

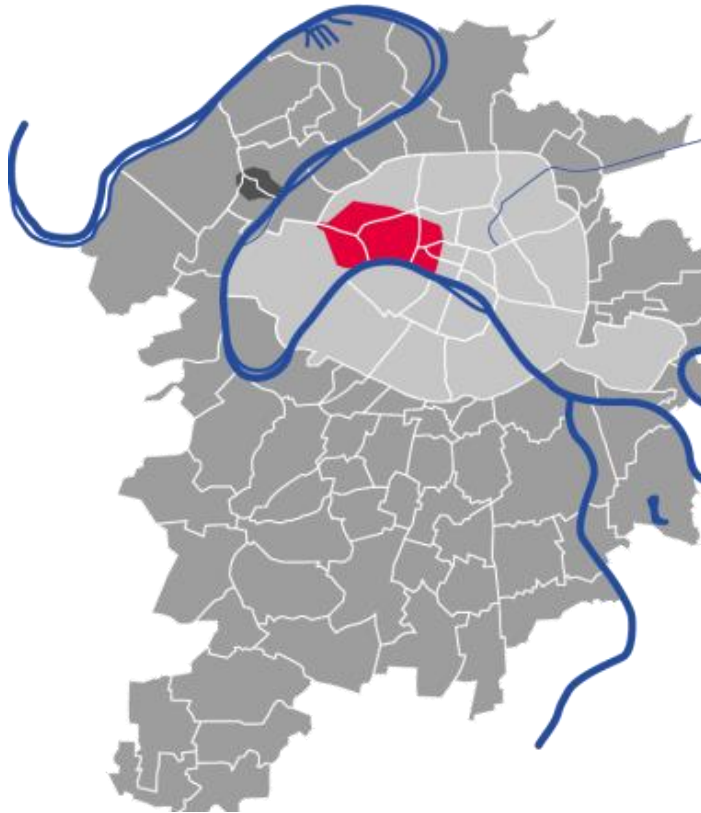
LE MARCHÉ LOCATIF

PARIS QCA

1^{ER} TRIMESTRE 2020

Cartographie / Chiffres clés

Source : Knight Frank



	1T 2019	1T 2020	Évolution
Parc de bureaux	6 555 500 m ²	6 555 500 m ²	-
Offre immédiate	105 000 m ²	102 086 m ²	- 3 %
Taux de vacance	1,6 %	1,6 %	-
Demande placée	96 250 m ²	98 739 m ²	+ 3%
Demande placée > 5 000 m ²	13 900 m ²	32 076 m ²	+ 131 %
Loyer moyen	635 €/m ²	695 €/m ²	+ 9 %
Loyer prime	845 €/m ²	870 €/m ²	+ 3 %

*Loyer prime : moyenne pondérée des 5 transactions >500 m² 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)*



