

# LE MARCHÉ LOCATIF

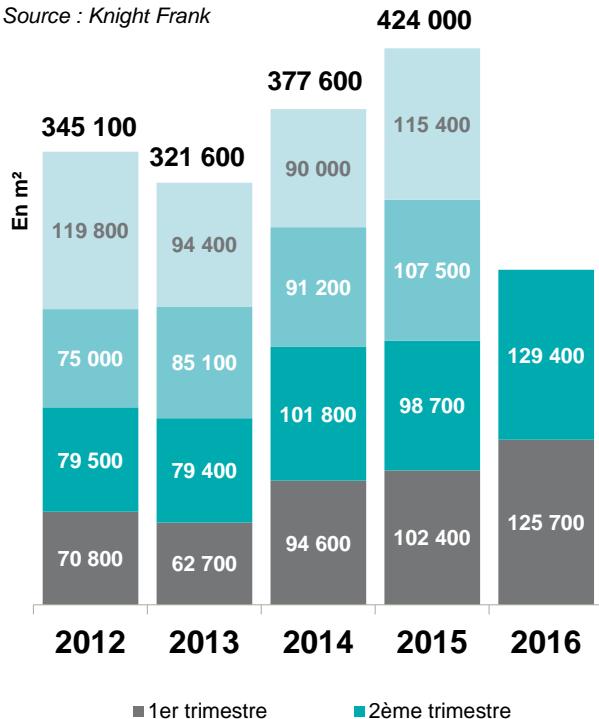
## PARIS QCA (Quartier Central des Affaires)

1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2016

## Demande placée

# 255 100 m<sup>2</sup>

Source : Knight Frank

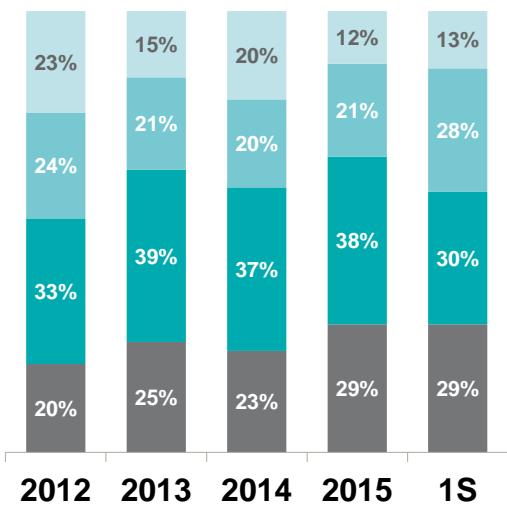


- ◆ +27% : Le Quartier Central des Affaires confirme son rôle moteur à l'échelle régionale et réalise sa meilleure performance depuis 2007
- ◆ La progression du QCA est égale à la moyenne régionale (+27%) : cette performance est remarquable puisqu'elle se fait sur la base des résultats de 2015, qui étaient déjà très bons
- ◆ Le QCA concentre 22% de l'activité transactionnelle régionale au 1<sup>er</sup> semestre 2016, surpassant sa performance de 2015 (20%) et la part moyenne qui est la sienne sur 10 ans (17%)
- ◆ Le segment des utilisateurs de moins de 1 000 m<sup>2</sup> a pris une importance inédite sur le QCA, avec 46% de l'activité transactionnelle. A l'autre bout du spectre, celui des grands utilisateurs réalise lui aussi une belle performance, concentrant 20% de la demande placée au travers de 5 transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup>.
- ◆ Au cours des prochains mois, le QCA pourrait avoir des difficultés à maintenir un rythme d'activité transactionnelle aussi élevé, en raison d'un déficit d'offre susceptible d'enrayer son dynamisme

## Taille des transactions

Source : Knight Frank

### Île-de-France



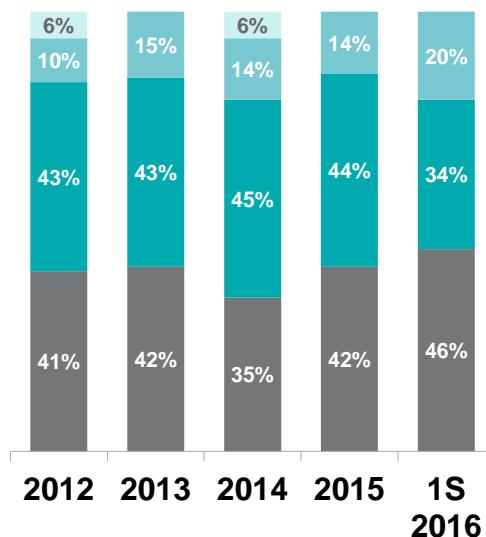
■ Petites surfaces (≤ 1 000 m<sup>2</sup>)

