

Crane Survey Paris first quarter 2010



Le marché parisien

Introduction

Cette nouvelle édition du Paris Crane Survey, publiée par Drivers Jonas France, a été réalisée avec le Grecam à partir de l'exploitation de sa base de données de L'Observatoire Immobilier d'Entreprise. Cette étude recense de façon exhaustive toutes les opérations neuves et restructurations de bureaux de plus de 1.000 m² en chantier, ainsi que celles qui ont été livrées au cours des six mois écoulés, soit entre le 1^{er} octobre 2009 et le 31 mars 2010, et ayant fait l'objet d'un permis de construire. Il s'agit des opérations destinées à être louées ou vendues sans connaissance de leur utilisateur final lors du dépôt du permis de construire.

La chute concomitante du niveau des surfaces en chantier et de la demande placée commentée lors de notre précédente édition s'est confirmée au cours des six derniers mois.

A la fin du premier trimestre 2010, moins d'un million de mètres carrés étaient en chantier, retombant au niveau constaté au printemps 2004. Les surfaces en chantier ont fondu de moitié par rapport au pic de septembre 2008 et de 20% sur six mois. Pourtant, les mises en chantier ont connu une légère progression (+50.000 m²) par rapport à notre précédente édition, revenant à près de 200.000 m² (sur quatorze chantiers). Mais ces mises en chantier sont loin d'avoir compensées les fortes livraisons qui se sont poursuivies cet hiver sur le rythme des six mois précédents, expliquant la forte baisse de l'offre en chantier.

Des 500.000 m² livrés entre octobre 2009 et fin mars 2010, seulement la moitié a été commercialisée, et près de 250.000 m² sont ainsi venus gonfler le stock de l'offre neuve immédiatement disponible.

Quant à la commercialisation de l'offre en chantier ou livrée depuis moins de six mois, son rythme demeure très faible: nous n'avons comptabilisé que huit transactions pour une surface totale de 52 000 m². Soulignons que parmi ces transactions on trouve le LCL dans le troisième bâtiment de l'opération de Villejuif, pré-louée en 2008, qui n'était pas encore en chantier, soit 20.000 m² déjà attendus. Les autres transactions ont porté sur de plus petites surfaces, la plus importante étant l'installation de la DCNS dans le Viala (11.000 m²).

Paris

Les six nouvelles grues du ciel parisien surplombent principalement des opérations de grandes tailles, dont la plus importante (41.000 m²) est celle de BNP Paribas Immobilier, ZAC Claude Bernard dans le 19^{ème} arrondissement.

Paris concentre près de 40% de la faible demande placée enregistrée depuis octobre 2009, avec notamment les implantations attendues de Barclays et de la DCNS. La future installation de BNP Paribas dans les 11.000 m² d'une partie de l'opération Claude Bernard ne suffit pas à corriger la tendance. Cette réduction de la demande placée a été répercutée sur le marché de l'investissement où l'absence de produits « prime » conduit à un rapide abaissement des taux de rendement du fait de l'importance de la demande des investisseurs pour ces actifs.

Le stock vacant parisien (neuf et de seconde main) atteint 917.000 m² à la fin du premier trimestre 2010 (+14% sur six mois), dont près de la moitié sont concentrés dans le Quartier Central des Affaires. L'offre neuve disponible atteint quant à elle, 417.000 m², dont 30% sont situés dans le QCA. Les 30.000 m² livrés dans le Quartier Central des Affaires n'ont pas trouvé preneur (à l'exception du 83 Boétie loué au Cabinet Capstan).

Opérations dont la surface de bureau a été ajustée

33, rue François Premier – Paris

Mediacom – Saint-Denis

Chantiers différés

Le Descartes (Alter Ego) – Le-Plessis-Robinson

Le Parc des Portes de Paris – Saint-Denis

Errata (informations nouvelles)

136 bis/138 bis rue de Grenelle – Paris (rénovation et non restructuration)

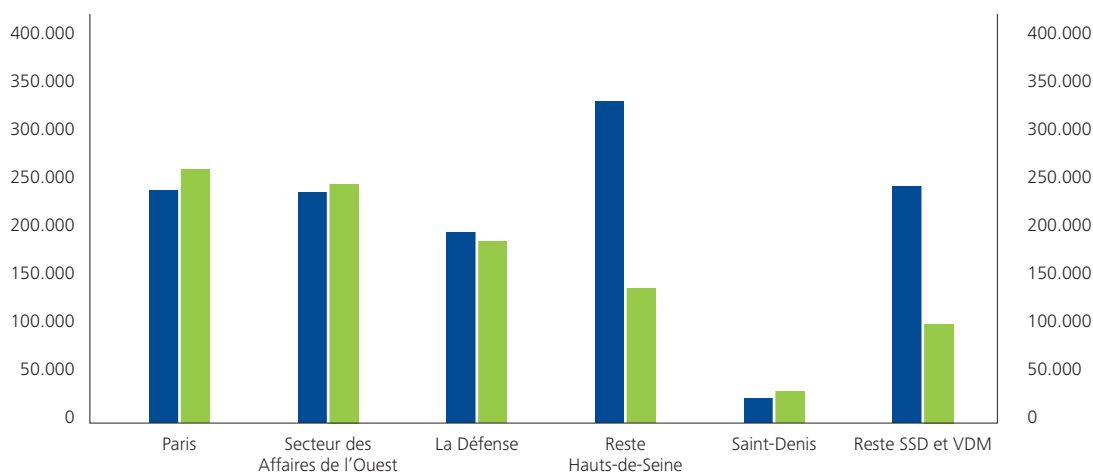
CB 21 – La Défense

Le Concerto – Rueil-Malmaison

La première couronne parisienne

Surface de bureaux en chantier

En m² utiles



■ T3 2009 ■ T1 2010

Source: Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM

L'ouest parisien

Signe de la faiblesse de la demande locative, aucune transaction n'est enregistrée dans cette édition du Paris Crane Survey dans l'offre en chantier ou récemment livrée dans les Hauts-de-Seine; une première depuis 2002 d'autant que près de 400.000 m² y sont en chantier ou y ont été livrés au cours des deux trimestres écoulés; et ce tant dans les secteurs établis que dans les pôles émergents.

