

LE MARCHÉ LOCATIF

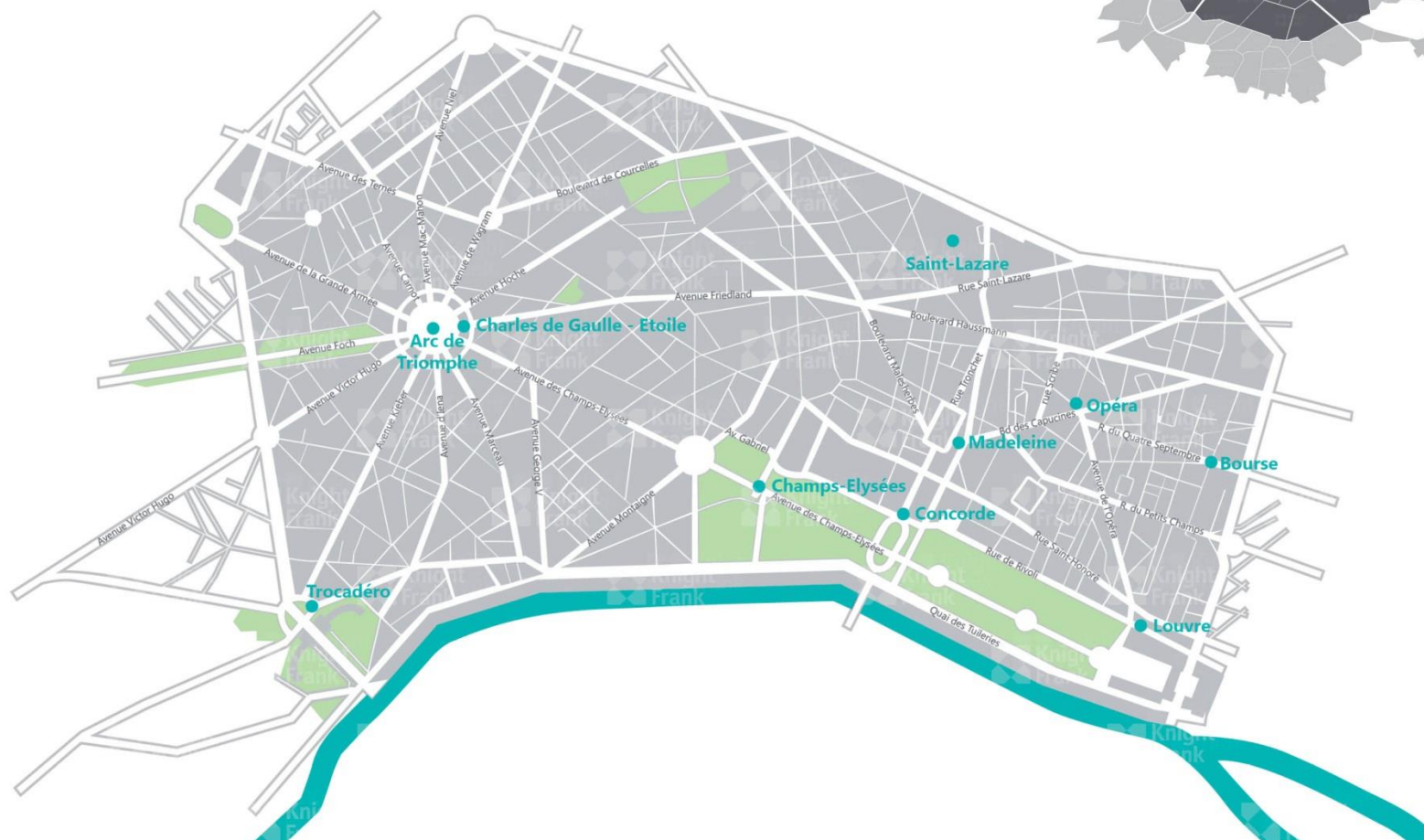
PARIS QCA (Quartier Central des Affaires)

