

France, Ile-de-France, Bureaux, 1^{er} trimestre 2015

Vacance stable mais activité poussive sur les 3 premiers mois de 2015

▼ Demande placée
- 27 %

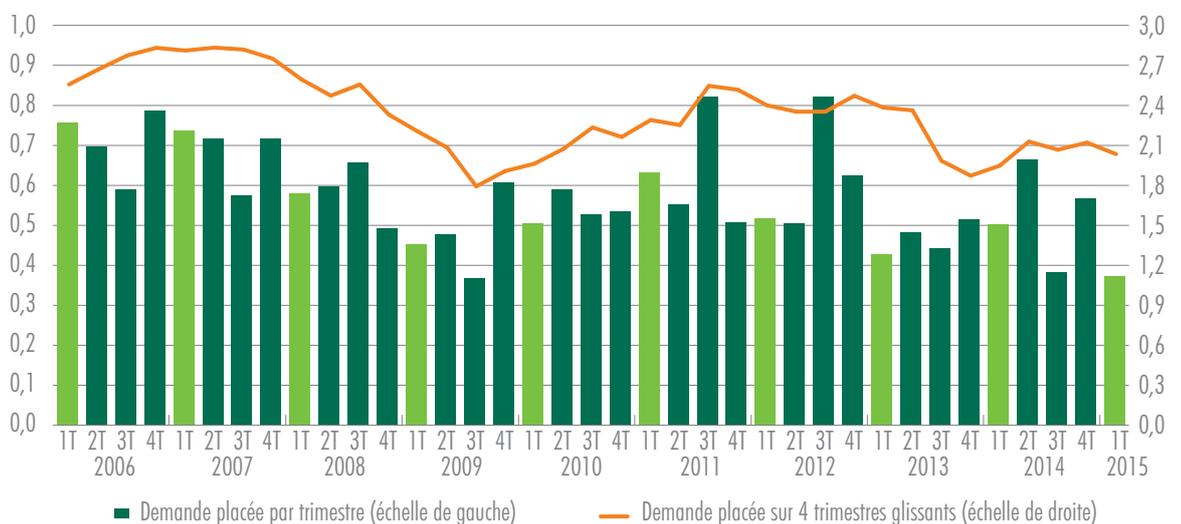
▲ Taux de vacance
7,2 %

▼ Loyer moyen "prime" PCO
- 3 %

▶ Loyer moyen IDF

Évolution annuelle

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



Source : CBRE / Immostat

POINTS CLÉS

- Vacance stable mais activité poussive sur les 3 premiers mois de 2015
- Seulement 372 500 m² placés au 1T 2015 après un bon 4T 2014
- Résistance des transactions < 1 000 m²
- Repli des transactions > 5 000 m² (11 opérations pour 98 000 m² placés)
- Meilleur début d'année pour Paris Centre Ouest depuis 2007 avec 133 900 m² placés
- Plus mauvais départ depuis 2005 pour le Croissant Ouest
- 7,2 % de vacance en Ile-de-France pour 3,98 millions de m² disponibles
- Rebond des lancements « en blanc » (8 au 1T 2015)
- Des avantages commerciaux toujours élevés

DE FAIBLES VOLUMES PLACÉS AU 1^{ER} TRIMESTRE

Alors que l'année 2014 s'est achevée avec une demande placée en hausse annuelle de + 16 % pour s'élever à 2,17 millions de m², le **début d'année 2015** aura été particulièrement poussif avec seulement **372 500 m² placés au 1^{er} trimestre**. Ce volume est en baisse de - 27 % sur un an et inférieur de - 33 % à la moyenne des 1^{ers} trimestres depuis 10 ans.

Le net repli de l'activité est principalement **imputable aux transactions > 5 000 m² : 11** ont été enregistrées pour **98 000 m² placés** (- 54 % sur un an). Les volumes commercialisés entre **1 000 m² et 5 000 m²** (111 400 m²) diminuent de - 21 % sur un an tandis que les **transactions jusqu'à 1 000 m² sont bien orientées** avec au total 163 100 m² (+ 7 %).

Plus globalement, le début d'année aura subi le **contrecoup de la bonne activité du 4^{ème} trimestre 2014**. Les délais de concrétisation des projets des utilisateurs restent longs et les prises de décisions

souvent retardées, bon nombre d'entreprises préférant renégocier même après avoir étudié en profondeur les opportunités de marché offertes par des propriétaires prêts à d'importantes concessions.