■ Moyennes surfaces (de 1 000 à 5 000 m<sup>2</sup>)

■ Grandes surfaces (de 5 000 à 20 000 m<sup>2</sup>)

■ Très grandes surfaces (> 20 000 m<sup>2</sup>)

### Quartier Central des Affaires



■ Petites surfaces (≤ 1 000 m<sup>2</sup>)

■ Moyennes surfaces (de 1 000 à 5 000 m<sup>2</sup>)

■ Grandes surfaces (de 5 000 à 20 000 m<sup>2</sup>)

■ Très grandes surfaces (> 20 000 m<sup>2</sup>)

## Exemples de transactions

Source : *Knight Frank*

### Transactions ≤ 1 000 m<sup>2</sup>

Preneur	Adresse	Date de signature	Surface	Loyer	État des locaux
Expédia	65-67 rue de la Victoire, 9 <sup>ème</sup>	Mai 2016	983 m <sup>2</sup>	NC	Rénové
Estin and co	3 rue du Docteur Lancereaux, 8 <sup>ème</sup>	Mai 2016	917 m <sup>2</sup>	652€	Neuf
BAP	144-150 avenue des Champs Elysées, 8 <sup>ème</sup>	Janv. 2016	906 m <sup>2</sup>	NC	État d'usage
Primonial	51 rue François 1 <sup>er</sup> , 8 <sup>ème</sup>	Fév. 2016	890 m <sup>2</sup>	660 €	Rénové
EREN	96-98 avenue d'Iéna, 16 <sup>ème</sup>	Mars 2016	874 m <sup>2</sup>	600 €	État d'usage
Confidentiel	108-112 avenue de Wagram, 17 <sup>ème</sup>	Fév. 2016	847 m <sup>2</sup>	NC	Neuf
Orchestra Premaman	15-17 rue Auber, 9 <sup>ème</sup>	Mars 2016	844 m <sup>2</sup>	535 €	Rénové
Groupe Castel	51 rue François 1 <sup>er</sup> , 8 <sup>ème</sup>	Fév. 2016	751 m <sup>2</sup>	690 €	Rénové
Pacific Création - Lolita Lempika	49-53 avenue des Champs Elysées, 8 <sup>ème</sup>	Avril 2016	730 m <sup>2</sup>	608 €	Rénové
IMG Models	20 rue de la Baume, 8 <sup>ème</sup>	Fév. 2016	712 m <sup>2</sup>	NC	Neuf
Nexeo	19-21 rue du Rocher, 8 <sup>ème</sup>	Avril 2016	711 m <sup>2</sup>	NC	Etat d'usage
Lantourne et Associés	3 rue Cimarosa, 16 <sup>ème</sup>	Janv. 2016	662 m <sup>2</sup>	480 €	État d'usage
Bfinance France	49 avenue d'Iéna, 16 <sup>ème</sup>	Mars 2016	621 m <sup>2</sup>	545 €	Rénové

### Transactions de 1 000 m<sup>2</sup> à 5 000 m<sup>2</sup>

Preneur	Adresse	Date de signature	Surface	Loyer	État des locaux
Octo Technology	34 avenue de l'Opéra, 1 <sup>er</sup>	Mai 2016	4 840 m <sup>2</sup>	NC	Neuf
Mayer Brown	10 avenue Hoche, 8 <sup>ème</sup>	Mai 2016	4 560 m <sup>2</sup>	800 €	Neuf
Kenzo	20 rue Vivienne, 2 <sup>ème</sup>	Avril 2016	3 400 m <sup>2</sup>	NC	Neuf
L'Etat coréen	20-20bis rue La Boétie, 8 <sup>ème</sup>	Fév. 2016	3 332 m <sup>2</sup>	VU	Neuf
Talan	18-20 rue de la Pérouse, 16 <sup>ème</sup>	Juin 2016	3 140 m <sup>2</sup>	NC	Etat d'usage
Viel & Cie	Vendôme Saint Honoré, 1 <sup>er</sup>	Fév. 2016	3 062 m <sup>2</sup>	800 €	Neuf
The bureau	28 cours Albert 1 <sup>er</sup> , 8 <sup>ème</sup>	Avril 2016	2 743 m <sup>2</sup>	586 €	Rénové
GE	Le Centorial, 2 <sup>ème</sup>	Mars 2016	2 619 m <sup>2</sup>	650 €	Rénové
Valtech Technology SA	148 rue de Courcelles, 17 <sup>ème</sup>	Avril 2016	2 059 m <sup>2</sup>	550 €	Neuf
Banco Santander Central	Vendôme Saint Honoré, 1 <sup>er</sup>	Fév. 2016	1 793 m <sup>2</sup>	790 €	Rénové
Squire Patton Boggs	7 rue du Général Foy, 8 <sup>ème</sup>	Fév. 2016	1 716 m <sup>2</sup>	580 €	Neuf