3^{ÈME} TRIMESTRE 2016

LE MARCHÉ LOCATIF PARIS QCA

Cartographie

Source : Knight Frank

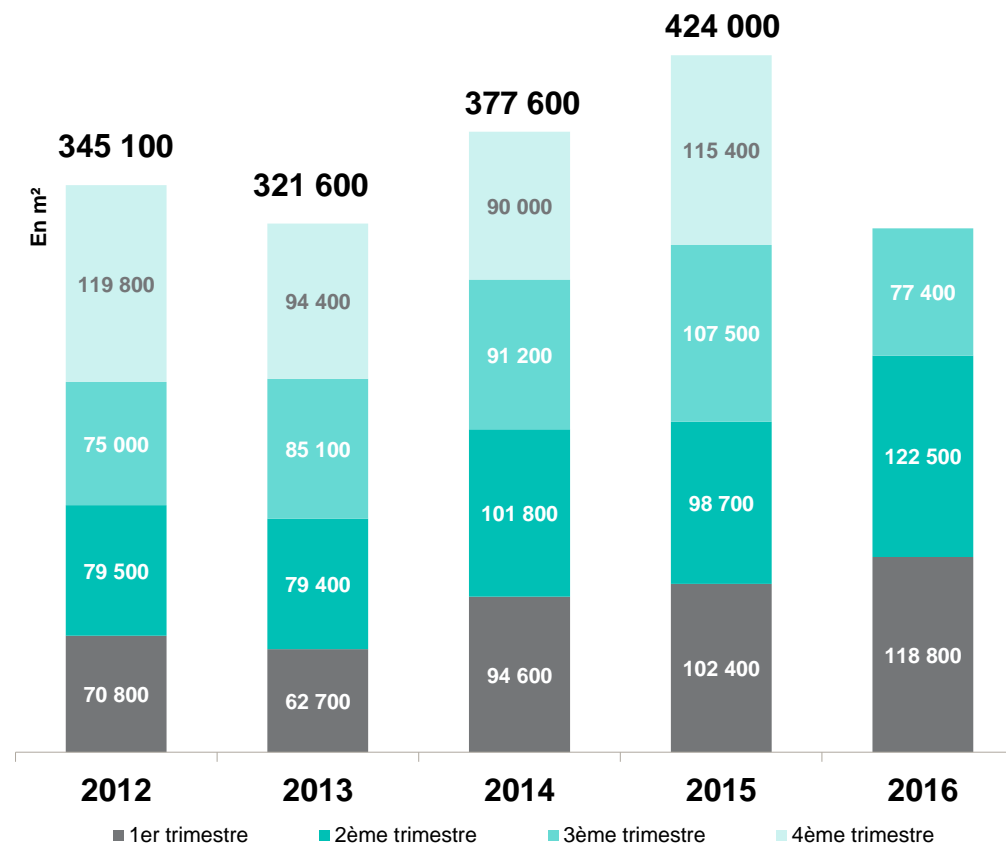


Demande placée

318 700 m²

Source : Knight Frank

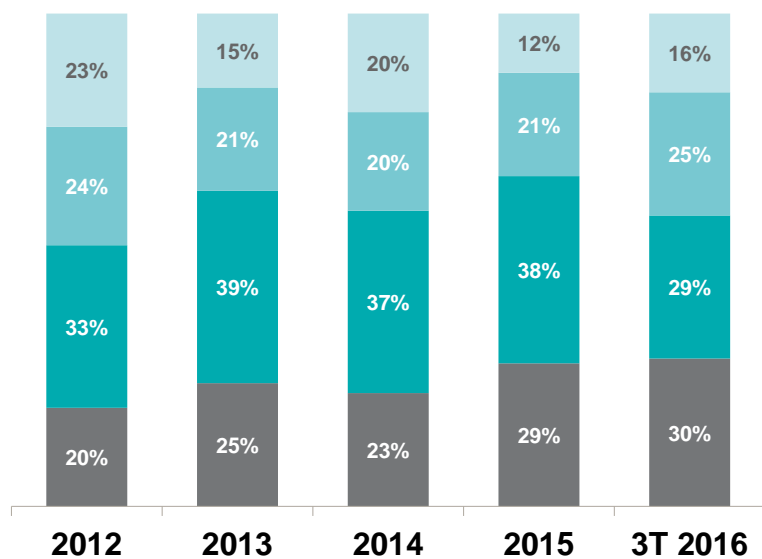
- ♦ +3% : Le Quartier Central des Affaires confirme son rôle moteur à l'échelle régionale et réalise sa meilleure performance depuis 2007 : bien qu'elle soit inférieure à celle de la moyenne régionale (+15%), la progression du QCA n'en est pas moins remarquable puisqu'elle se fait sur la base des très bons résultats de 2015
- ♦ Le QCA concentre 18% de l'activité transactionnelle régionale au terme du 3^{ème} trimestre 2016
- ♦ Le 3^{ème} trimestre 2016 marque toutefois un ralentissement de l'activité sur le QCA : il faut y voir un effet de la raréfaction de l'offre disponible – phénomène appelé à prendre de l'ampleur au cours des prochains mois
- ♦ Le segment des utilisateurs de moins de 1 000 m² a pris une importance inédite sur le QCA, avec 53% de l'activité transactionnelle. A l'autre bout du spectre, celui des grands utilisateurs réalise lui aussi une belle performance (13% de la demande placée au travers de 4 transactions de plus de 5 000 m²).



