

# CHIFFRES CLÉS - 2018

- ▶ 15,1 millions de m<sup>2</sup> de bureaux au 1<sup>er</sup> janvier 2019, soit 26 % du parc de bureaux de l'Île-de-France
- ▶ Une croissance moyenne annuelle du parc de bureaux de 1,6 % par an depuis 10 ans
- ▶ 910 000 m<sup>2</sup> commercialisés, en recul sur un an
- ▶ 36 % des volumes commercialisés de l'Île-de-France
- ▶ Percée de la Péri-Défense et de la Boucle Sud
- ▶ Une offre immédiate qui recule, à 1,05 million de m<sup>2</sup> disponibles



Indicateurs au 1 <sup>er</sup> janvier 2019	Hauts-de-Seine		Paris intra-muros		Île-de-France	
Volumes commercialisés	910 000 m <sup>2</sup>	▼	1 039 000 m <sup>2</sup>	▼	2 504 400 m <sup>2</sup>	▼
Nombre de transactions	845		1 812		3 307	
Offre disponible	1 048 900 m <sup>2</sup>	▼	342 700 m <sup>2</sup>	▼	2 944 000 m <sup>2</sup>	▼
dont % surfaces neuves / restructurées	23 %		26 %		19 %	
Taux de vacance	7,0 %	▼	2,0 %	▼	5,1 %	▼
Offre future certaine	946 200 m <sup>2</sup>	▲	517 900 m <sup>2</sup>	▲	1 864 200 m <sup>2</sup>	▲
dont programmes neufs/restructurés > 5 000 m <sup>2</sup>	642 900 m <sup>2</sup>		237 900 m <sup>2</sup>		1 142 300 m <sup>2</sup>	
Loyer moyen (HT HC/m <sup>2</sup> /an)	321 €	▲	524 €	▲	316 €	▲
Loyer top (HT HC/m <sup>2</sup> /an)	610 €		850 €		-	

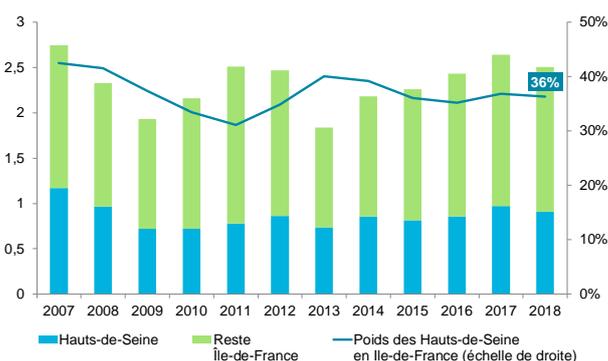
## UN MARCHÉ LOCATIF ENCORE TRÈS SOLIDE

### DE GRANDES TRANSACTIONS QUI DOPENT LES VOLUMES, NOTAMMENT EN PÉRI-DÉFENSE

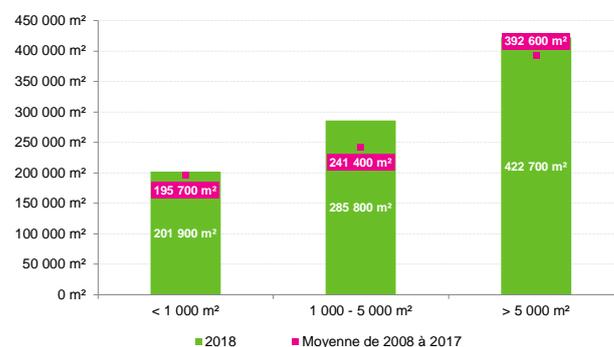
Au cours de l'année 2018, **910 000 m<sup>2</sup>** ont été commercialisés dans les **Hauts-de-Seine**, un volume en léger retrait par rapport à une année 2017 exceptionnelle, mais toujours supérieur à la moyenne décennale (+ 26 %). Le département a concentré **36 % des volumes commercialisés de l'Île-de-France**.

