

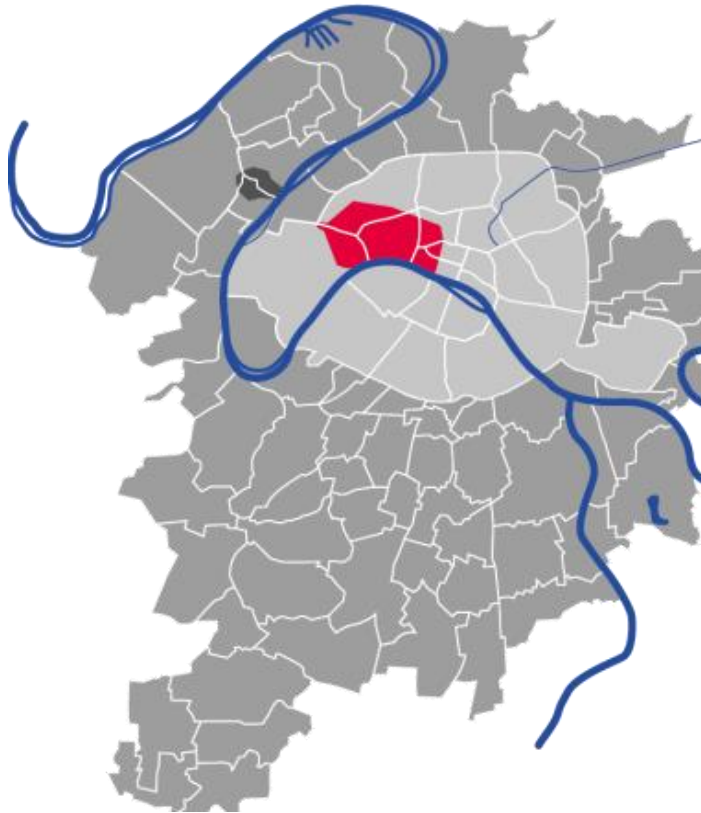
# LE MARCHÉ LOCATIF

## PARIS QCA

1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2020

## Cartographie / Chiffres clés

Source : Knight Frank



	1S 2019	1S 2020	Évolution
Parc de bureaux	6 555 500 m <sup>2</sup>	6 555 500 m <sup>2</sup>	-
Offre immédiate	115 000 m <sup>2</sup>	144 065 m <sup>2</sup>	+ 25 %
Taux de vacance	1,8 %	2,2 %	+ 0,4 pt
Demande placée	193 918 m <sup>2</sup>	126 327 m <sup>2</sup>	- 35 %
Demande placée > 5 000 m <sup>2</sup>	47 708 m <sup>2</sup>	38 576 m <sup>2</sup>	- 19 %
Loyer moyen	650 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup>	+ 8 %
Loyer prime	845 €/m <sup>2</sup>	920 €/m <sup>2</sup>	+ 9 %

Loyer prime : moyenne pondérée des 5 transactions >500 m<sup>2</sup> aux loyers les plus élevés des 12 derniers mois (toutes qualités confondues)  
Loyer moyen : moyenne pondérée de toutes les transactions recensées au cours des 12 derniers mois (toutes surfaces et toutes qualités confondues)



## **Demande placée**

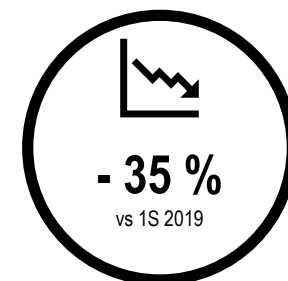
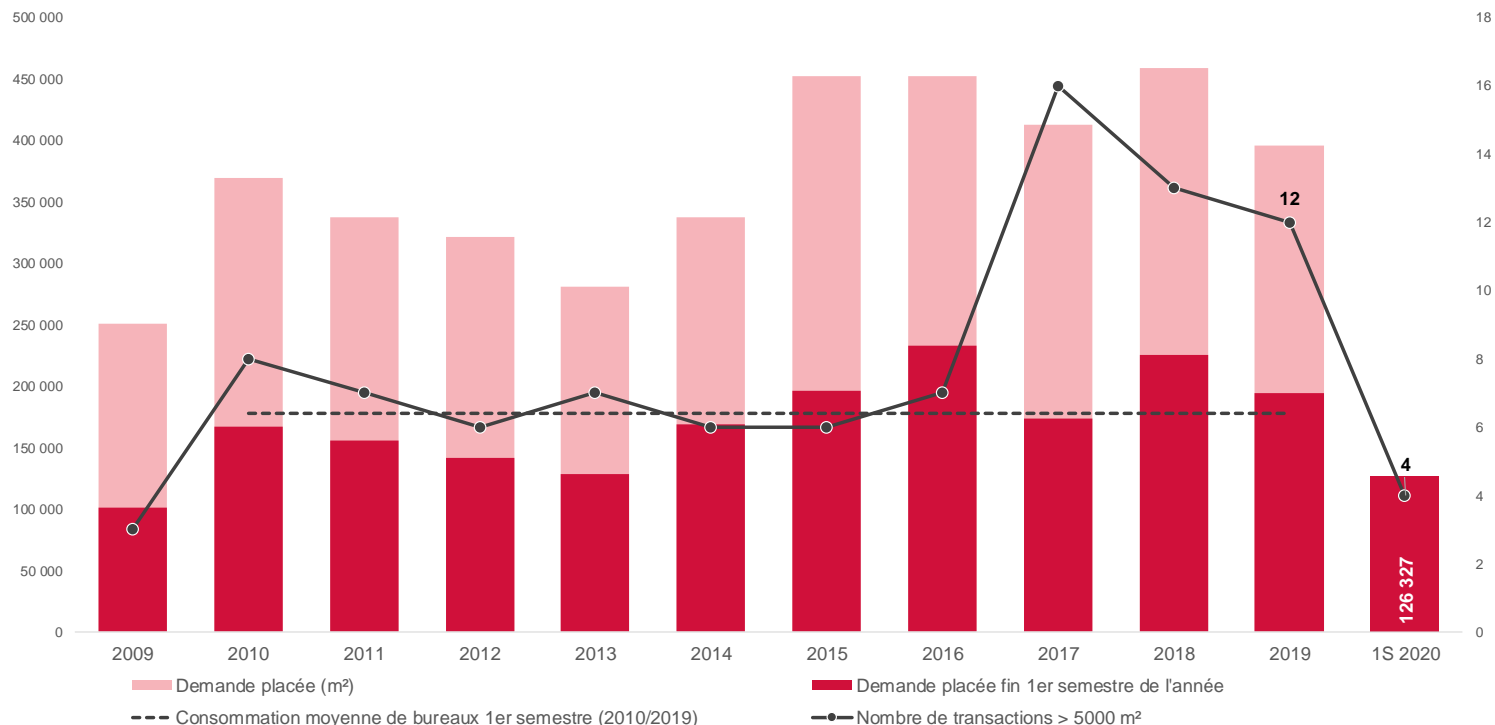
---

