

LE MARCHÉ LOCATIF

PARIS QCA

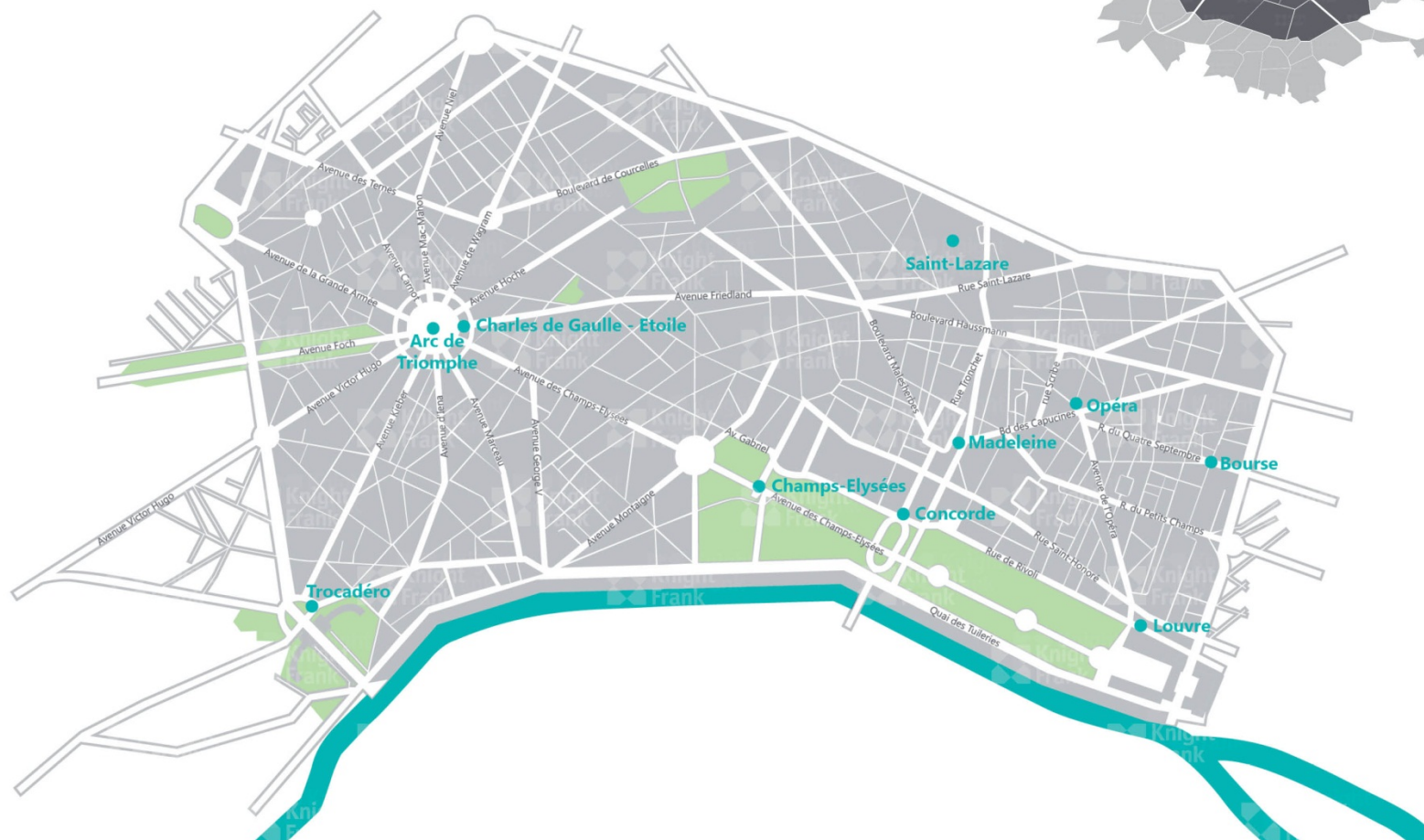
Quartier Central des Affaires

1^{ER} SEMESTRE 2017

LE MARCHÉ LOCATIF PARIS QCA

Cartographie

Source : Knight Frank

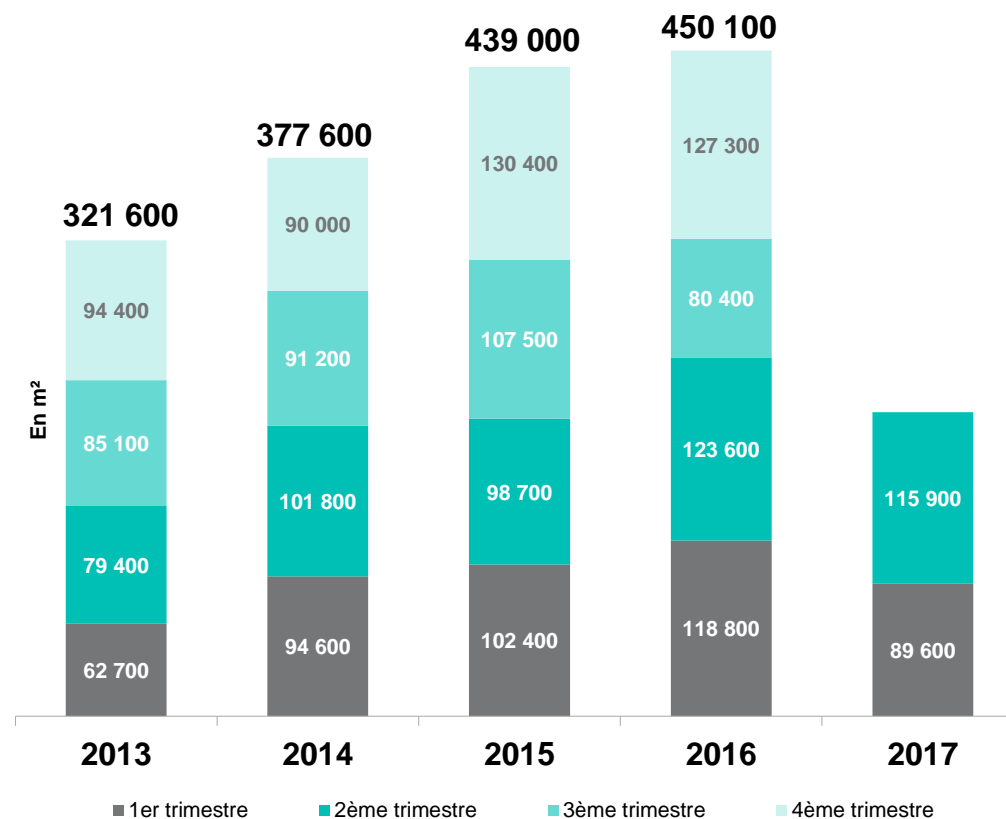


Demande placée

205 500 m²

Source : Knight Frank

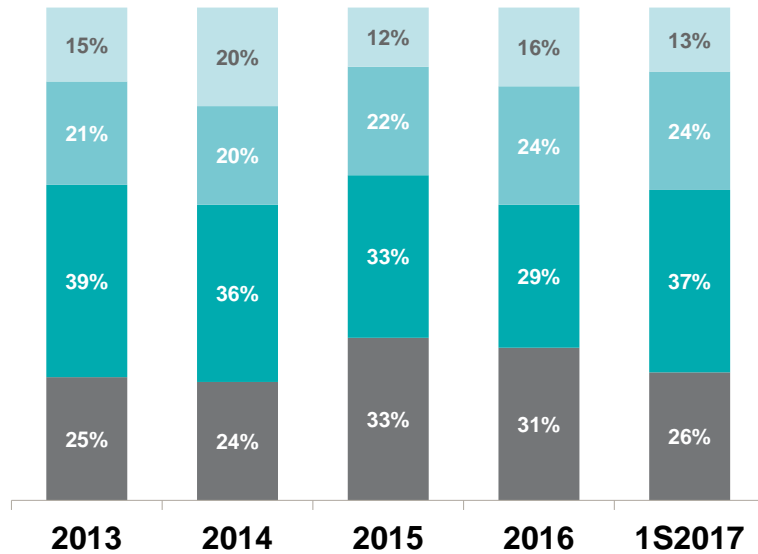
- 15% : en dépit d'un rebond au 2^{ème} trimestre, l'activité transactionnelle est en demi-teinte sur le QCA pour l'ensemble du 1^{er} semestre 2017, avec un recul significatif par rapport à la même période de 2016 (supérieur aux -3% observés à l'échelle régionale)
- Une telle évolution doit être relativisée : elle se fait sur la base des résultats 2016, qui avaient été exceptionnellement bons pour le QCA
- Cette contreperformance globale, le QCA la doit à la raréfaction de l'offre disponible qui rend difficile le positionnement des utilisateurs et conduit plusieurs d'entre eux à envisager des solutions alternatives (réorganisation, report de décision, déplacement géographique, coworking, etc.)
- Ce recul ne signifie donc aucunement une quelconque désaffection des entreprises pour le QCA ni une baisse de son attractivité
- Le QCA a bénéficié d'une activité importante en petites et moyennes surfaces (moins de 5.000m²), représentant près de 80% de la demande placée