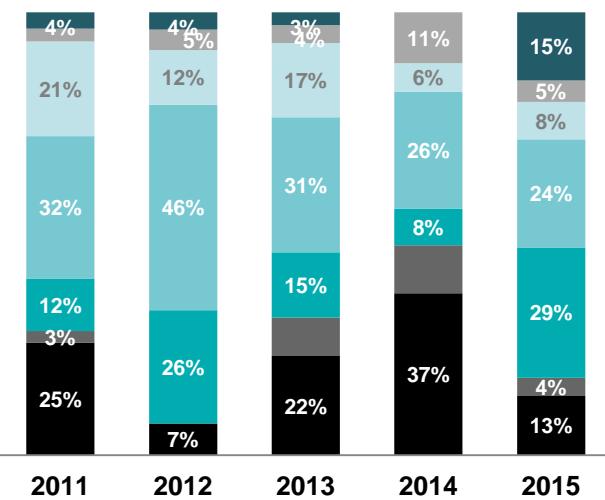
### Transactions > 5 000 m<sup>2</sup>

Preneur	Adresse	Date de signature	Surface	Loyer	État des locaux
Chanel	39-41 rue Cambon, 1 <sup>er</sup>	Février 2016	17 200 m <sup>2</sup>	VU	État d'usage
Wework	33 rue La Fayette, 9 <sup>ème</sup>	Avril 2016	11 700 m <sup>2</sup>	NC	Etat d'usage
CBRE	76-78 rue de Prony, 17 <sup>ème</sup>	Mai 2016	8 600 m <sup>2</sup>	NC	Neuf
BPI International Shiseido	Carré Saint-Honoré, 8 <sup>ème</sup>	Février 2016	7 400 m <sup>2</sup>	700€	Neuf
Sopra Steria	4-6 avenue Kléber, 16 <sup>ème</sup>	Mars 2016	6 900 m <sup>2</sup>	NC	Neuf
Chanel	39-41 rue Cambon, 1 <sup>er</sup>	Février 2016	17 200 m <sup>2</sup>	VU	État d'usage

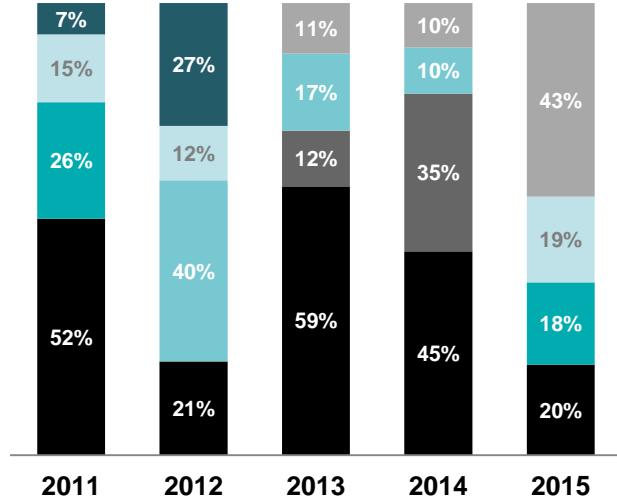
## Les grands utilisateurs (> 5 000 m<sup>2</sup>)