Tandis que le volume de transactions inférieures à 5 000 m<sup>2</sup> est quasi stable (- 1 %) et au-dessus de la moyenne décennale, les grandes transactions (> 5 000 m<sup>2</sup>) souffrent d'une base de comparaison élevée et reculent de 13 %, tout en restant 8 % au-dessus de la moyenne décennale. Ce sont les grandes transactions, entre 5 et 15 000 m<sup>2</sup> qui concentrent ce recul, alors que **le segment des très grandes surfaces (> 15 000 m<sup>2</sup>) reste très dynamique**, atteignant un niveau égal à 2017 de 244 600 m<sup>2</sup>, sous l'effet de regroupements à Nanterre, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret ou Rueil-Malmaison. **Les 7 transactions de plus de 15 000 m<sup>2</sup> représentent ainsi 27 % du total des commercialisations du département sur l'année.**

À l'instar de 2017, **La Défense** a connu une année en demi-teinte, du fait de la faiblesse de l'offre disponible, notamment en grande surface. Le territoire de la **Péri-Défense** bat en revanche des records d'attractivité : 255 300 m<sup>2</sup> y ont été commercialisés, portés par la vitalité de Nanterre et des grandes implantations telles que celles de Vinci ou Technip.



Île-de-France : évolution des volumes de bureaux commercialisés (en millions de m<sup>2</sup>) - Source : CBRE Research / Immostat



Hauts-de-Seine : volumes de bureaux commercialisés par créneaux de surfaces - Source : CBRE Research / Immostat

La **Boucle Seine Ouest** signe une belle performance, sous l'effet des prises à bail de Nestlé et France Habitation à Issy-les-Moulineaux et Hilti à Boulogne-Billancourt. 2017 avait déjà été extrêmement actif sur le créneau des grandes surfaces.

En léger retrait, **Neuilly-Levallois** enregistre l'arrivée de WPP et reste très actif sur le moins de 5 000 m<sup>2</sup>.

La **Boucle Sud** est fortement animée par quelques grosses prises à bail > 5 000 m<sup>2</sup> à Châtillon, Montrouge et Malakoff.

Enfin, la **Boucle Nord** reste à la recherche d'un nouveau



Hauts-de-Seine : volumes de bureaux commercialisés par territoire à chaque 1<sup>er</sup> semestre - Source : CBRE Research / Immostat

## RÉFÉRENCES DE TRANSACTIONS LOCATIVES EN 2018

Immeuble / Adresse	Commune	Preneur	Superficie	État des locaux	Valeur (HT HC/m <sup>2</sup> /an)
LES GROUES	Nanterre	Vinci	62 649 m <sup>2</sup>	Neuf	Vente
ORIGINE	Nanterre	Technip FMC	48 458 m <sup>2</sup>	Neuf	N.C
SHIFT	Issy-les-Moulineaux	Nestlé France	46 752 m <sup>2</sup>	Restructuré	495 €
EUROPA	Levallois Perret	WPP	27 883 m <sup>2</sup>	Restructuré	520 €
CONVERGENCE	Rueil-Malmaison	Danone	25 100 m <sup>2</sup>	Neuf	370 €
	Le Plessis Robinson	MBDA	17 400 m <sup>2</sup>	Neuf	Vente
SMART UP	Châtillon	STIME	16 390 m <sup>2</sup>	Neuf	305 €
MAGNETIK	Montrouge	Chronopost	14 000 m <sup>2</sup>	Rénové	430 €

## DES LOYERS EN PROGRESSION REMONTÉE GRADUELLE DES VALEURS

Sous l'effet de la vitalité du marché, la **progression des loyers faciaux prime, qui concernent les meilleurs actifs, se confirme**. Les valeurs de seconde main convergent également vers une augmentation progressive. Ainsi, la forte progression des loyers parisiens, face à une offre qui se raréfie, et la poursuite du report vers l'Ouest engendrent des pressions tangibles sur les localisations tertiaires du territoire.

