

LE MARCHÉ LOCATIF

PARIS QCA (Quartier Central des Affaires)

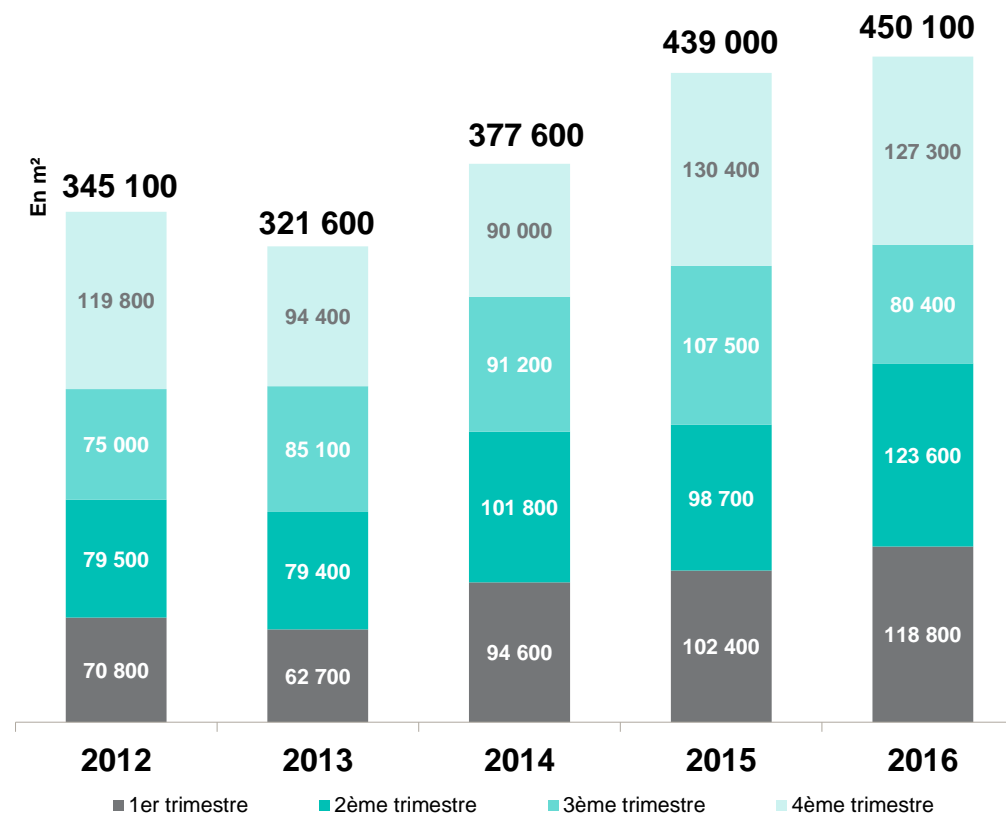
ANNÉE 2016

Demande placée

450 100 m²

Source : Knight Frank

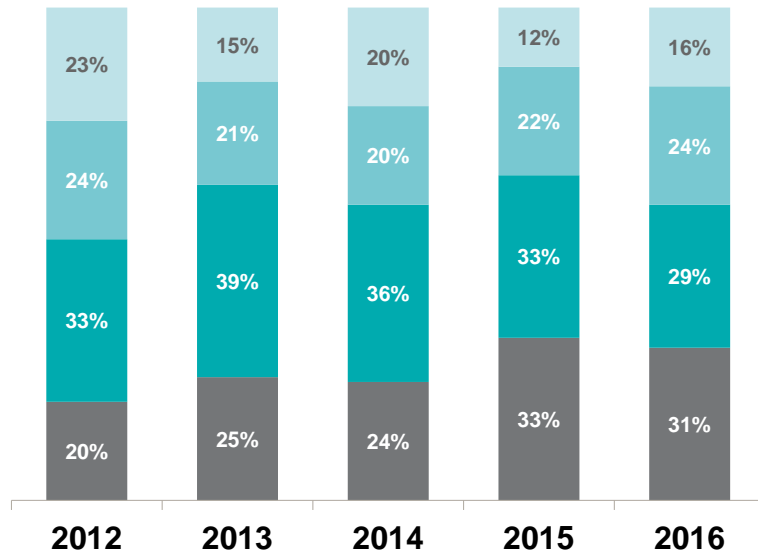
- ◆ +3% : bien que modeste, la progression de l'activité transactionnelle en 2016 sur le QCA (contre +13% en moyenne régionale) n'en est pas moins remarquable, se faisant sur la base des très bons résultats 2015
- ◆ Autre signe d'attractivité : jamais depuis 9 ans le volume de la demande placée n'avait dépassé la barre des 450.000m²
- ◆ Le QCA confirme ainsi son rôle central pour le marché d'Ile-de-France, concentrant 18% de l'activité transactionnelle régionale en 2016 (au début des années 2000, sa part était tombée en dessous de 15%)
- ◆ Le QCA a bénéficié d'une activité importante en grandes surfaces, avec 8 transactions de plus de 5.000m² pour un total de près de 80.000m² (contre 5 transactions en 2015 pour un peu plus de 50.000m²) et ce, dans un contexte de raréfaction de l'offre
