

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

1^{er} SEMESTRE 2019



hauts-de-seine
LE DÉPARTEMENT

#SalonSIMI

CBRE

www.hauts-de-seine.fr

Attractif



CHIFFRES CLÉS (1^{er} semestre 2018)

- 15,2 millions de m² de bureaux au 1^{er} juillet 2019, soit 26 % du parc de bureaux de l'Île-de-France
- Un volume du parc de bureaux en hausse de 1,5 % en 10 ans
- 378 400 m² commercialisés, en recul sur un an
- 34 % des volumes commercialisés de l'Île-de-France
- Baisse des transactions à La Défense et Péri-Défense
- Une offre immédiate en léger progrès, à 1,1 million de m² disponibles
- Un taux de vacance en net recul de 7 %



Indicateurs au 1 ^{er} juillet 2018	Hauts-de-Seine	Paris intra-muros	Île-de-France
Volumes commercialisés	378 400 m ² ▲	480 700 m ² ▲	1 101 800 m ² ▲
Nombre de transactions	440	868	1 586
Offre disponible	1 069 300 m ² ▼	352 100 m ² ▼	2 856 000 m ² ▼
dont % surfaces neuves / restructurées	28	31	21
Taux de vacance	7,0 ▼	2,0 ▼	4,9 ▼
Offre future certaine	1 064 700 m ² ▲	532 000 m ² ▼	2 027 500 m ² ▼
dont programmes neufs/restructurés > 5 000 m ²	719 400 m ²	227 800 m ²	1 187 200 m ²
Loyer moyen (HT HC/m ² /an)	324 € ▲	537 € ▲	321 € ▲
Loyer top (HT HC/m ² /an)	610 €	850 €	-

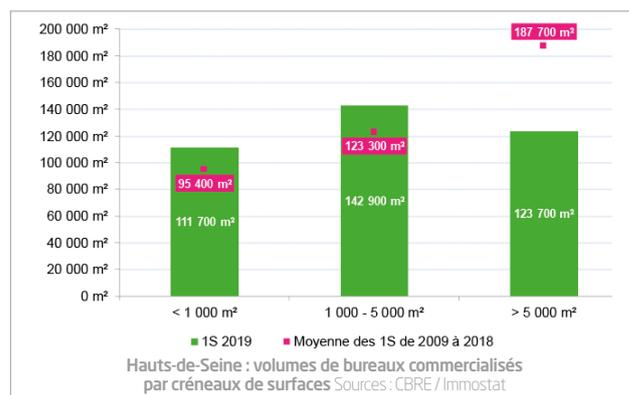
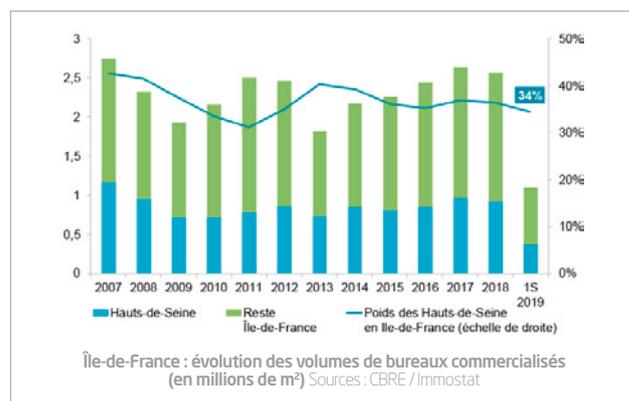
VERS UNE STABILISATION DU MARCHÉ LOCATIF UN MANQUE DE GRANDES TRANSACTIONS AU 1^{ER} SEMESTRE NOTAMMENT EN PÉRI-DÉFENSE

Au 1^{er} semestre 2019, **378 400 m²** ont été **commercialisés** dans les Hauts-de-Seine, un volume en net retrait par rapport au 1^{er} semestre 2018 et inférieur à la moyenne décennale (-7%). Le département a concentré **34 % des volumes commercialisés de l'Île-de-France**.

Cette baisse du volume de transactions dans les Hauts-de-Seine au 1^{er} semestre 2019 s'explique par le net recul des transactions > 5 000 m². Les transactions de surfaces inférieures à 5 000 m² restent stables par rapport au 1^{er} semestre 2018 et sont très nettement au-dessus de la moyenne décennale (+16%). En revanche, le volume placé de grandes surfaces > 5 000 m² est en forte baisse (-58% sur un an et -34% par rapport à la moyenne à 10 ans) en raison du manque de grandes transactions > 15 000 m² comparativement à 2018 qui avait été marquée par la présence de méga-deals > 40 000 m².

La Défense continue de présenter des résultats en demi-teinte, du fait de la faiblesse de l'offre disponible, notamment en grandes surfaces. Le territoire de **Péri-Défense** affiche un net recul des volumes de grandes transactions après une année 2018 exceptionnelle.

La Boucle Seine Ouest présente des résultats mitigés. Boulogne-Billancourt reste actif avec 2 prises à bail > 5 000 m².

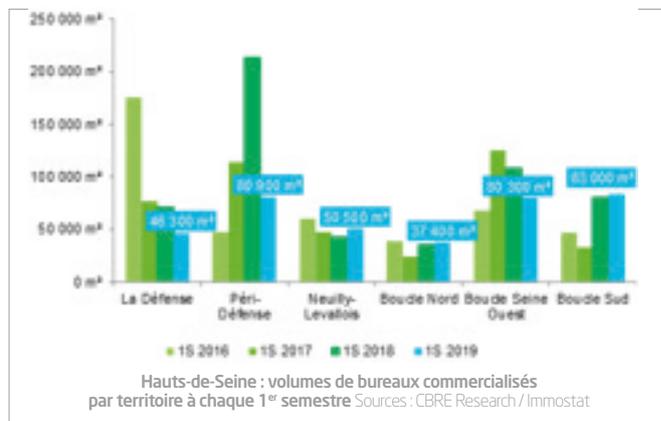


A l'inverse, Issy-les-Moulineaux, qui est dynamique sur le créneau < 5 000 m², souffre de l'absence de grandes transactions.

Neuilly-Levallois reste actif et enregistre l'arrivée de Doctolib à Levallois-Perret.

La Boucle Sud enregistre une bonne performance sur le créneau < 5 000 m² notamment à Malakoff et Montrouge.

Enfin, la **Boucle Nord** est en légère progression. Les bonnes performances sur le segment < 5 000 m² ont permis de compenser l'absence de grandes transactions au 1^{er} semestre 2019.



RÉFÉRENCES DE TRANSACTIONS LOCATIVES AU 1^{er} SEMESTRE 2018

Immeuble / Adresse	Commune	Preneur	Superficie	État des locaux	Valeur (HT HC/m ² /an)
FLOW	Montrouge	EDF	22 544 m ²	Neuf	345 €
LE BLERIOT	Suresnes	Skema	13 200 m ²	Rénové	Vente
RESONANCE	Bagneux	Orange	12 276 m ²	Neuf	N.C
LE SEMAPHORE	Levallois-Perret	Doctolib	11 997 m ²	Restructuré	480 €
OXALIS	Boulogne-Billancourt	Alten	11 866 m ²	Rénové	N.C
SENSE	Puteaux	GEFCO	10 450 m ²	Restructuré	450 €
BE ISSY	Issy-les-Moulineaux	EDENRED	5 700 m ²	Neuf	N.C

Source : CBRE Research / Immostat

DES LOYERS EN HAUSSE

PROGRESSION DES LOYERS DE SECONDE MAIN

Au 1^{er} semestre 2019, les loyers faciaux d'actifs de qualité situés dans les localisations tertiaires (Neuilly-Levallois, Malakoff-Montrouge, Boulogne-Issy) continuent de progresser. Les valeurs locatives de seconde main affichent également une hausse substantielle dans la plupart des territoires des Hauts-de-Seine.

Les avantages commerciaux restent néanmoins très importants (représentant en moyenne 15 à 29% de la valeur faciale pour les locations > 1 000 m²).

Au 1 ^{er} juillet 2018	Neuf / Restructuré / Rénové	État d'usage
La Défense	435 € =	375 € ↗
Péri-Défense	256 € =	186 € ↗
Neuilly-Levallois	437 € ↗	336 € ↗
Boucle Nord	228 € =	161 € ↗
Boucle Seine Ouest	358 € ↗	282 € ↗
Boucle Sud	234 € ↗	185 € ↗
Moyenne Hauts-de-Seine	324 € ↗	256 € ↗
Paris QCA	669 € ↗	574 € ↗
Moyenne Île-de-France	321 € ↗	252 € ↗

↗ Évolution par rapport au 1^{er} janvier 2019

Source : CBRE Research

LÉGÈRE PROGRESSION DE L'OFFRE IMMÉDIATE DISPONIBLE

Au 1^{er} juillet 2019, **1,07 million de m² sont immédiatement disponibles** dans les Hauts-de-Seine. Le taux de vacance s'établit à 7,0%.

L'offre de grandes surfaces, supérieures à 5 000 m², représente 41 % du stock immédiat du département avec 437 300 m². La part des locaux neufs ou restructurés progresse et atteint 28 % du stock vacant au 1^{er} juillet 2019.

L'offre immédiate se réduit à Neuilly-Levallois, en Boucle Seine Ouest et en Boucle Sud avec des taux de vacance proches ou sous le seuil de fluidité de 5 %. Les surfaces de qualité y représentent

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

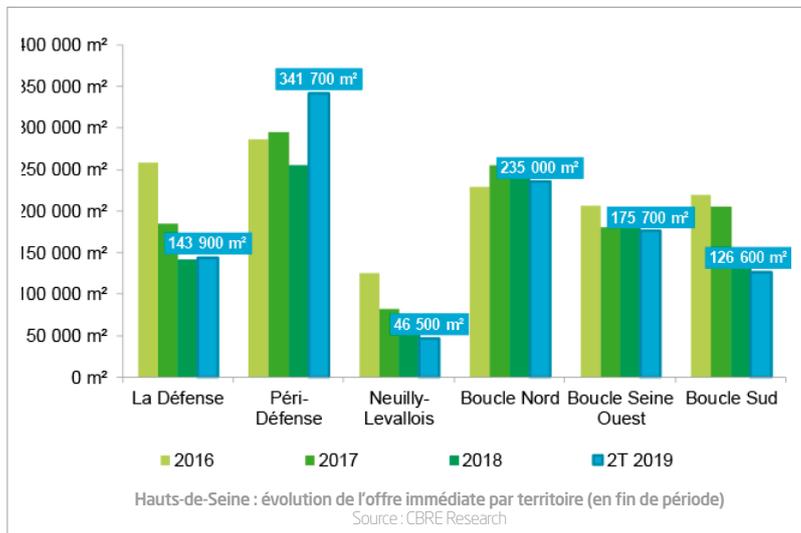
Au 1 ^{er} juillet 2018	Offre disponible	Part > 5 000 m ²	Taux de vacance	% neuf / restructuré
La Défense	143 900 m ²	37 %	4,3%	25 %
Péri-Défense	341 700 m ²	40 %	11,2 %	41 %
Neuilly-Levallois	46 500 m ²	14 %	3,0 %	20 %
Boucle Nord	235 000 m ²	38 %	11,5 %	20 %
Boucle Seine Ouest	175 700 m ²	52 %	6,6 %	24 %
Boucle Sud	126 600 m ²	46 %	5,0 %	17 %
Hauts-de-Seine	1 069 300 m²	41 %	7,0 %	28 %
Paris QCA	87 400 m ²	18 %	1,4 %	24 %
Île-de-France	2 856 000 m ²	36 %	4,9 %	21 %

Source : CBRE Research / Immostat

Les taux de vacance restent élevés dans le Nord du département avec 11,5 % dans la Boucle Nord et 11,2 % constaté en Péri-Défense.

En Péri-Défense, l'offre immédiate de surfaces > 5 000 m² est en hausse et représente 41% des surfaces disponibles avec 10 immeubles (dont Workstation à Courbevoie, Citylife à Nanterre et Voyager à Rueil-Malmaison livré au 1er trimestre 2019) pour une surface totale disponible de 1 34 800 m².

À La Défense, l'offre immédiate est en légère hausse mais reste relativement faible avec un taux de vacance de 4,3 %.



RENOUVELLEMENT DE L'OFFRE FUTURE DE QUALITÉ

L'offre future certaine (immeubles en cours de travaux, libérations de surfaces avec une date précise) représente 1 064 700 m² au 1er juillet 2019 dont **719 400 m² de programmes neufs ou restructurés supérieurs à 5 000 m².**

La Défense et Péri-Défense concentrent plus des 2/3 des surfaces proposées en chantier. Au total, **32 programmes encore à commercialiser sont en cours de construction ou de restructuration dans le département**, parmi lesquels la Tour

Trinity à la Défense, Online à Rueil-Malmaison, Alto, Parallèle et Latitude à Courbevoie dont les livraisons sont attendues dans un an jusqu'au 2nd trimestre 2020.

Concernant les **projets prêts à démarrer ou en cours d'obtention de permis de construire** (avec une date de mise en chantier incertaine), **11 projets de constructions et 4 restructurations sont à l'étude, représentant un potentiel de 377 400 m².**

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

Territoires	Offre immédiate : neuf / restructuré > 5 000 m ²		Offres futures certaines : neuf / restructuré > 5 000 m ²		Projets prêts à démarrer	
	Superficie (en m ²)	Nombre	Superficie (en m ²)	Nombre	Superficie (en m ²)	Nombre
La Défense	35 600 m ²	2	377 200 m ²	10	111 500 m ²	2
Péri-Défense	110 900 m ²	6	132 300 m ²	10	11 400 m ²	1
Neuilly-Levallois	0 m ²	0	53 800 m ²	5	0 m ²	0
Boucle Nord	19 900 m ²	2	5 300 m ²	1	55 100 m ²	3
Boucle Seine Ouest	32 700 m ²	2	59 700 m ²	2	0 m ²	0
Boucle Sud	5 600 m ²	1	91 100 m ²	4	46 400 m ²	2
Hauts-de-Seine	204 700 m²	13	719 400 m²	32	224 300 m²	8

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

www.hauts-de-seine.fr

Conseil départemental des Hauts-de-Seine - 92731 Nanterre Cedex - Tél. : 01 47 29 30 31

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