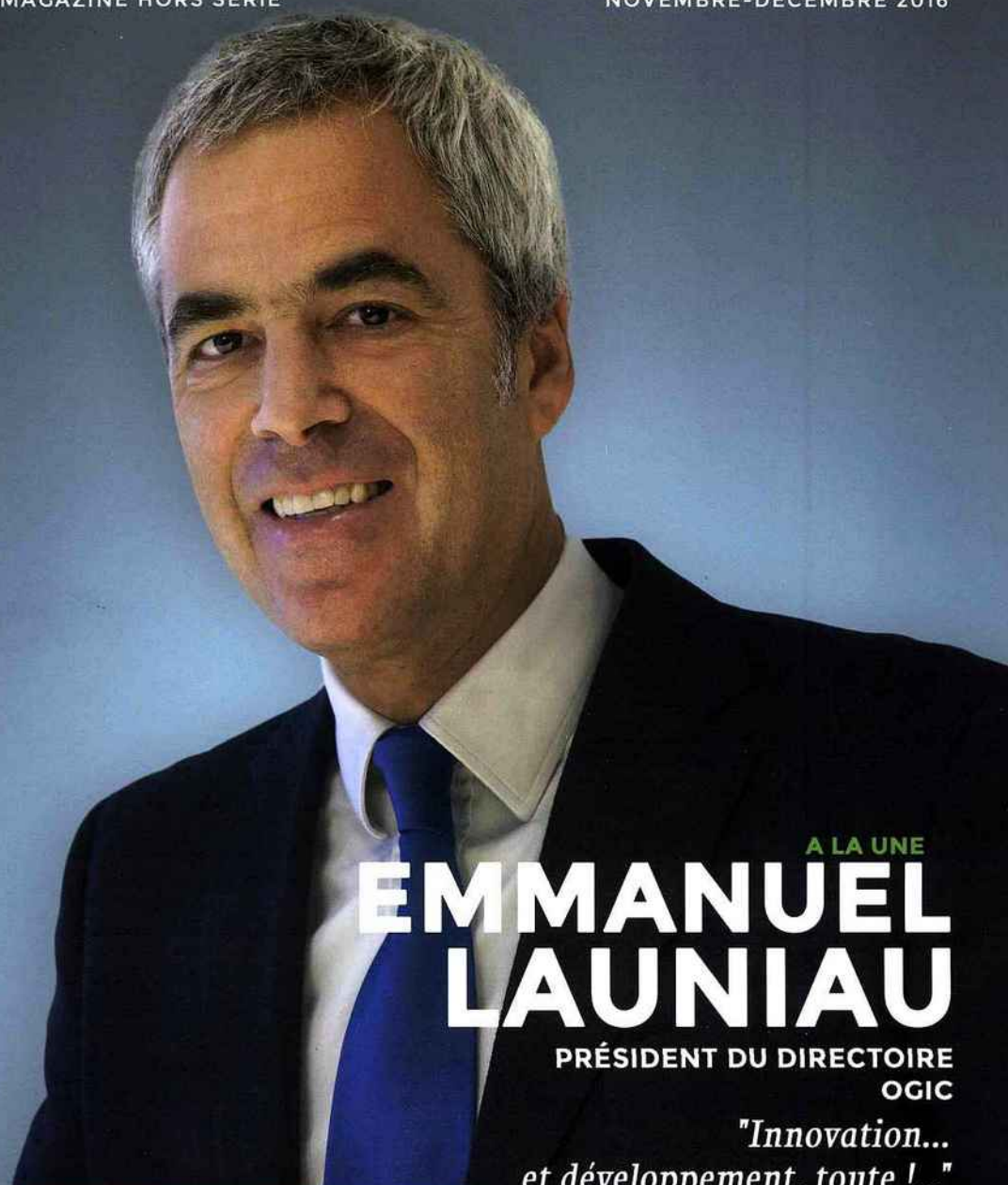




BAROMETRE EXCLUSIF "IMMOWEEK - BNP PARIBAS REAL ESTATE" P.14
• LES M2 DU FUTUR P.30 • TERRITOIRES P.50 • AMÉNAGEMENT P.62 • COMMERCE P.86


IMMO WEEK

NEWS & CONNEXIONS IMMOBILIÈRES
MAGAZINE HORS SÉRIE NOVEMBRE-DÉCEMBRE 2016



EMMANUEL LAUNIAU
PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE
OGIC
*"Innovation...
et développement, toute !..."*

A LA UNE



Li-Fi : fiat lux P.78



SPECIAL ILE-DE-FRANCE



L'ILE-DE-FRANCE DANS TOUTE SA DIVERSITÉ

Le marché de l'immobilier tertiaire francilien peut se prévaloir, aujourd'hui, d'une qualité essentielle à tous les intervenants : sa transparence. Ce dossier, qui permet une nouvelle fois un tour d'horizon de ce marché dans toute sa diversité, en constitue une parfaite illustration. Le Baromètre réalisé avec BNP Paribas Real Estate dresse un premier panorama de l'ensemble des secteurs de ce marché ; Cushman & Wakefield avec « les mètres carrés du futur » passe au crible l'offre ; CBRE analyse les marchés spécifiques de Paris

Centre Ouest et des secteurs Est, Nord et Sud de la première couronne. Et JLL se penche sur l'ouest francilien et La Défense.

Au final, autant d'analyses (de grande qualité et nous en remercions leurs auteurs) y compris prospectives, pour se positionner parfaitement dans un marché qui se porte nettement mieux...

Dossier réalisé par
Thierry Mouthiez
et **Valérie Garnier**
avec **Alexandre André**



LE BAROMETRE EXCLUSIF

Le panorama du locatif francilien

Voici la nouvelle version du Baromètre exclusif "Immoweb Tertiaire - BNP Paribas Real Estate" (qui vient compléter, une fois par an, la Baromètre trimestriel que nous publions dans notre lettre hebdomadaire "Immoweb Tertiaire"). Un outil plébiscité, qui permet de prendre connaissance de l'état du marché locatif tertiaire francilien secteur par secteur (y compris les ventes à utilisateurs et l'investissement). Pour mieux anticiper les prochaines décisions...

EUROPE

Une année record pour les marchés de bureaux en Europe

Un contexte macro-économique marqué par l'incertitude en 2016

La croissance européenne subit une conjoncture mondiale morose. En outre, cet environnement est très incertain, l'Europe étant soumise à des risques politiques et économiques élevés (montée de l'euro-scepticisme, crise des réfugiés, Brexit...). Dans ce contexte, le PIB de la zone Euro devrait atteindre 1,5 % en 2016, sachant que l'essentiel de l'impact Brexit portera vraisemblablement sur l'année 2017.

Un niveau record pour les marchés de bureaux européens

Les volumes de transactions dans les 9 principaux marchés en Europe se sont consolidés au cours des 9 premiers mois de l'année en totalisant 5 millions de m² de surfaces de bureaux placés, soit le meilleur résultat depuis 2007 sur la même période. Les villes allemandes ont largement contribué à cette performance, grâce aux très bons résultats de Berlin (+20 %), Munich (+7 %) et Francfort (+18 %). Paris et Londres confortent, respectivement, leur 1^{ère} et 2^{ème} place du classement parmi les 9 marchés, bien que Londres accuse un net repli (-21 %).