Source : Knight Frank

### Île-de-France



### Quartier Central des Affaires



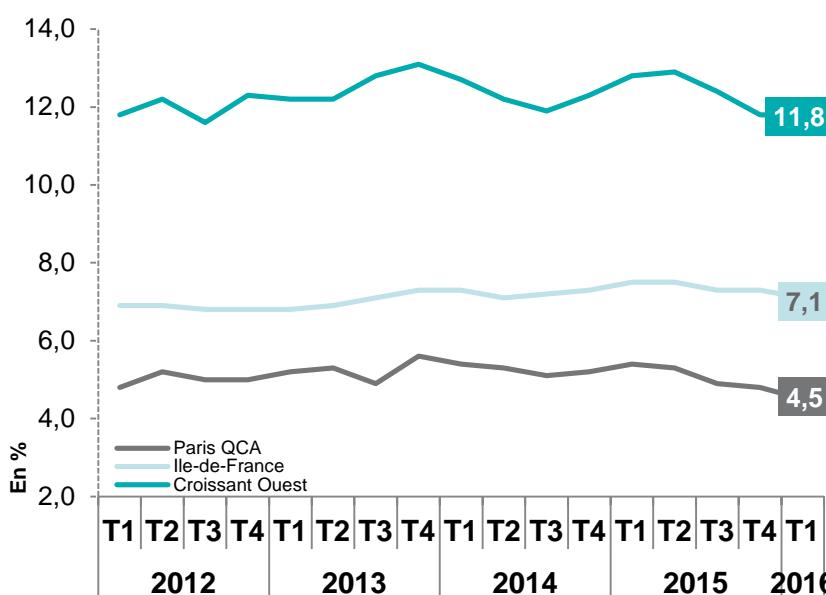
## Offre disponible

# 4,0%

taux de vacance

Sources : Knight Frank, ORIE

### Évolution du taux de vacance en %



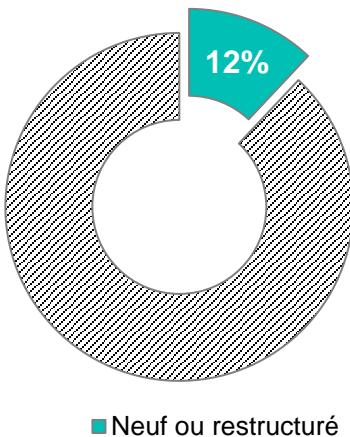
- Le QCA continue d'afficher un très faible taux de vacance, significativement inférieur à la moyenne régionale (6,9%), au point de se situer désormais en situation de sous-offre
- Les disponibilités y sont de surcroît en forte régression depuis plus d'un an
- L'attractivité du QCA auprès des entreprises se mesure au travers de cette situation : la crise économique n'y a jamais entraîné d'inflation significative des surfaces vacantes
- La situation actuelle est pourtant porteuse de menace sur l'activité transactionnelle à venir : l'offre créée en partie la demande sur un marché tel que le QCA, comme l'a démontré la bonne absorption des nombreux programmes immobiliers livrés en 2015. Inversement, l'absence d'offre est susceptible de contraindre certains utilisateurs à se détourner de ce marché

## Offre Grade A

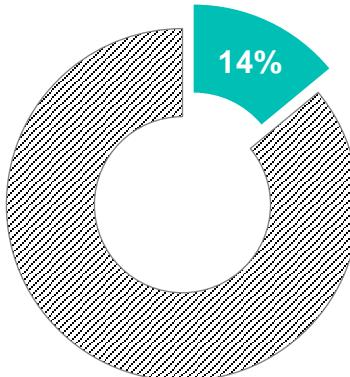
# 12%

Source : Knight Frank

### Paris QCA



### Île-de-France



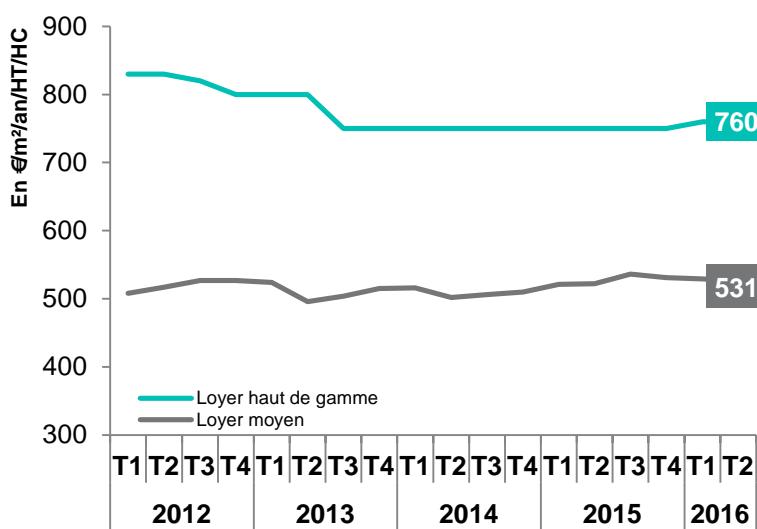
- La rareté de l'offre de Grade A (neuve ou restructurée) n'est pas pire qu'elle ne l'était un an plus tôt, puisque la proportion de Grade A dans l'offre n'a pas bougé : 12%
- Le QCA, plus encore que le reste de la région parisienne, est très clairement en situation de carence en offre de Grade A. Rappelons en effet l'appétence des utilisateurs pour ce type de surfaces, qui permettent des démarches de rationalisation des coûts immobiliers et de l'organisation du travail : en 2015, 100% des surfaces consommées sur le QCA au travers des grandes transactions sont de Grade A
- Le déficit qualitatif de l'offre est donc un frein potentiel à l'activité transactionnelle sur le QCA

