

AUJOURD'HUI,  
UN PLACEMENT RENTABLE  
PEUT ÉGALEMENT  
ÊTRE RESPONSABLE.

VEEK

S \_ JANV-FEV 2021

INVESTMENT MANAGEMENT

Nous améliorons constamment la performance de nos actifs immobiliers partout en Europe dans une logique d'économie circulaire, de biodiversité et de responsabilité sociale et civique.

Retrouvez nos offres sur : [reim.bnpparibas.fr](http://reim.bnpparibas.fr)



**BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change



# IMMO WEEK

NEWS & CONNEXIONS IMMOBILIÈRES \_ JANV-FEV 2021

## **SPÉCIAL GRAND PARIS**

*« Nous vivons  
la 3<sup>ème</sup> révolution urbaine  
d'Ile-de-France »*

*Eric  
Groven*

Société Générale

## **Focus sur les marchés de bureaux**

**Sophie Schmitt (SGP)**

*« Le potentiel  
des quartiers de gare  
est immense ! »*

**L'après Covid  
vu par les Acteurs  
du Grand Paris**





© DR - PCS PARIS B335 480 877 - Paris positive réalisée par les architectes associés au projet : Dominique Perrault Architecture

# + DE BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL.

## LANDSCAPE

Sur 70 000 m<sup>2</sup>,  
100 % des espaces de travail  
en premier jour.



[altarea.com](http://altarea.com)



“Notre ADN,  
la proximité”

HUMAIN | RESPONSABLE | DURABLE

Créateurs immobiliers depuis 15 ans, nous plaçons l'humain au cœur de chaque réalisation. Nous avons la conviction que protéger l'environnement, c'est protéger les Hommes. L'immobilier est notre culture, nous en maîtrisons tous les savoir-faire. Amoureux du travail bien fait, nous réalisons des projets qui répondent aux aspirations de nos clients et aux exigences des élus. Un projet immobilier doit trouver sa juste place dans son quartier et contribuer, ainsi, au développement harmonieux de la ville qui l'accueille.

Yuman Immobilier est partenaire de



Pour

# 89%

des collaborateurs, le bureau est indispensable mais doit être repensé

## ET SELON VOUS ?

### Office FiT

*Repensons vos bureaux de demain*

[savills.fr/office-fit](http://savills.fr/office-fit)



**8**  
**A LA UNE**  
Interview d'Eric Groven,  
Société Générale



**14**  
**DOSSIER**

**15**  
**BAROMÈTRE EXCLUSIF**  
**IMMOWEEK - BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**  
Ile-de-France : une année  
difficile pour le locatif



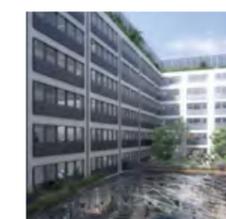
**38**  
**LES MÈTRES CARRÉS**  
**DU FUTUR**  
Deux années de forte  
production



**44**  
**PARIS CENTRE OUEST**  
Sous le signe de la flexibilité !



**48**  
**CROISSANT OUEST**  
Durement  
impacté !



**52**  
**LA DÉFENSE**  
La Défense tire  
son épingle du jeu



**56**  
**SUD, EST ET NORD**  
**FRANCILIEN**  
En attente !

**61**  
**DOSSIER**  
**GRAND PARIS**

**LE PROJET**  
**DU SIÈCLE !**



**62**  
Interview de Sophie Schmitt,  
SGP  
« Le potentiel des quartiers  
de gare est immense ! »

**66**  
Contributions  
de 17 membres du Club  
des Acteurs du Grand Paris

# POUR UNE VILLE OÙ IL FAIT BON VIVRE, HABITER, TRAVAILLER

## Concevoir, Construire, Gérer et Investir

dans des villes, des quartiers, des immeubles qui soient des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite. Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler. Telle est notre ambition, tel est notre objectif. Telle est notre Raison d'Être.



L'immobilier de tous vos futurs

www.icade.fr



## Renouveau

Quand l'ambiance est morose et même anxiogène, il est toujours bon de se reporter, sans exagérer mais sans négliger la « concordance des temps », sur les grands exemples du passé. Faisons un effort d'imagination et plaçons-nous, en ce mois de juin 1940 qui vit la France battue, envahie, reniant la République, dans le bureau londonien d'un général de brigade inconnu et à titre temporaire, expliquant à un jeune journaliste un peu ébahi : « Hitler ne résistera pas à l'envie d'implanter des colonies dans les plaines fertiles de l'Ukraine... Quand, faute de pouvoir atteindre Londres, il se sera jeté sur Moscou et aura entraîné la Russie dans la guerre, le Japon y entrera par la force des choses. Dès que le Japon y sera, l'Amérique ne pourra pas ne pas y être... Cette guerre est une guerre mondiale. Elle est donc un problème terrible, mais résolu ». Tout le monde n'a certes pas la capacité de vision stratégique (et, en l'occurrence, ce que d'aucuns appelleraient l'optimisme) du général de Gaulle face à Maurice Schumann : mais il n'est pas interdit de se projeter également sur « l'après Covid-19 »... qui arrivera forcément. Pour l'immobilier, frappé comme (presque) tous les secteurs de l'économie, ce sera le temps du redémarrage, des projets d'avenir. C'est pourquoi nous avons décidé de consacrer notre dossier de « une » au Grand Paris, en donnant la parole à l'un de ses financeurs les plus éminents, Eric Groven (Société Générale), mais aussi aux membres du Club des Acteurs du Grand Paris, dont nous sommes partenaires. Un tel projet, d'une telle envergure est à même, dans les dix ou vingt années à venir, de mobiliser chacun et de changer la donne. Et en matière immobilière, pas un secteur qui ne soit impacté par ce grand dessein, dont le Président Nicolas Sarkozy, dans un discours mémorable aux « Pierres d'Or » 2018, avait tracé les lignes principales. En appelant à des projets de ce type dans les grandes métropoles françaises : chiche !

Pour autant, ne tombons pas dans un optimisme béat, qui ne tromperait personne. Oui, l'année 2021 ne sera pas une année « facile ». Bien sûr, les conséquences de la pandémie sur l'économie ne pourront pas ne pas impacter les marchés, et singulièrement celui de l'immobilier d'entreprise. Mais, d'ores et déjà, bien des acteurs du secteur ont fait preuve d'une remarquable résilience. De nouveaux produits vont être inventés pour répondre aux nouvelles demandes que le télétravail, notamment, a induit. Les demandes, notamment en matière environnementale, vont aussi bouleverser la donne. Chacun y est prêt : tous ceux qui vont agir pour ce mouvement de renouveau seront bienvenus ici. Ils et elles le seront dans ce magazine, mais aussi sur notre site immoweek.fr et, désormais, à travers ce medium formidable qu'est le podcast. Dans ce domaine aussi, Immoweek a voulu innover et proposer, au-delà des interviews d'actualité (que nous accueillons dans notre « grand entretien » hebdomadaire), des séries documentaires permettant - c'est notre signature - de traiter un sujet en profondeur. C'est ainsi que nous lançons, en ce début d'année, trois séries IPodcast mensuelles : l'une consacrée à « construire le Grand Paris », l'autre à « la vie des ministres du Logement » et, enfin, « Immoscopie », le portrait des plus grands acteurs du secteur, grâce au soutien respectivement de Sogeprom, de Gecina et du Cercle Pierres d'Or. Ces séries documentaires prennent le temps du développement nécessaire à la connaissance et à la réflexion (entre 45 et 55 minutes). Parce que « aller plus loin » dans un monde en manque de repères, c'est un bon moyen, croyons-nous, de participer à ce mouvement de renouveau. Et, plus que jamais, d'espoir !

### PASCAL BONNEFILLE

Directeur de la publication  
pbonnefille@immoweek.fr  
@PBIImmoweek

## IMMOWEEK

24, rue de Caumartin  
75009 Paris  
Tél : 01 42 33 32 12  
www.immoweek.fr  
redaction@immoweek.fr

Rédaction : PBo Initiatives Presse

Directeur de la publication :  
Pascal Bonnefille [01 42 33 32 12]  
pbonnefille@immoweek.fr

Directrice de la rédaction :  
Valérie Garnier [01 42 33 90 23]  
vgarnier@immoweek.fr

Directeur de la rédaction :  
Thierry Mouthiez [01 42 33 90 20]  
tmouthiez@immoweek.fr

Rédactrice en chef :  
Catherine Bocquet [01 42 33 90 25]  
cbocquet@immoweek.fr

Journaliste :  
Arthur de Boutiny [01 42 33 90 38]  
adeboutiny@immoweek.fr

Directeur artistique  
David Dumand

Community manager :  
Pauline Héleri [01 86 90 05 35]  
phelari@immoweek.fr

Directrice de la publicité  
et des événements :  
Patricia Mouthiez [01 42 33 90 22]  
patricia.mouthiez@immoweek.fr

Gestion des abonnements/  
suivi des événements :  
Sandrine Debray [01 42 33 90 37]  
sdebray@immoweek.fr

Photos : DR

Numéro double hors-série : 61 € TTC

Immoweek événements Cercles :  
Chargée du développement et  
déléguée générale du Cercle Pierres  
d'Or/Cercle Pierres d'Angle :  
Caroline Albenque  
calbenque@immoweek.fr  
[01 86 90 05 95]

Dépôt légal à parution -  
Numéro de commission paritaire :  
1112 I 67319

ISSN : 1252-1043  
Imprimé par : Imprimerie Rochelaise

Immoweek Magazine est une  
publication de PBo Initiatives Presse,  
SAS de presse au capital de 15 000  
€ constituée en janvier 1994 pour  
99 ans.

Siège social :  
24, rue de Caumartin - 75009 Paris.

Principaux Actionnaires :  
Pascal Bonnefille, Valérie Garnier

Votre garantie :  
Ce magazine est réalisé uniquement  
par des journalistes titulaires de la  
carte de presse professionnelle, qui  
fait foi de leur engagement.

**« Avec le Grand Paris, nous vivons la 3<sup>ème</sup> révolution urbaine d'Ile-de-France »**

**Eric Groven**  
Société Générale

© THIERRY MAMBERTI

Eric Groven, Inspecteur des Finances, est l'homme clé du financement immobilier dans la grande et vénérable maison Société Générale. Il préside également l'activité de promotion du Groupe via Sogeprom. C'est dire s'il connaît, et se passionne pour les perspectives offertes par le Grand Paris. Entretien avec un financeur et un acteur clé de ce grand projet.

PROPOS RECUEILLIS PAR PASCAL BONNEFILLE

**Quel est votre regard sur la situation immobilière, dans son ensemble, en ces temps de pandémie ?**

La Covid a eu pour conséquence une différenciation plus importante entre les classes d'actifs immobiliers. Le secteur du bureau, à l'avenir incertain ; ceux de l'hôtellerie et du commerce, fortement secoués et, enfin, l'activité logement beaucoup plus résiliente. Il est donc essentiel de bien séparer les analyses, car la crise sanitaire a remis en cause l'homogénéité précédente des marchés... quand tout allait bien !...

**Commençons donc par l'immobilier tertiaire...**

Les turbulences dans ce secteur, inévitables, enregistreront une magnitude finale qui dépendra de la date effective de sortie de la pandémie par la vaccination. Reste, évidemment, en France début 2021 la lourde hypothèque d'un troisième confinement qui laisse planer bien des incertitudes. Le marché tertiaire avait plutôt bien résisté au premier trimestre 2020 ; puis les suivants ont été plus compliqués... Quelles explications ? Je crois qu'il faut d'abord

souligner que toutes les crises majeures agissent comme des révélateurs. Elles accélèrent les tendances déjà enregistrées antérieurement. Ainsi du télétravail, qui avait déjà émergé en raison de l'apparition et du développement du flex-office. Soyons, cependant, prudents quant aux conséquences pour l'avenir. Nous entrons incontestablement dans une période d'incertitude : baisse des valeurs locatives, ajustement consécutif des valeurs vénales, par exemple en seconde couronne parisienne ou dans la zone de La Défense...

**Et les commerces ?**

Là aussi, la question de l'évolution des centres commerciaux en périphérie était déjà posée avant l'épidémie, en raison notamment de la progression des achats sur internet et d'une incontestable obsolescence de certains d'entre eux. En dehors des grands centres commerciaux urbains à haut niveau de prestations, qui répondent bien aux besoins de consommateurs exigeants, la crise actuelle ne devrait qu'accroître la tendance... Nous sommes donc prudents et très attentifs face à l'avenir de ce secteur.



> La tranche principale de promotion/construction du Village des Médias, secteur de l'Aire des Vents, à Dugny (93)...

### Enfin, le résidentiel ?

Il tient sa belle revanche ! Les grandes foncières, après avoir longtemps délaissé le secteur, en raison de sa faible rentabilité et des contraintes opérationnelles de gestion des locataires, y reviennent. Car, aujourd'hui, même si ses taux de rendement ne sont pas très élevés... la comparaison avec les autres actifs financiers peu risqués joue nettement en sa faveur. Le secteur fait donc preuve d'une très forte résilience, notamment dans le Grand Paris où le déficit de logements neufs reste important. On peut donc, sans crainte de se tromper, affirmer que le Grand Paris du logement sera un bénéficiaire direct du Grand Paris Express et, peut-être, paradoxalement, de la pandémie !

### Quelle est l'action de Société Générale en faveur de ce Grand Paris ?

Dès 2018, nous avons décidé d'allouer une première enveloppe de 2,5 milliards d'euros pour faciliter l'accès aux crédits bancaires pour les acteurs publics et privés du Grand Paris. Aujourd'hui, Société Générale, malgré le contexte sanitaire difficile, s'engage à mobiliser rien moins que 3 milliards d'euros de nouveaux crédits bancaires en faveur du projet jusqu'aux JO. Globalement, sur la période 2018-2024, nous consacrerons ainsi près de 6 milliards d'euros au Grand Paris, soit pratiquement un milliard par an ! Ces financements iront bien sûr aux projets immobiliers, mais aussi aux transports, sans oublier le sport avec les JO de 2024... un vrai coup de pouce au plan de relance gouvernemental !

Le contexte actuel, celui de la crise sanitaire, mais aussi économique liée à la Covid-19, rend plus vital encore l'objectif, j'allais dire le devoir, de concevoir des villes plus responsables, inclusives, durables et à impact positif. Le plan stratégique de Société Générale, « Transform to Grow », repose entièrement sur cette vision à long terme : le Grand Paris en est un exemple emblématique et nous y sommes donc particulièrement investis.



© THIERRY MAMBERTI

**« Sur la période 2018-2024, nous consacrons près de 6 milliards d'euros au Grand Paris »**



© ALESSANDRO BROTTTO ©2020 ALLEURS.STUDIO

> ... a été attribuée au groupement Sogeprom/Demathieu Bard Immobilier

**« Le Grand Paris Express et Paris 2024 sont nos deux terrains de prédilection »**

### Quels seront vos choix stratégiques d'investissement, notamment en matière immobilière ?

Nous affichons trois priorités principales que nous souhaitons financer : le développement croissant des mobilités douces, la construction d'écoquartiers et l'atteinte d'un objectif bas carbone. Dans ce cadre, le Grand Paris Express et Paris 2024 sont, bien sûr, nos deux terrains de prédilection.

Au sein de notre première enveloppe de 2,5 milliards d'euros, plus d'1,6 milliard a été consacré à la filière immobilière (promotion/construction). Notons que Sogeprom - que je préside depuis 2015 -, a bien sûr participé à la consultation « Inventons la Métropole du Grand Paris » et remporté plusieurs projets d'envergure.

### Vous avez également remporté à l'automne 2020 la consultation de la Solideo pour la construction du Village des Médias de Paris 2024 à Dugny (Seine-Saint-Denis). En quoi consiste ce projet ?

Nous en sommes particulièrement fiers : la tranche principale de promotion/construction du Village des Médias, secteur de l'Aire des Vents à Dugny (Seine-Saint-Denis), a été attribuée au groupement

Sogeprom/Demathieu Bard Immobilier. Il s'agit de créer un nouvel écoquartier sur plus de 60 000 m<sup>2</sup>, qui constituera une véritable Cité-Jardin du 21<sup>ème</sup> siècle, avec des logements destinés d'abord, le temps des JO, aux journalistes et aux techniciens, espaces qui seront ensuite en phase « héritage » transformés en un quartier résidentiel mixte avec bureaux, commerces, crèche, centre médical... Le tout, dans un environnement verdoyant, particulièrement respectueux de la biodiversité.

Sur les 1 300 logements prévus (dont 20 % de sociaux), plus de 700 seront réalisés pour l'été 2024 afin d'accueillir les journalistes et techniciens qui couvriront les Jeux Olympiques et Paralympiques. Le centre principal d'activité des médias, aménagé dans le hall 3 du parc des expositions du Bourget, se situera à toute proximité. Une seconde tranche de 600 logements sera construite à partir de 2025.

**Quelle est votre vision actuelle du projet « Grand Paris », l'avancement du Grand Paris Express notamment ?**

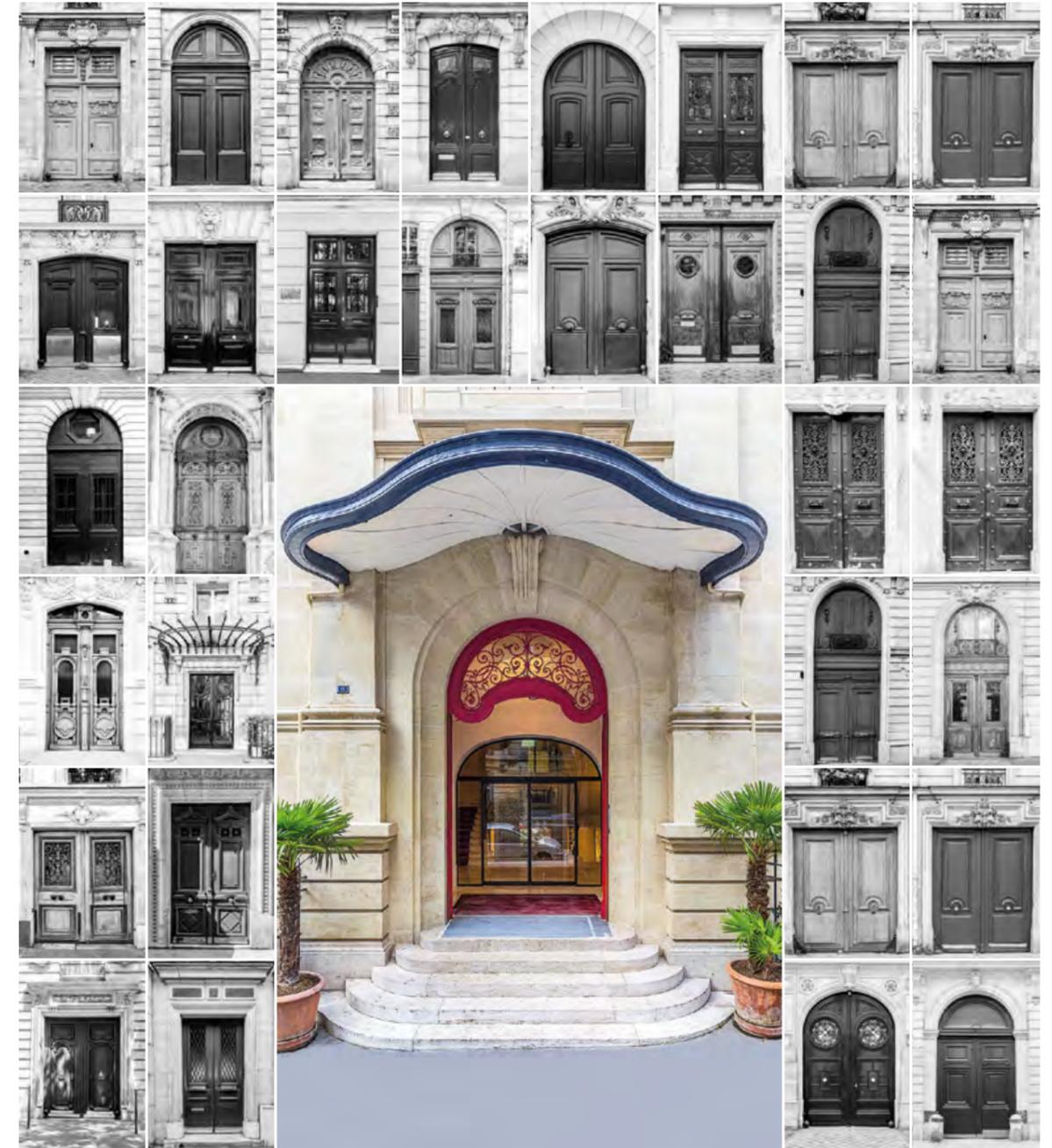
N'ayons pas peur de le dire : le Grand Paris Express avance à un rythme très satisfaisant compte tenu des circonstances. Bien sûr, les pessimistes insistent toujours sur les retards. Mais qui se souviendra, dans dix ans, lorsque tout le monde profitera des soixante-huit nouvelles gares et des quelques deux cents kilomètres supplémentaires de métro automatique, des quelques mois de plus que prévu à le construire, en raison d'un virus qui sévissait alors ? Je reste donc très positif et optimiste pour ce passionnant chantier qui va marquer profondément l'avenir de la région capitale. Je l'affirme : avec ce projet, nous vivons en Ile-de-France la troisième révolution urbaine des temps modernes. Après la première, celle de Napoléon III et du baron Haussmann au XIX<sup>e</sup> siècle,

puis la deuxième, celle des villes nouvelles des années 1960-1970 de Gaulle-Pompidou, voici le troisième temps décisif de la construction du Grand Paris du XXI<sup>e</sup> siècle ! Il faut compter sur l'intelligence des acteurs locaux, publics et privés, pour transformer le formidable levier que constitue l'impressionnant chantier du nouveau métro. Quant à l'évolution institutionnelle du Grand Paris, elle est pour l'instant à l'arrêt, mais elle ne freine en rien l'avancée majeure que constitue le nouveau réseau de transport ferré. Je suis, personnellement, et reste un farouche passionné du Grand Paris : l'histoire est en marche, sous nos yeux. Dans un contexte souvent difficile et parfois dramatique, il s'agit là d'un projet de développement unique, à la fois pour la croissance économique, mais aussi et surtout la qualité de vie des habitants au service du « mieux vivre ensemble ».



© ALESSANDRO BROTTO © 2020 ALLEUEURS.STUDIO

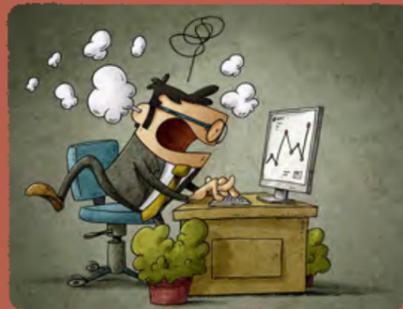
> Village des Médias, Aire des Vents à Duguy : « un nouvel écoquartier sur plus de 60 000 m<sup>2</sup> »...



NATURELLEMENT  
**DIFFÉRENT**



www.catella.fr



# GRANDS BOULEVERSEMENTS !

Ce dossier traitant de la conjoncture des marchés de bureaux franciliens constitue une nouvelle preuve de la transparence de ce marché de l'immobilier tertiaire français qui a, décidément, fait un pas de géant en la matière (et qui participe grandement, désormais, à sa réputation à l'internationale!). En effet, lorsque la rédaction d'«Immoweeek» a contacté, comme chaque année, quelques-uns des principaux conseils de la place pour l'aider à réaliser ce magazine, tous ont immédiatement répondu présents.

On imagine qu'il aurait été facile, également, de passer sous silence l'analyse de marchés durement touchés par la crise sanitaire et ses conséquences.

Les professionnels ont choisi d'être transparents.

La rédaction d'«Immoweeek» remercie donc chaleureusement l'ensemble de ces conseils qui, par leur travail et leurs analyses, permettent à tous les acteurs du marché de mieux se repérer, d'autant plus dans un moment de grands bouleversements !

UN DOSSIER DE THIERRY MOUTHIEZ ET VALÉRIE GARNIER

Compte-tenu de la crise sanitaire, ainsi que de la volonté de notre rédaction d'innover en présentant une nouvelle maquette, ce numéro de notre magazine a requis, pour sa réalisation, un délai plus important. Tous les textes ont été rédigés à fin novembre dernier. S'agissant du Baromètre « Immoweeek » - BNP Paribas Real Estate ayant été établi au 1<sup>er</sup> octobre, nous avons demandé au conseil une mise à jour ci-contre (sans que les tendances mises en valeur par le Baromètre ne soient remises en cause...).

## Ile-de-France : une année difficile pour le locatif

### Une demande placée en net repli sur 2020

Avec 1,3 million de m<sup>2</sup> placés, le marché locatif des bureaux en Ile-de-France finit l'année 2020 en retrait de 45 % sur un an. Le créneau des grandes surfaces (supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>) est particulièrement impacté avec un niveau de volume placé historiquement faible (400 000 m<sup>2</sup>). Malgré l'enregistrement de deux transactions exceptionnelles cette année (Total sur « The Link », à La Défense pour 126 000 m<sup>2</sup> et Engie sur son futur Eco-Campus à la Garenne Colombes, 83 000 m<sup>2</sup>), le repli est marqué : -55 % sur un an avec seulement 21 transactions en 2020 (contre 73 en 2019). Le retrait est légèrement moins prononcé dans le créneau des petites et moyennes surfaces (< 5 000 m<sup>2</sup>) : -39 % sur un an.

### Repli quasi général dans tous les secteurs

La tendance à la baisse se poursuit dans l'ensemble des secteurs, à l'exception notable de La Défense, qui profite encore de l'opération exceptionnelle réalisée dans son secteur au cours de l'année. La Boucle Sud et la 1<sup>ère</sup> Couronne Est sont les plus touchées avec des replis respectifs de 77 et 72 %. Ces marchés, habituellement portés par les transactions en grandes surfaces, sont pénalisés par leur absence. La 1<sup>ère</sup> Couronne Sud suit avec une baisse de 69 %. De son côté, Paris intra-muros souffre également, en retrait de 48 % sur un an. Enfin, il est à noter une certaine résilience de la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord, qui affiche la plus faible baisse en 1<sup>ère</sup> Couronne (-34 %).

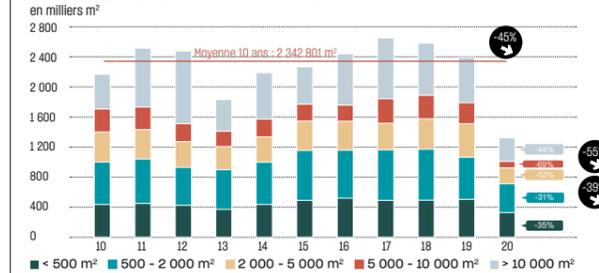
### Hausse de l'offre à un an

Face à la raréfaction des transactions, l'offre à un an augmente mécaniquement (+22 % sur un an) et atteint 5,1 millions de m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2021. La part des locaux neufs et restructurés poursuit sa hausse et représente près de 30 % de l'offre disponible. L'offre future augmente légèrement au quatrième trimestre 2020 avec, notamment, 1,8 million de m<sup>2</sup> en chantier. La situation déséquilibrée en Ile-de-France se maintient avec une concentration des chantiers dans certains secteurs : la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord (24 %), la Péri-Défense (17 %) et La Défense (15 %).

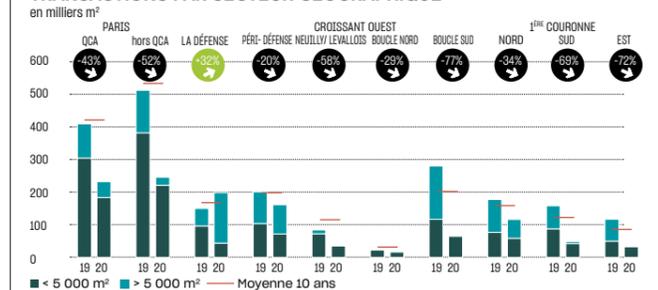
### Forte remontée du taux de vacance en Ile-de-France

A la fin du quatrième trimestre 2020, le taux de vacance immédiat des bureaux en Ile-de-France continue sa progression et s'affiche à 6,8 %. Là encore, les secteurs géographiques se distinguent, révélant une évolution des taux de vacance à deux vitesses. Ainsi, la Péri-Défense atteint 18 % de vacance, alors que Paris QCA, malgré une hausse, reste à un niveau faible (3,8 %), inférieur à sa moyenne décennale (4,1 %). Cette hausse de la vacance aura certainement un impact sur les valeurs locatives. La correction des loyers touchera en premier lieu les actifs qui ne répondent que partiellement à la révolution des usages amorcée par les utilisateurs. A l'inverse, le segment « prime » est, pour le moment, peu affecté par la crise sanitaire. En 2020, Paris QCA affiche, ainsi, un loyer « prime » de 900 euros (HT, HC)/m<sup>2</sup>.

