

POINT MARCHÉ 2018

IMMOBILIER
D'ENTREPRISE



A member of
GVA Worldwide



**CONSEIL &
TRANSACTION**

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.

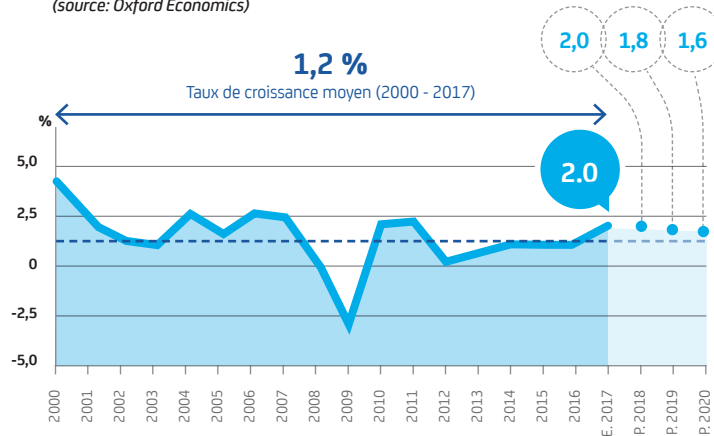
En deçà des 2,3 % de la zone euro, la France profite toutefois comme ses voisins de l'amélioration de la conjoncture européenne et mondiale. Selon l'INSEE, grâce à une nouvelle progression au quatrième trimestre 2017 (+0,6 %), le taux de croissance du PIB atteindra 2,0 % en 2017. Une performance que 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.

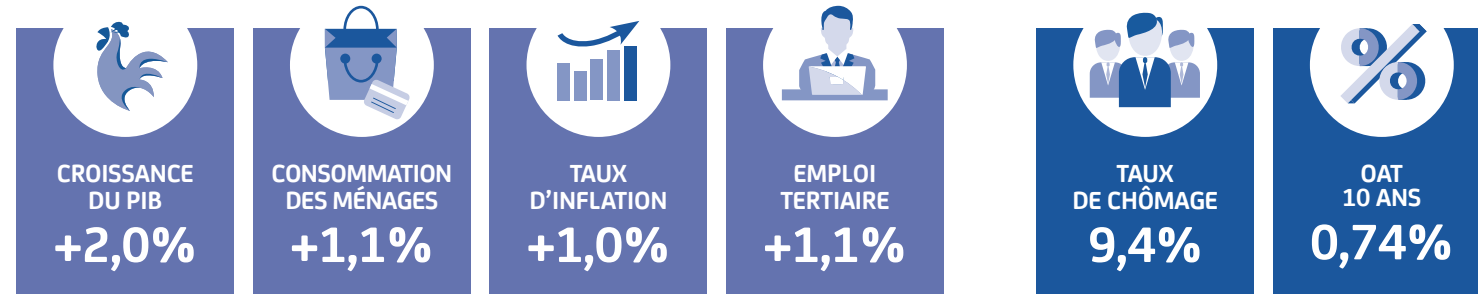
En effet, le ralentissement du pouvoir d'achat des ménages attendu en début d'année devrait être compensé par une baisse de l'épargne alors que l'investissement des entreprises restera soutenu. De plus, le commerce extérieur, talon d'Achille de la France, devrait cesser de peser sur la croissance à mi-année, grâce aux exportations agricoles et au tourisme.

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.

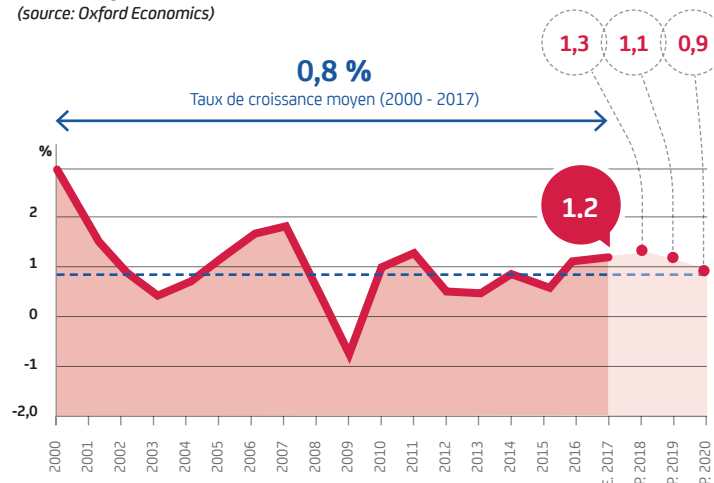
Croissance du PIB en %
(source: Oxford Economics)