## Loyers

# 760 € /m<sup>2</sup>/an HT HC

Loyer haut de gamme

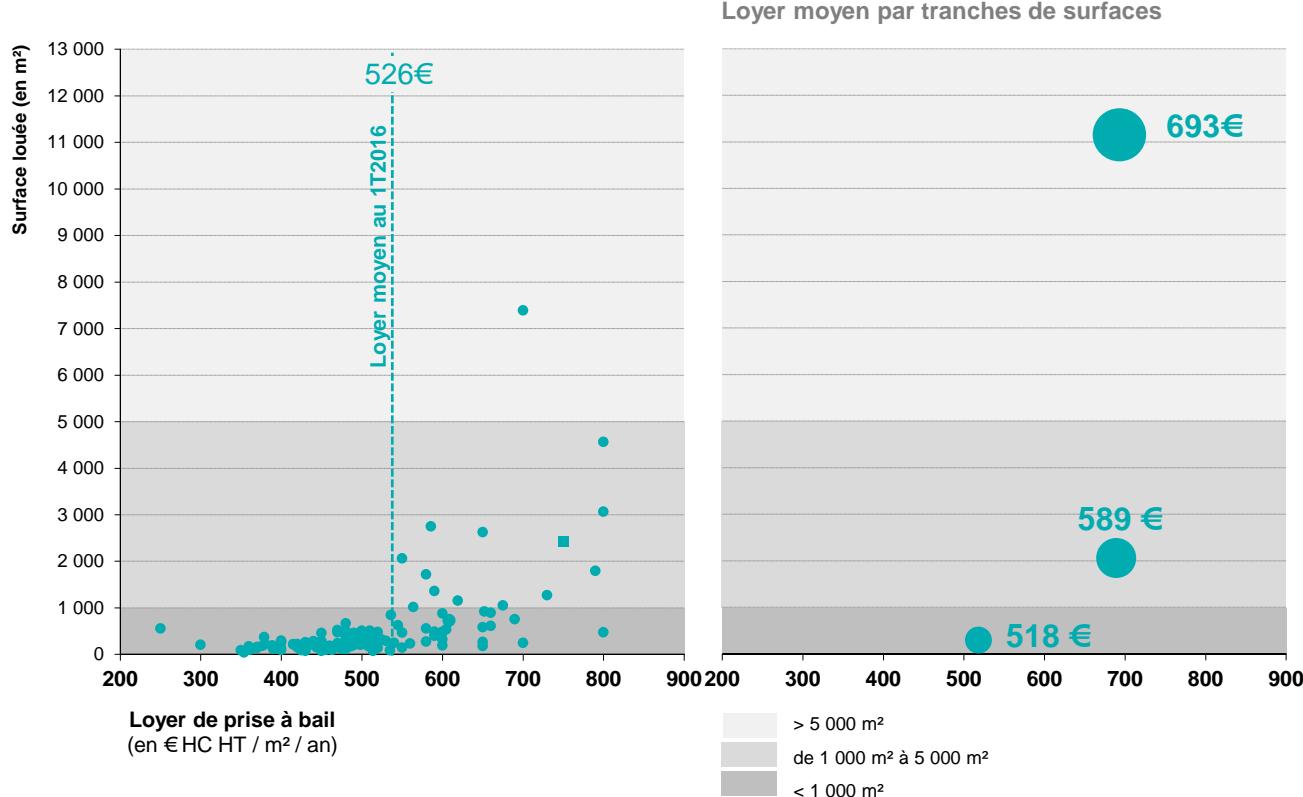
Source : Knight Frank



- Si certaines valeurs plus élevées ont été observées dès 2015, le loyer haut de gamme considéré comme représentatif du QCA s'établit à 760€ au terme du 1<sup>er</sup> semestre 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 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, avec la signature de quelques transactions à des niveaux inédits (autour de 800€)
- 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