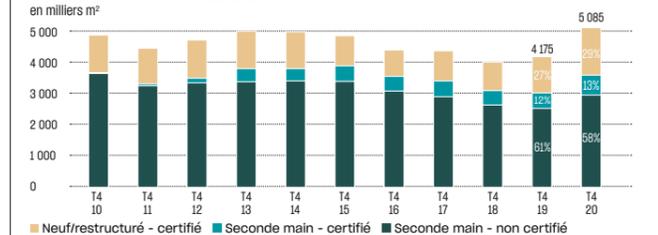
### TRANSACTIONS EN ILE-DE-FRANCE



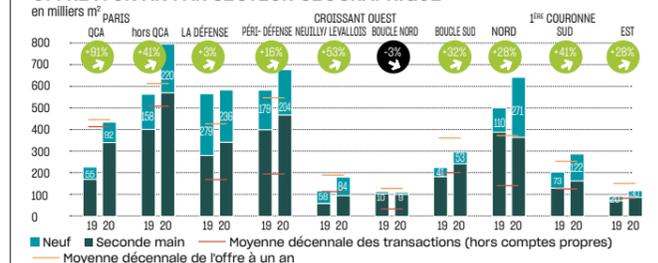
### TRANSACTIONS PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE



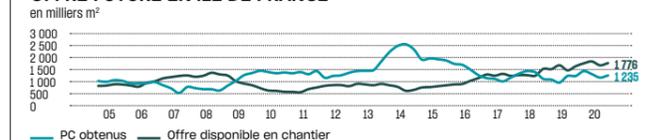
### OFFRE À UN AN EN ILE-DE-FRANCE



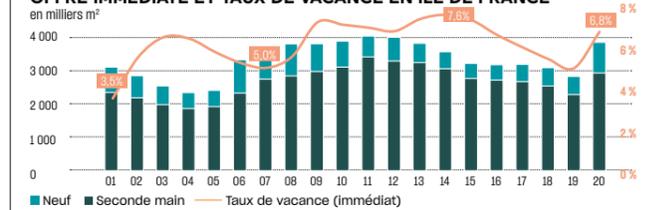
### OFFRE À UN AN PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE



### OFFRE FUTURE EN ILE-DE-FRANCE



### OFFRE IMMÉDIATE ET TAUX DE VACANCE EN ILE-DE-FRANCE



# Impactés !

La crise sanitaire et ses conséquences sur la vie économique a, bien entendu, impacté l'ensemble des marchés franciliens de l'immobilier tertiaire. Mais avec plus ou moins de force et, donc, de conséquences. C'est pourquoi il convient d'analyser ces marchés avec soin. Ce qu'autorise, cette année encore, ce Baromètre Immoweeek-BNP Paribas Real Estate. Un outil d'autant plus utile dans ce type de période !



## URBAN OFFICE CAMPUS - MILAN

Situé au cœur du centre historique de Milan (le QCA Duomo), le projet Urban Office Campus s'articule autour d'un jardin commun privé.

Propriété d'un investisseur américain via une société italienne de gestion d'actifs, le projet débuté en 2018 consiste en la restructuration de trois bâtiments de bureaux possédant chacun une identité architecturale propre. L'ensemble développera un total de 10 000 m<sup>2</sup>, dont 7 500 m<sup>2</sup> de bureaux localisés au-dessus d'une galerie commerciale bordant la rue principale et permettant de joindre la Via San Giovanni sul Muro à la place Via Porlezza. Le projet comporte un lobby à double entrée, une rationalisation des espaces intérieurs et de nouveaux services. L'accent est mis sur la réfection des terrasses en « roof top » et du jardin intérieur arboré, qui pourra également accueillir des expositions et événements privés. La terrasse comportera un pavillon de verre offrant une vue unique sur le Dôme de Milan et pourra, également, être utilisée pour des réunions et événements. En plus de la qualité des lieux, le projet offrira, ainsi, une adresse privilégiée aux utilisateurs.

## EUROPE

# Les marchés des bureaux en Europe ralentissent fortement

## La Zone euro plonge dans la récession

Le déclenchement de la crise sanitaire au printemps dernier et les mesures de restriction des déplacements qui ont suivi ont entraîné dans leur sillage un très fort ralentissement de l'activité économique mondiale. La Zone euro, très ouverte à l'international et majoritairement axée sur l'économie des services, a particulièrement souffert de la crise et devrait voir son PIB se contracter fortement en 2020. Si les mesures fiscales et financières prises par les différents Etats et la Banque Centrale Européenne (BCE) devraient permettre de soutenir l'économie, l'incertitude demeure sur la dette que la crise laissera derrière elle...

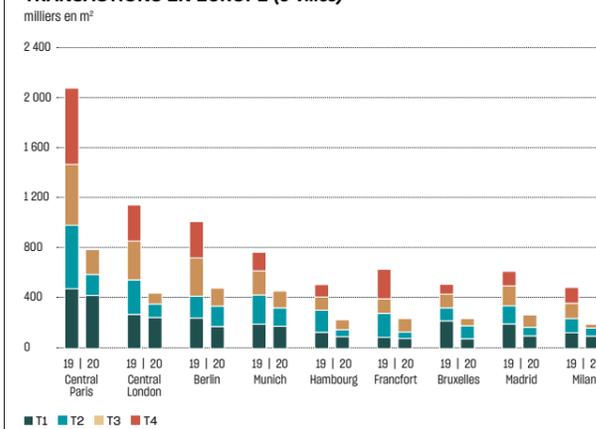
## Des volumes de transactions à neuf mois en fort retrait

Sans surprise, la mise à l'arrêt de l'économie a durablement impacté les transactions de bureaux en Europe. Tous les marchés du continent accusent une baisse significative des volumes de transactions et souffrent de l'attentisme des utilisateurs. Les volumes placés après neuf mois dans les neuf principaux marchés européens atteignent, ainsi, 3,356 millions de mètres carrés, soit une baisse de 42 % par rapport à une très bonne année 2019. Les quatre principaux marchés allemands n'échappent pas à cette tendance, puisque Hambourg (-44 %), Francfort (-36 %), Berlin (-34 %) et Munich (-26 %) voient leurs niveaux de transaction diminuer fortement, alors que ces marchés avaient le vent en poupe au cours des dernières années. La tendance est la même à « Central London » (-42 %), où un signe encourageant d'une confiance tout de même maintenue de la part des utilisateurs est à voir dans la signature de plusieurs baux de très longue durée au cours des derniers mois. A Bruxelles (-45 %), le marché a été, en partie, soutenu par les petites surfaces qui ont représenté l'écrasante majorité du marché. Enfin, Madrid et Milan accusent, toutes deux, des diminutions de 46 % des volumes placés.

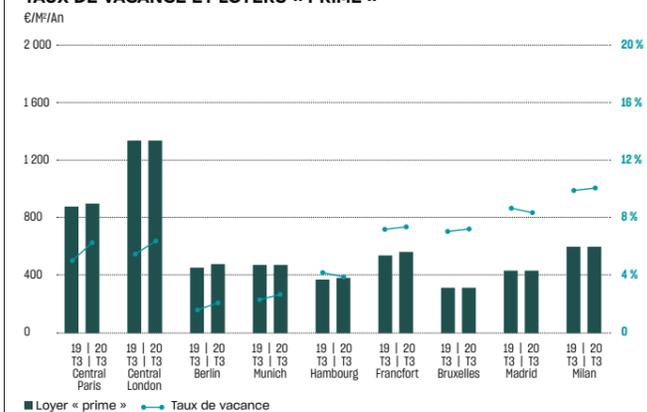
## La hausse de la vacance reste modérée et les loyers stables

Avec 5,8 % en moyenne, soit une hausse de 50 points de base par rapport au troisième trimestre 2019, la vacance de bureaux demeure à un niveau très raisonnable en Europe après avoir atteint un plancher en fin d'année dernière. Les villes allemandes sont toujours celles où elle est la plus faible, puisque seulement 2,1 et 2,7 % des surfaces de bureaux sont disponibles à Berlin et Munich. La crise sanitaire ne devrait avoir qu'un impact modéré sur les loyers « prime », qui bénéficient d'une demande toujours forte pour les quartiers centraux des affaires, où les taux de vacance demeurent extrêmement faibles.

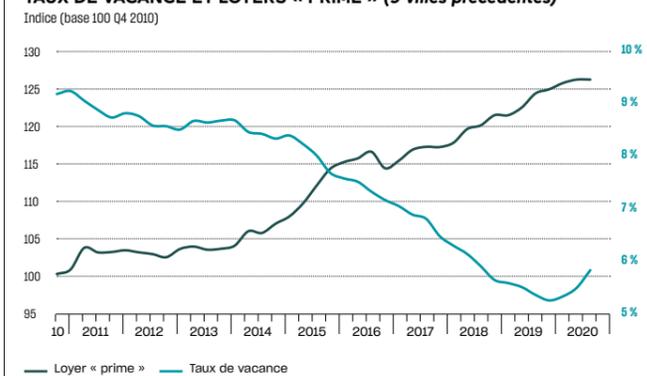
### TRANSACTIONS EN EUROPE (9 villes)



### TAUX DE VACANCE ET LOYERS « PRIME »



### TAUX DE VACANCE ET LOYERS « PRIME » (9 villes précédentes)



## ILE-DE-FRANCE

# Ralentissement confirmé du marché locatif



## «SO POP» 17, RUE FRUCTIDOR - SAINT-OUEN (93)

«So Pop» est un immeuble de bureaux de 32 000 m<sup>2</sup> en R+7 avec une adresse parisienne et une visibilité exceptionnelle. L'immeuble bénéficie d'un accès direct au périphérique et une connexion aux transports en commun par le RER C et la ligne 14 du métro. Le projet architectural ambitieux est signé Ludovic Lobjoy. Trait d'union naturel entre Paris et le Grand Paris, «So Pop» réinvente les usages de travail et révolutionne les modes de vie. C'est un lieu hybride et vivant, aux espaces modulables, qui apporte autant de services que de solutions. Il bénéficie de deux halls double hauteur lumineux et des circulations verticales en premier jour, des espaces de services créateurs de rencontres et de surprises, d'un roof top connecté au R+7 avec une vue imprenable sur le Sacré Cœur et près de 4 000 m<sup>2</sup> de jardins, terrasses, loggias, imaginés comme des lieux de vie. Certifications: HQE et BREEAM «Excellent». La livraison est prévue au 1<sup>er</sup> semestre 2022.

## Un marché toujours en repli

Avec une baisse de 46 % sur un an, le rebond espéré sur le marché locatif des bureaux en Ile-de-France n'a pas encore eu lieu. Le volume des transactions au troisième trimestre est, ainsi, comparable à celui du deuxième trimestre 2020 avec 246 200 m<sup>2</sup> placés, pour atteindre 913 200 m<sup>2</sup> sur les neuf premiers mois de l'année. Face aux incertitudes, tant sanitaires qu'économiques, certaines entreprises adoptent des comportements attentistes sur leurs projets immobiliers. C'est particulièrement le cas dans le créneau des grandes surfaces qui connaît un net ralentissement depuis le début de l'année avec seulement 252 000 m<sup>2</sup> de volume placé pour 15 transactions (contre 53 transactions en 2019 à la même période). Les petites et moyennes surfaces (inférieures à 5 000 m<sup>2</sup>) sont légèrement moins impactées avec une baisse de 41 % sur un an.

## «CITYLIFE» BOULEVARD DE LA DÉFENSE NANTERRE (92)

«CityLife» est un immeuble de bureaux et de services moderne et connecté de 20 941 m<sup>2</sup> avec de grands plateaux d'environ 2 600 m<sup>2</sup>.

Situé au 1120, boulevard de La Défense, à Nanterre (92), «CityLife» bénéficie de certifications environnementales performantes : HQE «Excellent», BREEAM «Excellent», label BBC.

Conçu par l'architecte Jean-Paul Viguier et doté d'une architecture forte, accentuée par une faille ouvrant sur La Défense, «CityLife» s'articule autour d'un patio intérieur aménagé et verdoyant, et propose un rez-de-chaussée entièrement double hauteur sur la totalité de sa surface qui accueille un RIE (transformable en auditorium grâce à un mobilier flexible et modulable), un drugstore/caféteria ouvert toute la journée dans la «hub zone», un fitness/wellness avec un planning de cours de sport, une conciergerie, une «beauty room» avec des prestations esthétiques à la carte telles que barbier, massage, ostéopathe..., un «business center» (transformable, lui aussi, en auditorium grâce à un mobilier réversible), un espace lounge/coworking/business travel lounge, hall de réception. Facile d'accès, situé juste à la sortie de l'A86, «CityLife» est à la fois desservi par le RER A - Nanterre Université ou Nanterre Préfecture - et par le Transilien L qui relie la gare Saint-Lazare en quelques minutes. Disponibilité immédiate.



## Un repli général dans la quasi-totalité des secteurs

À l'exception de La Défense qui reste favorisée par la transaction exceptionnelle de Total sur «The Link» (126 000 m<sup>2</sup>, propriété de Groupama), tous les secteurs présentent de fortes baisses.

Les 1<sup>ères</sup> Couronnes Est et Sud sont les plus impactées avec des replis respectifs de 73 et 78 %. L'absence de grandes transactions en 2020 dans ces secteurs explique, en partie, cette forte chute. Paris intra-muros ne fait pas figure d'exception et affiche aussi une forte baisse (-50 % sur un an).

## Hausse de l'offre à un an

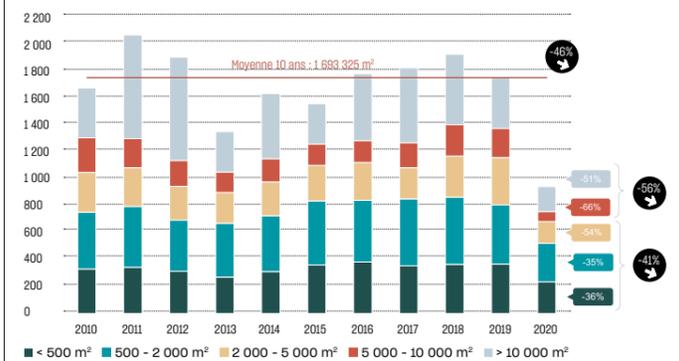
Au 1<sup>er</sup> octobre 2020, l'offre à un an a atteint 4,6 millions de mètres carrés, en hausse de 13 %. La part des locaux neufs ou restructurés augmente également et représente 28 % de l'offre disponible.

L'offre à un an pourrait continuer à progresser sur le prochain trimestre : avec le décalage des dates de livraisons suite au confinement, certains chantiers, déjà lancés, viendront alimenter l'offre disponible à un an au cours des prochains trimestres.

A contrario, l'offre future inverse sa tendance et s'affiche en baisse au troisième trimestre 2020. Les chantiers en cours représentent, ainsi, 1,7 million de mètres carrés. Sans surprise, ce sont toujours la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord et La Défense qui concentrent la majorité des chantiers avec, respectivement, 25 et 19 %.

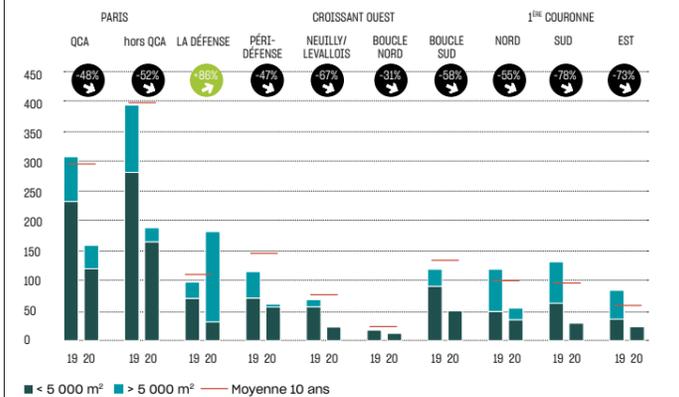
### TRANSACTIONS EN ILE-DE-FRANCE

sur 9 mois en milliers m<sup>2</sup>



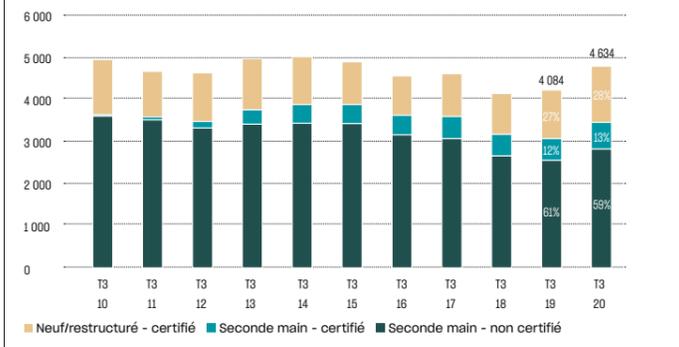
### TRANSACTIONS PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

sur 9 mois en milliers m<sup>2</sup>



### OFFRE À UN AN EN ILE-DE-FRANCE

au 1<sup>er</sup> octobre 2020 en milliers m<sup>2</sup>





**«168 CHARLES DE GAULLE»  
168, AVENUE CHARLES DE GAULLE  
NEUILLY-SUR-SEINE**

Réalisé par le cabinet d'architecture Lobjoy-Bouvier-Boisseau, le «168 Charles de Gaulle» est un immeuble Code du travail en R+9 (côté avenue Charles de Gaulle) et R+6 (côté rue du Château). Déployant une surface totale de 7 014 m<sup>2</sup> de bureaux, ainsi que 1 171 m<sup>2</sup> de commerces, le «168 Charles de Gaulle» peut accueillir jusqu'à 1 044 personnes et dispose d'un grand jardin de 973 m<sup>2</sup>, de plusieurs terrasses accessibles et d'emplacements de stationnement en sous-sol.

Les espaces flexibles du rez-de-patio, adaptés aux nouvelles méthodes de travail, pourront accueillir, au choix, des salles de réunions, des salles polyvalentes, un fitness, une cafétéria... Des mesures conservatoires ont été mises en place en ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie type L pouvant accueillir jusqu'à 98 personnes. L'immeuble vise les certifications HQE, BREEAM, Well. La livraison est prévue en juin 2021.

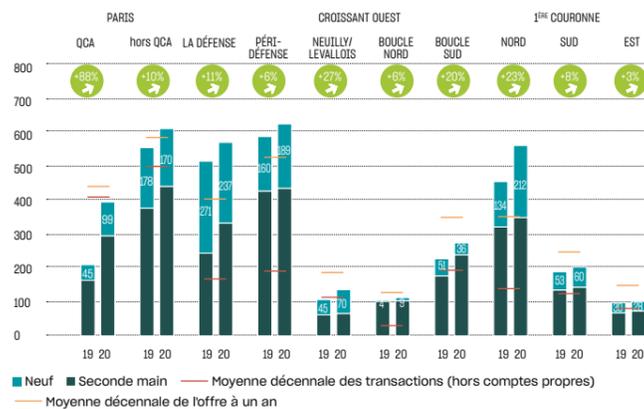
**Une hausse de la vacance dans un marché à deux vitesses**

À la fin du troisième trimestre 2020, le taux de vacance immédiat des bureaux en Ile-de-France progresse et atteint 6,1 %.

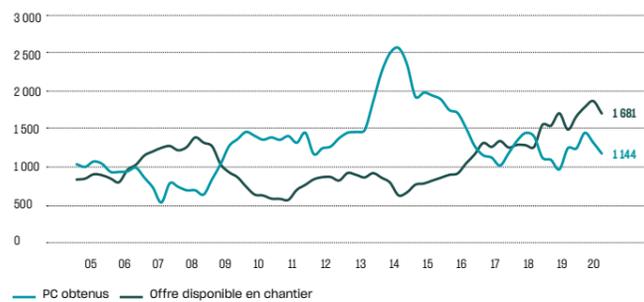
Si tous les secteurs géographiques font face à une hausse, celle-ci est plus ou moins marquée, créant deux situations distinctes. D'un côté, la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord et La Défense affichent déjà une forte hausse de la vacance ; sur ces marchés, l'offre immédiate devrait continuer à augmenter au cours des prochains trimestres face aux futures livraisons prévues. À l'inverse, Paris QCA affiche toujours une disponibilité très faible à 2,7 %, bien en deçà de sa moyenne décennale à 4,1 %.

Ces différences détermineront, en partie, l'évolution des valeurs locatives qui, pour l'instant, sont peu affectées par la crise sanitaire.

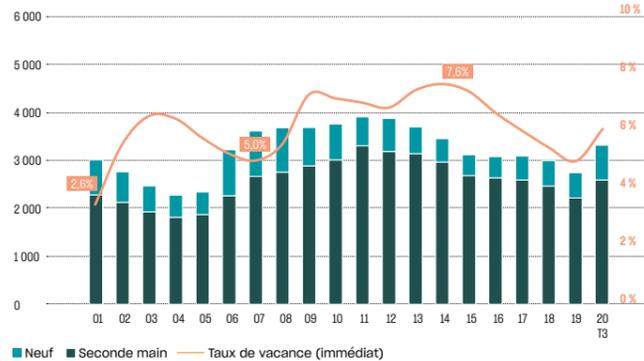
**OFFRE À UN AN PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE**  
au 1<sup>er</sup> octobre 2020 en milliers m<sup>2</sup>



**OFFRE FUTURE EN ILE-DE-FRANCE**  
en milliers m<sup>2</sup>



**OFFRE IMMÉDIATE ET TAUX DE VACANCE EN ILE-DE-FRANCE**  
en milliers m<sup>2</sup>



6 300 M<sup>2</sup> DÉJÀ COMMERCIALISÉS

**SYMBIOSE**  
PORTE D'ORLÉANS - BAGNEUX

**UN ENSEMBLE IMMOBILIER  
EMBLÉMATIQUE DU GRAND PARIS**

57 000 M<sup>2</sup> DE BUREAUX, JARDINS ET SERVICES  
LIVRAISON : OCTOBRE 2021



HRO France  
1, avenue Franklin D. Roosevelt - 75008 Paris  
Tél. : +33 (0) 1 58 05 41 00  
[www.hrogroup.com](http://www.hrogroup.com)



## PARIS QCA

# Un marché très réactif face à la crise sanitaire



### « MAISON BAYARD » 22-24, RUE BAYARD – PARIS 8<sup>ÈME</sup>

L'immeuble «Maison Bayard» totalisant une surface globale de 8 145 m<sup>2</sup> de bureaux est situé 22-24, rue Bayard, dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement parisien. Bénéficiant d'un emplacement exceptionnel au cœur du quartier central des affaires, l'immeuble a fait l'objet d'une restructuration lourde par le cabinet Axel Schoenert architecture. Il bénéficie de nombreuses terrasses végétalisées et accessibles, dont un rooftop au 8<sup>ème</sup> étage avec une vue à 360° sur Paris et vise plusieurs certifications : HQE «Excellent», BREEAM, BBKA, WiredScore, Well.

Il bénéficie de la proximité des transports en commun : métro ligne 1 (station Franklin Roosevelt), RER C (station Pont de l'Alma) avec un accès direct sur les quais de Seine. La livraison est prévue en septembre 2021.

**A**vec 161 000 m<sup>2</sup> de volume placé sur les neuf premiers mois de l'année 2020, Paris QCA ne bénéficie pas d'un statut protégé et s'affiche, comme les autres secteurs, en fort repli (-48 % sur neuf mois par rapport à 2019). Avec seulement quatre transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> enregistrées dans Paris QCA (contre neuf à la même période en 2019), le créneau des grandes surfaces s'affiche en baisse (-48 % sur un an). Néanmoins, ce sont les moyennes surfaces qui subissent la plus forte chute (-67 %) avec 36 800 m<sup>2</sup> placés. Les petites surfaces (inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>) résistent mieux (-32 % sur neuf mois par rapport à 2019) et permettent de limiter la baisse.

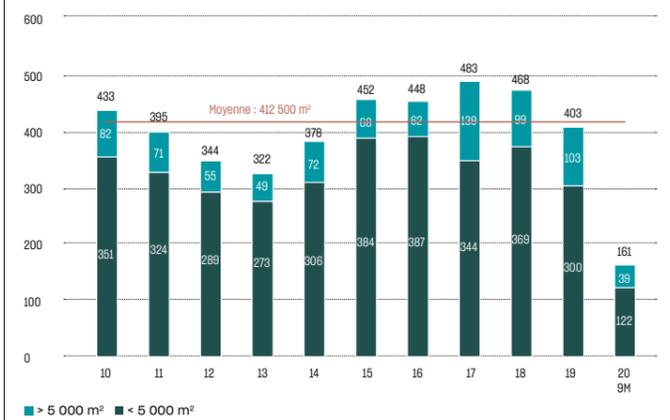
### Un marché toujours en situation de sous-offre

Au 1<sup>er</sup> octobre 2020, l'offre disponible à un an s'établit à 393 600 m<sup>2</sup> dans Paris QCA. En hausse de 88 % sur un an, elle reste, malgré tout, inférieure à sa moyenne décennale (440 600 m<sup>2</sup>). La part du neuf progresse également et représente 25 % du stock de l'offre disponible. Face à la baisse des transactions, le taux de vacance s'affiche à la hausse et atteint 2,7 % au troisième trimestre 2020. Ce taux reste, toutefois, très faible et bien en-deçà de sa moyenne décennale de 4,1 %.

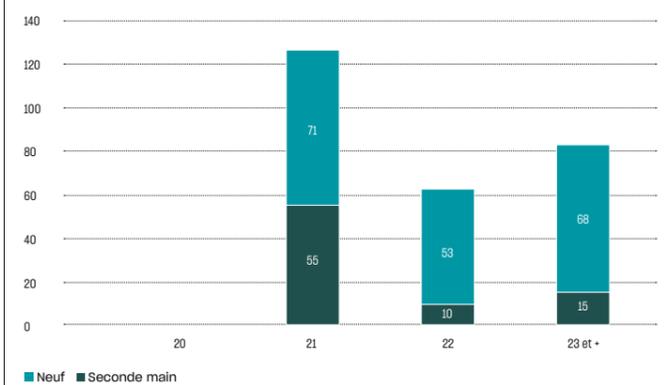
### Un retour à une plus forte hiérarchisation des actifs

Sur les valeurs locatives, le retournement du marché est plus mesuré. Le loyer « prime » affiche toujours une valeur élevée à 900 euros (HT, HC)/m<sup>2</sup>, encouragé par la signature de Goldman Sachs sur le « 83 Marceau » (8<sup>ème</sup>). Les loyers moyens, quant à eux, devraient s'orienter à la baisse dans les prochains trimestres avec un retour à une plus forte hiérarchisation des actifs. Les mesures d'accompagnement, premières variables d'ajustement, commencent, elles, déjà à remonter sur le marché du QCA...