### Chute de 35 % au 1S 2020

#### Évolution de la demande placée

En volume de transactions (m<sup>2</sup>)

Source : Knight Frank



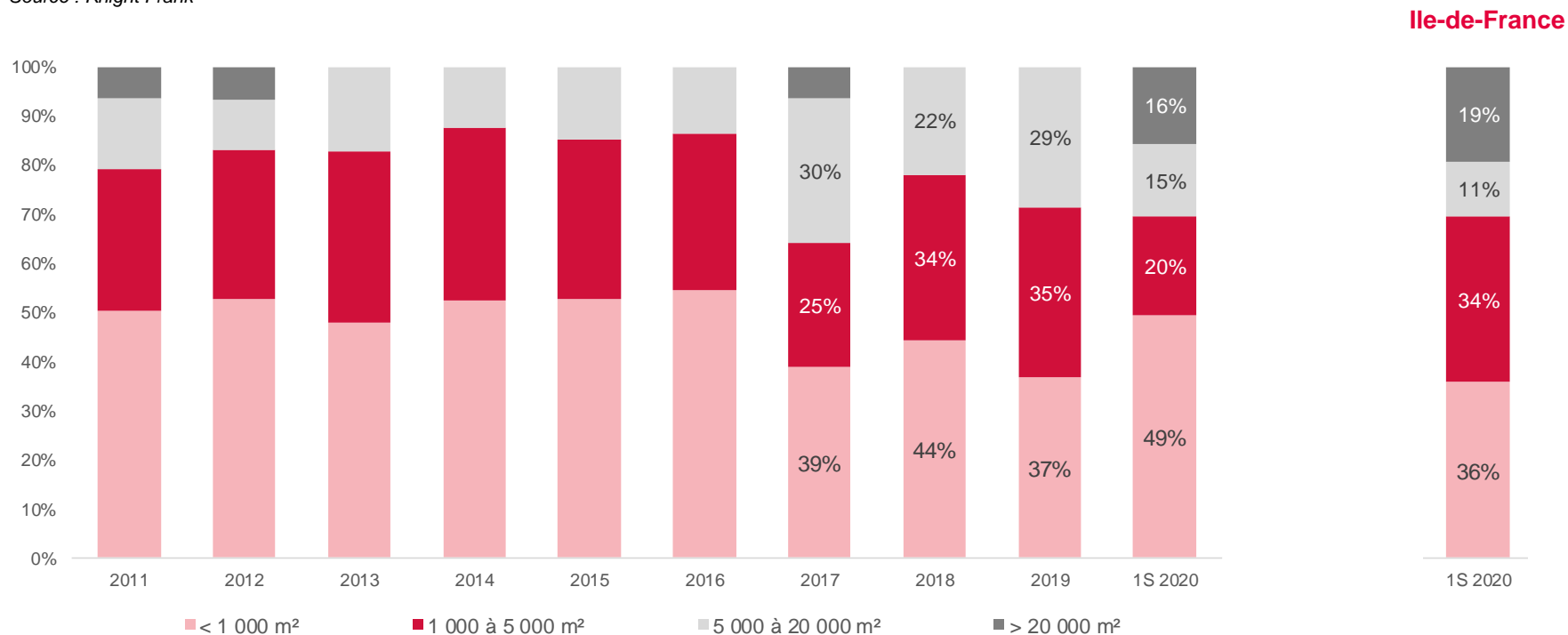
- L'activité locative de Paris QCA souffre sans surprise de l'épidémie du Covid-19. Ainsi, avec près de 127 000 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> semestre 2020, le volume de la demande placée est en baisse de 35 % sur un an et de 29 % par rapport à la moyenne décennale. Il s'agit aussi du niveau le plus bas enregistré sur un 1<sup>er</sup> semestre depuis 10 ans. Précisons toutefois que le recul a été plus important dans la plupart des autres pôles tertiaires d'Île-de-France.
- La répartition du volume placé des deux sous-marchés du secteur – Opéra (1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>) et Étoile (8<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup>) – est la même que lors des précédents trimestres, soit un tiers dans le quartier de l'Opéra et deux tiers dans celui de l'Étoile. La baisse d'activité y est comparable, avec un recul de 37 % dans le quartier de l'Étoile, traditionnellement moteur du marché de Paris QCA, et de 34 % dans celui de l'Opéra.

