

MARKETBEAT

1^{ère} COURONNE

Bureaux T4 2019

Magali MARTON

Directrice des Etudes France

+33 (0)1 86 46 10 95 /

magali.marton@cushwake.com

Ludovic DELAISSE

Directeur Général &

Directeur Agence (Bureaux, Industriel)

+33 (0)1 53 76 92 73 /

ludovic.delaisse@cushwake.com



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

PANORAMA ECONOMIQUE

Une croissance venue de l'intérieur

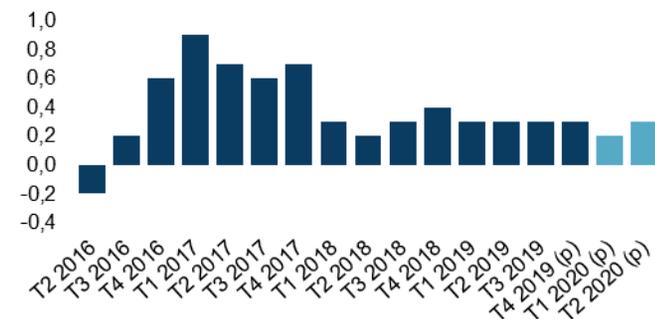
En ligne avec les prévisions, l'année 2019 s'achève en France avec une croissance de son PIB de 1,3%, équitablement répartie sur chaque trimestre de l'année avec une évolution estimée à +0,3% pour le 4^{ème}. Selon l'INSEE, les récents mouvements sociaux n'auraient pas eu d'effet significatif sur la croissance annuelle 2019, et font suite à une année 2018 déjà pénalisée par le mouvement des « gilets jaunes ». La France s'en sort donc plutôt avantageusement au vu du contexte actuel et des incertitudes économiques et politiques qui affectent le paysage international. Ce dynamisme a été porté par la demande intérieure (+1,8 point en 2019) et les dépenses de consommation des ménages (+1,2%), venues en relais de la baisse de la contribution du commerce extérieur (-0,2 points en 2019). Les perspectives de l'INSEE annoncent pour 2020 une croissance similaire à celle de la Zone Euro avec un 1^{er} trimestre à 0,2% et un 2^{ème} trimestre à 0,3%, assurant une hausse acquise de 0,9% à la mi-année, toujours alimentée par une demande intérieure soutenue. La Banque de France anticipe, quant à elle, un repli avec une croissance de 1,1% en 2020.

Les mesures « d'urgence » économiques et sociales votées fin 2018 visant à relancer le pouvoir d'achat (baisse d'impôt sur le revenu, aménagements fiscaux, suppression définitive de la taxe d'habitation), ont maintenu le moral des ménages au beau fixe (indice 106 à fin décembre, à son plus haut niveau depuis juin 2017). Elles devraient continuer à conforter la progression de la consommation des ménages au 1^{er} semestre 2020 à un rythme de +0,3% par trimestre. Le taux d'épargne cumulée depuis ces mesures (15,2% à fin 2019) constitue une réserve significative au maintien du niveau de la consommation des ménages pour la période du début d'année, avant de refluer à partir du 2^{ème} trimestre. L'indice de climat des affaires se stabilise fin 2019 à 105,8 points, soutenu, malgré les grèves, par l'activité du commerce de détail (+2,6% en moyenne sur les 10 premiers mois), qui contraste nettement avec l'érosion de la confiance constatée depuis début 2018 dans le secteur de l'industrie.

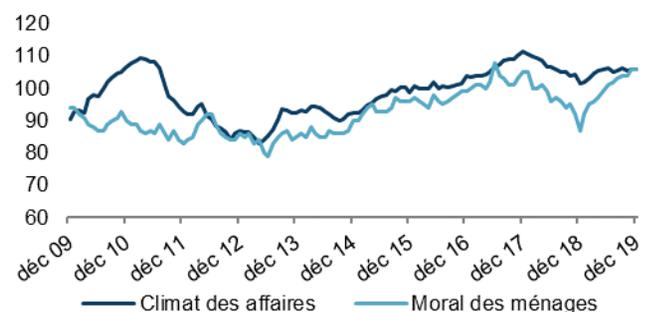
Lentement mais sûrement

Pour la 2^{ème} année consécutive, le nombre de demandeurs d'emploi poursuit sa lente décélération et enregistre à fin novembre un recul de -1% du nombre d'inscrits sur un an. C'est essentiellement grâce à la progression de l'emploi salarié marchand, stimulé par les politiques économiques mises en œuvre depuis 2017 visant à réduire le coût du travail. Après une légère remontée au 3^{ème} trimestre à 8,6%, le taux de chômage pour la France à fin 2019 s'élève à 8,4% selon l'INSEE. Il devrait poursuivre sa décrue en 2020 malgré un ralentissement des créations nettes d'emploi et perdre aux alentours de 0,3 points d'ici fin 2020 pour atteindre son plus bas niveau depuis 10 ans. La France se distingue de la zone Euro dont le taux de chômage affichait à fin 2019 un net recul de 6 points sur 12 mois pour atteindre 7,6%.

