POINT MARCHÉ 2018

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

A member of GVA Worldwide

nexity CONSEIL & TRANSACTION

SOMMAIRE

P.04 **CONJONCTURE : SYNTHÈSE ET PRÉVISIONS**

P.06 **L'INVESTISSEMENT EN FRANCE**

P.12 **LES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE**

P.20 **LES COMMERCES**

P.24 **LES ENTREPÔTS & LOCAUX D'ACTIVITÉ**

P.28 **LES RÉGIONS**

P.32 **LES CHIFFRES ET DÉFINITIONS**

P.34 **LES CONTACTS**

Céline Cotasson-Fauvet

Directrice Data,
Études et Recherche

« FRANCE IS BACK » !

La croissance mondiale a démarré sur les chapeaux de roues en 2018. Elle devrait dépasser son niveau de 2017 (3,7 %), portée par une synchronisation des économies avancées et émergentes. Seule une montée des politiques protectionnistes pourrait venir miner la dynamique actuelle.

Côté européen, la zone euro enregistrait en 2017 sa plus forte croissance depuis 10 ans (2,4 %) et a revu ses prévisions à la hausse pour 2018 et 2019. Forcément on ne peut pas nier certains risques sur le terrain géopolitique, mais ce bel alignement de planètes reste favorable à la bonne santé française.

Certains diront que ces bonnes nouvelles sur le plan de la santé économique française ne doivent pas faire oublier certains freins structurels qui doivent être modifiés en profondeur pour asseoir une croissance durable. Certes, mais ne boudons pas notre optimisme retrouvé !

Une croissance au plus haut, des indicateurs de confiance au beau fixe, une reprise de l'investissement et de l'emploi : l'année 2018 s'annonce sous les meilleurs auspices.

« The economist » qui jugeait la France sclérosée il y a un an, l'a même placée pays de l'année 2017 !

L'embellie économique et certaines réformes engagées par le gouvernement ont changé le regard des investisseurs étrangers et des chefs d'entreprises internationales sur la France. Le french bashing est derrière nous.

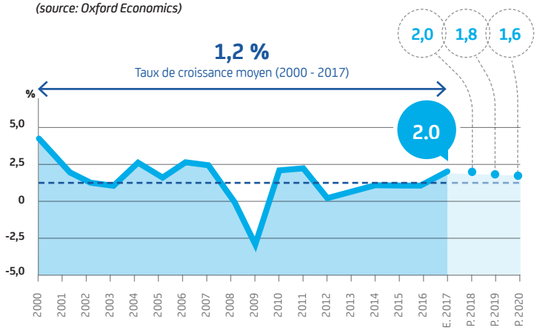
Ces fondamentaux dessinent une base solide pour une nouvelle année prospère en immobilier d'entreprises aussi bien à l'investissement que sur les marchés utilisateurs. Seule petite ombre au tableau, le manque d'offre de qualité qui peut contraindre la demande mais qui ne devrait pas empêcher l'établissement de nouveaux records.

CROISSANCE

Un ciel dégagé pour 2018

L'année 2017 se termine sur des notes très positives, avec une nette accélération de la croissance depuis fin 2016. Après trois années d'une croissance qu'on peut qualifier de poussive (environ 1 % par an), elle retrouve son rythme annuel le plus élevé depuis 2011.
En deçà des 2,3 % de la zone euro, la France profite toutefois comme ses voisins de l'amélioration de la conjoncture européenne et mondiale. Selon l'INSEE, grâce à une nouvelle progression au quatrième trimestre 2017 (+0,6 %), le taux de croissance du PIB atteindra 2,0 % en 2017.
Une performance que l'on doit principalement à la consommation des ménages et à l'investissement.
La croissance du PIB conservera cette dynamique en 2018 (2 %), **toujours portée par la demande intérieure.**
En effet, le ralentissement du pouvoir d'achat des ménages attendu en début d'année devrait être compensé par une baisse de l'épargne alors que l'investissement des entreprises restera soutenu. De plus, le commerce extérieur, talon d'Achille de la France, devrait cesser de peser sur la croissance à mi-année, grâce aux exportations agricoles et au tourisme.

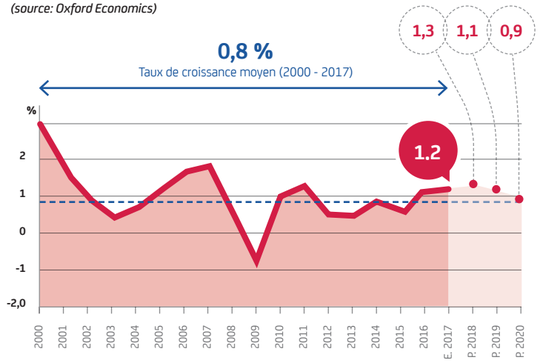
Croissance du PIB en %
(source: Oxford Economics)



Chiffres clés de l'économie française en 2017
(source: Oxford Economics)

CROISSANCE DU PIB	CONSOMMATION DES MÉNAGES	TAUX D'INFLATION	EMPLOI TERTIAIRE	TAUX DE CHÔMAGE	OAT 10 ANS
+2,0%	+1,1%	+1,0%	+1,1%	9,4%	0,74%

Croissance de l'emploi tertiaire en %
(source: Oxford Economics)



EMPLOI

L'emploi tertiaire progresse

Un ralentissement des créations nettes d'emplois en 2018 est attendu suite à la baisse du nombre d'emplois aidés. Cependant, l'emploi tertiaire devrait, comme au second semestre 2017, bénéficier directement de l'accélération de la croissance et indirectement, des nouvelles mesures fiscales en faveur de l'investissement et de l'attractivité. **La baisse, progressive, du taux de chômage se poursuit donc : à 9,4 % fin 2017** où il devrait atteindre son plus bas niveau depuis 2012 pour frôler les 9 % en 2018.
Autre indicateur avancé de l'emploi, l'intérim - particulièrement dans le tertiaire - est en plein boom. En effet, le nombre d'intérimaires recensés au 31 décembre 2017 n'a jamais été aussi élevé depuis le début des années 2000.
Tous les signaux convergent et les chefs d'entreprise sont résolument optimistes. Le climat des affaires observe une progression continue depuis fin 2016 et atteint 112 au mois de décembre 2017, son niveau le plus haut depuis 10 ans. Dans l'industrie, les perspectives générales d'activité atteignent même des niveaux inédits depuis 2000.

LA FRANCE À L'INTERNATIONAL

La France reste la 5ème puissance économique mondiale (après les Etats-Unis, la Chine, le Japon et l'Allemagne).

PARIS

1er
des marchés utilisateurs de bureaux en Europe

2ème
valeurs locatives et valeurs vénales en Europe

L'ÎLE DE FRANCE

1er
parc de bureaux en Europe

2ème
marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en Europe

LA DÉFENSE

4ème
quartier d'affaires dans le monde

2ème
quartier d'affaires en Europe

source : EY / ULI

L'INVESTISSEMENT
EN FRANCE

Le record atteint par le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en 2016 reste la référence de ces 10 dernières années. L'activité a été freinée par un manque d'offre de qualité et n'est cependant en recul que de 1 % en 2017.

INVESTISSEMENT

Le manque d'offre freine le marché

Avec 25,9 milliards d'euros investis en 2017, le volume d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé n'enregistre qu'une baisse légère (- 1 %) par rapport au montant record de 2016. Le plafonnement du volume d'investissement autour de 26 milliards ne reflète pas l'intérêt réel de la part des investisseurs, il est surtout dû à la rareté de produits disponibles à la vente.

Aucune surprise sur la typologie des actifs ciblés ; les bureaux se taillent toujours la part du lion avec 72 % des volumes investis, soit 18,6 Milliards d'euros. **Les commerces, eux, perdent du terrain rompant avec les niveaux d'investissement de ces dernières années**. Avec 3,5 milliards d'euros enregistrés, ils accusent une baisse de 12 %. Seuls les locaux d'activité et les entrepôts ont progressé en 2017. Assis sur des fondamentaux solides et stimulé par les acquisitions d'importants portefeuilles et de plate-formes XXL, le volume d'investissement avoisine les 4 milliards d'euros et surpasse celui des commerces pour la première fois.

La croissance exponentielle du e-commerce attise l'intérêt des investisseurs et on voit entrer quelques nouveaux acteurs en quête de diversification comme Carlyle qui a signé au 2ème trimestre, l'acquisition d'un portefeuille logistique de 180 000 m² auprès de Prologis.

LES SCPI/OPCI RESTENT LES INVESTISSEURS #1

Chaque année depuis 2014, les SCPI et OPCI inscrivent un nouveau record de collecte. 2017 ne déroge pas à la règle ; l'ASPIM-IEIF estime pour cette année un total autour de 10,7 milliards d'euros, soit 11 % de plus qu'en 2016. **Sans surprise, les SCPI et OPCI reprennent donc la tête du classement des investisseurs les plus actifs, suivi par les compagnies d'assurance et les fonds d'investissement.**

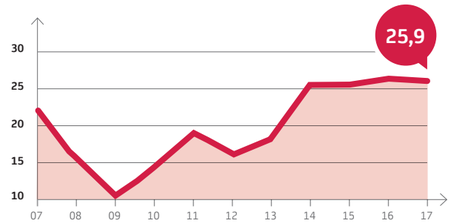
Le poids des acquéreurs français reste globalement stable, ils pèsent environ 65 % du volume total. Du côté des acteurs internationaux, les allemands ont fait leur retour avec un volume d'investissement plus que quadruplé par rapport à 2016.

LES GIGA DEALS PÈSENT LOURD DANS LA BALANCE

A la fin du 1er semestre 2017, on observait une activité en recul sur la tranche des montants supérieurs à 200 millions d'euros par rapport à l'année 2016. Le second semestre avec pas moins de 4 giga deals, c'est-à-dire des montants supérieurs à 500 millions d'euros, vient complètement renverser la balance et permet d'atteindre un volume annuel de 9,2 milliards d'euros (hors portefeuilles).

Parmi ces 4 giga-deals, **l'acquisition de Cœur Défense par Amundi, Primonial et Crédit Agricole pour 1,7 milliard d'euros représente à elle seule 50 % du volume investi sur La Défense et 7 % du volume total investi en 2017.**

Historique des volumes d'investissement
(en milliards d'euros)



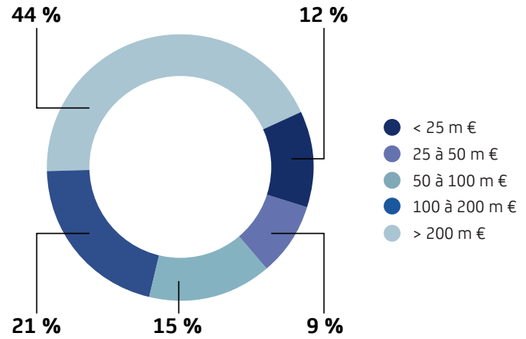
Répartition géographique du volume d'investissement

86 % EN ÎLE-DE-FRANCE **14 %** EN RÉGIONS

3,6 Mds €
LA DÉFENSE

8,2 Mds €
PARIS

Répartition par montant d'investissement en volume (en 2017)



RENDEMENT

Les taux ont-ils touché le fond ?

Dès 2016, les commerces ont atteint des taux historiquement bas et sont restés stables tout au long de l'année 2017. Ce n'est pas le cas des autres typologies d'actifs dont les taux de rendement ont continué leur baisse ininterrompue depuis 2010.

La chute des taux n'est pas un épiphénomène observé dans le QCA parisien, la tendance s'est répandue à d'autres métropoles françaises, où quelques investisseurs ont pu reporter leur attention. En effet, le taux de rendement « prime » lyonnais passe en dessous de la barre des 4 % et flirte avec le taux de rendement « prime » le plus bas enregistré dans le QCA parisien avant la crise qui était de 3,8%.

La prime de risque s'est donc réduite, elle reste cependant engageante au vu de la remontée de l'OAT 10 ans qui se fait très progressivement. Le spread atteint encore 250 points de base pour des bureaux dans le QCA parisien et jusqu'à 440 points de base pour des plateformes logistiques.