### Chute amortie par les petites et les grandes transactions

#### Répartition de la demande placée par tranche de surface

% du volume de transactions

Source : Knight Frank



- Si les volumes placés et le nombre total de transactions reculent de façon importante, les différents segments de surfaces n'ont pas suivi les mêmes tendances. Malgré une baisse de 26 % des volumes de prises à bail de petites surfaces (0/1000 m²), celles-ci ont accru leur part dans la demande placée du QCA (49 % contre 43 % au 1S 2019). Les surfaces de taille intermédiaire (1000/5000 m²) voient en revanche leur activité fléchir de 60 % sur un an en volume et de 48 % en nombre de transactions.
- Animé par quatre opérations (dont la location par Boston Consulting Group de 20 000 m² dans « L1VE », au 75 avenue de la Grande Armée), le segment des grandes transactions (> 5 000 m²) voit son volume diminuer de 19 % par rapport à la même période l'an passé mais reste supérieur de 33 % à la moyenne décennale sur un 1<sup>er</sup> semestre.

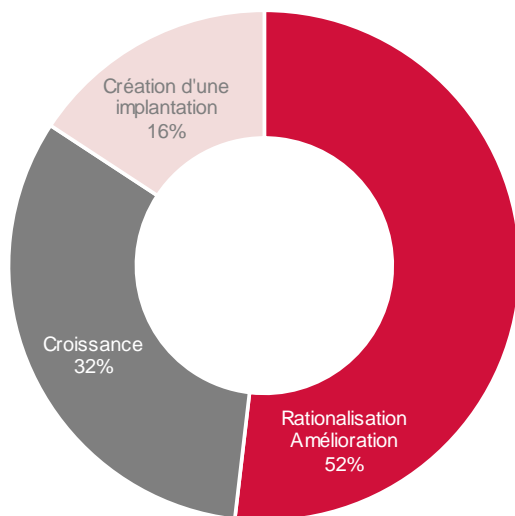
### Le coworking laisse place au conseil

#### Analyse des transactions > 5 000 m<sup>2</sup> réalisées au 1S 2020

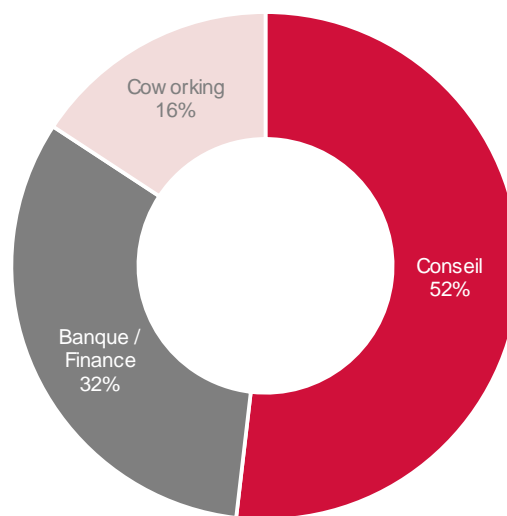
% du volume de transactions

Source : Knight Frank

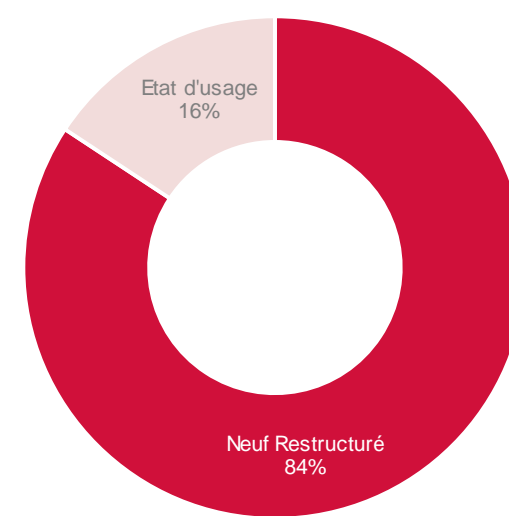
#### Motivations



#### Secteurs d'activité



#### Qualités d'immeuble



- La part du coworking a nettement diminué, passant de 85 % des volumes placés sur de grandes surfaces au 1<sup>er</sup> semestre 2019 à 19 % au 1<sup>er</sup> semestre 2020. À l'inverse, celle du conseil a franchement augmenté et représente 62 % en raison de la prise à bail par Boston Consulting Group de 20 000 m<sup>2</sup> dans « L1VE ». Acteur traditionnel du quartier d'affaires, la finance s'est également distinguée avec l'achat par JP Morgan du 21 rue du Marché Saint Honoré au 1T et la prise à bail par Goldman Sachs de 6 500 m<sup>2</sup> au 83-85 bis avenue Marceau au 2T.
- Le Grade A représente toujours la grande majorité des volumes pris à bail sur des surfaces > 5 000 m<sup>2</sup>, soit une part de 84 % au 1<sup>er</sup> semestre 2020 toutefois gonflée par la location par Boston Consulting Group de « L1VE ».



