

Communiqué de presse

27 janvier 2015

Paris Vision 2015 - L'immobilier d'entreprise en Ile-de-France

« Les bonnes surprises de 2014... et les espoirs à confirmer » par Knight Frank

Avec « Paris Vision 2015, bilan et perspectives », Knight Frank présente son étude annuelle de référence sur les marchés immobiliers de bureaux, de locaux commerciaux et d'investissement sur Paris et la région parisienne. L'année 2014 s'est montrée élitiste, assurant le succès des plus beaux immeubles et des meilleures adresses. La reprise en 2015, si elle se confirme, élargira la demande mais l'offre de second choix devra se remettre en question.

1. Le marché locatif de bureaux : en redressement mais sélectif

Après un démarrage en fanfare, avec une progression de l'activité transactionnelle de 28% sur le premier semestre, l'été 2014 a marqué un brusque ralentissement. Il a fallu attendre les résultats du quatrième trimestre, de nouveau en nette progression, pour que les inquiétudes soient levées.

La demande placée : +13%

2 115 000 m² de bureaux ont été placés auprès des entreprises au cours de l'année 2014 en région parisienne, soit +13% par rapport à 2013. Ce redressement est dû au retour des grands utilisateurs, à la recherche de surfaces de plus de 5 000 m². Ainsi, en 13 transactions, ce sont plus de 410 000 m² de bureaux qui ont été loués, soit 20% de la demande placée totale. La progression est toutefois loin d'être uniforme sur le plan géographique.

> **La Défense, champion incontestable de l'année 2014.** Avec plus de 245 000 m² de bureaux consommés, celle que l'on disait malade en 2013 opère un redressement spectaculaire de +133%, sans commune mesure avec le résultat observé à l'échelle régionale ! Les raisons de ce succès ? Le come-back des grands utilisateurs, son cœur de cible, et l'assagissement des loyers : l'essentiel des baux se sont conclus à des niveaux n'excédant pas 500 €/m²/an.

> **Le QCA, l'étalon-or.** Avec un total de 378 000 m², l'activité transactionnelle sur le Quartier Central des Affaires a gagné 56 000 m² au cours de l'année 2014. Cette progression de +17%, nettement supérieure à la moyenne régionale (+13%) ne doit rien à une baisse des loyers. Les multiples avantages du QCA (centralité, proximité, desserte, image, attractivité, etc.) continuent d'attirer les entreprises les plus solides, fortement créatrices de valeur ajoutée.

Communiqué de presse

> **Les autres marchés, en ordre dispersés.** Le secteur Neuilly/Levallois reste une valeur sûre (+38%). Quelques micromarchés réalisent également de belles performances, à l'image des 5^e, 6^e et 7^e arrondissements parisiens, ainsi que les 18^e, 19^e et 20^e. Les marchés périphériques, en revanche, ont connu une année 2014 difficile, du fait de leur moindre attractivité et leur positionnement de prix.

Les loyers : ceux qui résistent, et les autres

Pour l'année 2014, le loyer moyen s'établit à 310 €/m²/an en Île-de-France, en légère baisse par rapport à 2013 (-1%). Ce loyer moyen régional n'est qu'un indicateur global, qui ne doit pas cacher l'hétérogénéité de la région parisienne en matière de valeurs.

Les loyers haut-de-gamme, entre 750 € et 500 €

> **Sur le QCA**, le loyer *prime* s'est maintenu à 750 €, sa valeur à fin 2013, pour les transactions réalisées tout au long de l'année dans le Triangle d'Or (essentiellement le 8^e arrondissement). Les valeurs ont, en revanche, augmenté dans la Cité Financière (1^{er}, 2^e et surtout 9^e arrondissements), atteignant 650 € du fait de la mise sur le marché locatif d'immeuble de Grade A (surfaces neuves ou restructurées de première main).

> **A La Défense**, le loyer haut de gamme n'a que peu bougé, au moins dans les valeurs faciales. Il est même légèrement reparti à la hausse, gagnant 10 € sur l'année, à 540 €, grâce à des prises à bail dans quelques immeubles d'exception, à l'image de la tour Majunga. Mais cela ne saurait masquer une réalité : une très grande partie de l'activité transactionnelle s'est faite sur la base de valeurs n'excédant pas 500 €.