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



Croissance 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 5^{ème} puissance économique mondiale (après les Etats-Unis, la Chine, le Japon et l'Allemagne).



source: EY / ULI





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.

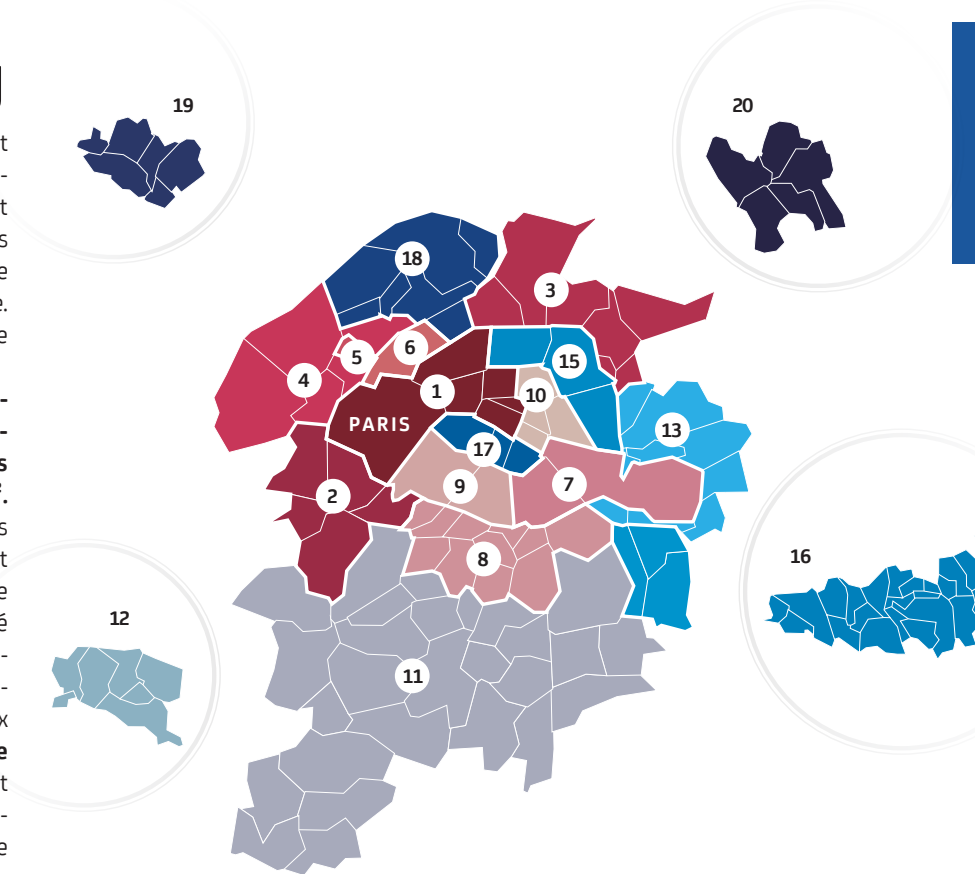
DEMANDE PLACÉE

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.

