

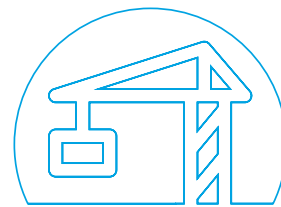


Grand Paris Office
Crane Survey

Winter 2023

Étude réalisée en partenariat avec





Introduction

Sur la période, l'encours de production de bureaux reste stable par rapport au semestre précédent (-0.4%). Cet encours montrait pour rappel, une dynamique positive à l'échelle du Grand Paris de +10% en rupture avec les quatre éditions précédentes. Ce dynamisme s'expliquait notamment par un niveau deancements se situant au plus haut niveau historique de l'étude.

Malgré un encours similaire à celui de l'édition précédente, nous constatons toutefois une nette baisse des nouveaux chantiers, avec cinq fois moins deancements et des livraisons à leur niveau le plus bas depuis 2013, qui devraient néanmoins atteindre un pic d'ici fin 2024 avec 1,5 million de m² attendus. Notons également que les surfaces livrées équilibrent lesancements.

Si l'édition précédente présentait Paris Intramuros comme dynamique, avec le plus grandancement sur la tour Triangle et la plus grande prise à bail dans Evolution, six mois plus tard, cette dynamique est secouée ; en effet, nous constatons 20 mises en chantiers de moins et un taux de disponibilité de l'encours de 78% à Paris, le plus haut depuis huit éditions.

Dans un contexte économique encore tendu et inflationniste, la 41^e édition du *Grand Paris Office Crane Survey* présente, sur la période du 1^{er} avril 2023 au 30 septembre 2023, l'analyse de la production neuve de bureaux. L'étude est réalisée par Deloitte Finance en collaboration avec la société Explore.

L'encours de production du territoire francilien se stabilise (-0,4%) à 1 878 000 m², de 18% supérieur à la moyenne historique de l'étude (1 592 000 m²) et de 2% supérieur à la moyenne décennale (1 840 000 m²). Arboretum (112 000 m²) développé par WO2 à Nanterre reste le chantier phare de cette édition. Il est entièrement disponible et sa livraison est prévue au deuxième trimestre 2024. Paris

conserve son attractivité et sa place de leader dans la Métropole en concentrant près de la moitié des opérations en cours et le tiers en volume (597 800 m², +3%), avec une part de restructurations en augmentation, à un niveau équivalent à la part du neuf. A l'inverse, le reste des Hauts-de-Seine est le seul secteur dont les surfaces en chantier diminuent significativement (-20%) faisant ainsi passer son encours de production en dessous de sa moyenne historique (-43%).

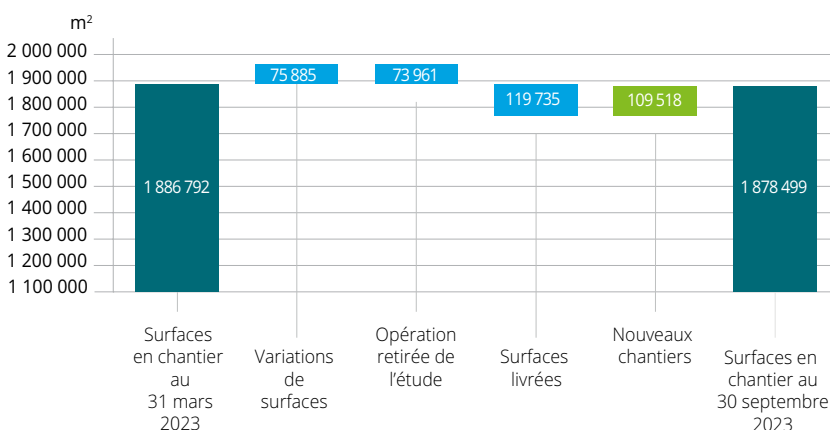
Aussi, sur l'ensemble du territoire étudié, la part de constructions neuves représente 70% des surfaces en chantier, une proportion similaire à celle de notre précédente étude.

Enfin, le poids de surfaces disponibles diminue (-3 points) et représente désormais 70% de l'encours, tendance contraire aux évolutions constatées depuis 2020 (+10 points en 2 ans). Paris concentre un peu plus d'un tiers de ces surfaces disponibles. Le poids des surfaces disponibles reste stable dans tous les secteurs exceptés à La Défense (-13 points) et dans le 93 et 94 (-4 points).

A la Défense, le taux de disponibilité dans l'encours s'établit ainsi à 43% ; soit 86 000 m² cherchant preneurs. Cette donnée contraste avec la période allant du premier trimestre 2019 au premier trimestre 2022 (3 années) où les surfaces en chantier étaient à plus de 90% disponibles. Ainsi, les investisseurs ne feraient-ils pas preuve de prudence pour éviter les projets « en blanc » à La Défense ? L'opération « The Link » semble être la confirmation du souhait de déposer des PCs une fois le risque locatif éliminé.

Sur le territoire francilien, 23 nouvelles grues sont apparues, revenant ainsi à un niveau proche de la moyenne historique, après le pic de la précédente édition (54 grues). Tous les secteurs connaissent une baisse d'au moins 75% de leurs surfaces mises en chantier. Environ 110 000 m² ont été initiés sur la période versus 570 000 m² il y a six mois. A souligner toutefois, des tendances toujours disparates entre les

Évolution des surfaces en chantier sur la période écoulée



Source : Analyse Deloitte Real Estate Advisory

Grand Paris – Disponibilités dans l'encours de production



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

Source : Explore, Étude Grand Paris Office Crane Survey, Analyse Deloitte

différents sous-secteurs. L'attrait pour la Capitale reste néanmoins marquant : Paris intra-muros représente 70% desancements (76 900 m², -75%) répartis sur 17 nouveaux chantiers, un volume qui a été divisé par quatre sur six mois. Malgré cette baisse, le nombre de nouveaux chantiers dans la capitale reste toutefois supérieur au nombre moyen de 14ancements par édition ces 10 dernières années. Notons également le volume de 26 000 m² lancés dans le SAO, ce qui représente 4 nouveaux chantiers.

Nous ne comptons qu'une seule nouvelle grue dans les départements du 93 et 94, soit le niveau le plus bas depuis le premier trimestre 2016 là où, le nombre moyen de nouveaux chantiers était de 6 par édition depuis cette date. La Défense ne compte aucun nouveau chantier sur cette édition, là où la précédente faisait état du lancement des 20 000 m² d'Inspire.

Concernant les livraisons, l'étude fait état de 22 chantiers livrés, soit un peu moins de 120 000 m². Ce niveau traduit une baisse de 66% par rapport à l'édition précédente et marque un volume historiquement bas, que l'on avait retrouvé une seule fois au premier trimestre 2013. Toutefois, cette baisse est à nuancer car nous anticipons un niveau record de livraisons en 2024 : 1 200 000 m², soit deux semestres consécutifs à près de 600 000 m².

A Paris, 15 chantiers ont été livrés, un niveau similaire à celui d'il y a 6 mois, pourtant, c'est un total de surfaces livrées en baisse de 43%. Ainsi, un seul chantier supérieur à 10 000 m² est recensé, porté par Gecina rue de la Boétie dans le 8^e arrondissement et loué à 75% à Eight-Advisory. A noter, plus de trois quarts des surfaces livrées sont

des surfaces restructurées (83%), une tendance qui vient confirmer l'intérêt pour la réhabilitation des bâtis existants au profit de constructions neuves, lié à la rareté du foncier dans Paris et les règles d'urbanisme contraignantes.

La tendance est la même sur tous les secteurs, à savoir une baisse du volume livré (entre 30% dans le reste des Hauts de Seine et 96% dans les départements du 93 et 94). Aucune livraison n'a eu lieu à la Défense depuis celles de la tour Hekla (76 000 m²) et de la tour Aurore (37 000 m²) fin 2022. A retenir, le niveau des livraisons est au plus bas depuis 6 ans dans le 93 et 94 avec un seul chantier livré disponible, le M Cube à Saint-Denis développé par GDG investissement (7 100 m²).

Le projet Alphabet (39 000 m²), porté par La Française et Axa à Bois-Colombes, est la plus importante opération livrée sur la période, dont la tranche 1 reste disponible.

Pour les prises à bail, 102 000 m² ont été placés sur la période, un volume divisé par presque trois, au plus bas depuis les 68 000 m² du troisième trimestre 2020. La prise à bail emblématique de l'année sera réalisée au quatrième trimestre 2023 par Publicis sur 30 000 m² dans le Mondo, développé par Gecina, rue de Courcelles dans le 17^e arrondissement.

Les surfaces livrées commercialisées s'élèvent quant à elles à 65 000 m², soit 54% des livraisons. Ce ratio est en hausse de 14 points sur 6 mois.

Chiffres clés

23

nouveaux chantiers

1 878 499

mètres carrés en chantier

30%

des surfaces en chantier sont précommercialisées

147

Nombre total d'opérations en cours

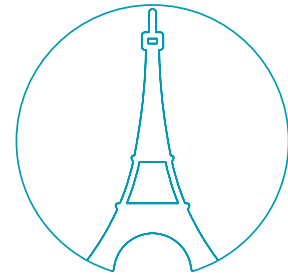
-0,4%

Croissance de la production neuve sur six mois

119 735

mètres carrés, volume total livré en six mois

Paris



Paris intra-muros, à l'instar de la Métropole, garde un encours de production quasi stable (+3%), expliqué par des faibles niveaux deancements et de livraisons. Néanmoins, un encours qui reste supérieur de 43% à la moyenne historique de l'étude (420 000 m²) et de 12% à la moyenne décennale (533 000 m²). Ce sont 91% des chantiers qui ont été lancés en blanc, signe marquant de la confiance soutenue des investisseurs dans le marché parisien (76% l'édition précédente).

Après une forte hausse des surfaces en chantier atteignant les 579 000 m² lors de notre dernière édition, l'encours de production reste relativement stable à 598 000 m². Ces surfaces représentent une nouvelle fois le tiers de l'encours de la Métropole, avec comme principal chantier la Tour Triangle située porte de Versailles (82 000 m² disponibles développés par Axa IM avec une livraison prévue au deuxième trimestre 2026).

Tout comme l'encours, le poids des surfaces disponibles en chantier est resté stable depuis 6 mois (78% contre 77%). Ce ratio traduit la confiance des acteurs dans le marché parisien et contraste avec sa moyenne historique : entre le premier trimestre 2019 et le troisième trimestre 2022, le poids moyen était de 55%.

Après le record de l'édition précédente du nombre deancements (37), la Capitale retrouve un niveau standard, avec 17 nouveaux chantiers. L'appétit des investisseurs pour le QCA est toujours très présent même si le poids desancements QCA dans Paris baisse légèrement depuis trois éditions à 34%, pour des niveaux de 37% et 40% les deux précédentes (hors tour Triangle). La précédente édition comptait le lancement des 80 000 m² de la Tour Triangle qui ont tiré le poids du QCA à la baisse.

Bien que le nombre de chantiers livrés soit relativement stable sur six mois (15 versus 16 opérations), le volume a connu une nette diminution de 43% pour s'établir à 60 000 m², bien inférieur à la moyenne historique de l'étude (94 000 m²). Le projet de Gecina rue de la Boétie dans le 8^e arrondissement, est en effet la livraison phare de ces six derniers mois, seul chantier livré dépassant les 10 000 m² à Paris. Notons également, un taux de disponibilité des surfaces livrées de 27%, en hausse de 9 points par rapport aux deux dernières éditions (18%).

Tout type de chantiers confondus, seulement 48 000 m² ont été pris à bail ces six derniers mois, soit un volume divisé par près de 3. Cette baisse reste toutefois à nuancer, avec une absence de prise à bail emblématique cette édition, versus l'AFD et SNCF sur les 54 000 m² d'Evolution il y a six mois.

Chiffres clés

17

nouveaux chantiers

597 766

mètres carrés en chantier

22%

des surfaces en chantier
sont précommercialisées

77

Nombre total d'opérations
en cours

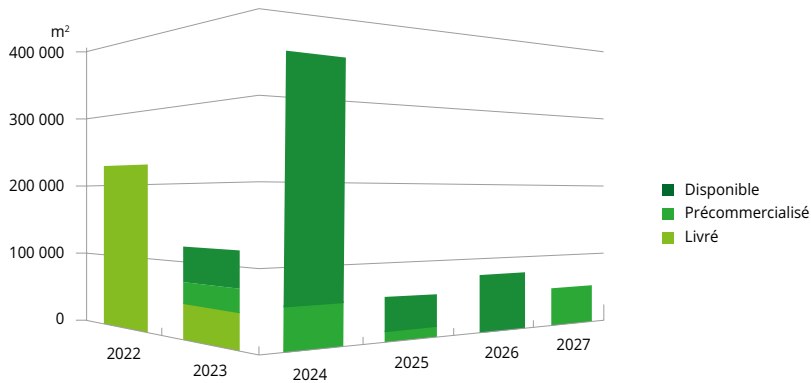
+3%

Croissance de la production
neuve sur six mois

59 875

mètres carrés,
volume total livré
en six mois

Paris - Calendrier des livraisons

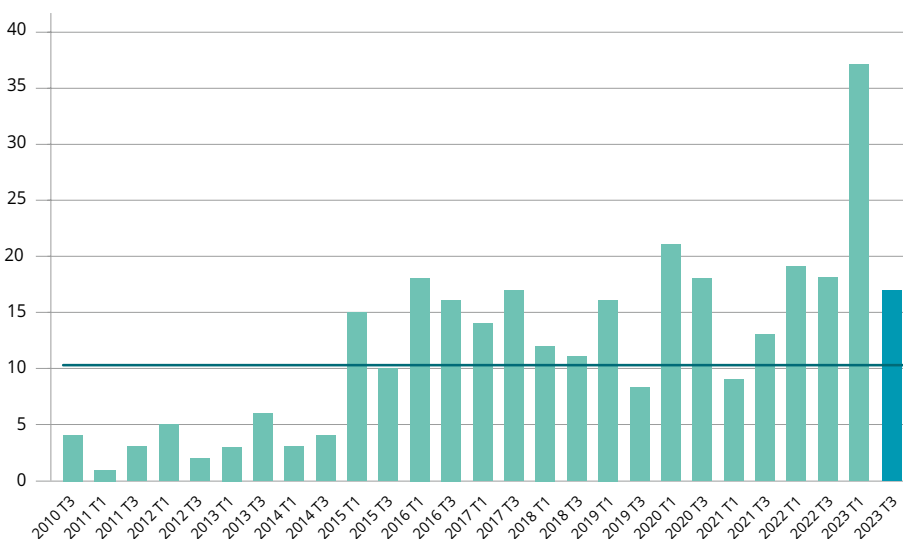


Paris - Disponibilités dans l'encours de production

PARIS
78% 22%

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

Paris - Nombre de nouveaux chantiers



Ouest



Le secteur Ouest demeure le secteur plus important de la Métropole en regroupant 41% des surfaces en chantier, dont l'encours est néanmoins en baisse de -6% par rapport à notre précédente étude.

Le Secteur des Affaires de l'Ouest (SAO) ainsi que le reste des Hauts-de-Seine ont un encours en baisse (respectivement -2% et -20%).

L'inactivité à la Défense se confirme avec l'absence totale de lancement et de livraison cette édition, maintenant son encours à un niveau stable de 200 000 m².

Dans l'Ouest Parisien, le volume en chantier s'établit à 765 000 m², en ligne avec la moyenne historique (820 000 m²) et toutefois inférieur à la moyenne décennale de 15% (900 000 m²). Nous constatons quatre opérations de moins que celles recensées lors de notre précédente étude. Cette baisse s'explique notamment par un secteur atone, à la Défense. Notons l'intérêt pour le Secteur des Affaires de l'Ouest, qui représente en moyenne depuis 10 ans, plus de la moitié de l'encours de production en volume du secteur Ouest.

Le volume de nouveaux chantiers a été divisé par cinq par rapport à la précédente édition, pour atteindre 27 000 m² sur six chantiers, dont la grande majorité sont concentrés dans le SAO (4 des 6 chantiers). Parmi eux, Equilis (17 000 m²) de Primco à Issy-les-Moulineaux est le seul nouveau chantier de plus de 5 000 m² à l'Ouest, lancé en blanc. Lancés lors de la dernière édition en blanc, notons également les 30 000 m² de WE à Nanterre ainsi que les 2 100 m² d'Abondance à Boulogne (lancé en gris) tirant le poids du SAO à la hausse dans le secteur Ouest.

Le reste des Hauts-de-Seine n'a connu qu'un lancement ces six derniers mois, un niveau toujours en-deçà du niveau moyen de l'étude (4 nouveaux chantiers en moyenne par édition).

