



**Grand Paris Office
Crane Survey**
Winter 2018

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 atteint un haut historique avec plus de deux millions de mètres carrés en chantier, confirmant la progression linéaire et soutenue de la production de bureaux depuis trois années, au cœur du premier marché européen.

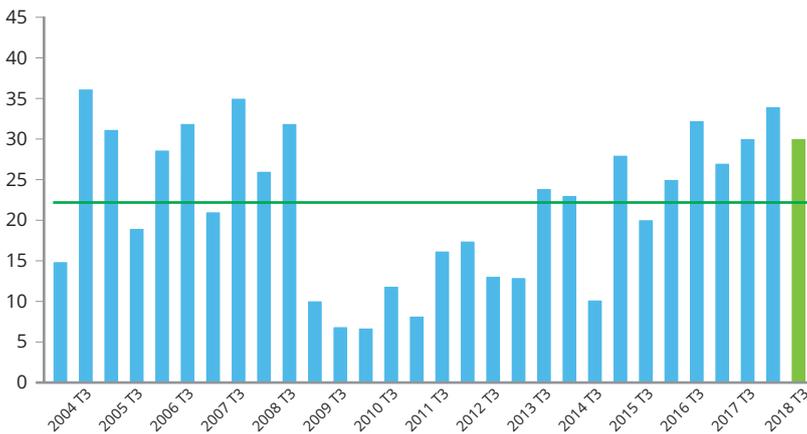
Le Grand Paris Office Crane Survey, publié par Deloitte, a été réalisé en collaboration avec la société Explore et avec l'appui de Business Immo. Cette étude recense de façon exhaustive toutes les opérations neuves et les restructurations de bureaux « en blanc », de plus de 1 000 m², en chantier à Paris et en petite couronne, ainsi que celles qui ont été livrées au cours des six derniers mois, soit entre le 1^{er} avril 2018 et le 30 septembre 2018.

Les surfaces de bureaux en chantier ne cessent de croître depuis 2016. Elles atteignent aujourd'hui 2 020 000 m² au 30 septembre 2018. En légère progression sur six mois, ce niveau de production est supérieur de 40% à la moyenne des surfaces en chantier sur les quinze dernières années. Le paysage du Grand Paris est plus que jamais marqué par le nombre de grues à l'horizon, avec cent vingt-deux programmes en construction cet été.

La tendance est au glissement des polarités dans la production de bureaux à l'échelle du Grand Paris, permettant un rééquilibrage géographique vers l'est. Les secteurs tertiaires établis que sont Paris, le Secteur des Affaires de l'Ouest et La Défense, connaissent sur les six derniers mois une production en retrait. À Paris, la production enregistre un net recul de 15%, la mise en chantier de seulement 80 000 m² n'ayant pas permis de compenser le niveau élevé des livraisons, ce semestre encore. Dans le reste des Hauts-de-Seine et les départements de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, le nombre de mètres carrés en chantier a augmenté respectivement de 70% et 40%. L'encours de production en Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne, à 390 000 m², repasse au-dessus de la production enregistrée à La Défense.

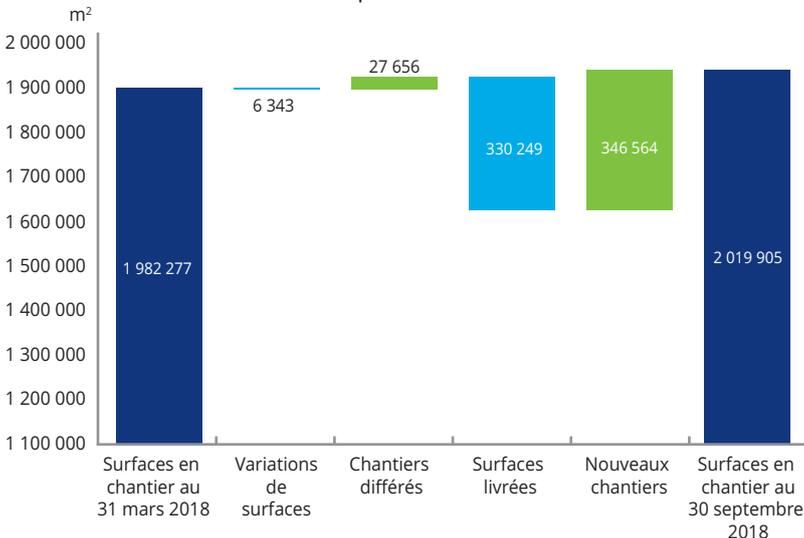
Le dynamisme des mises en chantier, observé lors de la précédente édition, connaît néanmoins depuis le 1^{er} avril 2018 un léger ralentissement. En effet ce sont 345 000 m² de chantier qui ont été lancés cet été, en diminution de 25% sur six mois. Ainsi, le niveau de mètres carrés initiés est revenu au niveau de la moyenne historique sur les quinze dernières années. Le Secteur des Affaires de l'Ouest, d'ordinaire si actif, est en grande partie à l'origine de ce ralentissement, avec seulement 11 000 m² mis en chantier dans une unique opération. Ainsi il ne s'agit pas uniquement d'une diminution du nombre de programmes, mais aussi de leur surface moyenne qui accentue la baisse en pointant un peu au-dessus de 11 000 m².

Nombre de nouveaux chantiers par Grand Paris Office Crane Survey



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

Évolution des surfaces en chantier sur la période écoulée



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

Le niveau des disponibilités s'établit à 1 160 000 m², stable sur six mois à l'échelle du Grand Paris. Tout comme pour la production de bureaux, on observe un rééquilibrage géographique de l'offre future certaine. Les surfaces disponibles hors des secteurs établis des Hauts-de-Seine et dans les départements de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, ont augmenté respectivement de plus de 65% et 50%. Le lancement « en blanc » de Stories, une opération de 64 000 m² à Saint-Ouen, témoigne de la capacité des investisseurs à porter le risque locatif, dans un contexte de rareté des locaux « prime » présentant des loyers plus abordables que dans les quartiers tertiaires historiques. Les disponibilités restent néanmoins majoritairement dans les secteurs établis puisque Paris, La Défense et le Secteur des Affaires de l'Ouest concentrent deux tiers de ces surfaces.

Le retour, certes très mineur, des lancements « en gris » observé lors des deux précédentes éditions, ne semble pas s'être confirmé lors des six derniers mois. Les opérations « en blanc » représentent ainsi 86% des surfaces mises en chantier cet été. Seulement trois opérations de taille modeste (<5 000 m²) ont été lancées intégralement « en gris » et les investisseurs prennent le risque des lancements « en blanc » sans aucune précommercialisation dans vingt et un programmes.

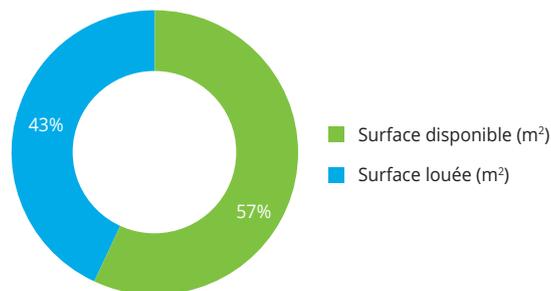
Si lors de la précédente édition, un reflux des livraisons avait été constaté, au cours des six derniers mois plus de 330 000 m² ont été livrés, en ligne avec la moyenne de l'étude, dont la moitié était disponible au 30 septembre 2018. Le nombre d'opérations achevées ces six derniers mois est élevé avec trente chantiers livrés, faisant ressortir une taille unitaire moyenne de 11 000 m². Seuls cinq programmes comptent plus de 20 000 m², les trois principaux étant le Window

(45 000 m²) à La Défense, Workstation (41 000 m²), entièrement disponible, à Courbevoie et Smart Side (40 000 m²) à Paris/Saint-Ouen.

Le niveau des livraisons devrait nettement augmenter au cours des prochains semestres puisque plus d'1,2 million de mètres carrés de bureaux neufs sont attendus au total d'ici à fin 2019, présentant déjà un niveau de précommercialisation de 50% à fin septembre 2018.

L'activité locative a été ralentie cet été avec 175 000 m² placés dans vingt-six opérations, bien en deçà de l'absorption moyenne du secteur sur un semestre. L'étude enregistre ainsi une baisse de 40% de l'activité en six mois. Seules deux prises à bail, dans des chantiers en cours, sont significatives : celle de Nestlé, qui s'installe à Issy-les-Moulineaux dans 45 000 m² restructurés à la limite de Paris et celle de WeWork, qui installe un espace de coworking de près de 20 000 m² au cœur du 13^e arrondissement de Paris. À l'instar de la précédente édition, Paris et l'Ouest parisien concentrent l'activité locative avec plus de 80% de la demande placée.

Grand Paris - Volume en chantier



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

Chiffres clés

30 nouveaux chantiers

43% des surfaces en chantier sont précommercialisées

0% Croissance de la production neuve sur six mois

2 019 905 m² en chantier

122 Nombre total d'opérations en cours

330 249 m², volume total livré en six mois



Paris

Après les points hauts de 2016-2017, l'encours de production parisien enregistre un recul de près de 25% en un an : la vague de livraisons survenue cet été n'a pas été compensée par les mises en chantier qui sont par ailleurs de tailles modestes.

La diminution de l'encours, déjà enclenchée l'hiver dernier, se confirme et s'accroît cet été. Ce sont 572 000 m² de bureaux qui étaient en chantier dans quarante-huit opérations au 30 septembre 2018, soit un recul de 15% de l'encours de production en six mois. En poids relatif, la production *intra-muros* passe sous la barre des 30% de la production métropolitaine. Cette édition acte ainsi le rééquilibrage géographique de l'activité hors les murs. Pour la première fois depuis quatre ans, la production du secteur des Affaires de l'Ouest repasse devant celle de Paris. La baisse de la production n'est cependant pas alarmante : elle reste à un niveau qui se situe encore bien au-delà de la moyenne observée sur les quinze années de notre étude.

La diminution des mises en chantier à Paris, tendance initiée lors de la dernière édition, se poursuit sur les six derniers mois. Cet été nous avons pu constater la mise en chantier de onze opérations totalisant seulement 77 000 m² de bureaux dans Paris, une activité en fort recul par

rapport au niveau des lancements ces dernières années, et même inférieure à la moyenne historique de l'étude. 80% des surfaces lancées se trouvent dans Paris Centre Ouest (PCO), et majoritairement dans le Quartier Central des Affaires (QCA). Traditionnellement, l'immense majorité des opérations est constituée par des restructurations dont la surface moyenne est peu élevée, à 9 000 m². Seuls trois nouveaux chantiers sont supérieurs à 10 000 m², notamment le programme Bloom (14 800 m²) situé dans le quartier de Bercy. À noter qu'aucun nouveau chantier n'atteint les 15 000 m² unitaires. Pendant les six derniers mois, onze promoteurs/ investisseurs ont assumé 100% du risque locatif dans leurs opérations et seulement 5% des surfaces lancées l'ont été précommercialisées.

La vague de livraisons dans le PCO cet été, qui représente 80% de l'ensemble des livraisons parisiennes, et le nombre de mètres carrés inaugurés (62 000 m²) dans le même secteur, sont à l'origine d'une sensible inversion des polarités lors des six derniers mois. En effet, bien qu'il y ait eu peu de nouvelles grues dans les secteurs périphériques, avec uniquement un chantier de 15 000 m² à Bercy, la part de ces secteurs dans l'encours de production parisien a augmenté cet été. La part du PCO représente désormais 50% des surfaces en chantier *intra-muros* dont près des deux tiers dans le QCA. Les 12^e et 13^e arrondissements constituent à eux seuls le tiers de la surface totale en chantier (190 000 m²) avec sept chantiers dont les emblématiques Tours Duo, qui représentent 90 000 m². À noter que les grues éparses de la précédente édition

se maintiennent (mais sans nouveaux chantiers) le long du périphérique nord tout en désertant toujours plus le front de Seine.

Si le nombre de chantiers livrés depuis le 31 mars 2018 a augmenté de 67% en six mois, avec vingt programmes achevés cet été, les surfaces livrées sont, quant à elles, globalement stables sur la période avec 170 000 m² achevés (-4% en six mois). La taille moyenne des opérations *intra-muros* livrées cet été est en effet ramenée à 8 500 m². Le niveau des livraisons reste élevé et représente toujours deux fois le niveau moyen sur les quinze dernières années de l'étude. Quatre programmes d'envergure totalisent plus de 100 000 m² : Smart Side (40 000 m²) à Paris/Saint-Ouen, ORA (25 000 m²), dans le 17^e arrondissement, View (20 000 m²), dans le 20^e arrondissement et le programme du 15, rue de Laborde (19 000 m²) à proximité de la gare Saint Lazare, dans le QCA. Les disponibilités dans les opérations livrées s'élèvent à 56 000 m² dont la totalité de l'opération View précitée, 10 000 m² dans le Themis et 8 500 m² dans le 32 Guersant, deux actifs situés, une nouvelle fois, dans le 17^e arrondissement.

Le rythme des livraisons à Paris depuis deux ans a été intense et devrait se maintenir fin 2018 et en 2019 avec 365 000 m² attendus d'ici la fin de l'année 2019. Parmi ces surfaces, il n'y a plus que 165 000 m² disponibles au 30 septembre 2018. Ce volume représente près de 30% des surfaces disponibles de l'étude dont la livraison est prévue avant la fin 2019. Les principales disponibilités à Paris à horizon fin 2019 se trouvent dans IBOX (19 000 m²), à proximité de la gare de Lyon,

Chiffres clés

11 nouveaux chantiers

51% des surfaces en chantier sont précommercialisées

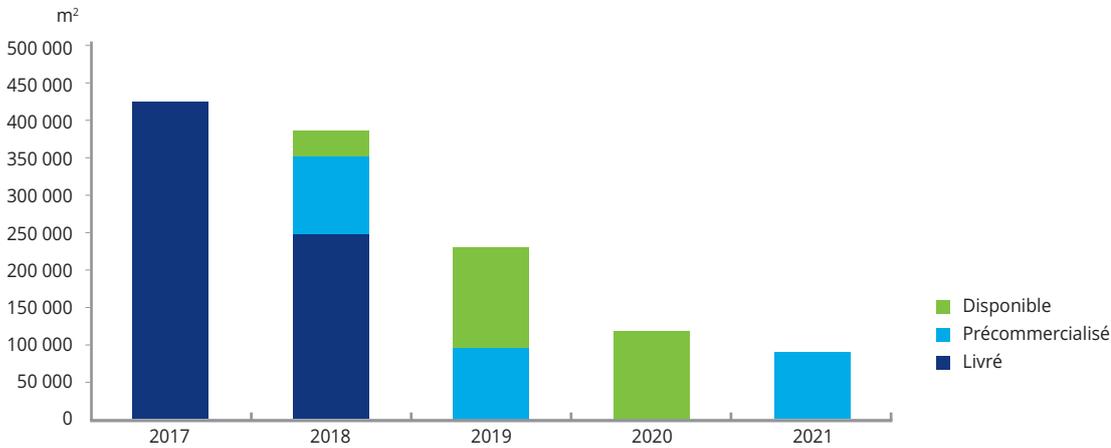
-15% Croissance de la production neuve sur six mois

571 942 m² en chantier

48 Nombre total d'opérations en cours

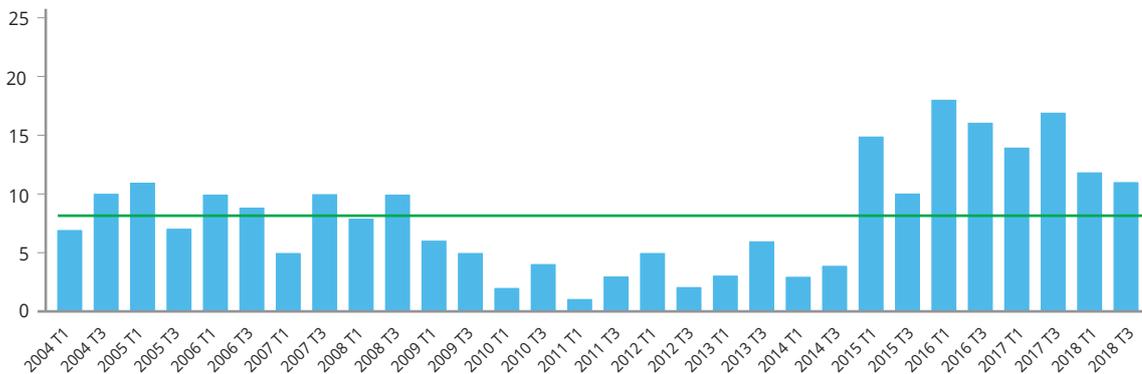
171 038 m², volume total livré en six mois

Paris – Calendrier des livraisons



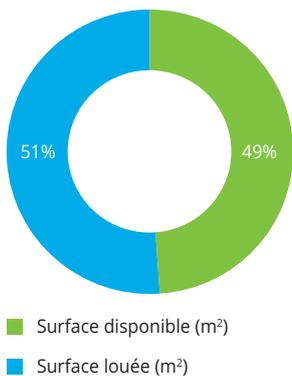
Sources : Explore, Étude Grand Paris Office Crane Survey, Analyse Deloitte

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



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

Paris – Volume en chantier



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

dans le 12^e arrondissement et Freedom (16 500 m²) boulevard de l’Amiral Bruix, dans le 16^e arrondissement. L’offre future ne reviendra que peu apporter des possibilités d’implantation *intra-muros*. Les utilisateurs ne doivent donc pas anticiper de détente sur le front des loyers dans Paris, *a fortiori* dans le QCA.

les 20 000 m² de l’immeuble France dans le 13^e arrondissement, pour y développer son concept de coworking à proximité de la Bibliothèque François-Mitterrand. La Banque des Frères Lazard signe la deuxième transaction la plus significative, avec les 10 000 m² de l’immeuble Haussmann Saint-Honoré dans le QCA.