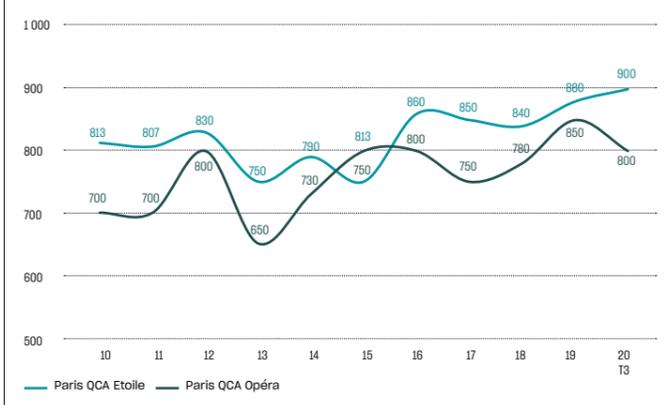
VOLUME DE TRANSACTIONS DANS PARIS QCA  
en milliers m<sup>2</sup>



ECHEANCIER DES OFFRES > 5 000 M<sup>2</sup> DANS PARIS QCA  
au 1<sup>er</sup> octobre 2020 en milliers m<sup>2</sup>



LOYER « PRIME » DANS PARIS QCA  
€/m<sup>2</sup>/an



## PARIS HORS QCA

# Paris rive gauche en fort repli



### «VISION» 27-29, RUE DE LA TOMBE ISSOIRE PARIS 14<sup>ÈME</sup>

A proximité immédiate du métro Saint-Jacques (Ligne 4) et proche de la ligne 6 et du RER B Denfert Rochereau.

«Vision» est un immeuble indépendant de bureaux d'une surface d'environ 9 700 m<sup>2</sup> livré restructuré au printemps 2021.

Fonctionnel, lumineux, avec une excellente capacité (environ 900 postes), vertueux (Certifications NF HQE «Exceptionnel», BREEAM «Very Good» et BBC Effinergie Rénovation), l'immeuble bénéficie également d'une terrasse au dernier niveau offrant une vue imprenable sur Paris.

Le marché de la rive gauche de Paris s'affiche en forte baisse (-58 % sur un an) avec 76 700 m<sup>2</sup> de volume placé sur les neuf premiers mois de l'année. Le créneau des grandes surfaces enregistre deux transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, contre sept à la même période en 2019. Le créneau des petites et moyennes surfaces atteint 60 600 m<sup>2</sup> de volume placé et suit la même tendance baissière avec un repli de 50 % sur un an. Contrairement à Paris QCA, l'offre à un an reste stable à 247 600 m<sup>2</sup>. Le marché de la rive gauche reste, ainsi, sous-offreur avec une part du neuf toujours limitée (24 % de l'offre à un an). La baisse des transactions fait mécaniquement augmenter le taux de vacance immédiat qui atteint 4,1 % au troisième trimestre, en ligne avec sa moyenne décennale.

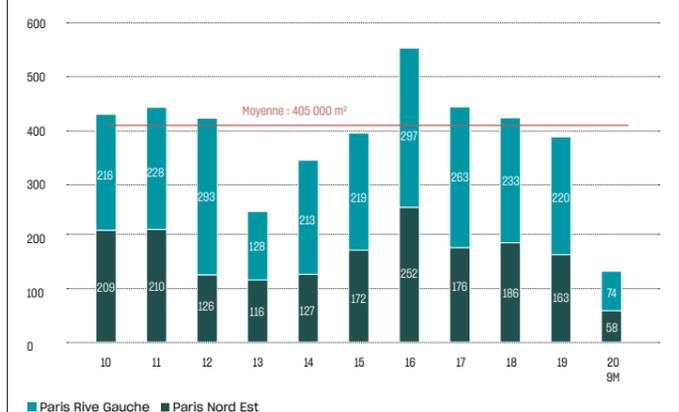
Du côté des loyers, la crise sanitaire n'a encore que peu d'impact, d'autant plus que le 7<sup>ème</sup> arrondissement affiche encore une belle progression des loyers moyens...

### Paris Nord-Est: un marché plus fortement exposé à la crise sanitaire

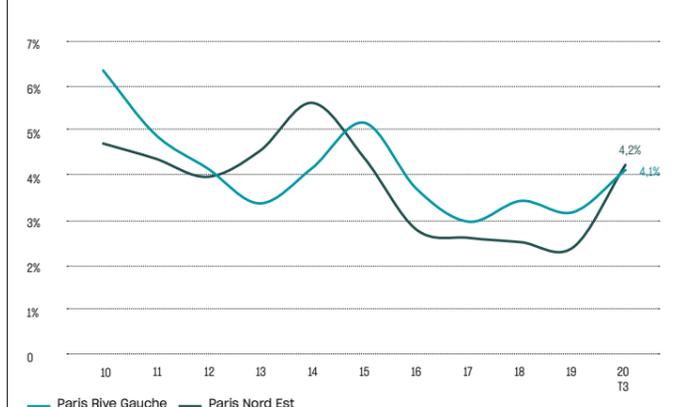
Avec 59 700 m<sup>2</sup> placés sur les neuf premiers mois de l'année, Paris Nord-Est affiche un recul de 52 % par rapport à la même période en 2019. L'absence de grandes transactions (supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>) pénalise très fortement le marché. En 2019, ce créneau avait été porté par les coworkers qui avaient contribué aux deux tiers des transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup>. Fragilisés par la crise sanitaire, les coworkers ont fortement réduit leur expansion et privilégient aujourd'hui la consolidation de sites déjà existants. Les petites et moyennes surfaces limitent la baisse de ce secteur, avec un repli de 39 % sur un an.

Du côté de l'offre à un an, la tendance est à la hausse (+28 % sur un an) avec une part du neuf qui s'accroît également et atteint 37 % de l'offre à un an. Le taux de vacance suit cette évolution et augmente fortement suite, notamment, à la livraison de plusieurs chantiers en 2020.

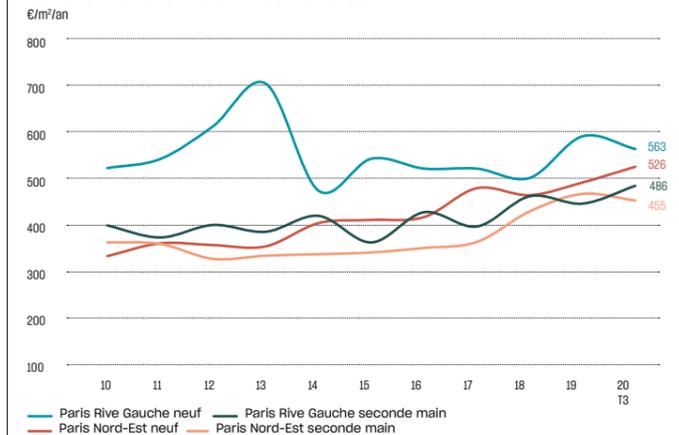
#### VOLUME DE TRANSACTIONS DANS PARIS HORS QCA en milliers m<sup>2</sup>



#### TAUX DE VACANCE DANS PARIS HORS QCA



#### LOYERS MOYENS DANS PARIS HORS QCA €/m²/an



# LA DÉFENSE

## Favorisée par une transaction exceptionnelle



### TOUR HEKLA ROSE DE CHERBOURG - LA DÉFENSE (92)

«Hekla» est une tour de nouvelle génération située dans le quartier de la Rose de Cherbourg, à quelques minutes à pied du parvis et de Cœur Transport. Haute de 220 mètres environ et conçue par l'architecte Jean Nouvel, elle développera 76 000 m<sup>2</sup> de bureaux et services à sa livraison au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022; elle offrira 2 500 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs à ses occupants. «Hekla» vise l'excellence environnementale: HQE, BREEAM, LEED, Effinergie +, WiredScore et Well, aux niveaux les plus élevés.

#### « HEKLA » EN QUELQUES CHIFFRES

- 48 étages, dont 39 niveaux de plateaux de bureaux;
  - 2 lobby, dont 1 avec une hauteur exceptionnelle de 14 mètres, ouverts sur un large parvis piétonnier et une promenade végétalisée;
  - 4 étages de services « prime », avec de grands volumes et des terrasses, dont 5 offres de restauration, un « business center » ERP avec un auditorium de 250 places éclairé naturellement, un wellness au 27<sup>ème</sup>, une conciergerie...;
  - au sommet de la tour, un triplex exceptionnel - bureaux, espace club, salle de conseil... - ouvert sur des terrasses offrant des vues inégalées;
  - 750 m<sup>2</sup> de roof top végétalisé au 49<sup>ème</sup> étage;
  - 1 700 m<sup>2</sup> pour le plateau courant, vaste et flexible d'usage, inondé de lumière naturelle, avec une hauteur libre de 2,90 mètres et ouvert sur une terrasse - ou loggia - abritée d'environ 20 m<sup>2</sup>;
  - 223 places de parking, dont 53 sous la tour, 64 places deux roues;
  - 660 places de vélos.
- Livraison prévue en juin 2022.

**E**n hausse de 86 % sur un an, La Défense est le seul secteur qui affiche une progression sur les neuf premiers mois de 2020. Avec 184 500 m<sup>2</sup> de volume placé, La Défense est largement aidée par la signature de Total sur « The Link » (126 000 m<sup>2</sup>). On enregistre également deux autres transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, dont une supérieure à 20 000 m<sup>2</sup>. A l'inverse, le créneau des petites et moyennes surfaces s'affiche en baisse de 56 % sur un an et atteint seulement 31 700 m<sup>2</sup> de volume placé.

### Un marché déséquilibré

L'offre à un an continue sa hausse sur le marché de La Défense (+11 % sur un an) et atteint 569 400 m<sup>2</sup> au troisième trimestre 2020, largement supérieure à sa moyenne décennale (416 600 m<sup>2</sup>). L'offre neuve représente 42 % du stock disponible à un an. Face à la progression de l'offre et au ralentissement des transactions, le taux de vacance est en forte hausse et atteint 7,8 % au troisième trimestre (contre 4,5 % au troisième trimestre 2019).

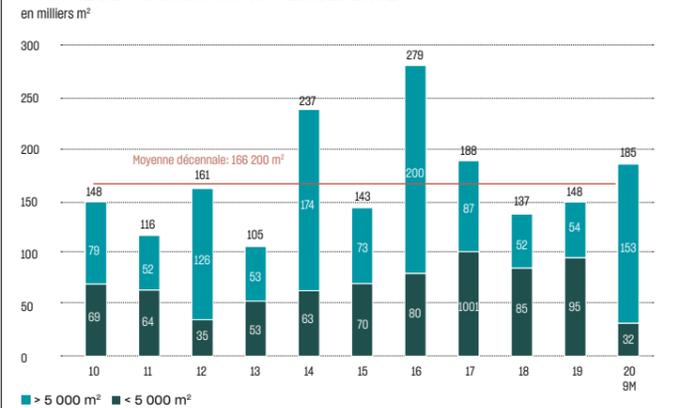
### TOUR TRINITY

Défi humain et architectural, « Trinity » est résolument avant-gardiste. Cette tour à vivre, en dialogue constant avec l'extérieur, bouscule les codes traditionnels de la tour de bureau. A l'heure des bouleversements sanitaires, « Trinity » dresse plus que jamais les standards des espaces de travail de demain. Elle est la première tour de La Défense à développer un noyau décentré avec un « cœur de vie » en premier jour. Il est animé par le mouvement des ascenseurs panoramiques en façade, ainsi que par des modules de quatre étages alternant jardins et salles de réunions suspendues où les collaborateurs se retrouvent pour échanger en profitant de vues exceptionnelles. Les circulations sont pensées comme des lieux de vie à part entière. Parfaitement intégrées aux espaces de travail, elles fluidifient et encouragent la libre circulation des personnes et des idées. À ces circulations horizontales communes revisitées ouvrant largement les paliers d'étages sur l'extérieur, se connectent des espaces inédits pour libérer la créativité, encourager les réunions et rencontres informelles : des « ruches créatives » connectées aux paliers ; des terrasses agrémentées d'arbres en pleine terre, des loggias végétalisées et balcons directement accessibles depuis les espaces de travail ; des duplex au sommet de la tour ; un « skylobby » au 15<sup>ème</sup> étage...

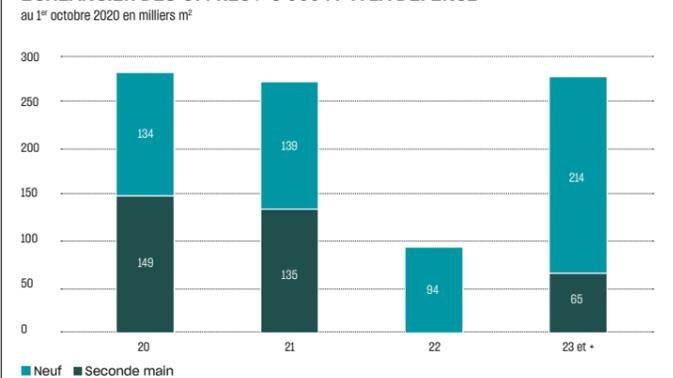
Puisque venir au bureau doit être un plaisir, « Trinity » recrée les conditions du « chez soi augmenté » grâce à des plateaux baignés de lumière naturelle (triple exposition), l'utilisation de matériaux chaleureux et domestiques comme le bois, ainsi qu'à l'intégration d'ouvrants de confort toutes les deux trames pour renouveler l'air, reconnecter avec l'extérieur et entendre le murmure de la ville. Les espaces sont, de plus, modulables, mutualisables et évolutifs : une réversibilité permettant à l'utilisateur de s'approprier durablement la tour. L'innovation de « Trinity » est également intégrée dans ses services hors du commun : un « wellness center » au 25<sup>ème</sup> étage aux vues imprenables, ainsi qu'un « business center » en rooftop modulable avec terrasse panoramique ; des concepts de restauration innovants comme la cantine coworking pour se retrouver autrement tout au long de la journée. Unibail-Rodamco-Westfield a également su innover en inventant l'emprise foncière sur laquelle la tour a été bâtie dans un environnement aussi dense et contraint que celui de La Défense. Posée sur un foncier ex-nihilo au-dessus des voies de circulation, « Trinity » se démarque également par la prouesse de génie civil qui représente un « IGH pont » venant « recoudre » deux quartiers jusqu'alors déconnectés. Respectueuse de la planète, « Trinity » affiche un palmarès environnemental sans précédent. Elle possède la double certification BREEAM « Excellent » et HQE « Exceptionnel » pour laquelle elle est la première tour de bureaux en France à réaliser un sans-faute en atteignant les 14 cibles à un niveau « Très Performant ». De plus, « Trinity » possède depuis septembre 2020 le label Safe&Healthy Places délivré par le Bureau Veritas Exploitation, englobant un ensemble d'exigences relatives à la santé des travailleurs et usagers (hygiène des espaces, qualité de l'eau, qualité de l'air...). « Trinity » se présente, ainsi, comme une tour « post-Covid » avant l'heure : grâce à une architecture innovante au service des nouveaux besoins, « Trinity » permet aux entreprises de renforcer la création de communauté et la collaboration en mode projet - des enjeux déjà jugés limités via le home-office. Les espaces de travail de « Trinity » ne sont pas seulement des lieux d'accueil, ils sont conçus comme des lieux inspirants et d'expérience uniques : des lieux d'échange, de création, de rencontre et de lien social indispensables à l'épanouissement des talents et à la performance collective de l'entreprise.



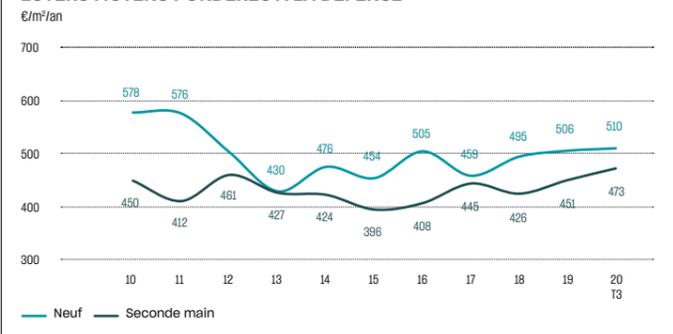
### VOLUME DE TRANSACTIONS À LA DÉFENSE



### ECHÉANCIER DES OFFRES > 5 000 M<sup>2</sup> À LA DÉFENSE



### LOYERS MOYENS PONDÉRÉS À LA DÉFENSE





### «FRESK» 1, RUE JEANNE D'ARC ISSY-LES-MOULINEAUX (92)

Situé en bordure du 15<sup>ème</sup> arrondissement avec une adresse postale parisienne, «Fresk» bénéficie d'une visibilité exceptionnelle. Cet immeuble restructuré et certifié WiredScore, HQE rénové «Très Performant» et BREEAM «Very Good», correspond aux nouvelles attentes des utilisateurs : accessibilité, confort, services, efficacité, convivialité. «Fresk» bénéficie d'une multi desserte efficace en transports en commun avec deux métros parisiens, la Ligne 8-Balard à 500 mètres et la ligne 12-Porte de Versailles à 700 mètres ; le T2 au pied de l'immeuble - Porte d'Issy - le connecte directement à La Défense ; le T3 à 400 mètres - Desnouettes - vient compléter le dispositif. «Fresk» offre une capacité d'accueil possible de 2 400 personnes, en cas de classement ERP de plusieurs niveaux, et propose plusieurs caractéristiques remarquables : un atrium, véritable place du village, une rotonde entièrement vitrée avec des niveaux en double hauteur, 350 m<sup>2</sup> de terrasses intérieures à l'atrium, ainsi qu'un roof top de 300 m<sup>2</sup> pouvant accueillir jusqu'à 180 personnes. Une large gamme de services aux occupants est prévue : plusieurs espaces de restauration, un «business center», des lieux de coworking... Livraison prévue au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021.

## CROISSANT OUEST Des situations hétérogènes selon les marchés

### Boucle Sud : l'absence de transactions en grande surface pénalise le marché

Avec 50 200 m<sup>2</sup> placés sur les neuf premiers mois de l'année 2020, le marché de la Boucle Sud s'affiche en baisse de 58 %. Là encore, l'absence de transaction de grandes surfaces impacte fortement le marché alors que 2019 avait enregistré trois transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> sur la même période. Les petites et moyennes surfaces sont également en retrait (-46 % sur un an). En hausse de 29 %, l'offre disponible à un an demeure à un niveau assez faible (292 900 m<sup>2</sup>), encore inférieure à sa moyenne décennale (355 800 m<sup>2</sup>). Le taux de vacance remonte légèrement à 7,2 % au troisième trimestre.

### Neuilly/Levallois : un marché en fort repli

En baisse de 67 % sur un an, Neuilly/Levallois présente la plus forte baisse du Croissant Ouest avec seulement 23 000 m<sup>2</sup> de volume placé. L'absence de grandes transactions (de plus de 5 000 m<sup>2</sup>) pénalise le marché, mais les petites et moyennes surfaces accusent également une forte baisse (-67 % sur neuf mois par rapport à 2019). Malgré une hausse significative (+27 % sur un an) au troisième trimestre, l'offre à un an reste maîtrisée et s'établit à 136 200 m<sup>2</sup>. L'offre neuve représente 51 % du stock d'offres disponibles à un an et devrait continuer à progresser avec plusieurs grandes opérations en cours de restructuration.

### «ANTHOS» 36, AVENUE EMILE ZOLA - BOULOGNE- BILLANCOURT (92)

Situé face à la «Seine Musicale» et au cœur du plus important pôle tertiaire de Boulogne, «Anthos» est un immeuble à la façade végétalisée, récent et indépendant, d'environ 9 400 m<sup>2</sup> en R+7 avec mezzanine au 8<sup>ème</sup> étage et des terrasses à la verdure luxuriante. Cet immeuble conçu par les architectes Elisabeth Naud et Luc Poux, bénéficie de la certification HQE. Disponible à la location, ce dernier peut accueillir environ 800 postes de travail.

Les occupants pourront bénéficier d'un espace de restauration d'environ 400 couverts, Work Café, d'un salon Lounge et d'espaces de travail modulables et flexibles, mais également de services à la carte. De plus, l'immeuble jouit d'une décoration et d'un design innovant laissant entrer la lumière naturelle. Il bénéficie également d'une vue imprenable sur la ville.



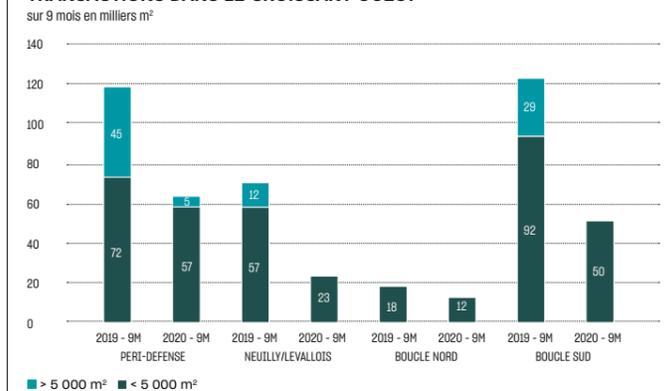
### Péri-Défense, un marché structurellement sur-offreur

Les volumes placés à neuf mois en Péri-Défense sont en nette diminution (-47 % sur neuf mois par rapport à 2019) avec 61 900 m<sup>2</sup> commercialisés. Le marché enregistre une seule transaction supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> (contre cinq en 2019 à la même période) et présente, par conséquent, une baisse de 88 % sur ce créneau. Les petites et moyennes surfaces résistent mieux avec 56 700 m<sup>2</sup> de volume placé, en repli de 21 % sur un an. La Péri-Défense demeure un marché largement sur-offreur avec 623 500 m<sup>2</sup> disponibles à un an, dont une large part de l'offre concerne du second main. Sans surprise, le taux de vacance immédiat reste également à un niveau très élevé (17,3 % au troisième trimestre 2020).

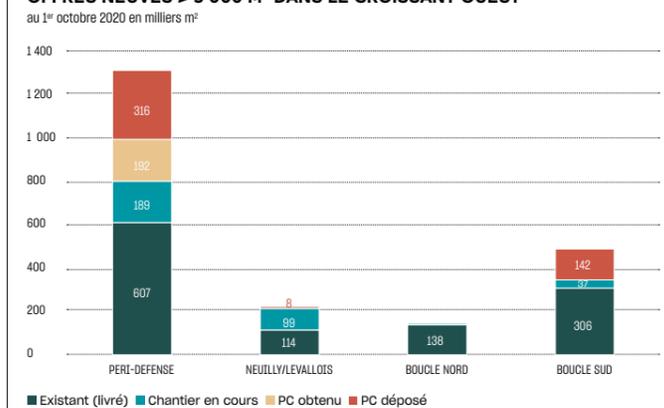
### Boucle Nord (Asnières-sur-Seine, Gennevilliers, Villeneuve-la-Garenne) : un repli moins prononcé que dans les autres secteurs

Avec 12 500 m<sup>2</sup> de volume placé sur les neuf premiers mois de l'année 2020, le marché de la Boucle Nord affiche un repli de 31 % sur un an. Comme en 2019, aucune transaction supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> n'a été signée. En hausse de 6 %, l'offre à un an, de son côté, demeure à un niveau élevé (112 300 m<sup>2</sup>). Malgré une forte hausse de l'offre neuve, celle-ci reste encore très marginale en représentant seulement 8 % du stock disponible. Enfin, le taux de vacance pointe à 12,3 % au troisième trimestre, un niveau certes élevé, mais inférieur à sa moyenne décennale.

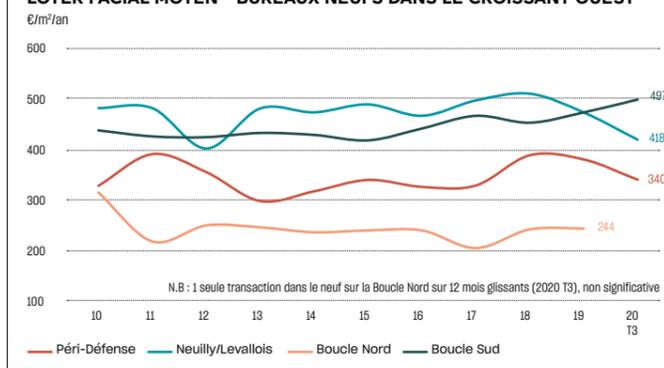
#### TRANSACTIONS DANS LE CROISSANT OUEST



#### OFFRES NEUVES > 5 000 M<sup>2</sup> DANS LE CROISSANT OUEST



#### LOYER FACIAL MOYEN - BUREAUX NEUFS DANS LE CROISSANT OUEST



# 1<sup>ÈRE</sup> COURONNE

## Une attractivité pour les sociétés parisiennes encore en question



### «WOODWORK» 36, AVENUE AMILCAR CABRAL SAINT-DENIS (93)

Conçu par Woodeum et l'agence d'architecture Laisné Roussel, «WoodWork» est un immeuble éco-responsable construit en bois massif, réalisé avec la technologie innovante du CLT («cross laminated timber»). «WoodWork» développe une surface utile brute locative de 9 414 m<sup>2</sup> de bureaux sur 7 étages en superstructure. La façade de l'immeuble s'étend sur plus de 85 mètres et les plateaux de bureaux développent des surfaces de 1 000 à 1 500 m<sup>2</sup> (SUBL), parfaitement divisibles et offrant des prestations de grand standing : 2,70 mètres de hauteur libre, faux-planchers, climatisation/chauffage par plafonds rayonnants, profondeur moyenne de 18 mètres environ, fenêtres toutes hauteur, 100 % des postes de travail en premier jour...

«WoodWork» offre, de plus, à ses utilisateurs de nombreux espaces favorisant le bien-être et le travail en équipe avec, notamment, ses 1 200 m<sup>2</sup> de terrasses et balcons prolongeant chaque plateau de bureaux, son jardin privatif de 430 m<sup>2</sup> et sa gamme de services «Woodconcept» développant, sur plus de 500 m<sup>2</sup> de services, un espace de restauration, un amphithéâtre, un lobby, une cafétéria, un espace détente et un salon privé.

«Woodwork» dispose, de plus, de 107 emplacements de stationnement, dont 24 spécifiques pour véhicules électriques sur deux niveaux de sous-sols. La livraison est prévue en février 2021.

### 1<sup>ÈRE</sup> Couronne Nord: un marché en situation de sur-offre

Avec 56 800 m<sup>2</sup> de volume placé sur les neuf premiers mois de l'année 2020, le marché de la 1<sup>ÈRE</sup> Couronne Nord présente une baisse de 55 % sur un an. Ce repli s'explique en grande partie par la baisse de la demande placée en grande surface : si le nombre de transactions est bien identique à celui de 2019 à la même période, le volume, lui, est tout autre. Alors que sur les neuf premiers mois de 2019, le marché avait enregistré deux transactions supérieures à 10 000 m<sup>2</sup>, en 2020, à la même période, elles sont toutes les trois inférieures à 10 000 m<sup>2</sup>. Les petites et moyennes surfaces limitent le repli avec un volume placé de 37 600 m<sup>2</sup> (-24 % sur un an). Avec 560 300 m<sup>2</sup> disponibles à un an, la 1<sup>ÈRE</sup> Couronne Nord est actuellement en situation de sur-offre. L'offre devrait continuer à augmenter au cours des prochains trimestres avec la livraison de plusieurs immeubles neufs en cours de chantier. Conséquence directe, le taux de vacance immédiat est en augmentation et atteint 10,6 % au troisième trimestre.



### «SWELL» 26-34, ROUTE D'ASNIÈRES - CLICHY (92)

L'ensemble «Swell», composé de deux immeubles neufs d'une surface de 9 700 m<sup>2</sup> chacun, marque l'entrée de Clichy, en bordure de Levallois, sur les quais de Seine. Disponible à la location, «Swell» se situe à proximité des transports en commun (lignes L et J) qui permettent de regagner Saint-Lazare en cinq minutes et La Défense en treize minutes. Imaginé par l'architecte Jean-Baptiste Pietri, cet immeuble bénéficie de plusieurs certifications: Well « Silver », BREEAM « Very Good », HQE « Excellent » et Effinergie+.

Doté d'une façade verrière de 90 mètres de linéaire et de halls très spacieux, «Swell» propose de beaux plateaux de bureaux flexibles et lumineux, avec la possibilité de transformer l'intégralité du 1<sup>er</sup> étage en business center. Il propose à ses occupants de vastes terrasses avec des vues panoramiques sur Paris et La Défense. «Swell» est compatible avec la classification ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie.

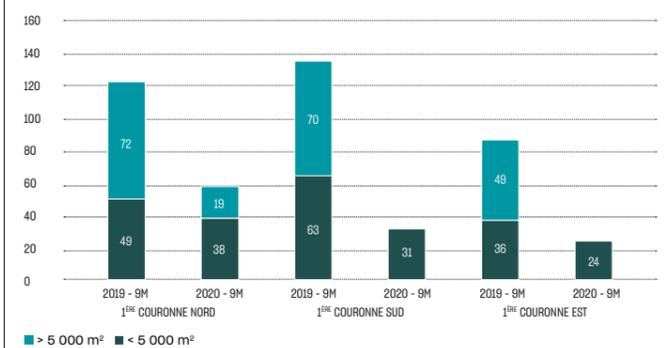
### La 1<sup>ÈRE</sup> Couronne Est, un marché équilibré

En baisse de 73 % sur un an, la demande placée sur la 1<sup>ÈRE</sup> Couronne Est atteint seulement 23 700 m<sup>2</sup> sur les neuf premiers mois de l'année 2020. Alors qu'en 2019, sur neuf mois, les transactions en grandes surfaces représentaient 57 % du marché avec trois transactions, en 2020 aucune transaction de plus de 5 000 m<sup>2</sup> n'a été enregistrée. Ce sont donc uniquement les petites et moyennes surfaces qui portent le marché, malgré leur baisse de 35 % sur un an. Du côté de l'offre, le marché présente un niveau limité, avec une offre à un an stable par rapport à 2019. Le taux de vacance immédiat reste à un niveau faible (3 % au troisième trimestre).

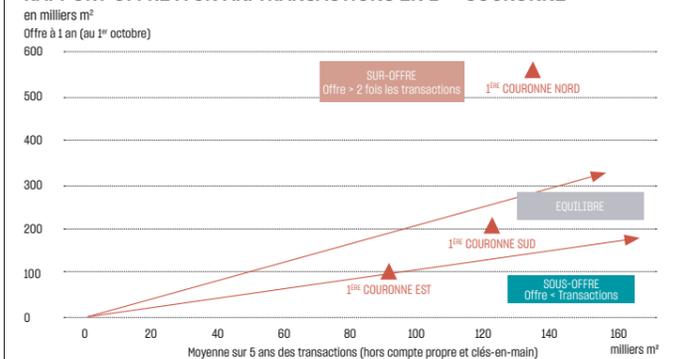
### La 1<sup>ÈRE</sup> Couronne Sud en fort repli

Avec 31 000 m<sup>2</sup> de volume placé sur les neuf premiers mois de 2020, la 1<sup>ÈRE</sup> Couronne Sud est en fort repli (-77 % sur un an). Aucune transaction supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> n'a été enregistrée (contre quatre sur neuf mois en 2019). Les petites et moyennes surfaces décrochent également avec une baisse de 54 %. Face à la faiblesse des transactions, le taux de vacance immédiat augmente et atteint 6,5 % au troisième trimestre. Cependant, l'offre à un an reste encore limitée (202 738 m<sup>2</sup>), en deçà de sa moyenne décennale (247 232 m<sup>2</sup>).

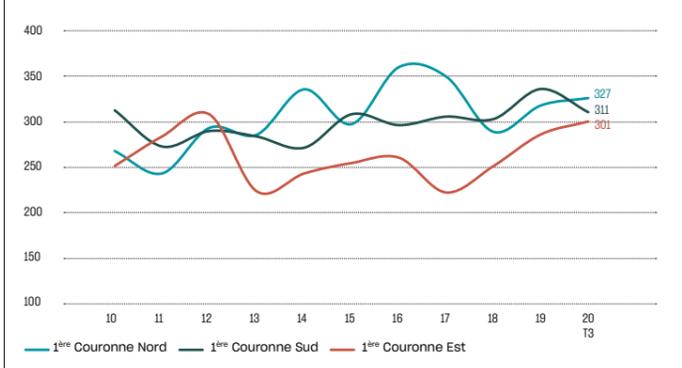
### TRANSACTIONS EN 1<sup>ÈRE</sup> COURONNE sur 9 mois en milliers m<sup>2</sup>



### RAPPORT OFFRE À UN AN/TRANSACTIONS EN 1<sup>ÈRE</sup> COURONNE



### LOYER FACIAL MOYEN - BUREAUX NEUFS EN 1<sup>ÈRE</sup> COURONNE

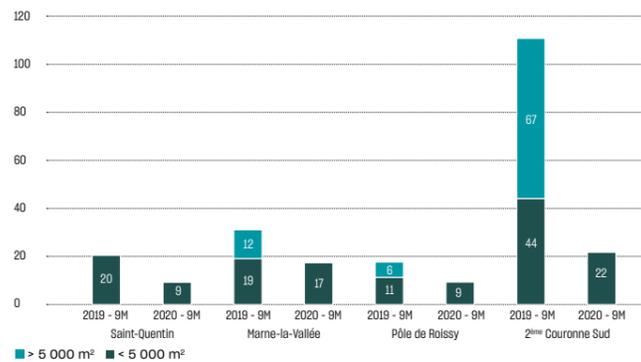


2<sup>ÈME</sup> COURONNE

# Un secteur qui ne rencontre pas encore la faveur des utilisateurs

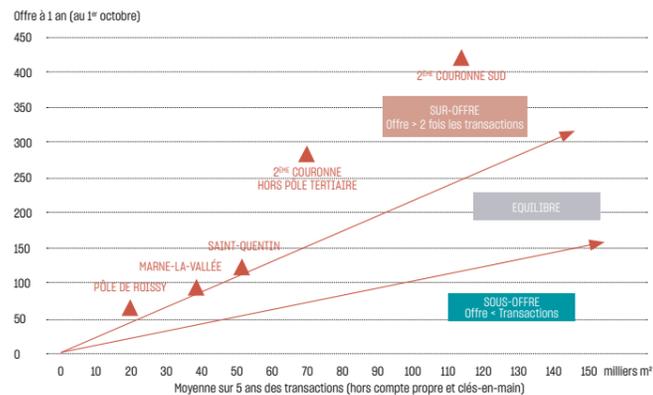
## TRANSACTIONS EN 2<sup>ÈME</sup> COURONNE

(sur 9 mois) en milliers m<sup>2</sup>



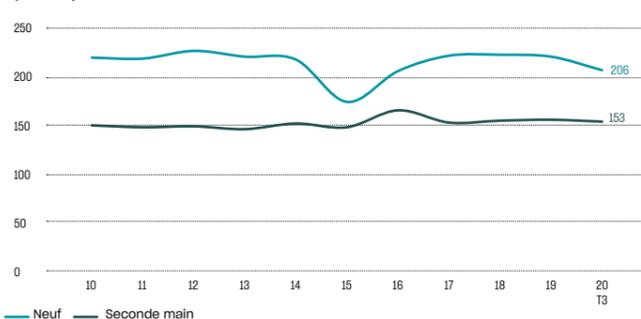
## RAPPORT OFFRE À UN AN/TRANSACTIONS EN 2<sup>ÈME</sup> COURONNE

en milliers m<sup>2</sup>



## LOYERS EN 2<sup>ÈME</sup> COURONNE

(sur 9 mois) €/m<sup>2</sup>/an



Comme les autres secteurs d'Ile-de-France, la 2<sup>ème</sup> Couronne s'affiche en baisse (-49 % sur un an) avec 114 900 m<sup>2</sup> placés sur les neuf premiers mois de 2020. La 2<sup>ème</sup> Couronne Sud présente le plus fort repli (-80 % sur neuf mois par rapport à 2019), pénalisée par l'absence de transaction de plus de 5 000 m<sup>2</sup>. Ainsi, alors qu'elle représentait 49 % de la demande placée sur la 2<sup>ème</sup> Couronne en 2019 (9 mois), elle n'en représente plus que 19 % en 2020 à la même période. Les autres secteurs sont également en retrait, excepté la 2<sup>ème</sup> Couronne hors pôle tertiaire et Cergy-ville nouvelle. Stable par rapport à 2019, l'offre à un an s'élève à 1,05 million de mètres carrés, un niveau élevé, mais toujours inférieur à sa moyenne décennale.



### « AUSTRALIA » 19, RUE GEORGE STEPHENSON MONTIGNY-LE-BRETONNEUX

« Australia » est un immeuble d'environ 10 900 m<sup>2</sup> situé à proximité immédiate de la gare RER de Saint-Quentin-en-Yvelines. Avec une capacité d'accueil de 740 personnes, l'immeuble « Australia », labellisé BREEAM, est entièrement rénové et bénéficie de plateaux rationnels et flexibles de 1 300 m<sup>2</sup> et de plusieurs services, dont notamment un RIE nouvelle génération et une cafétéria. Il propose également 240 places de parking, ainsi que des terrasses et des jardins accessibles. La livraison de cet immeuble est prévue au premier trimestre 2021.

# SOUTENEZ LA LIBERTÉ DE LA PRESSE. ACHETEZ OU OFFREZ NOTRE ALBUM RSF À 9,90 €.



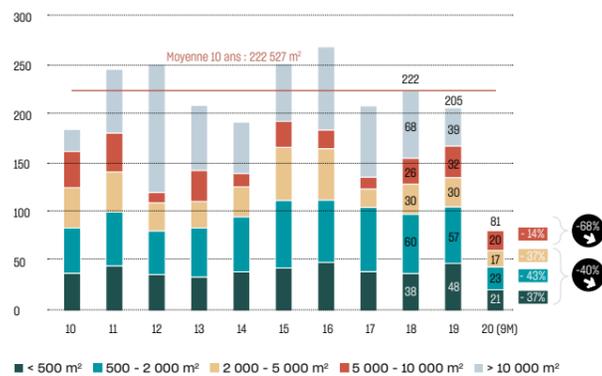
Un poster offert !

**RSF** REPORTERS SANS FRONTIÈRES

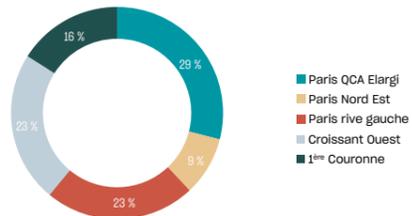
# VENTE UTILISATEURS

## Un marché également impacté par la crise sanitaire

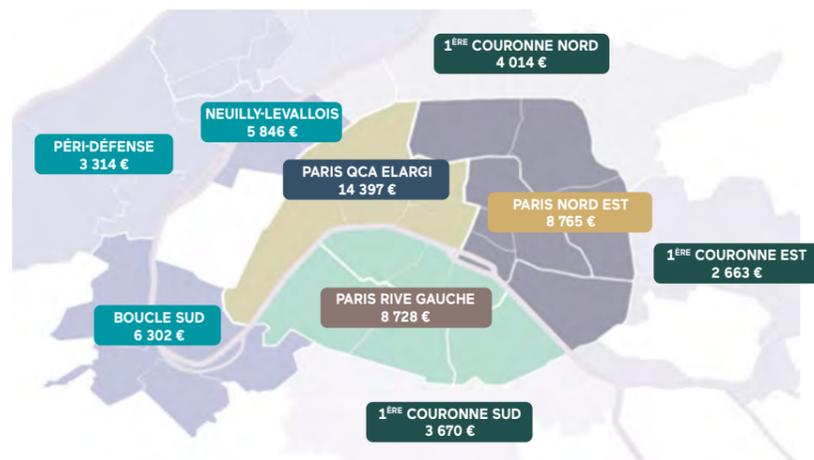
VENTES À UTILISATEURS DANS CENTRAL PARIS  
sur 9 mois en milliers m<sup>2</sup>



VENTES À UTILISATEURS EN 2020 DANS CENTRAL PARIS  
sur 9 mois



VALEURS VÉNALES MOYENNES DANS CENTRAL PARIS  
sur 9 mois



**L**e volume des ventes dans Central Paris (Ile-de-France hors 2<sup>ème</sup> Couronne) enregistre un fort repli sur les neuf premiers mois de l'année (-50 % sur neuf mois par rapport à 2019) avec 54 600 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés. Le nombre de vente est également impacté avec seulement 133 ventes, contre 221 en 2019 à la même période. Toutes les surfaces sont touchées, mais là encore, ce sont les ventes de plus de 5 000 m<sup>2</sup> qui accusent le plus fort repli (-68 % sur un an). Les petites et moyennes surfaces s'affichent, elles, en baisse de 40 %.

### La majorité des ventes réalisées dans Paris intra-muros

Même si la Capitale s'affiche également en repli sur les neuf premiers mois de l'année, elle résiste mieux que les autres secteurs en concentrant, à elle seule, 61 % des ventes (contre 45 % des ventes en 2019 à la même période). Le Croissant Ouest est, ensuite, le deuxième secteur plébiscité avec 23 % des ventes réalisées. Enfin, la 1<sup>ère</sup> Couronne rassemble les 16 % restants.

## Et si nous construisions ensemble un avenir plus durable ?

**Le bâtiment est responsable à lui seul de 40% des émissions de CO<sub>2</sub> dans le monde. Il est donc de notre devoir de nous emparer de cette exigence environnementale.**

Nous prenons un engagement ferme en faveur de la neutralité carbone de tous nos bureaux dans le monde, d'ici à 2030. Nous souhaitons contribuer activement au recul de la pollution générée par notre activité et aider nos clients à prendre des décisions éclairées en matière environnementale, en faisant en sorte que chaque m<sup>2</sup> qui passe entre les mains de JLL soit plus vert.

Alors, une société de conseil en immobilier d'entreprise a-t-elle un rôle à jouer pour préserver notre planète ?

Oui, chez JLL, nous en sommes convaincus.

[jll.fr/sustainability](https://jll.fr/sustainability)



Scanner pour lancer le contenu RA





## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

# Ralentissement notable des montants engagés

### 14, RUE BERGÈRE (9<sup>ÈME</sup>)

Lasalle Investment Management a acquis, auprès du Groupe BNP Paribas, le 14, rue Bergère, situé au cœur de la cité financière.

Ce magnifique ensemble construit en 1881 par Édouard-Jules Corroyer (élève de Viollet-le-Duc) est une des implantations historiques du groupe BNP Paribas.

Se démarquant par une architecture unique post-haussmannienne, le « 14 Bergère » développe une surface globale de l'ordre de 32 000 m<sup>2</sup> sur six étages et deux bâtiments, situés respectivement au 14, rue Bergère et au 5-11, rue Sainte-Cécile.

L'ensemble a été entièrement rénové en 2009 suite à une réhabilitation de trois ans menée par BNP Paribas Immobilier avec le cabinet d'architecture Anthony Bechu. Outre son identité et son emplacement exceptionnels, cet ensemble offre un excellent niveau de prestations.

Le bâtiment principal bénéficie notamment d'un atrium majestueux doté d'une hauteur hors norme de 17 mètres et d'une verrière colorée emblématique, de faux-plafonds, de faux-planchers, de la climatisation, de grands plateaux d'environ 3 600 m<sup>2</sup>, d'un « business center » comprenant un auditorium high-tech de 199 places (620 m<sup>2</sup>), de salles de réunion en vidéoconférence et de neuf salles de conférence.

L'ensemble bénéficie également d'une salle de fitness et d'un jardin arboré, accompagné de 125 places de parking. Il est entièrement occupé par un locataire offrant une excellente qualité de signature, BNP Paribas Asset Management.

Le département Investissement de BNP Paribas Real Estate était conseil exclusif dans la réalisation de cette transaction.

Après un deuxième trimestre au ralenti, l'investissement en bureaux en Ile-de-France reprend quelques couleurs au cours du troisième trimestre. Cependant, cela ne permet pas de compenser le fort ralentissement enregistré pendant la période de confinement. Ainsi, sur les neuf premiers mois de l'année, 10 milliards d'euros ont été investis en bureaux en Ile-de-France, soit une baisse de 28 % par rapport à la même période l'an dernier. Pour autant, le marché a tout de même enregistré plusieurs transactions de grande envergure. A titre d'exemples, Allianz s'est porté acquéreur du programme « Citylights », à Boulogne-Billancourt (92), pour un montant supérieur à 500 millions d'euros ; dans Paris, l'opération « One Monceau » a été acquise par Primonial pour environ 350 millions d'euros. Malgré les restrictions sanitaires, l'activité se poursuit et le dernier trimestre devrait permettre au marché de dépasser les 15 milliards d'euros investis en bureaux en Ile-de-France.

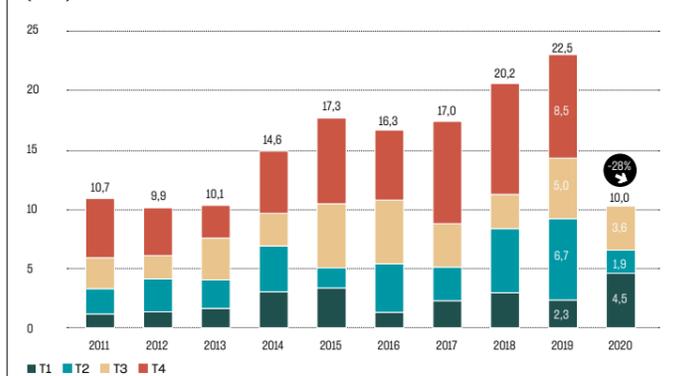
### 2020 portée par les grandes transactions dans le Croissant Ouest

Plusieurs tendances se dégagent en fonction des secteurs géographiques : après une année 2019 qui lui avait été grandement favorable, le secteur de Paris QCA affiche une très forte baisse cette année. Moins de 2,5 milliards d'euros y ont été investis depuis janvier, alors qu'à cette même période l'an dernier, on s'approchait de la barre des 3,5 milliards d'euros. Avec moins de 200 millions d'euros investis sur les neuf premiers mois de l'année, la 2<sup>ème</sup> Couronne fait pâle figure. Mais, c'est surtout le résultat à La Défense qui est sans appel : aucune transaction n'y a été signée depuis le début de l'année. A contrario, Paris hors QCA et la 1<sup>ère</sup> Couronne parviennent à se maintenir à des niveaux équivalents à ceux de 2019. Le grand gagnant de cette année est le Croissant Ouest : ce secteur cumule plusieurs grandes transactions, qui soutiennent fortement le marché. Déjà huit transactions supérieures à 100 millions d'euros s'y sont signées, pour un montant d'environ 2,2 milliards d'euros, soit 22 % de l'ensemble des montants engagés en bureaux en Ile-de-France depuis le début de l'année.

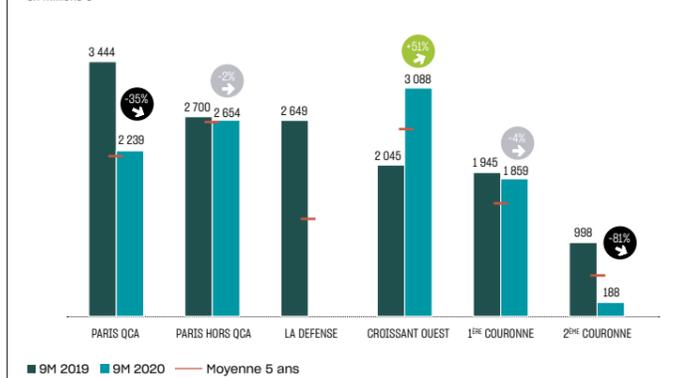
### Les actifs « core » très peu touchés par la crise

Face à un taux de l'OAT 10 ans qui reste toujours négatif, l'immobilier conserve toute son attractivité, avec une rémunération élevée du risque. Suite à la crise sanitaire, les actifs « prime », qui offrent un rendement locatif sécurisé, sont toujours, voire davantage plébiscités par les investisseurs. Dans ce contexte, la compétition pour les actifs « core » reste très importante, permettant un maintien des valeurs. Certains secteurs enregistrent même de nouvelles contractions de leur taux « prime ». Ainsi, une nouvelle baisse est enregistrée dans Paris hors QCA, pour deux actifs situés au Nord du 9<sup>ème</sup> arrondissement. La 1<sup>ère</sup> Couronne voit également son taux se compresser via la signature d'un actif situé en 1<sup>ère</sup> Couronne Sud.

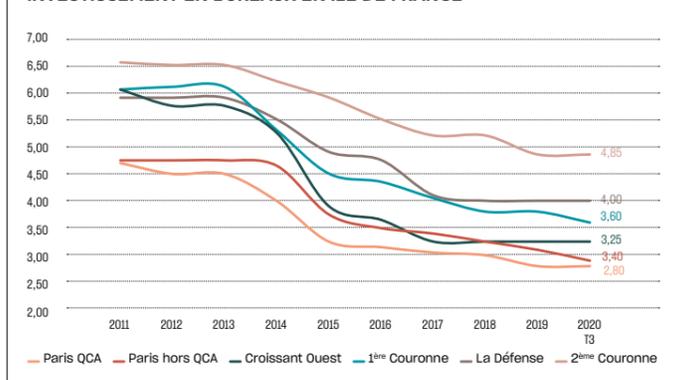
INVESTISSEMENTS EN BUREAUX PAR SECTEURS GÉOGRAPHIQUES (9 mois) en milliards €



TAUX DE RENDEMENT « PRIME » EN BUREAUX en millions €



INVESTISSEMENT EN BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE



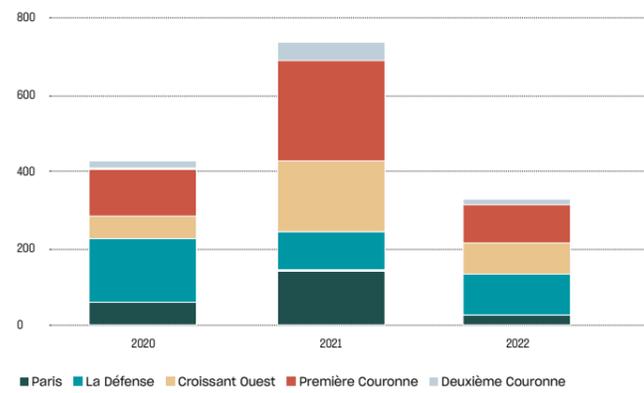
# Deux années de forte production

> « Live » - La nef  
69-81, avenue de la Grande Armée (16<sup>ème</sup>)  
Propriétaire : Gecina

Sans surprise, crise sanitaire oblige, face à une « décélération de la demande » souligne Ludovic Delaisse, « d'une façon ou d'une autre, le marché tertiaire francilien devra composer avec deux années de forte production ». Le directeur général, « head of agence France & tenant representation » de Cushman & Wakefield précise : « et une évolution sensible dans la géographie des chantiers ». En effet, « encore assez présents dans la Capitale, ils vont se déplacer vers La Défense et le Croissant Ouest, puis vers l'Ouest et la Première Couronne en 2021 ». Un nouveau tour du marché s'impose donc. Le conseil livre, cette année encore, une analyse fouillée...

L'année 2020 restera une année particulière à bien des égards... La crise sanitaire liée à la pandémie de Covid 19 s'est mutée en une crise financière sans précédent dans l'ensemble des économies développées, dont la France, crise doublée - confinement oblige - par des mutations profondes dans nos habitudes de vie, de déplacement, de consommation et de travail. Mi-mars, les entreprises ont dû quasiment du jour au lendemain repenser leur modèle organisationnel en accordant une place nouvelle à la pratique du télétravail ; accélérateur d'une tendance structurelle de libéralisation du lieu de travail, la crise sanitaire ouvre donc un champ immense de réflexion pour les entreprises et l'immobilier qui l'arbitre s'en trouve logiquement impacté. La première et immédiate conséquence de cette crise se lit dans les volumes de transactions enregistrées depuis le début de l'année : avec à peine 16 signatures pour un

volume total de 258 300 m<sup>2</sup> à fin septembre, le segment des surfaces de plus de 5 000 m<sup>2</sup> paie un lourd tribut dans le ralentissement du marché des bureaux en Ile-de-France. Rappelons qu'en 2019, 73 prises à bail ou ventes de bureaux totalisant 880 600 m<sup>2</sup> avaient été recensées sur des grands gabarits tertiaires et le million de mètres carrés avait été dépassé en 2018. La décélération de la demande est donc indéniable et devrait accompagner la dynamique du marché tertiaire francilien tant que dure la crise sanitaire, c'est-à-dire a minima en 2021. Les entreprises sont, en effet, davantage mobilisées sur des questions liées à la poursuite de leur activité que des projets immobiliers. Leur retour dans les agendas des entreprises devrait être précédé d'un questionnement sur le rôle désormais dévolu au siège social et, plus généralement, à celui de l'immeuble de bureau, en plus des arbitrages classiques sur la localisation à privilégier.

OFFRE FUTURE DE BUREAUX NEUFS OU RESTRUCTURÉS  
milliers en m<sup>2</sup>

SOURCE : CUSHMAN &amp; WAKEFIELD - DONNÉES AU 30/01/2020



**LUDOVIC DELAISSE**  
Directeur général, « head of agence France  
& tenant representation »  
Cushman & Wakefield

**« Le marché tertiaire francilien devra composer avec deux années de forte production »**

### Une évolution sensible dans la géographie des chantiers

Face à la soudaineté de cette crise et de cette demande en pleine phase de recomposition, promoteurs et investisseurs n'ont eu d'autre choix que de poursuivre leurs chantiers d'immeubles de bureaux. Selon nos toutes dernières informations, le volume des livraisons de l'année 2020 pourrait s'élever à un peu plus d'1 million de mètres carrés – à comparer à 1,3 million de mètres carrés estimés avant le confinement – et un volume sensiblement égal en 2021. D'une façon ou d'une autre, le marché tertiaire francilien devra donc composer avec deux années de forte production et une évolution sensible dans la géographie de ces chantiers : encore assez présents dans la Capitale (près de 313 000 m<sup>2</sup> livrables en 2020), ils vont se déplacer vers La Défense et le Croissant Ouest (respectivement 240 000 m<sup>2</sup> et 230 000 m<sup>2</sup> attendus en 2020), puis vers l'Ouest et la Première Couronne en 2021 (respectivement, 384 000 et 347 000 m<sup>2</sup>). Le taux de précommercialisation des opérations en cours de construction en Ile-de-France s'élève à 60 % en ce qui concerne les livraisons attendues en 2020, avec des variations de 30 à 80 % selon les secteurs considérés et 30 %, en moyenne, pour les réalisations prévues en 2021. Ce qui veut donc dire qu'il y a, aujourd'hui, 1,5 million de mètres carrés de bureaux en cours de construction et disponibles à la commercialisation. Une revue de détail s'impose pour appréhender la dynamique de chaque secteur de marché...

### Des volumes attendus relativement modérés dans Paris

À tout seigneur, tout honneur : commençons cette promenade francilienne avec Paris. C'est aujourd'hui le secteur qui affiche le nombre de transactions de bureaux supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup> le plus important avec sept signatures, dont quatre pour le quartier central des affaires (QCA). Les opérateurs de coworking très actifs sur ce marché en 2019 ont laissé la place, en 2020, à un large spectre d'utilisateurs : financiers avec Goldman Sachs, JP Morgan Chase Bank et VYV-Harmonie Mutuelle ; technologies de l'information et de la communication avec Webhelp ou encore conseil avec Boston Consulting Group, locataire d'une partie de « Live » de Gecina. Cette grande diversité d'entreprises devrait aider à la commercialisation des surfaces futures de première main disponibles : on compte près de 229 000 m<sup>2</sup> de surfaces livrables

en 2021 et 2022, dont 112 200 m<sup>2</sup> pour le seul QCA, un volume réparti sur treize opérations. La demande des entreprises devrait rester forte dans ce secteur, qui allie centralité et qualité d'insertion urbaine sans égal en Ile-de-France. Les volumes attendus sont relativement modérés (59 000 m<sup>2</sup> au quatrième trimestre 2020 et 144 000 m<sup>2</sup> en 2021), permettant d'être raisonnablement confiant dans leur capacité à être transactés rapidement d'autant que la division de ces immeubles va permettre une meilleure dynamique de commercialisation ; reste à fixer la performance de ces opérations en terme de valeurs locatives ; elles sont positionnées en haut de fourchette – entre 775 et 900 euros (HT, HC)/m<sup>2</sup> – et devront probablement être accompagnées d'« incentives » plus généreuses (aujourd'hui proches de 13 %) pour faciliter la signature des futures prises à bail. Dans l'hypothèse d'une trésorerie plus contrainte, une alternative pourrait consister à étudier une implantation sur d'autres micro marchés parisiens ; on notera, à ce titre, le desserrement de la production neuve vers les arrondissements de la rive gauche, à l'image de « Biome », une restructuration de 23 000 m<sup>2</sup> portée par SFL dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement ou vers le Nord-Est avec la livraison de deux bâtiments dans « Chapelle International » ou, encore, en 2021, avec l'opération mixte de « Morland », dans le 4<sup>ème</sup> arrondissement.