Cinq rares nouveaux chantiers ont été lancés de Levallois-Perret (par Unibail) à Bagneux (par Newstone et Amundi), contre onze il y a deux ans.

La Défense reste dans l'expectative de la mise en œuvre de son plan de renouveau, même si Jean Nouvel a mis entre parenthèses le projet de la tour Signal. Au cours des douze prochains mois, plus de 100.000 m² y seront disponibles dans les tours First et CB 21 premières offres de taille dans le neuf ou restructuré depuis la tour T1 en 2008.

Le nord et l'est parisien

Les marchés de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne concentrent les paradoxes du marché de ce début 2010. 62% des surfaces nouvellement louées et recensées dans cette étude l'ont été dans ces deux départements. Mais celles-ci ne totalisent que 32.000 m² de par la faiblesse de la demande exprimée sur la période. Qui plus est, le LCL représente les deux

tiers de cette demande placée du fait du lancement du troisième bâtiment de l'opération « Métropolitain » à Villejuif, seul lancement « en gris » recensé en cet hiver 2009-2010. Les quatre autres commercialisations ont porté sur des surfaces bien plus modestes à Créteil et Rosny-sous-Bois.

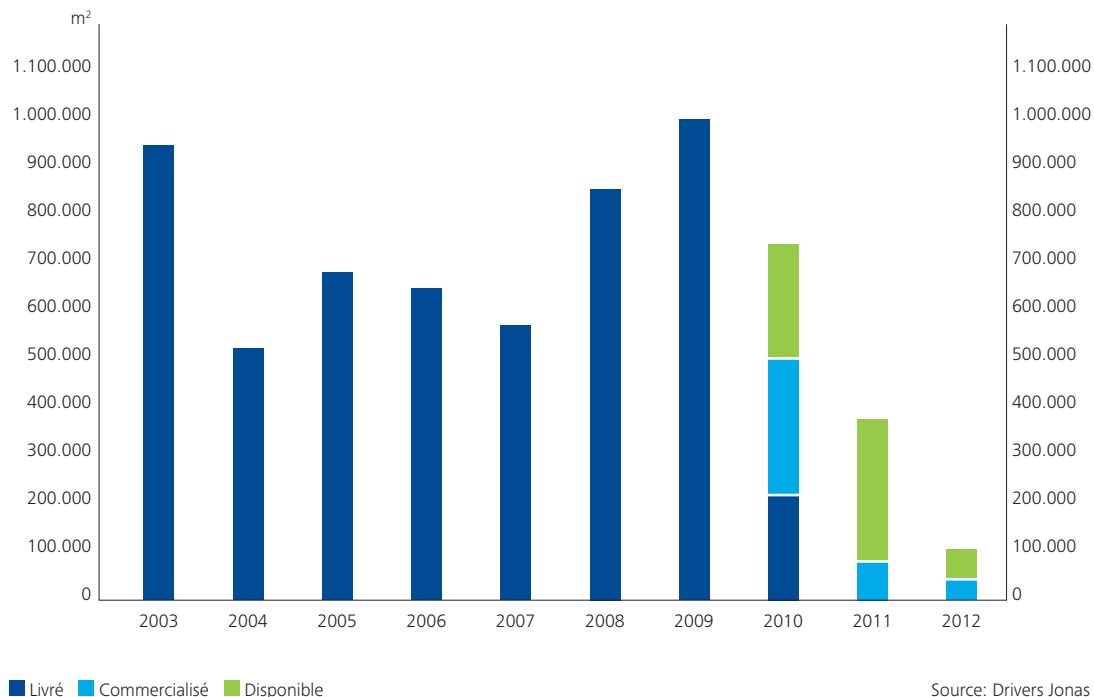
Pourtant, outre celle du « Métropolitain », seules deux nouvelles grues ont été montées dans ces secteurs (23.000 m²), loin de compenser les huit opérations livrées au cours des six derniers mois (plus de 170.000 m² dont 90.000 m² disponibles). Les surfaces disponibles actuellement en chantier sont donc peu importantes (70.000 m²), ce qui devrait permettre au stock livré et disponible, quelques 270.000 m², de trouver rapidement preneur.

Haute Qualité Environnementale

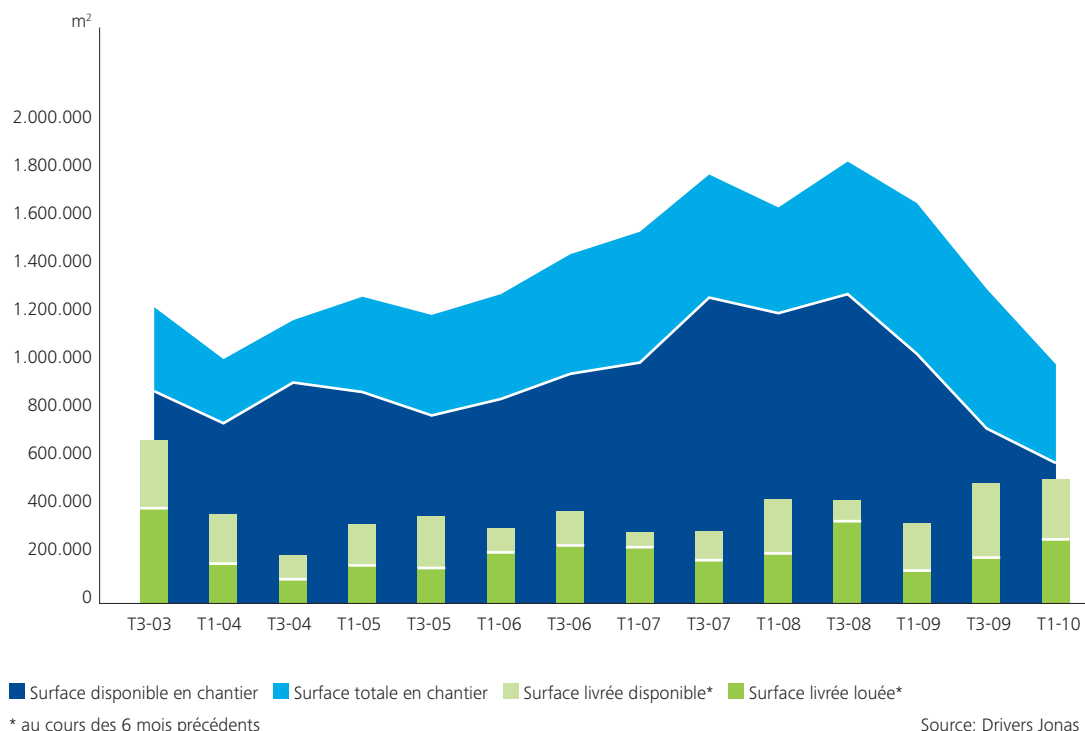
Sans surprise, l'obtention de la norme HQE est devenue le standard dans le marché des bureaux neufs; même si certaines opérations parisiennes, de petite taille, ne peuvent se plier aux critères. Parmi les cinquante trois chantiers en cours recensés dans notre étude à la fin mars 2010, seuls neuf ne sont pas certifiés et un est en voie de l'être. Signe de la prise en compte des critères environnementaux, ce sont les programmes plus anciens, récemment livrés, qui sont le moins fréquemment certifiés. Vingt deux des trente trois chantiers achevés au cours des six mois écoulés sont certifiés.