La baisse de la vacance favorise la croissance des loyers

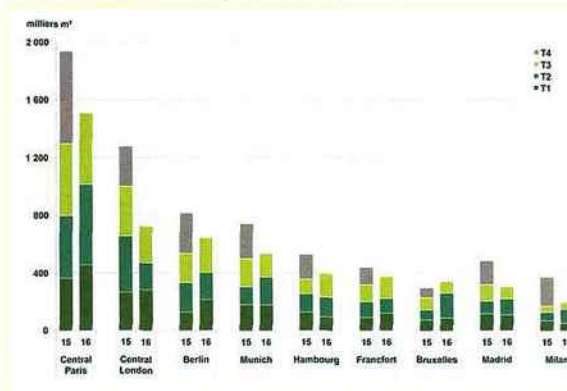
La vacance de bureaux a diminué dans la plupart de ces 9 métropoles européennes au cours des douze derniers mois. Le taux de vacance en Europe s'établit, en moyenne, désormais à 7,7 %, soit un retrait de 70 points de base par rapport au 3^{ème} trimestre 2015. Parallèlement, les loyers "prime" ont continué de progresser sur cette même période, notamment à Berlin (+17 %) et à "Central London" (+6 %). Cette croissance des loyers "prime" devrait se prolonger en 2017, les quartiers d'affaires centraux demeurant privilégiés par les utilisateurs, avec un taux de vacance qui restera faible au regard des volumes de livraisons de bureaux à venir.

"PALAZZO MELLERIO", MILAN

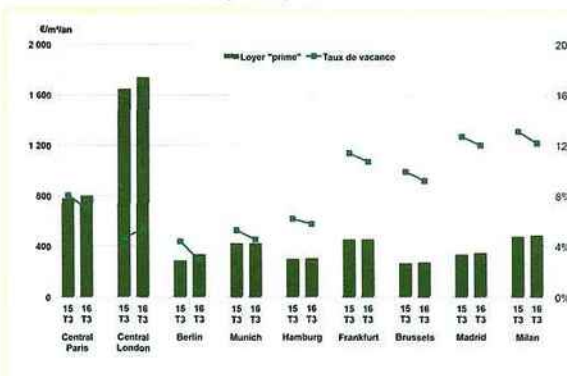


Le "Palazzo Mellerio" est un immeuble historique néoclassique situé à Milan et détenu, depuis 2015, par le fond Alloro géré par BNP Paribas REIM. L'immeuble sera entièrement restructuré dans le respect de son identité pour une commercialisation de 2 200 m² de bureaux.

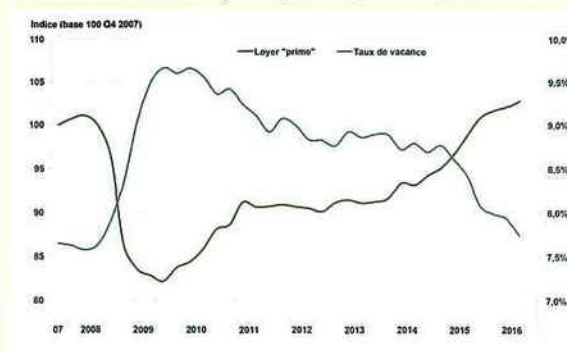
Transactions en Europe (9 villes)



Taux de vacance et loyers "prime"



Taux de vacance et loyers "prime" (9 villes précédentes)





"IMMOWEEK" - BNP PARIBAS REAL ESTATE

ILE-DE-FRANCE



"SUNFLOWER", PARIS 12^{ÈME}

"Sunflower" dispose d'une situation privilégiée, avec un emplacement stratégique au pied de la gare de Lyon. La tour (ex-Van Gogh) fera l'objet d'une restructuration lourde, avec des prestations et des services conformes aux meilleurs standards. Démarche environnementale en cours.

Le marché des bureaux franciliens dépasse sa moyenne décennale

Avec un peu plus de 1 732 000 m² commercialisés au cours des trois premiers trimestres 2016, les volumes placés affichent une progression de 14 % par rapport à la même période en 2015. Le marché des bureaux en Ile-de-France demeure, ainsi, à un niveau supérieur à sa moyenne décennale à 9 mois (1 680 000 m²), notamment sous l'effet du dynamisme des transactions supérieures à 5 000 m². Celles-ci affichent, en effet, une hausse de 46 %, notamment permise par de nombreuses opérations de plus de 20 000 m². Ainsi, au cours des 3 derniers mois, les prises à bail de Sofinco sur 36 000 m² dans "Smart Gardens", la location par la RATP de 32 500 m² dans l'"Elyps" (Fontenay-sous-Bois) ou encore l'opération Insee dans "White" (Montrouge) sur 21 700 m² ont fortement contribué à la bonne santé du marché. La stabilité prédomine en petites et moyennes surfaces, puisque les volumes restent à un niveau comparable à l'an dernier (+1 %) avec, toutefois, quelques variations selon les segments de surface : les 0-500 m² (+5 %) et les 2 000-5 000 m² (+3 %) sont en hausse, tandis que les 500-2 000 m² (-3 %) accusent une légère diminution.

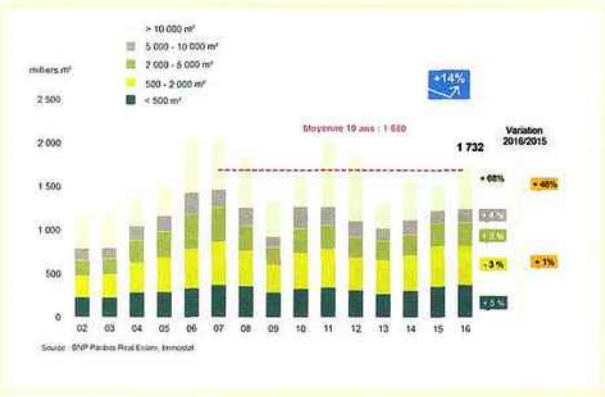
Les quartiers d'affaires traditionnels dominent le marché

Comme depuis près un an, les quartiers d'affaires traditionnels continuent de se montrer les plus attractifs pour les utilisateurs. Paris intra-muros a, en effet, attiré 45 % des volumes depuis le début de l'année et affiche une progression des transactions tant dans le Quartier Central des Affaires, QCA (+2 %) que dans les arrondissements hors QCA (+19 %), ainsi que des volumes au-dessus de leur moyenne décennale. Portée par le marché des grandes transactions, La Défense enregistre une excellente performance à 9 mois, avec des volumes ayant plus que doublé par rapport à l'an dernier (+165 %), tandis que les transactions sont également en hausse dans le secteur de Neuilly/Levallois (+52 %). Les résultats à 9 mois sont plus contrastés dans les autres secteurs, qui n'atteignent pas leur moyenne décennale.

