



**Grand Paris Office
Crane Survey**
Summer 2019

Étude réalisée en partenariat avec

EXPLORE
Solutions de veille et bases de données

BUSINESS
IMMO



Introduction

La construction de bureaux à Paris et en première couronne demeure au niveau historique de plus de deux millions de mètres carrés en chantier, portée par les nouveaux chantiers de la Défense.

Le Grand Paris Office Crane Survey, publié par Deloitte, a été réalisé en collaboration avec la société Explore et avec l'appui de Business Immo. Cette étude recense, de façon exhaustive, toutes les opérations neuves et les restructurations de bureaux « en blanc », de plus de 1 000 m², sur le territoire du Grand Paris, ainsi que celles qui ont été livrées au cours des six derniers mois, soit entre le 1er octobre 2018 et le 31 mars 2019.

Pour la troisième édition consécutive, la production de bureaux neufs dans le Grand Paris se maintient à un niveau historique, au-dessus du seuil des deux millions de mètres carrés en chantier. L'encours de production totalise précisément 2 014 000 m² au 31 mars 2019, très largement supérieur à la moyenne de l'étude sur seize ans (1 470 000 m²). Après une période de forte croissance depuis début 2016, le niveau de la production, très élevé, est stable sur les six derniers mois. Les grues illustrent le poids de la construction tertiaire dans l'économie francilienne, avec cent vingt-cinq opérations en cours cet hiver, soit trois de plus que lors de la précédente édition.

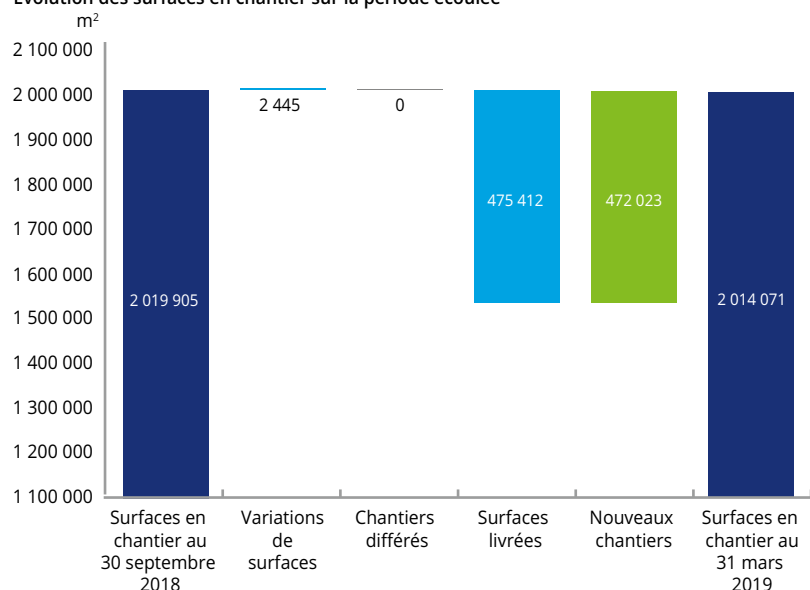
Après le rééquilibrage géographique observé cet été, au profit de l'est de la Métropole, cette édition est marquée par

un retour très appuyé de la production dans le quartier de la Défense. En effet, la production neuve y atteint son point haut historique avec 425 000 m² en chantier, soit plus de 20% de la production métropolitaine dans le seul périmètre du quartier d'affaires de la Défense. Les deux autres secteurs historiques de Paris et du Secteur des Affaires de l'Ouest restent dynamiques mais poursuivent leur mouvement de retrait, avec une diminution respective de 13% et 11% des surfaces en chantier. Dans les secteurs moins établis du reste du département des Hauts-de-Seine, l'encours de production reste faible, stable sur six mois. Les surfaces en chantier en Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne se maintiennent à un niveau élevé, avec une croissance de 5% cet hiver, faisant suite à la forte hausse constatée lors des deux précédentes éditions.

Après un léger ralentissement des mises en chantier lors de la précédente édition, trente-sept nouveauxancements ont été enregistrés cet hiver, soit une croissance de 23% sur six mois et un record pour l'étude. Le lancement de 470 000 m² au cours de l'hiver reste en dessous du pic historique observé fin 2017 mais si situe 140 000 m² au-dessus de la moyenne de l'étude. La surface unitaire moyenne reste contenue, inférieure à 13 000 m², bien que deux chantiers dépassent les 60 000 m². Le dynamisme des mises en chantier a été porté par la Défense et le Secteur des Affaires de l'Ouest qui ont vu chacun 130 000 m² lancés cet hiver. Ces deux sous-marchés concentrent ainsi 55% des surfaces mises en chantier sur la période. Paris et les départements de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ont connu des mises en chantier proche de leur niveau moyen sur seize ans.

Plus de 60% de l'encours de production est encore disponible au 31 mars 2019, soit 1 225 000 m², en hausse de 6% sur six mois, qui viendra alimenter le niveau de l'offre neuve immédiatement disponible, faible actuellement. Le volume des disponibilités dans les opérations en chantier n'avait pas été aussi important depuis 2008, (70% des surfaces en chantiers étaient disponibles alors).

Évolution des surfaces en chantier sur la période écoulée



Le secteur de la Défense a connu une croissance de près de 60% des surfaces disponibles dont les 76 000 m² de la Tour Hekla lancés intégralement « en blanc ». A contrario, le niveau des disponibilités dans les opérations en chantier diminue de près de 20% respectivement à Paris et dans le reste des Hauts-de-Seine, signe de la rareté de l'offre de qualité immédiatement disponible. En termes de répartition géographique, 70% de la surface disponible, soit 860 000 m², se situe dans les secteurs établis de la Défense, le Secteur des Affaires de l'Ouest et Paris.

Parmi les trente-sept lancements de cet hiver, quatre ont été lancés totalement « en gris », totalisant près de 100 000 m² placés, dont 62 000 m² dans la seule Tranche 1 de l'Archipel à Nanterre (Groupe Vinci) et 23 000 m² dans Convergence à Rueil-Malmaison (loué par Danone). Le total des précommercialisations dans les nouveaux chantiers atteint 111 000 m², soit 24% des surfaces lancées ces six derniers mois. La part des mises en chantier « en blanc » reste donc très largement majoritaire et les investisseurs continuent à prendre 100% du risque locatif dans trente et un programmes.

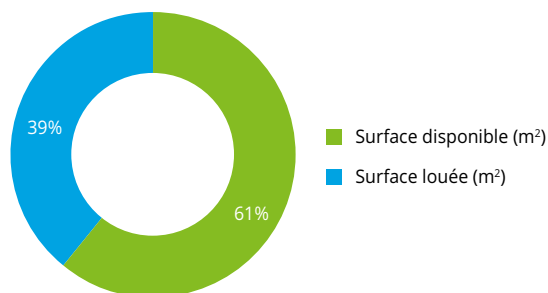
Cet hiver a connu une importante vague de livraisons, avec trente-quatre chantiers achevés totalisant 475 000 m² livrés. Ce niveau, en forte hausse sur six mois, est très largement supérieur à la moyenne de l'étude (330 000 m²). La taille unitaire moyenne des programmes livrés atteint 14 000 m², avec sept opérations de plus de 20 000 m². Le niveau des disponibilités reste limité avec 120 000 m² disponibles dans les opérations livrées

au 31 mars 2019, soit 25% du total des surfaces livrées. La moitié de ces disponibilités se trouvent à Saint-Denis, dans les programmes Moods (30 000 m²) et Pulse (28 000 m²).

Le niveau des livraisons devrait rester élevé au cours des prochains semestres puisque 710 000 m² sont attendus d'ici à fin 2019 et 875 000 m² en 2020. Parmi ces surfaces à livrer d'ici fin 2020, près de 950 000 m² étaient disponibles à fin mars 2019, un niveau élevé qui représente 60% des surfaces.

Après une activité locative ralentie l'été dernier, celle-ci a largement repris avec 285 000 m² commercialisés sur six mois dans vingt-sept transactions, en ligne avec l'absorption moyenne du secteur sur un semestre. Le « gris » représente près de 40% de la demande placée sur la période. Outre les précommercialisations précitées, une prise à bail dépasse les 20 000 m², dans le programme Flow à Montrouge (24 000 m²).

Grand Paris – Volume en chantier



Sources : Explore, Étude Grand Paris Office Crane Survey, Analyse Deloitte

Chiffres clés

37 nouveaux chantiers

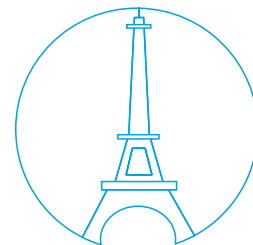
39% des surfaces en chantier sont précommercialisées

0% Croissance de la production neuve sur six mois

2 014 071 m² en chantier

125 Nombre total d'opérations en cours

475 412 m², volume total livré en six mois



Paris

L'encours de production continue de baisser dans Paris intra-muros et enregistre une chute de 33% sur un an et demi, pour se positionner sous la barre des 500 000 m² en chantier à fin mars.

Cela fait désormais près de dix-huit mois que la surface de bureaux en chantier dans la capitale redescend lentement vers sa moyenne historique, après les pics d'activité de 2016-2017. Au 31 mars 2019, l'encours de production passe même sous la barre symbolique des 500 000 m² en chantier, une première depuis quatre ans. Si cet hiver a constaté une baisse de 13% de la production neuve, l'encours reste néanmoins supérieur à la moyenne historique de l'étude (375 000 m²). Le nombre de grues, quant à lui, est resté stable sur six mois avec quarante-huit programmes en cours dont la taille unitaire moyenne dépasse à peine les 10 000 m². Le poids relatif du secteur intra-muros ne représente désormais plus qu'un quart de l'encours total du Grand Paris, illustrant le rééquilibrage géographique de l'activité depuis 2017, quand la moitié de la production se trouvait alors dans Paris.

Cette diminution de l'encours s'opère malgré un nombre important de mises en chantier, puisque seize grues ont été installées dans la capitale. La surface des mises en chantier cumule 105 000 m², soit une augmentation de 35% par rapport à la précédente édition, en ligne avec l'historique sur seize ans. Ces nouveaux programmes sont de taille très modeste, avec une moyenne affichée de 6 600 m² par opération mise en chantier. Seuls trois chantiers offrent plus de 10 000 m² : Destination XV dans le 15^e arrondissement (26 000 m²), l'opération du 21/29 rue de Châteaudun dans le 9^e arrondissement (16 000 m²) et le 119/125 boulevard de Grenelle, également dans le 15^e arrondissement (12 000 m²). En termes de répartition géographique, le Quartier Central des Affaires (QCA) représente

40% des nouvelles surfaces, suivi par le 15^e arrondissement (35%). Si deux opérations totalisant 14 000 m² ont été lancées « en gris », les promoteurs ou les investisseurs ont assumé 100% du risque locatif dans la grande majorité des opérations. Le « blanc » représente ainsi plus de 85% des surfaces lancées cet hiver.

Dans Paris, le retour vers la centralité se confirme : Paris Centre Ouest (PCO) compte 33 opérations en cours totalisant 54% des surfaces en chantier. Le seul Quartier Central des Affaires (QCA) concentre 24 opérations et 70% des surfaces en chantier de Paris Centre Ouest (PCO). Les 12^e et 13^e arrondissements représentent 25% de l'encours de production, toujours portés par les emblématiques Tours Duo (90 000 m²). Si l'on retire ce seul chantier, la part de Paris Centre Ouest (PCO) monte alors au deux tiers de l'encours parisien.

Le niveau des livraisons est resté élevé cet hiver, en ligne avec le flot constaté en 2018, soit toujours près du double de la moyenne de l'étude. Seize chantiers ont été livrés ces six derniers mois totalisant une surface de 176 000 m². Les 12^e et 13^e arrondissements ont vu la fin de quatre chantiers importants totalisant 75 000 m², entièrement pré-commercialisés. À noter que le niveau des disponibilités est très faible, avec seulement 32 000 m² encore disponibles à fin mars 2019 dans quatre opérations, parmi lesquelles les programmes du 92/98 avenue Gambetta dans le 20^e arrondissement (16 500 m²) et du 46/50 avenue Breteuil dans le 7^e arrondissement (9 600 m²).