Après un hiver très dynamique en termes de demande placée, cet été a connu un ralentissement de l’activité locative avec seulement 70 000 m² placés dans treize transactions. Seules deux transactions parisiennes dépassent le seuil des 10 000 m² cet été. Wework a pris à bail



L'Ouest parisien

Si la production neuve dans l'Ouest de Paris reste à un niveau élevé, le Secteur des Affaires de l'Ouest et La Défense constatent une activité en recul au profit des autres marchés tertiaires du département des Hauts-de-Seine.

La précédente édition du Grand Paris Office Crane Survey soulignait une reprise de l'activité dans l'Ouest parisien. Les six mois écoulés ne contredisent pas cette tendance, mais un certain ralentissement de la croissance est à noter, puisque l'encours de production est stable, juste au-dessus du million de mètres carrés. Cette production demeure néanmoins 40% supérieure à la moyenne historique de l'étude (740 000 m²). L'Ouest parisien continue à concentrer la majorité de la production du Grand Paris : 52% de la production neuve totale se trouvent ainsi dans le département des Hauts-de-Seine. Le département comptabilise quarante-neuf chantiers au 30 septembre 2018, un nombre en légère hausse sur six mois, présentant des tailles unitaires significatives, 21 600 m² par programme en moyenne.

Traditionnellement, l'étude subdivise l'Ouest parisien en trois secteurs : le Secteur des Affaires de l'Ouest, La Défense et le reste des Hauts-de-Seine et les dynamiques propres à chacun de ces secteurs sont

inégales. Le Secteur des Affaires de l'Ouest demeure très actif avec 580 000 m² en chantier, ce qui est un peu en deçà de la précédente édition qui se situait alors au niveau de 645 000 m² en chantier. Cette légère baisse de 10% ne doit pas masquer le niveau élevé de l'encours de production dans la zone qui est plus du double de son encours moyen sur les quinze dernières années. La Défense enregistre également un recul de sa production neuve qui parvient néanmoins à rester juste au-dessus de la barre des 300 000 m² (-3% en six mois), mais celle-ci demeure malgré tout 60% au-delà de la moyenne historique. Par ailleurs d'autres programmes arrivent : Aurore et Hekla. Enfin, une reprise timorée de l'activité dans le reste des Hauts-de-Seine est à souligner, avec une production en hausse de 70 000 m² en six mois, soit une progression de 70% de son encours. La production neuve dans ce secteur demeure cependant inférieure de 40% au niveau moyen historique de l'étude.

Si l'encours de production de l'Ouest parisien a été peu ou prou stable depuis la précédente édition, le volume des mises en chantier est en fort recul, en deçà du niveau observé usuellement. Seuls 125 000 m² ont été lancés cet été dans neuf opérations contre 330 000 m² l'hiver dernier. Une seule nouvelle mise en chantier de 12 000 m² est identifiée dans le Secteur des Affaires de l'Ouest. Toujours de l'autre côté du boulevard circulaire, mais bien dans le secteur de La Défense cette fois-ci, on constate d'une part le chantier de l'Akora (16 000 m²) à la limite nord avec le Secteur des affaires de l'ouest, ainsi que le lancement de l'opération de restructuration de l'ancien immeuble

Berkeley sur une surface de 20 000 m². La majorité des mises en chantier se situe dans le reste des Hauts-de-Seine : 76 000 m² dans six opérations ont été lancés cet été, à Montrouge, Clichy, Antony, Asnières-sur-Seine et Clamart. L'opération la plus importante est assurée par Covivio qui lance « en blanc » un chantier de 24 000 m² à Montrouge, l'opération Flow. Le niveau du « gris » est faible avec seulement 18 000 m² précommercialisés dans les nouvelles opérations. 85% des surfaces lancées cet été étaient ainsi disponibles au 30 septembre 2018.

Contrairement à la précédente édition, où les livraisons avaient été quasiment inexistantes, sept chantiers ont été livrés entre le 1^{er} avril 2018 et le 30 septembre 2018, pour un volume total de 130 000 m². Le Secteur des Affaires de l'Ouest a vu la livraison de quatre opérations totalisant 75 000 m² dont 65 000 m² dans deux programmes majeurs : les 41 000 m² de Workstation à Courbevoie et les 24 000 m² de Be Issy à Issy-les-Moulineaux. Ces deux immeubles, encore disponibles à fin septembre 2018, concentrent l'essentiel des disponibilités dans les opérations livrées dans l'Ouest parisien cet été. À La Défense, un chantier d'envergure a été livré, le Window qui développe 45 000 m² entièrement loués à RTE.

La reprise des livraisons va s'intensifier dans les semestres à venir à l'Ouest de Paris : plus de 600 000 m² sont à livrer d'ici fin 2019 dont plus de la moitié encore disponible à fin septembre 2018. Parmi les principales disponibilités, on compte les 43 000 m² de l'immeuble Canopy, quai Paul Doumer, à Courbevoie, à proximité

Chiffres clés

9 nouveaux chantiers

41%

des surfaces en chantier sont précommercialisées

0%

Croissance de la production neuve sur six mois

1 058 030 m² en chantier

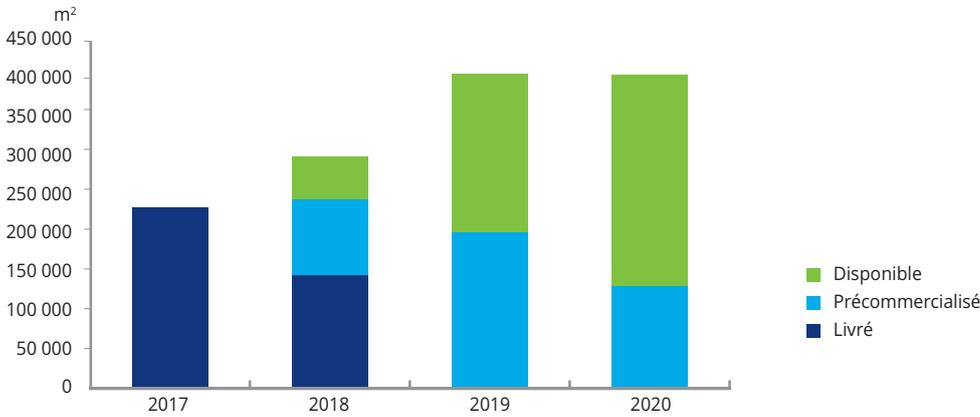
49

Nombre total d'opérations en cours

129 066

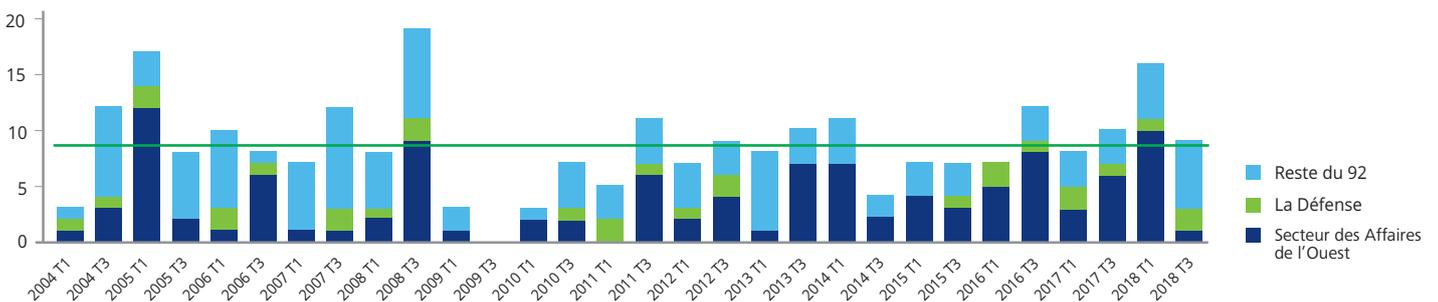
m², volume total livré en six mois

Département des Hauts-de-Seine – Calendrier des livraisons



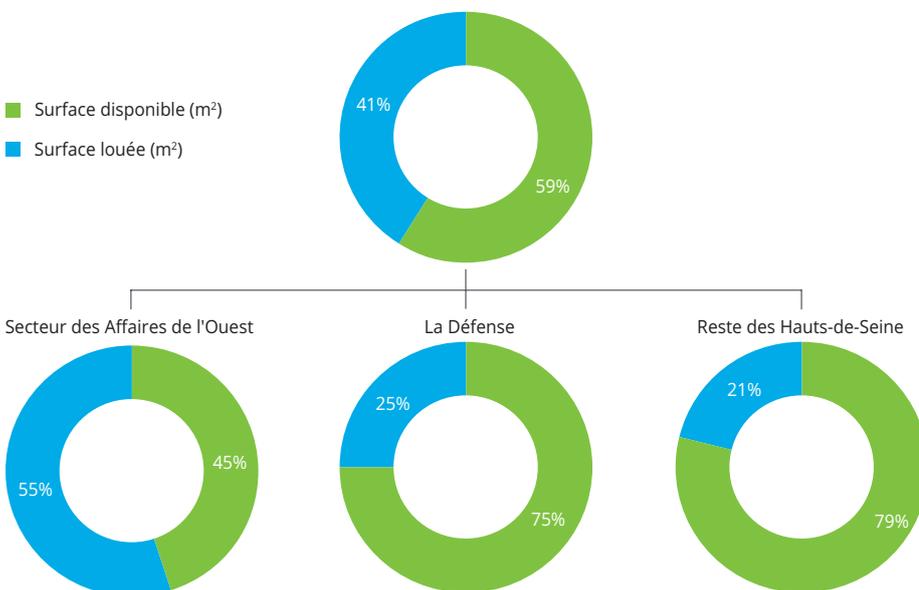
Sources : Explore, Étude Grand Paris Office Crane Survey, Analyse Deloitte

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

immédiate de Workstation. À La Défense, 92 000 m² sont disponibles dans des opérations à livrer en 2019 : les 48 000 m² de Trinity, 27 000 m² dans Carré Michelet et 16 000 m² d'Akora. Dans le reste du département, 25 000 m² sont attendus à Châtillon fin 2019 dans le programme Iro.

L'activité locative a été ralentie cet été avec seulement 70 000 m² placés sur la période, un niveau d'activité comparable à celui de Paris. Les transactions locatives sont néanmoins significatives puisque l'on ne dénombre que quatre nouveaux occupants. La prise à bail par Nestlé des 45 000 m² de l'immeuble Shift, à Issy-les-Moulineaux, représente à elle seule plus de 60% de l'activité de l'Ouest parisien. Une autre prise à bail porte sur plus de 10 000 m², celle du laboratoire pharmaceutique MSD dans le Carré Michelet à La Défense.



Le Nord et l'Est de Paris

Les nouvelles opérations au Nord de Paris portent l'ensemble du secteur.

Les départements de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ont connu, lors des six derniers mois, un rebond marqué de l'activité. 390 000 m² étaient ainsi en chantier au 30 septembre 2018, soit une hausse remarquable de 40% de l'encours de production. L'activité n'avait pas été aussi dynamique dans le Nord et l'Est de Paris depuis quatre ans, en étant supérieur de plus de 100 000 m² de la moyenne historique de l'étude.

Cette croissance de l'activité est portée par le niveau élevé des mises en chantier. Dix nouvelles grues sont apparues dans le paysage totalisant une surface totale de 145 000 m², ce qui est le plus grand nombre de nouveaux chantiers depuis dix ans. Le Nord de Paris concentre les nouvelles surfaces en chantier puisque 120 000 m² ont été lancés dans seulement trois villes : Saint-Ouen, Saint-Denis et Aubervilliers. Saint-Ouen est de loin la première ville contributrice avec près de 90 000 m² mis en chantier cet été, dont la restructuration lancée en « blanc » des 64 000 m² des anciens locaux de Garnier et les 20 000 m² du programme Évidence B. Ce nombre de chantiers au nord de la porte de Saint-Ouen est en phase avec

les ouvertures des nouvelles gares de la Ligne 14 d'ici 2021 à Saint-Ouen et Saint-Denis. Au Sud de Paris, Arcueil voit le développement de l'opération Osmose dont les 16 000 m² sont précommercialisés pour près de moitié.

Sur l'ensemble des surfaces lancées ces six derniers mois, seulement 27 000 m² ont été précommercialisés, faisant ressortir une part du « gris » inférieure à 20%, ce qui est particulièrement faible pour ces marchés moins établis. Les précommercialisations sont concentrées dans deux opérations : 10 000 m² pris à bail par Artelia dans le programme Évidence B et 7 000 m² précommercialisés dans Osmose, deux programmes précités. La prépondérance desancements en « blanc » témoigne d'une grande confiance des investisseurs dans ces marchés malgré leur périphérie relative. Le risque locatif est donc assumé dans l'attente de l'ouverture du prolongement de la ligne 14.

La précédente édition avait été marquée par la livraison d'un unique chantier. Lors des six derniers mois trois chantiers ont été livrés pour un total qui reste faible de seulement 30 000 m². Parmi ceux-ci, deux développent plus de 10 000 m² : Baïkal à Tremblay-en-France, dans un territoire en mutation entre le parc des expositions et l'aéroport Charles-de-Gaulle et Konnect à Saint-Ouen. Ces deux programmes étaient toujours disponibles au 30 septembre 2018, témoignant d'un attentisme des

utilisateurs. La fin de l'année ne constatera pas de livraison majeure, avec seulement 13 000 m² attendus. En revanche, 2019 devrait voir la livraison de 230 000 m² dont 120 000 m² disponibles à fin septembre 2018. Sans surprise, ces disponibilités se concentrent à Saint-Denis et Saint-Ouen pour 90 000 m² venant apporter de l'offre neuve immédiatement disponible. Les deux principales disponibilités représentent chacune environ 30 000 m², dans le Moods et dans le Pulse, opérations toutes deux situées à Saint-Denis et qui devraient être livrées au premier semestre 2019.

La demande placée est restée contenue cet été avec 33 000 m² pris à bail par sept nouveaux occupants, dans six chantiers des territoires du Nord et de l'Est. Cette demande placée n'a été portée presque que par le « gris » qui représente plus de 80% de l'activité locative de ces marchés.