Conclusion

Calendrier des livraisons



Evolution des chantiers et des livraisons à Paris et en première couronne depuis T3 2003



Conclusion

La faiblesse de la demande exprimée cet hiver 2009-2010 résonne avec le contexte économique mondial. Plusieurs transactions significatives n'ont pas été finalisées à la fin du premier trimestre 2010 (Tour Olivier de Serres dans le 15ème arrondissement, Trait d'Union à Montrouge...); elles auraient donné un autre éclairage sur l'activité immobilière de l'hiver passé.

La production d'offre future est particulièrement maîtrisée dans les marchés de Paris et de première couronne et ce ralentissement était une nécessité pour permettre la résorption des près de 860.000 m² de bureaux neufs immédiatement disponibles. Cumulés aux 580.000 m² disponibles en chantier d'ici 2012, les marchés étudiés proposent toujours l'équivalent de deux ans de commercialisation sur la base de la moyenne constatée ces quatre dernières années.

Londres, quant à elle, a connu un retournement spectaculaire au premier trimestre 2010 avec un retour historique de la demande locative dans la City. Les opérateurs y ont pris conscience que des opportunités locatives y étaient à saisir. Pour mémoire les valeurs locatives y avaient perdu 30%. Cette résurgence de la demande locative a remis les valeurs locatives sous pression, dans un marché où une pénurie de neuf à court terme est attendue.

Le coup de frein de la production neuve, attendu et commenté ici précédemment, devrait maintenant faire place à une accélération des mises en chantier pour anticiper ou simplement prendre en compte les besoins des utilisateurs à partir de 2012.

Principales disponibilités dans les opérations en chantier*	Principales opérations* livrées depuis Octobre 2009**
Tour First – Courbevoie-Epad	Europe Avenue – Bois-Colombes
Claude Bernard – Paris 19ème	Technopôle – Meudon
Horizons – Boulogne-Billancourt	Les Grands Moulins de Pantin
L'Eiffel – Levallois-Perret	Le Copernic II – Noisy-le-Grand
Le Farman – Paris 15ème	Okabé – Le Kremlin-Bicêtre
32/38, rue Blanche – Paris 9ème	Axe Seine – Nanterre
Tour CB21 – Courbevoie-Epad	Qualis – Bagnolet
LandyFrance 2 – Saint-Denis	10, rue d'Oradour-sur-Glane – Issy-les-Moulineaux
3/5, avenue Kléber – 16ème	Aristide – Bagneux

* Par ordre décroissant de surface disponible

* Par ordre décroissant de surface totale
** Livraisons jusqu'à fin Mars 2010

Opérations en chantier au 31/03/2010

	Surface totale en m ² utiles		Surface commercialisée en m ² utiles		Surface disponible en m ² utiles	
Paris	267.253	↑	37.183	↓	230.070	↑
Secteur des Affaires Ouest	251.775	↑	114.000	–	137.775	↑
La Défense	191.000	↑	87.000	↑	104.000	↑
Reste Hauts-de-Seine	141.586	↓	106.037	↓	35.549	↓
Saint-Denis	33.078	↑	0	–	33.078	↑
Reste Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne	104.657	↓	63.815	↓	40.842	↓
Total	989.349	↓	408.035	↓	581.314	↓