À l'ouest, 52 000 m² sont livrés sur la période, un volume au plus bas depuis le premier trimestre 2018, bien en-dessous de la moyenne historique de l'étude (171 000 m²) et une diminution d'un tiers depuis notre dernière édition. Néanmoins, 120 000 m² sont attendus d'ici la fin de l'année et 315 000 m² au premier semestre 2024 dont 70% dans le SAO. Pour la deuxième période consécutive, La Défense ne connaît aucune livraison depuis les projets d'Hekla et d'Aurore en 2022. Aussi, les livraisons du SAO ont également diminué de 58% en volume, avec 3 actifs livrés, à 90% restructurés.

Le reste des Hauts-de-Seine, malgré un volume livré en baisse de 28%, accueille la plus importante livraison de l'étude qu'est le projet Alphabet totalisant 39 000 m² développé par Sefri-Cime Promotion à Bois-Colombes (50% loué à Sagemcom). Dans ce dernier sous-secteur, 50% des surfaces livrées sont disponibles.

Sur le volet locatif, 37 000 m² ont été placés sur la période de cette édition (-70%), représentant 27% du volume placé sur la période dans la Métropole. Notons une prise à bail à la Défense, où Suez a choisi Altiplano pour occuper 25 000 m² (57 000 m² livrés au deuxième trimestre 2024).

Chiffres clés

5

nouveaux chantiers

764 981

mètres carrés en chantier

28%

des surfaces en chantier
sont précommercialisées

38

Nombre total d'opérations
en cours

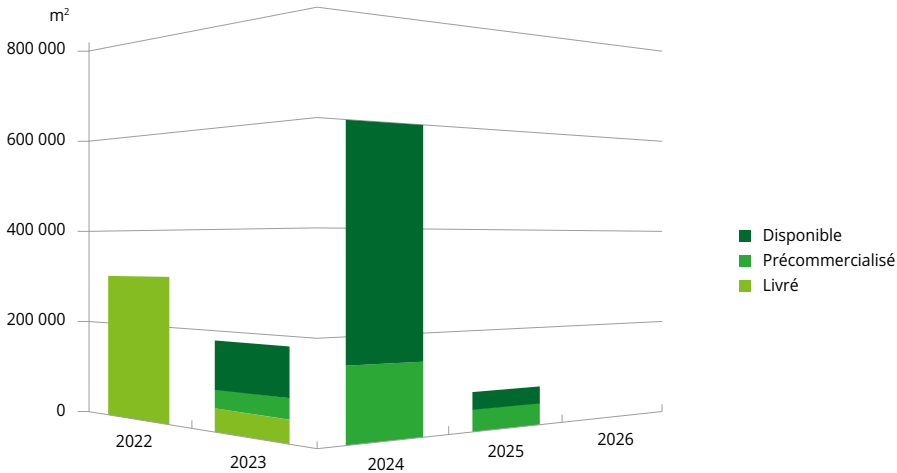
-6%

Croissance de la production
neuve sur six mois

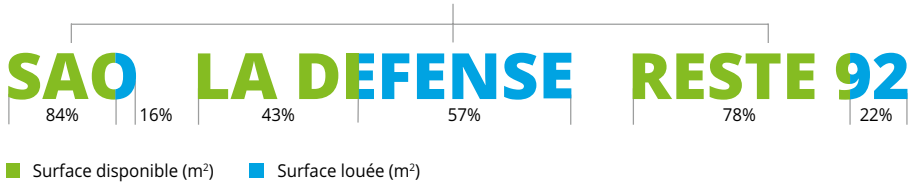
52 756

mètres carrés,
volume total livré
en six mois

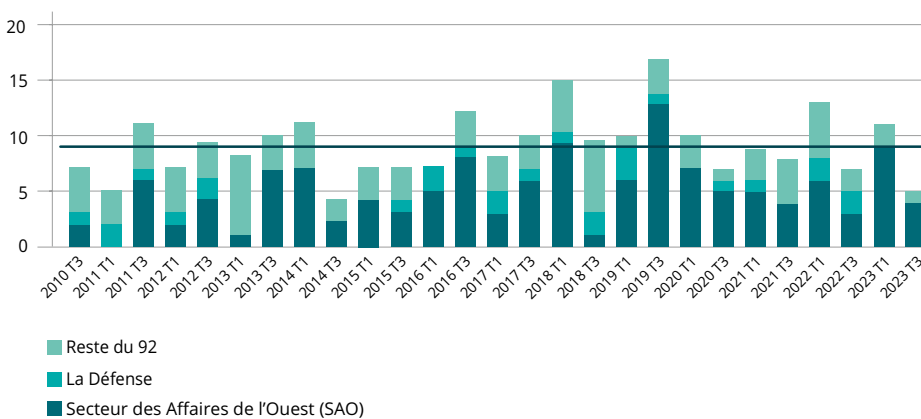
Ouest – Calendrier des livraisons



Ouest – Disponibilités dans l'encours de production

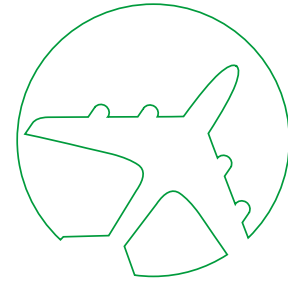


Ouest – Nombre de nouveaux chantiers



Sources : Grecom, Explore, Étude Grand Paris Office Crane Survey, Analyse Deloitte

Nord, Sud et Est



Ce secteur fait état d'une hausse de l'encours de production de 4% à 516 000 m² (répartis sur 32 chantiers) après une baisse observée ces deux dernières éditions. Ce niveau cache néanmoins une activité limitée tant en termes de nouveau chantier (1) que de livraison (1). A ce titre, ce secteur connaîtra néanmoins une dynamique marquée avec près de 400 000 m² attendus à la livraison d'ici fin 2024.

L'encours de production des départements du Val-de-Marne et de la Seine-Saint-Denis repart à la hausse pour atteindre 516 000 m², 25% au-dessus de la moyenne décennale de l'étude (410 000 m²). Si le nombre deancements reste bas, l'encours pourrait se rapprocher rapidement de sa moyenne historique.

Après une hausse lors de la dernière édition, nous recensons un seul nouveau chantier de 5 000 m² dans le Nord et l'Est, le projet IKOM à Gentilly, soit une baisse en volume de 95%. Ce niveau n'avait pas été atteint depuis le premier trimestre 2016. Cet unique lancement contraste également avec un historique de 7 mises en chantiers par édition, ces cinq dernières années.

La seule livraison recensée sur cette période est le projet M-Cube de 7 100 m² à Saint-Denis, 100% disponible. La tendance soulignée il y a six mois (7 chantiers livrés disponibles) semble se confirmer ici, avant d'anticiper des pré-commercialisations plus fortes horizon 2024. Au 30 septembre, 50% des surfaces livrées d'ici fin 2023 sont d'ores et déjà précommercialisées. En effet, 64 000 m² (soit 12% de l'encours du Val-de-Marne et de la Seine-Saint-Denis) devraient être livrés d'ici la fin de l'année 2023, et seront occupés par Paris 2024 pendant les Jeux Olympiques de Paris.

Les départements de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne restent toujours en marge du choix des utilisateurs avec seulement une prise à bail sur la période, témoin d'une activité locative particulièrement faible, représentant néanmoins 20% de la demande placée sur la période. Il s'agit de Infopro Digital/Biocodex sur 20 000 m² d'Aqueduc à Gentilly, dont 20 000 m² sont encore disponibles avec une livraison d'ici la fin de l'année 2023.

Chiffres clés

1

nouveaux chantiers

515 752

mètres carrés en chantier

41%

des surfaces en chantier
sont précommercialisées

32

Nombre total d'opérations
en cours

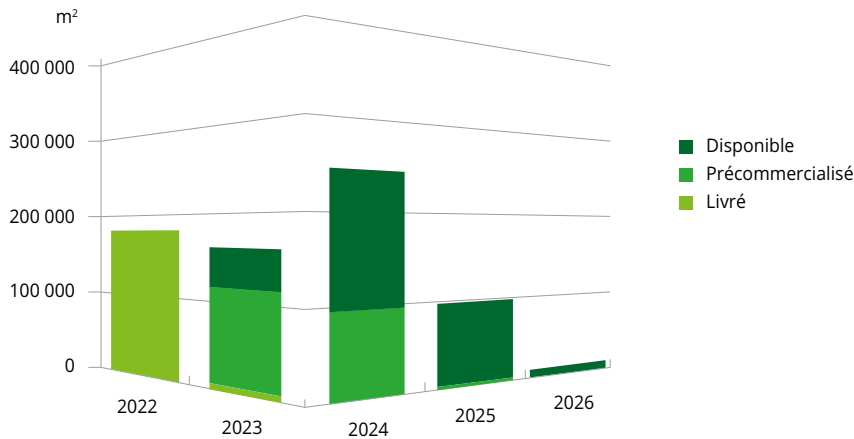
+4%

Croissance de la production
neuve sur six mois

7 104

mètres carrés,
volume total livré
en six mois

Nord, Sud et Est – Calendrier des livraisons



Nord, Sud et Est – Volume en chantier

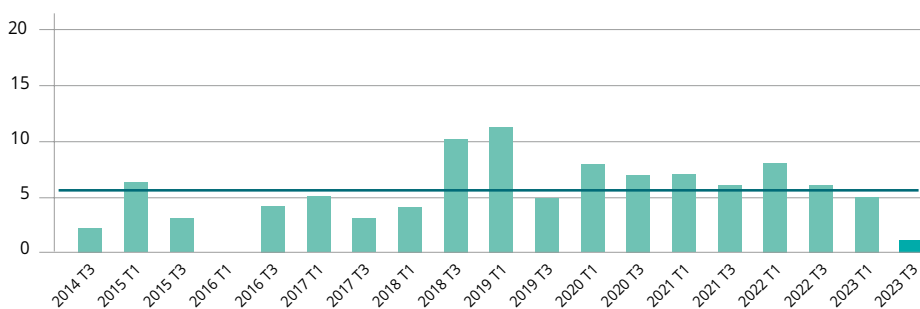
DEPARTEMENTS 93/94

59%

41%

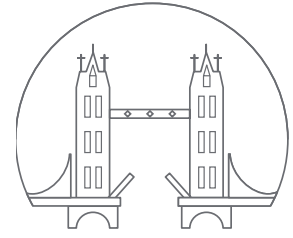
■ Surface disponible (m²) ■ Surface louée (m²)

Nord, Sud et Est – Nombre de nouveaux chantiers





Marché londonien



L'encours de production de bureaux recensé sur le marché tertiaire Londonien fait preuve de résilience. Notre dernière étude du *London Office Crane Survey* (LOCS) couvre la période du 1^{er} avril au 30 septembre et témoigne, par une activité soutenue, de la pleine confiance qu'inspire Londres pour les investisseurs.

Le volume de nouveaux chantiers atteint 5,1 million sq.ft (~474,000 m²), un niveau record au sein des sept sous-marchés Londoniens, que l'étude recense depuis 2005. Comme déjà évoqué lors des précédentes éditions de l'étude, les surfaces mises en chantier sont essentiellement des restructurations avec 3,3 millions sq.ft (~306,000 m²), un niveau record et ceci de manière consécutive depuis les deux dernières éditions. Cette part importante de restructurations s'explique par la mise au goût du jour d'actifs obsolètes, dans un contexte de réglementation DPE, d'efficacité énergétique et d'engagement net zéro carbone de la part des utilisateurs.

Nous observons également une reprise de la dynamique des chantiers neufs dans les mises en chantier, qui représente cette édition plus du tiers du volume global, très largement au-dessus du niveau à l'été 2022 post pandémie. (0,2 million sq.ft, ~19,000 m², soit environ 9% du volume total de nouvelles mises en chantier). Ceci s'explique notamment grâce au lancement de certains programmes neufs conséquents, dont la surface moyenne a plus que doublé passant de 93,000 sq.ft (~8,600 m²) à 303,000 sq. ft. (~28,150 m²) depuis la précédente édition de l'étude.

Deux des nouveaux programmes – 2 Finsbury Avenue et 2 Aldermanbury Square sont situés dans la City contribuant au repositionnement du « Square Mile » comme le sous-marché le plus significatif, après deux précédentes éditions détrônées par le « West End ».

La majorité des investisseurs s'engageant dans la démarche net zéro carbone au sein de leur portefeuille d'ici 2040, due à une exigence de plus en plus pressante de l'intégration des critères environnementaux. Ceux-ci s'attendent ainsi à ce que leurs locataires acceptent des « Green leases clauses » (clauses environnementales au sein des baux) particulièrement celles leur permettant de réaliser des économies en termes de charges énergétiques.

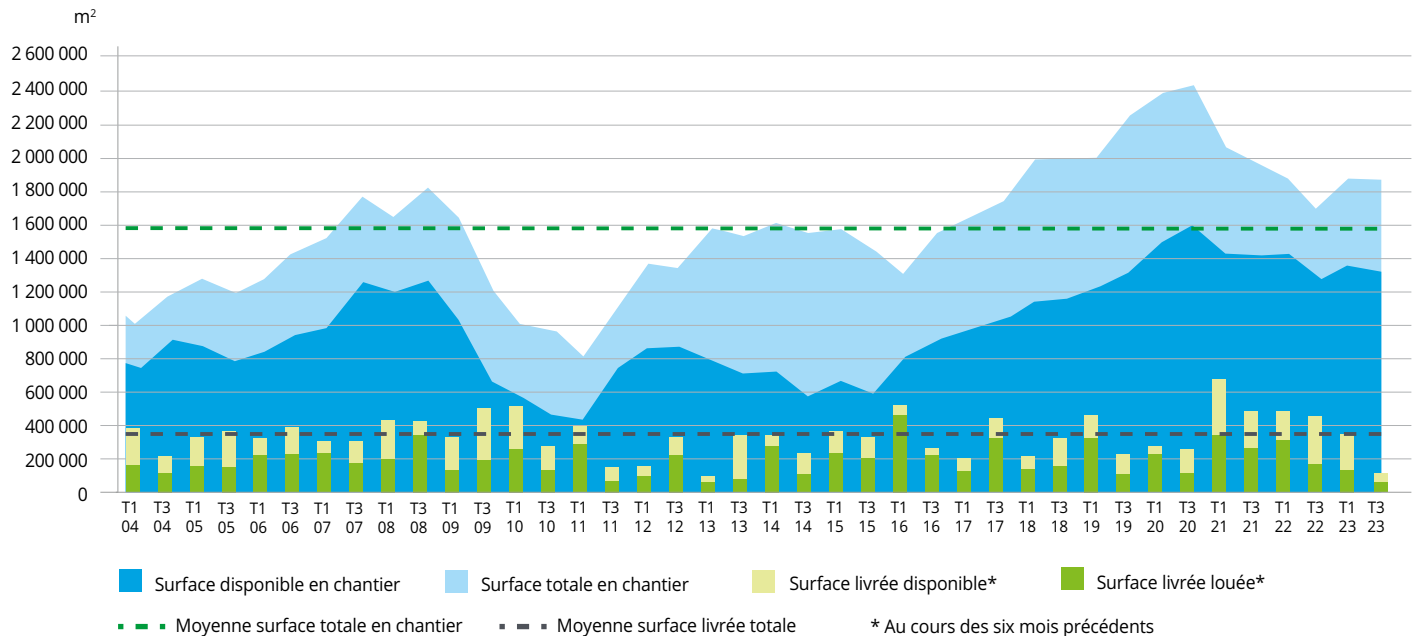
Les utilisateurs seront en revanche davantage réticents à prendre à leur charge d'autres dépenses de travaux comme les remises à niveaux ou embellissements d'immeubles, si elles venaient à leur être transférées, de manière détournée.

Curieusement, malgré l'adoption d'un mode de travail hybride, les investisseurs contactés dans le cadre de l'étude semblent plus soucieux de la création/ du renouvellement d'une offre tertiaire que d'une absence de demande, due aux délais nécessaires d'obtention de permis de construire.

Le contexte macroéconomique du marché tertiaire londonien reste délicat. Les perspectives quant au contexte géopolitique, aux prix des carburants, à l'inflation et aux taux d'intérêts sont pour le moins incertaines. 2024 sera également marqué par de nombreuses élections politiques nationales aux Etats-Unis, au sein de l'Union Européenne et vraisemblablement au Royaume-Uni. Pour le moment, les promoteurs londoniens sont prêts à miser sur le fait de construire des bureaux « prime » et donc, la métropole Londonienne continuera d'attirer les utilisateurs.

Conclusion

Évolution des chantiers et des livraisons dans le Grand Paris depuis 2004



Ces six derniers mois, l'activité immobilière du Grand Paris est au ralenti avec des investisseurs prudents et sélectifs, conséquence d'un contexte inflationniste continu, de la hausse des taux d'intérêts, d'une remise en question du bureau avec le déploiement non encore stabilisé du travail hybride et de l'impératif de décarbonation pesant sur la valorisation d'un immeuble.

Le marché d'investissement en Ile-de-France ne totalise que 5,5 milliards d'euros au T3 2023 accusant un net recul de 56% sur un an. Les bureaux cumulent quant à eux, près de 3,7 milliards d'euros investis et 67% des engagements, mais également en net recul de 55% cette année. L'effondrement des volumes investis fait écho au volume de mises en chantier cette édition, en chute de 65% ces six derniers mois.