Pour autant, certaines localisations ont enregistré un bon démarrage en dépit d'un total francilien au plus bas. Le **marché parisien s'est montré actif (+ 16 % sur un an)** tandis que le **net ralentissement** de l'activité a été palpable dans le **Croissant Ouest (- 44 %)**, en **1^{ères} et 2^{ème} Couronnes (- 73 % et - 43 %)**.

Paris Centre Ouest enregistre son **meilleur début d'année depuis 2007** avec 133 900 m² placés, porté par le **dynamisme des transactions allant jusqu'à 2 000 m²**. 3 transactions > 5 000 m² y ont par ailleurs été signées avec en outre le groupe Richemont pour 12 000 m² au 33, rue Lafayette dans Paris 9 et Exane pour 9 700 m² pré-loués dans le programme #cloud.paris dans Paris 2.

Paris Sud totalise 51 600 m² placés mais ne doit ce bon volume qu'à la **concrétisation de 4 transactions > 5 000 m²** dont 2 dans Paris 7 avec Yves-Saint-Laurent et Bredin Prat pour un peu plus de 9 000 m² chacune.

Après une fin d'année 2014 particulièrement active, La **Défense débute timidement** avec 16 900 m² et pour l'heure aucune transaction > 5 000 m².

Avec 67 400 m², le **Croissant Ouest** enregistre son plus mauvais départ depuis 2005, le **ralentissement de l'activité** ayant notamment touché le segment > 5 000 m², réduit à 3 transactions dont celle du groupe PSA pour l'immeuble à construire Art&Fact 2.0 à Rueil-Malmaison. En **1^{ères} Couronnes**, la demande placée totalise 27 100 m², soit son **plus bas niveau depuis 2000** en raison d'un marché > 5 000 m² resté vierge.

UN STOCK IMMÉDIAT STABLE

Au **1^{er} avril 2015**, l'offre immédiate atteint **3,98 millions de m²**, un niveau relativement stable sur 1 an. Dans un marché francilien globalement **fluide (7,2 % de vacance)**, quelques **poches de rareté** se font malgré tout sentir sur des localisations et biens très spécifiques comme les plateaux entre 500 m² et 1 000 m² à Saint-Lazare.

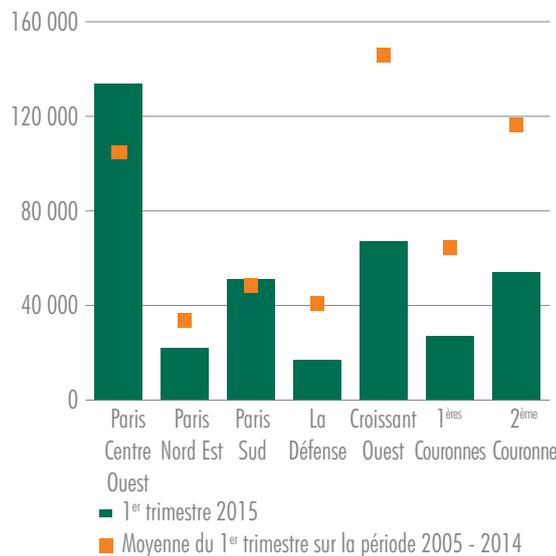
La **vacance** reste modérée à Paris intra-muros : **5,5 % dans Paris Centre Ouest** (478 000 m² disponibles), **5,3 % dans Paris Nord Est** et **3,9 % dans Paris Sud**. Elle est plus élevée en périphérie, à l'image du **Croissant Ouest (12 % de vacance pour 1 million de m² de disponibilités immédiates)** et des **1^{ères} Couronnes** (551 000 m² vacants, soit **8,6 % du parc**). À La Défense, la vacance perd - 50 points de base mais reste conséquente : **11,7 %** pour 390 000 m² disponibles.

Répartition géographique de la demande placée au 1^{er} trimestre 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	41 %	35 %	29 %	36 %
Paris Nord Est	10 %	6 %	0 %	6 %
Paris Sud	8 %	6 %	31 %	14 %
La Défense	3 %	11 %	0 %	4 %
Croissant Ouest	15 %	13 %	29 %	18 %
1 ^{ères} Couronnes	5 %	16 %	0 %	7 %
2 ^{ème} Couronne	18 %	13 %	11 %	15 %
Total Ile-de-France	100 %	100 %	100 %	100 %