### Exemples de transactions < 1 000 m<sup>2</sup> au 1S 2020

Source : Knight Frank

PRENEUR	ADRESSE	ARRONDISSEMENT	SURFACE M <sup>2</sup>	LOYER €/M <sup>2</sup> /AN	ÉTAT
NARBUTAS FRANCE	3-3BIS AVENUE HOCHÉ	PARIS 08	310	590	Etat d'usage
CRITIZR	38-40 RUE LE PELETIER	PARIS 09	313	690	Etat d'usage
LE BON CANDIDAT RECRUTEMENT	6 SQUARE DE L'OPERA LOUIS JOUVET	PARIS 09	314	720	Rénové
CHECK MY GUEST	6 RUE LAMENNAIS	PARIS 08	336	520	Etat d'usage
CROMWELL FRANCE	83-85 AVENUE DE LA GRANDE ARMÉE	PARIS 16	348	590	Restructuré
CABINET JEROME BARRE - FRANKLIN	2 AVENUE HOCHÉ	PARIS 08	360	565	Etat d'usage
RESIDE ETUDES	8 RUE CHRISTOPHE COLOMB	PARIS 08	402	650	Rénové
HUNTER HOLDING	63 RUE LA BOÉTIE	PARIS 08	409	550	Etat d'usage
VIVALTO	37-39 RUE BOISSIERE	PARIS 16	470	650	Rénové
AUREXIA	ORIGAMI 34-36 AVENUE DE FRIEDLAND	PARIS 08	527	750	Etat d'usage
LANVIN	8 RUE ALFRED DE VIGNY	PARIS 08	550	720	Rénové
KIDILIZ GROUP	16-18 RUE GAILLON	PARIS 02	617	580	Etat d'usage
DESKEO	27 RUE DE SURENE	PARIS 08	621	710	Rénové
TOKIO MARINE EUROPE	36 RUE DE CHATEAUDUN	PARIS 09	669	720	Rénové
KOHLBERG KRAVIS ROBERTS & CO LP	9-15 AVENUE MATIGNON	PARIS 08	724	900	Rénové
YEXT FRANCE	83-85 AVENUE DE LA GRANDE ARMÉE	PARIS 16	760	780	Restructuré
UI GESTION SA	6 RUE NEWTON	PARIS 16	888	680	Etat d'usage
OGLETREE DEAKINS INTERNATIONAL	INSIDE 58 BIS RUE LA BOÉTIE	PARIS 08	996	790	Etat d'usage

### Exemples de transactions 1 000 - 5 000 m<sup>2</sup> au 1S 2020

Source : Knight Frank

PRENEUR	ADRESSE	ARRONDISSEMENT	SURFACE M <sup>2</sup>	LOYER €/M <sup>2</sup> /AN	ÉTAT
TALENT.IO - TALENT CLUB	2-4 RUE PILLET WILL	PARIS 09	1 130	675	Rénové
L'ECOLE VAN CLEEF & ARPELS	MERCY ARGENTEAU 16 BOULEVARD MONTMARTRE	PARIS 09	1 277	750	Rénové
HERMES	27 RUE DE LA VILLE L'EVEQUE	PARIS 08	1300	680	Etat d'usage
GROUPE URGO	46 RUE COPERNIC	PARIS 16	1 365	Vente utilisateur	Etat d'usage
DESKEO	10 RUE DU FAUBOURG MONTMARTRE	PARIS 09	1 387	650	Etat d'usage
COMMERZBANK AG	86 BOULEVARD HAUSSMANN	PARIS 08	1 529	760	Rénové
SQUAREPOINT	SEIZE MATIGNON 16 AVENUE MATIGNON	PARIS 08	1 598	860	Restructuré
WELLCOM	31-37 AVENUE DE WAGRAM	PARIS 17	1 737	525	Rénové
PATCHWORK	27-29 RUE DE CHOISEUL	PARIS 02	2 028	750	Rénové
BRYAN CAVE LLP	LIBERTY 36-38 RUE LA FAYETTE	PARIS 09	3 280	780	Restructuré