Le rythme des livraisons intra-muros devrait ralentir en 2019, mais rester très supérieur à la moyenne de l'étude, avant

Chiffres clés

16 nouveaux chantiers

53% des surfaces en chantier sont précommercialisées

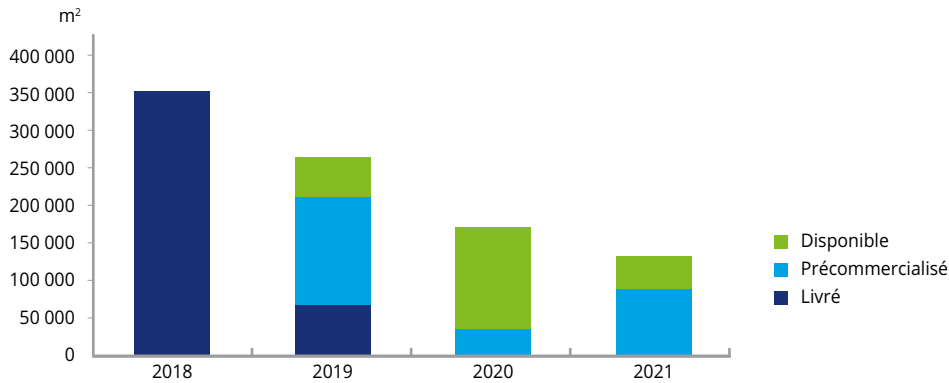
-13% Croissance de la production neuve sur six mois

499 539 m² en chantier

48 Nombre total d'opérations en cours

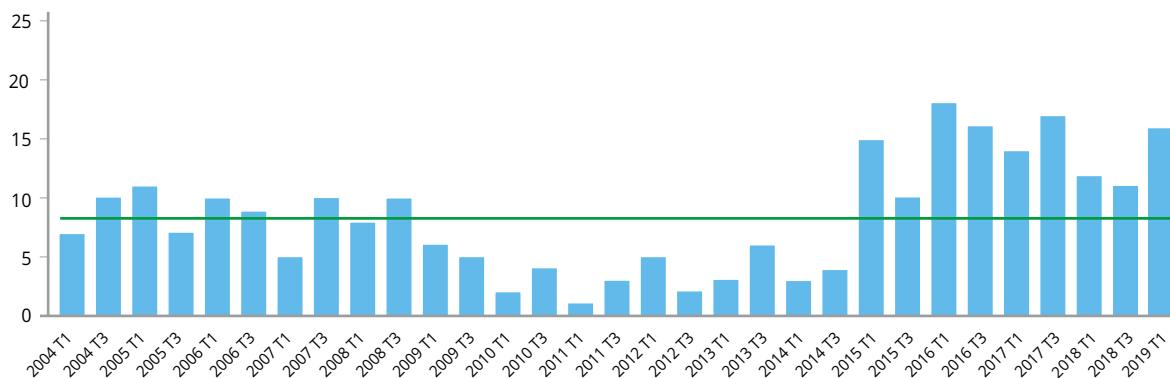
176 388 m², volume total livré en six mois

Paris – Calendrier des livraisons



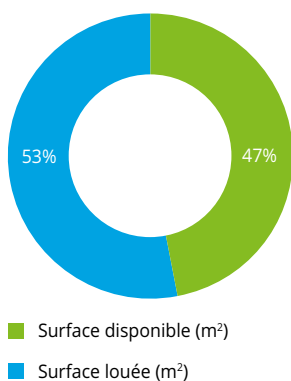
Sources : Explore, Étude Grand Paris Office Crane Survey, Analyse Deloitte

Paris – Nombre de nouveaux chantiers par Grand Paris Office Crane Survey



Sources : Grecom, Explore, Étude Grand Paris Office Crane Survey, Analyse Deloitte

Paris – Volume en chantier



Sources : Explore, Étude Grand Paris Office Crane Survey, Analyse Deloitte

de retrouver un niveau normatif en 2020. Près de 200 000 m² devraient être livrés d'ici fin 2019, dont seulement un quart était encore disponible au 31 mars 2019. Les disponibilités à horizon neuf mois sont éparpillées et seules deux opérations proposent plus de 10 000 m² : Axiom! dans le 13^e arrondissement et Seize Matignon dans le 8^e arrondissement.

La demande placée a été très dynamique ces six derniers mois, avec 120 000 m² placés dans quatorze opérations dont six comptabilisent individuellement plus de 10 000 m² et concernent l'ensemble des secteurs de la capitale. Paris totalise près

de 45% de l'activité locative du Grand Paris. L'étude précédente remarquait la prise à bail de 20 000 m² par Wework dans le 13^e arrondissement, les six derniers mois ont vu l'entreprise prendre à bail les 11 000 m² du 7 Madrid dans le 8^e arrondissement mettant en lumière la présence forte des entreprises de coworking dans la demande placée intra-muros.



L'Ouest parisien

L'Ouest parisien connaît un nouveau pic de production de bureaux neufs, largement porté par le dynamisme sans précédent du marché de la Défense qui voit l'ouverture de nouveaux chantiers d'envergure.

L'encours de production dans l'Ouest parisien a atteint un nouveau point haut historique cet hiver, avec plus de 1 100 000 m² en chantier, en progression de 5% sur six mois. La reprise de l'activité dans le secteur, observée il y a un an, s'est confirmée et la production est désormais supérieure de 45% à la moyenne historique de l'étude. À l'échelle du Grand Paris, plus d'un mètre carré sur deux en construction se trouve dans les Hauts-de-Seine. Sous l'impulsion d'opérations de grandes tailles, la taille unitaire moyenne augmente de 10%, pointant à 24 000 m², malgré une légère diminution du nombre de chantiers.

Cette belle performance de la production neuve dans l'Ouest parisien ne doit pas occulter les grandes disparités internes au secteur. Si, d'une part, le Secteur des Affaires de l'Ouest reste très actif avec 515 000 m² en chantier, soit plus de 200 000 m² au-dessus de la moyenne historique de l'étude, celui-ci a connu cet hiver une diminution de plus de 10% de son encours de production. Le reste des

Hauts-de-Seine, d'autre part, demeure en deçà de sa moyenne historique malgré une production neuve stable sur six mois, à 165 000 m². Cet hiver a surtout vu le retour appuyé de la production neuve dans le quartier de la Défense dont le nombre de mètres carrés en chantier a augmenté près de 40% en six mois pour atteindre son plus haut niveau historique depuis quinze ans, soit 425 000 m². La Défense démontre ainsi un dynamisme sans précédent, les investisseurs anticipant très probablement un impact positif du Brexit.

Ce dynamisme de l'Ouest parisien reflète le très bon niveau des mises en chantier qui ont plus que doublé sur six mois (+120%). Près de 275 000 m² ont été lancés dans dix opérations cet hiver, soit 100 000 m² de plus que la moyenne semestrielle historique. Deux marchés sont particulièrement dynamiques : le Secteur des Affaires de l'Ouest où six chantiers ont été lancés pour une surface de 130 000 m², dont les 62 000 m² de l'Archipel précité, et la Défense qui a vu le même volume de mise en chantier dans uniquement trois programmes d'envergure. Le chantier de la Tour Hekla de Jean Nouvel (76 000 m²) a notamment été inauguré, tout comme la restructuration de la Tour Aurore

(37 000 m²). Dans le reste des Hauts-de-Seine une seule opération mise en chantier : Ellipse à Clichy (13 000 m²). Deux opérations représentant 30% des surfaces, ont été lancées « en gris » dans le Secteur des Affaires de l'Ouest (l'Archipel – Tranche 1 et Convergence). Les huit autres chantiers ont été lancés « en blanc » illustrant ainsi la confiance des investisseurs, et tout particulièrement à la Défense.

Poursuivant la dynamique initiée l'été dernier, treize chantiers ont été livrés cet hiver pour un total proche des 230 000 m², une croissance de 75% sur six mois. Le Secteur des Affaires de l'Ouest est le principal artisan de ce renouveau avec dix grues démontées totalisant 195 000 m². L'opération Aquarel de 33 000 m², louée à Capgemini, a été livrée à Issy-les-Moulineaux, tout comme le Campus Novartis de 30 000 m² à Rueil-Malmaison. Un seul immeuble de bureaux a été livré à la Défense, le Belvédère (18 000 m²), intégralement loué à la structure de coworking de Regus. Les disponibilités sont bien maigres avec seulement 27 000 m² à fin mars, dont près de 10 000 m² à Clichy dans Iko et près de 9 000 m² à Levallois-Perret dans Octant.

Les livraisons vont s'intensifier dans l'Ouest parisien jusqu'à la fin 2019, et plus encore en 2020. Ainsi, 345 000 m² vont être livrés en 2019 et 540 000 m² en 2020. Le niveau des disponibilités est élevé puisque près de 215 000 m² attendus pour 2019 étaient encore disponibles à fin mars. À fin 2020, ce sont plus de 885 000 m² qui seront livrés dont 30% encore disponibles à la Défense au 31 mars 2019. Parmi les chantiers achevés d'ici la fin d'année, près de 120 000 m² sont disponibles dans le Secteur des Affaires de l'Ouest, avec notamment les 45 000 m² de Canopy à Courbevoie, et 75 000 m² à la Défense dans deux opérations, Trinity (48 000 m²) et Carré Michelet (27 000 m²).

L'hiver a vu six nouvelles précommercialisations dans l'Ouest parisien, pour une surface totale de 140 000 m², une demande placée soutenue qui représente 50% de l'activité du Grand

Chiffres clés

10 nouveaux chantiers

34% des surfaces en chantier sont précommercialisées

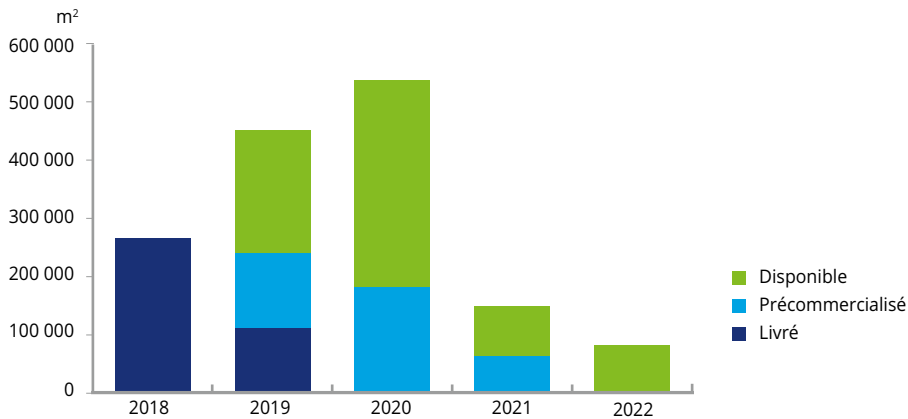
5% Croissance de la production neuve sur six mois

1 106 302 m² en chantier

46 Nombre total d'opérations en cours

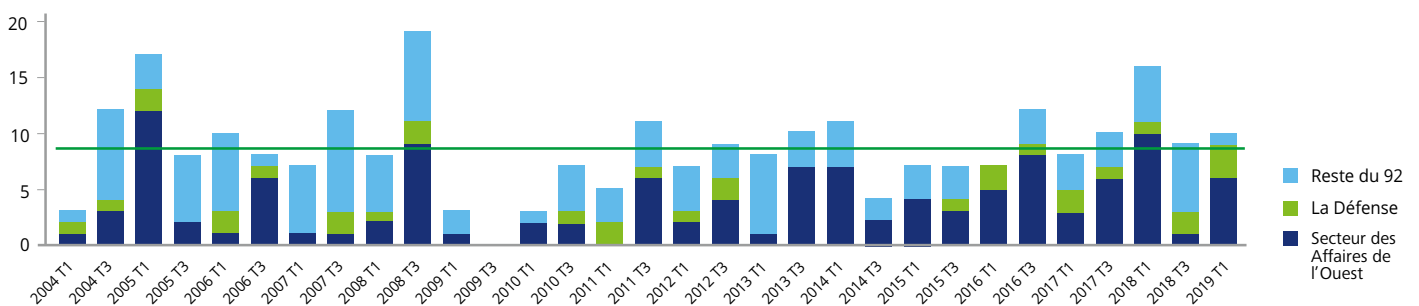
227 800 m², volume total livré en six mois

Département des Hauts-de-Seine – Calendrier des livraisons



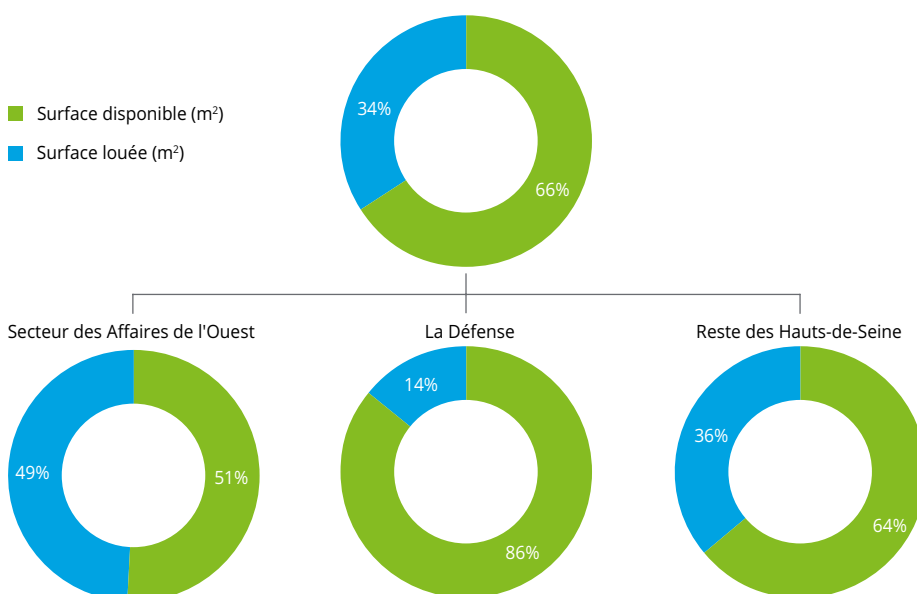
Sources : Explore, Étude Grand Paris Office Crane Survey, Analyse Deloitte

Département des Hauts-de-Seine – Nombre de nouveaux chantiers par Grand Paris Office Crane Survey



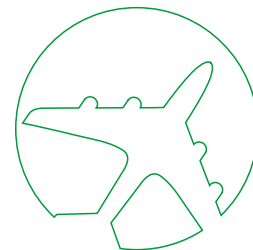
Sources : Explore, Étude Grand Paris Office Crane Survey, Analyse Deloitte

Département des Hauts-de-Seine - Volume en chantier



Sources : Explore, Étude Grand Paris Office Crane Survey, Analyse Deloitte

Paris. Le « gris » a joué un rôle important, représentant 60% de la demande placée de l'Ouest parisien. Dans les chantiers en cours, 45 000 m² ont été pris à bail dont 24 000 m² dans Flow à Montrouge par Covivio et 18 500 m² dans Sense à Puteaux. Néanmoins aucune nouvelle prise à bail n'est à noter dans le quartier de la Défense, l'attentisme semble être de mise avec les incertitudes qui entourent le Brexit, malgré d'importantes livraisons disponibles à court terme.



Le Nord et l'Est de Paris

Le Nord et l'Est parisiens maintiennent un niveau élevé de production neuve, toujours porté par les marchés du Nord de Paris.

Les départements de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne voient leur encours de production progresser de 5% en six mois. Sur un an, la croissance de la production s'établit à presque 50%, forte du rebond marqué de l'activité l'été dernier. Le volume des chantiers en cours dépasse désormais les 400 000 m², une première depuis fin 2014. L'activité dans le Nord et l'Est de Paris est supérieure de plus de 120 000 m² à la moyenne historique de l'étude. La croissance du nombre d'opérations est notable puisque trente et une grues sont en place à fin mars, contre vingt-cinq il y a six mois.