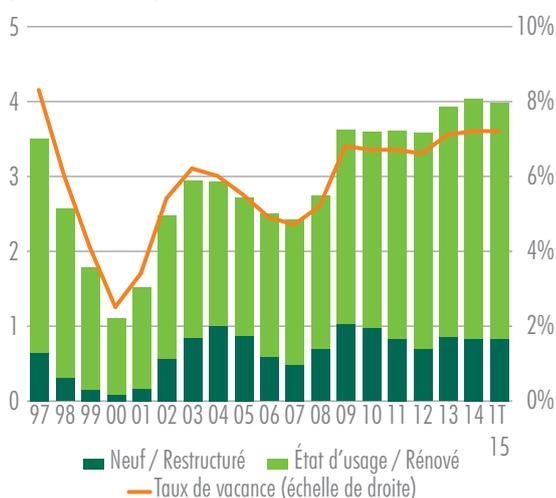
Source : CBRE / Immostat

Demande placée par secteur géographique au 1^{er} trimestre 2015 (en volumes)



Source : CBRE / Immostat

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



Source : CBRE / Immostat

Les locaux neufs / restructurés représentent 21 % de l'offre immédiate, un niveau stable sur 3 mois et légèrement en-deçà de la moyenne sur 5 ans. Compte tenu de l'appétence des utilisateurs pour les locaux neufs / restructurés, son éventuelle compression à court ou moyen terme pourrait enclencher une hausse des valeurs économiques dans les localisations les plus recherchées.

ÉROSION DE L'OFFRE FUTURE CERTAINE MALGRÉ UN REBOND DES LANCEMENTS « EN BLANC »

L'offre future certaine continue sa lente érosion, avec 1,6 million de m², soit son plus faible niveau depuis 2010. 70 % de ces disponibilités sont attendus dans les 12 prochains mois, 47 % sont neufs / restructurés et 38 % en état d'usage. Les offres > 5 000 m² totalisent près d'1 million de m² concentrés pour plus d'1/4 dans le Croissant Ouest.

Au 1^{er} trimestre 2015 une hausse desancements « en blanc » est observée avec 8 chantiers neufs / restructurés lancés pour plus de 130 000 m². S'il est trop tôt pour prédire l'enclenchement d'une réelle dynamique, cette augmentation est notamment une conséquence de l'ouverture mesurée des stratégies des investisseurs vers les VEFA « en blanc ». Ces opérations restent pour la plupart cantonnées aux localisations traditionnelles avec un marché locatif profond. Aucune suroffre future sur le neuf / restructuré n'est cependant envisagée aujourd'hui, d'autant que près des 2/3 des surfaces neuves / restructurées en cours de chantier sont d'ores et déjà pré-commercialisées.

REFLUX DE L'OFFRE PROBABLE

Sous l'effet entre autres de cesancements, l'offre future probable > 5 000 m² diminue, après 8 trimestres de hausse ininterrompue. Elle demeure cependant très élevée, à 3,4 millions de m² environ. Près de 600 000 m² sont localisés dans Paris intra-muros mais l'essentiel de l'offre future probable est situé en périphérie, à l'image du million de m² dans le Croissant Ouest.

DES VALEURS STABILISÉES

Les loyers économiques franciliens sont globalement restés stables durant le 1^{er} trimestre 2015. Les valeurs faciales ont peu évolué et, revers de l'environnement économique, les marques d'intérêt des utilisateurs pour des loyers > 600 € demeurent relativement modérées.

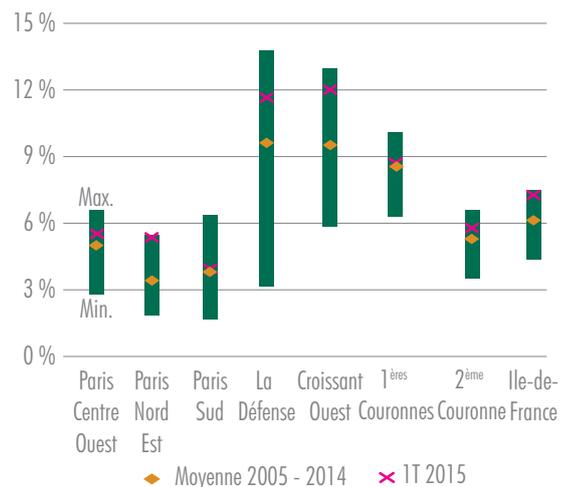
Les avantages commerciaux restent généralisés, même s'ils varient notamment en fonction de l'actif et de sa localisation. Pour des surfaces > 1 000 m², le niveau des franchises de loyer, de la participation aux travaux et des loyers progressifs représentait en moyenne 20,2% du loyer facial francilien au 4^{ème} trimestre 2014 selon Immostat.