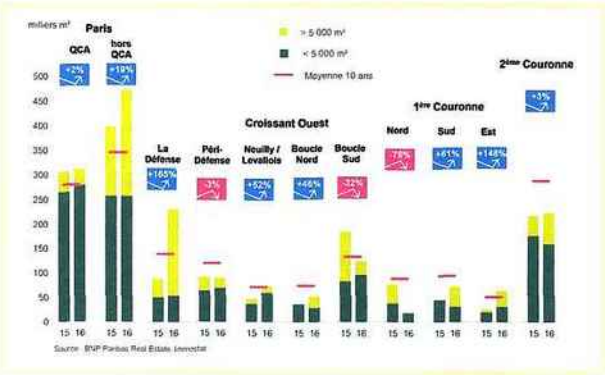
Baisse de l'offre et de la vacance en Ile-de-France

L'offre à un an au 1^{er} octobre 2016 s'élève à 4,4 millions de m², en baisse de 7 % au cours des douze derniers mois. La part des locaux neufs et restructurés reste faible et ne représente que 20 % de l'offre totale, soit 900 000 m². Du fait de nombreuses mises en chantier au cours des derniers mois, le volume total actuellement en construction a franchi la barre du million de m²

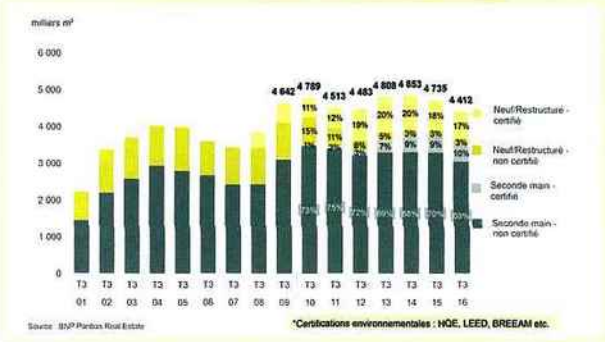
Transactions en Ile-de-France (sur 9 mois)



Transactions par secteur géographique (sur 9 mois)



Offre à un an en Ile-de-France - au 1^{er} octobre





"DUO", PARIS 13^{ÈME}

Au sein du quartier Paris Rive Gauche (Se-mapa), dans le nouveau quartier Bruneseau, l'opération "Duo" construite par Jean Nouvel développera 97 209 m² sur deux tours mixtes ("Duo 1 & 2"), avec des bureaux (80 718 m²), un hôtel (7 118 m²) et des commerces.

(1 015 000 m²). Davantage de livraisons viendront, par conséquent, alimenter le marché au cours des années 2017 et 2018. Le taux de vacance en Ile-de-France est orienté à la baisse et s'élève, désormais, à 6,8 %, contre 7,4 % un an auparavant. Avec 15,7 % de locaux inoccupés, le secteur Péri-Défense affiche toujours le taux de vacance le plus élevé de la région, suivie par la Boucle Nord, avec près de 13 %. À l'inverse, la vacance dans Paris intra-muros est la plus faible, à 3,6 %. Si le taux de vacance à La Défense reste supérieur à la moyenne régionale, les grandes transactions récentes, ainsi que l'absence de livraison au cours des derniers mois ont permis sa diminution continue depuis 2014 pour atteindre 8,2 % au 1^{er} octobre 2016.

Entre 2,4 et 2,5 millions de mètres carrés placés sur l'ensemble de 2016

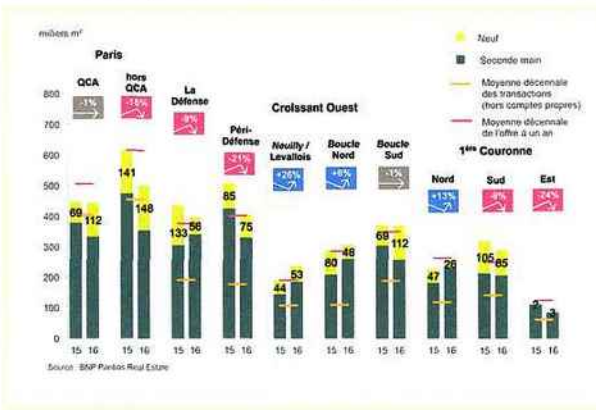
En dépit d'une légère diminution du PIB au cours du 2^{ème} trimestre (-0,1 %), ainsi que des conséquences du référendum britannique du 23 juin dernier, l'économie française devrait enregistrer un résultat positif en 2016 et 2017, avec des chiffres de croissance attendus à, respectivement, +1,3 % et +1 %. Soutenue par les livraisons futures, l'offre de bureaux à un an en Ile-de-France devrait se stabiliser autour de 4,4 millions de m² d'ici la fin de l'année. En ce qui concerne les transactions, les grandes recherches de bureaux franciliens restent dynamiques, tandis que les résultats en petites et moyennes surfaces demeurent solides. Cela permet d'anticiper une demande placée de bureaux en Ile-de-France comprise entre 2,4 et 2,5 millions de m² pour l'ensemble de l'année 2016.

"OCTANT-SEXTANT", LEVALLOIS-PERRET



Au cœur du quartier d'affaires du Front de Seine, deux immeubles indépendants bénéficiant "d'excellentes prestations" et d'une visibilité "exceptionnelle". Chaque bâtiment est organisé autour d'un patio central, véritables lieux de vie. Architectes : DGM & Associés. Certifications : cible HQE et BBC.

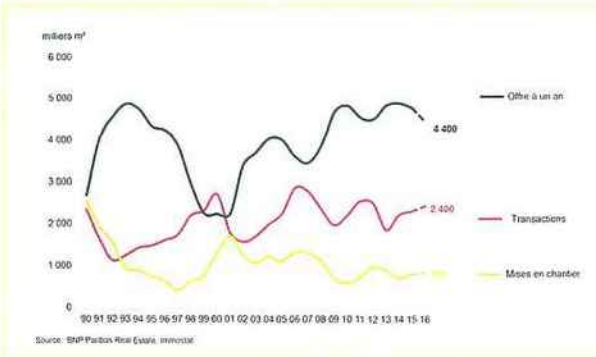
Offre à un an par secteur géographique - au 1^{er} octobre



Offre future en Ile-de-France



Cycle des bureaux en Ile-de-France





PARIS QCA

"36-38 KLÉBER", PARIS 16^{ÈME}

Situé à toute proximité de la place de l'Etoile, sur l'une des avenues les plus prestigieuses de Paris, le "36-38 Kléber" est un ensemble des années 1930, indépendant, restructuré lourdement par le cabinet Architecture Studio. Il offrira un large choix de services. Certifications : HQE Excellent-BREEAM Very Good.

Paris QCA : stabilité du marché à un niveau élevé

Avec un peu plus de 311 000 m² placés depuis le mois de janvier (+2 % par rapport à 2015), le marché de Paris QCA continue d'afficher son dynamisme, puisqu'il s'agit du meilleur résultat à 9 mois depuis 2007. Cette bonne performance est due à la très bonne tenue des petites et moyennes surfaces (inférieures à 5 000 m²) qui, avec 279 000 m² commercialisés, enregistrent une progression de 5 % par rapport à 2015. Les transactions de grandes surfaces, en revanche, n'ont représenté que 32 000 m² pour 4 opérations et affichent un recul de 22 % par rapport à l'année dernière. Alors que le marché de Paris QCA est traditionnellement dominé par le quartier de l'Etoile, les deux dernières années ont vu un fort engouement pour le secteur de l'Opéra, qui se montre aujourd'hui très attractif pour de nombreuses entreprises cherchant à se localiser au cœur de Paris.

Un marché en situation de sous-offre

L'offre à un an dans Paris QCA poursuit sa décrue et s'établit, désormais, à 443 000 m², bien en-dessous de sa moyenne décennale (505 000 m²), en raison du dynamisme du marché locatif. L'offre neuve et restructurée à un an est, en revanche, en progression du fait de plusieurs livraisons attendues dans le QCA en 2017 et représentait 112 000 m² au 1^{er} octobre. L'offre de seconde main est en diminution constante depuis 2013 et s'établissait à 332 000 m² à la fin du 3^{ème} trimestre. Le taux de vacance dans le QCA reste très faible et s'élève à 3,6 %, même si des disparités subsistent entre l'Opéra (2,5 %) et l'Etoile (5,4 %).