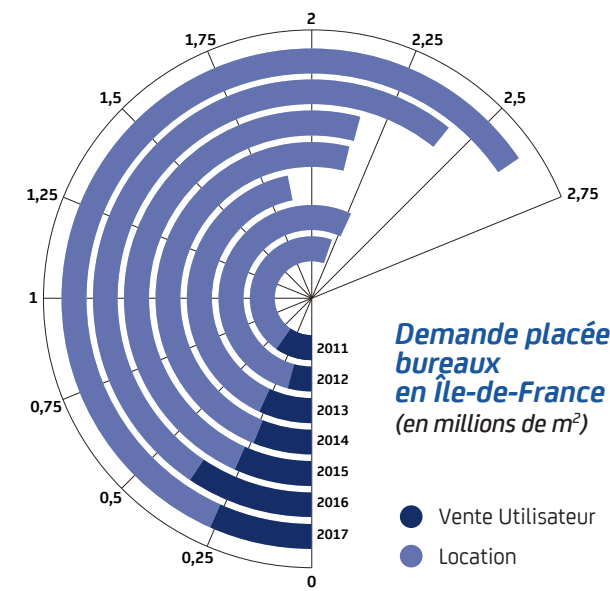
Cinq secteurs se démarquent nettement. **La Boucle Sud, Neuilly-Levallois, Paris Ouest, Péri Défense et La Première Couronne Nord, enregistrent les plus fortes hausses grâce à des croissances à 3 chiffres sur le créneau des plus de 5 000 m².** Le marché francilien est largement orienté à la location. 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 1^{ère} 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 8^{ème} pour la prise à bail de WEWORK sur le 92 avenue des Champs-Élysées.



Chiffres-clés par secteur géographique

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



Taux de vacance **6,1 %**

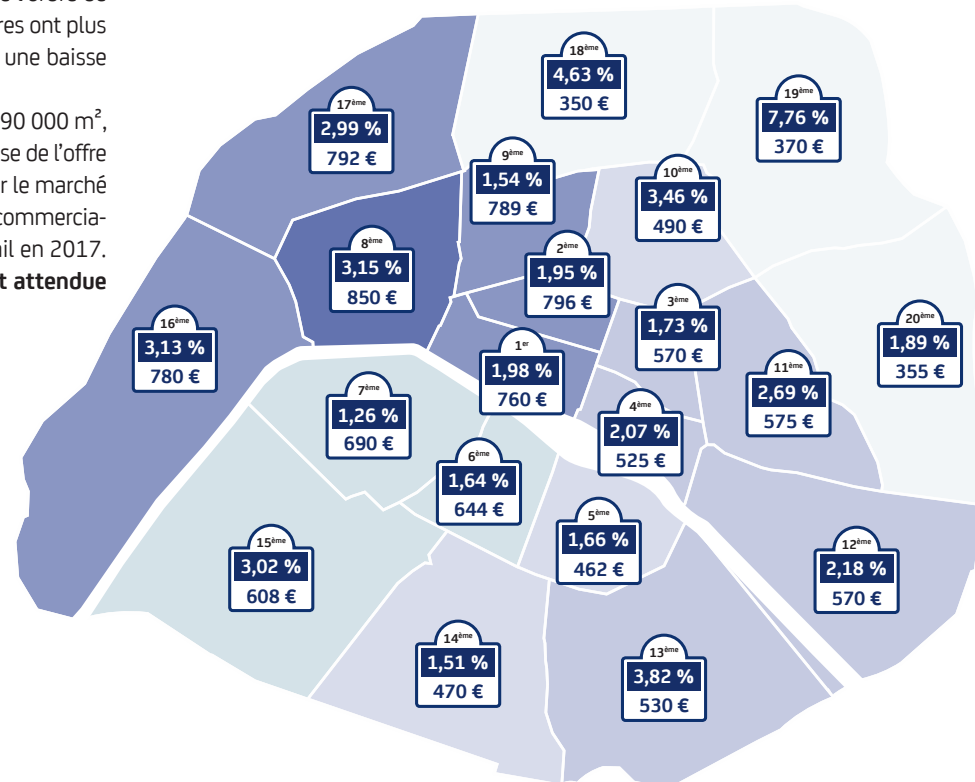
Parc de bureaux en Île-de-France **53,1 M de m²**

(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 1^{er} 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.