Répartition de l'offre immédiate au 1^{er} avril 2015

	Répartition géographique	Part du neuf / restructuré	Nombre d'offres immédiates > 5 000 m ²
Paris Centre Ouest	12 %	16 %	13
Paris Nord Est (3 ^{ème} , 4 ^{ème} , 10 ^{ème} , 11 ^{ème} , 18 ^{ème} , 19 ^{ème} et 20 ^{ème} arrondissements)	4 %	18 %	4
Paris Sud (5 ^{ème} , 6 ^{ème} , 7 ^{ème} , 12 ^{ème} , 13 ^{ème} , 14 ^{ème} et 15 ^{ème} arrondissements)	5 %	8 %	4
Total Paris	21 %	14 %	21
La Défense	10 %	45 %	16
Croissant Ouest	26 %	26 %	33
1 ^{ères} Couronne Nord	6 %	18 %	7
1 ^{ères} Couronne Est	3 %	25 %	4
1 ^{ères} Couronne Sud	5 %	26 %	8
2 ^{èmes} Couronne	29 %	12 %	40
Total Ile-de-France	100 %	21 %	129

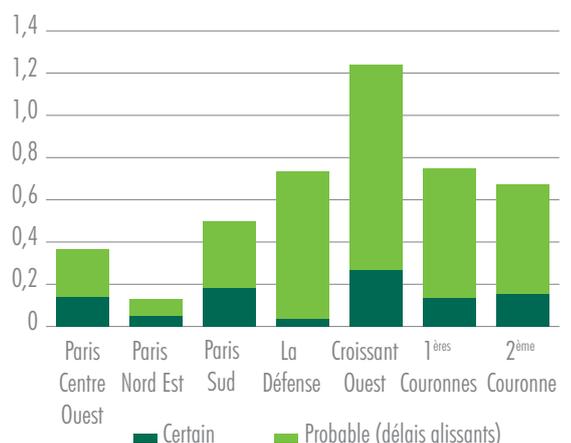
Sources : CBRE et Immostat

Taux de vacance par secteur depuis 2005



Source : CBRE

Répartition géographique des offres futures > 5 000 m² (en millions de m², au 1^{er} avril 2015, tous états confondus)



Source : CBRE

Le loyer moyen « prime »* augmente légèrement en 3 mois dans Paris Centre Ouest mais reste sous la barre des 700 €, à 695 € HT HC/m²/an. Il atteint 495 € HT HC/m²/an à La Défense, en hausse annuelle sensible sous l'effet de transactions sur des locaux neufs / restructurés, et 456 € HT HC/m²/an dans le Croissant Ouest.

PERSPECTIVES : UN RATTRAPAGE ATTENDU SUR FOND DE LÉGER MIEUX ÉCONOMIQUE

Alors que les premiers signes d'amélioration sur le plan économique commencent à se dessiner, les répercussions sur le marché utilisateurs ne sont pas encore palpables notamment au vu des faibles volumes placés de ce début d'année, tandis que les indicateurs de demande exprimée peinent à se redresser. Toutefois, la **bonne dynamique du marché 0 - 3 000 m² dans Paris**, qui devrait se poursuivre au cours du trimestre à venir, et de **grands projets actuellement en négociation avancées** devraient permettre un **rattrapage des volumes au cours de l'année. La barre des 2 millions de m² placés reste ainsi atteignable en 2015.** Les efforts des propriétaires pour proposer des conditions financières attractives offriront des opportunités aux utilisateurs désireux de réduire leurs coûts immobiliers tout en ayant la possibilité

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

	Neuf / restructuré / rénové		État d'usage	
Paris Centre Ouest	542 €	↑	404 €	=
Paris Nord Est	327 €	↑	257 €	=
Paris Sud	431 €	↓	342 €	↓
La Défense	415 €	↓	340 €	↓
Croissant Ouest	292 €	↓	214 €	=
1 ^{ères} Couronnes	227 €	=	147 €	↓
2 ^{ème} Couronne	159 €	=	108 €	=
Moyenne Ile-de-France	296 €	=	218 €	=

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

Source : CBRE

de moderniser leurs implantations. La stabilité de l'offre immédiate et le niveau contenu de l'offre future livrable pourraient permettre, à moyen terme, d'enclencher un raffermissement des loyers.

* (moyenne du loyer facial des 10 transactions les plus élevées, supérieures à 500 m² recensées au cours des 6 derniers mois, pondérée par la surface transactée)

CONTACTS

Études et Recherche

Aurélié LEMOINE

Directrice

Tél. : 33 (0) 1 53 64 36 35

aurelie.lemoine@cbre.fr

Thomas BARON

Chargé d'études

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

Agency

Roman COSTE

Directeur Général

Tél. : 33 (0) 1 53 64 37 12

roman.coste@cbre.fr

+ SUIVEZ-NOUS



LinkedIn

/company/cbrefrance



Google+

/CBREFrance



Twitter

/CBREFrance

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_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