

IMMO WEEK

SIMI 2021
STAND C02

NEWS & CONNEXIONS IMMOBILIÈRES _ DEC 2021



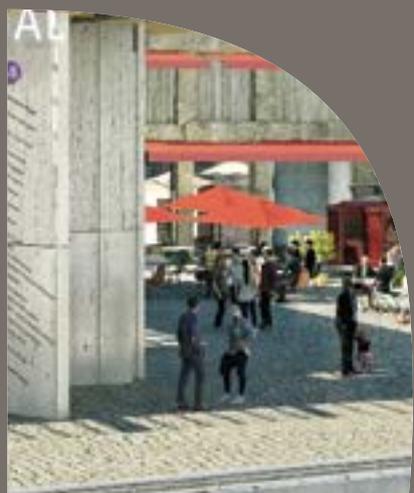
« *La force de l'immobilier* »

*Xavier
Niel*

**Le marché francilien
dans tous ses états**

**Itinéraire d'un
Grand Paris**

**Recyclage urbain,
réemploi : reconstruire
la ville sur la ville**



© DR-RCS Paris B 335 480 877 - Perspective réalisée par les architectes associés au projet : Valode et Pistre Architectes.

altarea.com





**SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL**
PROPRIÉTAIRE FONCIER

Bureaux - Activités



- Valeur du patrimoine : **1.8 Md€**
- Superficie du patrimoine : 635 000 m² (au 30.09.2021)
- Un business modèle basé sur une **gestion internalisée** de nos immeubles et une **relation locataire de proximité**
- Foncière **engagée et récompensée** pour sa politique ESG par le GRESB, GAIA RATING et l'EPRA



Nous sommes présents
dans le Grand Paris et dans les régions à fort potentiel



01 53 43 07 06
www.societetoureiffel.com

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



IMMOWEEK

Tour Maine Montparnasse
33, avenue du Maine - BP104
75755 Paris cedex 15
Tél : 01 42 33 32 12
www.immoweeek.fr
redaction@immoweeek.fr

Rédaction : PBo Initiatives Presse

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

Directrice de la rédaction :
Valérie Garnier
vgarnier@immoweeek.fr
06 07 91 45 31

Directeur de la rédaction :
Thierry Mouthiez
tmouthiez@immoweeek.fr
07 85 68 25 53

Rédactrice en chef :
Catherine Bocquet
cbocquet@immoweeek.fr
06 07 98 84 30

Journalistes :
Anaïs Divoux
adivoux@immoweeek.fr
06 08 10 57 76
Anthony Denay
adenay@immoweeek.fr
Pauline Riglet
priglet@immoweeek.fr

Directeur artistique
David Dumand

Community manager :
Pauline Héliari
pheliari@immoweeek.fr
06 07 96 64 10

**Directrice de la publicité
et des événements :**
Patricia Mouthiez
patricia.mouthiez@immoweeek.fr
06 07 81 43 04

**Gestion des abonnements/
suivi des événements :**
Sandrine Debray
sdebray@immoweeek.fr
06 08 37 85 60

Photo de couverture : Joël Saget/AFP

Numéro double hors-série : 61 € TTC

Immoweeek événements Cercles :
**Chargée du développement et déléguée
générale du Cercle Pierres d'Or/Cercle
Pierres d'Angle :**
Caroline Albenque
calbenque@immoweeek.fr
06 07 91 08 40

**Dépôt légal à parution -
Numéro de commission paritaire :**
1112 I 87319

ISSN : 1252-1043

Imprimé par : Imprimerie Rochelaise

Immoweeek 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 :
Tour Maine Montparnasse
33, avenue du Maine - BP 104
75755 Paris cedex 15

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.

**7
ÉDITO**

Reprise !
Thierry Mouthiez

**8
À LA UNE
ENTRETIEN**

Xavier Niel :
« La force de
l'immobilier »



JOËL SAGET/AFP

**15
DOSSIER**

**BAROMÈTRE EXCLUSIF
IMMOWEEK - BNP
PARIBAS
REAL ESTATE**
Le marché francilien
dans tous ses états

**16
EUROPE**
Redémarrage progressif
des marchés de bureaux

**18
ILE-DE-FRANCE**
Une reprise encore
progressive du marché
locatif

**20
PARIS**
Paris QCA rebondit
fortement, en avance
sur le reste de la Capitale

**22
LA DÉFENSE**
La Défense confirme
le rebond des quartiers
d'affaires historiques



DR

**24
CROISSANT OUEST**
Des situations de marché
contrastées

**26
1ÈRE ET 2ÈME COURONNES**
Le report parisien
n'a pas encore eu lieu

**28
COWORKING
EN ILE-DE-FRANCE**
Reprise modérée

**32
MARCHÉ DE
L'INVESTISSEMENT**
Ralentissement marqué
des montants investis

**34
PARIS CENTRE OUEST**
Un Paris retrouvé !



DR

**38
LA DÉFENSE**
A un tournant !

**42
CROISSANT OUEST**
Des évolutions
hétérogènes

**46
SUD, EST ET NORD
FRANCILIEN**
Une reprise encore timide

**50
20 PROJETS
EMBLÉMATIQUES**
Itinéraire
d'un Grand Paris

59
Olivier Bokobza
« La conception
immobilière
est partie prenante
de la valorisation
des territoires »



DR

62
Nicolas Reynaud
« En veille sur le
marché pour procéder
à de nouveaux
investissements... »



DR

**66
RECYCLAGE URBAIN
ET RÉEMPLOI**
Reconstruire
la ville sur la ville



DR

**70
RECRUTEMENT**
Les grands enjeux de la
promotion immobilière

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

Retrouvez nous au SIMI 2021
du 8 au 10 décembre - Stand Icade D64
Hall Passy au Palais des Congrès Porte Maillot

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.



www.icable.fr





Reprise !

Traditionnellement, le Simi est l'occasion pour notre rédaction de proposer un tour d'horizon le plus complet possible des marchés immobiliers franciliens. Ce que nous offrons, une fois de plus, dans ce numéro.

Les marchés tertiaires sont radiographiés sous tous les angles. Et nous avons décidé de compléter ces analyses réalisées par quelques-uns des principaux conseils de la place par une promenade dans le Grand Paris. Celle-ci permet de prendre conscience de l'ampleur du chantier avec la mise en valeur d'une vingtaine de grandes opérations programmées. Et en prenant en compte de nouvelles tendances, à l'exemple du recyclage urbain et du réemploi...

Bref, une photo des marchés moteurs hexagonaux d'autant plus importante que nombre d'entre eux renouent avec une dynamique positive (y compris, d'ailleurs, côté recrutement...).

Et qui de mieux pour symboliser cette dynamique retrouvée que Xavier Niel, fondateur d'Iliad (entre autres) et « Pierre d'Or du Jury » 2021, qui lui ne l'a jamais perdue !

THIERRY MOUTHIEZ

Directeur de la rédaction
tmouthiez@immoweeek.fr



Xavier Niel :

*« La force de
l'immobilier »*

Il arrive, chemise blanche largement ouverte, jean et boots : le « look » de Xavier Niel, comme son attitude ou ses propos, n'ont rien du « grand patron » ou du capitaine d'industrie « à l'ancienne ». Et pourtant, ce quadra chaleureux et ouvert, roi du digital et de la « French tech », artiste de la modernité est devenu, en quelques années, un acteur majeur de l'immobilier. Le jury des « Pierres d'Or Immoweek » l'a, bien logiquement, plébiscité pour « sa » « Pierre d'Or » 2021. La rédaction d'« Immoweek » a donc voulu en savoir plus pour cette appétence (cet appétit !) de la pierre. Et nous avons interrogé cette « Pierre d'Or » « pas comme les autres » lors d'un entretien exclusif animé par Pascal Bonnefille avec Marc-Antoine Jamet, président du Cercle Pierres d'Or et secrétaire général du groupe LVMH ; Stéphane Guyot-Sionnest, co-président de Catella France et Pauline Riglet (« Immoweek »).

En introduction de cette interview, dont vous pouvez retrouver la vidéo intégrale (ou le podcast) sur [immoweek.fr](https://www.immoweek.fr), Pascal Bonnefille soulignait la (mauvaise) vision de ceux qui ne voient que « l'immobilité dans l'immobilier »... or l'immobilité n'est vraiment pas le style de Xavier Niel... Puis les intervenants posèrent leurs questions à un Xavier Niel décontracté, présent, disponible.

Voici leurs échanges qui éclairent beaucoup la stratégie et les ambitions de la « Pierre d'Or Immoweek » 2021...

Marc-Antoine Jamet

Vous définiriez-vous aujourd'hui comme un « professionnel » de l'immobilier et quel est votre rapport avec les professionnels du secteur ?

Xavier Niel : je conçois l'immobilier comme un moyen de réaliser de beaux projets. Personnellement, j'ai deux approches de l'immobilier. La première est liée à un investissement lorsque je souhaite, par exemple, accompagner tel ou tel entrepreneur. Très souvent, les projets qui m'intéressent ont besoin de fonds, de partenaires ou encore de savoir-faire. Ma deuxième approche de l'immobilier est animée par ma volonté de trouver un usage différent à un lieu ou bien de créer un lieu pour une entreprise. La « Station F » dans le 17^{ème} arrondissement de Paris, en est un bon exemple. En rénovant La Halle Freyssinet, nous avons voulu créer un lieu immense, magique, pour donner envie aux jeunes entrepreneurs de développer leurs activités. C'est

aussi cela la force de l'immobilier. Et nous ne pouvons que le constater car la « Station F » est, à ce jour, le plus grand campus incubateur de startups au monde ! Nous avons eu la même réflexion à propos du siège du « Monde », en créant un immeuble exceptionnel et en faisant en sorte que la société soit de nouveau propriétaire de son immobilier. Aujourd'hui, « Le Monde » est installé dans un immeuble mythique, dans un site visible du 13^{ème} arrondissement. Là encore, l'immobilier se met au service de grands projets.

Voilà les deux types d'actions que je mène dans l'immobilier, et il est exact que c'est tout le contraire de l'immobilisme ! Prenons un autre exemple, lorsque je me suis rendu dans le CIT tout à côté de la tour Montparnasse où nous réalisons cette interview, dans les locaux du média « Brut ». J'ai constaté que les changements qu'ils avaient opérés étaient incroyables ! Je n'ai pas reconnu les plateaux de travail que l'on rencontrait historiquement à Paris. Ils en ont fait un lieu fantastique !



Marc-Antoine Jamet

Quelle est votre analyse des marchés immobiliers, dans le tertiaire comme dans le logement, après la crise épidémique ? Avec tout ce que l'on peut réaliser de façon digitale et « à distance », est-ce que vous croyez à la transformation de l'immobilier ?

Xavier Niel : nous avons pu constater, en effet, que l'immobilier résidentiel avait changé. Avec cette crise de la Covid, les recherches de biens immobiliers des Français ont évolué. Les jardins ou terrasses ont évidemment pris de la valeur, par exemple. Pour ce qui est du tertiaire « prime », on remarque, au contraire, un accroissement de la demande d'immeubles « premium » de bureaux. On s'est aperçu que les entreprises avaient intérêt à avoir un bel immeuble pour donner envie de travailler.

Mais, l'après-Covid a surtout mis en lumière le sujet des immeubles « fatigués », c'est-à-dire ceux qui ne respectent pas les normes en vigueur, mais aussi ceux qui ne sont plus adaptés au monde du travail d'aujourd'hui.

Désormais, il faut prendre en compte la nouvelle génération qui entre dans le monde du travail et qui est à la recherche de lieux magiques. Cette tendance semble, d'ailleurs, être au cœur des enjeux du secteur de l'immobilier tertiaire. Selon moi, il faut construire des immeubles de bureaux qui donne envie d'aller travailler.

Pour ce qui est du digital, il ne faut pas oublier que certaines activités sont et seront toujours physiques. Recruter, échanger, créer pour construire... toutes ces actions me paraissent difficiles à transposer dans le monde digital. De même, dans le secteur du commerce et de la grande distribution, aujourd'hui le trafic a légèrement baissé, mais le chiffre d'affaires a augmenté. Donc oui, le monde évolue. Ces deux dernières années ont donné l'impression d'une transition accélérée vers le 21^{ème} siècle. Mais dans cette importante transition, j'estime que l'immobilier reste central dans tout ce que l'on veut entreprendre.

Marc-Antoine Jamet

Avez-vous l'impression que le pouvoir économique a pris le pas sur la politique ? Dans ce monde nouveau, vous faites figure d'entrepreneur modèle et nombreux sont ceux qui voudraient vous ressembler... Que leur dites-vous ?

Xavier Niel : j'estime, en effet, que la société civile a des moyens dont ne disposent plus les politiques. Sans compter les basculements électoraux réguliers qui ne permettent pas une réelle continuité. Sur cette thématique, on pourrait supposer, par exemple, que les fondateurs d'Uber ou de Airbnb ont davantage changé notre pays ou notre ville que n'importe quelle décision politique prise et ce, quel que soit le jugement que l'on porte sur ces sociétés. On peut le regretter, mais c'est une réalité. Je ne dis pas que c'est parfait, loin de là. Mais, en effet, j'estime que la société civile fait davantage bouger la société que l'action politique.

Sur la question de ma « figure d'entrepreneur modèle », je pense qu'elle s'explique surtout parce que je suis dans ce secteur depuis longtemps. Ma réputation est liée au mérite, c'est sûr, mais elle est surtout liée à l'ancienneté. Je pense, d'ailleurs, qu'on a besoin de faire émerger de nouveaux modèles dans lesquels nos enfants seront capables de se reconnaître. Aujourd'hui, je pense que je ne suis pas plus crédible qu'un jeune de 25 ans qui connaîtra davantage les besoins des jeunes générations.

Stéphane Guyot Sionnest

Vous détenez aujourd'hui plus de 23 % d'Unibail-Rodamco-Westfield (URW). Quelle est votre vision pour une foncière de cette importance ?

Xavier Niel : tout d'abord, il faut savoir que j'ai connu Léon Bressler il y a une quinzaine d'années, lorsqu'il était à la tête d'Unibail. J'ai toujours apprécié de travailler avec lui et d'investir dans ses

projets. Lorsque le Covid est arrivé, nous nous sommes interrogés sur l'aventure américaine d'URW. Parallèlement, la société envisageait de procéder à une augmentation de capital, opération à l'effet très dilutif pour les actionnaires. De notre côté, nous estimions que la société n'avait pas besoin de cette augmentation de capital. La majorité des actionnaires, dont je fais partie, a refusé l'opération. Très logiquement, nous avons d'abord revu le management et, aujourd'hui, nous sommes très contents du travail réalisé par Jean-Marie Tritant, l'actuel président du directoire d'URW. C'est un leader très compétent, avec une forte expérience américaine, qui a su reprendre l'entreprise. C'est aussi le cas du nouveau directeur financier, Fabrice Mouchel, quelqu'un de très motivé et de très motivant. Autre signe de confiance : le cours de Bourse a été multiplié par deux avec notre arrivée. Aujourd'hui, la situation est cadrée, Jean-Marie Tritant s'est saisi de toutes les questions cruciales. Le plan d'URW est écrit et on essaye de s'y tenir avec un volume de sessions encadrées, un travail sur les Etats-Unis, mais aussi un rétablissement des ratios financiers. D'autres changements sont à signaler comme la vente du siège d'Unibail, dans le 16^{ème} arrondissement de Paris.

Et autre signe de la confiance retrouvée : l'activité des centres commerciaux reprend. Le trafic est légèrement en baisse, mais les chiffres d'affaires sont en hausse selon les résultats du troisième trimestre. Le constat est donc plutôt prometteur ! Les immeubles de bureaux se louent et les tours se construisent, comme c'est le cas de la future tour Triangle. Nous sommes très loin du panorama extrêmement pessimiste qui nous avait été décrit à notre entrée dans URW !

Stéphane Guyot-Sionnest

La confiance que vous décrivez peut-elle aller dans le sens d'un engagement sur le long terme ?

Xavier Niel : si je continue de monter au capital d'URW, c'est que je crois dans l'entreprise. Au cours de mon parcours, j'ai assez rarement vendu d'entreprises. Lorsque j'investis dans une société, j'essaie d'y rester sur le long terme. J'ai un vrai désir d'accompagner URW dans la durée, une société à un tournant managérial et entrepreneurial. En regardant les actifs fondamentaux de cette foncière, on constate que son patrimoine est essentiellement composé de centres commerciaux « premium », généralement situés au cœur des villes. Concernant la question du digital, je ne m'inquiète pas car, selon moi, le modèle américain nous prouve que le commerce physique fonctionne toujours très bien.

« J'ai un vrai désir d'accompagner URW dans la durée »

Et une autre activité d'URW que je connais bien concerne le luxe. Là encore, je suis intimement persuadé que la commercialisation physique des produits de luxe est déterminante. Concrètement, si l'on veut faire passer une idée ou un concept dans le luxe, on a besoin d'une expérience physique. Amazon l'a bien compris qui a ouvert des boutiques dans un grand nombre de centres commerciaux d'URW dans lesquelles sont vendus les produits qui rencontrent le plus de succès en ligne. Cette expérience physique est d'autant plus importante lorsqu'on la retrouve dans des centres commerciaux particulièrement haut de gamme. URW avance avec cette volonté-là et l'entreprise investit beaucoup dans ce type de centres commerciaux, comme ceux que l'on peut trouver en Californie, par exemple, et qui sont tout simplement incroyables...

Stéphane Guyot-Sionnest

Vos acquisitions comme celles du golf du Lys Chantilly et de l'hôtel de Coulanges répondent-elles à une stratégie ou à des investissements d'opportunité ?

Xavier Niel : j'ai acheté ce golf car je possédais déjà une maison à côté et que le prix du foncier semblait abordable. Nous travaillons au futur de ce golf, mais je ne peux pas encore en parler car nous sommes dans l'attente de certaines autorisations... Pour ce qui est des hôtels particuliers, c'est vrai qu'historiquement, nous avons souvent acheté en mauvais état. Donc, à chaque fois, nous les acquérons avec des projets de réhabilitation incroyables. Il s'agit de foncier à prix de marché, de biens exceptionnels qui constituent une forme de « edge » dans nos portefeuilles immobiliers. Et parfois, il y a un acheteur qui vient du bout du monde ou du coin de la rue, qui souhaite racheter le bien en question.

C'est ainsi que nous arrivons à réaliser de belles opérations sur notre parc immobilier d'hôtels particuliers. Cependant, nous portons certains d'entre eux depuis plus de vingt ans. Là aussi, c'est à l'image de notre façon de fonctionner, qui rime souvent avec le long terme. Une stratégie qui fait partie de notre ADN et de nos spécificités.

Pauline Riglet, « Immoweek »

Entre les projets « Station F » et « Hectar », une immense ferme agricole aux portes de Paris, ou encore « Flatmates », une centaine d'appartements en colocation à Ivry, vous donnez l'impression d'être un modèle en matière de relations à la jeunesse et à l'avenir. Comment vivez-vous ce rapport aux générations montantes ?

Xavier Niel : tout d'abord, je tiens à rappeler que ces projets n'ont pas de finalité commerciale. L'idée n'est pas de gagner de l'argent, mais bel et bien d'aider la nouvelle génération. J'ai eu la chance de bien gagner ma vie et j'aimerais pouvoir utiliser cet argent pour créer de belles initiatives, et si possible de mon vivant ! Encore une fois, ces initiatives ont eu besoin d'avoir des lieux physiques et mythiques pour pouvoir s'exprimer et se développer au mieux.

Dans le cas de « Station F », nous avons racheté l'ancienne Halle Freyssinet, nous l'avons réaménagée en créant un immense open space, ainsi que le plus grand restaurant du monde avec 1 800 places assises. Le projet cartonne, le site est plein tous les jours ! L'idée est de créer une envie pour les jeunes d'aller vers l'entrepreneuriat. C'est dans cette même volonté que nous avons lancé « Flatmates » en 2019, avec l'idée de proposer à ces entrepreneurs de se loger avec la réalisation d'une centaine d'appartements en colocation. Nous voulions éviter de faire d'Ivry une cité dortoir. Au contraire, nous voulions créer du dynamisme dans cette ville. C'est pourquoi nous avons créé trois immeubles de coliving avec Jean-Michel Wilmotte. Entre « Station F » et « Flatmates », nous souhaitions créer une sorte de petite cité qui vit plus ou moins en autonomie, dans laquelle on accueille les startups et où l'on peut se loger. Toujours dans le même esprit, lorsque nous avons créé l'École 42 pour ceux qui veulent apprendre le langage informatique, nous avons créé juste en face près de 1 000 logements, toujours dans le 17^{ème} arrondissement de Paris. Dans le cas de l'École 42, il s'agit pour la plupart de décrocheurs scolaires ou de personnes aux origines sociales compliquées. A travers ce projet, mon objectif vise à les aider afin de leur donner une nouvelle chance. Par ailleurs, un autre secteur avec des entrepreneurs incroyables a attiré mon attention : celui de l'agriculture. Les agriculteurs repensent leur métier, leur manière d'exploiter leurs terres. Il ne s'agit pas forcément de faire du bio ou de tomber directement dans du « wokisme »... Il s'agit surtout de se demander comment on peut exploiter un hectare de terre de manière plus intelligente. Je constate aussi que de nombreuses fermes vont changer de propriétaires et qu'il faut donc former les futurs agriculteurs. L'idée, c'est encore de créer une initiative gratuite pour aider cette nouvelle génération. Pour ce projet, nous visons encore un lieu mythique et avons trouvé 600 hectares de terres agricoles près de Paris...

Pauline Riglet

Certains voient parfois l'immobilier comme un actif « de rente » : partagez-vous cette analyse ?

Xavier Niel : le propre de cette activité et de l'économie est bel et bien de dégager un profit. On peut aussi appeler cela une rente. Moi, ce que j'aime dans l'immobilier, c'est l'aventure entrepreneuriale que l'on veut y associer. C'est cela que je trouve formidable : lier un lieu à un projet. C'est typiquement le cas pour « Station F ». Sans la Halle Freyssinet, il n'y aurait pas eu de « Station F ». C'est l'espace

« Ce que j'aime dans l'immobilier, c'est l'aventure entrepreneuriale que l'on veut y associer »

donné qui permet d'inventer quelque chose. Je prends un vrai plaisir à accompagner tous ces projets immobiliers car ce sont des projets d'entrepreneurs et de visionnaires... Donc, les rentes ne sont pas notre sujet principal. C'est plutôt de savoir quel projet nous allons pouvoir accompagner ou créer.

Marc-Antoine Jamet

**Regrettez-vous d'être Français ?
N'aspirez-vous pas à des ailleurs plus lointains ?**

Xavier Niel : je trouve que nous avons une chance fantastique d'être en France, car c'est un pays qui donne à tous les citoyens la chance de réussir. Et c'est mon cas : je suis né à Créteil, j'ai appris, j'ai travaillé et me voilà devant vous aujourd'hui. J'ai du mal à imaginer comment cela aurait pu être possible ailleurs. Si l'on se compare aux États-Unis, alors oui forcément, on n'a pas les mêmes ambitions

technologiques, par exemple. On n'a ni d'Elon Musk ni de Steeve Jobs en France. Mais ce n'est pas grave. Je trouve que la France est un pays fantastique et je l'aime d'un amour inconditionnel et déraisonné. Je voyage beaucoup, mais quand je reviens à Paris, à chaque fois je me dis qu'il n'y a pas plus belle ville. C'est sans doute naïf, mais c'est sincère.

Marc-Antoine Jamet

Certains disent qu'en plus de votre intuition et de votre expérience vous avez beaucoup de chance... que leur répondez-vous ?

Xavier Niel : je leur réponds qu'ils ont raison ! C'est vrai que je suis incroyablement chanceux. Quand je vais dans un casino par exemple, je gagne quasi systématiquement ! Je fais attention à ne pas y aller trop souvent pour ne pas casser mon aubaine, mais c'est vrai que j'ai une chance incroyable !



> De gauche à droite : Stéphane Guyot-Sionnest, Pascal Bonnefille, Xavier Niel, Pauline Riglet et Marc-Antoine Jamet

**RETROUVEZ L'INTÉGRALITÉ DE L'ENTRETIEN AVEC XAVIER NIEL
EN VIDÉO OU EN PODCAST SUR IMMOWEEK.FR**



LES PIERRES D'OR 2022

EXCELLENCE ET RÉUSSITE

La joie

...de se retrouver,
de partager la soirée de Gala,
de saluer les meilleurs...

