

Market in Minutes

Dynamisme du marché francilien

T1 2017

Un contexte incertain

■ Les analystes tablent sur le redressement de la croissance mondiale en 2017. Plusieurs signaux positifs laissent présager d'une reprise plus soutenue, en particulier aux Etats-Unis. Le FMI a estimé la reprise de l'ordre de 3,5% en 2017 contre 3,1% en 2016.

■ En Europe et plus largement en France, la situation est moins lisible, en cause la tenue d'élections présidentielles sur un fond européen post-Brexit. Au T1 2017, le contexte français se caractérise avant tout par un profond attentisme : aucune rupture favorable ou défavorable ne s'est produite avant le verdict électoral.

■ À moins d'une profonde surprise du scrutin, la croissance économique prévue pour 2017 devrait être plus soutenue qu'en 2016 (1,3% de hausse du PIB selon la Banque de France).

Un marché boosté par les grandes transactions

■ Un vent de dynamisme souffle depuis plusieurs mois sur le marché locatif en Ile-de-France. En augmentation annuelle de 27%, la demande placée en Ile-de-France s'élève à 664 000 m² - un record pour un premier trimestre à l'activité traditionnellement plus modérée.

■ La performance du marché est imputable au fort accroissement des transactions >5 000 m². Cette tendance, déjà marquée en 2016, s'est accentuée : avec 19 signatures recensées, cette tranche de surface représente 49% du volume transacté contre 33% en 2016.

■ Cible privilégiée des utilisateurs, Paris fait toujours la course en tête avec une demande placée égale à 333 900 m², un chiffre en progression annuelle de 41%. Le recul du segment des petites surfaces (-8%) est consolidé par l'accroissement

de la tranche des surfaces intermédiaires (+3%) et surtout la performance des transactions supérieures à 5 000 m² (+88%). Le QCA affiche un volume commercialisé de 91 200 m², un résultat honorable au vu des faibles disponibilités dans ces arrondissements. La surprise est venue du secteur Paris 12-13 avec 103 900 m² transactés. En cause, la signature hors-norme de la banque Natixis de 90 000 m² sur les Tours Duo, dont la livraison est prévue pour 2020.

■ La périphérie profite également de la dynamique des grandes transactions. La demande placée du Croissant Ouest progresse de 54% grâce aux marchés des sous-secteurs Boucle Sud et Péri-Défense principalement. La prise à bail de Groupama des immeubles West Park (19 500 m²), Crystal Défense (14 900 m²) et Défense 4-5-6 (11 500 m²) constitue la signature la plus importante du Croissant Ouest au T1 2017 (plus de 45 000 m²).

■ Le marché de la Première Couronne est aussi bien orienté, avec 85 000 m² transactés. Bien que les transactions > 5 000 m² aient fortement influé sur

les chiffres de ce trimestre, l'intérêt des utilisateurs pour les petites et moyennes surfaces s'est consolidé.

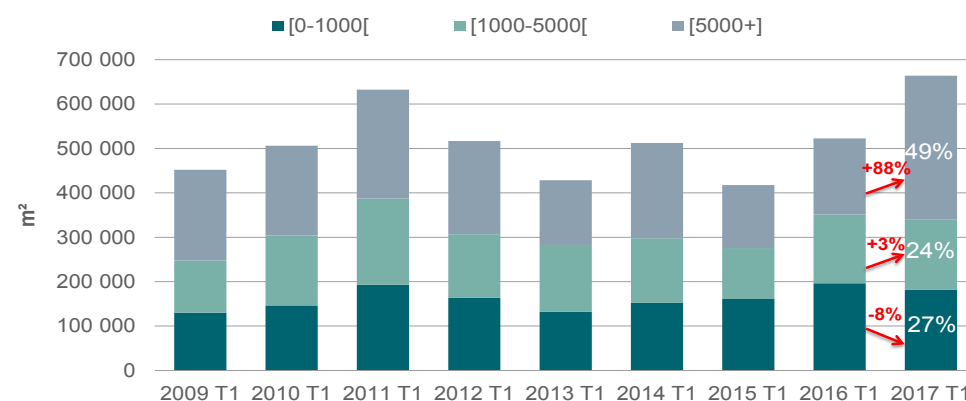
■ En retrait, La Défense n'enregistre que 31 700 m² commercialisés, un résultat tout juste inférieur à la moyenne quinquennale (32 160 m²). Le T1 2017 souffre de la comparaison avec un T1 2016 record où de grands utilisateurs s'étaient positionnés. Insuffisante pour booster le marché, l'unique signature >5 000 m² - la prise à bail d'Orange Business Service de 17 600 m² dans l'immeuble Cœur Défense - équilibre de justesse le chiffre du secteur.