Chiffres clés

10 nouveaux chantiers

35% des surfaces en chantier sont précommercialisées

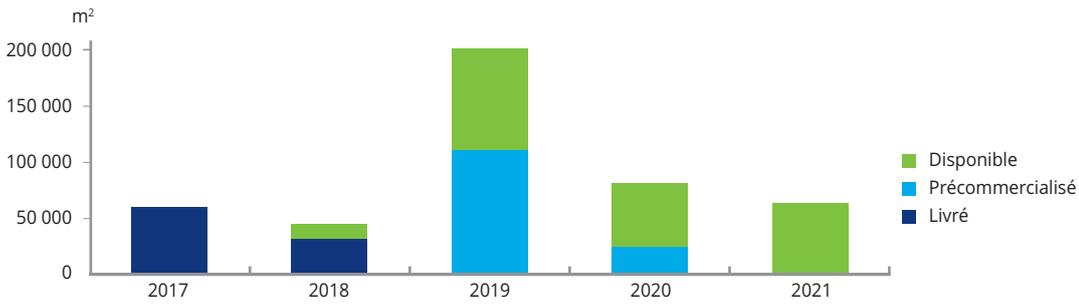
40% Croissance de la production neuve sur six mois

389 933 m² en chantier

25 Nombre total d'opérations en cours

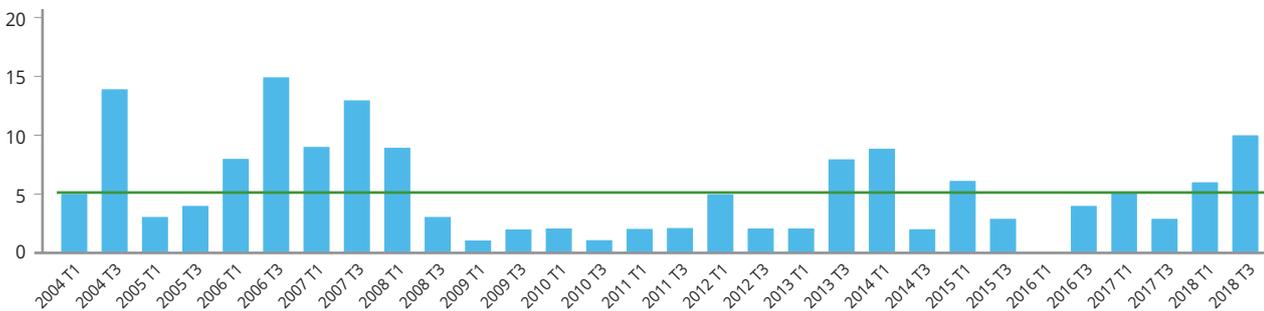
30 145 m², volume total livré en six mois

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



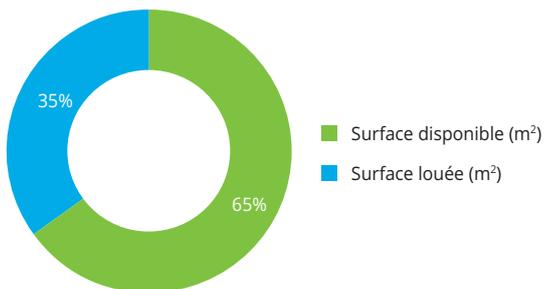
Sources : Explore, Étude Grand Paris Office Crane Survey, Analyse Deloitte

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



Sources : 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 chuté de 13% cet été, dû à d'importantes livraisons associées à un volume des mises en chantier en baisse.

Le niveau de la production neuve de bureaux dans le centre de Londres a diminué de 13% lors des six derniers mois, pour atterrir à 1,1 million de mètres carrés en chantier au 30 septembre 2018, soit 50% de l'encours du Grand Paris.

Par ailleurs, dans les trois secteurs émergents identifiés par l'étude londonienne – Vauxhall-Nine Elms & Battersea (VNEB), White City and Stratford–, seulement 90 000 m² de bureaux sont en construction au 30 septembre 2018, un niveau en baisse suite aux livraisons survenues en 2017 et 2018.

C'est la deuxième année consécutive que l'encours de production londonien diminue, depuis le pic de 2016 où 1,4 million de mètres carrés en chantier avaient été enregistrés. Cependant, ce niveau de production reste supérieur à la moyenne historique du London Crane Survey. Cette baisse de l'activité est due à une diminution non négligeable des mises en chantier, combinée à un niveau de livraison élevé. Par secteurs, les tendances divergent : l'encours de production dans la City continue de chuter, avec 13% de baisse sur six mois, soit 560 000 m² en construction. À *contrario*, dans le quartier de West End, l'encours a connu une hausse de 28% sur six mois, soit 160 000 m² en chantier. À Midtown, le volume total en construction a diminué de 44%, pointant à 90 000 m² au 30 septembre 2018.

Lors des six derniers mois, trente-deux nouvelles grues sont apparues dans le centre de Londres totalisant 240 000 m², soit une baisse de 18% depuis la précédente édition de l'étude. Ce niveau reste néanmoins 30% supérieur à la moyenne historique de l'étude qui se positionne à 185 000 m². La taille moyenne de ces nouvelles opérations s'est réduite significativement depuis notre édition estivale, à 7 500 m². Par ailleurs, il faut noter que plus de la moitié (53%) des nouveaux chantiers sont des nouvelles constructions (par opposition aux opérations de restructuration). Entre avril et septembre 2018, 130 000 m² ont été lancés dans la City et 70 000 m² l'ont été dans le quartier de West End. La City affiche un niveau de nouvelles constructions très élevé, représentant 75% des nouvelles opérations en volume, soulignant l'anticipation de demande importante pour des nouveaux bureaux *prime* dans le quartier d'affaires.

400 000 m² ont été livrés sur les six derniers mois, un niveau de livraisons très élevé. Il s'agit du plus haut niveau depuis 2004 et près du double de la dernière édition. Dans la City, le volume de livraisons a crû de 39% sur les six derniers mois, pour un total de 210 000 m². Avec les 90 000 m² qui devraient être livrés lors du dernier trimestre 2018, et les 460 000 m² déjà livrés sur l'année, 2018 affiche un niveau record de livraisons depuis 2004.

Le niveau de précommercialisation dans le centre de Londres continue à être élevé, avec 49% des surfaces en construction déjà commercialisées, en croissance continue sur les dernières années. En volume, le nombre de mètres carrés placés a chuté de 7% depuis la dernière étude pour atteindre 540 000 m² – le nombre de mètres carrés disponibles a par ailleurs diminué de 18% sur la même période. La demande

placée dans les chantiers en cours a augmenté dans la grande majorité des sous marchés londoniens. Dans la City, malgré une baisse en volume, le niveau de précommercialisation est en hausse de 33% à 37%, du fait du recul des surfaces en chantier.

La demande croissante pour les surfaces dans les opérations en chantier est principalement due au manque d'offres *prime* immédiatement disponibles. En effet, les utilisateurs sont contraints de se positionner en amont afin de sécuriser des bureaux de qualité. Par ailleurs, l'augmentation de la demande, depuis plusieurs années, a été téléguidée par la croissance des acteurs *corporate* et notamment du *coworking*. Ces acteurs nécessitent des bureaux nouvelle génération, modernes et connectés.

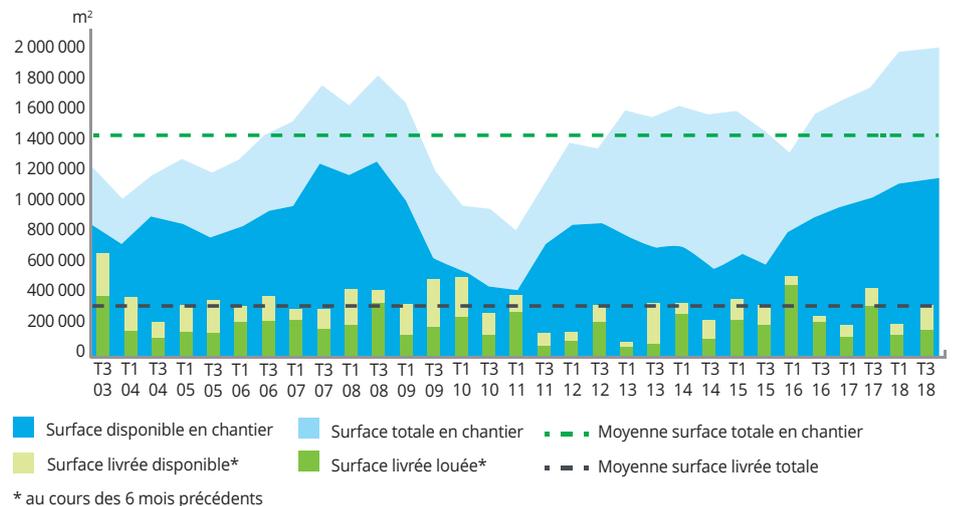
Conclusion

La production de bureaux dans le Grand Paris est entrée dans une nouvelle dimension cet été en dépassant le seuil des deux millions de mètres carrés en chantier. C'est le plus haut niveau de l'encours de production depuis la création du Grand Paris Office Crane Survey, malgré un niveau de mises en chantier en baisse.

Bien que les secteurs les plus établis concentrent encore la très grande majorité de la production de bureaux avec plus de 1 400 000 m² en chantier, un rééquilibrage géographique de la production semble avoir été initié cet été. Les niveaux des mises en chantier à Paris et surtout dans le Secteur des Affaires de l'Ouest et à La Défense sont en fort recul. *A contrario*, le reste des Hauts-de-Seine et les secteurs périphériques, notamment au nord de la capitale, ont enregistré une forte activité ces six derniers mois avec plus de la moitié des mises en chantier constatées sur la période. Au 30 septembre 2018, ces secteurs historiquement moins dynamiques totalisent près de 30% de l'encours de production à l'échelle métropolitaine, contre à peine 20% il y a six mois. Ces prises de risque par les investisseurs immobiliers permettront d'apporter de l'offre neuve à loyer plus attractif.

Le niveau des livraisons a nettement augmenté cet été, pour rejoindre la moyenne historique de l'étude, à 330 000 m². Parmi les opérations livrées, près de 160 000 m² étaient disponibles au 30 septembre 2018.

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



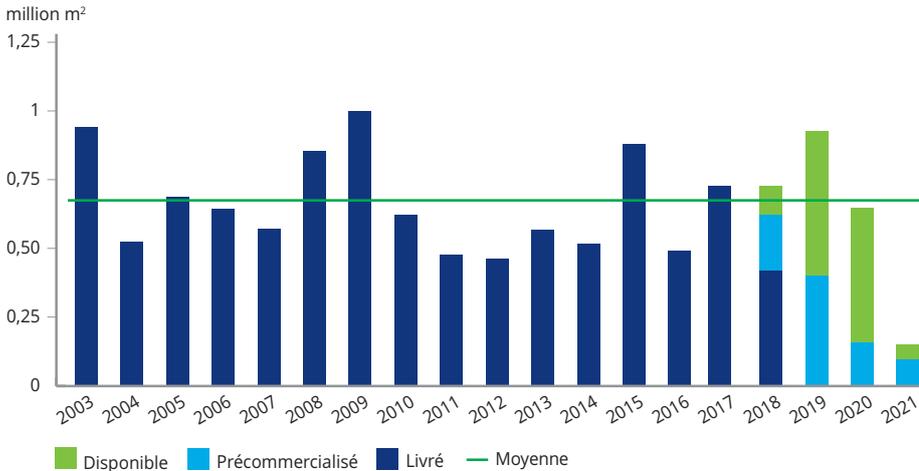
Sources : Explore, Étude Grand Paris Office Crane Survey, Analyse Deloitte

Trois programmes entièrement libres concentrent plus de la moitié des disponibilités : Workstation (41 000 m²), à Courbevoie, Be Issy (24 000 m²), à Issy-les-Moulineaux, à la limite de Paris, et View (20 000 m²) dans le 20^e arrondissement de Paris. Le niveau des livraisons prévues d'ici fin 2019 est élevé avec plus de 1 200 000 m² à livrer dont 600 000 m² disponibles à fin décembre 2018. Ce niveau de disponibilité est très haut, près du double du niveau observé dans l'étude ces quinze dernières années, et ce dans l'ensemble des sous-marchés du Grand Paris.

Au 30 septembre 2018, le niveau de l'offre neuve immédiatement disponible reste faible, à 350 000 m². Sur la base du niveau moyen de demande placée à l'échelle du Grand Paris et de l'offre future certaine, ce stock devrait passer sous la barre des 300 000 m² dans un an. Les tensions que l'on constate déjà au sein du premier marché de bureaux d'Europe devraient donc s'accroître en 2019, dans l'attente des livraisons prévues au premier semestre 2020 concentrées sur La Défense (plus de 200 000 m²).

Si le marché de bureaux du Grand Paris a connu cette année un niveau historique de production, d'aucuns pourraient s'interroger sur sa dynamique dans les prochains mois, dans un contexte de baisse notable des mises en chantier. Sur une année glissante, cette baisse est à relativiser dans la mesure où le niveau des mises en chantier reste élevé, proche de la moyenne annuelle des 850 000 m² constatée depuis trois ans. Plus encore, le rééquilibrage géographique observé dans l'étude vers des secteurs moins établis souligne la confiance des investisseurs. En particulier, les marchés du nord de Paris sont très dynamiques : ces derniers semblent les premiers grands bénéficiaires des futures infrastructures du Grand Paris.

Calendrier des livraisons



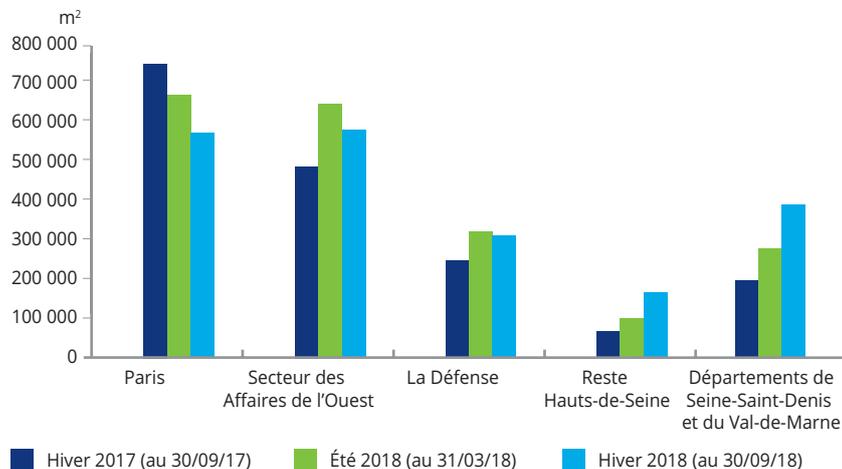
Sources : Explore, Étude Grand Paris Office Crane Survey, Analyse Deloitte

Opérations en chantier au 30 septembre 2018

	Surface totale en m² utiles	Surface commercialisée en m² utiles	Surface disponible en m² utiles
Paris	571 942 ↓	289 746 ↓	282 196 ↓
Secteur des Affaires de l'Ouest *	580 673 ↓	319 704 ↑	260 969 ↓
La Défense	310 450 ↓	77 250 ↓	233 200 ↑
Reste des Hauts-de-Seine	166 907 ↑	35 082 ↑	131 825 ↑
Départements de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne	389 933 ↑	137 665 ↑	252 268 ↑
Total	2 019 905 ↑	859 447 ↑	1 160 458 ↑

* 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

- FLORESCO - 2 AVENUE PASTEUR - SAINT-MANDÉ
- 162 RUE DE RIVOLI - PARIS 1
- SHIFT - 34/48 RUE GUYNEMER - ISSY-LES-MOULINEAUX

Changements de noms

- LOFT - 149/153 BOULEVARD VICTOR HUGO - CLICHY

Errata - Chantiers différés

- HIGH SQUARE - 99/101 RUE DE L'ABBÉ GROULT - PARIS 15
- BELAIA - RUE DE L'ESPAGNE - RUE DE BARCELONE-ORLY

Errata - Demande placée

- OCTANT - 136/138 RUE VILLIERS - LEVALLOIS-PERRET

Principales disponibilités dans des opérations en chantier*

- LANDSCAPE - 6 PLACE DES DEGRÉS - 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
- MOODS - CHEMIN DU CORNILLON - SAINT-DENIS
- FLORESCO - 2 AVENUE PASTEUR - SAINT-MANDÉ
- PARALLÈLE - 61/69 RUE DES MINIMES - COURBEVOIE
- PULSE - PLACE DU FRONT POPULAIRE - SAINT-DENIS
- CARRÉ MICHELET - 10/12 COURS MICHELET - PUTEAUX

* Par ordre décroissant de surface totale.