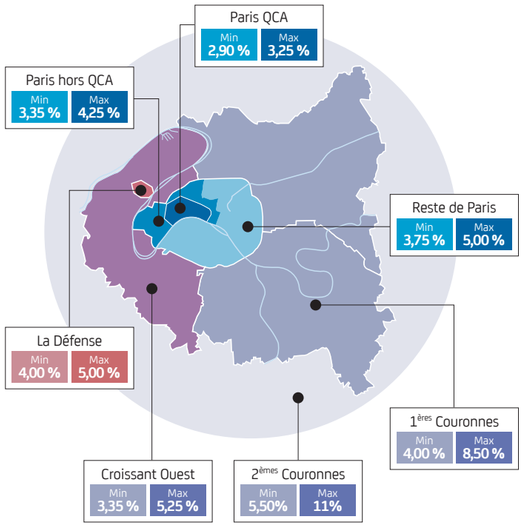
Les taux de rendement des actifs « prime » devraient se stabiliser en 2018 mais il reste des possibilités de compressions sur certains marchés secondaires.

Taux de rendement « prime »

Commerces	2,75 %	Lyon	3,90 %
Logistique	5,15 %	Marseille	4,90 %

Taux de rendement des bureaux en Île-de-France

(en 2017)



Olivier de Molliens
Directeur Général Adjoint
Ligne Investissement
et Montage d'opérations

« Le marché de l'investissement repose sur un marché locatif solide »

« Le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise conforte sa 3ème place sur le podium européen. Le volume investi est freiné par la rétention des produits de qualité par les investisseurs. Après un premier semestre relativement calme, l'investissement a redémarré pour finir sur un dernier trimestre record.

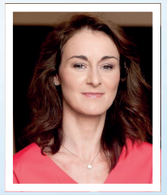
L'heure n'est plus au French bashing. Au contraire, on a observé un vrai retournement quant à l'image de la France en 2017. L'élection d'Emmanuel Macron a joué comme un stimulus pour les investisseurs. Au-delà des fondamentaux solides, la France profite aussi du triple effet Grand Paris / JO 2024 / Brexit.

Face au manque d'offre sur le marché, les investisseurs sont obligés d'élargir leur spectre. Quelques irréductibles continuent de cibler le QCA coûte que coûte et ne dérogent pas à leur stratégie. D'autres se diversifient et s'orientent vers d'autres secteurs ou d'autres classes d'actifs.

Les investisseurs ont une plus forte appétence au risque mais cela reste très encadré. Les stratégies value-add et notamment les VEFA ont réalisé une très belle percée en 2017 et représentent plus de 20 % des volumes investis en bureaux. En effet, la stratégie de création de valeur permet de repositionner des actifs immobiliers pour les faire évoluer, grâce à une gestion efficiente, vers des actifs core, assurant un flux de trésorerie stable au fil des années.

Je suis optimiste pour 2018, le marché de l'investissement repose sur un marché locatif solide, l'afflux de liquidité ne tarit pas et les taux demeureront bas. Certains investisseurs profiteront de ce moment de marché favorable pour arbitrer, en particulier suite à des opérations de croissance externe. »

AG2R LA MONDIALE A COMMERCIALISÉ LA TOTALITÉ DE SES SURFACES LIVRÉES EN 2017



Isabelle Clerc
Directrice de l'immobilier de placement chez AG2R La Mondiale

Fort d'une valeur de près de 5 milliards d'euros, le portefeuille immobilier est une classe d'actifs significative au sein d'AG2R LA MONDIALE, il représente en effet environ 7 % de l'allocation globale d'actifs pour l'activité assurancielle du groupe. Les investissements immobiliers d'AG2R LA MONDIALE s'inscrivent dans une stratégie destinée à poursuivre le développement patrimonial dans des immeubles majoritairement tertiaires, situés dans des quartiers dynamiques.

« Notre philosophie est de créer une forme de partenariat très fort avec les développeurs. Nous dessinons ensemble le chemin de création de valeur.
2017 s'inscrit comme une année exceptionnelle et valide cette stratégie. Nous avons réalisé notre feuille de route, sans retard, sans dépassement et nos surfaces livrées sont intégralement commercialisées. Avec un rendement global voisin de 10% sur les 3 dernières années, AG2R LA MONDIALE compte bien poursuivre cette stratégie gagnante de valorisation immobilière.
En 2018, nous continuerons d'acheter des actifs qui répondent à nos critères d'investissement (value-added) et nous arbitrerons certains immeubles désormais sécurisés. Nous ne cherchons pas à être en investissement net positif à tout prix. Notre dernière opération avec un organisme de protection sociale consiste en un échange d'actifs entre le Sixt'in 6 rue Duret à Paris, actif sécurisé, 100% loué à DS avocats avec un bail courant jusqu'en 2025, et le 168 avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine sur lequel nous lançons un vaste programme de réhabilitation. »

Au 1er trimestre 2017, AG2R LA MONDIALE a acquis en VEFA Le Belvédère (photo) situé cours Valmy dans le quartier de La Défense. L'actif, d'une surface de 17 000 m², fait l'objet d'une opération de restructuration permettant d'optimiser l'efficience du bâtiment et d'obtenir sa labélisation et des certifications environnementales élevées ; sa livraison est prévue pour l'été 2018.
Au 4ème trimestre 2017, AG2R LA MONDIALE signait un BEFA avec SPACES qui ouvrira son premier centre de coworking dans le quartier d'affaires francilien en proposant aux professionnels et aux entreprises un lieu de vie d'une dimension sans précédent.

VEFA BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

Les VEFA continuent sur leur lancée en 2017

La stratégie des investisseurs a continué d'évoluer en 2017, compte tenu de la pression sur l'offre et de la compression des taux. Les investisseurs sont prêts à prendre plus de risque et on observe un plus grand appétit pour les VEFA en blanc. Les surfaces une fois commercialisées trouvent rapidement preneurs.

En 2017, l'activité des VEFA de bureaux en Ile de France a enregistré une excellente performance en augmentation de 30 % par rapport à 2016.

Avec moins de transactions (15 en 2017 au lieu de 21 en 2016), le montant des acquisitions en VEFA a dépassé les 2,8 milliards d'euros. Le montant moyen des transactions a près de doublé, en effet les acquisitions de la tour HEKLA par Amundi et Primonial pour 575 millions d'euros et des tours Duo par Natixis assurances pour 540 millions d'euros ont lourdement pesé dans la moyenne.

Chiffres clés 2017

15 VEFA pour un montant total de 2,8 Mds d'€

+30 % par rapport à 2016

17 % du montant investi en bureaux en Île-de-France

Montant moyen des transactions

1,9 fois plus élevé entre 2016 et 2017

Lancements en blanc

9 VEFA sur 15 pour un montant de 1,6 Md d'€

Les 4 VEFA les plus significatives en 2017

	IMMEUBLE	COMMUNE	SURFACE EN M²	MONTANT EN M. D'€	ACQUÉREUR
1	**Hekla**	**La Défense**	76 000	**575**	Primonial Reim
2	**DUO**	**Paris 13**	89 000	**541**	Natixis
3	**Grand Central**	**Paris 8**	23 600	**340**	Union Investment Real Estate GMBH
4	**Go Spring**	**Nanterre**	32 600	**191**	Icade

1

2

4

3

Cécile Debouzie
Directrice en charge des VEFA

OPÉRATION RÉUSSIE POUR « ÉVIDENCE » À SAINT-OUEN

« Nexity Conseil & Transaction a accompagné Nexity Immobilier d'Entreprise dans la VEFA de son opération « Évidence » à Amundi Immobilier (50 %) et à la Caisse des Dépôts (50 %). Les surfaces étaient pré-commercialisées à hauteur de 30% dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 9 ans. Situé au sein de la ZAC des Docks à Saint-Ouen, et conçu par le cabinet d'architecture DGM & Associés, l'ensemble immobilier développera 35 200 m² de bureaux disposant de prestations et de labels conformes aux derniers standards (HQE Excellent, Breeam Excellent, Effinergie, BiodiverCity).

Les deux immeubles composant l'opération seront livrés mi-2019 et fin 2019, concomitamment avec l'arrivée de la ligne 14. »

LES BUREAUX
EN ÎLE-DE-FRANCE

Porté par une forte dynamique des transactions de plus de 5 000 m², le marché des bureaux en Île-de-France a atteint son plus haut niveau de demande placée depuis 10 ans. Limitée par un manque d'offre neuve sur certains secteurs et créneaux de surfaces, il n'est pas impossible que 2018 inscrive un nouveau record.

DEMANDE PLACÉE

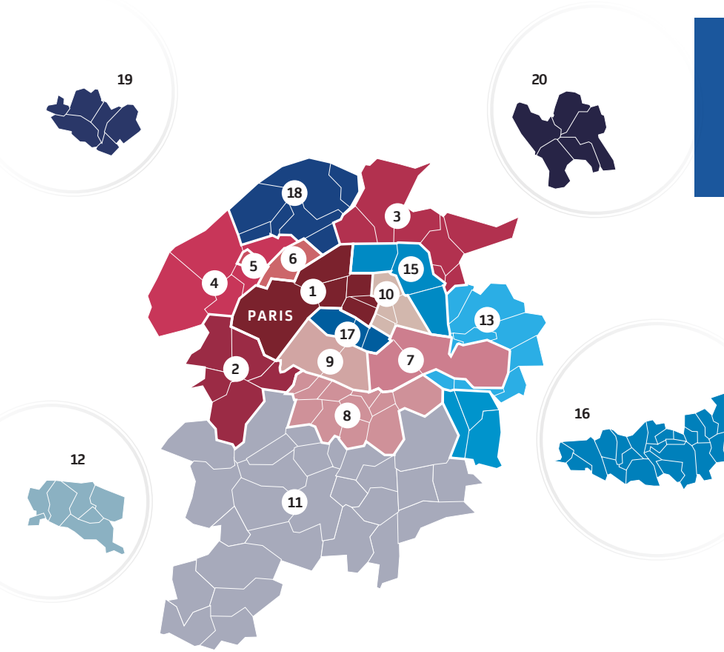
Nouvelle année record

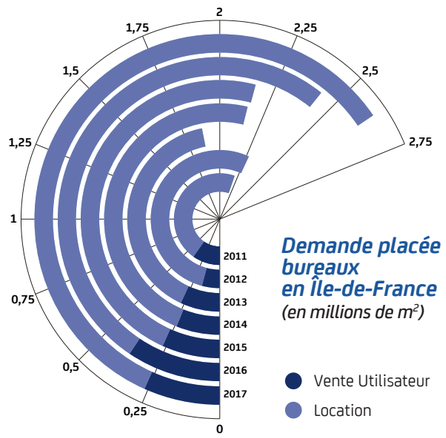
Avec plus de 2,6 millions de m² de bureaux commercialisés, soit une hausse de 8 % par rapport à 2016, 2017 signe une quatrième année de hausse consécutive et son niveau le plus haut de ces 10 dernières années. Ce sont essentiellement les grandes transactions qui ont porté cette dynamique, avec une hausse de 28% elles représentent 43 % de la demande placée globale. Seules les transactions entre 1 500 et 5 000 m² affichent une diminution après un rebond de croissance en 2016.

Cinq secteurs se démarquent nettement. **La Boucle Sud, Neuilly-Levallois, Paris Ouest, Péri Défense et la Première Couronne Nord, enregistrent les plus fortes hausses grâce à des croissances à 3 chiffres sur le créneau des plus de 5 000 m².**

Le marché francilien est largement orienté à la location. Les ventes utilisateurs ont en effet baissé de 30% et ne représentent plus qu'1 m² sur 10 placés. Sans surprise, l'offre immédiate se contracte et le taux de vacance francilien baisse sur la majorité des secteurs, pour se situer autour de 6,08 %. Des taux de vacance historiquement bas sur certains secteurs, notamment parisiens, viennent intensifier la pression déjà existante et les choix des utilisateurs y sont de plus en plus limités. **Plus de 39 % de la demande s'est portée sur des actifs de 1ère main** réduisant inéluctablement le stock d'offre disponible de qualité qui ne représente plus que 19 % du stock d'offre, créant ainsi une forte tension sur les actifs « prime ». Les loyers faciaux en hausse atteignent une valeur moyenne de 355 €/m²/an.

Le loyer « prime » s'élève à 850 €/m²/ an à Paris 8ème pour la prise à bail de WEWORK sur le 92 avenue des Champs-Élysées.





Demande placée bureaux en Île-de-France (en millions de m²)

Taux de vacance	6,1 %
Parc de bureaux en Île-de-France	53,1 M de m²

Chiffres-clés par secteur géographique

		SECTEUR IMMOSTAT	DEMANDE PLACÉE [1]	TAUX DE VACANCE	LOYER MOYEN [2]
1		Paris Ouest	660 165	2,7 %	502 €/m²
2		Boucle Sud	273 316	6,8 %	327 €/m²
3		Première couronne Nord	212 399	10,5 %	244 €/m²
4		Péri-Défense	198 596	11,3 %	243 €/m²
5		La Défense	179 626	7,8 %	415 €/m²
6		Neuilly Levallois	169 159	7,0 %	379 €/m²
7		Paris 12 - 13	151 447	3,0 %	400 €/m²
8		Première couronne Sud	128 849	10,8 %	233 €/m²
9		Paris 14 - 15	118 454	2,7 %	331 €/m²
10		Paris 3 - 4 - 10 - 11	88 023	2,8 %	380 €/m²
11		Deuxième couronne Sud	80 440	11,1 %	171 €/m²
12		Villes nouvelles - St Quentin	73 083	6,9 %	144 €/m²
13		Première couronne Est	72 933	4,2 %	224 €/m²
14		Reste deuxième couronne	58 953	2,3 %	147 €/m²
15		Paris 18 - 19 - 20	43 297	2,7 %	281 €/m²
16		Villes nouvelles - Marne-la-Vallée	39 697	9,4 %	159 €/m²
17		Paris 5 - 6 - 7	35 647	1,4 %	507 €/m²
18		Boucle Nord	26 095	12,4 %	186 €/m²
19		Villes nouvelles - Cergy	20 294	6,9 %	168 €/m²
20		Pôle de Roissy	9 236	12,5 %	134 €/m²

[1] En M² de surface utile - [2] Loyer moyen annuel 2017

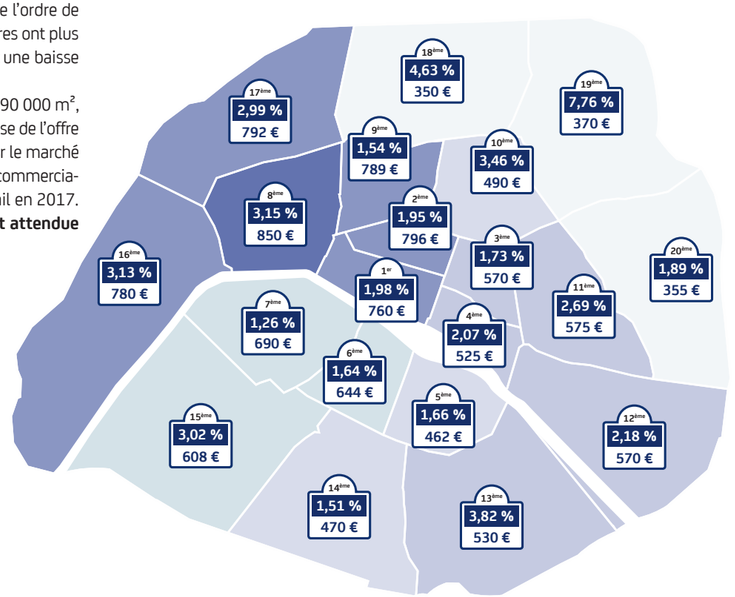
PARIS QCA

Fin d'année en fanfare !

Alors que l'activité avait démarré plutôt mollement, en recul de 15 % à la fin du 1er semestre 2017, **le quartier central des affaires parisien a enregistré une hausse de 30 % du volume de transactions au second semestre** sublimé par un dernier trimestre qui signe un nouveau record historique avec 166 000 m² placés.
Les transactions de plus de 5 000 m² ont également rythmé cette année, elles représentent une part rarement égalée de l'ordre de 30 % du volume global. Alors que les surfaces inférieures ont plus sévèrement souffert de la pénurie d'offre et accusent une baisse de 12 % par rapport à 2016.
L'offre immédiate se tient légèrement en dessous de 190 000 m², soit une baisse de 20 % en un an et ce malgré une hausse de l'offre neuve. En effet, plusieurs livraisons sont venues irriguer le marché en 2017 et ont été très rapidement absorbées ; la pré-commercialisation concerne 2/3 des surfaces neuves prises à bail en 2017.
Plus de la moitié des surfaces dont la livraison est attendue en 2018 sont d'ores et déjà placées.

599 €
MOYENNE DES LOYERS « PRIME »
À PARIS EN M²/HT/HC

Taux de vacance et loyers « prime » par arrondissement à Paris
(fin décembre 2017)



Cyril Bernard
Directeur Bureaux Paris Quartier d'affaires

« Le stock d'offre disponible ne permet pas d'absorber cinq mois de demande placée »

« Une situation encore plus tendue dans le secteur de Paris Opéra – Cité financière qui concentre de plus en plus de startups, PME innovantes ou grands groupes issus du secteur du numérique souhaitant s'implanter dans le centre de Paris, bénéficier d'une vie de quartier dynamique et d'une excellente desserte en transports.
Ce contexte de marché sous-offreur permet aux propriétaires de ne pas proposer les actifs à la division et de viser le loyer facial le plus élevé possible en ciblant un mono-locataire.
Il devient de plus en plus courant d'avoir plusieurs dossiers pour une même offre, rendant la négociation des loyers faciaux quasi impossible. Ils atteignent 555 €/m² en moyenne pour du seconde main et jusqu'à 665 €/m² pour des actifs de 1ère main.
Cette tendance devrait s'accélérer parallèlement à la baisse des mesures d'accompagnement qui atteignent 16,3 % contre 17,8 % un an plus tôt.
En 2018, grâce au positionnement rapide des utilisateurs sur les actifs de qualité, l'activité transactionnelle devrait garder le rythme. »

Jérôme Dumont
Directeur Bureaux Paris Est, 1ère et 2ème couronne

« Le taux de vacance de la Boucle Sud continue de diminuer »

« À l'heure où attirer, fidéliser et développer les talents est devenu un défi majeur pour les grands groupes qui tentent de se distinguer par un environnement dynamique, le secteur de la Boucle Sud propose des avantages de taille aux utilisateurs.

- **La proximité de Paris, qui permet parfois même de bénéficier d'une adresse parisienne.**
- **Un marché de l'offre moins tendu que le marché parisien et plus de 20% d'offre neuve disponible immédiatement.**
- **Des loyers attractifs comparés aux loyers des 15ème, 16ème et 17ème arrondissements parisiens presque 50 % plus élevés et des mesures d'accompagnement avantageuses.**
- **Le pôle Boulogne-Issy s'impose comme point d'encrage des entreprises média et nouvelles technologies.**
- **L'arrivée de la ligne 15 qui accroîtra la desserte en transports et l'attractivité de cette zone.**

L'année 2018 devrait confirmer ce dynamisme engagé, et en raison d'une absorption positive de l'offre, le taux de vacance devrait continuer de diminuer. »

Principales transactions de la Boucle Sud

BÂTIMENT	M²	PRENEUR	OFFREUR	COMMUNUE
Bridge	**57 000**	Orange SA	**Predica**	Issy les Moulineaux
Aquarel	**33 250**	Capgemini (Siège)	**Axa**	Issy les Moulineaux
EOS	**12 000**	France Télévision	**Générali**	Issy les Moulineaux
Le Cristallin	**10 998**	Renault	**Genica**	Boulogne Billancourt
Aphelion	**9 214**	SAS Locaposte	**Allianz**	Issy les Moulineaux
Open	**9 033**	Icade	**Icade**	Issy les Moulineaux
Arc de Seine	**6 500**	Huawei	**Northwood**	Boulogne Billancourt

BOUCLE SUD

Hors Paris, la Boucle Sud est le n°1 de la demande placée

Avec plus de 243 transactions comptabilisant un total de 273 300 m² commercialisés, le secteur de la **Boucle Sud grimpe sur la deuxième marche du podium des secteurs les plus actifs d'Île-de-France en termes de demande.**
Ce succès est essentiellement dû au dynamisme sur Issy-les-Moulineaux qui regroupe à elle seule près de 60% de la demande placée de la Boucle Sud. Les transactions de plus de 5 000 m², en particulier, ont quadruplé par rapport à 2016. De son côté, **Boulogne-Billancourt performe sur les petites et moyennes transactions** et de ce fait attire de nombreuses PME grâce à un tissu d'offre assez diffus comprenant une typologie de bureaux plutôt bien équilibrée.
Avec 176 000 m² d'offre immédiate, le taux de vacance est tombé à 6,8 %. On dénombre 2 projets dont la livraison est attendue en 2018 et l'offre disponible à un an ne représente qu'environ un an de transactions.

273 300 m²
DEMANDE PLACÉE
(+ 63,7 % par rapport à 2016)

460 € m²*
LOYER « PRIME »
(stable)

* En m²/HT/HC

6,8 %
TAUX DE VACANCE
(-2,6 pts par rapport à 2016)

20,2 %
MESURES D'ACCOMPAGNEMENT
(+ 1,7 pts par rapport à 2016)

Pause à La Défense, en attente de livraisons

BÂTIMENT	M²	PROPRIÉTAIRE	DATE
Tours M2	**49 600**	Générali	**2019**
Trinity	**49 000**	Unibail-Rodamco	**2019**
Alto	**51 185**	ADIA	**2020**
AVA	**64 000**	GCI - Benson Elliot	**2020**
Air 2	**64 000**	The Carlyle Group	**2021**
Origine	**64 000**	ICADE	**2021**
Sisters	**75 000**	Unibail - Rodamco	**2021**
Hekla	**80 000**	Amundi et Primonial	**2022**
Hermitage Plaza	**37 000**	Hermitage Group	**2024**

TRANSACTIONS > 5 000 M²

L'embellie se confirme

Alors que l'année 2016 avait annoncé le retour des grandes transactions, 2017 transforme l'essai.
Avec 88 transactions représentant 1,14 million de m², **les grandes transactions renouent avec les niveaux record des années 2006-2007** ou 2011-2012 ; 30 % au-dessus de leur moyenne long terme. Encore une fois l'année s'est terminée en beauté avec 43 % du nombre de transactions supérieures à 5000 m² au 4ème trimestre.
L'activité transactionelle en plus de 5 000 m² a été particulièrement rythmée dans la Boucle Sud, en 1ère Couronne Nord, dans le QCA parisien et dans le 12ème et 13ème arrondissements où les Tours DUO (90 000 m²) ont à elles seules largement pesé dans la balance.
Chacun de ces 4 secteurs dépasse les 100 000 m² placés, surpasse sa moyenne long terme et hormis Paris 12/13 qui affichait déjà un haut niveau de transactions en 2016, enregistre une croissance à 3 chiffres. Ces 4 secteurs concentrent plus de la moitié du volume placé en plus de 5 000 m² en Île-de-France en 2017.

Les 20 plus importantes transactions 2017

BÂTIMENT	M²		VILLE	PRENEUR
Tours DUO	**89 600**	L	Paris 13ème	**Natixis**
Bridge	**57 000**	L	Issy les Moulineaux	**Orange**
Campus SFR	**43 000**	L	Saint Denis	**SNCF**
Aquarel	**33 250**	L	Issy les Moulineaux	**Capgemini**
Influence	**33 015**	L	Saint Ouen	**Région IDF**
87 Richelieu	**29 400**	L	Paris 2ème	**Altarea Cogedim**
Octant & Sextant	**27 731**	L	Levallois Perret	**Lagardère Active**
44 bd de Vaugirard	**25 000**	V	Paris 15ème	**Crédit Agricole Ass.**
Kosmo	**23 901**	L	Neuilly sur Seine	**Parfums C. Dior**
JAVA	**23 128**	L	Paris 17ème	*Confidentiel*
Le Carré	**18 937**	L	Montigny le Bretonneux	**Assystem**
T2	**18 931**	L	Puteaux La Défense	**Oberthur Technologies**
West Park	**18 025**	L	Nanterre	**Groupama**
Grand Central	**18 000**	L	Paris 8ème	**Pernod Ricard**
15 r. de Laborde	**17 892**	L	Paris 8ème	**Gide**
Influence 2.0	**17 744**	L	Saint Ouen	**Région IDF**
Cœur Défense	**17 545**	L	Puteaux La Défense	**Orange Business**
Le Belvédère	**16 846**	L	Puteaux La Défense	**Spaces**
ORA	**16 217**	L	Paris 17ème	**Canon**
Le Cristolien	**15 758**	V	Créteil	**CPAM 94**

Location Vente

William Morelli
Directeur Général Adjoint
Ligne Bureaux Ile de France

« Le lieu de travail est un levier de performance et de création de valeur pour l'entreprise »

« Des bâtiments toujours plus intelligents, plus flexibles, plus confortables, plus connectés, plus énergétiquement et économiquement positifs, l'appétit des grands utilisateurs pour les immeubles neufs ou restructurés est loin de diminuer. Les bonnes nouvelles sur le plan de la reprise économique, l'évolution des organisations pour faire face à la transformation numérique et aux changements de mode de travail sont autant d'enjeux à relever dans l'accompagnement des projets immobiliers. Mobilité, nomadisme et toujours évolution des modes de travail ont trouvé une première réponse à leurs besoins dans l'offre pléthorique de coworking. Il y a près de 180 espaces de coworking en Île-de-France, un chiffre multiplié par 9 en 5 ans, cependant ces prises à bail ne représentent pas plus de 5 % de la demande placée francilienne en 2017. Nul doute que ce marché, encore émergent, ne doive répondre à la question de l'équilibre entre croissance et rentabilité dans le temps…
À l'heure où nous publions, le marché des bureaux a déjà redémarré sur les chapeaux de roues nous permettant d'anticiper une belle année 2018 et pourquoi pas un nouveau record avec un volume légèrement supérieur à 2,8 millions de m² placés. »

QUID DU BREXIT ?
« L'impact du Brexit n'est pas encore perceptible sur l'attractivité du territoire parisien, profitant dans un premier temps davantage à Francfort et Dublin. Néanmoins certaines mesures pourraient capter les entreprises installées en Grande-Bretagne, comme la diminution du taux d'impôt sur les sociétés ramené à 25 % d'ici 2022, les réformes de l'ISF et du droit du travail. La prise à bail de plus de 9 000 m² rue de la Boétie par Bank of America afin de réunir ses équipes déjà basées à Paris avec d'autres lignes de métiers présentes au siège londonien, présage de réels intérêts pour la capitale française. De plus, Paris a été choisie pour accueillir l'Agence Bancaire Européenne. En parallèle, les projets ambitieux entamés à la Défense Seine Arche affirmeront sa 4ème position dans le classement mondial des quartiers d'affaires. »

« Grâce à une méthodologie éprouvée et à des outils internes innovants, nous trouvons les solutions adaptées aux différents enjeux immobiliers »

Pauline Demetriades
Directrice
Corporate Solutions

« ERAMET est un leader mondial des métaux d'alliages et de la métallurgie haut de gamme présent sur les cinq continents. Il compte près de 13 000 salariés dans 20 pays et une grande variété de métiers.
Dans le cadre des travaux de restructuration de la Tour Maine Montparnasse qui seront engagés à partir de septembre 2019 pour une durée de 4 ans, Eramet en tant que copropriétaire occupant historique a engagé une réflexion sur son immobilier.

L'ÉQUIPE CORPORATE SOLUTIONS DE NEXITY CONSEIL & TRANSACTION A ACCOMPAGNÉ ERAMET POUR :

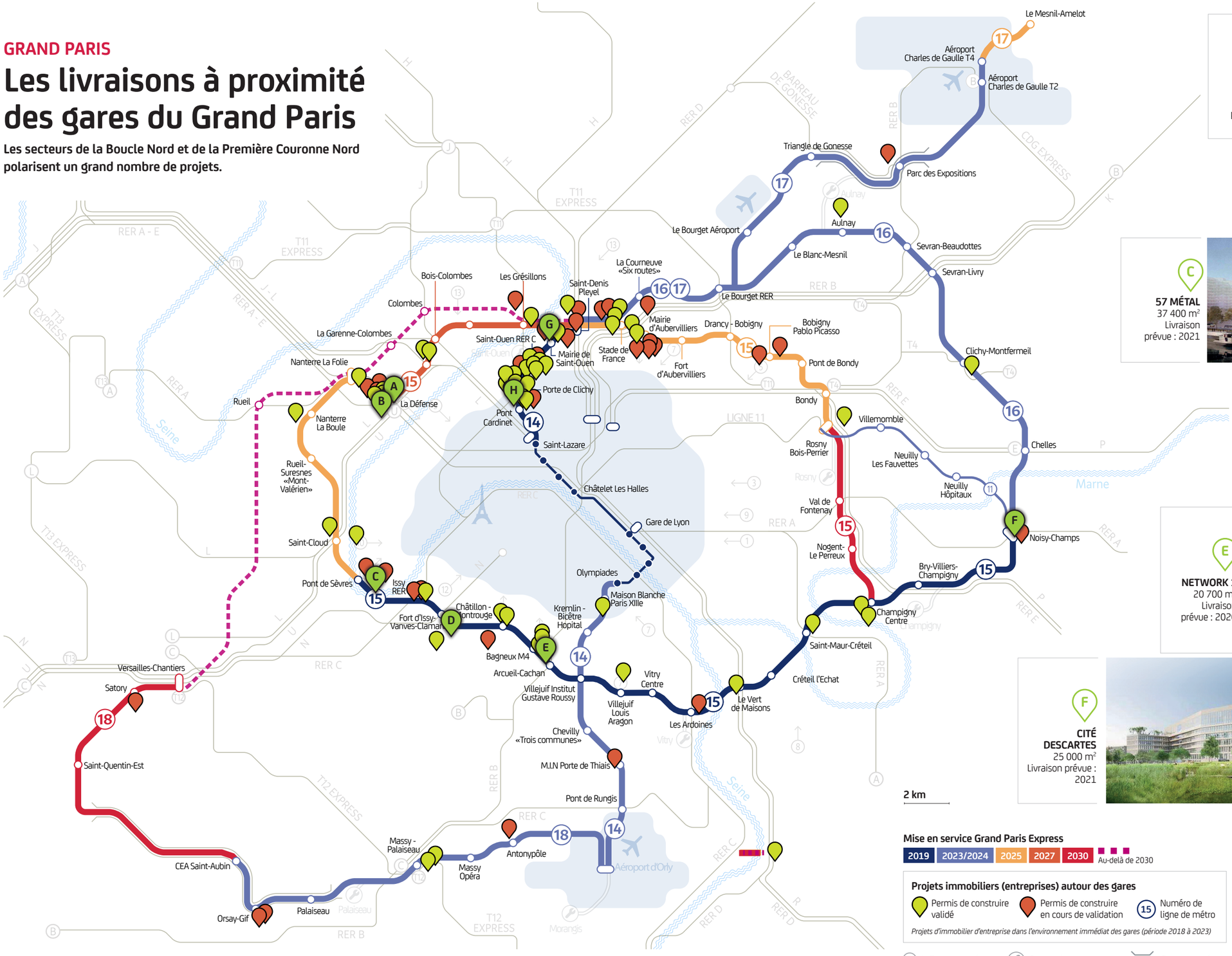
- **Mettre en lumière les différents scénarios possibles : rester, déménager, vendre ou non les surfaces actuelles, louer ou acheter de nouveaux locaux.**
- **Étudier la rentabilité de la vente des étages en propriété avant ou après les travaux du projet « Demain Montparnasse ».**
- **Se doter d'outils d'aide à la décision créés sur-mesure permettant de projeter l'ensemble des impacts.**
- **Mettre en œuvre la solution retenue**

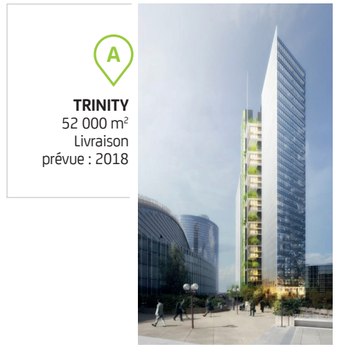
Après consultation, deux mandats ont été confiés aux équipes Investissement et Grands Comptes de Nexity Conseil & Transaction.
Missions accomplies : Icade a acquis les 3 étages (R+51 à 53) de la Tour Maine Montparnasse et ERAMET a pris à bail 6 200 m² sur le 10 Grenelle (photo) à Paris où les 350 salariés des sièges parisiens du Groupe prendront leurs quartiers en Juin 2018. »

GRAND PARIS

Les livraisons à proximité des gares du Grand Paris

Les secteurs de la Boucle Nord et de la Première Couronne Nord polarisent un grand nombre de projets.





A **TRINITY**
52 000 m²
Livraison prévue : 2018

B **TOUR HEKLA**
80 000 m²
Livraison prévue : 2021

C **57 MÉTAL**
37 400 m²
Livraison prévue : 2021

D **BE ISSY**
24 400 m²
Livraison prévue : 2018

E **NETWORK 1**
20 700 m²
Livraison prévue : 2020

G **INFLUENCE 2.0**
24 000 m²
Livraison prévue : 2019

F **CITÉ DESCARTES**
25 000 m²
Livraison prévue : 2021

H **LE TWIST**
10 300 m²
Livraison prévue : 2018

2 km

Mise en service Grand Paris Express

2019 | 2023/2024 | 2025 | 2027 | 2030 | Au-delà de 2030

Projets immobiliers (entreprises) autour des gares

Permis de construire validé — Permis de construire en cours de validation — 15 Numéro de ligne de métro

Projets d'immobilier d'entreprise dans l'environnement immédiat des gares (période 2018 à 2023)

8→ Terminus métro — Centre d'exploitation — Portion en aérien

Source : Société du Grand Paris, Explore, Nexity Conseil et Transaction - Février 2018

LES COMMERCES

Le e-commerce a beau ne représenter que 9 % de la totalité du commerce de détail, il a bousculé les habitudes de consommation qui font désormais converger pure players et commerces physiques.
Les acquisitions se font dans les 2 sens ; Spartoo marque son empreinte physique en rachetant les magasins André et Monoprix accélère sa digitalisation en se positionnant pour racheter Sarenza.

PARIS

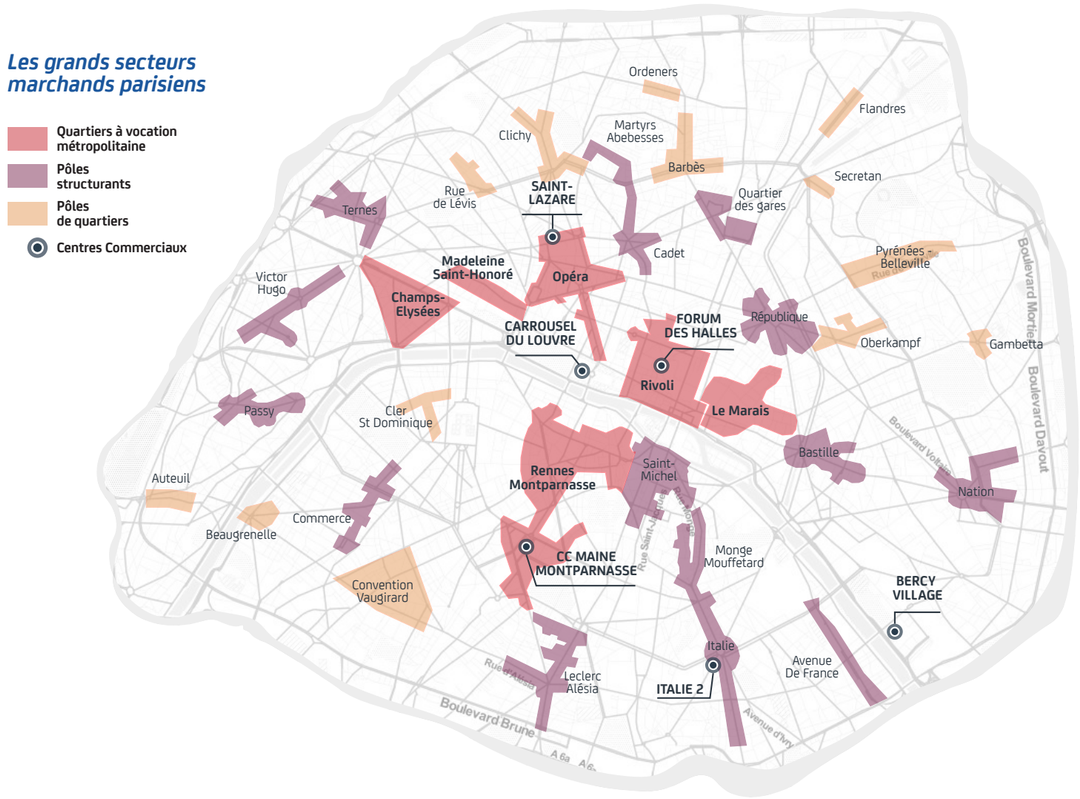
Les grands secteurs marchands

La fin d'année 2017 aura été marquée par une forte hausse de la fréquentation touristique en France métropolitaine après deux années marquées par un sentiment d'inquiétude lié aux attentats.
On compte environ **89 millions de touristes étrangers en 2017**, soit une hausse de 6% par rapport à 2016. Et ceci n'est pas sans conséquence sur l'activité commerciale en France et plus précisément sur les commerces parisiens avec le Marais vu comme un des quartiers touristiques le plus en vogue de la capitale française.