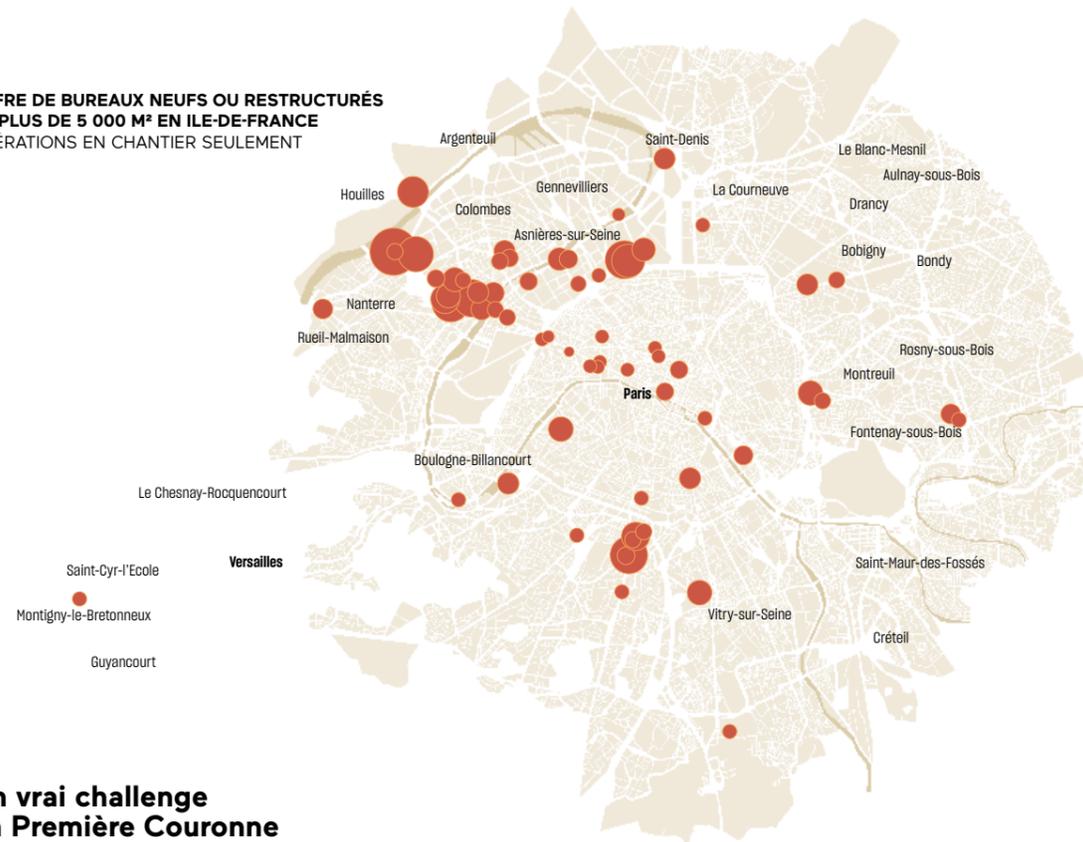
### Une situation plus délicate à La Défense...

La situation est un peu plus délicate concernant le secteur de La Défense, qui a d'ores et déjà vu son taux de vacance augmenter de façon significative, passant de 4,9 % relevés fin 2019 à 7,5 % au terme du troisième trimestre et probablement supérieur à 13 % d'ici six mois. L'officialisation de la décision du regroupement de Total dans « The Link », un immeuble de 126 000 m<sup>2</sup> réalisé clé en main, est l'événement majeur de cette année sur ce marché et valide la pertinence d'une implantation dans le quartier d'affaires. Sur des volumes certes plus modestes, mais significatifs, KMPG (5 200 m<sup>2</sup>) et Sopra Steria (21 600 m<sup>2</sup>) ont, quant à eux, confirmé leur attachement à La Défense. Il va, cependant, falloir que le rythme des transactions s'accélère pour contenir la croissance de l'offre à court/moyen terme et la correction des valeurs locatives. En effet, un peu plus de 421 000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs ou restructurés vont venir alimenter le marché entre la fin de l'année 2020 et 2022 ; derrière ce chiffre se cache, en fait, un étalement

des livraisons avec deux ou trois tours à inaugurer par an, ce qui laisse le temps d'envisager sereinement la meilleure stratégie de commercialisation. Citons, entre autres, « Landscape » (63 700 m<sup>2</sup>), porté par Altarea Cogedim et Goldman Sachs en 2021 ; « Hekla » (75 700 m<sup>2</sup>) en 2022, un projet développé par Hines et cédé à Amundi/Primonial et AG Real Estate ou encore « Altiplano », restructuration d'un immeuble de 45 100 m<sup>2</sup> propriété d'AXA Reim dont l'achèvement est annoncé en 2023. La commercialisation à la division de ces ensembles de très grand gabarit est envisagée ; elle devrait permettre de s'adresser à une demande plus large en terme de dimensionnement du besoin immobilier sans dégrader les valeurs locatives visées, entre 470 et 570 euros (HT, HC)/m<sup>2</sup>. Un point d'attention quant au volume d'offres de seconde main doit être mentionné ; ces immeubles existants – un peu plus de 202 000 m<sup>2</sup> – représentent une offre concurrente directe aux projets neufs ou aux restructurations.

### ... et dans le Croissant Ouest

La pression va également être forte sur le Croissant Ouest où près de 384 000 m<sup>2</sup> de bureaux vont être livrés en 2021, un record historique. Fort heureusement, plus de la moitié de ces surfaces ont d'ores et déjà trouvé leur futur occupant et il ne reste plus que 185 000 m<sup>2</sup> de surfaces à commercialiser, dont 47 000 m<sup>2</sup> dans le secteur de Neuilly-Levallois et 113 000 m<sup>2</sup> en périphérie de La Défense, le solde assez réduit se répartissant sur la Boucle Sud (35 000 m<sup>2</sup> au total, dont 20 000 m<sup>2</sup> dans l'opération « Fresk » que livrera Icade à Issy-les-Moulineaux en 2021) et le Nord (15 000 m<sup>2</sup>). Pour l'heure, la demande des utilisateurs dans ce secteur est faible, une seule transaction de grand gabarit ayant été observée depuis le début de l'année 2020. Ces pôles tertiaires ne manquent pourtant pas d'atouts : une localisation en toute proximité de Paris et un urbanisme abouti pour Neuilly-sur-Seine et Levallois-Perret, et des valeurs locatives hyper compétitives [entre 320 et 420 euros (HT, HC)/m<sup>2</sup>] pour la Péri-Défense. Cet argument pourrait être décisif pour des entreprises cherchant des surfaces généreuses, mais dans une enveloppe budgétaire contrainte. Quelques opérations de très grands gabarits sont en cours de construction à Nanterre, à l'instar de « Point Carré » (55 200 m<sup>2</sup>) développé par Foncière Arizona ou « Arboretum », un campus nouvelle génération de 124 000 m<sup>2</sup> développé par Woodeum et BNP Paribas Reim et attendu début 2023.

**OFFRE DE BUREAUX NEUFS OU RESTRUCTURÉS  
DE PLUS DE 5 000 M<sup>2</sup> EN ÎLE-DE-FRANCE  
OPÉRATIONS EN CHANTIER SEULEMENT**


SOURCE : CUSHMAN &amp; WAKEFIELD

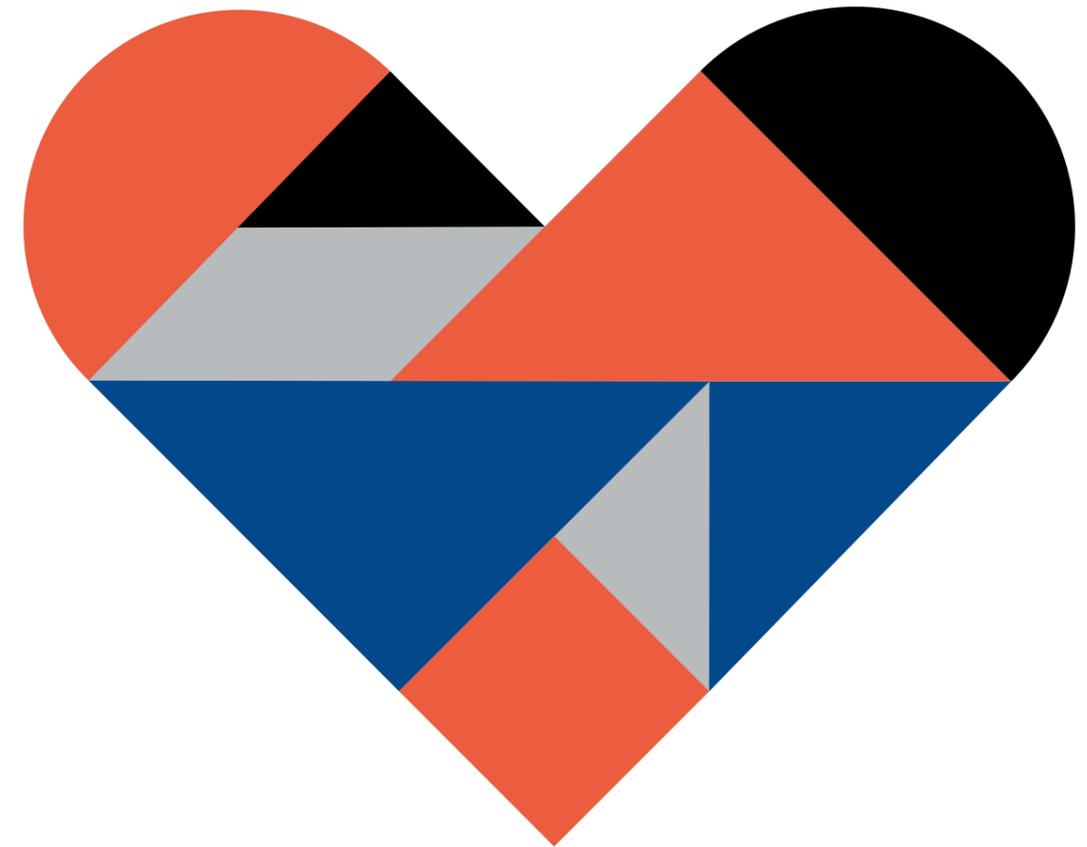
**Un vrai challenge  
en Première Couronne**

Achevons ce tour de l'Île-de-France avec la Première Couronne où les chantiers d'immeubles de bureaux représentent un volume total de 455 000 m<sup>2</sup>, dont à peine 20 % ont fait l'objet d'une précommercialisation. C'est dire le challenge que devra relever ce secteur où l'offre disponible en développement dépasse la barre des 400 000 m<sup>2</sup>... L'année 2021 va donc être décisive pour la commercialisation des treize opérations en cours de construction et, surtout, pour celles livrables à Saint-Ouen (quatre pour un total de 113 000 m<sup>2</sup>), épicerie du renouvellement de l'offre neuve de la Première Couronne Nord (176 000 m<sup>2</sup> au total). Les volumétries attendues sur le Sud (72 000 m<sup>2</sup>, dont 56 000 m<sup>2</sup> pour le projet « Symbiose » livrable en 2021 par HRO à Bagneux) et l'Est (18 100 m<sup>2</sup>) paraissent plus en phase avec une demande en cours de recomposition. Attractivité des loyers [de 280 à 420 euros (HT, HC)/m<sup>2</sup>], mixité des opérations et connexion avec le réseau du Grand Paris Express (lignes 14 et 15 au Sud, et 16 et 17 pour le Nord) sont autant d'arguments qui pourraient trouver écho auprès des entreprises à la recherche de leurs futurs locaux. Le rythme des livraisons va rester soutenu en Première Couronne comme en attestent les 135 000 m<sup>2</sup> de bureaux à commercialiser dans des opérations actuellement en chantier livrables en 2022 (99 000 m<sup>2</sup>, dont 56 000 m<sup>2</sup> dans « V2&V3 » d'Allianz Real Estate et la CDC, à Saint-Ouen ou encore 10 000 m<sup>2</sup> dans « The Place », un projet porté par GCI à Montrouge) et 2023.

**Une relance du marché  
qui sera bienvenue...**

La relance du marché des grandes surfaces de bureaux attendue mi-2021 – date sous réserve de la résolution de la crise sanitaire – est donc bienvenue compte-tenu des volumes d'offres en chantier à traiter pour l'année qui s'annonce. La tâche des promoteurs et investisseurs est rendue complexe par la redéfinition même des besoins immobiliers des entreprises ; la recherche d'un immobilier qualitatif, véritable incarnation des valeurs et de la culture des entreprises et d'une localisation qui permette une ultra mobilité des collaborateurs entre leurs différents lieux de travail devraient, logiquement, favoriser les meilleurs immeubles bénéficiant d'une bonne desserte en transports en commun. Au-delà des opérations en cours de construction qui forment l'actualité chaude du moment, n'oublions pas les projets dotés d'une autorisation de construire. On en compte aujourd'hui un peu plus de 1,4 million de mètres carrés en Île-de-France et près de 3,3 millions de mètres carrés au stade d'avant-projet. Si la répartition de cette offre future posait déjà question compte-tenu de sa forte concentration en Première et Deuxième Couronne, c'est aujourd'hui l'ensemble de ces projets qu'il convient de réinterroger. Les lancements « en blanc » devraient se limiter aux micromarchés présentant un taux de vacance mesuré. À suivre donc...

Faire battre  
le cœur des villes,  
c'est donner vie aux projets  
des collectivités



Les métropoles attirent de plus en plus de salariés, de touristes ou d'habitants. Pour accompagner ces nouveaux modes de vie et créer de nouveaux espaces urbains, nous nous positionnons comme le partenaire long terme des collectivités, et concevons avec elles des quartiers de ville de plus en plus mixtes pour travailler, voyager et habiter autrement. Nous pensons l'immobilier dans son écosystème global avec la conscience de faire partie d'une collectivité. L'évolution des villes est au cœur de l'immobilier vivant.

**COVIVIO**  
L'IMMOBILIER VIVANT  
covivio.eu



> Immeuble de 1 800 m<sup>2</sup> situé au 112, avenue Kléber, Paris 16<sup>ème</sup>  
 Propriétaire : Union Investment Properties  
 Utilisateur : Délégation du Japon

## Sous le signe de la flexibilité !

« Si Paris Centre Ouest est et restera le secteur le plus prisé par les utilisateurs, ces derniers se montrent aujourd'hui frileux dans ce contexte incertain » affirment Edouard Barbas et Alain Bouskela. Le directeur Paris Centre Ouest et le directeur grands projets de CBRE France dressent le bilan d'un marché mis en « pause » par la crise sanitaire et à nouveau « bousculé » par le deuxième confinement...

### EN BREF...

- Une demande placée en baisse de 44 % dans Paris Centre Ouest pour le créneau 0-5 000 m<sup>2</sup> avec un nombre de visites en hausse depuis juin;
- 502 transactions de moins de 5 000 m<sup>2</sup> sur les neuf premiers mois de 2020;
- cinq transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> sur les neuf premiers mois de 2020 avec une transaction emblématique de 20 000 m<sup>2</sup> dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement;
- une offre à +23 % (par rapport au deuxième trimestre 2020) et un taux de vacance facialement bas, à 2,9 %, « boosté » par les recherches de successeurs ou sous-location en progression;
- une vague de marché gris à ajouter au taux de vacance compte-tenu du boom du coworking;
- malgré la baisse de la demande, un maintien de la valeur faciale, voire une progression dans certaines zones où l'offre de qualité reste rare;
- des loyers « prime » qui dépassent encore les 900 euros (HT, HC)/m<sup>2</sup>.

**E**n fin d'année 2020, trois indicateurs se dégagent clairement : un taux de vacance facialement bas à 2,9 %, qui a doublé en un an ; une offre immédiate disponible à +23 % au troisième trimestre 2020 comparé au deuxième trimestre de la même année et un maintien des valeurs faciales, voire une progression dans certaines zones où l'offre de qualité se fait rare au regard du niveau de la demande...

### L'offre immédiate « boostée » par la révolution des modes de travail...

L'augmentation de l'offre immédiate s'explique par deux facteurs, le premier étant la libération de locaux liée au télétravail et aux perspectives d'activités et de création d'emplois revues à la baisse. Le télétravail représente un enjeu d'optimisation primordial (surface, localisation) pour les grands

utilisateurs qui sont les plus impactés par ce sujet et qui planchent encore sur les chartes qui seront mises en place à terme. Face à cette intensification du télétravail, les aménagements des espaces de travail seront repensés afin de renforcer la place du bureau comme un lieu de collaboration, d'échange, de créativité. Les espaces de travail seront plus modulables et plus hybrides afin de s'adapter au mieux aux besoins des utilisateurs avec un mix entre des espaces d'hyper-collaboration et des espaces d'hyper-concentration (formation, lecture, rédaction...). Si les libérations, sous-locations et recherches de successeurs ont été importantes ces derniers trimestres, cette tendance devrait se poursuivre ces prochains trimestres compte tenu de la situation sanitaire et économique actuelle. Dans ce contexte d'offre plus abondante et de besoins de surfaces plus réduits, certains propriétaires optent pour une plus grande divisibilité des immeubles afin de répondre au mieux aux attentes des utilisateurs.

### ... mais risque d'assèchement en grandes surfaces

Concernant les grandes surfaces, le marché de Paris Centre Ouest était extrêmement dynamique avant la crise sanitaire, avec plusieurs opérations emblématiques entre 15 000 et 25 000 m<sup>2</sup> (Boston Consulting Group, HSBC), mais également sur le segment 5 000-10 000 m<sup>2</sup> (AG2R, August et Debouzy). Depuis février 2020, le marché s'est fortement ralenti et la demande a du mal à s'exprimer à cause du contexte moins favorable, mais elle est toujours présente. Aussi, peu de livraisons de programmes neufs/restructurés non précommercialisés sont à prévoir en 2021-2022 pour un total de 83 700 m<sup>2</sup>. Il faut, donc, être vigilant quant au risque d'assèchement des solutions sur le marché pour les utilisateurs car les quelques livraisons ne suffiront pas à absorber l'intégralité de la demande pour ce type de biens, malgré une demande locative plus faible et des libérations en hausse.



**ALAIN BOUSKELA**  
Directeur grands projets  
CBRE France

« **Les valeurs faciales semblent résister pour le moment** »

### L'attentisme des utilisateurs

Nous faisons face à une demande placée en « crise sanitaire » puisqu'elle affiche une baisse de 44 % au troisième trimestre 2020 dans Paris Centre Ouest. Si les visites se poursuivent, de nombreux utilisateurs restent prudents et attentistes, rallongeant mécaniquement les délais de négociation. Si les petites surfaces de moins de 1 000 m<sup>2</sup> résistent mieux, le créneau des grandes surfaces est le plus touché en raison d'une réflexion profonde des grands utilisateurs sur la politique de télétravail et la stratégie immobilière. Quelques secteurs d'activité moins touchés par la crise (agroalimentaire, santé, tech) pourraient, néanmoins, dynamiser l'activité...

### Des valeurs qui se cherchent...

Malgré la chute de la demande locative dans Paris Centre Ouest, les valeurs faciales semblent résister pour le moment. Aujourd'hui, les investisseurs maintiennent les valeurs faciales. En revanche, les propriétaires ont fait preuve de plus de souplesse concernant les avantages commerciaux concédés (sous forme de franchises, de participations aux travaux...).

Depuis deux ans et jusqu'en février 2020, nous constatons une dynamique de marché et une augmentation des valeurs de 30 à 40 % avec des actifs « prime » à plus de 850 euros (HT, HC)/m<sup>2</sup>, des actifs « access prime » entre 750 et 800 euros (HT, HC)/m<sup>2</sup> et des actifs attractifs aux alentours des 650 euros (HT, HC)/m<sup>2</sup>.

En raison du contexte actuel, un léger rééquilibrage pourrait se faire sur les valeurs. Reste à savoir s'il aura lieu sur le loyer facial ou le loyer économique et, surtout, si celui-ci se basera sur des valeurs hautes en partant d'un loyer « super prime » à plus de 900 euros (HT, HC)/m<sup>2</sup>, ce qui réduirait l'écart entre les loyers des actifs « prime » et ceux des actifs attractifs.

On constate, depuis peu, un premier « repricing » des loyers dits « access prime », avec des investisseurs qui avaient ambitionné une « sur-vitamination » des valeurs locatives concernant ces produits avant la crise sanitaire et qui commencent tout juste à repositionner/« repricer » certains mandats. Sur les actifs « super prime », les dernières semaines de 2020 ont été dynamiques dans Paris Centre Ouest avec la signature de plusieurs opérations à plus de 900 euros (HT, HC)/m<sup>2</sup> pour des actifs d'exception neufs et/ou restructurés, jouissant d'une adresse iconique et d'un espace extérieur.



> Immeuble « Ilve » situé au 75, avenue de la Grande Armée, Paris 16<sup>ème</sup> - 25 000 m<sup>2</sup>  
Propriétaire : Gecina - Utilisateur : BCG

### La révolution du coworking

Aujourd'hui, avec la crise sanitaire et économique, les utilisateurs sont à la recherche d'agilité et se dirigent volontairement vers des actifs flexibles, tant dans l'engagement, que la surface, l'esprit et la modularité des espaces. C'est en ce sens que nous faisons aussi face à de nouveaux modèles qui contournent le bail commercial classique. L'un d'eux, déjà bien installé ces dernières années et qui sortira son épingle du jeu, est le coworking.

Néanmoins, la visibilité des bureaux reste un aspect important et nous constatons qu'avec l'essor du télétravail, les utilisateurs se dirigent vers des bureaux de type « flagship » reconnu et accessible, qui permettent d'asseoir une identité tout en proposant des services et des espaces de travail dans l'air du temps. La propagation du « flexing » (flex office, « plug&play ») est un élément de réponse.

### La lumière au bout du tunnel

L'activité dans Paris Centre Ouest a été confrontée, à l'instar du marché des bureaux francilien, à une forte baisse de la demande locative en raison du climat d'incertitude généré par la crise sanitaire et économique auquel s'ajoutent les réflexions liées aux usages et modes de travail. Les loyers faciaux résistent à la crise, mais pourraient subir des pressions baissières à l'avenir face à une offre de plus en plus abondante. Les attentes des utilisateurs en matière de flexibilité vont se renforcer et le secteur de Paris Centre Ouest ne fera pas exception. Malgré le contexte, CBRE reste optimiste au regard d'un potentiel « effet vaccin », mais aussi des affaires en cours...



**EDOUARD BARBAS**  
Directeur Paris Centre Ouest  
CBRE France

« **La visibilité des bureaux reste un aspect important** »

# Durement impacté !

« Sways »  
48-52, rue Camille Desmoulins  
Issy-les-Moulineaux (92)

Dans un contexte de marché durement touché par la crise sanitaire, où l'incertitude et donc l'attentisme caractérisent les grandes entreprises, l'Ouest francilien, secteur traditionnel des grandes transactions est, sans surprise, « fortement impacté ». L'analyse de ce marché tel qu'il se présente à la fin du troisième trimestre 2020 réalisée par Marie-Laure Leclercq de Sousa illustre parfaitement. La directrice de l'Agence chez JLL passe au crible l'ensemble des marchés de l'Ouest en précisant que si « les effets de la crise liée à l'épidémie de Covid-19 ne se traduisent pas dans les valeurs locatives « prime » à ce stade », en revanche, « la plupart des loyers sont orientés à la baisse »...

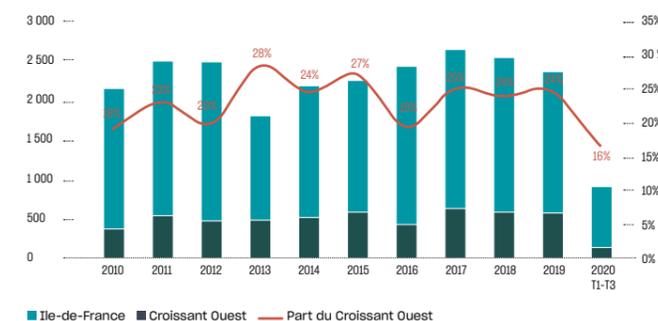
**L**e Croissant Ouest\* est le deuxième plus grand marché tertiaire francilien après Paris. On y enregistre, en moyenne, près de 510 000 m<sup>2</sup> de demande placée de bureaux par an depuis 2000, soit environ un quart de la demande placée régionale. Proposant des immeubles neufs à des prix plus abordables que dans la Capitale, il est essentiellement animé par des transactions d'envergure (40 % de l'activité, en moyenne). Le Croissant Ouest se trouve ainsi fortement impacté par la crise actuelle ; la récession économique et les incertitudes sur le climat des affaires pèsent sur les décisions des grandes entreprises, qui rencontrent des difficultés à se projeter dans la réalisation de leurs projets immobiliers. Il enregistre, en effet, un recul plus marqué de son activité à la fin du troisième trimestre 2020 (-55 %) que celui observé à l'échelle francilienne (-46 %).

## Tous les segments touchés en Boucle Sud

Après un premier semestre déjà morose, à peine plus de 9 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés en Boucle Sud au cours du troisième trimestre 2020, portant la demande placée depuis le début de l'année à 50 200 m<sup>2</sup>, soit une baisse de -58 % par rapport à la même période l'an dernier. Tous les segments de surface sont en baisse et aucune grande transaction n'a été comptabilisée (par rapport à trois l'an dernier). Les tendances sur un an sont quasi similaires pour les segments des petites surfaces (inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>) et des surfaces intermédiaires (1 000-5 000 m<sup>2</sup>) avec des baisses respectives de 36 et 33 %. Pour les PME, 28 200 m<sup>2</sup> ont été placés via 101 transactions (contre

159 à la fin du troisième trimestre 2019), et la performance est inférieure de 33 % à la moyenne décennale observée à cette période de l'année, tandis que pour les ETI (entreprises de taille intermédiaire, ndlr), 22 000 m<sup>2</sup> environ ont été commercialisés via 14 transactions (contre 21 à la fin du troisième trimestre 2019), un niveau inférieur à la moyenne de long terme. Ainsi, la plus grande transaction enregistrée dans le secteur cette année est la prise à bail par Startway de 2 600 m<sup>2</sup> dans « Le Crossing », à Issy-les-Moulineaux, signée au premier trimestre.

PART DU CROISSANT OUEST DANS LA DEMANDE PLACÉE FRANCILIENNE en milliers m<sup>2</sup>



\* Le Croissant Ouest s'entend hors marché de La Défense, qui constitue un secteur spécifique selon la sectorisation d'ImmoStat. Les chiffres communiqués pour le Croissant Ouest n'incluent donc pas La Défense et comprennent Neuilly/Levallois, Péri-Défense, la Boucle Nord et la Boucle Sud.



**MARIE-LAURE  
LECLERCQ DE SOUSA**  
Directrice de l'Agence  
JLL

### Péri-Défense: une unique grande transaction

Le marché de bureaux de Péri-Défense enregistre également un niveau d'activité faible à la fin du troisième trimestre 2020 avec seulement 62 000 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés. Ce niveau est en baisse de 47 % d'une année sur l'autre et inférieur de plus de moitié à la moyenne décennale, établie à près de 147 000 m<sup>2</sup>. Une seule transaction de plus de 5 000 m<sup>2</sup> a été finalisée dans le secteur au cours des neuf premiers mois de l'année (contre 5 sur la même période en 2019) : la prise à bail par Talend de 5 300 m<sup>2</sup> dans « Quai Ouest IV », à Suresnes. Ainsi, ce segment de surface a été fortement impacté (-88 %). Dans les autres segments, les baisses en volume vont de 9 % pour les surfaces comprises entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup>, à 36 % pour les petites et moyennes surfaces, avec 22 transactions de moins par rapport à l'an dernier quand, pour les ETI, cette baisse n'est que de 3 transactions.