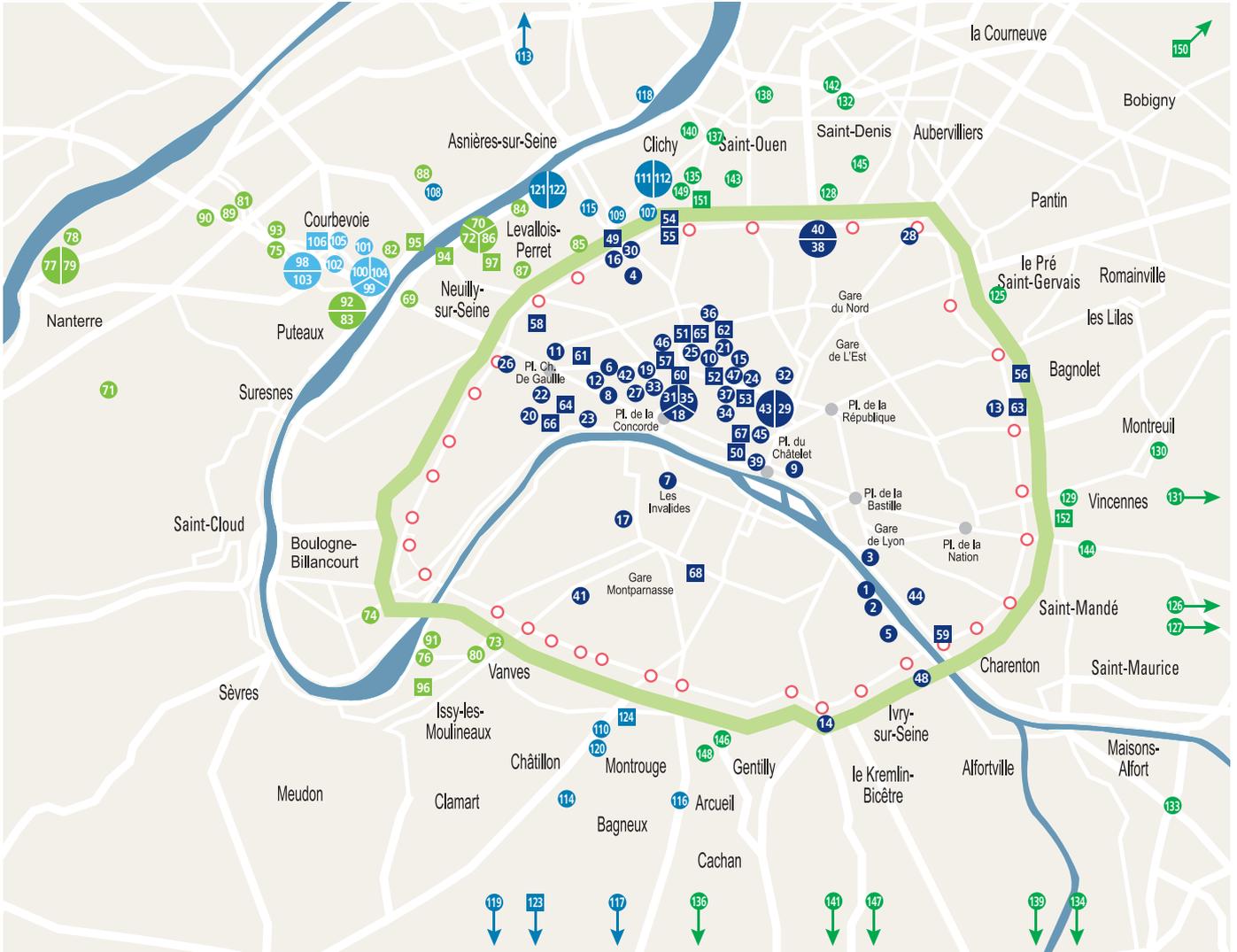
Principales opérations* livrées depuis**

- LE WINDOW - 7 PLACE DU DÔME - PUTEAUX
- WORKSTATION - 25 QUAI DU PRÉSIDENT PAUL DOUMER - COURBEVOIE
- SMART SIDE - RUE FLORÉAL - PARIS 17
- ORA - 4 RUE ÉMILE BOREL - PARIS 17
- BE ISSY - 14/16 BOULEVARD GARIBALDI - ISSY-LES-MOULINEAUX
- VIEW - 30/50 RUE PAUL MEURICE - PARIS 20
- 15 RUE DE LABORDE - PARIS 8
- 32 GUERSANT - 32 B RUE GUERSANT - PARIS 17
- BAÏKAL - CHEMIN DES VOYEUX - TREMBLAY-EN-FRANCE
- KONNECT - RUE DES BÂTELIERS - SAINT-OUEN

* Par ordre décroissant de surface totale.

** Livraisons jusqu'au 30 septembre 2018.

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

Opérations en chantier ou livrées au 30 septembre 2018

N°	OPÉRATION/ADRESSE DEVELOPMENT/ADDRESS	✓HOE/+ WIRESCORE ●BREAM ◆LEED/▲BBC ■WELL/▲BEPOS ◆BIO DIVERCITY	VILLE TOWN	PROMOTEURS DEVELOPERS	PROPRIÉTAIRES OWNERS	LOCATAIRES TENANTS	LIVRAISON COMPLETION	SURFACE TOTALE AREA	SURFACE DISPO. AVAILABLE AREA	
Paris - Opérations en chantier/Under construction										
1	31 AVENUE PIERRE MENDES FRANCE	✓●	PARIS 13	KAUFMAN & BROAD	CNP ASSURANCES	GRUPE SNI	Q4 2018	22 500	0	
2	LE FRANCE - 25 BOULEVARD VINCENT AURIOL	✓●◆	PARIS 13	CECINA	CECINA	WEWORK FRANCE	Q4 2018	19 787	0	
3	IBOX - 201/203 RUE DE BERCY	✓+◆◆	PARIS 12	CECINA	CECINA		Q4 2018	19 191	19 191	
4	GREEN OFFICE ENJOY - 147 RUE CARDINET	✓●▲	PARIS 17	BOUYGUES IMMOBILIER	CDC/BOUYGUES IMMOBILIER	AXA	Q4 2018	16 482	0	
5	AIRTIME - 151 AVENUE DE FRANCE	✓●	PARIS 13	ICADE	AG2R LA MONDIALE		Q4 2018	13 287	13 287	
6	HAUSSMANN SAINT HONORÉ - 173/175 BOULEVARD HAUSSMANN	✓+●	PARIS 08	INVESCO ASSET MANAGEMENT	INVESCO ASSET MANAGEMENT	LAZARD FRÈRES BANQUE	Q4 2018	10 143	0	
7	104/106 RUE DE GRENELLE	✓●	PARIS 07	EUROSIC	EUROSIC	YVES SAINT LAURENT	Q4 2018	9 575	0	
8	52 CHAMPS-ÉLYSÉES - 52 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES	✓●	PARIS 08	52 CAPITAL	HARRODS ESTATES PARIS	CHANEL	Q4 2018	9 000	0	
9	56 RUE DE LA VERRERIE		PARIS 04	COVEA IMMOBILIER	COVEA IMMOBILIER	TECHNICOLOR	Q4 2018	8 402	0	
10	58 RUE DE LA VICTOIRE		PARIS 09	HSBC REIM	HSBC	CONFIDENTIEL	Q4 2018	3 202	0	
11	29 AVENUE MAC-MAHON		PARIS 17	CAISSE AUTONOME DE RETRAITE DES MÉDECINS DE FRANCE	CONFIDENTIEL	CONFIDENTIEL	Q4 2018	2 990	0	
12	21 RUE DU BERRI	●	PARIS 08	SCI DU 21 RUE DE BERRI	CONFIDENTIEL	CONFIDENTIEL	Q4 2018	2 170	0	
13	92/98 AVENUE GAMBETTA	✓●◆	PARIS 20	CVI GAMBETTA / VALREAM (MOD)	ICADE		Q1 2019	16 547	16 547	
14	AXIOME - 18/20 AVENUE DE LA PORTE D'ITALIE	✓●	PARIS 13	VINCI IMMOBILIER	SCOR		Q1 2019	12 185	12 185	
15	EAZY - 21/23 RUE DE CHATEAUDUN	✓+●▲◆	PARIS 09	AXA IM	AXA IM/CDC	DATA DOG	Q1 2019	10 967	4 000	
16	LE TWIST - 52 BOULEVARD BERTHIER	✓+●	PARIS 17	ICADE	ACM VIE		Q1 2019	10 045	10 045	
17	46/50 AVENUE DE BRETEUIL	✓●◆	PARIS 07	COVEA IMMOBILIER	COVEA IMMOBILIER		Q1 2019	9 600	9 600	
18	SYNERGY - 14/16 BOULEVARD MALESHERBES	✓	PARIS 08	DEKA IMMOBILIEN GMBH	DEKA IMMOBILIEN GMBH	SGAM AG2R LA MONDIALE	Q1 2019	8 200	0	
19	8 RUE DE PENTHÈVE	✓+●◆	PARIS 08	NEXITY IE	AG2R LA MONDIALE		Q1 2019	8 036	8 036	
20	CODE - 94/96 RUE LAURISTON	✓●◆	PARIS 16	DUVAL DÉVELOPPEMENT	EQT PARTNERS AB / STAM EUROPE		Q1 2019	5 788	5 788	
21	SOCO - 44 RUE SAINT-LAZARE	✓●◆	PARIS 09	GROUPAMA IMMOBILIER	GROUPAMA IMMOBILIER	FABER NOVEL GROUP	Q1 2019	5 478	0	
22	46/48 RUE LAURISTON	✓●	PARIS 16	PATRIMONI	PATRIMONI	CONFIDENTIEL	Q1 2019	2 468	2 168	
23	16-18 AVENUE GEORGE V	✓+●◆	PARIS 08	GA PROMOTION	ALLIANZ REAL ESTATE		Q2 2019	6 000	6 000	
24	3 RUE ROSSINI	●	PARIS 09	GROUPAMA IMMOBILIER	GROUPAMA GAM VIE	CONFIDENTIEL	Q2 2019	3 660	0	
25	GRAND CENTRAL - 17 RUE D'AMSTERDAM	✓+	PARIS 08	CECP INVESTMENT ADVISORS FRANCE	UNION INVESTMENT	PERNOD RICARD	Q3 2019	20 000	3 500	
26	FREEDOM - 15/25 BOULEVARD DE L'AMIRAL BRUX	✓●◆	PARIS 16	AXA IM	CNP ASSURANCES		Q3 2019	16 614	16 614	
27	SEIZE MATIGNON - 16 AVENUE MATIGNON	✓+●◆	PARIS 08	AXA IM	AXA IM		Q3 2019	12 174	12 174	
28	11/39 RUE DE CAMBRAI	✓●	PARIS 19	ICADE	ICADE	CONFIDENTIEL	Q3 2019	8 525	0	
29	UFO - 22/24 RUE DES JEÛNEURS	✓+●◆	PARIS 02	RAIFFESEN	RAIFFESEN		Q3 2019	8 355	8 355	
30	RUE ANDRÉ SUARES	✓	PARIS 17	SOGELYM DIXENCE	ORDRE DES AVOCATS DE PARIS	ORDRE DES AVOCATS DE PARIS	Q3 2019	6 500	0	
31	22 MALESHERBES - 22 BOULEVARD MALESHERBES	✓+●◆	PARIS 08	AG2R LA MONDIALE	AG2R LA MONDIALE		Q3 2019	5 205	5 205	
32	7 RUE BERGÈRE	✓	PARIS 09	PITCH PROMOTION	AUDIENS	AUDIENS	Q3 2019	3 455	0	
33	4 RUE CAMBACÉRÈS	✓	PARIS 08	MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS	MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS		Q3 2019	2 000	2 000	
34	RICHELIEU - 85/89 RUE DE RICHELIEU	✓+●◆	PARIS 02	ALTAREA COGEDIM	ALTAREA COGEDIM	ALTAREA COGEDIM	Q4 2019	31 600	2 190	
35	EUREKA - 21 BOULEVARD MALESHERBES	✓●◆	PARIS 08	GROUPAMA IMMOBILIER	GROUPAMA	CONFIDENTIEL	Q4 2019	6 500	0	
36	3 PLACE ADOLPHE MAX	✓◆	PARIS 09	MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS	MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS		Q4 2019	5 517	5 517	
37	91/93 RUE DE RICHELIEU	✓●	PARIS 02	OREIMA	OREIMA		Q4 2019	3 523	3 523	
38	ITWORKS - 61 RUE DE LA CHAPELLE	✓●◆	PARIS 18	LINKCITY ÎLE-DE-FRANCE	BLACKSTONE		Q1 2020	20 001	20 001	
39	LA SAMARITAINE - 19 RUE DE LA MONNAIE	✓●◆	PARIS 01	LVMH	LVMH		Q1 2020	14 500	14 500	
40	ITSWELL - 61 RUE DE LA CHAPELLE	✓●◆	PARIS 18	LINKCITY ÎLE-DE-FRANCE	BLACKSTONE		Q1 2020	13 451	13 451	
41	HIGH SQUARE - 99/101 RUE DE L'ABBÉ GROULT	✓●	PARIS 15	SOFERIM PROMOTION	SOFERIM PROMOTION		Q1 2020	6 656	6 656	
42	18 RUE DE COURCELLES	✓+●	PARIS 08	COVEA IMMOBILIER	IMMOBILIÈRE DES MMA		Q1 2020	6 130	6 130	
43	31/33 RUE DES JEÛNEURS	✓●	PARIS 02	OREIMA	OREIMA		Q1 2020	5 407	5 407	
44	BLOOM - 61/69 RUE DE BERCY	✓+●	PARIS 12	AXA IM	AXA RE IM		Q2 2020	14 804	14 804	
45	LA POSTE DU LOUVRE - 52 RUE DU LOUVRE	✓●◆	PARIS 01	POSTE IMMO	POSTE IMMO		Q2 2020	14 000	14 000	
46	7 RUE DE MADRID	✓◆◆	PARIS 08	CECINA	CECINA		Q2 2020	11 125	11 125	
47	29 RUE LE PELETIER	●	PARIS 09	IMEFA CENT VINGT ET UN	IMEFA CENT VINGT ET UN		Q2 2020	10 197	10 197	
48	TOURS DUO - 51 RUE BRUNESAU	✓+◆	PARIS 13	IVANHOE CAMBRIDGE / NATIXIS	IVANHOE CAMBRIDGE / NATIXIS	NATIXIS	Q2 2021	90 000	0	
								TOTAL	571 942	282 196