L'encours de production de la Métropole du Grand Paris est resté relativement stable depuis la dernière édition, pour la deuxième édition consécutive. Malgré cette stabilité, la période est marquée par une chute des nouveaux chantiers associée à une chute des livraisons. Aussi, cinq projets d'envergure, totalisant plus de 300 000 m² (Arboretum 112 000 m², HOPEN 58 000 m², Altiplano 57 000 m², Black 48 000 m² et Campus Maxwell 46 000 m²) sont attendus à fin 2024, laissant présager une baisse de l'encours à venir, symptôme d'une crise actuelle.

Dans ce contexte, si les volumes lancés poursuivent leur baisse déjà amorcée, nous retrouverons un encours de production en ligne avec la moyenne historique de l'étude (environ 1,6 million de m²), ce qui n'est plus observé depuis 2016. Ne serait-ce alors pas le signe de la fin d'un macrocycle immobilier qui n'a cessé de porter la croissance des investissements immobiliers tertiaires depuis au moins 10 ans ?

Face à un climat économico-financier et une crise des usages constatés depuis la pandémie en 2020, les investisseurs restent prudents quant au souhait de porter des projets non loués, et sur des secteurs tertiaires secondaires.

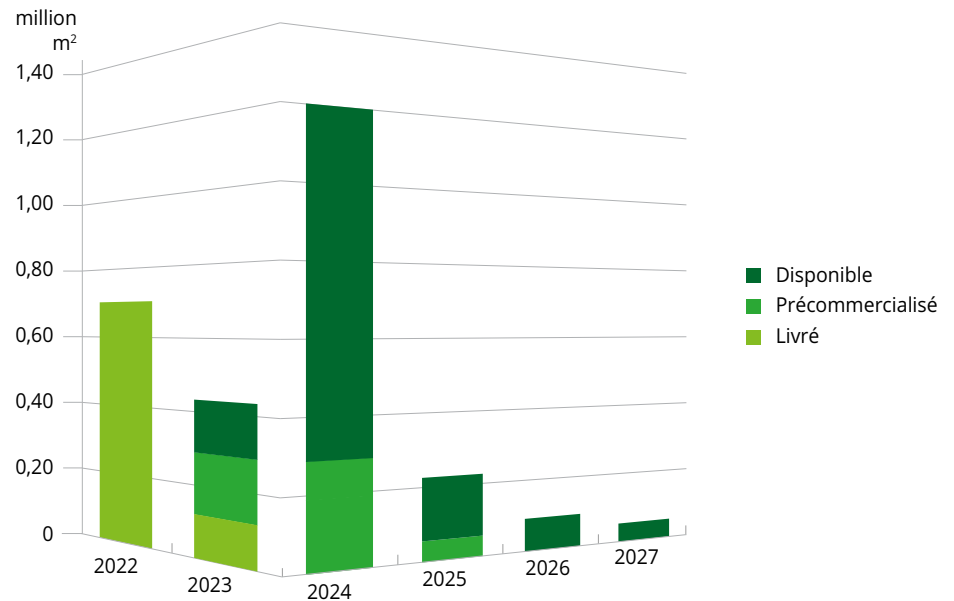
Chacun avec leur particularité, La Défense et Paris viennent confirmer cet attentisme. A La Défense, l'encours se situe légèrement en deçà de sa moyenne historique et n'enregistre aucune mise en chantier associé à un taux de disponibilité au plus bas depuis au moins quatre années : vers un quartier d'affaires en mutation ? Quel potentiel et quelle vision pour demain ? Du côté de Paris et depuis également 4 ans, les résultats sont inverses : l'encours ainsi que le taux de disponibilité sont au plus hauts. C'est ainsi toujours la capitale qui cristallise les investissements, preuve d'une aversion au risque des investisseurs qui s'orientent vers le seul marché encore dynamique.

Sur le périmètre de notre étude, l'offre immédiatement disponible s'élève à environ 1,1 million de m² au 1^{er} octobre 2023. En projetant les livraisons futures déduites d'une demande placée moyenne de 540 000 m²/an, nous pouvons estimer qu'au troisième trimestre 2024, cette offre neuve immédiatement serait de 1,56 million de m² (+44%). Ce volume se maintiendra jusqu'au troisième trimestre 2024 d'après nos estimations.

Plus largement, le taux de vacance sur le périmètre de l'étude pourrait passer de 9,7% au T3 2023 à 13,5% au T3 2024. L'Ouest Parisien verrait sa vacance augmenter de 7 points sur un an (22% au T3 2024). Cette hausse serait limitée à Paris (+1 point).

Le parc se renouvelant à une vitesse supérieure à la demande, combiné à la vétusté de certains actifs, cela vient nous interroger sur l'urgence de reconversion de ces bâtiments.

Calendrier des livraisons

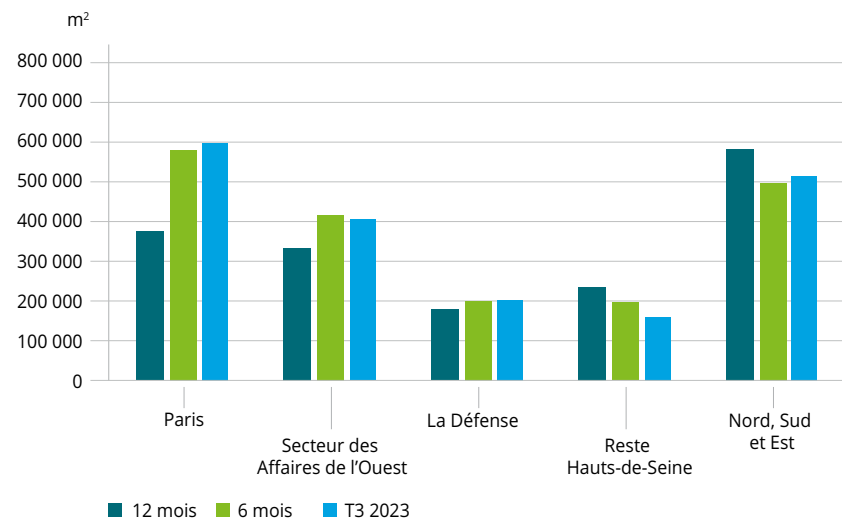


Opérations en chantier au 30 septembre 2023

	Surface totale en m ² utiles	Surface commercialisée en m ² utiles	Surface disponible en m ² utiles
Paris	597 766 ↑	129 372 ↓	468 394 ↑
Secteur des Affaires de l'Ouest *	406 410 ↓	67 028 ↑	339 382 ↓
La Défense	201 174 ↑	115 643 ↑	85 531 ↓
Reste des Hauts-de-Seine	157 397 ↓	34 333 ↓	123 064 ↓
Nord, Sud et Est (Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne)	515 752 ↑	210 907 ↑	304 845 ↓
Total	1 878 499 ↓	557 283 ↑	1 321 216 ↓

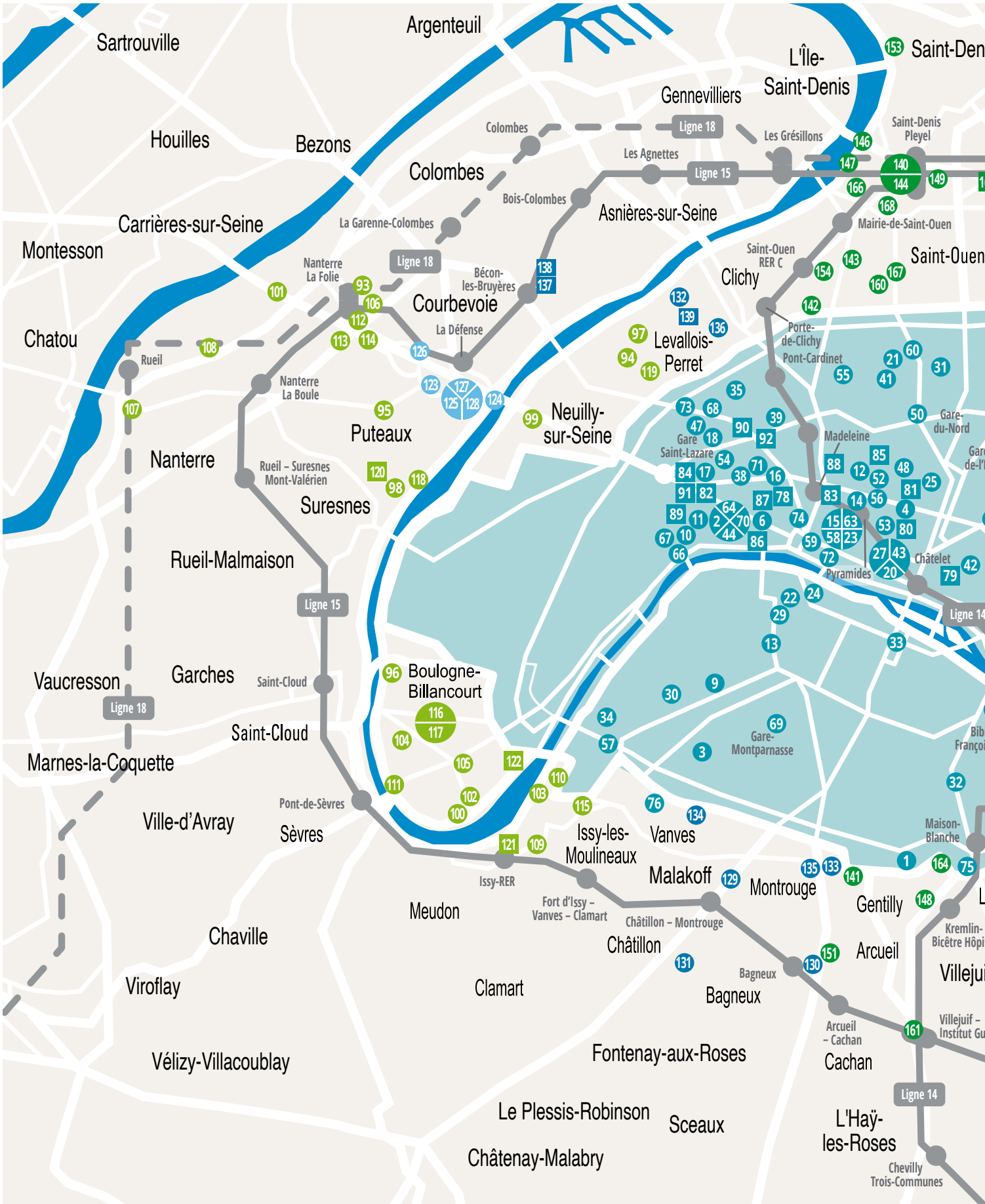
* Le Secteur des Affaires de l'Ouest concentre : Courbevoie, Puteaux et Nanterre (hors La Défense), Suresnes, Rueil-Malmaison, Neuilly-sur-Seine, Levallois-Perret, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Saint-Cloud, Sèvres et Meudon.

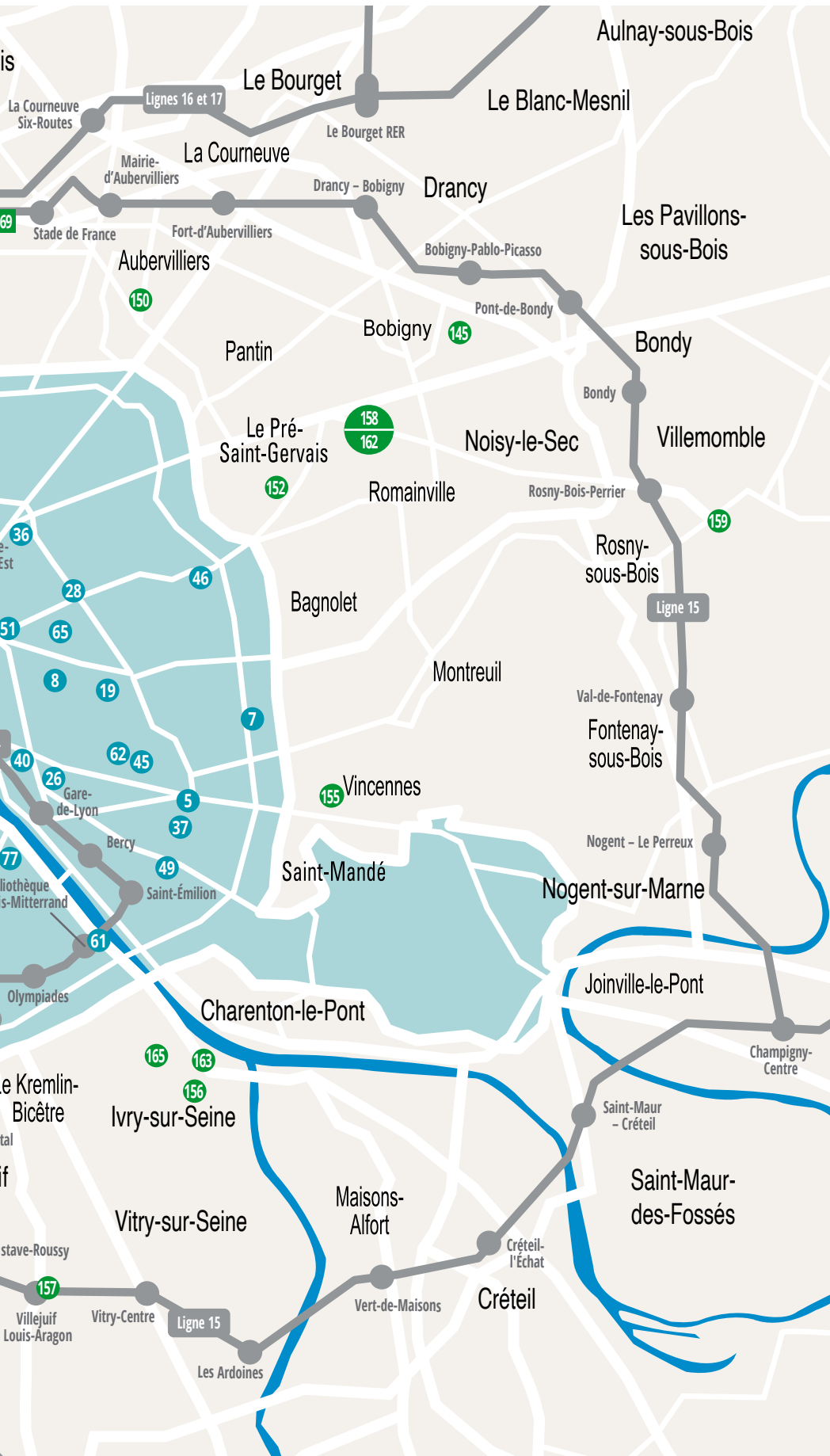
Évolution des surfaces de bureaux en construction



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

Carte générale

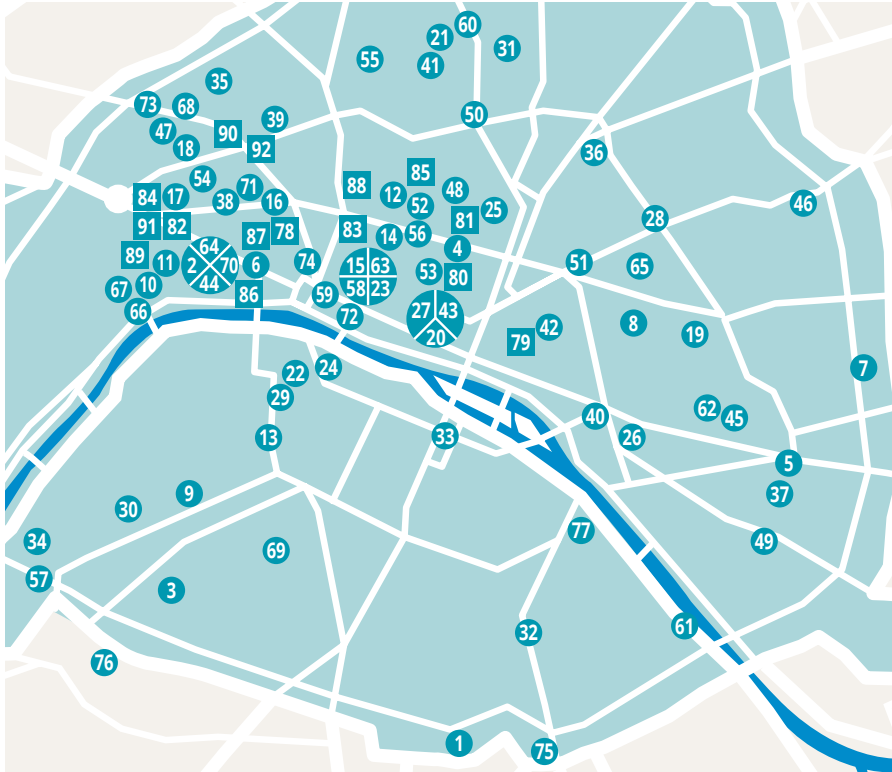




- Paris
- Secteur des Affaires de l'Ouest/
Western Business District
- La Défense
- Reste des Hauts-de-Seine/
Rest of Hauts-de-Seine
- Nord, Sud et Est (Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne)/
North, South & East (Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne)
- Opérations en chantier/
Under construction
- Opérations livrées/
Completed