Onze nouveaux chantiers ont été lancés cet hiver, totalisant plus de 90 000 m². La répartition géographique de ces nouvelles opérations est diffuse, venant dynamiser des marchés tertiaires moins établis. Les marchés du Nord de Paris continuent d'être dynamiques, puisque la moitié des surfaces mises en

chantier se situent à Saint-Ouen ou Saint-Denis, dans quatre nouveaux chantiers dont l'opération #Curve (23 000 m²). On constate néanmoins un certain rééquilibrage territorial de la production vers les marchés du Sud : 28 000 m² ont ainsi été lancés à Cachan et Arcueil, dans quatre opérations. À noter également, le lancement d'une opération de 14 500 m² à Fontenay-sous-Bois.

Parmi les nouveaux chantiers, seuls 11 500 m² ont été lancés pré-commercialisés, dans l'opération #Curve. À l'échelle du Grand Paris, les départements de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne n'accueillent que 10% des surfaces lancées « en gris », venant apporter de l'offre future neuve à des loyers plus attractifs. Les investisseurs prennent 100% du risque locatif dans dix opérations, tendance que nous avons déjà identifiée et qui s'accroît. La confiance des investisseurs/promoteurs dans ses marchés émergents se renforce, avec la concrétisation du Grand Paris Express. La part des surfaces disponibles dans le Nord et l'Est parisien ne s'est cependant pas contractée sur six mois pour pointer un peu au-dessous de 65%.

Le proche Nord de Paris continue de polariser une part importante de la production neuve. Douze chantiers totalisant 190 000 m² sont situés dans la Plaine Commune. Cette concentration de mètres carrés en chantiers dans cette zone peut s'expliquer par le futur prolongement

de la ligne 14, prévu pour l'an prochain et anticipé par les investisseurs.

L'hiver 2018-2019 a vu la livraison de 70 000 m² dans cinq opérations, en ligne avec le niveau historique. Deux programmes de plus de 20 000 m², entièrement disponibles à fin mars, représentent 80% des surfaces totales : Moods (30 000 m²) et Pulse (28 000 m²), tous deux situés à Saint-Denis. L'année 2019 devrait connaître un niveau de livraisons important avec 170 000 m² livrés d'ici la fin de l'année. Pas moins de 60 000 m² restaient disponibles au 31 mars 2019, dont 33 000 m² à Saint-Ouen et Saint-Denis (Le New Corner, Pleyad 4, Évidence B) et 23 000 m² à Montreuil (Altais, Welcome Inside).

La demande placée est restée très contenue cet hiver. Seules quatre prises à bail dans quatre chantiers différents ont été identifiées pour une surface totale de 21 000 m², soit 7% de l'activité à l'échelle du Grand Paris. Le « gris » représente plus 50% de la demande placée du secteur, avec la précommercialisation de la moitié de #Curve. L'attentisme des utilisateurs dans les marchés moins établis reste donc prégnant.

Chiffres clés

11 nouveaux chantiers

36% des surfaces en chantier sont précommercialisées

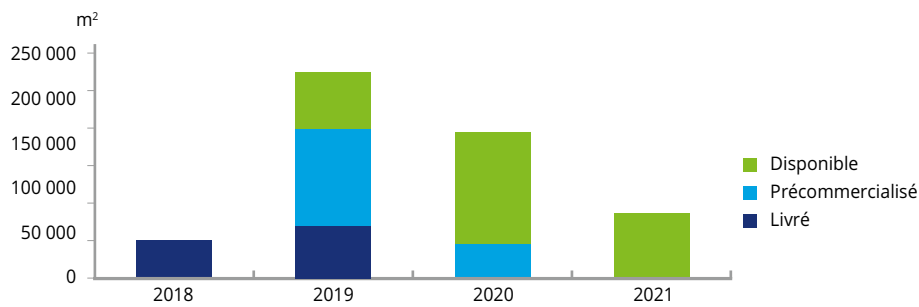
5% Croissance de la production neuve sur six mois

408 230 m² en chantier

31 Nombre total d'opérations en cours

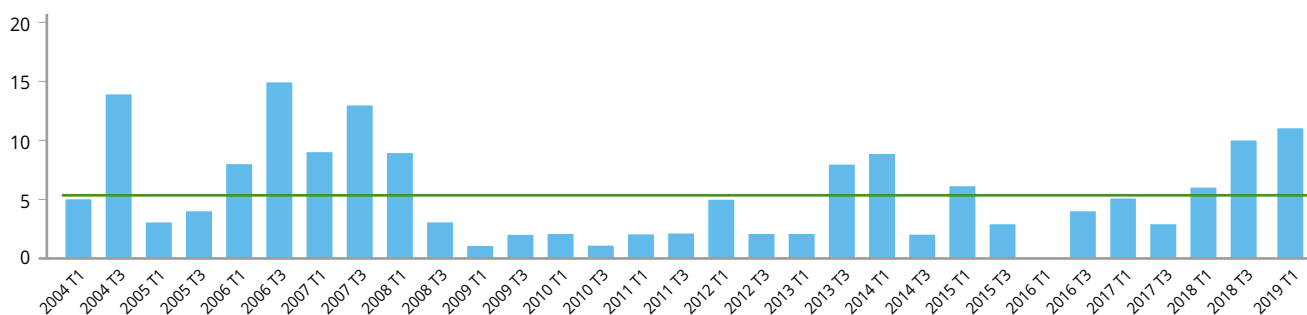
71 224 m², volume total livré en six mois

Départements de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne – Calendrier des livraisons



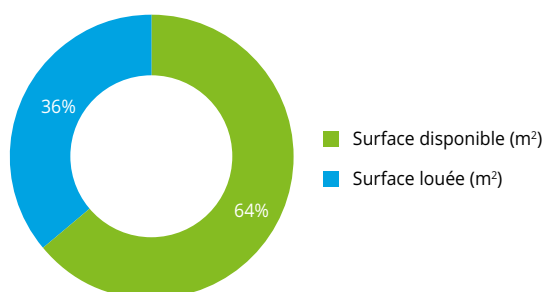
Sources : Explore, Étude Grand Paris Office Crane Survey, Analyse Deloitte

Départements de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne – Nombre de nouveaux chantiers par Grand Paris Office Crane Survey



Sources : Grecam, Explore, Étude Grand Paris Office Crane Survey, Analyse Deloitte

Départements de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne – Volume en chantier



Sources : Explore, Étude Grand Paris Office Crane Survey, Analyse Deloitte

Les marchés londoniens

L'encours de production du centre de Londres a augmenté de 12% sur les six derniers mois, grâce à une croissance des mises en chantier et au faible nombre de livraisons.

Le niveau de la production neuve de bureaux dans le centre de Londres a atteint 1,2 million de mètres carrés en chantier au 31 mars 2019, soit une hausse de 12% depuis la précédente édition du London Crane Survey. Ce niveau d'activité est supérieur à la moyenne historique de l'étude qui s'établit à 975 000 m². Cette croissance de la production est supérieure à celle du marché parisien bien que le volume en chantier à Londres soit encore inférieur de 60% à celui de Paris. Par ailleurs, 140 000 m² de bureaux sont en construction au sein des trois secteurs émergents qui ont été récemment intégrés à l'étude de Londres (Vauxhall-Nine Elms & Battersea (VNEB), White City et Stratford).

La hausse de l'encours de production au centre de Londres s'explique principalement par les 37 nouvelles opérations mises en chantier totalisant 325 000 m², soit un niveau supérieur de 38% par rapport à la précédente édition. La taille moyenne de ces nouvelles opérations a augmenté depuis notre édition hivernale, pour passer de 7 500 m² à 8 900 m². À noter, le lancement d'un chantier de 57 000 m² à King's Cross, entièrement préloué par Facebook et une opération de rénovation de 23 000 m² au 1 Finsbury Avenue, lancée dans la City. Toutefois, la nature des nouveaux chantiers varie selon les sous-marchés. À King's Cross les nouvelles opérations de construction (par opposition

aux opérations de restructuration) représentent 39% des nouveaux chantiers, tandis qu'à la City et à Midtown, elles représentent respectivement 21% et 14%. Par ailleurs, il faut noter que 64% des nouveaux chantiers sont des nouvelles constructions, un record depuis l'édition estivale de 2017. A contrario, dans la City la proportion de nouvelles opérations a baissé et les opérations de restructuration prédominent avec 59% du volume des mises en chantier, soit 75 000 m².

La City continue de concentrer la majorité de l'activité de construction, avec 51% du volume total en chantier dans le centre de Londres, suivie par les quartiers de West End (15%) et King's Cross (13%). L'encours de production à la City a augmenté de 13% sur les six derniers mois (630 000 m² dans 33 opérations). Cette hausse s'explique principalement par un niveau élevé des mises en chantier, avec 11 chantiers lancés entre octobre 2018 et mars 2019. Dans le West End, l'encours a connu une hausse de 12% sur six mois, soit 175 000 m² lancés dans 27 chantiers différents. L'encours de production à Midtown et à King's Cross a également augmenté et se traduit par une hausse de l'activité de 9% et 54% respectivement. Avec une activité en berne depuis plusieurs études, l'encours de production à Docklands a connu une timide hausse. À Southbank, il faut également noter une très légère hausse de l'encours mais seulement deux nouvelles grues.

Au cours des six derniers mois, le niveau des livraisons a connu une baisse de 50% par rapport à la précédente édition, pointant à 195 000 m². Cette diminution fait suite au point haut historique des 390 000 m² livrés. En outre, peu d'opérations d'envergure ont été livrées cet hiver, la plus importante étant l'opération du 70 St Mary Axe (28 000 m²). Cependant, le volume total des livraisons prévues pour 2019 devrait être en ligne

avec celui de 2018 compte tenu des livraisons importantes à venir. 560 000 m² devraient ainsi être livrés d'ici la fin de l'année, proche du volume des livraisons constaté l'année précédente. Dans la City uniquement, 350 000 m² devraient être livrés d'ici la fin de l'année.

Le niveau des précommercialisations s'accroît, fort du niveau faible de l'offre immédiate de bureaux prime dans le centre de Londres. Cinquante-cinq pour cent des surfaces en construction sont précommercialisées (660 000 m²) et le niveau des précommercialisations a été particulièrement important pour les opérations supérieures à 9 000 m² où 78% des opérations ont d'ores et déjà trouvé des preneurs (600 000 m²). Les services financiers ainsi que le secteur des technologies et des médias représentent les deux secteurs dominants en termes de demande placée.

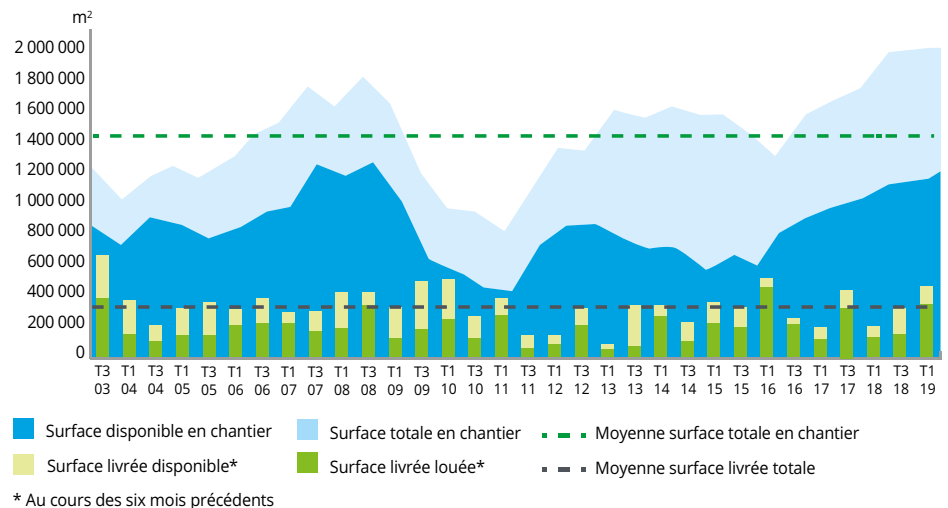
Conclusion

L'encours de production se maintient à un niveau historique pour la troisième édition consécutive avec plus de deux millions de mètres carrés en chantier. L'offre future certaine progresse, elle permettra aux utilisateurs de compenser une offre immédiatement disponible à un point bas sur 10 ans.

Cette trente-deuxième édition du Grand Paris Office Crane Survey consacre le dynamisme du quartier de la Défense dont l'encours de production atteint un nouveau plus haut historique, avec 425 000 m² en chantier dans le seul périmètre du boulevard circulaire, une hausse de 40% en six mois portée par le lancement cet hiver de 130 000 m². La Défense concentre désormais près de 40% de l'activité de l'Ouest parisien, tandis que le Secteur des Affaires de l'Ouest reste très actif, fort de 515 000 m² en chantier. La production dans Paris intra-muros poursuit sa décroissance amorcée il y a un an et demi et passe sous la barre symbolique des 500 000 m² en chantier, bien que l'activité reste nettement supérieure à la moyenne historique de l'étude. Ce ralentissement contraste avec le regain d'activité dans les départements de Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne qui cumulent 400 000 m² en chantier, grâce notamment aux marchés de la proche périphérie Nord de la capitale.

Le niveau des livraisons continue sa croissance depuis fin 2017, pour atteindre le volume conséquent des 475 000 m² livrés cet hiver. Les disponibilités restent cependant

Évolution des chantiers et des livraisons dans le Grand Paris depuis octobre 2003



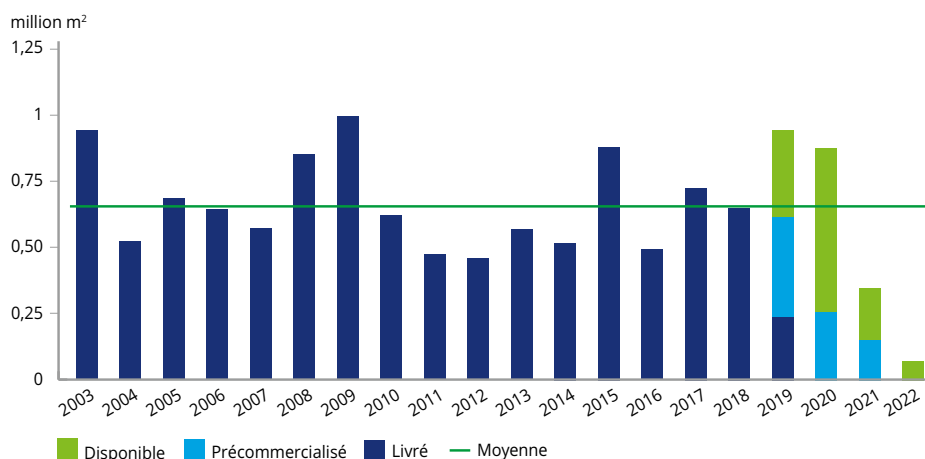
Sources : Explore, Étude Grand Paris Office Crane Survey, Analyse Deloitte

maitrisées puisque seulement 25% de ces surfaces livrées sont encore disponibles à fin mars 2019, dont notamment deux opérations d'envergure à Saint-Denis (Moods et Pulse). Le flot des livraisons va se poursuivre, avec près de 1 600 000 m² prévus d'ici 2020 dont plus de 700 000 m² d'ici la fin de l'année 2019. Parmi ces livraisons prévues en 2019, 330 000 m² étaient encore disponibles au 31 mars 2019, situées pour les trois-quarts dans les secteurs établis du Secteur des Affaires de l'Ouest, Paris et la Défense.

Au 31 mars 2019, le niveau de l'offre neuve immédiatement disponible reste très raisonnable, à 380 000 m². Sur la base du niveau moyen de la demande placée à l'échelle du Grand Paris et de l'offre future certaine, ce stock devrait rester relativement stable à horizon deux ans. Néanmoins, les tendances à l'échelle des sous-marchés sont très différenciées. À Paris intra-muros, le risque d'assèchement de l'offre neuve est marqué, ce qui devrait continuer de peser sur des valeurs locatives, déjà en hausse. Phénomène inverse dans les marchés de la Défense et, dans une moindre mesure, du Nord de Paris qui devraient tous deux voir leur offre neuve augmenter de manière significative. Se

pose alors la question de l'absorption de cette offre abondante par le marché dans un contexte où les investisseurs témoignent de volontarisme dans leur stratégie d'investissement, exploitant le développement du Grand Paris Express et anticipant des effets positifs du Brexit pour le marché des bureaux francilien.

Calendrier des livraisons



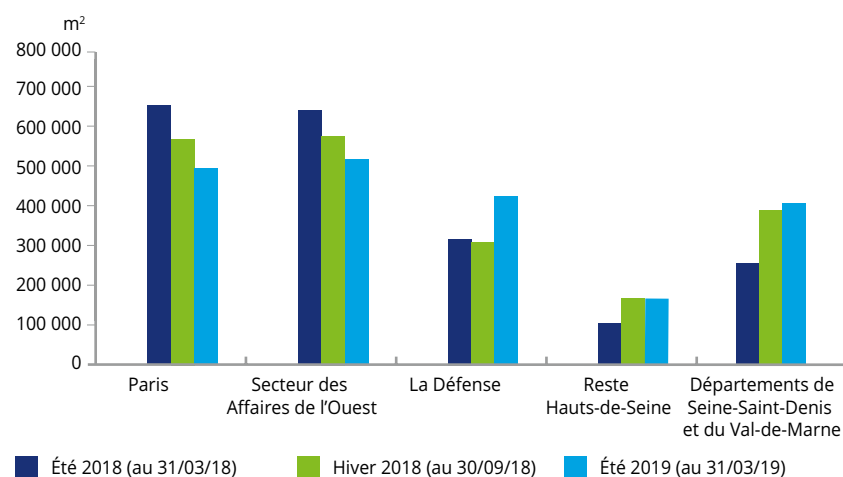
Sources : Explore, Étude Grand Paris Office Crane Survey, Analyse Deloitte

Opérations en chantier au 31 mars 2019

	Surface totale en m² utiles	Surface commercialisée en m² utiles	Surface disponible en m² utiles
Paris	499 539 ↓	267 071 ↓	232 468 ↓
Secteur des Affaires de l'Ouest *	516 607 ↓	254 491 ↓	262 116 ↑
La Défense	424 874 ↑	59 500 ↓	365 374 ↑
Reste des Hauts-de-Seine	164 821 ↓	59 050 ↑	105 771 ↓
Départements de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne	408 230 ↑	148 923 ↑	259 307 ↑
Total	2 014 071 ↓	789 035 ↓	1 225 036 ↑

* Le Secteur des Affaires de l'Ouest concentre : Courbevoie, Puteaux et Nanterre (hors la Défense), Suresnes, Rueil-Malmaison, Neuilly-sur-Seine, Levallois-Perret, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Saint-Cloud, Sèvres et Meudon.

Évolution des surfaces de bureaux en construction



Sources : Explore, Étude Grand Paris Office Crane Survey, Analyse Deloitte

Principales opérations dont la surface de bureaux a été ajustée

ORIGINE – 35/45 BOULEVARD DES BOUVETS – NANTERRE

STORIES – 7/13 RUE TOUZET GAILLARD – SAINT-OUEN

CANOPY – 9 QUAI PAUL DOUMER – COURBEVOIE

LATITUDE – 2/28 RUE DU CAPITAINE GUYNEMER – COURBEVOIE

Changements de noms

LATITUDE (EX IMMEUBLE BERKELEY) – 2/28 RUE DU CAPITAINE GUYNEMER – COURBEVOIE

Principales disponibilités dans des opérations en chantier*

TOUR HEKLA – LA ROSE DE CHERBOURG – PUTEAUX

LANDSCAPE – 22 RUE DE LA DEMI-LUNE – PUTEAUX

STORIES – 7/13 RUE TOUZET GAILLARD – SAINT-OUEN

TOUR ALTO – 4 PLACE DES SAISONS – COURBEVOIE

TRINITY – 9001 AVENUE DE LA DIVISION LECLERC – PUTEAUX

CANOPY – 9 QUAI PAUL DOUMER – COURBEVOIE

TOUR AUREOLE – 18/19 PLACE DES REFLETS – COURBEVOIE

SWAYS – 48/56 RUE CAMILLE DESMOULINS – ISSY-LES-MOULINEAUX

FLORESCO – 2 AVENUE PASTEUR – SAINT-MANDÉ

PARALLÈLE – 61/69 RUE DES MINIMES – COURBEVOIE

* Par ordre décroissant de surface totale.

Principales opérations* livrées**

AQUAREL – AVENUE ROUGET DE LISLE – ISSY-LES-MOULINEAUX

MOODS – CHEMIN DU CORNILLON – SAINT-DENIS

CAMPUS NOVARTIS Bâtiment 1 – 8 /10 RUE HENRI SAINTE-CLAIRE-DEVILLE – RUEIL-MALMAISON

PULSE – PLACE DU FRONT POPULAIRE – SAINT-DENIS

KOSMO – 190/192 AVENUE CHARLES DE GAULLE – NEUILLY-SUR-SEINE

LE GALAXIE – 31 AVENUE PIERRE MENDES FRANCE – PARIS 13

SEXTANT – 2/4 QUAI CHARLES PASQUA – LEVALLOIS-PERRET

LE FRANCE – 190/198 AVENUE DE FRANCE – PARIS 13

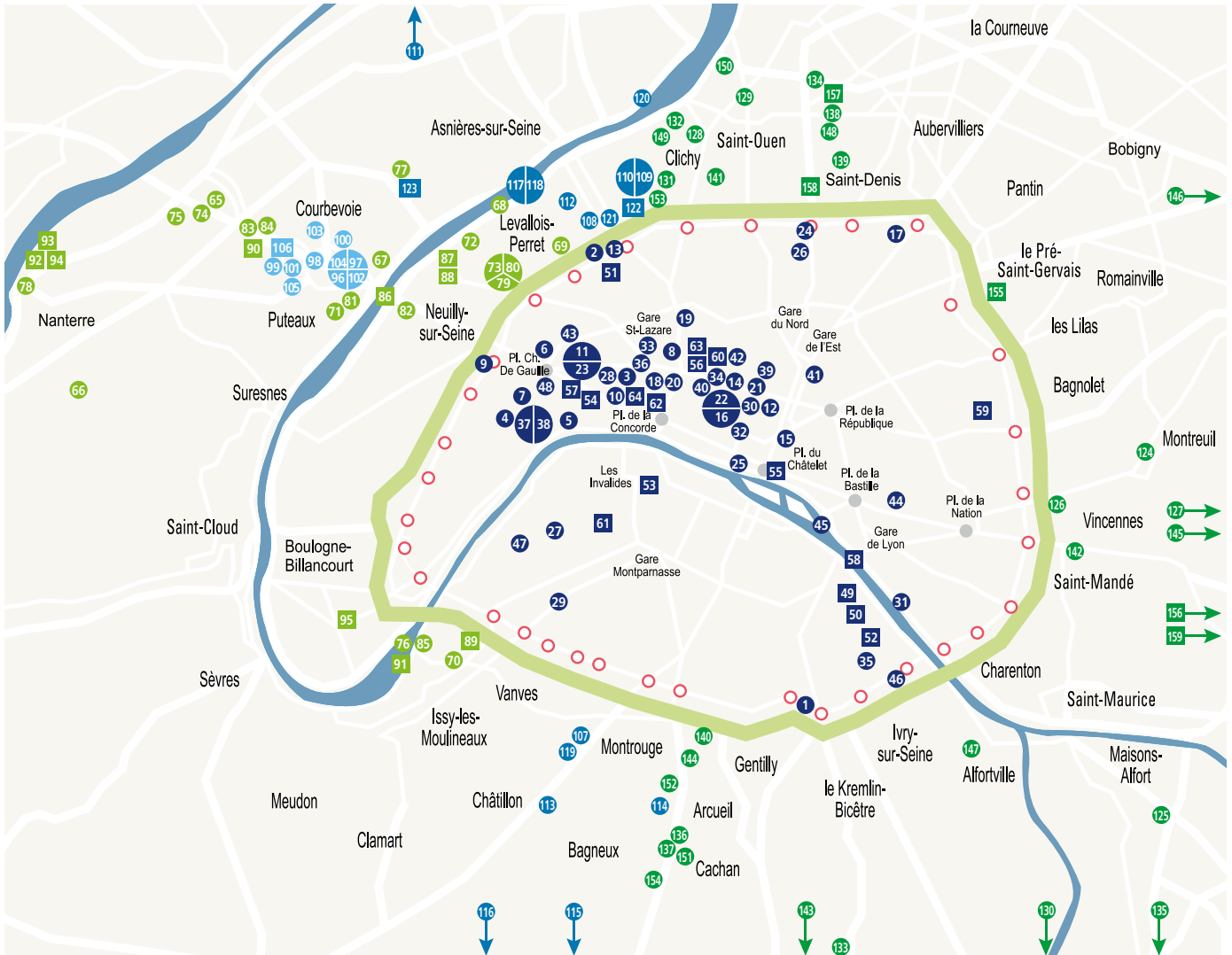
IBOX – 5/9 RUE VAN GOGH – PARIS 12

GREEN OFFICE SPRING (2^e TRANCHE) – 53 RUE DU PORT – NANTERRE

* Par ordre décroissant de surface totale.

** Livraisons jusqu'au 31 mars 2019.

Carte



● Opérations en chantier/Under construction

■ Opérations livrées/Completed

● Paris

● Secteur des Affaires de l'Ouest/Western Business District

● La Défense

● Reste des Hauts-de-Seine/Rest of Hauts-de-Seine

● Départements de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne/Seine-Saint-Denis and Val-de-Marne

Paris - Opérations livrées/Completed									
49	31 AVENUE PIERRE MENDES FRANCE	✓●	PARIS 13	KAUFMAN & BROAD	CNP ASSURANCES	SNI	Q4 2018	22 500	0
50	LE FRANCE - 25 BOULEVARD VINCENT AURIOL	✓◆●×	PARIS 13	GECINA	GECINA	WEWORK FRANCE	Q4 2018	19 787	0
51	GREEN OFFICE ENJOY - 81 RUE MSTITSLAV ROSTROPOVITCH	✓◆●▲	PARIS 17	BOUYGUES IMMOBILIER	AMUNDI IMMOBILIER	AXA	Q4 2018	16 482	0
52	AIRTIME - 151 AVENUE DE FRANCE	✓●	PARIS 13	ICADE	AG2R LA MONDIALE	CONFIDENTIEL	Q4 2018	13 287	0
53	104/106B RUE DE GRENELLE	✓●	PARIS 07	EUROSIC	EUROSIC	YVES SAINT LAURENT	Q4 2018	9 575	0
54	52 CHAMPS-ÉLYSÉES - 52 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES	✓●	PARIS 08	52 CAPITAL	HARRODS ESTATES PARIS	CHANEL	Q4 2018	9 000	0
55	56 RUE DE LA VERRERIE		PARIS 04	COVEA IMMOBILIER	COVEA IMMOBILIER	TECHNICOLOR	Q4 2018	8 402	0
56	58 RUE DE LA VICTOIRE		PARIS 09	HSBC REIM	HSBC	LA BANQUE POSTALE	Q4 2018	3 202	0
57	21 RUE DU BERRI	●	PARIS 08	SCI DU 21 RUE DE BERRI	CONFIDENTIEL	CONFIDENTIEL	Q4 2018	2 170	0
58	IBOX - 201/203 RUE DE BERCY	✓◆×	PARIS 12	GECINA	GECINA	CONFIDENTIEL	Q1 2019	19 191	0
59	92/98 AVENUE GAMBETTA	✓◆×	PARIS 20	CVI GAMBETTA / VALREAM (MOD)	ICADE	CONFIDENTIEL	Q1 2019	16 547	16 547
60	EAZY - 21/23 RUE DE CHÂTEAUDUN	✓◆●+▲	PARIS 09	AXA IM	AXA IM/ CDC	DATA DOG	Q1 2019	10 967	4 000
61	46/50 AVENUE DE BRETEUIL	✓◆●	PARIS 07	COVEA IMMOBILIER	COVEA IMMOBILIER		Q1 2019	9 600	9 600
62	SYNERGY - 14/16 BOULEVARD MALESHERBES	✓◆	PARIS 08	DEKA IMMOBILIEN GMBH	DEKA IMMOBILIEN GMBH	AG2R LA MONDIALE	Q1 2019	8 200	0
63	SOCO - 44 RUE SAINT-LAZARE	✓◆●×	PARIS 09	GROUPAMA IMMOBILIER	GROUPAMA IMMOBILIER	FABER NOVEL GROUP	Q1 2019	5 478	0
64	4 RUE CAMBACÉRÈS	✓●	PARIS 08	MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS	MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS		Q1 2019	2 000	2 000
TOTAL								176 388	32 147

Secteur des Affaires de l'Ouest – Opérations en chantier/Under construction											
65	CITYLIFE - 41 BLVD DES PROVINCES FRANÇAISES	✓●●	NANTERRE	EIFFAGE IMMOBILIER	GCI / AIMCO			Q2 2019	20 916	20 916	
66	ONLINE - 1 PLACE RENAULT	✓●●		RUEIL-MALMAISON	PREDICA			Q2 2019	18 100	18 100	
67	CANOPY - 9 QUAI PAUL DOUMER	✓●●■		COURBOVOIE	BLACKSTONE			Q3 2019	45 000	45 000	
68	LE SÉMAPHORE - 54 QUAI CHARLES PASQUA	✓●●		LEVALLOIS-PERRET	BALZAC REIM			Q3 2019	11 500	11 500	
69	PABLO NERUDA - 7/9 RUE PABLO NERUDA	✓●●		LEVALLOIS-PERRET	AXE PROMOTION			Q3 2019	9 500	9 500	
70	SHIFT - 34/48 RUE GUYMERMER	✓●●		ISSY-LES-MOULINEAUX	UNIBAIL RODAMCO		NESTLÉ	Q4 2019	45 000	0	
71	SENSE - 20/22 RUE JEAN JAURES	✓●●■		PUTEAUX	REDMAN		AXA IM	CONFIDENTIEL	Q4 2019	18 500	0
72	LE 12 M - 12 AVENUE ANDRÉ MALRAUX	✓●●		LEVALLOIS-PERRET	HSBC REIM		HSBC		Q4 2019	11 797	11 797
73	42 RUE ANATOLE FRANCE			LEVALLOIS-PERRET	PATRIMONI				Q4 2019	1 500	1 500
74	GREEN OFFICE UPSIDE - BOULEVARD DES PROVINCES FRANÇAISES	✓●+▲		NANTERRE	BOUYGUES IMMOBILIER				Q1 2020	19 000	19 000
75	HUB 24-7 - BLVD DES PROVINCES FRANÇAISES	✓●+▲		NANTERRE	BOUYGUES IMMOBILIER				Q1 2020	9 000	9 000
76	PONT D'ISSY - 105/117 QUAI DU PRESIDENT ROOSEVELT	✓●●■		ISSY-LES-MOULINEAUX	ALTAREA COGEDIM				Q2 2020	54 800	0
77	PARALLÈLE - 61 RUE DES MINIMES	✓●●		COURBOVOIE	SEFRI CIME PROMOTION		FOND DV		Q2 2020	29 400	29 400
78	CONVERGENCE - 17/19 RUE DES DEUX GARES	✓●●		RUEIL-MALMAISON	RUEIL LE LUMIÈRE		RUEIL LE LUMIÈRE	DANONE	Q2 2020	23 191	0
79	20/22 RUE MARIUS AUFAN	●		LEVALLOIS-PERRET	KEYS PROPERTIES		KEYS AM		Q2 2020	3 322	3 322
80	40 RUE ANATOLE FRANCE			LEVALLOIS-PERRET	MUTUELLE ARCHITECTES FRANÇAIS		MUTUELLE ARCHITECTES FRANÇAIS		Q2 2020	2 446	2 446
81	ERIA - 5/7 RUE BELLINI	✓●●+■		PUTEAUX	ALTAREA COGEDIM		ALTAREA COGEDIM		Q3 2020	26 250	26 250
82	179/181 AVENUE CHARLES DE GAULLE	✓●+		NEUILLY-SUR-SEINE	PRIMONIAL		PRIMONIAL		Q3 2020	7 062	7 062
83	ORIGINE - 35/45 BOULEVARD DES BOUVETS	✓●●+■		NANTERRE	ICADE		ICADE	TECHNIPFMC	Q4 2020	66 083	15 083
84	L'ARCHIPEL - BOULEVARD DE LA DÉFENSE	✓●●		NANTERRE	VINCI IMMOBILIER		VINCI IMMOBILIER		Q2 2021	62 000	0
85	SWAYS - 48/56 RUE CAMILLE DESMOULINS	✓●●■		ISSY-LES-MOULINEAUX	BOUYGUES IMMOBILIER		SCI ISSY CAMILLE DESMOULINS		Q2 2021	32 240	32 240
TOTAL									516 607	262 116	

Reste Petite Couronne (Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) – Opérations livrées/Completed									
155	CANOPY - RUE CARNOT	✓ ✕	LE PRÉ-SAINT-GERVAIS	NEXITY IE	BARINGS RE	HERMES	Q4 2018	6 529	0
156	BE OFFICE - PLACE DU GÉNÉRAL LECLERC	✓ ✕ ✕	NOGENT-SUR-MARNE	EIFEAGE IMMOBILIER	CAISSE RETRAITE PERSONNEL NAVIGANT	OMRON	Q4 2018	5 400	3 365
157	MOODS - CHEMIN DU CORNILLON	✓ ✕ ✕	SAINT-DENIS	EUROPEQUIPEMENTS / SOGELYM DIXENCE	AVIVA		Q1 2019	30 300	30 300
158	PULSE - PLACE DU FRONT POPULAIRE	✓ ✕ ✕	SAINT-DENIS	ICADE	ICADE		Q1 2019	28 000	28 000
159	IMMEUBLE LOUIS - 4/12 AVENUE DE JOINVILLE	✓	NOGENT-SUR-MARNE	EIFEAGE IMMOBILIER	VIR TRANSPORT	VIR TRANSPORT	Q1 2019	995	0
TOTAL								71 224	61 665



Introduction

The construction activity in central Paris and the inner suburbs is at its historic level with more than 2 million square metres of new office space under construction, driven by new schemes at La Défense.

The Grand Paris Office Crane Survey, published by Deloitte, was carried out in collaboration with Explore and with the support of Business Immo. This study comprehensively covers all new schemes and speculative office refurbishments of more than 1,000 sq m under construction in central Paris and the inner suburbs ("en petite couronne"), as well as those completed between 1 October 2018 and 31 March 2019.

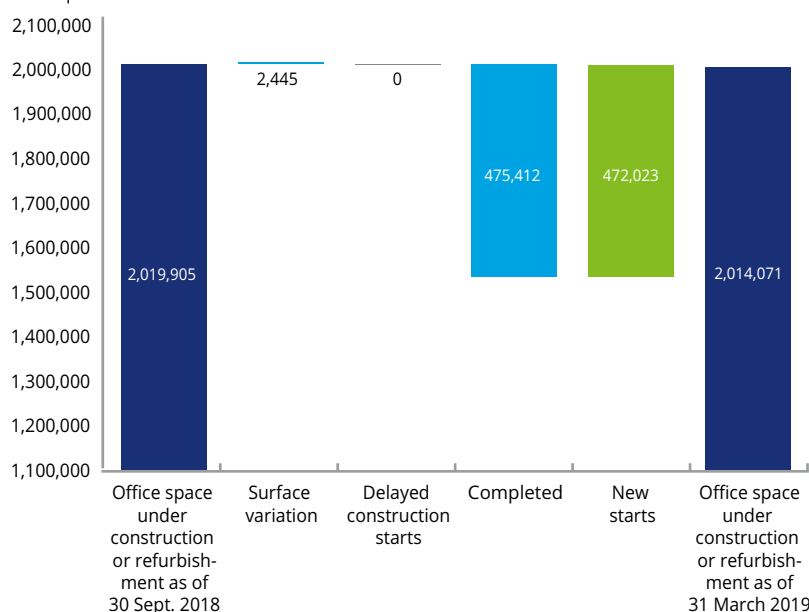
For the third consecutive survey, new office space under construction in Grand Paris has been stable at a historic level, above the 2 million square metres threshold under construction. As at 31 March 2019, the total volume under construction was precisely 2,014,000 sq m, well above the survey's 16-year average (1,470,000 sq m). Following a period of strong growth in 2016, the (very high) construction level has stabilized over the last six months. The cranes show the importance of tertiary construction in the Grand Paris economy, with 125 schemes in progress this winter, representing three more than in the previous edition.

Following the geographical rebalancing observed this summer, benefiting the eastern part of Grand Paris, this edition is marked by a significant return of activity in the La Défense district. Indeed, new construction reached its historic high point with 425,000 sq m, representing more than 20% of metropolitan construction in the La Défense business district alone. The other two submarkets of central Paris and the Western Business District remain dynamic, but their production volume continues to decline, with a respective decrease of 13% and 11% in the volumes under construction. In the less established submarkets of the Hauts-de-Seine department, work in progress remained limited and stable over the last six months. The volumes under construction in Seine-Saint-Denis and Val-de-Marne remain at a high level, with a growth of 5% this winter, following the strong increase observed in previous surveys.

Following a slight drop in the number of new starts in the previous survey, 37 new starts were launched in six months to March 2019, representing a 23% increase over the past six months and a record for the survey. This winter, 470,000 sq m of new construction began, which is still below the peak observed at the end of 2017 but 140,000 sq m above the survey average. The average scheme size remains low (below 13,000 sq m), although two sites exceed 60,000 sq m. The growth in new starts was driven by La Défense and the Western Business District, where 130,000 sq m of new starts were launched this winter. These two submarkets accounted for 55% of the total volume of new starts over the period. In Paris and the submarkets of Seine-Saint-Denis and Val-de-Marne, new schemes are almost at their 16-year average level in terms of volume.

More than 60% of office space under construction was still available as of 31 March 2019. This represents 1,225,000 sq m, up 6% over the last six months, adding future space to the level of available space. The available space has not been this high in terms of volume since 2008 (although the available space

Office space under construction or refurbishment over the period
sq m



Source: Analysis Deloitte Real Estate Advisory

represented 70% of the volume under construction at the time). In La Défense, available office space in schemes under construction grew by nearly 60% survey-on-survey, boosted by 76,000 sq m in the speculative development of the Hekla Tower. In contrast, site availability decreased by nearly 20% in Paris and the rest of the Hauts-de-Seine, reflecting the shortage of high-quality, short-term available supply. In terms of geographical distribution, 70% of the available office accommodation (860,000 sq m) is located in the established submarkets of La Défense, the Western Business District and central Paris.

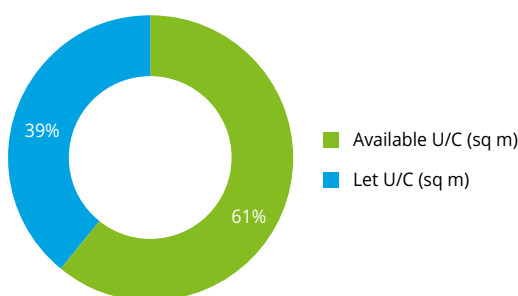
Of the 37 schemes that commenced this winter, four were launched entirely pre-let, totaling nearly 100,000 sq m, including 62,000 sq m in L'Archipel at Nanterre (Vinci Group) and 23,000 sq m in Convergence at Rueil-Malmaison (leased by Danone). The total volume of pre-let schemes in new construction sites reached 111,000 sq m, representing only 24% of new starts over the last six months. The volume of construction in speculative schemes,

therefore, remains overwhelmingly high and investors continue to bear 100% of the rental risk in 31 speculative schemes. Office completions significantly increased in six months to March 2019, with 34 completed schemes totaling 475,000 sq m. This number, which surged over the past six months, is significantly higher than the survey's average (330,000 sq m). The average completed scheme size is 14,000 sq m, with seven buildings exceeding 20,000 sq m. The level of available space on completed schemes remains low, with 120,000 sq m available space, representing 25% of the total completed volume. Half of these available spaces are located in Saint-Denis, in the Moods (30,000 sq m) and Pulse (28,000 sq m) schemes.

The level of completions is expected to remain high over the next few quarters, with 710,000 sq m expected by the end of 2019 and 875,000 sq m in 2020. Of the schemes scheduled for completion by the end of 2020, nearly 950,000 sq m were available at the end of March 2019, amounting to 60% of the surface volume.

After a slowdown in leasing activity last summer, this activity has largely recovered with 285,000 sq m sold over the last six months in 27 transactions, in line with the average half-year office take-up. Pre-lets represent nearly 40% of the office demand for the period. In addition to the above-mentioned letting transactions, a deal of more than 20,000 sq m has been signed in the Flow project in Montrouge (24,000 sq m).

Grand Paris - Volume under construction



Sources: Explore, Grand Paris Office Crane Survey, Deloitte Analysis

Market by numbers

37 new construction starts

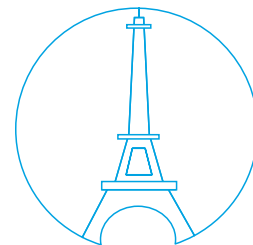
39% of space under construction is let

0% of new construction growth over the last six months

2,014,071 sq m of office space under construction

125 total number of development schemes

475,412 sq m of office space completed in the past six months



Paris

Office development continued to decline in central Paris and decreased by 33% over the past 18 months, falling below the 500,000 sq m mark of space under construction as of end-March.

For almost 18 months, the total volume of office space under construction in central Paris has been slowly declining towards its long-term average, after peaks in activity in 2016-2017. As of 31 March 2019, the volume of office space under construction had even dropped for the first time in four years below the symbolic level of 500,000 sq m. While new construction volume decreased by 13% decrease this winter, it is still higher than the study's long-term average (375,000 sq m). The number of cranes, on the other hand, remained stable over the last six months with 48 ongoing construction schemes of an average unit size of just over 10,000 sq m. The relative importance of central Paris construction now represents only a quarter of the total volume of office space under construction in Grand Paris, reflecting the geographical rebalancing of the activity since 2017, when half of all new construction space was located in Paris.

This decrease in the volume of office space under construction has occurred despite a significant number of new construction schemes, as 16 cranes have been installed in central Paris. The total volume of new construction sites is 105,00 sq m, an increase of 35% compared to the previous survey, in line with the historical 16-year average of the survey. These new schemes are rather small in size, with an average of 6,600 sq m per site. Only three sites cover more than 10,000 sq m: Destination XV in the 15th arrondissement (26,000 sq m), the scheme at 21/29 rue de Châteaudun in the 9th arrondissement (16,000 sq m) and 119/125 boulevard de Grenelle program, also in the 15th arrondissement (12,000 sq m). In terms

of geographical distribution, the Central Business District represents 40% of new space, followed by the 15th arrondissement (35%). While two pre-let schemes totaling 14,000 sq m were launched, developers or investors have borne 100% of the rental risk in the vast majority of new starts, demonstrating confidence in the leasing market. Speculative schemes represented more than 85% of new construction starts this winter.

In Paris, the geographical rebalancing towards the centre of the city is well underway: Paris Centre West has 33 ongoing schemes totaling 54% of the surface volume under construction. The Central Business District alone represents 24 operations and 70% of the building sites in Paris Centre West. The 12th and 13th arrondissements represent 25% of the volume of office space under construction, still driven by the emblematic Tours Duo (90,000 sq m). If we exclude this scheme, the number of schemes in Paris Centre West represents two-thirds of the total construction volume in Paris.

The number of completions remained high in six months to March 2019, in line with the trend observed in 2018, which is still almost twice the survey average. Over the last six months, 16 office schemes were completed, covering a total volume of 176,000 sq m. Four major entirely pre-let schemes totaling 75,000 sq m were completed in the 12th and 13th arrondissements. It should be noted that the level of available space is very low, with only 32,000 sq m still available at the end of March 2019 in four operations, including the schemes at 92/98 avenue Gambetta

Market by numbers

16 new construction starts

53% of space under construction is let

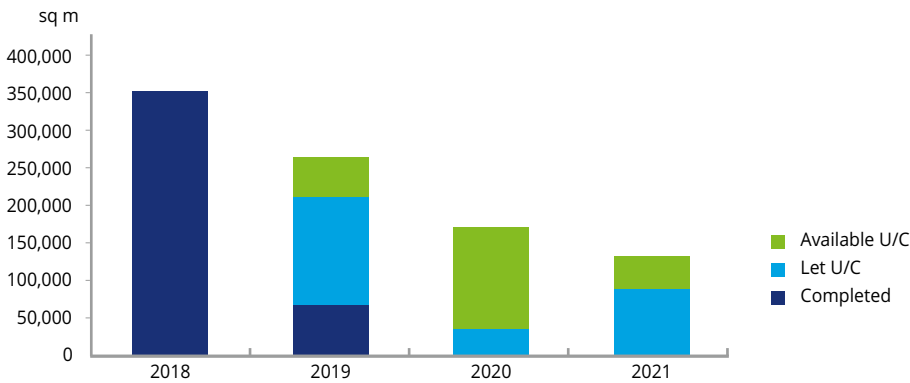
-13% of new construction growth over the last six months

499,539 sq m of office space under construction

48 total number of development schemes

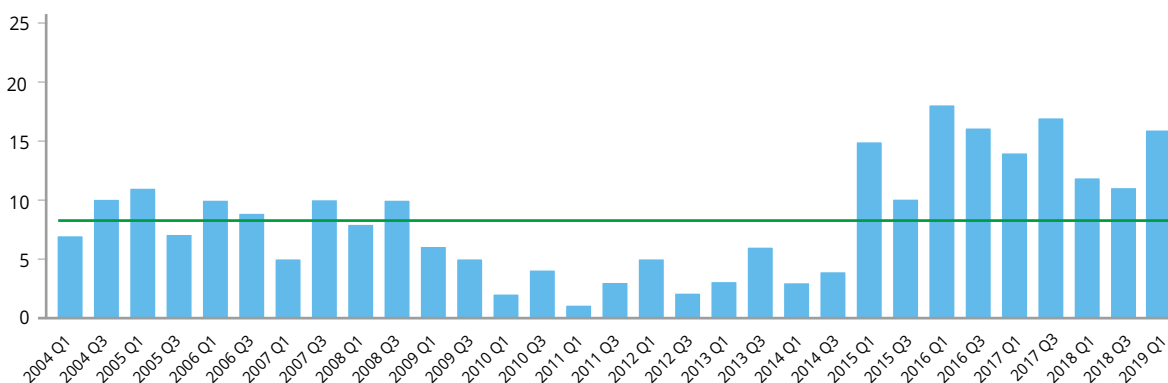
176,388 sq m of office space completed in the past six months

Paris - Development pipeline



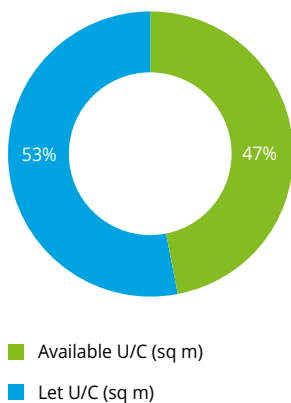
Sources: Explore, Grand Paris Office Crane Survey, Deloitte Analysis

Paris - Number of new starts per Grand Paris Office Crane Survey



Sources: Explore, Grand Paris Office Crane Survey, Deloitte Analysis

Paris - Volume under construction



Sources: Explore, Grand Paris Office Crane Survey, Deloitte Analysis

in the 20th arrondissement (16,500 sq m) and at 46/50 avenue Breteuil in the 7th arrondissement (9,600 sq m).

The growth in completions in the inner city is expected to slow in 2019, but it will remain above the survey average, before returning to the long-term average in 2020. Nearly 200,000 sq m should be completed by the end of 2019, of which only a quarter was still available as of 31 March 2019. Future availability over the next nine months is limited and only two schemes cover more than 10,000 sq m: Axiom! in the 13th arrondissement and Sixteen Matignon in the 8th arrondissement.

Paris office take-up was particularly strong between October 2018 and March 2019, with 120,000 sq m transacted in 14 buildings, six of which individually covered more than 10,000 sq m, in all sectors of the capital. Central Paris accounts for nearly 45% of Grand Paris' leasing activity. The previous survey noted the lease of 20,000 sq m by Wework in the 13th district; over the past six months the company has leased 11,000 sq m of the program 7 Madrid in the 8th arrondissement, highlighting the rise in coworking businesses and their demand for Grade A premises in central Paris.



West of Paris

Western Paris is experiencing a new peak in new office development, largely driven by the unprecedented growth of the La Défense submarket, which is experiencing the start of new large-scale schemes.

The volume of office space under construction in Western Paris reached a all-time high this winter, with more than 1,100,000 sq m under construction, up 5% over the last six months. The recovery in the office submarket, observed a year ago, has been maintained, and construction is now 45% higher than the long-term survey average. In Grand Paris, more than one out of two square metres under construction is located in the Hauts-de-Seine department. Driven by large-scale operations, the average scheme size increased by 10% to 24,000 sq m, despite a slight decrease in the number of construction sites.

This strong increase in new construction in Western Paris does not mean that the major internal disparities in the sector are to be overlooked. While, the Western Business District remains very active with 515,000 sq m under construction, more than 200,000 sq m above the historical average of the survey, it experienced a decrease of more than 10% in its activity this winter. The rest of the Hauts-de-Seine

department remains below its historical average despite new production remaining stable over the last six months at 165,000 sq m. Finally, a strong resurgence in new construction activity occurred this winter in the La Défense district, where the number of square metres under construction increased by nearly 40% over the last six months and reached its highest level in 15 years (425,000 sq m). La Défense is, therefore, benefiting from unprecedented dynamism, with investors anticipating stronger occupier interest as a result of Brexit.

This trend in Western Paris reflects the very strong level of new construction starts, which more than doubled over the last six months (+120%). Nearly 275,000 sq m broke ground in 10 schemes this winter, 100,000 sq m more than the long-term half-yearly average. Two markets are particularly dynamic: the Western Business District, where six operations have been started with a total surface volume of 130,000 sq m, including the 62,000 sq m of the aforementioned L'Archipel scheme, and La Défense, which has seen the same volume of new construction starts in only three large-scale schemes. Construction on the Jean Nouvel's Hekla Tower (76,000 sq m) site began, as did refurbishment of the Aurora Tower (37,000 sq m). Only one scheme was launched in the rest of the Hauts-de-Seine department, namely Ellipse in Clichy (13,000 sq m). Two pre-lets that represented 30% of the volume commenced in the Western Business District (L'Archipel and Convergence). The other eight schemes were launched

without pre-letting, highlighting the optimism of investors, particularly in La Défense.

In keeping with the trend of last summer, 13 schemes completed this winter, for a total of nearly 230,000 sq m, an increase of 75% survey-on-survey. The Western Business District was the main driver of this uptick with 10 developments totaling 195,000 sq m. The 33,000 sq m Watercolour project, leased to Capgemini, was completed in Issy-les-Moulineaux, as was the 30,000 sq m Novartis Campus in Rueil-Malmaison. Belvedere (18,000 sq m) was the only office building completed in La Défense, which was fully leased to the Regus coworking platform. Available spaces are very limited with only 27,000 sq m at the end of March, including nearly 10,000 sq m in Clichy in Iko and nearly 9,000 sq m in Levallois-Perret in Octant.

The volume of completions will increase in Western Paris until late 2019 and will increase further in 2020. As a result, 345,000 sq m will be completed in 2019 and 540,000 sq m in 2020. The level of available space is considerable since nearly 215,000 sq m expected for 2019 was still available at the end of March. At the end of 2020, more than 885,000 sq m will have been completed, 30% of which was still available at La Défense as of March 2019. Among the schemes to be delivered by the end of the year, nearly 120,000 sq m are available in the Western Business District, including the 45,000 sq m from Canopy in Courbevoie, and 75,000 sq m in La Défense in two operations: Trinity (48,000 sq m) and Carré Michelet (27,000 sq m).

Market by numbers

10 new construction starts

34% of space under construction is let

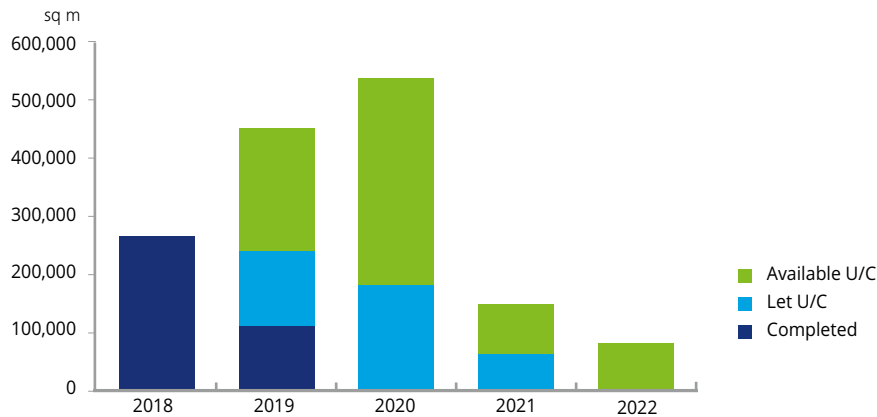
5% of new construction growth over the last six months

1,106,302 sq m of office space under construction

46 total number of development schemes

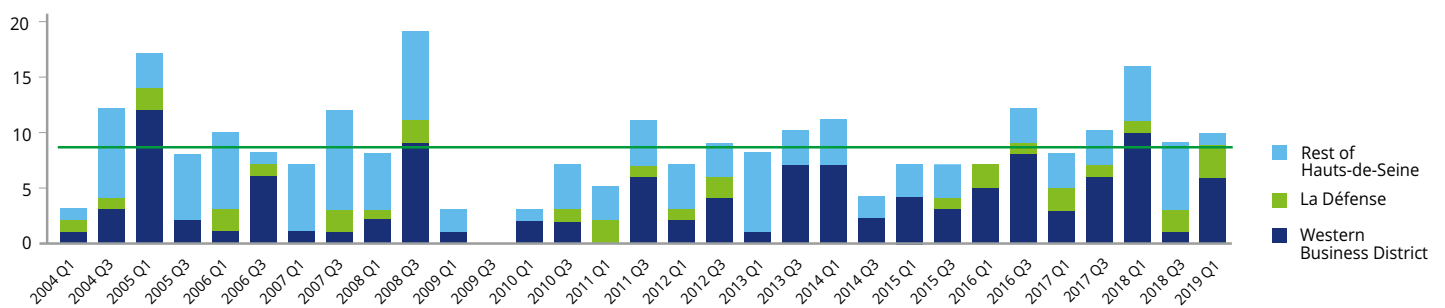
227,800 sq m of office space completed in the past six months

West of Paris (Hauts-de-Seine) - Development pipeline



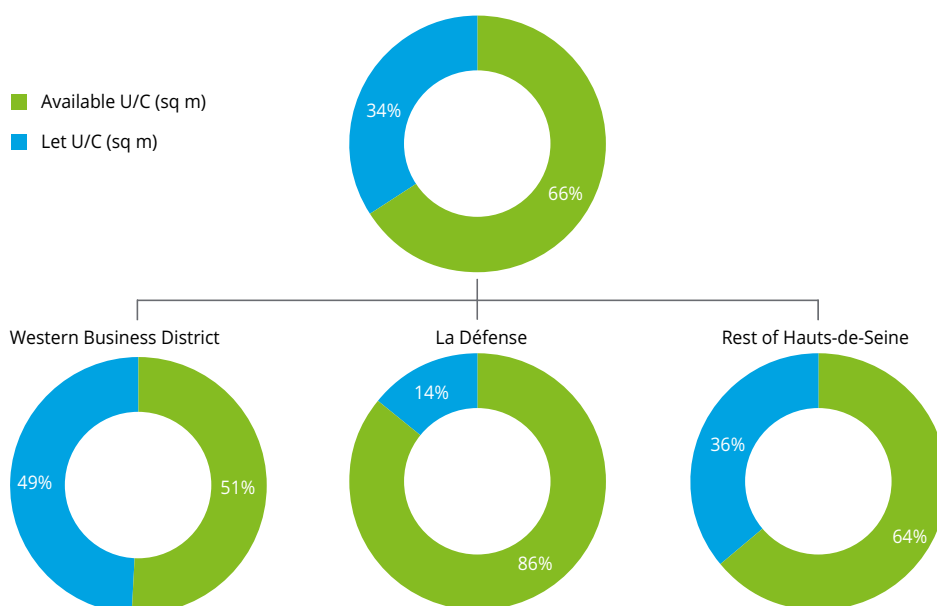
Sources: Explore, Grand Paris Office Crane Survey, Deloitte Analysis

West of Paris - Number of new starts per Grand Paris Office Crane Survey



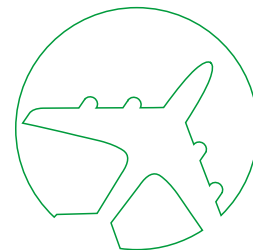
Sources: Explore, Grand Paris Office Crane Survey, Deloitte Analysis

West of Paris - Volume under construction



Sources: Explore, Grand Paris Office Crane Survey, Deloitte Analysis

Six new pre-let schemes were launched this winter in Western Paris, for a total surface volume of 140,000 sq m, a sustained demand that represents 50% of Grand Paris' activity. Pre-let schemes played an important role, representing 60% of transactions in Western Paris. As to the volume of office space under construction, 45,000 sq m has been leased, including 24,000 sq m in Flow in Montrouge by Covivio and 18,500 sq m in Sense in Puteaux. Nevertheless, there are no new lettings to be reported in the La Défense district, and a wait-and-see approach seems to have been adopted given the uncertainties surrounding Brexit, despite significant available space being available in the short term.



North and East of Paris

Northern and Eastern Paris remain at a high level of new construction activity, still driven by the North of Paris submarkets.

Office development in the submarkets of Seine-Saint-Denis and Val-de-Marne increased by 5% in six months to March 2019. Over the past year, construction growth stood at almost 50%, boosted by the marked increase in activity last summer. The volume of office space under construction now exceeds 400,000 sq m, a first since the end of 2014. Activity in the North and East of Paris is more than 120,000 sq m higher than the long-term survey average. The increase in the number of schemes is significant, with 31 cranes in place at the end of March, compared with 25 six months ago.

Eleven new developments started this winter, totaling more than 90,000 sq m. The geographical distribution of these new cranes is widespread, boosting less established tertiary submarkets. The submarkets in the North of Paris continue to be very active, with half of the volume under construction located in Saint-Ouen or Saint-Denis on four new schemes, including the #Curve operation (23,000 sq m). Nevertheless, there has been some territorial rebalancing in construction towards southern submarkets: 28,000 sq m were launched in Cachan and Arcueil, with four new cranes. It is also worth noting the launch of a 14,500 sq m project in Fontenay-sous-Bois.

Among the new schemes, only 11,500 sq m were pre-let, as part of the #Curve operation. The submarkets of Seine-Saint-Denis and Val-de-Marne host only 10%

of the pre-let surfaces started in Grand Paris, which will provide new future supply at more attractive prices. Investors bear 100% of the rental risk in 10 new starts, an increasing trend that was identified in the past surveys. Investor/developer optimism in these emerging markets is growing, with the development of the Grand Paris Express. However, available space in North and East Paris remained the same over the last six months and stand at 64%.

Northern Paris' surrounding areas continue to concentrate a significant proportion of new production. Twelve construction sites totaling 190,000 sq m are located in the Plaine Commune. The increase in volume under construction in this area can be explained by the future extension of metro line 14, planned for 2020.

During the winter 2018-2019, 70,000 sq m of construction completed in five schemes, in line with the long-term average. Two schemes of more than 20,000 sq m, fully available at the end of March, represent 80% of the total volume: Moods (30,000 sq m) and Pulse (28,000 sq m), both located in Saint-Denis. A significant level of completions should be seen in 2019, with 170,000 sq m delivered by the end of the year. No less than 60,000 sq m remained available as of 31 March 2019, including 33,000 sq m in Saint-Ouen and Saint-Denis (Le New Corner, Pleyad 4, Evidence B) and 23,000 sq m in Montreuil (Altai, Welcome Inside).

Market by numbers

11

new construction starts

36%

of space under construction is let

5%

of new construction growth over the last six months

408,230

sq m of office space under construction

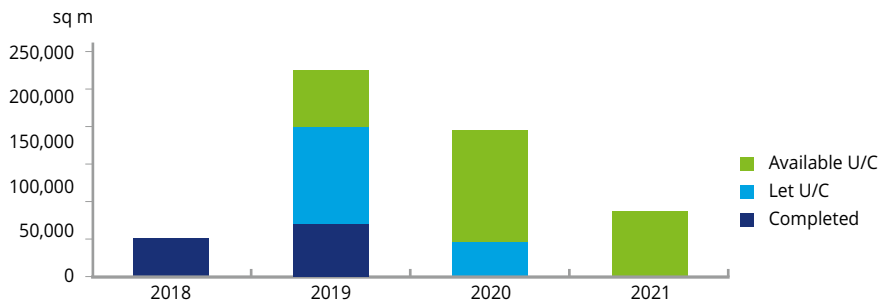
31

total number of development schemes

71,224

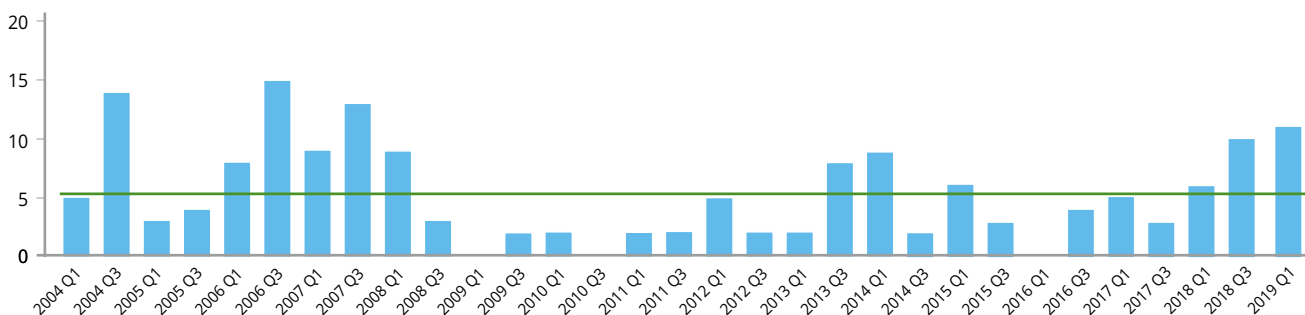
sq m of office space completed in the past six months

Seine-Saint-Denis and Val-de-Marne - Development pipeline



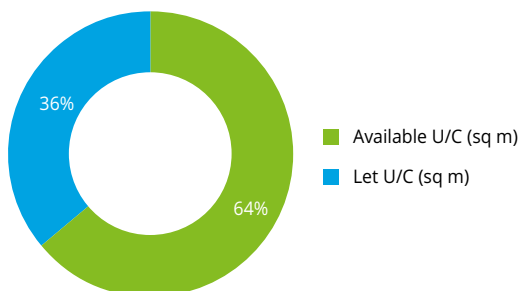
Sources: Explore, Grand Paris Office Crane Survey, Deloitte Analysis

Seine-Saint-Denis and Val-de-Marne - Number of new starts per Grand Paris Office Crane Survey



Sources: Grecam, Explore, Étude Grand Paris Office Crane Survey, Analyse Deloitte

Seine-Saint-Denis and Val-de-Marne - Volume under construction



Sources: Explore, Grand Paris Office Crane Survey, Deloitte Analysis

Take-up remained relatively low this winter. Only four lettings in four different buildings were identified for a total floorspace of 21,000 sq m, representing 7% of activity on a Grand Paris scale. Pre-letting activity represents more than 50% of the submarket's overall take-up including half of #Curve that has been committed to. The wait-and-see attitude adopted by occupiers in the less established submarkets remains pronounced.

The London markets

Central London records an increase of 12% during the last six months due to more new starts and a lack of completion, offsetting the downward trend observed in the last survey.

The total volume under construction in Central London reached 1.2 million sq m in six months to March 2019, 12% up on previous survey and above the long-term average of 975,000 sq m. This increase is higher than in Paris, although total volume under construction still represents less than 60% of the Paris level. In addition, 140,000 sq m of office space are under construction in three emerging submarkets newly tracked by the London survey (Vauxhall-Nine Elms & Battersea, White City and Stratford).

The increase of office space under construction in Central London was driven by more new starts. These totaled 325,000 sq m of office space across 37 new schemes; the volume is 38% higher than in the previous London survey. The average size of new developments also increased, from 7,400 sq m 8,900 sq m. A new start that boosted the figures in this survey was a 57,000 sq m development across two buildings in King's Cross, fully pre-let by Facebook. Work also began on 1 Finsbury Avenue, to refurbish 23,000 sq ft of City office space.

However, the nature of new starts is contrasted between the submarkets: in King's Cross new-build represented a sizeable 39% of new construction

starts, while in the City and Midtown new-build accounted for 21% and 14% respectively. The new-build office starts made up to 64% in central London, the highest level since summer 2017. On the contrary, the City, which typically accounts for the majority of new-build construction in central London, saw a shift to refurbishments. Work began on 75,000 sq m between October 2018 and March 2019, an equivalent 59% of all refurbishments.

The City submarket continues to dominate construction activity in terms of volume, representing 51% of the total office development in the central London, followed by the West End 14% and King's Cross (14%). The City submarket saw an increase in office construction, up by 11% since the previous survey (630,000 sq m under construction across 33 schemes). This higher volume of active developments in this submarket is due largely to more new construction starts, with 11 new schemes commencing between October 2018 and March 2019. The West End currently has 175,000 sq m under construction in 27 different office schemes. This is up 10% on the previous survey following an increase in new starts over the past year. Midtown and King's Cross also experienced a rise in construction levels, increasing square meters by 7% and 65% respectively. Following subdued activity in the Docklands in previous surveys, there was an uptick in construction levels here. Southbank was more subdued with just two small starts.

The last six months have witnessed a 50% drop in completion of office space compared to the previous survey, representing 195,000 sq m. The decline in completions follows a historical high of 390,000 sq m in previous results, with only a handful of sizeable schemes that were scheduled for completion

between October 2018 and March 2019, the largest being 28,000 sq m at 70 St Mary Axe. However, the total completion volume for 2019 is set to match the 2018 figure, because of several significant schemes that are due for completion. By the end of the year, 560,000 sq m is expected to be completed, matching last year's total. In the City alone, 350,000 sq m of office space is set for completion in 2019.

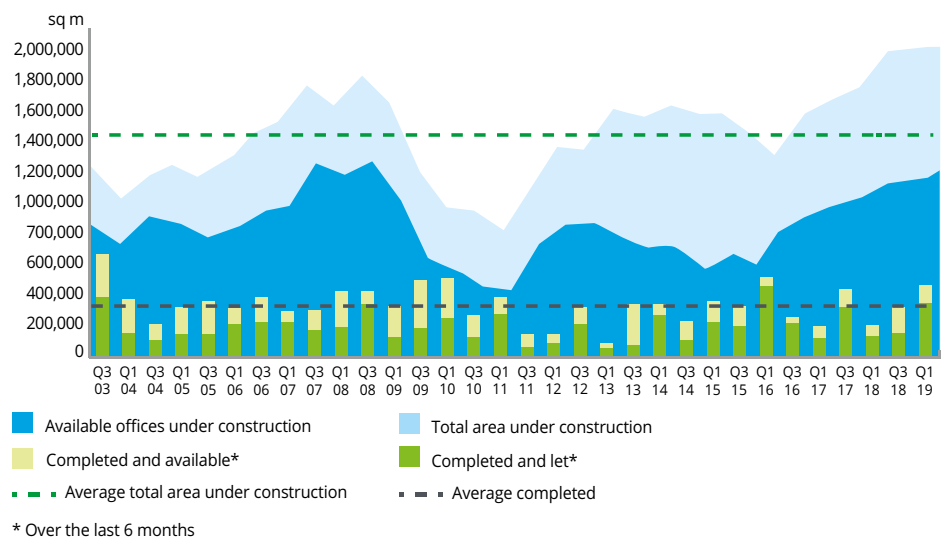
Due to shortages of Grade A office space, pre-letting is on the rise, confirming the last survey conclusion. In central London, 55% of the space under construction is already committed (660,000 sq m). Leasing prior to completion was especially prominent for size ranges above 9,000 sq ft, where 78% (600,000 sq m) has already been committed to. Financial Services and Technology, Media & Telecoms are the two main tenant types committing to space under construction. Financial Services pre-let as much as 195,000 sq m, representing 29% of all pre-let space under construction.

Conclusion

The volume of office space under construction in Paris remains at an all-time high for the third consecutive survey, with more than 2 million square metres under construction. Greater Paris is consolidating its position as the leading office market in Europe and has an activity level that is significantly above the historical average of our study.

This thirty-second edition of the Grand Paris Office Crane Survey highlights the vitality of the La Défense district. The volume of office space under construction reached a new all-time high, with 425,000 sq m under construction in the area of the circular boulevard and a 40% increase in the last six months driven by the 130,000 sq m in new operations started this winter. La Défense now accounts for nearly 40% of Western Paris' activity, while the Western Business District remains very active, with 515,000 sq m under construction. Construction in central Paris is following the decline that began 18 months ago and is now below the symbolic 500,000 sq m under construction, although activity remains well above the historical average of the study. This slowdown contrasts with the renewed activity in the departments of Seine-Saint-Denis and Val-de-Marne, which have a combined 400,000 sq m under construction, particularly specifically due to the submarkets in the near northern periphery of Paris.

Construction and completion in Grand Paris since 2003



Sources: Explore, Grand Paris Office Crane Survey, Deloitte Analysis

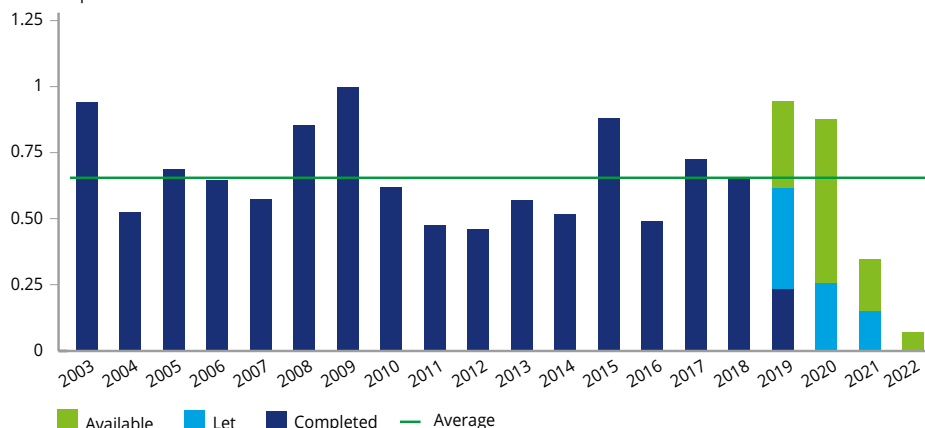
The level of completions has continued to grow since the end of 2017 and has reached a significant volume of 475,000 sq m completed this winter. However, available space remains low, as only 25% of these completed surfaces were still available at the end of March 2019, including two major operations in Saint-Denis (Moods and Pulse). The volume of schemes to be completed is expected to significantly increase, with nearly 1,600,000 sq m planned to be completed by 2020, including more than 700,000 sq m by the end of 2019. Of these scheduled schemes in 2019, 330,000 sq m were still available as at 31 March 2019, three-quarters of which were in the established submarkets of the Western Business District, central Paris and La Défense.

As at 31 March 2019, the level of new supply immediately available remained low at 380,000 sq m. On the basis of the average level of take-up on the Grand Paris scale and on guaranteed

future supply, this supply should remain relatively stable over the next two years. Nevertheless, trends at submarket level are highly variable. In Paris, the risk of depleting the new supply is significant, which is likely to affect rental prices, already on the rise. The opposite is the case in La Défense and, to a lesser extent, in the Northern Paris submarkets, both of which are expected to see a significant increase in new supply. The next challenge is to integrate this abundant supply into a market where investors are adopting a proactive investment strategy, capitalising on the development of the Grand Paris Express and anticipating the positive effects of Brexit on the Paris Region office market.

Development pipeline

million sq m



Sources: Explore, Grand Paris Office Crane Survey, Deloitte Analysis

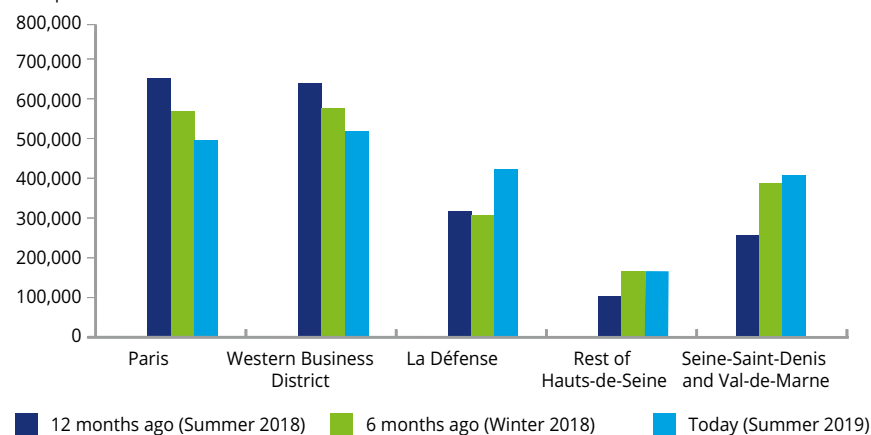
Offices under construction or refurbishment as of 31 March 2019

	Total floor area (sq m)	Let floor area (sq m)	Available floor area (sq m)
Paris	499,539 ↓	267,071 ↓	232,468 ↓
Western Business District*	516,607 ↓	254,491 ↓	262,116 ↑
La Défense	424,874 ↑	59,500 ↓	365,374 ↑
Rest of Hauts-de-Seine	164,821 ↓	59,050 ↑	105,771 ↓
Seine-Saint-Denis and Val-de-Marne	408,230 ↑	148,923 ↑	259,307 ↑
TOTAL	2,014,071 ↓	789,035 ↓	1,225,036 ↑

* Western Business District: Courbevoie, Puteaux and Nanterre (without La Défense), Suresnes, Rueil-Malmaison, Neuilly-sur-Seine, Levallois-Perret, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Saint-Cloud, Sèvres and Meudon.

Office space under construction or refurbishment

sq m



Sources: Explore, Grand Paris Office Crane Survey, Deloitte Analysis

Office floor area adjusted by developers

ORIGINE – 35/45 BOULEVARD DES BOUVETS – NANTERRE

STORIES – 7/13 RUE TOUZET GAILLARD – SAINT-OUEN

CANOPY – 9 QUAI PAUL DOUMER – COURBEVOIE

LATITUDE – 2/28 RUE DU CAPITAINE GUYNEMER – COURBEVOIE

Names modified

LATITUDE (EX IMMEUBLE BERKELEY) – 2/28 RUE DU CAPITAINE GUYNEMER – COURBEVOIE

Main available office developments under construction*

TOUR HEKLA – LA ROSE DE CHERBOURG – PUTEAUX

LANDSCAPE – 22 RUE DE LA DEM-LUNE – PUTEAUX

STORIES – 7/13 RUE TOUZET GAILLARD – SAINT-OUEN

TOUR ALTO – 4 PLACE DES SAISONS – COURBEVOIE

TRINITY – 9001 AVENUE DE LA DIVISION LECLERC – PUTEAUX

CANOPY – 9 QUAI PAUL DOUMER – COURBEVOIE

TOUR AUREOLE – 18/19 PLACE DES REFLETS – COURBEVOIE

SWAYS – 48/56 RUE CAMILLE DESMOULINS – ISSY-LES-MOULINEAUX

FLORESCO – 2 AVENUE PASTEUR – SAINT-MANDÉ

PARALLÈLE – 61/69 RUE DES MINIMES – COURBEVOIE

* In descending order of total available area

Main schemes* completed**

AQUAREL – AVENUE ROUGET DE LISLE – ISSY-LES-MOULINEAUX

MOODS – CHEMIN DU CORNILLON – SAINT-DENIS

CAMPUS NOVARTIS Bâtiment 1 – 8 /10 RUE HENRI SAINTE-CLAIRE-DEVILLE – RUEIL-MALMAISON

PULSE – PLACE DU FRONT POPULAIRE – SAINT-DENIS

KOSMO – 190/192 AVENUE CHARLES DE GAULLE – NEUILLY-SUR-SEINE

LE GALAXIE – 31 AVENUE PIERRE MENDES FRANCE – PARIS 13

SEXTANT – 2/4 QUAI CHARLES PASQUA – LEVALLOIS-PERRET

LE FRANCE – 190/198 AVENUE DE FRANCE – PARIS 13

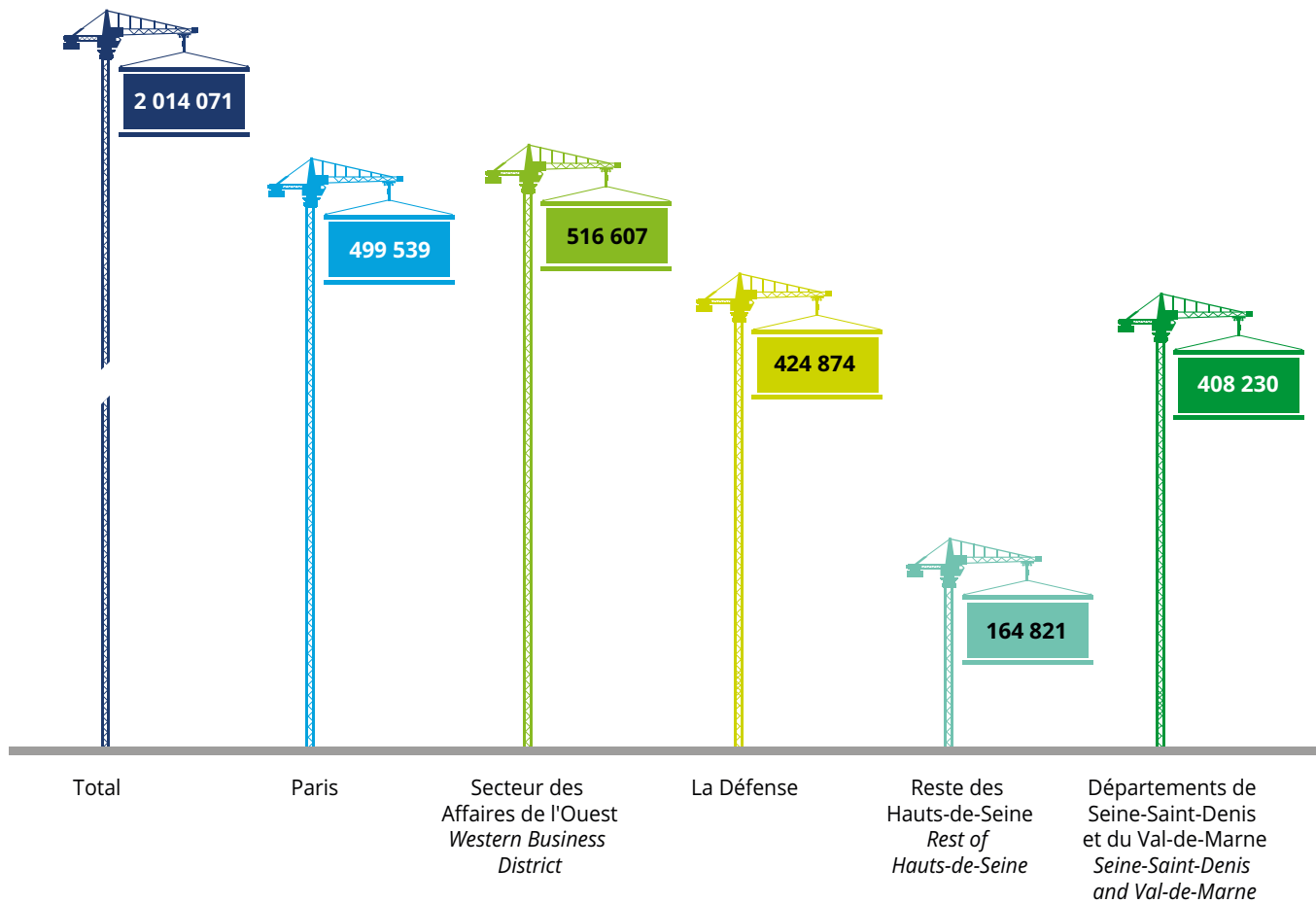
IBOX – 5/9 RUE VAN GOGH – PARIS 12

GREEN OFFICE SPRING (2^e TRANCHE) – 53 RUE DU PORT – NANTERRE

* In descending order of total area

** Completion up to the end of March 2019

Été 2019 : surfaces de bureaux en chantier (en m²) – Summer 2019: office space under construction in sq m



Sources: Explore, Deloitte Real Estate Advisory Analysis

Contacts Deloitte



Brice Chasles
Associé
01 55 61 41 35
bchasles@deloitte.fr



Olivier Gerarduzzi
Directeur
01 55 61 53 68
olgerarduzzi@deloitte.fr



Christian Gillet
Principal
01 40 88 29 44
cgillet@deloitte.fr



Kevin Benoit
Senior Manager
01 55 61 79 49
kbenoit@deloitte.fr



Maria Quiros Grande
Manager
01 40 88 24 21
maquirosgrande@deloitte.fr



Wassim Tlili
Senior Manager
01 40 88 25 27
wtlili@deloitte.fr

Deloitte Real Estate Advisory est une équipe de plus de 30 spécialistes de l'immobilier proposant une offre de services unique



Pascal Souchon
Associé
01 55 61 69 93
psouchon@deloitte.fr



Samy Bchir
Transactions
transfrontalières
01 40 88 71 47
sbchir@deloitte.fr



Arnaud Chevillat
Assistance à maîtrise
d'ouvrage
01 55 61 60 66
archevillat@deloitte.fr



Rebecca Couzens
Projets Capitaux
01 40 88 22 70
rcouzens@deloitte.fr



Pierre Mescheriakoff
Occupier - Economics
01 40 88 28 87
pmescheriakoff@deloitte.fr



Hassen Quartani
Conseil en financement
01 58 37 04 12
houartani@deloitte.fr

Deloitte fait référence à un ou plusieurs cabinets membres de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), société de droit anglais (« private company limited by guarantee »), et à son réseau de cabinets membres constitués en entités indépendantes et juridiquement distinctes. DTTL (ou « Deloitte Global ») ne fournit pas de services à des clients. Pour en savoir plus sur notre réseau global de firmes membres : www.deloitte.com/about. En France, Deloitte SAS est le cabinet membre de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, et les services professionnels sont rendus par ses filiales et ses affiliés.

Deloitte
6, place de la Pyramide - 92908 Paris-La Défense Cedex
Tél. : 33 (0)1 40 88 28 00 - Fax : 33 (0)1 40 88 28 28

© Juin 2019 Deloitte Conseil - Une entité du réseau Deloitte - Tous droits réservés
Studio Design France