- ◆ Le cœur de cible du QCA reste toutefois constitué des utilisateurs de petites surfaces (moins de 1.000m²), qui ont pris une importance inédite en 2016 en générant plus de la moitié de l'activité transactionnelle



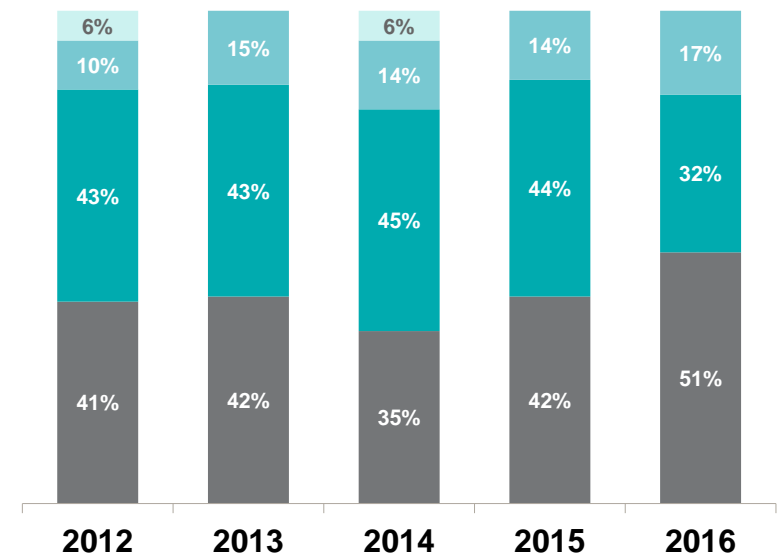
Taille des transactions

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 – ANNÉE 2016

PARIS QCA



Exemples de transactions ≤ 1 000 m²

Source : Knight Frank

Preneur	Adresse	Date de signature	Surface	Loyer	État des locaux
Acofi Gestion	58bis rue la Boétie, 8 ^{ème}	Octobre 2016	992m ²	640€	Rénové
Altaréa Cogedim	58bis rue la Boétie, 8 ^{ème}	Sept. 2016	988m ²	640€	Rénové
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
Nafilyan & Partners	49 avenue d'Iéna, 16 ^{ème}	Nov. 2016	958m ²	526€	Rénové
Visioned Group	112-114 avenue Kléber, 16 ^{ème}	Sept. 2016	930m ²	720€	Rénové
BRL associés	11-13 avenue de Friedland, 8 ^{ème}	Janv. 2016	921m ²	590€	Rénové
Estin and co	3 rue du Docteur Lancereaux, 8 ^{ème}	Mai 2016	917 m ²	652€	Restructuré
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
BENEFIT	3-5 rue Saint Georges, 9 ^{ème}	Sept. 2016	875m ²	500€	Etat d'usage
EREN	96-98 avenue d'Iéna, 16 ^{ème}	Mars 2016	874 m ²	600 €	État d'usage

LE MARCHÉ LOCATIF – ANNÉE 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	640€	Restructuré
Conseil National de l'Ordre des Médecins	4 rue Léon Jost, 17 ^{ème}	Nov. 2016	4 800 m ²	VU	Etat d'usage
Bain et Cie	Espace Kléber, 16 ^{ème}	Déc. 2016	4 700 m ²	790€	Restructuré
Mayer Brown	10 avenue Hoche, 8 ^{ème}	Mai 2016	4 560 m ²	770€	Restructuré
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	Etat d'usage
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	630 €	Rénové
Viel & Cie	Vendôme Saint Honoré, 1 ^{er}	Fév. 2016	3 062 m ²	800 €	Restructuré
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

LE MARCHÉ LOCATIF – ANNÉE 2016

PARIS QCA



Transactions > 5 000 m²

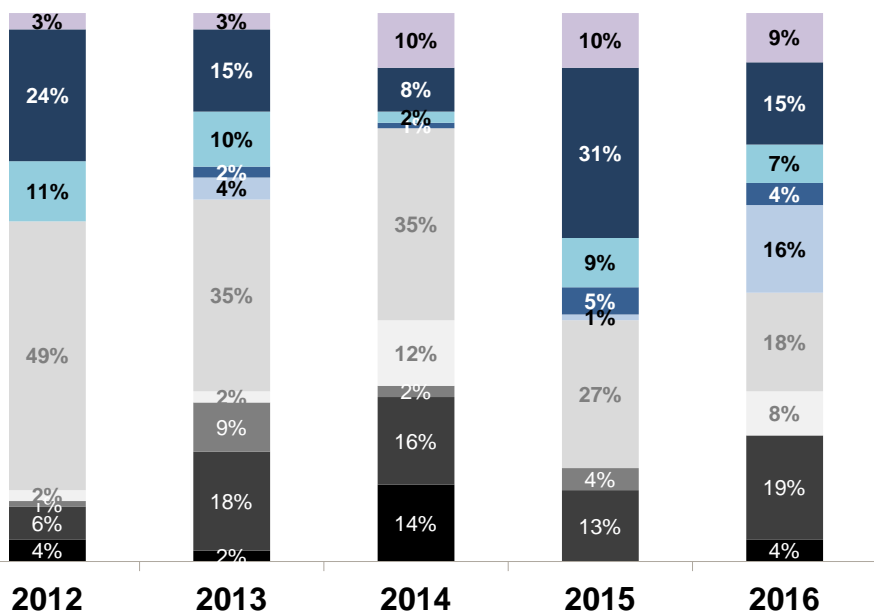
Source : Knight Frank

Preneur	Adresse	Date de signature	Surface	Loyer	État des locaux
Banque de France	Intown, 9 ^{ème}	Déc. 2016	17 600 m ²	600€	Neuf
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 (excellent état)
CBRE Holding	76-78 rue de Prony, 17 ^{ème}	Octobre 2016	8 600 m ²	NC	Restructuré
BPI International Shiseido	Carré Saint-Honoré, 8 ^{ème}	Février 2016	7 400 m ²	700€	Restructuré
BDO France	43-45 avenue de la Grande Armée, 16 ^{ème}	Juillet 2016	5 450 m ²	VU	Etat d'usage
Confidentiel (TIC)	10-14 rue de Londres, 9 ^{ème}	Nov. 2016	5 000 m ²	VU	Restructuré
Balmain	52 rue d'Anjou, 8 ^{ème}	Déc. 2016	5 000 m ²	680€	Restructuré