Des loyers qui restent stables à un niveau élevé

L'année 2015 avait vu les loyers dans le neuf du quartier de l'Opéra dépasser ceux constatés à l'Etoile. Avec une valeur moyenne de 692 euros (HT, HC)/m² à l'Opéra, contre 679 euros (HT, HC)/m² à l'Etoile, cette tendance a de nouveau été observée au cours des derniers mois. Alors que les loyers de seconde main sont restés très stables par rapport à l'an dernier, les loyers "prime" ont, quant à eux, progressé dans le QCA Etoile, où ils affichent 790 euros (HT, HC)/m². Du côté de l'Opéra, ceux-ci demeurent à 800 euros (HT, HC)/m².

"SOCO", PARIS 8^{ÈME}



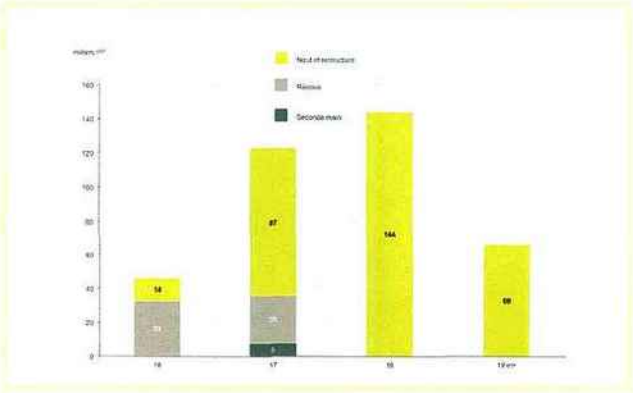
"Très bel" immeuble indépendant des années 1930, situé à toute proximité de la gare Saint-Lazare, qui va être entièrement restructuré. Cour intérieure pavée et arborée. Parking à proximité. Certifications : HQE Excellent, BREEAM Good, Effinergie Rénovation. Architecte : RDAI



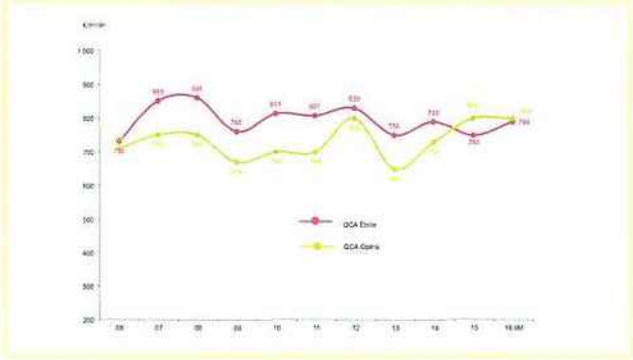
Volume de transactions dans Paris QCA



Echéancier des offres > 5 000 m² dans Paris QCA au 1^{er} octobre 2016



Loyer "prime" dans Paris QCA





PARIS HORS QCA

Paris Rive Gauche : une excellente année 2016 en perspective

Le marché de Paris Rive Gauche devrait enregistrer une très belle performance en 2016. En effet, 220 000 m² y ont d'ores et déjà été commercialisés, soit l'équivalent du résultat de toute l'année 2015. Si les arrondissements de la rive gauche ont connu un tel succès, c'est avant tout grâce aux transactions de grandes surfaces, qui ont représenté 146 000 m² pour 9 opérations (+51 % par rapport à la même période l'an dernier), toutes dans les 13^{ème} et 15^{ème} arrondissements. Les résultats en petites et moyennes surfaces sont, en revanche, en recul de 17 % par rapport à 2015 et ont représenté 74 000 m².

Le taux de vacance dans Paris Rive Gauche demeure à un niveau très faible (3,8 % au 30 septembre 2016), de même que l'offre à un an, en baisse de 35 % par rapport à la fin d'année 2015. L'offre neuve, en particulier, est aujourd'hui à un niveau très faible et les opérations de développement sont souvent commercialisées avant leur livraison.

Paris Centre-Est : le marché en forte progression

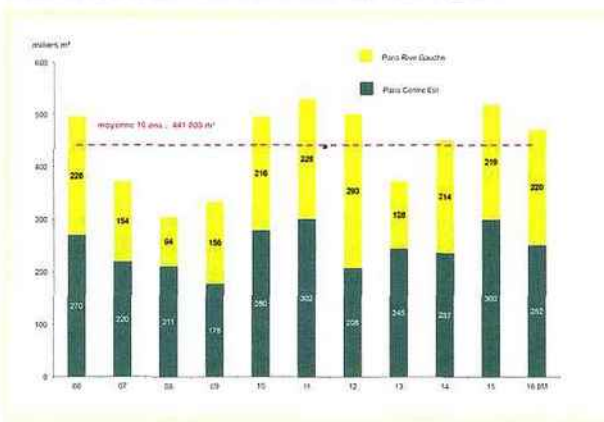
L'engouement actuel des utilisateurs pour les quartiers de Paris intra-muros n'a pas fait défaut à Paris Centre-Est, qui, avec une demande placée de 252 000 m² enregistrée au cours des 9 premiers mois de l'année est en forte progression par rapport à l'an dernier (+19 %). Tous les segments de surface bénéficient de ce dynamisme, puisque les petites et moyennes surfaces progressent de 62 %, tandis que les transactions de grandes surfaces sont en hausse de 9 %. Le taux de vacance est également très faible, à 3,2 %. La sous-offre actuelle dans Paris Centre-Est favorise les lancements "en blanc" et plusieurs chantiers sont actuellement en cours pour des livraisons en 2017 et 2018.

"AIR TIME", PARIS 13^{ÈME}

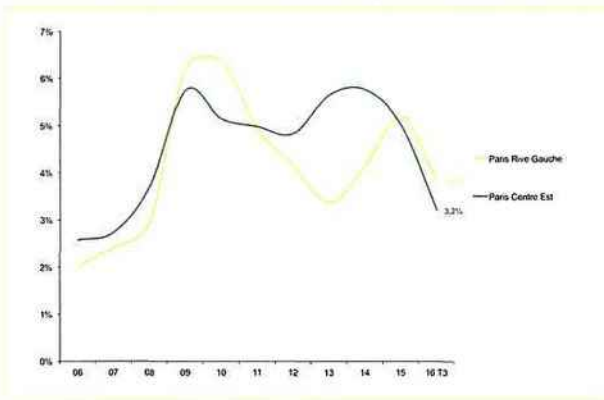


Le "Air Time" est situé en plein centre du secteur Tolbiac de la ZAC Paris Rive Gauche, face à l'esplanade de la BNF. Une des architectures les plus audacieuses de Paris réalisée par Marc Mimram. Certification : HQE et labellisation RT 2012 et BREEAM

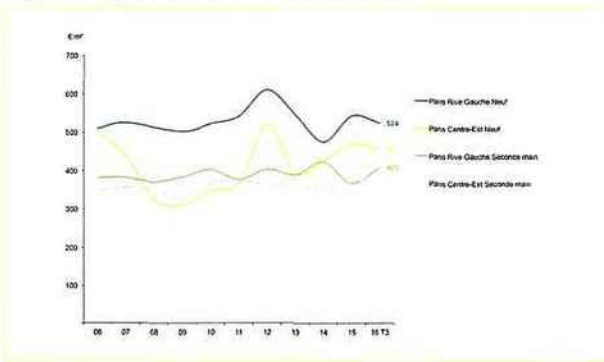
Volume de transactions dans Paris hors QCA



Taux de vacance dans Paris hors QCA



Loyers moyens dans Paris hors QCA



"VIEW", PARIS 20^{ÈME}

C'est au cœur du pôle tertiaire de la porte des Lilas que se situe "View". Immeuble neuf et indépendant, il offre une visibilité "exceptionnelle" sur le boulevard périphérique et une grande flexibilité aux utilisateurs. Certifications : HQE, BREEAM, label Effinergie. Architecte : be Baumchlager Eberle.