Les loyers moyens, entre 500 € et 200 €

Sur le QCA, le loyer moyen s'établit à 508 €, soit presque le double de celui des 18^e, 19^e et 20^e arrondissements de Paris, où il plafonne à 259 €. Et dès que le boulevard périphérique est franchi, on assiste à une chute des loyers moyens, la Première Couronne Est passant même sous les 200 €. Dans les faits, parmi les marchés de périphérie, seuls La Défense et Neuilly/Levallois parviennent à franchir la barre des 300 €, à 376 € pour Neuilly/Levallois et à 398 € pour La Défense.

L'offre : le mythe de l'abondance

L'offre disponible frôle la barre des 4 millions de m² tandis que le taux de vacance reste stable, à 7,3% en moyenne régionale.

La vacance, globalement contenue

> **Parmi les plus faibles d'Europe.** L'Île-de-France continue d'afficher un des taux de vacance parmi les meilleurs d'Europe, derrière Londres (6,2%) et Hambourg (7,1%) mais devant Berlin (8%), Stockholm (9,1%), Bruxelles (10,2%), Francfort (10,7%), Moscou (16,4%), etc.

> **Grandes disparités des marchés franciliens.** Dans les 5^e, 6^e et 7^e arrondissements parisiens, la vacance peine à atteindre les 3,0%. Le QCA plafonne juste au-dessus de 5%. A La Défense, la reprise de l'année 2014 a initié un mouvement de décrue de l'offre disponible. En dehors du boulevard périphérique, par contre, les marchés affichent des taux supérieurs, avec une pointe à près de 14% sur Péri-Défense (Rueil-Malmaison, Nanterre, Courbevoie et Puteaux hors Défense).

Communiqué de presse

Quantité limitée, qualité déficiente

Confrontés à un choix quantitativement limité sur les secteurs les plus recherchés, les utilisateurs en quête de bureaux doivent aussi faire face à un problème de qualité. Le marché locatif est mono-produit en région parisienne : l'offre est essentiellement constituée de surfaces de seconde main, alors que l'offre neuve ou restructurée (Grade A) est cruellement déficitaire. Celle-ci ne représentait que 18% des disponibilités proposées en fin d'année 2014. Or, 81% des surfaces placées via les transactions de plus de 5 000 m² en 2014 étaient du Grade A.

Les perspectives pour 2015 : plutôt prometteuses...

L'accélération des transactions observée en fin d'année permet d'aborder 2015 sous de bons auspices.

La demande, en légère hausse. Les mouvements capitalistiques au sein des entreprises (rationalisation, développement, regroupement ou, au contraire, éclatement) sont autant de moteurs pour le marché locatif. Ils devraient permettre à la consommation de bureaux de s'inscrire à la hausse, entre 2,2 et 2,4 millions de m² en année pleine pour l'ensemble de la région parisienne.

L'offre, contenue. L'année 2015 va marquer un pic en matière de livraisons de surfaces neuves ou restructurées, avec plus de 1,4 million de m² de bureaux à livrer sur la région parisienne (dont 74% de construction). Mais il n'y a là rien d'alarmant : d'une part, près de 70% de ces volumes sont précommercialisés ; d'autre part, l'amélioration attendue de la situation économique devrait limiter les libérations de bureaux et encourager l'accélération de la reprise de l'activité transactionnelle.

Les loyers, sous pression. Des tendances inflationnistes se dessinent sur certains loyers. La barre des 800 € sera bientôt franchie. Mais ces tensions resteront très localisées, notamment aux belles adresses du QCA. Pour La Défense, il ne faut pas attendre beaucoup plus qu'un maintien des valeurs faciales et une stabilisation, puis une compression, des mesures d'accompagnement. La saison des soldes est peut-être terminée.

2. Le marché des commerces parisiens : porté par la mondialisation

L'engouement est toujours aussi fort pour les emplacements numéro un du commerce parisien, qui fonctionnent à plein avec la clientèle internationale. Cette demande encourage une pression constante sur les prix sur certaines artères à succès où les loyers de commercialisation des boutiques affichent, en 2014, des hausses de 50 à 60%. Les conditions sont, en revanche, difficiles pour les emplacements numéro deux, confrontés à la stagnation de la consommation depuis près de huit ans.

Communiqué de presse

Le hit-parade des belles artères de la capitale

Rue ou zone commerçante	Arrondissement	Loyer €/an/m ²		
		2014	2013	2012
Avenue des Champs-Élysées	8e	21 000 €	21 000 €	18 000 €
Rue de la Paix/Vendôme	1e et 2e	15 000 €	13 500	10 000 €
Rue du Faubourg Saint-Honoré	8e	12 000 €	10 000 €	8 500 €
Avenue Montaigne	8e	12 000 €	10 000 €	10 000 €
Rue Saint-Honoré	1er	11 300 €	10 000 €	8 000 €
Boulevard Haussmann	8e	9 000 €	5 500 €	5 500 €
Sèvres/Saint-Germain-des-Prés	6e et 7e	7 000 €	7 000 €	6 000 €
Capucines/Madeleine	1e, 2e, 8e et 9e	5 000 €	5 000 €	4 200 €
Marais	4e	5 000 €	4 500 €	4 500 €
Rue du Commerce	15e	2 800 €	2 800 €	2 800 €
Avenue Victor Hugo	16e	2 300 €	1 800 €	2 000 €
Rue Étienne Marcel	1er et 2e	1 700 €	1 700 €	2 000 €
Avenue de France	13e	600 €	600 €	600 €

De nouveaux quartiers « tendance »

Après les indétronables Champs Élysées, Place Vendôme et Faubourg Saint-Honoré, de nouvelles rues ou quartiers connaissent un engouement nouveau.

Rue Saint-Honoré. Pour la première fois, elle s'affiche plus chère que certaines sections du Faubourg Saint-Honoré, avec une transaction à plus de 11 300 €. La valeur la plus élevée était encore de 10 000 € en 2013 et de 8 000 € un an plus tôt... Plus de 40% d'augmentation en deux ans !

Boulevard Haussmann. Après une année 2013 plutôt calme, il s'est réveillé en 2014. Une des transactions enregistrées a été réalisée sur la base d'un loyer de 9 000 €. Une autre devrait se concrétiser à 8 600 €. Une augmentation de plus de 60% par rapport à 2013.

Marais. C'est un véritable jeu de Monopoly qui s'est engagé sur le quartier, notamment autour du BHV : rue du Temple, avec l'ouverture d'une boutique Nike en 2014 ; rue des Archives, avec l'ouverture prochaine de plusieurs enseignes de luxe (Moncler, Gucci, Fendi, Givenchy) ; rue Sainte-Croix de la Bretonnerie, avec l'annonce d'un mégastore de 4 000 m² entièrement dédié à la gastronomie italienne...

Communiqué de presse

Le goût retrouvé des grandes surfaces

Paris est une ville dense. L'espace y est rare et cher. Les trottoirs sont étroits, les restaurants lilliputiens, les appartements nains. Même les commerces sont petits : la superficie moyenne d'une boutique parisienne est estimée à 65 m². Les emplacements offrant une surface supérieure à 1 000 m² ne seraient ainsi qu'au nombre de 300 dans la capitale.

> Ce segment connaît un réel engouement avec 9 transactions en 2014, soit 3% du total. Deux d'entre elles tournaient autour des 10 000 m² : Leroy Merlin dans l'ancien magasin Surcouf de l'avenue Daumesnil ; Les Galeries Lafayette dans l'ancien mégastore Virgin sur les Champs Elysées.

> En 2015, l'appétence pour des surfaces commerciales plus grandes devrait faire la part belle à de nouvelles opportunités d'implantation : Décathlon est pressenti sur 5 000 m² dans l'ancien entrepôt Macdonald, en cours de restructuration dans le 19^e arrondissement ; à proximité, les 24 000 m² de Vill'Up vont ouvrir d'ici quelques semaines au cœur de la Cité des sciences et de l'industrie, nouveau pôle commercial et événementiel d'ores et déjà largement rempli.

Les perspectives pour 2015 : en fonction de la croissance

L'économie française joue à la Belle au bois dormant. Souhaitons qu'elle ne dorme pas 100 ans, comme l'héroïne du conte. Comme 2014, l'année 2015 ne s'annonce pas révolutionnaire en matière de commerce et d'emplacements commerciaux :

> Les hubs numéro un parisiens ont toutes les chances de continuer à tirer profit de la mondialisation et de la montée en puissance des " wealthy people " sur la planète.