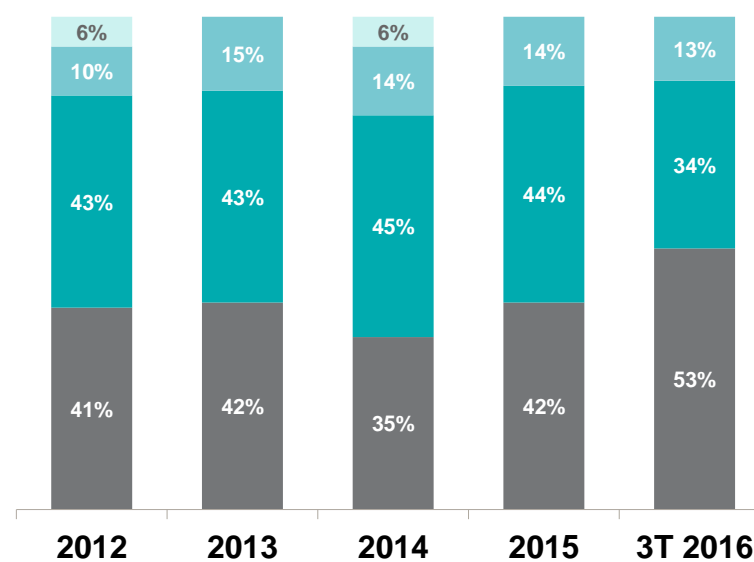
Taille des transactions

Source : Knight Frank

Île-de-France



Quartier Central des Affaires



- Très grandes surfaces (> 20 000 m²)
- Grandes surfaces (de 5 000 à 20 000 m²)
- Moyennes surfaces (de 1 000 à 5 000 m²)
- Petites surfaces (≤ 1 000 m²)

LE MARCHÉ LOCATIF – 3T 2016

PARIS QCA



Exemples de transactions ≤ 1 000 m²

Source : Knight Frank

Preneur	Adresse	Date de signature	Surface	Loyer	État des locaux
Altaréa Cogedim	58bis rue la Boétie, 8 ^{ème}	Sept. 2016	988m ²	640€	Neuf
DTZ Investors	11-13 avenue de Friedland, 8 ^{ème}	Juil. 2016	986m ²	NC	Etat d'usage
Expédia	65-67 rue de la Victoire, 9 ^{ème}	Mai 2016	983 m ²	NC	Rénové
Visiomed Group	112-114 avenue Kléber, 16 ^{ème}	Sept. 2016	930m ²	720€	Rénové
Estin and co	3 rue du Docteur Lancereaux, 8 ^{ème}	Mai 2016	917 m ²	652€	Neuf
BAP	144-150 avenue des Champs Elysées, 8 ^{ème}	Janv. 2016	906 m ²	NC	État d'usage
Forsides France	52 rue de la Victoire, 9 ^{ème}	Août 2016	894m ²	600€	Rénové
Primonial	51 rue François 1 ^{er} , 8 ^{ème}	Fév. 2016	890 m ²	660 €	Rénové
EREN	96-98 avenue d'Iéna, 16 ^{ème}	Mars 2016	874 m ²	600 €	État d'usage
Argos Soditic France	108-112 avenue de Wagram, 17 ^{ème}	Fév. 2016	847 m ²	700€	Neuf
Orchestra Premaman	15-17 rue Auber, 9 ^{ème}	Mars 2016	844 m ²	535 €	Rénové
Groupe Castel	51 rue François 1 ^{er} , 8 ^{ème}	Fév. 2016	751 m ²	690 €	Rénové
3I Investissement	29-31 rue de Berri, 8 ^{ème}	Sept. 2016	739m ²	690€	Rénové

LE MARCHÉ LOCATIF – 3T 2016

PARIS QCA



Exemples de transactions de 1 000 à 5 000 m²

Source : Knight Frank

Preneur	Adresse	Date de signature	Surface	Loyer	État des locaux
Octo Technology	34 avenue de l'Opéra, 1 ^{er}	Mai 2016	4 840 m ²	NC	Neuf
Mayer Brown	10 avenue Hoche, 8 ^{ème}	Mai 2016	4 560 m ²	800 €	Neuf
Fives	3 rue Drouot, 8 ^{ème}	Août 2016	4 500 m ²	650€	Neuf
Kenzo	20 rue Vivienne, 2 ^{ème}	Avril 2016	3 400 m ²	NC	Neuf
L'Etat coréen	20-20bis rue La Boétie, 8 ^{ème}	Fév. 2016	3 332 m ²	VU	Neuf
Talan	18-20 rue de la Pérouse, 16 ^{ème}	Juin 2016	3 140 m ²	NC	Etat d'usage
Viel & Cie	Vendôme Saint Honoré, 1 ^{er}	Fév. 2016	3 062 m ²	800 €	Neuf
The bureau	28 cours Albert 1 ^{er} , 8 ^{ème}	Avril 2016	2 743 m ²	586 €	Rénové
GE	Le Centorial, 2 ^{ème}	Mars 2016	2 619 m ²	650 €	Rénové
Aviva Investor	25-27 rue d'Astorg, 8 ^{ème}	Mars 2016	2 474 m ²	NC	Etat d'usage
Shire France	112-114 avenue Kléber, 16 ^{ème}	Juillet 2016	2 449 m ²	750€	Rénové