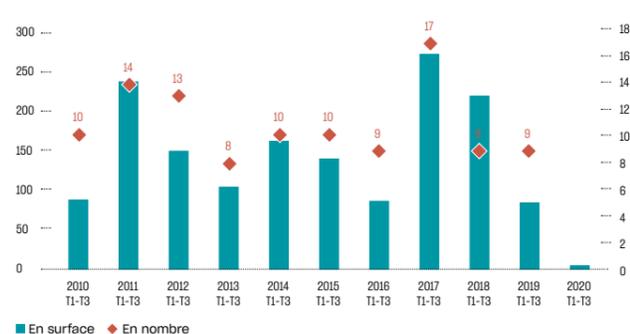
### Neuilly/Levallois en forte baisse d'activité

Avec à peine 6 700 m<sup>2</sup> commercialisés sur les trois derniers mois, pour une demande placée totale depuis le début de l'année 2020 autour de 23 000 m<sup>2</sup>, la demande placée de Neuilly/Levallois est, elle aussi, en forte baisse par rapport à la fin du troisième trimestre 2019 (-67 % en un an) et nettement inférieure à la moyenne décennale (-70 %). Comme en Boucle Sud, aucune grande transaction n'a été enregistrée depuis le début de l'année à Neuilly/Levallois et les deux autres segments sont également en retrait. Sur le segment des PME, près de 16 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés (via 72 transactions), soit une baisse de 47 % en un an. Pour les surfaces intermédiaires, cette baisse est nettement plus importante (-73 %) avec 7 300 m<sup>2</sup> via 3 transactions (par rapport à 15 l'an dernier). Ces transactions ont toutes porté sur des immeubles levalloisiens et la plus récente est la prise en location par Axialease de près de 1 100 m<sup>2</sup> dans l'ensemble « Shine ».

### Boucle Nord: les transactions se réduisent de trimestre en trimestre

Depuis le début de l'année, les commercialisations se réduisent de trimestre en trimestre dans le secteur de la Boucle Nord. A peine plus de 1 300 m<sup>2</sup> ont ainsi été commercialisés au troisième trimestre 2020, portant la demande placée globale entre janvier et septembre à 12 500 m<sup>2</sup>, une performance en recul de 31 % d'une année sur l'autre et inférieure de moitié à la moyenne décennale. Vingt-deux transactions ont été comptabilisées sur les neuf premiers mois de l'année, soit 3 de moins que l'an dernier à la même période. Ce sont les petites surfaces qui concentrent toujours l'essentiel des transactions (18), mais en volume, elles sont en baisse d'une année sur l'autre (-14 %) avec 5 600 m<sup>2</sup> de demande placée à la fin du troisième trimestre 2020. Bien qu'en recul, l'activité des PME est légèrement supérieure (+4 %) à la moyenne décennale. S'agissant des surfaces intermédiaires, aucune nouvelle transaction n'a été enregistrée au troisième trimestre. On compte ainsi toujours 4 transactions (contre 5 l'an dernier) pour un total de 6 800 m<sup>2</sup> placés, soit une baisse de 40 % en un an. Enfin, comme beaucoup de secteurs franciliens, la Boucle Nord n'a bénéficié d'aucune transaction de plus de 5 000 m<sup>2</sup> au cours des neuf derniers mois...

**LES GRANDES TRANSACTIONS DANS LE CROISSANT OUEST**  
en milliers m<sup>2</sup>



### La plupart des loyers orientés à la baisse

Les effets de la crise liée à l'épidémie de Covid-19 ne se traduisent pas dans les valeurs locatives « prime » à ce stade. La plupart des loyers « prime » de bureaux observés en Ile-de-France sont restés stables d'un trimestre à l'autre. Cependant, si l'on observe l'évolution sur un an, la plupart des loyers sont orientés à la baisse, dans des proportions allant de -6 % à Neuilly/Levallois [500 euros (HT, HC)/m<sup>2</sup>] à -4 % en Boucle Nord [220 euros (HT, HC)/m<sup>2</sup>], en passant par -5 % en Péri-Défense [410 euros (HT, HC)/m<sup>2</sup>]. La Boucle Sud est, cependant, à contre-courant de cette tendance puisque sa valeur « prime » a augmenté pour atteindre 510 euros (HT, HC)/m<sup>2</sup> à la faveur de la transaction de Canal+ sur l'opération « Sways », à Issy-les-Moulineaux.

On retiendra, en revanche, que les loyers moyens des surfaces de seconde main poursuivent leur ascension et atteignent des niveaux élevés, entre 202 euros (HT, HC)/m<sup>2</sup> en Boucle Nord et 388 euros (HT, HC)/m<sup>2</sup> à Neuilly/Levallois.

Du côté des mesures d'accompagnement, si la moyenne pour l'ensemble du Croissant Ouest s'établit à 27,3 % aujourd'hui, un niveau en légère hausse par rapport au début de l'année (+2 %), les niveaux sont plus faibles pour les marchés de la Boucle Sud et de Neuilly/Levallois et nettement plus élevés en Boucle Nord et Péri-Défense.

### Une hausse significative de la vacance

Le Croissant Ouest présente toujours le taux de vacance le plus important d'Ile-de-France avec 11,4 %, contre une moyenne régionale autour de 6,1 %. Comme sur la majorité des marchés franciliens, l'offre disponible dans le Croissant Ouest a fortement augmenté en neuf mois (17 %) et atteint 891 000 m<sup>2</sup> à fin septembre 2020.

Cet accroissement de l'offre depuis le début de l'année s'observe sur tous les marchés qui composent le Croissant Ouest, dans des proportions plus ou moins importantes allant de 7 à 44 %.

## « Le Croissant Ouest présente toujours le taux de vacance le plus important d'Ile-de-France »

Le taux de vacance de Péri-Défense est ainsi passé de 16 à 18 %, celui de la Boucle Nord de 10,9 % à 11,5 % et celui de la Boucle Sud de 6,3 % à 7,2 %, des niveaux bien supérieurs à celui de Paris (3,6 %). Le secteur de Neuilly/Levallois - qui avait un taux de vacance digne d'un marché parisien - ne fait pas exception même s'il conserve un taux de vacance relativement faible de 5,1 %. Son offre de première main s'est regarnie au troisième trimestre avec la livraison de l'ensemble « 12 M » (9 150 m<sup>2</sup>) à Levallois-Perret.

La production neuve est importante dans l'Ouest francilien avec, pour les trois années à venir, 27 programmes en cours de construction représentant près de 785 000 m<sup>2</sup> de bureaux. Néanmoins, ces surfaces sont d'ores et déjà précommercialisées pour près de moitié (45 %). Deux communes concentrent l'essentiel (62 %) des surfaces actuellement en cours de construction : Issy-les-Moulineaux et Nanterre, avec 4 et 6 projets en chantier totalisant, respectivement, 153 000 et 336 000 m<sup>2</sup> de bureaux. Si l'essentiel de la production d'Issy-les-Moulineaux est précommercialisée, à Nanterre, davantage de surfaces sont toujours disponibles avec, notamment, « Arboretum » (126 000 m<sup>2</sup>) lancé « en blanc » ou la restructuration de « Point Carré » (54 100 m<sup>2</sup>) livrable à horizon 2022.

# La Défense tire son épingle du jeu

Avec trois grandes transactions bouclées depuis le début de l'année, dont celle de Total sur les 126 000 m<sup>2</sup> de « The Link », La Défense « tire son épingle du jeu » relève Marie-Laure Leclercq de Sousa. En effet, la demande placée est en hausse de... 86 % à fin septembre 2020 note la directrice de l'Agence chez JLL. Les valeurs locatives, quant à elles, s'inscrivent... en hausse et si le stock est appelé à augmenter fortement, « nous pouvons penser que les entreprises accorderont une prime à la localisation et à l'offre de transports en commun » fait valoir le conseil...

✎ MARIE-LAURE LECLERCQ DE SOUSA

**P**remier quartier d'affaires d'Europe avec son parc de bureaux de plus de 3,4 millions de mètres carrés\*, La Défense est l'un des marchés qui peut le mieux prétendre répondre aux problématiques des grands groupes par la diversité de ses produits immobiliers. Toutefois, ces derniers mois, à l'instar du marché locatif francilien, le marché de La Défense a évidemment été impacté par la crise liée à l'épidémie de Covid-19...

\* Sources : Paris La Défense/ImmoStat

› La tour Trinity, à La Défense – perspective loggia végétalisée

## Un volume commercialisé conséquent en grandes surfaces

Néanmoins, trois transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, dont celle de Total sur 126 000 m<sup>2</sup> en début d'année, sont venues dynamiser le marché. Ainsi, après trois années de repli continu de l'activité, le quartier d'affaires de La Défense tire son épingle du jeu cette année avec près de 185 000 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés, un volume en hausse de 86 % d'une année sur l'autre et supérieur de 65 % à la moyenne décennale (112 000 m<sup>2</sup> environ).

Ces trois grandes transactions ont été réalisées auprès d'utilisateurs historiques du quartier d'affaires. Celle de Total dans « The Link » était annoncée de longue date, mais les conditions suspensives ont été levées au premier trimestre. L'entreprise pétrolière et gazière quittera son ensemble historique du quartier Coupole-Regnault pour prendre possession de cette nouvelle tour située dans le quartier Michelet et dont elle sera locataire pour douze ans renouvelables.

KPMG a, de son côté, renforcé sa présence à La Défense et s'est de nouveau étendu dans « Europlaza », en prenant quatre étages supplémentaires pour une surface cumulée de 5 200 m<sup>2</sup>, également en début d'année. Le cabinet d'audit va donc y occuper près de 13 000 m<sup>2</sup> et en devient ainsi le principal locataire.

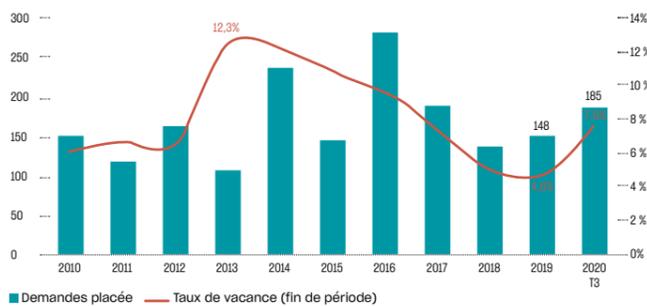
Enfin, la dernière grande transaction s'est signée au cours de l'été, avec la précommercialisation de l'opération « Latitude » (21 613 m<sup>2</sup>) auprès de Sopra Steria. Restructuration de l'ancien immeuble « Le Berkeley », dont les travaux devraient être finalisés en mai 2021, « Latitude » regroupera les implantations existantes du groupe dans le quartier d'affaires.

## Les autres segments touchés

Dans les autres segments, les commercialisations sont en baisse d'une année sur l'autre avec, cependant, deux histoires différentes. Du côté des petites et moyennes surfaces (PMS), le segment affiche un résultat en baisse de 21 % par rapport à la fin du troisième trimestre 2019 et inférieur de 29 % à la moyenne long terme. Si les plus petites surfaces (moins de 250 m<sup>2</sup>) se sont maintenues en nombre (4 transactions), elles sont en hausse de 8 % en un an. Ce sont surtout les plus grandes transactions qui ont fait défaut avec quatre transactions de moins, soit un différentiel à la baisse de près de 3 000 m<sup>2</sup>.

Quant aux surfaces intermédiaires (1 000-5 000 m<sup>2</sup>), la demande placée accuse une baisse de 62 % en un an, mais il convient de rappeler que les deux dernières années avaient été particulièrement dynamiques sur ce segment avec des niveaux record jamais observés à cette période de l'année (57 200 m<sup>2</sup> en 2018 et plus de 61 000 m<sup>2</sup> en 2019).

**DEMANDE PLACÉE ET TAUX DE VACANCE À LA DÉFENSE**  
en milliers m<sup>2</sup>



### Une importante hausse de l'offre dès 2020

Après le pic de livraisons suite au plan de relance de La Défense lancé sous l'égide de Nicolas Sarkozy – dont la dernière tour (« Majunga ») a été livrée en 2014 –, qui avait entraîné une hausse du taux de vacance, le marché de La Défense a été confronté à un assèchement de son offre neuve/restructurée avec seulement 110 000 m<sup>2</sup> livrés entre 2015 et 2018. La production ayant repris depuis 2019, le stock vacant du quartier d'affaires s'est de nouveau très fortement regarni. Ainsi, l'offre immédiatement disponible a fortement augmenté depuis la fin de l'année 2019 (66 %) avec 264 000 m<sup>2</sup> de bureaux disponibles fin septembre 2020, correspondant à un taux de vacance de 7,6 %. Cette offre est composée à 31 % de surfaces neuves/restructurées – suite à la livraison, toute fin septembre, de la tour « Alto » (48 300 m<sup>2</sup> de bureaux) – et à 52 % de surfaces de seconde main rénovées.

L'offre à La Défense va profondément évoluer avec l'arrivée, à horizon 2022, de douze projets de bureaux neufs ou restructurés qui sont presque tous disponibles à la commercialisation. Les prochains mois verront la livraison de deux opérations neuves, « Trinity » (47 000 m<sup>2</sup>), où URW a annoncé s'installer l'an prochain, et « Eria » (24 000 m<sup>2</sup>) – dont la commercialisation auprès du campus de cybersécurité français annoncée courant septembre n'entre

pas dans les chiffres de l'année –, et de plusieurs restructurations de bâtiments existants avec, notamment, « Akora » (16 600 m<sup>2</sup>) et « Kupka » (15 500 m<sup>2</sup>) à court terme, et « Landscape » (56 900 m<sup>2</sup>) au cours du 1er semestre 2021.

À ces projets s'ajouteront également les offres de « serviced offices » et un certain nombre de libérations d'envergure avec Total, Engie, Technip ou encore EDF, qui viendront alimenter l'offre sur le moyen terme.

Les propriétaires d'immeubles vides à La Défense ont presque tous anticipé cette hausse de l'offre et ont révisé à la baisse leurs ambitions en matière de loyer de présentation ou de divisibilité.

### Des valeurs encore peu impactées

Le loyer « prime » de La Défense s'est stabilisé sur un an à 530 euros (HT, HC)/m<sup>2</sup> à la faveur de transactions enregistrées à des valeurs supérieures à 500 euros, mais, à côté de cette valeur faciale élevée, les mesures d'accompagnement restent importantes à La Défense (27 % en moyenne).

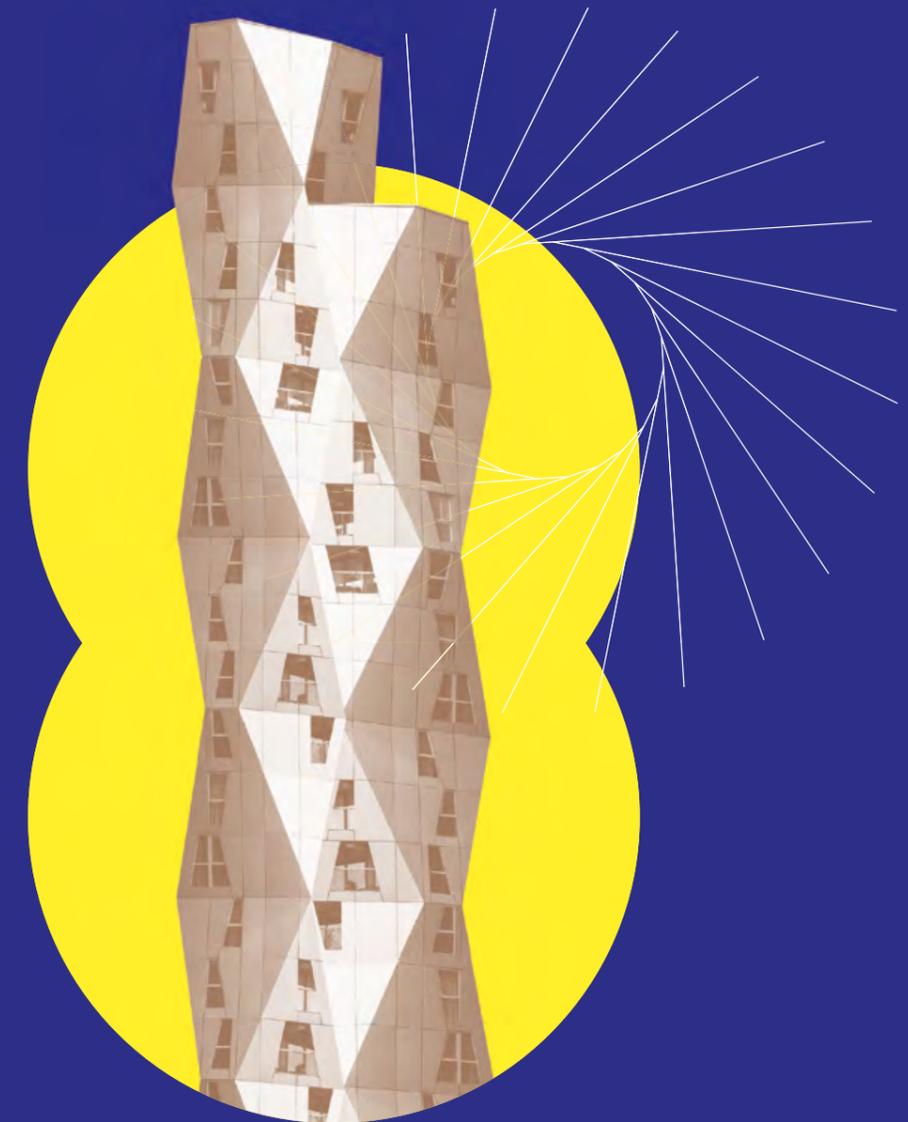
Les loyers moyens sont, quant à eux, en hausse d'une année sur l'autre ; celui de première main a très légèrement augmenté pour atteindre 478 euros (HT, HC)/m<sup>2</sup> au troisième trimestre 2020, tandis que celui de seconde main a augmenté dans une proportion plus importante et se positionne à 468 euros (HT, HC)/m<sup>2</sup>.

Le niveau actuel des disponibilités et les volumes importants d'offre future à venir à La Défense laissent à penser que les valeurs locatives pourraient avoir du mal à se maintenir...

### La Défense comme alternative

Le contexte de marché à La Défense a amorcé un tournant avec l'arrivée d'une offre de qualité abondante dans un laps de temps réduit. Si ce niveau d'offre peut paraître important, il permet également d'offrir aux utilisateurs davantage d'opportunités, sur des immeubles efficaces et à des valeurs locatives bien inférieures à celles pratiquées sur les principaux marchés parisiens. On constate, ainsi, un regain d'intérêt de la part des entreprises pour le marché de La Défense depuis quelques temps. S'il y a quelques mois, les offres neuves de secteurs concurrents, proposées dans la même fourchette de loyer, pouvaient concurrencer La Défense (Péri-Défense et Première Couronne Nord notamment), nous pouvons penser que les entreprises accorderont une prime à la localisation et à l'offre de transports en commun et choisiront le quartier d'affaires...

# L'IMMOBILIER A CHANGÉ. LA COMMUNICATION AUSSI.



## Digitalisation, ruptures technologiques, évolutions des attentes et des besoins... L'immobilier s'adapte, se transforme, innove. Et votre communication ?

Vous souhaitez valoriser vos métiers et vos réalisations, recruter les meilleurs talents, fidéliser vos clients, renforcer vos relations avec vos partenaires, informer vos actionnaires, toucher les décideurs publics et privés ? EPOKA vous accompagne depuis la définition de votre stratégie jusqu'à la mise en œuvre de vos dispositifs.

**epoka.fr**

Marion Legendre / mlegendre@epoka.fr / 01 55 50 04 04

**EPOKA**



> L'immeuble « View », Porte des Lilas, « offre un excellent compromis entre la localisation, les services et l'attractivité financière ». 2 300 m<sup>2</sup> y ont été pris à bail par CBRE pour ses équipes property management et CPAS début 2020, mais il reste encore des surfaces libres...



**JÉRÔME LEMARCHAND**  
Directeur du département  
Bureaux Ile-de-France Sud & Ouest  
CBRE France

**« Nous n'assistons pas à d'importants "repricing" en secteur Sud »**

## En attente !

Un Sud francilien à la demande placée en « baisse significative » ; un Est qui reste « résilient » et un Nord aux tendances disparates : décidément, les marchés de la Première couronne requièrent une fine analyse que réalisent Jérôme Lemarchand et Bertrand Védie, respectivement directeur du département Bureaux Ile-de-France Sud & Ouest et directeur du département Bureaux Ile-de-France Nord & Est chez CBRE. Mais, globalement, des marchés en attente d'un redémarrage...

« Quand le marché immobilier va-t-il redémarrer ? » : aux lèvres de tous les investisseurs, c'est la question qui anime les première et seconde couronnes franciliennes. Malgré la crise, les utilisateurs souhaitent plus que jamais repenser leur espace siège, pour passer d'une « place to work » à une « place to meet ». Les entreprises ont également pris conscience de la nécessité d'optimiser leurs coûts immobiliers, en mettant en place une dose de télétravail et en prenant en compte les temps de trajet de leurs salariés. Mais les réflexions et réorganisations internes sont encore en cours chez beaucoup d'utilisateurs. Corollaire, les visites sont bloquées et les délais d'instruction des projets s'allongent...

### **Secteur Sud : une offre en augmentation, mais des valeurs qui se maintiennent**

Le léger rebond de l'activité constaté au troisième trimestre 2020 n'aura pas permis de gommer le retard pris en début d'année. Les dernières mesures de confinement sont venues balayer les espoirs d'une reprise plus durable. C'est sans surprise que la demande placée est en baisse significative, entraînant mécaniquement une augmentation du taux de vacance dans tous les secteurs Sud et Ouest franciliens (10,1 % dans le Croissant Ouest, 7,5 % à La Défense...).

Difficile, dans ce contexte, d'imaginer une inversion à court terme de la courbe de la demande placée...

La 1<sup>ère</sup> Couronne Sud n'est pas épargnée par la hausse du taux de vacance, qui s'établit à 5,7 %, conséquence directe de la demande placée en petites et moyennes surfaces en chute de 54 % sur les neuf premiers mois de l'année. Pour la Boucle Sud, le taux de vacance s'établit, quant à lui, à 6,8 % au troisième trimestre 2020 avec une demande placée en baisse de 46 % sur les neuf premiers mois de l'année 2020 pour le segment des surfaces inférieures à 5 000 m<sup>2</sup>. Seul Issy-les-Moulineaux bénéficie d'une dynamique « honorable ». Le dynamisme de Boulogne est au plus bas avec une baisse de 54 % par rapport aux neuf premiers mois de 2019. Parmi les transactions locatives emblématiques, soulignons l'installation de Gema Esi sur 1 652 m<sup>2</sup> au 16, rue du Dôme, une transaction réalisée par CBRE. En 1<sup>ère</sup> Couronne Sud, les immeubles neufs restent appréciés des utilisateurs avec différentes signatures au sein d'ensembles tels que « IRO », à Châtillon ; « Symbiose », à Bagneux ou encore « Green Oak », à Arcueil.

Concernant les valeurs locatives, nous n'assistons pas à d'importants « repricing ». Les mesures d'accompagnement continuent, elles, à être toujours plus importantes ; permettant ainsi de maintenir les valeurs faciales en dépit du contexte.

### Des marchés Est résilients

Les 11<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup> et 13<sup>ème</sup> arrondissements parisiens affichent des taux de vacance bas, malgré le développement d'offres de sous-location ou de recherche de successeur. Ces marchés restent dynamiques avec des mouvements d'utilisateurs parisiens qui quittent le QCA ou l'Ouest, attirés par des loyers à 600/650 euros (HT, HC)/m<sup>2</sup> au lieu de 750/900 euros (HT, HC)/m<sup>2</sup>. La signature, en plein confinement, de Parexel avec Gecina passé du 18<sup>ème</sup> au 13<sup>ème</sup> arrondissement témoigne notamment de l'attractivité de son pôle tertiaire clairement établi. Les Nouvelles Messageries (ex-Presstalis), qui ont quitté la Porte des Lilas pour s'installer au cœur du 13<sup>ème</sup>, ont fait ce choix pour améliorer leur capacité à attirer et retenir les talents sur le long terme, quitte à sacrifier des surfaces en contrepartie de locaux plus performants et avec une meilleure accessibilité aux transports.



**BERTRAND VEDIE**  
Directeur du département  
Bureaux Ile-de-France Nord & Est  
CBRE France

« **Les marchés de la 1<sup>ère</sup> Couronne Est sont résilients** »

Les marchés de la 1<sup>ère</sup> Couronne Est, Montreuil, Vincennes, la Porte des Lilas sont, quant à eux, résilients, avec des taux de vacance bas et des valeurs qui se maintiennent ; sans - pour le moment - d'augmentation des mesures d'accompagnement. La demande exprimée existe, mais reste faible. Centré sur le pôle tertiaire de Vincennes avec la ligne 1 et le RER A, le marché attend la livraison d'une offre « prime » à horizon 6 à 18 mois...

### Un marché Nord à deux vitesses

Moins tertiaires, les 18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements bénéficient d'une toute autre dynamique. Avec des valeurs neuves à 420, voire 430 euros (HT, HC)/m<sup>2</sup>, ces secteurs nécessitent un accompagnement urbanistique plus important pour séduire des utilisateurs pénalisés par une offre de transports en commun moins riche.

La 1<sup>ère</sup> Couronne Nord est, quant à elle, marquée par deux sous-secteurs : Clichy/Saint-Ouen, « boosté » par l'arrivée de la ligne 14. Un certain nombre d'utilisateurs visitent, même si cela ne s'est pas encore matérialisé par de belles signatures en 2020. Si l'écart de valeur est encore significatif entre les deux territoires, un « repricing » est attendu dans le secteur de Clichy/Saint-Ouen, en concurrence avec La Défense. L'autre sous-secteur, constitué par Saint-Denis Pleyel et La Plaine Saint-Denis, reste très endogène, marqué par un taux de vacance fort et les nuisances du chantier des JO 2024. Il y a, toutefois, peu de chance que les propriétaires baissent encore les valeurs, compte-tenu de mesures d'accompagnement déjà fortes. Les dernières transactions constatées sont le fait de sociétés déjà implantées dans ce marché, qui déménagent pour des immeubles neufs en contrepartie d'une réduction de superficie. En témoigne le mouvement de Verspieren qui quitte 8 000 m<sup>2</sup> pour un immeuble neuf où la société va occuper 6 000 m<sup>2</sup>.

Avec la livraison d'immeubles neufs à horizon 6 à 18 mois, nous espérons toutefois un report d'utilisateurs du Nord-Est parisien qui souhaiteront faire des économies et aller chercher des valeurs à 300/330 euros (HT, HC)/m<sup>2</sup>. Le secteur est encore en pleine mutation avec l'aménagement du campus Condorcet qui touche à sa fin, le secteur Pleyel et les gros travaux des Jeux Olympiques. Il va falloir être patient pour en constater l'impact positif et se réinventer pour aller chercher des utilisateurs exogènes...

**NOUVEAU  
DEPUIS LE  
12 OCTOBRE**



COMME **IMMOBILIER**  
COMME **INTELLIGENT**  
COMME **INNOVANT**

Portraits de pros, thématiques innovantes, mises en perspectives, visions d'avenir...

# BÂTIR LA VILLE, | BÂTIR LA VIE



## Crédit Agricole Immobilier, promoteur innovant et responsable

Crédit Agricole Immobilier est un tiers de confiance reconnu, partenaire des projets immobiliers les plus ambitieux. Grâce à notre ancrage régional, nous accompagnons la mutation des territoires. Particulièrement attentifs à l'intégration de nos projets dans leur environnement, nous contribuons au développement du tissu urbain et au rayonnement économique des quartiers, des villes et des régions.

### Notre volonté

Participer à l'émergence d'un immobilier tertiaire et résidentiel responsable qui soit créateur de valeur, facteur de performance et porteur de solutions innovantes au service d'une meilleure qualité de vie.

[www.ca-immobilier.fr](http://www.ca-immobilier.fr)



# LE PROJET DU SIÈCLE !

Avec la crise sanitaire, les interrogations quant à l'avenir des métropoles ne manquent pas. Il nous a donc semblé plus que nécessaire de s'interroger, dans ce cadre, sur le devenir du Grand Paris. Qu'y a-t-il alors de plus logique que solliciter quelques-uns des acteurs majeurs de ce pharaonique projet ?