> Les emplacements numéro deux, écartés jusque-là de la « mondialisation heureuse », pourrait marquer une inflexion, légère sans doute mais potentiellement positive. Raisons d'y croire et de rester prudents...

3. Le marché de l'investissement : centré sur le « Core »

Brusque et inattendu, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a retrouvé, en 2014, toute son attractivité, retrouvant ses niveaux d'avant l'éclatement de la crise des subprimes à l'été 2007. Mais il est resté concentré sur les actifs *Core* (beaux immeubles bien situés), les plus recherchés par les investisseurs, français ou étrangers. Les taux de rendement *prime* sur le QCA s'appliquent à davantage d'actifs mais restent inchangés, entre 4,00 et 4,25%.

Les volumes investis : une formidable envolée

Le volume placé en Ile-de-France atteint 16,7 milliards d'euros, soit une hausse de 43% par rapport à l'année précédente. La formidable envolée des volumes investis est à chercher dans la taille unitaire des transactions. L'année 2014 restera comme celle des méga-deals :

Communiqué de presse

> Cœur Défense (185 000 m²) a été acquis par Lone Star pour près de 1,3 milliard d'euros. Cette opération a été suivie de plusieurs autres : le rachat du portefeuille Risanamento par Olayan Group pour plus de 1,2 milliard d'euros ou celle du centre commercial Beaugrenelle par un consortium d'investisseurs privés pour 700 millions d'euros.

> Au total, les transactions portant sur un montant unitaire de plus de 200 millions d'euros ont trusté le marché. Elles représentent 48% des montants investis en région parisienne en 2014, contre seulement 23% en 2013. Près de la moitié du marché s'est donc faite au travers de 15 transactions seulement.

Des bureaux plus que des commerces. L'investissement en région parisienne reste largement l'affaire des actifs de bureaux, qui ont monopolisé 82% des volumes placés au cours de l'année. La part du *Retail* (commerces) augmente néanmoins (13% contre 10% en 2013). Au total, les actifs de commerce ont attiré un peu plus de 2,1 milliards d'euros, soit une hausse de plus de 90% sur un an.

Le véritable boom du *retail* est à mettre à l'actif de quelques cessions de très grande taille. Il y a bien sûr la vente de Beaugrenelle pour 700 millions d'euros, relayée par une poignée d'acquisitions pour un montant unitaire supérieur à 100 millions d'euros : le 51-53 boulevard Haussmann, acheté par Thor Equities, ainsi que plusieurs portefeuilles nationaux dont la quote-part francilienne est évaluée à plus de 100 millions.

Les acheteurs : Français en majorité, Nord-Américains ensuite

Les investisseurs français restent majoritaires à 57% dans les 16,7 milliards d'euros. Mais cette prédominance ne doit pas masquer une internationalisation intéressante pour la place parisienne. C'est la marque de son retour dans la cour des grands. Ainsi, près de 7,2 milliards d'euros de fonds internationaux ont ainsi été déversés sur l'immobilier tertiaire au cours de l'année 2014 en Ile-de-France (+ 85% par rapport à 2013) grâce, notamment, au retour tonitruant des Nord-Américains.

France. Les 9,5 milliards d'euros d'investissements français sont le fait des institutionnels habituels, rejoints par des investisseurs privés qui ont généré certaines des plus importantes transactions de l'année.

Europe. L'activité issue de la zone euro s'est limitée à quelques prises de position d'investisseurs allemands et hollandais, pour une part qui ne dépasse pas 0,7 milliard d'euros (4%). Hors zone euro, l'investissement de 1,2 milliard (7%) provient :

- de la Norvège, dont le fonds souverain, Norges Bank Investment Management, a signé l'acquisition du Madeleine (1er arrondissement) pour plus de 425 millions d'euros ;
- d'investisseurs britanniques ou suisses, dont certains ont généré des opérations moins *Core*, telles que l'acquisition de Eastview à Bagnolet ou celle du centre commercial Domus à Rosny-sous-Bois.

Monde. 2014 a été l'année des Nord-Américains qui ont doublé leur part de marché, générant 18% des sommes placées en Ile-de-France (3 milliards d'euros). En plus de Lone Star, le fonds texan déjà cité pour Cœur Défense, le Canadien Oxford Properties est devenu propriétaire du 32 rue Blanche (9e arrondissement) pour plus de 260 millions d'euros. Moins spectaculaire, la progression des fonds d'origine asiatique et moyen-orientale est néanmoins significative puisqu'elle se traduit par l'arrivée de nouveaux entrants, notamment coréens ou chinois.

Communiqué de presse

Les prix et les rendements : le grand silence...

La compétition acharnée à laquelle se livrent les candidats à l'acquisition d'un actif immobilier ne facilite guère la transparence. La communication sur les valeurs et sur les taux de rendement auxquels les transactions se concluent est plus que lacunaire dans l'environnement actuel.

Entre 4,00% et 4,25% dans le QCA... A la fin 2013, le taux de rendement s'inscrivait dans une fourchette de 4,00 à 4,25% pour les actifs comprenant une forte composante commerces. Un an plus tard, la fourchette est identique. Tout au plus peut-on noter qu'elle s'est étendue au-delà de la composante commerces, pour gagner des bureaux « Trophy Assets », immeubles emblématiques dont tout le monde voudrait, à l'image du 61 Monceau.

...plus de 4,75% ailleurs. L'écart de valorisation entre le QCA et certains autres marchés (Paris intra-muros et La Défense) s'est réduit au terme de l'année 2014, entre 25 et 50 points de base. C'est le cas avec les 12^e et 13^e arrondissements, par exemple, où les taux *prime* s'inscrivent désormais entre 4,75 et 5,25%, soit un écart de 75 à 100 points de base avec le QCA. Un an auparavant, cet écart était de 125 à 150 points de base. Même réduction avec La Défense, qui offre désormais un spread positif avec le QCA de 175 à 225 points de base, au lieu des 200 à 250 points de base enregistrés fin 2013.

Les perspectives pour 2015 : un ton en dessous ?

En 2015, le marché va balancer entre le risque d'assèchement et les éléments favorables au dynamisme et à l'acceptation du risque. Le marché de 2014 a reposé sur un nombre assez limité de grandes et très grandes transactions : c'est la marque d'une fragilité et d'une potentielle volatilité. Il est peu probable que se reproduise en 2015 la conjonction de telles mises en vente d'actifs exceptionnels, qui ont pesés pour plus de 5 milliards d'euros.

Mais il existe plusieurs points positifs :

- la rentabilité offerte par l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France, avec un spread de près de 3,20% à la fin 2014 par rapport aux placements obligataires ;
- la dévaluation de fait de l'euro face aux autres grandes monnaies (dollar, livre sterling, franc suisse), qui réduit de 10 à 20%, voire plus, le coût d'un immeuble parisien pour un investisseur issu d'un pays hors zone euro ;
- le plan de rachat de dettes annoncé, le 22 janvier 2015, par la Banque Centrale Européenne (BCE), qui devrait desserrer les financements et favoriser le lancement de programmes en blanc.

Les pronostics. Au final, en 2015 le marché de l'investissement pourrait se hisser entre 14 et 15 milliards d'euros. L'hypothèse d'une baisse de 50 points de base sur le rendement offert par les actifs *prime* semble réaliste.

Contact Presse Knight Frank :

Galivel& Associés – Carol Galivel / Pascale Pradère 01 41 05 02 02

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

Communiqué de presse

Knight Frank en bref

Knight Frank France est une filiale du groupe anglais Knight Frank LLP fondé à Londres il y a près de 120 ans et présent aujourd'hui dans 48 pays. Fort d'une expérience de plus de 40 ans sur le marché parisien, Knight Frank agit sur tous les marchés de l'immobilier dans le cadre de partenariats étroits et durables avec ses clients qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs. Knight Frank France est organisé autour de 6 lignes de métiers : Bureaux, Capital Markets, Commerce, Gestion locative, Knight Frank Valuation et L'Atelier Knight Frank, conseil en aménagement d'espace. Très éloigné du travail d'intermédiation, Knight Frank, par son approche et son efficacité, se place aujourd'hui parmi les conseils immobiliers leaders du marché. www.knightfrank.fr