

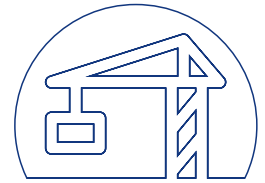


**Grand Paris Office
Crane Survey**
Summer 2018

Etude réalisée en partenariat avec

EXPLORE
Solutions de veille et bases de données

BUSINESS
IMMO



Introduction

Avec près de deux millions de mètres carrés en chantier, la construction de bureaux à Paris et en première couronne atteint un niveau historique grâce au dynamisme des mises en chantier dans le Secteur des Affaires de l'Ouest combiné à un reflux marqué des livraisons en dehors de Paris.

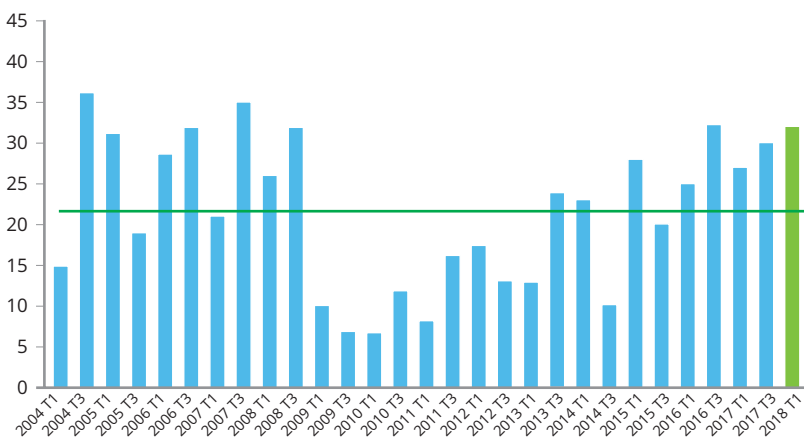
Le Grand Paris Office Crane Survey, publié par Deloitte, a été réalisé en collaboration avec la société Explore et avec l'appui de Business Immo. Cette étude recense de façon exhaustive toutes les opérations neuves et les restructurations de bureaux « en blanc », de plus de 1 000 m², en chantier à Paris et en petite couronne, ainsi que celles qui ont été livrées au cours des six derniers mois, soit entre le 1er octobre 2017 et le 31 mars 2018.

La croissance de l'activité constatée depuis 2016 se poursuit et s'intensifie. Au 31 mars 2018, l'encours de la production neuve dans le Grand Paris s'élève à 1 980 000 m², en progression de 230 000 m² sur six mois (+13%). Ce niveau de la production neuve constitue un pic historique, 40% plus élevé que la moyenne de l'étude sur quinze ans. Renouant avec les sommets, l'encours de production est désormais supérieur à ce qu'il était juste avant la crise de l'automne 2008. Le nombre de grues dans le Grand Paris est toujours plus important, avec cent vingt programmes en construction dont cinquante-six sur le territoire de la seule ville de Paris.

La forte activité a été portée par un niveau élevé des mises en chantier, notamment dans le très dynamique Secteur des Affaires de l'Ouest. Au cours des six mois étudiés, 460 000 m² ont été lancés dans trente-deux opérations. Bien qu'en recul de 15% par rapport à l'édition précédente, ce niveau des mises en chantier reste à un niveau élevé, supérieur également de près de 40% à la moyenne historique. A contrario, la taille unitaire moyenne des opérations est en forte baisse et repasse sous la barre des 15 000 m².

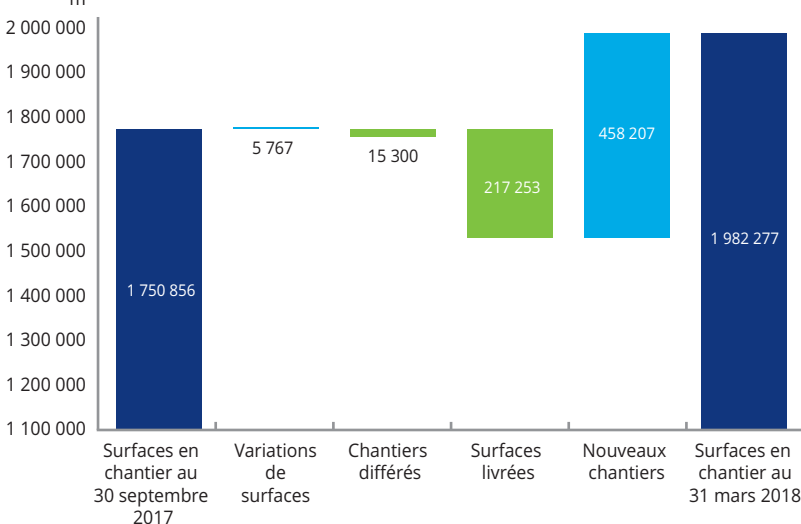
Un rééquilibrage géographique de la production s'amorce à l'Ouest. Si le poids de la production *intra-muros* reste élevé, il est en baisse et ne représente plus qu'un tiers de la production neuve à l'échelle du Grand Paris dans cette édition. Ceci bénéficie au Secteur des Affaires de l'Ouest qui enregistre ainsi sa plus forte activité depuis quinze ans avec près de 650 000 m² en chantier et représente un tiers de l'encours. A la Défense, l'activité se porte bien avec le lancement de la grande restructuration des 70 000 m² de Landscape (ex-tours Pascal). Dans le reste de la première couronne, l'activité reste faible mais s'améliore doucement avec le lancement de dix programmes totalisant 115 000 m².

Nombre de nouveaux chantiers par Grand Paris Office Crane Survey



Source : Explore, Analyse Deloitte Real Estate Advisory

Evolution des surfaces en chantier sur la période écoulée



Source : Explore, Analyse Deloitte Real Estate Advisory

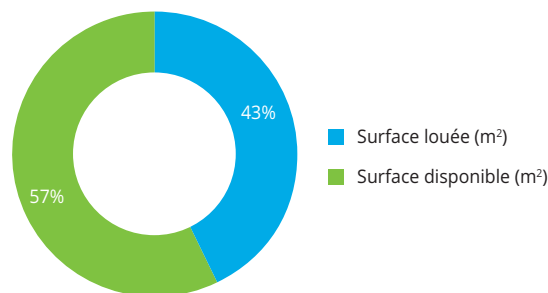
Le retour desancements « en gris » observé lors de notre précédente édition s'est confirmé cet hiver, mais avec plus de timidité. Un quart des nouvelles surfaces en chantier ont été lancées pré-commercialisées et pas moins de sept opérations ont été lancées intégralement « en gris ». La prise à bail la plus remarquable est celle de TechnipFMC qui regroupera ses salariés franciliens sur 50 000 m² dans l'immeuble Origine à Nanterre à horizon 2020. Lesancements « en blanc » restent néanmoins majoritaires et les investisseurs assument 100% du risque locatif dans vingt-deux programmes, situés très majoritairement dans les secteurs établis du Grand Paris. Le niveau des disponibilités dans les mises en chantier est donc conséquent puisque cet hiver apporte près de 350 000 m² d'offres « prime » au premier marché de bureaux d'Europe.

Après l'importante vague de livraisons constatée lors de la précédente édition, un net reflux des livraisons a été constaté lors de ces six derniers mois. Moins de 220 000 m² ont été livrés dans dix-huit opérations cet hiver contre 450 000 m² l'été dernier. Le niveau des livraisons survenues ces six derniers mois est inférieur de plus de 100 000 m² à la moyenne historique. Sans surprise, la quasi-totalité des livraisons est concentrée à Paris, avec près de 180 000 m² livrés sur la période. Le niveau des livraisons devrait nettement augmenter au cours des prochains semestres puisque plus d'un 1,2 million de m² de bureaux neufs sont attendus au total d'ici à mi-2019.

Les surfaces disponibles dans les opérations livrées au cours des six derniers mois sont peu significatives et représentent 55 000 m², soit près de 25% des surfaces livrées sur la période, essentiellement à Paris. D'ici à la fin de l'année, 375 000 m² disponibles au 31 mars 2018 devraient venir rehausser le niveau des disponibilités, dont la majorité à Paris et dans le Secteur des Affaires de l'Ouest.

Bien qu'en recul sur six mois, l'activité locative est restée très dynamique cet hiver. Trente-trois nouveaux occupants ont été recensés dans l'étude, occupant 300 000 m², ce qui reste supérieur à l'absorption moyenne semestrielle du marché du neuf à Paris et en première couronne. Le « gris » représente 37% de l'activité, porté par la prise à bail précitée de TechnipFMC. Hormis cette prise à bail, il n'y a qu'une transaction qui dépasse le seuil des 20 000 m², la pré-commercialisation des 26 000 m² de Kosmo à Neuilly-sur-Seine aux Parfums Christian Dior. On compte tout de même six transactions comprises entre 15 000 m² et 20 000 m². Géographiquement, plus de 90% de la demande placée se concentre dans Paris *intra-muros* et l'Ouest parisien.

Grand Paris - Volume en chantier



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

Chiffres clés

32 nouveaux chantiers

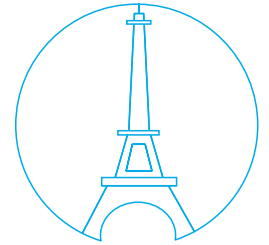
43% des surfaces en chantier sont précommercialisées

13% Croissance de la production neuve sur six mois

1 982 277 m² en chantier

120 Nombre total d'opérations en cours

217 253 m², volume total livré en six mois



Paris

Porté par les abondantes mises en chantiers des dernières années, l'encours de production parisien est resté élevé cet hiver malgré des livraisons significatives et des mises en chantiers retournées à leur rythme de croisière.

La capitale accueille un niveau de production en chantier historique depuis trois éditions, supérieur à 700 000 m². Pour la première fois depuis début 2016, cet hiver a vu l'encours de production repasser sous ce niveau et atterrir à 665 000 m² en chantier, en recul de 11% sur six mois, dans cinquante-six programmes. Le niveau de la production reste cependant très élevé, 300 000 m² au-dessus du niveau moyen constaté sur quinze ans. La production à l'échelle du Grand Paris se décentre et la ville de Paris, qui concentrait près de la moitié de l'encours de production ces deux dernières années, ne représente plus qu'un tiers de l'activité recensée dans l'étude.

Après trois années très actives, le niveau des mises en chantier à Paris redescend à son niveau moyen : 90 000 m² ont été lancés cet hiver dans onze opérations, contre 240 000 m² lors de notre précédente édition. Paris ne représente que 20% des surfaces mises en chantier à l'échelle du Grand Paris. La taille moyenne des nouvelles opérations parisiennes est peu élevée, à 8 000 m², et seules trois opérations dépassent les 10 000 m² unitaires : les

programmes itWORKS! (20 000 m²) et itsWELL! (13 500 m²), tous deux situés Boulevard Ney dans le 18^e arrondissement, ainsi que le programme Freedom qui développe 16 500 m² Boulevard de l'Amiral Bruix dans le 16^e arrondissement. Cet hiver, les investisseurs ont pris le risque de lancer huit des onze opérations parisiennes « en blanc » : 80% des surfaces mises en chantier totalisant 70 000 m² étaient ainsi disponibles au 31 mars 2018.

Malgré quelques lancements dans des quartiers périphériques, comme les deux programmes précités Boulevard Ney, Paris Centre Ouest reste le centre de gravité de la production neuve, représentant 56% de l'encours de production (370 000 m² en chantier dont 180 000 m² dans le Quartier Central des Affaires). Les autres secteurs dynamiques sont les 12^e et 13^e arrondissements (180 000 m² en chantier, soit 28% de l'encours de production dans la capitale, dont près de la moitié dans les Tours Duo, futur siège de Natixis déjà recensées lors de notre précédente édition) ainsi que les 18^e, 19^e et 20^e arrondissements (80 000 m² en chantier, soit 12% de l'activité). En dehors de ces pôles, les grues sont éparées.

Les livraisons dans la ville de Paris cet hiver sont restées à un niveau élevé. A la suite du pic de livraisons constaté lors de la précédente édition (230 000 m²), encore 180 000 m² neufs ont à leur tour été livrés ces six derniers mois, soit plus du double du niveau moyen historique. Les disponibilités dans les opérations livrées totalisent 45 000 m² dont près de 25 000 m² dans le programme Le Jour, rue Raymond Losserand (14^e arrondissement) et 10 000 m² dans le 7-11 Haussmann

(9^e arrondissement). Les livraisons vont se poursuivre en 2018 à un rythme très soutenu avec 330 000 m² à livrer, pour moitié disponible au 31 mars 2018.

A Paris, 325 000 m² restaient disponibles au 31 mars 2018, soit près de la moitié de l'encours de production *intra-muros* et 30% des disponibilités totales de l'étude. La capitale dénombre seize opérations avec des surfaces disponibles supérieures à 10 000 m². D'ici la fin de l'année, près de 155 000 m² disponibles devraient être livrés à Paris avec des surfaces importantes dans les quartiers périphériques : 19 900 m² dans l'opération View située en bord de périphérique avec une adresse dans le 20^e arrondissement, 19 800 m² dans l'immeuble France dans le 13^e arrondissement et 19 700 m² dans l'opération Ibox dans le 12^e arrondissement.

La demande placée a été très active cet hiver, avec 140 000 m² placés à Paris dans dix-huit opérations. Ce niveau d'activité semestriel s'approche du niveau d'activité annuel moyen. La capitale représente, pour cette édition à nouveau, près de la moitié de l'activité locative identifiée dans le neuf sur le territoire de la Paris et de sa petite couronne. Cinq transactions parisiennes dépassent le seuil des 10 000 m² : dans des opérations en cours, Ora (17^e arrondissement), le Grand Central (8^e arrondissement), et le Green Office Enjoy (17^e arrondissement) sont respectivement pris à bail par la Mairie de Paris, un utilisateur encore confidentiel et Axa, dans les opérations livrées, le Qu4drans (15^e arrondissement) et le 45/51 Boétie (8^e arrondissement) accueillent respectivement Altice (SFR) et Bank of America Merrill Lynch.

Chiffres clés

11 nouveaux chantiers

51% des surfaces en chantier sont précommercialisées

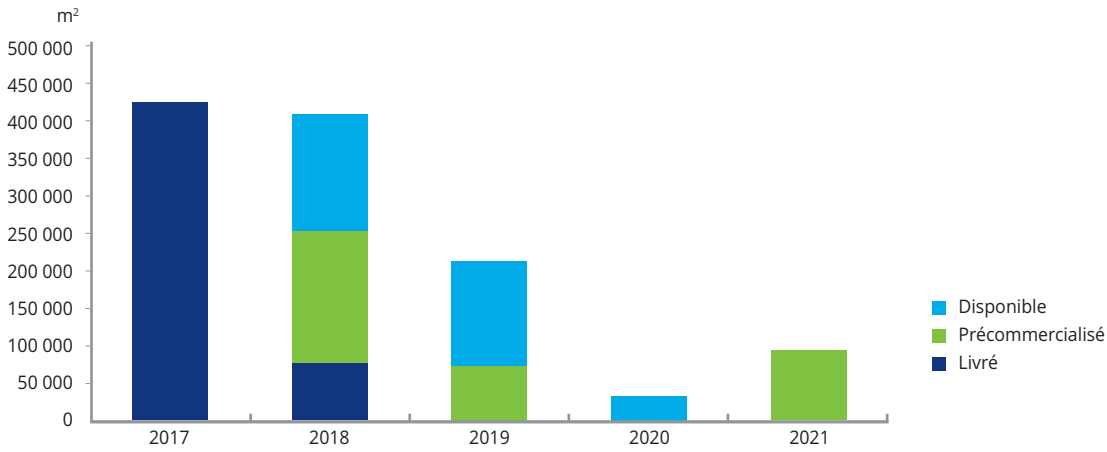
-11% Croissance de la production neuve sur six mois

663 116 m² en chantier

56 Nombre total d'opérations en cours

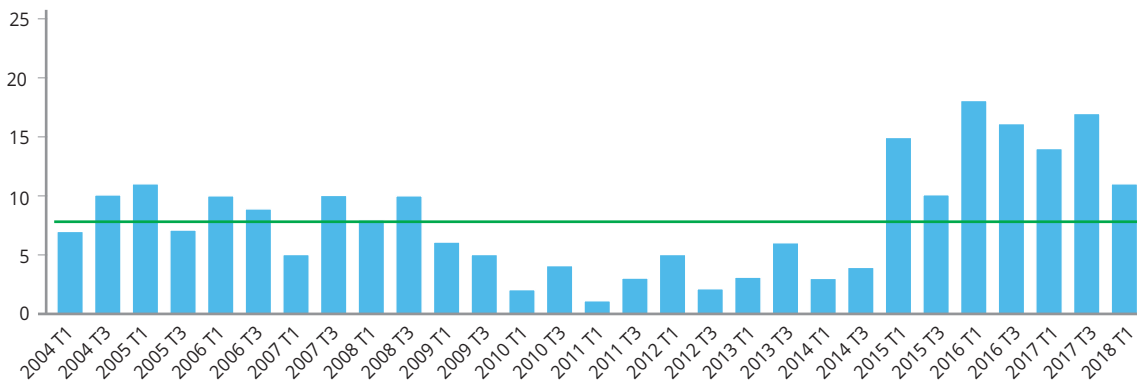
177 743 m², volume total livré en six mois

Paris - Calendrier des livraisons



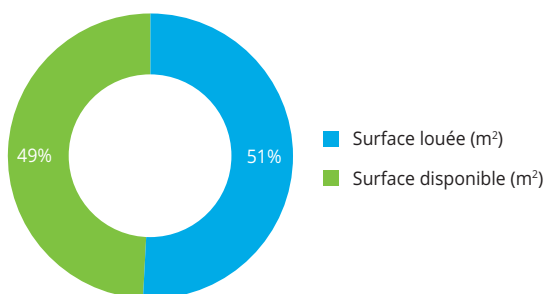
Sources : Explore, Etude Grand Paris Office Crane Survey, Analyse Deloitte

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



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

Paris - Volume en chantier



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



L'Ouest parisien

Toujours portée par le très dynamique Secteur des Affaires de l'Ouest et la bonne tenue du marché de la Défense, la production neuve dans l'Ouest parisien a confirmé son activité cet hiver, en l'absence de livraisons significatives.

La reprise de l'activité dans l'Ouest parisien constatée depuis trois éditions se confirme et s'intensifie. Au 31 mars 2018, quarante-sept chantiers totalisant 1 060 000 m² étaient en cours dans le département des Hauts-de-Seine, une nouvelle forte hausse de la production neuve de 32% en six mois. La production neuve est supérieure de plus de 40% à la moyenne de l'étude sur quinze ans (740 000 m²). L'Ouest parisien retrouve également cet hiver son titre de premier contributeur de la production neuve du Grand Paris puisque les Hauts-de-Seine concentrent désormais 54% de la production totale des quatre départements.

L'analyse des différents sous marchés montre que les tendances observées dans les précédentes éditions du Grand Paris Office Crane Survey se confirment. Le Secteur des Affaires de l'Ouest fait preuve d'un dynamisme sans précédent et repousse le point haut historique - déjà atteint lors de la précédente édition - avec 645 000 m² en chantier dans vingt-huit programmes, une hausse de plus de 30% en six mois ! Le Secteur des Affaires de l'Ouest totalise plus de 60% de l'encours

total du département et un tiers de la production à l'échelle du Grand Paris, soit une contribution qui tangente celle de la ville de Paris. Le dynamisme de l'activité à la Défense se maintient et l'encours de production frôle le point haut historique avec près de 320 000 m² totalisés dans sept chantiers. En l'absence de livraison, le quartier d'affaires voit sa production tirée par le lancement des travaux de restructuration des 70 000 m² des ex-Tours Pascal, devenues Landscape. Dans le reste des Hauts-de-Seine, la production double et atteint presque les 100 000 m² dans douze opérations, un mieux qui reste néanmoins à un niveau bas pour ce secteur qui recense historiquement un encours de 280 000 m².

Le volume des mises en chantier dans l'Ouest Parisien a été le plus élevé depuis 10 ans : 310 000 m² dans seize opérations ont été lancés au cours de cet hiver, c'est 120 000 m² de plus que la moyenne historique de l'étude. A l'instar de la production neuve, le Secteur des Affaires de l'Ouest représente 60% des mises en chantier du département avec 185 000 m² lancés cet hiver dans dix chantiers. Parmi ces nouveaux chantiers, trois opérations de grande taille se démarquent : Origine à Nanterre (69 000 m²), Parallèle à Courbevoie (29 000 m²) et Eria à Puteaux (26 000 m²). A la Défense, une seule opération de grande envergure a été lancée cet hiver, le projet Landscape précité (70 000 m²). Dans le reste des Hauts-de-Seine, la timide reprise constatée lors de la précédente édition semble se confirmer avec cinq nouvelles grues totalisant 56 000 m². Deux opérations dépassent la barre symbolique des 20 000 m² : Iro à Châtillon (25 000 m²) et Network à Bagneux (21 000 m²). Les disponibilités dans les nouveaux chantiers

lancés cet hiver représentent 240 000 m² et treize des seize opérations, lancées dans l'Ouest parisien durant cette édition, l'ont été intégralement « en blanc ».

Au cours des six derniers mois, les livraisons ont été presque inexistantes. Seuls 38 000 m² neufs ont ainsi été livrés dans cinq opérations dont les 20 000 m² du West Park à Nanterre. Ce niveau est très en deçà de la moyenne historique de l'étude qui se positionne à près de 170 000 m². Les disponibilités dans les opérations livrées sont rares et représentent moins de 8 000 m² dont les 5 000 m² du Green Office en Seine à Meudon. Les livraisons vont repartir en 2018, avec 320 000 m² à livrer sur neuf mois, et exploser au premier semestre 2019 où l'on attend une vague de livraisons de près de 300 000 m².

Au 31 mars 2018, 650 000 m² étaient disponibles, dont 130 000 m² à livrer d'ici la fin de l'année et 290 000 m² d'ici fin 2019. Les principales disponibilités à horizon fin 2018 sont toutes dans le Secteur des Affaires de l'Ouest, dans le Workstation à Courbevoie (41 000 m²), le Be Issy à Issy-les-Moulineaux (24 000 m²) et dans le Online à Rueil-Malmaison (18 000 m²).

L'activité locative a été dynamique cet hiver avec près de 135 000 m² placés dans huit programmes. L'Ouest parisien représente ainsi près de 45% de la demande placée des six derniers mois identifiée par l'étude. Cette activité a été tirée par les prises à bail de TechnipFMC, des Parfums Christian Dior et de Regus sur, respectivement, 51 000 m² à Nanterre (Origine), 26 000 m² à Neuilly-sur-Seine (Kosmo) et 18 000 m² à Puteaux (Le Belvédère).

Chiffres clés

16 nouveaux chantiers

39% des surfaces en chantier sont précommercialisées

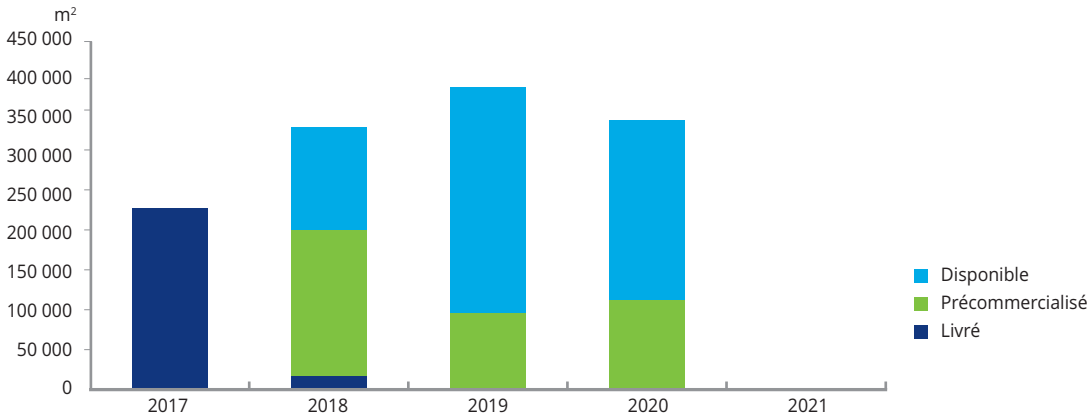
32% Croissance de la production neuve sur six mois

1 062 396 m² en chantier

47 Nombre total d'opérations en cours

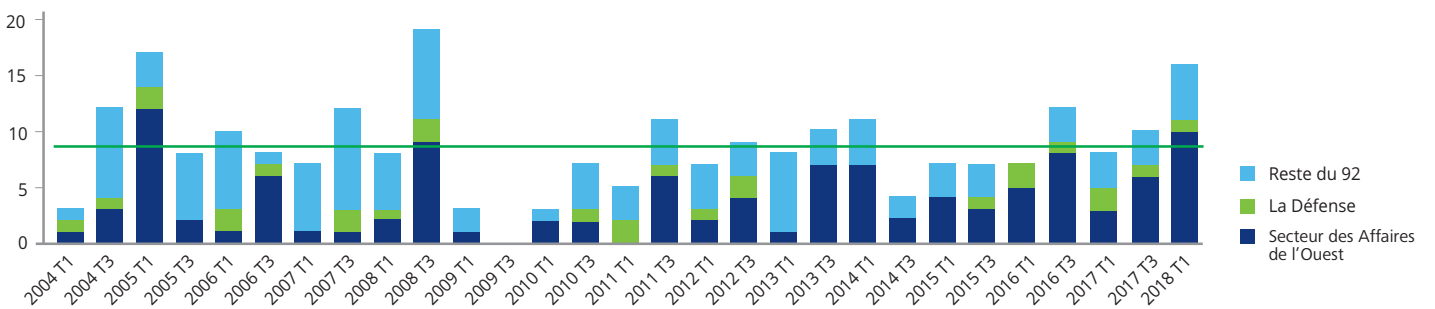
37 575 m², volume total livré en six mois

Département des Hauts-de-Seine - Calendrier des livraisons



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

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



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

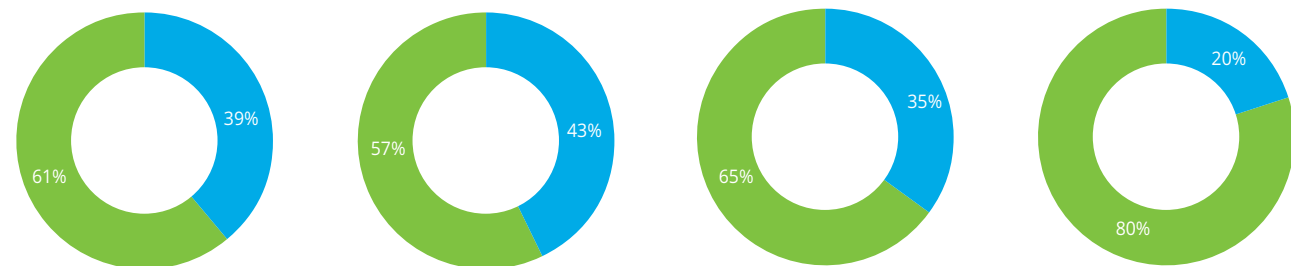
Volume en chantier

Département des Hauts-de-Seine

Secteur des Affaires de l'Ouest

La Défense

Reste des Hauts-de-Seine



■ Surface louée (m²)
■ Surface disponible (m²)

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



Le Nord et l'Est de Paris

Les territoires du Nord et de l'Est parisiens montrent des signes de reprise, mais l'absence de livraisons fait relativiser le rebond de la production neuve survenu cet hiver.

Les marchés du Nord et Est parisiens renouent peu à peu avec la dynamique de construction de bureaux neufs. Au 31 mars 2018, l'encours dans les territoires des départements de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne repasse au-dessus de la barre des 250 000 m², en hausse de 30% par rapport à la précédente édition du Grand Paris Office Crane Survey. Ce niveau de production se rapproche du niveau historique de la production neuve constaté dans l'étude.

Au cours des six derniers mois, cinq nouvelles grues sont apparues totalisant près de 60 000 m², un niveau en ligne avec le niveau moyen des mises en chantier sur les quinze années du Grand Paris Office Crane Survey. Deux opérations significatives ont été lancées cet hiver : le Floresco à Saint-Mandé (32 000 m²), lancé entièrement « en blanc » et dont la livraison est prévue pour le premier trimestre de l'année 2020, et l'opération située au 128/138 Avenue de Stalingrad à Villejuif (17 500 m²). Ces deux chantiers représentent à eux seuls près de 85% du volume mis en chantier dans le secteur. Seul le programme Floresco précité a été lancé « à risque », les autres chantiers ont tous été lancés « en gris », schéma classique dans les marchés moins établis. Le taux de pré-commercialisation (hors Floresco) atteint ainsi les 97%.

Les livraisons ont été inexistantes cet hiver, avec moins de 2 000 m² livrés. Le niveau des livraisons devrait connaître un effet de rattrapage au deuxième semestre 2018 avec près de 95 000 m² de bureaux neufs dont 75 000 m² encore disponibles au 31 mars 2018. Parmi les livraisons attendues d'ici la fin de l'année, les opérations notables sont l'Altai à Montreuil qui développera 35 000 m² dont 18 000 m² encore disponibles au 31 mars 2018 et le Pulse à Saint-Denis qui offrira 28 000 m², intégralement disponible à la même date. En 2019, près de 120 000 m² supplémentaires sont attendus dont seulement 35 000 m² étaient disponibles au 31 mars 2018, essentiellement dans le Moods à Saint-Denis (30 000 m²).

La demande placée reste stable et contenue à 26 000 m², uniquement exprimée dans les nouvelles opérations. Le Nord et l'Est de Paris représentent ainsi moins de 10% de l'activité de commercialisation dans le neuf du Grand Paris. Le « gris » continue de constituer le moteur de l'activité locative dans ces marchés plus risqués. L'activité a été portée par la prise à bail d'Orange des 17 500 m² du 128/138 Avenue de Stalingrad à Villejuif et la pré-commercialisation des 6 300 m² de L'Atriole à Gentilly.

Chiffres clés

5 nouveaux chantiers

39% des surfaces en chantier sont précommercialisées

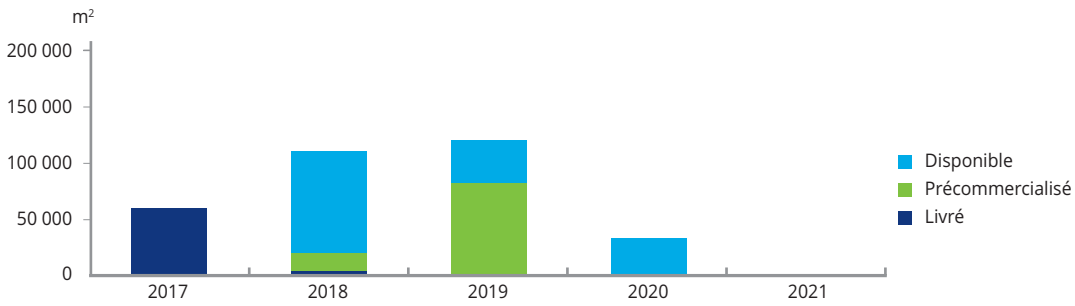
30% Croissance de la production neuve sur six mois

256 765 m² en chantier

17 Nombre total d'opérations en cours

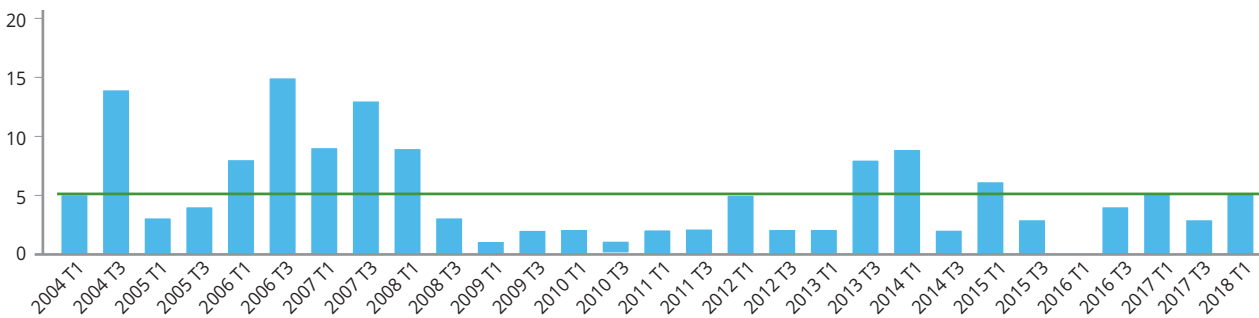
1 935 m², volume total livré en six mois

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



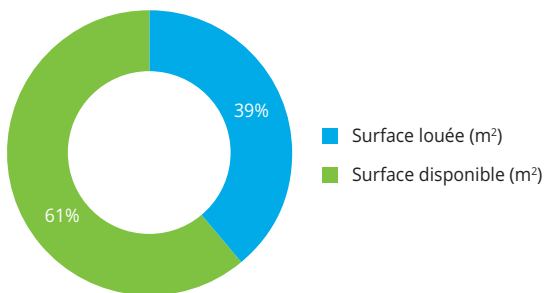
Sources : Explore, Etude Grand Paris Office Crane Survey, Analyse Deloitte

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



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

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



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

Conclusion

Cette trentième édition du Grand Paris Office Crane Survey confirme plus que jamais le dynamisme de l'activité de production neuve dans le Grand Paris. En deux ans, l'encours de la production a enregistré une hausse de plus de 50% pour se positionner à 1 980 000 m² au 31 mars 2018. C'est le plus haut niveau de production depuis la parution du Grand Paris Office Crane Survey et 500 000 m² au-dessus de la moyenne de l'étude. Cette forte activité de construction est portée par un niveau des mises en chantier qui reste élevé et un net reflux des livraisons intervenues cet hiver.

Géographiquement, le constat que nous faisons depuis plus de deux ans ne se dément toujours pas : les secteurs tertiaires les plus établis continuent de concentrer la majorité de la production neuve de bureaux. Paris *intra-muros*, le Secteur des Affaires de l'Ouest et La Défense concentrent 1,6 million de mètres carrés en chantier, soit plus de 80% des surfaces en chantier avec un rééquilibrage au profit du Secteur des Affaires de l'Ouest. Dans les secteurs secondaires, les marchés sont peu actifs et, en l'absence de chantiers d'envergure, la relance a été timide une fois de plus cet hiver.

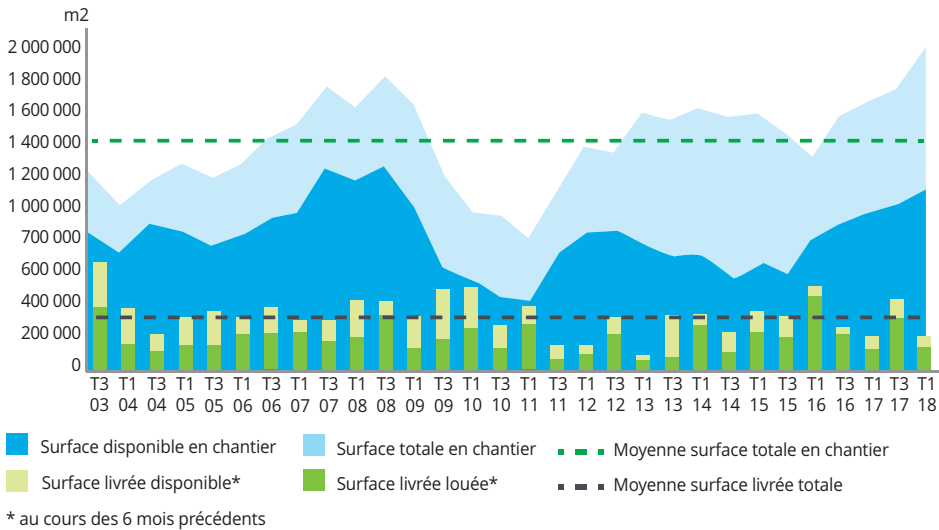
La demande placée a continué à être active ces six derniers mois avec 300 000 m² pré-commercialisés, en recul par rapport à l'été dernier mais encore au-dessus de l'absorption moyenne sur un semestre. Les programmes lancés « en gris » ont contribué à ce dynamisme, mais plus modestement qu'il y a six mois puisque les pré-commercialisations dans les chantiers lancés sur la période n'ont représenté que 110 000 m². Les utilisateurs ont été contraints de prendre des surfaces là où le marché en offrait : Paris *intra-muros*, le Secteur des Affaires de l'Ouest et La Défense totalisent ainsi près de 85% de l'activité.

Si Paris a connu une importante vague de livraisons cet hiver (180 000 m²), les départements de la petite couronne enregistrent un point bas historique avec moins de 40 000 m² livrés sur six mois.

L'année à venir va être marquée par une vague très importante de livraisons puisque plus d'un million de m² devraient être livrés sur les deux prochains semestres. L'analyse géographique fait ressortir des disparités manifestes : Paris va encore concentrer un important volume de livraisons sur l'année à venir (près 400 000 m²) et les livraisons dans l'Ouest parisien vont s'intensifier à partir d'octobre 2018 (360 000 m² attendus sur le seul hiver 2018-2019). Quant aux disponibilités dans les opérations à livrer, près de 600 000 m², disponibles au 31 mars 2018, devraient être mises sur le marché dans l'année à venir, principalement à Paris et dans l'Ouest de Paris.

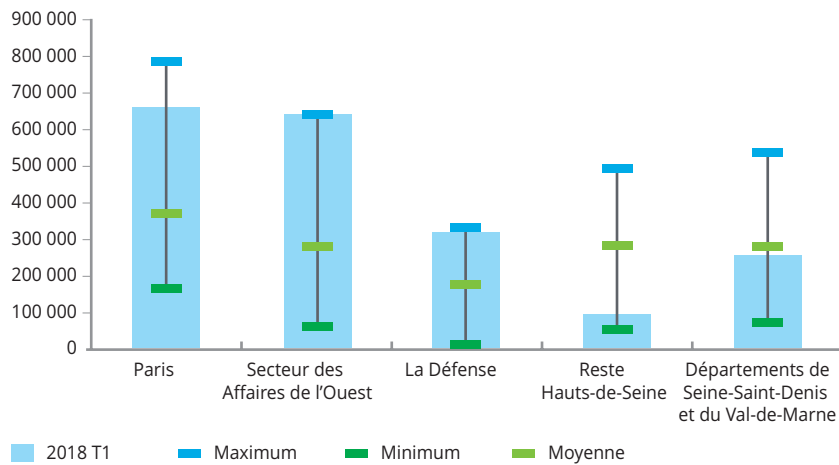
Au 31 mars 2018, le niveau de l'offre neuve immédiatement disponible à Paris et sa première couronne est en baisse et se positionne à environ 350 000 m². Malgré la dynamique de construction sans précédent sur le territoire du Grand Paris, sur la base des niveaux moyens d'absorption observés ces dernières années, nous pouvons anticiper une nouvelle contraction de l'offre « prime » en première couronne alors que les livraisons vont alimenter l'offre disponible dans Paris *intra-muros*. Compte tenu de la concentration des disponibilités dans des quartiers aux loyers élevés, le choix d'implantation pour les utilisateurs restera donc très limité, encore ce semestre.

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



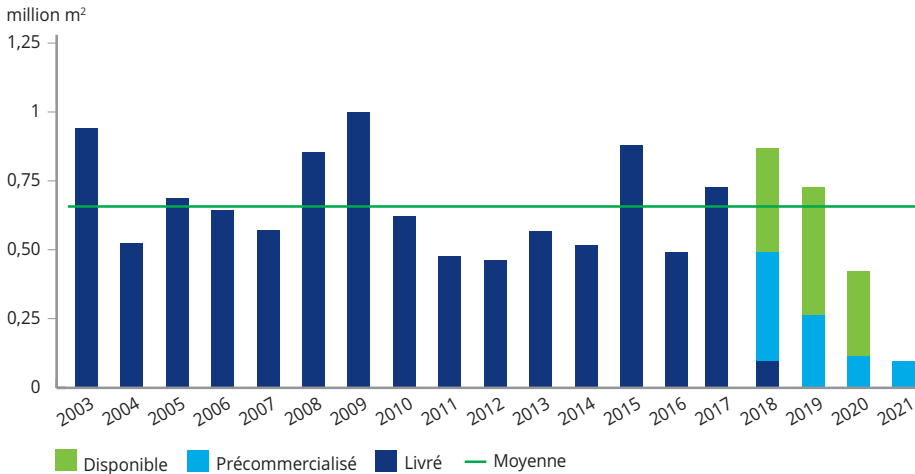
Sources : Explore, Etude Grand Paris Office Crane Survey, Analyse Deloitte

Surfaces de bureaux en construction par zone géographique



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

Calendrier des livraisons



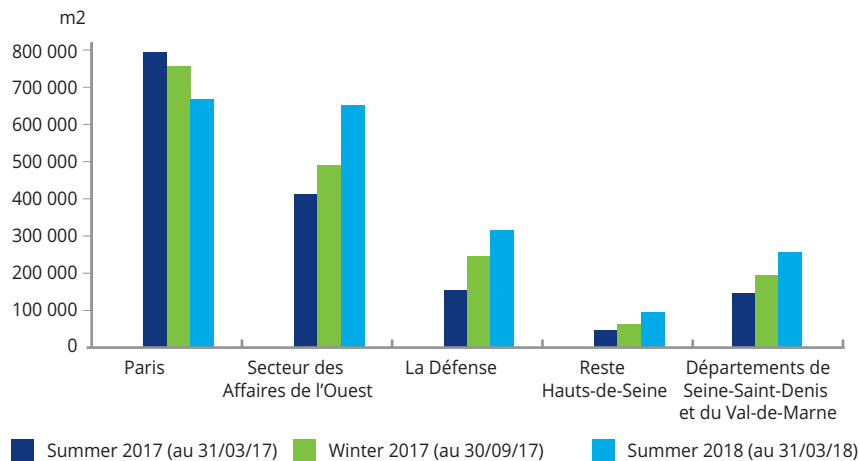
Sources : Explore, Etude Paris Office Crane Survey Analyse Deloitte

Opérations en chantier au 31 mars 2018

	Surface totale en m² utiles	Surface commercialisée en m² utiles	Surface disponible en m² utiles
Paris	663 116 ↓	336 206 ↑	326 910 ↓
Secteur des Affaires de l'Ouest*	645 345 ↑	280 280 ↑	365 065 ↑
La Défense	318 416 ↑	111 869 ↑	206 547 ↑
Reste des Hauts-de-Seine	98 635 ↑	19 745 ↑	78 890 ↑
Départements de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne	256 765 ↑	100 138 ↑	156 627 ↑
TOTAL	1 982 277 ↑	848 238 ↑	1 134 039 ↑

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

Evolution des surfaces de bureaux en construction



Sources : Explore, Etude Paris Office Crane Survey Analyse Deloitte

Principales opérations dont la surface de bureaux a été ajustée

- LA POSTE DU LOUVRE - 52 RUE DU LOUVRE - PARIS 1
- ALTAIS - 27 AVENUE DU PRESIDENT WILSON - MONTREUIL

Changements de noms

- IKO (EX PERSIGHT) - 22/24 RUE AUBOIN - CLICHY
- KONNECT (EX OPALIA) - RUE DES BATELIERS - SAINT-OUEN

Chantiers différés

- L'ATRIUM - 1/3 AVENUE DU DOCTEUR TENINE - ANTONY

Principales disponibilités dans des opérations en chantier*

- LANDSCAPE - 6 PLACE DES DEGRES - PUTEAUX
- TOUR ALTO - 4 PLACE DES SAISONS - COURBEVOIE
- TRINITY - AVENUE DE LA DIVISION LECLERC - PUTEAUX
- SHIFT - 34/48 RUE GUYNEMER - ISSY-LES-MOULINEAUX
- CANOPY - 9 QUAI PAUL DOUMER - COURBEVOIE
- WORKSTATION (EX TOUR EX-LIBRIS) - 25 QUAI DU PRESIDENT PAUL DOUMER - COURBEVOIE
- CARRE MICHELET - 10/12 COURS MICHELET - PUTEAUX
- FLORESCO - 83 AVENUE DE PARIS - SAINT-MANDE
- MOODS - CHEMIN DU CORNILLON - SAINT-DENIS
- PARALLELE - 61 RUE DES MINIMES - COURBEVOIE

* Par ordre décroissant de surface totale

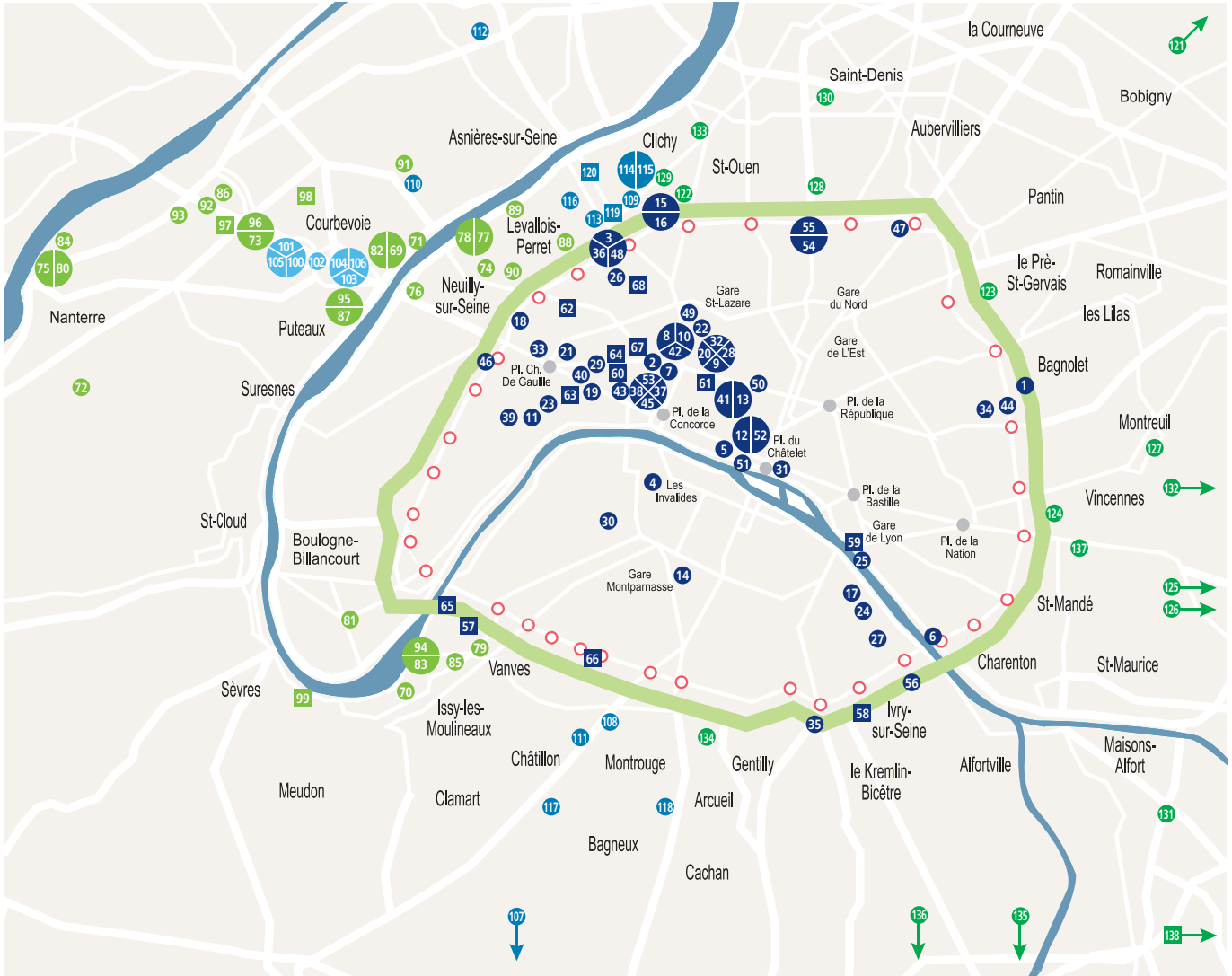
Principales opérations* livrées depuis**

- QU4DRANS (BAT. A ET B) - AVENUE PORTE DE SEVRES - PARIS 15
- CAP SMA - 8/12 RUE LOUIS ARMAND - PARIS 15
- LE JOUR - 200/216 RUE RAYMOND LOSSERAND - PARIS 14
- WEST PARK - 1 PLACE MARCEL PAUL - NANTERRE
- PASSIO (ILOT OUEST 1) - PLACE DU DOCTEUR YERSIN - PARIS 13
- ART & CO - 216 RUE DE BERCY - PARIS 12
- 49/51 BOETIE - 49/51 RUE LA BOETIE - PARIS 8
- 7-11 HAUSSMANN - 7/11 BOULEVARD HAUSSMANN - PARIS 9
- 91 AVENUE DE VILLIERS - PARIS 17
- GATE ONE - 21 BOULEVARD VICTOR HUGO - CLICHY

* Par ordre décroissant de surface totale

** Livraisons jusqu'au 31 mars 2018

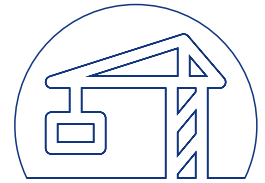
Carte



- Opérations en chantier/Under construction
- Opérations livrées/Completed

31 mars 2018

N°	OPERATION / ADRESSE DEVELOPMENT / ADDRESS	HQE/ BREEAM LEED/ WELL/ BEPOS/ BIODIVERSITY	VILLE TOWN	PROMOTEURS DEVELOPERS	PROPRIETAIRES OWNERS	LOCATAIRES TENANTS	LIVRAISON COMPLETION	SURFACE TOTALE TOTAL AREA	SURFACE DISPO. AVAILABLE AREA
Secteur des Affaires de l'Ouest - Opérations en chantier / Under construction									
77	SIXTANT - 2/4 QUAI CHARLES PASQUA	✓●	LEVALLOIS-PERRET	GECINA	SNC MICHELET LEVALLOIS	LAGARDERE ACTIVE	Q4 2018	20 000	0
78	OCTANT - 136/138 RUE VILLIERS	✓●	LEVALLOIS-PERRET	GECINA	SNC MICHELET LEVALLOIS	LAGARDERE ACTIVE	Q4 2018	17 680	9 680
79	GREEN OFFICE OPALE - 2/4 RUE GUYNEMER	✓●▲	ISSY-LES-MOULINEAUX	BOUYGUES IMMOBILIER	POSTE IMMO	POSTE IMMO	Q4 2018	16 907	0
80	CAMPUS NOVARTIS - BAT. 2 - 6 RUE HENRI SAINTE-CLAIRE-DEVILLE	✓●	RUEIL-MALMAISON	BNP PARIBAS IMMOBILIER PE	KOREA INVESTMENT & SECURITIES	NOVARTIS	Q4 2018	13 170	0
81	OXALIS - 65 AVENUE EDOUARD VAILLANT	●	BOULOGNE-BILLANCOURT	DEKA IMMOBILIEEN GMBH	DEKA IMMOBILIEEN GMBH		Q4 2018	11 866	11 866
82	CANOPY - 9 QUAI PAUL DOUMER	✓●■	COURBEVOIE	BLACKSTONE	BLACKSTONE		Q1 2019	43 000	43 000
83	AQUAREL - AVENUE ROUGET DE LISLE	✓●	ISSY-LES-MOULINEAUX	SEFRI CIME PROMOTION	AXA INVESTMENT MANAGERS	CAPGEMINI	Q1 2019	33 250	0
84	GREEN OFFICE SPRING (2E TRANCHE) - 53 RUE DU PORT	✓●▲	NANTERRE	BOUYGUES IMMOBILIER	ICADE	FRANFINANCE	Q1 2019	19 000	5 000
85	SHIFT - 34/48 RUE GUYNEMER	✓●	ISSY-LES-MOULINEAUX	UNIBAIL RODAMCO	UNIBAIL RODAMCO		Q2 2019	46 000	46 000
86	CITYLIFE (EX NEWORK) - 41 BOULEVARD DES PROVINCES FRANCAISES	✓●	NANTERRE	EIFFAGE IMMOBILIER	GCI / AIMCO		Q2 2019	21 147	21 147
87	SENSE - 20 RUE JEAN JAURES	✓●■	PUTEAUX	REDMAN	AXA INVESTMENT MANAGERS		Q2 2019	18 500	18 500
88	PABLO NERUDA - 7/9 RUE PABLO NERUDA	✓●■	LEVALLOIS-PERRET	AXE PROMOTION	SARP		Q2 2019	9 500	9 500
89	LE SEMAPHORE - 54 QUAI CHARLES PASQUA	✓	LEVALLOIS-PERRET	BALZAC REIM	BALZAC REIM		Q3 2019	11 500	11 500
90	42 RUE ANATOLE FRANCE	✓●	LEVALLOIS-PERRET	PATRIMONI	PATRIMONI		Q4 2019	1 500	1 500
91	PARALLELE - 61 RUE DES MINIMES	✓●	COURBEVOIE	SEFRI CIME PROMOTION	FOND DV		Q1 2020	29 400	29 400
92	GREEN OFFICE UPSIDE - BOULEVARD DES PROVINCES FRANCAISES	✓●▲	NANTERRE	BOUYGUES IMMOBILIER	AG2R LA MONDIALE		Q1 2020	18 311	18 311
93	GREEN OFFICE OUTSIDE - BOULEVARD DES PROVINCES FRANCAISES	✓●▲	NANTERRE	BOUYGUES IMMOBILIER	BOUYGUES IMMOBILIER		Q1 2020	8 927	8 927
94	PONT D'ISSY - 105/117 QUAI DU PRESIDENT ROOSEVELT	✓●■	ISSY-LES-MOULINEAUX	ALTAREA COGEDIM	ALTAREA COGEDIM / PREDICA	ORANGE	Q2 2020	54 218	0
95	ERIA - 5/7 RUE BELLINI	✓●■	PUTEAUX	ALTAREA COGEDIM	ALTAREA COGEDIM		Q3 2020	26 000	26 000
96	ORIGINE - 35/45 BOULEVARD DES BOUVETS	✓●◆■	NANTERRE	ICADE	ICADE	TECHNIPFMC	Q4 2020	68 741	17 741
TOTAL								645 345	365 065
Secteur des Affaires de l'Ouest - Opérations livrées / Completed									
97	WEST PARK - 1 PLACE MARCEL PAUL	✓●	NANTERRE	LINKCITY ILE-DE-FRANCE	AXA INVESTMENT MANAGERS	GROUPAMA IMMOBILIER	Q4 2017	20 087	0
98	115 ARCHE - 115 AVENUE DE L'ARCHE	✓●	COURBEVOIE	GA PROMOTION	AEW EUROPE		Q4 2017	2 920	2 920
99	GREEN OFFICE EN SEINE - 43/43 BIS ROUTE DE VAUGIRARD	✓▲	MEUDON	BOUYGUES IMMOBILIER	AFFINE REAL ESTATE		Q1 2018	4 945	4 945
TOTAL								27 952	7 865
La Défense - Opérations en chantier / Under construction									
100	LE WINDOW - 7 PLACE DU DOME	✓●	PUTEAUX	GROUPAMA IMMOBILIER	SCI WINDOW LA DEFENSE	RTE	Q2 2018	45 219	0
101	LE BELVEDERE - 1/7 COURS VALMY	✓●■	PUTEAUX	VINCI IMMOBILIER	AG2R LA MONDIALE	REGUS/SPACES	Q4 2018	17 750	0
102	TRINITY - AVENUE DE LA DIVISION LECLERC	✓●	PUTEAUX	UNIBAIL RODAMCO	UNIBAIL RODAMCO		Q1 2019	48 407	48 407
103	CARRE MICHELET - 10/12 COURS MICHELET	✓●	PUTEAUX	EUROSIC	EUROSIC		Q1 2019	37 192	37 192
104	TOUR SAINT-GOBAIN - 12 PLACE DE L'IRIS	✓●◆	COURBEVOIE	VINCI IMMOBILIER	GENERALI REAL ESTATE	SAINT-GOBAIN	Q4 2019	48 900	0
105	LANDSCAPE - 6 PLACE DES DEGRES	✓●■	PUTEAUX	ALTAREA COGEDIM	ALTAREA COGEDIM / GOLDMAN SACHS		Q1 2020	69 982	69 982
106	TOUR ALTO - 4 PLACE DES SAISONS	✓●	COURBEVOIE	LINKCITY ILE-DE-FRANCE	TAMWEEVIEW		Q4 2020	50 966	50 966
TOTAL								318 416	206 547
Reste Petite Couronne (Hauts-de-Seine) - Opérations en chantier / Under construction									
107	QUARTIER EUROPE - 31/53 AVENUE DE LA DIV. LECLERC	✓	CHATENAY-MALABRY	WATEL AM	PERIAL AM	CESAP	Q2 2018	5 450	4 737
108	LE 11 M - 11 AVENUE DE LA PAIX	✓	MONTRouGE	ARC	ARC		Q2 2018	2 854	2 854
109	IKO (EX PERSIGHT) - 22/24 RUE AUBOIN	✓●	CLICHY	NEXITY IE	LASALLE IM		Q3 2018	9 600	9 600
110	ALPHA - RUE DE NORDLING	✓●	BOIS-COLOMBES	SEFRI CIME PROMOTION	FOND DV	SNCF	Q4 2018	6 000	3 800
111	TANGRAM - 150 AVENUE PIERRE BROSSOLETTE	✓●	MALAKOFF	LINKCITY ILE-DE-FRANCE	INFRARED CAPITAL PARTNERS	CONFIDENTIEL	Q1 2019	13 565	6 783
112	METROFFICE - 63 AVENUE DE LA REDOUTE	✓	ASNIERES-SUR-SEINE	VINCI IMMOBILIER			Q1 2019	2 614	2 614
113	16 BOULEVARD JEAN JAURES	✓●	CLICHY	SOGEPROM / BERYL	CONFIDENTIEL		Q1 2019	2 168	2 168
114	LATELIER - 149/153 BOULEVARD VICTOR HUGO	✓●■	CLICHY	OGIC	SGAM AG2R LA MONDIALE		Q3 2019	5 283	5 283
115	LE FACTORY - 50/62 RUE MADAME DE SANZILLON	✓●■	CLICHY	OGIC	SGAM AG2R LA MONDIALE		Q3 2019	3 747	3 747
116	5/7 RUE HUNTZIGER	✓●	CLICHY	SERPI / NEXITY IE	SERPI		Q3 2019	1 069	1 069
117	IRO - 84 RUE PIERRE SEMARD	✓●	CHATILLON	BPD MARGNAN	BPD MARGNAN		Q4 2019	25 285	25 285
118	NETWORK - 113 RUE JEAN MARIN NAUDIN	✓●	BAGNEUX	CODIC / NEXITY	SAS BAGNEUX BRIAND	MONDADORI	Q1 2020	21 000	10 950
TOTAL								98 635	78 890
Reste Petite Couronne (Hauts-de-Seine) - Opérations livrées / Completed									
119	GATE ONE - 21 BOULEVARD VICTOR HUGO	✓●■	CLICHY	GDG INVESTISSEMENTS	UNOFI	LESPACE	Q1 2018	7 953	0
120	SPECTRE - 20 RUE CHARLES PARADINAS	●	CLICHY	6EME SENS IMMOBILIER	6EME SENS IMMOBILIER		Q1 2018	1 670	1 670
TOTAL								9 623	1 670
Reste Petite Couronne (Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) - Opérations en chantier / Under construction									
121	BAIKAL - CHEMIN DES VOYEUX	✓●	TREMBLAY-EN-FRANCE	ADP	ADP		Q2 2018	13 000	13 000
122	KONNECT (EX OPALIA) - RUE DES BATELIERS	✓●	SAINT-OUEN	EIFFAGE IMMOBILIER	INFRARED CAPITAL PARTNERS		Q3 2018	11 238	11 238
123	CANOPY - RUE CARNOT	✓	LE PRE-SAINT-GERVAIS	NEXITY IE	NEXITY IE		Q3 2018	6 529	6 529
124	DIGITAL - 42 RUE ARMAND CARREL	●	MONTRouIL	SOPIC PARIS	UNOFI		Q3 2018	5 865	5 865
125	BE OFFICE - PLACE DU GENERAL LECLERC	✓●	NOGENT-SUR-MARNE	EIFFAGE IMMOBILIER	CAISSE RETRAITE PERSONNEL NAVIGANT		Q3 2018	5 400	5 400
126	IMMEUBLE LOUIS - 4/12 AVENUE DE JOINVILLE	✓	NOGENT-SUR-MARNE	EIFFAGE IMMOBILIER	EIFFAGE IMMOBILIER		Q3 2018	1 015	1 015
127	ALTAIS - 27 AVENUE DU PRESIDENT WILSON	✓●◆	MONTRouIL	QUARTUS	SNC MONTRouIL ALTAIS	MAIRIE DE MONTRouIL	Q4 2018	35 490	18 104
128	PULSE - 50 AVENUE DU PRESIDENT WILSON	✓●	SAINT-DENIS	ICADE	ICADE		Q4 2018	28 000	28 000
129	34 RUE ARAGO	✓	SAINT-OUEN	ELIASUN / BRICQUEVILLE	CONFIDENTIEL	CONFIDENTIEL	Q1 2019	1 609	804
130	MOODS - CHEMIN DU CORNILLON	✓●	SAINT-DENIS	EUROPEQUIPEMENTS / SOGELYM DIXENCE	AVIVA		Q2 2019	30 300	30 300
131	KYRIEL - 253 AVENUE DU GENERAL LECLERC	●	MAISONS-ALFORT	PITCH PROMOTION	PITCH PROMOTION		Q2 2019	4 494	4 494
132	LELYPS - 11 RUE LOUISON BOBOT	✓●	FONTENAY-SOUS-BOIS	BNP PARIBAS IMMOBILIER PE	SOGECAP	RATP	Q3 2019	32 400	0
133	INFLUENCE 2.0 - RUE ADRIEN MESLIER	✓●	SAINT-OUEN	NEXITY IE	NEXITY IE	REGION ILE DE FRANCE	Q3 2019	24 046	0
134	LATRIODE - 131/135 AVE P. VAILLANT COUTURIER	✓	GENTILLY	LAMOTTE	CONFIDENTIEL	CONFIDENTIEL	Q3 2019	6 340	0
135	3/5 RUE CHRISTOPHE COLOMB	✓●	ORLY	LINKCITY ILE-DE-FRANCE	CDC	BOUYGUES BATIMENT	Q3 2019	1 632	0
136	128/ 138 AVENUE DE STALINGRAD	✓●	VILLEJUIF	ICADE	ICADE	ORANGE	Q4 2019	17 529	0
137	FLORESCO - 83 AVENUE DE PARIS	✓●	SAINT-MANDE	EUROPEQUIPEMENTS	EUROPEQUIPEMENTS		Q1 2020	31 878	31 878
TOTAL								256 765	156 627
Reste Petite Couronne (Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) - Opérations livrées / Completed									
138	SUCY PARC - 12/14 RUE MARCO POLO		SUCY-EN-BRIE	WATEL AM	WATEL AM	ENGIE	Q1 2018	1 935	0
TOTAL								1 935	0

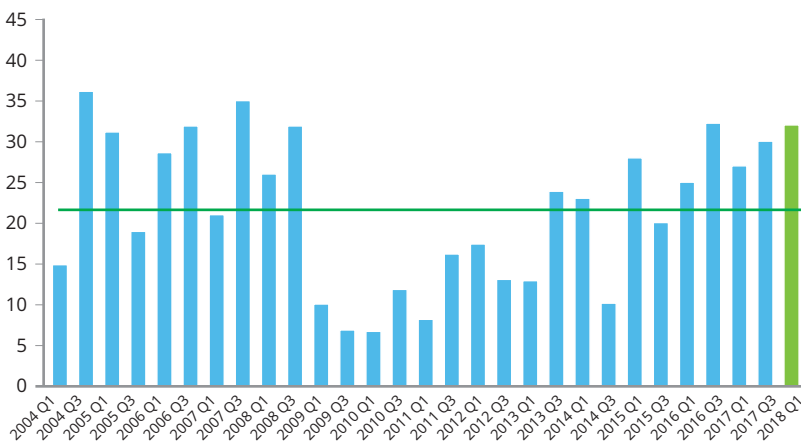


Introduction

With close to two million sq m under construction, office development in central Paris and the inner suburbs has reached historic levels thanks to new starts in the Western Business District and a reduction in completions outside central Paris.

The Grand Paris Office Crane Survey, published by Deloitte, records all office construction and completions in central Paris and the inner suburbs (“en petite couronne”) between 1 October 2017 and 31 March 2018. The survey includes all speculative office schemes of more than 1,000 sq m which (a) are currently under construction or undergoing comprehensive refurbishment, or (b) have been completed since our last publication. The data has been provided by Explore, and the survey is supported by Business Immo.

Number of new starts per Grand Paris Office Crane Survey

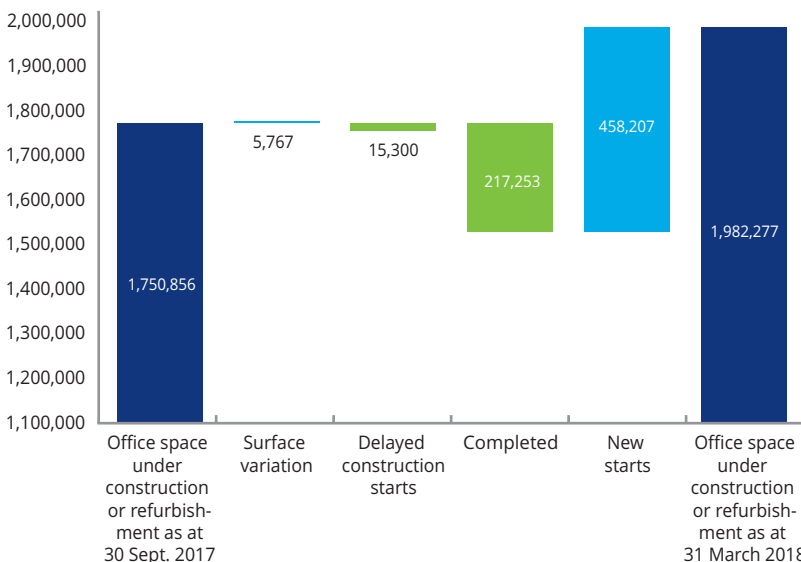


Source: Explore, Deloitte Real Estate Advisory Analysis

In our latest survey, the increase in activity recorded since 2016 has continued at an even faster rate. As of 31 March 2018, the volume of office space under construction in Grand Paris amounted to 1,980,000 sq m, an increase of 230,000 sq m over six months (+13%). This is a historically high level of new development, 40% more than the survey’s fifteen-year average. Current activity is now greater than it was just before the crisis of autumn 2008. The number of cranes in Grand Paris is increasing, with one hundred and twenty construction schemes, fifty-six within the city of Paris.

This level of activity has been driven by a large number of construction starts, the majority in the very dynamic Western Business District. In the six months studied, 460,000 sq m of new space was started across thirty-two schemes. Although down 15% since the last reporting period, the level of new construction starts in Grand Paris remains high, almost 40% higher than the historic average of the survey. The average size of the new schemes, however, has sharply decreased and is now below 15,000 sq m.

Office space under construction or refurbishment over the period sq m



Source: Explore, Deloitte Real Estate Advisory Analysis

The new space appears balanced geographically. Although the amount of new development in central Paris remains relatively high, it is decreasing and represents only one third of new space started in this edition. Of the remainder, the Western Business District accounts for one third recorded amid its strongest activity over the last fifteen years, with nearly 650,000 sq m under construction. In La Défense, activity has been boosted by the start of the 70,000 sq m refurbishment at project Landscape (formerly tours Pascal). In the rest of the inner suburbs, new activity levels are slowly improving if still somewhat sluggish, with the start of ten schemes totaling 115,000 sq m.

The return of pre-let schemes noted in our previous edition was confirmed this winter, if more tentatively. A quarter of the new space under construction has

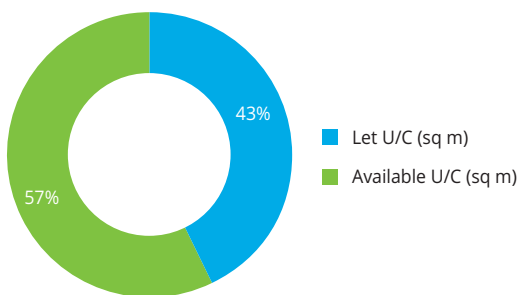
been started with a pre-let in place, and no less than seven schemes started are entirely pre-let. The most notable signing is that of TechnipFMC, which is regrouping its employees in Ile-de-France into the 50,000 sq m building Origine in Nanterre, planned for 2020. Nonetheless, construction starts without pre-letting remain in the majority, with investors taking on 100% of the rental risk in 22 schemes, mainly located in the well-established areas in Grand Paris. There is therefore a substantial level of availability within the new construction starts and this winter brought nearly 350,000 sq m of prime space to Europe's leading office market.

After the significant wave of completions seen in the previous edition, there has been a clear drop in this reporting period. Less than 220,000 sq m has been completed over eighteen operations this winter, in comparison to 450,000 sq m the summer before, and is nearly 100,000 sq m lower than the survey's historic average. It should come as no surprise that the majority of completions are concentrated in central Paris, with almost 180,000 sq m completed here in this period. The number of completions should significantly rise in the following quarters as more than 1.2 million sq m of new office space is expected to complete by mid-2019 throughout Grand Paris.

Within those schemes completed in the last six months, availability is low, at just 55,000 sq m, or almost 25% of the completions, and this lies principally within central Paris. 375,000 sq m of available space as at the end of March 2018 should be completed by the end of the year, increasing the amount of available space, mainly in central Paris and the Western Business Sector.

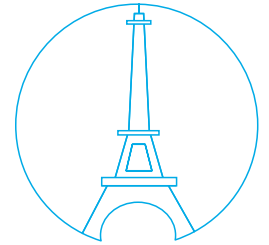
Take-up activity has remained very dynamic this winter: the survey identified 33 new occupants, committing to a total of 300,000 sq m, higher than the average absorption of new office areas in central Paris and the inner suburbs over six months. The pre-let schemes represent 37% of the activity, including the aforementioned lease by TechnipFMC. Aside from this there is only one other lease of more than 20,000 sq m: the pre-let 26,000 sq m in the Kosmo scheme in Neuilly-sur-Seine, taken by the Christian Dior Parfums. That being said, there are another six transactions between 15,000 sq m and 20,000 sq m. Geographically, more than 90% of take-up is concentrated in the city of Paris and the Western Paris.

Grand Paris - Volume under construction



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

Market by numbers		
32 new construction starts	43% of space under construction is let	13% Construction activity trend on six months ago
1,982,277 sq m of office space under construction	120 Total number of development schemes	217,253 sq m completed office space in the past six months totals



Paris

Buoyed by the abundant new construction of recent years, the volume of space under construction in central Paris has remained high this winter despite a significant number of completions and the level of construction starts returning to cruising speed.

The capital has seen a historically high level of development over the last three editions of this survey, surpassing 700,000 sq m. For the first time since the beginning of 2016, this winter has seen the volume of space under construction return below this level to 665,000 sq m (down 11% in six months) across 56 projects. However, the amount of new space under construction remains very high, 300,000 sq m above the 15-year average. Across Grand Paris, we can see that the distribution of new development is decentralizing and the city of Paris, which accounted for nearly half of the outstanding production in the last two years, now represents only a third of the activity identified in this survey.

After three very active years, the level of new construction starts in central Paris has return to the average: 90,000 sq m began on site this winter across 11 schemes, compared with 240,000 sq m recorded in the previous edition. Paris accounted for only 20% of the new construction starts within Grand Paris. The average size of the new schemes is relatively small

at 8,000 sq m, with only three schemes passing the 10,000 sq m threshold: itWORKS! (20,000 sq m) and its WELL! (13,500 sq m), both situated on Boulevard Ney in the 18th arrondissement, and the Freedom scheme with 16,500 sq m on Boulevard de l'Amiral Bruix in the 16th arrondissement. This winter, investors have started eight of the eleven schemes in central Paris without any pre-let space: 80% of the new space under construction totaling 70,000 sq m was unlet and available as at the end of March 2018.

Despite construction starts in the peripheral districts, such as the two schemes mentioned above on Boulevard Ney, Paris Center West remains the gravitational centre for new development accounting for 56% of space under construction (370,000 sq m, of which 180,000 sq m is in the sole Central Business District). The other dynamic sectors are the 12th and 13th arrondissements (180 000 sq m of ongoing construction, 28% of the activity, of which almost half is taken up by the project Tours Duo, the future headquarter of Natixis, discussed in our previous edition) and the 18th, 19th and 20th arrondissements (80,000 sq m under construction, 12% of the activity). Outside these submarkets, the cranes are few and scattered in inner Paris.

The volume of newly completed space in the city of Paris this winter has remained high. After the peak of completions recorded in the previous edition (230,000 sq m), close to 180,000 sq m were delivered in the last six months, still more than double the historic average. The available space in these schemes totals 45,000 sq m, with close to 25,000 sq m in the scheme Le Jour, Rue Raymond Losserand (14th arrondissement)

and 10,000 sq m at 7-11 Haussmann (9th arrondissement). Completions will continue to come through during 2018 with 330,000 sq m expected to be delivered, half of which was available on 31 March 2018.

In central Paris, 325,000 sq m remained available as at the end of March 2018, close to half of the current volume under construction across the city and 30% of the total available space in this survey. The capital contains 16 schemes with more than 10,000 sq m available. By the end of the year, almost 155,000 sq m of available area will be completed in Paris. The following are the largest projects with available space, mainly in the peripheral districts: 19,900 sq m in the operation View located on the edge of the *boulevard périphérique* in the 20th arrondissement, 19,800 sq m in the building France in the 13th arrondissement and 19,700 sq m in the operation Ibox in the 12th arrondissement.

Take-up levels have been very high this winter, with 140,000 sq m pre-let in central Paris over eighteen developments, a level of activity over six months that approaches the annual average volume. Again in this new edition, the capital represents close to half the rental activity on new schemes identified in central Paris and the inner suburbs. Five transactions in Paris were for more than 10,000 sq m. In the current schemes: Ora (17th arrondissement), Grand Central (8th arrondissement), and the Green Office Enjoy (17th arrondissement), respectively leased by the City of Paris, an occupant remaining confidential and Axa. In the completed schemes, Qu4drans (15th arrondissement) and 45/51 Boetie (8th arrondissement) respectively welcome Altice (SFR) and Bank of America Merrill Lynch.

Market by numbers

11 new construction starts

51% of space under construction is let

-11%

Construction activity trend on six months ago

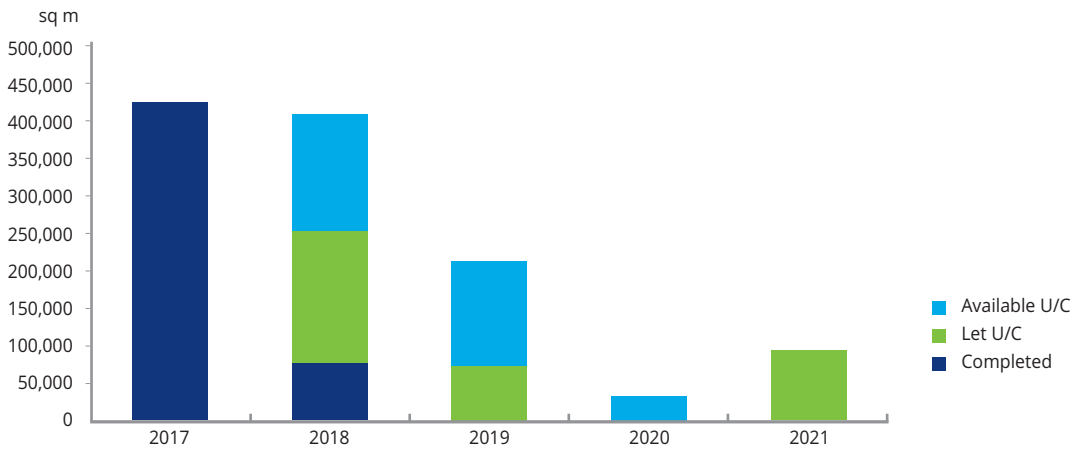
663,116 sq m of office space under construction

56 Total number of development schemes

177,743

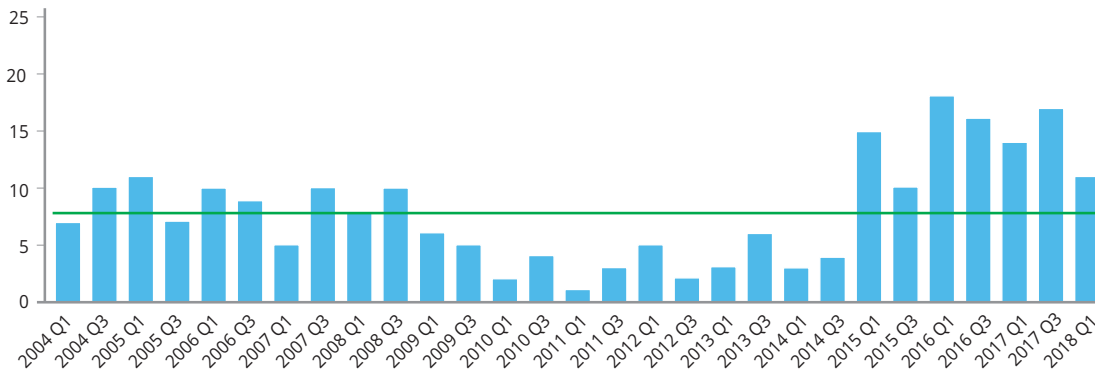
sq m completed office space in the past six months totals

Paris - Development pipeline



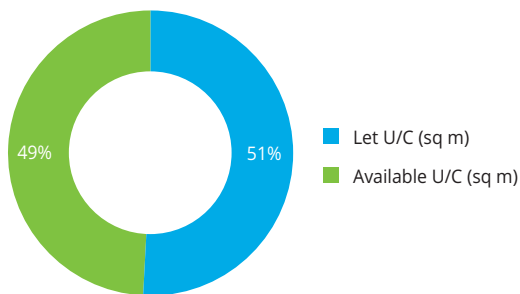
Sources: Explore, Grand Paris Office Crane Survey, Deloitte Analysis

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



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

Paris - Volume under construction



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



West of Paris

Driven by the Western Business District and the strength of La Défense’s market performance, the new office development activity in Western Paris has confirmed its vitality this winter, in the absence of any significant completions.

The resurgence of activity in Western Paris, noted in the last three editions of the survey, continues to build. By 31 March 2018, a total of forty-seven construction schemes totaling 1,060,000 sq m were in progress in the Hauts-de-Seine department, another sharp rise in new development in six months, this time up 35%. The volume of newly started space is more than 40% greater than the study’s average over the last fifteen years (740,000 sq m). The West of Paris has now become the prime contributor of new development in Grand Paris, since the Hauts-de-Seine now accounts for 54% of the development across the four departments.

The analysis of the various sub markets confirms the trends outlined in previous editions of the Grand Paris Office Crane Survey. The Western Business District has demonstrated unprecedented momentum and pushed to a new historic high (beyond the mark reached by the previous edition) with 645,000 sq m under construction over 28 schemes, giving an increase of more than 30% in six months! The Western Business

District contains more than 60% of the existing construction in the department and one third of development within Grand Paris; a contribution that rivals that of the sole city of Paris. The dynamism of the activity in La Défense has been confirmed and the outstanding production nears the historic high point with nearly 320,000 sq m over seven operations. In the absence of new completions, La Défense has seen its activity driven by the start of major renovation works in the project Landscape (formerly Tours Pascal) totaling 70,000 sq m. In the rest of the Hauts-de-Seine, the production has doubled and achieved nearly 100,000 sq m in twelve operations; a good level which however remains below the historic average for the submarket at 280,000 sq m.

The level of construction starts in Western Paris has been at the highest level for the last ten years: 310,000 sq m in sixteen schemes has started this winter, 120,000 sq m above the historic average. As with new production level, the Western Business District accounts for 60% of the department’s construction starts, with 185,000 sq m started in ten schemes this winter. Among these, there are three large-scale projects: Origine in Nanterre (69,000 sq m), Parallèle in Courbevoie (29,000 sq m) and Eria in Puteaux (26,000 sq m). In La Défense, only one large scheme started this winter, the project Landscape as mentioned above (70,000 sq m). In the rest of the Hauts-de-Seine, the gradual recovery observed in the previous edition appears to be confirmed with five new developments on site totaling 56,000 sq m. Two schemes pass the symbolic threshold of 20,000 sq m: Iro in Châtillon (25,000 sq m) and Network in

Bagneux (21,000 sq m). The available space in the newly started projects amounted to 240,000 sq m and thirteen of the sixteen schemes, started in the West of Paris in this reporting period, were wholly speculative. During the last six months, completions have been almost non-existent. Only 38,000 sq m has been completed in five schemes, including the 20,000 sq m of West Park in Nanterre. This level is well below the historical average of the survey, close to 170,000 sq m. Availability in these completions is low at less than 8,000 sq m, including 5,000 sq m in Green Office en Seine in Meudon. However, completions will come through during the rest of 2018, with 320,000 sq m to be completed over nine months, followed by an eruption of activity in the first half of 2019, when a wave of nearly completions totaling 300,000 sq ft is expected.

At the end of the first quarter of 2018, 650,000 sq m was available, including 130,000 sq m to be completed by the end of the year and a further 290,000 sq m by the end of 2019. The main availability for the end of 2018 all lies within the Western Business District, including Workstation in Courbevoie (41,000 sq m), Be Issy in Issy-les-Moulineaux (24,000 sq m) and Online in Rueil-Malmaison (18,000 sq m).

Rental activity was energetic this winter with close to 135,000 sq m let in eight schemes. The West of Paris represents nearly 45% of take-up over the last six months of the survey. This activity has been bolstered by the lease agreements made by TechnipFMC, Christian Dior Parfums and Regus respectively on 51,000 sq m in Nanterre (Origine), 26,000 sq m in Neuilly-sur-Seine (Kosmo) and 18,000 sq m in Puteaux (Le Belvédère).

Market by numbers

16 new construction starts

39% of space under construction is let

32%

Construction activity trend on six months ago

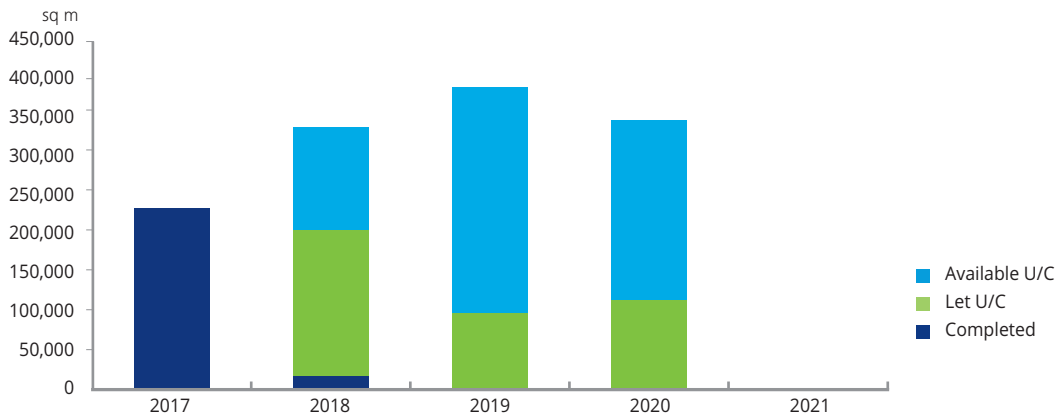
1,062,396 sq m of office space under construction

47 Total number of development schemes

37,575

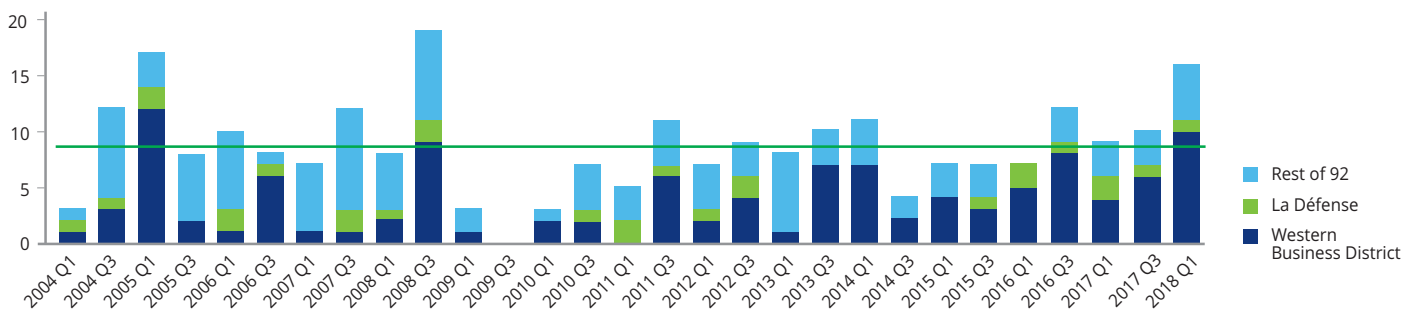
sq m completed office space in the past six months totals

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



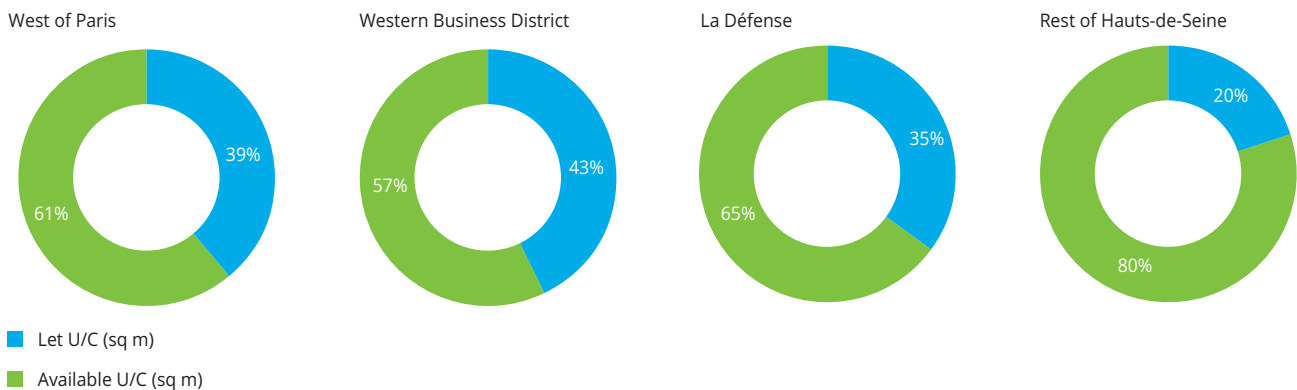
Sources: Explore, Grand Paris Office Crane Survey, Deloitte Analysis

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



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

Volume under construction



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



North and East of Paris

The Northern and Eastern areas of Paris are showing signs of recovery, but the rebound in new development should be analyzed taken into account the lack of completed schemes this winter.

New office construction is gradually restarting in the submarkets of the North and East of Paris. At 31 March 2018, existing construction in the Seine-Saint-Denis and Val-de-Marne departments rose above the 250,000 sq m mark, up 30% on the previous Grand Paris Crane Survey, and close to the historical average level for the area.

Over the course of the last six months, five new schemes have started totaling nearly 60,000 sq m, in line with the average level for the previous fifteen years of the Grand Paris Office Crane Survey. Two significant schemes have been started this winter: Floresco in Saint-Mandé (32,000 sq m), started without any pre-let in place and is expected to complete in the first quarter of 2020, and 128/138 Avenue de Stalingrad in Villejuif (17,500 sq m). These two projects alone represent close to 85% of the volume of construction starts in these submarkets. Apart from the Floresco scheme, the other developments have all been started pre-let, as is expected in the less established office markets. The rate of pre-letting (excluding Floresco) achieved is 97%.

Completed schemes have been almost non-existent this winter, with less than 2,000 sq m of new office space delivered.

The level of completions is expected to "catch-up" in the second half of 2018, with nearly 95,000 sq m expected to come through of which 75,000 sq m was still available as at the end of March 2018. These include Altais in Montreuil, of which 18,000 sq m of the 35,000 sq m total area was still available at the end of the first quarter and Pulse in Saint-Denis offering 28,000 sq m, fully available at the same date. In 2019, almost 120,000 sq m additional area is expected, of which only 35,000 sq m was available as at the end of March 2018, the majority in Moods in Saint-Denis (30,000 sq m).

Take-up remains stable at 26,000 sq m, all within the new starts over the period. The North and East of Paris represent less than 10% of the letting activity in new construction in Grand Paris. Pre-let schemes continues to drive the rental activity in these submarkets. The activity has been boosted by the 17,500 sq m signed at 128/138 Avenue de Stalingrad in Villejuif to Orange and the pre-letting of 6,300 sq m in Atriode in Gentilly.

Market by numbers

5 new construction starts

39% of space under construction is let

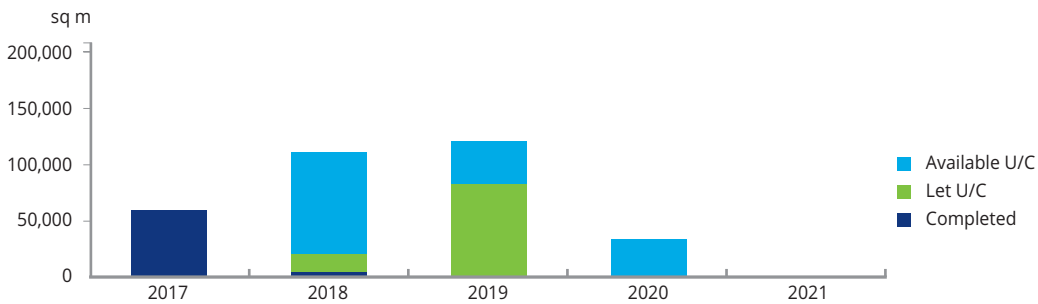
30% Construction activity trend on six months ago

256,765 sq m of office space under construction

17 Total number of development schemes

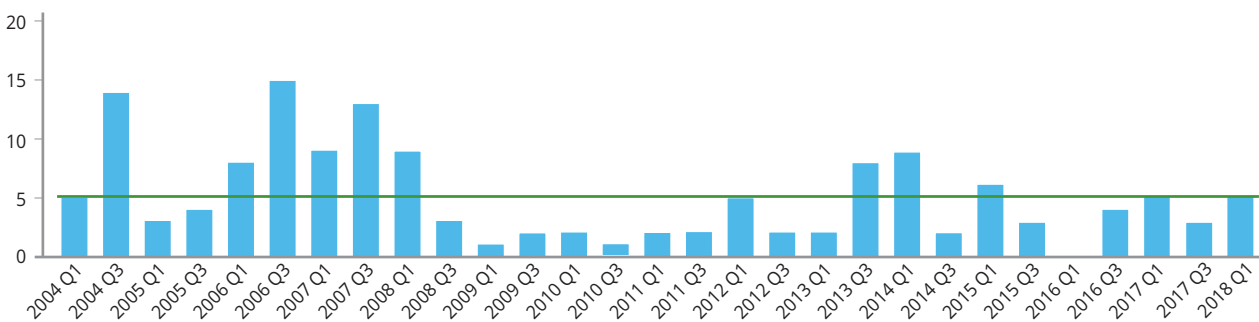
1,935 sq m completed office space in the past six months totals

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



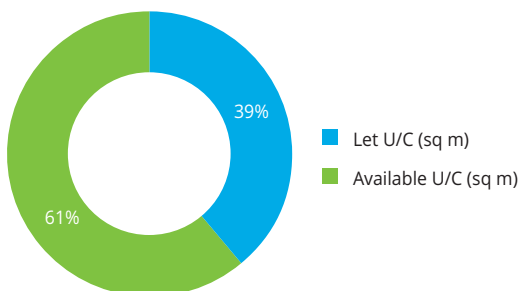
Sources: Explore, Grand Paris Office Crane Survey, Deloitte Analysis

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



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

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



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

Conclusion

This 30th edition of the Grand Paris Office Crane Survey confirms more than ever the strength of new office development activity in Grand Paris. In two years, the volume of existing construction has increased by more than 50% to reach 1,980,000 sq m as at 31 March 2018. This is the highest level recorded since the first release of the Grand Paris Office Crane Survey and 500,000 sq m above the average for the survey. This volume is a consequence of the high number of new construction starts as well as a net reduction in completions this winter.

Geographically, the trends observed in the last two years continue to apply: the most established submarkets continue to produce the new construction at the Grand Paris scale. Inner Paris, the Western Business District and La Défense together have 1.6 million sq m under construction, more than 80% of the total across Grand Paris. In other submarkets, activity is slow, and in the absence of major schemes the recovery remained weak this winter.

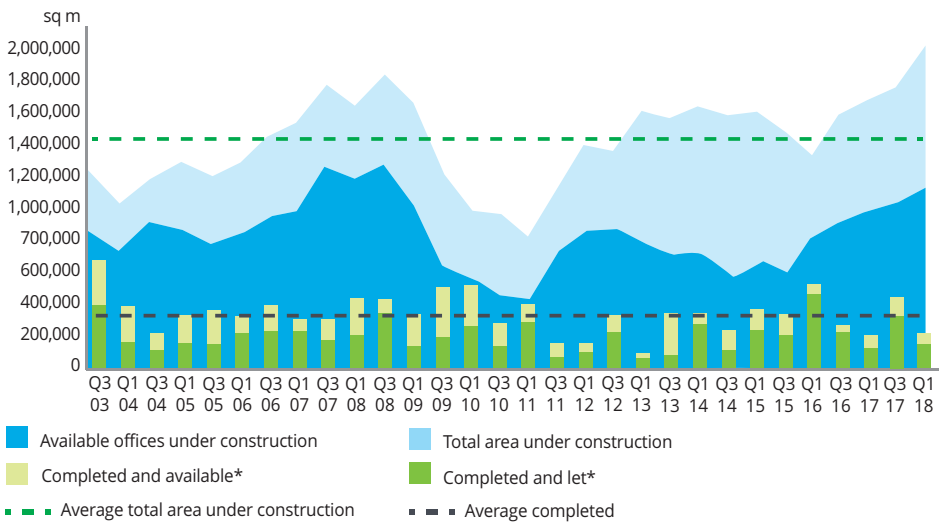
Take-up has continued to be strong with 300,000 sq m pre-let, down from last summer but still above average absorption over one survey period. The schemes launched with pre-lets have contributed to this, but more modestly than in the last survey, with pre-let developments started during the period amounting to only 110,000 sq m. Potential tenants are forced to take the available space offered by the market: the city of Paris, the Western Business District and La Défense represent 85% of letting activity.

While central Paris itself has experienced a wave of completions this winter (180,000 sq m), the outer areas recorded a historic low with less than 40,000 sq m completed during the six months. The coming year should however see a further large group of completions, with more than one million square metres expected over the next two surveys.

The geographic analysis highlights clear disparities: inner Paris expects a large volume of completions over the coming year (nearly 400,000 sq m) and completions in Western Paris will intensify from October 2018 with 360,000 sq m expected in winter 2018-2019 alone. Of the forecast completions, nearly 600,000 sq m of available space as at the end of March 2018 should arrive on the market in the coming year, mainly in central Paris and the West of Paris.

At the end of March, the volume of new office space immediately available in central Paris and the inner suburbs is low, at around 350,000 sq m. Despite the unprecedented level of construction activity in Grand Paris, and considering the average absorption recorded in recent years, we expect to see a further contraction of premium supply in the outer areas, while new completions will feed supply in central Paris. Given the concentration of available new space in submarkets with high rents, the choice of location for occupiers will therefore remain very limited.

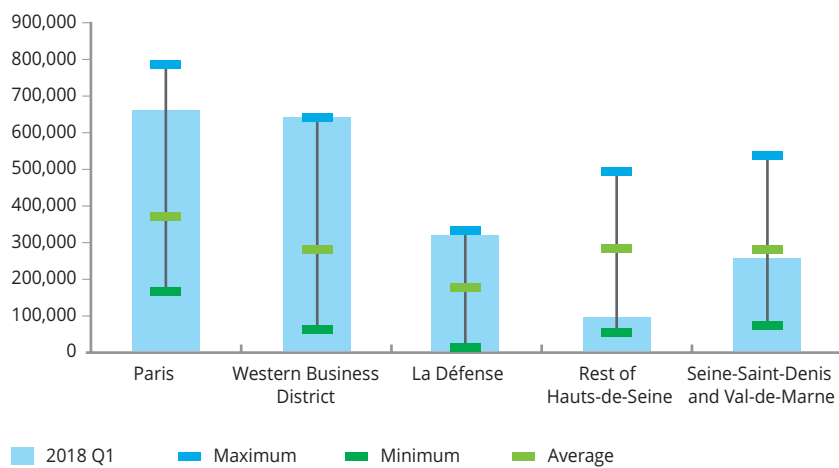
Construction and completion in Grand Paris since 2003



* over the last 6 months

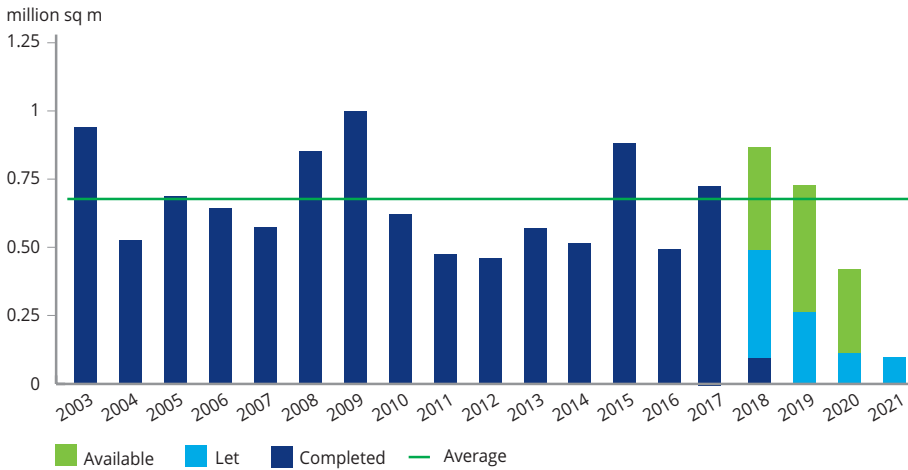
Sources: Explore, Grand Paris Office Crane Survey, Deloitte Analysis

Office space under construction by geographical area



Sources : Explore, Etude Paris Office Crane Survey, Analyse Deloitte

Development pipeline



Sources: Explore, Etude Paris Office Crane Survey Analyse Deloitte

Office floor area adjusted by developers

- LA POSTE DU LOUVRE - 52 RUE DU LOUVRE - PARIS 1
- ALTAIS - 27 AVENUE DU PRESIDENT WILSON - MONTREUIL

Names modified

- IKO (EX PERSIGHT) - 22/24 RUE AUBOIN - CLICHY
- KONNECT (EX OPALIA) - RUE DES BATELIERS - SAINT-OUEN

Delayed construction starts

- L'ATRIUM - 1/3 AVENUE DU DOCTEUR TENINE - ANTONY

Offices under construction or refurbishment as at 31 March 2018

	Total floor area (sq m)	Let floor area (sq m)	Available floor area (sq m)
Paris	663,116 ↓	336,206 ↑	326,910 ↓
Western Business District*	645,345 ↑	280,280 ↑	365,065 ↑
La Défense	318,416 ↑	111,869 ↑	206,547 ↑
Rest of Hauts-de-Seine	98,635 ↑	19,745 ↑	78,890 ↑
Seine-Saint-Denis and Val-de-Marne	256,765 ↑	100,138 ↑	156,627 ↑
TOTAL	1,982,277 ↑	848,238 ↑	1,134,039 ↑

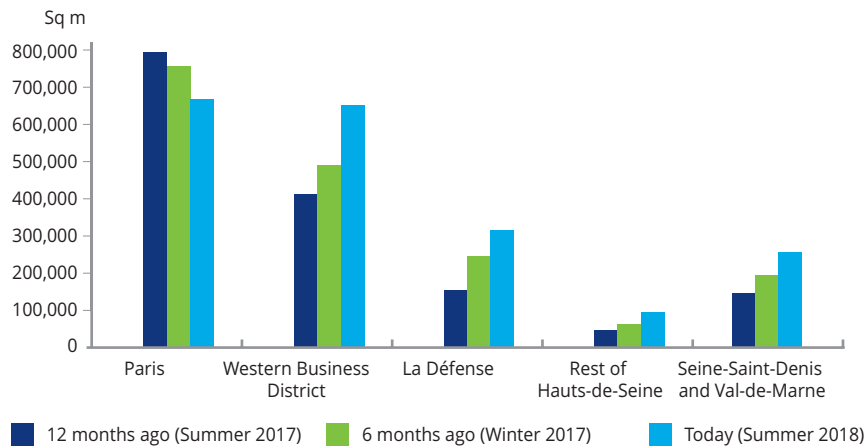
* Western Business District: Courbevoie, Puteaux and Nanterre (without La Défense), Suresnes, Rueil-Malmaison, Neuilly-sur-Seine, Levallois-Perret, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Saint-Cloud, Sèvres and Meudon.

Main available office developments under construction*

- LANDSCAPE - 6 PLACE DES DEGRES - PUTEAUX
- TOUR ALTO - 4 PLACE DES SAISONS - COURBEVOIE
- TRINITY - AVENUE DE LA DIVISION LECLERC - PUTEAUX
- SHIFT - 34/48 RUE GUYNEMER - ISSY-LES-MOULINEAUX
- CANOPY - 9 QUAI PAUL DOUMER - COURBEVOIE
- WORKSTATION (EX TOUR EX-LIBRIS) - 25 QUAI DU PRESIDENT PAUL DOUMER - COURBEVOIE
- CARRE MICHELET - 10/12 COURS MICHELET - PUTEAUX
- FLORESCO - 83 AVENUE DE PARIS - SAINT-MANDE
- MOODS - CHEMIN DU CORNILLON - SAINT-DENIS
- PARALLELE - 61 RUE DES MINIMES - COURBEVOIE

* In descending order of total available area

Office space under construction or refurbishment



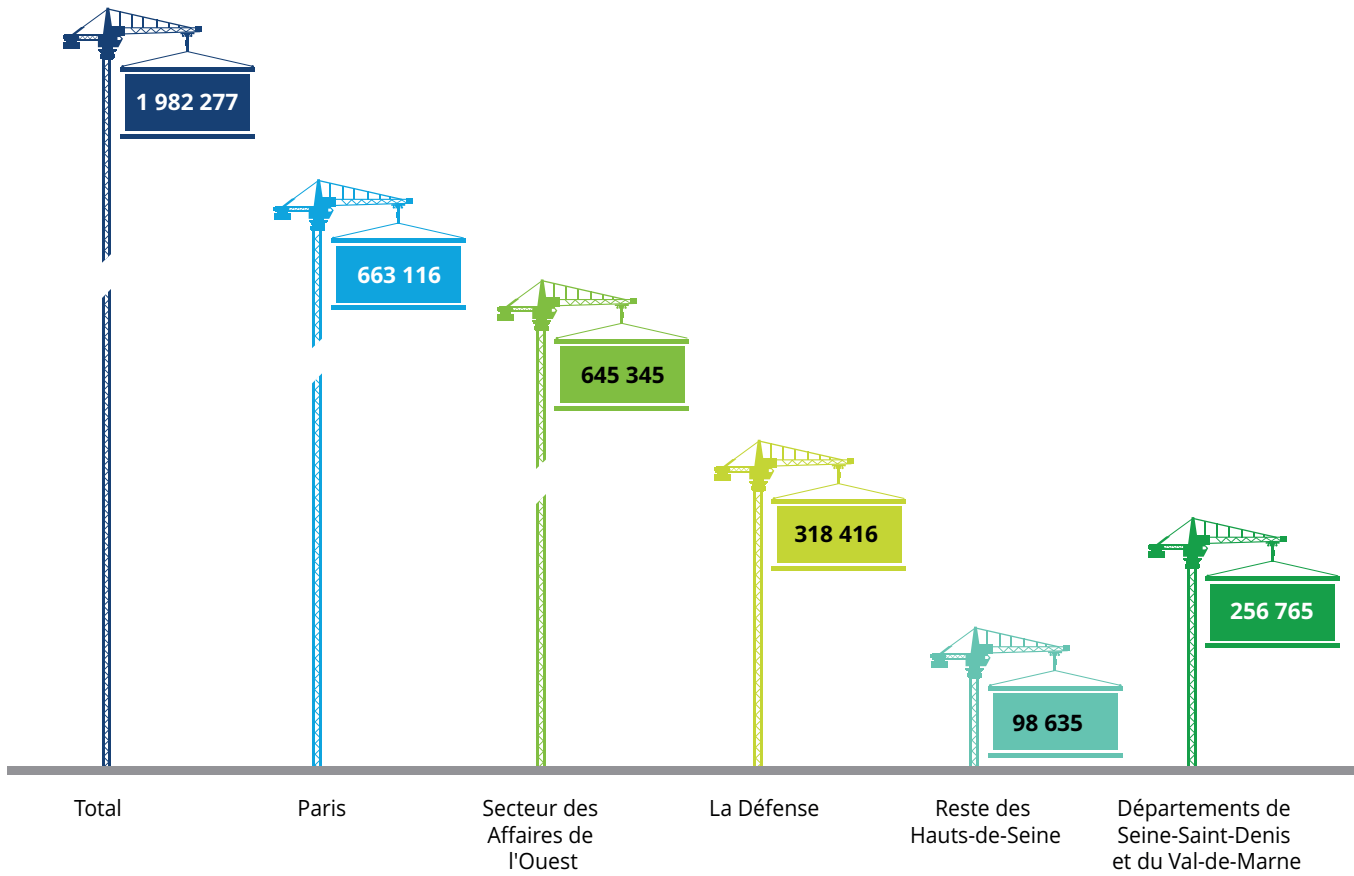
Sources: Explore, Etude Paris Office Crane Survey Analyse Deloitte

Main completions* since**

- QU4DRANS (BAT. A ET B) - AVENUE PORTE DE SEVRES - PARIS 15
- CAP SMA - 8/12 RUE LOUIS ARMAND - PARIS 15
- LE JOUR - 200/216 RUE RAYMOND LOSSERAND - PARIS 14
- WEST PARK - 1 PLACE MARCEL PAUL - NANTERRE
- PASSIO (ILOT OUEST 1) - PLACE DU DOCTEUR YERSIN - PARIS 13
- ART & CO - 216 RUE DE BERCY - PARIS 12
- 49/51 BOETIE - 49/51 RUE LA BOETIE - PARIS 8
- 7-11 HAUSSMANN - 7/11 BOULEVARD HAUSSMANN - PARIS 9
- 91 AVENUE DE VILLIERS - PARIS 17
- GATE ONE - 21 BOULEVARD VICTOR HUGO - CLICHY

* In descending order of total area
 ** Completion up to the end of March 2018

Été 2018 : surfaces de bureaux en chantier (en m²) / Summer 2018: Office space under construction in sq m



Sources: Explore Analyse, Deloitte Real Estate Advisory

Contacts Deloitte



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



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



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



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



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



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

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



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



Pierre Mescheriakoff
Stratégie territoriale/
Grands événements
01 40 88 28 87
pmescheriakoff@
deloitte.fr



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



Alexandra Meunier
Support à la transaction
01 55 61 41 16
almeunier@deloitte.fr



Sophie Dorrer
Transactions
transfrontalières
01 55 61 58 85
sdorrer@deloitte.fr



Nabil Boughnim
Développement
durable
01 40 88 43 56
nboughnim@
deloitte.fr



Rebecca Couzens
Capital projet
01 40 88 22 70
rcouzens@deloitte.fr



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



Edouard Guibert
Conseil en
financements
immobiliers
01 55 61 54 67
eguibert@deloitte.fr



Sophie Vialettes
Support à la transaction
01 40 88 24 23
svialettes@deloitte.fr



Abdelmalik Salym
Support à la transaction
01 55 61 74 94
asalym@deloitte.fr



Laurent Boyadjian
Stratégie territoriale
01 55 61 68 13
lboyadjian@deloitte.fr

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

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

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