

France Ile-de-France, Bureaux, 4^{ème} trimestre 2015

Pourquoi 2015 est une année encourageante

▲ Demande placée
+ 1 %

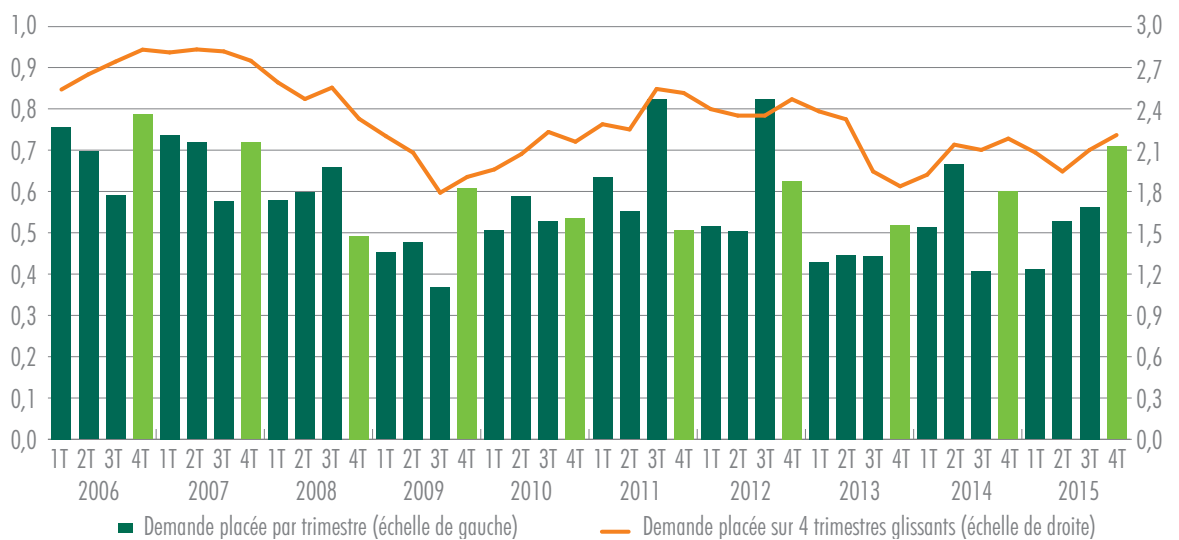
▼ Taux de vacance
6,9 %

▲ Loyer moyen "prime" PCO
724 €

▼ Loyer moyen IDF

Évolution annuelle

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



Source : CBRE / Immostat, 4T 2015

POINTS CLÉS

- 2,2 millions de m² placés en 2015 (+ 1 % sur 1 an)
- Bonne activité des surfaces < 5 000 m² contre net retrait des transactions > 5 000 m²
- Paris intra-muros et Croissant Ouest énergiques en 2015
- Légère baisse du taux de vacance en Ile-de-France, à 6,9 %
- Des disparités toujours prégnantes entre Paris Centre Ouest (4,7 % de vacance) et l'Ouest francilien (supérieur à 10 %)
- Desancements « en blanc » plus nombreux en 2015

UNE DEMANDE PLACÉE BOOSTÉE PAR LA FIN D'ANNÉE

La **demande placée** a rebondi au 4^{ème} trimestre 2015 en raison de la bonne tenue des transactions < 5 000 m² et du sursaut des transactions > 5 000 m². Les 708 800 m² placés (la 3^{ème} meilleure performance trimestrielle depuis 2008) permettent à 2015 de dépasser légèrement les volumes commercialisés en 2014 (+ 1 %), avec **2,2 millions de m² placés**. Ce niveau est à mettre en regard de l'amélioration de la **croissance économique** et de la **confiance**, même si celles-ci sont contraintes et fragiles. D'ailleurs la plupart des mouvements restent motivés par l'**optimisation des surfaces**, et les extensions restent rares.

Schématiquement, 2015 connu un **marché à 2 vitesses**. D'un côté les **surfaces < 5 000 m²** affichent une **belle performance**, au plus haut depuis 2007. De l'autre les **grandes surfaces** sont **en net retrait**, les 56 transactions totalisant 713 600 m², 2^{ème} plus faible volume en 10 ans. À cet égard, le ratio surfaces < 5 000 m² / surfaces > 5 000 m² atteint 2,1, un record depuis l'an 2000.