## Transactions > 5 000 m<sup>2</sup> au 1S 2020

Source : Knight Frank

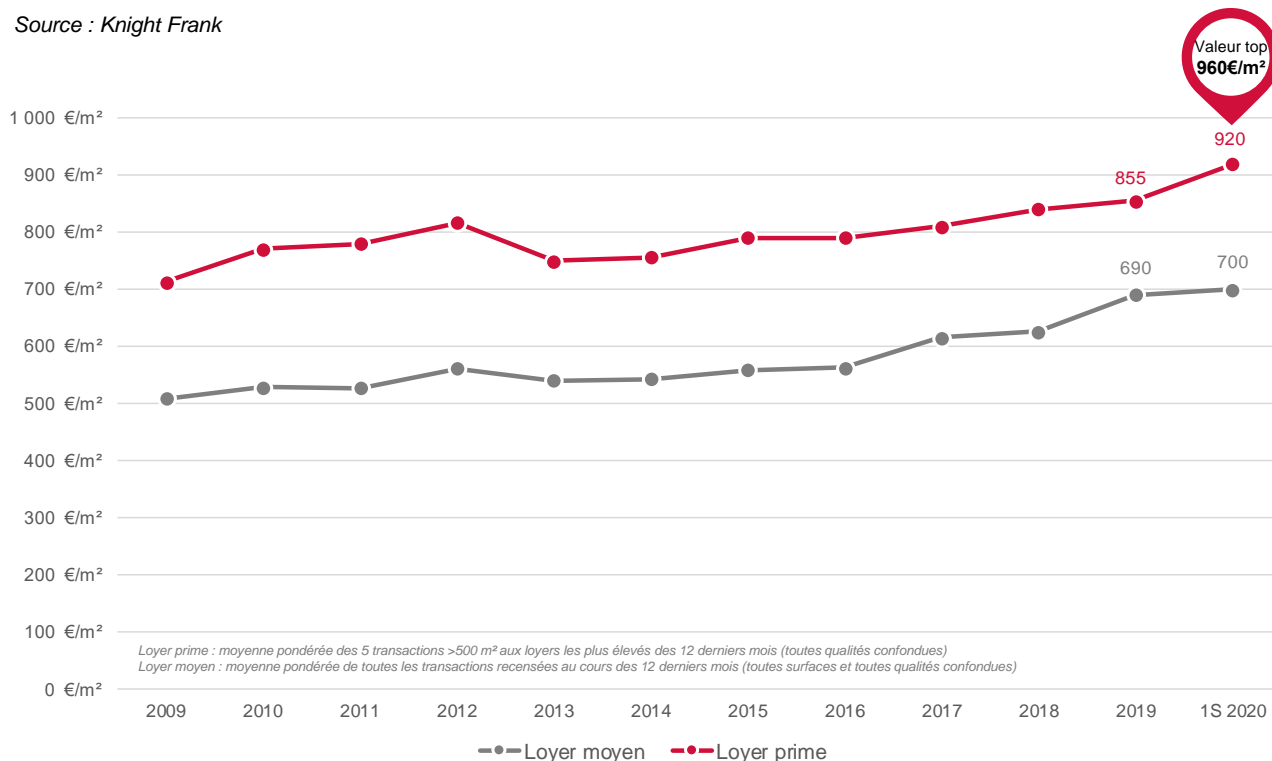
PRENEUR	ADRESSE	ARRONDISSEMENT	SURFACE M <sup>2</sup>	LOYER €/M <sup>2</sup> /AN	ÉTAT
JP MORGAN	21 RUE DU MARCHE SAINT HONORE	PARIS 01	6 000	Vente utilisateur	Etat d'usage
MORNING COWORKING	HOTEL DE LA MARINE 2 PLACE DE LA CONCORDE	PARIS 08	6 076	800	Restructuré
GOLDMAN SACHS PARIS	83-85 BIS AVENUE MARCEAU	PARIS 16	6 500	960	Restructuré
BOSTON CONSULTING GROUP	L1VE 75 AVENUE DE LA GRANDE ARMEE	PARIS 16	20 000	800	Restructuré

### Nouveau record battu

#### Évolution annuelle des loyers

€/HT/HC/m<sup>2</sup>/an

Source : Knight Frank



- La crise sanitaire ne s'est pas encore traduite dans les chiffres, avec un loyer prime qui a poursuivi son ascension au 2<sup>e</sup> trimestre 2020 pour atteindre une valeur record de 920 €/m<sup>2</sup>/an. La hausse est de 5 % sur un trimestre et de 9 % sur un an, et tient essentiellement à la prise en compte de la location par Goldman Sachs de son nouveau siège du 83 avenue Marceau à 960 €/m<sup>2</sup>.
- Le loyer moyen est également orienté à la hausse et s'établit désormais à 700 €/m<sup>2</sup>/an (+ 8 % sur un an). Il s'agit là aussi d'un record historique.

### Valeurs locatives par tranche de surfaces

€/HT/HC/m<sup>2</sup>/an

Source : Knight Frank

LOYER MOYEN DE SIGNATURE PAR TRANCHE DE SURFACES			
	1S 2019	1S 2020	Évolution
< 1000 m <sup>2</sup>	552	610	▲
1 000 / 3 000 m <sup>2</sup>	696	685	▼
3 000 / 5 000 m <sup>2</sup>	696	786	▲
> 5 000 m <sup>2</sup>	788	804	▲