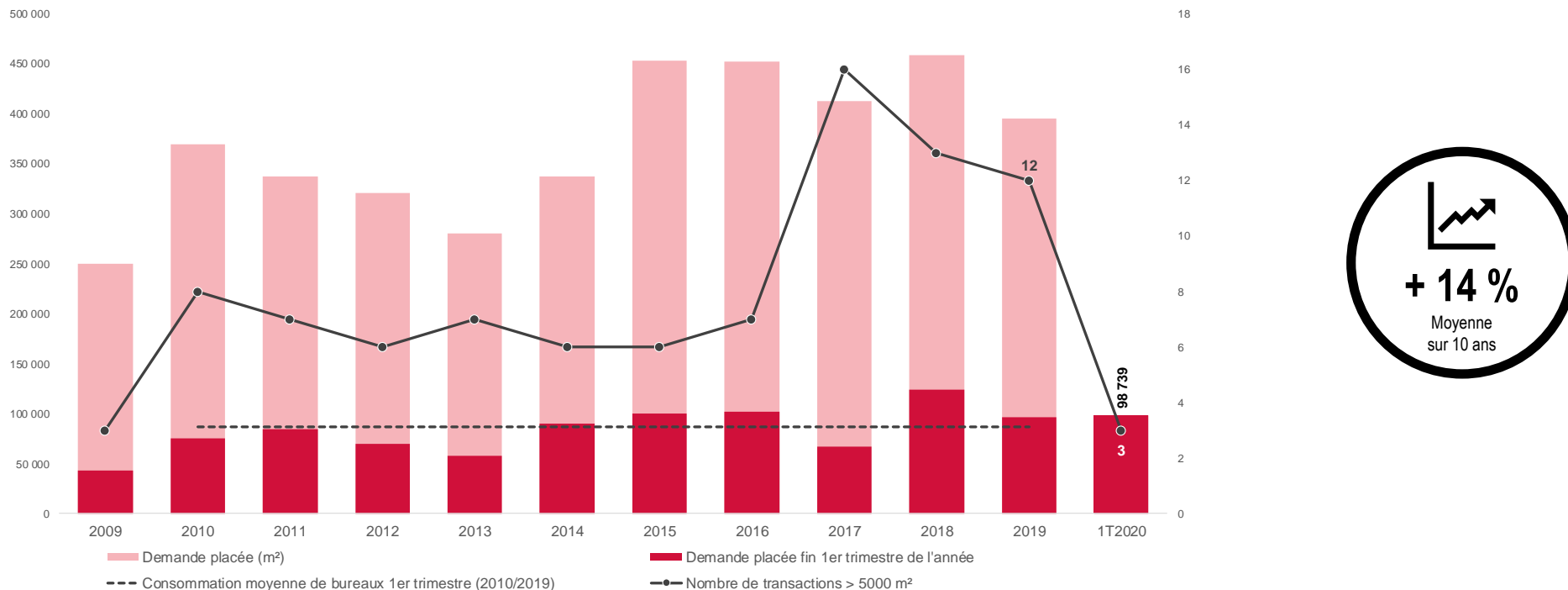
Demande placée

Belle performance

Évolution de la demande placée

En volume de transactions (m²)

Source : Knight Frank



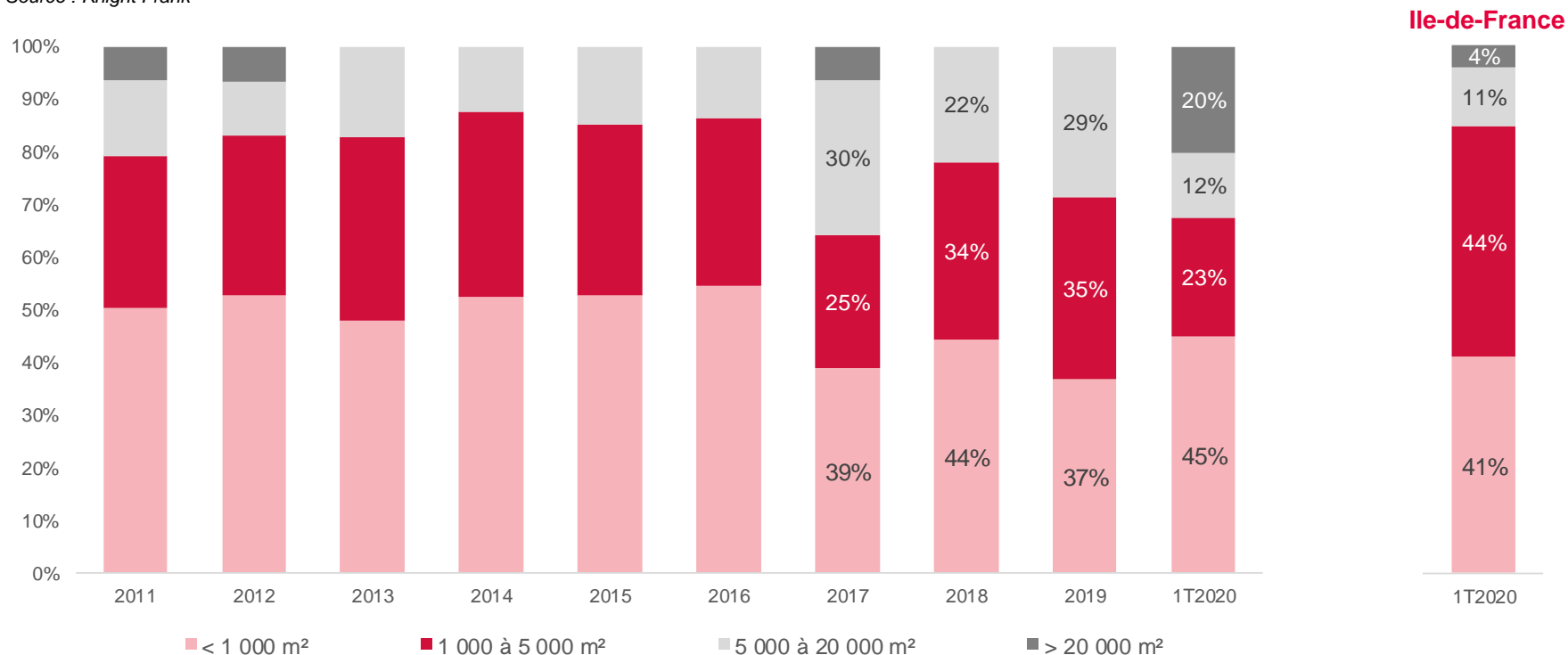
- Avec près de 100 000 m² placés au 1^{er} trimestre 2020, le volume de la demande placée affiche une hausse 3 % par rapport au 1T2019 et de 14 % par rapport à la moyenne décennale. L'augmentation aurait même pu être plus importante si la mise en place des mesures de restrictions liées au Covid-19 n'avait pas sévèrement freiné l'activité dès la mi-mars.
- Si la répartition du volume placé des deux sous-marchés du secteur – Opéra (1^{er}, 2^e, 9^e) et Étoile (8^e, 16^e, 17^e) – est identique à celle de l'an passé, soit un tiers dans le quartier de l'Opéra et deux tiers dans celui de l'Étoile, leur évolution ne suit pas la même tendance. Le quartier de l'Étoile, moteur traditionnel de l'activité de Paris QCA, affiche une hausse de 11 % en un an alors que celui de l'Opéra recule de 14 %.

