

**Paris Vision 2016**

Le marché de l'investissement : l'appétit des investisseurs

Avec 18,1 milliards d'euros investis en Ile-de-France, l'année 2015 se termine sur une progression de 8%. C'est le 3^e meilleur résultat jamais enregistré ! La performance est d'autant plus intéressante que le marché a été moins dépendant de quelques méga-deals : il repose sur davantage de transactions (+12%), portant sur un montant unitaire moyen plus faible qu'en 2014. Ainsi, la part de ventes entre 100 et 200 millions d'euros est passée, en un an, de 24% à 32% des volumes investis.

Elargissement de la gamme d'actifs. A 87%, les investissements de 2015 se sont portés sur les bureaux. La part des actifs *Core Plus* est restée quasi-stable en 2015. La performance de 2015 s'explique par un regain d'intérêt pour les opérations en blanc et le *Value Added*. Par nécessité, les investisseurs acceptent davantage de risque, dans certaines limites toutefois :

- Comparativement à d'autres classes d'actifs, le risque locatif sur un immeuble neuf ou restructuré s'avère finalement mesuré dans un marché qui ne compte que 7,3% de vacance et qui est en manque cruel de surfaces de Grade A.
- L'emplacement n'est pas sacrifié lui non plus. Puisqu'il n'y a pas d'opportunités dans le QCA, l'activité a très largement glissé hors de Paris intra-muros : le Croissant Ouest s'affirme comme la localisation star de l'année 2015, avec une progression de 116% des volumes investis, très loin devant la Première Couronne (+17%).

Acquéreurs français pour l'essentiel. Le marché reste ultra-dominé par les investisseurs français, qui génèrent 64% des montants placés en région parisienne, soit 11,6 milliards d'euros. Il s'agit majoritairement d'institutionnels, qui achètent pour leur compte ou pour des fonds immobiliers (SCI, SCPI, OPCI). Les fonds d'origine étrangère ont donc été marginalisés, sans avoir toutefois déserté la place parisienne puisqu'ils comptent pour un total de plus de 6,4 milliards d'euros en 2015.

Taux de rendement comprimés. Conséquence du très fort appétit des investisseurs, les taux de rendement ont connu une compression spectaculaire en 2015, généralement comprise entre 50 et 100 points de base suivant les secteurs géographiques. L'immobilier continue toutefois d'afficher un différentiel de rendement très positif par rapport à d'autres classes d'actifs, à commencer par les placements obligataires. À la fin 2015, les taux de rendement Prime sur le QCA s'inscrivent dans une fourchette comprise entre 3,50 et 3,75%, soit le plus faible niveau jamais observé.

Perspectives 2016. *Tabler sur un volume d'investissement proche de 16 milliards d'euros en 2016 paraît réaliste. L'appétit des investisseurs pour les actifs immobiliers se maintiendra à un niveau élevé en raison du faible niveau de risque qu'ils garantissent. En comparaison de certains actifs financiers, l'immobilier d'entreprise en Île-de-France est un havre de paix !*



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julie Roland - 01 41 05 02 0221-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Certes, un réel krach des Brics ferait voler en éclat ce scénario. Ce n'est toutefois pas ce qui semble se profiler : c'est davantage un ralentissement sévère des économies émergentes qui se dessine que leur effondrement. Pas de panique donc, sans pour autant se voiler la face : ce ralentissement, ajouté à la chute spectaculaire des cours du pétrole, auront des répercussions sur le marché de l'investissement en région parisienne.

Lexique géographique

(Source Immostat)

Quartier central affaires. Le QCA est la partie centrale de l'ensemble formé par les 1^{er}, 2^e, 8^e, 9^e, 16^e et 17^e arrondissements de Paris. Il est délimité à l'ouest par La Porte Maillot, l'avenue de Malakoff et le Trocadéro; au nord par la Porte Champerret, l'avenue de Villiers et la Gare Saint Lazare; à l'est par la rue Montmartre et la rue du Louvre; au Sud par la rue de Rivoli. Le QCA est divisé en deux :

- le Triangle d'Or, délimité par l'avenue Georges V, l'avenue Montaigne et les Champs Elysées ;
- la Cité financière, dans les quartiers Haussmann-Opéra.

Croissant Ouest :

- La Défense. Territoire d'aménagement à cheval sur Courbevoie et Puteaux (emprise très limitée sur Nanterre aux abords de la Grande Arche) ;
- Péri-Défense. Courbevoie, Nanterre, Puteaux, Rueil-Malmaison, Suresnes ;
- Neuilly Levallois ;
- Boucle Sud. Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Sèvres, St-Cloud ;
- Boucle Nord. Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy, Colombes, Gennevilliers, La Garenne-Colombes, Villeneuve-La-Garenne.

Première couronne :

- Nord. Aubervilliers, Bobigny, Le Pré-St-Gervais, Les Lilas, Pantin, St-Denis, St-Ouen ;
- Est. Bagnolet, Charenton-le-Pont, Fontenay -sous-Bois, Joinville-le -Pont, Montreuil, Nogent-sur-Marne, St-Mandé, St-Maurice, Vincennes ;
- Sud. Arcueil, Bagneux, Cachan, Châtillon, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Malakoff, Montrouge, Vanves, Villejuif.

Knight Frank France en bref

Fondé il y a près de 120 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise en tant que conseil international en décisions immobilières dans les 52 pays où il est implanté. Sa branche française, créée il y a plus de 40 ans, intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise, principalement celui des bureaux, mais aussi ceux des commerces, des bâtiments industriels ou logistiques. Elle s'adresse à deux clientèles distinctes : les propriétaires investisseurs et les entreprises utilisatrices. Avec ses 80 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 6 lignes de métier : Bureaux, Commerce, Capital Markets, Property Management, Knight Frank Valuation et L'Atelier Knight Frank (conseil en aménagement d'espaces).

www.knightfrank.fr

Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse](#)
- [Toutes les informations sur Knight Frank](#)
- [Etude Paris Vision 2016](#)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julie Roland - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>