● Opération en chantier / Under construction ■ Opérations livrées / Completed

No	Operation / Adresse* Development / Address*	HQE HEQ	Ville Town	Promoteurs / Propriétaire Developers / Owner	Locataire Tenant	Livraison Completion	Surface totale** Total area**	Surface disponible** Available area
Paris – Opérations en chantier / Under construction								
1	Claude Bernard quai de la Charente 140-142	✓	Paris 19ème	BNPPI Promotion Immo. d'ent.		T1-2012	40.909	40.909
2	Le Farman 76, rue Henry Farman	✓	Paris 15ème	Bouygues Immobilier		T3-2010	25.334	25.334
3	32-38, rue Blanche	✓	Paris 9ème	BNPPI Promotion Immo. d'ent. / Carlyle		T3-2011	23.000	23.000
4	2/8, rue Saint-Romain rue de Sèvres rue du Cherche Midi	✓	Paris 6ème	Bouygues Immobilier / Poste Immo	La Poste	T4-2010	21.850	0
5	3/5, avenue Kléber	✓	Paris 16ème	Beacon Capital Partners		T2-2011	19.400	19.400
6	Parc du Millénaire 5 & 6 21, rue de la Gare	✓	Paris 19ème	Icade E.M.G.P		T2-2011	17.194	17.194
7	40/42, rue de Sèvres 65/77, rue Vaneau 4, impasse Oudinot	✓	Paris 7ème	Altarea-Cogedim / AGF Immobilier		T1-2011	16.800	16.800
8	Bouvard, Livry, de La Salle 29/31, rue du Bac	✓	Paris 7ème	Emerige / Carlyle		T2-2010	6.500	16.500
9	Bayard Seine 3/5, rue Bayard 20/22, Cours Albert 1er	✓	Paris 8ème	Bayard Diffusion		T4-2010	15.250	15.250
10	Batiment 028 11 rue de Cambrai 27, quai de Gironde	✓	Paris 19ème	Icade E.M.G.P		T2-2012	11.624	11.624
11	52, avenue Hoche	✓	Paris 8ème	Nexity Entreprises (Sari) / Eurosic		T2-2010	11.100	11.100
12	45/51, rue Saint-Dominique	✓	Paris 7ème	Foncière des 6ème et 7ème Arrondissements		T2-2010	11.090	11.090
13	Mercurie 1 31, quai de Grenelle 9, rue Robert de Flers	✓	Paris 15ème	Gecina		T1-2011	8.250	8.250
14	Prony-Wagram 108/112, avenue de Wagram	✓	Paris 17ème	Emerige / Société Foncière Lyonnaise	La Poste	T1-2011	6.000	5.000
15	Origami 34/36, avenue de Friedland	✓	Paris 8ème	Kaufman & Broad / Gecina	Barclays Capital	T2-2010	5.000	0
16	Ex Opac 49, rue Cardinal Lemoine	✓	Paris 5ème	Sodeairif / PAP	PAP	T1-2011	4.824	0
17	Diderot – Renaissance 10, rue Traversière boulevard Diderot	✓	Paris 12ème	Pitch Promotion / Chambre des notaires	Chambre des notaires	T4-2010	4.509	0
18	Le Champs de Mars 1/1Bis, avenue Charles Floquet	✓	Paris 7ème	Foncière des 6ème et 7ème Arrondissements		T4-2010	3.000	3.000
19	Hôtel Mercy-d'argenteau 16, boulevard Montmartre	✓	Paris 9ème	Gecina		T4-2011	2.419	2.419
20	Hôtel de Senecterre 24, rue de l'université	✓	Paris 7ème	Foncière des 6ème et 7ème Arrondissements		T2-2011	2.400	2.400
21	33 rue François Premier	✓	Paris 8ème	Aerium Properties 2		T4-2010	800	800
						Total	267.253	230.070
Paris – Opérations livrées / Completed								
22	25-27, rue d'Astorg 14, rue Roquépine	✓	Paris 8ème	Kaufman & Broad / Orion Capital Managers		T1-2010	13.200	13.200
23	Seine Panorama 10/28, rue Viala 5/11, rue Saint-Charles	✓	Paris 15ème	OGIC / BNPPI Promotion Immo. d'ent. / LIM	DCNS	T4-2009	11.200	0
24	Link 28-32, boulevard de Grenelle	✓	Paris 15ème	Pitch Promotion / Compagnie de la Lucette		T4-2009	10.500	10.500
25	24/26, rue Saint-Dominique	✓	Paris 7ème	Foncière des 6ème et 7ème Arrondissements	Boston Consulting Group	T1-2010	9.000	0
26	41/43, rue Saint-Dominique	✓	Paris 7ème	Foncière des 6ème et 7ème Arrondissements	Boston Consulting Group	T1-2010	7.000	0
27	Opéra Capucines 4, place de l'Opéra	✓	Paris 2ème	Sogeprom / OFI REIM		T4-2009	6.918	6.918
28	Daviel 23, rue Daviel	✓	Paris 13ème	Bouygues Immobilier / Pramerica Real Estate Investors (TMW France)		T4-2009	5.676	5.676
29	52/54, rue de Châteaudun 65, rue Saint-Lazare	✓	Paris 9ème	Fulton / SCGI		T1-2010	5.500	5.500
30	83, rue La Boétie	✓	Paris 8ème	IVG Asticus International	Cabinet Capstan	T4-2009	3.500	0
31	7, rue du Docteur Lancereaux	✓	Paris 8ème	Cofitem-Cofimur / GE Real Estate France		T1-2010	1.547	1.547
						Total	74.041	43.341