Dynamisme des grandes transactions

Répartition de la demande placée par tranche de surface

% du volume de transactions

Source : Knight Frank



- Les prises à bail de petites et moyennes surfaces continuent de représenter la grande majorité de l'activité dans le QCA, en dépit d'une baisse (en volume et en nombre) d'une année sur l'autre en raison de la forte pénurie d'offres disponibles. Ainsi, le volume placé diminue de 5 % sur le segment des surfaces inférieures à 1 000 m² et de 38 % sur celui des surfaces de taille intermédiaire (1 000 à 5 000 m²).
- Les bons résultats du QCA s'expliquent surtout par le dynamisme des grandes transactions. Animé par trois opérations dont la location par Boston Consulting Group de 20 000 m² dans « L1VE » (quatrième transaction > 20 000 m² depuis 2010), le segment > 5 000 m² voit son volume progresser de 131 % par rapport à la même période l'an passé.

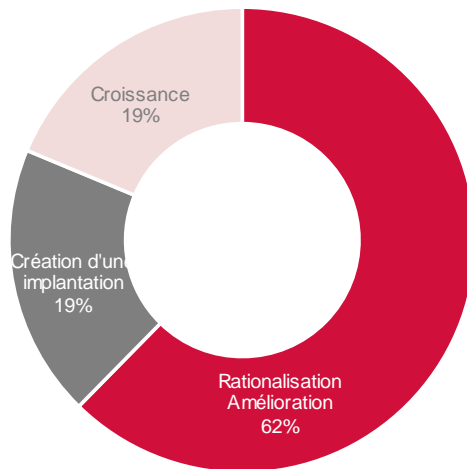
Le coworking laisse place au conseil

Analyse des transactions > 5 000 m² réalisées au 1T2020

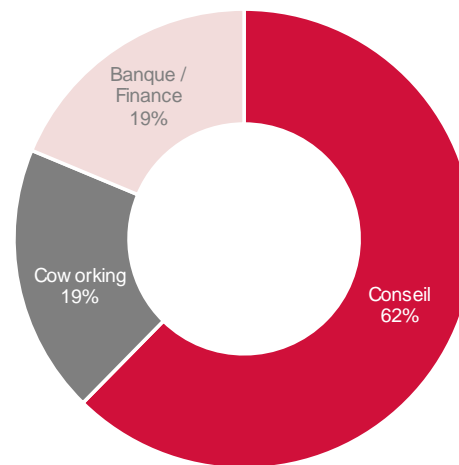
% du volume de transactions

Source : Knight Frank

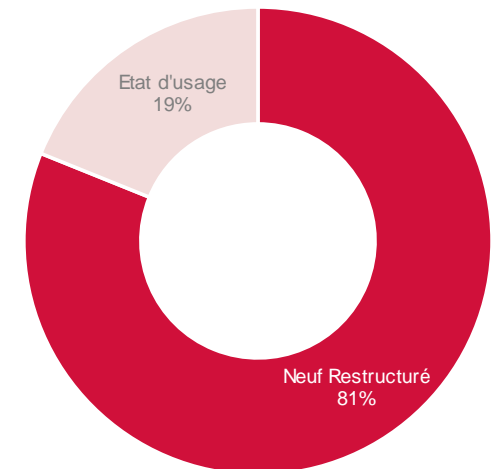
Motivations



Secteurs d'activité



Qualités d'immeuble



- Si le coworking reste présent sur le segment des grandes surfaces avec 19 % des volumes placés > 5 000 m², c'est le conseil qui a dominé l'activité au 1T 2020 avec une part de 62 % liée à la prise à bail par Boston Consulting Group de 20 000 m² dans « L1VE ». Acteur traditionnel du quartier d'affaires, la Banque-Finance s'est également distinguée avec l'achat par JP Morgan du 21 rue du Marché Saint Honoré.
- Le Grade A représente toujours la grande majorité des volumes pris à bail sur des surfaces > 5 000 m², soit une part de 81 % au 1^{er} trimestre 2020 gonflée par la prise à bail du Boston Consulting Group dans « L1VE ».

Exemples de transactions < 1 000 m² au 1T 2020

Source : Knight Frank

PRENEUR	ADRESSE	ARRONDISSEMENT	SURFACE M ²	LOYER €/M ² /AN	ÉTAT
NARBUTAS FRANCE	3-3BIS AVENUE HOCHE	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 ARMEE	PARIS 16	348	590	Restructuré
CABINET JEROME BARRE - FRANKLIN	2 AVENUE HOCHE	PARIS 08	360	565	Etat d'usage
CONFIDENTIEL	12-12B RUE VOLNEY	PARIS 02	391	750	Restructuré
RESIDE ETUDES	8 RUE CHRISTOPHE COLOMB	PARIS 08	402	650	Rénové
HUNTER HOLDING	63 RUE LA BOETIE	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 ARMEE	PARIS 16	760	780	Restructuré

Exemples de transactions 1 000 - 5 000 m² au 1T 2020

Source : Knight Frank

PRENEUR	ADRESSE	ARRONDISSEMENT	SURFACE M ²	LOYER €/M ² /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
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
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 m² au 1T 2020