Opérations en chantier ou livrées au 30 septembre 2023

Paris



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

Les surfaces sont en m² utiles/Floor areas are in usable m²

Le texte rouge référence les nouvelles opérations en chantier/The red text denotes new constructions started within this Survey period

- Normes :
- ✓ HQE (Haute qualité environnementale – Niveau excellent ou plus)
 - ◆ LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)
 - BREEAM (BRE Environmental Assessment Method)
 - ✖ BBC
 - WELL
 - ✦ BIODIVERCITY
 - + WIREScore
 - ▲ BEPOS

N° OPÉRATION/ADRESSE DEVELOPMENT/ADDRESS	CERTIFICATIONS	VILLE PROMOTEURS TOWN DEVELOPERS	PROPRIÉTAIRES OWNERS	LOCATAIRES TENANTS	LIVRAISON COMPLETION	SURFACE TOTALE TOTAL AREA	SURFACE DISPO. AVAILABLE AREA
Paris - Opérations en chantier/Under construction							
1 OLYMPIQUE - 9/35 AVENUE PIERRE DE COUBERTIN	● ✖	PARIS 13 ARIZONA ASSET MANAGEMENT	ARIZONA ASSET MANAGEMENT	0	Q4 2023	9 500	9 500
2 64/66 RUE PIERRE CHARRON	✓ ● ✖	PARIS 08 PIERRE CHARRON PARIS REAL ESTATE SAS	CREDIT SUISSE	EURAZEO	Q4 2023	8 443	0
3 8/10 RUE JOBBÉ-DUVAL	● ✖ ■ +	PARIS 15 NUVEEN FRANCE SAS	FOND SHOP	0	Q4 2023	6 839	6 839
4 OXY GEM - 176 RUE MONTMARTRE	● ✖ ■ +	PARIS 02 OREIMA	OREIMA	0	Q4 2023	6 182	6 182
5 15 PLACE DE LA NATION - 2 BIS AVENUE DE TAILLEBOURG	✓ ● +	PARIS 11 AG REAL ESTATE FRANCE	AG REAL ESTATE FRANCE (SAS NATION)	0	Q4 2023	6 100	6 100
6 26 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES - 19 RUE DE PONTHEIU	✓ ●	PARIS 08 ELYSEES 26	CONFIDENTIEL	CONFIDENTIEL	Q4 2023	5 399	5 399
7 WIKI VILLAGE FACTORY - RUE DE SREBRENICA		PARIS 20 REI FRANCE	ETIC (SCI WIKIVILLAGE)	ETAMINÉ/ETIC/LE RIRE MEDECIN/CONFIDENTIEL	Q4 2023	3 708	350
8 40 FR - 40/42 RUE DE LA FOLIE RAIGNAULT	●	PARIS 11 GALIA INVESTISSEMENTS/TERROT	UNION INVESTMENT REAL ESTATE FRANCE	INSTITUT FRANCAIS	Q4 2023	2 915	0
9 PONG (EX COLONIES CAMBRONNE) - 42 RUE CAMBRONNE	✓ ● +	PARIS 15 COVEA IMMOBILIER	COVEA IMMOBILIER	COLONIES	Q4 2023	2 800	0
10 VILLA IENA - 60 BIS RUE D'IENA		PARIS 16 REDMAN	UNION INVESTMENT REAL ESTATE FRANCE	0	Q4 2023	2 615	2 615
11 10 RUE DE BASSANO		PARIS 16 ZAKA INVESTMENTS	ZAKA INVESTMENTS	FTI CONSULTING	Q4 2023	1 746	0
12 44/48 RUE DE CHÂTEAUDUN	✓ ● ✖ ✖ ✦	PARIS 09 LA MONDIALE	AGLM IMMO/GMF ASSURANCES	0	Q1 2024	17 800	17 800
13 CARRE INVALIDES - 35 BOULEVARD DES INVALIDES	✓ ● ✖ +	PARIS 07 NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE	SGAM AG2R LA MONDIALE	MCKINSEY & COMPAGNY S A S	Q1 2024	12 926	0
14 2 RUE MEYERBEER - 14 RUE HALEVY	● ✖ +	PARIS 09 ASSEMBLY HSP	ASSEMBLY HSP	CONFIDENTIEL/DESKEO	Q1 2024	8 485	0
15 35 BOULEVARD DES CAPUCINES	✓ ✖ +	PARIS 02 GECINA (SCI CAPUCINES + GECITER)	GECINA (SCI CAPUCINES + GECITER)	0	Q1 2024	5 300	5 300
16 TANDEM - 16 AVENUE DE MESSINE	✓	PARIS 08 GROUPE IMMOBILIER	GROUPE IMMOBILIER	0	Q1 2024	4 638	4 638
17 5 RUE BEAUJON	✓ ● +	PARIS 08 FONCIERE ATLAND	PGGM/FONCIERE ATLAND	CONFIDENTIEL	Q1 2024	3 708	0
18 34 BOULEVARD DE COURCELLES	●	PARIS 17 CAISSE RETRAITE PERSONNEL NAVIGANT	LIGUE DE FOOTBALL PROFESSIONNEL	LIGUE DE FOOTBALL PROFESSIONNEL	Q1 2024	3 561	0
19 REPLAY - 49 RUE SERVAN	● +	PARIS 11 SCI DEBUSSY 49 (ALVARUM OSESAM)	SCI DEBUSSY 49 (ALVARUM OSESAM)	0	Q1 2024	3 457	3 457
20 LM - 60/62 RUE DU LOUVRE	✓ ● ✖ ✖ +	PARIS 02 PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT/AVIVA (ABEILLE REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT)	PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT	CONFIDENTIEL	Q1 2024	3 304	0
21 26 RUE ORDENER	✖ +	PARIS 18 SNC 26 ORDENER	DEA CAPITAL REAL ESTATE FRANCE/ EUROPA CAPITAL FRANCE	0	Q1 2024	3 066	3 066
22 113 RUE DE GRENELLE		PARIS 07 RAISE REIM	RAISE REIM	HUGO BOSS	Q1 2024	2 500	0
23 12 RUE DE LA PAIX	✓ ●	PARIS 02 REDBLUE REAL ESTATE SAS/CF INVEST/ CREDIT SUISSE AG	CF INVEST/REDBLUE REAL ESTATE SAS/ CREDIT SUISSE AG	0	Q1 2024	2 452	2 452
24 LE 254 - 254 BOULEVARD SAINT-GERMAIN	● ✖ +	PARIS 07 OSAE PARTNERS	OSAE PARTNERS	0	Q1 2024	2 185	2 185
25 FTERO - 54 RUE DU FAUBOURG POISSONNIERE		PARIS 10 CLEMUM/NEXITY PATRIMOINE & VALORISATION	CLEMUM/NEXITY PATRIMOINE & PATRIMOINE	0	Q1 2024	1 636	1 636
26 PANACHE - 50 RUE DU FAUBOURG SAINT-ANTOINE	● +	PARIS 12 BLACK SWAN REAL ESTATE CAPITAL	BLACK SWAN REAL ESTATE CAPITAL	0	Q1 2024	1 615	1 615
27 20 RUE DE LA BANQUE	● +	PARIS 02 AM ALPHA GMBH	AM ALPHA GMBH	CONFIDENTIEL	Q1 2024	1 534	0
28 ATLAS - 7/9 RUE DE L'ATLAS		PARIS 19 GALIA INVESTISSEMENTS	GALIA INVESTISSEMENTS	0	Q1 2024	1 300	1 300
29 4 PLACE DU PALAIS BOURBON	✓ ● +	PARIS 07 FINANCIERE DU PALAIS BOURBON	CONSEIL NATIONAL DE L'ORDRE DES EXPERTS-COMPTABLES	CONSEIL NATIONAL DE L'ORDRE DES EXPERTS-COMPTABLES	Q1 2024	1 217	0
30 96 RUE DES ENTREPRENEURS		PARIS 15 SNC INVESTPAR	SNC INVESTPAR	0	Q1 2024	1 066	1 066
31 MARCADET BELVEDERE - 94/108 RUE DES POISSONNIERS	✓ ● ✖ ✖	PARIS 18 ICWOOD	ICWOOD (RUE DES POISSONNIERS IMMO)/COMMUNE DE PARIS	0	Q2 2024	25 020	25 020

N°	OPÉRATION/ADRESSE DEVELOPMENT/ADDRESS	CERTIFICATIONS	VILLE TOWN	PROMOTEURS DEVELOPERS	PROPRIÉTAIRES OWNERS	LOCATAIRES TENANTS	LIVRAISON COMPLETION	SURFACE	
								TOTALE AREA	DISPO. AVAILABLE AREA
Paris - Opérations en chantier/Under construction									
32	GRAND ECRAN - 2 AVENUE D'ITALIE	✓●◆+	PARIS 13	AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS	AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS FRANCE	0	Q2 2024	17 300	17 300
33	ODEON - 77 BOULEVARD SAINT-GERMAIN	✓◆●■+	PARIS 06	TISHMAN SPEYER PROPERTIES FRANCE	TISHMAN SPEYER PROPERTIES FRANCE	0	Q2 2024	9 600	9 600
34	60/70 RUE BALARD - 1/9 RUE MONTAGNE DE LA FAGE	✓●◆+	PARIS 15	DTZ INVESTORS REIM	CNP ASSURANCES	0	Q2 2024	8 954	8 954
35	HORACE - 137/141 RUE DE SAUSSURE	✓	PARIS 17	RAISE REIM	RAISE REIM	0	Q2 2024	8 630	8 630
36	206 RUE LAFAYETTE	●◆+	PARIS 10	SOCIETE FINANCIERE SAINT JAMES	SOCIETE FINANCIERE SAINT JAMES/ FONCIERE DU ROND POINT	0	Q2 2024	7 970	7 970
37	TOUR RACINE - 2 AVENUE DE SAINT-MANDE	✓◆	PARIS 12	ALDERAN	ALDERAN (ORGANA IV)	0	Q2 2024	5 700	5 700
38	CAPITAL 8 - 32 RUE MONCEAU	●◆+	PARIS 08	INVESCO REAL ESTATE MANAGEMENT	INVESCO REAL ESTATE MANAGEMENT	0	Q2 2024	5 000	5 000
39	LA FONDATION - 40/42 RUE LEGENDRE	✓	PARIS 17	GALIA INVESTISSEMENTS	GALIA INVESTISSEMENTS	CONFIDENTIEL	Q2 2024	4 500	2 700
40	16 SAINT-ANTOINE - 16 RUE SAINT-ANTOINE	✓●◆+	PARIS 04	IMMOBEL FRANCE	IMMOBEL FRANCE	0	Q2 2024	4 378	4 378
41	MOJO - 5 RUE DES CLOYS - 47 RUE DUHESME	●+	PARIS 18	WEINBERG CAPITAL PARTNERS	WEINBERG CAPITAL PARTNERS	0	Q2 2024	3 710	3 710
42	31/35 RUE PASTOURELLE	●+	PARIS 03	DWS GRUNDBESITZ GMBH	DWS GRUNDBESITZ GMBH	0	Q2 2024	3 415	3 415
43	116 RUE RÉAUMUR	●◆+	PARIS 02	OREIMA	OREIMA	0	Q2 2024	3 044	3 044
44	18 RUE D'AGUESSEAU		PARIS 08	FRIEDLAND & PARTNERS/ZV HOLDING	ZV HOLDING	CONFIDENTIEL	Q2 2024	2 757	0
45	8/10 RUE LÉON FROT	✓●+	PARIS 11	PARIS REALITY FUND	PARIS REALITY FUND	0	Q2 2024	2 309	2 309
46	TELEGRAPH - 9 RUE DE ROMAINVILLE	●	PARIS 19	NEXITY (SEERI)	NEXITY (SEERI)	0	Q2 2024	1 260	1 260
47	MONDO - 153 RUE DE COURCELLES	✓◆●◆+	PARIS 17	GEKINA	GEKINA	0	Q3 2024	23 040	23 040
48	19/23 RUE CADET - 5 RUE LAMARTINE	✓●◆+	PARIS 09	AMUNDI IMMOBILIER	PREDICA	0	Q3 2024	18 500	18 500
49	DAUM.N - 183/185 AVENUE DAUMESNIL	✓●◆+	PARIS 09	GENERALI REAL ESTATE	GENERALI/NBIM	0	Q3 2024	17 464	17 464
50	WOW - 22/32 RUE DE CLIGNANCOURT	●◆+	PARIS 18	VINCI IMMOBILIER	VINCI IMMOBILIER	0	Q3 2024	11 350	11 350
51	18 RUE YVES TOUDIC - 2 RUE DIEU	●+	PARIS 10	OFI REAL INVEST	OFI REAL INVEST	0	Q3 2024	6 554	6 554
52	40 RUE LAFFITTE	✓●◆+	PARIS 11	SOGEPROM	OPPCI SOGECAPIMMO	0	Q3 2024	5 345	5 345
53	15 RUE FEYDEAU		PARIS 02	CREDIT LYONNAIS	CREDIT LYONNAIS	0	Q3 2024	3 227	3 227
54	11 AVENUE HOCHÉ	●	PARIS 08	REDTREE CAPITAL FRANCE/ETERNAM	MERIT CORPORATION	CMA CGM (GROUPE MERIT CORPORATION)	Q3 2024	3 000	3 000
55	74 RUE JOSEPH MAISTRE		PARIS 18	LEFT BANK	CONFIDENTIEL	CONFIDENTIEL	Q3 2024	2 813	2 813
56	8 HELDER - 8 RUE DU HELDER	●	PARIS 09	HARMONIE MUTUELLE	HARMONIE MUTUELLE	0	Q3 2024	2 272	2 272
57	LE BARJAC - 71/73 BOULEVARD DU GÉNÉRAL MARTIAL VALIN	✓●	PARIS 15	ATREAM	MUTUELLE UNEO/ATREAM/GROUP EPARGNE RETRAITE POPULAIRE CARAC	0	Q3 2024	1 800	1 800
58	16 RUE DE LA PAIX - 11 RUE DAUNOU	●	PARIS 02	IMMOBILIERE DASSAULT	IMMOBILIERE DASSAULT	0	Q3 2024	1 794	1 794
59	277 RUE SAINT-HONORÉ		PARIS 08	IMMOBEL FRANCE/GOLDMAN SACHS PARIS INC ET CIE	IMMOBEL FRANCE/GOLDMAN SACHS PARIS INC ET CIE	0	Q3 2024	1 471	1 471
60	ATELIER VERSIGNY - 12/16 RUE VERSIGNY	●	PARIS 18	COFFIM PROMOTION	COFFIM	0	Q3 2024	1 105	1 105
61	SEQUANA - 83 QUAI PANHARD ET LEVASSOR	✓◆	PARIS 13	COVEA IMMOBILIER	COVEA IMMOBILIER	0	Q4 2024	15 735	15 735
62	OSCAR - 102 RUE DE CHARONNE	◆+	PARIS 11	COVEA IMMOBILIER	COVEA IMMOBILIER	0	Q4 2024	13 538	13 538
63	STELLAR - 33 RUE DU 4 SEPTEMBRE	✓●◆+	PARIS 02	REDTREE CAPITAL FRANCE	ETERNAM	0	Q4 2024	13 421	10 421
64	122 BOËTIE - 122 RUE DE LA BOËTIE	✓◆+	PARIS 08	SWISS LIFE ASSET MANAGERS FRANCE	SWISS LIFE ASSET MANAGERS FRANCE	0	Q4 2024	3 987	3 987
65	163 RUE SAINT-MAUR - 9/11 RUE DARBOY	✓●	PARIS 11	BARINGS FRANCE	BARINGS REAL ESTATE ADVISERS	0	Q4 2024	3 226	3 226
66	3 RUE BOISSIERE		PARIS 17	MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS	MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS	0	Q4 2024	2 562	2 562
67	18 HAMELIN - 18 RUE DE L'AMIRAL HAMELIN	✓●◆+	PARIS 16	SFO CAPITAL PARTNERS/SIENNA REAL ESTATE FRANCE	SFO CAPITAL PARTNERS/SIENNA REAL ESTATE FRANCE	0	Q4 2024	2 515	2 515
68	AUBE - 19 RUE ALPHONSE DE NEUVILLE	●+	PARIS 17	LA FRANCAISE REAL ESTATE MANAGERS	LA FRANCAISE REAL ESTATE MANAGERS	0	Q4 2024	2 194	2 194
69	88/90 BOULEVARD PASTEUR	✓◆	PARIS 15	ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE (SCLACM COTENTIN)	ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE (SCLACM COTENTIN)	0	Q1 2025	17 302	17 302
70	ICONE - 32/34 RUE MARBEUF	✓◆●◆+	PARIS 08	GEKINA	GEKINA	0	Q1 2025	10 500	10 500
71	6/8 AVENUE DE MESSINE	✓●+	PARIS 08	GENERALI REAL ESTATE	GENERALI	0	Q1 2025	5 739	5 739
72	12/14 RUE DE CASTIGLIONE	✓●	PARIS 01	KERING	KERING	GUCCHI	Q1 2025	1 919	0
73	135 AVENUE DE WAGRAM	●	PARIS 17	LPEI REIM	CONFIDENTIEL	0	Q1 2025	1 428	1 428
74	ANJOU - 11/15 RUE D'ANJOU	✓●◆	PARIS 08	COVIVIO	COVIVIO	HERMES INTERNATIONAL	Q2 2025	9 399	0
75	LE CERCLE - RUE PAUL BOURGET	✓●◆+	PARIS 13	PROMOTION PICHET	PROMOTION PICHET	PICHET	Q2 2025	7 570	7 570
76	TOUR TRIANGLE - 2/8 PLACE DE LA PORTE DE VERSAILLES	✓●	PARIS 15	AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS (TRIANGLE RENAN)/ UNIBAIL - RODAMCO WESTFIELD (TRIANGLE RENAN)	AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS/UNIBAIL - RODAMCO WESTFIELD	0	Q2 2026	81 452	81 452
77	EVOLUTION - 7/9 BOULEVARD DE L'HÔPITAL	✓●◆+	PARIS 13	KAUFMAN & BROAD	SOCIETE NATIONALE SNCF/AGENCE FRANCAISE DE DEVELOPPEMENT	SOCIETE NATIONALE SNCF/AGENCE FRANCAISE DE DEVELOPPEMENT	Q4 2027	54 000	0
TOTAL								597 766	468 394

