

44 Micro-marché

48 Hot Spots

- La nouvelle vitrine de GA
- Altarea Cogedim propose un nouvel écriin aux seniors à Arcachon
- Paris 4^e : Rem Koolhaas repense le 9 rue du Plâtre pour la fondation Galeries Lafayette
- Chapman Taylor donne des ailes au T2 d'Heathrow

52 LAB



Retrouvez toutes les
transactions sur
businessimmo.com

Boosté par les grandes transactions, le quartier central des affaires parisien a enregistré une progression spectaculaire de sa demande placée au premier semestre. La Cité financière a tiré son épingle du jeu grâce à des loyers plus abordables que ceux pratiqués au niveau de l'Etoile et des produits restructurés de qualité. La faiblesse de l'offre de grade A risque néanmoins de constituer un handicap pour l'activité transactionnelle des mois à venir.

Par François Perregault

+34%

C'est la progression de la demande placée dans le quartier central des affaires parisien au premier

semestre 2014. 190 923 m² ont été commercialisés. Cette bonne performance tient en partie aux grandes transactions. « Sur les surfaces supérieures à 5 000 m², nous avons placé autant de volumes au cours des six premiers mois de l'année (51 000 m² environ) que sur l'ensemble de l'année 2013 (49 000 m² environ) », explique **Eric Beray**, directeur du pôle grandes surfaces IDF de BNP Paribas Real Estate Transaction. Outre la prise à bail de Covea dans le Tivoli (voir notre encadré en page 47), Clifford Chance a loué 9 700 m² au 1 rue d'Astorg (Paris 8^e), Sodial 7 800 m² aux 1-3 rue des Italiens (Paris 9^e), Mc Kinsey 5 700 m² au 90 avenue des Champs-Élysées (Paris 8^e) et Chevreux Notaires 5 100 m² au 55-57 boulevard Haussmann (Paris 8^e). La répartition entre l'Etoile et la Cité financière est plutôt homogène

Chevreux Notaires a pris à bail 5 100 m² au 55-57 boulevard Haussmann à Paris 8^e.



avec respectivement 20 600 m² et 30 000 m² placés. « Toutes surfaces confondues, le secteur de l'Etoile a concentré 114 000 m² des transactions au premier semestre contre 77 000 pour la Cité financière », ajoute **Magali Marton**, head of research de DTZ. Les brokers s'accordent toutefois à dire que la Cité financière a le vent en poupe.

L'ÉQUATION GAGNANTE DE LA CITÉ FINANCIÈRE

La qualité de l'offre plait aux utilisateurs. « Des actifs bien restructurés, avec de belles prestations, des labellisations environnementales conformes aux attentes des locataires, ... sont arrivés sur le marché au cours des derniers mois », explique **Philippe Perello**, CEO du bureau parisien de Knight Frank. Le 55 boulevard Haussmann symbolise cette tendance. L'ensemble développe 6 500 m². Il a fait l'objet d'une restructuration et a été livré au cours du 1^{er} semestre. MEAG était le maître d'ouvrage. Axel Schoenert Architectes a mené les travaux. L'actif a obtenu les certifications BREEAM-excellent, HQE excellent et BBC. Il a séduit l'étude Cheuvreux Notaires. Deuxième avantage de la Cité financière par rapport à l'Etoile : les loyers. Selon les chiffres de BNP Paribas Real Estate, les valeurs locatives s'établissaient à 604 €/m²/an HT/HC en moyenne sur douze mois au T2 pour les actifs neufs du QCA Opéra (ndlr : l'équivalent de la Cité financière chez BNP PRE), contre 680 €/m²/an HT/HC pour ceux du QCA Etoile. Dans le seconde main, elles étaient respectivement de 516 €/m²/an HT/HC et 540 €/m²/an HT/HC. Concernant le loyer haut de gamme, estimé à 750 € HT/HC/m²/an au 30 juin, Philippe Perello note : « Une différence claire continue d'exister entre l'Ouest et l'Est. Il est rare de dépasser les 600 € sur la Cité financière ». Ces écarts ont permis de

faire venir dans le QCA des utilisateurs extérieurs qui souhaitaient s'y implanter sans se ruiner. C'est le cas de Sodiaal. Installée jusqu'alors sur la rive gauche, la coopérative laitière a pris position dans l'immeuble restructuré du 1-3 rue des Italiens pour 650 €/m²/an HT/HC selon les données de Knight Frank. **Jacques Bagge**, directeur du département Agence chez JLL, note : « Cette transaction est significative du QCA car Sodiaal n'avait pas de contrainte de site de production l'obligeant à s'implanter au cœur de Paris ».

Le secteur reste incontournable de par sa densité, sa centralité, ses réseaux de transports, ses services, ses équipements, ses commerces... « Les sociétés de la nouvelle économie ont pris à bail 16 % des surfaces inférieures à 5 000 m² au premier semestre », révèle **Aymeric Le Roux**, directeur bureaux Paris QCA de BNP Paribas Real Estate Transaction pour les petites et moyennes surfaces. La société Partech innovation a ainsi loué 2 116 m² au 33 rue du Mail à Paris 2^e pour se rapprocher des startups dans lesquelles elle investit. Ces dernières cherchent à satisfaire les demandes de leur personnel. Être implanté dans le QCA est un moyen de garder et

" Les sociétés de la nouvelle économie ont pris à bail 16 % des surfaces inférieures à 5 000 m² au premier semestre "