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



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



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, bénéficiant 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 1^{er} main. Cette tendance devrait s'accroître 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,
1^{ère} et 2^{ème} 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 15^{ème}, 16^{ème} et 17^{ème} arrondissements parisiens presque 50 % plus élevés et des mesures d'accompagnement avantageuses.
- Le pôle Boulogne-Issy s'impose comme point d'ancrage des entreprises média et nouvelles technologies.
- L'arrivée de la ligne 15 qui accroîtra la desserte en transports et l'attractivité de cette zone.

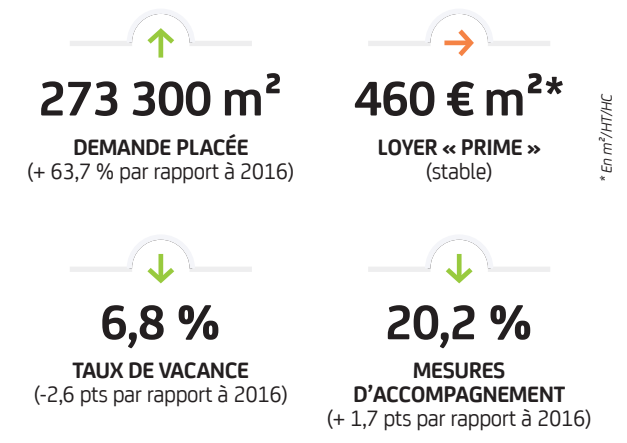
L'année 2018 devrait confirmer ce dynamisme engagé, et en raison d'une absorption positive de l'offre, le taux de vacance devrait continuer de diminuer. »

Principales transactions de la Boucle Sud

BÂTIMENT	M ²	PRENEUR	OFFREUR	COMMUNE
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.



Pause à La Défense, en attente de livraisons

BÂTIMENT	M ²	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
Heritage Plaza	37 000	Heritage 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 4^{ème} trimestre.

L'activité transactionnelle en plus de 5 000 m² a été particulièrement rythmée dans la Boucle Sud, en 1^{ère} Couronne Nord, dans le QCA parisien et dans le 12^{ème} et 13^{ème} 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	M ²	VILLE	PRENEUR
Tours DUO	89 600	L Paris 13 ^{ème}	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 2 ^{ème}	Altea Cogedim
Octant & Sextant	27 731	L Levallois Perret	La Gardère Active
44 bd de Vaugirard	25 000	V Paris 15 ^{ème}	Crédit Agricole Ass.
Kosmo	23 901	L Neuilly sur Seine	Parfums C. Dior
JAVA	23 128	L Paris 17 ^{ème}	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 8 ^{ème}	Pernod Ricard
15 r. de Laborde	17 892	L Paris 8 ^{ème}	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 17 ^{ème}	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 4^{ème} 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.