C'est ainsi que nous avons décidé d'ouvrir nos colonnes aux membres du Club des Acteurs du Grand Paris. Celle-ci réunit des collectivités locales, des institutions et des grandes entreprises. Bref, un club qui « se positionne à la croisée de tous ceux qui sont engagés dans le Grand Paris ». Celui-ci multiplie les rendez-vous dont le point d'orgue en 2020 fut les « 24 Heures du Grand Paris », autour du président Nicolas Sarkozy.

« La diversité des membres et la conjugaison des secteurs publics et privés permettent d'échanger sur toutes les dimensions du projet de manière horizontale et transversale, dans les respects de "l'esprit club" » dit l'association elle-même.

Créée il y a 10 ans, cette dernière « s'est imposée comme une véritable plate-forme des coopérations publics-privé ».

Et « le Club poursuit son développement et prépare son nouveau projet "Horizon 2030" pour inscrire les Acteurs dans le temps long du Grand Paris »...

Nombre de ses membres ont donc répondu à notre question : « quel avenir pour le Grand Paris après la pandémie de Covid-19 ? ». Pour introduire ce tableau complet, nous avons interrogé – à tout seigneur tout honneur – Sophie Schmitt, directrice des Gares et de la Ville à la Société du Grand Paris.

Tous ces témoignages illustrent la volonté commune de faire de ce chantier le projet du siècle !



© SHUTTERSTOCK



## Le potentiel des quartiers de gare est immense !

**SOPHIE SCHMITT**

Directrice des Gares et de la Ville - Société du Grand Paris

Les gares du Grand Paris Express sont des « éléments créateurs de valeur pour les territoires » affirme Sophie Schmitt. La directrice des Gares et de la Ville de la Société du Grand Paris (SGP) revient dans cette interview sur ce potentiel de développement offert par les quelques 105 sites identifiés par la SGP pour y développer des projets urbains et où naîtront des villes « durables, respirables et humaines »...

### La Société du Grand Paris est un important propriétaire foncier. Pouvez-vous nous expliquer la composition de votre patrimoine et comment vous allez en organiser le développement ? Quels sont vos objectifs ?

La Société du Grand Paris acquiert, en effet, les emprises nécessaires à la réalisation des 68 gares, ouvrages de services et centre d'exploitation et de maintenance du Grand Paris Express, et à la conduite optimale de ses chantiers. Nous avons identifié, sur nos fonciers, 105 sites qui nous permettront, à terme, de développer des projets urbains. Notre objectif est d'y construire de l'ordre d'un million de mètres carrés.

Plus globalement, si l'on prend un rayon de 15 minutes à pied autour de chaque gare, les futurs quartiers du Grand Paris Express représentent 140 km<sup>2</sup>, soit une fois et demie la superficie de Paris intra-muros ! Ceux qui, comme nous, portent une ambition écologique forte savent qu'on ne fait jamais aussi bien de la ville que là où il y en a déjà, et que seule cette refondation de la ville sur elle-même permet de limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Le potentiel des quartiers de gare est immense ! Toutes les études convergent pour estimer à 35 millions de mètres carrés de surface de plancher le potentiel des fonciers mutables dans ces quartiers, ce qui représente 50 à 80 milliards d'euros d'investissements. Grâce à ses projets immobiliers, la Société du Grand Paris contribuera à y impulser une dynamique de mutation en visant l'excellence environnementale.

### Vous avez annoncé, au SIMI 2019, que la SGP sera copromoteur des projets sur ses fonciers, qu'en est-il ?

Nous l'avons annoncé et nous allons le faire puisque la loi nous le permet. Nous avons pris cette décision pour trois raisons. C'est d'abord un signal de confiance. La Société du Grand Paris croit en son projet, en maîtrise la réalisation, donc elle s'engage dans les projets urbains sur ses fonciers et partagera le risque avec ses partenaires. Il y a aussi un argument financier. Nous pensons qu'il sera plus rentable de s'engager à long terme en tant que co-développeur, que de vendre simplement de la charge foncière. Il est de notre responsabilité d'utiliser tous les moyens à notre disposition pour valoriser le Grand Paris Express et optimiser son financement. Cet aspect n'est pas symbolique puisque les projets urbains devraient rapporter, au total, 500 millions d'euros de recettes à la SGP. Ainsi, en 2021, la Société du Grand Paris lancera une dizaine de projets sur ce mode partenarial du co-développement. Ces projets représentent environ 10 000 logements mixés à des bureaux et des commerces. Au total, nous construirons environ 1 000 logements par an d'ici 2032 et nous contribuerons, ainsi, à la production de logements en Ile-de-France, comme la loi du 3 juin 2010 qui nous a créé nous y a engagé.

## LE GRAND PARIS EXPRESS EN ROUTE!

21 tunneliers sillonnent les sous-sols du Grand Paris. Un record en Europe! Toutes les lignes du nouveau métro sont désormais en travaux et la Société du Grand Paris pilote plus de 100 chantiers, où travaillent plus de 6 000 personnes. Les entreprises pourront bientôt répondre aux premières consultations sous le régime de la conception-réalisation des lignes 15 Est et 15 Ouest. Après plusieurs années de génie civil, la ligne 15 Sud va progressivement connaître une autre phase importante, celle de l'aménagement et de l'équipement des gares, des ouvrages de services et des tunnels. Les premiers rails de ce tronçon ont d'ailleurs été posés fin 2020 à Noisy-Champs. Deux ans après le lancement de son programme d'obligations vertes, la Société du Grand Paris a déjà sécurisé le financement de la moitié du Grand Paris Express (dont le coût total est de 35 milliards d'euros). En 2021, la Société du Grand Paris investira 4,2 milliards d'euros pour les travaux et signera pour au moins 4 milliards d'euros de commandes pour les années suivantes...

## Et la troisième raison?

C'est une raison technique. Structurellement, nos gares sont des objets complexes et leur exploitation, leur maintenance, généreront des contraintes d'usage que le projet immobilier, souvent situé en surplomb, devra prendre en compte. Nous sommes donc, en tant que maître d'ouvrage du métro, les mieux placés pour accompagner la réalisation de ces projets. C'est un enjeu de maîtrise des risques pour les promoteurs immobiliers qui seront nos partenaires.

## Quelle est la doctrine générale de la SGP en matière de projets immobiliers?

Nous envisageons les gares du Grand Paris Express comme des éléments créateurs de valeur pour les territoires, au-delà de leur fonctionnalité « transport ». Il est, en effet, fondamental de réussir le lien entre les gares du Grand Paris Express et les villes dans lesquelles elles s'intègrent. Aussi, nous travaillons à ce que les parvis des gares, les 68 « places du Grand Paris » et nos projets urbains impulsent la création d'espaces publics soignés, soutiennent le développement économique et comportent une démarche éco-responsable volontariste.

## Accordez-vous un bonus ou une priorité aux projets « plus verts »?

Notre ambition est de contribuer à l'émergence d'une ville durable, respirable et humaine dans les futurs quartiers de gares. En matière de méthodes constructives, de matériaux, la Société du Grand Paris soutiendra l'innovation, la durabilité et la protection de l'environnement. Ces exigences fortes seront intégrées aux cahiers des charges de nos projets. Par exemple, 70 % des projets devront être réalisés en matériaux biosourcés, dont 50 % en bois comme nous nous y sommes engagés en signant le pacte FiBois en novembre dernier.

## Avez-vous des objectifs en terme de mixité des projets? Quelle répartition entre le bureau, les logements, les commerces?

La programmation sera établie en étroite discussion avec les collectivités locales, au cas par cas. Notre objectif est clair et consiste à réaliser des projets, ou des quartiers, qui conjuguent toutes les mixités sociales, fonctionnelles et d'usage... Nous portons l'ambition de contribuer au développement de villes animées, vivantes, en journée, en soirée, mais aussi le week-end.

## L'arrivée du président de l'Anru à la présidence du conseil de surveillance de la SGP change-t-elle un tant soit peu l'orientation du projet?

Olivier Klein est maire de Clichy-sous-Bois et président de l'Anru. Personne mieux que lui ne connaît la nécessité de désenclaver les territoires mal desservis. La mise en réseau de tous les territoires de la métropole entre eux, avec la ville-centre, avec les trois aéroports et avec les pôles d'excellence est un objectif majeur du Grand Paris Express. En ce sens, le nouveau métro est bien plus qu'un réseau de transports, c'est un acte d'aménagement du territoire qui va permettre aux millions d'habitants des quartiers populaires d'accéder, enfin, à toutes les aménités qui existent dans l'aire urbaine du Grand Paris, à commencer par l'emploi. Aujourd'hui, un habitant du quartier de la gare Clichy-Montfermeil accède à 300 000 emplois en 45 minutes. Demain, avec le Grand Paris Express, il accèdera à 3 millions d'emplois dans le même temps.

## La Covid et ses conséquences (parmi lesquelles le recours au télétravail) change-t-il vos perspectives et si oui de quelle manière?

Cette épreuve renforce deux convictions que nous avons. D'abord, la nécessité de loger au cœur de nos villes les travailleurs clés, ceux qui permettent à notre Cité de fonctionner. Nos projets prévoient donc des logements qui leurs seront réservés. Plus que jamais, il sera aussi primordial de proposer des logements adaptés au télétravail, à la diversité des usages et des modes de vie. Bien sûr, chaque logement devra être doté d'un ou plusieurs espaces extérieurs.

PROPOS RECUEILLIS PAR CATHERINE BOCQUET

# POUR UNE VILLE OÙ IL FAIT BON VIVRE, HABITER, TRAVAILLER



Dietrich Untermyer, Maître Cube, Seuil Architecture.

## Concevoir, Construire, Gérer et Investir

dans des villes, des quartiers, des immeubles qui soient des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite.

Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler. Telle est notre ambition, tel est notre objectif.

**Telle est notre Raison d'Être.**



L'immobilier de tous vos futurs

WOOD'ART, TOULOUSE.

www.icafe.fr





## « Bâtissons ensemble 68 villes du quart d'heure »

**THOMAS HANTZ**  
Président - Acteurs du Grand Paris

Nul n'a eu besoin de la crise de la Covid-19 pour connaître les effets négatifs du phénomène de métropolisation, que ce soit en matière de cohésion sociale, de qualité de vie, de pollution. Chaque acteur, chaque responsable travaillait déjà à les résorber.

**D**e fait, si le Grand Paris vise, depuis l'origine, à maintenir la place de notre Capitale dans la compétition des villes-monde, le projet a toujours été envisagé comme une réponse puissante aux carences contemporaines du développement urbain. Dès 2009, le président Nicolas Sarkozy exprimait ainsi l'idée « d'un Grand Paris qui dessine le modèle de la ville durable, le modèle de la ville-nature vivant en symbiose plutôt qu'en opposition avec son environnement ».

Le génie de la vision des pères fondateurs du Grand Paris, c'est d'avoir imaginé un développement urbain qui refonde la ville sur elle-même, autour d'un nouveau réseau de transports publics formant des rocade, car on ne fait jamais aussi bien de la ville que là où il y en a déjà. A fortiori sur un tissu mixte et varié, composé de friches industrielles et de zones pavillonnaires. Faire le Grand Paris, c'est donc protéger l'environnement en limitant l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

Faire le Grand Paris, c'est aussi permettre à chacun de trouver sa place dans le cadre des 68 nouvelles

villes du quart d'heure qui émergeront autour des gares du Grand Paris Express, des quartiers qui conjugueront proximité et mixité. Cette compacité de la ville, c'est la condition pour que tous les habitants soient logés à égalité de destin dans la métropole. Et il faut, ici, redire que bien moins que la densité urbaine, c'est la qualité médiocre des habitats et la surpopulation des logements, notamment dans les quartiers populaires, qui a été le facteur aggravant du déploiement de la pandémie dans les métropoles. Réussir le Grand Paris dans la verticalité, c'est donc un enjeu majeur de cohésion sociale.

Nous disposons, en France, de tous les acteurs du génie urbain pour faire en sorte que cette ville qui s'élève propose, en même temps, des îlots de verdure et d'épanouissement individuel et collectif. La mutualisation de tous les équipements et l'agilité dans les usages des espaces publics nous y aidera. Le potentiel est immense mais, pour le concrétiser, il faut qu'une puissante volonté politique guide, fédère et facilite l'action de l'ensemble des acteurs du Grand Paris. Nous sommes prêts !



## Immenses défis !

**FARIDA MAIBECHE-CAPERON**  
Directrice générale - Bureau Veritas Solutions

La fabrique de la ville est au cœur des interrogations de tous. Elus, dirigeants, travailleurs, consommateurs, usagers : nos concitoyens s'interrogent sur la manière de refaire « cité », ensemble. Cette préoccupation s'est accrue depuis l'éclatement de la crise sanitaire. Gestion des flux, accélération de la mobilité verte, pérennité des infrastructures... toutes les composantes de la ville sont examinées. L'immobilier ne fait pas exception à la règle.

**À** Paris comme ailleurs, il est au cœur de la relance. Il trouve sa place dans une réflexion plus globale sur la ville et la façon dont nous la vivons. Aucune entreprise, aucune institution ne peut se priver d'une réflexion sur le rôle sociétal de son siège social, du cadre de travail proposé, de ses modes de production ou de l'empreinte carbone de ses bâtiments... Responsable de près de 45 % de la consommation énergétique nationale et de plus 25 % des émissions de gaz à effet de serre, le bâtiment doit être imaginé autrement. Pour ce faire, rappelons que le gouvernement a prévu d'allouer quatre milliards d'euros pour la rénovation énergétique dans le tertiaire dans le cadre de son plan de relance.

La volonté politique est aussi prégnante que la conscience citoyenne. Le décret tertiaire, paru en juillet 2019 dans le cadre de la loi Elan, traduit ce virage historique. Il est urgent d'agir : la « procrastination environnementale » n'est socialement plus acceptable ni acceptée et ce, quel que soit le territoire.

Les grandes métropoles font également face à d'immenses défis : énergétiques, écologiques, structurels. Des choix éclairés doivent être opérés pour faire de cette crise une opportunité et bâtir des espaces résilients, adaptés à cette nouvelle normalité. Fort de notre expertise, chez Bureau Veritas, nous sommes prêts pour aider tous les acteurs de la ville en général et du Grand Paris en particulier à réfléchir aux enjeux actuels quelle que soit la nature des activités, en nous adaptant aux spécificités des ouvrages, du patrimoine immobilier ou industriel.



## Sans carbone et encore plus électrique !

**CHRISTOPHE DONIZEAU**  
Délégué grands projets franciliens - Enedis

L'épidémie de Covid-19 souligne la place grandissante de l'électricité dans le Grand Paris. Les confinements auraient été moins supportables sans l'électricité. Besoins de première nécessité autour de la santé, de l'éclairage, de la réfrigération, de la circulation de fluides et du pompage, des moteurs électriques, accès à des services numériques sur lesquels notre société se construit et qui facilitent le travail à distance, ainsi que le rapprochement entre la ville et la campagne, y compris pour la vente directe entre producteurs et consommateurs : sans électricité, tous ces comforts et ces innovations de la vie moderne seraient inenvisageables.

**D**e plus, décarbonée comme elle l'est actuellement en France, l'électricité donne aux Français accès à des vies plus respectueuses de l'environnement, plus ancrées dans leurs territoires et plus indépendantes énergétiquement des pays voisins.

La pandémie a fait découvrir aux urbains les joies des mobilités douces et s'il est encore nécessaire de se déplacer sur de plus longues distances, la mobilité électrique sait apporter à chacun une solution silencieuse et efficace pour améliorer la qualité de l'air et le climat. La pandémie, conjuguée à la mise en œuvre des zones à faibles émissions, a accéléré la prise de conscience d'un changement nécessaire des mobilités.

Le Club des Acteurs du Grand Paris, que je remercie pour cette tribune, me permet d'échanger avec mes pairs sur les enjeux de la soutenabilité électrique du Grand Paris, des innovations de la mobilité électrique et du développement du numérique.

Il est une opportunité pour expliquer les missions d'Enedis, gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité, propriété des communes dont il est concessionnaire, directement ou indirectement via des syndicats d'énergie. Il permet d'illustrer comment Enedis adapte le réseau de distribution pour le rendre plus résilient à l'évolution du climat. Il s'inscrit dans la continuité pour suivre les investissements significatifs et les innovations portées par Enedis, en particulier sur les réseaux communicants et leurs apports pour consommer moins, consommer mieux et être au rendez-vous de la transition écologique.

Le Grand Paris après l'épidémie de Covid-19 sera sans carbone et encore plus électrique !



## « Une responsabilité sociale et environnementale renforcée »

**PIERRE-YVES DULAC**  
Directeur délégué régional Ile-de-France - Groupe ENGIE

Face à l'ampleur des conséquences économiques, sociales et sanitaires de la crise de la Covid-19, la Région Ile-de-France, la Métropole du Grand Paris, les départements et les collectivités franciliennes ont très vite réagi.

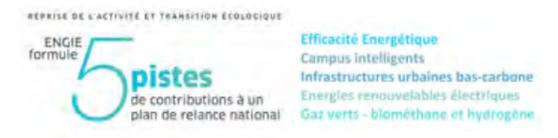
**L**a Région a lancé un plan de relance en deux actes : le premier, annoncé début juin 2020, a porté sur une série de mesures d'urgence, soutenues par un budget d'1,3 milliard d'euros. Il visait à éviter un effondrement du tissu économique, en particulier des PME/PMI, soutenir l'emploi, lutter contre les situations précaires et la criticité des systèmes de santé ou de transport. Il a également amorcé une accélération de la transformation écologique de la Région. Le deuxième acte, intervenu en septembre 2020, a donné des orientations fortes sur la politique d'investissements. Ce plan est déterminant pour mener à bien les transformations structurelles de la Région et de la Métropole du Grand Paris.

Parallèlement, les collectivités franciliennes ont montré, lors des élections municipales de mars 2020, une volonté d'engager leurs territoires dans une mutation écologique et énergétique profonde. Cette ambition ne doit pas être sacrifiée à une réorientation de l'action publique pour répondre au contexte de la crise : au contraire, les outils de relance doivent permettre de répondre à ces exigences durables.

Le groupe ENGIE, dont l'activité est centrée sur la transition énergétique et le zéro carbone, est au

premier plan de la mutation de ces territoires. Sa responsabilité sociale et environnementale s'en trouve d'autant plus renforcée : c'est pourquoi la Délégation Ile-de-France d'ENGIE a élaboré un cahier de préconisations afin que cette relance verte soit un véritable moteur inclusif pour le dynamisme de la Région et l'ensemble de ses acteurs économiques, dont le Grand Paris.

Ces préconisations déclinent, en les adaptant aux spécificités de l'Ile-de-France, les 5 pistes proposées par ENGIE pour son plan de relance national.



Elles partent du principe que la relance sera d'autant plus efficace qu'elle sera menée conjointement par les acteurs publics et privés : à chaque préconisation d'impulsion par les décideurs publics est donc adjointe une proposition d'action et d'accompagnement par ENGIE.



## « Offrir un cadre de vie épanouissant pour tous »

**FADIA KARAM**

Directrice générale d'Espaces Ferroviaires  
et directrice du développement - SNCF Immobilier

La crise sanitaire qui nous a touché en 2020 a fait ressortir de nombreuses faiblesses dans nos villes. Le confinement a, ainsi, cruellement mis en lumière le manque de souplesse de nos logements en milieu urbain : trop étroits, manquants d'un extérieur agréable, peu adaptés aux nouveaux usages comme, par exemple, le télétravail.

**M**ais cette crise sans précédent a aussi ouvert des champs d'investigation, d'innovation et d'approfondissement exceptionnels. Elle a remis l'Homme, l'occupant et l'utilisateur au centre de nos préoccupations, mais aussi au cœur de la création de valeurs sociales et économiques. Des mots qui entrent en résonance avec le projet du Grand Paris. Ce vaste projet de transformation urbaine - qui vise notamment à révéler des secteurs fonciers délaissés et à gommer les fractures sociales des territoires métropolitains - doit impérativement tirer parti des enseignements de la période que nous traversons. Usages, qualité de vie et nouveaux besoins des habitants doivent désormais être au cœur des préoccupations des acteurs de la ville. Pour répondre à ces nouveaux enjeux et à ceux de la transition écologique, Espaces Ferroviaires, filiale d'aménagement et de promotion immobilière du Groupe SNCF au sein de SNCF Immobilier, reconvertit les fonciers ferroviaires exceptionnels qui n'ont plus d'utilité d'exploitation.

Sur les projets parisiens en cours (Chapelle International, Ordener-Poissonniers et Hébert dans le 18<sup>ème</sup>, Les Messageries dans le 12<sup>ème</sup>) comme sur les opérations à l'étude dans le Grand Paris et partout en France, notre responsabilité est de proposer de nouvelles façons d'habiter et de travailler dans des bâtiments pluriels et adaptables. Notre devoir est aussi d'imaginer de nouveaux services urbains et des modes de gestion toujours plus innovants pour les immeubles et les futurs quartiers. Les équipements et espaces publics doivent être sains, accueillants et sécurisants. Enfin, nous devons concevoir une offre urbaine intégrée pour des quartiers bas carbone, responsables et intelligents, connectés, résilients et inclusifs, qui anticipent les transformations sociétales. Plus que jamais, dans ce monde en profonde mutation, notre ambition comme celle du Grand Paris doit être d'offrir un cadre de vie épanouissant pour tous, créer en dialogue permanent avec les riverains et en associant toutes les parties prenantes, publiques et privées. L'avenir s'écrit ensemble.



## « Des investissements sereins »

**LÉO ATTIAS**

Président - Fiaci-France

Le Grand Paris après l'épidémie de Covid-19 : il sera encore plus fort, il ira encore plus vite, il se sera réinventé pour repenser et s'adapter aux nouveaux besoins et usages émanant de cette longue période de réflexion.

**L**e Grand Paris après l'épidémie offrira de nouveaux lieux de vie, des logements adaptés et accessibles à tous dans l'objectif de regagner la confiance et l'attachement de ses habitants.

De nouveaux quartiers verront le jour grâce au projet du Grand Paris Express et de ses 68 nouvelles

gares, avec des logements offrant un cadre de vie plus vert, plus nature. Des logements connectés, modulables et adaptés aux besoins des nouveaux usages et du télétravail.

Grâce à ces nouveaux réseaux de transports, l'immobilier du Grand Paris connaîtra une plus-value certaine et des investissements sereins.

**IMMO WEEK**  
NEWS & CONNEXIONS IMMOBILIÈRES

RÉALISÉ  
PAR DES  
**PROS**  
POUR LES  
**PROS**

Pour votre insertion publicitaire dans notre magazine contactez :  
Patricia Mouthiez : 01 42 33 90 22 ou par mail : [patricia.mouthiez@immoweek.fr](mailto:patricia.mouthiez@immoweek.fr)



## « Proposer des solutions innovantes et pérennes »

**PHILIPPE COFFINEAU**  
Directeur du développement - GCC

L'épidémie de Covid-19 et les différents confinements modifient les habitudes dans les déplacements, les modes de travail et les espaces de vie.

Chez GCC, nous sommes convaincus de la nécessité de prendre en compte ces nouveaux usages et les préoccupations de chacun. Nos équipes travaillent depuis de nombreuses années à proposer des solutions innovantes et pérennes en adéquation avec ces évolutions. Nous avons su anticiper et démontrer depuis 20 ans que nous savons nous engager sur des projets qui ont du sens. Acteur pour une société durable, GCC répond à la prise de conscience de l'impact humain sur l'environnement et réalise la toute première opération de logements au cœur de Saint-Leu-la-Forêt (95) pour 3F Immo, avec son partenaire Hoffmann Green Cement Technologies, pour développer et utiliser un ciment décarboné.

À Sartrouville (78), GCC développe la construction hors-site en réalisant, pour Adoma, un foyer de jeunes travailleurs de 283 chambres en modules 3D avec son partenaire Ossabois. Parallèlement, le groupe intègre plus largement le bois dans les projets tels que « Le Curve », à Saint-Denis (93), ensemble immobilier qui entre dans le cadre d'un projet mixte et est l'un des plus grands bâtiments tertiaires à structure bois en Europe. De même, GCC réalisera le futur centre aquatique de Marville, en Seine Saint-Denis, qui s'inscrit pleinement dans la stratégie d'excellence environnementale 2050 de Solideo (le site accueillera les entraînements de waterpolo pour les Jeux Paralympiques 2024).

Le groupe se positionne également sur le réseau de transports du Grand Paris en réalisant les extensions et mises aux normes PMR de gares SNCF, ainsi que de sites de maintenance et remisage. De même, les filiales du pôle énergie de GCC sont intervenues dans les infrastructures de transports pour l'extension de la ligne 14 du Grand Paris Express.

L'amélioration énergétique des bâtiments étant prioritaire pour les propriétaires, GCC dispose d'entités spécialisées dans la réhabilitation lourde et/ou énergétique des bâtiments et notamment en site occupé. Nos équipes interviennent dans les logements sociaux, établissements scolaires, immeubles tertiaires et lieux publics. Que ce soit lors de la conception des bâtiments, de leur construction ou de leur utilisation, toutes les étapes peuvent être repensées pour être plus performantes et moins énergivores.

Tout cela ne peut être mené à bien grâce à des équipes impliquées. Cette période l'a démontré : la mobilisation de nos collaborateurs est un facteur déterminant pour maintenir l'activité. Grâce à un dialogue social de qualité noué depuis longtemps et à l'adaptabilité de notre entreprise de taille intermédiaire (ETI), nous avons continué à travailler dans les meilleures conditions. Nos collaborateurs ont, plus que jamais, envie de répondre aux nombreux challenges de notre métier à nos côtés.

Il nous semble primordial de poursuivre notre engagement au quotidien auprès de nos clients et de nos collaborateurs et de répondre à des défis majeurs tels que ceux portés par le Grand Paris.



# UN CANCER À 7 ANS, SÉRIEUX ?



### SOYEZ #ORDUCOMMUN

En faisant un don à **Gustave Roussy**, 1<sup>er</sup> centre de lutte contre le cancer en Europe, vous agissez à nos côtés pour combattre la 1<sup>ère</sup> cause de décès par maladie chez les enfants.



Envoyez " **Enfant** " par SMS au **92 250\***



Aidez-nous à **guérir** le cancer de l'enfant au 21<sup>e</sup> siècle sur

[www.guerir-le-cancer-de-l-enfant.fr](http://www.guerir-le-cancer-de-l-enfant.fr)

**GUSTAVE ROUSSY**  
CANCER CAMPUS  
GRAND PARIS  
FONDATION



## Agilité, transition écologique et proximité

**EMMANUEL DESMAIZÈRES**  
Directeur général - Icade Promotion

La crise liée à l'épidémie de Covid-19 avec laquelle nous vivons depuis bientôt un an aura des conséquences profondes sur l'ensemble de nos métiers et sur le visage de nos villes. Elle fait partie de ces événements qui marquent un avant et un après. Et même si l'inquiétude quant à l'avenir domine, il est essentiel d'essayer de se projeter au-delà.

**A**ussi inédite soit-elle, elle a en commun avec les autres crises d'accélérer l'histoire, de renforcer soudainement certaines aspirations et tendances et d'en rendre d'autres moins pertinentes. Elle est, en ce sens, un catalyseur de changements.

L'arrêt temporaire des chantiers et les difficultés économiques que la crise charrie impactent et impacteront certains des projets d'aménagement liés au Grand Paris, causant des retards ou des révisions. Cependant, il ne faut pas rater l'opportunité que ce moment historique nous donne de nourrir les réflexions sur la ville de demain et d'enrichir, notamment, le développement de cette métropole en devenir.

Aujourd'hui, les villes semblent concentrer tous les maux et n'en résolvent aucun. Nous faisons partie de ceux qui pensent, au contraire, que les métropoles peuvent faire partie de la solution et (re)devenir le lieu du « bien vivre » ensemble. Elles sont notamment au cœur de la relance économique et concentrent nombre des leviers qui permettront de répondre aux défis de demain.

La crise sanitaire a mis en lumière les risques liés à la densité, mais aussi l'attrait d'une ville dans laquelle on circule mieux, on respire mieux. Chacun a redécouvert et réinvesti son quartier et la vie locale ; les

modes de travail et attentes en matière de logement ont profondément et probablement durablement évolués.