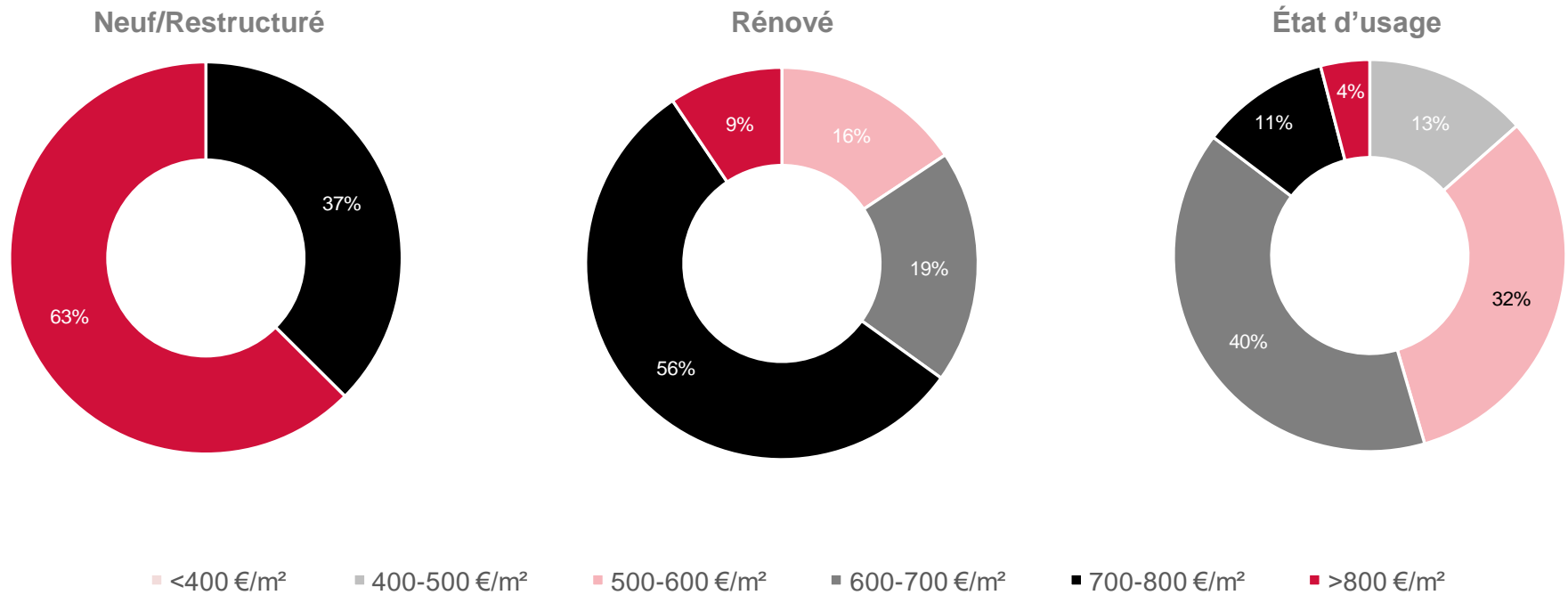
LOYER TOP DE SIGNATURE PAR TRANCHE DE SURFACES			
	1S 2019	1S 2020	Évolution
< 1000 m <sup>2</sup>	840	900	▲
1 000 / 3 000 m <sup>2</sup>	950	880	▼
3 000 / 5 000 m <sup>2</sup>	810	880	▲
> 5 000 m <sup>2</sup>	850	960	▲

Loyer moyen : moyenne pondérée de toutes les transactions recensées au cours des 12 derniers mois (toutes surfaces et toutes qualités confondues)  
 Loyer top : loyer le plus élevé observé sur la tranche de surface sur les 12 derniers mois

### Valeurs locatives par qualité d'immeuble – transactions toutes surfaces des 12 derniers mois

% du volume de transactions

Source : Knight Frank





**Offre  
disponible et future**

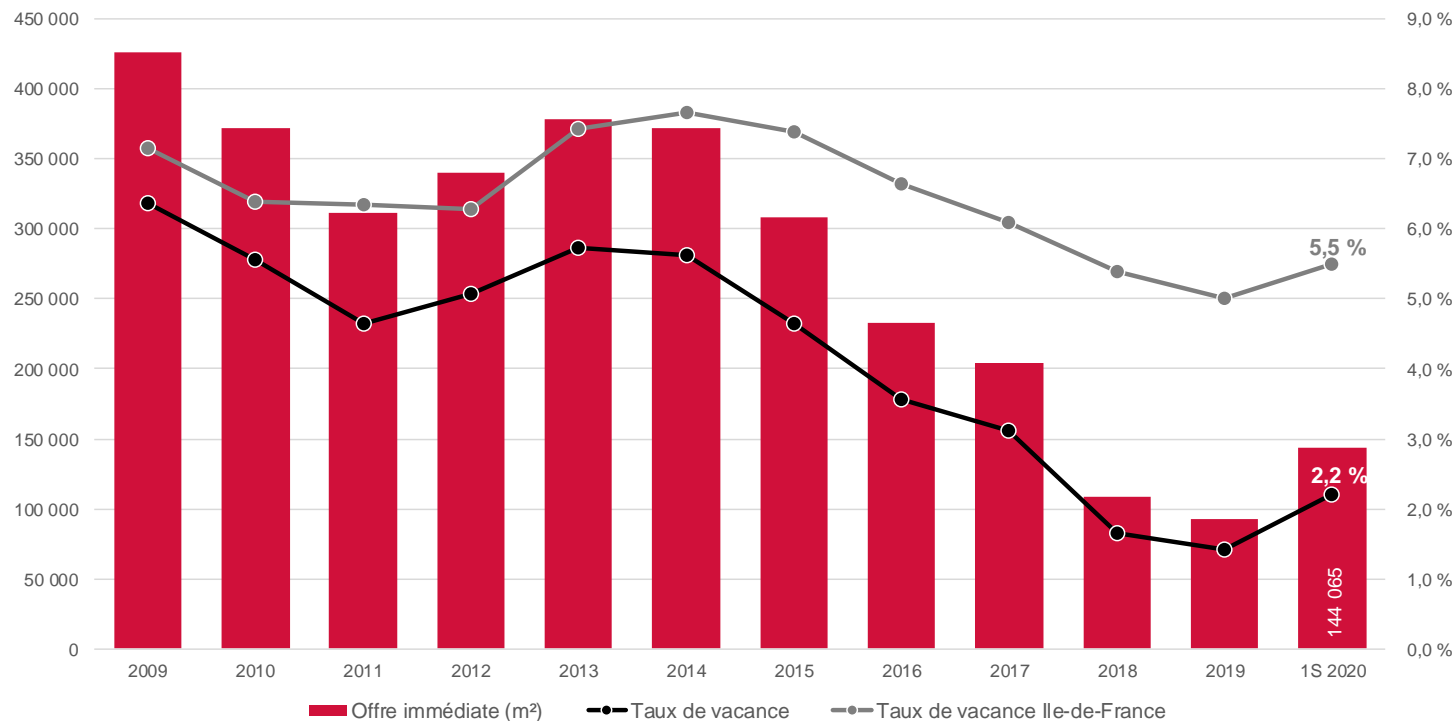
---

### Retour à la hausse

#### Évolution de l'offre immédiate et du taux de vacance

En volume d'offres (m<sup>2</sup>)