Rendez-vous

JEUDI 3 FÉVRIER 2022

GRAND HÔTEL INTERCONTINENTAL

UN ÉVÉNEMENT

IMMO WEEK

CONTACT : PATRICIA MOUTHIEZ AU 06 07 81 43 04 OU PATRICIA.MOUTHIEZ@IMMOWEEK.FR



LE MARCHÉ FRANCILIEN DANS TOUS SES ÉTATS

Dire que la crise sanitaire a entraîné de grands bouleversements sur les marchés immobiliers s'apparente à une redondance. C'est pourquoi, à l'heure de la reprise, une radiographie de ces marchés et, au premier chef, des marchés franciliens qui restent moteurs, s'impose. Ce que permet, une fois de plus, le Baromètre «Immoweeek» - BNP Paribas Real Estate. D'autant plus que, dans ce contexte chamboulé, cet outil a été enrichi par le conseil, afin, notamment, de prendre en compte le créneau du coworking ou encore l'impact du télétravail... Parallèlement, CBRE analyse les marchés de Paris Centre Ouest, ainsi que ceux du Nord, du Sud et de l'Est francilien. Tandis que JLL passe à la loupe l'Ouest francilien et le marché spécifique de La Défense. Bref, un dossier permettant un tour d'horizon complet réalisé avec quelques-uns des principaux conseils de la place que nous tenons, une nouvelle fois, à remercier pour la qualité de leurs analyses.

✎ UN DOSSIER DE VALÉRIE GARNIER ET THIERRY MOUTHIEZ



« 2021, année de reprise »

ERIC SIESSE

(directeur général adjoint, en charge du pôle bureaux location Ile-de-France
BNP Paribas Real Estate Transaction)

La crise de la Covid-19 a eu un effet « accélérateur » sur nos marchés immobiliers, incomparable avec les crises précédentes. Avec le déploiement massif du télétravail et la mise en place des restrictions sanitaires, cette période a contribué à révolutionner notre industrie immobilière en diffusant de nouveaux usages et modes d'organisation. 2021 est, ainsi, une année de reprise, mais surtout de transition avec un atterrissage prévu autour de 1,7 million de mètres carrés placés en fin d'année. Le volume des transactions pourrait ensuite retrouver le seuil symbolique des 2 millions de mètres carrés à l'horizon 2022 et même le dépasser en 2023-2024. En effet, les projets immobiliers en lien avec les nouveaux usages et les nouvelles attentes des utilisateurs comme le bien-être, l'agilité, la résilience ou encore les thématiques de RSE viendront alimenter le volume de transactions dans les prochaines années...

EUROPE

Redémarrage progressif des marchés de bureaux

La zone Euro retrouve la croissance en dépit du risque inflationniste

Alors que l'année 2020 a été fortement affectée par la récession, la progression des campagnes de vaccination en Europe a permis le redémarrage de l'activité économique. Les PIB européens devraient croître de manière notable en 2021, notamment en France et en Italie (+6,3 %). Le rebond sera plus faible en Allemagne (+2,8 %), mais celle-ci avait connu une chute moins sévère en 2020. Le Royaume-Uni ne sera pas en reste (+7 %) en dépit des difficultés d'approvisionnement que traverse le pays. La poussée de l'inflation, même si elle est largement transitoire, vient entacher quelque peu l'optimisme du tableau général. La BCE devrait continuer de donner la priorité à la croissance, n'amorçant qu'une normalisation à minima de sa politique monétaire en laissant le PEPP (Pandemic emergency purchase programme, ndlr) prendre fin en mars 2022.



« 78 ST JAMES'S STREET », À LONDRES

Implanté au cœur du quartier d'affaires le plus prestigieux au monde, le « 78 St James's Street » allie à la fois une efficacité et une taille d'immeuble résolument moderne, et un caractère et des prestations exceptionnels. Située sur Little St James's Street, l'une des deux entrées permet l'accès à un espace de réception exceptionnel et contemporain. Le second espace de réception se trouve sur St James's Street. Cette entrée historique et patrimoniale remonte aux années 1840 et mène à la galerie, un hall en forme de dôme au sol revêtu d'une mosaïque et paré de peintures murales. L'entrée principale spectaculaire, les salles et espaces d'accueil magnifiquement restaurés s'accompagnent de 8 étages modernes et majoritairement dépourvus de colonnes, avec des terrasses et un rooftop. Le « 78 St James's Street » dispose d'un espace d'affaires, d'un espace bien-être et d'un espace « CoLab ». Il offre également un local à vélo, des bornes de recharge pour les véhicules électriques et est labellisé BREEAM « Excellent ».

Indéniablement, un immeuble pour notre époque.

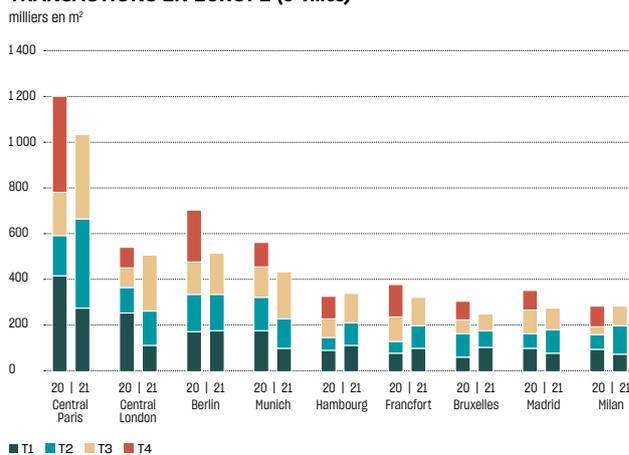
Des volumes à 9 mois en hausse, mais en-deçà des niveaux d'avant-crise

Après un début d'année 2021 plus difficile qu'attendu du fait de la prolongation de la crise dans les différents pays européens, les marchés de bureaux en Europe sont peu à peu entrés dans une phase de convalescence à mesure des assouplissements successifs des mesures de restriction sanitaire. Les volumes placés après 9 mois dans les 9 principaux marchés atteignent, ainsi, 4,015 millions de mètres carrés, soit une hausse de près de 20 % par rapport à 2020, grâce notamment à un troisième trimestre particulièrement dynamique. Si la hausse est conséquente dans la plupart des marchés, tels que Hambourg (+49 %), Milan (+48 %), Francfort (+37 %), « Central Paris » (+32 %), « Central London » (+12 %) ou encore Bruxelles (+9 %) et Berlin (+8 %), il ne faut pas occulter que la comparaison est faite avec une année 2020 hautement perturbée par les confinements et interdictions de déplacement qui ont paralysé les marchés durant de longs mois. Ainsi, les volumes n'atteignent pas leur moyenne de long terme et 2021 ne permettra pas de retrouver des commercialisations conformes aux niveaux d'avant-crise. Signe encourageant, toutefois, les volumes progressent de manière continue trimestre après trimestre. L'année 2022 devrait confirmer ce dynamisme, avec des volumes attendus en hausse en Europe...

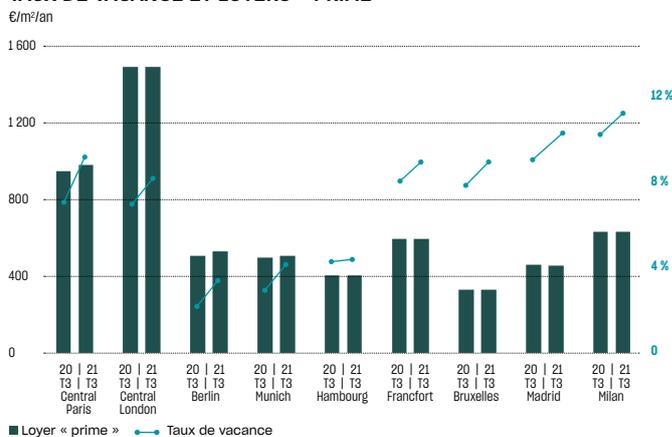
Les loyers « prime » restent stables, la vacance maîtrisée

L'une des conséquences durables de la crise sur les marchés des bureaux devrait être une tendance au recentrage des utilisateurs sur les immeubles neufs et les quartiers d'affaires les plus centraux et les mieux connectés. Ainsi, les valeurs locatives « prime » sont restées globalement stables malgré la baisse des volumes, voire s'affichent en hausse dans certains marchés, tels que « Central Paris » ou Berlin. La vacance, en hausse de 120 points de base et s'établissant à 7 % dans les 9 marchés, demeure à un niveau globalement soutenable, mais masque toutefois des réalités très différentes entre des quartiers centraux encore sous-offreurs et des périphéries où la vacance est nettement plus élevée.

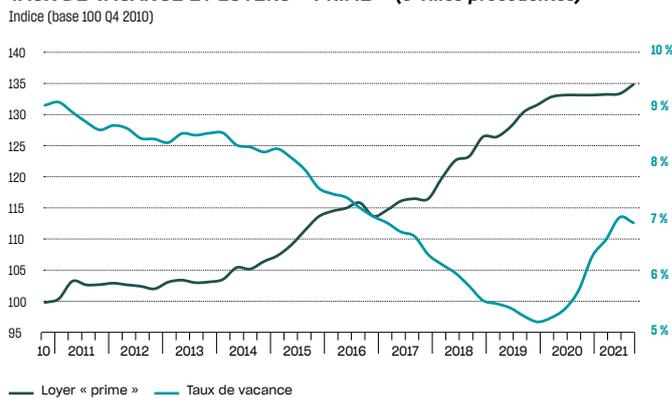
TRANSACTIONS EN EUROPE (9 villes)



TAUX DE VACANCE ET LOYERS « PRIME »



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





« GÉNÉRATION » CHEMIN DU CORNILLON – SAINT-DENIS (93)

« Génération » est un immeuble de bureaux d'environ 21 330 m² aussi singulier que parfaitement intégré à l'espace urbain. Situé aux abords des axes routiers (A86, A1, A104, boulevard périphérique) et ferroviaire (RER B), l'ensemble s'inscrit dans un territoire dynamique et dans l'un des principaux pôles tertiaires d'Ile-de-France. Dessiné par le cabinet Chaix & Morel Associés, « Génération » a été conçu comme un lieu ouvert sur la ville et ses services. Ses ouvertures jouant sur des doubles hauteurs viennent rythmer la façade d'une élégante subtilité. Il répond aux nouveaux besoins des collaborateurs avec ses espaces inspirant mille usages possibles, avec des tons chaleureux, des matières naturelles et son mobilier fonctionnel et confortable. Son arena modulable est l'un des points de convergence essentiels de « Génération ». La livraison est prévue pour février 2022.

Après une année 2020 particulièrement difficile, le marché locatif reprend des couleurs et s'affiche en hausse sur un an (+32 %) avec 1 207 880 m² de volume placé sur les 9 premiers mois de l'année. Il reste, en revanche, inférieur à sa moyenne décennale (-26 %). Signe positif, la reprise touche tous les créneaux de surface. Les grandes surfaces (supérieures à 5 000 m²) totalisent, ainsi, 340 200 m² placés pour 36 transactions. C'est plus de deux fois le nombre de transactions de 2020 à la même période, mais toujours en retrait par rapport à la moyenne décennale à 9 mois (45 transactions). La dynamique est notamment très forte sur le créneau 5 000-10 000 m² qui s'affiche au-dessus de sa moyenne décennale (+7 %). Le segment des transactions

ILE-DE-FRANCE Une reprise encore progressive du marché locatif

supérieures à 10 000 m² est plus en difficulté avec seulement 9 transactions, contre 20 en moyenne. On note, tout de même, de belles transactions de plus de 10 000 m², à l'image de celles de Sagemcom avec la prise à bail de 19 533 m² dans l'immeuble « Alphabet », à Bois-Colombes (92) ou encore de CyberDéfense avec la signature de 26 192 m² dans l'immeuble « Eria », à La Défense (92).

Les petites et moyennes surfaces sont également en progression sur un an (+31 %), mais restent inférieures à leur moyenne long terme (-12 %).

Une évolution de l'offre à deux vitesses

Au troisième trimestre 2021, le taux de vacance francilien s'établit à 7,3 %. On note, ainsi, une hausse sur un an, plus modérée, mais qui cache d'importantes différences entre les secteurs. Paris QCA se stabilise avec un taux de vacance de 4 %, alors que la Péri-Défense et la 1^{ère} Couronne Nord voient encore leur vacance augmenter à, respectivement, 19 et 16,5 % au 1^{er} octobre 2021.

Cette situation déséquilibrée devrait perdurer dans les années à venir. En effet, avec 5,4 millions de mètres carrés disponibles au 1^{er} octobre 2021, l'offre s'affiche toujours en hausse sur un an (+16 %), mais avec des évolutions différentes selon les secteurs. D'un côté, l'offre à un an se stabilise dans Paris QCA. A l'inverse, dans certains secteurs, de nombreuses livraisons sont encore attendues et viendront alimenter l'offre disponible sur les prochains



**« HARMONY & RHAPSODY »
RUE DE CLICHY – SAINT-OUEN (93)**

A Saint-Ouen, en bordure de Paris, le projet s’inscrit dans un environnement urbain, objet d’une profonde mutation. « Harmony & Rhapsody » bénéficie d’une situation exceptionnelle, au pied de la nouvelle ligne 14 du métro, à trois stations du quartier central des affaires parisien. Les deux immeubles sont situés à toute proximité l’un de l’autre et offrent une surface totale neuve disponible de 58 000 m² de bureaux et services. « Harmony » développe 13 300 m² de bureaux et services, agrémentés d’un rooftop végétalisé et accessible de 1 400 m². Aux derniers standards techniques et environnementaux, il est particulièrement en phase avec les nouvelles attentes des utilisateurs: flexibilité, efficacité, confort, image. Son offre de services propose aux occupants trois solutions de restauration agiles et diversifiées, ainsi qu’un atelier vélo particulièrement opportun compte tenu de la connexion du site aux mobilités douces. « Rhapsody » est un immeuble Code du travail développant 44 000 m² de bureaux et services. Organisé autour de deux vastes patios, il se prête autant à une division verticale qu’horizontale, selon les préférences des utilisateurs. L’offre de services est localisée en rez-de-chaussée et mutualisée aux occupants du site: café, restaurants, food court, business center avec auditorium, conciergerie, club de sports... Les jardins des patios, les nombreuses terrasses arborées et le toit jardin (potager et piste de running) confèrent à l’ensemble des espaces de travail alternatifs et de détente à la convivialité assumée. La livraison est prévue entre juillet et octobre 2022.

trimestres, en particulier sur les 1^{ères} Couronnes Nord et Sud (qui représentent 37 % des chantiers en cours) et à La Défense.

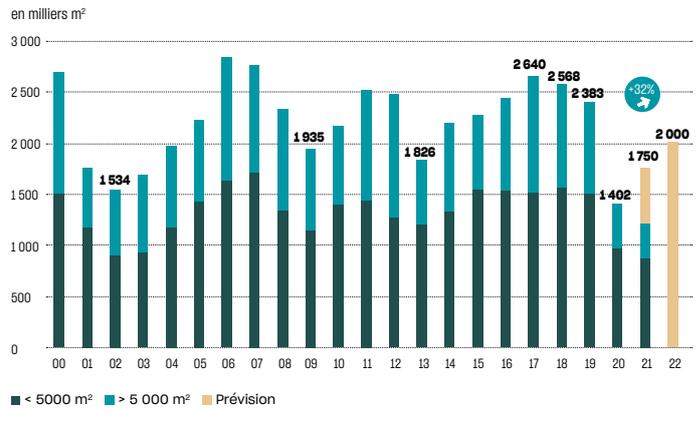
Il est à noter, cependant, que le rebond de la demande placée et la baisse des chantiers en cours (1,55 million de mètres carrés en construction, -16 % depuis le début de l’année) ont permis à l’offre disponible à un an de ralentir sa progression par rapport à 2020.

Des valeurs « prime » qui résistent

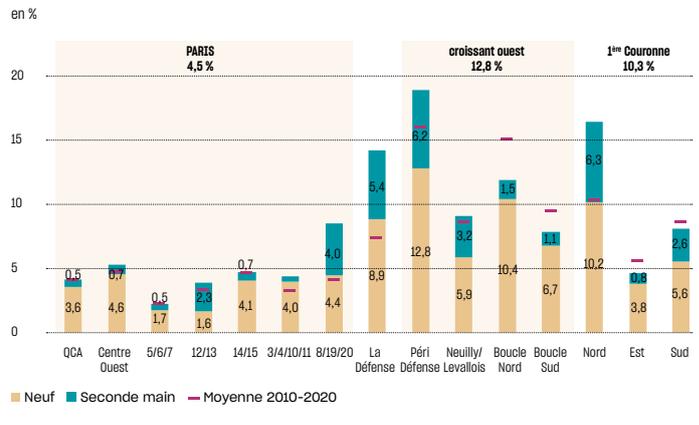
Les valeurs locatives sont les premières impactées par ces différences, avec des mesures d’accompagnement toujours très élevées dans les secteurs suroffreurs (35 %, notamment en Péri-Défense), mais également des baisses sur les loyers moyens, particulièrement dans le seconde main.

En revanche, sur le segment du « prime », tous les secteurs montrent une forte résistance, voire une progression dans Paris QCA et Paris 7^{ème}, compte tenu d’une offre limitée dans ces secteurs.

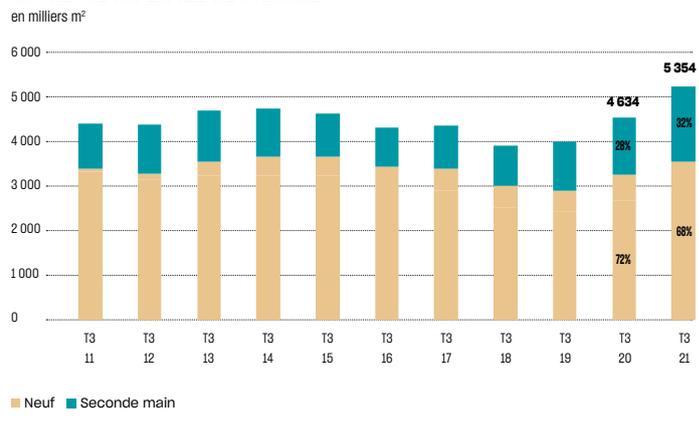
DEMANDE PLACÉE EN ILE-DE-FRANCE



TAUX DE VACANCE EN ILE-DE-FRANCE PAR SECTEURS GEOGRAPHIQUES



OFFRE A 1 AN EN ILE-DE-FRANCE



PARIS

Paris QCA rebondit fortement, en avance sur le reste de la Capitale

Avec 275 284 m² de volume placé sur les 9 premiers mois de 2021, Paris QCA est un des rares secteurs à s'afficher en ligne avec sa moyenne décennale à 9 mois. Là encore, tous les créneaux de surface participent à cette reprise avec, notamment, la signature de 7 transactions de plus de 5 000 m², dont celle du CIC-Crédit Mutuel sur l'immeuble « Paris Victoire » (9^{ème}), pour plus de 15 000 m².

Sur le reste de la Capitale, la situation est contrastée. Avec 230 312 m² de volume placé, le marché est en hausse (+24 % sur un an), mais ne parvient pas à atteindre son niveau d'avant-crise, pénalisé par la quasi-absence de transactions en grandes surfaces (2 seulement sur les 9 premiers mois de l'année,

contre 10 en moyenne à la même période). A l'inverse, le créneau des petites surfaces (inférieures à 1 000 m²) affiche une belle dynamique, en ligne avec sa moyenne décennale. Les moyennes surfaces, elles, se situent dans l'entre-deux avec un retrait modéré par rapport à leur moyenne long terme (-14 %). Il est à noter également une situation très contrastée entre les arrondissements centraux (Paris 5/6/7 et Paris 3/4/10/11), qui ont retrouvé leur niveau d'avant-crise et les arrondissements plus périphériques, qui sont toujours en retrait.

Paris intra-muros : malgré la hausse, l'offre reste largement maîtrisée

Après une forte hausse en 2020, l'offre immédiate dans Paris intra-muros se stabilise autour de 4,5 %, légèrement au-dessus de sa moyenne décennale (3,9 %). Paris Nord-Est tire vers le haut la vacance (5,4 % au troisième trimestre 2021), alors que Paris QCA et Paris Rive Gauche affichent des taux plus faibles (respectivement, 4 et 3,8 %).

Au 1^{er} octobre 2021, l'offre disponible à un an s'établit à 387 400 m² dans Paris QCA, stable et en ligne avec sa moyenne décennale, contrairement à Paris hors QCA, qui voit son offre à un an augmenter pour atteindre 741 300 m² (+22 % sur un an).

«HELLO WORLD» 100, RUE RÉAUMUR - 75002

«Hello World» est un bâtiment historique entièrement restructuré de près de 13850 m², à l'architecture mêlant modernité et façade Art déco. Ses espaces de grande qualité autoriseront de créer une synergie entre les utilisateurs leur permettant d'être au maximum de leur efficacité. Ainsi, c'est un bâtiment connecté et communicant qui permet d'accueillir jusqu'à 2 500 personnes, avec un socle classé ERP 1. Ses 1 600 m² de services et d'espaces de partage se manifestent sous différentes formes comme son «meeting center» composé d'un atrium baigné de lumière naturelle, d'un jardin d'hiver de 125 m², de 2 700 m² de terrasses et roof top, mais aussi d'un wellness studio et d'un «hub fooding». «Hello World» est bien plus qu'un lieu de travail, c'est un véritable lieu de vie. La livraison est prévue pour juin 2022.





« BIOME »
112-114, AVENUE EMILE ZOLA /
52-58, RUE VIOLET – 75015

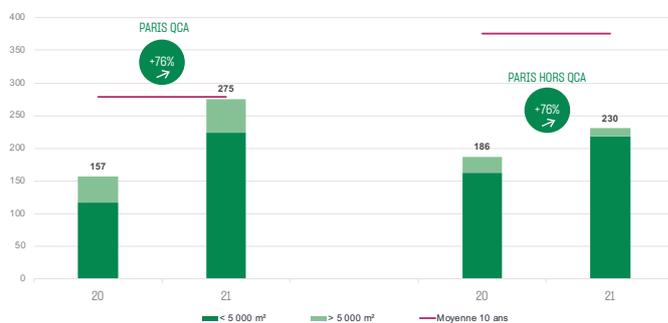
Localisation privilégiée pour cet ensemble à proximité de lieux remarquables comme l'École Militaire et les Invalides. Situé au cœur d'un quartier mixte et vivant, riche de logements, commerces et nombreux services, « Biome » offre un cadre de travail agréable et calme, ainsi que de nombreux espaces verts. Disponible à la location, « Biome » bénéficie d'un accès facile par les transports en commun avec les lignes de métro 8, 10, 12 et 6, le RER C et de nombreuses lignes de bus. La mobilité douce est à l'honneur avec 78 stationnements voitures (e-Park) et 284 places pour les vélos (« bike park »). Un campus urbain immergé en pleine nature avec un jardin privatif arboré de 1 300 m² et de nombreuses terrasses et balcons totalisant plus de 1 500 m² additionnels avec des vues exceptionnelles. Il bénéficie d'espaces de travail baignés de lumière naturelle, offrant une flexibilité d'aménagement optimale et une offre de services complète avec des espaces de réception, un restaurant d'entreprise, une cafétéria avec terrasse, un fitness center et un business center ERP3 intégrant un auditorium gradiné de 165 places et des salles de réunion modulables. Architecture : Yrieix Martineaux Architecture (YMA). Conception architectural & Design : Agence Jouin Manku. Il s'agit d'une création architecturale contemporaine, reflet de l'identité de l'entreprise conçu pour les interactions sociales, l'intelligence collective et la proximité avec l'environnement. Une réalisation écoresponsable BBKA Rénovation, HQE « Exceptionnel », BREEAM « Excellent », Leed « Gold », WiredScore « Gold » et Biodiversity. La livraison est prévue pour le troisième trimestre 2022.

Forte résistance des valeurs locatives dans Paris intra-muros

Après une baisse modérée en 2020 (excepté dans Paris QCA pour le neuf), les loyers moyens repartent à la hausse, dans un contexte d'offre maîtrisée et de reprise des transactions. Les loyers « prime » résistent également, voire progressent, comme dans Paris QCA qui superforme avec un « prime » à 930 euros (HT, HC)/m² en 2021 (par rapport à 900 euros (HT, HC)/m² avant-crise sanitaire).