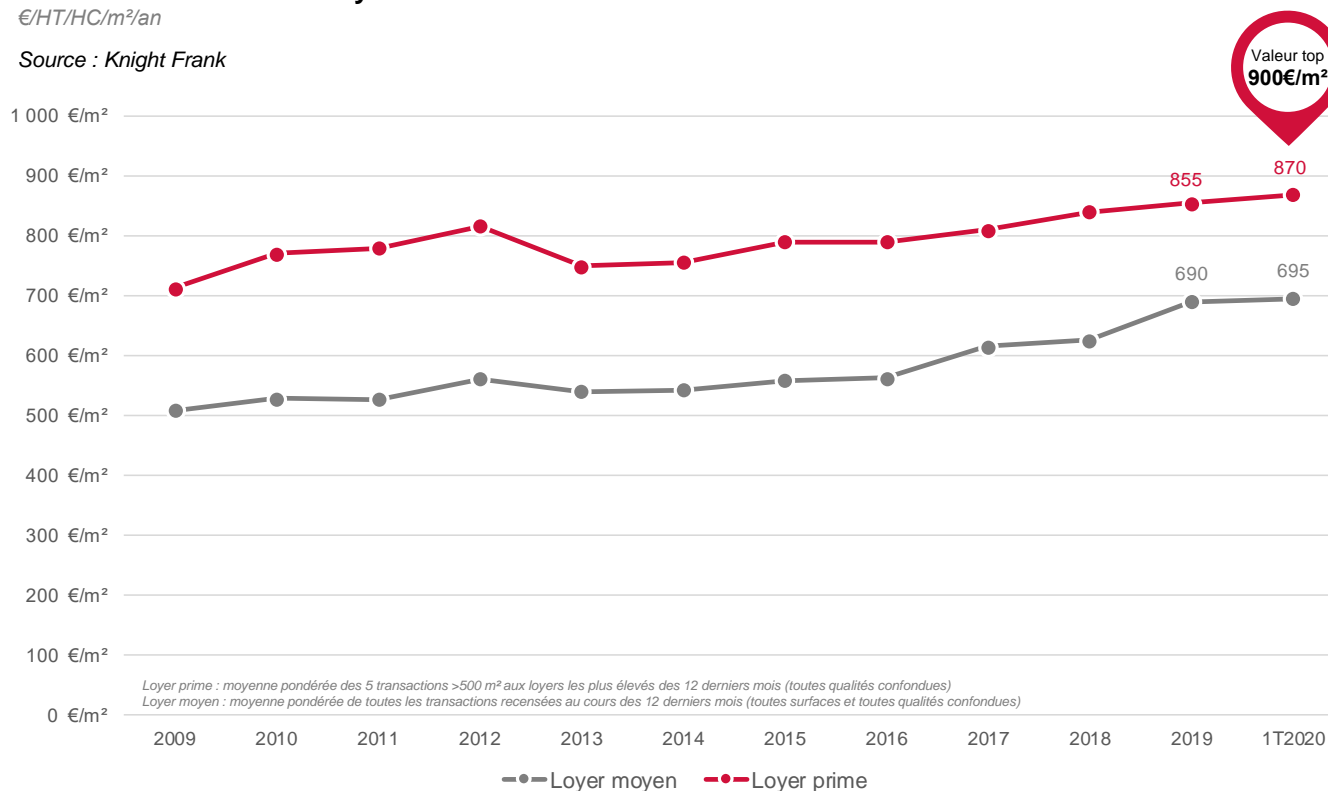
Source : Knight Frank

PRENEUR	ADRESSE	ARRONDISSEMENT	SURFACE M ²	LOYER €/M ² /AN	ÉTAT
JP MORGAN	21 RUE DU MARCHÉ 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
BOSTON CONSULTING GROUP	L1VE 75 AVENUE DE LA GRANDE ARMEE	PARIS 16	20 000	800	Restructuré

Encore plus haut Évolution annuelle des loyers

€/HT/HC/m²/an

Source : Knight Frank



- Le loyer prime du QCA poursuit sa progression et s'établit désormais à 870 €/m²/an, son plus haut historique. Cette évolution traduit le nombre important de transactions signées à des valeurs > 800 €/m² (28 contre 21 il y a un an), dans un contexte de forte pénurie de l'offre de Grade A.
- Le loyer moyen est également orienté à la hausse et s'établit désormais à 695 €/m²/an (+ 9 % sur un an). Il s'agit là aussi d'un record historique.
- Les mesures de restrictions liées au Covid-19 pourraient toutefois changer la donne en raison de l'impact attendu sur le marché des bureaux d'Île-de-France.

Valeurs locatives par tranche de surfaces

€/HT/HC/m²/an

Source : Knight Frank

LOYER MOYEN DE SIGNATURE PAR TRANCHE DE SURFACES			
	1T 2019	1T 2020	Évolution
< 1000 m ²	549	599	▲
1 000 / 3 000 m ²	688	692	▲
3 000 / 5 000 m ²	700	784	▲
> 5 000 m ²	764	798	▲

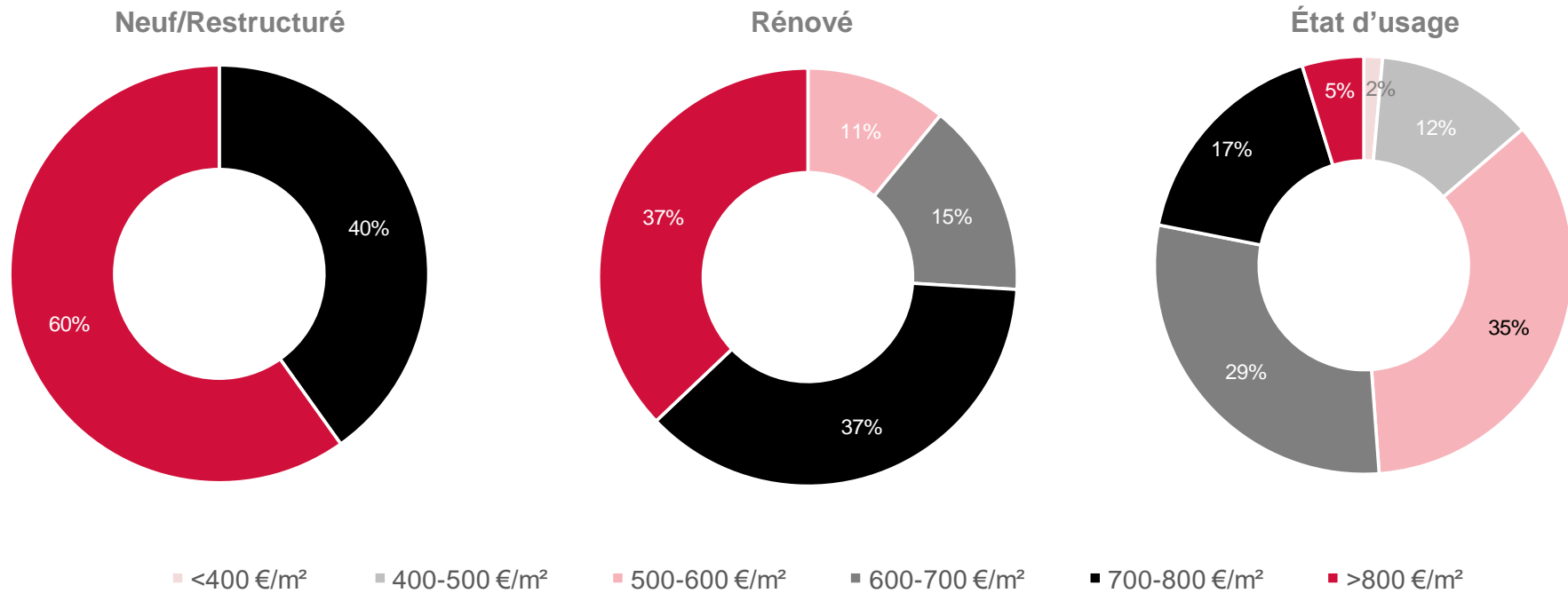
LOYER TOP DE SIGNATURE PAR TRANCHE DE SURFACES			
	1T 2019	1T 2020	Évolution
< 1000 m ²	840	900	▲
1 000 / 3 000 m ²	950 *	880	▼
3 000 / 5 000 m ²	860	880	▲
> 5 000 m ²	850	840	▼