Paris - Opérations livrées/Completed

49	LE THEMIS - BOULEVARD DE DOUAUMONT	✓●	PARIS 17	ICADE	COVEA IMMOBILIER		Q2 2018	10 350	10 350	
50	162 RUE DE RIVOLI	✓	PARIS 01	PEC MARENGO	CBRE GLOBAL INVESTORS	SANDRO MAJE	Q2 2018	5 030	0	
51	SHIFT - 54 RUE DE LONDRES	✓●◆	PARIS 08	MEAG MUNICH ERGO	MEAG MUNICH ERGO	REGUS	Q2 2018	4 600	0	
52	37 RUE TAITBOUT	✓	PARIS 09	CLDN IMMO	CLDN IMMO	CONFIDENTIEL	Q2 2018	2 360	0	
53	33 RUE VIVIENNE	●	PARIS 02	6EME SENS IMMOBILIER	CAVEC	CONFIDENTIEL	Q2 2018	1 500	0	
54	SMART SIDE - RUE FLORÉAL	✓●	PARIS 17	NEXITY IE	EDF	EDF	Q3 2018	40 000	0	
55	ORA - 4 RUE ÉMILE BOREL	✓+●◆	PARIS 17	KAUFMAN & BROAD	MACIF / AMUNDI / MAIRIE DE PARIS	MAIRIE DE PARIS / CANON / CONFIDENTIEL	Q3 2018	24 861	4 033	
56	VIEW - RUE PAUL MEURICE	✓+●	PARIS 20	NEXITY IE / CRÉDIT AGRICOLE	AMUNDI		Q3 2018	19 900	19 900	
57	15 RUE DE LABORDE	✓●	PARIS 08	ACM VIE	ACM VIE	GIDE LOYRETTE NOUËL	Q3 2018	18 850	0	
58	32 GUERSANT - 32 B RUE GUERSANT	✓◆◆	PARIS 17	CECINA	CECINA	PARTNER RE	Q3 2018	14 129	8 429	
59	BERCY LUMIÈRE - 40 AVENUE DES TERROIRS DE FRANCE	✓	PARIS 12	TISHMAN SPEYER PROPERTIES	TS LUMIÈRE		Q3 2018	5 500	5 500	
60	79/81 BOULEVARD HAUSSMANN	✓●	PARIS 08	SOGELYM DIXENCE	CONFIDENTIEL	CONFIDENTIEL	Q3 2018	5 310	0	
61	215 RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORÉ	✓	PARIS 08	BNP PARIBAS REIM	BNP PARIBAS REIM		Q3 2018	3 029	3 029	
62	HENNER - 9/10 RUE HENNER	✓●◆	PARIS 09	AEW EUROPE	SCI EVI RUE HENNER	TRADELAB	Q3 2018	2 910	0	
63	44 RUE ALPHONSE PENAUD	✓	PARIS 20	ARIZONA ASSET MANAGEMENT	ARIZONA ASSET MANAGEMENT		Q3 2018	2 800	2 800	
64	62 AVENUE DIENA	✓	PARIS 16	THELEM ASSURANCES	THELEM ASSURANCES	BONPOINT	Q3 2018	2 600	0	
65	15 RUE DE MILAN	✓	PARIS 09	LE PATRIMOINE FONCIER	LE PATRIMOINE FONCIER		Q3 2018	2 200	2 200	
66	20 RUE DE L'AMIRAL HAMELIN	✓	PARIS 16	CARDIMMO	CARDIMMO	COMET MEETINGS	Q3 2018	2 049	0	
67	48 RUE CROIX DES PETITS CHAMPS	✓◆	PARIS 01	SEDRIS	CLS FRANCE SERVICES	EPOKA	Q3 2018	2 001	0	
68	9 RUE DELAMBRE	✓	PARIS 14	CONFIDENTIEL	CONFIDENTIEL	CONFIDENTIEL	Q3 2018	1 059	0	
								TOTAL	171 038	56 241

Secteur des Affaires de l'Ouest - Opérations en chantier/Under construction

69	KOSMO - 190/192 AVENUE CHARLES DE GAULLE	✓●◆	NEUILLY-SUR-SEINE	ALTAREA COGEDIM	SOGECAP	PARFUMS CHRISTIAN DIOR	Q4 2018	26 173	0
70	SEXTANT - 2/4 QUAI CHARLES PASQUA	✓●◆	LEVALLOIS-PERRET	CECINA	SNC MICHELET LEVALLOIS	LAGARDÈRE ACTIVE	Q4 2018	20 000	0
71	ONLINE - 1 PLACE RENAULT	✓●	RUEIL-MALMAISON	NEXITY IE	CRÉDIT AGRICOLE		Q4 2018	18 100	18 100
72	OCTANT - 136/138 RUE VILLIERS	✓●◆	LEVALLOIS-PERRET	CECINA	SNC MICHELET LEVALLOIS	LAGARDÈRE ACTIVE	Q4 2018	17 680	8 680
73	GREEN OFFICE OPALÉ - 2/4 RUE GUYNEMER	✓●▲	ISSY-LES-MOULINEAUX	BOUYGUES IMMOBILIER	POSTE IMMO	POSTE IMMO	Q4 2018	16 399	0
74	OXALIS - 65 AVENUE ÉDOUARD VAILLANT	●	BOULOGNE-BILLANCOURT	DEKA IMMOBILIEN GMBH	DEKA IMMOBILIEN GMBH		Q4 2018	11 866	11 866
75	DREAMVIEW - 132 RUE DES TROIS FONTANOT	✓	NANTERRE	ARTEA	IMMOVALOR GESTION	GROUPAMA	Q4 2018	7 873	0
76	AQUAREL - AVENUE ROUGET DE LISLE	✓●	ISSY-LES-MOULINEAUX	SEFRI CIME PROMOTION	AXA IM	CAPGEMINI	Q1 2019	33 250	0
77	CAMPUS NOVARTIS - BÂT 1 - 6 RUE HENRI SAINT-CLAIRE-DEVILLE	✓●	RUEIL-MALMAISON	BNP PARIBAS IMMOBILIER PE	KOREA INVESTMENT & SECURITIES	NOVARTIS	Q1 2019	29 039	0
78	GREEN OFFICE SPRING (2 ^e TRANCHE) - 53 RUE DU PORT	✓●▲	NANTERRE	BOUYGUES IMMOBILIER	ICADE	FRANFINANCE	Q1 2019	19 000	5 000
79	CAMPUS NOVARTIS - BAT 2 - 6 RUE HENRI SAINT-CLAIRE-DEVILLE	✓●	RUEIL-MALMAISON	BNP PARIBAS IMMOBILIER PE	KOREA INVESTMENT & SECURITIES	NOVARTIS	Q1 2019	13 170	0
80	SHIFT - 34/48 RUE GUYNEMER	✓●	ISSY-LES-MOULINEAUX	UNIBAIL RODAMCO	UNIBAIL RODAMCO	NESTLÉ	Q2 2019	45 000	0
81	CITYLIFE - 41 BOULEVARD DES PROVINCES FRANÇAISES	✓●◆	NANTERRE	EIFFAGE IMMOBILIER	GCI / AIMCO		Q2 2019	21 147	21 147
82	CANOPY - 9 QUAI PAUL DOUMER	✓●◆	COURBEVOIE	BLACKSTONE	BLACKSTONE		Q3 2019	43 000	43 000
83	SENSE - 20/22 RUE JEAN JAURÈS	✓+●	PUTEAUX	REDMAN	AXA IM		Q3 2019	18 500	18 500
84	LE SÉMAPHORE - 54 QUAI CHARLES PASQUA	✓	LEVALLOIS-PERRET	BALZAC REIM	BALZAC REIM		Q3 2019	11 500	11 500

N°	OPÉRATION/ADRESSE DEVELOPMENT/ADDRESS	✓ HQE/+ WIRESCORE ● BREEM ● LEED/★ BBC ■ WELL/▲ BEPOS ● BIODIVERSITY	VILLE TOWN	PROMOTEURS DEVELOPERS	PROPRIÉTAIRES OWNERS	LOCATAIRES TENANTS	LIVRAISON COMPLETION	SURFACE TOTALE TOTAL AREA	SURFACE DISPO. AVAILABLE AREA
Secteur des Affaires de l'Ouest - Opérations en chantier/Under construction - Suite									
85	PABLO NERUDA - 7/9 RUE PABLO NERUDA	✓●	LEVALLOIS-PERRET	AXE PROMOTION	SARP		Q3 2019	9 500	9 500
86	LE 12 M - 12 AVENUE ANDRÉ MALRAUX	✓●	LEVALLOIS-PERRET	HSBC REIM	HSBC		Q4 2019	11 797	11 797
87	42 RUE ANATOLE FRANCE	✓●	LEVALLOIS-PERRET	PATRIMONI			Q4 2019	1 500	1 500
88	PARALLÈLE - 61 RUE DES MINIMES	✓+●	COURBEVOIE	SEFRI CIME PROMOTION	FOND DV		Q1 2020	29 400	29 400
89	GREEN OFFICE UPSIDE - BOULEVARD DES PROVINCES FRANÇAISES	✓●▲	NANTERRE	BOUYGUES IMMOBILIER	AG2R LA MONDIALE		Q1 2020	18 311	18 311
90	GREEN OFFICE OUTSIDE - BOULEVARD DES PROVINCES FRANÇAISES	✓●▲	NANTERRE	BOUYGUES IMMOBILIER	IVANHOE CAMBRIDGE		Q1 2020	8 927	8 927
91	PONT D'ISSY - 105/117 QUAI DU PRÉSIDENT ROOSEVELT	✓●■	ISSY-LES-MOULINEAUX	ALTAREA COGEDIM	ALTAREA COGEDIM / PREDICA	ORANGE	Q2 2020	54 800	0
92	ERIA - 5/7 RUE BELLINI	✓+●■	PUTEAUX	ALTAREA COGEDIM	ALTAREA COGEDIM		Q3 2020	26 000	26 000
93	ORIGINE - 35/45 BOULEVARD DES BOUVETS	✓+●■	NANTERRE	ICADE	ICADE	TECHNIPMPC PLC	Q4 2020	68 741	17 741
							TOTAL	580 673	260 969
Secteur des Affaires de l'Ouest - Opérations livrées/Completed									
94	THINK - 20/52 BOULEVARD DU PARC	✓●×	NEUILLY-SUR-SEINE	OFFICIIS PROPERTIES	OFFICIIS PROPERTIES	MCCANN ERICKSON PARIS	Q2 2018	6 650	0
95	WORKSTATION - 25 QUAI DU PRÉSIDENT PAUL DOUMER	✓●■	COURBEVOIE	SNC HINES FRANCE	SNC HINES FRANCE		Q3 2018	41 000	41 000
96	BE ISSY - 14/16 BOULEVARD GARIBALDI	✓●■▲	ISSY-LES-MOULINEAUX	PRD PERCIER RÉALISATION ET DÉVELOPPEMENT	GECINA		Q3 2018	24 250	24 250
97	70 RUE DE VILLIERS	✓●	LEVALLOIS-PERRET	TRANSATLANTIQUE INVESTISSEMENT GESTION REAL ESTATE	LA FRANÇAISE		Q3 2018	3 643	3 643
							TOTAL	75 543	68 893
La Défense - Opérations en chantier/Under construction									
98	LE BELVÈDÈRE - 1/7 COURS VALMY	✓●■	PUTEAUX	VINCI IMMOBILIER	AG2R LA MONDIALE	REGUS PARIS/SPACES	Q4 2018	17 750	0
99	CARRE MICHELET - 10/12 COURS MICHELET	✓+●	PUTEAUX	EUROSIC	EUROSIC	MSD	Q1 2019	37 825	27 225
100	TOUR SAINT-GOBAIN - 12 PLACE DE LIRIS	✓+●	COURBEVOIE	VINCI CONSTRUCTION	GENERALI REAL ESTATE	SAINT-GOBAIN	Q3 2019	48 900	0
101	AKORA - 10 PLACE DES VOSGES	✓	COURBEVOIE	HSBC REIM	HSBC		Q3 2019	16 620	16 620
102	TRINITY - AVENUE DE LA DIVISION LECLERC	✓+●	PUTEAUX	UNIBAIL RODAMCO	UNIBAIL RODAMCO		Q4 2019	48 407	48 407
103	LANDSCAPE - 6 PLACE DES DEGRÉS	✓+●■	PUTEAUX	ALTAREA COGEDIM	ALTAREA COGEDIM / GOLDMAN SACHS		Q2 2020	69 982	69 982
104	TOUR ALTO - 4 PLACE DES SAISONS	✓+●	COURBEVOIE	LINKCITY ÎLE-DE-FRANCE	TAMWELVIEW		Q2 2020	50 966	50 966
105	2 RUE DU CAPITAINE GUYNEMER	✓+●	COURBEVOIE	GÉNÉRALE CONTINENTALE INVESTISSEMENTS	GÉNÉRALE CONTINENTALE INVESTISSEMENTS		Q2 2020	20 000	20 000
							TOTAL	310 450	233 200
La Défense - Opérations livrées/Completed									
106	LE WINDOW - 7 PLACE DU DÔME	✓●	PUTEAUX	GROUPAMA IMMOBILIER	SCI WINDOW LA DÉFENSE	RTE	Q3 2018	45 219	0
							TOTAL	45 219	0
Reste Petite Couronne (Hauts-de-Seine) - Opérations en chantier/Under construction									
107	IKO - 22/24 RUE AUBOIN	✓●	CLICHY	NEXITY IE	LASALLE IM		Q4 2018	9 600	9 600
108	ALPHA - RUE DE NORDLING	✓●×	BOIS-COLOMBES	SEFRI CIME PROMOTION	FOND DV	SNCF	Q4 2018	6 000	3 800
109	16 BOULEVARD JEAN JAURÈS	✓●	CLICHY	SOGEPROM / BERYL	CONFIDENTIEL		Q1 2019	2 168	2 168
110	TANGRAM - 150 AVENUE PIERRE BROSSOLETTE	✓●	MALAKOFF	LINKCITY ÎLE-DE-FRANCE	INFRARED CAPITAL PARTNERS	SPIE ÎLE-DE-FRANCE	Q2 2019	13 565	6 783
111	LOFT - 149/153 BOULEVARD VICTOR HUGO	✓●■	CLICHY	OGIC	AG2R LA MONDIALE		Q3 2019	5 283	5 283
112	LE FACTORY - 50/62 RUE MADAME DE SANZILLON	✓●■	CLICHY	OGIC	AG2R LA MONDIALE		Q3 2019	3 747	3 747
113	METROFFICE - 63 AVENUE DE LA REDOUTE	✓	ASNIÈRES-SUR-SEINE	VINCI IMMOBILIER	VINCI IMMOBILIER		Q3 2019	2 523	2 523
114	IRO - 84 RUE PIERRE SEMARD	✓+●	CHÂTILLON	BPD MARIIGNAN	BPD MARIIGNAN		Q4 2019	25 285	25 285
115	5/7 RUE HUNTZIGER	✓	CLICHY	SERPI / NEXITY IE	SERPI		Q4 2019	1 069	1 069
116	NETWORK - 113 RUE JEAN MARIN NAUDIN	✓+●	BAGNEUX	CODIC / NEXITY IE	LBO FRANCE	MONDADORI FRANCE	Q1 2020	21 000	10 950
117	LATRIUM - 1/3 AVENUE DU DOCTEUR TENINE	✓●	ANTONY	EIFFAGE IMMOBILIER	EIFFAGE IMMOBILIER	VERISURE	Q1 2020	15 460	8 510
118	NEW - 200 QUAI AULAGNIER	✓●	ASNIÈRES-SUR-SEINE	NEXITY IE	DEKA IMMOBILIEN GMBH	NEXITY	Q1 2020	14 745	5 645
119	11 AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE	✓	CLAMART	BNP PARIBAS IMMOBILIER PR	BNP PARIBAS IMMOBILIER PR		Q1 2020	3 880	3 880
120	FLOW - 165/173 AVENUE PIERRE BROSSOLETTE	✓+●■	MONTRouGE	COVVIO	COVVIO		Q2 2020	24 000	24 000
121	21 ROUTE D'ASNIÈRES	✓●■	CLICHY	OGIC	PGIM REAL ESTATE		Q2 2020	9 775	9 775
122	30/34 ROUTE D'ASNIÈRES	✓●■	CLICHY	OGIC	PGIM REAL ESTATE		Q2 2020	8 807	8 807
							TOTAL	166 907	131 825
Reste Petite Couronne (Hauts-de-Seine) - Opérations livrées/Completed									
123	QUARTIER EUROPE - 45/49 AVENUE DIV. LECLERC	✓	CHÂTENAY-MALABRY	WATEL AM	PERIAL AM	CESAP	Q2 2018	5 450	4 737
124	LE 11 M - 11 AVENUE DE LA PAIX	✓	MONTRouGE	ARC	ARC		Q2 2018	2 854	2 854
							TOTAL	8 304	7 591
Reste Petite Couronne (Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) - Opérations en chantier/Under construction									
125	CANOPY - RUE CARNOT	✓×	LE PRÉ-SAINT-GERVAIS	NEXITY IE	BARINGS RE		Q4 2018	6 529	6 529
126	BE OFFICE - PLACE DU GÉNÉRAL LECLERC	✓●×	NOGENT-SUR-MARNE	EIFFAGE IMMOBILIER	CAISSE RETRAITE PERSONNEL NAVIGANT		Q4 2018	5 400	5 400
127	IMMEUBLE LOUIS - 4/12 AVENUE DE JOINVILLE	✓	NOGENT-SUR-MARNE	EIFFAGE IMMOBILIER	EIFFAGE IMMOBILIER		Q4 2018	1 005	1 005
128	PULSE - 50 AVENUE DU PRÉSIDENT WILSON	✓●×	SAINT-DENIS	ICADE	ICADE		Q1 2019	28 000	28 000
129	WELCOME INSIDE! - 38 RUE DE LA RÉPUBLIQUE	✓●×	MONTRouJIL	ATLAND	ATLAND / PGGM		Q1 2019	4 483	4 483
130	ALTAIS - 27 AVENUE DU PRÉSIDENT WILSON	✓+●	MONTRouJIL	QUARTUS	SNC MONTRouJIL ALTAIS	MAIRIE DE MONTRouJIL	Q2 2019	35 490	18 104
131	L'ELYPS - 11 RUE LOUISON BOBET	✓●	FONTENAY-SOUS-BOIS	BNP PARIBAS IMMOBILIER PE	SOGECAP	RATP	Q2 2019	32 400	0
132	MOODS - CHEMIN DU CORNILLON	✓●	SAINT-DENIS	EUROPEQUIPEMENTS / SOGELYM DIXENCE	AVIVA		Q2 2019	30 300	30 300
133	KYRIEL - 253 AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC	●	MAISONS-ALFORT	PITCH PROMOTION	PITCH PROMOTION		Q2 2019	4 494	4 494
134	134/136 ROUTE DE PARIS	●	VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	DEMATHIEU BARD IMMOBILIER	PRUD'HOMMES / COMMUNE DE VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	PRUD'HOMMES / COMMUNE DE VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Q2 2019	3 375	0
135	34 RUE ARAGO	✓	SAINT-OUEN	EIJASUN / BRICQUEVILLE	BRICQUEVILLE		Q2 2019	1 609	804
136	LES ATELIERS BLANCS FOGG - 19 RUE DE LA GARE	✓	CACHAN	FOGG II	FOGG II		Q2 2019	1 430	1 430
137	INFLUENCE 2.0 - RUE ADRIEN MESLIER	✓●	SAINT-OUEN	NEXITY IE	NEXITY IE	RÉGION ÎLE-DE-FRANCE	Q3 2019	24 046	0
138	PLEYAD 4 - 39/53 BOULEVARD ORNANO	✓●+	SAINT-DENIS	UBS AM	UBS RE KAPITALANLAGE MBH		Q3 2019	9 500	9 500
139	3/5 RUE CHRISTOPHE COLOMB	✓●	ORLY	LINKCITY ÎLE-DE-FRANCE	CDC	BOUYGUES BÂTIMENT	Q3 2019	1 632	0
140	EVIDENCE B - RUE DES BÂTELIERS	✓●	SAINT-OUEN	NEXITY IE	AMUNDI IMMOBILIER / CDC	ARTELIA BÂTIMENT & INDUSTRIE	Q4 2019	19 532	9 032
141	128/138 AVENUE DE STALINGRAD	✓●	VILLEJUIF	ICADE	HSBC	ORANGE	Q4 2019	17 529	0
142	LE NEW CORNER - 2 AVENUE DU STADE DE FRANCE	✓●■	SAINT-DENIS	GDG MDB INVESTISSEMENTS	GDG MDB INVESTISSEMENTS / ZAKA M		Q4 2019	13 500	13 500
143	66/74 RUE DES ROSIERS	✓●	SAINT-OUEN	CARDINAL INVESTISSEMENT	KEYS AM	CONFIDENTIEL	Q4 2019	4 110	0
144	FLORESCO - 83 AVENUE DE PARIS	✓+●	SAINT-MANDÉ	EUROPEQUIPEMENTS	EUROPEQUIPEMENTS		Q1 2020	29 553	29 553
145	POPSQUARE - 34 RUE GARDINOUX	✓●■	AUBERVILLIERS	NESSUS	QNB CAPITAL	INTERROUTE FRANCE	Q1 2020	8 121	6 421
146	L'ATRIODE - 131/135 AVENUE P. VAILLANT COUTURIER	✓	GENTILLY	LAMOTTE	MSA SERVICES IDF	MSA SERVICES IDF	Q1 2020	6 340	0
147	BELAIA - RUE DE L'ESPAGNE - RUE DE BARCELONE	✓	ORLY	COVVIO	ADP / COVVIO	ADP	Q2 2020	21 000	10 500
148	OSMOSE - 122 AVENUE VLADIMIR ILITCH LÉNINE	✓+●	ARCUEIL	IDEVE	IDEVE	CONFIDENTIEL	Q3 2020	16 315	8 973
149	STORIES - 7/13 RUE TOUZET GAILLARD	✓●■	SAINT-OUEN	AXA RE IM	AXA RE IM		Q1 2021	64 240	64 240
							TOTAL	389 933	252 268
Reste Petite Couronne (Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) - Opérations livrées/Completed									
150	BAIKAL - CHEMIN DES VOYEUX	✓●	TREMBLAY-EN-FRANCE	ADP	ADP		Q2 2018	13 000	13 000
151	KONNECT - RUE DES BÂTELIERS	✓+●	SAINT-OUEN	EIFFAGE IMMOBILIER	INFRARED CAPITAL PARTNERS		Q3 2018	11 280	11 280
152	DIGITAL - 42 RUE ARMAND CARREL	✓●	MONTRouJIL	SOPIC PARIS	UNOFI	UCANSS	Q3 2018	5 865	0
							TOTAL	30 145	24 280