Source : Knight Frank



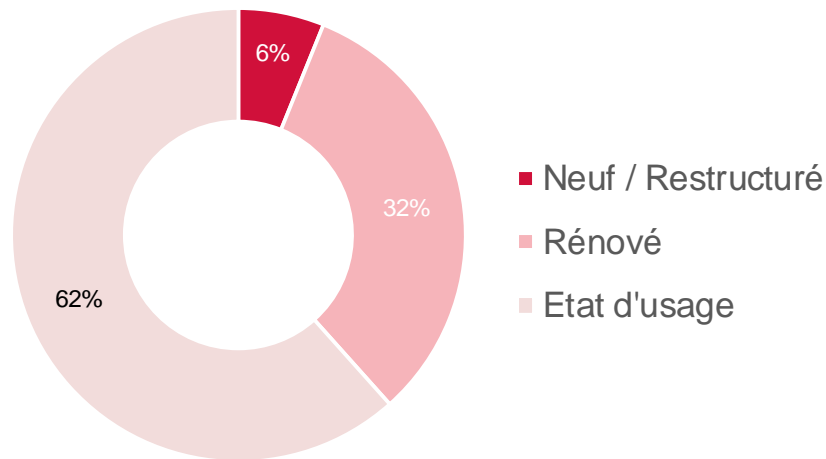
- Le volume de l'offre immédiate dans Paris QCA n'avait cessé de diminuer entre 2013 et 2019. Cette tendance s'est inversée depuis le début de 2020, avant même le déclenchement de la crise sanitaire. La hausse s'est néanmoins accentuée au 2<sup>e</sup> trimestre en raison du net recul de la demande placée et de la remise sur le marché de petites et moyennes surfaces de seconde-main. Le stock de bureaux immédiatement disponibles de Paris QCA s'élève désormais à 144 000 m<sup>2</sup>, soit une progression de 41 % sur un trimestre et de 25 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2019.
- Le taux de vacance passe ainsi de 1,4 % à la fin de l'année 2019 à 2,2 % à fin juin 2020.
- Le quartier de l'Opéra (1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>) concentre toujours un tiers des disponibilités de Paris QCA contre deux tiers pour celui de l'Étoile (8<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup>).

### Un volume de Grade A toujours très faible

Offre disponible immédiatement par qualité d'immeuble – fin 1S 2020

% du volume d'offres

Source : Knight Frank



- Les offres rénovées et en état d'usage continuent de représenter la très grande majorité du volume de l'offre immédiate (94 %). C'est plus particulièrement le cas sur le segment des surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>.
- Si la part des offres neuves-restructurées avait été momentanément regarnie en 2019 par la livraison du 36/38 avenue Kléber (loué depuis à HSBC), celle-ci a de nouveau diminué pour ne plus représenter que 6 % du stock immédiat.