* Valeur exceptionnelle correspondant à une transaction réalisée rue de Tilsitt.

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

% du volume de transactions

Source : Knight Frank





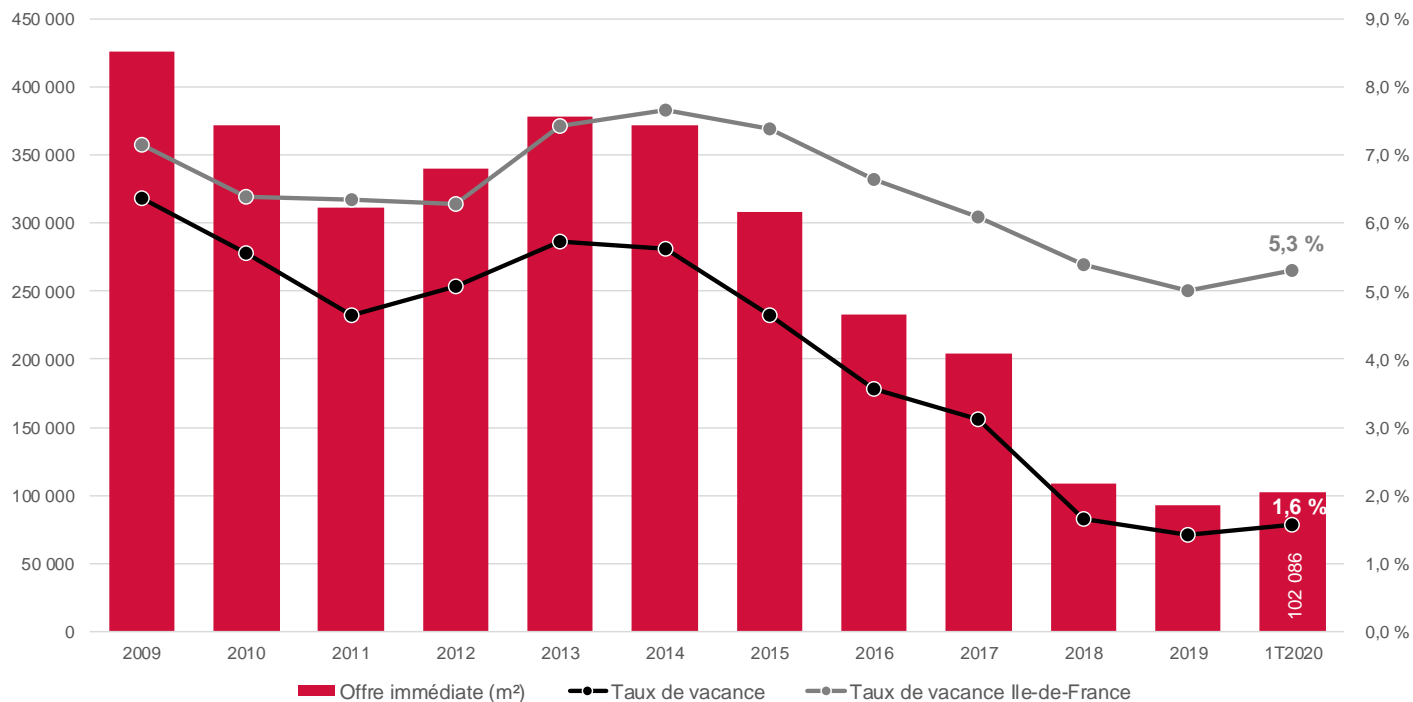
**Offre
disponible et future**

Retour modéré à la hausse

Évolution de l'offre immédiate et du taux de vacance

En volume d'offres (m²)

