

# Market in Minutes

## Un très bon cru 2016

T4 2016

### Un bilan économique mitigé

■ Dans la 1<sup>ère</sup> moitié de 2016, une conjoncture mondiale très favorable à la reprise (prix du pétrole, baisse des taux ...) a boosté l'économie française avant de s'essouffler au 2<sup>nd</sup> semestre. En fin d'année, la hausse enregistrée de la croissance économique est à peine supérieure à celle de 2015, de +0.2%.

■ Les perspectives pour 2017 sont à la baisse. Compte tenu de la faiblesse structurelle de l'économie française, la croissance annoncée sera moindre que l'année passée. Les analystes tablent autour de 1,1% en moyenne annuelle après 1,3% en 2016.

■ Par ailleurs, les inconnues qui pèsent sur l'économie mondiale (potentiel d'un Brexit « dur », politique étrangère de Trump) mettront à l'épreuve la reprise fragile de la France et plus largement de l'Union Européenne.

### Paris en tête !

■ Dans la continuité de 2015, le marché de bureaux francilien s'est révélé particulièrement dynamique en 2016. La demande placée a augmenté trimestre après trimestre pour atteindre plus de 2,4 millions de m<sup>2</sup>, soit une progression annuelle de 7%.

■ En hausse de +23%, la bonne performance du segment des surfaces > 5 000 m<sup>2</sup> a nettement orienté le marché à la hausse. 65 transactions (891 000 m<sup>2</sup>) ont été recensées dans cette tranche contre 57 en 2015 (721 900 m<sup>2</sup>).

■ À Paris, la demande placée atteint près de 330 200 m<sup>2</sup> au T4 2016, un niveau trimestriel record. Au total, près de 1 108 300 m<sup>2</sup> ont été commercialisés en 2016, soit une hausse annuelle de 14%. La majorité des secteurs

parisiens sont en progression, exceptés les arrondissements 5-6-7 (en recul de -72%). L'activité s'est consolidée sur les segments des petites surfaces < 1 000 m<sup>2</sup> (+3%) et des grandes surfaces > 5 000 m<sup>2</sup> (+69%). Cette performance a compensé le recul de la tranche des surfaces intermédiaires, en repli de -8% sur un an. Les entreprises de la banque et de la finance ont été les plus grandes consommatrices de surfaces : BPCE/Natixis a signé trois baux dans les immeubles Elements, France Avenue et Austerlitz. BNP Paribas s'est positionné sur l'ensemble Le Millénaire, tandis que la Banque de France s'est installée dans l'immeuble Intown (Paris QCA).

■ À La Défense, la demande placée a atteint 274 554 m<sup>2</sup> en cumul annuel, du jamais vu depuis 10 ans. Après une mauvaise année 2015, l'attractivité du secteur pour les entreprises de grande envergure s'est réaffirmée en 2016. Les signatures > 5 000 m<sup>2</sup> représentent 72% de la demande placée (près de 200 000 m<sup>2</sup>). 3 transactions > 30 000 m<sup>2</sup>

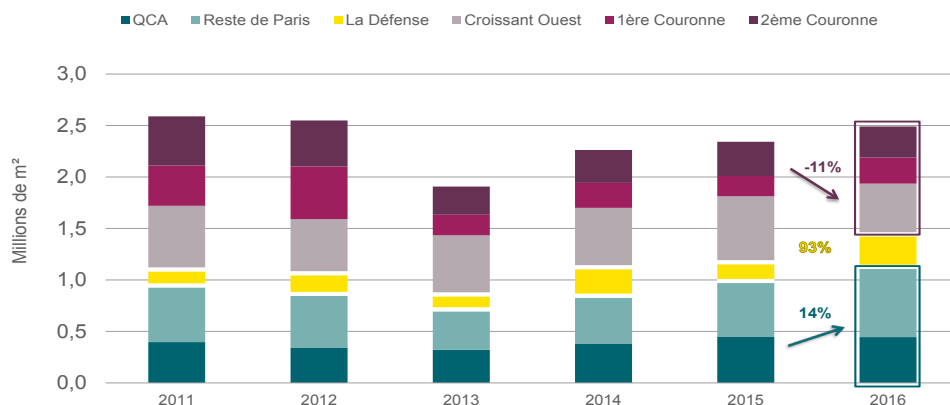
ont été recensées (49 000 m<sup>2</sup> par St-Gobain sur la Tour M2, 44 000 m<sup>2</sup> par RTE sur l'immeuble Window et enfin 31 000 m<sup>2</sup> par Deloitte sur la Tour Majunga).

■ La Première Couronne enregistre des résultats en hausse (+29%), entraînée par la remontée des secteurs Première Couronne Est (+94%) et Première Couronne Sud (+47%). Seule la Première Couronne Nord est à la traîne avec 74 959 m<sup>2</sup> commercialisés en un an (-16%).

■ Le Croissant Ouest et la Deuxième Couronne connaissent des résultats en baisse. Avec une demande placée cumulée de 472 630 m<sup>2</sup>, le marché du Croissant Ouest s'infléchit fortement d'une année sur l'autre (-24%). L'année 2015 avait été particulièrement animée avec l'implantation d'acteurs d'envergure comme AccordHotels, l'OCDE ou Novartis. 2016 voit ainsi le retour d'un rythme de commercialisation plus faible. En Deuxième Couronne, l'activité décroît dans des proportions moindres (-10%).

GRAPH 1

### Demande placée En hausse à Paris et La Défense, en repli sur les secteurs périphériques



Source: Savills

→ Seule la Deuxième Couronne Sud tire son épingle du jeu, grâce à la signature d'une transaction > 35 000 m<sup>2</sup> à Massy.

### Toujours moins d'offres ...

■ En baisse depuis 7 trimestres consécutifs, l'offre immédiate en région francilienne atteint 3,53 millions de m<sup>2</sup> à la fin 2016 (-10% en évolution annuelle). Cette tendance est encore plus marquée pour les surfaces neuves : à la fin du T4 2016, 17% seulement du stock francilien de bureaux est neuf ou restructuré contre 22% un an plus tôt (-31% en évolution annuelle). Parallèlement, le taux de vacance d'Ile-de-France chute à

6,7%, un niveau inégalé depuis 2009.

■ À Paris, le dynamisme du marché a pour conséquence la fonte du stock disponible, qui s'établit à 537 000 m<sup>2</sup>. Le taux de vacance diminue à nouveau pour s'établir à 3,3%. Il faut remonter en 2008 pour retrouver un taux aussi faible. Dans les arrondissements les plus demandés, le taux de vacance descend sous la barre des 3%.

■ À la Défense, l'offre immédiate diminue et s'établit à 321 000 m<sup>2</sup> (-11% par rapport au T4 2015). Le taux de vacance chute à 7,7 % contre 8,7% un an plus tôt.

■ En périphérie, la tendance est également à la baisse (-4%). Malgré ce recul, le Croissant Ouest, la Première et la Deuxième Couronne concentrent près de 75% de l'offre immédiate et restent les principaux réservoirs de surfaces de l'Ile-de-France.

### Faible évolution des valeurs locatives

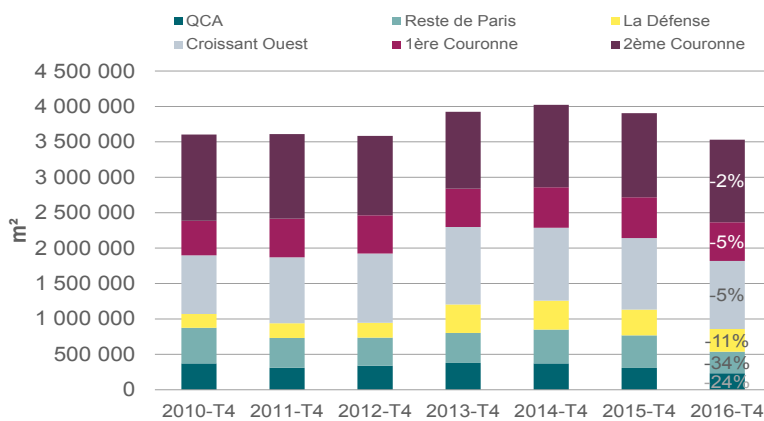
■ En fin d'année 2016, les valeurs locatives sont restées relativement stables. En Ile-de-France, le loyer moyen de seconde main est évalué à 323 €/m<sup>2</sup>/an tandis que le loyer moyen neuf est à 374 €/m<sup>2</sup>/an.

■ Selon les secteurs, les évolutions sont contrastées. Dans Paris intra-muros, les secteurs, où l'offre se raréfie fortement, voient leur loyer moyen neuf augmenter : +19% pour Paris 12-13, +13% pour Paris 14-15 et jusqu'à +35% pour Paris 3-4-10-11. Ailleurs en Ile-de-France, la tendance du loyer moyen neuf est la baisse.

### Perspectives

■ Compte tenu d'une conjoncture économique encore incertaine et de la diminution d'offres de qualité, la demande placée devrait se situer entre 2,1 et 2,2 millions de m<sup>2</sup>. En revanche, le nombre de pré-commercialisation devrait augmenter. ■

GRAPH 2 **L'offre immédiate par secteur** Contraction de l'offre sur tous les secteurs



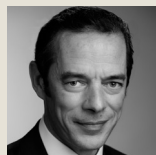
Source: Savills

## Savills France

Please contact us for further information



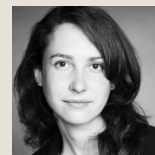
**Will Woodhead**  
CEO Savills France  
+33 1 44 51 73 21  
wwoodhead@savills.fr



**Bertrand Renaudeau d'Arc**  
Head of Agency  
+33 1 44 51 73 22  
brdarc@savills.fr



**Marie-Josée Lopes**  
Head of Research France  
+33 1 44 51 17 50  
mjlopes@savills.fr



**Emilie Renté**  
Analyst  
+33 1 44 51 50 37  
erente@savills.fr

#### Savills plc

Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 700 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.