

Confirmation de la reprise et hausse du loyer « prime » facial

A l'heure du bilan de cette mi-année, que faut-il retenir ? Où en est le marché de l'immobilier d'entreprise ?

Premier fait notable, la demande placée progresse sur le marché francilien : + 16% en un an. Au 2^{ème} trimestre, près de 560 000 m² ont été loués en Ile-de-France, portant ainsi le niveau de commercialisation à plus d'un million de m² au 1^{er} semestre 2010. Les signes d'améliorations décelés en début d'année se confirment donc.

L'activité locative s'est globalement plutôt bien répartie en termes de volumes commercialisés selon les différents créneaux de surfaces. Les surfaces intermédiaires comprises entre 1 000 et 5 000 m² demeurent une alternative solide au marché des grandes transactions. Elles représentent 32% des surfaces prises à bail depuis le début de l'année, soit un niveau renforcé par rapport à 2009. Du côté des transactions supérieures à 5 000 m², le marché des grands utilisateurs semble repartir à la hausse. Depuis le début de l'année, 36 transactions ont été conclues pour un total de 370 000 m², ce qui représente 35% de la demande placée. L'an dernier à la même période 27 transactions avaient été enregistrées pour un volume total de 361 000 m². Conséquence des politiques de regroupement et de rationalisation de l'espace, la taille moyenne des grandes transactions diminue, même si dans le même temps leur nombre augmente.

La capitale - et plus particulièrement le Quartier Central des Affaires - renoue avec sa position de leader. Paris a concentré 45% des surfaces louées au 1^{er} semestre (contre 28% il y a un an). Paris Centre Ouest (dont le QCA) a capté 22% de la demande placée contre 15% l'an passé à la même période. Ce redressement de marché s'explique par le regain d'activité des grands utilisateurs sur le secteur : 3 transactions de plus de 5 000 m² ont été actées au 1^{er} semestre 2010 contre aucune au 1^{er} semestre 2009.

Il s'agit des prises à bail de la société Devanlay sur le 23/25, rue de Provence, de Laser sur l'immeuble « Le Vicinia I », et de Iliad sur le 10-16 rue de la Ville l'Evêque. Si on abaisse le seuil des transactions à 2 000 m², le constat est le même : deux fois plus de transactions ont été signées à Paris Centre Ouest au 1^{er} semestre 2010 que l'année dernière à la même période.

Par ailleurs, le repositionnement plus rapide et important des valeurs locatives dans le QCA (par rapport à d'autres secteurs de proche périphérie) a permis d'offrir la possibilité à certains utilisateurs de s'implanter à Paris. Aussi, le QCA traditionnellement nourri par une demande endogène a récemment accueilli de nouveaux utilisateurs extérieurs.

D'autres secteurs ont également connu des évolutions positives. Après un début d'année atone, le marché de La Défense se réveille avec la signature ce trimestre de transactions d'envergure comme Allianz et HSBC sur l'immeuble « Cœur Défense » ou encore la Société Générale sur l'immeuble « Kupka ». Les secteurs de Paris 14/15 et de Paris 18/19/20 (ZAC Claude Bernard et Parc du Millénaire) ont également performé grâce au positionnement de grands utilisateurs.

A contrario, les secteurs périphériques de 1^{ère} Couronne (principalement la 1^{ère} Couronne Est) et du Croissant Ouest (notamment la Boucle Nord) connaissent un certain ralentissement de leur activité locative : respectivement -33% et -12% en un an.

Du côté de l'offre, le stock vacant fin juin s'établissait en Ile-de-France à 3,6 millions de m², niveau quasi stable depuis trois trimestres consécutifs. La croissance de l'offre immédiate semble faire une pause après une hausse de 12% en un an. La 2^{ème} Couronne concentre 33% de l'offre immédiate fin juin, le Croissant Ouest 28% (La Défense incluse), Paris 24%, et la 1^{ère} Couronne 15%.

Le taux de vacance demeure quasi inchangé ce trimestre à 7%. Au-delà du maintien général du niveau d'offre disponible en Ile-de-France, des disparités importantes subsistent toujours d'un secteur à l'autre. Si globalement Paris et La Défense affichent des taux de vacance inférieurs à la moyenne francilienne (6,0% pour le QCA et 5,1% pour La Défense), d'autres secteurs souffrent davantage tels que Péri-Défense (18,7%) ou Boucle Nord (14,3%).

En un an certains marchés ont vu leur stock d'offres disponibles croître de façon notable en raison de la livraison d'immeubles neufs vacants ou de certaines libérations intervenues sur le marché : +90% pour Paris 12/13, +56% en 1^{ère} Couronne Est, +55% pour La Défense, + 38% pour Paris 3/4/10/11, +34% en Péri-défense, +24% en Boucle Sud, +20% à Paris Centre Ouest...

Tandis que les surfaces de qualité bien placées se font de plus en plus rares, les nombreuses libérations de surfaces provoquent l'arrivée sur le marché de produits de seconde main. Les utilisateurs privilégiant principalement les produits neufs ou de très bonne facture, on assiste à un marché à deux vitesses où les délais de commercialisation pour des locaux n'ayant pas fait l'objet de rénovation ou de restructuration s'allongent considérablement.

Conséquence le loyer moyen de seconde main en Ile-de-France est en baisse ce trimestre : il passe de 314 à 304€/m²/an. Dans le même temps, « la tension qui apparaît sur les offres de qualité, (immeubles performants de grand gabarit parfaitement localisés), de plus en plus rares, en particulier dans le QCA, aboutit à une hausse des loyers de transactions sur ce type de biens » commente Jacques Bagge, Directeur Agence France de Jones Lang LaSalle. Aussi, dans ce contexte de reprise de l'activité locative, en particulier dans le QCA, et de la concurrence accrue sur les meilleurs immeubles du Triangle d'Or, le loyer « prime » facial est en hausse. Il s'établit à 750 €/m²/an au 2^{ème} trimestre.

Les mesures d'accompagnement consenties par de nombreux propriétaires semblent se stabiliser mais perdurent toujours. Elles représentent en moyenne 18 à 20% du loyer de présentation. Toutefois on ne saurait trop rappeler que chaque transaction fait avant tout l'objet de négociations particulières selon les caractéristiques propres de chaque marché et de chaque immeuble.

Perspectives

Si nous constatons un ralentissement du nombre de demandes sur le marché, il s'agit aujourd'hui de « vrais » sujets de recherche ce qui devraient garantir en 2010 un niveau de demande placée supérieur à 2009, soit entre 1,9 et 2,1 millions de m² commercialisés.

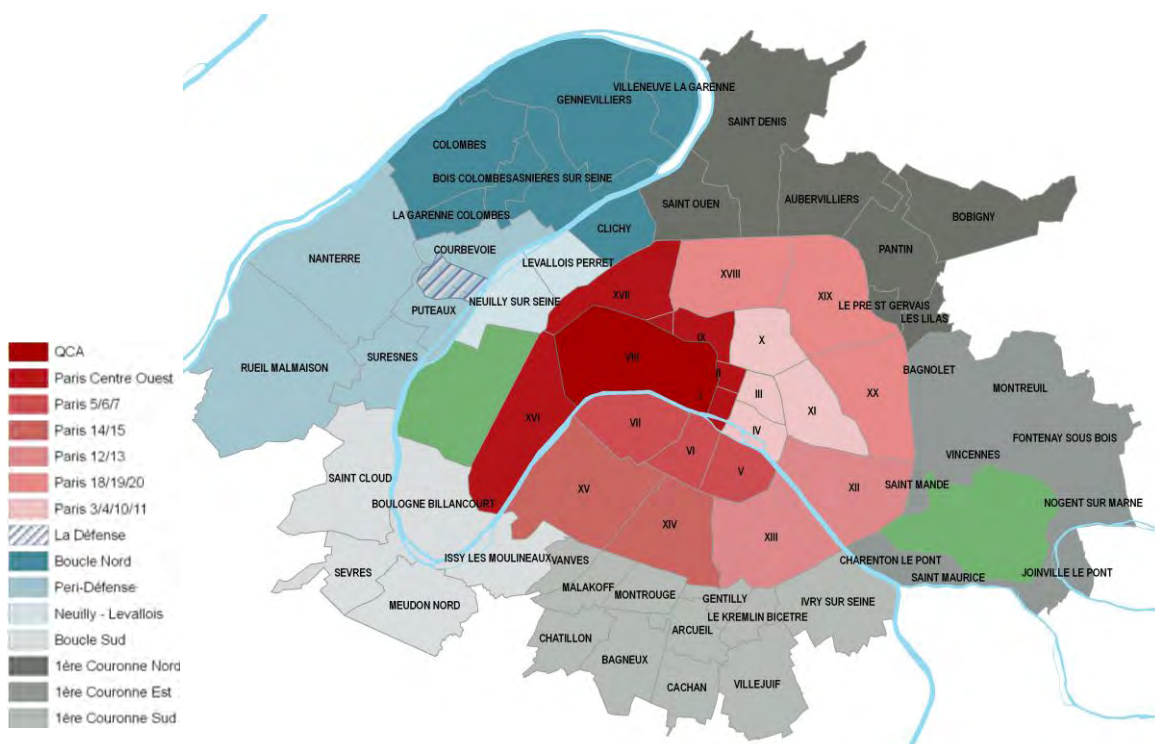
En parallèle, la concrétisation de ces transactions pourrait conduire à la libération de plusieurs sites existants, bien souvent obsolètes, qui viendraient alourdir l'offre déjà disponible sur le marché. Le taux de vacance pourrait alors dépasser 8% d'ici fin 2010.

Dans ce contexte, la baisse des loyers de seconde main devrait se poursuivre. En revanche, les immeubles neufs disponibles de grand gabarit, extrêmement bien situés (bonne desserte et bon environnement), de très bonne qualité (bon niveau de services et de prestations techniques) répondant à minima aux normes françaises HQE trouveront preneur. Les valeurs locatives sur ce type d'actifs devraient se maintenir voire continuer à augmenter. Et « les avantages commerciaux octroyés par les propriétaires devraient se réduire pour les meilleurs produits sur lesquelles plusieurs utilisateurs peuvent se trouver en compétition » affirme Jacques Bagge.

Les indicateurs de marché au 2^{ème} trimestre 2010

(Sources : Immostat-IPD/Jones Lang LaSalle)

Secteur Immostat	Parc (m ²)	Demande placée au 30 juin 2010 (m ²)	Evol. demande placée (1S2010 / 1S2009)	Offre Immédiate (m ²)	Taux de vacance immédiat	Loyer prime (€/m ² /an)	Loyer moyen au 1S2010 (€/m ² /an)
QCA	6 812 694	179 806	68%	407 000	6,0%	750	490
Paris Centre Ouest hors QCA	1 805 737	49 797	74%	99 000	5,5%	-	388
Total Paris Centre Ouest	8 618 431	229 603	41%	506 000	5,9%	750	465
Paris 5/6/7	1 271 539	16 405	-42%	55 000	4,3%	650	457
Paris 12/13	1 842 628	52 468	92%	91 000	4,9%	440	414
Paris 14/15	1 971 421	74 624	335%	117 000	5,9%	540	414
Total Paris Sud	5 085 588	143 497	97%	263 000	5,2%	650	419
Paris 3/4/10/11	1 645 713	28 472	36%	73 000	4,4%	430	296
Paris 18/19/20	1 173 185	72 785	236%	30 000	2,6%	310	327
Total Paris Nord Est	2 818 898	101 257	137%	103 000	3,7%	430	322
Total Paris Intra Muros	16 522 917	474 357	89%	872 000	5,3%	750	414
La Défense	3 884 115	56 923	-51%	197 000	5,1%	530	436
Boucle Nord	1 623 080	26 034	-62%	232 000	14,3%	330	187
Péri Défense	1 631 872	70 732	9%	305 000	18,7%	390	268
Neuilly / Levallois	1 389 908	49 964	83%	81 000	5,8%	500	371
Boucle Sud	2 519 419	88 658	58%	204 000	8,1%	450	370
Total Croissant Ouest	7 164 279	292 311	-12%	822 000	11,5%	500	387
1ère couronne Nord	2 285 657	41 204	15%	192 000	8,4%	320	156
1ère couronne Est	1 508 737	8 135	-87%	126 000	8,4%	320	223
1ère couronne Sud	1 961 193	48 538	5%	209 000	10,7%	340	261
Total 1ère couronne	5 755 587	97 877	-33%	527 000	9,2%	340	237
Pôle de Roissy	1 153 356	8 375	-4%	80 000	6,9%	200	110
Saint-Quentin-en-Yvelines	1 442 059	16 985	17%	177 000	12,3%	215	174
Marne-la-Vallée	1 357 418	20 282	-38%	91 000	6,7%	210	144
2ème couronne Sud	3 511 625	67 824	-4%	394 000	11,2%	230	152
Reste 2ème couronne	11 091 089	65 293	59%	451 000	4,1%	210	187
Total 2ème couronne	18 555 547	178 759	7%	1 193 000	6,4%	230	165
Ile-de-France	51 882 445	1 043 304	16%	3 611 000	7,0%	750	334





Real value in a changing world

Bureaux Jones Lang LaSalle France

Paris

40-42 rue La Boétie
75008 Paris
Tél. : + 33 (0)1 40 55 15 15
Fax : + 33 (0)1 46 22 28 28

La Défense

Immeuble Le Berkeley
19-29, rue du Capitaine Guynemer
92903 Paris La Défense Cedex
Tél. : + 33 (0)1 49 00 32 50
Fax : + 33 (0)1 49 00 32 59

Saint-Denis

3, rue Jesse Owens
93210 Saint-Denis
Tél. : + 33 (0)1 40 55 15 15
Fax : + 33 (0)1 48 22 52 83

Le Plessis-Robinson

"La Boursidière"
BP 171
92357 Le Plessis-Robinson
Tél. : + 33 (0)1 40 55 15 15
Fax : + 33 (0)1 46 01 06 37

Lyon

55, avenue Foch
69006 Lyon
Tél. : + 33 (0)4 78 89 26 26
Fax : + 33 (0)4 78 89 04 76

Contacts

Sophie Benainous

Responsable Etudes
Etudes et Recherche
Paris
+33 (0)1 40 55 85 15
sophie.benainous@eu.jll.com

Jean-Luc Blanpain

Directeur
Etudes et Recherche
Paris
+33 (0)1 40 55 85 34
jean-luc.blanpain@eu.jll.com

Jacques Bagge

Directeur
Département Agence
Paris
+33 (0)1 40 55 15 40
jacques.bagge@eu.jll.com

www.joneslanglasalle.fr