Source : Knight Frank



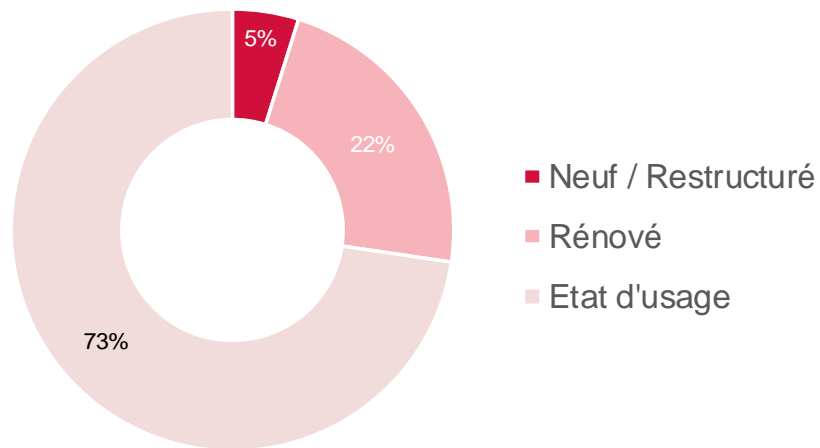
- Après son dernier point haut de 2015, le volume de l'offre immédiate dans Paris QCA n'avait cessé de diminuer pour atteindre moins de 95 000 m² à la fin de 2019. Cette tendance s'est légèrement inversée au 1^{er} trimestre 2020. Avec 102 000 m² immédiatement disponibles, le stock de bureaux du QCA progresse de 10 % sur un trimestre mais demeure inférieur de 3 % à celui du 1^{er} trimestre 2019.
- Le taux de vacance passe ainsi de 1,4 % à la fin de l'année 2019 à 1,6 % à fin mars 2020 soit un niveau identique à celui du 1^{er} trimestre 2019.
- Le quartier de l'Opéra (1^{er}, 2^e, 9^e) concentre un tiers des disponibilités de Paris QCA contre deux tiers pour celui de l'Étoile (8^e, 16^e, 17^e).