LA DÉFENSE

La Défense retrouve toute son attractivité

Après une année 2015 en demi-teinte, le marché des bureaux à La Défense connaît un net regain d'activité en 2016, puisqu'avec déjà plus de 231 000 m² commercialisés à la fin du troisième trimestre, les volumes placés sont en hausse de 165 % comparativement à la même période l'an passé. Alors que les transactions de grandes surfaces avaient fait défaut l'an dernier, celles-ci sont en très forte hausse en 2016 : avec 178 000 m² pour 10 opérations déjà signées, les volumes placés dans des surfaces supérieures à 5 000 m² ont, d'ores et déjà, battu le record des dix dernières années. La progression est moins spectaculaire pour les petites et moyennes surfaces, mais avec un marché en augmentation de 7 %, celles-ci tirent également leur épingle du jeu. La Défense bénéficie, ainsi, de la qualité de son offre disponible et de conditions économiques particulièrement favorables et devrait enregistrer sa meilleure performance locative depuis 10 ans.

L'offre en baisse depuis 3 ans

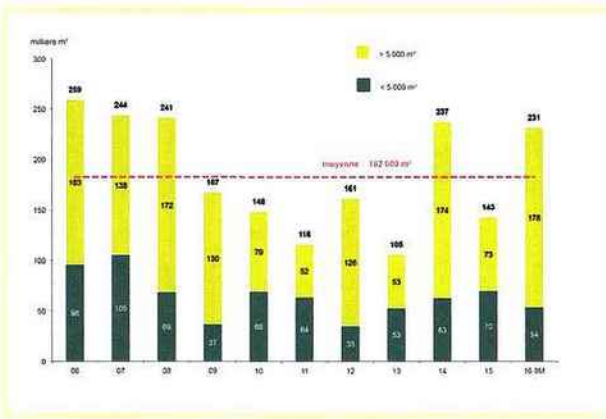
L'offre à un an est en baisse continue à La Défense depuis 2013 et atteint 396 000 m² au 30 septembre 2016. Toutefois, en raison d'un important stock de seconde main résultant de la sur-offre observée autour de 2012-2013, le niveau d'offre à un an demeure au-dessus de sa moyenne décennale. L'offre neuve, en revanche, affiche, quant à elle, un niveau très réduit et poursuit sa forte baisse. Le taux de vacance est également en diminution et atteint 8,2 % au 3^{ème} trimestre.

Les loyers à la hausse en 2016

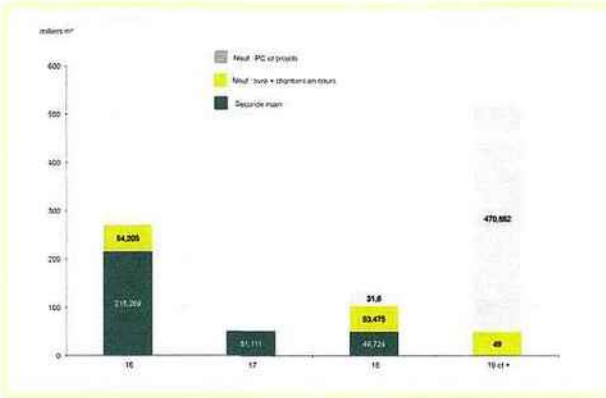
Plusieurs transactions enregistrées à des niveaux de loyer élevés ont contribué à l'augmentation des valeurs locatives à La Défense, puisque les loyers moyens pondérés par la surface s'élèvent, désormais, à 485 euros (HT, HC)/m² dans le neuf et à 415 euros (HT, HC)/m² dans la seconde main, contre 454 et 396 euros fin 2015. De même, les loyers "prime" sont en hausse depuis 2 ans, à 550 euros (HT, HC)/m² dans le neuf et 515 euros (HT, HC)/m² dans la seconde main.



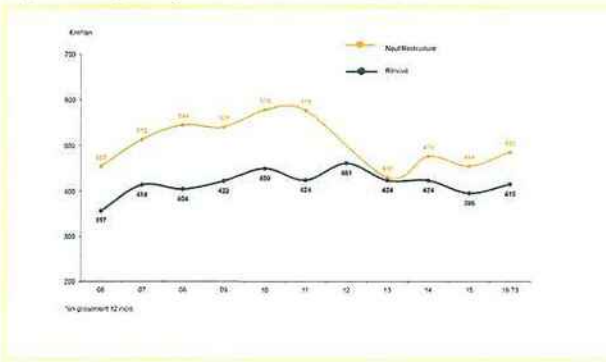
Volume de transactions à La Défense



Echéancier des offres > 5 000 m² à La Défense au 1er octobre 2016



Loyers moyens pondérés à La Défense



"DÉFENSE PLAZA", LA DÉFENSE

Situé le long du boulevard circulaire de La Défense, à proximité des transports, "Défense Plaza" est considéré comme l'un des meilleurs immeubles de bureaux de La Défense en termes de qualité, de caractéristiques techniques et de configuration des plateaux, d'une taille "exceptionnelle". Certification : HQE Exploitation.



CROISSANT OUEST

Croissant Ouest : des situations contrastées suivant les marchés**Boucle Nord : redémarrage des grandes transactions**

