à 3,5 % et 4,6%, mais aussi dans le **Croissant Ouest** (11,7 % pour 1 million de m² disponibles). À **La Défense**, 11,8 % du parc sont libres, un niveau stable en 3 mois. Les **1^{ères}** et **2^{èmes} Couronnes** affichent 8,5 % et 5,9 % de vacance.

REBOND TRÈS RELATIF DE L’OFFRE FUTURE CERTAINE

Après 5 trimestres de baisse, l’**offre future certaine** augmente (+ 4 % en 3 mois), à **1,5 million de m²**. Ce rebond est très relatif : l’offre future certaine est en baisse sur 1 an (- 23 %) et son volume figure parmi les plus bas des 10 dernières années. Cela illustre néanmoins un regain mesuré d’appétence pour les **lancements « en blanc »** qui ont été plus nombreux durant les 9 premiers mois de 2015 que sur toute l’année 2014. Ils restent essentiellement situés dans des marchés établis et aucune euphorie poussant à une surproduction potentielle n’est pour l’instant constatée : près des 2/3 des surfaces neuves ou restructurées > 3 000 m² en cours de travaux sont pré-commercialisés. En 2016 la part du neuf / restructuré dans l’offre immédiate pourrait se réduire : l’offre future certaine neuve / restructurée attendue pour 2016 sera proche des 200 000 m² soit un niveau un peu plus élevé que pour le seul 4^{ème} trimestre 2015.

RECU DE L’OFFRE FUTURE PROBABLE

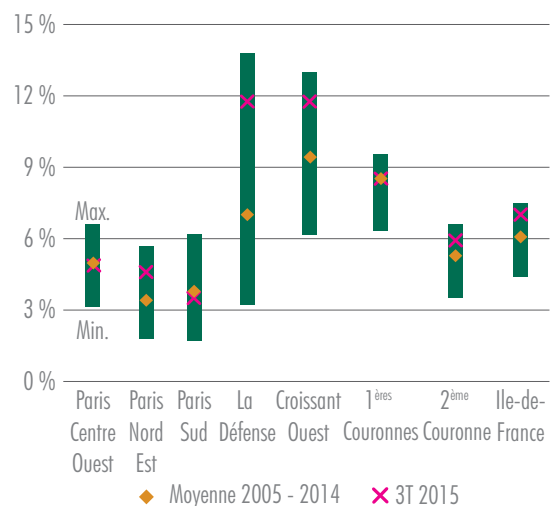
L’**offre future probable > 5 000 m²** affiche un recul sensible en 3 mois (- 11 %) et atteint **3,1 millions de m²** au **1^{er} octobre 2015**, au plus bas depuis fin 2013. Cela est en partie le corollaire du rebond desancements « en blanc » mais a aussi une cause technique : l’officialisation de l’abandon du projet de la Tour Phare à La Défense, remplacé par les tours Sisters dont le permis n’a pas été déposé.

Visuel 5 : Répartition de l’offre immédiate au 1^{er} octobre 2015

	Répartition géographique	Part du neuf / restructuré	Nombre d’offres immédiates > 5 000 m ²
Paris Centre Ouest	11 %	11 %	10
Paris Nord Est (3 ^{ème} , 4 ^{ème} , 10 ^{ème} , 11 ^{ème} , 18 ^{ème} , 19 ^{ème} et 20 ^{ème} arrondissements)	4 %	4 %	4
Paris Sud (5 ^{ème} , 6 ^{ème} , 7 ^{ème} , 12 ^{ème} , 13 ^{ème} , 14 ^{ème} et 15 ^{ème} arrondissements)	4 %	6 %	1
Total Paris	19 %	8 %	15
La Défense	10 %	40 %	15
Croissant Ouest	26 %	20 %	32
1 ^{ère} Couronne Nord	6 %	11 %	8
1 ^{ère} Couronne Est	2 %	6 %	4
1 ^{ère} Couronne Sud	6 %	27 %	10
2 ^{ème} Couronne	31 %	13 %	33
Total Ile-de-France	100 %	18 %	116