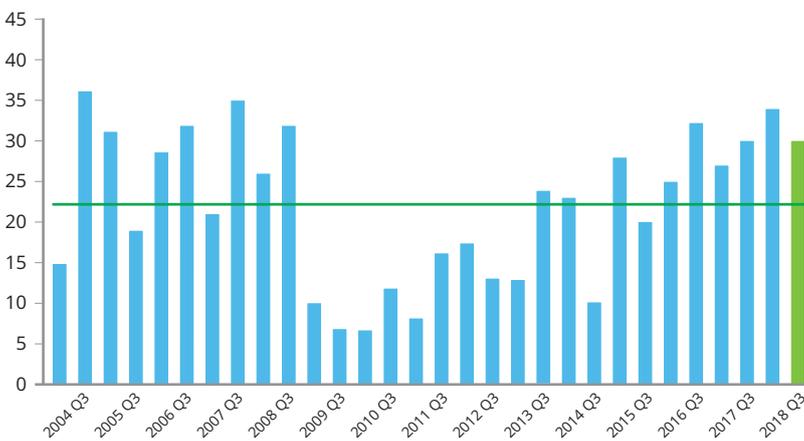


Introduction

Office development in central Paris and the inner suburbs has reached historic levels, with more than two million square metres under construction, confirming an increase in construction in Europe’s leading office market over the past three years.

The Grand Paris Office Crane Survey, published by Deloitte, records all office construction and completions in central Paris and the inner suburbs (“en petite couronne”) between 1 April 2018 and 30 September 2018. The survey includes all speculative office schemes of more than 1,000 sq m which (a) are currently under construction or undergoing comprehensive refurbishment, or (b) have been completed since our last publication. The data has been provided by Explore, and the survey is supported by Business Immo.

Number of new starts per Grand Paris Office Crane Survey



available space in the rest of Hauts-de-Seine, the Seine-Saint-Denis and Val-de-Marne departments increased by 65% and 50%, respectively. The refurbishment of Stories, a restructuring operation of 64,000 sq m in Saint-Ouen, which launched before being pre-let attests investors' ability to carry the rental risk. This risk is taken in a context of a scarcity of "prime" offerings, with more affordable rents than in the central tertiary submarkets. However, the available space remains predominantly in the established sectors, with Paris, La Défense and the Western Business District accounting for two thirds of these surfaces.

The tentative resurgence of pre-let schemes observed in the past two surveys was not continued over the past six months. Speculative schemes represent 86% of new construction starts this summer. Only three modestly sized, pre-let schemes (<5000 sq m) were started, whereas investors risked investing in 21 schemes without any pre-letting.

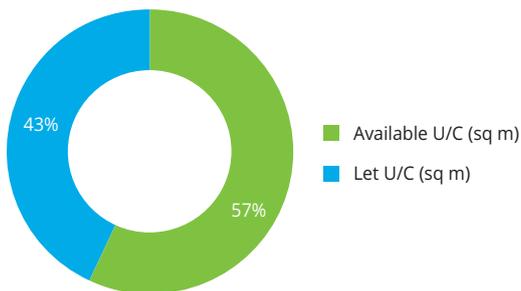
Whilst the previous edition noted a reflux of completions, more than 330,000 sq m were completed in the last six months, in line with the average of this study, half of which were available as of 30 September 2018. The number of operations completed in the last six months is high; thirty schemes were completed, with an average unit size of 11,000 sq m.

Only five schemes record more than 20,000 sq m, the three main schemes being the Window (45,000 sq m) in La Défense, Workstation (41,000 sq m), which is fully available, in Courbevoie and Smart Side (40,000 sq m) in Paris/Saint-Ouen.

The amount of space completed should significantly increase in the coming quarters, as more than 1.2 million square metres of new office space is expected to be completed by the end of 2019. At this point, already 50% of this new space has been pre-let.

Take-up activity slowed down this summer, with 175,000 sq m let in 26 schemes, well below the sector's average. The study records a 40% decrease in activity over the past six months. There are only two significant lease agreements amongst the current constructions: Nestlé, which is relocating to a 45,000 sq m restructured site in Issy-les-Moulineaux on the edge of Paris, and WeWork, who are setting up 20,000 sq m of co-working offices in Paris 13th arrondissement. As in the previous survey, more than 80% of take-up is concentrated in central Paris and western Paris.

Grand Paris - Volume under construction



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

Market by numbers		
30 new construction starts	43% of space under construction is let	0% of new construction growth over the last six months
2,019,905 sq m of office space under construction	122 total number of development schemes	330,249 sq m of office space completed in the past six months



Paris

After the peak in activity in 2016–2017, the volume of space under construction in central Paris has seen a 25% decline in a year: the wave of completions this summer has outweighed the lower volume of new construction starts.

The decrease in office space under construction, already evident last winter, was confirmed and accentuated this summer. There was a 15% decrease in construction volume in the last six months, with 572,000 sq m of new offices under construction in 48 schemes as of 30 September 2018. In terms of proportion, inner city construction fell below 30% of Grand Paris metropolitan construction. This demonstrates the geographical rebalancing of activity outside of the inner city as, for the first time in four years, construction in the Western Business District exceeds that in Paris. However, this decrease in construction is not alarming as it remains well above the long-term average observed in this survey.

The decreasing trend of new starts in Paris reported in our last survey has perpetuated throughout the last six months. Eleven schemes totalling only 77,000 sq m of office space were started this summer in Paris. This is a sharp decline in activity compared to the high level of construction starts over the past few years and is below the historical average

of this survey. Of these constructions starts, 80% are in Paris Centre West and the majority are in the Central Business District. Overall, the vast majority of operations are restructuring buildings with a low average surface area of 9,000 sq m. Only three new constructions are larger than 10,000 sq m, notably the Bloom scheme (14,800 sq m) located in Bercy. It is worth noting that no new construction is larger than 15,000 sq m. Over the past six months, eleven promoters/investors have undertaken 100% of rental risk in their projects, and only 5% of new construction spaces have been pre-let.

The wave of completions in Paris Centre West this summer, which accounts for 80% of all completions made in Paris, and a small, 62,000 sq m of new construction starts in the same submarket in the last six months explains the shift that has been observed in the geography of Parisian construction. Although there have been few new cranes in the peripheral areas, with only a 15,000 sq m construction start at Bercy, the proportion of these areas within the total volume of Parisian construction has increased this summer. Paris Centre West currently represents 50% of inner city construction, with more than two thirds of activity in the Central Business District. The 12th and 13th arrondissements account for a third of total surface under construction (190,000 sq m) of which the Tours Duo makes up 90,000 sq m. The few cranes mentioned in the past survey were located north of the inner ring road (Boulevard Périphérique), well away from the banks of the Seine. It is interesting to note that no new construction has been observed along the inner ring.

Whilst the number of constructions completed since 31 March 2018 has increased by 67% in six months, with 20 projects completed this summer, the surface area completed overall is stable over the period at 170,000 sq m (-4% in six months). The average size of inner city projects completed has declined to 8,500 sq m. The level of completions remains high and is still twice the long-term average level of this study. Four large schemes total over 100,000 sq m: Smart Side (40,000 sq m), in Paris/Saint-Ouen, ORA (25,000 sq m), in the 17th arrondissement, View (20,000 sq m), in the 20th arrondissement, and the 15 Rue de Laborde scheme (19,000 sq m) near Saint Lazare Rail Station, in the Central Business District. The available space in the completed operations amounts to 56,000 sq m, including the entire project of View previously mentioned, 10,000 sq m in the Themis and 8,500 sq m in the 32 Guersant, two assets located in the 17th arrondissement.

The pace of completions in Paris over the past two years has been strong and should remain intense through the end of 2018 and during 2019, with 365,000 sq m expected to be completed between now and the end of 2019. Among those surfaces, only 165,000 sq m are available as of 30 September 2018, representing a little less than 30% of surfaces available due before the end of 2019 in Grand Paris. The main availabilities towards the end of 2019 lie within IBOX (19,000 sq m), close to the Gare de Lyon in the 12th arrondissement, and Freedom (16,500 sq m), at boulevard de l'Amiral Bruix, in the 16th arrondissement. There is little possibility of future available space in the inner city of Paris. Occupants

Market by numbers

11 new construction starts

51% of space under construction is let

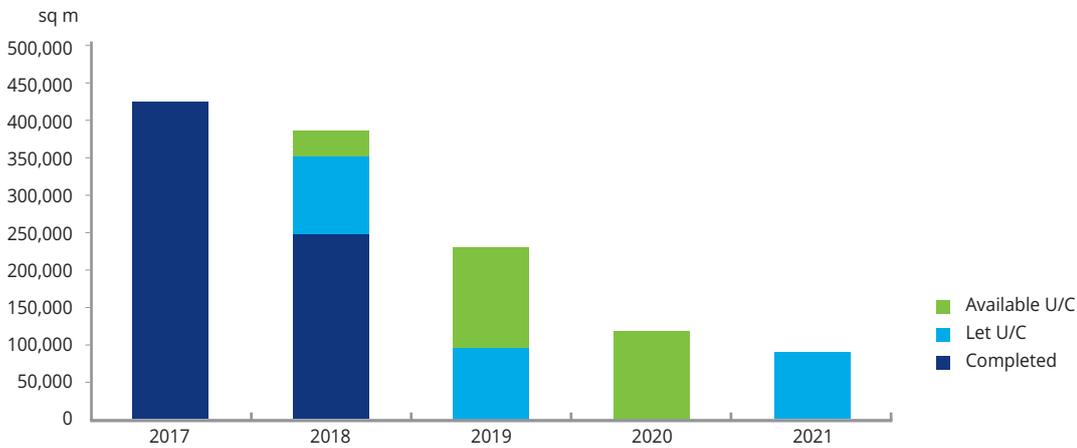
-15% of new construction growth over the last six months

571,942 sq m of office space under construction

48 total number of development schemes

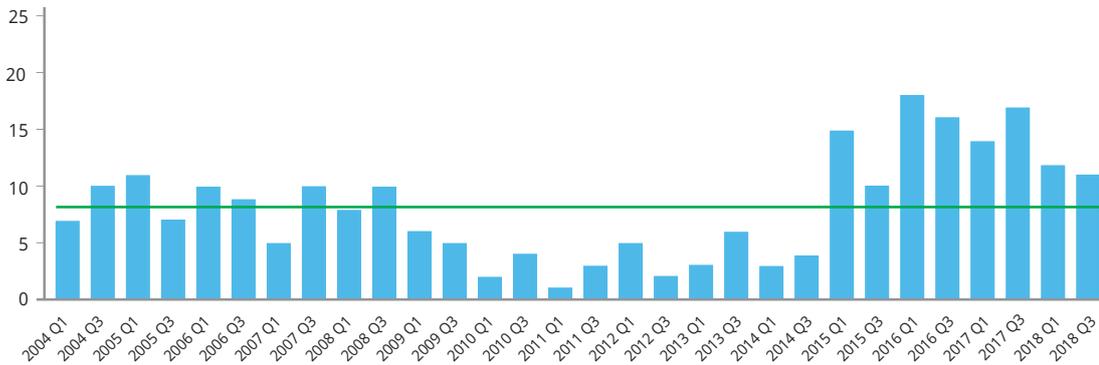
171,038 sq m of office space completed in the past six months

Paris - Development pipeline



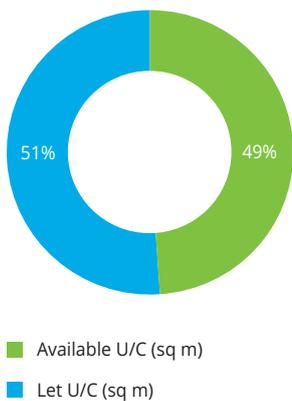
Sources: Explore, Grand Paris Office Crane Survey, Deloitte Analysis

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

should not expect lower rents in Paris, especially in the Central Business District.

Despite a dynamic winter in terms of take-up, this summer experienced a slowdown in rental activity, with only 70,000 sq m let in thirteen transactions. Only two rental transactions in Paris exceeded the 10,000 sq m threshold this summer. WeWork leased almost 20,000 sq m of the building France in the 13th arrondissement to develop co-working office space near the Francois Mitterrand Library. The Lazard Frères bank signed the second largest rental transaction, with 10,000 sq m in the Haussmann Saint-Honoré building in the Central Business District.



West of Paris

Whilst the level of new production in the West of Paris remains at a high level, the Western Business Sector and La Défense are seeing a declining in activity in favour of the other tertiary markets in the department of Hauts-de-Seine.

The previous Grand Paris Office Crane Survey highlighted a resurgence in activity in western Paris. The past six months further showcased this trend, yet it is worth noting a slight slowdown in growth since production volume has been stable, remaining just above 1 million square metres. Nevertheless, this production still remains 40% above the historical average of the study (740,000 sq m), and the West of Paris continues to concentrate most new constructions in Grand Paris with 52% of new production in the Hauts-de-Seine department. As of 30 September 2018, the department counted forty-nine schemes under construction, a slight increase over the past six months, with a significant average unit size of 21,600 sq m.

This survey traditionally divides western Paris into three sub-sectors: the Western Business District, La Défense and the rest of Hauts-de-Seine, and the dynamics of each of these sectors vary. The Western Business District remains active, with 580,000 sq m under construction, slightly

below the previous edition's record of 645,000 sq m. This minor 10% decrease should not overshadow the fact that the current office space under construction is more than double the past fifteen year average. La Défense has also seen a minor decline in new construction, falling 3% in the past six months to just above 300,000 sq m. This figure is still 60% above the historical average, and several important upcoming schemes, such as Aurore and Hekla, are scheduled. Finally, a slight recovery of activity in the rest of the Hauts-de-Seine has been noted, with a 70% increase in volume under construction, or 70,000 sq m, in six months. However, new construction in this area remains at 40% below the historical average.

Whilst the volume under construction in the West of Paris has remained more or less stable since the previous survey, the volume of new construction starts experienced a sharp decline and is well below the usual figure. Only 125,000 sq m of new construction starts have been recorded this summer in nine schemes, compared to 330,000 sq m last winter. There has only been one new construction start in the Western Business District, totalling 12,000 sq m. In La Défense, close to the northern border of the Western Business Sector, the 16,000 sq m construction of the Akora building and the 20,000 sq m restructuring of the Berkeley building both started this summer. Most construction starts are within the rest of Hauts-de-Seine, with six schemes launched this summer in Montrouge, Clichy, Antony, Asnières-sur-Seine and Clamart, totalling 76,000 sq m. The scheme Flow in Montrouge is the most important and is being carried out by

Covivio, which is launching the 24,000 sq m construction without pre-letting. The level of pre-letting is low, with only 18,000 sq m of pre-let spaces in new schemes. Of the surfaces started this summer, 85% were available as of 30 September 2018.

In contrast to the previous survey, where there were hardly any completions, seven schemes totalling 130,000 sq m were completed between 1 April 2018 and 30 September 2018. There were four completions in the Western Business District totalling 75,000 sq m, including 65,000 sq m in two major projects: the 41,000 sq m Workstation in Courbevoie and the 24,000 sq m Be Issy in Issy-les-Moulineaux. These two buildings, still available at the end of September 2018, represent the main availabilities in completed schemes in the Western Business District. In La Défense, the major scheme Window was completed with 45,000 sq m let entirely by RTE.

There will be even greater resurgence in completions in coming quarters in western Paris, with more than 600,000 sq m expected to be completed by the end of 2019, of which more than half is still available as of 30 September 2018. Among the major availabilities is the 43,000 sq m Canopy building, on Quai Paul Doumer, in Courbevoie, near Workstation. In La Défense, 92,000 sq m are available in operations to be completed in 2019: 48,000 sq m in Trinity, 27,000 sq m in Carré Michelet and 16,000 sq m in Akora. In the rest of the Hauts-de-Seine, 25,000 sq m are expected to be completed in Chatillon at the end of 2019 in project Iro.

Market by numbers

9 new construction starts

41% of space under construction is let

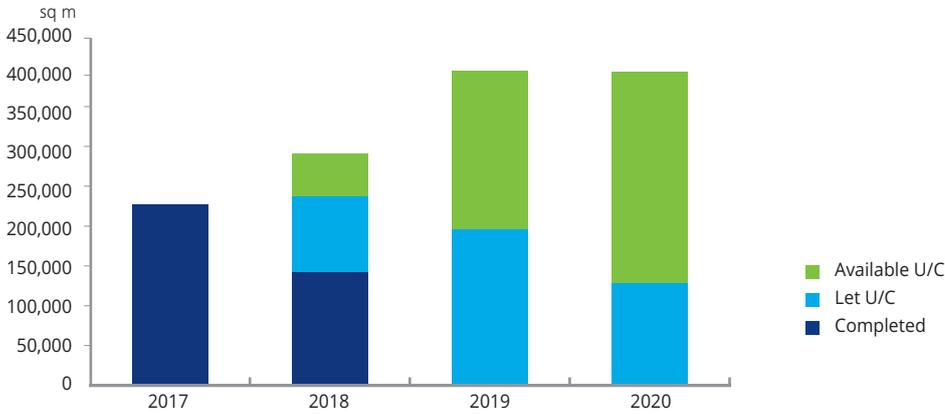
0% of new construction growth over the last six months

1,058,030 sq m of office space under construction

49 total number of development schemes

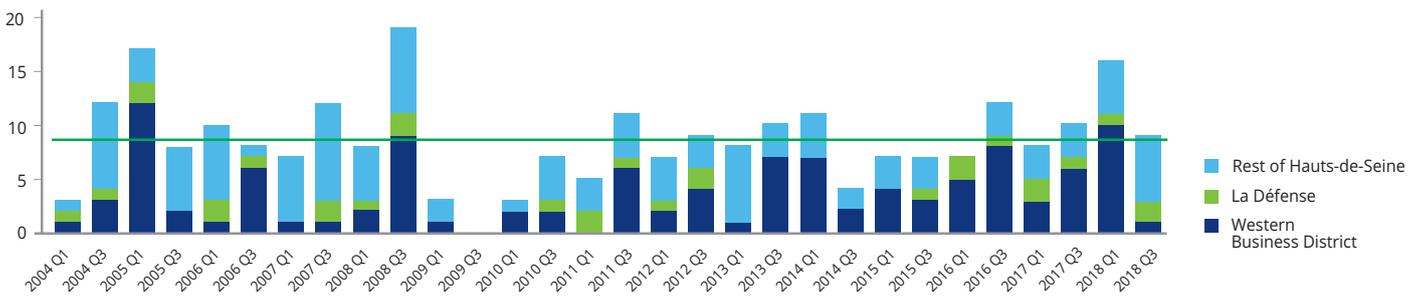
129,066 sq m of office space completed in the past six months

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



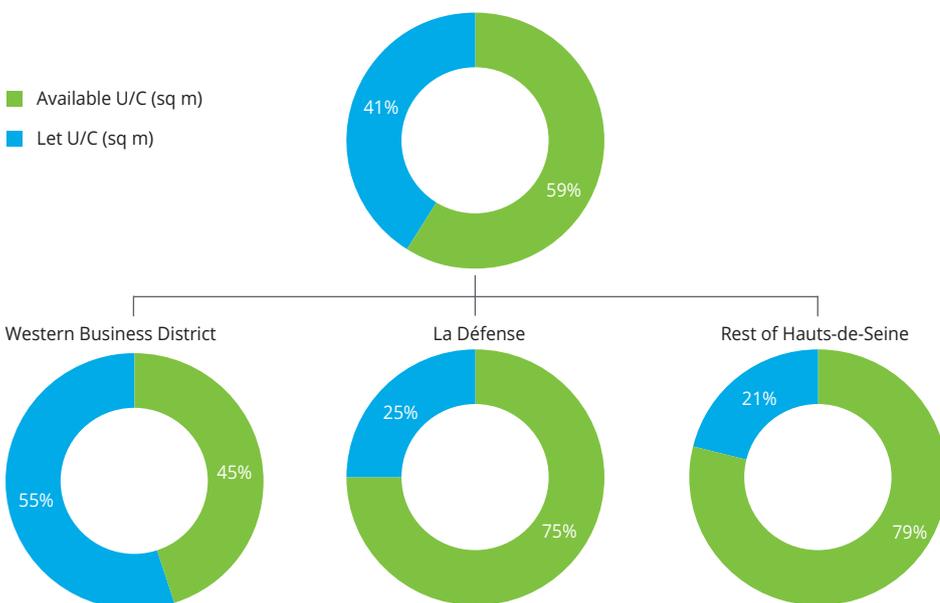
Sources: Explore, Grand Paris Office Crane Survey, Deloitte Analysis

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



Take-up slowed down this summer, with only 70,000 sq m leased within the period, a level of activity similar to that of Paris. The rental transactions are nonetheless significant, as there are only four new occupants. Nestlé’s lease of the 45,000 sq m Shift building in Issy-les-Moulineaux accounts for more than 60% of the rental activity recorded in western Paris. MSD, the pharmaceutical laboratory, has also leased 10,000 sq m in the Carré Michelet in La Défense.

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



North and East of Paris

The new construction starts in the north of Paris have boosted the northern and eastern submarket.

In the last six months, there has been a rebound of activity in the Seine-Saint-Denis and Val-de-Marne departments. As of 30 September 2018, 390,000 sq m were under construction, an increase in construction volume of 40%. Activity in the North and the East of Paris has reached the high production level recorded four years ago, exceeding by 100,000 sq m the long-term average of the survey.

This growth in activity is boosted by the high level of construction starts. Ten new cranes have appeared, totalling a surface area of 145,000 sq m, the highest level of new construction starts in the past ten years. Northern Paris concentrates these new schemes under construction, with 120,000 sq m located in only three districts: Saint-Ouen, Saint-Denis and Aubervilliers. Saint-Ouen is by far the greatest contributor, with close to 90,000 sq m of new construction started this summer, including the speculative refurbishment of

64,000 sq m of the former Garnier offices and the 20,000 sq m Evidence B scheme. This surge of construction activity in the north of Porte de Saint-Ouen is in line with the expected opening of new metro stations for the line 14 extension by 2021 in Saint-Ouen and Saint-Denis. In the south of Paris, Arcueil is represented by the development of the 16,000 sq m Osrose scheme, half of which is pre-let.

Out of all construction starts in the past six months, only 27,000 sq m has been pre-let, representing less than 20% of total construction starts, a particularly low figure for these sub-markets. The pre-let areas are concentrated in two previously mentioned schemes: 10,000 sq m leased by Artelia in the Evidence B scheme and 7,000 sq m pre-let in Osrose. The prevalence of speculative construction starts demonstrates investors' confidence in these markets despite their relative lack of centrality. They are willing to take the rental risk in anticipation of the opening of the line 14 extension in the area.

The previous survey only included the completion of one construction scheme. Over the past six months, three development schemes have been completed for a low total of 30,000 sq m.

Among those, two are developing more than 10,000 sq m: Baikal in Tremblay-en-France, located in an area undergoing much change between the Parc des expositions and Charles de Gaulle Airport, and Konnect in Saint-Ouen. These two schemes were still available as of 30 September 2018. There will not be any major completion before the end of the year, with only 13,000 sq m expected. However, 2019 will see the completion of 230,000 sq m, of which 120,000 sq m was available as of the end of September 2018. It comes as no surprise that these availabilities are concentrated in Saint-Denis and Saint-Ouen, which together have 90,000 sq m of the new office future supply. Two availabilities of approximately 30,000 sq m each are in the buildings Moods and Pulse, both of which are in Saint-Denis and are expected to be completed in the first quarter of 2019.

Rental activity has remained low this summer, with 33,000 sq m leased by seven new occupants in six schemes in the northern and eastern Parisian territories. The take-up was almost exclusively in pre-let construction starts, which represent more than 80% of rental activity in these markets.

Market by numbers

10 new construction starts

35% of space under construction is let

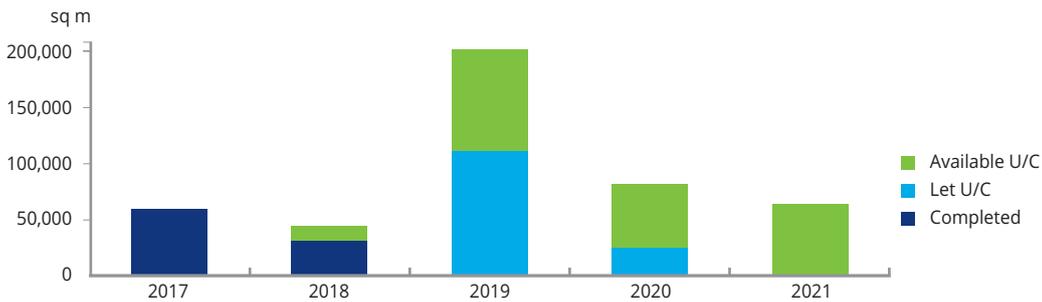
40% of new construction growth over the last six months

389,933 sq m of office space under construction

25 total number of development schemes

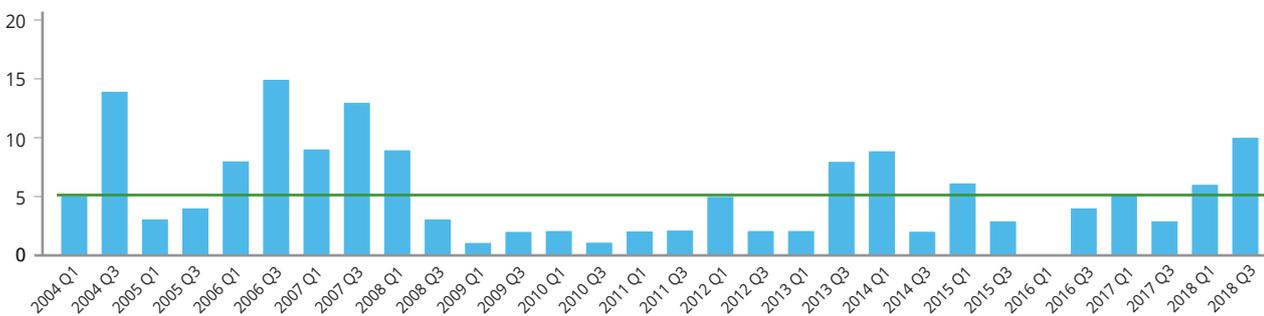
30,145 sq m of office space completed in the past six months

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



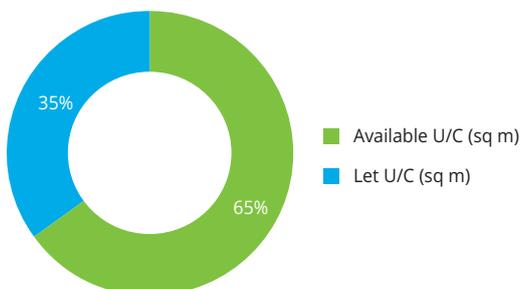
Sources: Explore, Grand Paris Office Crane Survey, Deloitte Analysis

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



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

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



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

The London markets

Current space under construction in Central London fell by 13% as a result of high completion levels combined with a declining volume of new starts.

The total volume of new construction in Central London has fallen by 13% in the past six months and totals 1.1 million square metres as of 30 September 2018, that is to say 50% of the space under construction in Paris.

In addition, only 90,000 sq m of office space are under construction in three emerging submarkets newly tracked by the London survey (Vauxhall-Nine Elms & Battersea (VNEB), White City and Stratford), following high completion levels in the last two years.

This is now the second year of construction decline in Central London since the peak in 2016 of 1.4 million square metres. However, this level of construction remains above the long-term average for this survey. This decrease in volume is due to a significant decrease in new construction starts and a significant number of completions. Office development activity in the City continues to contract, having fallen by a further 13% in six months, to the current 560,000 sq m. The West End observes a 28% rise compared to six months ago, with 160,000 sq m currently under construction. For Midtown, the overall volume under construction has fallen by 44% to 90,000 sq m.

In the past six months, thirty-two new constructions started, totalling 240,000 sq m, a drop of 18% since the last London survey but still 30% above the long-term average of 185,000 sq m. The average size of these new constructions has significantly fallen since the summer survey to less than 7,500 sq m. Of construction starts, 53% are new-build schemes. Between April and September 2018, 130,000 sq m commenced in the City and 70,000 sq m commenced in the West End. Overall, 75% of new starts in the City were new-build schemes in four developments, suggesting continued demand for prime space in this sub-market.

Significant completions of almost 400,000 sq m have been recorded in the past six months, which is the highest level since 2004 and almost double the results reported in the previous survey. The completion volume in the City increased by 39% in the past six months, totalling a volume of 210,000 sq m. With 460,000 sq m already delivered this year and another 90,000 sq m expected to reach practical completion in the final quarter of this year, 2018 is set to record the highest volume of annual completions since 2004.

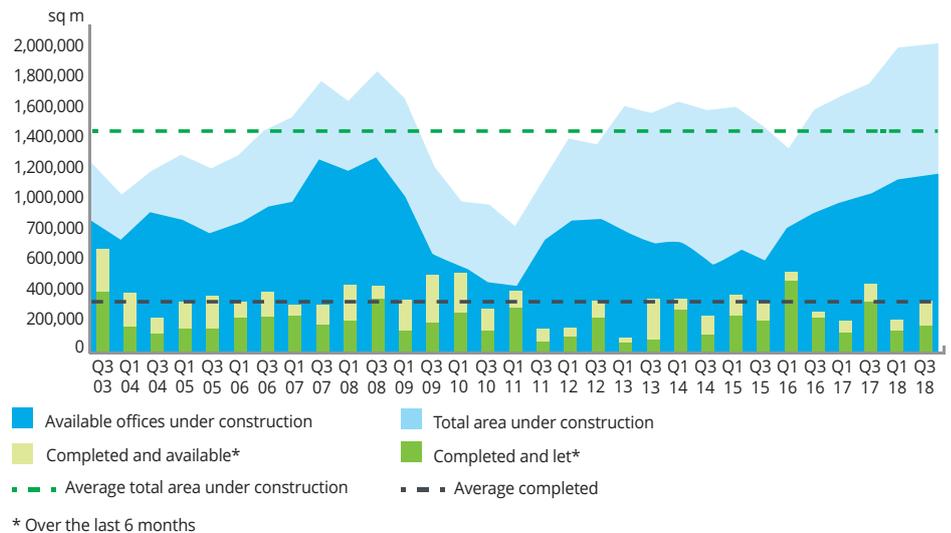
Pre-letting activity in Central London continues to be strong, with 49% of space under construction already let, a rate which has gradually increased over the past few years. In terms of surface area, leasing of space under construction decreased by 7% since our last survey, to 540,000 sq m, as did the amount of available space (-18%). Leasing activity prior to completion increased in most London submarkets. Even though City's leasing volume marginally dropped, pre-let levels increased from 33% to 37%.

The growing demand for the letting of space from the pipeline is mainly due to the lack of available Grade A space, as occupiers are looking at securing their preferred options in advance of lease events. The continuous rise in demand from corporate tenants in recent years has been primarily driven by the rapid expansion of co-working space providers. These new providers need new-generation offices that are modern and connected.

Conclusion

Office construction in Grand Paris has reached record highs this summer by passing the threshold of two million square metres under construction, the highest volume of production since the start of the Grand Paris Office Crane Survey, despite a decline in construction starts.

Construction and completion in Grand Paris since 2003



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

Although the most established areas still concentrate most of the office production, with more than 1,400,000 sq m under construction, there seems to have been a geographical rebalance of production this summer. The levels of construction starts in Paris, the Western Business District and La Défense are in sharp decline. In contrast, the rest of Hauts-de-Seine and the less established submarkets, particularly in the north of Paris, have experienced an increase in activity over the past six months, accounting for almost half of the construction starts. As of 30 September 2018, the previously less dynamic areas accounted for almost 30% of production activity in Grand Paris, compared to hardly 20% six months ago. The willingness of investors to take risks enables a new supply of prime offices with attractive rental values.

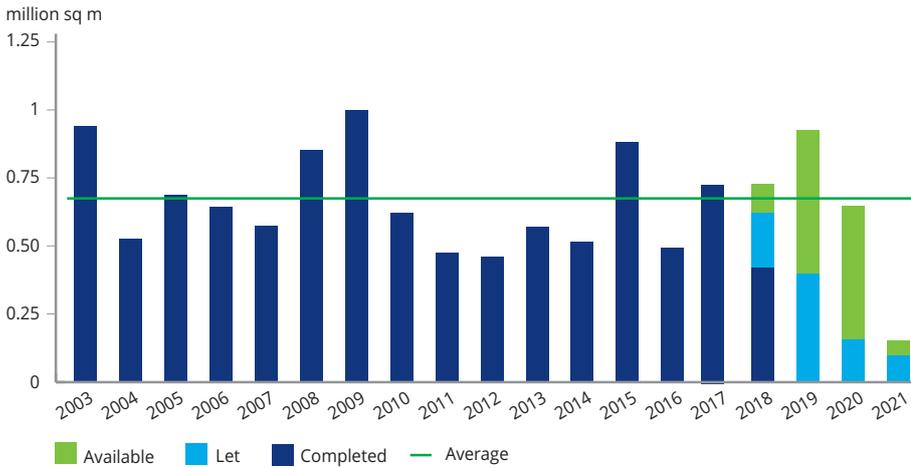
The level of completions has significantly increased this summer at 330,000 sq m, in line with the survey's historic level. Among the completed schemes, almost 160,000 sq m were available as of 30 September 2018. Three completed

schemes, which are completely available, account for more than half of the availabilities: Workstation (41,000 sq m), in Courbevoie; Be Issy (24,000 sq m), in Issy-les-Moulineaux, on the outskirts of Paris, and View (20,000 sq m), in the 20th arrondissement of Paris. The level of completions expected from now until the end of 2019 is high, with almost 1,200,000 sq m to be completed, of which 600,000 sq m were available at the end of September 2018. This high level of availability is almost double the level observed by the survey over the past fifteen years across all sectors.

As of 30 September 2018, the level of immediately available new office stock remained low at 350,000 sq m. Based on the average level of take-up across Grand Paris and the anticipated completions, this stock should drop below 300,000 sq m in a year. The already brewing tension within Europe's first office market should further increase in 2019 while the market awaits the expected completions in the first semester of 2020, mainly in La Défense (over 200,000 sq m to be completed).

Whilst the office market in Grand Paris has experienced a record high of production this year, the next few months are likely to be lower due to the low level of construction starts. On a fifteen-year average, this decrease should be minimal as the level of construction starts remains high, close to the annual average of 850,000 sq m observed over the last three years. Furthermore, the geographical rebalance towards less established submarkets highlights investors' confidence. Markets in the north of Paris are particularly dynamic, benefitting greatly from anticipated future transport infrastructure in Grand Paris.

Development pipeline



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

Office floor area adjusted by developers

- FLORESCO - 2 AVENUE PASTEUR - SAINT-MANDÉ
- 162 RUE DE RIVOLI - PARIS 1
- SHIFT - 34/48 RUE GUYNEMER - ISSY-LES-MOULINEAUX

Names modified

- LOFT - 149/153 BOULEVARD VICTOR HUGO - CLICHY

Errata - Revised construction starts

- HIGH SQUARE - 99/101 RUE DE L'ABBÉ GROULT - PARIS 15
- BELAIA - RUE DE L'ESPAGNE - RUE DE BARCELONE-ORLY

Errata - Take-up

- OCTANT - 136/138 RUE VILLIERS - LEVALLOIS-PERRET

Offices under construction or refurbishment as of 30 September 2018

	Total floor area (sq m)	Let floor area (sq m)	Available floor area (sq m)
Paris	571,942 ↓	289,746 ↓	282,196 ↓
Western Business District*	580,673 ↓	319,704 ↑	260,969 ↓
La Défense	310,450 ↓	77,250 ↓	233,200 ↑
Rest of Hauts-de-Seine	166,907 ↑	35,082 ↑	131,825 ↑
Seine-Saint-Denis and Val-de-Marne	389,933 ↑	137,665 ↑	252,268 ↑
TOTAL	2,019,905 ↑	859,447 ↑	1,160,458 ↑

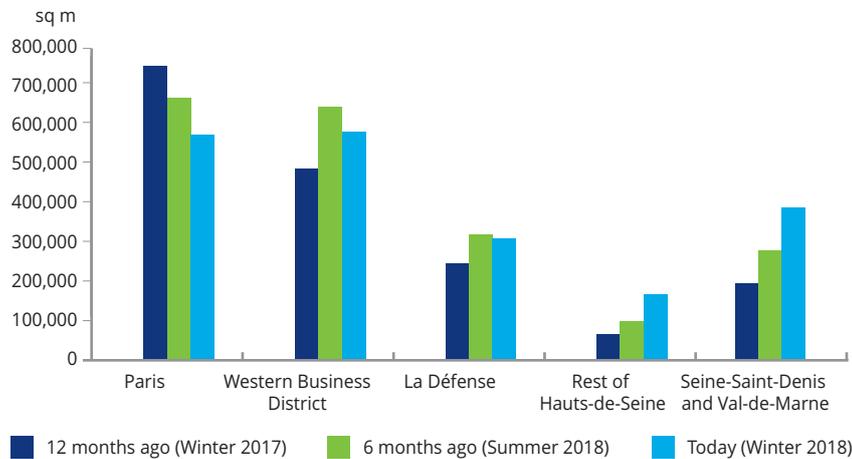
* Western Business District: Courbevoie, Puteaux and Nanterre (without La Défense), Suresnes, Rueil-Malmaison, Neuilly-sur-Seine, Levallois-Perret, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Saint-Cloud, Sèvres and Meudon.

Main available office developments under construction*

- LANDSCAPE - 6 PLACE DES DEGRÉS - 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
- MOODS - CHEMIN DU CORNILLON - SAINT-DENIS
- FLORESCO - 2 AVENUE PASTEUR - SAINT-MANDÉ
- PARALLELE - 61/69 RUE DES MINIMES - COURBEVOIE
- PULSE - PLACE DU FRONT POPULAIRE - SAINT-DENIS
- CARRE MICHELET - 10/12 COURS MICHELET - PUTEAUX

* In descending order of total available area

Office space under construction or refurbishment



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

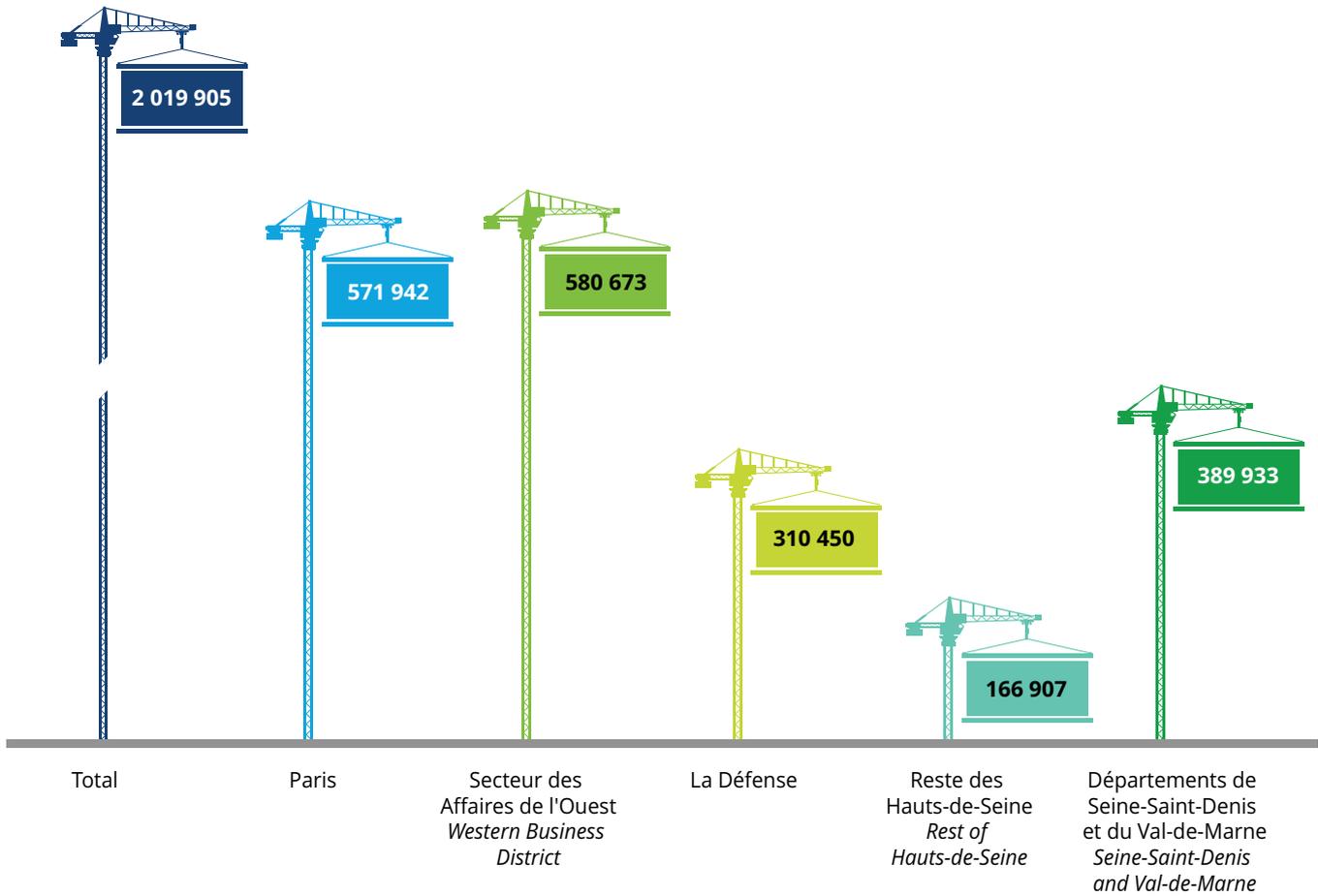
Main completions* since**

- LE WINDOW - 7 PLACE DU DÔME - PUTEAUX
- WORKSTATION - 25 QUAI DU PRÉSIDENT PAUL DOUMER - COURBEVOIE
- SMART SIDE - RUE FLORÉAL - PARIS 17
- ORA - 4 RUE ÉMILE BOREL - PARIS 17
- BE ISSY - 14/16 BOULEVARD GARIBALDI - ISSY-LES-MOULINEAUX
- VIEW - 30/50 RUE PAUL MEURICE - PARIS 20
- 15 RUE DE LABORDE - PARIS 8
- 32 GUERSANT - 32 B RUE GUERSANT - PARIS 17
- BAÏKAL - CHEMIN DES VOYEUX - TREMBLAY-EN-FRANCE
- KONNECT - RUE DES BÂTELIERS - SAINT-OUEN

* In descending order of total area

** Completion up to the end of September 2018

Été 2018 : surfaces de bureaux en chantier (en m²) – Summer 2018: 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 (DTL), société de droit anglais (« private company limited by guarantee »), et à son réseau de cabinets membres constitués en entités indépendantes et juridiquement distinctes. DTL (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

© Novembre 2018 Deloitte Conseil - Une entité du réseau Deloitte - Tous droits réservés
Studio graphique France