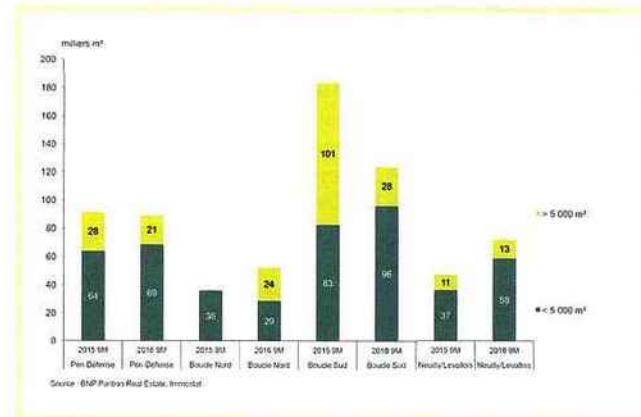
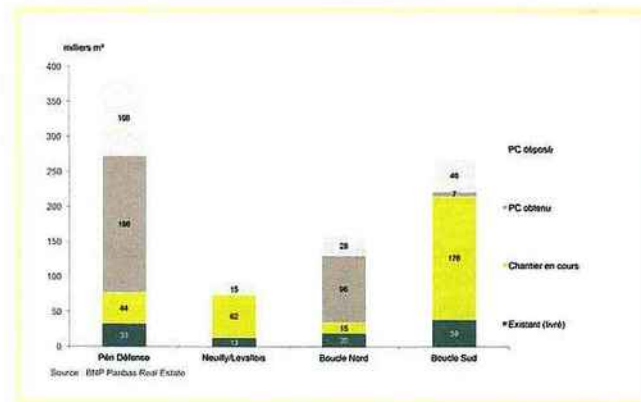
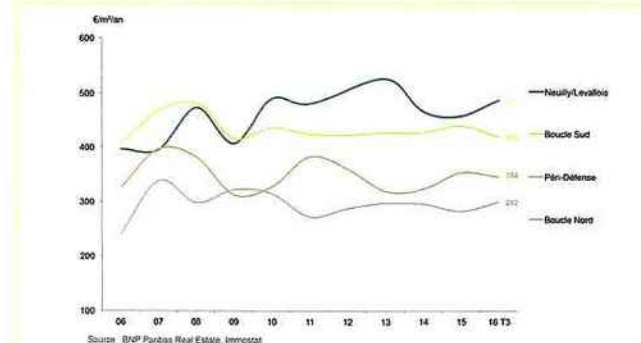
Alors qu'aucune grande transaction n'a été signée en Boucle Nord en 2015, 3 opérations de plus de 5 000 m² (pour 24 000 m²) ont déjà été enregistrées en 2016. Si la performance de l'année dernière à la même époque est largement dépassée (+46 %), la moyenne des volumes à neuf mois (73 000 m²) est loin d'être atteinte. L'offre à un an demeure à un niveau particulièrement élevé (306 000 m²), principalement du fait d'un très important stock de seconde main (259 000 m²). Même lente, la décrue de l'offre neuve se poursuit. Les surfaces neuves représentent, ainsi, 48 000 m² au 30 septembre 2016. Le taux de vacance en Boucle Nord demeure élevé et atteint 12,8 % à la fin du troisième trimestre.

Neuilly/Levallois : les volumes placés dans la moyenne

Les volumes commercialisés à Neuilly/Levallois se montent à 73 000 m² à la fin du troisième trimestre. Le résultat est ainsi conforme à la moyenne décennale du secteur, qui s'élève à 71 000 m², mais montre une progression franche par rapport à la même période l'an dernier (+52 %) et ce, en dépit d'un manque de grande transaction, puisqu'une seule signature portant sur une surface supérieure à 5 000 m² a été enregistrée cette année. Ce sont donc les transactions en petites et moyennes surfaces qui portent le marché de Neuilly/Levallois, en étant en augmentation de 62 % par rapport à l'an dernier. Alors que l'offre à un an totale s'élève à 237 000 m², l'offre neuve connaît actuellement un fort renouvellement avec plusieurs livraisons attendues au cours du premier semestre 2017.

Péri-Défense : les volumes à 9 mois en léger retrait

Si les volumes placés à 9 mois en Péri-Défense ne sont, en 2016, que très faiblement inférieurs à ceux de 2015 (-2,5 % soit 89 000 m²), il sera difficile pour ce secteur d'égaler la performance de l'année 2015, qui avait connu un 4^{ème} trimestre très dynamique. En effet, la concurrence de La Défense, qui offre des loyers économiques très compétitifs, ainsi que le manque d'offre de qualité dans les meilleurs secteurs de Péri-Défense nuisent à son attractivité. Bien qu'en baisse, l'offre à un an, notamment de seconde main, reste très élevée et le taux de vacance de Péri-Défense de 15,7 %, le plus élevé d'Ile-de-France, traduit une situation de suroffre.

Transactions dans le Croissant Ouest (sur 9 mois)**Offres neuves > 5 000 m² dans le Croissant Ouest au 1^{er} octobre 2016****Loyer facial moyen - bureaux neufs dans le Croissant Ouest****"QUAI OUEST", BOULOGNE-BILLANCOURT**

Ensemble lourdement restructuré, situé sur le quai du Point du Jour, en bordure de la Seine, face au pont d'Issy. "Quai Ouest" bénéficie d'une visibilité "exceptionnelle". Grands plateaux très fonctionnels. Architectes : Brenac & Gonzales. Certifications : HQE, Breeam Very Good et BBC.

**CROISSANT OUEST (SUITE)****La Boucle Sud marque une pause après une année 2015 exceptionnelle**

Après une année 2015 record, marquée par de très grandes transactions exceptionnelles, 2016 accusera un retrait des volumes en Boucle Sud. 124 000 m² ont été commercialisés après 9 mois, soit une baisse des volumes de 32 % par rapport à 2015. Cette chute est due au différentiel de grandes transactions par rapport à l'an dernier : seulement 2 cette année, contre 6 l'an dernier à la même époque. Les petites et moyennes surfaces sont, quant à elles, en progression (+16 %). Les bons résultats de l'an dernier ont eu pour conséquence une baisse de l'offre à un an, qui s'élève désormais à 369 000 m², et du taux de vacance, qui reste assez élevé du fait du stock d'offre de seconde main et atteint désormais 9,4 %.

PREMIÈRE COURONNE**Des résultats contrastés en 1^{ère} couronne****Les transactions à l'arrêt en Première Couronne Nord**

Seulement 18 000 m² ont été commercialisés au cours des 9 premiers mois de 2016 en 1^{ère} Couronne Nord. Seulement 5 transactions supérieures à 1 000 m², et aucune de plus de 5 000 m² ont été signées. La faiblesse de l'offre disponible, ainsi que la concurrence du Croissant Ouest ont été les principaux obstacles au redémarrage du marché dans ce secteur.

Première Couronne Est : des transactions en progression

Avec 64 000 m² traités en 9 mois, la 1^{ère} Couronne Est a d'ores et déjà enregistré un meilleur résultat que lors des 4 années précédentes en douze mois. Cette performance est notamment permise par l'opération de la RATP en Befa à Fontenay-sous-Bois, sur un peu plus de 32 000 m². L'offre disponible quasi inexistante dans le neuf ne permet pas la signature d'autres grandes transactions. Le taux de vacance dans ce secteur n'est que de 4,5 %, très en-dessous de la moyenne régionale, ce qui est rare pour les secteurs en dehors de Paris.

Les grandes transactions font leur retour en Première Couronne Sud

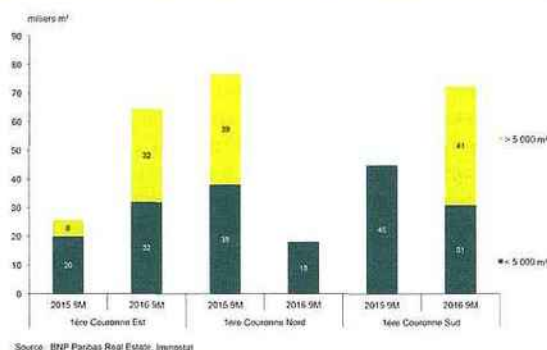
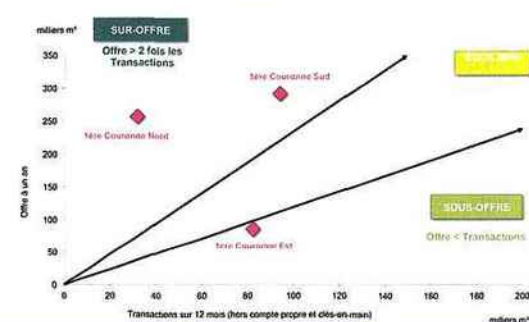
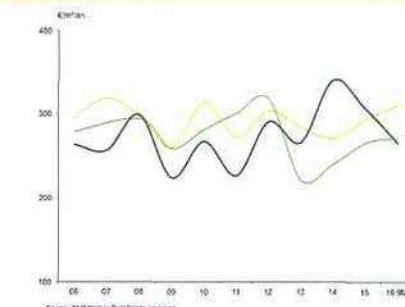
Une seule transaction de grande surface en 2015, contre 4 en 2016 : les grandes transactions ont fait leur réapparition en 1^{ère} Couronne Sud, qui enregistre des volumes placés s'élevant à 72 000 m², en progression par rapport à l'an dernier. Néanmoins, le marché de la 1^{ère} Couronne Sud est à la peine depuis 2012. L'offre à un an est élevée, de même que le taux de vacance (10,2 %), du fait d'une profondeur de marché insuffisante pour absorber le stock d'offre disponible.

"EAST TIME", BAGNOLET (93)

Ensemble situé à proximité du métro et en prise directe avec le boulevard périphérique et l'A3. Il bénéficie de grands plateaux de bureaux et d'une offre complète de services. Architecture lumineuse signée GOES-PERON. Certifications visées : HQE Excellent, BREEAM Very Good et un label Effinergie+.

"AQUAREL", ISSY-LES-MOULINEAUX

Aux portes de Paris, face au pont d'Issy, "Aquarel" développe 30 000 m² de bureaux neufs. En plus d'être très visible, l'immeuble profitera de vues "remarquables" sur la Seine. Ses 2 500 m² de jardins et terrasses lui confèrent une "convivialité assumée". Certifications : HQE Excellent, BREEAM Very Good.

Transactions en 1^{ère} Couronne (sur 9 mois)**Rapport offre à un an/transactions en 1^{ère} Couronne****Loyer facial moyen - bureaux neufs en 1^{ère} Couronne**

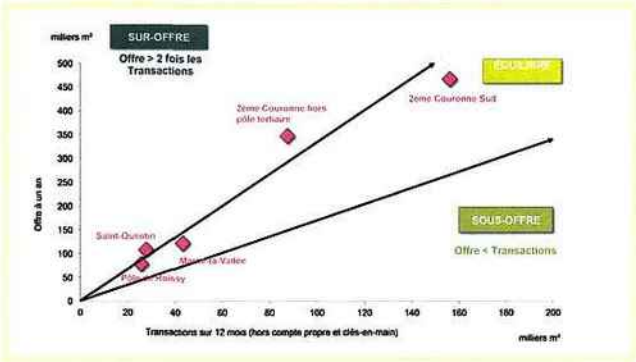


DEUXIÈME COURONNE

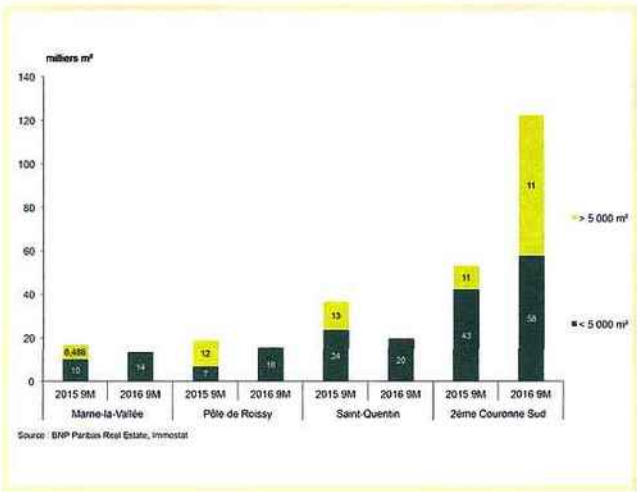
La 2^{ème} Couronne portée par la 2^{ème} Couronne Sud

Les volumes placés en 2^{ème} Couronne ont connu une légère progression au cours des 9 premiers mois de l'année (+3 % par rapport à l'année 2015), mais demeurent en-deçà de leur moyenne décennale (288 000 m²). Alors que les petites et moyennes surfaces reculent (-9 %), les transactions de plus de 5 000 m² connaissent une progression conséquente (+53%, 64 500 m² pour 5 transactions). Le maintien de la 2^{ème} Couronne est permis par la bonne tenue de la 2^{ème} Couronne Sud, qui concentre l'intégralité des grandes transactions et qui voit ses volumes en très forte progression par rapport à l'an dernier (+130 %). Les résultats des autres secteurs restent relativement stables, hormis dans le pôle de Saint-Quentin, en retrait. De manière générale, la 2^{ème} Couronne est un secteur très endogène, qui peine à attirer des utilisateurs extérieurs. Les loyers moyens pondérés sont en hausse dans le neuf et le seconde main, du fait de grandes transactions réalisées à des niveaux de loyers assez élevés. Ils ressortent respectivement à 217 et 146 euros (HT, HC)/m². L'offre à un an s'élève à 1,12 million de m², dont 17 % d'offre neuve, en baisse de 6 % par rapport à la fin de l'année 2015.

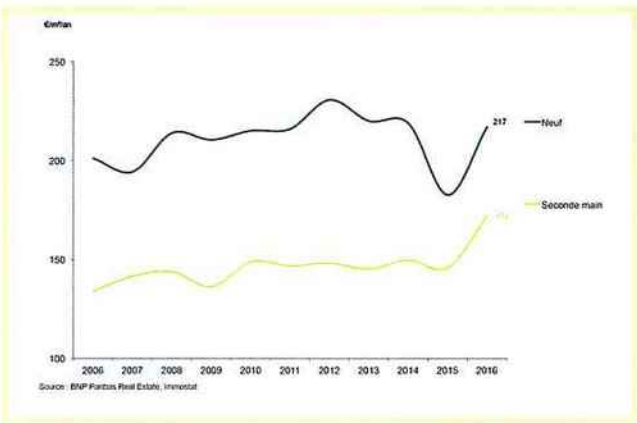
Rapport offre à un an/transactions en 2^{ème} Couronne



Transactions en 2^{ème} Couronne (sur 9 mois)



Transactions en 2^{ème} Couronne (sur 9 mois)



VENTE UTILISATEURS

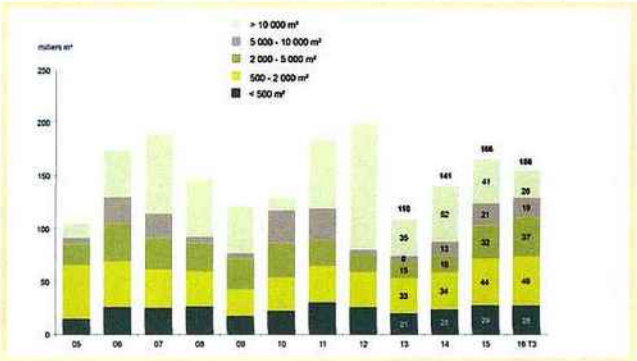
Le marché de la vente à utilisateurs vers une bonne année 2016

De grandes transactions attendues d'ici la fin de l'année
Dans un marché de la vente auprès des utilisateurs caractérisé par son absence de liquidité, 1 56 000 m² de bureaux ont été commercialisés au cours des 9 premiers mois de 2016 dans Central Paris, c'est-à-dire l'Ile-de-France hors la 2^{ème} Couronne. Ceci représente une diminution des volumes de 6 % par rapport à l'an dernier à la même période. Néanmoins, grâce à la finalisation attendue de plusieurs "mega deals" d'ici la fin de l'année, cette tendance devrait s'inverser et 2016 devrait être une bonne année. D'autre part, si les grandes transactions se font encore attendre, les surfaces inférieures à 5 000 m² sont, quant à elles, en progression de 7 % par rapport à l'année dernière.