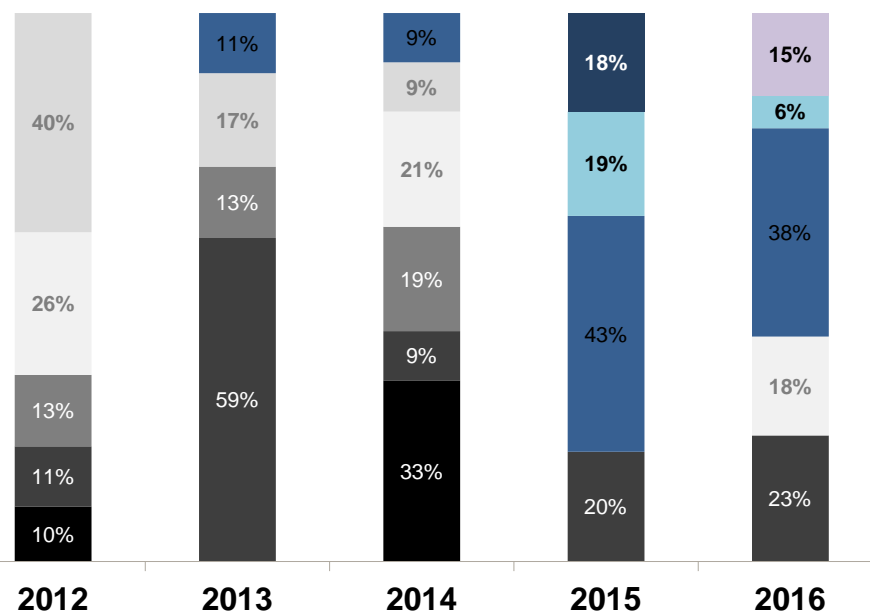
Les grands utilisateurs (> 5 000 m²)

Source : Knight Frank

Île-de-France



Quartier Central des Affaires



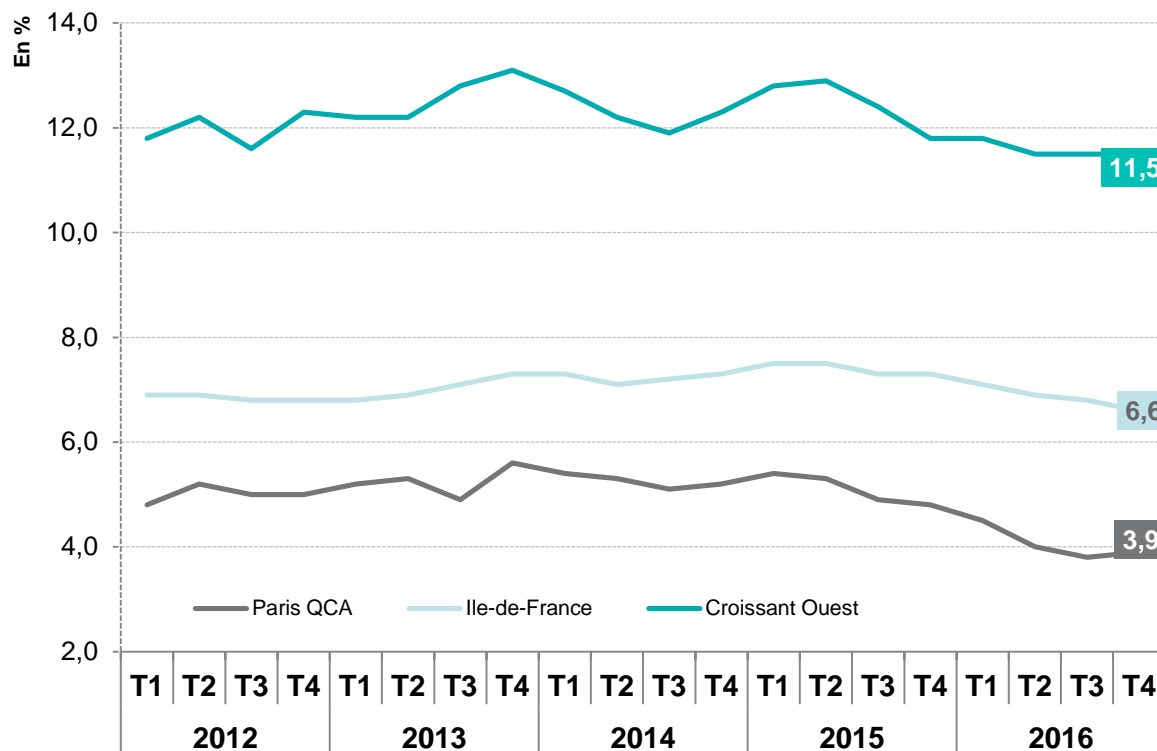
- Assurances/Mutuelles
- Conseil Avocats/Notaires
- Industrie/Distribution
- Mode/Textile/Luxe
- Public/Parapublic
- Banques/Finances
- Conseil Autres
- Média/Communication
- New Tech/Telecom/Web
- Services