Avec près de **1 million de m² placés**, **Paris intra-muros** a réalisé sa **meilleure performance depuis 2006** grâce à des transactions < 5 000 m² dépassant les 730 000 m² pour la 1^{ère} fois en 15 ans. **Paris Centre Ouest** a aussi bien performé : + 18 % en 1 an, au plus haut depuis 2007 et 2^{ème} meilleure performance des 15 dernières années. Plus de 1 200 transactions y ont d'ailleurs été recensées, un record. Le **Croissant Ouest** a lui aussi bien performé, mais poussé par les grandes transactions ; à cet égard, notons que le secteur a accueilli 3 des 4 transactions > 40 000 m² observées en Ile-de-France. Avec **140 900 m² commercialisés**, **La Défense** a bénéficié d'un assez bon niveau d'activité pour les petites et moyennes surfaces et d'un niveau modeste pour les transactions > 5 000 m² après un bon cru 2014. Le plus bas niveau de commercialisations depuis au moins 15 ans en **1^{ères} Couronnes** s'explique par le manque de grandes transactions. La demande placée en **2^{ème} Couronne** a résisté d'un an sur l'autre mais reste sensiblement en-deçà de son niveau de longue période.

Si le secteur des technologies de l'information a participé à l'animation du marché parisien des petites et moyennes surfaces, les **industries au sens large** ont polarisé plus de 30 % des surfaces > 1 000 m² en Ile-de-France, suivies par la finance - assurance (18 %) et le secteur public (13 %).

OFFRE IMMÉDIATE EN LÉGÈRE BAISSÉ ANNUELLE

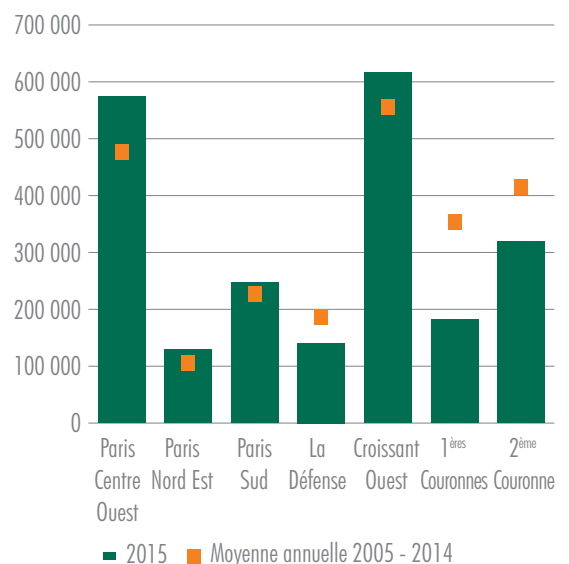
Au 1^{er} janvier 2016, l'offre immédiate en Ile-de-France enregistre une baisse de - 3 % sur un an pour s'afficher à **3,9 millions de m²**, soit un **taux de vacance de 6,9 %**. Après avoir atteint son plus bas niveau en 5 ans, la **part des locaux neufs ou restructurés** dans le stock vacant s'affiche à **18 %**.

Visuel 2 : Répartition géographique de la demande placée en 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	39 %	27 %	11 %	26 %
Paris Nord Est	8 %	5 %	5 %	6 %
Paris Sud	9 %	10 %	15 %	11 %
La Défense	2 %	7 %	10 %	6 %
Croissant Ouest	20 %	23 %	41 %	28 %
1 ^{ères} Couronnes	7 %	9 %	8 %	8 %
2 ^{ème} Couronne	15 %	19 %	10 %	14 %
Total Ile-de-France	100 %	100 %	100 %	100 %