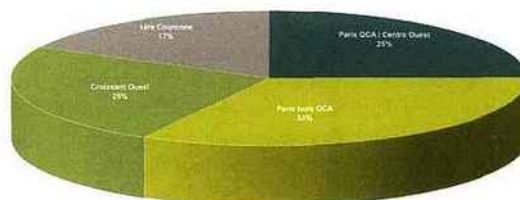
Plus de la moitié des ventes est réalisée dans Paris

La Capitale concentre plus de la moitié des ventes enregistrées en Ile-de-France en 2016, avec 58 % des opérations. Le Quartier Central des Affaires a représenté 25 % des ventes sur 9 mois en 2016, contre environ 35 % les années précédentes. Ce recul s'explique par la pénurie d'offres sur le marché.

Ventes à utilisateurs dans Central Paris (sur 9 mois)



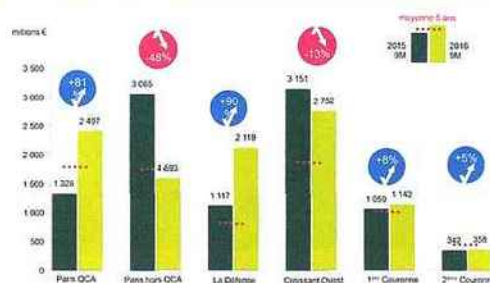
Au cœur du Quartier Central des Affaires parisien, un immeuble indépendant de 2 973 m² (SDP) offrant une "belle façade" en pierre de taille. Restructuré en 1996, il offre des prestations et une efficacité conformes aux attentes des grands utilisateurs : plateaux de 350 m², complexe de salles de réunions, parkings (40 emplacements) et archives. Son emplacement recherché et son gabarit font de cet immeuble une opportunité pour un siège social.



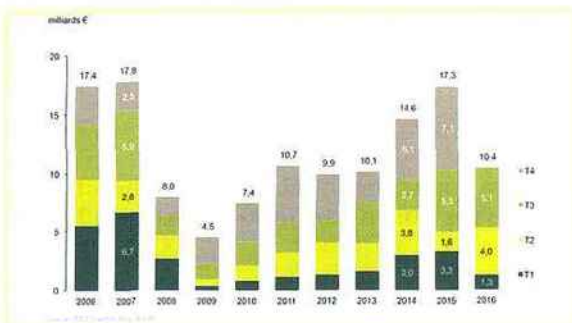
MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Un marché de l'investissement en bureaux en Ile-de-France stable

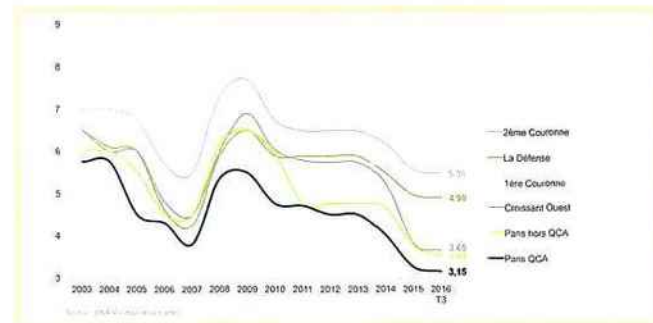
Avec 10,4 milliards d'euros investis sur les 9 premiers mois de l'année 2016, soit 72 % des montants investis en Ile-de-France, les bureaux franciliens restent toujours le principal moteur du marché de l'investissement en France. Les fonds représentent la première catégorie d'investisseurs sur ce marché avec 34 % des engagements. La collecte particulièrement élevée ces derniers mois assure une part importante des investissements aux assureurs (29 %) et aux SCPI (19 %). L'acquisition par Amundi et ACM du 2-8, rue Ancelle, à Neuilly, en début d'année pour 272 millions d'euros en est un parfait exemple. La plus importante transaction de 2016 reste l'acquisition de la tour First, à La Défense, par AXA et ACM pour environ 800 millions d'euros.

Investissements en bureaux
par secteurs géographiques (9 mois)

Investissements en bureaux en Ile-de-France



Taux de rendement "prime" en bureaux



**Paris QCA et La Défense privilégiés par les investisseurs**

En terme de localisation géographique, Paris intra-muros reste le secteur favori des investisseurs. Ainsi, 39 % de l'ensemble des montants investis en Ile-de-France y sont recensés sur les 9 premiers mois de 2016. À titre d'exemple, nous pouvons citer l'acquisition du portefeuille "Two and Only" par Sogecap, comprenant deux actifs dans le QCA, pour 505 millions d'euros. Malgré un léger ralentissement en 2016, le Croissant Ouest a également attiré de nombreux investisseurs avec 2,8 milliards d'euros investis. Ainsi, plusieurs acquisitions significatives sont à recenser depuis le début de l'année : "So Ouest", à Levallois, par Samsung ;

"Le Hive", à Rueil, par Aviva/ACM ; le "41 Ybry", à Neuilly, par un assureur français ou encore "Be Issy", en Vef, par Gecina.

Nouvelle compression des taux de rendement en Ile-de-France

L'OAT a tangenté les 0,10 % au cours du troisième trimestre 2016 et devrait atteindre cette barre en fin d'année. Malgré cela, la compression des taux de rendement "prime" ralentit. Le taux "prime" des bureaux dans le QCA s'est légèrement comprimé à 3,15 %. Dans les autres secteurs, les taux "prime" s'échelonnent de 3,5 % pour Paris hors QCA à 5,5 % pour la 2^{ème} Couronne.

"SO OUEST", LEVALLOIS

Unibail-Rodamco a cédé à LFF Real Estate Partners, pour Samsung SRA Asset Management, l'immeuble "So Ouest" situé 35, rue d'Alsace, à Levallois-Perret. Cet ensemble d'une surface utile globale de 33 252 m², entièrement restructuré entre 2009 et 2011, a été livré en 2012. L'immeuble offre des prestations aux standards internationaux, en parfaite adéquation avec la demande des grands utilisateurs (hall d'accueil double hauteur, plateaux de bureaux rationnels en premier jour, climatisation, faux-plancher, faux-plafond, belle hauteur libre de 2,70 m, espace de restauration, cafétéria, auditorium divisible, conciergerie...). L'ensemble est loué à deux locataires offrant une très grande qualité de signature, le groupe SAP sur la base d'un bail ferme de 12 ans sur près de 28 000 m² et PRA Health Sciences sur la base d'un bail de 9 ans, dont 7 ans fermes, sur environ 3 000 m². Cette opération a été réalisée par le département Investissement de BNP Paribas Real Estate Transaction France, dans le cadre d'un mandat co-exclusif.

La rédaction d'Immoweb tient à remercier le département études et recherche de
BNP Paribas Real Estate Transaction France sans qui ce Baromètre n'existerait pas...