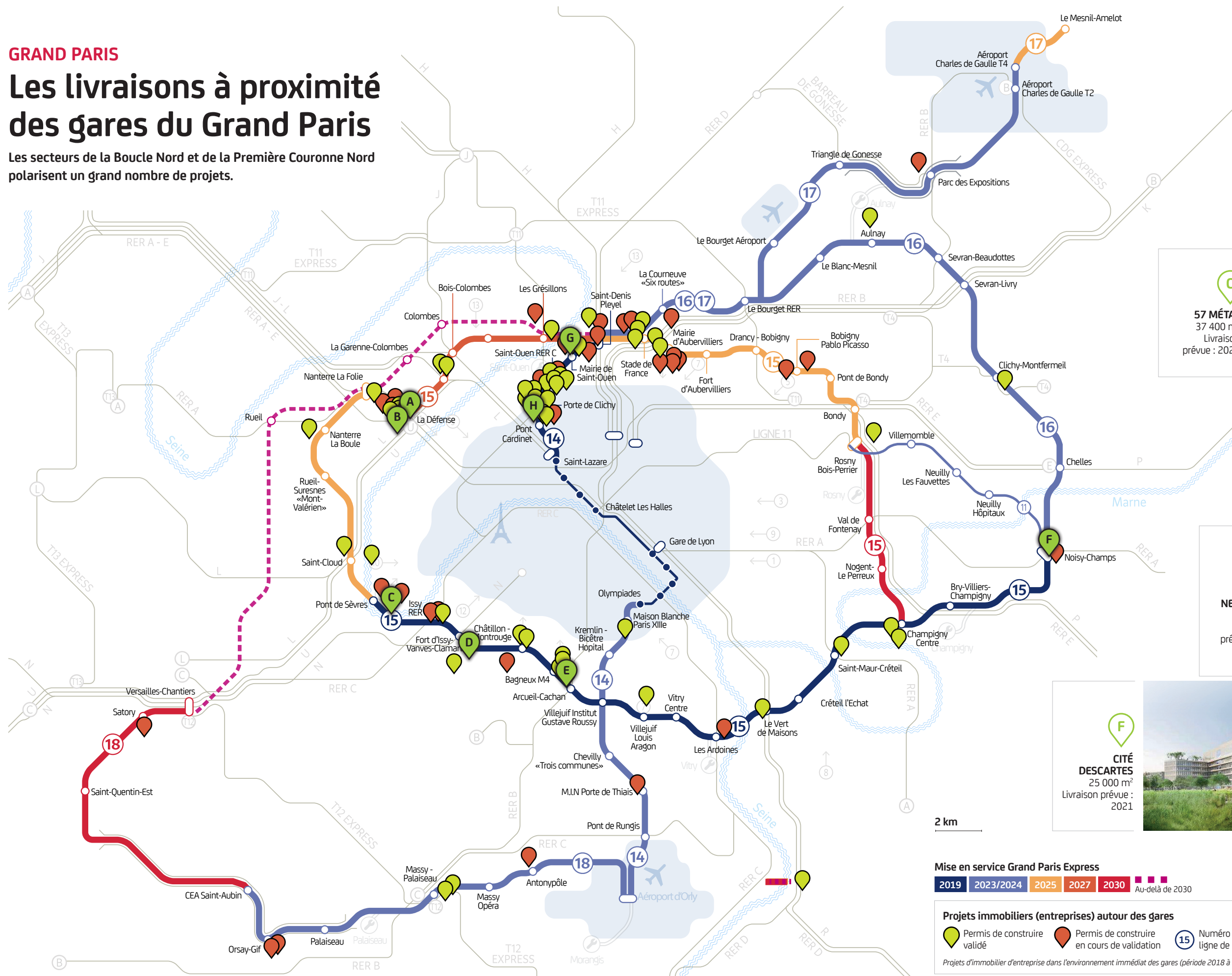
Missions accomplies : Icade a acquis les 3 étages (R+51 à 53) de la Tour Maine Montparnasse et ERAMET a pris à bail 6 200 m² sur le 10 Grenelle (photo) à Paris où les 350 salariés des sièges parisiens du Groupe prendront leurs quartiers en Juin 2018. »




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



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
- 🕒 Numéro de ligne de métro

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

Terminus métro
 Centre d'exploitation
 Portion en aérien

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

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

Secteur	Demande Placée en m ²	+/-	Offre immédiate en m ²	+/-	Taux de vacance	+/-	Loyer moyen neuf en €/m ² /H.T H.C	+/-	Loyer moyen 2 nd e main en €/m ² /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 12 ^e , 13 ^e	149 505	↓	59 632	↑	2,99%	↑	521	↑	399	↑
Paris 14 ^e , 15 ^e	118 465	↓	52 799	↓	2,69%	↓	534	↑	351	↑
Paris 18 ^e , 19 ^e , 20 ^e	43 327	↓	34 560	↓	2,68%	↓	361	→	271	↑
Paris 3 ^e , 4 ^e , 10 ^e , 11 ^e	88 023	↓	41 349	↑	2,76%	↑	547	↑	389	↑
Paris 5 ^e , 6 ^e , 7 ^e	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 m ²	+/-	Offre immédiate en m ²	+/-	Taux de vacance	Loyer prime en €/m ² /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 m ²	+/-	Offre immédiate en m ²	+/-	Loyer moyen en €/m ² /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,
1^{ÈRE} ET 2^{ÈME} 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 Chiambareta - 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-crédation** et à la **conception de vos solutions**.

CONTACT : INFO-NCT@NEXITY.FR