Pour réussir, les acteurs du Grand Paris doivent entendre et répondre à ces nouvelles aspirations et être à la hauteur des enjeux majeurs et intimement liés que sont la résilience, la transition écologique et la proximité.

**LE GRAND PARIS DOIT ÊTRE RÉILIENT.** L'expérience actuelle le confirme, la métropole doit être en mesure de résister et de s'adapter aux chocs auxquels elle est confrontée et qui l'impactent dans ses dimensions économiques, sociales ou encore environnementales. Certains d'entre eux sont connus, comme ceux liés au réchauffement climatique (canicules, crues...), d'autres ne le sont pas encore. Cette nécessaire agilité implique notamment de penser et d'anticiper le changement des usages et la réversibilité des bâtiments.

**LE GRAND PARIS DOIT, PAR AILLEURS, FAIRE TOUTE SA PLACE À LA NATURE.** Les aspirations des Franciliens rejoignent aujourd'hui les enjeux de la transition écologique. Alors que la crise a rendu prioritaire pour les futurs propriétaires l'accès à un espace vert, la transition environnementale impose aux acteurs

de la ville, depuis plusieurs années déjà, d'envisager la nature bien au-delà de sa dimension ornementale. Chez Icade, celle-ci est désormais présente dans chacune de nos décisions, à chaque étape de nos projets : matériaux, choix énergétiques, réemploi, préservation de la biodiversité... ». C'est dans notre raison d'être de bâtir des lieux à l'empreinte carbone réduite, avec comme fil rouge, la nature qui fait du bien.

### LE GRAND PARIS, ENFIN, DOIT RÉINVENTER LA PROXIMITÉ.

La crise a accentué certaines fractures au sein de nos territoires en même temps qu'elle a redonné tout leur sens aux quartiers et à la vie locale. Le Grand Paris a donc, plus que jamais, un rôle à jouer dans l'équilibre à retrouver entre la métropole et les territoires périphériques, mais aussi dans l'équilibre au sein des nouveaux quartiers. Les nouveaux pôles imaginés autour des nouvelles gares du Grand Paris vont permettre de répondre aux aspirations et besoins post-Covid : mixité d'usages, conception répondant aux nouveaux enjeux urbains, lieux de vie repensés, accès aux transports desservant toute l'Ile-de-France. Les notions de mixité et d'inclusion seront fondamentales.

Enfin, si les acteurs du Grand Paris ne sont pas sourds aux nouvelles aspirations des Franciliens et aux défis imposés par le contexte actuel, l'ambition du Grand Paris prend tout son sens aujourd'hui. Et plutôt qu'un coup d'arrêt, nous pensons, au contraire, que la crise peut donner un second souffle à ce projet majeur.

Chez Icade, nous nous sommes ainsi mobilisés tôt dans la crise pour formuler une nouvelle offre de promotion qui réponde aux nouvelles attentes des Français en matière de logement. « Naturellement chez soi », imaginée en partenariat avec l'architecte Nicolas Laisné, tient notamment compte de l'essor du télétravail, du besoin accru de contact avec la nature et l'extérieur ou encore du développement des mobilités douces.

Rendre à nouveau la métropole attractive en créant les conditions du mieux habiter, travailler, mieux circuler, mieux respirer, in fine, mieux vivre ensemble, voilà l'objectif de ce chantier commun. L'attente est plus grande que jamais. À nous d'être à la hauteur !

**LE DIGITAL**

**IMMOWEEK.FR**  
Accès intégral (version mobile et tablette)

**IMMOWEEK - LES NEWS**  
Les alertes réservées à nos abonnés

**IMMOWEEK - LE 13H**  
L'actualité en temps réel chaque jour

LA REPRISE, CEST  
**MAINTENANT...**

L'INFO VOUS  
**ATTEND !**

ABONNEZ-VOUS

**LE PRINT**

**IMMOWEEK - MAGAZINE**  
6 numéros par an, enrichis par l'analyse de nos experts avec Key-plans, interviews, enquêtes exclusives et des dossiers complétant le digital...

**LES CONNEXIONS**

**LES ÉVÉNEMENTS**  
La participation à tarif privilégié avec priorité de réservation aux :  
- Pierres d'Or (Février 2021)  
- Trophées Logement & Territoires (Nov. 2020)  
- Forum Immo Parité (Juin 2021)

Pour tout renseignement :  
sdebray@immoweek.fr ou 01 42 33 90 37



## Une foncière dans l'écosystème du Grand Paris

**OLIVIER PAGEZY**

Directeur général - IDF Investissements et Territoires

IDF Investissements et Territoires est une nouvelle foncière parapublique créée en juillet 2020 à l'initiative de la présidente du Conseil Régional Ile-de-France Valérie Pécresse, en partenariat avec la Caisse des Dépôts, la Chambre de Commerce et d'Industrie Paris Ile-de-France, la Caisse d'Épargne Ile-de-France et le Crédit Mutuel Arkéa. Elle apporte des solutions immobilières pour le développement économique des territoires de la moyenne et grande couronne qui souffrent de la désindustrialisation et de la délocalisation d'activités. Elle n'est pas une foncière de plus, mais plutôt un investisseur complémentaire du marché sur des locaux d'activités, qui s'inscrit pleinement dans l'écosystème du Grand Paris.

Ce projet, en gestation depuis le début de l'année dernière, prend aujourd'hui tout son sens. Le marché de l'immobilier d'entreprise francilien n'a plus rien à voir avec ce qu'il était au début du printemps 2020 : beaucoup d'entreprises souhaitent s'alléger en cédant des actifs immobiliers ; les grands projets ont plus de mal à sortir ; les investisseurs privés sont plus frileux, sans compter le foncier qui reste une denrée rare et chère. La crise a, sans doute, accéléré des tendances déjà observées, avec notamment l'essor du télétravail et du coworking, mais elle conduit les investisseurs à revoir en profondeur leur approche. Le télétravail va s'installer durablement dans l'entreprise et la demande pour des espaces de travail hybrides, proches des lieux de vie, va devenir un standard. Dans le même temps, les exigences environnementales pour des bâtiments à haute performance énergétique et construits à partir de matériaux biosourcés ne vont cesser de s'accroître. Ces bouleversements ne doivent pas remettre en cause l'ambition du Grand Paris et IDF Investissements et Territoires y prendra sa part. Avec Alexandra Dublanche, présidente (et vice-présidente de la Région chargée du développement économique et de l'attractivité), nous sommes mobilisés pour

redynamiser les villes moyennes autour des futurs quartiers de gare du Grand Paris Express, pour accompagner le développement d'une offre immobilière adaptée aux nouveaux usages et pour maintenir l'emploi sur le territoire francilien, notamment en milieu rural. Cette foncière est singulière par son actionnariat public et privé et par sa stratégie d'investissement qui combine des critères financiers et extra financiers. Elle est aussi agile grâce à une gouvernance efficace et à son réseau de partenaires. Elle souhaite se mettre au service de la réussite du Grand Paris post-Covid sous différentes formes : elle peut jouer un rôle d'entraînement du marché en favorisant la constitution de tours de table public-privé pour aider à la sortie des grands projets ; elle va aussi intervenir en avance de phase dans des territoires pénalisés par le report du calendrier de livraison de certaines gares et elle soutiendra des projets d'immobilier d'entreprise innovants comme des espaces de coworking, des tiers-lieux, des maisons de santé ou des activités de services aux PME/TPE.

Plus que jamais, nous avons besoin d'un Grand Paris ambitieux, qui contribue à la réduction des inégalités territoriales et qui améliore durablement le cadre de vie des Franciliens.



## « Très engagée aux côtés de tous les acteurs »

**MARIANNE LOURADOUR**

Directrice régionale Ile-de-France - Banque des Territoires

L'Ile-de-France a été particulièrement touchée par la crise sanitaire et par la crise économique qui en a découlé. Mais avec la préparation des Jeux Olympiques 2024 et la mise en place du Grand Paris Express (200 km de lignes automatisées et 68 nouvelles gares), les forces de rappel du Grand Paris sont immenses, tandis que, parallèlement, le plan de relance mis en place par le gouvernement ouvre des perspectives d'investissements massifs qui profiteront à la construction d'un Grand Paris attractif, solidaire et décarboné. C'est à ce Grand Paris là que la Banque des Territoires adressera son plan pour favoriser la relance et les 26 milliards d'euros de fonds propres qu'elle se propose d'injecter dans l'économie nationale sur les deux ans qui viennent.

Les évolutions actuelles du climat et la crise mettent en exergue le besoin d'un engagement renouvelé et fort en faveur d'un Grand Paris vert et décarboné. Avec 8 % seulement d'énergies renouvelables dans le mix énergétique, le compte n'y est pas en Ile-de-France, tandis que du côté de la facture énergétique, le bâtiment et les transports continuent de représenter des masses énormes. La Banque des Territoires sera très engagée aux côtés de tous les acteurs du territoire francilien pour des projets favorisant le développement durable, la production d'énergie décarbonée, les mobilités propres et l'efficacité énergétique des bâtiments publics. Aujourd'hui, le Grand Paris doit retrouver son attractivité et ses capacités d'accueil du tourisme international des affaires et de la culture. La Coupe du monde de rugby et les JO en 2024 sont des événements qui mettront le Grand Paris sous les projecteurs et aideront à poursuivre l'équipement touristique de la région en capacités hôtelières et en équipements sportifs et de loisirs. La Banque des Territoires sera aux côtés des complexes touristiques existants pour les aider à passer la crise et aux côtés des projets en développement.

Enfin, le Grand Paris ne devra pas oublier d'être le Grand Paris du logement. Il faut loger en Ile-de-France ; trop de Franciliens sont mal logés, voire pas logés du tout et les temps d'attente pour avoir un logement social sont les plus longs de France (10 ans). La Banque des Territoires sera très présente sur ce segment et déploiera son ingénierie de technique financière au profit des bailleurs sociaux. Ces capacités financières vont permettre de renforcer les parcours locatifs des Franciliens, de réaliser les constructions et réhabilitations que chaque territoire pourra programmer, dans la dynamique des gares du Grand Paris Express à construire, dans les zones d'aménagement et dans un nécessaire rééquilibrage entre l'Est et l'Ouest. L'innovation, l'énergie, les compétences, les savoir-faire de chacun des acteurs sont là, disponibles pour faire avancer ce Grand Paris, plus désirable et plus inclusif. Nous souhaiterions que la génération qui nous suivra puisse dire de nous à la manière de Mark Twain : « ils ne savaient pas que c'était impossible, alors ils l'ont fait ».



## « Le Grand Paris a tous les atouts »

**STÉPHANE MOUTY**

Directeur régional entreprises et territoires Ile-de-France  
secteur public local - La Banque Postale

Après chaque crise majeure, les changements économiques et sociétaux sont sources d'opportunités pour améliorer nos cadres de vie. Le Grand Paris peut en profiter pour son développement à venir.

**L**e premier effet économique de la Covid-19 a été la prise de conscience des ruptures possibles de chaîne d'approvisionnement. Pour pallier ce risque, la répartition géographique des sites de production est devenue un enjeu majeur. Le Grand Paris a tous les atouts pour renforcer son industrialisation en relocalisant la production nationale et en attirant des investisseurs étrangers.

Le confinement a, ensuite, obligé les entreprises à repenser leurs activités tertiaires. Le télétravail est devenu une source possible d'économie pour leurs charges immobilières. Le Grand Paris peut aussi en profiter pour développer son polycentrisme et, par conséquent, désengorger les transports publics et les principaux axes routiers, améliorant ainsi la qualité de vie des Franciliens.

Les commerces et l'approvisionnement local ont souffert des fermetures administratives. Leur maintien est pourtant indispensable pour l'attractivité des centres-villes. La digitalisation des commerces locaux et l'animation commerçante locale sont devenues complémentaires pour apporter plus de services aux habitants.

Enfin, l'immobilier résidentiel connaîtra certainement des mutations. Que ce soit pour la recherche de la pièce en plus pour le télétravail, le rapprochement des « key workers » sur les zones très tendues, la construction de logements sociaux ou pour toute répercussion personnelle quant aux confinements, le Grand Paris devra s'adapter à ces évolutions sociétales.

Les pouvoirs publics ont pris conscience de ces nouveaux enjeux, les créations et les renforcements de foncières et d'outils patrimoniaux en sont la preuve.

La Banque Postale, engagée dans le développement des territoires, accompagne dès aujourd'hui ces mutations auprès de l'ensemble des acteurs économiques : bailleurs sociaux, hôpitaux, collectivités locales, entreprises et commerçants, ainsi que les particuliers.



## Accompagner le Grand Paris est un engagement sociétal

**FRANÇOIS LABORDE**

Délégué régional - Groupe La Poste en Ile-de-France

Acteur de proximité, le Groupe La Poste accompagne quatre transitions majeures de la société : territoriale, démographique, écologique et numérique. Ce sont des enjeux partagés avec le Grand Paris, ce qui fait de La Poste un partenaire naturel et privilégié de ce grand projet métropolitain.

**P**our y répondre, le Groupe développe des solutions en matière de logistique urbaine, de mobilité, de services de proximité, de digitalisation des commerces, de transition énergétique et de financement. Grâce à sa collaboration étroite avec les pouvoirs publics, La Poste entend contribuer au maintien des équilibres en investissant notamment dans les quartiers Politique de la Ville, afin que les habitants puissent bénéficier de médiation sociale et d'accompagnement aux outils digitaux.

En matière de logistique urbaine, les principaux opérateurs du Groupe (Urby, Chronopost, Colissimo, Pick Up et Stuart) poursuivent leurs implantations dans la métropole en créant des centres de mutualisation et des espaces de logistique de proximité. En parallèle, le passage de leur flotte au tout électrique s'accélère pour répondre à l'enjeu majeur d'une logistique de marchandises neutre en carbone. Le groupe a signé avec la Métropole et la Ville de Paris les chartes de logistique urbaine dans lesquelles ces engagements sont posés.

En matière de services, il s'agira de répondre aux nouveaux usages de ceux qui emprunteront chaque jour les nouvelles lignes du Grand Paris Express, au sein des gares et des quartiers alentours. Accompagner ces nouvelles mobilités amène aussi le Groupe à renforcer actuellement son offre aux collectivités et aux entreprises en proposant des solutions de gestion de flotte et de vélo-partage, et à moderniser sa présence au sein des bureaux de poste et dans tous les points de contact.

Dans le contexte actuel, les entreprises repensent leurs activités tertiaires et les commerces se dotent d'approches physique et digitale pour maintenir l'attractivité des centres-villes. Le Grand Paris et les pouvoirs publics doivent tenir compte de cette nouvelle donne et La Poste, engagée dans le développement des territoires, relève ces défis à leurs côtés.

Au-delà d'un projet d'urbanisme, le Grand Paris c'est, avant tout, un projet de société et de développement territorial. C'est pourquoi le Groupe La Poste, dans toutes ses dimensions, entend y contribuer pleinement.



## Au milieu du gué !

**CÉDRIC BLANCHET**

Président de la Chambre des Notaires de Paris

**JULIEN COURTIE**

Président de la Chambre des Notaires de Seine-et-Marne

**DOROTHÉE DARNICH**

Présidente de la Chambre des Notaires de l'Essonne

**HÉLÈNE LAPEZE-KERMARREC**

Président de la Chambre des Notaires des Hauts-de-Seine

**STÉPHANE LHERBIER**

Président de la Chambre interdépartementale des Notaires de Versailles

Frappée par la plus grande crise sanitaire de notre histoire contemporaine, la région francilienne a subi un choc sans précédent. Le projet du Grand Paris pourra-t-il y survivre ? Ou fera-t-il les frais du marasme économique, de finances publiques exsangues et de l'incapacité à prévoir à long terme ?

**R**etourner 12 ans en arrière nous incite pourtant à être optimiste. Le projet du Grand Paris est né au début de la crise financière de 2008 ; on pourrait presque dire qu'il est né de la crise de 2008.

Douze ans plus tard, le chemin parcouru est incontestable : lancement de la plus grande infrastructure de transport public d'Europe, doublement de la production de logements, multiplication des coopérations métropolitaines (regroupement des universités, projets urbains, lutte contre la pollution...). En 12 ans, le Grand Paris s'est hissé au premier rang des classements d'attractivité des métropoles mondiales, devançant pour la première fois le Grand Londres.

Mais le projet est au milieu du gué. Entravé par le morcellement territorial, le territoire souffre encore de dysfonctionnements majeurs : inégalités

territoriales (entre l'Est et l'Ouest, entre le centre et la périphérie), congestion des transports, pollution et, surtout, un accès de plus en plus difficile au logement. Malgré la mobilisation des acteurs du logement et les réels progrès de ces dernières années, c'est sans aucun doute ce sujet qui pénalise le plus fortement la qualité de vie des Franciliens. C'est ce qu'a rappelé avec force Nicolas Sarkozy le 29 septembre dernier, au Sommet du Grand Paris. Le notaire, à la fois officier public et chef d'entreprise, au contact quotidien avec les Franciliens, le mesure chaque jour dans l'exercice de son métier. C'est la raison pour laquelle les Notaires du Grand Paris, rassemblant les 3 000 notaires franciliens, ont initié une démarche collective de réflexion afin de formuler des propositions concrètes pour faciliter l'accès au logement, qu'ils soumettront au débat public au cours du premier semestre 2021.



## « Accompagner les villes dans leur évolution »

**CÉLINE TIGNOL**

Déléguée du directeur de la valorisation immobilière, achats et logistique Groupe RATP, en charge de l'immobilier

La crise que nous vivons change la perception de la ville et de ses usages. Au-delà des impacts sanitaires et économiques, l'équation de la mobilité urbaine est largement redéfinie avec le développement de la marche, du vélo, du télétravail, et les modes de consommation sont bouleversés. Le modèle de la « ville du quart d'heure » en sort renforcé et, avec lui, les enjeux de la mixité urbaine, de la densité et de place de la nature en ville... Autant de leviers pour faire de nos centres urbains, en particulier dans le Grand Paris, des espaces désirables.

**P**lus que jamais, pour que nos villes gagnent en résilience, il faut des services de transport public forts. Nos clients doivent pouvoir se déplacer en toute confiance pour leur santé. Sinon, nous ouvrirons la voie à un report modal massif, certes vers les nouvelles mobilités, mais aussi vers les transports individuels polluants. Cette conséquence serait en contradiction avec ce que la crise a révélé : l'aspiration des habitants à des villes plus vertes, plus saines, plus agréables à vivre. Au-delà de notre intervention sur la mobilité, le Groupe RATP a la capacité d'accompagner les villes dans leur évolution : c'est pourquoi nous avons fait de l'insertion urbaine de nos infrastructures l'un des piliers de notre plan stratégique. Chaque jour, nous travaillons à valoriser notre patrimoine en aidant les collectivités à répondre à leurs besoins en matière de logements et d'équipements. En développant la mixité fonctionnelle et sociale, en végétalisant nos sites, en atteignant les standards environnementaux les plus élevés, nous mettons nos actifs au service des ambitions de nos villes partenaires.

Le projet de transformation du centre bus de Belliard, dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, est le parfait exemple de cette ville que nous défendons plus encore aujourd'hui : il s'appuie sur la transition énergétique de notre flotte bus vers le 100 % renouvelable et fait de cet espace une ressource au service de la ville et de ses habitants. Ce site industriel de 4 hectares, aujourd'hui totalement artificialisé, sera désenclavé, végétalisé pour 30 % de sa surface et accueillera 25 000 m<sup>2</sup> de logements, de bureaux, de commerces et un équipement sportif, tout en maintenant notre activité industrielle en superposition. Plus qu'un opérateur de mobilité, nous jouerons pleinement notre rôle de partenaire aux côtés des décideurs publics du Grand Paris en faisant face aux défis des villes qui les transforment sans cesse.



## « Une opportunité d'adapter le projet ! »

**DOROTHÉE FOURNY**  
Directeur développement – SARP IDF

Ce n'est un secret pour personne, l'arrivée du Covid a bouleversé nos habitudes de vie et ces dernières continuent de changer avec l'évolution de la conjoncture sanitaire. Au-delà des contraintes qui peuvent s'imposer, cette situation peut être une opportunité d'adapter le projet du Grand Paris au plus proche des nouveaux styles de vie.

**A**près de nombreuses semaines de confinement total ou allégé, les lieux d'habitation ont trouvé de nouveaux usages avec l'expansion du télétravail et l'éducation par visioconférence, entre autres. Le temps passé au sein de l'habitat a fortement augmenté. Cela impacte l'utilisation des canalisations, qui sont fortement sollicitées. Même si ces dernières sont invisibles, elles ont un rôle essentiel dans l'hygiène de tout bâtiment. C'est ainsi que le Grand Paris devra tenir compte de l'usage plus conséquent des canalisations et les adapter en conséquence (matériaux plus résistants et diamètre plus grand). De même, l'accroissement du temps passé en intérieur soulève la question de la qualité de l'air. L'isolation des bâtiments étant de plus en plus efficace, l'air est amené à ne se renouveler que faiblement. De ce fait, pour répondre à un enjeu tout autant sanitaire que réglementaire, il est important que le Grand Paris optimise ses futures constructions de façon à améliorer l'hygiène de l'air pour le confort de tous, professionnels et particuliers.

Par ailleurs, la restriction de sortir en extérieur pendant une durée limitée a également accru le besoin de se détendre, de bouger et de se sociabiliser. Dans ce cadre, la qualité des espaces publics est devenue d'autant plus importante et exige d'avoir une hygiène irréprochable, notamment en terme de nuisibles. La présence des rats peut entraîner des maladies graves et réduire fortement le confort des habitants. Leur éradication devient plus que nécessaire. Le Grand Paris doit placer cet objectif au cœur de ses problématiques et effectuer des diagnostics réguliers pour identifier la présence éventuelle de rats.

De façon générale, l'assainissement est et restera toujours un sujet clé d'hygiène dans nos villes. Pour le bien-être des usagers, habiter, bouger et se rencontrer est primordial et l'assainissement joue un rôle crucial dans l'adaptation au quotidien et dans notre vie de demain.



## « L'espoir d'un Grand Paris résilient »

**JEAN-JACQUES GUILLET**  
Président du Sigeif\*, maire de Chaville,  
membre honoraire du Parlement

La crise sanitaire ébranle bien des certitudes et affecte durablement notre économie. Face aux tensions qu'elle fait naître, les collectivités publiques sont, une fois de plus, en première ligne.

**L**es grands services urbains d'Ile-de-France, singulièrement, assurent, pendant cette période, la même qualité de service au profit des territoires, et pour le bien des usagers, révélant la force de leur modèle.

Le Syndicat Intercommunal pour la Gaz et l'Électricité en Ile-de-France (Sigeif) est de ceux-ci, le plus ancien d'ailleurs. Il est né en 1904.

Le service public de la distribution d'énergie qu'il assure pour le compte de 5,6 millions d'habitants de la zone dense, fonctionne parfaitement depuis le début de la crise. Sa légitimité d'autorité concédante en sort renforcée. Comme l'est son rôle de promoteur, partout sur le territoire du Grand Paris, de la transition énergétique et écologique avec ses projets de production d'énergies renouvelables (fermes photovoltaïques, installations de méthanisation), de développement de la mobilité durable (gaz, électricité, hydrogène) et d'efficacité énergétique.

Ces projets, initiés depuis de longues années, sont aujourd'hui considérés par tous comme les piliers de la relance. Ils sont une chance pour le projet du Grand Paris dont l'avenir sera d'autant mieux garanti qu'il s'appuiera sur des acteurs solidement ancrés dans le territoire, reconnus pour leur expertise, agiles et capables d'anticipation. Ils portent l'espoir d'un Grand Paris résilient.

\*Syndicat intercommunal pour le gaz et l'électricité en Ile-de-France



## « Conjuguer développement urbain et protection de la planète »

**CHRISTOPHE AFONSO**  
Président - Yuman Immobilier

La crise de la Covid-19 a révélé et amplifié tous les défauts de la fabrique urbaine telle qu'elle était jusqu'à présent mise en œuvre.

**E**lle a jeté une lumière crue sur le creusement des inégalités dans notre région et sur la relégation des travailleurs clés toujours plus loin de la ville-centre. Les Franciliens ont plus que jamais besoin de proximité, ce qui signifie qu'il nous faudra collectivement réussir, enfin, toutes les mixités : sociales, fonctionnelles et d'usage.

La crise a aussi souligné l'importance de la qualité de l'habitat, une nécessité renforcée à l'heure de l'explosion du télétravail. Les logements que nous produirons devront intégrer ces changements dans les modes de vie, proposer des espaces modulables pour les familles et, bien sûr, généraliser les espaces extérieurs.

La Covid-19 a des conséquences économiques et sociales dramatiques. Mais en freinant temporairement le développement des métropoles, elle a aussi montré combien l'action de l'Homme impacte l'environnement. Nous, acteurs de l'immobilier, une industrie encore bien trop polluante, devons repenser tous nos processus pour conjuguer, et il n'est pas trop tard, un développement harmonieux du bâti et la nécessaire protection de la planète.

Chez Yuman Immobilier, nous produisons des logements depuis 15 ans et travaillons à la réduction de l'empreinte écologique de nos réalisations depuis plusieurs années déjà. Pour pallier l'urgence, nous compensons 100 % de nos émissions carbone grâce à un partenariat avec ReforestAction. Nous avons déjà planté 66 000 arbres pour y parvenir. Nous déployons tout l'arsenal disponible pour concevoir des bâtiments plus intelligents, donc plus sobres en énergie. Ce n'est pas suffisant.

Préparer un avenir vertueux pour nos enfants, cela signifie nous attaquer au cœur même des émissions carbone : les matériaux de construction. Filière bois en développement grâce au pacte FiBois, briques en terre issues des immenses chantiers du Grand Paris Express, capacité à innover sur des opérations d'envergure qui permettront de réaliser des économies d'échelle, les solutions sont là.

Aménageurs, promoteurs, constructeurs, c'est maintenant à nous qu'il revient de nous emparer de ce sujet pour réussir la mise en place d'une économie circulaire vertueuse à l'échelle de l'Île-de-France.

# SEUL

# ENSEMBLE

**SEUL, ON PEUT AIDER.  
ENSEMBLE, ON PEUT SAUVER.**

Aidez-nous à agir ! Donnez.



*Être humain !*

# IMMO WEEK

remercie l'ensemble des annonceurs  
de ce magazine  
et de nos différents supports digitaux  
(immoweb.fr ; iPodcast ; Immoweb le 13h)  
pour leur soutien et la confiance  
qu'ils nous témoignent !

**Altarea Cogedim**  
**BNP Paribas Real Estate**  
**Catella**  
**CBRE**  
**Covivio**  
**Crédit Agricole Immobilier**  
**Fondation Abbé Pierre**  
**Fondation Gustave Roussy**  
**Gecina**  
**HRO France**  
**Icade**  
**IDF Investissements et Territoires**  
**Jones Lang LaSalle**  
**Knight Frank**  
**RSF**  
**Savills FRANCE**  
**Société de la Tour Eiffel**  
**Sogeprom**  
**Yuman Immobilier**



**DES SOLUTIONS IMMOBILIÈRES**  
pour le développement des territoires franciliens

## NOS MISSIONS

### Soutenir

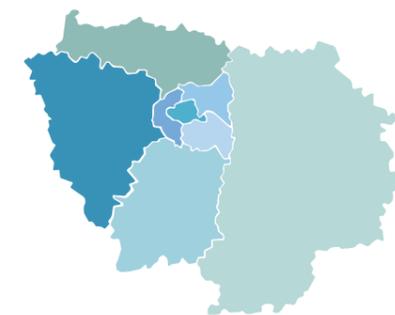
la transformation  
et les usages des  
locaux d'activité

### Contribuer

au rapprochement  
de l'emploi et des  
lieux de vie

### Maintenir et Développer

l'industrie productive  
sur le territoire



Appréhender l'avenir est la  
meilleure façon de valoriser  
un investissement immobilier.



Être acteur de la ville, c'est anticiper un immobilier qui s'adapte aux transformations de la société. N°1 mondial de l'immobilier d'entreprise, CBRE analyse les grandes évolutions des usages, afin de conseiller investisseurs, propriétaires et entreprises du monde entier. Retrouvez notre étude *Real Estate 2030 - The age of responsive real estate* sur [cbre.fr](http://cbre.fr)



**CBRE**