Profonde disparité des taux de vacance

■ Au T1 2017, l'offre immédiate en Ile-de-France se maintient à 3,56 millions de m² après sept trimestres consécutifs de déclin. Toujours sous la barre des 7%, le taux de vacance d'Ile-de-France se stabilise à 6,7%.

■ Le marché parisien demeure sous tension avec 572 000 m² disponibles.

GRAPH 1 **Demande placée** La part des grandes surfaces en hausse en Ile-de-France



Source: Savills

→ Le taux de vacance s'établit à 3,5%, un seuil toujours très faible. Dans certains arrondissements, le taux de vacance atteint des niveaux critiques (2% pour Paris 12-13, 2,4% pour Paris 5-6-7...).

■ À la Défense, la baisse de l'offre immédiate s'intensifie avec 294 000 m² disponibles à la fin du T1 2017. En un an, la part de l'offre neuve a reculé de moitié (moins de 14% du stock soit à peine 41 000 m²). Le taux de vacance chute à 8,2 %.

■ En périphérie, de profondes disparités se dessinent au sein des territoires. Dans le Croissant Ouest, un taux de vacance

égal ou inférieur à 10% est observable pour les sous-secteurs Neuilly-Levallois et Boucle Sud. À l'inverse, Péri-Défense, dont le stock disponible représente 45% du Croissant Ouest, voit son taux de vacance se rapprocher de la barre des 16%. En Première Couronne, les secteurs Nord et Sud se répartissent 89% de l'offre immédiate et affichent des taux de vacance au-dessus des 10%. La Première Couronne Est dénote fortement avec un taux de vacance digne d'un secteur parisien (3,4%).

■ Face à la raréfaction de l'offre, les utilisateurs anticipent de plus en plus

tôt leur projet de déménagement et observent avec attention les futures livraisons prévues jusqu'en 2018 et 2019. Amorcée en 2016, la hausse des pré-commercialisations est ainsi amenée à se poursuivre en 2017.

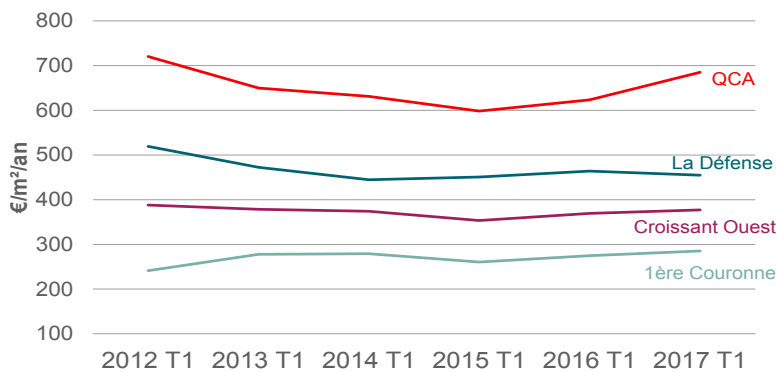
Légère progression du loyer moyen neuf

■ En Ile-de-France au T1 2017, le loyer moyen neuf est évalué à 374 €/m²/an, soit une hausse de 4% tandis que le loyer moyen de seconde main reste stable à 349 €/m²/an.

■ L'augmentation du loyer moyen neuf est inégalement prononcée selon les secteurs. Cette tendance semble la plus marquée à Paris, notamment dans les secteurs centraux : + 45% pour Paris 3-4-10-11 (529 €/m²/an), + 13% pour Paris 12-13 (507 €/m²/an) et + 10% pour le QCA (685 €/m²/an). En périphérie, les loyers neufs des secteurs les plus dynamiques connaissent une augmentation similaire, de l'ordre 8% en Péri-Défense à 355 €/m²/an et en Première Couronne Nord à 315 €/m²/an.

■ En 2017, la tendance haussière du loyer moyen neuf devrait se poursuivre étant donné la faible disponibilité de surface de qualité, en particulier à Paris. Les mesures d'accompagnement continueront de diminuer de manière inégale selon les secteurs. ■

GRAPH 2 **Loyer moyen prime** Une tendance haussière qui est plus marquée dans le QCA



Source: Immostat

Savills France

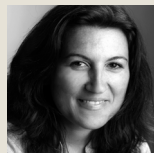
Please contact us for further information



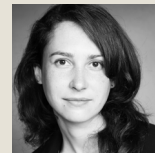
Will Woodhead
CEO Savills France
+33 1 44 51 73 21
wwoodhead@savills.fr



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



Marie-Josée Lopes
Head of Research
+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.