Offre disponible

3,9%

Sources : Knight Frank, ORIE

- ♦ Avec un taux de vacance significativement inférieur à la moyenne régionale (6,6%), le QCA se situe désormais en situation de sous-offre
- ♦ Mais 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 ce marché, qui demeure la destination privilégiée de nombre d'utilisateurs
- ♦ La situation actuelle est pourtant porteuse de menace pour l'activité transactionnelle à venir : l'absence d'offre, comme c'est désormais le cas sur le QCA, est susceptible de contraindre certains utilisateurs de se détourner de ce marché, pour se reporter sur d'autres secteurs ou à privilégier la renégociation de leurs baux.
- ♦ Cependant, l'augmentation du volume des surfaces (neuves ou restructurées) attendues en livraison en 2017 est susceptible d'apporter une bouffée d'oxygène au marché du QCA. Celle-ci pourrait toutefois être plus limitée qu'espérée en raison de l'apparition du phénomène des précommercialisations notamment pour les offres de qualité et la forte capacité d'absorption de ce marché (la totalité des surfaces livrées en 2016 ont d'ores et déjà trouvé preneur)

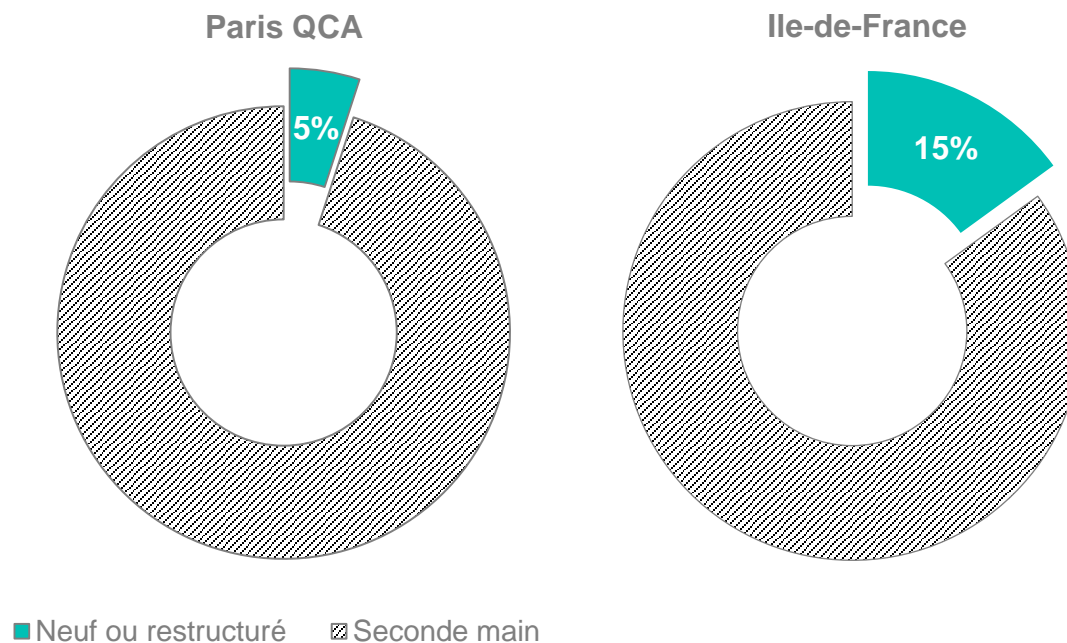


Offre Grade A

5%