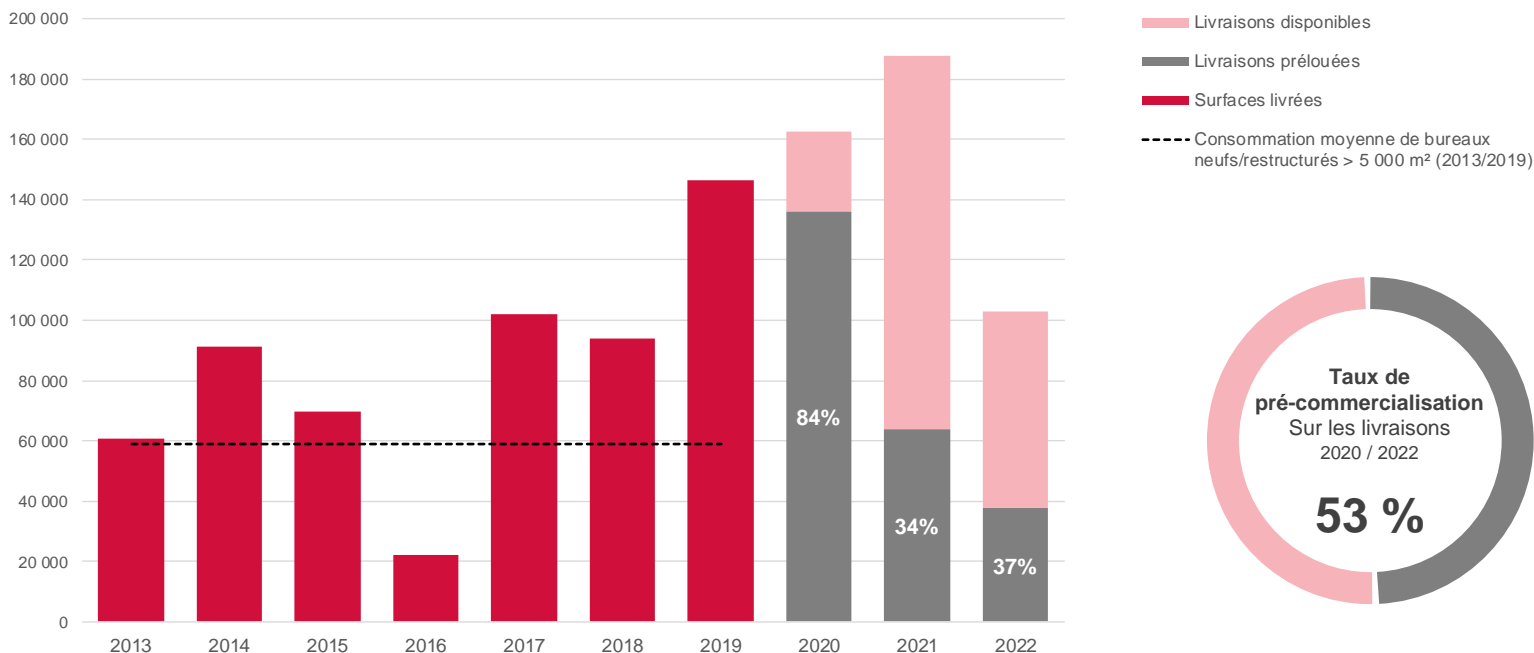


### Pic attendu en 2021

#### Évolution du volume des livraisons

En volume d'offres













Source : Knight Frank



- Si l'année 2019 a marqué le début d'un cycle de reprise des livraisons, les opportunités offertes aux utilisateurs resteront très limitées jusqu'à la fin de 2020. Sur les 162 000 m² de bureaux attendus en 2020, 84 % sont en effet déjà commercialisés.
- La situation pourrait évoluer en 2021 en raison du pic attendu des livraisons et d'une part relativement modeste de pré-commercialisations. La crise sanitaire pourrait aussi changer la donne en réduisant la demande des utilisateurs et en favorisant les libérations. Cela dit la tendance est à la normalisation du marché plutôt qu'au début d'une phase de suroffre compte-tenu d'un taux de vacance encore très bas. Enfin, si la grande majorité des chantiers ont repris, le confinement a retardé les travaux et certains propriétaires pourraient être tentés de reporter la commercialisation de leurs projets en attendant d'y voir plus clair, ce qui diminuera d'autant l'offre potentielle et limitera la pression baissière sur les loyers.

### Exemples d'offres futures > 5 000 m<sup>2</sup>

Source : Knight Frank

2020	2021					2022	
 <p><b>POSTE DU LOUVRE</b> Paris 2 12 673 m<sup>2</sup> POSTE IMMO</p>	 <p><b>50 MONTAIGNE</b> Paris 8 12 500 m<sup>2</sup> OLAYAN GROUP / CHELSFIELD</p>	 <p><b>30/34 LAFFITTE</b> Paris 9 9 100 m<sup>2</sup> CREDIT AGRICOLE</p>	 <p><b>LA MAISON BAYARD</b> 22/24 RUE BAYARD Paris 8 7 284 m<sup>2</sup> LIM</p>	 <p><b>CARRE CONCORDE</b> 7 SAINT FLORENTIN Paris 8 6 940 m<sup>2</sup> DENTRESSANGLE</p>	 <p><b>128 FBG ST HONORÉ</b> Paris 8 5 144 m<sup>2</sup> CIPAC / CAVOM</p>	 <p><b>ULTEAM</b> 18-20 WASHINGTON Paris 8 5 962 m<sup>2</sup> GROUPAMA</p>	
	 <p><b>RENAISSANCE</b> 26bis FRANÇOIS 1<sup>er</sup> Paris 8 7 086 m<sup>2</sup> ARDIAN</p>	 <p><b>GREAT</b> 46-48 GRANDE ARMEE Paris 8 8 751 m<sup>2</sup> CARDIF</p>	 <p><b>RIO</b> 2 RIO DE JANEIRO Paris 8 8 500 m<sup>2</sup> ARDIAN</p>		 <p><b>39 COLISÉE</b> Paris 8 6 380 m<sup>2</sup> AXA</p>	 <p><b>L1VE</b> 75 GRANDE ARMEE Paris 16 Solde 5 800 m<sup>2</sup> GECINA</p>	

# Définitions

---

- **Demande placée :**  
Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs, y compris pré-commercialisations, clés en main et compte-propres, sous réserve de la levée des conditions suspensives.
- **Offre immédiate :**  
Ensemble des surfaces vacantes proposées à la commercialisation à un instant T. Sont exclus les recherches de successeur et les congés de bail jusqu'à la sortie effective du locataire.
- **Taux de vacance :**  
Rapport entre l'offre immédiatement disponible et le parc existant.
- **Pré-commercialisation :**  
Prise à bail réalisée avant la livraison d'un bâtiment.
- **Etat des locaux / neuf-restructuré et seconde-main**  
Une transaction est considérée comme d'état neuf si elle a lieu moins de 5 ans après la construction-restructuration d'un immeuble et que l'état des locaux est lui-même neuf ou restructuré. Une relocation dans un immeuble achevé il y a moins de 5 ans est donc qualifiée de « seconde main ».
- **Loyer moyen :**  
Moyenne pondérée de toutes les transactions recensées au cours des 12 derniers mois (toutes surfaces et toutes qualités confondues)
- **Loyer prime :**  
Moyenne pondérée des 5 transactions > 500 m<sup>2</sup> aux loyers les plus élevés des 12 derniers mois, toutes qualités confondues (exprimé en €/HT/HC/m<sup>2</sup>/an).
- **Loyer top :**  
Loyer de transactions le plus élevé observé sur les 12 derniers mois (exprimé en €/HT/HC/m<sup>2</sup>/an).
- **Mesures d'accompagnement :**  
Ensemble des aménagements financiers consentis lors d'une transaction : franchise de loyer, travaux, loyers progressifs.