LE MARAIS : NOUVEAU QUARTIER DE LA MODE ET DU LUXE

Du mass market, aux enseignes du luxe en passant par des boutiques sophistiquées, le quartier du Marais est le nouveau quartier de référence pour un spectre très large d'enseignes.
Les enseignes du luxe à l'affut des touristes qui ciblaient principalement des emplacements prime tels que l'Avenue des Champs-Élysées, la Place Vendôme ou l'Avenue Montaigne, s'invitent de plus en plus dans le Marais. **L'ouverture le dimanche, ainsi que chaque jour jusqu'à minuit et une clientèle qui compte 60 % d'étrangers sont de réels atouts pour ces enseignes**.
De plus, ce quartier tendance au cœur de Paris, où les touristes et riverains apprécient flâner, propose encore un large choix de surfaces pour permettre aussi bien l'implantation d'une boutique Pierre Hermé d'environ 25 m² à l'installation d'un groupe international sur 1 500 m².
Cerise sur le gâteau, les valeurs locatives se situant autour de 3 000 €/m²/an avec un maximum de 4 000 €/m²/an sont encore très abordables ; quand l'Avenue des Champs-Élysées propose des loyers à 18 000 €/m²/an et l'Avenue Montaigne et la Rue Saint-Honoré à 13 000 €/m²/an.
Le Marais est à ce jour le quartier privilégié et incontournable pour toute enseigne en développement !

Les grands secteurs marchands parisiens



Source : Nexity Conseil & Transaction (2017)

TENDANCES DE CONSOMMATION

Le e-commerce continue sur sa lancée

D'après Procos, l'activité du commerce spécialisé finit l'année en léger repli (- 0,2 %) pénalisée par un mauvais dernier trimestre. Néanmoins cette tendance à la baisse est à opposer à la croissance exponentielle du e-commerce qui aligne une 7ème année consécutive de croissance à deux chiffres.

En effet, le marché du e-commerce ne cesse de progresser, selon la Fédération du e-commerce et de la vente à distance (Fevad), les français ont dépensé **81,7 milliards d'euros sur internet en 2017**, soit une croissance de 14,3 % par rapport à 2016. **Les prévisions sont très encourageantes puisque ce marché devrait atteindre 90 milliards d'euros en 2018**.

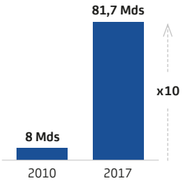
Les annonces de nombreuses fermetures au profit du commerce en ligne auront été nombreuses cette année, comme H&M, le géant du prêt-à-porter, qui a l'intention de fermer un nombre conséquent de magasins ou encore Carrefour qui va sortir les magasins Dia de son périmètre et veut combler son retard digital et investir massivement dans le bio.

Aujourd'hui une enseigne ne se fait plus remarquer par son nombre d'emplacements physiques mais par une meilleure visibilité sur internet et spécialement sur les réseaux sociaux. **Le succès d'une enseigne pourrait désormais s'évaluer par son nombre de followers sur instagram !**

En effet l'impact des réseaux sociaux tels Facebook, Youtube, Twitter et Instagram est inéluctable sur les ventes en ligne : selon une enquête Fevad : 33% des utilisateurs qui intègrent les réseaux sociaux dans leur stratégie commerciale jugent que Facebook pèse plus de 5 % de leurs chiffres d'affaires et 38 % trouvent qu'Instagram a un réel impact.

Toujours plus de cyber-acheteurs...

37 millions
DE CYBER-ACHETEURS
EN 2017



81,7 Mds
D'ACHATS SUR INTERNET

* source : Médiamétrie et Fevad

1,2 Md
DE TRANSACTIONS EN LIGNE
soit une croissance de 20,5 %
par rapport à 2016.

21 %
DES MOBINAUTES ONT
RÉALISÉ UN ACHAT EN LIGNE
au T4 2017 soit 5 pts
de plus qu'au T4 2015

Jessica Cooper
Directrice Commerce

« Les modes de consommation sont en grande mutation »

« De la véritable expérience client, aux nouveaux modes d'achat tels que le click-and-collect ou encore les points de ventes connectés : les enseignes doivent perpétuellement proposer de nouveaux concepts.

La structure des points de vente physiques est forcément impactée par ces nouvelles tendances, les enseignes doivent penser à des outils digitaux comme des bornes interactives pour faciliter les commandes, ou encore des emplacements spécialisés pour assurer le click-and-collect. En outre, la dimension « expérientielle » fait partie intégrante de leurs stratégies marketing.

Quelques exemples, les pop-up stores, emplacements éphémères, se multiplient et permettent une expérience d'achat unique ; basés sur leurs durées limitées, ces derniers apparaissent comme de véritables évènements aux yeux des consommateurs.

John Lewis, grand magasin Londonien, a ouvert un hôtel-restaurant de luxe où tout peut s'acheter, mais surtout un endroit où les clients sont invités à participer à des cours collectifs sur l'art de dresser une table, créer le bon éclairage etc. Amazon a ouvert au public début janvier 2018 une boutique connectée à Seattle sans caisse : les clients s'identifient via leur smartphone sur une borne, font leurs emplettes puis quittent la boutique. »

TENDANCES DE CONSOMMATION

Acheter moins mais acheter mieux !

Les consommateurs ont clairement de nouvelles attentes où le bien-être et le bien-manger ont pris une dimension primordiale. **Les produits bio sont de plus en plus prisés par les consommateurs**, et les enseignes alimentaires, outre celles spécialisées tels Bio c Bon, Naturalia ou Biocoop, développent des rayons exclusivement dédiés aux produits naturels et biologiques. Ces produits se sont même imposés dans les rayons des animaux domestiques qui eux aussi ont droit à leurs croquettes bio !

Manger plus équilibré, varié, sans pesticides, sans OGM mais également pratiquer une activité physiques ; les français sont de plus en plus nombreux à s'exercer à un sport de manière régulière.

Une étude réalisée par Deloitte et EuropeActive révèlait que la France comptait 5,5 millions d'adhérents en 2016 un chiffre qui ne cesse de croître (+5 % par rapport à 2015).

Avec un chiffre d'affaires de 2,5 milliards d'euros le Fitness est un marché qui se réinvente chaque année. Ainsi, les ouvertures de salles de sport et une déclinaison de nouveaux concepts ne se comptent plus. Episod inaugurait en septembre 2017 le sport selon l'humeur, avec des entraînements personnalisables selon l'état d'esprit du sportif. »

LE BIO EN PLEINE EXPANSION !

Le marché du bio a progressé de 16 % en 2017 et affiche un chiffre d'affaires supérieur à 8 milliards d'euros. Ses ventes ne cessent de progresser, elles ont été multipliées par 4 entre 2007 et 2017 et devraient dépasser les 11 milliards en 2020.

Le bio est donc un marché florissant qui séduit de plus en plus d'opérateurs. En effet, une multitude d'enseignes s'est installée sur ce créneau, avec succès et mène une politique d'expansion dynamique et on dénombre 250 inaugurations de magasins spécialisés en 2017, soit 25 % de plus qu'en 2016. Pour faire face à cette compétition, les Auchan, E. Leclerc et Intermarché ont tous entrepris de se mettre à l'heure du bio.

Il ne s'agit plus seulement d'agrandir les rayons consacrés au bio mais de lui dédier un réseau entier ! D'ailleurs, ce sont les grandes surfaces alimentaires qui ont enregistré la plus forte croissance (+ 21 %) en 2017.

Les consommateurs attendent de plus en plus de pouvoir disposer d'une offre bio dans tous leurs circuits d'approvisionnement ; de la grande surface à la supérette et au marché. Cependant, si le bio grandit il y a tout de même **moins de 20 % des français qui consomment quotidiennement du bio**, c'est dire ô combien la marge de progression est colossale.

Les nouvelles pratiques des français

70 %
CONSOMMENT
RÉGULIÈREMENT
DES PRODUITS BIO
en 2016, selon l'Observatoire
de l'Agence Bio

79 %
SONT SONT PRÊTS À PAYER
PLUS CHER DES PRODUITS
ALIMENTAIRES DE QUALITÉ
selon l'Association Nationale
des Industries et Opinion Way

64 %
PRATIQUENT
UNE ACTIVITÉ SPORTIVE

LES ENTREPÔTS
& LOCAUX D'ACTIVITÉ

Avec 860 000 m² commercialisés en Île-de-France en 2017, le marché des locaux d'activité réalise une très belle performance en hausse de 12 %, surtout au Nord de la région. Côté logistique, les plateformes triple XL confirment leur nécessité aux abords des grandes métropoles. Avec 38 transactions e-commerce par seconde en France en 2017, la logistique se réinvente constamment.

ÎLE-DE-FRANCE

Les bâtiments d'activité au coeur du marché

Avec 860 000 m² commercialisés en Île-de-France en 2017, le marché des locaux d'activité réalise une très belle performance en hausse de 12 %. **Les transactions sur des bâtiments d'activité, hors entrepôt restent au cœur du marché concentrant 80 % du volume placé.**
Géographiquement, un tiers de la demande placée s'est concentré entre la première couronne Nord, le pôle Roissy – Paris Nord 2 et le bassin d'Argenteuil. Inversement les secteurs de Créteil, de Marne la Vallée et du Nord de l'Essonne qui constituaient le trio de tête en 2016 ont contre performé en 2017.

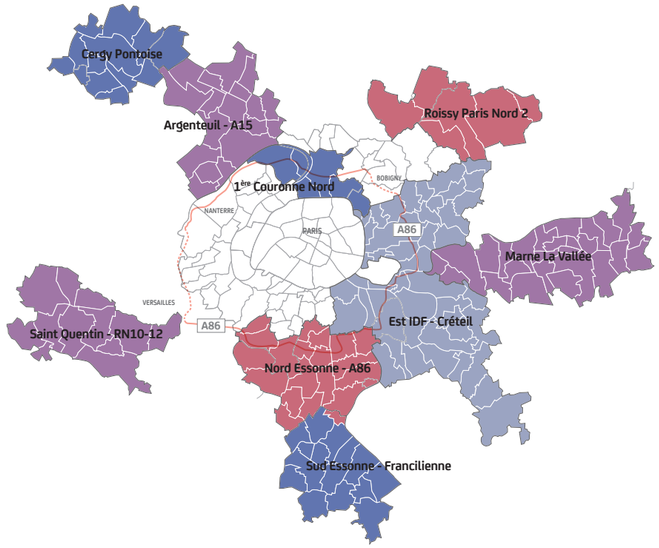
L'OFFRE SE TEND AU NORD

L'offre vacante est relativement stable avec deux tendances opposées au Nord et au Sud de l'Île-de-France.
Les départements du sud voient leur offre augmenter et concentrent désormais plus de la moitié de l'offre vacante en Île-de-France alors qu'elle se réduit drastiquement au Nord et spécialement dans les zones proches de Paris où les reconversions de sites industriels vont bon train sous l'effet des développements du Grand Paris ou des JO 2024.

Cédric Collet
Directeur Locaux d'activité, Agence Nord et Ouest

« La facilité d'accès au crédit dope le marché »

« Avec une accessibilité au crédit toujours aussi souple, le volume des ventes de locaux d'activité est en hausse de 16 % avec une part de 36 % qui reste largement supérieure à la moyenne des 10 dernières années qui se situe à 30 %.
On s'attend à une continuité de l'activité en 2018. Seul le manque d'offre de qualité peut nuire au placement. Des lancements en blanc vont continuer de porter le marché. »



Chiffres-clés des locaux d'activité par secteur

	DEMANDE PLACÉE		OFFRE IMMÉDIATE		
SECTEUR	VOLUME EN M²	VARIATION N-1	VOLUME EN M²	VARIATION N-1	LOYERS MOYENS (€/M²)
PM8 - 1ère Couronne Nord	122 000	90%	93 500	-10%	104
PM7 - Roissy Paris Nord 2	96 200	63%	67 800	-22%	78
PM1 - Argenteuil - A15	82 400	153%	68 500	-18%	86
PM9 - Est IDF - Créteil	72 900	-22%	96 000	23%	97
PM5 - Sud Essonne - Francilienne	53 500	152%	178 900	77%	73
PM3 - Saint Quentin - RN10-12	51 400	58%	101 300	-6%	79
PM6 - Marne La Vallée	50 300	-38%	86 900	-14%	79
PM4 - Nord Essonne - A86	46 500	-41%	95 100	58%	82
PM2 - Cergy Pontoise	24 200	-40%	115 600	-2%	78

36 %
PART DES VENTES
(stable)

2 M. m²
OFFRE DISPONIBLE
(stable)

860 000 m²
DEMANDE PLACÉE
(+12 % par rapport à 2016)

200 €/m²*
LOYER « PRIME »

** En m² HT/HC*

LOGISTIQUE

Un marché en plein boom

Avec 3,6 millions de m² placés en 2017, le marché de la logistique en France inscrit une excellente performance une nouvelle fois portée par de nombreuses transactions supérieures à 50 000 m².

DU XXL AU TRIPLE XL

Croissance exponentielle du e-commerce, mutualisation des coûts, regroupement d'activités complémentaires, rationalisation des flux, multiplication des références stockées, centralisation des sites sont autant de raisons qui expliquent la prolifération des plates-formes XXL.

A la fin des années 90, l'entrepôt « nouvelle génération » se voulait déjà plus grand, les promoteurs ont dès lors commencé à développer des entrepôts d'une surface pouvant aller jusqu'à 40 000 m² ; une taille devenue monnaie courante dans le paysage de la logistique actuel.

Depuis 2015, on voit se multiplier les transactions d'entrepôts triple XL qui se comptaient sur les doigts d'une main ces 10 dernières années. On en dénombre 3 en 2017, parmi lesquelles la sixième implantation d'Amazon en France avec la construction d'un méga-entrepôt de 142 000 m² à Brétigny sur Orge et le développement de 180 000 m² pour Conforama, désormais la plus grande plate-forme logistique de France.

Le sur-mesure a le vent en poupe ! En effet, l'offre de seconde main est bien loin des nouveaux besoins des utilisateurs et conduit au développement de nombreux comptes propres et clés en main. Ils représentent plus de 65 % de la demande placée ; le stock de seconde main ne diminue donc pas.

Guy Deforge
Directeur Général Adjoint Locaux d'activité, Commerce et Régions

« Il faut densifier l'offre logistique sur un espace restreint »

« Nouveauté, les étages ont fait leur apparition dans le paysage de ces immenses entrepôts. Désormais, les logisticiens peuvent travailler sur plusieurs niveaux. Segro développe ainsi 63 000 m² sur 2 étages à Gennevilliers pour le géant du meuble en kit IKEA. Une nouvelle approche d'autant plus importante que l'on se rapproche des métropoles où la charge foncière est plus conséquente. Prologis a même construit au cœur de Tokyo des bâtiments logistiques de plus de 7 étages à proximité immédiate d'immeubles résidentiels et de centres commerciaux. Un pas pour simplifier la logistique du dernier kilomètre que toutes les collectivités locales ne font pas encore. »

TRANSPORT & LOGISTIQUE

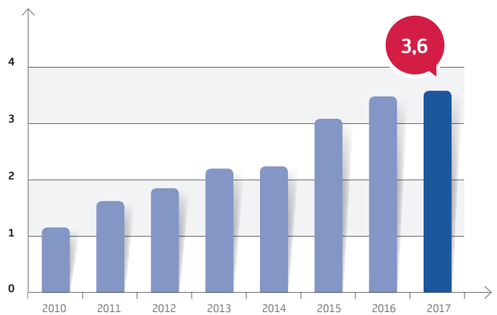
Des secteurs qui favorisent la création d'emploi

Le transport et la logistique prennent la première place du classement de la création d'emploi en Île-de-France en 2017, d'après une étude réalisée par RegionsJob.

Les opérations réalisées sont désormais plus complexes. Avant, un entrepôt employait 10 à 20 personnes pour 10 000 m², aujourd'hui ce chiffre est multiplié par 10 avec des postes qui vont du simple manutentionnaire à l'ingénieur qualifié.

Évolution de la demande placée en logistique en France

(millions de m²)



SUPPLY CHAIN

L'enjeu capital du dernier kilomètre

Avec 38 transactions sur internet par seconde en France, la logistique s'est adaptée à la révolution du e-commerce et l'enjeu du dernier kilomètre a pris une importance croissante. Ce dernier kilomètre a sûrement connu plus de transformations en 5 ans que ces 30 dernières années.

Si les coûts des premiers kilomètres sont plutôt bien maîtrisés, tout se complique aux abords des grandes métropoles. Au fur et à mesure que le produit se rapproche du client final, le coût unitaire de transport augmente et atteint son apogée au cours du dernier kilomètre. **C'est le défi du « dernier kilomètre » auquel se confrontent logisticiens et e-marchands dont le montant représente entre 20 % et 30 % du transport du colis.** Il faut faire entrer les marchandises en ville tout en réduisant le coût financier et l'empreinte écologique.

Parallèlement, la livraison devient un élément central de la commande du cyber-acheteur. **Plus de 9 internautes sur 10 plébiscitent la livraison à domicile**, plus d'un quart n'achètera pas si la livraison n'est pas offerte et près de la moitié des consommateurs ne valide pas son panier d'achat à cause d'options de livraison non satisfaisantes ou indisponibles. Le manque de souplesse et de commodité des bureaux de poste, la présence souvent impérative au moment de la livraison à domicile a permis le développement de modes de livraison alternatifs comme les livraisons en tiers lieux ou les consignes automatiques pour lesquelles les e-shoppers optent de plus en plus.

JD.COM EN CHINE

Le leader mondial de la vente en ligne et de la livraison automatisée JD.com, achève ses tests de livraisons par drones en environnement rural et entame la construction de son aéroport privé pour drones. La société a également achevé les tests de livraisons par petits robots autonomes pour les commandes de proximité en environnement urbain.

AMAZON TESTE SON PROPRE SERVICE DE LIVRAISON

Amazon teste le service « Seller Flex ». Concurrençant directement UPS ou FedEx, deux acteurs majeurs du transport express, il permettrait à Amazon de superviser la collecte de colis auprès des entrepôts de marchands tiers vendant des marchandises sur Amazon.com, et s'occuperait également de les livrer chez les clients finaux tout cela en évitant de surcharger ses propres entrepôts. En test sur la côte Ouest des Etats-Unis, le service sera déployé à d'autres villes dès fin 2018 en cas de succès.

PREMIER HÔTEL LOGISTIQUE INAUGURÉ DANS PARIS EN 2018

Son inauguration est imminente. Doté d'une programmation mixte, Chapelle International accueillera sur 45 000 m² des espaces de logistique urbaine ainsi que des bureaux, des terrains de sport et 6 000 m² d'agriculture urbaine. Il accueillera en rez-de-chaussée un tunnel ferroviaire pour le déchargement de marchandises, allégeant le trafic poids lourds d'environ 240 camions/jour.

Dans un second temps, les produits seront transférés sur des véhicules électriques pour être livrés dans Paris.

LES RÉGIONS

AIX-MARSEILLE

Championne de la croissance

Préfecture de la région Sud, capitale européenne de la Culture en 2013, puis du Sport en 2017, Marseille-Provence se situe au 1er rang des 15 plus grandes métropoles françaises en termes de croissance. Marseille bénéficie notamment d'une situation stratégique grâce à son port maritime qui l'ouvre aux échanges commerciaux avec tous les pays du bassin méditerranéen, ce qui soutient son activité industrielle et logistique.

MARSEILLE DOMINE AIX

Le parc de bureaux de la métropole d'Aix-Marseille atteint plus de 4 millions de m². Ce marché tertiaire est dynamique, 140 000 m² ont été commercialisés en 2017 : un niveau nettement supérieur à la moyenne décennale. Répartis de manière relativement équilibrée entre les deux villes en 2015 et en 2016, l'année 2017 marque une nette rupture qui tourne clairement à l'avantage de Marseille qui comptabilise 95 000 m² placés : un record pour la cité phocéenne. **3 deals représentent 45 % des volumes placés à Marseille** : la Métropole Aix-Marseille Provence sur la Marseillaise (24 000 m²), BNP Paribas sur le Corail (14 000 m²) et la SNCF sur le Triangle (5 500 m²). Inversement Aix n'a enregistré qu'une seule transaction d'envergure, la signature d'un BEFA sur l'opération Cap Horizon.
L'offre disponible est en repli à Marseille totalisant 175 000 m² et essentiellement constituée de produits de seconde main. L'offre de qualité se fait rare avec un stock de bureaux neufs réduit à 14 500 m² ; cette situation de sous-offre ne s'améliorera pas puisque les livraisons de 2018 sont déjà totalement pré-commercialisées. Le lancement du programme « Les Fabriques » qui développera entre autres 44 000 m² de bureaux est donc très attendu.
La livraison du 1er îlot est prévue pour fin 2019 ou début 2020.
2017 a enregistré une nouvelle référence de loyer « prime » sur l'immeuble La Marseillaise à 320 €/m². Ailleurs, ils sont restés stables à 265 €/m² à Marseille et 165 €/m² à Aix-en-Provence.

Antoine Combe
Directeur de l'agence Nexity Conseil & Transaction Aix et Marseille

« Marseille est en attente de nouveaux lancements en blanc »

« La tertiairisation de Marseille est en plein essor, notamment au sein du périmètre d'Euromed, où de grands programmes de renouvellement urbain ont lieu. Désormais le 3ème plus grand quartier d'affaires en France, il regroupe déjà 37 000 emplois et 5 300 entreprises, et proposera à l'horizon 2020 environ 1 million de m² de bureaux et locaux d'activités et 200 000 m² de commerces. En attendant, l'activité transactionnelle en 2018 sera freinée par le manque d'offre neuve aussi bien à Aix qu'à Marseille, les utilisateurs devront se reporter sur des produits de seconde-main en attendant de nouveaux lancements en blanc. »

Chiffres clés

Demande placée Marseille	95 000 m²
Demande placée Aix	45 000 m²
Loyer « prime » Marseille	320 € / m²
Offre neuve Aix-Marseille	14 500 m²

BORDEAUX

Demande placée record

Avec un peu plus de 750 000 habitants, Bordeaux Métropole est probablement la ville dont l'essor est le plus marqué en France depuis 5 ans. Elle a misé sur un programme de régénération et d'expansion urbaine, qui lui permet d'accueillir avec succès les ménages comme les entreprises désireux de venir s'implanter dans la principale agglomération de la façade atlantique. **La liaison TGV qui est venue relier Bordeaux à Paris en 2h en juillet 2017** et qui prévoit plus d'une trentaine d'allers-retours par jour, contribue à l'accélération du développement économique de la ville. Bordeaux, c'est aussi plus de 7 800 emplois créés en 2016, contre moitié moins il y a trois ans. L'attractivité de la métropole a gagné en puissance portée par les entreprises de services du numérique comme l'illustrent, la création de bureaux sur les bords de Garonne de OVH et Ubisoft ou encore la délocalisation du siège social de Paris à Bordeaux de Betclic spécialisé dans les paris sportifs.

BORDEAUX SUR LE PODIUM DES RÉGIONS

Le marché des bureaux bordelais s'est montré très attractif cette année. **165 000 m² ont été commercialisés en 323 transactions permettant à Bordeaux d'atteindre un volume de placement record**, en hausse de 33 % par rapport à 2016 et de grimper à la 3ème place du classement régional. Exclusivement dû à l'activité transactionnelle soutenue des signatures supérieures à 1 000 m². L'année aura été marquée par plusieurs transactions significatives dont l'acquisition de 7 000 m² par Cultura à Mérignac et la prise à bail par Allianz de 5 000 m² sur le QUAI 8.2 dans le quartier Euratlantique.
L'offre disponible à un an se stabilise à 135 000 m² avec 47 % d'offre neuve. L'offre de seconde main a significativement baissé (- 27 %) grâce au niveau de placement élevé de ces surfaces qui représente 49 % de la demande placée globale. L'offre neuve qui compte plusieurs livraisons au cours de l'année 2018 suit une trajectoire opposée, augmentant de 69 % en un an. Les opérations nouvelles sont nombreuses et Euratlantique l'un des plus emblématiques territoires de projets tertiaires concentre 50 % de l'offre neuve disponible à un an.
Les valeurs locatives ont enregistré une légère hausse en 2017 ; Le loyer « top » de bureaux s'élève à 260 €/m² en centre-ville de Bordeaux et à 217€/m² en périphérie, des niveaux qui restent très attractifs et une tendance à la hausse pour 2018.
La demande placée en entrepôts et locaux d'activités a elle aussi franchi un cap et dépasse les 380 000 m² placés, en hausse de 61 % par rapport à 2016. On observe un nombre croissant de transactions (+ 64 %), cependant le marché a également été soutenu par plusieurs transactions significatives dont 13 comptes propres. Le marché des entrepôts a été particulièrement dynamique cette année, avec une augmentation de 64 % des surfaces commercialisées et + 70 % enregistrés sur le segment des plus de 5 000 m².

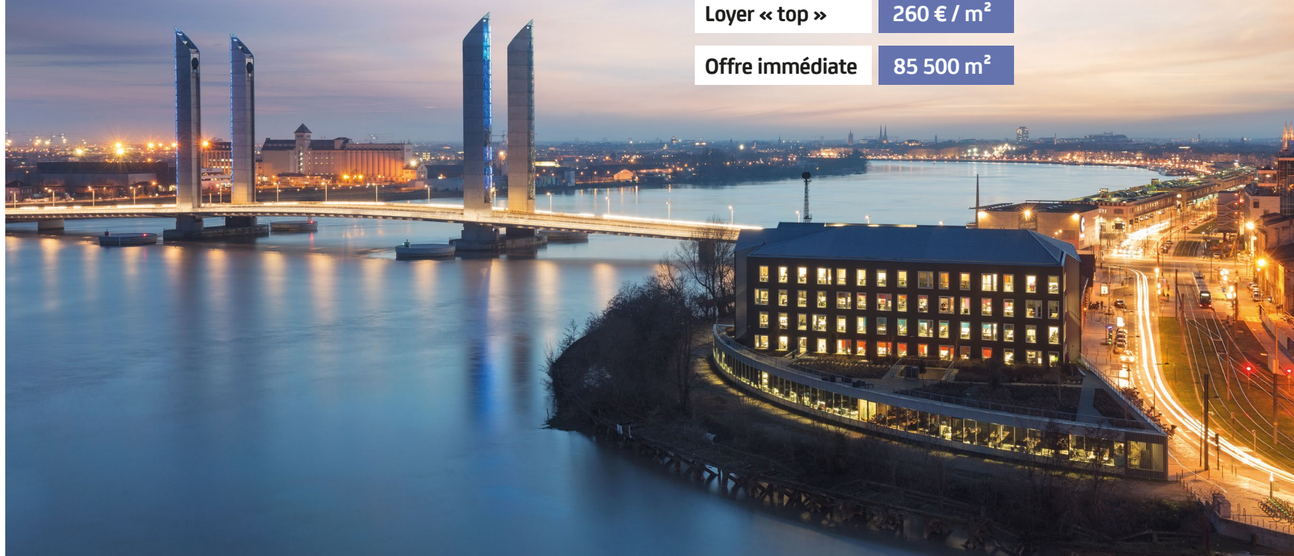
Jacqueline Rolie Novelli
Directrice de l'agence Nexity Conseil & Transaction Bordeaux

« Bordeaux s'est imposée au classement des régions »

« Après une année record comme 2017, 2018 devrait enregistrer une baisse de l'ordre de 10 % mais restera à un niveau largement au-dessus de sa moyenne long terme. Les livraisons attendues en 2019 seront moins nombreuses pour reprendre à un rythme soutenu en 2020. »

Chiffres clés

Demande placée	165 000 m²
Loyer « top »	260 € / m²
Offre immédiate	85 500 m²



TOULOUSE

Stabilisation des bureaux et boom des entrepôts

La ville rose, officiellement devenue capitale de la nouvelle région Occitanie début 2016, monte en puissance. Cité étudiante, centre aéronautique d'excellence grâce à la présence historique d'Airbus, elle s'affirme au classement des grandes métropoles régionales.
Parallèlement, plusieurs grands projets d'aménagement vont venir renforcer l'attractivité du territoire : notamment le renouvellement de la gare Matabiau en un pôle d'échanges multimodal. Ce projet d'envergure prévoit environ 300 000 m² dédiés aux bureaux et aux activités tertiaires, entre 40 000 et 50 000 m² de commerces, services et loisirs.
Sont également lancés, de nombreux projets autour des transports comme la nouvelle ligne de métro (TAE) dont l'objectif est de relier tous les pôles économiques de la métropole.

TOULOUSE SE MAINTIENT

Avec environ 163 000 m² placés au cours de l'année 2017, la demande placée de bureaux est restée stable par rapport à 2016 et se maintient nettement au-dessus de la moyenne des 5 dernières années. Équitablement réparti sur chacun des trimestres, le placement est très concentré sur Toulouse, Blagnac et Labège. **8 transactions de plus de 5 000 m² ont compté pour 35 % des surfaces placées**. Parmi les plus significatives : la signature d'un BEFA par Spherea Test & Services pour 11 800 m² Avenue du Général Eisenhower et la prise à bail de 8 400 m² par Airbus sur Galaxia. Les transactions de moins de 500 m² ont été très nombreuses et démontrent la profondeur du marché toulousain. Ce sont elles qui font l'essentiel de l'activité du Centre-ville.
Grâce à l'activité soutenue tout au long de l'année, l'augmentation de l'offre immédiate est contenue à 6 %. Bien que l'offre de produits neufs ait doublé en un an pour atteindre près de 19 000 m², elle reste à des niveaux très bas, elle est quasi inexistante dans certains secteurs. La rareté de cette offre a impacté les loyers légèrement à la hausse sur ce type de produits. Quant au « prime », il atteint 230 €/m².

LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS A DOUBLÉ

Malgré sa position géographique hors Dorsale Nord / Sud et à l'écart de la façade atlantique, **Toulouse voit son marché des locaux d'activité et des entrepôts progresser de 69 % par rapport à 2016 et atteindre un volume record de plus de 400 000 m² en 2017**.
Boosté par un marché des entrepôts en plein essor ; sa demande placée a doublé en un an pour atteindre 280 000 m². Le marché des entrepôts est en effet rythmé par les constructions de grandes plateformes pour répondre à la demande locale. La fin de l'année a été marquée par la construction du plus grand entrepôt de Tarn-et-Garonne (90 000 m²) par Easydis, filiale logistique du Groupe Casino. En outre, Airbus renforce son hub logistique sur le secteur et se dote d'un second hub de 43 000 m² baptisé Airlog 2 à Cornebarieu.

Chiffres clés

Demande placée	163 000 m²
Loyer « prime »	195 € / m²
Offre immédiate	239 500 m²

Guillaume Rouzies
Directeur de l'agence Keops / Nexity Conseil & Transaction Toulouse

« Le marché souffre du manque d'offre neuve »

**« Les utilisateurs soucieux d'offrir un cadre de travail alliant bien-être et convivialité sont d'autant plus regardants en ce qui concerne l'environnement de l'actif.
On enregistre de plus en plus de demandes pour le centre-ville de Toulouse qui malheureusement ne concentre que 6 % de l'offre disponible et seulement 1 300 m² de bureaux neufs. Le stock d'offre immédiat se concentre principalement dans le Nord-Ouest et là encore on trouve très peu d'offre neuve. »**

Julien Chavry
Directeur de l'agence Nexity Conseil & Transaction Lyon

« La Part-Dieu reste leader du marché de bureaux lyonnais »

**« Les loyers sont en hausse pour les bureaux neufs, la valeur prime s'établit à 300 €/m² dans le secteur de la Part-Dieu, quand le cœur de marché tourne plutôt autour de 180 – 200 €/m². L'offre à moins de six mois a reculé de 21 % par rapport à 2016 avec une part de bureaux neufs plutôt stable de 32 %.
Cette diminution s'explique par une part élevée de pré-commercialisations et un niveau de demande placée qui reste important pour des bureaux de 2nde main.
La baisse de l'offre disponible et de l'offre future devrait dans les prochains mois entraîner une situation de sous-offre obligeant les futurs utilisateurs à réviser leurs secteurs de prédilection en attendant des livraisons de grands gabarits d'ici 2020. »**

Chiffres clés

Demande placée	269 000 m²
Loyer « prime »	300 € / m²
Offre immédiate	348 000 m²

LYON

Attractif et dynamique

Lyon est aux yeux des investisseurs immobiliers français et étrangers, le challenger régional de Paris. Les volumes sont stables par rapport à 2016 (910 millions d'euros) et concernent majoritairement des bureaux. Les taux « prime » ont atteint des niveaux historiquement bas à 3,9 % pour les bureaux et 4,75 % en logistique.

BUREAUX : LYON RESTE #1 DES RÉGIONS

Riche d'un parc de bureaux de 6 millions de m², le marché lyonnais conserve sa dynamique ! Avec 270 000 m², la demande placée accuse un repli de 7 % par rapport à une année 2016 record qui avait été portée par plusieurs transactions supérieures à 5 000 m². L'année 2017 a, pour sa part, été rythmée par les transactions entre 100 et 1 000 m² représentant 52 % des volumes commercialisés. Les deals les plus significatifs sont ceux du Ministère de la justice : 5 900 m² dans le quartier de Gerland, Médicina : 5 700 m² sur le site du Bioparc ou encore Nextdoor sur Silex 1 et Grand Hôtel Dieu (respectivement 5 400 m² et 3 500 m²). Le secteur de la Part-Dieu est celui qui a concentré la majorité du volume placé soit plus de 43 000 m².

2ÈME AGGLOMÉRATION INDUSTRIELLE DE FRANCE

2017 signe une année d'exception pour le marché des locaux industriels, avec plus de 400 000 m² commercialisés. C'est une performance inégalée depuis 10 ans, principalement due au dynamisme des surfaces supérieures à 3 000 m². L'Est de Lyon qui concentre la majorité des transactions soit 172 000 m². En raison de l'augmentation des coûts de construction, les valeurs locatives des locaux neufs sont en hausse et s'établissent autour de 96 €/m².
Côté logistique, le manque de plateforme XXL freine la demande de 4% par rapport à 2016. Néanmoins le placement reste nettement au-dessus de la moyenne décennale de 328 000 m². L'offre disponible a, quant à elle, été multipliée par 2,5 par rapport à 2016 mais sur les 370 000 m² d'offre vacante, peu d'offres XXL sont proposées ce qui pourrait pousser certains chargeurs à changer de secteur d'installation.

Indicateurs clés du marché des bureaux par secteur en Île-de-France

Secteur	Demande Placée en m²	+/-	Offre immédiate en m²	+/-	Taux de vacance	+/-	Loyer moyen neuf en €/m²/H.T H.C	+/-	Loyer moyen 2nde main en €/m²/H.T H.C	+/-
Boucle Nord	22 723	↓	100 352	↑	12,40%	↑	250	→	201	↑
Boucle Sud	269 944	↑	176 523	↓	6,84%	↓	370	↓	315	→
Deuxième Couronne Sud	83 584	↓	395 081	↓	11,09%	↓	200	→	171	↑
La Défense	179 626	↓	256 756	↓	7,78%	↓	459	↑	407	↑
Neuilly - Levallois	169 159	↑	100 931	↓	6,97%	↓	516	↑	382	→
Paris 12e, 13e	149 505	↓	59 632	↑	2,99%	↑	521	↑	399	↑
Paris 14e, 15e	118 465	↓	52 799	↓	2,69%	↓	534	↑	351	↑
Paris 18e, 19e, 20e	43 327	↓	34 560	↓	2,68%	↓	361	→	271	↑
Paris 3e, 4e, 10e, 11e	88 023	↓	41 349	↑	2,76%	↑	547	↑	389	↑
Paris 5e, 6e, 7e	35 637	↑	17 589	↑	1,39%	↑	620	↑	506	→
Paris Centre Ouest (hors QCA)	179 277	↑	26 000	↓	2,67%	↓	545	→	439	↑
Paris Quartier Central des Affaires	480 845	↑	74 000	↑	2,67%	↓	681	↑	562	↑
Péri Défense	198 596	↑	430 894	↓	11,27%	↑	267	↓	235	↓
Pôle de Roissy	8 801	↓	100 163	↑	9,17%	↑	183	→	134	→
Première Couronne Est	72 167	↓	97 297	↑	4,21%	↑	244	↓	234	↑
Première Couronne Nord	211 549	↑	327 132	↑	10,53%	↑	369	↑	253	↑
Première Couronne Sud	129 421	↑	265 884	↑	10,83%	↑	282	→	267	↑
Reste deuxième Couronne	58 886	↓	213 017	↓	2,33%	↓	220	↑	134	↓
Villes Nouvelles - Cergy	20 294	↑	65 672	↓	6,93%	↓	157	↑	166	↑
Villes Nouvelles - Marne-la-Vallée	39 697	↑	144 436	↑	9,41%	↑	213	→	157	↑
Villes Nouvelles - Saint-Quentin	73 083	↑	108 865	↑	6,91%	↑	196	→	144	↑

Indicateurs clés du marché des bureaux en régions

Ville	Demande Placée en m²	+/-	Offre immédiate en m²	+/-	Taux de vacance	Loyer prime en €/m²/H.T H.C
Aix-Marseille	138 533	↑	175 000	↓	5,3%	320
Bordeaux	165 000	↑	85 500	↓	3,5%	260
Lille	213 146	↓	298 340	↑	n.d	230
Lyon	269 241	↓	347 900	↑	5,5%	300
Toulouse	162 964	↓	239 500	↑	5,4%	195

Indicateurs clés du marché des locaux d'activité

Département / ville	Demande Placée en m²	+/-	Offre immédiate en m²	+/-	Loyer moyen en €/m²/H.T H.C	+/-
Paris 75	4 200	↑	13 675	↑	147	↑
Seine et Marne 77	137 200	↓	170 416	↓	77	↓
Yvelines 78	89 400	↑	173 932	↓	82	↑
Essonne 91	162 900	↑	334 330	↑	82	↑
Hauts de Seine 92	71 200	↑	76 166	↓	111	↑
Seine Saint Denis 93	201 700	↑	176 080	↑	95	↑
Val de Marne 94	85 900	↓	105 281	↑	100	↑
Val d'Oise 95	192 500	↑	263 811	↓	80	↑
Aix-Marseille	115 693	↓	n.d		60 - 100	
Bordeaux	156 000	↑	121 000*		60 - 75	
Lille	223 224	↑	350 000*		30 - 60	
Lyon	401 453	↑	700 000*		50 - 90	
Toulouse	123 217	↑	n.d		30 - 120	

** Offre à six mois*

DÉFINITIONS

BEFA ou clé-en-main locatif : location d'un immeuble avant même sa construction ou sa restructuration.

Compte-propre : vente à utilisateur d'un immeuble avant même sa construction ou sa restructuration.

Demande placée : ensemble des locations ou ventes à utilisateurs portant sur des locaux en immobilier tertiaire.
Elle est exprimée en mètres carrés de surface utile et ne tient pas compte des renouvellements de baux.

« En blanc » : construction lancée sans vente ou location préalable à un utilisateur.

« En gris » : projet dont le chantier ne sera lancé qu'après location ou vente de tout ou partie à un utilisateur.

Locaux d'activités : destinés aux activités de production ou de petite distribution. Ils permettent à une entreprise de regrouper toutes ses fonctions dans un même lieu.

Loyer économique : loyer annuel par mètre carré et par an, exprimé hors taxes et hors charges et corrigé des mesures d'accompagnement consenties par le propriétaire (franchise de loyer, réalisation de travaux, etc.).

Loyer facial : loyer annuel par mètre carré et par an, inscrit au bail, exprimé hors taxes et hors charges.

Loyer « prime » : loyer facial le plus élevé, pour un produit de taille standard par rapport au marché, d'excellente qualité et offrant les meilleures prestations, dans la meilleure localisation pour un marché donné.

Loyer « top » : loyer facial le plus élevé d'un marché donné. Le loyer top n'est pas systématiquement un loyer prime.

Mesures d'accompagnement : facilités accordées aux locataires (franchises de loyers, travaux, etc).

Offre immédiate : Ensemble des locaux vacants immédiatement disponibles.

Offre à un an : Ensemble des locaux disponibles à moins d'un an, incluant l'offre neuve non pré commercialisée et les libérations certaines d'offre de seconde main.

Pré-commercialisation : transaction utilisateur ayant lieu plus de six mois avant la livraison d'un bâtiment.

Taux de vacance : rapport entre l'offre immédiate et le parc existant.

Transaction : location ou vente d'un bien immobilier, à un utilisateur ou à un investisseur, matérialisée par la signature d'un bail ou d'un acte de vente. Sa prise en compte n'intervient qu'une fois les conditions suspensives levées

Arbitrage : vente d'un actif immobilier propriété d'un investisseur à un autre investisseur.

Foncière : société commerciale dont l'objet est la constitution, la gestion et l'exploitation d'un portefeuille immobilier.

Fonds d'investissement : organisme de détention collective d'actifs financiers ou immobiliers gérés par une structure réglementée et agréée (société de gestion). On distingue les fonds ouverts (sans limitation dans l'émission des parts), les fonds fermés (avec une durée de vie limitée), les fonds de pension, souverains ...

OAT 10 ans – Obligations Assimilables du Trésor : titres d'emprunts émis par l'État français sur une durée de 10 ans communément admis comme indicateur du taux sans risque.

OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) : produit d'investissement immobilier similaire à la SCPI de rendement qui est composé à 60% minimum d'actifs immobiliers.
Sa composition est différente de la SCPI ; on y trouve des actifs immobiliers, mais également des actifs financiers et une poche de trésorerie pour assurer une meilleure liquidité.

Prime de risque : écart entre la rentabilité d'un actif (ou d'un portefeuille d'actifs) et l'obligation d'Etat (sans risque).

SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) : sociétés civiles ayant pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) : régime de fiscalité qui permet une exonération d'impôts sur les bénéfices en contrepartie d'une redistribution aux actionnaires des revenus à hauteur de 85 %.

Stratégies d'investissement :

- **Core** : cible des immeubles situés dans les meilleurs localisations, occupés par des locataires de qualité engagés sur des baux longs fermes et dans lesquels il n'y a pas de travaux significatifs à prévoir. Rendement hyper sécurisé.
- **Core +** : cible un rendement un peu moins sécurisé en échange d'une hausse potentielle de la valeur de leur immeuble (petits travaux).
- **Value added** : cible des immeubles présentant de la vacance ou une obsolescence technique nécessitant des travaux. Une fois les travaux engagés ces immeubles peuvent entrer dans la catégorie core.
- **Opportuniste** : opérations de promotion ou de lourdes restructurations en blanc. Haut niveau de risque pour un rendement visé supérieur à 15 %.

Taux de rendement : rapport entre le revenu net ou brut de l'actif et le montant « acte en mains » de l'acquisition (prix d'acquisition + frais et droits de mutation).

VEFA : la vente en l'état futur d'achèvement consiste à acheter sur plans un bien immobilier dont la construction n'est pas achevée. L'investisseur devient propriétaire au fur et à mesure de sa construction.

Volume d'investissement en immobilier d'entreprise : volume global des biens acquis en bureaux, commerces, locaux d'activités et entrepôts, par un acquéreur investisseur

PRÉSIDENTE NEXITY
CONSEIL & TRANSACTION
Valérie Mellul

DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT
LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS,
COMMERCES ET RÉGIONS
Guy Deforge
gdeforge@nexity.fr
01 56 88 94 44

DIRECTEUR LOCAUX D'ACTIVITÉ
AGENCE NORD ET OUEST
Cédric Collet
ccollet@nexity.fr
01 47 90 79 99

DIRECTRICE COMMERCE
Jessica Cooper
jcooper@nexity.fr
01 56 88 92 89

DIRECTEUR LYON
Julien Chavry
jchavry@nexity.fr
04 72 69 83 50

DIRECTEUR AIX-MARSEILLE
Antoine Combe
acombe@nexity.fr
04 91 99 63 33

DIRECTRICE BORDEAUX
Jacqueline Rolie-Novelli
jacqueline.rolienovelli@nexity.fr
05 56 96 75 76

DIRECTEUR TOULOUSE
Guillaume Rouzies
guillaume.rouzies@keops-toulouse.fr
06 76 86 58 01

DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT
INVESTISSEMENT
ET MONTAGE D'OPÉRATIONS
Olivier de Molliens
odemolliens@nexity.fr
01 56 88 93 63

DIRECTRICE EN CHARGE DES VEFA
Cécile Debouzie
cdebouzie@nexity.fr
01 56 88 93 79

DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT
BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE,
GRANDS COMPTES
ET CORPORATE SOLUTIONS
William Morelli
wmorelli@nexity.fr
01 56 88 94 79

DIRECTEUR BUREAUX PARIS
QUARTIER D'AFFAIRES
Cyril Bernard
cbernard@nexity.fr
01 56 88 94 14

DIRECTRICE CORPORATE SOLUTIONS
Pauline Demetriades
pdemetriades@nexity.fr
01 56 88 93 71

DIRECTEUR BUREAUX PARIS EST,
1ÈRE ET 2ÈME COURONNE
Jérôme Dumont
jerome.dumont@nexity.fr
01 56 88 55 21

DIRECTRICE MARKETING
Chloé Amintaheri
camintaheri@nexity.fr
01 56 88 55 22

DIRECTRICE DATA,
ÉTUDES & RECHERCHE
Céline Cotasson-Fauvet
ccotassonfauvet@nexity.fr
01 56 88 94 11

RÉDACTION
POINT MARCHÉ
2018

DIRECTRICE DATA, ÉTUDES & RECHERCHE
Céline Cotasson-Fauvet
ccotassonfauvet@nexity.fr

CHARGÉE D'ÉTUDES
Nour-Marie Zein
nmzein@nexity.fr

ANALYSTE B.I
Omar Bel-Khyate
obelkhyate@nexity.fr

CHARGÉ D'ÉTUDES GÉOMARKETING
Claude Picard
cpicard@nexity.fr

CHARGÉE DE BASES DE DONNÉES
Amel Chergui
achergui@nexity.fr

NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION - CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE
43-47, avenue de la Grande Armée - 75116 Paris - Tél. : 01 56 88 92 00 - info-nct@nexity.fr

Société par actions simplifiée au capital de 8 209 357,50 € - RCS Paris B 431 315 159 - SIRET : 431 315 159 00191
Siège social : 43-47 avenue de la Grande Armée - CS 61714 - 75782 Paris cedex 16
Garantie financière auprès de la société C.E.G.C dont le siège social est 16 rue Hoche -Tour Kupka B - TSA 3999 – 92919 La Défense
Carte professionnelle « Transactions sur Immeubles et Fonds de Commerce « n° CPI 7501 2015 000 001 959 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France
Conception & réalisation : Zed Agency - www.zedagency.fr

© Page 6 - Perisight : Scau - © Page 10 - Tour Hekla et Tours Duo : Ateliers Jean Nouvel - Grand Central : Jacques Ferrier Architecture - Go Spring : Quadri Fiore Architecture
- © Page 11 - Évidence : DGM & Associés - © Page 19 - Trinity : Cuno Brullman - Jean-Luc Crochon + Associés - Tour Helka : Ateliers Jean Nouvel - 57 Métal : Dominique Perrault - Be Issy : Philippe
Chiambaretta - Network 1 : Brenac & Gonzalez et Associés - Influence 2.0 : Jacques Ferrier. - Cité Descartes : COSA - Le Twist : Odile Decq - © Page 27 : Chapelle International : Arte Charpentier Architectes

nexity CONSEIL & TRANSACTION

CONNECT'

> VOTRE SALLE INTERACTIVE ET IMMERSIVE

ET SI ON **RÊVAIT** L'**IMMOBILIER** DE DEMAIN ?

Au-delà des technologies immersives qui permettent à nos clients de se plonger dans la **réalité de leur projet**, nous avons choisi de privilégier l'interactivité.

Parce que chez **Nexity Conseil & Transaction**, nous croyons à la **co-création** et à la **conception de vos solutions**.

CONTACT : INFO-NCT@NEXITY.FR