Source : Knight Frank

- ♦ Au terme de 2016, la rareté de l'offre de Grade A (neuve ou restructurée) est plus que jamais une des caractéristiques du QCA : notamment en raison de la forte activité en grandes transactions, qui se positionnent en priorité sur ce type de surfaces, la proportion de Grade A n'a cessé de se contracter (elle s'établissait à 12% un an auparavant)
- ♦ 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 2016, 72% des surfaces consommées en Ile-de-France au travers des grandes transactions correspondaient au Grade A (et 33% de la totalité de la demande placée)
- ♦ Cette appétence des utilisateurs pour ce type de surfaces s'explique par leur volonté de réaliser 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



LE MARCHÉ LOCATIF – ANNÉE 2016

PARIS QCA



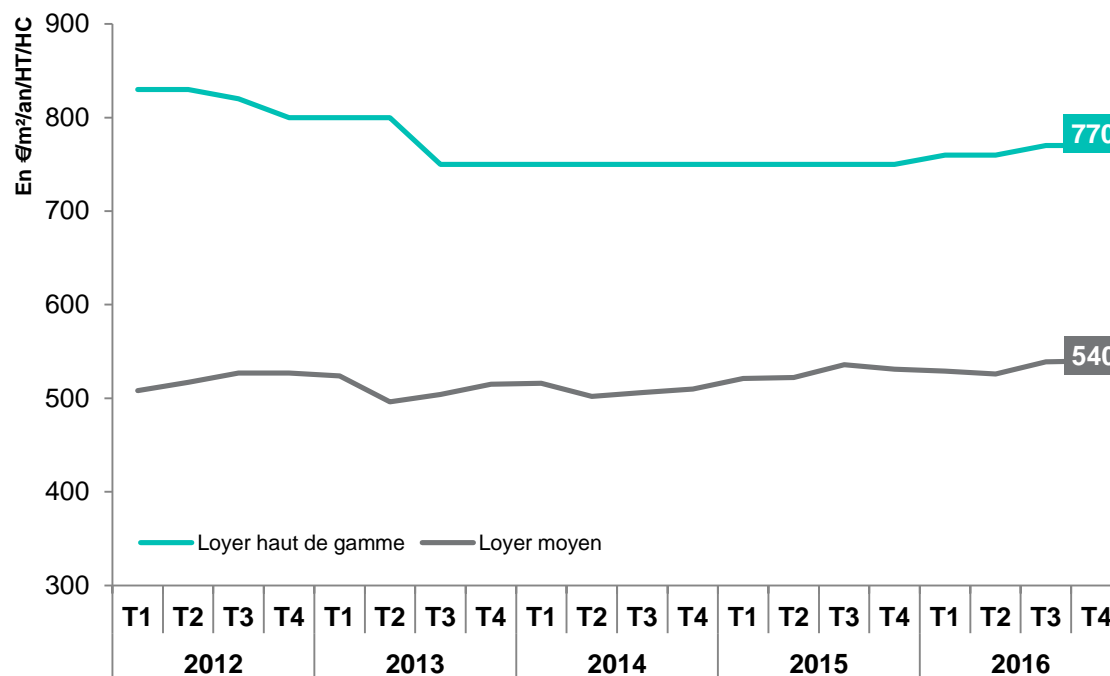
Loyers

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 de l'année 2016
- ◆ 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 se prolonger au cours des prochains mois, des valeurs proches de 800€, déjà constatées au cours des derniers mois, devraient se renouveler pour les meilleurs immeubles
- ◆ 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