Paris - Opérations livrées/Completed									
78	BOËTIE - 37 RUE DE LA BOËTIE	✓◆●◆+	PARIS 08		GEKINA	EIGHT ADVISORY	Q2 2023	10 200	2 400
79	106/110 RUE DU TEMPLE	✓●◆+	PARIS 03	ARDIAN FRANCE	ARDIAN FRANCE (AREEF.TEMPLE)	LEDGER	Q2 2023	7 500	0
80	10/12 PLACE DE LA BOURSE	✓	PARIS 02	COVEA IMMOBILIER	PRONY BUREAUX	EUROCLEAR	Q2 2023	4 644	0
81	MAISON TREVISE - 32 RUE DE TREVISE	●◆+	PARIS 09	ASSEMBLY HSP	SWISS LIFE ASSET MANAGERS FRANCE	MORNING COWORKING	Q2 2023	4 500	0
82	27/29 RUE CHATEAUBRIAND	✓	PARIS 08	DENTRESSANGLE FONCIERE IMMOBILIERE	DENTRESSANGLE FONCIERE IMMOBILIERE	ARKEA	Q2 2023	3 300	0
83	51/53 BOULEVARD HAUSSMANN	✓●◆	PARIS 09	BNP PARIBAS REIM FRANCE	BNP PARIBAS REIM FRANCE	COFFRA	Q2 2023	1 843	0
84	51 AVENUE HOCHÉ	✓●+	PARIS 08	FONCIERE ATLAND	PGGM/FONCIERE ATLAND	CENTERVIEW PARTNERS	Q2 2023	1 800	0
85	LE 19 SAINT-GEORGES	●◆+	PARIS 09	SNC FONCIERE SAINT-GEORGES	SNC FONCIERE SAINT-GEORGES	0	Q2 2023	1 250	1 250
86	35 MONTAIGNE - 35/37 AVENUE MONTAIGNE		PARIS 08	FONCIERE DU TRIANGLE D'OR	KERING	YVES SAINT LAURENT	Q3 2023	6 259	0
87	39 RUE DU COLISÉE	✓●◆+	PARIS 08	AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS	AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS FRANCE	UBS	Q3 2023	6 193	0
88	10/14 RUE D'ATHÈNES	●	PARIS 09	DWS GRUNDBESITZ GMBH	DWS GRUNDBESITZ GMBH	-	Q3 2023	5 100	5 100
89	43/45 AVENUE D'ËNA	✓	PARIS 16	GROUPAMA IMMOBILIER	GROUPAMA IMMOBILIER (AGRICA)	0	Q3 2023	2 453	2 453
90	44 AVENUE DE VILLIERS	●	PARIS 17	CENTRE EUROPEEN DE RECHERCHE NUCLEAIRE	CENTRE EUROPEEN DE RECHERCHE NUCLEAIRE	0	Q3 2023	2 333	2 333
91	53 HOCHÉ - 53 AVENUE HOCHÉ	●◆+	PARIS 08	REAL I S FRANCE SAS	REAL I S FRANCE SAS	0	Q3 2023	1 444	1 444
92	25/27 AVENUE DE VILLIERS	●	PARIS 17	AEW	SCPI FRUCTIPIERRE	0	Q3 2023	1 056	1 056
TOTAL								59 875	16 036

La Défense et le Secteur des Affaires de l'Ouest



● Opérations en chantier/Under construction

■ Opérations livrées/Completed

Les surfaces sont en m² utiles/Floor areas are in usable m²

Le texte rouge référence les nouvelles opérations en chantier/
The red text denotes new constructions started within this Survey period

Normes : ✓ HQE (Haute qualité environnementale – Niveau excellent ou plus)

- ◆ LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)
- BREEAM (BRE Environmental Assessment Method)
- ✕ BBC
- WELL
- ❖ BIODIVERSITY
- + WIRESCORE
- ▲ BEPOS

N°	OPÉRATION/ADRESSE DEVELOPMENT/ADDRESS	CERTIFICATIONS	VILLE TOWN	PROMOTEURS DEVELOPERS	PROPRIÉTAIRES OWNERS	LOCATAIRES TENANTS	LIVRAISON COMPLETION	SURFACE TOTALE TOTAL AREA	SURFACE DISPO. AVAILABLE AREA
Secteur des Affaires de l'Ouest – Opérations en chantier/Under construction									
93	BAHIA - 1/9 RUE NOËL PONS	●✘✘	NANTERRE	ARIZONA ASSET MANAGEMENT	RIVE DEFENSE PROMOTION SNC	0	Q4 2023	43 500	43 500
94	CARRÉ VERT - 43/49 RUE KLÉBER	✓●+	LEVALLOIS-PERRET	CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER	IMEFA CENT CINQUANTE NEUF	MAZARS	Q4 2023	22 000	0
95	LE SCOTT - 100 AVENUE DU PRESIDENT WILSON	✓	PUTEAUX	EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE/NOREV DEVELOPPEMENT	SAS PUTEAUX CHARCOT BERGERES	0	Q4 2023	4 916	4 916
96	ABONDANCE - 37 RUE DES ABONDANCES	●	BOULOGNE-BILLANCOURT	LEFT BANK	LEFT BANK	CONFIDENTIEL	Q4 2023	2 100	0
97	IINNER - 125 RUE DU PRÉSIDENT WILSON	●✘✘	LEVALLOIS-PERRET	SEDRI	ACM VIE (FONCIERE MASSENA)	0	Q1 2024	8 115	8 115
98	VITA - 32/42 RUE ROUGET DE LISLE	●✘	SURESNES	SEREN DEVELOPPEMENT SAS	GINGKO ADVISOR	0	Q1 2024	6 172	6 172
99	AVENEW - 113 BIS AVENUE CHARLES DE GAULLE	✓●+	NEUILLY-SUR-SEINE	GROUPE WEISS	GROUPE WEISS	0	Q1 2024	2 044	2 044
100	6 RUE DAMIENS	✓	BOULOGNE-BILLANCOURT	RAMINVEST	RAMINVEST	0	Q1 2024	1 739	1 739
101	ARBORETUM - 109 AVENUE DE LA COMMUNE DE PARIS	✓●✘✘	NANTERRE	WO2	ICAWOOD/BNP PARIBAS REAL ESTATE	0	Q2 2024	112 000	112 000
102	CAMPUS - 9/13 BOULEVARD DE LA RÉPUBLIQUE	✓●■	BOULOGNE-BILLANCOURT	TISHMAN SPEYER PROPERTIES FRANCE	TISHMAN SPEYER PROPERTIES FRANCE	0	Q2 2024	30 300	30 300
103	KÉIKO - AVENUE ROUGET DE LISLE	✓●+	ISSY-LES-MOULINEAUX	SEFRI CIME PROMOTION	AEMA REIM	AEMA REIM	Q2 2024	26 104	0
104	JUST B - 50/54 RUE DE SILLY	●✘	BOULOGNE-BILLANCOURT	REDTREE CAPITAL FRANCE	REDTREE CAPITAL FRANCE	0	Q2 2024	6 980	6 980
105	78 BOULEVARD DE LA RÉPUBLIQUE	●✘+	BOULOGNE-BILLANCOURT	CAISSE CENTRALE DE REASSURANCE	CAISSE CENTRALE DE REASSURANCE	0	Q2 2024	3 283	3 283
106	FLORA - 111 AVENUE FRANCOIS ARAGO	✓✘	NANTERRE	WOODEUM	WOODEUM	0	Q2 2024	1 724	1 724
107	SKWARE - 65 AVENUE DE COLMAR	●	RUEIL-MALMAISON	FREO FRANCE	FREO FRANCE/FORTRESS INVESTMENT GROUP	0	Q3 2024	16 132	16 132
108	WE (VECTORIAL) - 61 RUE JULES QUENTIN	✓●✘+	NANTERRE	ICADE/PERCIER REALISATION ET DEVELOPPEMENT OFFICE	SCCV NEWTON 61/LA FRANCAISE REAL ESTATE MANAGERS	0	Q4 2024	30 245	30 245
109	GOODLIFE - 45 RUE CAMILLE DESMOULINS	✓●✘+	ISSY-LES-MOULINEAUX	SEFRI CIME PROMOTION	AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS FRANCE	0	Q4 2024	27 706	27 706
110	EQUILIS - 46 RUE CAMILLE DESMOULINS	●✘	ISSY-LES-MOULINEAUX	PIMCO PRIME REAL ESTATE/OGIC	PIMCO PRIME REAL ESTATE	0	Q4 2024	16 654	16 654
111	96 AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC	●	BOULOGNE-BILLANCOURT	OSESAM	ALVARUM OSESAM	0	Q2 2025	3 680	3 680
112	225 RUE DE LA GARENNE	●	NANTERRE	BRICQUEVILLE/TELAMON	BRICQUEVILLE/TELAMON	0	Q2 2025	2 702	2 702
113	THE KUBE - 6/8 RUE DES 3 FONTANOTS	✓●	NANTERRE	FINAPAR	FINAPAR	0	Q3 2025	6 284	6 284
114	EDENN - 25/31 BOULEVARD DES BOUVETS	✓◆✘✘	NANTERRE	ICADE	ICADE	SCHNEIDER ELECTRIC FRANCE	Q4 2025	28 040	11 216
115	SPOTLIGHT - 10/14 RUE HORACE VERNET	✓●■	ISSY-LES-MOULINEAUX	AG REAL ESTATE FRANCE	OFI REIM	0	Q4 2025	3 990	3 990
116	POINTE AMONT (LOT S16)	✓	BOULOGNE-BILLANCOURT	EMERIGE	ARDIAN (AREEF II)/AOG/EMERIGE	0	Q4 2025	15 472	15 472
117	POINTE AMONT (LOT S17)	✓	BOULOGNE-BILLANCOURT	EMERIGE	ARDIAN (AREEF II)/AOG/EMERIGE	EMERIGE	Q4 2025	3 816	0
118	DEMEURE VICTORINE - 7 RUE AMPÈRE	●	PUTEAUX	ALTAREA	ALTAREA	0	Q3 2025	1 393	1 393
119	85 RUE ANATOLE FRANCE	●✘	LEVALLOIS-PERRET	GROSVENOR CONTINENTAL EUROPE V MANE FILS	GROSVENOR CONTINENTAL EUROPE V MANE FILS	V MANE FILS	Q4 2023	2 499	0
TOTAL								429 590	362762

Secteur des Affaires de l'Ouest – Opérations livrées/Completed									
120	BELVEDERE - 24 RUE GAMBETTA	✓✘+	SURESNES	FINANCIERE WEBER ROULE	FINANCIERE WEBER ROULE	0	Q2 2023	4 200	4 200
121	TRILOGY - 215 RUE JEAN-JAQUES ROUSSEAU	✓●+	ISSY-LES-MOULINEAUX	OGIC	FILHET ALLARD	FILHET ALLARD	Q2 2023	1 330	0
122	WANNA - 45 PLACE ABEL GANCE	✓●✘+	BOULOGNE-BILLANCOURT	LA FRANCAISE REAL ESTATE MANAGERS	LA FRANCAISE REAL ESTATE MANAGERS	0	Q3 2023	6 250	6 250
TOTAL								11 780	10 450

N°	OPÉRATION/ADRESSE DEVELOPMENT/ADDRESS	LABELS ENVIRONNEMENTAUX	VILLE TOWN	PROMOTEURS DEVELOPERS	PROPRIÉTAIRES OWNERS	LOCATAIRES TENANTS	LIVRAISON COMPLETION	SURFACE TOTALE TOTAL AREA	SURFACE DISPO. AVAILABLE AREA
La Défense – Opérations en chantier/Under construction									
123	ALTIPLANO - TOUR PB 10 - 4 PLACE DE LA PYRAMIDE	✓●■+	PUTEAUX	AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS	AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS	ENEDIS/SUEZ	Q1 2024	56 700	5 700
124	BELLINI - 1/3 RUE BELLINI	✓●+	PUTEAUX	ALTAREA	SWISS LIFE ASSET MANAGERS FRANCE	SWISS LIFE FRANCE	Q3 2024	18 233	0
125	SILVER ISLAND - 16/18 RUE PAUL LAFARGE	✓●	PUTEAUX	KAUFMAN & BROAD	CAISSE RETRAITE PERSONNEL NAVIGANT	0	Q3 2024	12 402	12 402
126	HOPEN - 6/8 ALLÉE DE L'ARCHE	✓●■	COURBEVOIE	PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT	PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT	0	Q4 2024	58 000	58 000
127	LIGHTWELL - 51 ESPLANADE DU GÉNÉRAL DE GAULLE	✓●✘	PUTEAUX	UNIBAIL - RODAMCO WESTFIELD	UNIBAIL - RODAMCO WESTFIELD	ARKEMA	Q4 2024	34 429	9 429
128	INSPIRE - 46/52 RUE ARAGO	✓●✘+	PUTEAUX	BNP PARIBAS REIM FRANCE	ALLIANZ TRADE	ALLIANZ TRADE	Q2 2025	21 410	0
TOTAL								201 174	85 531

Reste des Hauts-de-Seine



N°	OPÉRATION/ADRESSE DEVELOPMENT/ADDRESS	CERTIFICATIONS	VILLE TOWN	PROMOTEURS DEVELOPERS	PROPRIÉTAIRES OWNERS	LOCATAIRES TENANTS	LIVRAISON COMPLETION	SURFACE TOTALE TOTAL AREA	SURFACE DISPO. AVAILABLE AREA
Reste des Hauts-de-Seine - Opérations en chantier/Under construction									
129	130/134 AVENUE PIERRE BROSSOLETTE	✓●	MALAKOFF	MARIGNAN	AG REAL ESTATE FRANCE	MARIGNAN ILE DE FRANCE	Q3 2024	3 260	0
130	FEELINGS - 52 AVENUE ARISTIDE BRIAND	✓●+	BAGNEUX	COFFIM PROMOTION	HEMISPHERE/BAIN CAPITAL	0	Q4 2023	13 430	13 430
131	YUMA - 39/43 RUE LOUVEAU	✓●	CHÂTILLON	COFFIM PROMOTION	ANACAP FINANCIAL PARTNERS LLP/ FREO FRANCE	SIEMENS SAS	Q4 2023	10 226	0
132	BLACK - 1/7 RUE PIERRE BEREGOVOY	✓●✱✱+	CLICHY	CLICHY BAC	CLICHY BAC	0	Q1 2024	48 000	48 000
133	21/27 RUE BARBES	✓✱✱✱✱+	MONTRouGE	GEcina	GEcina	CONFIDENTIEL	Q2 2024	12 605	0
134	360 - 2/6 RUE AUGUSTE COMTE	✓●✱+	VANVES	MATA CAPITAL	MATA CAPITAL	0	Q3 2024	28 546	28 546
135	KALIFORNIA - 7/25 RUE GABRIEL PERI	✓●✱✱	MALAKOFF	BOUYGUES IMMOBILIER	BOUYGUES IMMOBILIER	GROUPE BAYARD	Q4 2024	23 267	15 025
136	LA TRAVERSEE - 12/16 RUE HENRI BARBUSSE	✓●✱+	CLICHY	ICAWOOD	ICAWOOD	0	Q4 2024	16 670	16 670
TOTAL								157 397	123 064

Reste des Hauts-de-Seine - Opérations livrées/Completed									
137	ALPHABET (Tranche 1) - RUE DE NORDLING	✓●✱	BOIS-COLOMBES	SEFRI CIME PROMOTION	FOND DV 4 (GÉRÉ PAR AXA)	0	Q2 2023	19 500	19 500
138	ALPHABET (Tranche 2) - RUE DE NORDLING	✓●✱	BOIS-COLOMBES	SEFRI CIME PROMOTION	LA FRANCAISE REM	SAGEMCOM	Q2 2023	19 500	0
139	CYDONIA - 8 RUE PETIT	✱	CLICHY	SCI RACINE 31	SCI RACINE 31	0	Q3 2023	1 976	1 976
TOTAL								40 976	21 476

● Opérations en chantier/Under construction

■ Opérations livrées/Completed

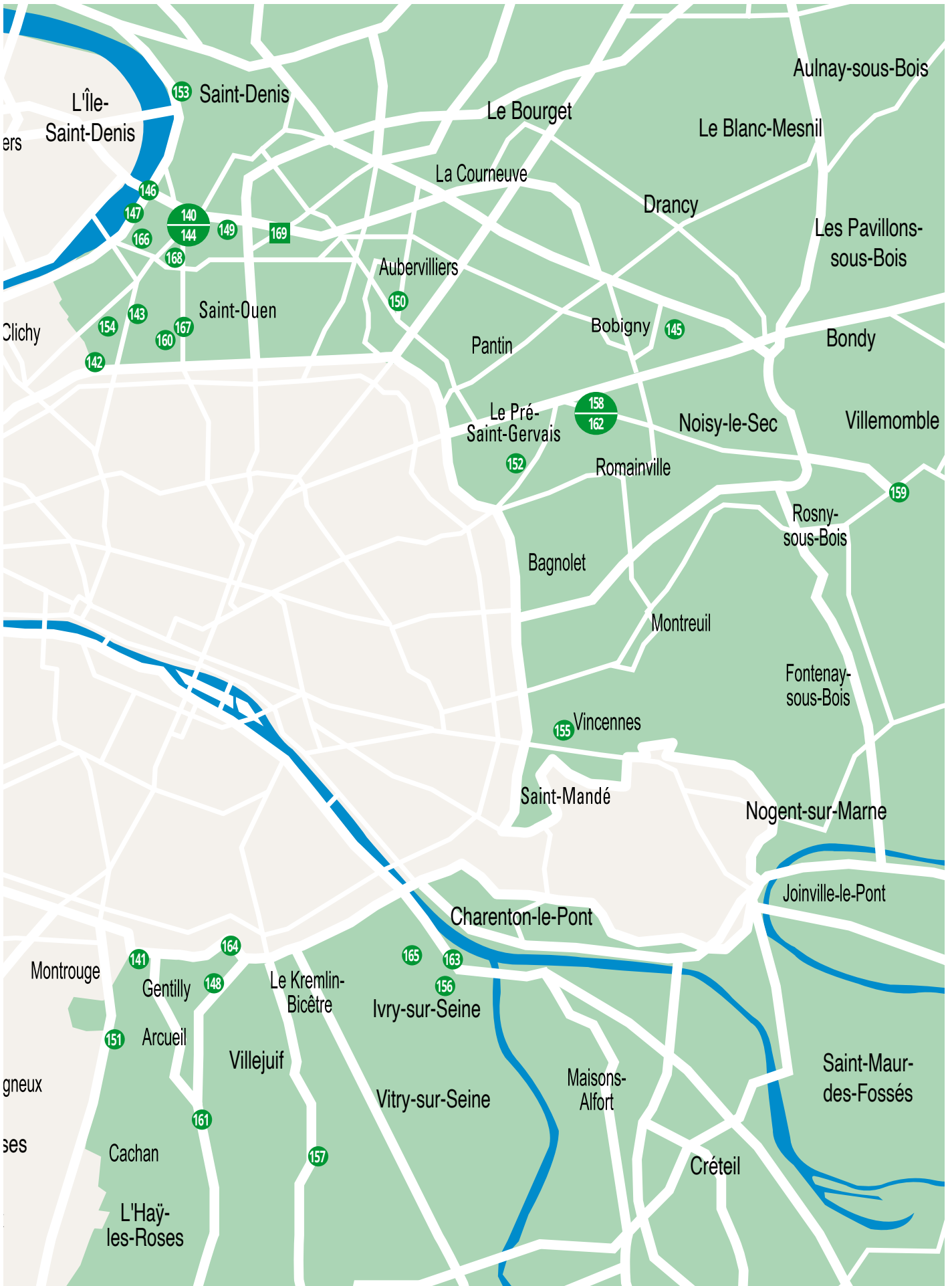
Les surfaces sont en m² utiles/Floor areas are in usable m²

Le texte rouge référence les nouvelles opérations en chantier/
The red text denotes new constructions started within this Survey period

Normes : ✓ HQE (Haute qualité environnementale - Niveau excellent ou plus)

- ◆ LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)
- BREEAM (BRE Environmental Assessment Method)
- ✱ BBC
- WELL
- ✱ BIODIVERCITY
- + WIREScore
- ▲ BEPOS

Nord, Sud et Est (Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne)



N°	OPÉRATION/ADRESSE DEVELOPMENT/ADDRESS	CERTIFICATIONS	VILLE TOWN	PROMOTEURS DEVELOPERS	PROPRIÉTAIRES OWNERS	LOCATAIRES TENANTS	LIVRAISON COMPLETION	SURFACE TOTALE TOTAL AREA	SURFACE DISPO. AVAILABLE AREA
Nord, Sud et Est (Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) – Opérations en chantier/Under construction									
140	CAMPUS MAXWELL - ALLEE DE SEINE	✓◆◆	SAINT-DENIS	VINCI IMMOBILIER	ETAT (POUR LE MINISTERE DE L'INTERIEUR)	PARIS 2024 (PENDANT LES JO) ET ETAT (EN PHASE HÉRITAGE).	Q4 2023	45 853	0
141	AQUEDUC - 159/161 AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER	✓◆◆◆◆◆	GENTILLY	NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE/ CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER ENTREPRISE	SIENNA REAL ESTATE FRANCE	INFOPRO DIGITAL/BIOCOCODEX	Q4 2023	39 123	19 123
142	REIWA - 67 RUE ARAGO	✓◆◆+	SAINT-OUEN	NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE	OFI INVEST	NEXITY SA	Q4 2023	24 850	0
143	OPTIK - 10 RUE FRUCTIDOR	✓◆+	SAINT-OUEN	FREO FRANCE	FREO FRANCE	0	Q4 2023	17 534	17 534
144	BOKKEN - 17 ALLEE DE SEINE	✓◆◆+	SAINT-DENIS	VINCI IMMOBILIER	VINCI IMMOBILIER	PARIS 2024 (PENDANT LES JO)	Q4 2023	11 266	0
145	BOBIGNY LA PLACE - BOULEVARD MAURICE THOREZ	✓◆+	BOBIGNY	ALTAREA (SNC BOBIGNY COEUR DE VILLE)	CREDIT AGRICOLE ASSURANCES (SCI IMEFA CENT QUATRE VINGT TREIZE)	0	Q4 2023	9 801	9 801
146	PES - QUAI DU CHÂTELIER	◆◆	L'ÎLE-SAINT-DENIS	LEGENDRÉ IMMOBILIER/PROMOTION PICHET	LEGENDRÉ IMMOBILIER/ PROMOTION PICHET	PARIS 2024 (PENDANT LA DUREE DES JO)	Q4 2023	4 167	0
147	PA 11 - QUAI CHÂTELIER	◆	L'ÎLE-SAINT-DENIS	LEGENDRÉ IMMOBILIER/PROMOTION PICHET	LEGENDRÉ IMMOBILIER/ PROMOTION PICHET	PARIS 2024 (PENDANT LA DUREE DES JO)	Q4 2023	3 162	0
148	6 DEGRÉS - 29 RUE DU PRÉSIDENT ALLENDE	✓◆◆+	GENTILLY	SCOR INVESTMENT PARTNERS SE	SCOR INVESTMENT PARTNERS SE	0	Q1 2024	37 400	37 400
149	HAMØ (TRANCHE A) - RUE CAMILLE MOKE	✓◆◆	SAINT-DENIS	AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS/BOUYGUES IMMOBILIER	UBP - UNION BANCAIRE PRIVEE	SNCF GRANDS VOYAGEURS	Q1 2024	32 035	0
150	JUMP - RUE DES RAFFINEURS	✓◆◆◆	AUBERVILLIERS	ICADE	ICADE	0	Q1 2024	14 381	14 381
151	E-NOVA - 83 AVENUE ARISTIDE BRIAND	✓◆	ARCUEIL	LAZARD GROUP REAL ESTATE	LAZARD GROUP REAL ESTATE	0	Q1 2024	9 410	9 410
152	LA GALERIE - 5 RUE RÉGNAULT	✓◆◆+	PANTIN	HEIR INVEST	HEIR INVEST	0	Q1 2024	5 011	5 011
153	BREIZH - 15 RUE DES BRETONS	✓◆◆◆+	SAINT-DENIS	WO2	ICAWOOD	GRDF	Q2 2024	22 640	0
154	LA DISTILLERIE - 97/101 BOULEVARD VICTOR HUGO	✓◆◆	SAINT-OUEN	EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE	HINES	EIFFAGE	Q2 2024	13 610	0
155	LE PASSAGE - 27 RUE CUVIER	✓◆◆+	MONTREUIL	WEINBERG CAPITAL PARTNERS/ALIOS DEVELOPPEMENT/OSAE PARTNERS	IMMOVALOR GESTION	0	Q2 2024	8 996	8 996
156	LA FABRIK - 32 RUE PIERRE RIGAUD	✓◆+	IVRY-SUR-SEINE	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	JC DECAUX HOLDING	0	Q2 2024	7 091	7 091
157	HOMVA - 157 BOULEVARD MAXIME GORKI	✓◆	VILLEJUIF	PROMOGENDRE	CONFIDENTIEL	CONFIDENTIEL	Q2 2024	5 284	0
158	ENVERGURE T1 - 71/75 AVENUE GASTON ROUSSEL	✓◆◆	ROMAINVILLE	ICADE/SEMIC	HEMISPHERE/GOLDMAN SACHS	DGFIP	Q3 2024	32 416	10 691
159	1 ALLEE DE L'ESPERANCE	✓◆◆	ROSNY-SOUS-BOIS	TERRA NOBILIS	TERRA NOBILIS	0	Q3 2024	3 560	3 560
160	MUSIC HALL & MAESTRO - 149/153 BOULEVARD ANATOLE France	✓◆+	SAINT-DENIS	PLEYEL INVESTISSEMENT	PLEYEL INVESTISSEMENT	0	Q4 2024	38 946	38 946
161	LOT B4 - 116 RUE EDOUARD VAILLANT	✓◆◆◆◆	VILLEJUIF	CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER	AMUNDI	0	Q4 2024	15 277	15 277
162	ENVERGURE T2 - 71/75 AVENUE GASTON ROUSSEL	✓◆◆	ROMAINVILLE	ICADE/SEMIC	HEMISPHERE/GOLDMAN SACHS	0	Q2 2025	15 150	15 150
163	91 BOULEVARD PAUL VAILLANT COUTURIER	◆	IVRY-SUR-SEINE	ICADE/BOUYGUES IMMOBILIER/ CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER	CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER/ ICADE/BOUYGUES IMMOBILIER/	0	Q2 2025	8 500	8 500
164	IKOM - 7 RUE SAINTE-HÉLÈNE		GENTILLY	REALITES	REALITES	0	Q2 2025	5 546	5 546
165	65/69 ET 81 RUE MOLIÈRE	✓◆◆◆+	IVRY-SUR-SEINE	EMERIGE (SNC EMERIGE IVRY CONFLUENCES 1B)	EMERIGE/CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER	0	Q3 2025	29 948	29 948
166	3 RUE FRANCIS DE PRESSENSE	◆	SAINT-OUEN	EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE/ NEXITY	GROUPAMA IMMOBILIER	0	Q3 2025	13 421	13 421
167	BAUER BOX - 92 RUE DU DOCTEUR BAUER	✓◆	SAINT-OUEN	REALITES	REALITES/CAISSE DE DEPOTS ET CONSIGNATIONS	REALITES/CDC	Q4 2025	10 383	10 383
168	LES GRADINS - BOULEVARD FINOT	◆◆	SAINT-OUEN	ICADE/CDC HABITAT	ICADE/BANQUE DES TERRITOIRES	0	Q1 2026	9 204	9 204
TOTAL								515 752	304 845

Nord, Sud et Est (Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) – Opérations livrées/Completed									
169	M CUBE - 15 RUE FRANCIS DE PRESSENSE	✓◆+	SAINT-DENIS	GDG MDB INVESTISSEMENTS	GDG MDB INVESTISSEMENTS	0	Q3 2023	7 104	7 104
TOTAL								7 104	7 104

● Opérations en chantier/Under construction

■ Opérations livrées/Completed

Les surfaces sont en m² utiles/Floor areas are in usable m²

Le texte rouge référence les nouvelles opérations en chantier/
The red text denotes new constructions started within this Survey period

Normes : ✓ HQE (Haute qualité environnementale – Niveau excellent ou plus)

- ◆ LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)
- BREEAM (BRE Environmental Assessment Method)
- ✘ BBC
- WELL
- ◆ BIODIVERCITY
- + WIREScore
- ▲ BEPOS



Introduction

Office construction activity remained stable (- 0.4%) over the period compared to the previous six months, when Greater Paris reported an increase of +10% in contrast to the previous four surveys, primarily due to record new starts. This strong dynamism in construction activity was partly explained by the number of new starts at its high level ever recorded since the survey was launched.

Despite activity levels like the previous edition, new construction fell significantly by five times less new starts and deliveries that were at their lowest recorded since 2013. These should, however, peak by the end of 2024 with deliveries expected to reach 1,5 million sqm. Delivered office space was on a par with new office constructions.

While the previous survey lauded the momentum in inner-Paris, with the largest new starts- the Triangle Tower - and the largest letting six months later - Evolution -, this trend has been shaken; there were 20 fewer construction starts and 78% of office space under construction available to let - the highest rate recorded in the past eight surveys.

In an economic context that remains tense and inflationary, this 41st Edition of the Grand Paris Office Crane Survey analyses new office space under construction over the period from 1st April 2023 to 30th September 2023. The survey is conducted by Deloitte Finance in collaboration with Explore.

Construction activity in Paris and the inner suburbs stabilised (-0,4%) at 1,878,000 sqm, 18% higher than the survey's historical average (1,592,000 sqm) and 2% higher than the ten-year average (1,840,000 sqm). Arboretum (112,000 sqm) developed by WO2 in Nanterre remains this edition's flagship site. It is fully available to let and expected for delivery in the second

quarter of 2024. The French capital maintained its appeal and leading position for construction activity in Paris and the inner-suburbs, accounting for almost half of current projects and a third in terms of volume (597,800 sqm, +3%), with a rise in redevelopment projects that are now on a par with new projects. Conversely, the rest of the Hauts-de-Seine department is the only sector where office space under construction has significantly decreased (-20%), with production activity falling below its historical average (-43%).

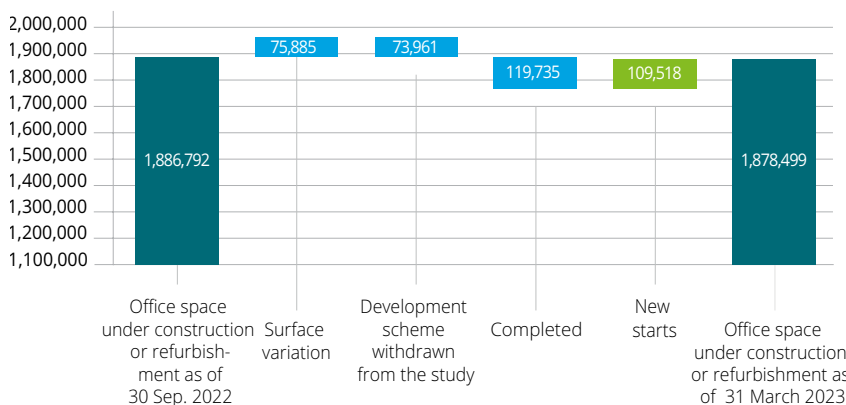
Across the scope of the survey, new projects represented 70% of space under construction, a proportion similar to the previous edition.

Finally, the percentage of available office space decreased (-3 points) and now represents 70% of construction activity, a trend that contrasts with those observed since 2020 (+10 points in 2 years). Just over a third of this available office space is in Paris. The share of available office space remains stable across sectors with the exception of La Défense (- 13 points) and the Seine-Saint-Denis and Val-de-Marne sectors (- 4 points)

In La Défense, the percentage of office space under construction available to let stands at 43%, i.e., 86,000 sqm in need of tenants. This figure contrasts with the period from the first quarter of 2019 to the first quarter of 2022 (3 years) when over 90% of office space under construction was available. Are investors exercising caution to avoid "speculative" projects in La Défense? "The Link" project seems to confirm that investors will apply for building permits once the letting risk has been eliminated.

In Paris and the inner suburbs, 23 new cranes were erected, regaining a level close to the historical average following the peak in the previous survey (54 cranes). All sectors are impacted with at least a 75% decline in space under construction. Construction projects covering approximately 110,000 sqm were launched during the period versus 570,000 sqm six months ago. However, there are still contrasting trends

Office space under construction or refurbishment over the period



Source: Analysis Deloitte Real Estate Advisory

Grand Paris – Volume under construction



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

between the various sub-sectors. The attractiveness of the French capital remains strong. Inner Paris accounted for 70% of construction starts (76,900 sqm) involving 17 new projects, down 75% over six months. Despite this decline, the number of new construction sites in the capital remained higher than the average of 14 new starts per survey over the past 10 years. 26,000 sqm were launched in the Western Business sector with 4 new starts.

Only one new crane was erected in the Seine-Saint-Denis and Val-de-Marne departments, which is the lowest number since the first quarter of 2016, following an average of 6 new sites per survey since that date. La Défense had no new construction starts in this survey in contrast to the launch of the 20,000 sqm "Inspire" building in the previous survey.

According to the survey, a total of 22 construction sites were delivered, i.e., slightly less than 120,000 sqm. This represents a decrease of 66% on the previous survey and marks a historical low, encountered only once in the first quarter of 2013. However, this decline should be viewed taking into account the record level of deliveries expected in 2024: 1,200,000 sqm, i.e., two consecutive six-month periods of around 600,000 sqm each.

In Paris, 15 sites were delivered, a similar number to 6 months ago but a 43% decline in total delivered office space. Only a single construction site over 10,000 sqm was delivered, developed by Gecina and 75% let to Eight-Advisory on rue de la Boétie in the 8th district. Over three quarters of delivered office space was redevelopments (83%), a trend that

confirms the interest in restoring existing buildings rather than starting new construction projects, given the scarcity of land in Paris and restrictive urban planning rules.

This trend of falling delivered volumes is the same across all sectors (between 30% in the rest of the Hauts-de-Seine department and 96% in the Seine-Saint-Denis and Val-de-Marne departments). There have been no deliveries at La Défense since the Hekla Tower (76,000 sqm) and the Aurore Tower (37,000 sqm) at the end of 2022. In the Seine-Saint-Denis and Val-de-Marne departments, deliveries were at their lowest level in 6 years with only one available delivered site, the "M Cube" in Saint-Denis developed by GDG Investissement (7,100 sqm).

The Alphabet project (39,000 sqm), led by La Française and AXA in Bois-Colombes, was the largest project delivered over the period. "Tranche 1" remains available.

A total of 102,000 sqm of take-up was recorded over the period, a drop of three times its volume which is at its lowest level since the third quarter of 2020 (68,000 sqm). However, the fourth quarter of 2023 will see the iconic letting by Publicis of 30,000 sqm in the "Mondo" building, developed by Gecina on rue de Courcelles in the 17th district.

A total of 65,000 sqm or 54% of delivered office space was let, an increase of 14 points over 6 months.

Market by the numbers

23

new construction starts

1,878,499

sq m of office space under construction

30%

of space under construction is let

147

total number of development schemes

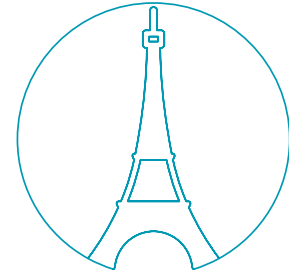
-0,4%

of new construction growth over the last six months

119,735

sq m of office space completed in the past six months

Paris



Production activity remained almost stable in Paris as in Paris and the inner suburbs (+3%) due to low levels of construction starts and deliveries. Nevertheless, activity was 43% higher than the survey's historical average (420,000 sqm) and 12% higher than the ten-year average (533,000 sqm).

91% of sites were launched speculatively, a sign that investors remain confident in the Parisian market (76% in the previous survey).

After a sharp increase in office space under construction to 579,000 sqm in our last survey, production activity was relatively stable at 598,000 sqm. This production activity once again accounted for one third of activity in Paris and the inner suburbs, with the main site being the "Triangle Tower" located at Porte de Versailles (82,000 available sqm developed by AXA IM with delivery expected in the second quarter of 2026).

The percentage of available office space under construction has been stable for 6 months (78% vs. 77%) in the same way as production activity. Nevertheless, this ratio reflects the confidence of players in the Parisian market and contrasts with the historical average: between the first quarter of 2019 and the third quarter of 2022, the average was 55%.

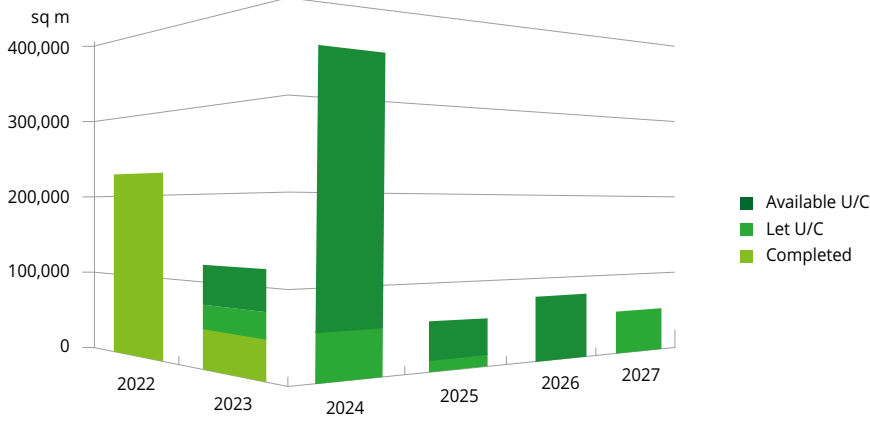
Following the record number of new starts in the previous survey (37), the capital returned to normal levels with 17 new sites. Investors remain heavily focused on the CBD even though the proportion of CBD construction starts in Paris dropped slightly to 34%, compared to 37% and 40% in the previous two surveys (excluding the "Triangle Tower"). The previous survey included the launch of the 80,000 sqm "Triangle Tower", reducing the CBD percentage.

Although the number of construction sites delivered was relatively stable over the six months (15 vs 16 projects), the volume declined sharply by 43% to 60,000 sqm, well below the survey's historical average of 94,000 sqm. The Gecina project on rue de la Boétie in the 8th district was the flagship delivery of the last six months, the only delivered project exceeding 10,000 sqm in Paris. Paris also accounted for 27% of delivered office space available for let, up 9 points compared to the last two surveys (18%).

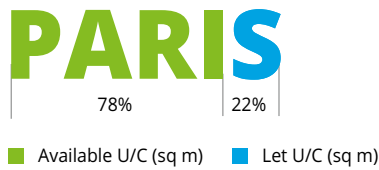
Across all types of construction, only 48,000 sqm were let in these last six months, a volume down by around two-thirds. However, this decline should be viewed considering the lack of iconic lettings in this survey, compared with AFD and SNCF for the 54,000 sqm "Evolution building" six months ago.

Market by the numbers

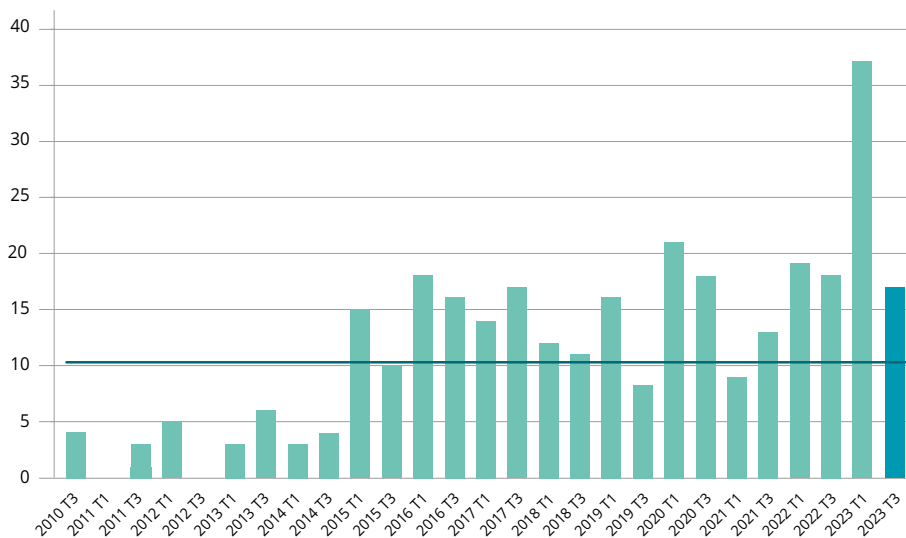
Paris - Development pipeline



Paris - Volume under construction



Paris - Number of new starts



17

new construction starts

597,766

sq m of office space under construction

22%

of space under construction is let

77

total number of development schemes

+3%

of new construction growth over the last six months

59,875

sq m of office space completed in the past six months

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

West



Western Paris remains the largest sector in Paris and the inner suburbs, accounting for 41% of office space under construction. Production activity nevertheless fell by -6% compared to our previous survey. Production activity in the Western Business sector and the rest of the Hauts-de-Seine decreased (-2% and -20%, respectively). The lack of activity in La Défense was confirmed with no construction starts or deliveries in this survey with a stable level of 200,000 sqm.

In Western Paris, the volume of office space under construction stood at 765,000 sqm, in line with the historical average (820,000 sqm) but 15% lower than the 10-year average (900,000 sqm). There were four fewer projects than in our previous survey, mainly due to an inactive La Défense sector. The interest in the Western Business sector is of particular interest. On average it accounted for over half of Western sector production activity in the past 10 years.

The volume of new projects was divided by five compared to the previous survey, reaching 27,000 sqm, with the Western Business sector accounting for most construction projects (4 out of 6 sites). "Equilis" (17,000 sqm) led by Primco in Issy-les-Moulineaux, was launched speculatively, the only new start of over 5,000 sqm recorded in Western Paris. The last survey included the speculative launch of the 30,000 sqm "WE building" in Nanterre and the 2,100 sqm "Abondance building" in Boulogne (launched pre-let), boosting the weight of the Western Business sector in the Western sector.

There was only one construction start in the rest of the Hauts-de-Seine department over the last six months, falling short of the survey average (4 new sites on average per survey).

In the Western sector, 52,000 sqm were delivered over the period of this survey, the lowest volume since the first quarter of 2018, well below the survey's historical average (171,000 sqm) and down by one third since our last survey. Nevertheless, 120,000 sqm are expected to be delivered by the end of the year and 315,000 sqm in the first half of 2024, located 70% in the Western Business sector. For the second period running, there have been no deliveries in La Défense since the Hekla and Aurore projects in 2022. Western Business sector deliveries also decreased by 58% in volume with 3 delivered constructions that were 90% redeveloped. Despite a 28% decline in delivery volume, the rest of the Hauts-de-Seine department recorded the survey's largest delivery, the Alphabet project

covering 39,000 sqm developed by Sefri-Cime Promotion in Bois-Colombes (50% let to Sagemcom). In this sub-sector, 50% of delivered office space remains available for let.

A total of 37,000 sqm of take-up recorded over the period in this survey (-70%), representing 27% of the total take-up volume in Paris and the inner suburbs for the period. There was one letting in La Défense where Suez chose "Altiplano" to occupy 25,000 sqm (57,000 sqm delivered in the second quarter of 2024).

Market by the numbers

5

new construction starts

764,981

sq m of office space under construction

28%

of space under construction is let

38

total number of development schemes

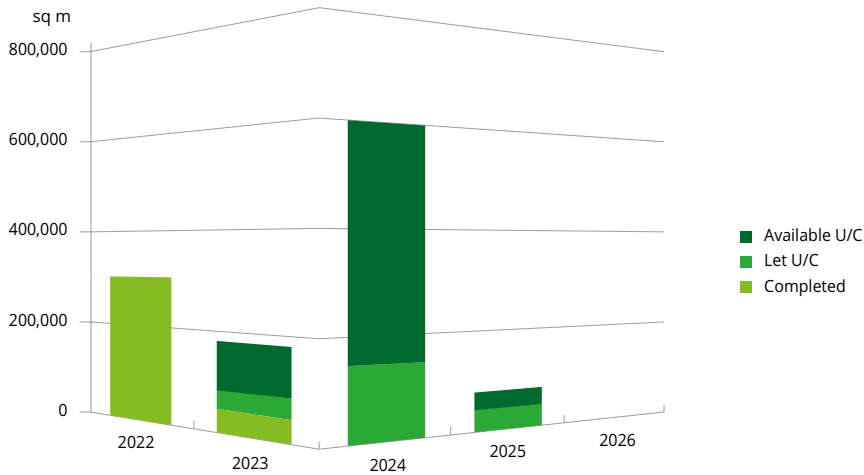
-6%

of new construction growth over the last six months

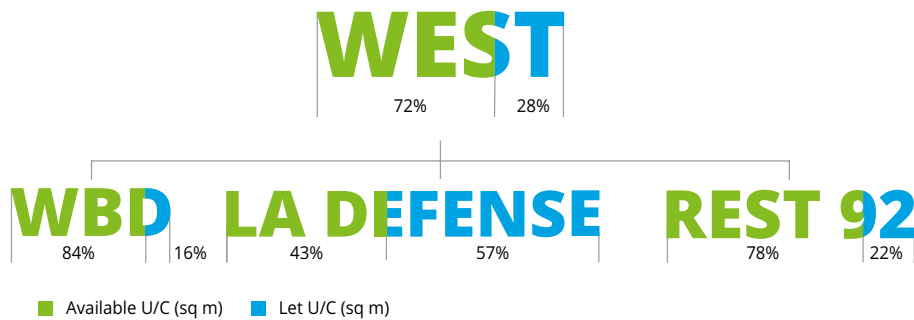
52,756

sq m of office space completed in the past six months

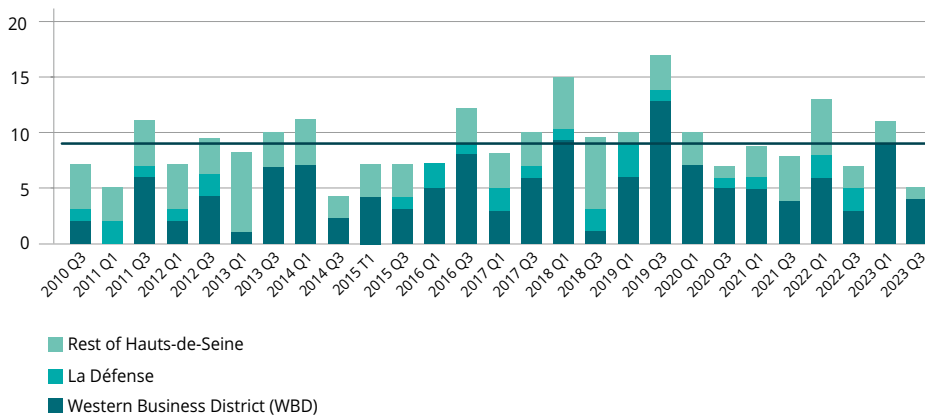
West - Development pipeline



West - Volume under construction

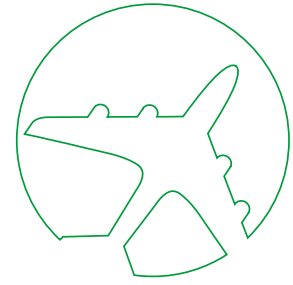


West - Number of new starts



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

North, South & East



Production activity in this sector rose by 4% to 516,000 sqm (involving 32 constructions) following a decline in the last two surveys. This performance nonetheless masks limited activity both in terms of new construction (1) and deliveries (1). This sector will however receive a significant boost with around 400,000 sqm expected to be delivered by the end of 2024.

Production activity in the Val-de-Marne and Seine-Saint-Denis departments rose again, reaching 516,000 sqm, up 25% on the survey's ten-year average (410,000 sqm). Although the number of constructions starts remained low, production activity may quickly reach its historical average.

Following an increase in the last survey, only one new construction of 5,000 sqm was recorded in Northern and Eastern Paris, the IKOM Project in Gentilly, with a decrease in volume of 95%. This level had not been reached since the first quarter of 2016. This single scheme launched is in clear contrast to the survey's historical average of the last five years with 7 schemes recorded per edition.

The sector's new flagship project launched in the period is HAMØ, a 32,000 sqm building located in Saint-Denis (delivery expected in the first quarter of 2024) that is fully pre-let to SNCF. This "pre-let" launch is the largest new project in this survey, a sign that investors have become more risk-averse in this sector.

The only delivery identified during this period is the fully available 7,100 sqm M-Cube project in Saint-Denis. The trend highlighted six months ago (7 constructions delivered available to let) would appear to be confirmed in this survey, with greater pre-letting expected in 2024. As of 30th September, 50% of the office space to be delivered by the end of 2023 is already pre-let. A total of 64,000 sqm (12% of production activity in the Val-de-Marne and Seine-Saint-Denis departments) should be delivered by the end of 2023 and will be occupied by Paris 2024 during the Paris Olympic Games.

The Seine-Saint-Denis and Val-de-Marne departments remain overlooked by occupiers, with only one letting over the period. These nonetheless represented 20% of the particularly lacklustre letting activity during this period. It concerned the 20,000 sqm "Aqueduc" building let by Infopro Digital / Biocodex in Gentilly, of which 20,000 sqm are still available for let with delivery expected by the end of 2023.

Market by the numbers

1

new construction starts

515,752

sq m of office space under construction

41%

of space under construction is let

32

total number of development schemes

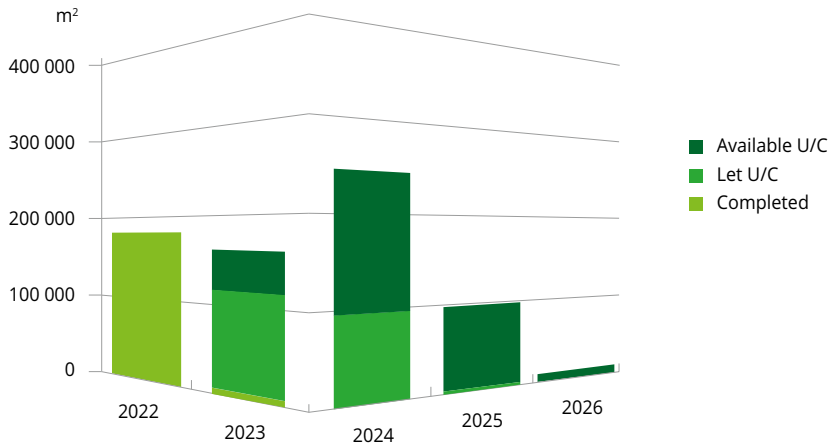
+4%

of new construction growth over the last six months

7,104

sq m of office space completed in the past six months

North, South & East - Development pipeline

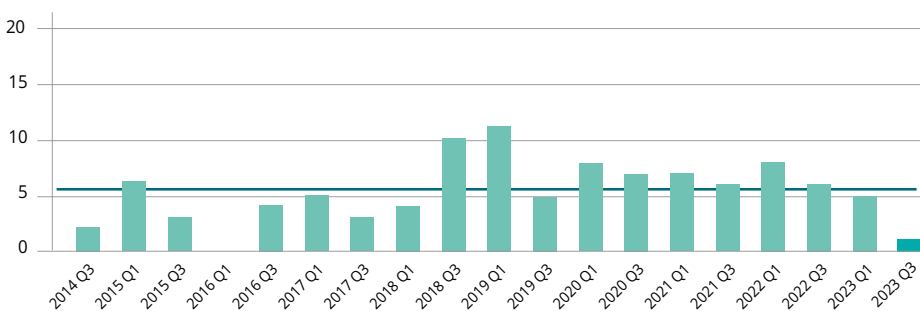


North, South & East - Volume under construction



Available U/C (sq m) Let U/C (sq m)

North, South & East - Number of new starts



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



London Market



The London office development market has yet again shown its resilience. Our latest Crane Survey, which covers the period 1 April to 30 September, shows renewed activity and optimism among developers (although it was carried out before the start of the Israel-Gaza conflict).

The volume of new starts – 5,1 million sq. ft. – was the highest seen across the seven Central London submarkets since we began tracking them in 2005. As we have been forecasting for the past few surveys, new starts are dominated by refurbishments: at 3,3 million sq. ft., this is the highest on record, for the second survey in a row.

It is certainly the case that the risk of stranded assets in the face of tightening minimum energy efficiency standards (MEES) regulations, and occupiers' net zero commitments, continues to power this wave of refurbishments.

But we have also seen new builds roar back from their post-pandemic nadir in the Summer 2022 survey, when they accounted for just 0,2 million sq. ft. or about 9% of the total volume of new starts. This time, new builds accounted for more than a third of the volume of new starts. Moreover, thanks to some very big new schemes, the average size of new build starts has more than doubled, from 93,000 to 203,000 sq. ft. since the previous survey.

Two of these new builds – 2 Finsbury Avenue and 2 Aldermanbury Square – are in the City, helping the Square Mile regain its crown as the biggest Central London submarket, after two surveys when it was held by the West End.

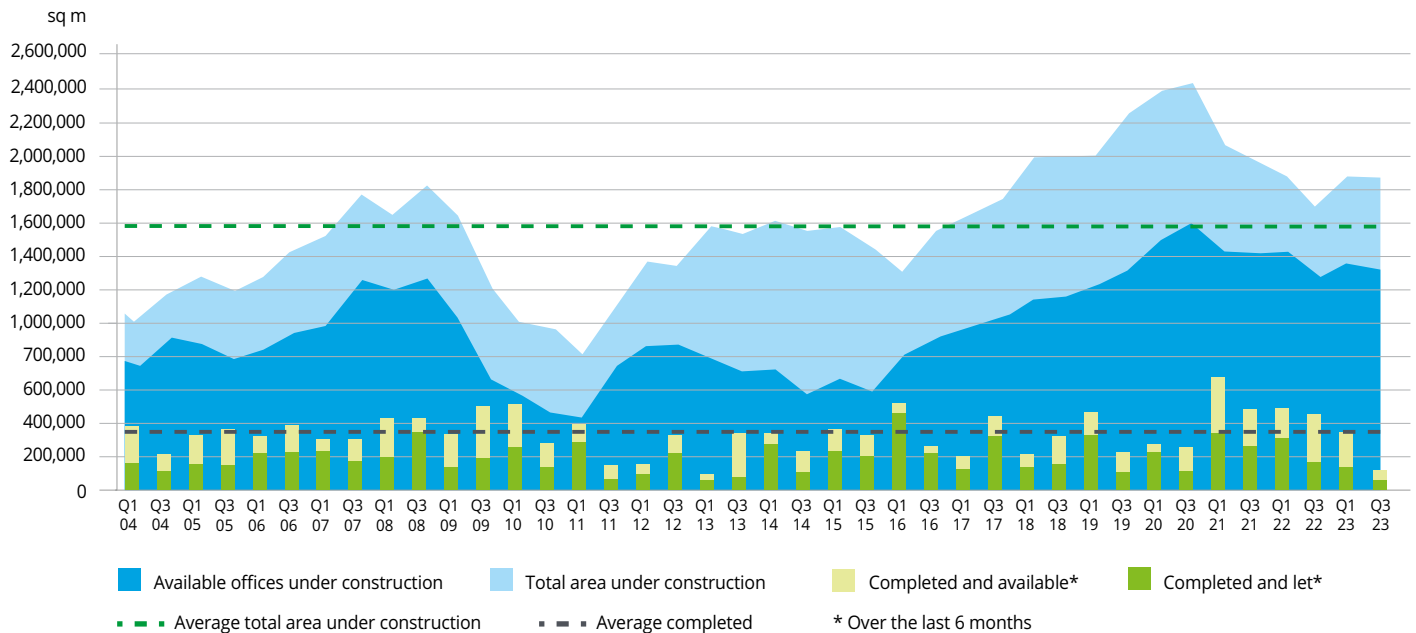
There is increasing acceptance and realism about sustainability requirements, with most developers now expecting to reach operational net zero across their portfolio by 2040. Developers expect that tenants will accept certain 'green lease' clauses, especially those that save them money, but may be more resistant to any attempt to 'pass-through' capital costs of upgrades.

Interestingly, despite the rise of hybrid working patterns, developers seem to be more worried about supply than demand factors: the time taking to reach planning decisions was a bugbear for all developers surveyed. Moreover, developers are relatively sanguine about the impact of new technologies, such as artificial intelligence, on office demand with 10% more expecting it to increase than decrease demand for space.

The macroeconomic environment for the London office market remains challenging. The outlook for geopolitics, oil prices, inflation and interest rates is uncertain. In 2024 there are also important national elections being held in the US, EU member states and most likely the UK. For now, London's developers seem prepared to bet that, if they build premium office space, the metropolis will continue to attract occupiers. We look forward to debating this with you.

Conclusion

Construction and completion in Grand Paris since 2004



Over the past six months, real estate activity in Paris and the inner suburbs has slowed with prudent and selective investors, as a result of the ongoing inflationary context, rising interest rates, a reappraisal of the use of the office with hybrid work not yet stabilised and the need to decarbonise weighing on building valuations.

The investment market in Ile-de-France totalled only €5,5 billion in Q3 2023, representing a sharp 56% decline year-on-year. Office space represented around €3,7 billion in investment and 67% of commitments, also down significantly by 55% this year. The fall in invested volumes mirrors the construction starts in this survey, down 65% in the last six months.

Construction activity in Paris and the inner suburbs has remained relatively stable since the last survey, for the second edition in a row. Despite this stability, the period was marked by a fall in new constructions combined with a decline in deliveries. Five large-scale projects, totalling more than 300,000 sqm (Arboretum 112,000 sqm, HOPEN 58,000 sqm, Altiplano 57,000 sqm, Black 48,000 sqm and Campus Maxwell 46,000 sqm) are expected to be delivered at the end of 2024, suggesting a future decline in production activity due to the current crisis.

In this context, while volumes launched will continue to decline, production activity will be in line with the survey historical average (around 1,6 million sqm), which has not been observed since 2016. Does this presage the end of a real estate macro-cycle that has driven the growth of tertiary real estate investment for at least 10 years?

Faced with an economic and financial climate and changing user habits observed since the pandemic in 2020, investors remain cautious about their desire to lead non-let projects and invest in secondary tertiary sectors.

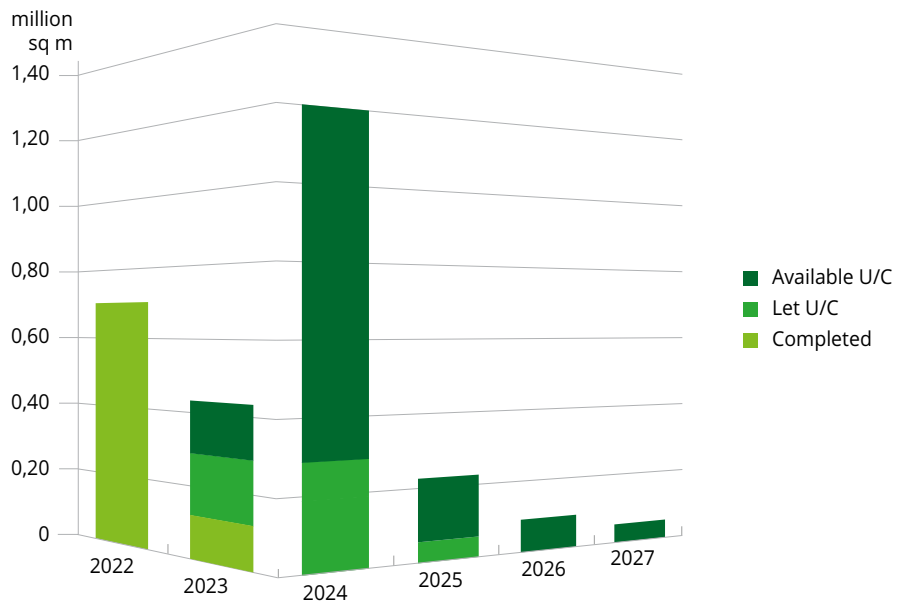
Each in their own way, La Défense and Paris have confirmed this wait-and-see attitude. At La Défense, production activity was slightly below its historical average and did not record any construction starts. Office space under construction available to let has been at its lowest for at least four years: is the business district changing? What is the potential and outlook for the future? In Paris, the trend over the last 4 years is the opposite: production activity and office space under construction available to let have been at their highest. The capital is still crystallising investments, demonstrating the risk aversion of investors who are focusing on the only market that remains buoyant.

Within the scope of our survey, office space available to let stands at c. 1,1 million sqm as at the 1st of October 2023. By forecasting future deliveries subtracting an average take-up of 540,000 sqm p.a., we can estimate the new space available at 1,56m sqm (+44%). Based on our forecasts, this level is expected to remain stable until Q3-2024.

Overall, vacancy rate in the Paris region could increase from 9,7% as Q3-2023 at 13,5% in Q3-2024. This increase would be limited in Paris (+1 point).

The office stock is being renewed at a higher pace than take-up combined with obsolescence of ageing assets, this raises concern on the crucial need in reconverting these buildings.

Development pipeline

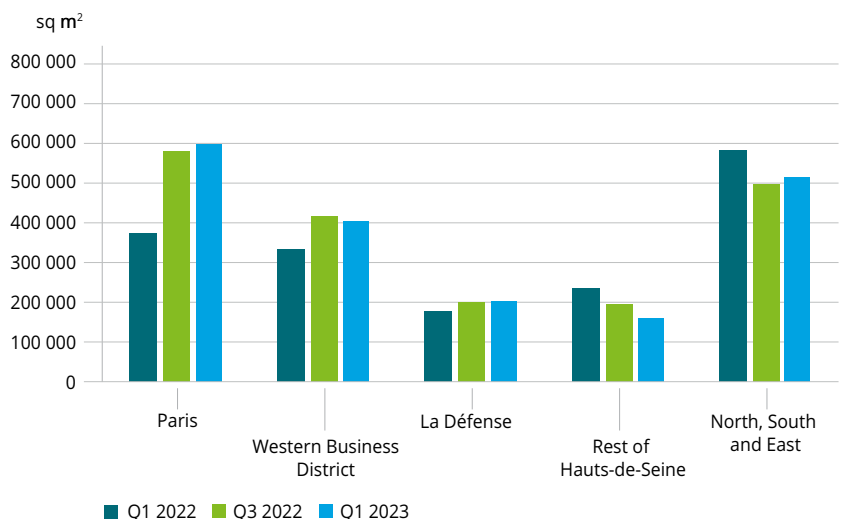


Offices under construction or refurbishment as of 30 September 2023

	Total floor area (sq m)	Let floor area (sq m)	Available floor area (sq m)
Paris	597,766 ↑	129,372 ↓	468,394 ↑
Western Business District*	406,410 ↓	67,028 ↑	339,382 ↓
La Défense	201,174 ↑	115,643 ↑	85,531 ↓
Rest of Hauts-de-Seine	157,397 ↓	34,333 ↓	123,064 ↓
North, South & East (Seine-Saint-Denis and Val-de-Marne)	515,752 ↑	210,907 ↑	304,845 ↓
Total	1,878,499 ↓	557,283 ↑	1,321,216 ↓

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

Office space under construction or refurbishment



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

Contacts Deloitte



Pascal Souchon
Associé Responsable
Real Estate Advisory
01 55 61 69 93
psouchon@deloitte.fr



Joseph Boussidan
Directeur Evaluation &
Stratégie Immobilière
01 58 37 94 51
jboussidan@deloitte.fr

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



Armel Ract-Madoux
Associé Capital Project
01 55 61 44 68
aractmadoux@deloitte.fr



Jean-Charles Fizes
Associé M&A
06 21 49 24 85
jfizes@deloitte.fr



Maria Quiros Grande
AMO – Conseil technique
développement durable
01 40 88 24 21
maquirosgrande@deloitte.fr



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



Hassen Quartani
Conseil en financement
01 58 37 04 12
houartani@deloitte.fr



Wassim Tlili
M&A Hôtellerie
01 40 88 25 27
wtlili@deloitte.fr



Virginie de Fonscolombe
M&A Immobilier
01 40 88 83 90
vdefonscolombe@deloitte.fr



Neil Hammouni
Aménagement et
Grands Projets
01 40 88 28 67
nhammouni@deloitte.fr

Deloitte fait référence à un ou plusieurs cabinets membres de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (« DTTL »), à son réseau mondial de cabinets membres et à leurs entités liées (collectivement dénommés « l'organisation Deloitte »). DTTL (également désigné « Deloitte Global ») et chacun de ses cabinets membres et entités liées sont constitués en entités indépendantes et juridiquement distinctes, qui ne peuvent pas s'engager ou se lier les uns aux autres à l'égard des tiers. DTTL et chacun de ses cabinets membres et entités liées sont uniquement responsables de leurs propres actes et manquements, et aucunement de ceux des autres. DTTL ne fournit aucun service aux clients. Pour en savoir plus, consulter www.deloitte.com/about. En France, Deloitte SAS est le cabinet membre de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, et les services professionnels sont rendus par ses filiales et ses affiliés.

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

© Novembre 2023 Deloitte Finance – Une entité du réseau Deloitte
Designed by dot.