DEMANDE PLACÉE À 9 MOIS - PARIS INTRA-MUROS

en milliers m²



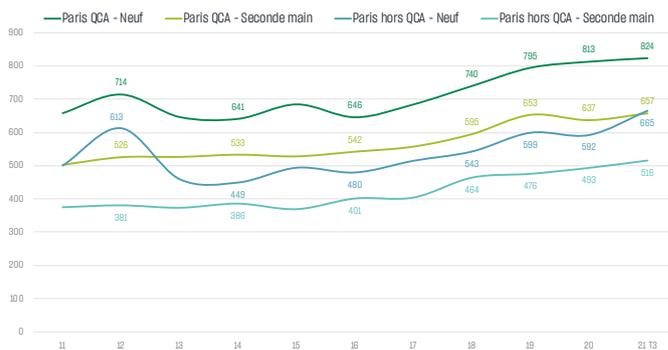
TAUX DE VACANCE - PARIS INTRA-MUROS

en %



LOYERS MOYENS PONDÉRÉS - PARIS INTRA-MUROS

en €/m²/an



LA DÉFENSE

La Défense confirme le rebond des quartiers d'affaires historiques



A l'instar de Paris QCA, La Défense affiche une demande placée en ligne avec sa moyenne décennale avec 117 000 m² commercialisés. Ces deux quartiers d'affaires, historiques et bien établis, ont pu compter sur leur profondeur de marché pour rebondir rapidement après la crise sanitaire. A La Défense, c'est notamment le segment des petites et moyennes surfaces qui tire le marché vers le haut avec une hausse de 4 % par rapport à la moyenne décennale. Les grandes surfaces ne sont pas en reste, puisqu'avec 5 transactions de plus de 5 000 m², elles représentent 64 000 m² placés (légèrement en deçà de la moyenne décennale).

«HEKLA» AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE PUTEAUX 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 m² de bureaux et services à sa livraison au deuxième trimestre 2022; elle offrira 2 500 m² 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 lobbys, 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: 5 offres de restauration, un business center ERP avec un auditorium de 250 places éclairé naturellement, un wellness au 27^{ème} étage, 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 m² de rooftop végétalisé au 49^{ème} étage; 1 700 m² pour le plateau courant, vaste et flexible d'usages, inondé de lumière naturelle, avec une hauteur libre de 2,90 mètres, et ouvert sur une terrasse - ou loggia - abritée d'environ 20 m²; 223 places de parking, dont 53 sous la tour, 64 places deux-roues; 660 places de vélos. La livraison est prévue pour juin 2022.

Un marché qui reste déséquilibré

Le marché de La Défense reste très déséquilibré avec une vacance qui continue d’augmenter pour atteindre 14,1 % au 1^{er} octobre 2021. Avec les livraisons à venir (plus de 210 000 m² attendus d’ici 2023 en surfaces de plus de 5 000 m²), cette hausse devrait se prolonger en 2022.

En revanche, signe positif, l’offre à un an, qui atteint 581 000 m², ralentit sa progression (+9 % sur un an, au troisième trimestre 2021) grâce à une bonne dynamique transactionnelle et, également, une baisse des mises en chantier.

Des loyers moyens orientés à la baisse

Dans ce contexte, après une forte hausse des mesures d’accompagnement (elles sont, en moyenne, de 29 % au troisième trimestre 2021), c’est au tour des loyers moyens de s’ajuster. De premières baisses ont été ainsi enregistrées, sur le neuf (-8 % par rapport à 2020) comme sur le seconde main (-5 %). Cet ajustement rapide des loyers est l’une des raisons de la bonne dynamique transactionnelle observée sur le marché de La Défense. En effet, l’écart des loyers moyens neufs entre Paris QCA [824 euros (HT, HC)/m²] et La Défense [467 euros (HT, HC)/m²] n’a jamais été aussi grand. Le rapport qualité/prix/centralité est ainsi historiquement favorable à La Défense et permet d’attirer de nouveaux utilisateurs (50 % des transactions de plus de 1 000 m² depuis juillet 2020 sont réalisées par des utilisateurs qui n’étaient pas installés à La Défense !).

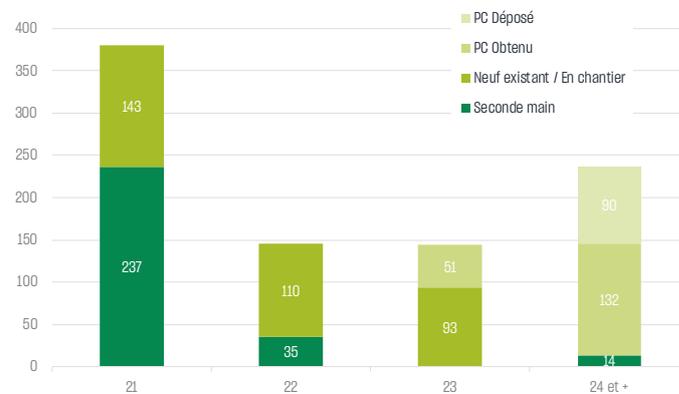
DEMANDE PLACÉE - LA DÉFENSE

en milliers m²



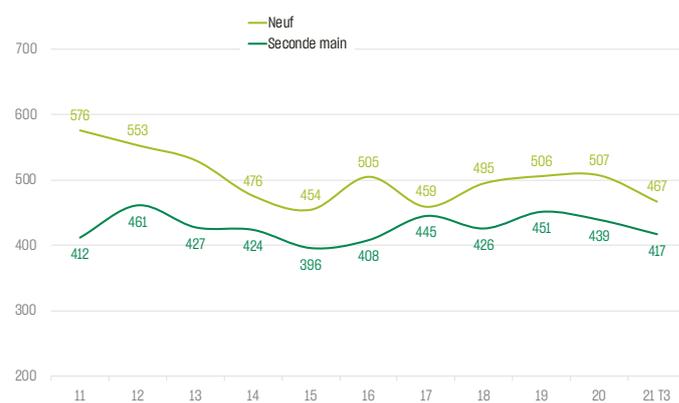
ECHÉANCIER DES OFFRES > 5 000 M² - LA DÉFENSE

en milliers m²



LOYERS MOYENS PONDÉRÉS - LA DÉFENSE

en €/m²/an



CROISSANT OUEST

Des situations de marché contrastées



« ARBORETUM » 1, PLACE DES PAPETERIES – NANTERRE (92)

Situé à l'endroit précis où La Défense rejoint à nouveau la Seine, « Arboretum » offre un espace de travail inédit au sein du premier quartier d'affaires européen. Le campus Arboretum s'établit sur un vaste terrain privé de 9 hectares, entouré par le parc du Chemin de l'Île, 20 hectares en bords de Seine. A 660 mètres du hub de Nanterre-Université, « Arboretum » est à 8 minutes de l'Etoile par le RER A et 18 minutes de Saint-Lazare par la ligne L. Construits en bois massif, les bâtiments de 5 à 7 étages ont une empreinte carbone minimale, réduite de moitié par rapport à des constructions traditionnelles. Chaque bureau dispose d'une grande terrasse, 3,10 mètres de hauteur sous plafond et le bois structurel est visible partout. Tous les bureaux ont une vue sur les arbres du parc. L'air y est trois fois plus pur qu'au cœur de Paris. L'architecture innovante du campus offre une multitude de possibilités pour collaborer et choisir son lieu de travail dedans ou dehors. « Arboretum », c'est aussi un nouveau quartier de ville avec huit restaurants, un club de sports dans un bâtiment industriel historique, un drugstore pour les achats du quotidien, un jardin potager, un centre de réunions et conférences. « Arboretum », 125 000 m² de bureaux et services, constitue à ce jour le plus grand campus en bois du monde. La livraison est prévue pour fin 2022.

A l'exception de la Boucle Nord (Asnières-sur-Seine, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne), aucun des secteurs du Croissant Ouest n'a retrouvé son niveau de transactions d'avant-crise, bien que tous présentent des hausses significatives sur un an. Avec 89 800 m² placés sur les 9 premiers mois de l'année 2021, la Péri-Défense est le secteur le plus en retrait par rapport à sa moyenne décennale (-36 %). Il subit notamment la concurrence de La Défense qui attire de nombreux utilisateurs en quête d'une plus grande centralité. Neuilly/Levallois se retrouve en deuxième position, après la Péri-Défense, avec une baisse de 31 % par rapport à sa moyenne décennale. Il est à noter, toutefois, que Neuilly se distingue de Levallois en affichant une belle dynamique (+14 % par rapport à sa moyenne décennale) avec, notamment, la signature de 2 transactions supérieures à 5 000 m². La Boucle Sud présente un retrait plus modéré (-21 %), mais qui touche tous les créneaux de surface.



NEUILLY 157-159, AVENUE CHARLES DE GAULLE NEUILLY-SUR-SEINE (92)

Immeuble indépendant d'angle de 11 300 m² avec une visibilité exceptionnelle sur l'axe majeure entre Paris et La Défense. Sa localisation à Neuilly lui offre le prestige et l'ambition, ainsi qu'un environnement connecté et vivant. Signature architecturale Ludovic Lobjoy, le «157» offre des lieux de travail modulables, lumineux avec tous les services premium. Un immeuble « vert » au cœur de Neuilly avec plus de 2 600 m² de terrasses et jardins. Il offre aussi une souplesse d'implantation et une flexibilité grâce à sa possibilité d'extension au 159 de près de 4 000 m². Livraison prévue pour le 1^{er} mars 2022.

Des marchés sur-offreur pour la Péri-Défense et sous-offreur pour la Boucle Sud

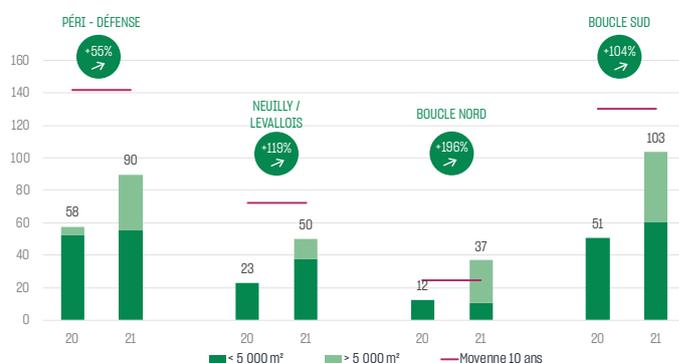
Les marchés du Croissant Ouest présentent également des situations contrastées sur l'offre. D'un côté, la Péri-Défense est un marché structurellement sur-offreur avec un taux de vacance qui atteint 19 % au troisième trimestre 2021 et une offre à un an très élevée (739 000 m²). A l'opposé du spectre, la Boucle Sud affiche un taux de vacance stable de 7,7 % et une offre à un an faible avec une pause dans le renouvellement de l'offre neuve jusqu'en 2023, à l'exception de « Métal 57 », livrable au premier semestre 2022.

Le marché de Neuilly/Levallois connaît un fort renouvellement de son offre neuve avec la livraison attendue de 5 immeubles de plus de 5 000 m² d'ici 2022. La hausse reste, cependant, maîtrisée, puisqu'elle répond à un manque d'offres important avant-crise, notamment sur Neuilly. Enfin, la Boucle Nord présente une offre à un an élevée, mais en baisse suite aux différentes transactions enregistrées dans ce secteur en 2021.

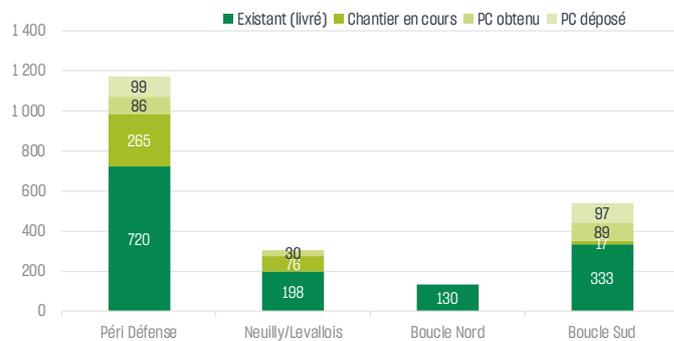
Des valeurs locatives à l'image des situations hétérogènes des secteurs

Avec des hausses sur leurs loyers moyens dans le neuf, la Boucle Sud et, surtout, Neuilly profitent des signatures « prime » réalisées sur des immeubles neufs, répondant parfaitement aux nouvelles attentes des utilisateurs. En Péri-Défense, une légère hausse est observée, mais au prix de mesures d'accompagnement très élevées (35 % au troisième trimestre 2021).

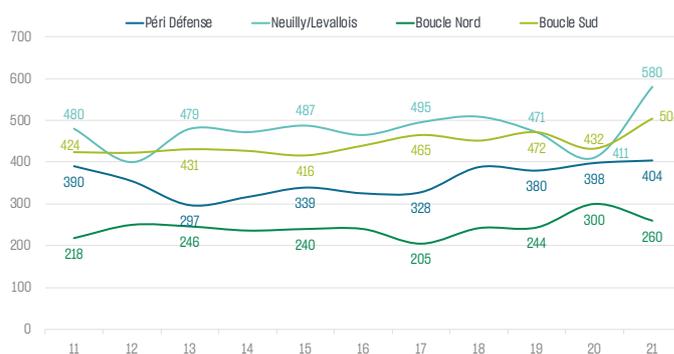
DEMANDE PLACÉE À 9 MOIS - CROISSANT OUEST en milliers m²



OFFRE IMMÉDIATE ET FUTURE PAR SECTEURS GEOGRAPHIQUE en milliers m²



LOYERS MOYENS PONDÉRÉS - BUREAUX NEUFS - CROISSANT OUEST en €/m²/an





**«L'AQUEDUC»
161, AVENUE PAUL VAILLANT-COUTURIER
GENTILLY (94)**

«Aqueduc» est situé aux portes de Paris, à proximité de la Porte d'Orléans et à la lisière de Montrouge. Cet emplacement lui permet de bénéficier d'un environnement unique : un esprit de village, loin du tumulte typiquement parisien et pourtant si proche de la Capitale. Sa situation au croisement des flux parisiens fait d'«Aqueduc» un lieu traversant en prise avec la ville qui l'entoure. En effet, le site est immédiatement connecté aux flux urbains et péri-urbains de la Capitale. «Aqueduc» est un lieu intense, mais aussi intime, où les codes du bureau se mélangent avec ceux, plus accueillants, de l'hôtellerie et de la restauration. Cet ensemble de 40 000 m² est divisible en quatre bâtiments indépendants posés sur un socle de services communs. Il comprend des espaces de travail innovants, adaptés aux besoins des entreprises, ainsi qu'aux exigences réglementaires et environnementales. «Aqueduc» a été conçu tel un outil de travail flexible et évolutif bénéficiant d'une large palette de services qui répondent aux nouveaux besoins des utilisateurs. Ses trois lieux de restauration ouverts sur l'extérieur et ses quatre jardins accessibles offrent aux utilisateurs un véritable bol d'air frais grâce à des paysages variés et ressourçants. Le jardin d'hiver, point central du projet, devient un lieu de convivialité et d'échanges, réelle source de bien-être pour ses occupants. La conception de l'ouvrage s'inscrit dans une démarche environnementale extrêmement ambitieuse et résolument verte. Sa double matérialité, en pierre calcaire et aluminium anodisé, renvoie à une dualité assumée : celle d'être à la fois ancré dans l'histoire d'un site au croisement des flux parisiens, et d'être aussi porté par le large et le grand paysage. Martin Duplantier, architecte du projet, le décrit ainsi : « Aqueduc, c'est d'abord un projet en phase avec son temps et avec son site. C'est un morceau de ville, où l'espace de travail s'ouvre sur des services, des loisirs et des espaces publics majeurs ». La livraison est prévue au quatrième trimestre 2023.

1^{ÈRE} ET 2^{ÈME} COURONNES

Le report parisien n'a pas encore eu lieu

A l'instar du Croissant Ouest, les 1^{ères} et 2^{ème} Couronnes affichent une demande placée en hausse sur un an, mais restent éloignées de leur moyenne décennale avec des écarts importants. Ainsi, la 1^{ère} Couronne Sud est la plus en retrait (-66 % par rapport à la moyenne décennale) avec une chute importante des transactions supérieures à 5 000 m² (6 000 m² par rapport à 60 600 m², en moyenne, sur les 9 premiers mois de l'année). La 1^{ère} Couronne Est et la 2^{ème} Couronne sont également en baisse, respectivement de -32 et -26 % par rapport à leur moyenne décennale, avec, là encore, un segment des grandes surfaces plus impacté. Enfin, la 1^{ère} Couronne Nord présente le recul le moins marqué (-24 %) avec un créneau des petites et moyennes surfaces en ligne avec sa moyenne décennale.

Les 1^{ères} Couronnes Nord et Sud : des situations de suroffre importantes

Suite à la baisse des transactions en 2020 et la livraison de nombreux chantiers, l'offre immédiate a mécaniquement augmenté avec des taux de vacance qui atteignent 16,4 % en 1^{ère} Couronne Nord et 8,1 % en 1^{ère} Couronne Sud. En effet, avec l'arrivée des futures lignes de transports dans le cadre du Grand Paris Express, de nombreux projets avaient été lancés « en blanc » en 1^{ères} Couronnes Nord et Sud, créant un fort renouvellement de l'offre dans ces secteurs. L'offre neuve à un an représente, ainsi, 50 % de l'offre disponible.

En 1^{ère} Couronne Est, l'offre à un an est également en hausse et dépasse sa moyenne décennale. A l'inverse, la 2^{ème} Couronne voit son offre disponible diminuer (-8 %), mais reste à un niveau élevé.

Ces situations de suroffre devraient impacter les valeurs locatives. Les mesures d'accompagnement, premières variables d'ajustement, ont déjà augmenté et atteignent 28 % en 1^{ère} Couronne Nord et 33 % en 1^{ère} Couronne Sud. Des tensions à la baisse sont attendues sur les loyers moyens, notamment en seconde main.





**« STORIES »
7-11, RUE TOUZER GAILLARD
SAINT-OUEN (93)**

Bénéficiant d'une excellente visibilité depuis le boulevard périphérique, «Stories» est un ensemble de bureaux d'une surface totale de 64 000 m². Idéalement situé à côté de la ligne 14 et du RER C, «Stories» est composé de quatre bâtiments indépendants offrant aux collaborateurs un environnement de travail unique avec de vastes terrasses et jardins paysagers privés de 8 000 m². Son jardin central et sa rue principale sont, au quotidien, des points de convergence et des centres d'animation qui produisent des espaces conviviaux et d'échanges. Ses grands espaces sont pensés pour la performance et le bien-être des utilisateurs grâce à une offre servicielle utile et pratique de 10 000 m² qui les accompagne. Disponibilité: immédiate.

**« JOYA »
21, AVENUE DE LATTRE DE TASSIGNY
FONTENAY-SOUS-BOIS (94)**

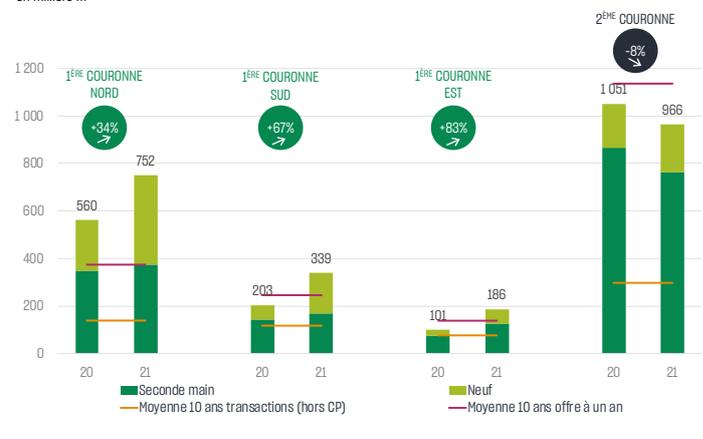
Au cœur du quartier d'affaires le plus établi de l'Est parisien, «Joya» est un ensemble de bureaux neufs, divisibles, d'environ 49 000 m², dont 7 000 m² de services: deux restaurants, un grand espace collaboratif, un auditorium, une conciergerie, un fitness et des terrasses aménagées. Classé en Code du travail, l'immeuble répond aux derniers standards techniques et environnementaux des ensembles les plus performants. Il est flexible et adaptable à tous les nouveaux modes de travail. L'immeuble bénéficie de la proximité immédiate du RER A et E station Val-de-Fontenay et de la future ligne 15 du métro, ainsi que de nombreuses places de parking pour véhicules, motos et vélos. La livraison est prévue au troisième trimestre 2022.



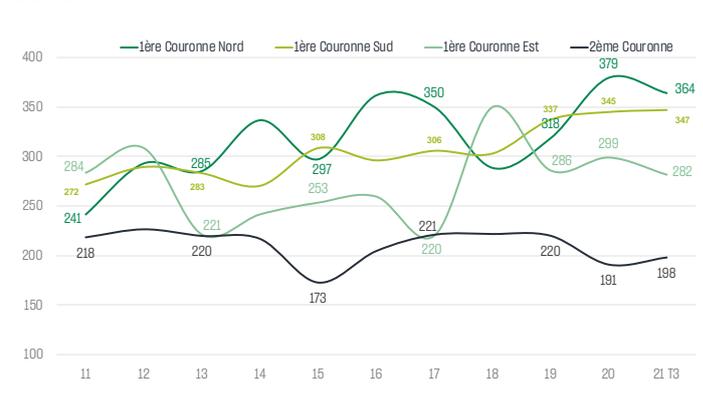
DEMANDE PLACÉE À 9 MOIS - 1ÈRES ET 2ÈMES COURONNES
en milliers m²



OFFRE À 1 AN - 2021 T3 - 1ÈRES ET 2ÈMES COURONNES
en milliers m²



LOYERS MOYENS PONDÉRÉS - BUREAUX NEUFS EN 1ÈRES ET 2ÈME COURONNES
en €/m²/an





COWORKING EN ILE-DE-FRANCE

Reprise modérée

La rentrée a marqué la reprise pour les centres de coworking

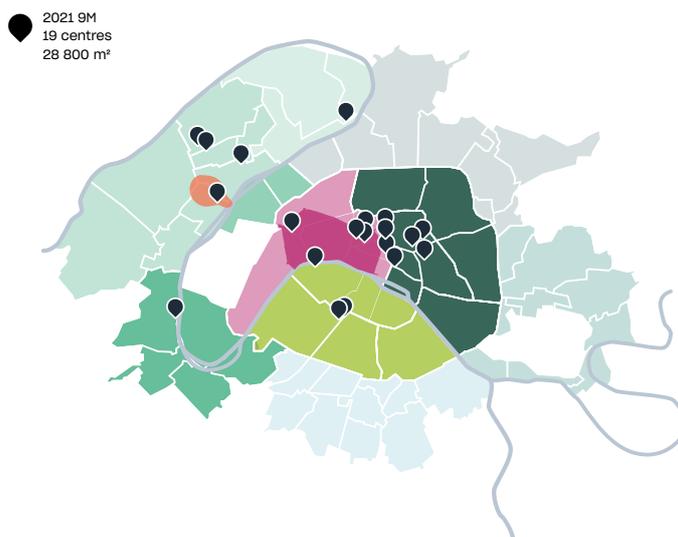
Avec l'assouplissement des contraintes sanitaires et un retour au bureau plus important depuis septembre dernier, les centres de coworking retrouvent des niveaux d'occupation en hausse, à l'image de Startway ou de Spaces, acteurs majeurs du coworking francilien. En plus des sites déjà existants, les nouvelles ouvertures rencontrent de francs succès et ce, dès leur inauguration.

Le remplissage des centres de coworking passe aussi par les grands corporates, qui sont désormais devenus la première cible des opérateurs. Les deux sites de Wework récemment commercialisés l'ont été par un utilisateur unique sur chaque site. La flexibilité étant devenue un critère prépondérant au regard des incertitudes qui concernent les activités des utilisateurs, malgré la forte reprise. Enfin, les logiques de corpocoworking sont également privilégiées par les opérateurs pour attirer de nouveaux utilisateurs.

Les prises à bail par les opérateurs de coworking peinent à reprendre

A la suite de la crise de la Covid-19, au même titre que le marché des bureaux, le volume de transactions dédié au coworking a fortement diminué, les opérateurs favorisant d'abord le remplissage des centres existants avant de nouvelles prises à bail.

CARTOGRAPHIE DES TRANSACTIONS COWORKING IDF

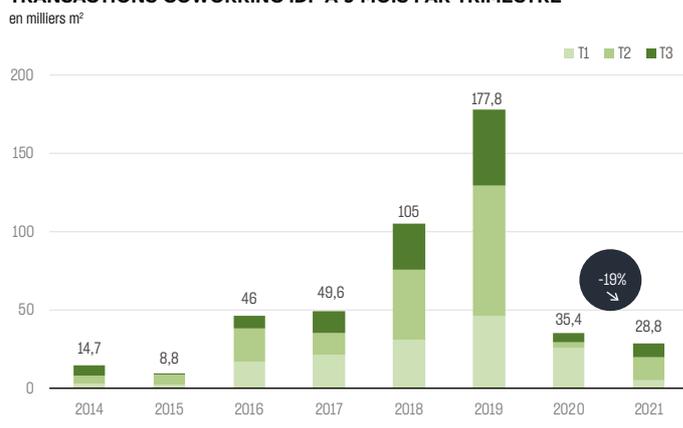


Si cette tendance perdue aujourd’hui sur le marché, avec une demande placée toujours en retrait sur un an (-19 %), on observe, néanmoins, de premiers signes de reprise. En effet, après un premier trimestre 2021 difficile, le second trimestre a présenté une meilleure dynamique. Des acteurs locaux se démarquent comme Morning qui représente 4 transactions supérieures à 1 000 m² ce trimestre, et Deskeo avec 2 transactions, toutes réalisées sur Paris. A l’image du reste des prises à bail par les opérateurs de coworking, le rebond est nettement plus marqué sur Paris puisque sur 19 transactions, 13 ont été enregistrées dans Paris. Le troisième trimestre confirme la reprise modérée du secteur avec uniquement des transactions de moyenne surface. L’absence de grandes transactions pénalise la demande placée en coworking, mais cette tendance devrait s’infléchir avec, notamment, un pipeline important de grandes transactions pour l’avenir...

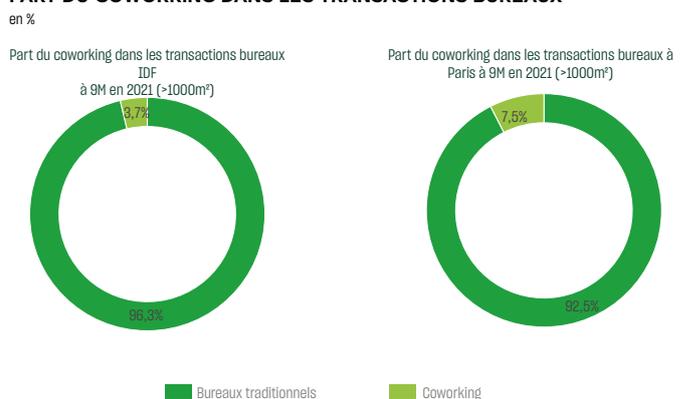
Une standardisation des formats vers un modèle de 5 000 m²

La période d’incertitude a permis pour les opérateurs d’avoir une nouvelle réflexion sur les formats de sites. Ainsi, la tendance est à la standardisation : à la fois pour avoir une visibilité suffisante auprès des utilisateurs et une identification claire auprès de leurs clients. Mais aussi, pour avoir une masse critique, nécessaire au bon fonctionnement des services proposés, comme de la restauration, des animations... L’enjeu est aussi de ne pas se porter sur des formats trop grands qui connaissent plus de difficultés de remplissage. Ainsi, les opérateurs comme Wework, Kwerk, mais aussi désormais Patchwork et Welkin & Meraki souhaitent avoir des sites dimensionnés entre 5 000 et 8 000 m².

TRANSACTIONS COWORKING IDF À 9 MOIS PAR TRIMESTRE



PART DU COWORKING DANS LES TRANSACTIONS BUREAUX



Révolution des usages

Télétravail: la crise sanitaire, un accélérateur de tendances

Phénomène préexistant à la crise sanitaire (18 % des employés en France travaillaient régulièrement à distance avant la crise de la Covid), le télétravail a été massivement déployé par les entreprises pour faire face aux restrictions sanitaires mises en place en 2020-2021. L'Ile-de-France, largement tournée vers le secteur tertiaire, a été particulièrement concernée. Néanmoins, les confinements successifs ont mis en avant le rôle essentiel du bureau pour le bien-être des salariés, ainsi que pour favoriser l'innovation. Définitivement, le « tout-télétravail » ne sera pas la norme. Au contraire, une majorité d'entreprises devrait permettre à leurs employés de travailler à distance un certain nombre de jours par semaine et garder leurs bureaux comme un lieu d'interaction, ainsi que pour les employés non éligibles au télétravail. En bref, un modèle d'organisation hybride entre bureau et travail à distance.

Il reste qu'une augmentation du taux de télétravail pourrait avoir un impact important sur l'empreinte immobilière des entreprises. Le besoin d'espace de bureau pour les entreprises pourrait être revu à la baisse dans les prochaines années si moins de salariés se rendent sur leur lieu de travail.

Le futur du bureau en question: plusieurs forces opposées en jeu

A côté du télétravail, l'évolution du nombre d'emplois de bureaux est également déterminant dans la consommation de mètres carrés de bureaux. La Région Ile-de-France attend notamment une croissance d'emploi d'environ 6 % pour les dix prochaines années, tirée notamment par Paris (6,6 %). En parallèle, selon nos hypothèses, la part d'employés qui travailleront régulièrement depuis leur domicile aura doublé d'ici 2030 et pourra atteindre 40 %. Deux forces opposées vont donc

impacter l'immobilier de bureau : d'une part, un besoin de bureaux croissant, qui devrait suivre le niveau d'emploi et, d'autre part, une réduction de la surface totale nécessaire avec la généralisation du télétravail. Troisième tendance, les bureaux devraient progressivement se dé-densifier avec, notamment, la création d'espaces collaboratifs, plus consommateurs en superficie. En Ile-de-France, ces trois hypothèses amènent à une prévision de demande placée structurelle comprise entre 1,9 et 2,1 millions de mètres carrés sur le long terme (contre 2,3 millions de mètres carrés avant la crise). Dans ce contexte, certains secteurs pourraient être plus impactés que d'autres par la baisse structurelle de la demande placée. Les secteurs les plus connectés devraient rester les plus prisés. Néanmoins, d'autres critères tels que le cadre de vie proposé, l'accessibilité, mais aussi la qualité des immeubles et leur adaptabilité aux nouvelles formes de travail devraient être déterminants dans les futurs choix des utilisateurs.

Le bureau de demain: l'importance de s'adapter aux nouveaux usages

Pour répondre aux nouveaux modes d'organisation, le bureau va devoir s'adapter et se libérer de l'image qu'il a longtemps renvoyé : un bâtiment replié sur soi, monofonctionnel et sous-utilisé.

Tout d'abord, il va devoir faire face aux enjeux liés aux nouveaux modes de travail. Avec la généralisation du télétravail, la mise en place de flex-office est la tendance la plus probable : avec moins d'employés au même moment dans les locaux, les entreprises pourraient réduire la partie bureaux et utiliser les surfaces libérées pour créer de nouvelles salles de réunions, de nouveaux espaces d'échanges, modulables, qui pourraient être adaptés en fonction des besoins. L'objectif est de rendre les espaces agiles et flexibles pour les utiliser tout au long de la journée. Le bureau de demain doit devenir un véritable



DR

« hôtel d'activités » pour favoriser les échanges et devenir un espace de rencontres et de collaboration, le reste pouvant se faire à distance.

Autre enjeu : le bien-être des salariés. Pour faire revenir leurs employés et, également, attirer les talents (notamment les jeunes talents qui plébiscitent massivement le travail au bureau*), les entreprises repensent l'aménagement des espaces de travail, multiplient les services aux salariés et intègrent de nouvelles fonctionnalités.

Enfin, le bureau de demain devra répondre aux différents enjeux RSE, tant environnementaux que sociétaux. L'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre conduira certaines entreprises à s'installer dans des immeubles neufs, labellisés, plutôt que d'engager des investissements pour mettre aux normes leurs bureaux actuels. D'un point de vue social, le bureau de demain sera davantage ouvert sur la ville et intégré à son milieu. Certains immeubles sont aujourd'hui prévus pour que leurs différents services (comme le service de restauration, le café, la salle de sport...) soient accessibles aux résidents du quartier, limitant ainsi le risque de vacance, que ce soit pendant les heures non ouvrées ou lors de crises comme celle de la Covid-19. Plus largement, les bureaux de demain s'inscrivent pleinement dans la ville du futur avec des quartiers et des bâtiments aux usages mixtes et ouverts sur leur territoire.

« Le bureau de demain doit devenir un véritable "hôtel d'activités" »

* Selon le baromètre Paris Workplace 2021, 64 % des moins de 35 ans estiment que leur bureau est à la fois un lieu de travail, mais également un lieu de vie et 62 % considèrent qu'ils sont plus performants au bureau.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Ralentissement marqué des montants investis

Sept milliards d'euros ont été investis en bureaux en Ile-de-France depuis le début de l'année. Ce résultat, en baisse de 31 % par rapport à la même période en 2020 et de 35 % par rapport à la moyenne à cinq ans, démontre que le marché de l'investissement subit encore les conséquences de l'épidémie. La prudence reste de mise ; ainsi, seulement 7 transactions supérieures à 200 millions d'euros se sont signées depuis le début de l'année, contre 14 sur la même période en 2020. La plus grande opération a été actée en début d'année : l'immeuble « Shift » a été vendu par Unibail-Rodamco-Westfield à un consortium d'investisseurs institutionnels français (Primonial REIM, La Française et EDF Invest), pour un montant supérieur à 600 millions d'euros. Vient, ensuite, l'opération « Les Portes d'Arcueil » acquise par Perial Asset Management auprès de Gecina pour 320 millions d'euros. La troisième opération sur le podium est la vente par Generali de la tour Saint-Gobain, située à La Défense. Plusieurs opérations d'envergure vont venir compléter ce tableau au quatrième trimestre, à l'instar de la future vente de l'immeuble « Window ».

« WINDOW » - LA DÉFENSE

Primonial REIM France et Société Générale Assurances ont acquis « Window », immeuble emblématique du cœur de La Défense, auprès d'Oxford Properties, branche immobilière d'Omers, fonds de pension des employés municipaux de l'Ontario (Canada). Cet ensemble de dernière génération a fait l'objet d'une restructuration complète, livrée en décembre 2017 et conduite par Kohn Pedersen Fox Architects et SRA Architectes. « Window » développe une surface globale d'environ 44 200 m² sur 7 étages, avec un linéaire de façade de 150 mètres. « Window » bénéficie d'une double certification BREEAM niveau « Excellent » et HQE niveau « Excellent ». Outre son emplacement exceptionnel, la nouvelle façade iconique de « Window », conçue comme le grand rideau d'un théâtre, lui confère une identité très moderne, face au Cnit et à la Grande Arche. Cet immeuble, Code du travail, « tour horizontale », offre un excellent niveau de prestations : vues panoramiques sur le parvis de La Défense, hall d'accueil spacieux, hauteur libre des bureaux de 2,70 mètres, faux-plafonds, faux-planchers, climatisation, très grands plateaux d'environ 4 500 m², nombreuses salles de réunion, ainsi que 311 places de parking. « Window » bénéficie également d'une gamme complète de services sur environ 4 000 m² : grand auditorium modulable, nombreux espaces de restauration, business center, conciergerie et salle de fitness, accompagnés de toitures végétalisées et atrium arboré. L'ensemble est entièrement occupé par un locataire offrant une excellente qualité de signature, RTE, sur la base d'une durée sécurisée résiduelle de près de 9 ans. Le département Investissement de BNP Paribas Real Estate était conseil dans la réalisation de cette transaction.



Fort attrait pour le marché parisien

La baisse des montants engagés se fait ressentir sur quasiment tous les secteurs géographiques. Dans Paris intra-muros, les montants engagés ont diminué de 35 % par rapport à 2020. Cependant, malgré ce résultat, l'appétit des investisseurs pour des actifs parisiens reste très fort. Le dynamisme de l'activité locative et les taux de vacance toujours très maîtrisés encouragent les investisseurs à se positionner sur des opérations dans Paris, et plus particulièrement sur des actifs à revaloriser. Ainsi, la part des transactions « value added » est importante cette année, autour des 20 %, contre 11 % en moyenne sur les cinq dernières années. Concernant les autres secteurs géographiques, la baisse est particulièrement marquée dans le Croissant Ouest (-46 %) qui avait bénéficié d'opérations d'envergure en 2020. La 1^{ère} Couronne souffre du manque de Vefa, segment très porteur les années précédentes. Le marché de la 2^{ème} Couronne reste atone avec moins de 200 millions d'euros enregistrés depuis le début de l'année. La Défense fait figure d'exception en enregistrant une hausse comparativement à 2020, mais ce résultat doit être relativisé. Rappelons qu'une seule transaction avait été actée en 2020. Même si le marché semble légèrement se relever cette année, les montants engagés en 2021 resteront significativement inférieurs aux niveaux enregistrés entre 2016 et 2019.

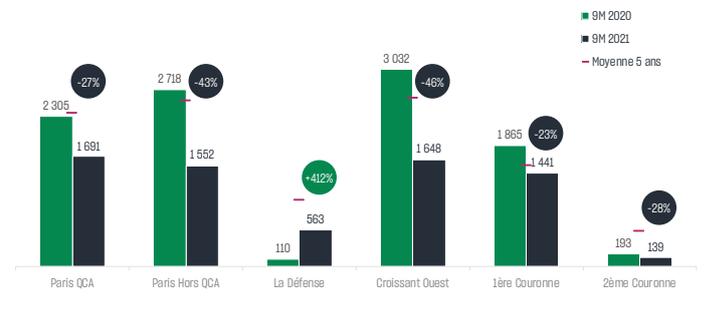
Des taux « prime » qui se maintiennent

Les taux de rendement « prime » n'ont pas évolué depuis fin 2020. Ils restent stables sur l'ensemble des secteurs. Cependant, avec des taux obligataires toujours bas, la prime de risque immobilière reste avantageuse. Dans ce contexte et avec un marché locatif en hausse et une compétition toujours très accrue sur les actifs « core », de nouvelles compressions de taux sont attendues au cours du dernier trimestre. En effet, plusieurs sujets « prime » devraient se signer avant la fin de l'année, engendrant une nouvelle compression du taux dans Paris QCA notamment...

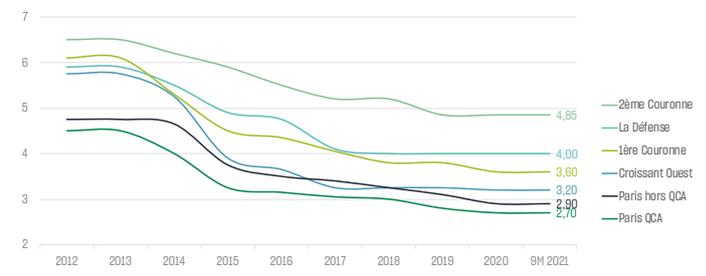
INVESTISSEMENTS EN BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE
en milliards €



INVESTISSEMENTS EN BUREAUX PAR SECTEURS GEOGRAPHIQUES (9 MOIS)
en millions €



TAUX DE RENDEMENT « PRIME » EN BUREAUX
en %



NOUS TENONS À REMERCIER LE DÉPARTEMENT
ÉTUDES & RECHERCHES DE BNP PARIBAS REAL
ESTATE POUR LE TRAVAIL RÉALISÉ

Un Paris retrouvé !

« Si certains utilisateurs réduisent leur surface en l'optimisant grâce au télétravail, beaucoup d'entreprises du QCA sont sur des marchés florissants » et « même si cela reste assez ponctuel, nous assistons à un retour de très grandes entreprises implantées en banlieue ou hors de Paris Centre Ouest » constatent Edouard Barbas et Alain Bouskela.

En effet, « alors que le marché parisien avait été le premier stoppé par la crise sanitaire, il a été le premier à repartir » affirment le directeur Paris Centre Ouest et le directeur grands projets de CBRE France. Radiographie d'un « Paris retrouvé »...



A lors que le marché parisien avait été le premier stoppé par la crise sanitaire, il a été le premier à repartir. Une reprise qui n'était pas attendue avant le second semestre et qui s'est, finalement, réalisée dès le second trimestre 2021.

Un dynamisme nourri par des performances sur les créneaux de surfaces 0-1 000 m² et 1 000-5 000 m², sans parler des nombreuses prises à bail de postes au sein des opérateurs de coworking, non comptabilisées dans la demande placée ! Comme un air de 2019... « Paris libéré », « Paris retrouvé » !

Résultat : les centres de coworking se remplissent et, de facto, reconsomment par assèchement de leur stock ; chronique annoncée d'une grande vague de transactions des coworkers sur le quatrième trimestre 2021 et tout au long de 2022 !



> « La tour Triangle », 90 000 m² qui seront livrés d'ici 2026.
1, place de la Porte de Versailles - 75015

Une année record sur les 3 000 - 5 000 m²

Le créneau des surfaces entre 3 000 et 5 000 m² est, en effet, une véritable illustration du dynamisme parisien. D'ordinaire, ce sont une dizaine de transactions par an qui se noue dans ce créneau de surfaces. Une moyenne d'ores et déjà dépassée avec plus de 10 transactions à la fin du troisième trimestre 2021.

Les raisons ? Des livraisons, des divisions, des négociations sur l'offre de grande qualité, à l'origine réservée aux utilisateurs sur plus de 5 000 m². Télétravail + Covid + nouveaux modes de travail ont poussé les entreprises à réduire de 20 à 30 % leur cahier des charges. Observateurs un temps, ces utilisateurs avancent désormais et consomment différemment, pour le plus grand plaisir des investisseurs ravis de rencontrer des pré-commercialisations !



ALAIN BOUSKELA

Directeur grands projets
CBRE France

« Nous assistons à un retour de très grandes entreprises qui souhaitent revenir dans Paris pour attirer et conserver les talents. »

Un Paris à trois vitesses

Un marché « super ou ultra prime », caractérisé par des actifs neufs ou restructurés, avec jardin, rooftop ou terrasses, des adresses fortes, de notoriété ou rare, de type « flagship ». Ce marché atteint des valeurs supérieures à 800 euros (HT, HC)/m² au centre et supérieures à 900 euros (HT, HC)/m² à l'Etoile et dans le 7^{ème} arrondissement.

Un marché « access prime », avec des bureaux de seconde main, rénovés. Un marché plus profond, dont les bailleurs tirent profit avec des outils de commercialisation forts, tout en se montrant flexibles et agiles dans des négociations parfois agressives.

Un marché d'« opportunités » : ce dernier segment regroupe toute l'offre flexible via le coworking, le pro-working, la sous-location et le flex-office. Ce marché n'a pas de prix et constitue un danger pour les deux précédents, car les utilisateurs ou les opérateurs de coworking ne cherchent pas le même rendement que les bailleurs. Les premiers cherchent à s'alléger, tandis que les seconds cherchent à remplir leurs actifs.

UN REBOND CONTENU POUR LE MARCHÉ DES PLUS DE 5 000 M²

Sur le marché parisien des surfaces de plus de 5 000 m², après une bonne année de relatif attentisme, nous observons également une reprise.

Ce rebond est, malgré tout, contenu pour deux raisons. La première est la raréfaction de l'offre de qualité, puisqu'une très grosse partie de l'offre a été absorbée à la division entre 1 000 et 5 000 m². La deuxième s'explique par le différentiel parfois très important entre les loyers actuels de certains utilisateurs autour des 600 euros (HT, HC)/m² et les loyers des immeubles sur le marché, tous supérieurs à 900 euros (HT, HC)/m². Même en réduisant les surfaces, la marche est parfois trop haute pour que l'utilisateur se lance dans un projet de déménagement.

Si certains utilisateurs réduisent leur surface en l'optimisant grâce au télétravail, beaucoup d'entreprises du QCA (banque/finance, avocats, conseils, luxe) sont sur des marchés florissants depuis le début de l'année. Conséquence, elles augmentent significativement leurs effectifs et cherchent des immeubles plus grands que les surfaces occupées actuellement. Les récentes très grandes levées de fond dans la « tech » provoquent aussi quelques recherches en plus de 5 000 m² dans le centre de Paris et confirment, voire boostent les valeurs de ce secteur.

Enfin, même si cela reste encore assez ponctuel, nous assistons à un retour de très grandes entreprises implantées en banlieue ou hors de Paris Centre Ouest et qui souhaitent revenir dans Paris pour attirer/conserver les talents. Une transaction est en cours sur 28 000 m² dans le 8^{ème} arrondissement, ainsi qu'une recherche de 8 000 m² dans le centre... Témoin de cette recherche de centralité parisienne, le projet de la tour Triangle qui va également déployer 70 000 m² de bureaux Porte de Versailles à horizon 2026. Un projet emblématique des nouvelles attentes des utilisateurs en matière de flexibilité et d'architecture iconique, dans des immeubles neufs. L'ensemble de ces phénomènes confirme la très forte attractivité de Paris, y compris pour le marché des grandes transactions.



» « La Maison Bayard », workplace de 8 000 m²
situé 22-24, rue Bayard - 75008

Paris sera toujours Paris

Les entreprises cherchent, avant tout, à se recentrer à proximité de modes de transports efficaces et de quartiers vivants. Ou comment mieux consommer et mieux se placer. L'objectif : fidéliser ou attirer les talents, véritable enjeu de cette période post-Covid. Les directions des ressources humaines et les employeurs cherchent, en effet, à séduire et/ou à faire revenir les employés au sein des immeubles de bureaux. 1 000 à 1 200 m² en première couronne deviennent, ainsi, parfois 700 à 900 m² dans la Capitale.

En temps de crise, on parle souvent de « report parisien ». Avec cette crise, nous parlerons de « core parisien » !

Le « Pari(s) pas cher »

Avec une offre qui recommence à baisser, mais qui reste tout de même plus importante qu'avant, Paris,



EDOUARD BARBAS

Directeur Paris Centre Ouest
CBRE France

« L'utilisateur retrouve sur du seconde main des opportunités »

ce n'est pas que 900/800 euros (HT, HC)/m², mais souvent des loyers faciaux entre 400 et 600 euros (HT, HC)/m² dans certains quartiers !

Mieux encore : l'utilisateur retrouve sur du seconde main des opportunités et des accompagnements qui n'avaient plus été vus dans Paris depuis quelques trimestres... entre 1,8 et 2,3 mois de franchise/année au-delà de 1 000 m² !

Cap sur les 950 euros ?

Avec le dynamisme de marché, du flex au « prime », un assèchement de l'offre de grande qualité est à envisager, débouchant sur une hausse du loyer moyen « prime » et une légère baisse des mesures d'accompagnement. Le « spread » va donc s'accroître s'agissant de l'offre neuve ou restructurée et de l'offre de seconde main.

« Retour vers le futur » ? Grands acteurs du retour parisien, les opérateurs de coworking vont reprendre les « gloutonneries » et remplissages à compter du quatrième trimestre 2021.

En 24 mois, nous pourrions bien être témoins d'une crise, puis d'une reprise à une vitesse accélérée. Un contexte historique, puisqu'il fallait d'ordinaire au marché 5 à 7 ans pour se remettre en vitesse de croisière.

Le taux de vacance est, quant à lui, digne des montagnes russes : de 1,5 à 5 %, puis à nouveau 1,5 % courant 2022 ? Nous sommes, donc, les témoins d'un bouleversement de tous les repères et codes de l'immobilier locatif tertiaire ! Alors témoignons !



A un tournant !

« 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 » affirme Yannis De Francesco. Le directeur agence bureaux Ile-de-France de JLL estime que ce niveau d'offre permet de proposer aux utilisateurs « davantage d'opportunités ». Le conseil passe au crible le premier quartier d'affaires d'Europe.



Les grandes entreprises ont choisi de rester !

Avec 117 000 m² commercialisés entre janvier et septembre 2021, le marché de La Défense renoue avec son niveau de long terme (~119 000 m² en moyenne). Tous les segments de surfaces sont en hausse sur un an et par rapport à leurs moyennes décennales (en nombre et en volume), exception faite des grandes surfaces (en volume) qui, rappelons-le, comprenaient la transaction de Total sur « The Link » pour 126 000 m² comptabilisée à la levée des dernières conditions suspensives l'an dernier. En revanche, le nombre de grandes transactions est plus important cette année avec cinq opérations par rapport à trois l'an dernier, la dernière en date étant celle de B2V Gestion - qui va quitter son implantation dans « Between » - pour occuper ~5 600 m² dans la tour « Alto ». Pour l'heure, la plus grande transaction du quartier d'affaires (et la deuxième plus grande à l'échelle francilienne) est la prise à bail d'« Eria » (26 200 m²) pour le Campus Cyber qui rassemblera les principaux acteurs nationaux et internationaux du domaine à La Défense. Les conditions suspensives de cette transaction annoncée en septembre 2020 n'ont été levées qu'en juin dernier. D'ailleurs, hormis cette dernière et Wordline qui quitte Paris pour intégrer la tour Voltaire, les autres transactions sont à l'initiative de grandes entreprises déjà implantées dans le quartier d'affaires (Technip, CGI et B2V).

Sur les surfaces intermédiaires, 23 transactions représentant près de 41 000 m² ont été enregistrées à fin septembre 2021 (par rapport à vingt, en moyenne, depuis dix ans à cette période de l'année). Les sous-segments qui composent ces surfaces sont tous deux en hausse tant en nombre qu'en volume. Du côté des petites et moyennes surfaces, 27 transactions (par rapport à 22 en moyenne) ont été comptabilisées, représentant 12 200 m². Si les plus petites surfaces (moins de 250 m²) ont légèrement augmenté en nombre (6 transactions), elles sont en baisse de 11 % en volume d'une année sur l'autre, quand les autres segments de petites et moyennes surfaces sont en hausse en nombre et en volume.

Avec son parc de bureaux de près de 3,6 millions de mètres carrés*, La Défense demeure le premier quartier d'affaires d'Europe. Avec la crise de la Covid-19, la recherche de centralité a naturellement poussé les entreprises à porter leur choix vers les secteurs les plus centraux et les mieux desservis en transports en commun. Ainsi, n'en déplaise à ses détracteurs, La Défense affiche à la fin du troisième trimestre 2021 un niveau d'activité conforme à sa moyenne de long terme, alors que sur la plupart des autres secteurs, QCA parisien et arrondissements centraux de la Capitale mis à part, l'écart est toujours de l'ordre de 40 %, en moyenne.

Une hausse importante de l'offre depuis l'an dernier

De par son parc immobilier, composé d'immeubles de grande taille, La Défense est un marché très cyclique : chaque livraison d'immeuble ou libération crée, en premier lieu, un pic d'offre suivi d'un pic de demande placée dont les seules inconnues restent le niveau de loyer facial et économique et le délai de réaction entre ces deux pics. La Défense n'apparaît pas comme un marché de précommercialisations, mais comme un marché où l'offre crée la demande.

* Sources : Paris La Défense/ImmoStat

Après le pic de livraisons suite au plan de relance de La Défense qui avait entraîné une hausse de la vacance, le quartier d'affaires a été confronté à un assèchement de son offre neuve/restructurée. La production ayant repris depuis deux ans, le stock vacant du quartier d'affaires s'est de nouveau très fortement regarni.

Ainsi, 486 000 m² de bureaux étaient disponibles fin septembre 2021, le plus haut niveau jamais observé sur le quartier d'affaires, pour un taux de vacance qui atteint 13,6 %. Ce stock d'offre est composé à 40 % de surfaces neuves/restructurées – suite aux livraisons successives des tours Alto et Trinity fin 2020, de « Landscape » (57 000 m²) au 1^{er} trimestre 2021 ou encore d'« Emblem » (28 600 m²) au troisième trimestre – et à 45 % de surfaces de seconde main rénovées.

L'analyse du rapport entre offre et demande révèle des disparités entre segments de surfaces ; si le secteur est en situation de pénurie pour les surfaces inférieures à 2 000 m², faute de divisibilité de certains immeubles notamment, il est sur-offreur pour les surfaces supérieures et, plus particulièrement, pour les grandes surfaces (plus de 5 000 m²).

L'offre à La Défense devrait encore poursuivre sa hausse avec l'arrivée, à horizon 2024, de cinq projets de bureaux neufs ou restructurés, actuellement en construction, qui sont pour le moment tous disponibles à la commercialisation. En effet, « Akora », rebaptisée tour Lefebvre Dalloz – dont la précommercialisation a été annoncée début septembre – n'entre pas encore dans les chiffres de demande placée du quartier d'affaires. Hormis « Hekla » et « Altiplano » livrables d'ici 2023, l'essentiel des opérations prévues à La Défense sont des restructurations d'immeubles existants courbevoisiens tels que celle de la tour Aurore, de « Watt » ou de la tour Lefebvre Dalloz, citée précédemment. A ces projets s'ajoutent également 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 avaient commencé à réviser à la baisse leurs ambitions en matière de loyer de présentation ou de divisibilité avant la crise.

De nombreux autres projets (sept), dont les permis de construire ont été acceptés, sont en attente de lancement pour des livraisons à horizon 2025. Citons, pour les plus importants, les tours Sisters (74 500 m² de bureaux), la restructuration de la tour Adria (~50 000 m²), ainsi que celle de « Carré Défense » (42 500 m²), à Courbevoie ou celle de « Lightwell » (36 600 m²), restructuration du « Michelet Galilée », à Puteaux.

Un loyer « prime » qui augmente et des valeurs locatives moyennes relativement stables

Le loyer « prime » de La Défense a augmenté d'une année sur l'autre pour atteindre 540 euros (HT, HC)/m² et les transactions entrant dans le calcul de cette valeur concernent tant « Cœur Défense » que « Trinity », dernière-née des nouvelles tours du quartier d'affaires.

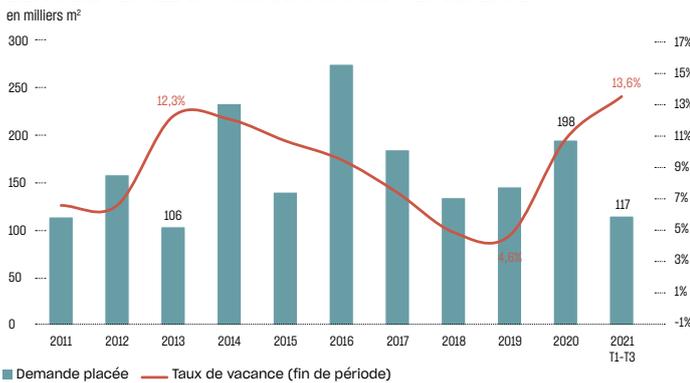
A côté de cette valeur faciale élevée, les mesures d'accompagnement restent importantes, à 30 % en moyenne. Les évolutions des conditions de négociation se matérialisent essentiellement dans les mesures d'accompagnement. Ces dernières sont beaucoup plus volatiles que les loyers de signature, en particulier sur le segment des grandes surfaces. Si le loyer moyen de première main semble se stabiliser sur un an à 476 euros (HT, HC)/m², celui du seconde main est en légère baisse (-3 %) pour s'établir à 450 euros (HT, HC)/m².

Aujourd'hui, les entreprises – même parisiennes – montrent un regain d'intérêt pour La Défense, qui propose des surfaces avec de bonnes prestations/services à des loyers attractifs. Par ailleurs, le quartier d'affaires est en pleine mutation avec, notamment, de gros travaux de végétalisation du parvis, et propose de nouvelles offres de restauration aux salariés.

Des opportunités pour les utilisateurs

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. Ainsi, si avant la crise de la Covid-19, les offres neuves de secteurs concurrents, proposées dans la même fourchette de loyer, pouvaient concurrencer La Défense (Péri-Défense et 1^{ère} Couronne Nord notamment), nous pouvons penser que les entreprises continueront d'accorder une prime à la localisation et à l'offre de transports en commun et choisiront le quartier d'affaires.

DEMANDE PLACÉE ET TAUX DE VACANCE A LA DEFENSE





EUREKA

21 boulevard Malesherbes, Paris 8^{ème}

Livré en 2020, cet immeuble de 6 500 m² entièrement restructuré reflète le savoir-faire de Groupama Immobilier dans les projets de réhabilitation complexes au centre de Paris.

Le projet Eureka, conçu par l'agence d'architecture DTACC, se caractérise par une architecture ambitieuse avec une écriture contemporaine des nouvelles façades et la création de plus de 1 400 m² de surfaces de balcons et terrasses plantées et accessibles. Il offre des espaces de travail flexibles, capable de s'adapter aux différents usages des locataires.

Vertueux sur le plan environnemental, l'opération est triplement certifiée HQE bâtiment durable niveau « Excellent », BREEAM RFO niveau « Excellent » et WELL Building « Standard Silver ». Les travaux d'Eureka ont permis une opération de réemploi de matériaux importante notamment du faux-plancher, permettant ainsi de réaliser une économie d'environ 440 TCO₂ éq, soit environ 10 % du « coût carbone » des travaux de restructuration.

© Laure Image

ULTEAM

18/20 rue Washington, Paris 8^{ème}

Groupama Immobilier avec la collaboration de l'agence Arte Charpentier Architectes, s'offre l'opportunité de créer un lieu contemporain au cœur d'un bâtiment historique.

Le projet de restructuration ULTEAM présente une collection d'instantanés uniques dans un ensemble de bureaux de 6 000 m² qui associe harmonieusement des salons classés datant de 1820, des bâtiments à l'architecture résolument moderne avec vue sur un véritable jardin à la française et des terrasses paysagées.

Étant l'un des premiers projets du Booster du Réemploi, ULTEAM répond aux meilleurs standards environnementaux avec un réemploi de faux planchers de 3 500 m² et vise aujourd'hui les certifications HQE « Excellent », BREEAM RFO niveau « Excellent », ainsi que les labels OsmoZ et BIODIVERCITY.

La livraison de cet immeuble est prévue pour T3 2022.



Groupama
IMMOBILIER





> « Clever » (~5 500 m²), à Gennevilliers (92)

Des évolutions hétérogènes

Le deuxième plus grand marché francilien après Paris que représente le Croissant Ouest « connaît toujours des évolutions hétérogènes » d'un secteur à l'autre, fait valoir Paul Hausseguy. Le directeur bureaux mid-markets 1^{ère} couronne de JLL analyse en détail les différents marchés qui composent le Croissant Ouest (hors La Défense)...

En Ile-de-France, plus d'1,2 million de mètres carrés de bureaux ont été commercialisés entre janvier et septembre 2021. L'écart à la moyenne de long terme continue de se réduire, confirmant la normalisation du marché. Normalisation car si le nombre de transactions se rapproche de ses niveaux habituels, avec 2 208 signatures depuis le début de l'année, soit 8 % de moins que la moyenne, l'écart en mètres carrés reste important (-26 %). Ces chiffres corroborent, pour l'instant, la volonté des entreprises de réduire leur empreinte immobilière de 20 % en moyenne.

Le Croissant Ouest* demeure le deuxième plus grand marché de bureaux francilien après Paris. On y enregistre, en moyenne, près de 500 000 m² de demande placée par an depuis 2000, soit près d'un quart des commercialisations à l'échelle de la Région. A la fin du troisième trimestre 2021, bien qu'en hausse d'une année sur l'autre, les mètres carrés commercialisés dans le Croissant Ouest demeurent bien inférieurs à la moyenne décennale de 369 000 m² (-24 %), alors même que le secteur a concentré la majorité des grandes transactions en ce début d'année (12 par rapport à une l'an dernier). Tous les sous-marchés sans exception voient leurs résultats augmenter en un an, mais seule la Boucle Nord dépasse sa moyenne de long terme.

La surprise Boucle Nord

Le Croissant Ouest, qui s'étend d'Issy-les-Moulineaux à Gennevilliers, connaît toujours des évolutions hétérogènes d'un marché à l'autre. Près de 37 000 m² de bureaux ont été placés en Boucle Nord depuis le début de l'année, un résultat multiplié par 3 en un an, mais surtout supérieur de 49 % à la moyenne long terme établie à ~25 000 m², grâce à une bonne performance des grandes surfaces. Du côté de la Boucle Sud, le troisième trimestre a été plutôt bon avec près de 36 000 m² placés, un niveau proche de ce qui a été observé au deuxième trimestre. Ainsi, en cumulé, plus de 103 000 m² ont été commercialisés depuis le début de l'année 2021, une performance en hausse de 60 % par rapport à la même période l'an dernier, mais qui reste inférieure (-20 %) à celle observée, en moyenne, ces dix dernières années (-130 000 m²). Tous les segments de surfaces sont, d'ailleurs, toujours éloignés de leur moyenne long terme.

Concernant Péri-Défense, son activité locative a augmenté progressivement au fil des trimestres. Près de 45 000 m² ont ainsi été commercialisés au troisième trimestre (+66 % en trois mois), portant la demande placée du secteur à près de 90 000 m² depuis le début de l'année. Bien qu'en hausse en un an, cette performance n'en reste pas moins très inférieure à la moyenne long terme (-37 %).

L'analyse est inverse pour le secteur de Neuilly/Levallois qui, après un premier trimestre particulièrement dynamique, a vu ses commercialisations baisser au fil des trimestres. Ainsi, ~9 500 m² ont trouvé preneurs au troisième trimestre, portant la demande placée à ~50 000 m² entre janvier et septembre 2021, un volume multiplié par plus de deux d'une année sur l'autre, mais inférieur de 31 % à la moyenne décennale (~72 400 m²).

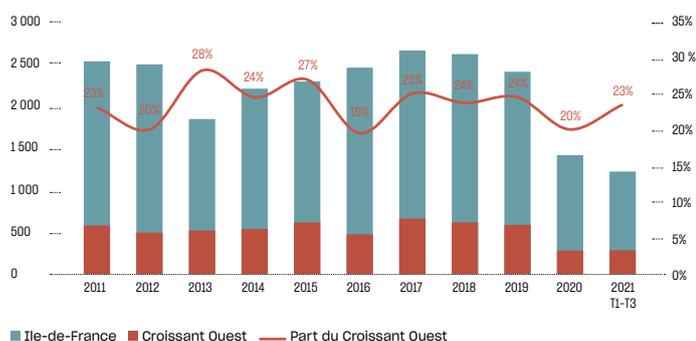
Les grandes entreprises se sont massivement positionnées dans l'ouest parisien

C'est en Boucle Sud que les grands mouvements ont été les plus nombreux avec quatre transactions, contre aucune l'an dernier. Altran et Vallourec sur « M Campus » (~15 000 m² au cumulé), à Meudon et l'acquisition par Aéma de « Keiko » – où la société occupera 60 % des surfaces – vient s'ajouter la commercialisation d'une partie de « Fresk » (13 500 m²) auprès de Paris Santé Campus. Le nouveau pôle de recherche sur la santé numérique (créé à l'initiative du gouvernement) occupera cet immeuble à l'automne, avant de s'installer définitivement dans les murs de l'ancien hôpital d'instruction des armées du Val-de-Grâce (Paris 5^{ème}) en 2028.

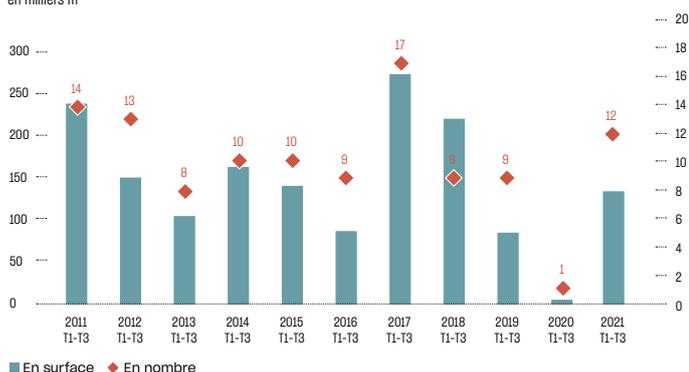
** Le Croissant Ouest s'entend hors marché de La Défense, qui constitue un secteur spécifique selon la sectorisation d'ImmoStat. Les chiffres communiqués pour le Croissant Ouest n'incluent donc pas La Défense et comprennent Neuilly/Levallois, Péri-Défense, la Boucle Nord et la Boucle Sud.*

« La plupart des loyers “prime” de bureaux observés en Ile-de-France sont restés stables »

PART DU CROISSANT OUEST DANS LA DEMANDE PLACEE FRANCILIENNE
en milliers m²



LES GRANDES TRANSACTIONS DANS LE CROISSANT OUEST
en milliers m²



Le bon niveau de commercialisation observé en Boucle Nord repose uniquement sur le segment des grandes surfaces qui enregistre sa deuxième meilleure performance de la décennie avec déjà trois transactions représentant ~26 500 m². Si aucune nouvelle grande transaction n'a été comptabilisée au troisième trimestre, pour rappel, au premier trimestre, Smile s'est positionné sur « Key View » (5 600 m²), à Asnières-sur-Seine et Energies France, sur « Clever » (~5 500 m²), à Gennevilliers, avant la pré commercialisation au deuxième trimestre de « Gardens » (15 400 m²) auprès du Groupe Up, toujours à Gennevilliers. Ces trois transactions représentent, à elles seules, 72 % du volume enregistré depuis le début de l'année.

Les trois transactions recensées en Péri-Défense – représentant près de 34 000 m² – (par rapport à une l'an dernier pour 5 300 m²), ne permettent pas d'atteindre la moyenne de long terme observée (cinq pour ~64 000 m²). Deux transactions ont été comptabilisées au troisième trimestre : l'acquisition par DocCity de l'immeuble « Le Franklin » (6 200 m²), à Suresnes et la précommercialisation, auprès de Sagemcom, d'une partie du « Campus Alphabet » (19 500 m²), opération en cours de construction à Bois-Colombes.

Enfin, à Neuilly/Levallois, contrairement à 2020 où aucune grande transaction n'avait été finalisée sur l'ensemble de l'année, deux opérations de ce type ont été enregistrées à fin septembre 2021. Ces prises à bail ont porté sur des immeubles restructurés de l'avenue Charles de Gaulle, à Neuilly-sur-Seine, avec Unowhy sur 5 400 m² sur « Le 168 » et Chanel, sur 6 700 m², au numéro 185 de la même avenue.

Des évolutions contrastées des loyers « prime »

Les valeurs locatives « prime » connaissent des évolutions différentes selon les marchés concernés. 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 hausse,

dans des proportions allant de +2 % en Péri-Défense [420 euros (HT, HC)/m²] à +22 % à Neuilly/Levallois (610 euros), en passant par +18 % en Boucle Nord (260 euros). Les hausses à deux chiffres sur les deux derniers marchés s'expliquent par la comptabilisation de transactions enregistrées à Neuilly-sur-Seine et quasi exclusivement sur l'avenue Charles de Gaulle, alors que l'an dernier les valeurs portaient sur des transactions situées à Levallois-Perret ou sur des immeubles moins bien situés de Neuilly. En Boucle Nord, c'est la comptabilisation de la transaction sur « Gardens », immeuble à construire à Gennevilliers, qui tire le loyer « prime » vers le haut. Enfin, la Boucle Sud s'inscrit à contre-courant de cette tendance puisque sa valeur « prime » a légèrement diminué pour s'établir à 500 euros (HT, HC)/m².

On retiendra, en revanche, une amorce de stabilisation sur les loyers moyens de seconde main, pourtant à la hausse depuis plusieurs trimestres. Ils se maintiennent entre 193 euros (HT, HC)/m² en Boucle Nord et 405 euros (HT, HC)/m² à Neuilly/Levallois.

Du côté des mesures d'accompagnement, si la moyenne pour l'ensemble du Croissant Ouest s'établit à 27,6 % aujourd'hui, un niveau globalement stable en un an, 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 13,1 %, contre une moyenne régionale de 7,3 %. Comme sur la majorité des marchés, l'offre disponible du secteur a fortement augmenté en un an (+14 %) et dépasse le million de mètres carrés à fin septembre 2021.

Cet accroissement de l'offre s'observe sur la majorité des marchés qui composent le Croissant Ouest, dans des proportions plus ou moins importantes (de +5 à +80 %). Ainsi, le taux de vacance de Péri-Défense tangente les 20 %, celui de la Boucle Sud atteint 7,7 %, quand celui de la Boucle Nord, alimenté par peu de livraisons, n'a que très peu évolué (11,7 %). Ces niveaux sont bien supérieurs à celui de Paris (4,5 %). Le secteur de Neuilly/Levallois, le plus impacté à la hausse, enregistre une vacance de 9 %, un niveau qui n'avait pas été observé depuis le printemps 2017. L'offre du secteur est située pour les deux tiers à Levallois-Perret, tandis que Neuilly-sur-Seine conserve un niveau de vacance plus bas (6,8 % par rapport à 9,4 % à Levallois).

La production neuve demeure élevée dans l'ouest francilien avec, pour les trois années à venir, 20 programmes en cours de construction représentant près de 494 000 m² de bureaux. Néanmoins, ces surfaces sont d'ores et déjà précommercialisées à 43 %.



> « Campus Alphabet » (19 500 m²), Bois-Colombes



> « Carré Vert », Levallois-Perret (92)

Trois communes concentrent les deux tiers des surfaces actuellement en chantier sur l'ouest francilien : Nanterre (trois projets), Issy-les-Moulineaux (trois projets) et Levallois-Perret (cinq projets), totalisant, respectivement, 139 000, 103 000 et 83 000 m² de bureaux. Si l'essentiel de la production d'Issy-les-Moulineaux est précommercialisée, à Nanterre et Levallois-Perret davantage de surfaces sont toujours disponibles.

 PAUL HAUSSEGUY



> Immeuble « You » 3 370 m², dont encore 1 583 m² disponibles
44, rue Armand Carrel - Montreuil (93)

Sud, Est et Nord francilien : une reprise encore timide

Un secteur Est « résilient » ; un Nord « à deux vitesses » et un Sud « chahuté » : c'est, en synthèse, ce que permet de constater l'analyse réalisée par Jérôme Lemarchand et Bertrand Védie. Ce qui amène le directeur du département bureaux Ile-de-France Sud & Ouest et le directeur du département bureaux Ile-de-France Nord & Est de CBRE France à parler de « reprise timide », mais qui « a commencé à s'ancrer plus clairement au troisième trimestre »...



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

Résilience et dynamique nouvelle à l'Est

Les 11^{ème}, 12^{ème} et 13^{ème} arrondissements parisiens représentent l'un des secteurs les plus résilients de cette période, de par leur incarnation des secteurs « prime » de l'Est parisien, avec le secteur de République, gare de Lyon-Bercy et l'avenue de France. Leurs taux de vacance sont légèrement en hausse, portés par une augmentation de l'offre encore non absorbée par une demande placée qui a repris tardivement. Après un premier semestre délicat n'ayant vu que deux transactions de grandes surfaces (1 000-5 000 m²), le troisième trimestre s'inscrit dans une nouvelle dynamique avec cinq transactions. Avec des valeurs de signature entre 500 et 650 euros (HT, HC)/m², le « repricing » n'est, toutefois, toujours pas à l'ordre du jour. Bien qu'un phénomène de report soit présent avec le mouvement de quelques sociétés exogènes, les utilisateurs restent en majorité endogènes.

En première couronne Est, la demande placée est en légère baisse. Historiquement attractif, ce secteur avait pu faire valoir de belles signatures en 2020, notamment dans sa zone « prime » (Montreuil-Vincennes), ce qui a mené à une raréfaction de l'offre de qualité. L'une des transactions de cette année dans ce secteur a, d'ailleurs, été réalisée sur l'un des seuls immeubles neuf/restructuré restant : « You », à Montreuil. L'offre immédiate augmente donc, notamment pour l'offre de seconde main, ainsi que dans des secteurs plus éloignés comme Val-de-Fontenay.

**« Les 11^{ème}, 12^{ème} et 13^{ème},
l'un des secteurs
les plus résilients »**

Un marché à deux vitesses qui perdure au Nord

Le Nord de Paris avec les 18^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} arrondissements est aujourd'hui un marché à deux vitesses. Nous avons pu y enregistrer de nombreuses transactions entre 1 000 et 5 000 m² l'année dernière, ce qui a mené à un épuisement de l'offre de grandes surfaces. Ce secteur est donc aujourd'hui plus dynamique dans le créneau 0 à 1 000 m², où son volume placé augmente de 43 % par rapport à l'an dernier.

En première couronne, en revanche, la dynamique est inversée avec 14 transactions entre 1 000 et 5 000 m² cette année, dont 8 à Saint-Denis. Les utilisateurs restent, là aussi, majoritairement endogènes, profitant de l'ouverture à la division des nombreux immeubles neufs ou restructurés de plus de 10 000 m². Le domaine public et parapublic demeure très présent, à l'image des dynamiques historiques de ce secteur.



JÉRÔME LEMARCHAND

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

« Les sociétés de 2^{ème} couronne se rapprochent en convoitant les secteurs tertiaires aux portes de Paris »

Le Sud chahuté, porté par les petites transactions

Si les nuages se sont accumulés sur les marchés du Sud parisien depuis plusieurs mois, l'horizon pourrait s'avérer meilleur et les éclaircies susceptibles de dynamiser ce secteur de façon plus pérenne. Sans tomber dans une abondance de transactions, les deuxième et troisième trimestres ont marqué une évolution positive (+33 %). A date, les trois quarts des transactions sont portées par le segment des surfaces inférieures à 5 000 m², avec un dynamisme plus soutenu sur le marché des petites transactions.

Certes, 2020 était un mauvais cru, mais il faut y voir les signes positifs d'un secteur aux qualités indéniables. Preuve en est, la valeur du « prime » sur la périphérie Sud qui a résisté tant bien que mal dans un marché global très chahuté [340 euros (HT, HC)/m²]. Quoi qu'il en soit, il faudra un dynamisme bien plus soutenu qu'auparavant pour venir absorber l'offre disponible qui a crû de 98 % sur les 9 premiers mois de l'année... franchissant ainsi la barre symbolique de la centaine de milliers de mètres carrés disponibles (121 600 m², source CBRE). Le taux de vacance progresse donc mécaniquement à 6,5 %, tout juste en dessous de la moyenne francilienne qui s'affiche à 6,7 %.

Notons que la part de l'offre neuve supérieure à 5 000 m², pourtant très appréciée des utilisateurs historiques de ce secteur, reste minoritaire (inférieure à 20 %). Elle se localise principalement dans les communes de Chatillon-Montrouge. L'offre de seconde main est, quant à elle, géographiquement plus diluée.

Les dynamiques se confirment pour les 1 000-5 000 m²

Au global, la reprise est timide, mais a commencé à s'ancrer plus clairement au troisième trimestre. Les nouvelles dynamiques se font jour, comme la volonté d'un nombre croissant d'utilisateurs de profiter d'un « resizing » pour quitter la périphérie et trouver une adresse parisienne. Les sociétés de deuxième couronne se rapprochent en convoitant les secteurs tertiaires aux portes de Paris. Le marché du 0 à 1 000 m² est toujours impacté, car le climat d'incertitude pousse les « petits » projets à s'orienter sur du coworking ou, dans la mesure du possible, à abandonner leurs velléités. A l'inverse, entre 1 000 m² et 5 000 m², nous observons une certaine résilience avec des sociétés qui profitent de cette période pour revoir leur stratégie, que ce soit en rationalisant leurs surfaces occupées ou en allant chercher des adresses plus attractives. A ce jour, les valeurs restent stables, mais les mesures d'accompagnement peuvent s'accroître afin de maintenir une bonne compétitivité.



Bâtissons ensemble votre organisation humaine

Nous recherchons pour vous les meilleurs talents de l'industrie immobilière et de la construction depuis plus de 25 ans.



Avec notre nouvelle activité Talent Development, nous vous accompagnons aussi pour constituer des équipes performantes et durables.



**Plus d'informations sur www.dva-executive.com
+33 1 80 05 95 21
contact@dva-executive.com**



ITINÉRAIRE D'UN GRAND PARIS

Le Grand Paris, c'est une énorme ambition et un projet pharaonique. Avec, en arrière-plan, la volonté d'orchestrer le développement économique et le rayonnement à l'échelle internationale d'une région capitale. Quelques chiffres permettent d'en prendre la mesure: alors que le Grand Paris représente seulement 2 % de la surface de la France métropolitaine, il concentre aujourd'hui un peu plus de 18 % de la population et pèse 21 % du PIB. C'est un enjeu majeur sur le plan économique, certes, mais pas seulement. Il est aussi un défi social, industriel et éminemment politique. En 2030, l'Île-de-France devrait compter 12,8 millions d'habitants, soit 672 000 de plus qu'en 2017 (+ 5,5 %), avec un poids prépondérant de la partie centrale (7 millions d'habitants aujourd'hui dans le périmètre de la métropole)... C'est pourquoi notre rédaction a décidé de proposer une visite guidée de quelques-unes des principales nouvelles opérations programmées dans ce cadre... Une visite complétée par le regard d'un grand promoteur, Olivier Bokobza, à la tête des activités de promotions de BNP Paribas Real Estate et celui d'un propriétaire prestigieux, Nicolas Reynaud, directeur général de la Société Foncière Lyonnaise (SFL)...

En route !

✎ UN DOSSIER DE CATHERINE BOCQUET ET ANAÏS DIVOUX

Le Grand Paris fut initié il y a déjà 12 ans : on se rappelle le discours fondateur, le 29 avril 2009, de Nicolas Sarkozy, alors Président de la République, dans lequel il livrait avec enthousiasme sa vision de ce projet gigantesque. Depuis, le chantier avance, emporté par la réalisation de l'élément structurant qu'est le Grand Paris Express. Ce réseau permettra, à terme, de traverser l'Île-de-France dans un métro automatique, avec des pointes à 120 km/h, sans passer par Paris. Le quotidien des « navetteurs » parisiens en sera transformé à l'horizon 2030-2040 (dans une hypothèse optimiste). A terme, 200 km de lignes nouvelles seront opérationnelles. Un chantier estimé, à lui seul, à plus de 35 milliards d'euros à l'origine et dont on entend qu'il est déjà largement sous-évalué... Alors, certes le Grand Paris a pris du retard - la crise sanitaire n'a rien arrangé à l'affaire -, mais il avance et les 68 nouvelles gares qui sortiront bientôt de terre pour accueillir le Grand Paris Express constituent des opportunités que les professionnels de l'immobilier ont largement anticipées. Les appels à projets (Réinventer Paris, Inventons la Métropole du Grand Paris) ont, eux aussi, largement contribué au mouvement et, plus encore, l'arrivée en 2024 des Jeux Olympiques et Paralympiques, qui obligent à tenir les délais et accélèrent les chantiers. Désormais, les grues sont bel et bien à l'œuvre dans la Région Capitale.

De Paris au Grand Paris

Commençons un itinéraire guidé pour suivre quelques-uns des plus emblématiques des programmes qui vont marquer ce Grand Paris.

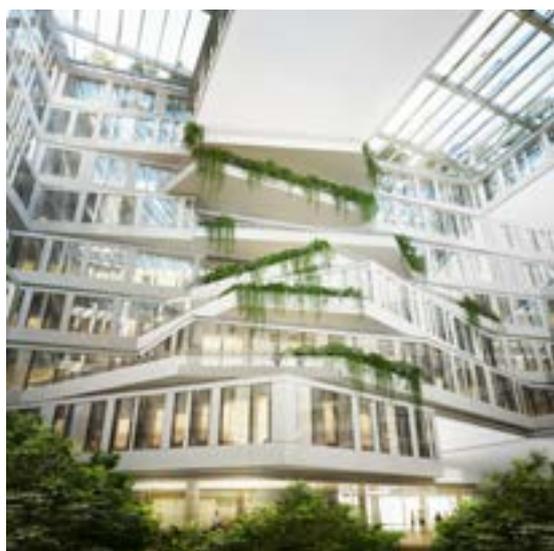
Début de la ballade au fil de ces projets par les bords de Seine, avec « Morland Mixité Capital », imaginé par David Chipperfield et réalisé par Emerige, pour Nuveen. Une réalisation implantée au cœur du 4^{ème} arrondissement de Paris, au 17, boulevard Morland sur l'ancienne Cité administrative de Paris. C'est le chantier « phare » du premier concours « Réinventer Paris », lancé par la Mairie de Paris en 2014. Cet ensemble mixte de plus de 46 000 m² et regroupant bureaux, logements, commerces, une auberge de jeunesse, un hôtel, un restaurant, une crèche, une piscine, un marché alimentaire, des espaces d'agriculture urbaine et un laboratoire artistique, accueillera son premier locataire en mars 2022 : La Banque Postale Asset Management, qui s'installera sur 3 302 m².

Changeons maintenant d'arrondissement, toujours rive droite, pour gagner le cœur du QCA et découvrir le nouveau « Washington Plaza », entièrement réhabilité par SFL, un ensemble de bureaux et commerces de 47 000 m², au 42, rue Washington. Avec une emprise foncière de 8 000 m² à proximité immédiate des Champs-Élysées, le « Washington Plaza » figure au premier rang des ensembles tertiaires parisiens et bénéficie de nombreux



ALTAREA PROGRAMME RÉSIDENTIEL : BOBIGNY CŒUR DE VILLE

- 100 000 m²
- Près de 1 300 logements, dont une résidence étudiante
- 13 000 m² de commerces, une trentaine de boutiques et restaurants, 1 cinéma...
- 10 000 m² de bureaux (investisseur : Crédit Agricole Assurances)
- Une crèche privée
- 1 parking public
- Architectes : TVK (architecte coordonnateur de l'ensemble du projet + architectes de plusieurs bâtiments), COBE (immeuble de bureaux), Lambert-Lenack, Hardel & Le Bihan, Barrault-Pressaco, Bartolo-Villemard
- Résidence étudiants : exploitant Reside Etudes



PROGRAMME BUREAUX : « BRIDGE », À ISSY-LES-MOULINEAUX

- 58 000 m²
- Atrium : 4 500 m²
- Hauteur du bâtiment bureaux : 41 mètres
- Hauteur de la halle : 12,20 mètres
- 475 places voitures et 86 places motos sur 10 niveaux
- Architecte : Jean-Paul Viguier
- Signalétique : Studio Formule

services tels qu'une conciergerie, une salle de fitness, des salles de réunion flexibles, des salles de détente... En plus de ses locataires actuels Candriam, Mylan, Liberty Speciality Markets et Finastra, l'ensemble accueillera prochainement le groupe Prologis.

Au nord de la Capitale, un projet va, lui aussi, marquer ce territoire du Grand Paris : « Stream Building », imaginé par PCA Stream pour Hines, dans le cadre de Réinventer Paris. Voisin du nouveau Tribunal de Grande Instance, au cœur de la Zac Clichy-Batignolles, cet immeuble déploiera, dès 2022, près de 16 000 m². Au programme : la construction d'un immeuble mixte comprenant bureaux, espaces de coworking, un hôtel, restaurants, commerces, toiture agricole, façade végétalisée et même brasserie de bière locale avec houblon cultivé en façade... Un projet innovant et vert selon Patrick Bosque, directeur général adjoint de Hines France et co-promoteur : « "Stream Building" est un bâtiment mixte innovant, en structure bois. Nous avons, dès le début du projet, souhaité mettre l'accent sur l'économie circulaire et la biodiversité. C'est un immeuble éco-responsable, avec un potager en toiture, l'exploitation de houblon, des déchets recyclés et réutilisés sur place ».

Une rive gauche elle aussi en transformation

Traversons, ensuite, la Seine pour rejoindre la rive gauche et Science Po Paris, institution nouvellement présidée par Mathias Vicherat. Bientôt, un campus réalisé par Sogelym Dixence reliera, sur 23 000 m², quatre de ses sites du 7^{ème} arrondissement, dont un nouvellement acquis, l'hôtel de l'Artillerie, place Saint Thomas d'Aquin. Celui-ci sera relié au site de la rue de l'Université (7 000 m²) par un jardin et va permettre une extension de 14 000 m². Les trois sites autour de la rue Saint-Guillaume, la rue des Saints-Pères et la rue de la Chaise ne se verront, quant à eux, pas transformés. Jérôme Durand, directeur général promotion Ile-de-France de Sogelym Dixence, se félicite du proche aboutissement de ce projet : « il n'y a pas une seule personne qui ait œuvré sur cette opération qui ne soit pas fière de participer à un ouvrage comme celui-là. C'est rarissime de travailler sur un site et un chantier aussi exceptionnel. Nous sommes ravis d'avoir participé, à notre manière, au rayonnement de la prestigieuse école de Sciences Po. C'est un formidable élan pour la jeunesse, mais aussi pour Paris ».

Plus bas dans le 15^{ème}, un projet architectural fait, lui aussi, l'objet de toutes les attentions : la tour Triangle. Sur le site du Palais des Congrès, URW a confié à l'agence suisse Herzog & De Meuron la réalisation d'un gratte-ciel de 180 mètres de haut (il s'agira de la troisième plus haute construction de Paris après la Tour Eiffel et la tour Montparnasse).

La pyramide accueillera une grande mixité d'usages (outre un hôtel quatre étoiles, elle doit héberger une maison de santé et un équipement culturel). Sa construction a fait et fait l'objet d'oppositions, mais les travaux sont bel et bien lancés et Xavier Niel (actionnaire d'URW), interrogé sur ce sujet par « Immoweek » (voir en page 11) l'a assuré : « oui ce projet sortira bien de terre ».

Avant de quitter la rive gauche, direction maintenant les portes du 15^{ème} arrondissement pour découvrir le futur ParisSanté Campus. Ce campus de recherche, dont le Président de la République Emmanuel Macron avait annoncé la création en décembre 2020, réunira, dans l'immeuble « Fresk » réhabilité par Icade, des acteurs publics et privés autour du sujet de la santé numérique. Un projet architectural d'envergure mené par l'agence SCAU, reconnaissable par sa façade de plus de 60 mètres linéaires. « Au-delà de la rénovation classique, ce chantier a développé l'idée de la régénérescence d'un bâtiment à travers ses propres gisements » explique Icade. Les plaques de granite de l'ancienne façade ont été, après concassage en granulats, transformées en différents types de terrazzos.

Et avant de quitter la rive gauche, levons les yeux pour découvrir, au cœur du 13^{ème} arrondissement, les tours Duo, réalisées par Ivanhoé Cambridge. Prévues pour une livraison fin 2021, les tours Duo culmineront à 122 et 180 mètres de hauteur, et se pencheront, « telles deux danseuses en équilibre », sur l'avenue de France selon les mots de Jean Nouvel, l'architecte de ces deux immeubles de près de 100 000 mètres carrés. Elles accueilleront en 2022 les salariés de Natixis et du Groupe BPCE, ainsi qu'un hôtel.

Extension grand parisienne

Cap maintenant de l'autre côté du périphérique, vers Issy-les-Moulineaux, où Orange a choisi d'implanter son premier siège mondial pour y regrouper ses quelque 3 000 collaborateurs. Ici, Jean-Paul Viguier a imaginé, pour Altarea, « Bridge », pont entre la Seine et la ville, ensemble de 56 000 m² conçu comme un lieu de communication et d'échange sans bureaux individuels fermés, où tous les espaces sont souples, dynamiques et reconfigurables. Il s'agit du premier immeuble de bureaux entièrement couvert en 5G (Orange oblige...).

Toujours à Issy-les-Moulineaux, se dessine « Sways » signé de l'agence d'architecture Anthony Béchu pour Bouygues Immobilier, un bâtiment qui fut le premier immeuble de bureaux construit dans le quartier Val-de-Seine. Composé de plateaux traversant et flexibles, « Sways » consacre 20 % de l'espace à des salles de réunion, soit 10 % de plus, en moyenne, que dans un immeuble de bureaux classique. Il s'insère dans la démarche « bureaux généreux » du promoteur, dont l'idée est d'offrir



DR

BOUYGUES IMMOBILIER PROGRAMME BUREAUX: « SWAYS », A ISSY-LES-MOULINEAUX

- Surface totale: 42 000 m², dont 20 % consacrés à des salles de réunion
- Composé de plateaux traversants et flexibles. 20 % de l'espace consacré à des salles de réunion, soit 10 % de plus, en moyenne, que dans un immeuble de bureaux classique
- Espaces extérieurs: 2 100 m² auxquels s'ajoutent un bassin d'eau et deux rooftops arborés
- « Living square »: 1 700 m² comprenant un auditorium modulable, ainsi qu'une halle gourmande
- Architectes: agence Anthony Béchu & Associés



© KRÉACTION

PROGRAMME RESIDENTIEL: LE QUARTIER SEINE PARISI

- La première phase du quartier de Seine Parisii regroupe 8 programmes immobiliers réalisés par Bouygues Immobilier, BNP Paribas Real Estate, Cogedim (en copromotion avec Federal) et le Groupe Patrignani, et prévoit :
- 750 logements (à terme, ce nouveau quartier proposera 1 200 logements)
- 3 000 m² de commerces et restaurants
- 1 port de plaisance d'une centaine d'anneaux
- 1 groupe scolaire et 1 crèche
- 1 nouvelle route (reliant le quartier au centre-ville de Corneilles-en-Parisis)



**UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD
TOUR TRIANGLE
SUR LE SITE DU PARC DES EXPOSITIONS
DE LA PORTE DE VERSAILLES (15^{ÈME})**

- 180 mètres de hauteur
- 92 500 m² à vocation tertiaire sur 44 étages
- Salles de congrès et de réunions
- Commerces sur rue
- Espaces accessibles au public comprenant un grand atrium, des belvédères et un restaurant panoramique
- Le projet vise une double certification NF Bâtiment Tertiaire Démarche HQE et BREEAM
- Architectes: Herzog & De Meuron



**ICADE
PROGRAMME BUREAUX: «FRESK», DOUBLE
ADRESSE PARIS 15^{ÈME}/ISSY-LES-MOULINEAUX**

- 20 500 m² de bureaux et de services innovants
- Surface utile brute locative de l'immeuble : 19 911 m²
- Surface utile nette : 11 008 m²
- Surface réservée par PariSanté Campus : 14 000 m²
- Au cœur d'un hub de transports : T2, M8, M12, T3, Bus 39, 80 et 169
- 375 places de parking, dont 20 places pour véhicules électriques

convivialité, possibilité d'aménagements des espaces, accessibilité développée par les mobilités douces, ainsi qu'un maximum d'espaces extérieurs et de services. Il intègre aussi une offre de services au rez-de-chaussée, avec un « living square » (dans lequel se trouve, par exemple, une halle gourmande) accessible depuis la rue. Cet espace de 1700 m² fait office de place de village, ouvert aux riverains, visiteurs ainsi qu'aux (futurs) collaborateurs travaillant à l'étage. Dans une démarche d'économie circulaire, les faux planchers vont être réutilisés sur l'immeuble « Pulse » d'Icade. Des oliviers, présents sur le site, ont été mis en pépinière le temps des travaux et seront ensuite replantés aux abords du bâtiment.

Autre territoire très en mouvement, Bagneux (92), où HRO réalise « Symbiose », un projet tertiaire d'ampleur au sein du quartier de la Vache Noire. L'ensemble de 57 000 m² pourra accueillir jusqu'à 4 280 salariés, via deux immeubles de 28 000 et 29 000 m². Difficile de louper l'imposant chantier en entrée de ville, qui fait la fierté de Philippe Gaillard, le directeur général d'HRO France : « « Symbiose » correspond tout à fait à la stratégie d'HRO qui se spécialise dans des projets catalyseurs en entrée de ville comme c'est le cas à Charenton, Nanterre, Colombes, Saint-Ouen et, dans ce cas précis, Bagneux. Nous sommes fiers de participer à façonner le nouveau visage du Grand Paris et, surtout, d'être synchronisés avec l'arrivée des premières lignes du Grand Paris Express ».

A proximité de la Seine, mais cette fois à Puteaux, le quartier Bellini accueillera bientôt un immeuble au joli nom d'« Inspire », premier ensemble de bureaux en structure bois situé au sein de l'Opération d'Intérêt National Paris La Défense. Réalisé par BNP Paribas Real Estate, « « Inspire », novateur par sa structure, est en parfaite adéquation avec les nouvelles ambitions de Paris La Défense de devenir un quartier d'affaires décarboné. Cette politique entre en résonance avec les engagements de BNP Paribas Real Estate qui a pour volonté de réduire l'empreinte carbone de ses réalisations tout en concevant des espaces de travail et de vie axés sur le bien-être des occupants et adaptés aux nouveaux enjeux climatiques et sanitaires » défend Olivier Bokobza, président du pôle promotion de BNP Paribas Real Estate. Et de souligner que « [nos] projets prennent en compte les défis à venir et futurs ; nous contribuons à construire un monde qui défend nos ressources actuelles et favorise l'inclusion ».

À Asnières-sur-Seine, c'est un autre grand de l'immobilier, Nexity, qui vient de livrer un immeuble emblématique, « New », occupé par deux de ses filiales. Ce programme tertiaire de près de 15 000 m² allie bois, lumière naturelle et vue sur la Seine. Implanté sur un ancien site de production automobile, le nouveau bâtiment est issu d'une

conception bas carbone et possède un jardin central et des terrasses végétalisées. Afin de relever le défi environnemental et également pour accompagner les mutations déjà bien avancées des modes et des espaces de travail, l'immeuble a été entièrement conçu en bois. Il est également l'illustration de l'engagement du groupe dans le territoire du Grand Paris. « Nexity s'est pleinement investi dans la consultation internationale pour « L'avenir du Paris métropolitain » lancée par le Président de la République en 2008 » rappelle Véronique Bédague, directrice générale de Nexity. « Nous avons fait équipe avec Roland Castro et notre collaboration a fait émerger le concept « Habiter Ciel ». La réalisation du village vertical « Emblématik », à Aubervilliers est issue de cette réflexion ! Nous avons également remporté des projets immobiliers connexes aux gares du Grand Paris Express, Créteil l'Echat et Bagneux en 2015. Nous avons un ancrage historique sur le territoire du Grand Paris, avec des opérations résidentielles en zone Anru à prix abordable, notamment à Clichy-sous-Bois, Noisy-le-Grand, Cergy et Puteaux. Nous poursuivons ce développement avec des opérations exemplaires en matière d'excellence environnementale comme la « Porte de Montreuil », appel à projets que nous avons remporté dans le cadre de Reinventing Cities, ou encore le « Village des Athlètes », à Saint-Denis et le futur écocampus d'Engie, à La Garenne-Colombes dont nous venons de poser la première pierre ! ».

Nouveaux quartiers

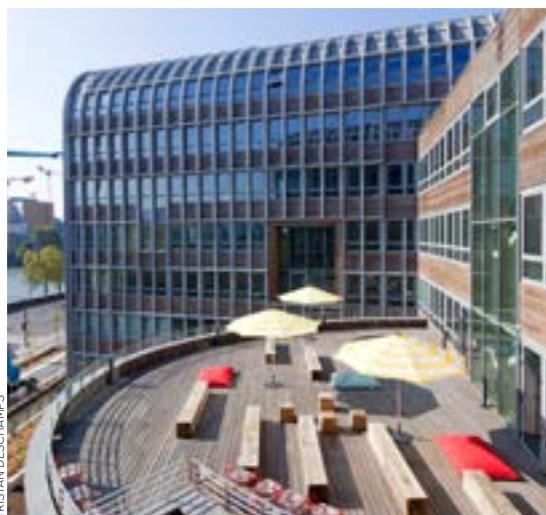
Restons dans les Hauts-de-Seine, avec Woodeum, pour un immeuble résidentiel, « Sylva ». Au 3, rue du Petit Clamart, au cœur de l'écoquartier de la Pointe de Trivaux, à Meudon, ce programme a été récompensé par le dispositif « 100 quartiers innovants et écologiques » de la Région Ile-de-France. Il est constitué de 280 logements, imaginés par Wilmotte & Associés et Jean-Marie Duthilleul. Construit dans le prolongement de la forêt domaniale de Meudon, le programme a pour ambition de reconnecter les habitants à la nature et de revégétaliser la ville.

Un peu plus loin, à Nanterre, c'est un territoire complètement transfiguré qui est en passe d'être créé, là aussi sous la houlette de Woodeum et BNP Paribas Real Estate : le plus grand campus tertiaire en bois du monde, un projet signé des architectes Nicolas Laisné, François Leclercq et Dimitri Roussel. « Arboretum » est en passe de sortir de terre. Le projet est composé de cinq bâtiments neufs, ainsi que de deux bâtiments patrimoniaux conservés à réhabiliter. Ces bureaux baignés de lumière, ouverts sur le paysage et adaptés aux nouveaux modes de travail, avec des plateaux de bureaux qui se prolongent sur de grands espaces, pourront accueillir entre 8 000 et 10 000 salariés... Enfin, à



PROGRAMME RÉSIDENTIEL : LE VILLAGE DES ATHLÈTES (1)

- 644 logements dont :
- 241 logements en accession ;
- 52 logements locatifs sociaux familiaux ;
- 43 logements en démembrement ;
- 100 logements locatifs intermédiaires ;
- Une résidence sociale de 60 studios ciblant en priorité des personnes en situation de handicap (Adoma).
- « Les Gradins » : 9 300 m² de bureaux
- Environ 3 000 m² dédiés aux services de proximité
- Maîtres d'ouvrage : CDC, Icade, CDC Habitat
- Maître d'ouvrage délégué du groupement : Icade Promotion (en partenariat avec REI Habitat)
- Architecte coordinateur : UAPS
- Architectes : ECDM, Brenac & Gonzalez & Associés, Atelier Pascal Gontier, NP2F, Fagart et Fontana



NEXITY IMMEUBLE DE BUREAUX : «NEW», A ASNIERES-SUR-SEINE

- 15 000 m² de bureaux en lieu et place d'un ancien site de production automobile
- Accueille 530 des collaborateurs de Nexity
- structure mixte bois/béton
- terrasses végétalisées
- hall de l'immeuble pensé comme un lobby d'hôtel
- Des plateaux en étage permettent toutes les configurations possibles : des bureaux cloisonnés aux espaces partagés.
- Bois, au-delà de la structure, partout présent à l'intérieur, en rappel également des bardages extérieurs
- Une configuration en H du bâtiment qui permet de répondre à deux enjeux : une optimisation des accès à la lumière naturelle et à la possibilité de louer les espaces à plusieurs entreprises totalement indépendantes les unes des autres.
- Propriétaire du bâtiment : Deka Immobilien
- Architecte : Dubuisson Architecture
- Paysagiste : Atelier Format Paysage



LE VILLAGE DES ATHLÈTES (2)

- 58 218 m² de surfaces de plancher totale
- 527 logements familiaux, dont 25 % de logements sociaux
- 13 477 m² de bureaux
- 1 000 m² de gymnase en toiture du bâtiment de bureaux avec vue panoramique sur le Village
- 1 134 m² de locaux de commerces en rez-de-chaussée autour de la place Ampère, à Saint-Ouen
- 3 406 m² de locaux d'activités et artisanat dédiés à la formation et à l'entrepreneuriat
- Un projet labellisé HQE, E3C2, BBCA, Biodiversity Construction et BREEAM pour les bureaux.



BNP PARIBAS REAL ESTATE PROGRAMME BUREAUX: «INSPIRE», QUARTIER BELLINI, A LA DEFENSE

- 22 000 m², dont 19 500 m² de bureaux (environ 1 800 postes de travail)
- 2 500 m² de commerces et services
- 1 500 m² de rooftop végétalisé
- 340 m² de jardins privatifs en pleine terre
- 600 m² de terrasses accessibles
- Aménageur: Etablissement public de Paris La Défense
- Promoteur: BNP Paribas Real Estate
- Architecte: Agence d'architecture Anthony Béchu & Associés
- Paysagiste: Agence MUGO Paysage

Nanterre toujours, un autre quartier se voit transformé : les Groues. Où BNP Paribas Real Estate lance, en copromotion avec Marignan, « West Village », un programme résidentiel. Un projet « durable et respectueux de l'environnement », sur 63 hectares, dont 7 de nature et qui se déclinent en trois résidences : « Upper », « Midwest » et « Green ». En plus du Jardin des Rails qui viendra agrémenter les aires végétalisées, les commodités seront nombreuses au sein de ce nouveau quartier : 3 600 m² de commerces, 700 m² de restaurants, une halte-garderie et un groupe scolaire au sein même de « West Village ». Côté transports, l'actuel RER A vient desservir le quartier depuis la Capitale. Ensuite, viendront le prolongement du RER E et la nouvelle ligne 15 du métro du Grand Paris Express. Direction, cette fois, le département du Val-de-Marne, à Villiers-sur-Marne où la compagnie de Phalsbourg porte l'ambition d'offrir à la ville « Balcon sur Paris », un projet mixte ambitieux, de 122 779 m² proposant logements, bureaux et commerces, dans un cadre laissant une large place à la nature. Via ce projet, Philippe Journo, président-fondateur de la Compagnie de Phalsbourg, affirme vouloir offrir « un berceau séduisant, agréable, novateur et effervescent où toutes les fonctions de la vie courante se mêlent en harmonie pour habiter, travailler, partager, s'épanouir, collaborer, expérimenter et susciter des émotions ».

Au nord, beaucoup de nouveau

Mais le Grand Paris s'étend aussi au nord de la Capitale, avec, à Corneilles-en-Parisis (95), « Seine Parisii ». Ce projet mixte, de 96 000 m², porté par UrbanEra, l'aménageur urbain de Bouygues Immobilier et imaginé par Xavier Bohl, prévoit aussi la création d'un port de plaisance, avec au centre du quartier, une place qui regroupera sur ses terrasses les habitants et plaisanciers. À noter qu'un projet de voie cyclable majeure dite « La Seine à Vélo », reliant Paris, Le Havre et Deauville par un itinéraire continu, passera sur les quais de Seine, le long du quartier. Il favorisera le passage de cyclotouristes, les loisirs et, plus généralement, les mobilités douces. Cet axe cyclable permettra également aux habitants comme aux promeneurs de se rendre en 10 minutes à la gare de Sartrouville, par les quais de Seine.

Redescendons vers Paris pour Saint-Denis, LE territoire où les projets sont les plus nombreux (les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 n'y sont pas pour rien). Et où Sogeprom, en partenariat avec Demathieu Bard, a décidé d'apporter sa pierre à l'édifice en réalisant le « Village des Médias », un nouveau quartier constitué de 770 logements, le tout réparti sur plus de 63 000 m², à Dugny. L'ambition de ce village : accueillir, le temps des Jeux de Paris 2024, environ 4 000 journalistes venus du monde entier. Dès 2025, ce lieu devrait être

transformé en quartier de ville avec des logements, des commerces de proximité et des équipements scolaires et sportifs. Ce projet, qui devrait être livré en 2024, dessinera selon Eric Groven, président de Sogeprom, un « quartier majeur au cœur de la région Est du Grand Paris. Le groupement, mené par Sogeprom avec Demathieu Bard Immobilier, réalisera en deux phases, sur la commune de Dugny, une cité jardin du 21^{ème} siècle de plus de 62 000 m². Le programme, baptisé « Paysage(s) », sera un véritable lieu de vie et de convivialité pour les journalistes et techniciens du monde entier lors des Jeux de Paris 2024. Il se transformera ensuite pour les habitants en un écoquartier paysager mêlant commerces de proximité, logements et services. Ce projet illustre notre volonté de participer activement à la dynamisation du territoire du Grand Paris au travers de nouveaux services aux habitants et de nouveaux emplois ».

Autre projet d'envergure, structurant, lui aussi en lien avec les Jeux Olympiques : le Village des Athlètes, à Saint-Ouen-sur-Seine, scindé en plusieurs lots et pour lequel plusieurs promoteurs interviendront. Ainsi, Icade, qui réalisera ici un programme résidentiel de 644 logements, environnés d'une forêt urbaine de 3 000 m². À noter que le lieu accueillera également 9 300 m² de bureaux et 3 000 m² dédiés aux services de proximité. Le site sera, dans un premier temps (à sa livraison en mars 2024), mis à disposition du Cojo pour le Village Olympique et Paralympique, avant d'être proposé à la commercialisation à des propriétaires accédants ou des investisseurs locatifs. Parmi les qualités du programme, une conception bioclimatique des bâtiments, avec un recours au bois (qui proviendra de forêts gérées durablement et certifiées PEFC ou FSC). Le projet vise le labels BiodiverCity et E+C-.

Autre acteur clé de ce Village des Athlètes : Nexity, avec un programme mixant, dans son mode constructif, bois (100 % français, aussi bien pour l'approvisionnement que pour le sciage et la transformation grâce à l'Etiquette Bois Eiffage) et béton bas carbone, permettant une réduction de 75 % de l'empreinte carbone du projet par rapport aux Jeux de Londres. Un projet où réversibilité et pérennité ont été pensés en amont et dont l'un des principes fondateurs, explique Nexity « est aussi l'inclusion sociale et l'accessibilité universelle en raison de la phase paralympique ». Ce programme accorde également une place importante à la végétation pour créer des îlots de fraîcheur et anticiper les évolutions climatiques. Le label BiodiverCity® sera atteint sur l'ensemble du programme.

Toujours en Seine-Saint-Denis, à La Courneuve, la Compagnie de Phalsbourg réalise la « Fabrique des Cultures », un ensemble mixte de 43 936 m². La mixité programmatique, composée de logements



DR

PROGRAMME RÉSIDENTIEL : « WEST VILLAGE », QUARTIER DES GROUES, A NANTERRE

- Programme développé sur 63 hectares, dont 7 de nature, en co-promotion avec Marignan
- Trois résidences: Upper, Midwest et Green
- 131 logements neufs (du studio au 5 pièces)
- 3 600 m² de commerces
- 700 m² de restaurants
- Une halte-garderie
- Un groupe scolaire au sein même de West Village
- Aménageur: Etablissement public de Paris La Défense
- Architecte: Agence d'architecture Anthony Béchu & Associés
- Paysagiste : Agence Mugo Paysage



DR

HRO PROGRAMME DE BUREAUX : « SYMBOSE », A BAGNEUX

- Date de début des travaux: 2^{ème} trimestre 2019, date de livraison: 4^{ème} trimestre 2021
- 57 000 m² de bureaux et services pouvant accueillir jusqu'à 4 280 personnes
- Deux immeubles de 28 000 m² et 29 000 m²
- Plateaux flexibles de 3 200 m² adaptés aux nouveaux modes de travail
- Parc paysagé de 1,6 hectare
- Maître d'ouvrage : HRO France - CBC
- Architectes: Arte Charpentier, Alberto Pinto, Eric Ciborowski



HINES
PROGRAMME DE BUREAUX:
«STREAM BUILDING», 17^{ÈME}

- Début des travaux : janvier 2020
- Livraison : mi-2022
- Surface: 16 000 m²
- 9 500 m² de bureaux et espaces de coworking (4 500 m²).
- 5 600 m² dédiés à un hôtel (109 chambres + 1 espace polyvalent)
- Terrasse au R+8 accessible au public, tout comme l'ensemble des parties communes
- Architectes : PCA-Stream
- Co-promoteurs : Hines France/Covivio
- Co-investisseurs : Covivio/Assurances du Crédit Mutuel
- Constructeur : Spie Batignolles
- Groupement: Spie/Mathis/Rinaldi/Equans Ineo/Equans Axima/Topager

(libres et sociaux), de lieux culturels, de commerces, mais aussi d'espaces de loisirs, de restauration, de formation et de création, transformera la friche Babcock en un véritable quartier de vie. Le groupe ajoute également vouloir réaliser « une halle événementielle, un parvis des cultures urbaines, des espaces éducatifs, des ateliers d'artisanat et de création; autant de lieux qui impliqueront la population locale pour une fabrication culturelle partagée ».

Traversons maintenant la Seine-Saint-Denis pour gagner Bobigny. La ville se dotera, dès 2023, d'un centre-ville redynamisé. Ce programme sera développé par Altarea sur l'ancien site du centre commercial Bobigny 2 (celui-ci fermera ses portes fin 2021). Un projet de « reconstruction de la ville sur la ville ». Altarea Cogedim sera associé à l'agence d'architecture Trévelo & Viger-Kohler (TVK) pour concevoir ce nouveau coeur de ville qui accueillera des logements, un espace de commerce et de loisirs, ainsi que des bureaux. Les portes du Grand Paris se transforment elles aussi.

Ce tour d'horizon du Grand Paris de l'immobilier en chantiers est terminé. Certes, il n'est pas exhaustif et d'autres projets auraient évidemment mérité d'être évoqués. Mais l'histoire du Grand Paris commence seulement, nous aurons donc l'occasion de proposer d'autres itinéraires...

« Paris n'est pas une ville, c'est un pays » a dit François I^{er}. Que dirait-il aujourd'hui du Grand Paris ?



EMERIGE
PROGRAMME MIXTE:
«MORLAND MIXITÉ CAPITAL», 4^{ÈME}

- Surface: 43 621 m² SDP
- Etages: R+6
- Investisseurs et preneurs: Nuveen Real Estate, I3F, Perl
- Architectes : David Chipperfield Architects, CAL



OLIVIER BOKOBZA

Président des activités de promotion – BNP Paribas Real Estate

« *La conception immobilière est partie prenante de la valorisation des territoires* »

Faire la ville, imaginer les bureaux et les logements d'aujourd'hui et de demain sont des enjeux plus cruciaux que jamais, alors que la crise sanitaire a imposé une nouvelle donne. Olivier Bokobza, président des activités de promotion de BNP Paribas Real Estate, livre son analyse...

Quel est votre regard sur l'année qui vient de s'écouler, à la fois en matière de bureau et de résidentiel ?

En immobilier de bureaux, l'expérience de vie sur le lieu de travail est totalement à réinventer. Avec l'avènement du télétravail et de la digitalisation, l'entreprise va devenir une destination ! Un espace à haute valeur ajoutée qui permettra de maintenir le lien social et d'apporter ce que le travail à distance ne peut pas fournir. En conséquence, si une réduction des volumes commercialisés est à suspecter, elle pourrait cependant être atténuée par un réaménagement des espaces au profit des lieux collaboratifs et par une croissance attendue de l'emploi de bureaux. En résumé : « moins de mètres carrés, mais mieux de mètres carrés » !

Concernant le secteur résidentiel, le marché de la construction en France a été impacté en 2020 par deux facteurs : la crise sanitaire et les élections municipales. Ce ralentissement s'inscrivait dans un contexte de réduction des constructions constatée depuis 2018, et notamment liée à la rareté du foncier et à l'augmentation des coûts de construction.

Depuis le 2^{ème} trimestre 2021, nous constatons une reprise du marché. Sur les 12 derniers mois, 430 000 permis de construire ont été octroyés, soit un niveau en hausse de 9 % par rapport à la même période l'année passée. Les mises en chantier ont augmenté de 4 % avec 324 000 logements commencés. Pour autant, si le marché est en passe de retrouver son niveau d'avant crise sanitaire, il reste encore loin du pic observé fin 2017.

Quels ont été les événements marquants ?

Plus que jamais, la conception immobilière est partie prenante de la valorisation des territoires. Le métier, en pleine évolution, consiste désormais à piloter des projets urbains mixtes, toujours plus intégrés, pour répondre aux nouveaux usages de la ville, aux attentes des habitants et aux ambitions des collectivités locales. C'est, du reste, ce qui a conduit BNP Paribas Real Estate à fusionner ses branches de promotion immobilière tertiaire, résidentiel et grands projets. Parce qu'une organisation intégrée permet de mieux répondre à ces projets dans leur globalité.



SOGEPROM
PROGRAMME BUREAUX :
« LE VILLAGE DES MÉDIAS », A DUGNY

- Surface de plancher: 63 013 m²
- Logements : 770 unités, 288 en accession, 326 en locatif intermédiaire, 156 en locatif social
- Résidences gérées : 236 unités
- Livraison: 2024 (tranche 1)
- Acteurs du projet: Demathieu et Bard Immobilier, Ametis, Ideom, Gaïa promotion
- Architectes : Hardel Le Bihan, MGAU Architectes : Bourbouze & Graindorge, Bathilde Millet, Bartolo+Contré, ITAR, NRAU
- Paysagistes: D'Ici La Paysages & Territoires et Sébastien Sosson

L'activité des équipes promotion de BNP Paribas Real Estate a été marquée également par plusieurs lancements de programmes. Ainsi, nous venons de poser la première pierre de « Jardens », futur siège du Groupe Up de 15 400 m² à Gennevilliers, et de lancer la construction d'« Inspire », premier immeuble de bureaux en structure bois à La Défense. En résidentiel, des projets d'envergure prennent forme tels que O'Mathurins, à Bagneux qui propose 1 800 logements au sein d'un écoquartier désormais ouvert sur la ville. A Nanterre, aux Groues, nous lançons un programme de logements dont la livraison est prévue au 4^{ème} trimestre 2023.

Nous livrerons d'ici fin 2021 trois immeubles de bureaux, « Métal 57 », à Boulogne-Billancourt, représentant 37 000 m² (restructuration et extension des anciens ateliers de l'usine Renault signés Claude Vasconi), « Tribequa », à Bordeaux, et notre premier immeuble de bureaux développé en Allemagne, Senckenberg Tower, une tour de 106 mètres de haut, tout en aluminium recyclé. A Milan, nous venons de livrer l'immeuble Horti, un projet extraordinaire de réhabilitation résidentielle qui a remporté, le 12 octobre dernier, « The Plan Award » dans la catégorie « innovation & design ». Je tiens à rappeler également la signature définitive de l'acquisition du siège social et du site de BIC Technologies, basés à Clichy-La-Garenne, en partenariat avec Citallios.

La demande de bureau est-elle aujourd'hui différente d'avant la pandémie? si oui, en quoi?

La crise sanitaire en a fait prendre conscience au plus grand nombre! Nous voyons la limite des quartiers monofonctionnels, que ce soient des ensembles tertiaires qui ont été désertés pendant le confinement ou des quartiers résidentiels qui ont été, au contraire, sur-occupés. A nous d'innover et d'expérimenter pour réinventer la ville.

Nous sommes entrés dans l'ère du "RE" : REsilience, REhabilitation, REstructuration, REversibilité, REemploi, RENaturation des sols, REgénération... Autant de mots qui doivent être convertis en promesse pour construire un immobilier durable et une ville toujours plus humaine. Pour résoudre au mieux cette équation, nous devons travailler ensemble : acteurs de l'immobilier, acteurs politiques, économiques et associatifs, avec bien sûr, au premier plan, les citoyens.

Et qu'en est-il du logement ?

Cette crise réinterroge aussi le rapport au « chez soi ». Avec la pandémie, la nécessité pour les résidents d'accéder aux biens essentiels dans leur proximité locale est devenue évidente, et l'idée de la ville du quart d'heure, avec des installations et des équipements dans un rayon de 15 minutes autour de chez soi est devenue une tendance qui convainc de plus en plus. Les quartiers deviennent plus diversifiés, les bâtiments publics et privés s'ouvriraient pour une utilisation à différentes heures de la journée, de la nuit, du week-end... Des perspectives de partage et de mutualisation, jusqu'à l'espace urbain !

Quelle évolution anticipez-vous sur ces deux marchés ?

Si le télétravail s'est fortement développé, il tend à se diffuser progressivement et de manière plus cadrée; l'application la plus courante varie de un à deux jours de travail à distance. La baisse des volumes commercialisés devrait donc rester maîtrisée car beaucoup d'entreprises envisagent une solution hybride pour répondre aux attentes des collaborateurs convaincus par le « home office », mais également en quête de collectif, de sens et de partage. Parallèlement, la restructuration d'actifs de bureaux, en termes de standards ou de taille, pourrait permettre de limiter la hausse de la vacance et, par conséquent, la baisse des valeurs. Osons donc le dire : le bureau a encore de beaux jours devant lui !

Pour l'immobilier résidentiel, son redémarrage depuis le début de l'année 2021 témoigne de sa bonne résilience. La crise sanitaire a renforcé l'importance d'avoir un logement où il fait à la fois bon vivre et travailler. L'essor du télétravail pourrait redessiner les stratégies résidentielles des ménages, de même que l'arrivée du Grand Paris Express qui constitue déjà un relai de croissance. Les investisseurs ne s'y sont pas trompés et ont recommencé depuis 2020 à investir massivement dans cette classe d'actifs, qui présente même un rendement global supérieur à celui du bureau, avec une volatilité moindre. Cependant, toutes les métropoles et tous les logements ne profiteront pas du dynamisme de ce marché, qui nécessite plus que jamais des fondamentaux solides en termes de localisation, aménités et adaptation aux normes environnementales.

PROPOS RECUEILLIS PAR CATHERINE BOCQUET



DR SOGYLYM DIXENCE PROJET MIXTE: CAMPUS SCIENCES PO, 7^{ÈME}

- Campus de 23 000 m²
- Réparti sur 4 sites
- Accueil des étudiants en mars 2022
- Coût total de l'opération : 190 millions d'euros
- Architectes : Wilmotte & associés, Moreau Kusunoki et l'agence Sasaki



DR LA COMPAGNIE DE PHALSBURG PROJET MIXTE: «BALCON SUR PARIS», A VILLIERS-SUR-MARNE

- 122 779 m² de surface de plancher représentant:
- 670 logements,
- 30 871 m² de bureaux
- 14 444 m² de commerces
- 3 100 m² de cinéma
- 14 155 m² d'hôtel et de centre de congrès
- Lancement des travaux: 2023/2024
- Livraison: entre 2025 et 2027
- Aménageur: Epamarne
- Architectes: Kengo Kuma & Associates, Stefano Boeri Architetti, Xtu, Oxo Architectes et KOZ Architectes
- Paysagistes: James Corner Field Operations



NICOLAS REYNAUD
Directeur général - SFL

« *En veille sur le marché pour procéder à de nouveaux investissements... »* »

« Dans notre clientèle, nous ne constatons pas de réduction drastique de surface, nous avons même parfois quelques extensions d'implantation » affirme Nicolas Reynaud à propos du patrimoine de bureaux de la Société Foncière Lyonnaise (SFL). Son directeur général, qui se déclare satisfait des résultats de 2021, fait part des différentes opérations de la foncière qui dispose d'une « capacité d'investissement significative »...

Quel bilan dressez-vous de l'année 2021 pour la SFL ?

Malgré un contexte difficile, nous sommes satisfaits des résultats de l'année 2021. La SFL confirme son positionnement défensif, avec un patrimoine évalué à 7,3 milliards d'euros, dont 87 % répartis dans Paris intra-muros et 83 % dans le QCA, le quartier le plus prisé par les entreprises. Ce positionnement s'est confirmé pendant la crise sanitaire, car nous avons été en mesure de maintenir les revenus locatifs tout en conservant nos clients. Nous avons vu l'activité locative repartir dès le deuxième trimestre 2021, après un ralentissement fort durant les quatre premiers mois de l'année. Au troisième trimestre, nos revenus locatifs à périmètre constant sont en progression de 2,4 %. Nous sommes également très satisfaits du taux d'occupation de notre patrimoine, à 94 %, en progression par rapport au 31 décembre dernier. De plus, nous avons signé des nouveaux baux à des niveaux tout à fait satisfaisants.

Quelles sont les actualités qui ont marqué 2021 ?

Nous avons été en mesure de pré commercialiser l'intégralité du « 83 Marceau », qui se situe dans le 16^{ème} arrondissement parisien. Goldman Sachs va notamment installer son nouveau siège parisien au sein de l'immeuble, ainsi que Bryan Garnier et la banque Caixa de Depositos, qui s'installeront, eux, en pied d'immeuble.

Autre projet quasiment finalisé, le « Cézanne Saint-Honoré », dans le 8^{ème} arrondissement, qui a connu une rénovation sur 10 000 m². L'un des deux bâtiments de l'ensemble, qui sera livré en avril prochain, est d'ores et déjà précommercialisé à hauteur de 70 %, dont 3700 m² au groupe Wendel. Globalement, on parle de 37 000 m² de signatures cette année.

Nous avons également signé avec Prologis, qui prendra à bail 1200 m² au sein de « Washington Plaza », à proximité immédiate des Champs-Élysées, en plus des locataires déjà présents :

Finastra, sur 3 200 m² et TP ICAP sur 2 000 m². En s'éloignant légèrement, on retrouve également l'un de nos projets très significatif, la restructuration de « Biome », sur la rive gauche. En satellite de ce bâtiment, nous recréons également un bâtiment neuf, de 24 000 m² de bureaux sur l'avenue Émile Zola.

Et, enfin, un de nos projets phares : la restructuration du socle de l'immeuble « Louvre Saint Honoré », occupé de longue date par le Louvre des Antiquaires, est en cours. Nous livrerons cet ensemble de 20 000 m² à la Fondation Cartier, sachant que dans ce genre d'opération, le preneur a sa propre part de travaux à réaliser... Cette opération fait partie des projets très ambitieux de la SFL. Il faut savoir que les travaux sont réalisés sur le socle de l'ensemble, alors que des entreprises occupent toujours les espaces supérieurs. C'est un vrai facteur de complexité, qui fait de ce programme un projet de longue haleine. La coque sera, par conséquent, livrée fin 2023, après presque quatre ans de chantier. Pour des projets comme celui-ci, où nous nous attaquons à des bâtiments parisiens anciens, nous devons respecter intégralement l'aspect extérieur et souvent historique de l'ensemble, ce qui demande une technicité et un savoir-faire très important.

Enfin, nous avons également réalisé deux cessions, représentant 6 000 m², en janvier et février 2021. Il s'agit du 112, avenue Wagram et du 9, avenue Percier, pour un montant respectif de 120 et 143 millions d'euros. Ces cessions, réalisés dans d'extrêmement bonnes conditions, permettent d'enregistrer un gain de 16 %.

Comment évolue la demande de bureaux, en volume et en typologie ?

En Ile-de-France, nous avons constaté une baisse significative de la demande, mais il ne faut pas prendre cela au pied de la lettre dans l'environnement post confinement (début 2021, ndlr), puisque le trimestre était à l'arrêt. Je pense que, pour tirer des conclusions, il faut attendre la fin de l'année 2021. Le volume de commercialisation sera probablement en deçà de la moyenne décennale, mais je pense que 2021 sera légèrement supérieur à l'année 2020.

En fonction des zones de commercialisation en Ile-de-France, la configuration est assez différente. Nous observons un phénomène de sélectivité, où le choix de la qualité se renforce, ce qui se traduit pour SFL par une très bonne tenue de l'activité de commercialisation et des revenus locatifs. Une observation à nuancer davantage dans les zones de périphérie ou pour des actifs de moins bonne qualité.

Les entreprises ont pu expérimenter le télétravail, faire le bilan de leurs besoins réels et, contrairement à ce qui peut se dire, cela ne se traduit pas toujours par une réduction des surfaces. Les évolutions et



DR

« LA FABRIQUE DES CULTURES – BABCOCK », A LA COURNEUVE

- Programme : 43 936 m²
- Partie « logements »/neuf
- Logements : 17 650 m², soit 252 logements, dont 78 logements sociaux (31 %)
- Commerces/activités : 330 m²
- 122 places de parking en infra
- Partie halles/réhabilitation
- Triple halles : 6 755 m²
- Enseignement/Grand Paris Schola : 3 447 m²
- Cinéma : 2 425 m²
- Ateliers d'artiste : 1 878 m²
- Coworking : 1 362 m²
- Activités culturelles / artisanat (galeries d'art, espaces d'artisanat...) : 2 190 m²
- Commerces de proximité : 903 m²
- Food-court : 1 453 m²
- Cultures urbaines/sports et loisirs : 3 435 m²
- Collection ouverte/stockage d'œuvres d'art : 2 433 m²
- 370 places de parking en silo + 40 places vélo
- Acteurs du projet :
 - EPT : Plaine Commune
 - Portage foncier : EPFIF
 - Co-Promoteurs : CDP + Emerige Résidentiel
 - Co-investisseurs : CDP + Emerige
 - Architectes : Encore Heureux (assisté de PPA et PESBA pour la partie logement)
 - Paysagistes : Après la Pluie



**WOODEUM
PROGRAMME RÉSIDENTIEL : « SYLVA »,
A MEUDON**

- Emprise foncière: 14 841 m²
- Superficie: 19 181 m²
- Etages: R+6
- Nombre de logements: 280 logements
- Cout de l'opération/coût travaux: 36 494 000 euros
- Date de début des travaux: fin décembre 2020
- Date de livraison: 2ème trimestre 2023
- Architectes : Wilmotte & Associés et Jean-Marie Duthilleul

analyses sont très différentes en fonction des entreprises. Dans notre clientèle, nous ne constatons pas de réduction drastique de surface, nous avons même parfois quelques extensions d'implantation. Il n'y a donc pas de conclusion générale à tirer dans le comportement et les besoins des entreprises. Il existera, cependant, une large différenciation entre les actifs centraux et de qualité et ceux de moins bonne qualité dans des quartiers moins centraux.

**Quelles sont les perspectives
pour la SFL en 2022 ?**

Nous poursuivons nos projets pour les mener à bien. SFL est une des foncières les moins endettées du marché, avec une capacité d'investissement significative. Nous ne trouvons, pour l'instant, pas matière à investissement dans des conditions intéressantes, mais nous avons le temps pour nous, pour un projet de qualité. Nous sommes attentifs et nous veillons sur le marché pour procéder à de nouveaux investissements si l'opportunité se présente...

PROPOS RECUEILLIS PAR ANAÏS DIVOUX



50
ans

HISTOIRE(S)
PARTAGÉES



50 ans d'innovation

Depuis 50 ans, JLL a une vision prospective de l'immobilier d'entreprise et crée des solutions innovantes au service de ses clients et des utilisateurs.

En savoir plus sur [jll.fr](https://www.jll.fr)



RECYCLAGE URBAIN, RÉEMPLOI : RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

Epuisement des ressources non renouvelables, sur artificialisation des sols, obsolescence architecturale... A l'heure où l'urgence climatique nécessite un engagement de tous, la construction de nouveaux projets immobiliers est interrogée, remettant également en question l'approche de l'urbanisation, le fonctionnement de la ville contemporaine et ses capacités de métamorphose. Inventer un modèle de développement de la ville durable apparaît donc comme l'un des enjeux majeurs de ce début de siècle. Encore méconnus, le recyclage urbain et le réemploi pourraient être une partie des réponses à cette problématique.

Tout d'abord, concrètement, qu'est-ce que le recyclage urbain ? Il s'agit d'un procédé qui vise à repenser les cycles de vie et à promouvoir la transformation comme principale action sur l'habitat. En clair, il est question de renouveler et de réhabiliter des sols d'ores et déjà artificialisés ou encore de transformer le bâti, en donnant par exemple, une seconde vie à l'immobilier obsolète, plutôt que de poursuivre l'étalement urbain actuel. Le projet est titanesque. En effet, l'immobilier est l'un des premiers secteurs économiques responsables des émissions de gaz à effet de serre en France. L'une des premières explications à ce constat : la vétusté du parc immobilier. Selon l'Ademe, plus de 85 % des bâtiments construits dans l'Hexagone ont plus de 20 ans. Et c'est un fait, plus un parc immobilier est ancien, plus il a des chances d'être obsolète et donc d'impacter négativement son environnement.

Novaxia concilie sens et rentabilité

Pour limiter le nombre de passoires énergétiques et soutenir la croissance économique et démographique, Novaxia, spécialiste de la transformation de bureaux vacants en logements et fer de lance de cette politique de « recyclage urbain », tente de faire d'un « parc de bureaux vides qui devient de plus en plus abondant », une offre de logements foisonnante. « Notre stratégie consiste à faire l'acquisition d'immeubles tertiaires décotés, que nous recyclons en logements dans des zones où l'immobilier résidentiel est plus coté » rappelle Joachim Azan, président fondateur de Novaxia. Il s'agit donc de « concilier sens et rentabilité » selon le « motto » du groupe. Pour être plus concret, la preuve par l'exemple avec l'acquisition par Novaxia de l'ancien siège de l'Inpi (Institut National de la Propriété Industrielle, ndlr), un immeuble de 8 étages au cœur de Nanterre. Situé à proximité du RER et du réseau de transports en commun, l'ancien siège vacant depuis plus de deux ans, d'une surface de



5 329 m², va être entièrement réhabilité en bureaux conçus selon « une approche responsable », pour s'adapter aux nouveaux usages. « Le marché poussait à le démolir, mais chez Novaxia nous privilégions chaque fois que possible la réhabilitation, qui limite l'impact environnemental et préserve la valeur patrimoniale » souligne le président de Novaxia. Ce n'est qu'un début pour le groupe qui, via son fond immobilier Novaxia R, a collecté 85 millions d'euros pour investir dans le recyclage de bureaux en logements. Ces six projets, situés à Clichy-la-Garenne, Paris, Champigny, Rueil-Malmaison, Nanterre et Saint-Ouen, représenteront la création de plus de 1 000 logements une fois recyclés, sans artificialisation nette des sols.

Faire face à la pénurie de logements

C'est aussi ça, le recyclage urbain, selon Joachim Azan. En plus de l'urgence climatique, il s'agit également de répondre à des problématiques sociales, dont une particulièrement brûlante : la pénurie de logements. « Les mesures prises par les citoyens dans la loi Climat et résilience le démontrent : il n'est plus possible d'artificialiser les terres. Parallèlement, nous faisons face à un déficit de logements qui augmente chaque année. Le recyclage urbain se pose comme une solution. En transformant les biens obsolètes, nous créons des logements dans les zones tendues ».

Une initiative plus que d'actualité en 2021, à Paris, où la pénurie de logements se confronte à la Covid-19, qui a permis de libérer de nombreux bureaux devenus obsolètes dans la Capitale. « Avec une telle pénurie de logements, nous n'avons pas le luxe de nous passer d'un tel gisement de valeur » constate Joachim Azan. Le président de Novaxia va même plus loin, affirmant qu'au cours des prochaines



JOACHIM AZAN

Président-fondateur
Novaxia



ANNE KEUSCH

Directrice innovation et développement durable
Groupama Immobilier

Le Booster du Réemploi ouvre le pas

Cette problématique n'a pas échappé à Groupama Immobilier. Lancé en septembre 2020, le Booster du Réemploi est une démarche inédite qui rassemble 38 maîtres d'ouvrages dans le but de massifier la pratique du réemploi des matériaux. Grâce à cette initiative, près de 140 chantiers ont été lancés, soit plus de 1,4 million de mètres carrés engagés, le tout orchestré par les équipes d'A4MT.

Tout est parti d'une simple affirmation : le réemploi de matériaux représente encore une contrainte pour de nombreux acteurs. Pour simplifier ce procédé, le Booster du Réemploi a lancé Looping.immo, une plateforme en ligne qui permet de mettre en relation l'offre et la demande de matériaux de « seconde main ». La plateforme s'avère être un véritable succès puisqu'elle comptabilise entre 200 et 250 demandes.

Selon Anne Keusch, directrice innovation et développement durable chez Groupama Immobilier, qui a largement participé au développement du projet, il s'agit de l'une « des seules façons de décarbonner les constructions, outre la construction bois. Nous nous apprêtons à vivre une transformation de masse, au niveau réglementaire. L'Etat ne va plus nous laisser la possibilité de construire n'importe comment, avec n'importe quoi. Si nous ne transformons pas nos procédés, nous ne pourrons plus construire. Une industrie qui émet sans compenser ses émissions n'est pas un modèle viable ».

Recyclage, réemploi, s'il existe différentes manières de répondre aux enjeux environnementaux et sociaux soulevés par la construction, tous s'accordent à dire qu'un réel travail de pédagogie est actuellement nécessaire pour faire de ces innovations, une norme. Comme l'affirme Anne Keusch, « à l'avenir, nous aimerions presque que le Booster du Réemploi disparaisse, que l'on en ait plus besoin. Cela voudrait dire qu'il n'y a plus aucun obstacle, qu'on ne voit plus la différence avec ou sans réemploi »...

années, nous devrions faire face à « une industrialisation du recyclage de bureaux en logements ». Car, toujours selon lui, les opportunités sont plus que nombreuses : « nous travaillons aujourd'hui sur le recyclage de 4 millions de mètres carrés de bureaux qui étaient déjà obsolètes. L'IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, ndlr) estime qu'entre 3 et 6 millions de mètres carrés vont se libérer avec la prolongation du télétravail. Il y a fort à penser que nous allons passer de 5 000 à 20 000 m² recyclés par an : c'est le chiffre qui faisait consensus lors de la table ronde « Habiter la France de demain » menée par Emmanuelle Wargon, ministre du Logement ».

Réemploi de matériaux de construction

Si le recyclage du bâti existant est déjà un projet pharaonique, certains s'attaquent à des projets moins visibles au premier abord, mais tout aussi important, à l'image du réemploi des matériaux de construction.

Rappelons-le, le secteur du BTP produit chaque année près de 42 millions de tonnes de déchets issus de la démolition ou de la déconstruction. Un chiffre colossal qui représente près de 30 % des déchets générés en France. Si, depuis quelques années, une large partie des déchets sont recyclés, moins de 1 % sont réemployés. Il semblerait donc que le réemploi des matériaux de construction, bien que trop peu pris en considération dans les opérations de réhabilitation, participe largement à la réduction de l'empreinte écologique d'un projet.

 ANAIS DIVOUX



**SOCIETE
DE LA
TOUR EIFFEL**
PROPRIÉTAIRE FONCIER

Bureaux - Activités



- Valeur du patrimoine : **1.8 Md€**
- Superficie du patrimoine : 635 000 m² (au 30.09.2021)
- Un business modèle basé sur une **gestion internalisée** de nos immeubles et une **relation locataire de proximité**
- Foncière **engagée et récompensée** pour sa politique ESG par le GRESB, GAIA RATING et l'EPRA



Nous sommes présents
dans le Grand Paris et dans les régions à fort potentiel



01 53 43 07 06
www.societetoureiffel.com



LES GRANDS ENJEUX DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Dans l'immobilier, «jamais les enjeux ne s'étaient accumulés aussi nombreux, aussi impérieux, sur un temps aussi court depuis la fin des années 1990» font valoir Laurent Derote et Sophie Vatté. Et «si la première réaction des promoteurs a été l'attentisme durant les trois premiers trimestres de l'année 2020 (...), la profession s'est animée dès le dernier trimestre pour rebondir en 2021» constatent le président et la directrice générale de DVA Executive Search. Et d'estimer que «la pénurie de cadres pourrait limiter la reprise»...



SOPHIE VATTÉ ET LAURENT DEROTE
(DVA Executive Search)

Jamais les enjeux ne s'étaient accumulés aussi nombreux, aussi impérieux, sur un temps aussi court depuis la fin des années 1990. La pandémie agit comme un formidable catalyseur du changement, accélérant « tout en même temps » avec le même degré d'urgence : généralisation de la digitalisation de la phase amont conception/instruction à la phase aval construction et au parcours client dont la contractualisation, exigences environnementales et réglementaires, ZAN (zéro artificialisation nette, ndlr) et contrainte de l'offre foncière, nouvelles exigences sociales, sociétales et nouveaux usages, adaptation des prix et des coûts à la solvabilité des ménages...

La promotion « en marche », développement et diversification !

Ainsi, malgré une année 2020 particulièrement difficile, la profession démontre une extraordinaire capacité de rebond qui, si elle ne se voit pas encore dans les chiffres, est évidente au travers de son intense activité de recrutement sur toute la chaîne, d'une excellente commercialisation B to C aidée par la demande de ménages qui ont beaucoup épargné et qui plébiscitent le neuf, aux très nombreux mouvements de la profession : croissance externe, nouveaux venus « promoteurs digital native », diversification dans toutes les directions. Géographique d'abord : les régionaux accélèrent leur développement sur Paris et l'Île-de-France, les Franciliens multirégionaux poursuivent leurs implantations recherchant aussi des promoteurs à acquérir, les nationaux créent des filiales nouveaux produits

dans les métropoles. Diversification par produit ensuite : résidences gérées et nouveau produit « coliving » chez les promoteurs résidentiels classiques, mais aussi chez les opérateurs en immobilier d'entreprise. Pour ces derniers, l'ouverture au logement s'accélère, d'abord par les programmes en bloc destinés aux institutionnels et aux bailleurs sociaux dans les opérations mixtes, lesquelles se généralisent d'ailleurs partout, souvent pilotées par de nouvelles équipes dites « grands projets ».

Le temps des alliances promoteurs-investisseurs et de la perméabilité des métiers

Le partenariat s'est généralisé, s'élargissant parfois à des dizaines d'acteurs, notamment par le truchement des grands appels à projets. Mais au-delà des intervenants habituels de l'acte de construire, les financiers et les investisseurs s'y sont aussi invités de manière très opérationnelle sous toutes les formes, non plus seulement en financement court terme promotion, participation en fonds propres ou structuration pour les plus grandes opérations, mais aussi en recours au crowdfunding, aux fonds de dette, au partenariat dans des fonds d'investissement constitués pour l'acquisition de charges foncières sans conditions suspensives pour les grands promoteurs, aux joint-ventures investisseur-promoteur ou encore en constituant une SGP (société de gestion de portefeuille, ndlr) pour lever des FIA (fonds d'investissement alternatifs, ndlr) destinés à développer des opérations, le

« *Le dynamisme de la filière dans un environnement général de fort rebond économique est d'excellent augure... »* »

plus souvent portées par des véhicules de type OPPCI, mais aussi FPCI, voire SCPI et OPCI au travers d'une SGP faisant appel à l'épargne publique. C'est ainsi que des promoteurs sont devenus investisseurs et inversement. La financiarisation de la promotion conjuguée à l'opérationnalité grandissante des institutionnels et au rapprochement des métiers, est une évolution marquante des dernières années, accélérée par la pandémie.

Du développement durable à l'ESG

Le développement durable est un enjeu plus classique du promoteur. Mais il ne s'agit plus seulement de communiquer sur des intentions ou de respecter une réglementation au demeurant de plus en plus restrictive avec la RE 2020, encore moins de pratiquer le « greenwashing ». Désormais, le promoteur se doit de démontrer que ses réalisations sont non seulement irréprochables, mais qu'elles apportent une valeur ajoutée en matière de décarbonation. Plus encore, tout doit être fait en interne, dans la politique et l'organisation de l'entreprise pour être vertueux, jusqu'à l'hybridation du parc de véhicules de société, par exemple. La crise d'image en cas de manquement apparaît, désormais, comme un risque impossible à prendre pour des sociétés cotées, mais aussi pour des opérateurs en vue et, bientôt sans doute, pour toute la filière tant le développement durable, mais aussi l'éthique, prennent désormais les premières places dans l'opinion publique, encore amplifiées par les réseaux sociaux. De caractère moral, les critères ESG (environnementaux, sociétaux et de gouvernance, ndlr) constituent désormais les trois dimensions utilisées pour mesurer la durabilité et

l'impact éthique d'un investissement « responsable ». Les grands promoteurs et constructeurs, sans parler des investisseurs et banquiers pour lesquels c'est consubstantiel, ont mis en place une direction de la conformité, le plus souvent directement rattachée à la direction générale. Ainsi assiste-t-on à une forte moralisation de la promotion immobilière comme de la finance, allant jusqu'à l'entreprise à mission avec la création d'une fondation œuvrant pour des actions humanitaires ciblées et locales.

Comment résoudre la quadrature du cercle !

Le développement durable, ainsi que la rareté foncière résultant notamment des tendances actuelles vers le ZAN (zéro artificialisation nette, ndlr) et des comportements induits chez les élus, ont pour conséquence une augmentation des coûts de construction et fonciers, et une orientation vers la densification de l'habitat, souvent refusée par les riverains, leurs élus et la clientèle.

La pandémie a provoqué des évolutions sociétales considérables. En matière d'habitat, beaucoup plus de vert, d'espace, de balcons et d'ouvertures sur l'extérieur, plus de pièces pour le home-office, plus de recherche de convivialité, de la désaffection pour la ville trop dense... En matière de bureau, beaucoup plus de connectivité, de services, d'espaces de travail en équipe, du nomadisme bureau-domicile-tiers-lieux dont le coworking et, sans doute globalement, moins de surfaces. Pour le commerce, plus de proximité, plus de services et loisirs dans les centres commerciaux. Quant à la logistique et à l'activité, moins d'emprise au sol et donc des plateformes à étages avec rampe d'accès adaptée, et plus de logistique « du dernier kilomètre », des parcs d'activités plus architecturaux...

Ces contraintes apparues ou amplifiées subitement lors de la pandémie ont eu la grande vertu dans l'ensemble de la filière, de provoquer un fort questionnement et la recherche très active de solutions pour rendre conciliables autant d'injonctions contradictoires. C'est ainsi que tout s'est accéléré en très peu de temps : recherche sur les produits, les matériaux et les techniques de construction, économie circulaire, optimisation de la gestion, digitalisation sur tous les fronts pour accroître productivité et efficacité, avec le concours de l'ensemble des acteurs de la « Rent » (« Real estate and new technologies », ndlr).

Fort rebond et situation pénurique du marché de l'emploi

Si la première réaction des promoteurs a été l'attentisme durant les trois premiers trimestres de l'année 2020 avec, néanmoins, un effet de rattrapage en juin et juillet, la profession s'est animée dès le dernier trimestre pour rebondir fortement en 2021...

Avec des équipes adaptées, ce qui se traduit par un très fort courant de recrutements, tous plus urgents les uns que les autres. Conséquence : les professionnels confirmés en « middle management », sur tous les marchés géographiques, sont approchés en permanence, jusqu'à deux à trois fois par semaine pour les développeurs en Ile-de-France, mais pas seulement. Cette sur-sollicitation est encore accentuée par la pratique de cabinets qui travaillent sans exclusivité, souvent à plusieurs sur un même poste pour le même client sans le savoir, ce qui dessert bien évidemment la profession et celle des conseils en recrutement.

Les élus deviendront-ils bâtisseurs ?

Le dynamisme de la filière dans un environnement général de fort rebond économique est d'excellent augure. Mais la pénurie de cadres pourrait limiter la reprise et les injonctions contraires doivent faire l'objet d'arbitrages qui dépendent des pouvoirs publics, alors même que nous allons rentrer en période électorale. « La reprise est à portée de main si les pouvoirs publics prennent le sujet à bras-le-corps, il faut travailler [...] avec les élus locaux pour partager une ambition bâtisseuse au service de la ville durable et abordable » estimait la présidente de la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers, ndlr) en 2020.

Si des avancées ont effectivement eu lieu en matière de prolongation du Pinel et du PTZ, la crainte des conséquences de la période d'élection qui s'annonce et des aléas conséquents, le poids de l'administration, la difficulté des élus à prendre conscience « que la ville de demain se prépare dans les permis de construire d'aujourd'hui », enfin trop de zèle à appliquer le ZAN jusqu'à pratiquer le « ZAB » (zéro artificialisation brute, ndlr) dans certaines métropoles, pourraient faire retomber cette dynamique. Les stratégies de transformation numérique en cours, le développement de nouveaux produits dont le démembrement pour alléger les prix, la transformation de bureaux en logements, ainsi que le recyclage de zones industrielles ou de « dents creuses », la réhabilitation, s'ils sont utiles, ne suffiront pas à combler le retard en matière de logements. La question d'une « densification raisonnable » en hauteur n'est pas encore résolue pour qu'elle soit acceptée par les acquéreurs, les investisseurs et les locataires, qui rêvent bien plus qu'avant de « se mettre au vert », ni d'ailleurs par les riverains et leurs élus. La quadrature du cercle n'est pas encore approximée... Mais soyons optimistes, la filière promotion-construction totalise plus de deux millions d'emplois et 11 % du PIB. Les politiques ne peuvent pas l'ignorer complètement...



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@immoweb.fr



Le temps respecte
ce qui est construit
avec **passion**



LE NEW AGE – Lyon Part-Dieu

Architecte : AFAA

Réhabilitation lourde du bâtiment existant
20 350 m² de surface totale
825 m² de terrasses
1 100 m² de jardin

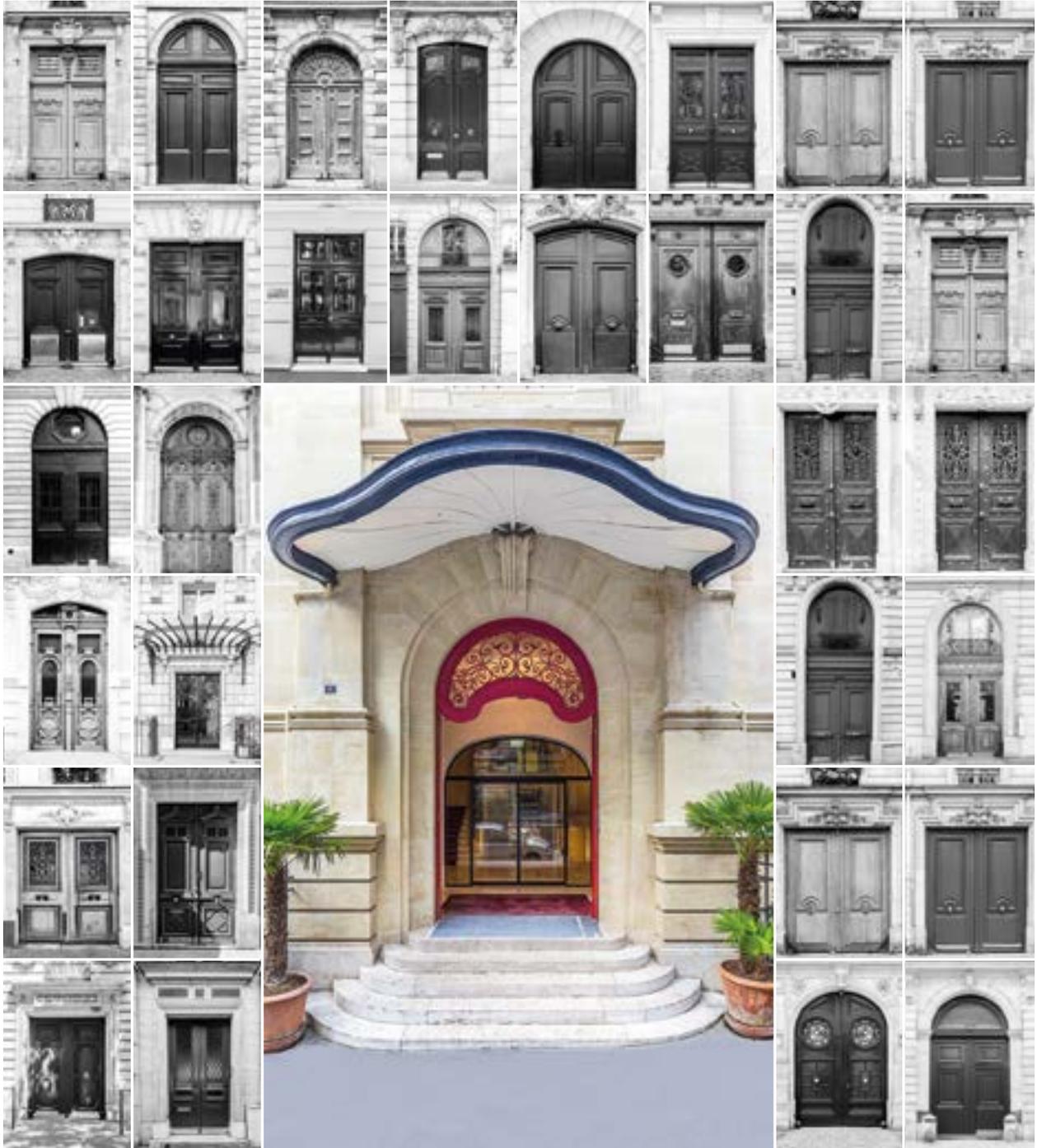
Certifications : BREEAM niveau Excellent
WIRED SCORE niveau Silver
Et Bâtiment Well niveau Gold

Investisseur : SCI NOTAPIERRE/UNOFI
Livraison : printemps 2023

PARIS - LYON - GENÈVE
Tél. : 01 53 75 78 00
sogelym-dixence.fr

SOGELYM DIXENCE

FINANCEMENT - MANAGEMENT DE PROJETS - CORPORATE REAL ESTATE



NATURELLEMENT **DIFFÉRENT**





RÉVÉLATEUR DE VOTRE POTENTIEL

Révéler votre **potentiel** humain et économique
à travers votre projet immobilier tertiaire,
tel est notre engagement,
que vous soyez
investisseurs, propriétaires, entreprises utilisatrices



140

COLLABORATEURS

formant une équipe pluridisciplinaire
experte, engagée et audacieuse.



8

IMPLANTATIONS EN FRANCE

Paris – Gennevilliers – Bercy – Lyon –
Marseille – Aix – Bordeaux – Toulouse*

Un accompagnement personnalisé au service de votre ambition stratégique

nct-immo.fr



CONSEIL
LOCATION
ACHAT
VENTE

BUREAUX
LOCAUX D'ACTIVITÉ
LOGISTIQUE
COMMERCES