LE MARCHÉ LOCATIF – 3T 2016

PARIS QCA



Transactions > 5 000 m²

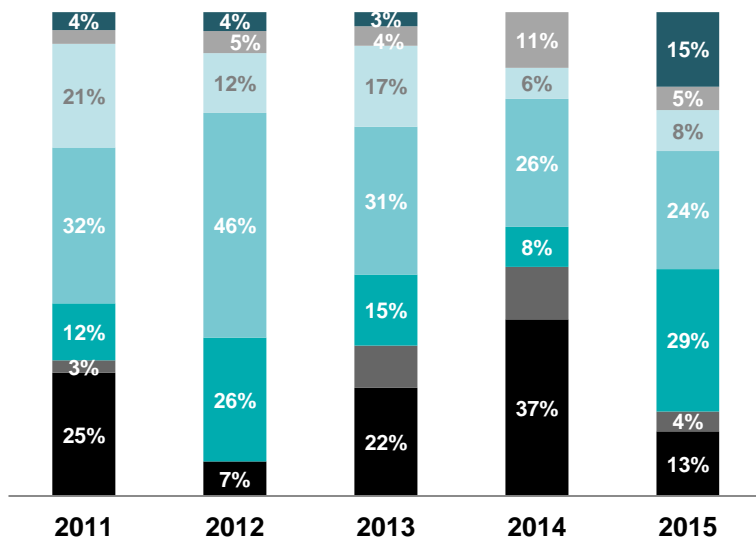
Source : Knight Frank

Preneur	Adresse	Date de signature	Surface	Loyer	État des locaux
Chanel	39-41 rue Cambon, 1 ^{er}	Février 2016	17 200 m ²	VU	État d'usage
Wework	33 rue La Fayette, 9 ^{ème}	Avril 2016	11 700 m ²	550€	Etat d'usage
BPI International Shiseido	Carré Saint-Honoré, 8 ^{ème}	Février 2016	7 400 m ²	700€	Neuf
BDO France	43-45 avenue de la Grande Armée, 16 ^{ème}	Juillet 2016	5 450 m ²	NC	Etat d'usage

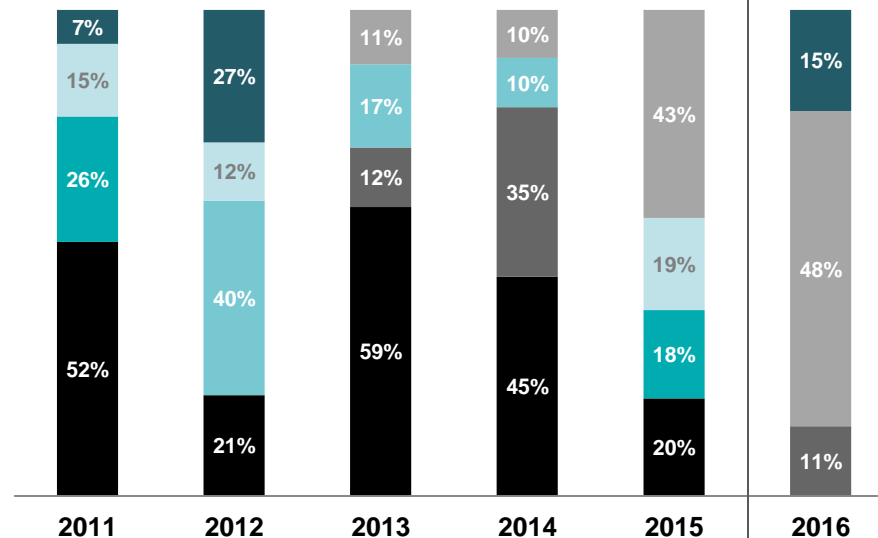
Les grands utilisateurs (> 5 000 m²)

Source : Knight Frank

Île-de-France



Quartier Central des Affaires



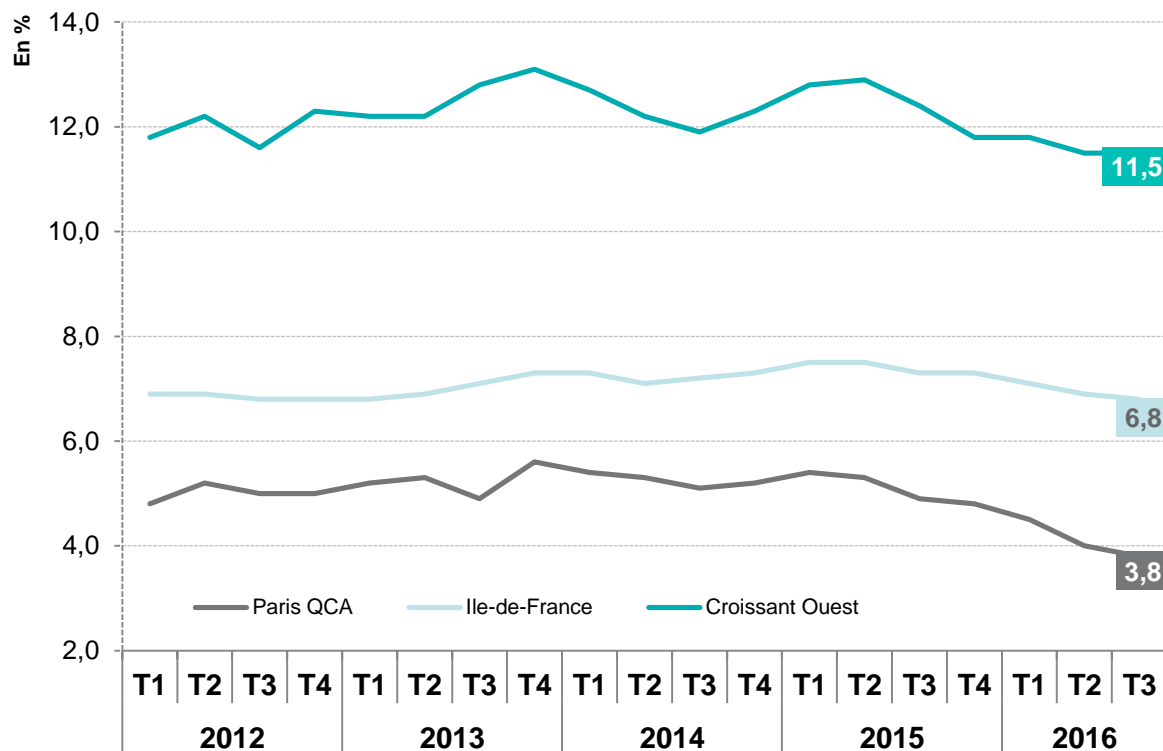
- Autres
- Luxe & mode
- TMT
- Industrie
- Public, para-public, organisations professionnelles et internationales
- Activités juridiques, audit & conseil
- Banques, finance & assurance

Offre disponible

3,8%

Sources : Knight Frank, ORIE

- Le QCA continue d'afficher un très faible taux de vacance, significativement inférieur à la moyenne régionale (6,8%), au point de se situer désormais en situation de sous-offre
- Depuis près de 2 ans, les disponibilités semblent inexorablement engagées sur une courbe descendante : rien n'indique qu'un phénomène correctif puisse intervenir avant la fin 2017
- L'attractivité du QCA auprès des entreprises se mesure au travers de cette situation : les crises et soubresauts économiques n'ont jamais entraîné aucune désaffection pour le QCA
- La situation actuelle est pourtant porteuse de menace sur l'activité transactionnelle à venir : l'offre créée en partie la demande. Inversement, l'absence d'offre, comme c'est désormais le cas sur le QCA, est susceptible de contraindre certains utilisateurs à se détourner de ce marché, pour se reporter sur d'autres secteurs (notamment La Défense) ou à privilégier la renégociation de leurs baux.

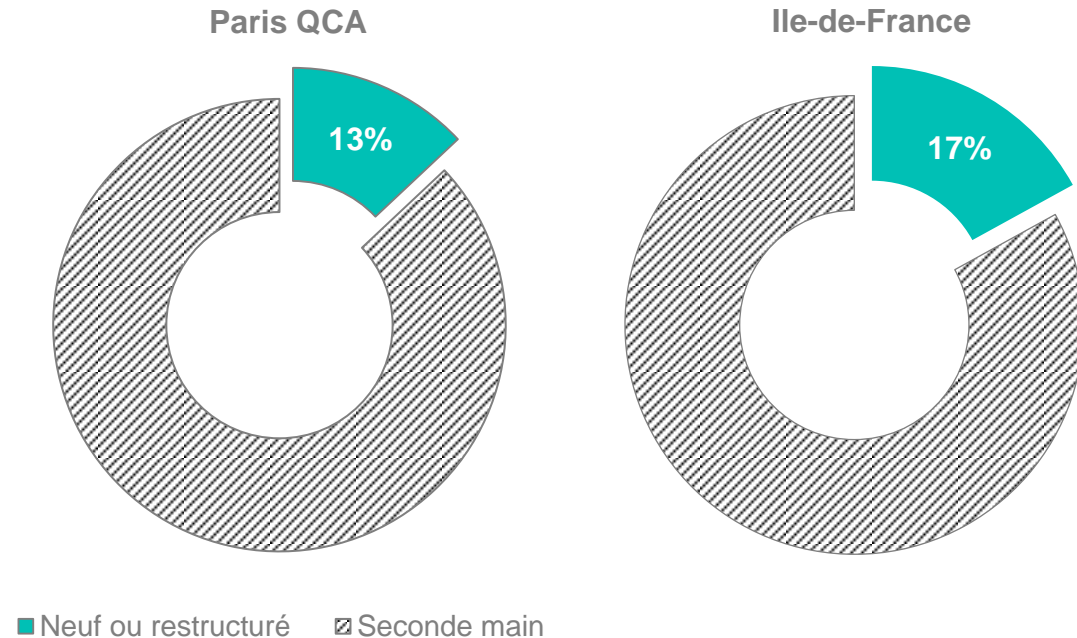


Offre Grade A

13%

Source : Knight Frank

- ♦ La rareté de l'offre de Grade A (neuve ou restructurée) reste une des caractéristiques du QCA, sans que le déficit ne s'accroisse pour autant : la proportion de Grade A dans l'offre n'a quasiment pas bougé en un an (elle s'établissait alors à 12%)
- ♦ Le QCA, plus encore que le reste de la région parisienne, est très clairement en situation de carence en offre de Grade A : rappelons en effet qu'en 2015, 76% des surfaces consommées en Ile-de-France au travers des grandes transactions correspondaient au Grade A (cette part montant à 100% sur le QCA)
- ♦ Cette appétence des utilisateurs pour ce type de surfaces s'explique par leur volonté de réaliser, à l'occasion d'un déménagement, des progrès en termes de performance et de rationalisation des coûts immobiliers et d'organisation du travail : les surfaces de Grade A sont la meilleure garantie d'y parvenir



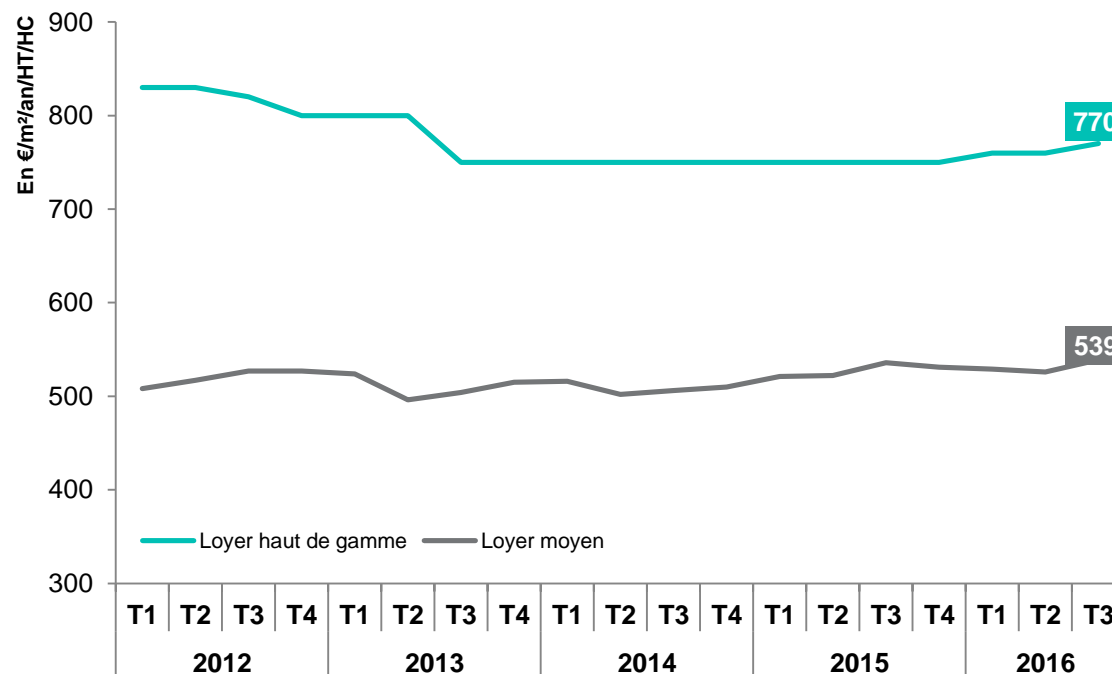
Loyers

770 € /m²/an HT HC

Loyer haut de gamme

Source : Knight Frank

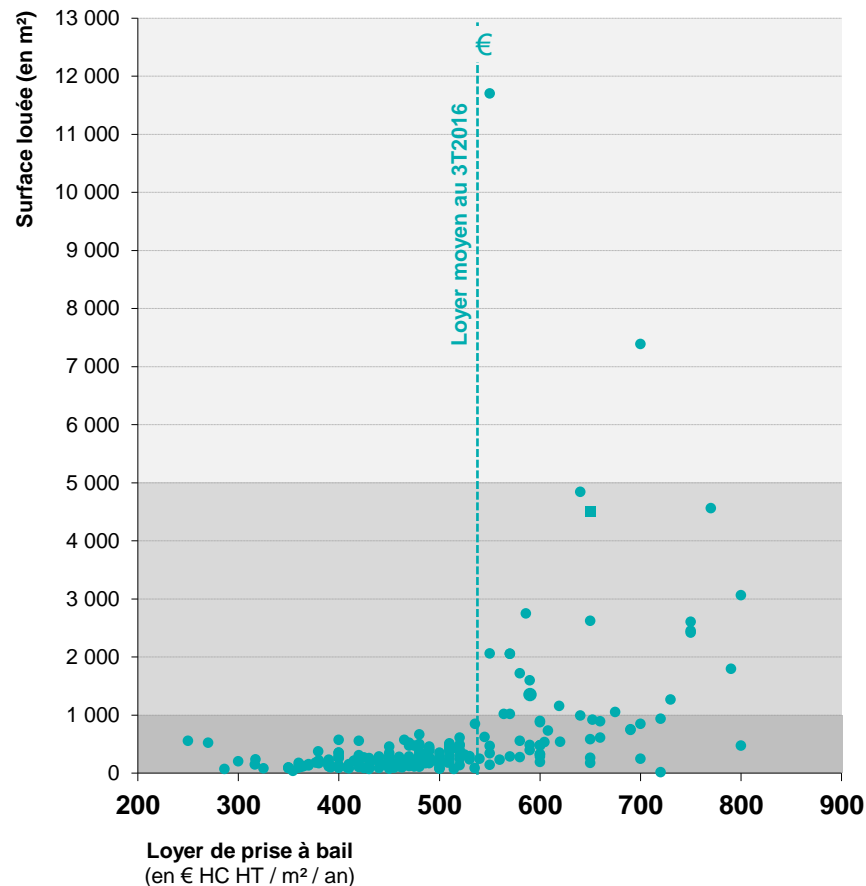
- ♦ Si certaines valeurs plus élevées ont été observées dès 2015, le loyer haut de gamme considéré comme représentatif du QCA s'établit à 770€ au terme du 3^{ème} trimestre 2016
- ♦ L'année 2016 a été témoin de la première inflexion à la hausse des valeurs de commercialisation, après une période de glaciation, longue de plus de 3 ans
- ♦ Pour l'heure, la hausse est limitée dans son ampleur et se réduit aux meilleurs immeubles, cumulant technicité, qualité et prestige de l'adresse : sur le reste du marché, la sagesse des prix continue de prévaloir et constitue une des clefs des très belles performances du QCA sur le marché locatif depuis 2014
- ♦ La tendance haussière devrait toutefois prendre de l'ampleur au cours des prochains mois, des valeurs proches de 800€, déjà constatées au cours des derniers mois, devraient se renouveler
- ♦ La commercialisation d'un immeuble tel que #Cloud marque un autre glissement significatif : les valeurs haut de gamme, jusqu'ici réservées à l'Ouest du QCA (Triangle d'Or) font leur apparition à l'Est de l'Opéra, sur la Cité Financière. #Cloud reste toutefois à ce jour un épiphénomène.



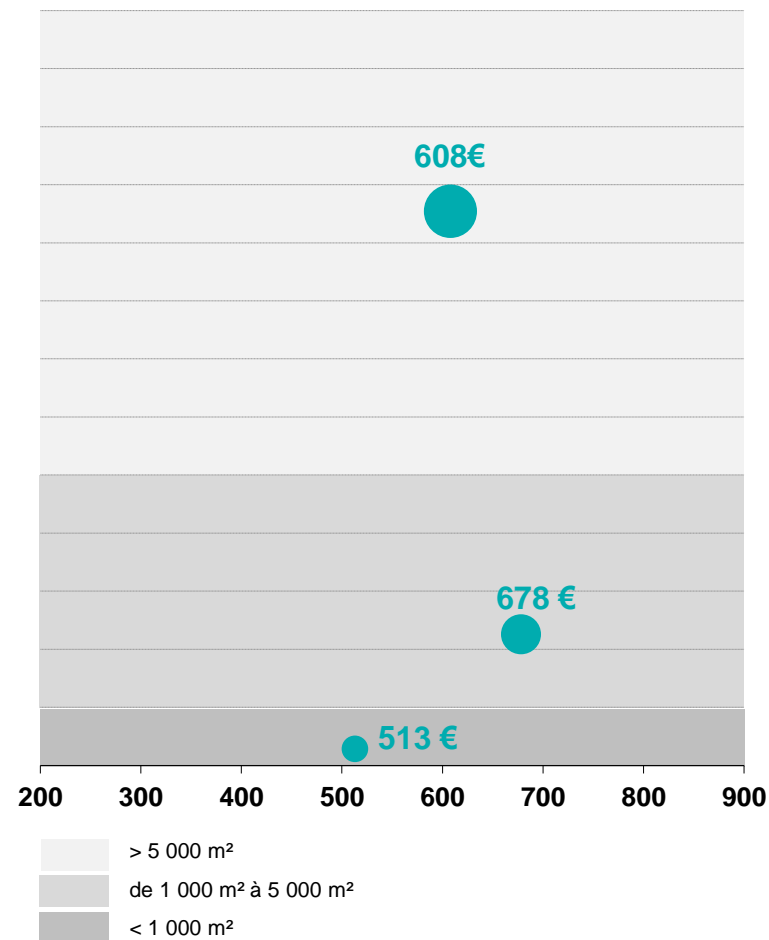
Rapport taille/loyer

Source : Knight Frank

Rapport loyer/surface des transactions 2016



Loyer moyen par tranches de surfaces



Livraisons futures

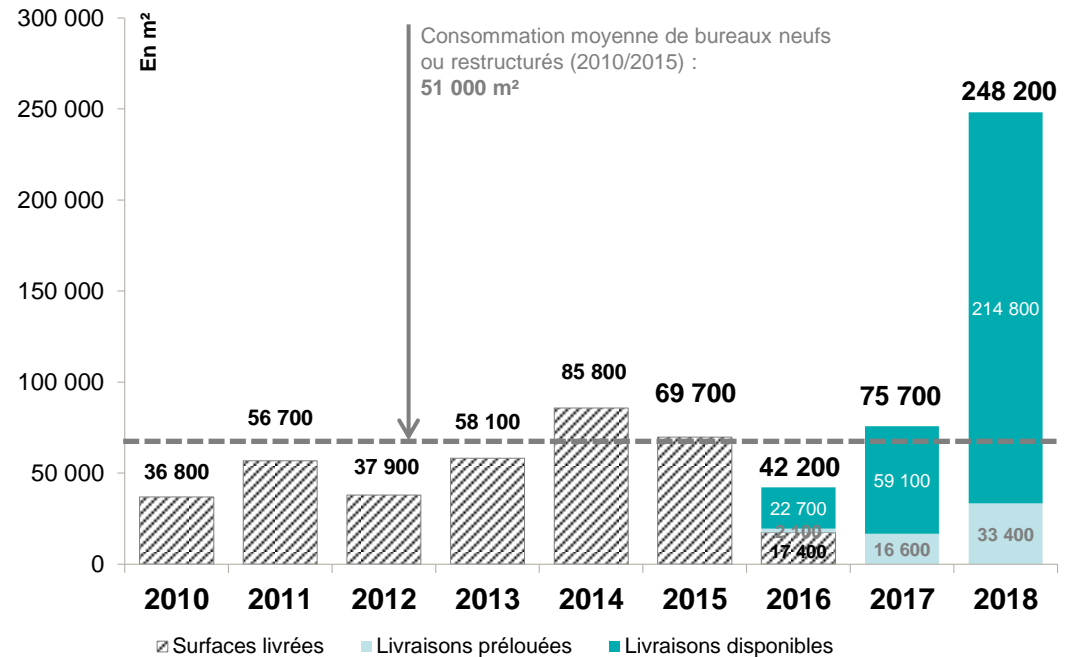
15%

Taux de précommercialisation
à fin 2018

Source : Knight Frank

- ♦ La sous-production d'offre neuve ou restructurée observable depuis 2010 a conduit à une baisse de la consommation annuelle moyenne de surfaces de Grade A sur le QCA : elle se situe désormais à 51 000 m², contre 75 000 m² il y a 3 ans
- ♦ Le modèle dominant sur le QCA reste la commercialisation après livraison de l'immeuble : 95% des surfaces livrées depuis le début de l'année 2016 ont d'ores et déjà trouvé preneur
- ♦ Les précommercialisations, si elles restent des exceptions, font une remarquable percée notamment sur des surfaces supérieures à 4.000 m² : elles comptent désormais pour 15% des volumes attendus d'ici fin 2018 (alors qu'elles ne représentaient que 6% de ces surfaces à la fin 2015)
- ♦ 2016 va amplifier le fléchissement de l'activité constructive, accentuant les carences actuelles en offre de Grade A et encourageant les tensions haussières sur les loyers des meilleures surfaces

Surfaces neuves ou restructurées sur le QCA :



LE MARCHÉ LOCATIF – 3T 2016

PARIS QCA



Synthèse

Sources : Knight Frank, ORIE

	3 ^{ème} trimestre 2016	3 ^{ème} trimestres 2015	Évolution annuelle	Île-de-France 3 ^{ème} trimestre 2016	Part du QCA en Île-de-France
Parc	6 662 881 m ²	6 652 381 m ²	+0,1%	54 232 320 m ²	12%
Demande placée	318 700 m ²	308 600 m ²	+3%	1 763 600 m ²	18%
Offre immédiate	254 000 m ²	326 000 m ²	-22%	3 675 000 m ²	7%
Taux de vacance	3,8%	4,9%	-110pdb	6,8%	-
Loyer moyen	539 €/m ² /an	536 €/m ² /an	+0,5%	320 €/m ² /an	-
Loyer haut de gamme	770 €/m ² /an	750 €/m ² /an	+2,6%	770 €/m ² /an	-