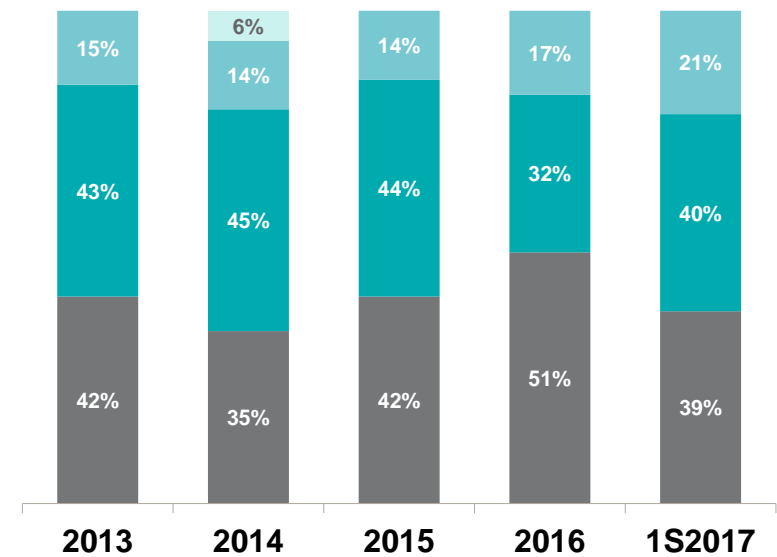
Taille des transactions

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 – 1^{ER} SEMESTRE 2017

PARIS QCA



Exemples de transactions ≤ 1 000 m²

Source : Knight Frank

Preneur	Adresse	Date de signature	Surface	Loyer	État des locaux
Grenade & Sparks	103 boulevard Haussmann, 8 ^{ème}	Mai 2017	878 m ²	450€	Etat d'usage
Arondor Capture	24-26 rue de la Pépinière, 8 ^{ème}	Mai 2017	815 m ²	540€	Rénové
Financière Arbevel	20 rue de la Baume, 8 ^{ème}	Mars 2017	752 m ²	730€	Restructuré
Vermeg	Le Centorial, 2 ^{ème}	Juin 2017	706 m ²	630€	Etat d'usage
GRDF – ENEDIS	Paris Trocadéro, 16 ^{ème}	Mars 2017	682 m ²	565€	Etat d'usage
Ebury Partners UK Limited	Centre d'Affaires Paris Victoire, 2 ^{ème}	Avril 2017	626 m ²	590€	Rénové
Vertu Operations Limited	4 rue Paul Valéry, 16 ^{ème}	Juin 2017	574 m ²	488€	Etat d'usage
Payintech	38 rue du Colisée, 8 ^{ème}	Mars 2017	571 m ²	438€	Etat d'usage
Alpha Concept Invest	43 avenue Hoche, 8 ^{ème}	Février 2017	460 m ²	520€	Etat d'usage
Moynat Paris SAS	38 rue du Mont Thabor, 1 ^{er}	Avril 2017	535 m ²	721€	Etat d'usage
Digit Re Group	6 rue de Rome, 8 ^{ème}	Avril 2017	504 m ²	397€	Etat d'usage
BSR	1 rue Saint Georges, 9 ^{ème}	Juin 2017	495 m ²	510€	Rénové