## Rapport taille/loyer

Source : Knight Frank



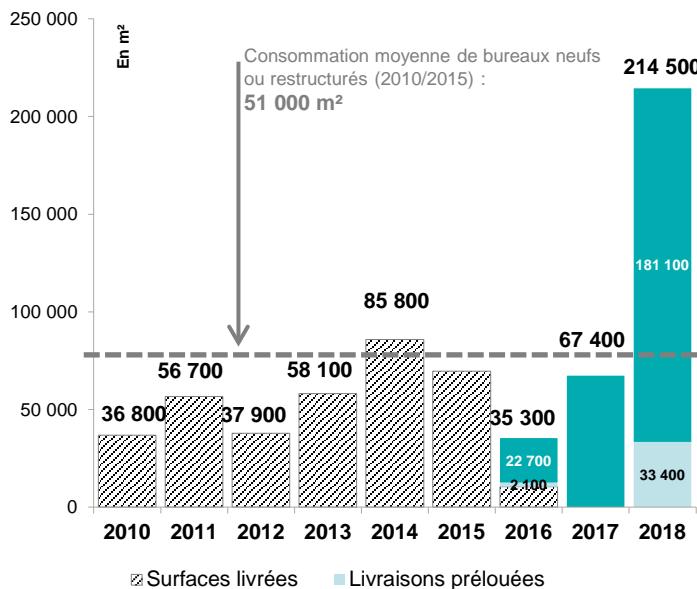
## Livrasons futures

**12%**

Taux de précommercialisation à fin 2018

Source : Knight Frank

## Surfaces neuves ou restructurées sur le QCA :



- 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 : sur les 70 000 m² livrés en 2015, moins de 9% sont encore disponibles
- Les précommercialisations, si elles restent des exceptions, font une apparition remarquable en ce 1<sup>er</sup> semestre 2016 : elles comptent désormais pour 12% des volumes attendus d'ici fin 2018 (alors qu'elles ne représentaient que 6% de ces surfaces il y a 6 mois)
- 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