Livraisons futures

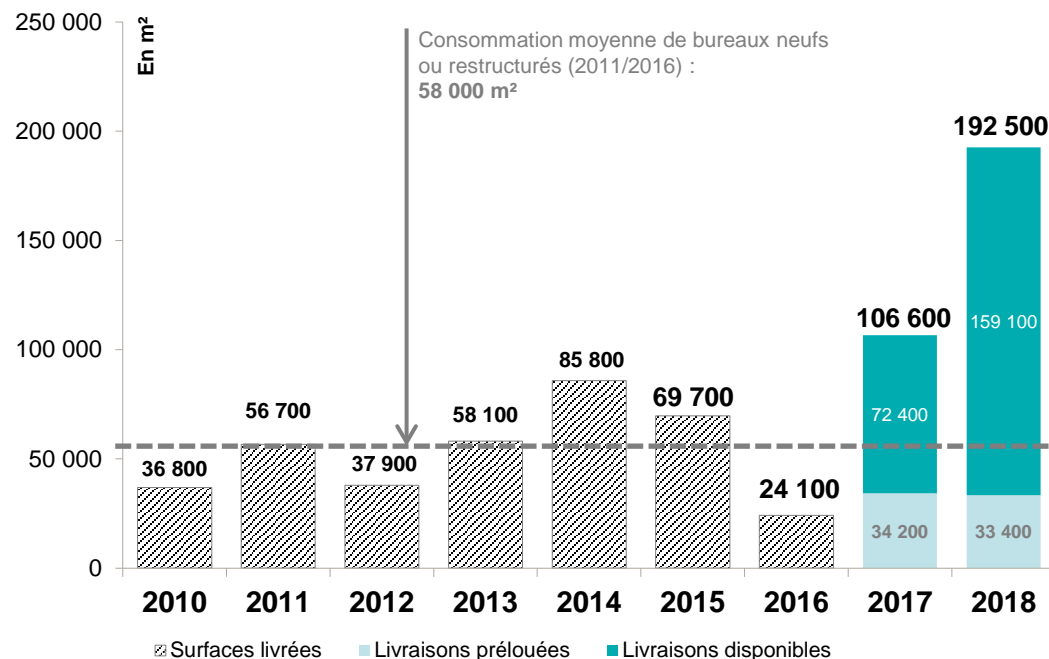
23%

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 58 000 m², contre 75 000 m² il y a 4 ans
- Le modèle dominant sur le QCA reste la commercialisation après livraison de l'immeuble : la quasi-totalité des surfaces livrées au cours de l'année 2016 ont d'ores et déjà trouvé preneur
- L'année 2017 pourrait marquer un point d'arrêt à la raréfaction de l'offre de Grade A, grâce à l'augmentation crescendo des volumes de surfaces attendus en livraison : les carences actuelles du QCA en seraient partiellement corrigées
- Les précommercialisations, font toutefois une percée remarquable : elles comptent désormais pour 23% des volumes attendus d'ici fin 2018 (alors qu'elles ne représentaient que 6% de ces surfaces à la fin 2015). Il est donc possible que la bouffée d'oxygène attendue de l'augmentation des livraisons soit plus limitée que prévue

Surfaces neuves ou restructurées sur le QCA :



LE MARCHÉ LOCATIF – ANNÉE 2016

PARIS QCA



Synthèse

Sources : Knight Frank, ORIE

	Année 2016	Année 2015	Évolution annuelle	Île-de-France Année 2016	Part du QCA en Île-de-France
Parc	6 669 581 m²	6 652 381 m ²	+0,2%	54 466 720 m ²	12%
Demande placée	450 100 m²	439 000 m ²	+2,5%	2 450 800 m ²	18%
Offre immédiate	259 000 m²	322 000 m ²	-19%	3 614 000 m ²	7%
Taux de vacance	3,9%	4,8%	-90pdb	6,6%	-
Loyer moyen	540 €/m²/an	531 €/m ² /an	+1,7%	324 €/m ² /an	-
Loyer haut de gamme	770 €/m²/an	750 €/m ² /an	+2,6%	770 €/m ² /an	-