LE MARCHÉ LOCATIF – 1^{ER} SEMESTRE 2017

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
Kwerk	31 rue de Courcelles, 8 ^{ème}	Janvier 2017	4 300 m ²	635€	Restructuré
Regus – Spaces	54 rue de Londres, 8 ^{ème}	Avril 2017	4 250 m ²	580€	Restructuré
Paul Hastings	Capital 8, 8 ^{ème}	Février 2017	2 800 m ²	750€	Rénové
Londsale Paris	8 rue Lavoisier, 8 ^{ème}	Mars 2017	2 800 m ²	610€	Rénové
Chloé	28 rue de la Baume, 8 ^{ème}	Février 2017	2 600 m ²	665€	Restructuré
Cabinet d'Avocats	171 boulevard Haussmann, 8 ^{ème}	Mai 2017	2 500 m ²	600€	Rénové
Reed Smith	Paris Trocadéro, 16 ^{ème}	Janvier 2017	2 300 m ²	679€	Rénové
Primonial	36 rue de Naples, 8 ^{ème}	Mai 2017	2 200 m ²	620€	Rénové
Evaneos	27 rue de Mogador, 9 ^{ème}	Avril 2017	2 100 m ²	510€	Rénové
Content Square	3-5 boulevard de la Madeleine, 1 ^{er}	Avril 2017	2 100 m ²	632€	Rénové
Cyrus Conseil	50-52 boulevard Haussmann, 9 ^{ème}	Mai 2017	2 100 m ²	670€	Rénové

Transactions > 5 000 m²

Source : Knight Frank

Preneur	Adresse	Date de signature	Surface	Loyer	État des locaux
Gide	Centre Marinière Pépinière, 8 ^{ème}	Avril 2017	18 500 m ²	NC	Neuf
Nextdoor	Le Vicinia, 9 ^{ème}	Juin 2017	8 000 m ²	550€	Rénové
Hermès France	20-22 rue de la Ville l'Evêque, 8 ^{ème}	Mai 2017	6 400 m ²	680€	Restructuré
AEW	Capital 8, 8 ^{ème}	Mars 2017	5 900 m ²	700€	Rénové
SMCP (Sandro Maje)	2-6 rue de Marengo, 1 ^{er}	Juin 2017	5 400 m ²	680€	Restructuré

LE MARCHÉ LOCATIF – 1^{ER} SEMESTRE 2017

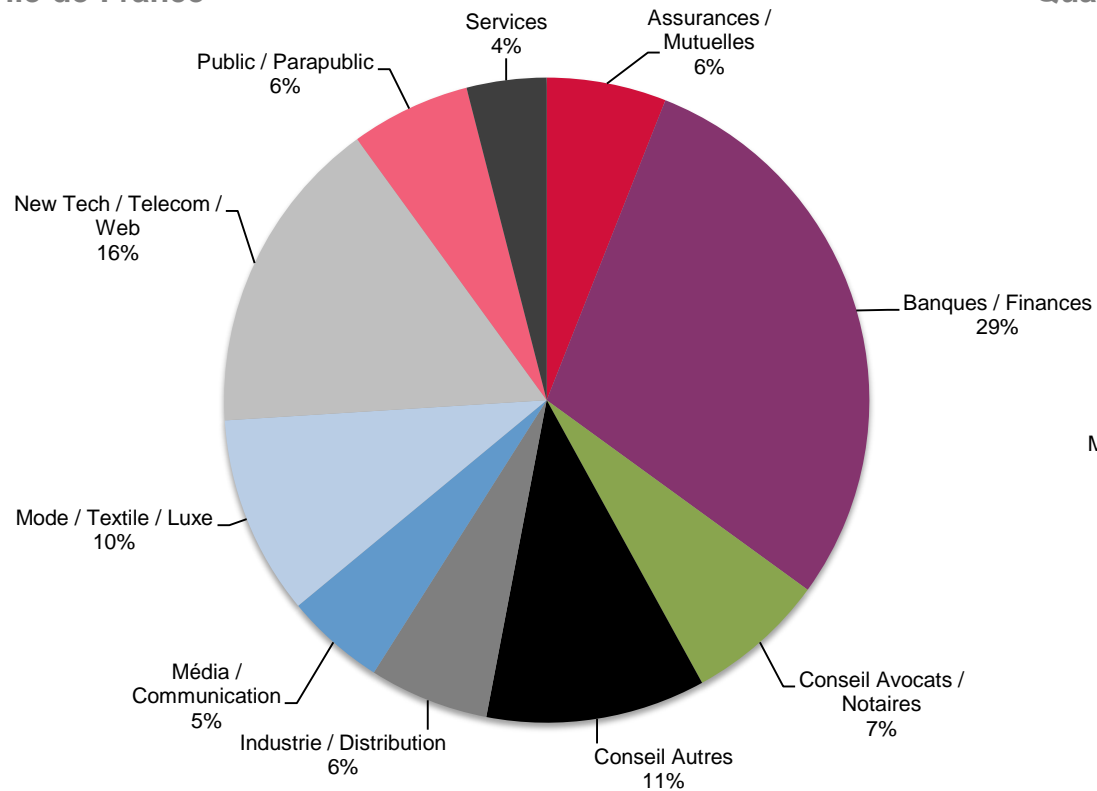
PARIS QCA



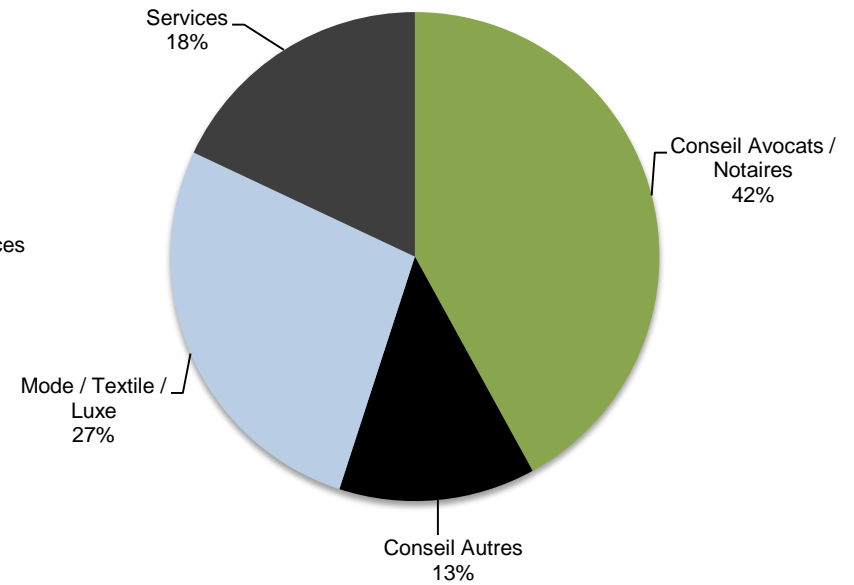
Les grands utilisateurs (> 5 000 m²)

Source : Knight Frank

Île-de-France



Quartier Central des Affaires



LE MARCHÉ LOCATIF – 1^{ER} SEMESTRE 2017

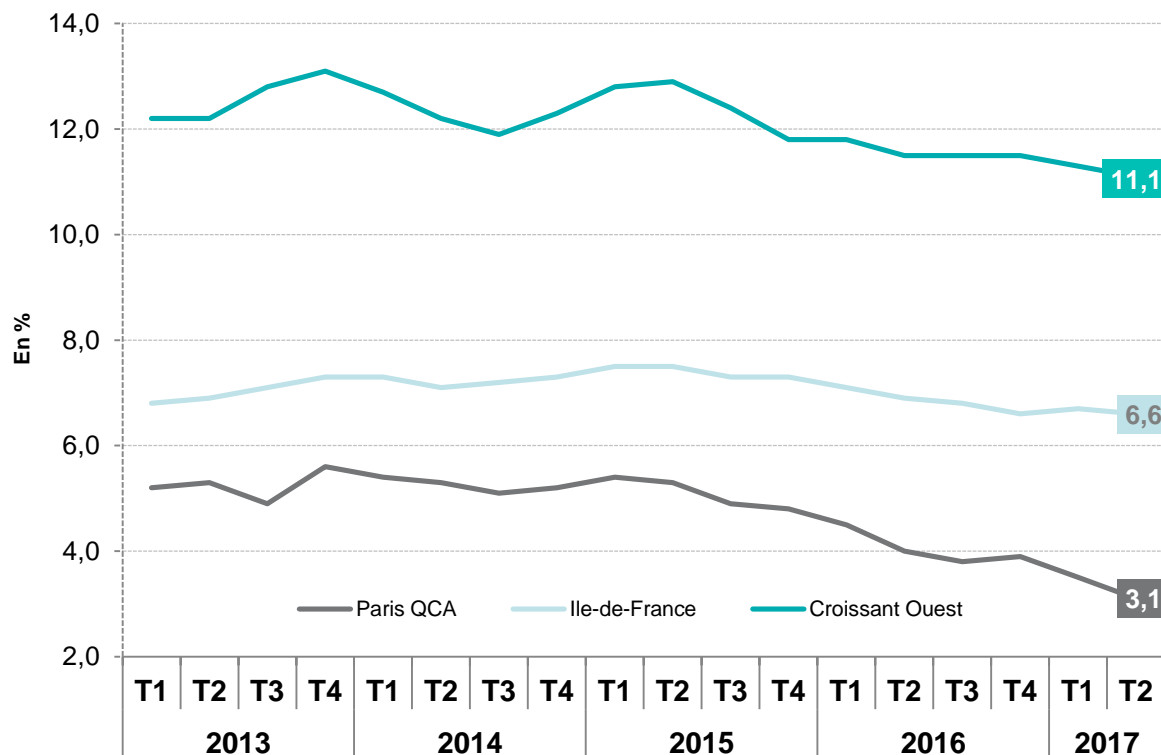
PARIS QCA

Offre disponible

3,1%

Sources : Knight Frank, ORIE

- ♦ Peu de changement au niveau de l'offre : avec un taux de vacance nettement inférieur à la moyenne régionale (6,6%), le QCA se situe plus que jamais en situation de sous-offre
- ♦ L'attractivité du QCA auprès des entreprises se mesure au travers de cette situation : jamais aucune désaffection ne s'est manifestée pour ce marché, qui demeure la destination privilégiée de nombre d'utilisateurs
- ♦ La hausse des volumes de surfaces en livraison à partir de 2017 est susceptible d'apporter une bouffée d'oxygène au marché du QCA. Celle-ci sera toutefois limitée, en raison de l'apparition du phénomène des pré-commercialisations : le manque d'offres pousse de plus en plus d'utilisateurs à se positionner en amont de la livraison des immeubles, notamment sur les offres de qualité
- ♦ La raréfaction de l'offre, conjuguée au maintien d'une forte demande, conduit logiquement à une tendance à la compression des mesures d'accompagnement, initiée en 2016 et qui s'est poursuivie depuis le début 2017



LE MARCHÉ LOCATIF – 1^{ER} SEMESTRE 2017

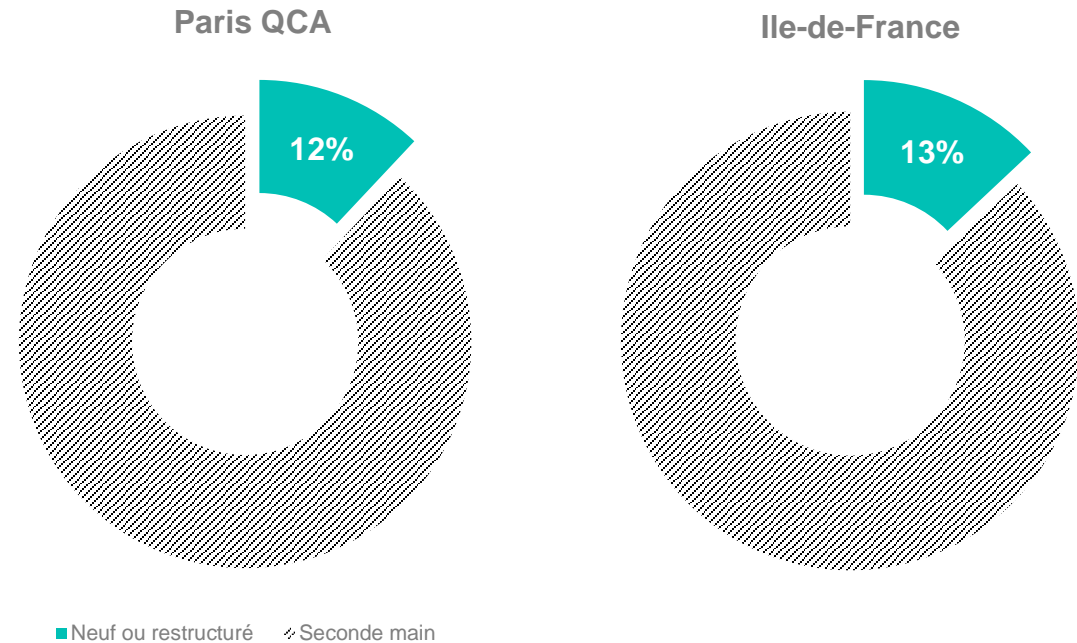
PARIS QCA

Offre Grade A

12%

Source : Knight Frank

- ♦ Au terme du 1^{er} semestre 2017 et en dépit d'une légère remontée, les surfaces de Grade A (neuves ou restructurées) demeurent déficientes et ne représentent que 12% de l'offre disponible
- ♦ Le QCA est la parfaite illustration de la carence d'offre de Grade A qui s'observe à l'échelle de l'Ile-de-France dans son ensemble. Cette offre est en effet insuffisante pour satisfaire la demande : 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 le Grade A s'explique par leur volonté de réaliser des gains d'efficacité et de rationalisation des coûts immobiliers, que seules les surfaces de Grade A autorisent



LE MARCHÉ LOCATIF – 1^{ER} SEMESTRE 2017

PARIS QCA



Loyers

517 € ↔ **772 €**

/m²/an HT HC

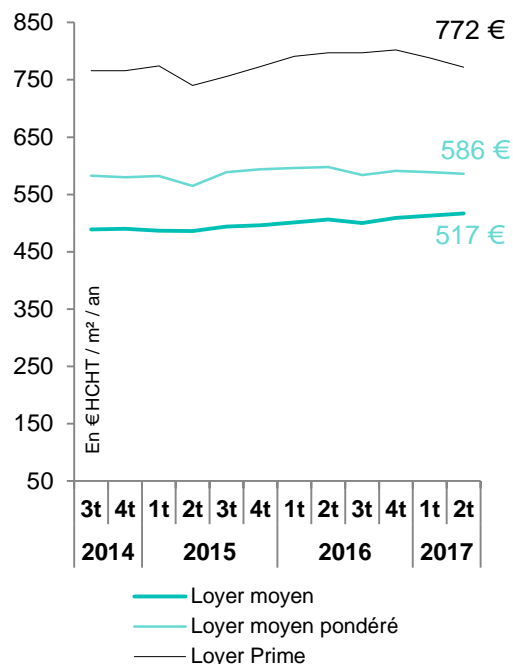
Loyer moyen vs loyer haut de gamme

Source : Knight Frank

- Le loyer de transactions prime s'établit à 772€ au 2^{ème} trimestre 2017, marquant une baisse par rapport aux trimestres précédents : il faut voir là un effet de la raréfaction de l'offre de Grade A et donc des transactions signées sur les immeubles Prime
- Les mesures d'accompagnement consenties à la signature des baux continuent de se contracter mais restent très dépendantes des caractéristiques du deal (les grands utilisateurs obtenant des mesures plus généreuses que les candidats de taille plus modeste) et de la typologie du propriétaire
- La livraison de surfaces de Grade A au cours des prochains mois devrait encourager la reprise de l'activité transactionnelle sur les valeurs les plus élevées et donc favoriser une reprise de la tendance haussière du loyer Prime

Loyers de transactions

(Sur une année glissante)



Loyers de transaction moyens :

La Défense

412 €

(Sur une année glissante)

QCA

517 €

(Sur une année glissante)

Valeurs moyennes de présentation de l'offre :

La Défense

350 €

(Au dernier trimestre)

QCA

492 €

(Au dernier trimestre)

Valeurs Primes de présentation de l'offre :

La Défense

530 €

(Au dernier trimestre)

QCA

760 €

(Au dernier trimestre)

Mesures d'accompagnement :

La Défense

25 / 30 %

(Au dernier trimestre)

QCA

8 / 17 %

(Au dernier trimestre)