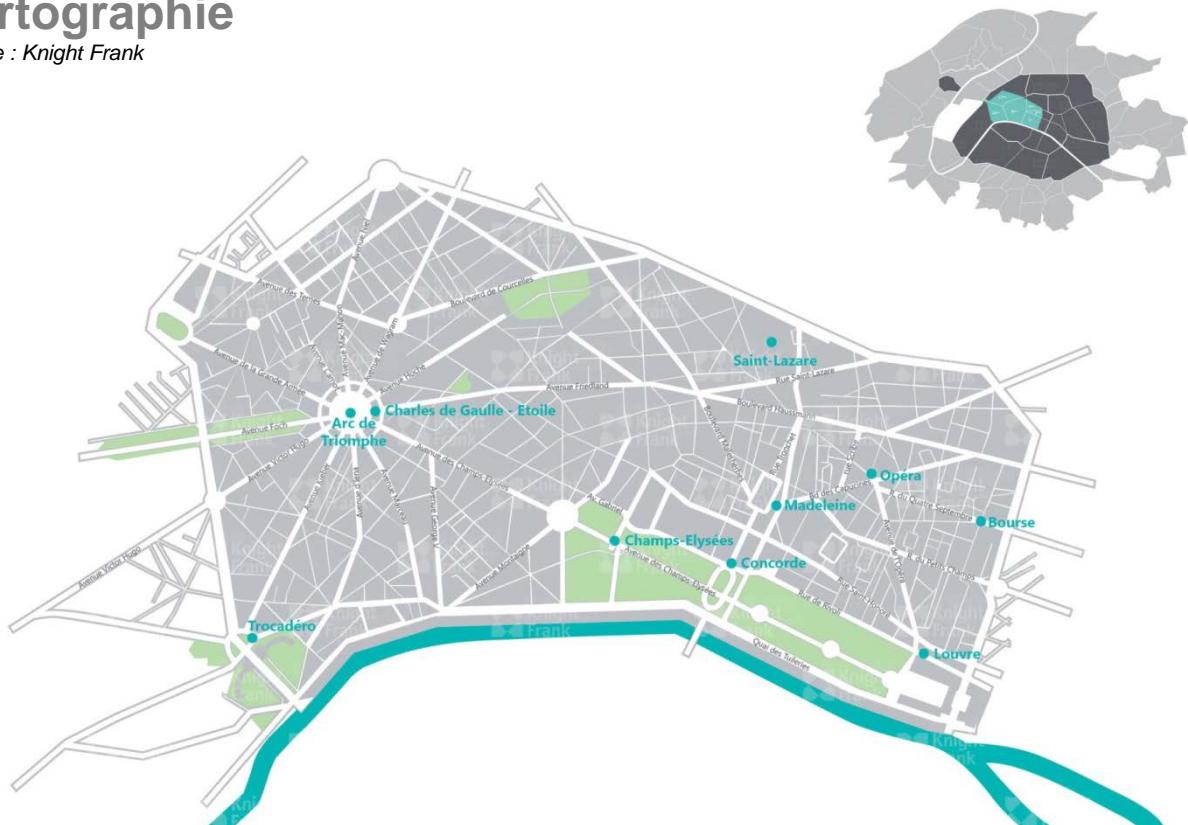
## Synthèse

Sources : Knight Frank, ORIE

	1 <sup>er</sup> semestre 2016	1 <sup>er</sup> semestre 2015	Évolution annuelle	Île-de-France 1 <sup>er</sup> semestre 2016	Part du QCA en Île-de-France
Parc	<b>6 662 881 m<sup>2</sup></b>	6 625 481 m <sup>2</sup>	+1%	54 137 820 m <sup>2</sup>	12%
Demande placée	<b>255 100 m<sup>2</sup></b>	201 100 m <sup>2</sup>	+27%	1 158 100 m <sup>2</sup>	22%
Offre immédiate	<b>268 000 m<sup>2</sup></b>	348 000 m <sup>2</sup>	-23%	3 711 000 m <sup>2</sup>	7%
Taux de vacance	<b>4,0%</b>	5,3%	-130pdb	6,9%	-
Loyer moyen	<b>526 €/m<sup>2</sup>/an</b>	522 €/m <sup>2</sup> /an	+1%	324 €/m <sup>2</sup> /an	-
Loyer haut de gamme	<b>760 €/m<sup>2</sup>/an</b>	750 €/m <sup>2</sup> /an	+1,2%	760 €/m <sup>2</sup> /an	-

## Cartographie

Source : Knight Frank



# RESEARCH

## Contacts au sujet des analyses de marché

### Cyril Robert

Études & Recherche

+33 (0)1 43 16 55 96

cyril.robert@fr.knightfrank.com

### Nadège Pieczynski

Analyste

+33 (0)1 43 16 88 84

nadege.pieczynski@fr.knightfrank.com

## Contacts commerciaux

### Philippe Perello

Capital Markets

Partner Knight Frank LLP

+33 (0)1 43 16 88 86

philippe.perello@fr.knightfrank.com

### Amérique

Argentine

Brésil

Canada

Caraïbes

Chili

Colombie

Etats-Unis

Mexique

Pérou

### Europe

Allemagne

Autriche

Belgique

Espagne

France

Irlande

Italie

Monaco

Pays-Bas

Pologne

Portugal

République Tchèque

Roumanie

Royaume-Uni

Russie

Suisse

### Afrique

Afrique du Sud

Botswana

Kenya

Malawi

Nigéria

Ouganda

Tanzanie

Zambie

Zimbabwe

### Asie Pacifique

Australie

Cambodge

Chine

Corée du Sud

Hong-Kong

Inde

Indonésie

Japon

Malaisie

Nouvelle-Zélande

Singapour

Taiwan

Thaïlande

### Moyen-Orient

Arabie Saoudite

Emirats Arabes Unis

Le département Etudes & Recherche de Knight Frank propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les études de Knight Frank sont disponibles sur le site **KnightFrank.fr**

### © Knight Frank SNC 2016

Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité, telles que l'INSEE, l'ORIE ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.

Malgré la grande attention prêtée à la préparation de cette publication, Knight Frank ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'éventuelles erreurs. En outre, en tant qu'étude de marché générale, ce document ne saurait refléter l'avis de Knight Frank sur des projets ou des immeubles spécifiques.

La reproduction de tout ou partie de la présente publication est tolérée, sous réserve expresse d'en indiquer la source.