Un volume de Grade A toujours très faible

Offre disponible immédiatement par qualité d'immeuble – fin 1T2020

% du volume d'offres

Source : Knight Frank



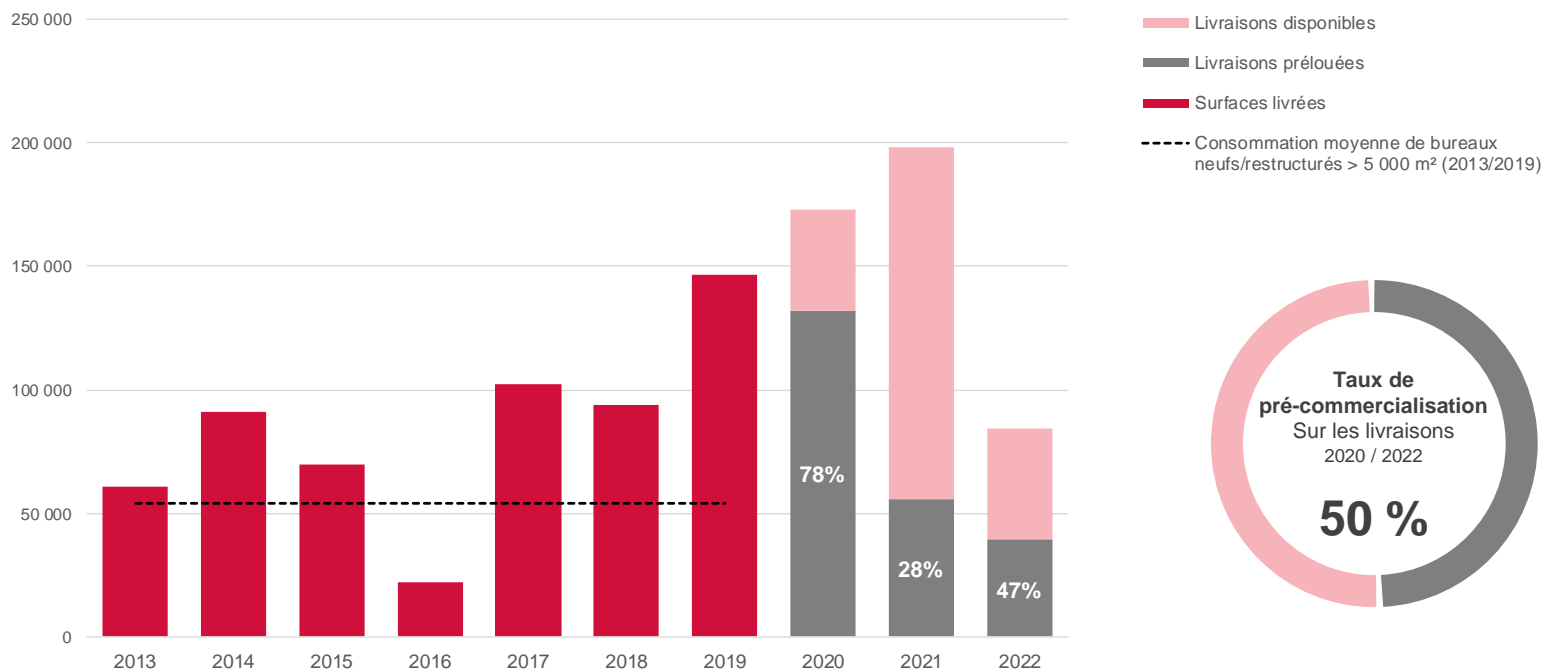
- Les offres rénovées et en état d'usage continuent de représenter l'immense majorité du volume de l'offre immédiate. C'est plus particulièrement le cas du segment des surfaces inférieures à 1 000 m².
- Si la part des offres neuves-restructurées avait été momentanément regarnie au cours de l'année 2019 par la livraison du 36/38 avenue Kléber (loué depuis à HSBC), celle-ci a de nouveau diminué de façon drastique pour ne plus représenter que 5 % du stock immédiat.

Rebond 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 170 000 m² de bureaux attendus en 2020, 78 % sont en effet déjà commercialisés.
- La situation pourrait évoluer en 2021 en raison du pic attendu des livraisons et d'une part encore limitée 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 de taux de vacance au plus bas. Enfin, le coup d'arrêt porté aux chantiers et à l'activité locative par le Covid-19 devrait reporter certaines opérations dont la livraison était attendue entre 2020 et 2022, ce qui diminuera d'autant l'offre potentielle et limitera la pression baissière sur les loyers.

Exemples d'offres futures > 5 000 m²

Source : Knight Frank

2020	2021				2022	
 <p>POSTE DU LOUVRE Paris 2 12 673 m² POSTE IMMO</p>	 <p>50 MONTAIGNE Paris 8 12 500 m² OLAYAN GROUP / CHELSFIELD</p>	 <p>83 MARCEAU Paris 16 9 500 m² SFL</p>	 <p>LA MAISON BAYARD 22/24 RUE BAYARD Paris 8 7 284 m² LIM</p>	 <p>CARRE CONCORDE 7 SAINT FLORENTIN Paris 8 6 300 m² DENTRESSANGLE</p>	 <p>128 FBG ST HONORÉ Paris 8 5 144 m² CIPAC / CAVOM</p>	 <p>ULTEAM Paris 8 5 962 m² GROUPAMA</p>
	 <p>RENAISSANCE 26bis FRANÇOIS 1^{er} Paris 8 7 086 m² ARDIAN</p>	 <p>GREAT AGAIN 46-48 GRANDE ARMÉE Paris 8 9 000 m² ARDIAN</p>	 <p>RIO 2 RIO DE JANEIRO Paris 8 8 500 m² ARDIAN</p>	 <p>30/34 LAFFITTE Paris 9 9 100 m² CREDIT AGRICOLE</p>	 <p>39 COLISÉE Paris 8 6 380 m² AXA</p>	 <p>L1ve 75 GRANDE ARMÉE Paris 16 Solde 5 800 m² 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 m² aux loyers les plus élevés des 12 derniers mois, toutes qualités confondues (exprimé en €/HT/HC/m²/an).
- **Loyer top :**
Loyer de transactions le plus élevé observé sur les 12 derniers mois (exprimé en €/HT/HC/m²/an).
- **Mesures d'accompagnement :**
Ensemble des aménagements financiers consentis lors d'une transaction : franchise de loyer, travaux, loyers progressifs.