Livraisons futures

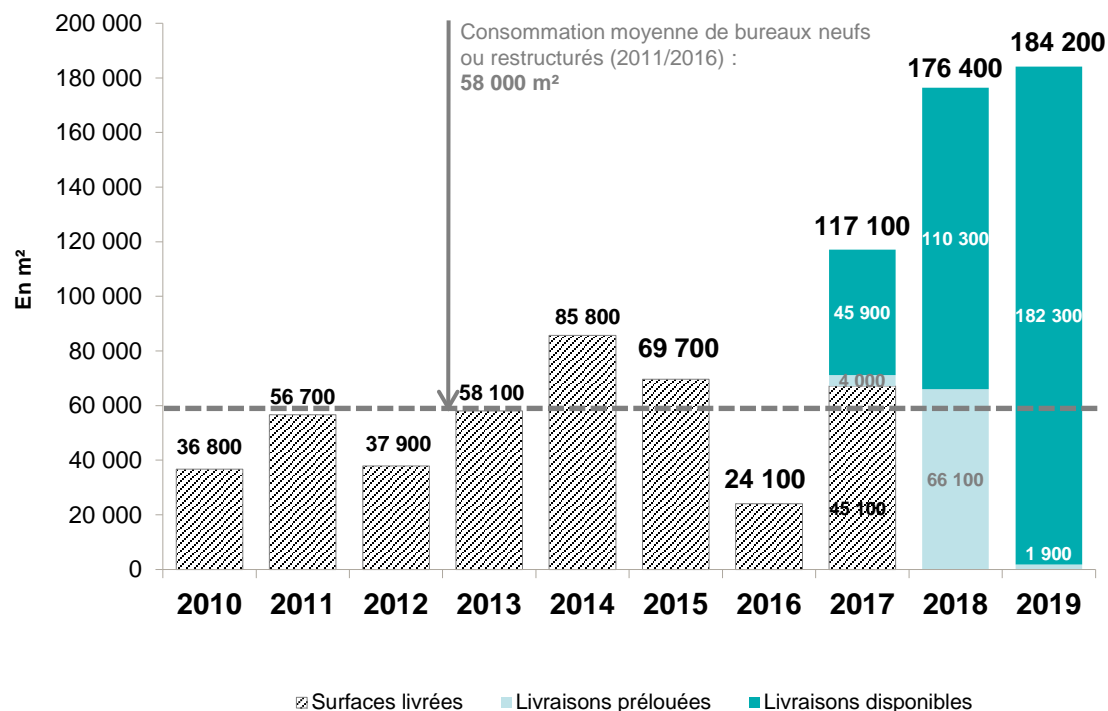
18%

Taux de pré-commercialisation
à fin 2019

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 alors qu'elle était encore de 75 000 m² il y a 4 ans lorsque l'offre de qualité était plus étoffée
- ♦ Le phénomène des pré-commercialisations est encouragé par cette carence et fait une apparition remarquée sur le QCA : elles restent certes minoritaires mais progressent à 18% des surfaces attendues avant fin 2019 (contre 12% il y a un an)
- ♦ Le modèle dominant sur le QCA reste toutefois la commercialisation rapide après livraison de l'immeuble : les 2/3 des surfaces livrées de juin 2016 à juin 2017 sont ainsi d'ores et déjà louées
- ♦ 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 en livraison : les carences actuelles du QCA en seraient partiellement corrigées

Surfaces neuves ou restructurées sur le QCA :



LE MARCHÉ LOCATIF – 1^{ER} SEMESTRE 2017

PARIS QCA



Synthèse

Sources : Knight Frank, ORIE

	1 ^{er} semestre 2017	1 ^{er} semestre 2016	Évolution annuelle	Île-de-France 1 ^{er} semestre 2017	Part du QCA en Île-de-France
Demande placée	205 500 m²	242 400 m ²	-15%	1 191 400 m ²	17%
Offre immédiate	230 000 m²	268 000 m ²	-14%	3 619 000 m ²	6%
Taux de vacance	3,5%	4,0%	-50pb	6,6%	-
Loyer moyen	517 €/m²/an	506 €/m ² /an	+2%	396 €/m ² /an	-
Loyer haut de gamme	772 €/m²/an	797 €/m ² /an	-3%	772 €/m ² /an	-