

les Hauts-de-Seine  
un département

**Attractif**

2017

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

BILAN 2016

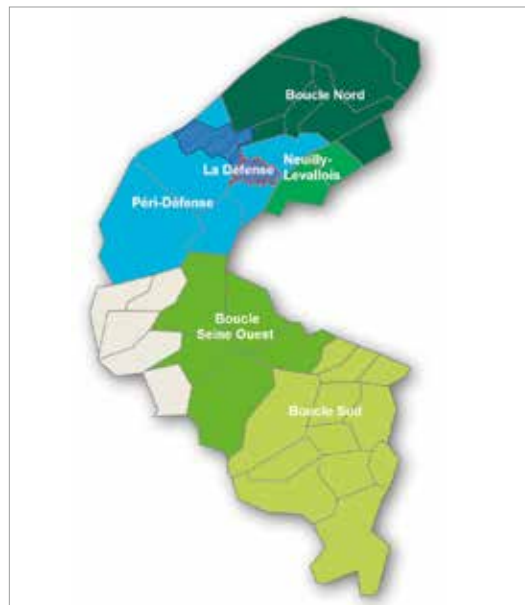
 **hauts-de-seine**  
LE DÉPARTEMENT

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

**CBRE**

# CHIFFRES CLÉS EN 2016

- 14,8 millions de m<sup>2</sup> de bureaux  
au 1<sup>er</sup> janvier 2017, 26 % du parc de bureaux de Île-de-France
- Une croissance du parc de bureaux de 21 % en 10 ans
- 843 000 m<sup>2</sup> commercialisés, en hausse de 3 % sur un an
- 35 % des volumes commercialisés de Île-de-France
- Volumes commercialisés records à La Défense avec 274 600 m<sup>2</sup>
- Une offre immédiate de 1,3 million de m<sup>2</sup> disponibles
- Un taux de vacance de 9 %



Indicateurs au 1 <sup>er</sup> juillet 2016	Hauts-de-Seine	Paris intra-muros	Île-de-France
Volumes commercialisés	843 000 m <sup>2</sup> ▲	1 108 300 m <sup>2</sup> ▲	2 410 400 m <sup>2</sup> ▲
Nombre de transactions	819	1 848	3 319
Offre disponible	1 334 900 m <sup>2</sup> ▼	538 000 m <sup>2</sup> ▼	3 530 000 m <sup>2</sup> ▼
dont % surfaces neuves / restructurées	18 %	8 %	15 %
Taux de vacance	9 % ▼	3,1 % ▼	6,2 % ▼
Offre future certaine	661 200 m <sup>2</sup> ▼	761 200 m <sup>2</sup> ▲	1 771 700 m <sup>2</sup> ▲
dont programmes neufs/restructurés > 5 000 m <sup>2</sup>	46 %	56 %	43 %
Projets à construire	1 348 800 m <sup>2</sup> ▲	432 500 m <sup>2</sup> ▼	2 597 200 m <sup>2</sup> ▼
Loyer moyen (HT HC/m <sup>2</sup> /an)	311 € ▲	481 € ▲	300 € ▲
Loyer top (HT HC/m <sup>2</sup> /an)	550 €	810 €	-

## BONNE PERFORMANCE DU MARCHÉ LOCATIF SOUTENU PAR LES SURFACES SUPÉRIEURES À 1 000 M<sup>2</sup> NOTAMMENT À LA DÉFENSE

En 2016, 843 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés dans les Hauts-de-Seine, en hausse de 3 % par rapport à 2015. Le département concentre 35 % des volumes commercialisés de l'Île-de-France au cours de l'année 2016.

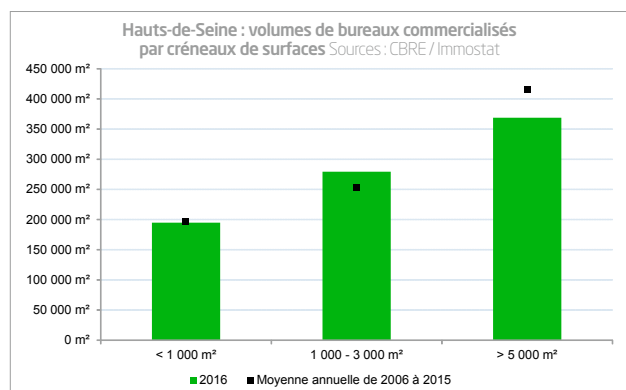
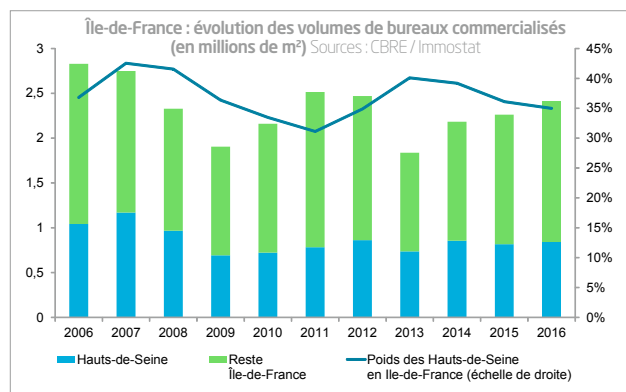
Si la recherche d'économie et/ou l'optimisation des surfaces restent des critères primordiaux de déménagement, le besoin de fonctionnalité et de confort des salariés prend de plus en plus d'importance dans leurs décisions.

Les surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup> sont stables sur 1 an et conformes à la moyenne décennale. Celles entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup> sont en progression de 11 %.

Les 27 transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> ont totalisé 368 900 m<sup>2</sup>, un volume stable sur 1 an et qui représente 44 % de l'ensemble des surfaces commercialisées en 2016.

La Défense affiche un record avec 274 600 m<sup>2</sup> commercialisés dont 11 transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>, avec notamment 3 signatures supérieures à 30 000 m<sup>2</sup> avec Saint-Gobain, RTE et Deloitte.

À l'inverse, Péri-Défense enregistre son plus bas volume depuis 2009 en raison d'un marché supérieur à 5 000 m<sup>2</sup> discret.

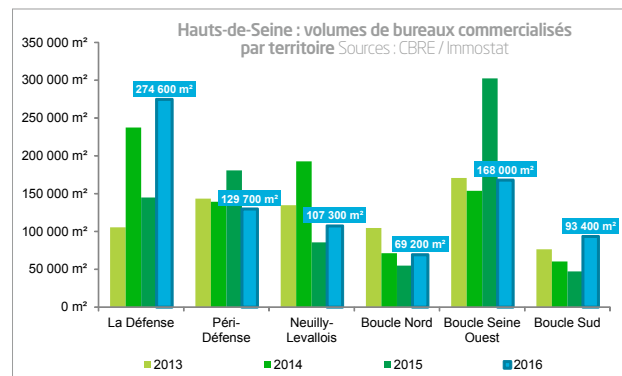


Après une année 2015 record, la Boucle Seine Ouest marque le pas sur le créneau supérieur à 5 000 m<sup>2</sup>.

Neuilly-Levallois, porté par Neuilly-sur-Seine, retrouve un volume de commercialisation supérieur à sa moyenne historique.

La Boucle Sud double ses volumes commercialisés grâce notamment à 4 signatures supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> sur des actifs neufs dont celle de l'INSEE.

La Boucle Nord fait mieux que l'an dernier mais reste en-deçà de sa moyenne annuelle entre 2006 et 2015.



#### RÉFÉRENCES DE TRANSACTIONS LOCATIVES AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2016

Immeuble / Adresse	Commune	Preneur	Superficie	État des locaux	Valeur (HT HC/m <sup>2</sup> /an)
Tour M2	Courbevoie (La Défense)	Saint-Gobain	49 000 m <sup>2</sup>	Neuf	N.C.
Window	Puteaux (La Défense)	RTE	40 509 m <sup>2</sup>	Restructuré	N.C.
Majunga	Puteaux (La Défense)	Deloitte	30 494 m <sup>2</sup>	Neuf	550 €
White	Montrouge	INSEE	21 647 m <sup>2</sup>	Neuf	N.C.
D2	Courbevoie (La Défense)	CM-CIC Factor	19 814 m <sup>2</sup>	Neuf	N.C.
Trigone - Green Office	Issy-les-Moulineaux	La Poste	17 000 m <sup>2</sup>	Neuf	N.C.
Spring	Nanterre	Franfinance Location	13 713 m <sup>2</sup>	Neuf	N.C.

Sources : CBRE / Immostat

## LOYERS

### REMONTÉE DES VALEURS DANS LES ZONES TERTIAIRES LES PLUS ÉTABLIES

Après plusieurs années de baisse, les loyers faciaux se sont globalement stabilisés enregistrant même une légère remontée dans les localisations les plus tertiaires, à l'image de La Défense, Neuilly-Levallois ou Boulogne-Issy.

Les avantages commerciaux avaient atteint des sommets (un peu plus de 2,5 mois de franchises en moyenne accordés par année d'engagement pour les transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>) avant que des tensions à la baisse ne soient observées en fin d'année 2016 dans les zones les plus recherchées.

Au 1 <sup>er</sup> juillet 2016	Neuf / Restructuré / Rénové	État d'usage
La Défense	435 € ↗	335 € ↗
Péri-Défense	244 € =	183 € =
Neuilly-Levallois	404 € ↗	304 € ↗
Boucle Nord	221 € =	146 € =
Boucle Seine Ouest	327 € =	250 € =
Boucle Sud	222 € =	167 € =
<b>Moyenne Hauts-de-Seine</b>	<b>311 € ↗</b>	<b>233 € =</b>
Paris QCA	602 € ↗	446 € ↗
<b>Moyenne Île-de-France</b>	<b>300 € ↗</b>	<b>220 € ↗</b>

↗ Évolution par rapport au 1<sup>er</sup> janvier 2017

Source : CBRE

### La Défense : une année 2016 record

Le marché locatif a signé un record avec 274 600 m<sup>2</sup> placés contre 182 200 m<sup>2</sup> en moyenne par an entre 2006 et 2015. Les 11 transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> en sont à l'origine pour un total de 199 600 m<sup>2</sup>. Si Saint-Gobain et RTE ont réalisé les plus importantes opérations avec respectivement la construction démarrée de la tour M2 et la location de l'immeuble en cours de restructuration Window, le quartier d'affaires accueille de nouveaux grands utilisateurs avec Deloitte, Bureau Veritas, Orange Cyberdéfense ou encore Nexans en tête. Ces exemples attestent des atouts de La Défense pour retenir et accueillir de grands groupes français et internationaux.

Avec ce dynamisme locatif, le taux de vacance du quartier d'affaires a été ramené à 7,8 % en fin d'année. Les mises en chantier ont en parallèle repris avec les lancements de la tour Trinity et des restructurations du Belvédère et du Carré Michelet.

## BAISSE DE L'OFFRE IMMÉDIATE

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, un peu plus d'1,3 million de m<sup>2</sup> sont immédiatement disponibles dans les Hauts-de-Seine, en baisse de 9 % en 1 an. Le taux de vacance s'établit à 9 %.

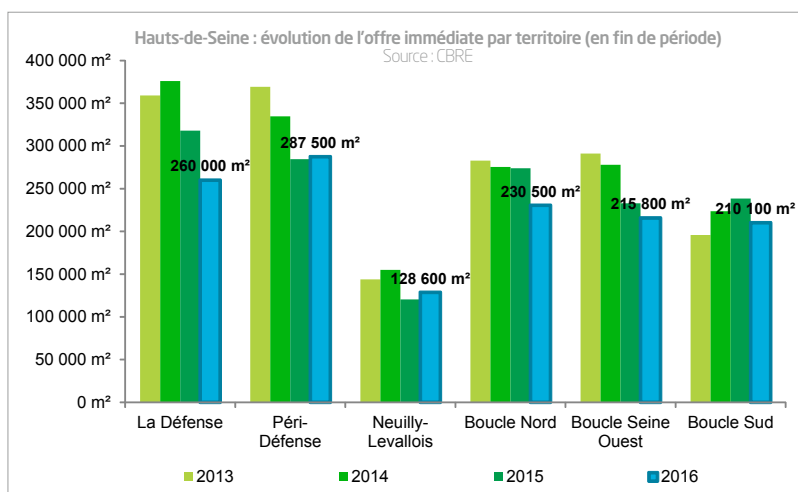
Le stock immédiat diminue notamment à La Défense et en Boucle Nord, tandis qu'il progresse légèrement en Péri-Défense et à Neuilly-Levallois. >>

#### RÉPARTITION DE L'OFFRE IMMÉDIATEMENT DISPONIBLE ET DU TAUX DE VACANCE

Au 1 <sup>er</sup> janvier 2017	Offre disponible	Part > 5 000 m <sup>2</sup>	Taux de vacance	% neuf / restructuré
La Défense	260 000 m <sup>2</sup>	53 %	7,8 %	11 %
Péri-Défense	287 500 m <sup>2</sup>	34 %	10 %	15 %
Neuilly-Levallois	128 600 m <sup>2</sup>	10 %	8,9 %	11 %
Boucle Nord	230 500 m <sup>2</sup>	37 %	11,5 %	19 %
Boucle Seine Ouest	215 800 m <sup>2</sup>	26 %	7,8 %	24 %
Boucle Sud	210 800 m <sup>2</sup>	48 %	9,4 %	29 %
<b>Hauts-de-Seine</b>	<b>1 334 900 m<sup>2</sup></b>	<b>37 %</b>	<b>9 %</b>	<b>18 %</b>
Paris QCA	233 000 m <sup>2</sup>	3 %	3,6 %	5 %
Île-de-France	3 530 000 m <sup>2</sup>	31 %	6,2 %	15 %

Sources : CBRE / Immostat

>> L'offre de grandes surfaces (supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>) représente 37 % du stock immédiat du département. On compte notamment 18 immeubles neufs ou restructurés pour 1 70 800 m<sup>2</sup>, niveau le plus bas depuis 2008 et laissant ainsi une fenêtre de tir pour le lancement d'opérations « en blanc », les grandes entreprises ayant tendance à privilégier ce type de locaux pour moderniser leurs implantations.



## UNE REPRISE DES MISES EN CHANTIER

L'offre future certaine (immeubles en cours de travaux, libérations de surfaces avec une date précise) représente 661 200 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2017 dont 301 200 m<sup>2</sup> de programmes neufs ou restructurés supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup>. Elle est en progression après le point bas de fin 2015. Quelques mises en chantier d'envergure en sont à l'origine à l'image de la tour Trinity et de l'immeuble Carré Michelet à La Défense, ou encore d'Issy Guynemer à Issy-les-Moulineaux.

Au total, 18 programmes restant à commercialiser sont en cours de construction ou de restructuration dans le département, sur les 59 recensés en Île-de-France.

Les projets prêts à démarrer (avec une date de mise en chantier incertaine) demeurent en parallèle nombreux : 28 projets de constructions et 11 restructurations sont à l'étude, représentant un potentiel de développement de 1 348 800 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	20 900 m <sup>2</sup>	3	104 600 m <sup>2</sup>	4	526 000 m <sup>2</sup>	11
Péri-Défense	32 900 m <sup>2</sup>	3	44 000 m <sup>2</sup>	3	215 400 m <sup>2</sup>	8
Neuilly-Levallois	12 200 m <sup>2</sup>	2	48 000 m <sup>2</sup>	4	16 300 m <sup>2</sup>	2
Boucle Nord	23 900 m <sup>2</sup>	3	15 100 m <sup>2</sup>	2	287 100 m <sup>2</sup>	7
Boucle Seine Ouest	33 200 m <sup>2</sup>	2	69 700 m <sup>2</sup>	3	173 300 m <sup>2</sup>	5
Boucle Sud	47 600 m <sup>2</sup>	5	19 800 m <sup>2</sup>	2	130 800 m <sup>2</sup>	6
<b>Hauts-de-Seine</b>	<b>170 800 m<sup>2</sup></b>	<b>18</b>	<b>301 200 m<sup>2</sup></b>	<b>18</b>	<b>1 348 800 m<sup>2</sup></b>	<b>39</b>

Source : CBRE

## CONTACT - DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

Conseil départemental des Hauts-de-Seine  
Pôle Aménagement et Développement du Territoire  
Direction du Développement Territorial  
Tél. : 01 47 29 41 83

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

2-16, bd Soufflot - 92015 Nanterre Cedex - tél. : 01 47 29 30 31

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