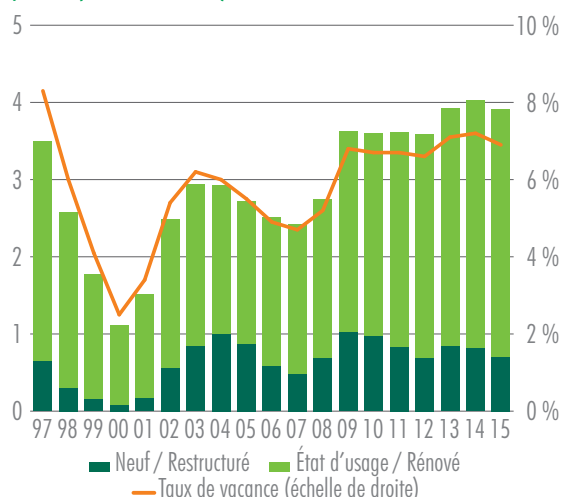
Source : CBRE / Immostat, 4T 2015

Visuel 3 : Demande placée par secteur géographique (en m²)



Source : CBRE / Immostat, 4T 2015

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



Source : CBRE / Immostat, 4T 2015

Dans Paris Centre Ouest (4,7 % de vacance), la pénurie de locaux de qualité et / ou adaptés aux exigences de modernité et technicité exprimées par un certain nombre d'entreprises perdue, notamment dans les arrondissements du Centre. Paris Sud affiche un stock contenu (4,4 % de vacance) mais en hausse dans Paris 15 avec la livraison notable de l'opération « Qu4drans ». L'Ouest francilien (La Défense et le Croissant Ouest) présente un taux de vacance supérieur à 10 % et concentre 47 % du stock neuf et restructuré de la région. En 1^{ères} Couronnes, le taux de vacance s'établit en moyenne à 8,7 %.

UNE OFFRE FUTURE CERTAINE CONTENUE

Début 2016, l'offre future certaine représente plus d'1,6 million de m² attendus (dont 1 million de m² > 5 000 m²), un niveau stable sur un an après le point bas du 2T 2015. Lesancements « en blanc » ont toutefois été plus nombreux en 2015 avec 28 opérations recensées (dont 14 constructions neuves) contre 14 en 2014. L'offre future neuve / restructurée francilienne apparaît toujours maîtrisée, plus de la moitié des surfaces actuellement en chantier dans la région étant déjà pré-commercialisée.

L'OFFRE PROBABLE EN REPLI

L'offre future probable > 5 000 m² (avec délais glissants) s'est résorbée tout au long de l'année 2015. La pré-commercialisation de programmes prêts à démarrer et l'abandon de quelques projets d'envergure en sont les principales raisons. 3,1 millions de m² probables sont ainsi recensés début 2016, dont 2,2 millions de m² à construire ou à restructurer au travers de 90 projets.

TENUE DES VALEURS DANS PARIS, LOYERS ÉCONOMIQUES INCITATIFS EN PÉRIPHÉRIE

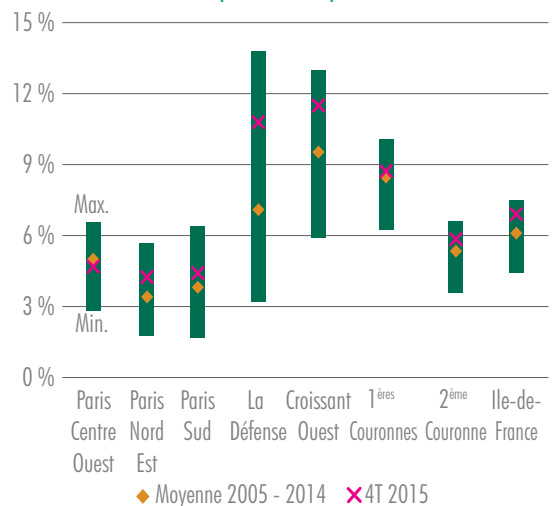
Après plusieurs années de baisse, les valeurs locatives faciales se sont globalement stabilisées en 2015, excepté pour certains actifs situés dans les zones suroffreuses. Les avantages commerciaux demeurent conséquents et ont en moyenne représenté 20,4 % du loyer facial en Ile-de-France pour les locations > 1 000 m² au 3^{ème} trimestre 2015, avec des disparités entre Paris Centre Ouest (15,5 %) et la zone La Défense - Croissant Ouest (22,2 %).