No	Operation / Adresse* Development / Address*	HQE HEQ	Ville Town	Promoteurs / Propriétaire Developers / Owner	Locataire Tenant	Livraison Completion	Surface totale** Total area**	Surface disponible** Available area
Secteur des Affaires de l'Ouest – Opérations en chantier / Under construction								
32	Moulin Noir 34, rue du Port 3/9, rue des Fondrières	✓	Nanterre	BNPPI Promotion Immo. d'ent.	BNP Paribas	T3-2010	60.000	0
33	Korus 47/59, rue Carnot 12/20, rue Gambetta	✓	Suresnes	Altarea-Cogedim / Propriétaire-Occupant	Servier International	T1-2011	37.000	0
34	Horizons (Trapèze C1) rue du vieux pont de Sèvres	✓	Boulogne-Billancourt	Hines France / Gecina		T2-2011	36.970	36.970
35	L'Effeil 35, rue d'Alsace	✓	Levallois-Perret	Adyal / Unibail – Rodamco		T1-2011	26.682	26.682
36	Iléo 27/33, quai Alphonse Le Gallo	✓	Boulogne-Billancourt	Crédit Mutuel Pierre 1 / Sélectinvest 1		T2-2010	18.505	18.505
37	Grand Axe 2 ZAC Seine Arche	✓	Nanterre	SILIC	AXA	T3-2010	17.000	0
38	La Factory avenue Emile Zola, rue du vieux pont de Sèvres	✓	Boulogne-Billancourt	Vinci Immobilier / Nexity Entreprises (SARI) / Compagnie de la Lucette		T3-2010	14.000	14.000
39	Place de la Croisée	✓	Nanterre	BNPPI Promotion Immo. d'ent		T2-2011	13.800	13.800
40	96/98, avenue Charles de Gaulle	✓	Neuilly-sur-Seine	Gecina		T1-2012	10.500	10.500
41	Etik 896, rue Yves Kermen	✓	Boulogne-Billancourt	Sodeairf / CDC		T4-2010	9.600	9.600
42	32 avenue Pierre Grenier		Boulogne-Billancourt	Foncière des régions		T1-2011	7.718	7.718
						Total	251.775	137.775
Secteur des Affaires de l'Ouest – Opérations livrées / Completed								
43	Axe Seine 1/13, rue du 1er Mai 2/10, rue Jean Perrin		Nanterre	SILIC		T1-2010	23.200	23.200
44	Anthos (Trapèze B3) avenue Emile Zola	✓	Boulogne-Billancourt	Hines France / Gecina		T1-2010	9.600	9.600
45	Jazz avenue Emile Zola, rue du vieux pont de Sèvres	✓	Boulogne-Billancourt	Nexity Entreprises (SARI) / Eurosic		T1-2010	7.812	7.812
46	Riva 24-30, boulevard Vital Bouhot	✓	Neuilly-Sur-Seine	Hines France		T4-2009	6.940	6.940
						Total	47.552	47.552
La Défense – Opérations en chantier / Under construction								
47	Tour First 1/2, place des Saisons	✓	Courbevoie-Epad	Altarea-Cogedim / Beacon Capital Partners / Axa Reim		T1-2011	80.000	80.000
48	Tour CB21 16, place de l'Iris	✓	Courbevoie-Epad	Foncière des Régions	Suez Environnement	T2-2010	68.000	24.000
49	Salle des Marchés, boulevard Bouvets, boulevard Kupka	✓	Puteaux-Epad	Nexity Entreprises (SARI) / Sogeprom / Société Générale	Société Générale	T1-2012	43.000	0
						Total	191.000	104.000
La Défense – Opérations livrées / Completed								
50	Adamas boulevard Mission Marchand	✓	Courbevoie-Epad	Sci des Vaux		T1-2010	9.414	9.414
						Total	9.414	9.414
Reste petite couronne (Hauts-de-Seine) – Opérations en chantier / Under construction								
51	Projet Mozart 19/21, rue Bara	✓	Issy-Les-Moulineaux	Bouygues Immobilier / Docks Lyonnais	Bouygues Telecom	T3-2010	42.000	0
52	Carré 92 avenue des Louvresses	✓	Gennevilliers	GA Entreprise / Fortis Real Estate	Chèque Déjeuner	T4-2010	30.000	0
53	Pointe Metro (Coeur de Seine) rue Henri Barbusse	✓	Gennevilliers	Nexity Entreprises / Hines France	Prisma Presse	T4-2010	23.740	0
54	Green Office avenue du Maréchal Juin	✓	Meudon	Bouygues Immobilier	Bouygues	T1-2011	20.566	10.269
55	116, avenue Aristide Briand	✓	Bagneux	Newstone Management / Amundi Immobilier		T3-2011	14.000	14.000
56	Le Charlebourg 71, Boulevard National	✓	La Garenne-Colombes	CBRE Investors		T4-2010	8.500	8.500
57	Concerto avenue de Colmar	✓	Rueil-Malmaison	Bouygues Immobilier		T2-2010	2.780	2.780
						Total	141.586	35.549
Reste petite couronne (Hauts-de-Seine) – Opérations livrées / Completed								
58	Europe avenue, 27 bis, rue du Capitaine Guynemer	✓	Bois-Colombes	Sefri-Cime / Beacon Capital Partners	GDF / IBM	T4-2009	63.000	0
59	Technopôle 13/21, avenue du Maréchal Juin	✓	Meudon	Bouygues Immobilier / Commerzreal	Bouygues Telecom	T4-2009	53.600	0
60	10, rue d'Oradour-sur-Glane	✓	Issy-Les-Moulineaux	Union Investment	Thomson	T4-2009	18.200	0
61	Aristide 152/160 avenue Aristide Briand	✓	Bagneux	Altarea-Cogedim / IPBM		T4-2009	18.200	18.200
62	Urbia 12/16, rue Henri Barbusse	✓	Clichy	Icade Tertiaire / Vinci Immobilier / Stam Europe	SNCF	T4-2009	16.500	0
63	Eqwater 19-21, rue Bara 10, rue Camille Desmoulins	✓	Issy-Les-Moulineaux	Bouygues Immobilier / Dekka Immobiliens		T1-2010	14.500	14.500
64	Trait D'union 8, rue François Ory 9, rue Louis Lejeune	✓	Montrouge	SIIC de Paris		T1-2010	14.100	14.100
65	Tréop boulevard Gallieni, rue Bara, rue Camille Desmoulins	✓	Issy-Les-Moulineaux	Bouygues Immobilier / Naropa Properties		T1-2010	6.740	6.740
66	Inedys 19-21, rue Barbès	✓	Montrouge	Eiffage Immobilier / GE Real Estate France		T1-2010	6.255	6.255
						Total	211.095	59.795
Saint-Denis – Opérations en chantier / Under construction								
67	Landyfrance 2 – Le Cezanne, rue André Campra	✓	Saint-Denis	Europequipement / SDIP/ SILIC		T2-2011	22.250	22.250
68	Lendit Lumiere, rue Andre Campra	✓	Saint-Denis	Foncière Paris France		T3-2010	7.014	7.014
69	Médiacom 3 31/33, rue du Landy	✓	Saint-Denis	Foncière Paris France		T3-2010	3.814	3.814
						Total	33.078	33.078
Saint-Denis – Opérations livrées / Completed								
						Total	0	0
Reste petite couronne (Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) – Opérations en chantier / Under construction								
70	Les Gobelins – Métropolitain avenue de Paris	✓	Villejuif	Icade Tertiaire / LCL	LCL	T4-2011	20.000	0
71	L'Italie – Métropolitain 32/36, avenue de Paris	✓	Villejuif	Icade Tertiaire	LCL	T2-2010	19.065	0
72	Terra Nova 5 2/20, rue Cuvier 73/77, rue Robespierre	✓	Montreuil	Bouwfonds Marignan Immobilier / SPIE		T2-2010	18.700	18.700
73	Tassigny Carnot 201 bis, rue Carnot	✓	Fontenay-sous-Bois	BNPPI Promotion Immo. d'ent. / Berenberg Invest AG	BNP Paribas	T4-2010	16.500	0
74	Parc d'affaires Silic Orly Rungis (Montréal)	✓	Rungis	SILIC		T2-2010	12.921	12.921
75	Le Châtelet – Métropolitain 26/32, avenue de Paris	✓	Villejuif	Icade Tertiaire	LCL	T1-2011	8.250	0
76	Tryalis 7, rue de Rosny	✓	Montreuil	Lazard Construction / Pramerica Real Estate Investors (TMW France)		T4-2010	5.600	5.600
77	Parc Technologique Europarc 3, rue Fernand Pouillon	✓	Créteil	Pitch Promotion		T2-2011	3.621	3.621
						Total	104.657	40.842
Reste petite couronne (Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) – Opérations livrées / Completed								
78	Grands Moulins de Pantin 9, rue du Débarcadère	✓	Pantin	BNPPI Promotion Immo. d'ent. / BNP – Immobilier (Natio Vie)	BNP Paribas	T4-2009	43.352	0
79	Le Copernic (Neptune et Pluton) boulevard du Mont d'Est	✓	Noisy-le-Grand	Les Nouveaux Constructeurs / CBRE Investors	Pole Emploi / GMF	T1-2010	30.225	13.025
80	Okabe 57/75, avenue de Fontainebleau	✓	Le Kremlin-Bicêtre	Altarea-Cogedim / CDC	Silca Unican France	T1-2010	25.500	13.500
81	Qualis 78/82, avenue du Général de Gaulle	✓	Bagnole	Pramerica Real Estate Investors		T1-2010	23.873	23.873
82	Equalia 3/11, rue Charles de Gaulle 16bis/18, rue Véron	✓	Alfortville	Nexity Entreprises / Lexin Capital		T1-2010	16.000	16.000
83	8/12 Sur Parc 98/108, avenue de la Liberté	✓	Maisons-Alfort	Sercib / Parisian Property Partners		T4-2009	12.000	12.000
84	L'Avancée rue Fernand Pouillon, rue Auguste Perret	✓	Créteil	Lazard Construction / Pramerica Real Estate Investors	Valéo Etudes Electroniques / MGEN / Aprolis	T4-2009	11.816	2.958
85	Estréo 55-83, avenue du Général de Gaulle	✓	Rosny-sous-Bois	Newstone Management / GE Real Estate France	CNAV	T1-2010	10.400	7.400
						Total	173.166	88.756

Le Texte vert référence les nouvelles opérations en chantier / Green text denotes new start this Survey

* Par ordre décroissant de surface totale / Areas listed in descending order ** Les surfaces sont en m² utiles / Floor areas are in usable m²

Données fournies par le Grecom – Data provided by Grecom

The Parisian market

The Paris Crane Survey records all office construction and completions in Paris and the inner suburbs during the past six months. The survey includes all speculative office schemes¹ of more than 1,000m² which are (a) currently under construction/comprehensive refurbishment, or (b) which have been completed since our last publication. The data is provided by l'Observatoire Immobilier d'Entreprise du Gecam and covers the period 1 October 2009 to 31 March 2010.

The previous version of the Paris Crane Survey highlighted a fall in both construction activity and letting activity, a trend which has continued over the past six months.

At the end of the first quarter 2010, construction activity had fallen to 1,000,000 m², the lowest level since spring 2004. This was only half of the peak level recorded in September 2008, and 20% below the level six months ago. However there are signs that confidence is coming back, albeit gradually, with new construction starts increasing slightly (by 50,000 m²) over the last six months, to 200,000 m² (on 14 schemes). Recent completions explain the overall reduction in activity levels. Of the 500,000 m² completed over the period, only 50% had been let at the end of March, adding 250,000 m² to the amount of available new office space.

Indeed letting activity overall (including offices under construction or offices recently completed) remains low, with a total of eight new tenants accounting for 52,000m². The largest letting – LCL in a 20,000 m² building in Villejuif – is actually a 2008 pre-let, which only entered into the Crane Survey this time round at the start of construction. In general, lettings tended to be for smaller premises. DCNS' (a French military shipbuilding company) move within Paris' left bank (11,000 m² in the Viala building) was the most significant deal.

Paris

The six new cranes on the Paris skyline overhang large (re)developments. The largest (41,000 m²) is the BNP Paribas Immobilier redevelopment in the Claude Bernard urban regeneration programme, or ZAC, close to the Paris ring road in the 19th arrondissement.

Paris accounts for 40% of take-up identified in this survey, including the letting to Barclays in Gecina's Origami on Avenue de Friedland, as well as the above-mentioned DCNS transaction. BNP Paribas' future occupation of part (11,000m²) of their own development in ZAC Claude Bernard also weakens the statistics. The lack of letting activity has affected the investment market, where the shortage of new, well-let investments has led to a general hardening of prime office yields

Total available office space (prime and secondary) reached 917,000 m² at the end of the first quarter 2010 (up 14% over six months), of which half was located in the Paris Central Business District. Total availability for new offices reached 417,000 m², of which one third was located in the CBD. The 30,000 m² completed in the area over the six month period did not find tenants, with the exception of the law firm Capstan at 83, rue de La Boétie.

Office floor area adjusted by developers

33, rue François Premier – Paris

Mediacom – Saint-Denis

Delayed construction starts

Le Descartes (Alter Ego) – Le-Plessis-Robinson

Le Parc des Portes de Paris – Saint-Denis

Errata (new information)

136bis / 138bis rue de Grenelle – Paris (permitted works)

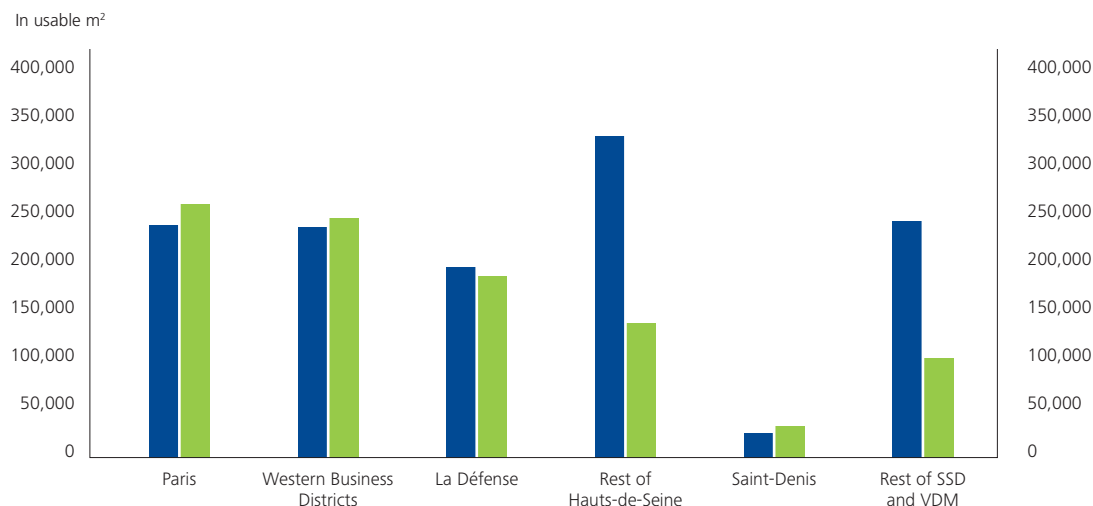
CB 21 – La Défense

Le Concerto – Rueil-Malmaison

¹) On submission of planning application

The Parisian inner suburbs

Office space under construction or refurbishment



■ Q1 2009 ■ Q3 2010

Source: Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM

West of Paris

There has been no letting activity in the Hauts-de-Seine département since our last publication, the first time in the history of the Paris Crane Survey. 400,000 m² is under construction or has been recently completed in this sector, both in established or non-traditional locations. There are only five new cranes on the skyline in this area, ranging from Levallois-Perret (Unibail) to Bagneux (Newstone & Amundi), compared with eleven two years ago.

La Défense remains on standby, waiting to begin its regeneration programme. Even without the postponed Signal Tower, designed by Jean Nouvel, the business district has a number of projects in preparation. Over the coming twelve months 100,000 m² of new or refurbished offices will be available in the district, for the first time since the completion of the T1 Tower in 2008.

North and East of Paris

In contrast, the Northern and Eastern inner suburbs have seen the highest levels of activity. The majority of take-up was in these districts, albeit only 32,000 m² given the low overall level. However, the LCL transaction dating from 2008 in the "Metropolitain" in Villejuif (see

comments above) accounts for two thirds of this total. Other lettings related to smaller premises in Créteil and Rosny-sous-Bois.

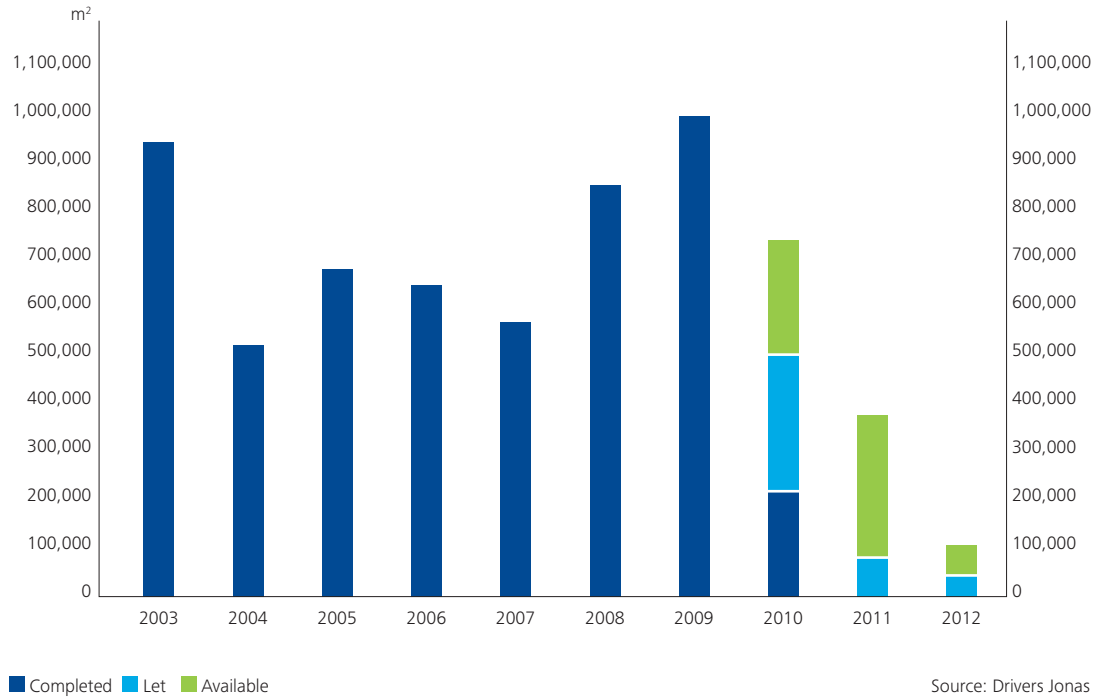
Apart from the "Metropolitain" in Villejuif, there are only two new schemes (23,000 m²) in these secondary areas. On the other hand there have been eight new completions totalling 170,000 m². The result is a significantly reduced future development pipeline (70,000m²), and the opportunity to absorb the immediately available 270,000 m² of new space. Of the newly completed space, 90,000 m² remains available.

High Environmental Quality

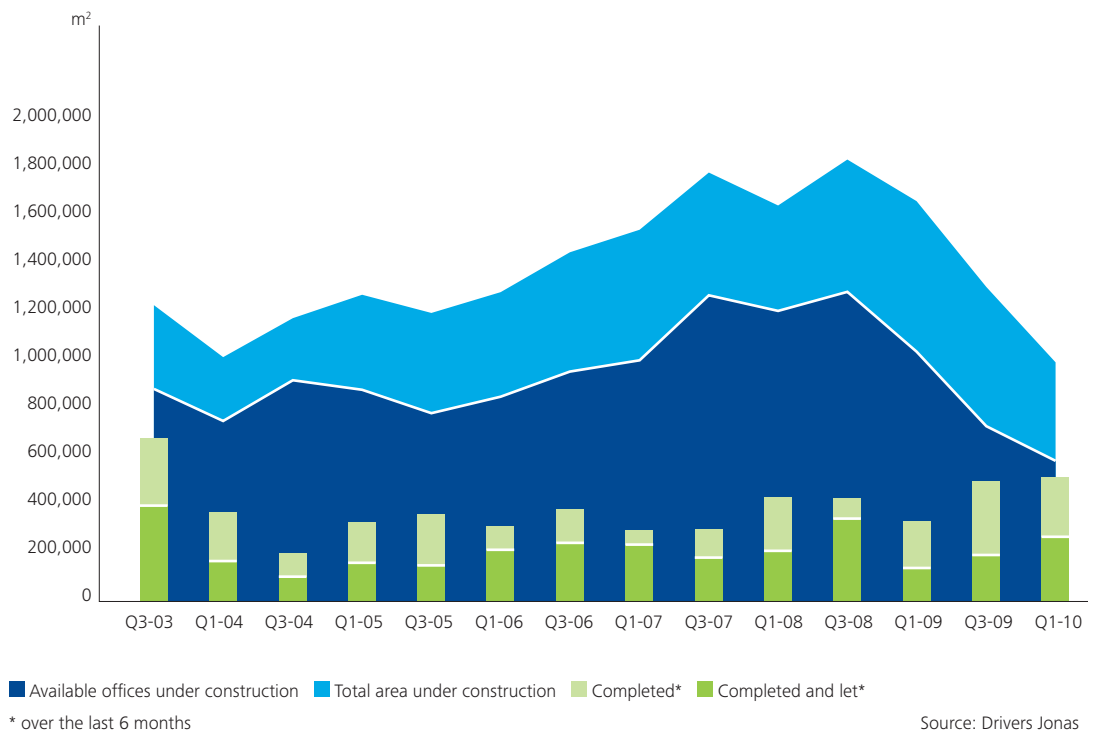
High Environmental Quality certification has become the norm for new developments, with only nine developments under construction out of the 53 identified in this survey not qualifying. These are mainly smaller scale redevelopments within Paris that cannot meet the required standards.

Recently completed developments are less frequently certified with 22 meeting the criteria out of 33 completed over the past six months.

Development pipeline



Construction & completion in Paris and inner suburb Q3 2003



Conclusion

Conclusion

The low level of take-up identified in this survey mirrors the general economic climate. Several significant letting transactions were being finalised at the end of the first quarter (Tour Olivier de Serres in Paris – 25,000 m², Trait d'Union in Montrouge...) which could have painted a slightly more rosy picture.

The office development pipeline in Paris and the inner suburbs is particularly subdued, but this slowdown in activity was needed to allow the absorption of nearly 860,000 m² of available new office space. Added to the 580,000 m² under construction, immediate and future supply to 2012 corresponds to two years' take-up, on the basis of the average annual take-up over the last four years.

In the City of London, very high take-up in the first quarter of 2010, coupled with an anticipated shortage of new space over the next year, has already put rents under pressure.

Whilst Paris and the inner suburbs are not currently suffering such pressure – in fact the contrary – there could be a shortage of new accommodation beyond 2011 if letting activity picks up. The argument can now perhaps be made for developers, investors and bankers to start to look again at speculative development opportunities.

Main available office developments under construction*	Main completions* since October 2009**
Tour First – Courbevoie-Epad	Europe Avenue – Bois-Colombes
Claude Bernard – Paris 19ème	Technopôle – Meudon
Horizons – Boulogne-Billancourt	Les Grands Moulins de Pantin
L'Eiffel – Levallois-Perret	Le Copernic II – Noisy-le-Grand
Le Farman – Paris 15ème	Okabé – Le Kremlin-Bicêtre
32/38, rue Blanche – Paris 9ème	Axe Seine – Nanterre
Tour CB21 – Courbevoie-Epad	Qualis – Bagnolet
LandyFrance 2 – Saint-Denis	10, rue d'Oradour-sur-Glane – Issy-les-Moulineaux
3/5, avenue Kléber – 16ème	Aristide – Bagneux

* In descending order of total area

* In descending order of total area

** Completion up to the end of March 2010

Offices under construction or refurbishment

	Total floor area m ²		Let floor area m ²		Available floor area m ²	
Paris	267,253	↑	37,183	↓	230,070	↑
Secteur des Affaires Ouest	251,775	↑	114,000	–	137,775	↑
La Défense	191,000	↑	87,000	↑	104,000	↑
Reste Hauts-de-Seine	141,586	↓	106,037	↓	35,549	↓
Saint-Denis	33,078	↑	0	–	33,078	↑
Reste Seine-Saint-Denis et Val de Marne	104,657	↓	63,815	↓	40,842	↓
Total	989,349	↓	408,035	↓	581,314	↓



Christopher Armon-Jones
Head of Drivers Jonas' European Practice
+33 (0)1 53 43 67 80
chrisarmon-jones@driversjonas.com



Olivier Gerarduzzi
Assistant Director, Valuation Services
+33 (0)1 53 43 67 98
oliviergerarduzzi@driversjonas.com



Charlotte Fourmont
Director, Investment Services
+33 (0)1 53 43 67 99
charlottefourmont@driversjonas.com

Crane Surveys are also available for:

LONDON
FRANKFURT
LEEDS
BIRMINGHAM
MANCHESTER
GLASGOW
EDINBURGH

SAS Drivers Jonas France
11 rue Scribe
75009 Paris
Tel: +33 (0) 1 53 43 67 89
Fax: +33 (0) 1 53 43 67 88

GRECAM
12 rue Hamelin
75116 Paris
Tel: +33 (0)1 47 55 99 00
Fax: +33 (0)1 47 55 65 09
www.grecam.com

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu ('DTT'), a Swiss Verein, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.co.uk/about for a detailed description of the legal structure of DTT and its member firms.

Drivers Jonas is a subsidiary of Deloitte LLP, the United Kingdom member firm of DTT.

This publication has been written in general terms and therefore cannot be relied on to cover specific situations; application of the principles set out will depend upon the particular circumstances involved and we recommend that you obtain professional advice before acting or refraining from acting on any of the contents of this publication. We would be pleased to advise readers on how to apply the principles set out in this publication to their specific circumstances. We accept no duty of care or liability for any loss occasioned to any person acting or refraining from action as a result of any material in this publication.

© 2010 Deloitte LLP. All rights reserved.

Deloitte LLP is a limited liability partnership registered in England and Wales with registered number OC303675 and its registered office at 2 New Street Square, London EC4A 3BZ, United Kingdom.
Tel: +44 (0) 20 7936 3000 Fax: +44 (0) 20 7583 1198.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu