

les Hauts-de-Seine
un département

Attractif

2018

LA NOTE DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX DES HAUTS-DE-SEINE

BILAN 2017



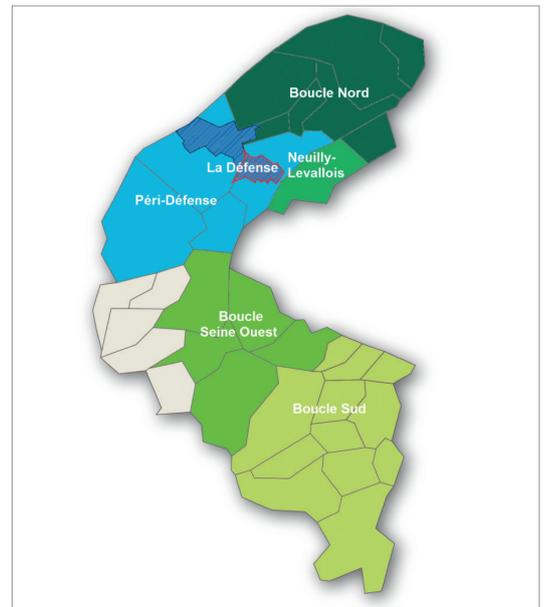
hauts-de-seine
LE DÉPARTEMENT



CBRE
www.hauts-de-seine.fr

CHIFFRES CLÉS (2017)

- 15 millions de m² de bureaux
au 1^{er} janvier 2018, 26 % du parc de bureaux de Île-de-France
- Un volume du parc de bureaux en hausse de 21 % en 10 ans
- 969 300 m² commercialisés, stables sur un an
- 37 % des volumes commercialisés de Île-de-France
- Belle attractivité de la Péri-Défense et de la Boucle Seine Ouest
- Une offre immédiate stable, à 1,2 million de m² disponibles
- Un taux de vacance en baisse de 8,1 %



Indicateurs au 1 ^{er} janvier 2018	Hauts-de-Seine	Paris intra-muros	Île-de-France
Volumes commercialisés en 2017	969 300 m ² ▲	1 095 100 m ² ▼	2 632 100 m ² ▲
Nombre de transactions en 2017	845	1 808	3 240
Offre disponible	1 218 400 m ² ▼	486 000 m ² ▼	3 389 000 m ² ▼
dont % surfaces neuves / restructurées	19 %	14 %	15 %
Taux de vacance	8,1 % ▼	2,8 % ▼	5,9 % ▼
Offre future certaine	856 000 m ² ▲	540 900 m ² ▼	1 859 700 m ² ▼
dont programmes neufs/restructurés > 5 000 m ²	477 200 m ²	338 800 m ²	1 088 500 m ²
Loyer moyen (HT HC/m ² /an)	315 € ▲	490 € ▲	302 € ▲
Loyer top (HT HC/m ² /an)	610 €	850 €	

UN MARCHÉ LOCATIF TRÈS DYNAMIQUE

SOUTENU PAR DES TRANSACTIONS > 5 000 M²

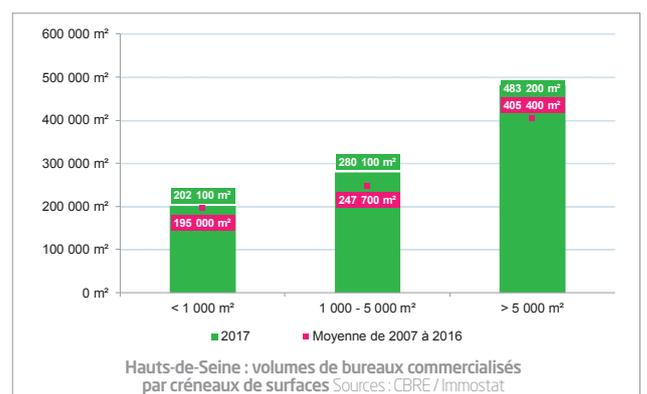
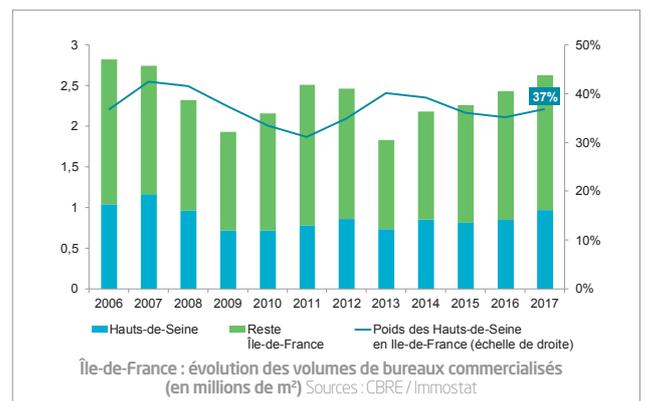
En 2017, **969 300 m² ont été commercialisés dans les Hauts-de-Seine, soit la meilleure performance depuis 2007** avec un volume en hausse de + 13 % par rapport à 2016. Le département a ainsi concentré **37 % des volumes commercialisés de Île-de-France**, juste derrière Paris (42 %).

Les 36 transactions supérieures à 5 000 m² (pour un volume total de 483 200 m²) ont grandement contribué à ces excellents résultats, en polarisant la moitié des surfaces commercialisées du département.

Les surfaces inférieures à 1 000 m² progressent de + 5 % sur 1 an et par rapport à la moyenne décennale. Le segment 1 000 à 5 000 m² est quant à lui en légère baisse sur 1 an mais reste supérieur de + 13 % à sa moyenne décennale.

Après une année 2016 record, **La Défense** a finalement enregistré une année moyenne avec 179 100 m² commercialisés, dont 6 signatures > 5 000 m² (avec notamment Oberthur Technologies ou Spaces - Regus).

La **Péri-Défense** retrouve des couleurs après une année 2016 discrète, portée par le dynamisme de Nanterre et des grands mouvements, à l'image du campus de Groupama dans le quartier Préfecture : 1 83 900 m² y ont en effet été commercialisés.

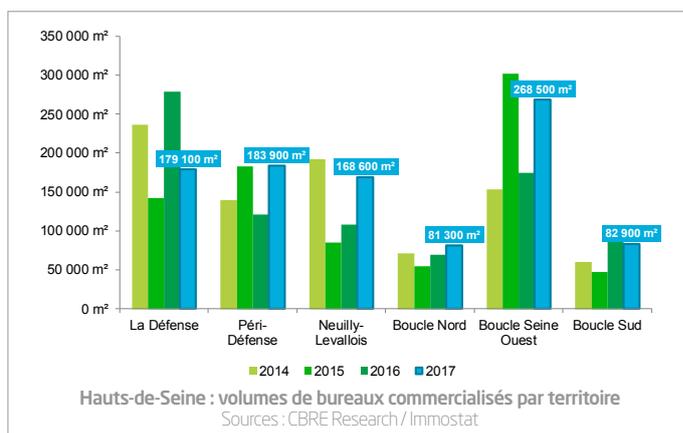


La **Boucle Seine Ouest** signe une belle performance, dynamisée par 11 transactions > 5 000 m² dont 6 signées à Issy-les-Moulineaux, avec notamment Orange pour l'ensemble à construire Bridge.

Neuilly-Levallois, porté par Levallois-Perret, a connu un fort dynamisme sur le marché < 5 000 m².

4 locations > 5 000 m² y ont également été enregistrées dont la pré-commercialisation de l'immeuble Kosmo par Christian Dior. La **Boucle Sud** a enregistré une excellente performance sur le créneau < 5 000 m² notamment à Montrouge. 3 locations > 5 000 m² y ont été conclues.

L'activité dans la **Boucle Nord** s'est redressée en 2017, dynamisée par 5 mouvements > 5 000 m² dont 4 localisés à Clichy.



RÉFÉRENCES DE TRANSACTIONS LOCATIVES AU 2^e SEMESTRE 2017

Immeuble / Adresse	Commune	Preneur	Superficie	État des locaux	Valeur (HT HC/m ² /an)
Bridge	Issy-les-Moulineaux	Orange SA	57 000 m ²	Neuf	480 €
Octant & Sextant	Levallois-Perret	Lagardère Active	27 731 m ²	Rénové	N.C
Kosmo	Neuilly-sur-Seine	Christian Dior	23 901 m ²	Restructuré	610 €
T2	Courbevoie (La Défense)	Oberthur Technologies	18 931 m ²	Rénové	N.C
Le Belvédère	Puteaux (La Défense)	Spaces - Regus	16 846 m ²	Restructuré	N.C
MB 3-4	Nanterre	Groupama	15 700 m ²	Restructuré	N.C
EOS	Issy-les-Moulineaux	France Télévision	12 000 m ²	Rénové	450 €

Source : CBRE Research / Immostat

LOYERS

REMONTÉE DES VALEURS DANS LES ZONES TERTIAIRES LES PLUS ÉTABLIES

En 2017, les loyers faciaux ont connu une hausse pour les actifs de qualité situés dans les localisations les plus tertiaires, à l'image de La Défense, Neuilly-Levallois ou Boulogne-Issy.

Les avantages commerciaux restent très importants, représentant en moyenne 21 à 29 % de la valeur faciale pour les locations > 1 000 m² selon les territoires. Une réduction des avantages consentis par les propriétaires est toutefois plus fréquente dans les marchés où les taux de vacance sont moins élevés.

Au 1 ^{er} janvier 2018	Neuf / Restructuré / Rénové	État d'usage
La Défense	435 € =	335 € =
Péri-Défense	250 € =	182 € =
Neuilly-Levallois	418 € ↗	299 € ↘
Boucle Nord	221 € ↗	146 € =
Boucle Seine Ouest	336 € ↗	250 € =
Boucle Sud	227 € ↗	164 € ↘
Moyenne Hauts-de-Seine	315 € ↗	233 € =
Paris QCA	620 € ↗	452 € =
Moyenne Île-de-France	302 € ↗	219 € =

↗ Évolution par rapport au 1^{er} janvier 2017

Source : CBRE Research

BAISSE DU TAUX DE VACANCE

Au 1^{er} janvier 2018, **1,2 million de m² sont immédiatement disponibles** dans les Hauts-de-Seine, un stock en baisse de - 9 % en un an. **Le taux de vacance** poursuit ainsi son repli, s'établissant à **8,1 %**, niveau le plus bas jamais atteint depuis 2010.

L'offre de **grandes surfaces** représente **40 %** du stock. La part des locaux neufs ou restructurés reste basse, à 19 %, niveau encore insuffisant au vu des besoins exprimés par les grandes entreprises, qui privilégient pour majorité les locaux modernes. En dehors de la vacance résiduelle, le taux de rotation du parc (5,6 % en moyenne entre 2011 et 2017) est le plus important d'Île-de-France, surpassant celui de Paris.

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

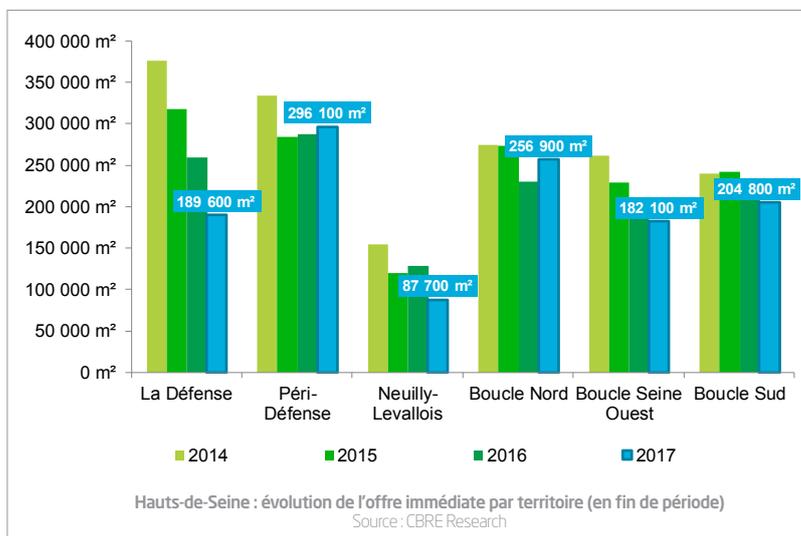
Au 1 ^{er} janvier 2018	Offre disponible	Part > 5 000 m ²	Taux de vacance	% neuf / restructuré
La Défense	189 600 m ²	49 %	5,7 %	7 %
Péri-Défense	296 100 m ²	31 %	10 %	16 %
Neuilly-Levallois	87 700 m ²	7 %	5,8 %	19 %
Boucle Nord	256 900 m ²	44 %	12,6 %	22 %
Boucle Seine Ouest	182 100 m ²	38 %	6,6 %	18 %
Boucle Sud	204 800 m ²	56 %	9,1 %	32 %
Hauts-de-Seine	1 218 400 m²	40 %	8,1 %	19 %
Paris QCA	189 000 m ²	10 %	2,9 %	14 %
Île-de-France	3 389 000 m ²	33 %	5,9 %	15 %

Source : CBRE Research / Immostat

Le stock immédiat diminue notamment à La Défense où l'offre neuve ou restructurée ne représente plus que 7 % des surfaces vacantes. Neuilly-Levallois et la Boucle Seine Ouest ont également vu leurs offres immédiates baisser, les surfaces de qualité représentant moins de 20 % du stock vacant.

Les taux de vacance restent élevés dans le Nord du département, avec 10 % constaté en Péri-Défense et 12,6 % dans la Boucle Nord.

En Boucle Sud, le taux de vacance a diminué en 2017 pour s'afficher à 9,1 % en fin d'année.



UNE REPRISE CONFIRMÉE DES MISES EN CHANTIER

L'offre future certaine (immeubles en cours de travaux, libérations de surfaces avec une date précise) représente 856 000 m² au 1^{er} janvier 2018 dont **477 200 m² de programmes neufs ou restructurés supérieurs à 5 000 m²**.

Elle continue de progresser après le point bas de fin 2015. Lesancements en blanc ont notamment été plus nombreux, 13 chantiers > 5 000 m² ayant démarré en 2017 (31 sur l'ensemble de l'Île-de-France) contre 10 en 2016.

Au total, **20 programmes encore à commercialiser sont actuellement en cours de construction ou de restructuration** dans le département, parmi lesquelles le Carré Michelet à La Défense, Workstation à Courbevoie ou Be Issy à Issy-les-Moulineaux dont les livraisons sont attendues en 2018.

Les **projets prêts à démarrer** sont en parallèle moins nombreux qu'il y a 1 an : **19 projets de constructions et 4 restructurations sont à l'étude, représentant un potentiel de 619 700 m²**.

HAUTS-DE-SEINE : RÉPARTITION DES OFFRES NEUVES ET RESTRUCTURÉES SUPÉRIEURES À 5 000 M²

Territoires	Offre immédiate : neuf / restructuré > 5 000 m²		Offres futures certaines : neuf / restructuré > 5 000 m²		Projets prêts à démarrer	
	Superficie (en m²)	Nombre	Superficie (en m²)	Nombre	Superficie (en m²)	Nombre
La Défense	5 900 m²	1	226 800 m²	6	212 000 m²	6
Péri-Défense	30 100 m²	3	168 700 m²	9	-	-
Neuilly-Levallois	5 700 m²	1	21 900 m²	2	25 800 m²	2
Boucle Nord	41 300 m²	4	9 600 m²	1	156 800 m²	5
Boucle Seine Ouest	22 300 m²	1	23 000 m²	1	73 400 m²	4
Boucle Sud	43 500 m²	4	2 7 100 m²	1	151 800 m²	6
Hauts-de-Seine	148 800 m²	14	477 200 m²	20	619 700 m²	23

Source : CBRE Research

Conseil départemental des Hauts-de-Seine

Pôle Aménagement et Développement du Territoire
 Direction du Développement Territorial
 Contact : Malika Bouatba, mbouatba@hauts-de-seine.fr

www.hauts-de-seine.fr

Tél.: 01 41 91 25 52

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