Les **avantages commerciaux restent néanmoins très importants** (représentant en moyenne 18 à 28 % de la valeur faciale pour les locations > 1 000 m<sup>2</sup>).

Au 1 <sup>er</sup> janvier 2019	Neuf/Restructuré/ Rénové	État d'usage
La Défense	435 € =	335 € =
Péri-Défense	256 € =	182 € =
Neuilly-Levallois	423 € =	329 € ↗
Boucle Nord	228 € ↗	149 € ↗
Boucle Seine Ouest	345 € ↘	264 € ↗
Boucle Sud	231 € ↗	167 € =
<b>Moyenne Hauts-de-Seine</b>	<b>321 € =</b>	<b>238 € ↗</b>
Paris QCA	660 € ↗	497 € ↗
<b>Moyenne Ile-de-France</b>	<b>316 € ↗</b>	<b>233 € ↗</b>

↗ Évolution par rapport au 1<sup>er</sup> juillet 2018

Source : CBRE Research

## UNE VACANCE A DES NIVEAUX BAS

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, **1,05 million de m<sup>2</sup> sont immédiatement disponibles** dans les Hauts-de-Seine, soit une diminution de 13 % par rapport à janvier 2018. Le **taux de vacance s'établit à 7,0 %**.

L'offre de **grandes surfaces**, supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>, représente **38 %** du stock immédiat du département avec 402 600 m<sup>2</sup>. La part des locaux neufs ou restructurés reste ténue, avec 13 immeubles pour 168 000 m<sup>2</sup> (parmi lesquels Workstation à Courbevoie, livré au 1<sup>er</sup> semestre et une partie de City Lights à Boulogne-Billancourt), soit un niveau mesuré au regard de l'appétence des grandes entreprises pour des locaux de qualité.

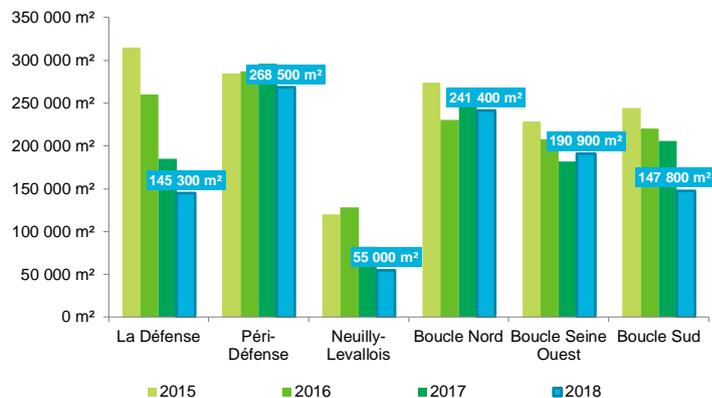
### RÉPARTITION DE L'OFFRE IMMÉDIATEMENT DISPONIBLE ET TAUX DE VACANCE PAR ZONES

Au 1 <sup>er</sup> janvier 2019	Offre disponible	part > 5 000 m <sup>2</sup>	Taux de vacance	% neuf/ restructuré
La Défense	145 300 m <sup>2</sup>	32 %	4,3%	8 %
Péri-Défense	268 500 m <sup>2</sup>	30 %	9,0 %	31 %
Neuilly-Levallois	55 000 m <sup>2</sup>	12 %	3,6 %	18 %
Boucle Nord	241 400 m <sup>2</sup>	47 %	11,8%	26 %
Boucle Seine Ouest	190 900 m <sup>2</sup>	47 %	7,3 %	21 %
Boucle Sud	147 800 m <sup>2</sup>	44 %	5,8 %	24 %
<b>Hauts-de-Seine</b>	<b>1 048 900 m<sup>2</sup></b>	<b>38 %</b>	<b>7,0 %</b>	<b>23 %</b>
Paris QCA	74 600 m <sup>2</sup>	0 %	1,0 %	5 %
Île-de-France	2 944 000 m <sup>2</sup>	37 %	5,1 %	19 %

Source : CBRE Research / Immostat

Le stock immédiat diminue notamment à La Défense, qui atteint désormais un taux de vacance plancher de 4,3 %, le plus bas depuis 2010. L'offre neuve ou restructurée ne représente en outre que 8 % des surfaces disponibles.

L'offre immédiate se compresse également à Neuilly-Levallois, ou encore sur la Boucle Sud, dont le taux de vacance a convergé avec celui du département. Les stocks se maintiennent, voire augmentent légèrement, sur les 2 marchés les plus pourvoyeurs du département, Péri-Défense et Boucle Nord.



Hauts-de-Seine : évolution de l'offre immédiate par territoire (en fin de période) Source : CBRE Research

## LES LANCEMENTS EN BLANC SE POURSUIVENT

L'offre future certaine (immeubles en cours de travaux, libérations de surfaces avec une date précise) représente 946 200 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2019 dont **642 900 m<sup>2</sup> de programmes neufs ou restructurés supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup>**. En progression globale depuis le point bas de 2015, ils intègrent 18ancements en blanc > 5 000 m<sup>2</sup> initiés au cours de l'année.

La Défense et Péri-Défense concentrent les ¾ des surfaces proposées en chantier. Au total, **16 programmes encore à commercialiser sont en cours de construction ou de**

**restructuration** dans le département, parmi lesquels la Tour Trinity ou le Carré Michelet à La Défense, Citylife, ou Sense en Péri-Défense, dont les livraisons sont attendues en 2019.

Les **projets prêts à démarrer ou en cours d'obtention de permis de construire** (avec une date de mise en chantier incertaine) sont nombreux mais plutôt stables sur un an : **16 projets de constructions et 10 restructurations sont à l'étude**, représentant un potentiel de 609 000 m<sup>2</sup>.

### HAUTS-DE-SEINE : RÉPARTITION DES OFFRES NEUVES ET RESTRUCTURÉES SUPÉRIEURES À 5 000 M<sup>2</sup>

Territoires	Offre immédiate : neuf / restructuré > 5 000 m <sup>2</sup>		Offres futures certaines : neuf / restructuré > 5 000 m <sup>2</sup>		Projets prêts à démarrer	
	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Nombre	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Nombre	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Nombre
La Défense	5 300 m <sup>2</sup>	1	306 700 m <sup>2</sup>	9	119 400 m <sup>2</sup>	3
Péri-Défense	67 100 m <sup>2</sup>	4	171 500 m <sup>2</sup>	11	17 200 m <sup>2</sup>	2
Neuilly-Levallois	0 m <sup>2</sup>	0	36 100 m <sup>2</sup>	3	0 m <sup>2</sup>	0
Boucle Nord	41 400 m <sup>2</sup>	4	5 300 m <sup>2</sup>	1	55 100 m <sup>2</sup>	3
Boucle Seine Ouest	35 800 m <sup>2</sup>	2	34 900 m <sup>2</sup>	1	104 000 m <sup>2</sup>	3
Boucle Sud	18 400 m <sup>2</sup>	2	88 400 m <sup>2</sup>	5	71 200 m <sup>2</sup>	2
Hauts-de-Seine	168 100 m <sup>2</sup>	13	642 900 m <sup>2</sup>	30	366 900 m <sup>2</sup>	13

Source : CBRE Research

## Conseil départemental des Hauts-de-Seine

### Pôle Attractivité, Culture et Territoire Direction du Développement Territorial

Contact : Malika Bouatba  
mbouatba@hauts-de-seine.fr

Note réalisée par le département  
Études & Recherche de CBRE  
Courriel : etude@cbre.fr  
Tél : 01 53 64 36 35

[www.hauts-de-seine.fr](http://www.hauts-de-seine.fr)

57 rue des Longues Raies – 92000 Nanterre tél. : 0 806 00 00 92