



## Les **Bureaux** en Ile-de-France

Avril 2009

### Le retournement s'accroît

Alors que l'entrée en récession de l'économie française se confirme, le marché des bureaux francilien n'échappe pas au ralentissement. En effet, avec 440 000 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés au 1<sup>er</sup> trimestre 2009, l'Ile-de-France enregistre un repli de 25 % comparativement au 1<sup>er</sup> trimestre 2008. Cette tendance générale masque cependant des disparités entre les différents secteurs géographiques. Tandis que La Défense se démarque par la progression de son volume de transactions, le secteur de Paris QCA affiche un repli de 53 %.

A l'instar du marché de l'investissement, le marché des utilisateurs se retrouve directement touché par la crise qui pèse sur l'économie mondiale. Dans ce contexte, les projets de modernisation sont annulés, les délais de transformation de la demande s'allongent et l'absorption nette diminue de manière significative. La principale motivation des preneurs est désormais la recherche d'économie, à l'image des deux plus grandes transactions recensées au cours de ce 1<sup>er</sup> trimestre. Initiées par Suez Environnement dans la Tour Gan et Areva dans l'immeuble Le Galilée à La Défense, ces opérations répondent à une volonté de regroupement et de rationalisation. Malheureusement, ces mouvements ne jouent pas en faveur de l'absorption nette et feront mécaniquement progresser l'offre disponible.

En effet, l'accélération des libérations nettes contribue à une augmentation conséquente de la vacance. Le marché de Paris intra-muros illustre parfaitement cette tendance. Au-delà des défaillances d'entreprises, certains utilisateurs quittent la capitale afin de se positionner sur les marchés périphériques, qui restent plus compétitifs en termes de loyers. Si les libérations sont le principal facteur de croissance de l'offre dans Paris, ailleurs, la progression des disponibilités repose principalement sur le dynamisme des livraisons de bureaux neufs. Ces actifs, lancés lorsque le marché utilisateurs était en pleine croissance, alimentent désormais un marché en perte de vitesse. Ainsi, l'offre à un an a enregistré une augmentation de 25 % au cours de ces douze derniers mois, elle atteint désormais près de 4,5 millions de m<sup>2</sup>. Cependant, si la production d'offre neuve reste importante, elle marque un léger recul. Les mises en chantiers ralentissent sous l'effet coordonné du resserrement des conditions de crédit et d'une plus grande aversion au risque. Dans ces conditions, les programmes spéculatifs diminuent.

Ainsi, compte tenu de la dégradation anticipée du marché de l'emploi, l'absorption nette en Ile-de-France pourrait être négative en 2009. Le volume de commercialisation serait donc compris entre 1,5 et 1,8 million de m<sup>2</sup>. Sous l'effet conjugué de l'accélération des libérations nettes et du dynamisme des livraisons, l'offre à un an poursuivra sa croissance, elle pourrait avoisiner 5,5 millions de m<sup>2</sup> fin 2009. Dans ces conditions, la correction des loyers semble inévitable. La baisse pourrait être comprise entre -10 % et -20 % en fonction des différents secteurs géographiques et de la qualité des actifs.

# Contexte macro-économique

## UNE RÉCESSION LONGUE ET PROFONDE

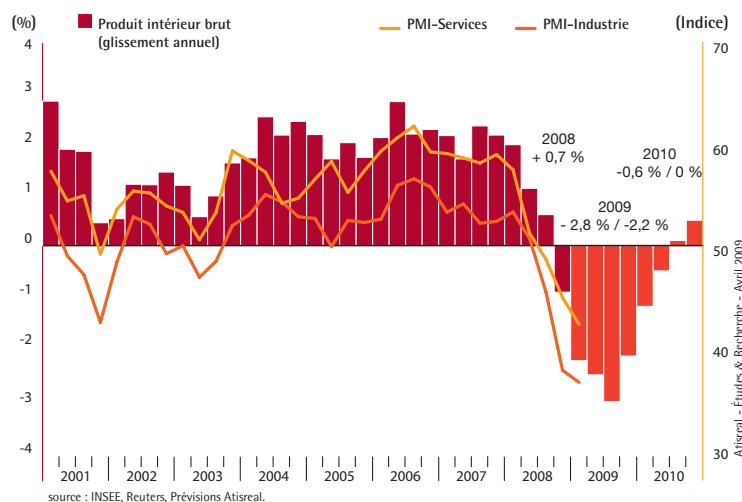
L'activité en France s'est fortement contractée au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008 (-1,1 %), et a crû en moyenne de +0,7 % sur l'année 2008. Les enquêtes de confiance dans tous les secteurs (industrie, service, bâtiment) laissent augurer un repli du produit intérieur brut (PIB) d'une même ampleur au 1<sup>er</sup> trimestre 2009. La chute de la production industrielle est historique à -15 % sur un an en février 2009. Cette correction devrait encore se poursuivre car les industriels jugent encore les stocks trop élevés face à des carnets de commande qui s'amenuisent. À 70 % en mars 2009, le taux d'utilisation des capacités de production se situe à un niveau historiquement bas (sa moyenne sur la période 1981-2008 est de 83 %).

Défini comme l'excédent brut d'exploitation rapporté à la valeur ajoutée, le taux de marge des sociétés non financières se sera nettement dégradé courant 2008. Entre 2001 et 2007, le taux de marge est resté relativement stable à 31 % en moyenne. Cependant, il chute à 29 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008. Il faut remonter à 1985 pour retrouver un taux de marge inférieur à 30 %. À partir de 1974, la situation des sociétés se détériore nettement à cause du choc économique et de la forte inflation. Elle s'est redressée à partir de 1982 car les entreprises ont pu gagner en compétitivité grâce au blocage des prix et des revenus, et à la désindexation des salaires sur les prix. Au 1<sup>er</sup> semestre 2009, le taux de marge devrait encore diminuer sous l'effet de la baisse significative de la productivité, car l'emploi s'ajuste avec retard à l'activité.

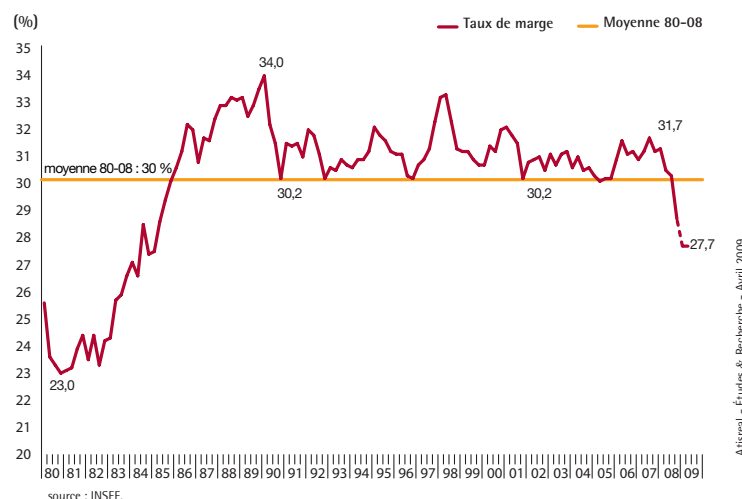
En Île-de-France, les défaillances d'entreprises ont progressé de 16 % sur un an en 2008, et progresseront au cours des prochains trimestres. Sur trois mois au 1<sup>er</sup> trimestre 2009, les créations d'entreprises enregistrent un rebond de +50 %, mais les statistiques tiennent désormais compte du statut d'auto-entrepreneur (loi de modernisation de l'économie d'août 2008). En 2004, la forte hausse (+13 %) des créations d'entreprises franciliennes ne concerne que des entreprises sans salariés au démarrage, qui sont facilitées par la suppression du montant minimum pour le capital social des SARL (loi pour l'initiative économique d'août 2003).

Comme en témoigne le recul des intentions d'embauche, de forts ajustements au niveau de l'emploi vont se poursuivre. Ainsi, après un point bas à 7,2 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2008, le taux de chômage en France pourrait dépasser 10 % d'ici à la fin de l'année 2009. En conséquence, la consommation des ménages pourrait résister grâce à une inflation quasi nulle en moyenne sur l'année 2009. Mais sa croissance serait faible. C'est pourquoi la contraction de l'activité pourrait se poursuivre tout au long de l'année 2009, mais en décélérant progressivement. Au total, le PIB français devrait se contracter entre -2,8 % et -2,2 % en 2009. Compte tenu de la stabilisation progressive des marchés financiers, de la faiblesse des taux d'intérêt et l'effet des plans de relance des économies développées comme émergentes, une faible reprise pourrait débuter en 2010. Cependant, en moyenne annuelle, une croissance négative est attendue en 2010, comprise entre -0,6 % et 0 %. Cela implique une poursuite des difficultés financières des entreprises et un recul encore marqué de l'emploi en 2010.

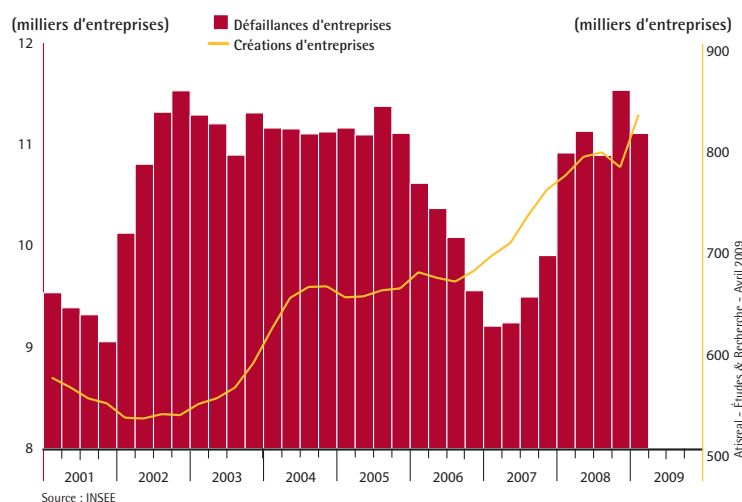
### CROISSANCE ET CONJONCTURE FRANCE



### TAUX DE MARGE DES SOCIÉTÉS NON FINANCIÈRES



### CRÉATIONS ET DÉFAILLANCES D'ENTREPRISES ÎLE-DE-FRANCE CUMUL SUR 12 MOIS



# Emploi, Absorption nette et Transactions

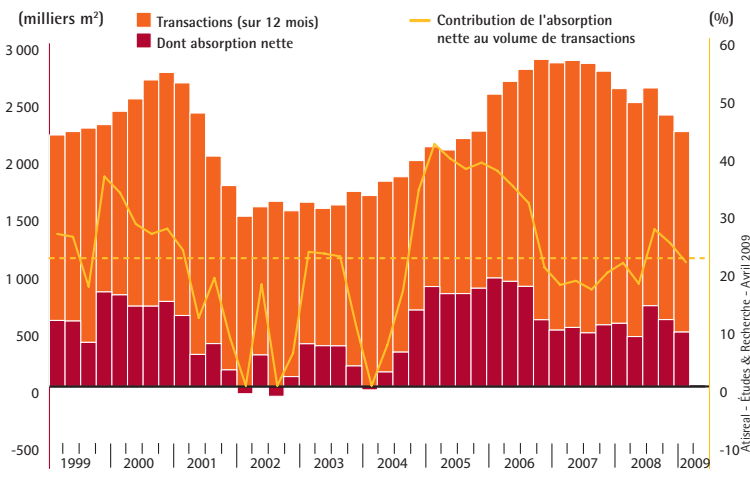
## REPLI DE L'ABSORPTION NETTE EN 2009

Les surfaces commercialisées de bureaux au cours d'une période peuvent se décomposer en deux facteurs. Le premier, est l'absorption nette qui représente la demande nouvelle (positive ou négative) d'espace occupé. Le second, résulte directement du déménagement des sociétés et ne modifie finalement pas le parc occupé, c'est en quelque sorte une « demande déplacée ». Sur la période 1999-2008, la contribution de l'absorption nette au volume total des transactions utilisateurs est en moyenne de 22 %, mais elle reste très variable. En 2005, l'absorption nette explique 40 % des surfaces commercialisées (2,2 millions de m<sup>2</sup>). En revanche, elle ne représente que 20 % des transactions réalisées en 2006 et 2007 (2,9 et 2,8 millions de m<sup>2</sup>). Ainsi, l'euphorie du dynamisme locatif de ces dernières années n'émane pas seulement des créations d'emplois et des performances de la croissance économique, mais aussi d'autres facteurs tels l'attrait de l'offre neuve, les politiques de rationalisation et de regroupement des sociétés, voire encore l'incitation à déménager lorsque les loyers indexés dépassent substantiellement ceux du marché.

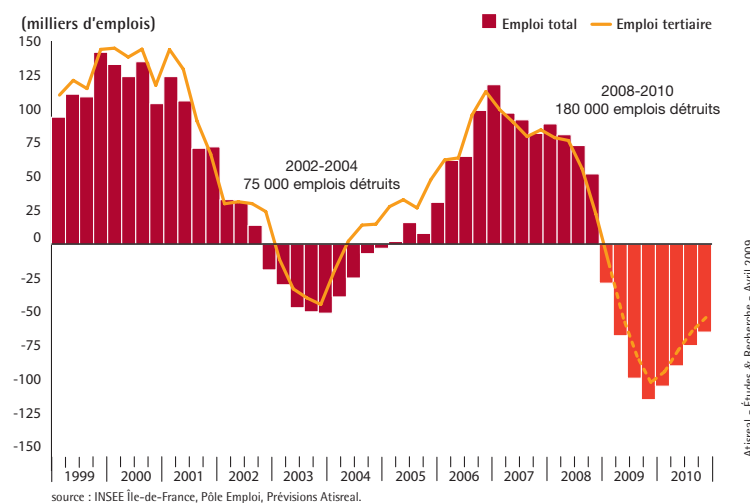
L'économie française a détruit 115 000 postes au cours de l'année 2008. Cette contraction de l'emploi s'explique entièrement par le retournement des postes d'intérimaire (-146 000 sur un an), qui sont principalement pourvus dans les secteurs de l'industrie et localisés en Régions. Ainsi, l'économie francilienne a créé près de 10 000 emplois en 2008, après toutefois 90 000 en 2007. Au cumul, cette relative bonne tenue du marché de l'emploi en Île-de-France jusqu'à fin 2008 a permis à l'absorption nette de se maintenir à un bon niveau au cours de l'année 2008. Entre 2005 et 2007, l'absorption nette de bureaux en Île-de-France évoluait en moyenne annuelle autour de 650 000 m<sup>2</sup>. En 2008, elle atteint encore près de 600 000 m<sup>2</sup>. L'absorption nette a donc contribué à 25 % de la demande placée en Île-de-France au cours de l'année 2008. Seule la capitale enregistre une absorption nette négative en 2008, à -50 000 m<sup>2</sup>. Paris, et notamment le Quartier Central des Affaires de Paris (Paris QCA), enregistre le cycle le plus marqué des zones de marché franciliennes.

Le taux de vacance dans Paris QCA est passé de 4,1 % à 5 % sur trois mois au 1<sup>er</sup> trimestre 2009 en raison de l'accélération des libérations nettes. Cela s'est accompagné d'un repli de l'espace occupé de 60 000 m<sup>2</sup> en un trimestre. Entre 2001 et 2003, l'espace occupé de bureaux de Paris QCA s'était contracté de près de 300 000 m<sup>2</sup>. Le recul de l'absorption nette dans la capitale sera certainement plus fort au cours de la crise actuelle. En Île-de-France, près de 180 000 emplois pourraient disparaître en 2009 et 2010 dont la majorité en 2009. C'est pourquoi l'absorption nette francilienne devrait être, au mieux, nulle en 2009, et rester encore faible en 2010. L'absorption nette décroît moins vite que l'emploi car beaucoup d'entreprises débauchent sans pour autant libérer des locaux. En conséquence, en 2009 et 2010, la demande placée ne sera plus soutenue par l'absorption nette.

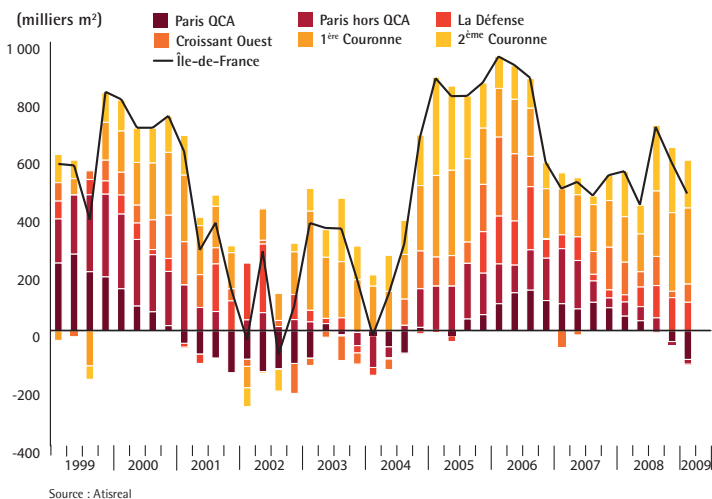
### TRANSACTIONS EN ÎLE-DE-FRANCE CUMUL SUR 12 MOIS



### EMPLOI SALARIÉ EN ÎLE-DE-FRANCE VARIATION ANNUELLE



### ABSORPTION NETTE CUMUL SUR 12 MOIS



# Le marché des bureaux francilien

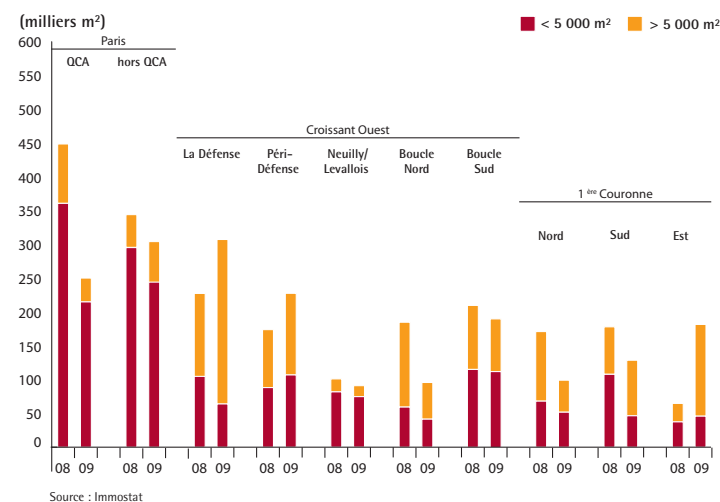
## UN PAS DE PLUS VERS LA SUR-OFFRE

La crise financière et économique mondiale aura finalement bel et bien impacté l'activité des entreprises françaises. Depuis le troisième trimestre 2007, le volume de transactions en Ile-de-France affiche un repli continu. Si l'impact du ralentissement économique a été modéré sur l'année 2008, il prend de plus en plus d'ampleur. Le 1<sup>er</sup> trimestre de 2009 le confirme, avec un repli des volumes commercialisés de 25 % comparativement à la même période de 2008. La dégradation du marché de l'emploi et les difficultés financières auxquelles font face les entreprises réduisent de manière importante le volume de commercialisation. Désormais la principale motivation des preneurs reste la recherche d'économie. Ainsi, depuis quelques mois, les projets de modernisation et d'extension font place aux politiques de rationalisation et de regroupement. A l'image de certains grands utilisateurs qui continuent d'alimenter le marché en quittant dans certains cas leurs locaux parisiens pour des actifs plus performants et plus compétitifs, situés en périphérie (Société Générale, LCL, Suez, GDF...).

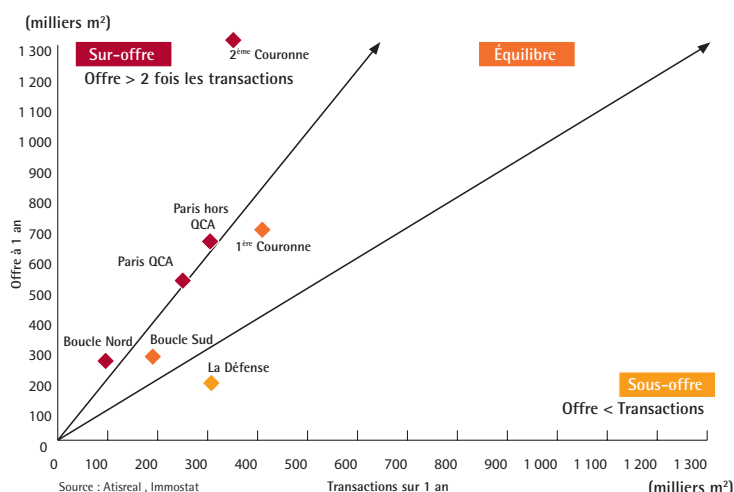
Le déséquilibre entre l'offre et la demande renverse les positions de force entre les bailleurs et les locataires. En effet, au cours de ces trois dernières années, le marché des bureaux francilien affichait une faible vacance et une forte absorption nette, ce qui favorisait clairement les propriétaires à travers la hausse continue des valeurs locatives. Au-delà de la diminution anticipée des loyers de marché, certains loyers indexés pourraient également être revus à la baisse. En effet, face à l'envolée de l'ICC au cours de ces dernières années, certains utilisateurs ont la possibilité de renégocier leurs conditions locatives grâce à l'article L.145-39 du code de commerce. Cet article permet, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, une révision du loyer, si celui-ci se trouve augmenté de plus d'un quart par rapport au prix fixé contractuellement. Ainsi, à l'heure où les capacités financières des entreprises marquent le pas, un nombre croissant d'utilisateurs a recours à cette mesure.

Au cours des prochains trimestres, le marché des bureaux francilien traversera une période difficile. En effet, même si certains mouvements contribueront à l'activité du marché, notamment sur le créneau des grandes surfaces, ils resteront motivés par la recherche d'économie. Le socle des petites et moyennes surfaces sera quant à lui plus affecté, dans la mesure où il reste plus sensible à la conjoncture économique. Le volume des transactions ne devrait donc pas dépasser la barre de 1,8 million de m<sup>2</sup>. Par ailleurs si les propriétaires ont préféré jusqu'ici opter pour une stabilisation des valeurs locatives, la situation de sur-offre dans la plupart des secteurs franciliens devrait renverser la tendance. La baisse des loyers faciaux devrait être actée prochainement et devrait être significative. Cette baisse pourrait néanmoins générer un certain potentiel de transactions. En effet, contrairement aux trois dernières années, la demande ne crée plus l'offre, cependant l'offre peut créer la demande.

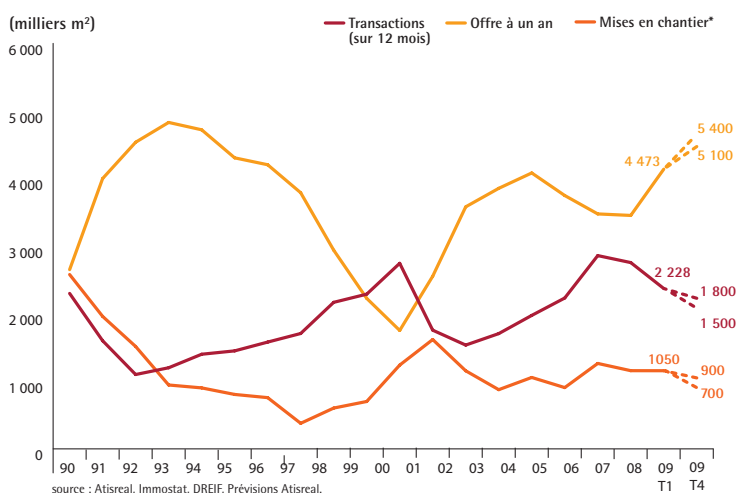
### TRANSACTIONS SUR 12 MOIS AU 31 MARS



### TENSIONS DE MARCHÉ (1<sup>er</sup>2008 - 1<sup>er</sup>2009)



### CYCLE DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE



# Le marché des bureaux parisien

## LES UTILISATEURS QUITTENT PARIS

Avec une baisse de 53 % des volumes de commercialisation au cours du 1<sup>er</sup> trimestre, comparativement à la même période de 2008, le Quartier Central des Affaires de Paris (Paris QCA) affiche le retournement le plus important en Ile-de-France. En un an, un renversement de tendance s'est donc opéré dans le cœur de marché parisien. Après avoir connu une situation de sous-offre en 2006 et en 2007, Paris QCA voit son offre progresser très fortement. Si l'offre d'actifs restructurés a enregistré une hausse de 10 %, les surfaces de seconde main ont progressé de 88 % en un an. En effet, à l'heure où la capacité financière des entreprises marque le pas, un grand nombre d'utilisateurs quitte ce secteur à la recherche de loyers plus compétitifs. Parallèlement les défaillances d'entreprises progressent, faisant augmenter de manière significative les libérations.

Aucune transaction supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, ni aucune transaction « prime » n'a été enregistrée au cours du 1<sup>er</sup> trimestre dans le secteur de Paris QCA. Même si une légère baisse de loyer a été constatée depuis quelques mois, le marché de Paris QCA fait preuve d'un certain blocage. D'une part, le niveau élevé des loyers et les fortes incertitudes économiques pèsent sur les décisions des preneurs. D'autre part, les propriétaires ne sont pas encore prêts à diminuer significativement les loyers afin de ne pas affecter leur rentabilité théorique.

Au cours des prochains mois, l'offre à un an devrait poursuivre sa progression dans le secteur de Paris QCA. Si les livraisons d'actifs resteront faibles, les libérations devraient quant à elles demeurer importantes. L'offre à un an pourrait dépasser la barre des 700 000 m<sup>2</sup> fin 2009 contre 524 000 m<sup>2</sup> actuellement. Le volume des transactions devrait quant à lui être compris entre 170 000 m<sup>2</sup> et 220 000 m<sup>2</sup>. Dans ce cadre, la baisse des loyers semble inévitable, elle pourrait atteindre -20 %. Seul un réajustement des loyers faciaux permettra de fluidifier le marché en 2009 et 2010.

Avec 74 000 m<sup>2</sup> commercialisés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2009, Paris hors QCA reste l'un des rares secteurs à afficher une augmentation par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2008. Cependant, ce résultat se traduit par un recul des petites et moyennes surfaces (-24 %), qui restent plus sensibles à la conjoncture économique, alors que le marché des grandes surfaces est soutenu. Ces opérations restent cependant motivées par les politiques de regroupement et rationalisation. L'offre à un an enregistre quant à elle une progression significative : +17 % au 1<sup>er</sup> trimestre et +53 % en un an. Au-delà du dynamisme des livraisons, les libérations sont particulièrement importantes. Au cours des trois premiers mois de l'année l'offre à un an de seconde main a progressé de 36 %.

Malgré un léger rebond au cours du 1<sup>er</sup> trimestre, lié au dynamisme des grandes transactions, une contraction des volumes de commercialisation devrait s'opérer au cours de l'année 2009 dans le secteur de Paris hors QCA. Le repli reposera plus particulièrement sur le créneau des petites et moyennes surfaces, qui restent plus sensibles à la conjoncture économique. Les livraisons resteront quant à elles importantes : 88 000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs ou restructurés seront livrés d'ici fin 2009. Dans ces conditions, les loyers devraient afficher une baisse importante.

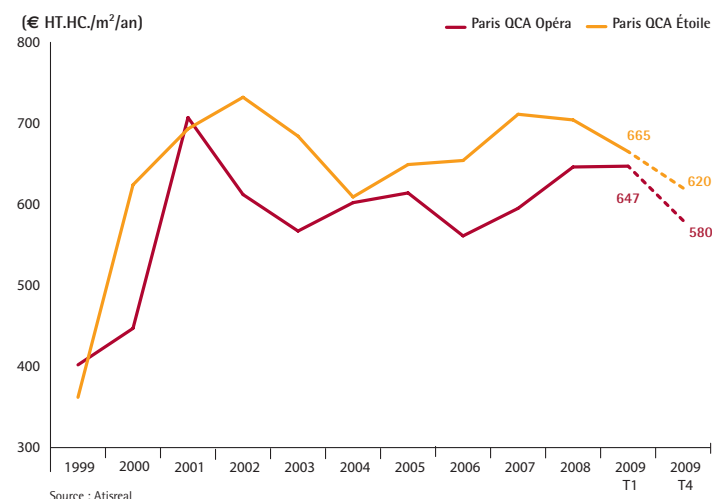
### MARCHE DES BUREAUX - PARIS QCA

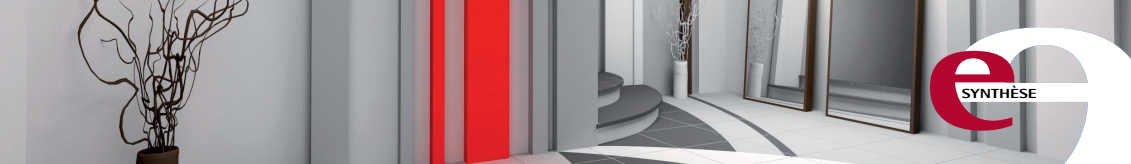


### MARCHE DES BUREAUX - PARIS HORS QCA



### LOYER FACIAL MOYEN BUREAUX NEUFS (SUR 12 MOIS)





# La Défense

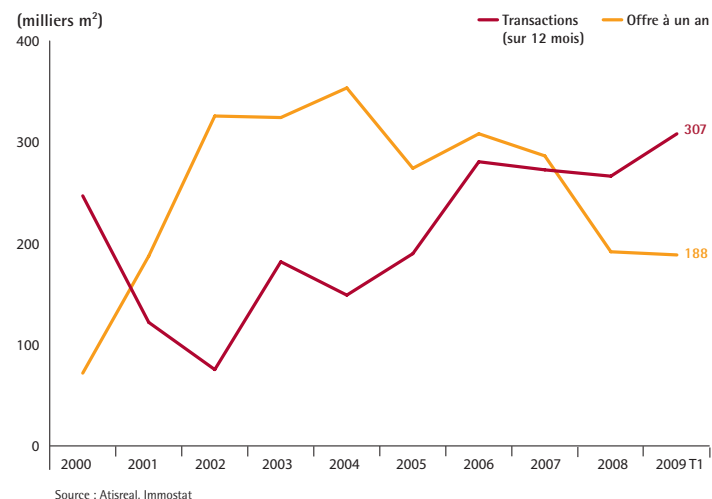
## LES GRANDES TRANSACTIONS SOUTIENNENT LE MARCHÉ

La Défense reste de loin le marché le plus atypique d'Ile-de-France. En effet, alors que la tendance générale est au repli des transactions et à l'augmentation de l'offre, La Défense tire son épingle du jeu avec deux transactions supérieures à 30 000 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre. Initiées par Suez Environnement dans la tour Gan (37 600 m<sup>2</sup>) et par Areva sur l'immeuble Le Galilée (32 000 m<sup>2</sup>), ces opérations répondent à une volonté de rationalisation et de regroupement. Ainsi, ce quartier d'affaires continue d'attirer les grands utilisateurs à la recherche de locaux de qualité, sur un site internationalement reconnu et affichant des loyers compétitifs. Le dynamisme de ce secteur repose principalement sur le renouvellement de l'offre de grande taille et de qualité. Or, depuis 2006, l'offre à un an enregistre une baisse continue, elle atteint actuellement 188 000 m<sup>2</sup>. Seuls deux actifs neufs ou restructurés, de grande taille, sont actuellement disponibles sur ce secteur, il s'agit du CNIT totalisant 20 500 m<sup>2</sup> et l'immeuble Preatorium sur 10 400 m<sup>2</sup>.

Si le marché des grandes surfaces reste soutenu, la tendance est bel et bien différente sur le créneau des petites et moyennes surfaces (< 5 000 m<sup>2</sup>). Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2009, le volume de commercialisation sur ce socle de surfaces affiche une diminution de 80 % comparativement à la même période de 2008. Comme la plupart des secteurs géographiques, La Défense recense, au-delà du repli de la demande exprimée, une propagation des renégociations de baux. En effet, dans ce contexte difficile, les propriétaires sont plus flexibles sur la redéfinition des conditions locatives de leurs locataires. Ainsi, un grand nombre de bailleurs préfèrent diminuer leurs loyers plutôt que de risquer la vacance. Ce phénomène devrait se poursuivre au cours des prochains trimestres, limitant ainsi le nombre de mouvements et par conséquent le nombre de transactions.

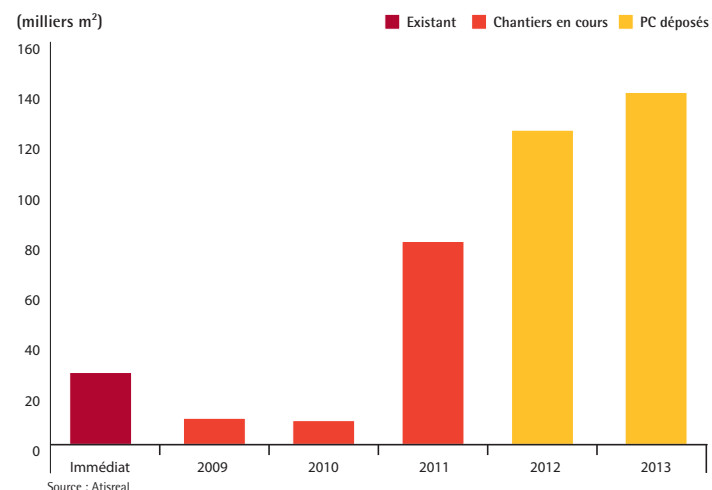
Si la rareté d'offre de qualité sur le créneau des grandes surfaces représente un frein à la fluidité du marché de La Défense, c'est la demande qui fait défaut sur le marché des petites et moyennes surfaces. En attendant les grands projets, qui permettront de renouveler l'offre neuve ou restructurée à partir de 2011, les utilisateurs seront vraisemblablement amenés à se positionner sur des actifs de seconde main. La faible vacance a permis jusqu'ici de stabiliser les loyers. Cependant, compte tenu de la baisse des loyers anticipée sur l'ensemble des secteurs géographiques, conséquence de la forte concurrence entre les actifs, une diminution des valeurs locatives est à prévoir à La Défense, elle serait toutefois légère comparativement aux autres secteurs géographiques.

### MARCHE DES BUREAUX - LA DEFENSE



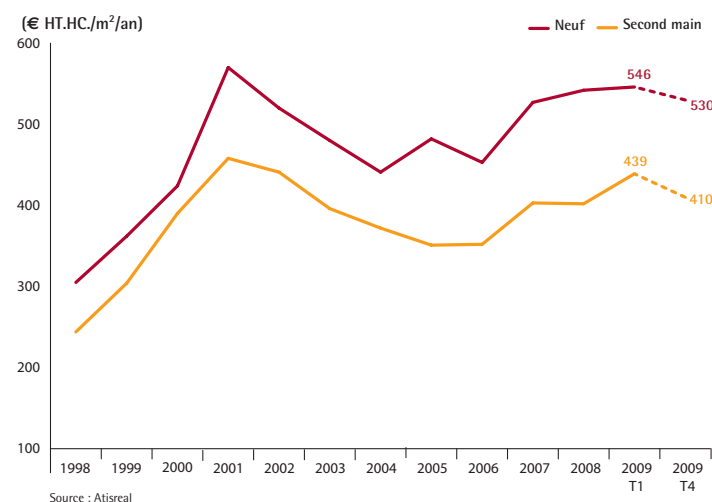
Atisreal - Études & Recherche - Avril 2009

### ECHELONNEMENT DE L'OFFRE NEUVE



Atisreal - Études & Recherche - Avril 2009

### LOYER FACIAL MOYEN BUREAUX (SUR 12 MOIS)



Atisreal - Études & Recherche - Avril 2009

# Croissant Ouest

## LE RENOUVELLEMENT DE L'OFFRE SE POURSUIT

Véritable secteur de report pour les utilisateurs parisiens, le Croissant Ouest s'est fortement développé ces trois dernières années. Plus compétitif que les sous-marchés parisiens et plus accessible que la 1<sup>ère</sup> et la 2<sup>ème</sup> Couronnes, ce secteur a su attirer un nombre croissant d'utilisateurs. Pour répondre à une demande de plus en plus importante, un grand nombre de programmes neufs ont été initiés. Ainsi, avec 340 000 m<sup>2</sup> en cours de construction ou de restructuration, la production d'offre neuve reste particulièrement dynamique dans ce secteur. Au-delà de la progression de l'offre neuve, un volume significatif de surfaces de seconde main alimente le marché. L'offre à un an de seconde main a ainsi augmenté de 21 % au cours des 12 derniers mois. Cette tendance repose notamment sur le renouvellement de l'offre et les mouvements des utilisateurs vers des surfaces plus rationnelles.

Les secteurs jusqu'ici sous-offreurs verront au cours des prochains trimestres leur marché se fluidifier, à l'image de la Boucle Sud ou de Péri-Défense. En effet, la rareté des offres de grandes surfaces et de qualité a représenté un frein à l'activité ces dernières années dans ces sous-marchés. En Boucle Nord, la tendance diffère, l'offre à un an reste significative, elle atteint 261 000 m<sup>2</sup>. Actuellement, la Boucle Nord enregistre une situation de sur-offre : le volume de l'offre à un an est deux fois et demie supérieur aux transactions recensées au cours des douze derniers mois.

Si les transactions de petites et moyennes surfaces sont restées soutenues au 1<sup>er</sup> trimestre dans le Croissant Ouest, les grandes surfaces affichent quant à elles un recul. La faiblesse de l'offre neuve ou restructurée en Boucle Sud et en Péri-Défense, ainsi que le repli de la demande exprimée justifient cette tendance. Face à la rareté de l'offre neuve disponible, les utilisateurs se positionnent sur des actifs de seconde main de qualité, à l'image des prises à bail effectuées sur les immeubles Le Delta (11 200 m<sup>2</sup>) à Boulogne-Billancourt et Le Copernic (14 700 m<sup>2</sup>) à Suresnes.

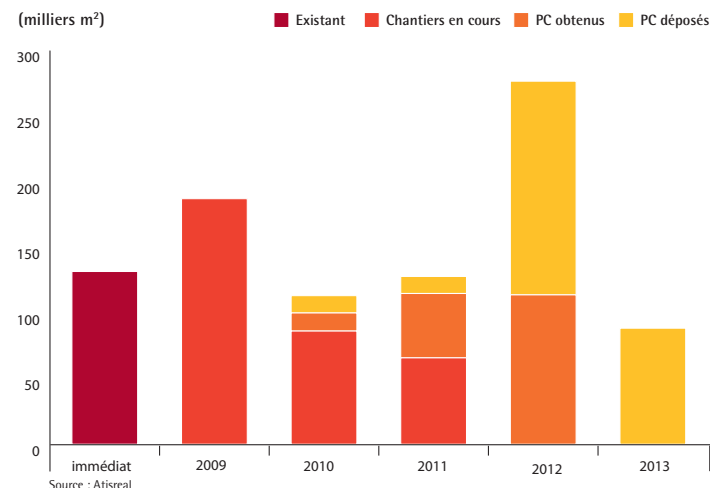
Au cours des prochains mois, la production d'immeubles neufs restera soutenue dans le Croissant Ouest. Près de 190 000 m<sup>2</sup> de bureaux en cours de construction seront livrés d'ici fin 2009. Si des risques de sur-offre sont à signaler en Boucle Nord. En cette période de ralentissement, des baisses de loyers sont à prévoir. La concurrence avec les actifs situés en 1<sup>ère</sup> Couronne sera plus importante. Les ajustements de loyers seront cependant plus accentués sur les surfaces de seconde main. En effet, les immeubles neufs resteront prisés par certains utilisateurs, désirant optimiser la surface occupée par salarié, occuper des immeubles HQE et diminuer leurs coûts immobiliers.

### MARCHE DES BUREAUX - CROISSANT OUEST



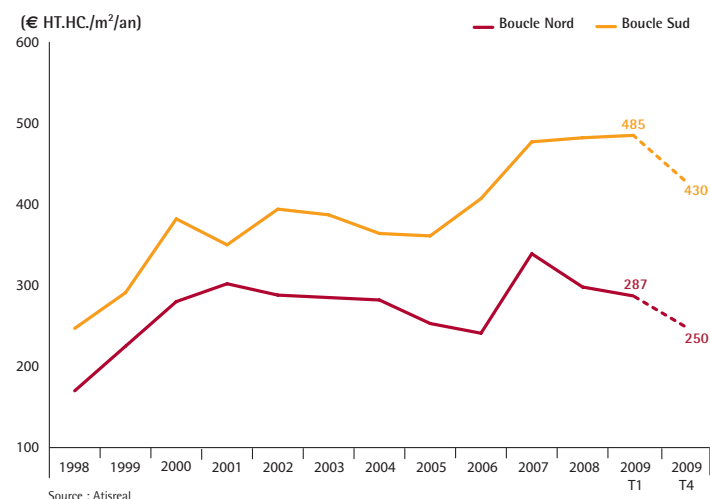
Atisreal - Études & Recherche - Avril 2009

### ECHELONNEMENT DE L'OFFRE NEUVE



Atisreal - Études & Recherche - Avril 2009

### LOYER FACIAL MOYEN BUREAUX NEUFS (SUR 12 MOIS)



Atisreal - Études & Recherche - Avril 2009

# 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> Couronnes

## UNE OFFRE INADAPTÉE

Après avoir accueilli plusieurs grands utilisateurs parisiens en 2008, la 1<sup>ère</sup> Couronne marque un net ralentissement en ce début d'année 2009. L'offre reste abondante dans certains secteurs tels que la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord. D'ailleurs, une importante part des dernières très grandes transactions recensées en 1<sup>ère</sup> Couronne, a concerné des comptes-propres ou des clés-en-main locatifs, à l'image de la Société Générale à Fontenay-sous-Bois (70 000 m<sup>2</sup>) ou de LCL à Villejuif (40 000 m<sup>2</sup>). Ces opérations ne permettent malheureusement pas d'absorber l'offre existante. Dans ce cadre, l'offre à un an poursuit son augmentation, elle reste principalement alimentée par la production d'offre neuve.

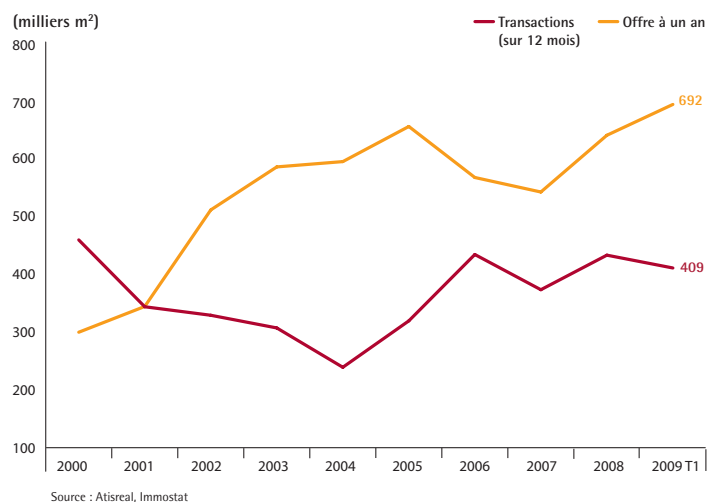
Malgré une baisse des volumes commercialisés au 1<sup>er</sup> trimestre 2009, quatre transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> ont été recensées. A l'instar des autres secteurs franciliens, le créneau des petites et moyennes surfaces n'a pas résisté au ralentissement. En effet, le volume de transactions pour les surfaces inférieures à 5 000 m<sup>2</sup> a diminué de 50 % en un an.

La tendance haussière de l'offre devrait se poursuivre au cours des prochains trimestres. Près de 150 000 m<sup>2</sup> de bureaux en cours de construction viendront alimenter l'offre en 2009. Par ailleurs, compte tenu de la dégradation anticipée du marché de l'emploi, une accélération des libérations nettes devrait s'opérer. La commercialisation des nouveaux actifs reposera en grande partie sur la capacité des propriétaires à satisfaire les utilisateurs en termes d'accessibilité et de conditions locatives. En effet, à l'heure où l'offre croît de manière significative, la concurrence entre les actifs est de plus en plus rude.

Pas d'amélioration sur le marché de la 2<sup>ème</sup> Couronne qui reste particulièrement privilégié par les entreprises exerçant dans le secteur industriel. Les projets d'expansion et de modernisation ont laissé place aux défaillances d'entreprises et à la rationalisation de surfaces. Comparativement au 1<sup>er</sup> trimestre 2008, le volume de transactions a été divisé par deux. Si la 2<sup>ème</sup> Couronne reste le secteur le plus compétitif en termes de loyer, il n'est pas en mesure d'attirer les utilisateurs positionnés à Paris ou dans le Croissant Ouest. En effet, près de 80 % des transactions supérieures à 2 000 m<sup>2</sup> recensées dans ce secteur depuis 2000, ont concerné des utilisateurs provenant de la 2<sup>ème</sup> Couronne. La demande reste donc le plus souvent endogène sur ce secteur, ce qui limite fortement le potentiel de transactions.

L'offre à un an poursuit sa progression en 2<sup>ème</sup> Couronne: + 13 % au cours des 12 derniers mois, accentuant le phénomène de sur-offre. Malheureusement, ce déséquilibre devrait se poursuivre au cours des prochains trimestres puisque 227 000 m<sup>2</sup> de bureaux sont actuellement en cours de construction ou de restructuration. Dans ces conditions, une baisse significative des loyers devrait intervenir, elle pourrait atteindre - 20 % pour certains actifs.

### MARCHE DES BUREAUX - 1<sup>ÈRE</sup> COURONNE



Atisreal - Études & Recherche - Avril 2009

### MARCHE DES BUREAUX - 2<sup>ÈME</sup> COURONNE



Atisreal - Études & Recherche - Avril 2009

### LOYER FACIAL MOYEN - BUREAUX NEUFS (SUR 12 MOIS)



Atisreal - Études & Recherche - Avril 2009

# L'investissement en bureaux

## LE POINT BAS DES INVESTISSEMENTS ?

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2009, les investissements en bureaux se sont réduits à peau de chagrin en Ile-de-France. Seulement 287 millions d'euros ont été placés, soit une diminution de plus de 80% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008. Il faut remonter plus de dix ans en arrière pour retrouver des volumes trimestriels aussi faibles.

L'absence de grandes transactions a pesé sur les volumes globaux. En ce début d'année, seules trois transactions de plus de 40 millions d'euros ont été enregistrées, dont aucune supérieure à 100 millions. Le financement des grandes opérations est difficile, pour ne pas dire impossible, dans la mesure où les banques ne consentent pas, ou très rarement, à des prêts de plus de 40 millions d'euros.

Les acteurs disposant de fonds propres ont été, encore une fois, les plus actifs. Le marché a été animé par les assurances-vie, SCPI et foncières françaises ainsi que par les fonds spéciaux allemands, ces derniers ayant pris le relai des fonds ouverts aujourd'hui fermés. Grâce à l'activité de ces acteurs, auxquels il faut rajouter quelques investisseurs privés, le segment de marché des petites et moyennes transactions inférieures à 40 millions d'euros est le seul à être resté dynamique en ce début d'année.

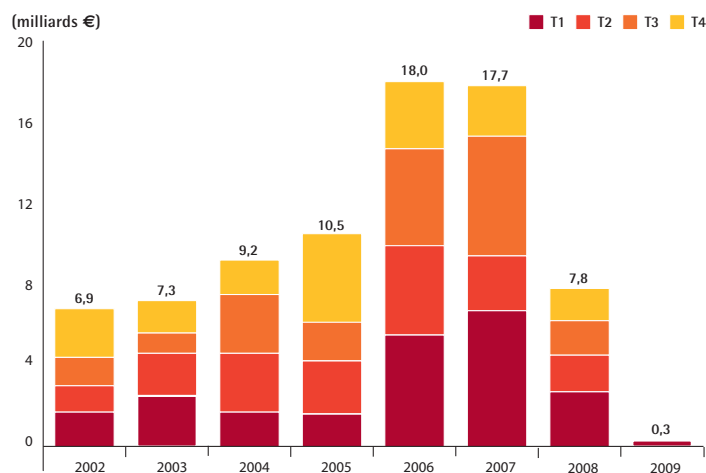
En 2009, les taux de rendement ont continué à augmenter. Le taux « prime » dans Paris QCA s'établit désormais à 6,2 - 6,5 %, retrouvant des niveaux proches des points hauts historiques. Les niveaux atteints aujourd'hui par les taux de rendement sont de nature à favoriser une meilleure rencontre entre l'offre et la demande. De plus, grâce à la hausse des taux de rendement, la prime de risque immobilière s'est largement reconstituée. Le repli des taux courts et des taux longs devrait favoriser l'attractivité du placement immobilier.

Si la hausse des taux de rendement est indiscutablement un facteur de reprise, le retournement actuel du marché locatif constitue, en revanche, un frein sérieux au redémarrage du marché. Les revenus locatifs sont en passe d'être érodés par la baisse des loyers de marché, mais aussi par les renégociations de baux de plus en plus fréquentes imposées par les locataires. De plus, la hausse substantielle des stocks d'offre augmente le risque de vacance. Enfin, le soutien apporté par l'ICC, jusque-là très fort, s'atténuera au cours des prochains trimestres, comme en témoigne déjà la baisse de l'indice du 4<sup>ème</sup> trimestre 2008.

Le retournement du marché locatif incite les investisseurs à sécuriser leurs actifs et, dans leur stratégie d'achat, à se concentrer exclusivement sur des actifs loués et bien situés. D'où un certain regain d'attrait pour des placements dans Paris et le Croissant Ouest. En revanche, les zones en sur-offre locative et les investissements spéculatifs pâtissent clairement de l'aversion au risque. Les ventes en blanc de produits neufs, difficilement finançables, sont ainsi devenues quasi-inexistantes, de même que les investissements dans les secteurs des 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> Couronnes.

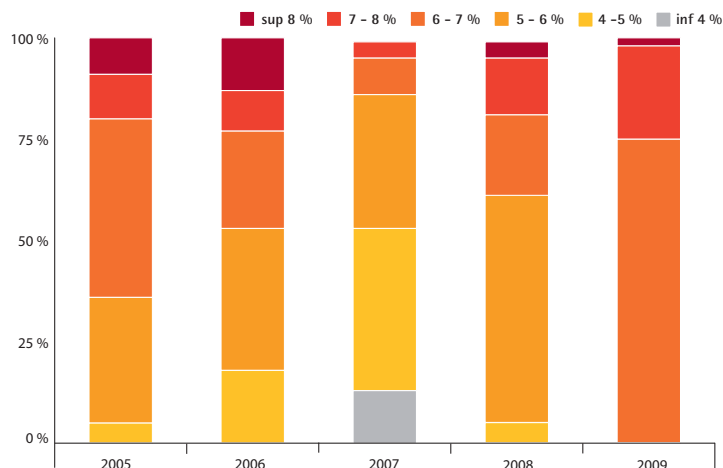
Dans ce contexte difficile, Atisreal anticipe une reprise progressive de l'activité, dont les effets en termes de montants investis ne se feront significativement sentir que dans la seconde partie de l'année.

## INVESTISSEMENT EN BUREAUX - ILE-DE-FRANCE



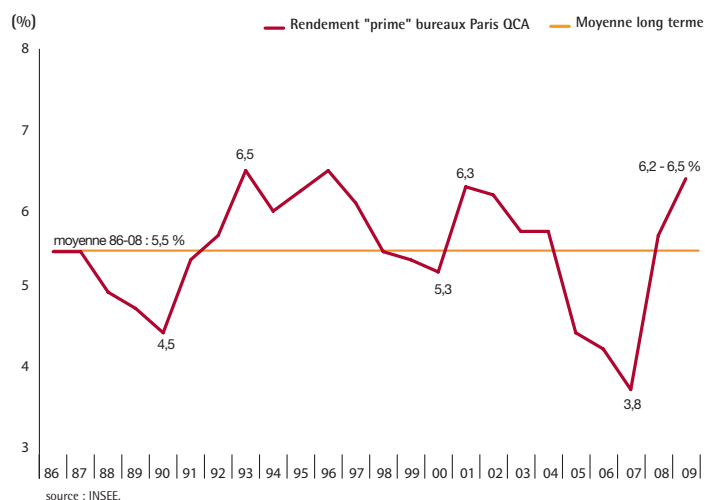
Atisreal - Études & Recherche - Avril 2009

## RENDEMENT BUREAUX - ILE-DE-FRANCE



Atisreal - Études & Recherche - Avril 2009

## TAUX DE RENDEMENT "PRIME" - PARIS QCA



Atisreal - Études & Recherche - Avril 2009

# Le marché des bureaux européen

## UN REPLI GÉNÉRALISÉ

Pour le sixième trimestre consécutif, l'indice européen des transactions subit un nouveau repli (-7 %). Depuis le début de la crise financière, l'indice totalise un recul de -30 %. Tous les marchés européens sont en baisse par rapport aux résultats du premier trimestre 2008, notamment Barcelone (-68 %), Madrid (-65 %) et Bruxelles (-60 %). "Central Paris" (l'Île-de-France sans la 2<sup>ème</sup> Couronne) fait figure de bon élève avec un recul de -16 %. Le marché de "Central London" continue sa baisse, notamment dans les quartiers de la City et des Docklands. Les grandes transactions sont devenues rarissimes. Ceci n'est pas le cas de Francfort où grâce à une transaction exceptionnelle de 72 000 m<sup>2</sup>, les commercialisations sont en hausse ; un cas unique en Europe. Les autres marchés allemands qui semblaient mieux résister à la crise en 2008 sont en repli, notamment Munich qui recule de -46 %. Tous les marchés souffrent de la récession économique qui touche tous les pays, sans exception.

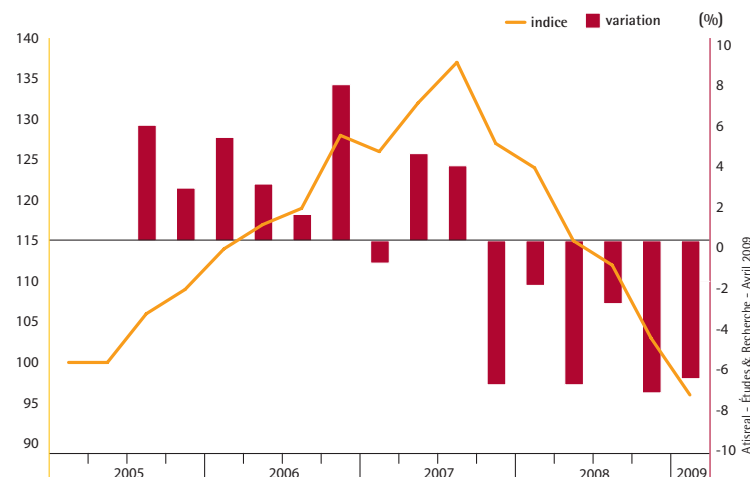
L'indice européen des loyers "prime" chute de -11 %, la diminution la plus importante de ces quatre dernières années. Une caractéristique de la période actuelle est le rôle précurseur du marché londonien. En effet, au troisième trimestre 2008 la capitale britannique avait enregistré la première baisse de loyer "prime" en Europe. Les autres villes européennes n'ont vu leur loyer "prime" diminuer qu'au premier trimestre 2009. Seules Cologne et Thames Valley ne se sont pas encore engagées dans cette voie.

Les loyers de Londres ont perdu en un an -29 % de leur valeur, pour repasser en-dessous de la barre psychologique des 1 000 GBP/m<sup>2</sup>/an. Les loyers "prime" ont accusé un repli de -15 % à Bucarest, de -13 % à Paris et de -12 % à Lyon. Dans les autres villes, les baisses ont été de l'ordre de -5 % en moyenne.

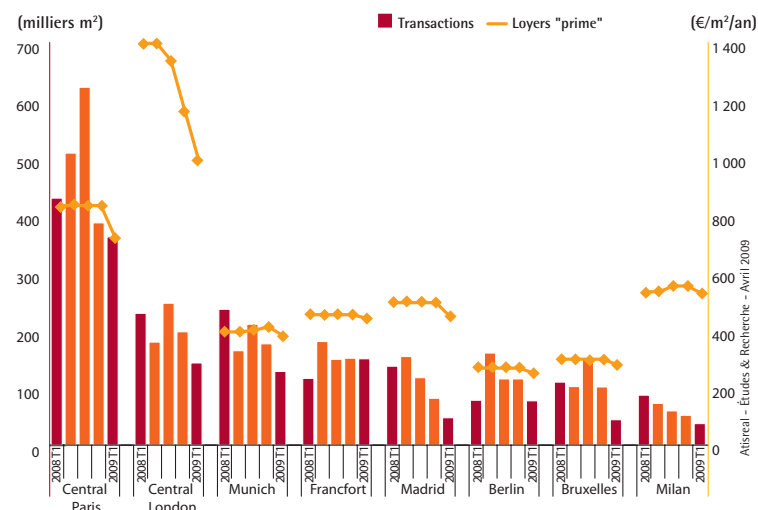
Les loyers "prime" entament ainsi une baisse généralisée dans toute l'Europe pour tenter de concilier l'offre et la demande. En effet, les transactions baissent et l'offre remonte de manière généralisée dans presque tous les secteurs de marché. Les mises en chantier ont ralenti et les promoteurs limitent l'arrivée de nouveaux produits sur les marchés pour éviter de faire remonter trop rapidement l'offre neuve.

En Europe, le marché des utilisateurs se tient mieux que le marché de l'investissement notamment grâce aux recherches d'économies qui poussent les utilisateurs à déménager. Toutefois, la contraction de l'activité devrait se poursuivre tout au long de l'année 2009 et au début de l'année prochaine à cause de la réduction de l'activité économique.

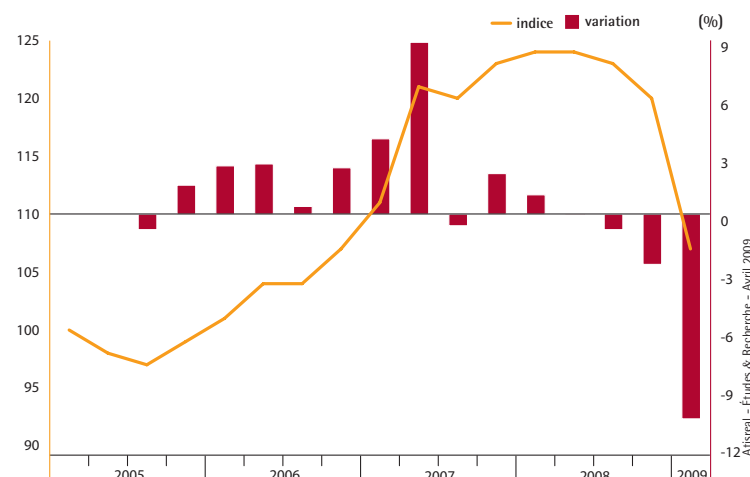
### INDICE EUROPÉEN DES TRANSACTIONS BUREAUX

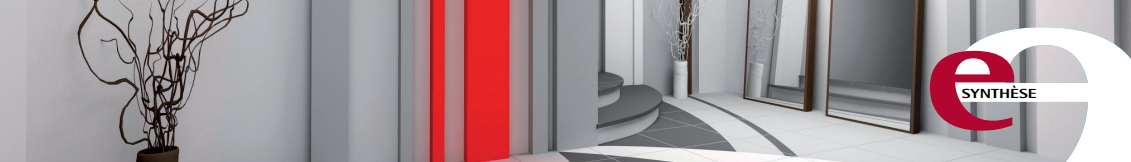


### TRANSACTIONS DE BUREAUX ET LOYERS "PRIME"



### INDICE EUROPÉEN DES LOYERS "PRIME" BUREAUX





## Chiffres clés

|                                | 2008 T1          |                 |                | 2009 T1          |                 |                |
|--------------------------------|------------------|-----------------|----------------|------------------|-----------------|----------------|
|                                | Offre immédiate  | Taux de vacance | Transactions   | Offre immédiate  | Taux de vacance | Transactions   |
| Paris QCA                      | 213 000          | 3,2 %           | 86 800         | 326 000          | 5,0 %           | 41 000         |
| Paris Hors QCA                 | 251 000          | 2,6 %           | 65 000         | 369 000          | 3,9 %           | 74 200         |
| La Défense                     | 186 000          | 5,9 %           | 30 100         | 126 000          | 4,0 %           | 84 600         |
| Boucle Nord                    | 134 000          | 10,0 %          | 24 400         | 204 000          | 15,2 %          | 11 000         |
| Péri Défense                   | 136 000          | 7,6 %           | 85 800         | 202 000          | 11,3 %          | 54 100         |
| Neuilly/Levallois              | 71 000           | 5,2 %           | 18 600         | 79 000           | 5,8 %           | 7 300          |
| Boucle Sud                     | 134 000          | 6,1 %           | 13 500         | 138 000          | 6,2 %           | 30 100         |
| 1 <sup>ère</sup> Couronne Nord | 148 000          | 7,7 %           | 55 900         | 204 000          | 10,6 %          | 4 600          |
| 1 <sup>ère</sup> Couronne Est  | 70 000           | 5,1 %           | 24 900         | 74 000           | 5,4 %           | 26 600         |
| 1 <sup>ère</sup> Couronne Sud  | 146 000          | 8,4 %           | 24 000         | 194 000          | 11,2 %          | 28 300         |
| 2 <sup>ème</sup> Couronne      | 963 000          | 5,4 %           | 154 900        | 1 045 000        | 5,9 %           | 77 600         |
| <b>Total</b>                   | <b>2 452 000</b> | <b>5,0 %</b>    | <b>583 900</b> | <b>2 961 000</b> | <b>6,1 %</b>    | <b>439 400</b> |

Source Immostat

Atisreal - Études & Recherche - Avril 2009

|                                | Offre à un an    |                  |                             | Chantiers en cours |                  |                             |
|--------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------|--------------------|------------------|-----------------------------|
|                                | 2008 T1          | 2009 T1          | Variation 2008 T1 / 2009 T1 | 2008 T1            | 2009 T1          | Variation 2008 T1 / 2009 T1 |
| Paris QCA                      | 342 000          | 525 000          | 54 %                        | 74 000             | 97 000           | 31 %                        |
| Paris Hors QCA                 | 441 000          | 654 000          | 48 %                        | 154 000            | 191 000          | 24 %                        |
| La Défense                     | 289 000          | 188 000          | -35 %                       | 139 000            | 101 000          | -27 %                       |
| Boucle Nord                    | 237 000          | 261 000          | 10 %                        | 68 000             | 58 000           | -15 %                       |
| Péri Défense                   | 219 000          | 402 000          | 84 %                        | 81 000             | 82 000           | 1 %                         |
| Neuilly/Levallois              | 124 000          | 162 000          | 31 %                        | 1 000              | 39 000           | 3 800 %                     |
| Boucle Sud                     | 213 000          | 275 000          | 29 %                        | 91 000             | 161 000          | 77 %                        |
| 1 <sup>ère</sup> Couronne Nord | 262 000          | 249 000          | -5 %                        | 143 000            | 79 000           | -45 %                       |
| 1 <sup>ère</sup> Couronne Est  | 122 000          | 139 000          | 14 %                        | 80 000             | 81 000           | 1 %                         |
| 1 <sup>ère</sup> Couronne Sud  | 249 000          | 304 000          | 22 %                        | 104 000            | 76 000           | -27 %                       |
| 2 <sup>ème</sup> Couronne      | 1 091 000        | 1 315 000        | 21 %                        | 229 000            | 228 000          | 0 %                         |
| <b>Total</b>                   | <b>3 589 000</b> | <b>4 473 000</b> | <b>25 %</b>                 | <b>1 166 000</b>   | <b>1 191 000</b> | <b>2 %</b>                  |

Source Atisreal

Atisreal - Études & Recherche - Avril 2009

# Les loyers

(LOYERS MOYENS PONDÉRÉS SUR 12 MOIS)

## PARIS

| Neuf     |             |            |   | € HT.HC./m²/an        | Seconde main |          |             |            |
|----------|-------------|------------|---|-----------------------|--------------|----------|-------------|------------|
| < 500 m² | 500 - 2 000 | > 2 000 m² |   |                       |              | < 500 m² | 500 - 2 000 | > 2 000 m² |
| 515      | 616         | 686        | ↘ | Paris QCA             | ↘            | 475      | 534         | 616        |
| 600      | 471         | 590**      | → | Paris Centre-Ouest    | ↘            | 374      | 433         | ns         |
| 343      | ns          | ns         |   | Paris 3 / 4 / 10 / 11 | →            | 303      | 356         | 246        |
| 510*     | ns          | ns         |   | Paris 5 / 6 / 7       | ↘            | 456      | 439         | 480        |
| ns       | 435         | 460        |   | Paris 12 / 13         | →            | 320      | 375         | 390        |
| 550*     | ns          | ns         |   | Paris 14 / 15         | →            | 356      | 340         | ns         |
| ns       | ns          | 303        |   | Paris 18 / 19 / 20    | →            | 257      | 240         | 240        |

Atisreal - Études & Recherche - Avril 2009

## CROISSANT OUEST ET 1<sup>ÈRE</sup> COURONNE

| Neuf     |             |            |   | € HT.HC./m²/an                 | Seconde main |          |             |            |
|----------|-------------|------------|---|--------------------------------|--------------|----------|-------------|------------|
| < 500 m² | 500 - 2 000 | > 2 000 m² |   |                                |              | < 500 m² | 500 - 2 000 | > 2 000 m² |
| 241      | 503         | 550        | → | La Défense                     | →            | 322      | 395         | 452        |
| 248      | 219**       | 364        | → | Péri-Défense                   | →            | 223      | 248         | 308        |
| 320      | 600         | 620        | → | Neuilly / Levallois            | →            | 344      | 363         | 376        |
| 270      | ns          | 287        | → | Boucle Nord                    | ↘            | 179      | 193         | 199        |
| 284      | 490         | 490        | → | Boucle Sud                     | ↘            | 278      | 281         | 412        |
| 211      | 289         | 282        | → | 1 <sup>ère</sup> Couronne Nord | →            | 149      | 154         | 236        |
| 220      | 320         | 262        | ↘ | 1 <sup>ère</sup> Couronne Est  | ↘            | 164      | 191         | 271        |
| 295      | 295         | 293        | → | 1 <sup>ère</sup> Couronne Sud  | →            | 169      | 197         | 269        |

Atisreal - Études & Recherche - Avril 2009

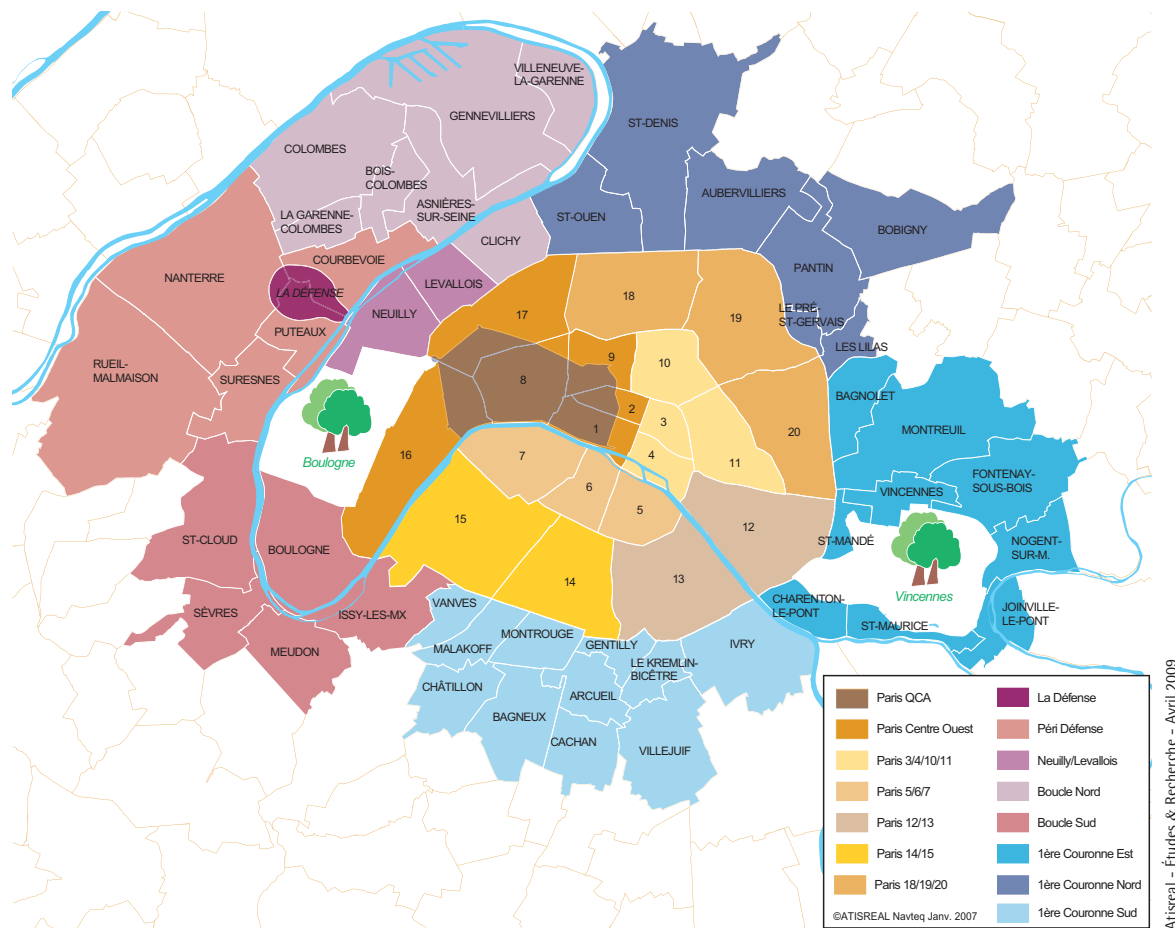
## 2<sup>ÈME</sup> COURONNE

| Neuf     |             |            |   | € HT.HC./m²/an                           | Seconde main |          |             |            |
|----------|-------------|------------|---|------------------------------------------|--------------|----------|-------------|------------|
| < 500 m² | 500 - 2 000 | > 2 000 m² |   |                                          |              | < 500 m² | 500 - 2 000 | > 2 000 m² |
| ns       | 230         | 195*       | → | 2 <sup>ème</sup> Couronne Ouest - Diffus | →            | 154      | 126         | ns         |
| 184      | 237         | 171        | → | Saint-Quentin                            | ↘            | 138      | 166         | ns         |
| 109*     | 140**       | ns         | → | Cergy                                    | →            | 124      | 133         | ns         |
| ns       | 77*         | ns         |   | 2 <sup>ème</sup> Couronne Nord - Diffus  | →            | 98       | 76          | 90         |
| 136*     | 144         | ns         | → | Roissy                                   | →            | 128      | 128         | 145        |
| 134      | 226         | ns         | → | 2 <sup>ème</sup> Couronne Est - Diffus   | →            | 132      | 121         | ns         |
| 154      | 205         | 177        | → | Marne-la-Vallée                          | →            | 122      | 104         | ns         |
| 235      | 151         | 240        | → | 2 <sup>ème</sup> Couronne Sud - Diffus   | →            | 140      | 159         | 178        |
| 175      | ns          | ns         | → | 2 <sup>ème</sup> Couronne Sud            | →            | 107      | 158**       | 192**      |
| 108**    | ns          | ns         |   | Evry                                     | →            | 110      | 138         | 110**      |

Atisreal - Études & Recherche - Avril 2009

\*Dernière valeur connue 1T09  
 \*\*Dernière valeur connue 4T08  
 Source Atisreal

# Secteurs géographiques Immostat



Source : Immostat

# Annexes

Les données chiffrées utilisées par Atisreal, pour la réalisation de ses statistiques, intègrent l'ensemble des informations en sa possession lors de leur élaboration. Ces statistiques peuvent être amenées à évoluer en fonction d'informations nouvelles portées à notre connaissance.

## DÉFINITIONS DE A À Z...

### Blanc / Gris :

- **"En blanc"** : construction lancée sans vente ou location préalable à un utilisateur.
- **"En gris"** : projet dont le chantier ne sera lancé qu'après location ou vente de tout ou partie à un utilisateur.

**Clé en main locatif** : opération réalisée pour les besoins propres d'un utilisateur qui en est locataire.

**Compte propre** : opération réalisée pour les besoins propres d'un utilisateur qui en est propriétaire.

**Demande** : recherche de locaux exprimée auprès d'Atisreal. L'analyse porte sur le seul flux des demandes nouvelles exprimées.

**HQE** (Haute Qualité Environnementale) : démarche volontaire de gestion de la qualité environnementale des opérations de construction ou de réhabilitation de bâtiments. Cette démarche est à l'initiative des professionnels de l'immobilier et de la construction et fait l'objet d'une procédure de certification établie par l'AFNOR (Association Française de Normalisation).

**ICC** (Indice du Coût de la Construction) : indice qui mesure chaque trimestre l'évolution des prix de construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation. Il s'agit du prix TVA incluse, payé par les maîtres d'ouvrages aux entreprises de construction. Il exclut les prix et coûts liés au terrain (viabilisation, fondations spéciales, etc.), ainsi que les honoraires, les frais de promotion et les frais financiers.

### Immeuble (état) :

- **Neuf** : immeuble construit depuis moins de 5 ans.
- **Restructuré** : immeuble ayant fait l'objet, depuis moins de 5 ans, de transformations affectant sa structure et soumises à permis de construire.
- **Récent** : immeuble de moins de 10 ans.
- **Rénové** : immeuble ayant fait l'objet de travaux de rénovation, depuis moins de 5 ans, sans entrer dans le champ du permis de construire.
- **Moderne** : immeuble performant de plus de 10 ans.
- **Ancien** : immeuble peu performant de plus de 10 ans.

**Immostat** : groupement d'Intérêt Economique (GIE) créé en 2001, qui associe Atisreal, CB Richard Ellis, DTZ Jean-Thouard et Jones Lang LaSalle. Pour créer des bases de données homogènes, les quatre conseils ont adopté de nombreuses définitions communes : secteurs de marché de l'Ile-de-France, état des immeubles et des locaux, définition des surfaces prises en compte, des loyers, etc. L'organisation du GIE garantit l'indépendance du traitement des données et le respect des engagements de confidentialité de chacun de ses membres.

Sont concernés les marchés de la région parisienne :

- utilisateurs d'entrepôts d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> et de bureaux.
- investisseurs en immobiliers d'entreprise.

### Loyer :

- **Facial** : loyer par mètre carré et par an, inscrit au bail, exprimé hors taxes et hors charges. Ne tient pas compte des locaux annexes tels que parkings, archives, restaurant interentreprises (RIE)... En cas de loyer progressif, la valeur retenue est la moyenne des valeurs des trois premières années ou de la durée ferme du bail.
- **Facial moyen** : moyenne pondérée par la surface des loyers faciaux. Pour les loyers trimestriels, une moyenne mobile pourra être utilisée pour présenter des évolutions lissées.

- **Economique** : loyer par mètre carré et par an, exprimé hors taxes et hors charges et corrigé des avantages consentis par le propriétaire (franchise de loyer, réalisation de travaux, etc.).

- **"Prime"** : loyer facial le plus élevé, hors transaction de convenance, pour un produit :

- de taille standard par rapport à la demande dans le secteur de marché,
- d'excellente qualité et offrant les meilleures prestations,
- dans la meilleure localisation pour un marché donné.

- **"Top"** : loyer facial le plus élevé d'un marché donné, hors transaction de convenance. Le loyer top n'est pas systématiquement un loyer prime.

**Neuf / Restructuré** : locaux n'ayant jamais été occupés et appartenant à un immeuble neuf ou restructuré, livrés depuis moins de cinq ans.

**Offre à un an** : ensemble des locaux disponibles à moins d'un an, incluant l'offre neuve non précommercialisée et l'offre de seconde main libérée de manière certaine (baux résiliés).

**Offre immédiate** : ensemble des locaux vacants immédiatement disponibles.

**Offre neuve** : ensemble des locaux neufs et restructurés. L'offre neuve est analysée en fonction de l'état d'avancement des projets :

**Offre neuve livrée** : immeuble dont les travaux de construction sont terminés.

**Chantier en cours** : immeuble dont les travaux de construction ont démarré. Ne sont pas pris en compte les travaux préalables de démolition.

**Permis de construire obtenu** : autorisation de construire obtenue, généralement comptabilisée après la purge du recours des tiers.

**Permis de construire déposé** : autorisation de construire demandée, en cours d'instruction.

**Projet** : intention identifiée de réaliser une opération immobilière pour laquelle aucune demande d'autorisation n'a été déposée.

**Parc de bureaux** : ensemble des bureaux existants, occupés ou vacants. Le parc inclut les bureaux des secteurs publics ou privés. En Ile-de-France, le parc de bureaux est périodiquement mis à jour par l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise d'Ile-de-France (ORIE) et par la Direction Régionale de l'Équipement d'Ile-de-France (DREIF) à partir des statistiques officielles sur la construction neuve, la taxe annuelle sur les bureaux, ainsi que les données relatives aux démolitions.

**Précommercialisation** : transaction utilisateur ayant lieu plus de six mois avant la livraison d'un bâtiment.

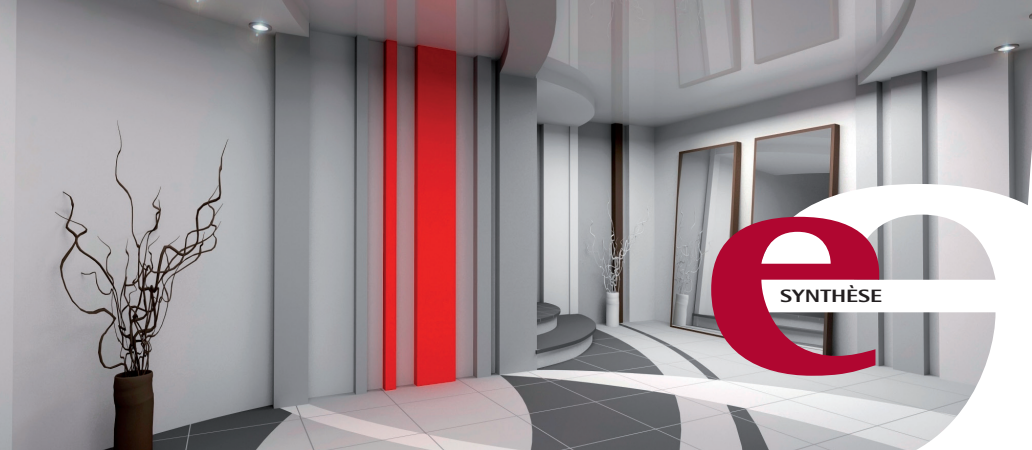
**Seconde main** : locaux ayant déjà été occupés par un utilisateur, ou livrés et jamais occupés depuis plus de cinq ans.

On distingue les locaux :

- **Rénovés** : locaux ayant fait l'objet de travaux de rénovation.
- **Très bon état** : locaux performants, de qualité.
- **Etat d'usage** : locaux peu performants, louables en l'état.
- **A rénover** : locaux peu performants et nécessitant des travaux de rénovation.

**Taux de vacance** : rapport entre l'offre immédiatement disponible et le parc existant.

**Transaction** : location ou vente à un utilisateur d'un bien immobilier, concrétisée par la signature d'un bail ou d'un acte de vente. Sont inclus les clés en main et les comptes propres. En cas de conditions suspensives, la transaction est prise en compte après leurs levées.



Les **Bureaux** en Ile-de-France

Avril 2009

# Atisreal

Une société de BNP PARIBAS 

The difference is real

Atisreal  
32, rue Jacques Ibert  
92309 Levallois Perret Cedex  
Pour plus d'informations  
[www.atisreal.fr](http://www.atisreal.fr)

## Contacts

### COMMERCIAL

**Grégoire de LA FERTÉ**  
Directeur du Pôle Bureaux et Commerce  
Ile-de-France  
Directeur Associé  
Tél. : 33 (0)1 47 59 20 55  
[gregoire.delaferte@atisreal.com](mailto:gregoire.delaferte@atisreal.com)

**Eric BERAY**  
Directeur Paris et Ouest Ile-de-France  
Grandes Surfaces > 5 000 m<sup>2</sup>  
Directeur Associé  
Tél. : 33 (0)1 47 59 21 50  
[eric.beray@atisreal.com](mailto:eric.beray@atisreal.com)

**Jean-René BARD**  
Directeur Vente Utilisateurs Paris  
et Ouest Ile-de-France  
Directeur Associé  
Tél. : 33 (0)1 47 59 17 42  
[jean-rene.bard@atisreal.com](mailto:jean-rene.bard@atisreal.com)

**François CHAUVEY**  
Directeur Bureaux Nord et Est Ile-de-France  
Location et Vente  
Directeur Associé  
Tél. : 33 (0)1 49 93 70 33  
[francois.chauvey@atisreal.com](mailto:francois.chauvey@atisreal.com)

**Benoît de FOUGEROUX**  
Directeur Bureaux  
Ouest Ile-de-France < 5 000 m<sup>2</sup>  
Directeur Associé  
Tél. : 33 (0)1 47 59 20 31  
[benoit.defougeroux@atisreal.com](mailto:benoit.defougeroux@atisreal.com)

**Jean-Laurent de la PRADE**  
Bureaux Location Paris < 5 000 m<sup>2</sup>  
Directeur Associé  
Tél. : 33 (0)1 47 59 17 18  
[jean-laurent.delaprade@atisreal.com](mailto:jean-laurent.delaprade@atisreal.com)

**Olivier TAUPIN**  
Directeur Bureaux Sud Ile-de-France  
Location et Vente  
Directeur Associé  
Tél. : 33 (0)1 46 48 44 01  
[olivier.taupin@atisreal.com](mailto:olivier.taupin@atisreal.com)

### ÉTUDES & RECHERCHE

**Christophe PINEAU**  
Directeur  
Département Études & Recherche France  
Tél. : 33 (0)1 47 59 24 77  
[christophe.pineau@atisreal.com](mailto:christophe.pineau@atisreal.com)

**Assia TAIBI**  
Chargée d'Études Bureaux Ile-de-France  
Département Études & Recherche France  
[assia.taibi@atisreal.com](mailto:assia.taibi@atisreal.com)

**Richard MALLE**  
Chargé d'Études Prospective  
Département Études & Recherche France  
[richard.malle@atisreal.com](mailto:richard.malle@atisreal.com)

**Nicolas ARCHAMBAULT**  
Chargé d'Études Sénior Investissement  
Département Études & Recherche France  
[nicolas.archambault@atisreal.com](mailto:nicolas.archambault@atisreal.com)

**Simone ROBERTI**  
Chargé d'Études International  
Département International Research  
[simone.roberti@atisreal.com](mailto:simone.roberti@atisreal.com)