Visuel 5 : Répartition de l'offre immédiate au 1^{er} janvier 2016

	Répartition géographique	Part du neuf / restructuré	Nombre d'offres immédiates > 5 000 m ²
Paris Centre Ouest	11 %	12 %	9
Paris Nord Est (3 ^{ème} , 4 ^{ème} , 10 ^{ème} , 11 ^{ème} , 18 ^{ème} , 19 ^{ème} et 20 ^{ème} arrondissements)	3 %	5 %	3
Paris Sud (5 ^{ème} , 6 ^{ème} , 7 ^{ème} , 12 ^{ème} , 13 ^{ème} , 14 ^{ème} et 15 ^{ème} arrondissements)	6 %	33 %	2
Total Paris	20 %	16 %	14
La Défense	9 %	37 %	13
Croissant Ouest	26 %	19 %	24
1 ^{ères} Couronne Nord	6 %	10 %	8
1 ^{ères} Couronne Est	3 %	5 %	3
1 ^{ères} Couronne Sud	6 %	27 %	8
2 ^{èmes} Couronne	30 %	14 %	34
Total Ile-de-France	100 %	18 %	104

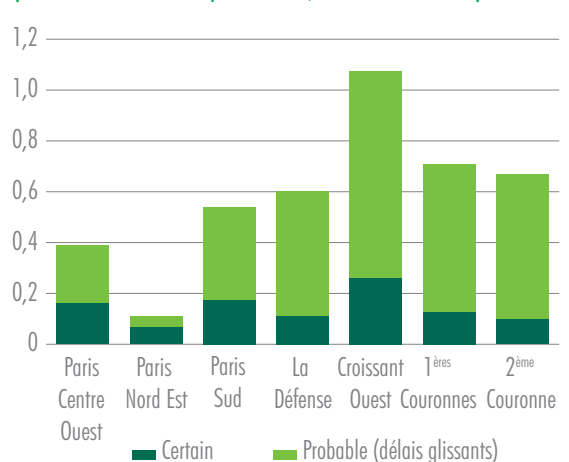
Sources : CBRE / Immostat, 4T 2015

Visuel 6 : Taux de vacance par secteur depuis 2005



Source : CBRE, 4T 2015

Visuel 7 : Répartition géographique des offres futures > 5 000 m² (en millions de m² au 1^{er} janvier 2016, tous états confondus)



Source : CBRE, 4T 2015

Le loyer moyen « prime » facial de Paris Centre Ouest est stable sur le trimestre, à 724 € HT HC/m²/an, avec un écart de valeurs progressivement réduit entre le Centre et l'Étoile. À La Défense, il se maintient en 3 mois à 467 € et s'affiche à 458 € dans le Croissant Ouest, en lien avec des immeubles de qualité loués, notamment à Neuilly-sur-Seine.

PERSPECTIVES 2016 : VERS UNE HAUSSE DE LA DEMANDE PLACÉE ?

Si l'optimisation des surfaces et des coûts restera une motivation majeure des mouvements, ils devraient être favorisés par la modeste **amélioration de la croissance économique française** même si le chômage reculera peu en 2016. Notre **scénario central** prévoit une demande placée dépassant le niveau de 2015, pouvant tutoyer **les 2,4 millions de m² placés**. Il s'appuie notamment sur un volume important, supérieur à celui de 2015 à la même époque, de grandes transactions dont les négociations sont d'ores et déjà bien avancées.

Ceci ajouté au volume restreint d'offres de surfaces attendues en 2016, la **raréfaction de**

Visuel 8 : Loyers moyens pondérés par secteur Immostat au 1^{er} janvier 2016 (en € HT HC/m²/an, facial)

	Neuf / restructuré / rénové		État d'usage	
Paris Centre Ouest	548 €	↑	405 €	=
Paris Nord Est	337 €	↑	256 €	↓
Paris Sud	431 €	=	340 €	=
La Défense	415 €	=	330 €	↓
Croissant Ouest	288 €	↓	213 €	↑
1 ^{ères} Couronnes	230 €	↑	149 €	=
2 ^{ème} Couronne	157 €	↓	108 €	=
Moyenne Ile-de-France	296 €	↓	217 €	↓

↑ Évolution par rapport au 1^{er} janvier 2015
Source : CBRE, 4T 2015

L'offre immédiate de qualité devrait se poursuivre en 2016. Cela devrait favoriser une réduction a priori modérée des avantages économiques dans les secteurs les plus contraints. Les autres devraient poursuivre leur retour progressif vers l'équilibre.

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