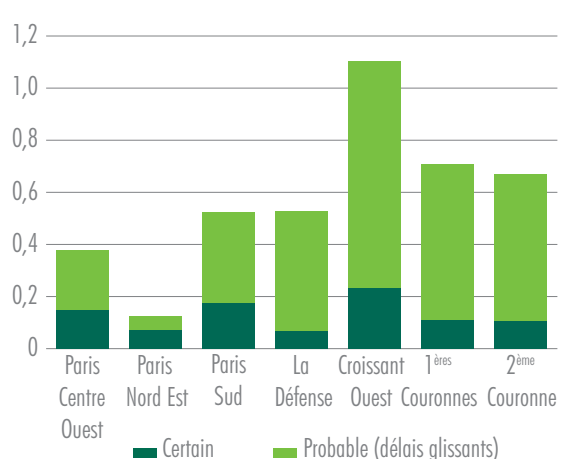
Sources : CBRE / Immostat, 3T 2015

Visuel 6 : Taux de vacance par secteur depuis 2005



Source : CBRE, 3T 2015

Visuel 7 : Répartition géographique des offres futures > 5 000 m² (en million de m², au 1^{er} octobre 2015, tous états confondus)



Source : CBRE, 3T 2015

DES VALEURS FACIALES ASSEZ STABLES

Le 3^{ème} trimestre 2015 n'aura pas bouleversé les **valeurs faciales**. Notons cependant que des propriétaires ont profité de la rentrée scolaire pour opérer **quelques baisses** ponctuelles des prix de présentation.

Le **loyer moyen « prime »** est en hausse dans le **Croissant Ouest**, à **466 € HT HC/m²/an**, et encore plus sensiblement dans **Paris Centre Ouest** et à **La Défense**, à respectivement **729 €** et **471 € HT HC/m²/an** notamment en raison d'une plus grande proportion de surfaces neuves / restructurées dans l'échantillon.

Les avantages commerciaux restent élevés en Ile-de-France, atteignant 20,6 % du loyer facial au 2^{ème} trimestre d'après CBRE & Immostat, pour les transactions > 1 000 m². Ils approchent les 15 % dans Paris et sont nettement plus conséquents dans les zones périphériques suroffreuses.

PERSPECTIVES : UN MARCHÉ TOUJOURS DANS L'ATTENTE D'UNE RÉELLE REPRISE ÉCONOMIQUE

Au cours des derniers mois, les chiffres de la demande placée se sont légèrement redressés à la faveur d'un marché parisien dynamique et de l'amélioration constatée sur le segment des grandes transactions. Mais le contexte économique ne s'améliore encore pas suffisamment pour avoir des répercussions « positives » sur les politiques immobilières des entreprises. **L'attentisme et la prudence s'imposeront** encore très souvent chez les utilisateurs, la **renégociation restant une option**

Visuel 8 : Loyers moyens pondérés par secteur Immostat au 1^{er} octobre 2015 (en € HT HC/m²/an, facial)

	Neuf / restructuré / rénové		État d'usage	
Paris Centre Ouest	551 €	↑	404 €	=
Paris Nord Est	334 €	↑	257 €	=
Paris Sud	433 €	↑	340 €	↓
La Défense	415 €	↑	330 €	↓
Croissant Ouest	288 €	↓	212 €	=
1 ^{ères} Couronnes	226 €	=	149 €	=
2 ^{ème} Couronne	158 €	↓	108 €	=
Moyenne Ile-de-France	297 €	=	218 €	=

↑ Évolution par rapport au 1^{er} octobre 2014

Source : CBRE, 3T 2015

très sérieuse malgré les efforts des propriétaires pour créer des conditions d'implantation optimales. Dans ce contexte, la **demande placée** devrait atteindre le **niveau convenable de 2 millions de m² en 2015, voire plus.**

La **baisse de l'offre immédiate** sur le trimestre et l'écoulement progressif de l'offre de qualité laissent quant à eux **apparaître des situations de sous-offre** dans **certains sous-secteurs parisiens, ce qui pourrait permettre** aux avantages commerciaux de **refluer** à moyen terme (2016-2017).

CONTACTS

Études et Recherche

Aurélié LEMOINE
Directrice
Tél. : 33 (0) 1 53 64 36 35
aurelie.lemoine@cbre.fr

Agency

Roman COSTE
Directeur Général
Tél. : 33 (0) 1 53 64 37 12
roman.coste@cbre.fr

EMEA Office Research

Richard HOLBERTON
Senior Director
Tél. : 44 (0) 20 7182 3348
richard.holberton@cbre.com

Thomas BARON
Chargé d'études Senior
Tél. : 33 (0) 1 53 64 33 69
thomas.baron@cbre.fr

David TRAN
Chargé d'études
Tél. : 33 (0) 1 53 64 30 78
david.tran@cbre.fr

+ SUIVEZ-NOUS



Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, consultez le Global Research Gateway : www.cbre.com/researchgateway.

Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur : www.cbre.fr/fr_etudes

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CBRE ou du groupe CBRE. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.

CBRE Ressources - Groupement d'Intérêt Économique
Siège social : 145-151, rue de Courcelles 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris