

## Dans l'œil du cyclone Covid-19

Après un 1<sup>er</sup> trimestre qui avait signé le plus mauvais démarrage de la décennie, **le marché des bureaux en Ile-de-France affiche aujourd'hui un record historiquement bas en termes de demande placée**; il pouvait difficilement en être différemment compte tenu de la quasi-interruption de l'activité transactionnelle aux mois d'Avril et de Mai. **Si Juin voit un début de sortie de ce tunnel avec quelques signes encourageants** (180 transactions signées pour un total proche des 91 000 m<sup>2</sup>), **la reprise devrait cependant être très graduelle et sans grand allant d'ici la fin de l'année**. Dans ce contexte très particulier, **le 2<sup>ème</sup> trimestre 2020 affiche donc une performance historiquement faible**, de l'ordre de 197 500 m<sup>2</sup>, à comparer à 567 400 m<sup>2</sup> observés en 2019 à la même période et 560 500 m<sup>2</sup> en moyenne décennale. Elle porte à 667 500 m<sup>2</sup> le volume de la demande placée depuis le début de l'année 2020 (-40% en un an), pour un nombre de signatures (1 067) en recul de 35% en un an. **Le repli des commercialisations est uniforme quel que soit le créneau de surfaces considéré**, un recul amorti sur le front des grandes transactions par la comptabilisation du méga deal de TOTAL (126 000 m<sup>2</sup>) au 1<sup>er</sup> trimestre 2020. **Nous maintenons notre projection d'une demande placée de bureaux en Ile-de-France entre 1,4** (scénario pessimiste) **et 1,7 million de m<sup>2</sup>** (vision optimiste) pour l'ensemble de l'année 2020, avec un niveau d'incertitudes relativement élevé concernant l'apport du segment des grandes surfaces. Un peu plus de 650 000 m<sup>2</sup> de bureaux font l'objet d'un processus de recherche active de la part d'entreprises de premier rang. La conduite de ces projets pourrait nécessiter plus de temps que prévu, effet de la réflexion menée sur les nouveaux modes d'organisation du bureau articulés avec davantage de « home working ».

**Le volume de l'offre immédiate commence à frémir (+5% en un an)**, passé de 2,7 millions de m<sup>2</sup> recensés fin 2019 à près de 3 millions de m<sup>2</sup> mi-2020. **Les taux de vacance restent très bas à Paris** (2,8% à la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre 2020), proche de 6% à La Défense, à 6,5% en Première Couronne et 10% dans le Croissant Ouest, un secteur dans lequel Neuilly-Levallois présente toujours un profil singulier (4,2%). **L'alourdissement de l'offre vacante est surtout sensible à Paris** (+26%) **et dans une moindre mesure à La Défense** (+8%) ainsi que dans le **Croissant Ouest** (+7%). **D'ici la fin de l'année**, ces grands équilibres pourraient sensiblement évoluer; nous attendons, en effet, près **d'1,2 million de m<sup>2</sup> de bureaux supplémentaires**, dont 500 000 m<sup>2</sup> issus d'immeubles en cours de construction et restant à commercialiser, et près de 700 000 m<sup>2</sup> alimentés par des libérations de surfaces de seconde main. **Les regards se portent toujours sur La Défense**, qui, avec près de 350 000 m<sup>2</sup> attendus d'ici six mois, occupe une position centrale dans ce scénario de poussée de l'offre immédiate, mais aussi sur **Paris** (326 000 m<sup>2</sup>). Ailleurs - Croissant Ouest et Première Couronne - les volumes projetés sont nettement plus contenus, de l'ordre de 200 000 m<sup>2</sup>. **Il faudra donc que la demande placée soit nettement plus dynamique sur la seconde partie de l'année pour absorber cette offre**, sous peine de voir les taux de vacance grimper en flèche.

**Les valeurs locatives semblent globalement bien résister à ces conditions de marché difficiles** avec des moyennes franciliennes qui progressent de **+2% pour les surfaces tertiaires de première main** (bureaux neufs ou restructurés) - dont +8% pour le **QCA**, qui s'installe à **800 €/m<sup>2</sup>/an** - et de **+8% pour celles de seconde main**. Ces chiffres portent la marque d'une concentration encore plus marquée qu'à l'accoutumée des prises à bail dans la Capitale, qui fait mécaniquement grimper les loyers. Ceci dit, **les valeurs de présentation des surfaces disponibles sur le marché sont restées stables en Ile-de-France d'un trimestre sur l'autre** à quelques exceptions près. Cette constance semble indiquer une stratégie d'octroi de mesures d'accompagnement plus généreuses pour débloquer certaines négociations sans dégrader les valeurs faciales. **Cette posture attentiste et prudente des propriétaires** pourrait perdurer au 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année, le temps de mieux comprendre le **nouveau paradigme immobilier des entreprises et leur enveloppe financière** dans un **contexte économique, pour le moins, chahuté**.

### CHIFFRES CLES DU MARCHE EN ILE-DE-France

	T1-T2 2019	T1-T2 2020	Evol.
Demande placée (en m <sup>2</sup> )*	1 104 700	667 600	-40%
Nombre de transactions*	1 633	1 067	-35%
Demande placée + de 5 000 m <sup>2</sup> (en nombre)*	36	12	-67%
Demande placée + de 5 000 m <sup>2</sup> (% total)*	33%	32%	-1%
Loyer moyen de transactions (en €/m <sup>2</sup> /an)			
1 <sup>ère</sup> main*	400 €	410 €	+2%
2 <sup>nde</sup> main*	380 €	410 €	+8%
Offre immédiate - fin de période (en m <sup>2</sup> )*	2 856 000	2 992 000	+5%
Taux de vacance - fin de période**	5,1%	5,3%	+4%
Offre à 12 mois (en m <sup>2</sup> ) - fin de période**	4 249 300	4 851 300	+14%

\* Source : Immostat, \*\* Source : Cushman & Wakefield

# Demande placée & Taux de rotation

## Demande placée

Secteur de marché	2018	2019	Evol.	T1-T2 2019	T1-T2 2020	Evol.	
<i>Paris</i>	1 061 600 m <sup>2</sup>	907 100 m <sup>2</sup>	-15%	466 300 m <sup>2</sup>	241 500 m <sup>2</sup>	-48%	↘
<i>La Défense</i>	136 600 m <sup>2</sup>	148 200 m <sup>2</sup>	+8%	53 700 m <sup>2</sup>	156 200 m <sup>2</sup>	+191%	↗
<i>Croissant Ouest</i>	608 600 m <sup>2</sup>	580 000 m <sup>2</sup>	-5%	233 700 m <sup>2</sup>	113 400 m <sup>2</sup>	-51%	↘
<i>Première Couronne</i>	406 100 m <sup>2</sup>	449 200 m <sup>2</sup>	+11%	233 000 m <sup>2</sup>	81 200 m <sup>2</sup>	-65%	↘
<i>Deuxième Couronne</i>	356 100 m <sup>2</sup>	280 200 m <sup>2</sup>	-21%	118 000 m <sup>2</sup>	75 200 m <sup>2</sup>	-36%	↘
<b>ILE-DE-FRANCE</b>	<b>2 569 000 m<sup>2</sup></b>	<b>2 364 700 m<sup>2</sup></b>	<b>-8%</b>	<b>1 104 700 m<sup>2</sup></b>	<b>667 600 m<sup>2</sup></b>	<b>-40%</b>	↘

Sources : Immostat / Cushman & Wakefield

## Taux de rotation\*

Secteur de marché	2018	2019	Evol.
<i>Paris</i>	6,2%	5,3%	-15%
<i>La Défense</i>	4,2%	4,5%	+7%
<i>Croissant Ouest</i>	7,5%	7,0%	-7%
<i>Première Couronne</i>	5,1%	5,5%	+9%
<i>Deuxième Couronne</i>	1,9%	1,5%	-21%
<b>ILE-DE-FRANCE</b>	<b>4,6%</b>	<b>4,2%</b>	<b>-9%</b>

Sources : Immostat / Cushman & Wakefield

\* taux de rotation = demande placée / parc

# Loyers prime

Secteur de marché	T2 2019	T2 2020	Evol.	
<i>Paris</i>	360 - 825 €	420-870 €	+10%	↗
<i>La Défense</i>	540 €	540 €	+0%	→
<i>Croissant Ouest</i>	250 - 600 €	250 - 600 €	+0%	→
<i>Première Couronne</i>	320 - 360 €	320 - 360 €	+0%	→
<i>Deuxième Couronne</i>	190 - 235 €	190 - 235 €	+0%	→

Les loyers (valeurs faciales) sont en €/m<sup>2</sup>/an et s'entendent HC et HT.  
Source : Cushman & Wakefield

# Loyers de première main & seconde main

## Loyer de première main

Secteur de marché	2018	2019	Evol.	T1-T2 2019	T1-T2 2020	Evol.	
<i>Paris</i>	550 €	580 €	+5%	580 €	590 €	+2%	↗
<i>La Défense</i>	480 €	470 €	-2%	460 €	480 €	+4%	↗
<i>Croissant Ouest</i>	360 €	390 €	+8%	390 €	380 €	-3%	↘
<i>Première Couronne</i>	300 €	320 €	+7%	320 €	330 €	+3%	↗
<i>Deuxième Couronne</i>	190 €	190 €	+0%	190 €	190 €	+0%	→
<b>ILE-DE-FRANCE</b>	<b>380 €</b>	<b>400 €</b>	<b>+5%</b>	<b>400 €</b>	<b>410 €</b>	<b>+2%</b>	<b>↗</b>

Les loyers (valeurs faciales) sont en €/m<sup>2</sup>/an et s'entendent HC et HT.  
Source : Immostat

## Loyer de seconde main

Secteur de marché	2018	2019	Evol.	T1-T2 2019	T1-T2 2020	Evol.	
<i>Paris</i>	440 €	490 €	+11%	470 €	520 €	+11%	↗
<i>La Défense</i>	430 €	440 €	+2%	430 €	460 €	+7%	↗
<i>Croissant Ouest</i>	290 €	300 €	+3%	290 €	300 €	+3%	↗
<i>Première Couronne</i>	240 €	240 €	+0%	230 €	240 €	+4%	↗
<i>Deuxième Couronne</i>	150 €	150 €	+0%	150 €	150 €	+0%	→
<b>ILE-DE-FRANCE</b>	<b>370 €</b>	<b>390 €</b>	<b>+5%</b>	<b>380 €</b>	<b>410 €</b>	<b>+8%</b>	<b>↗</b>

Les loyers (valeurs faciales) sont en €/m<sup>2</sup>/an et s'entendent HC et HT.  
Sources : Immostat / Cushman & Wakefield

# Offre immédiate & taux de vacance

## Offre immédiate

Secteur de marché	T4 2018	T4 2019	Evol.	T2 2019	T2 2020	Evol.	
<i>Paris</i>	388 000 m <sup>2</sup>	372 000 m <sup>2</sup>	-4%	388 000 m <sup>2</sup>	490 000 m <sup>2</sup>	+26%	↗
<i>La Défense</i>	164 000 m <sup>2</sup>	159 000 m <sup>2</sup>	-3%	177 000 m <sup>2</sup>	192 000 m <sup>2</sup>	+8%	↗
<i>Croissant Ouest</i>	804 000 m <sup>2</sup>	759 000 m <sup>2</sup>	-6%	778 000 m <sup>2</sup>	831 000 m <sup>2</sup>	+7%	↗
<i>Première Couronne</i>	597 000 m <sup>2</sup>	489 000 m <sup>2</sup>	-18%	536 000 m <sup>2</sup>	523 000 m <sup>2</sup>	-2%	↘
<i>Deuxième Couronne</i>	991 000 m <sup>2</sup>	938 000 m <sup>2</sup>	-5%	977 000 m <sup>2</sup>	956 000 m <sup>2</sup>	-2%	↘
<b>ILE-DE-FRANCE</b>	<b>2 944 000 m<sup>2</sup></b>	<b>2 717 000 m<sup>2</sup></b>	<b>-8%</b>	<b>2 856 000 m<sup>2</sup></b>	<b>2 992 000 m<sup>2</sup></b>	<b>+5%</b>	<b>↗</b>

Sources : Immostat / Cushman & Wakefield

## Taux de vacance

Secteur de marché	T4 2018	T4 2019	Evol.	T2 2019	T2 2020	Evol.	
<i>Paris</i>	2,3%	2,2%	-4%	2,3%	2,8%	+26%	↗
<i>La Défense</i>	5,0%	4,9%	-3%	5,4%	5,8%	+7%	↗
<i>Croissant Ouest</i>	10,1%	9,3%	-7%	9,6%	10,0%	+5%	↗
<i>Première Couronne</i>	7,5%	6,1%	-20%	6,7%	6,5%	-4%	↘
<i>Deuxième Couronne</i>	5,2%	4,9%	-6%	5,2%	5,0%	-2%	↘
<b>ILE-DE-FRANCE</b>	<b>5,3%</b>	<b>4,9%</b>	<b>-8%</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,3%</b>	<b>+4%</b>	<b>↗</b>

Sources : Immostat / Cushman & Wakefield

# Définitions

**Demande placée** : Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les précommercialisations, les clés en main et les opérations pour compte-propre, sous réserve de la levée des conditions suspensives.

**Taux de rotation** : volume de demande placée rapporté au parc de bureaux d'un secteur donné.

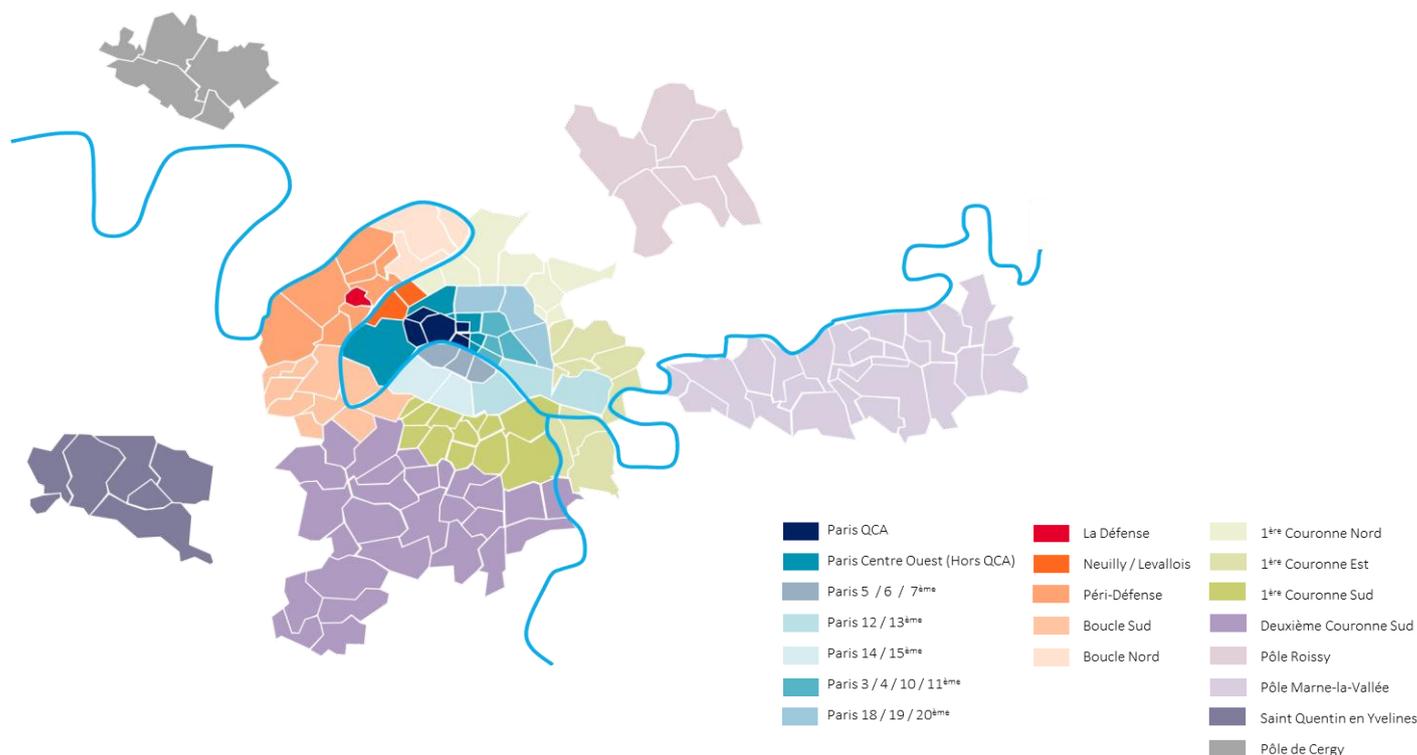
**Loyer moyen de 1<sup>ère</sup> main** : Exprimé en euro HT-HC par m<sup>2</sup> et par an. Le loyer moyen correspond à la moyenne des loyers, pondérée par la surface totale des transactions de première main (surfaces neuves ou restructurées).

**Loyer moyen de 2<sup>nde</sup> main** : Exprimé en euro HT-HC par m<sup>2</sup> et par an. Le loyer moyen correspond à la moyenne des loyers, pondérée par la surface totale des transactions de seconde main (hors surfaces neuves ou restructurées).

**Loyer prime** : Le loyer prime correspond à la moyenne du premier quartile des valeurs les plus élevées après élimination des valeurs aberrantes (occurrences inférieures à deux).

**Offre immédiate** : Ensemble des surfaces vacantes proposées à la commercialisation à un instant T. Sont exclus les recherches de successeur et les congés de bail jusqu'à la sortie effective du locataire.

## Carte des secteurs de marché de bureaux en Ile-de-France



Fondé en 2001, le GIE Immostat contribue à améliorer la lisibilité et la transparence du marché pour les utilisateurs et les investisseurs en leur permettant de disposer d'indicateurs homogènes et de meilleure qualité. Il s'agit de produire des indicateurs statistiques sur l'état du marché de l'immobilier de bureaux, des entrepôts et de l'investissement en Ile-de-France, chaque membre du GIE établissant ensuite sa propre analyse des différents marchés et sa propre prospective. Les analyses, projections et commentaires de ce document sont propres à Cushman & Wakefield.

# Contacts

## Research

### Magali Marton

Tél : +33 (0)1 86 46 10 95

Email : magali.marton@cushwake.com

## CUSHMAN & WAKEFIELD France

### Antoine Derville

Tél : +33 (0)1 53 76 92 91

Email : antoine.derville@cushwake.com

### Ludovic Delaisse

Tél : +33 (0)1 53 76 92 73

Email : ludovic.delaisse@cushwake.com

### Arthur Saunier

Tél : +33 (0)1 86 46 10 30

Email : arthur.saunier@cushwake.com

### Olivier Taupin

Tél : +33 (0) 1 53 76 80 20

Email : olivier.taupin@cushwake.com

Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document, sans l'appui d'un avis professionnel spécifique et de qualité. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité de Cushman & Wakefield ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou d'inexactitude figurant dans le présent document.

Toute référence, reproduction ou diffusion, totale ou partielle, du présent document et des informations qui y figurent, est interdite sans accord préalable exprès de Cushman & Wakefield. En tout état de cause, toute référence, reproduction ou diffusion devra en mentionner la source.

© Cushman & Wakefield 2020