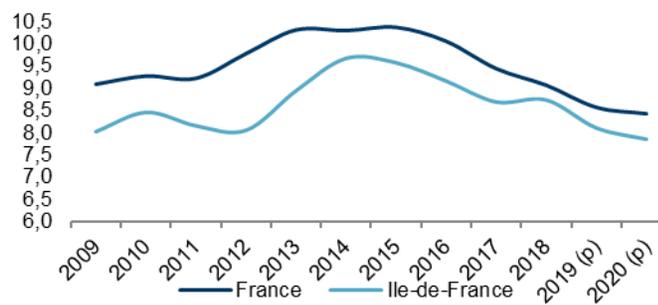
CROISSANCE DU PIB EN France, %



ENQUETES DE CONJONCTURE, INDICES



TAUX DE CHOMAGE EN France METROPOLITAINE, EN %





Bureaux T4 2019

Evol. N-N-1 Prévisions

438 600 m²
Demande placée



360 €/m²/an
Loyer prime



6,1%
Taux de vacance



(Demande placée cumul 2019, loyer et taux de vacance au 4^{ème} trimestre 2019)

INDICATEURS ÉCONOMIQUES

Evol. N-N-1 Prévisions

1,3%
Taux de croissance du PIB France



8,3%
Taux de chômage France



106
Climat des Affaires – Déc. 2019



Source: INSEE – Données de Décembre 2019

DEMANDE PLACÉE : Dans le top 3 des performances décennales !

Le volume des commercialisations de bureaux observé en 2019 en Première Couronne a atteint 438 600 m² placés, en hausse de 8% en un an. Ce résultat place le cru 2019 en 3^{ème} position dans le classement des 10 dernières années.

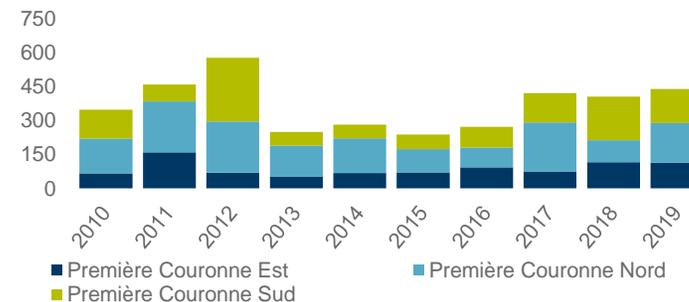
Cette très bonne performance est liée à une accélération du rythme des commercialisations sur les segments des surfaces supérieures à 1 000 m² avec une croissance de +31% et +7% en un an sur les moyens et grands gabarits respectivement. Les grands mouvements d'entreprises ont pesé plus de la moitié (54%) du volume placé total, avec 13 signatures réparties de manière équilibrée sur les 3 sous-secteurs. Parmi elles, 5 ont été signées sur des surfaces supérieures à 25 000 m² et ont concerné la SNCF, la SOCIETE DU GRAND PARIS et le COJO DE PARIS, tous trois à Saint-Denis, ainsi que CACEIS à Montrouge et la SOCIETE GENERALE à Fontenay-sous-Bois.

Le rythme des commercialisations s'est avéré dynamique sur tous les sous-secteurs considérés, et ce, en dépit de tendances contrastées par rapport à 2018 : un rebondissement au Nord avec de très grands mouvements d'entreprises publiques (+79% en un an ; 175 400 m²), une consolidation avec des niveaux élevés et supérieurs aux moyennes décennales des volumes transactés au Sud, bien qu'en décélération d'une année sur l'autre (-22% en un an ; 149 600 m²), et une stabilité à l'Est (-2% en un an ; 113 500 m²).

VALEURS LOCATIVES : Tensions à l'Est et au Sud

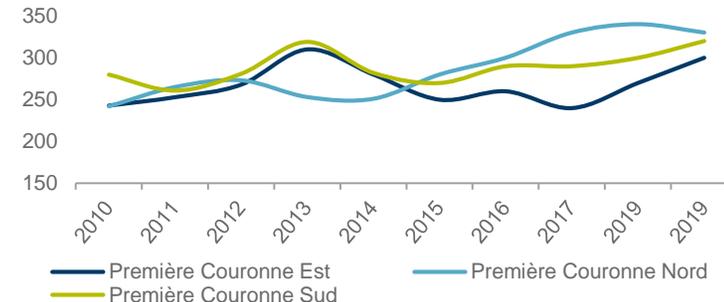
Les volumes d'offres en baisse en Première Couronne Est et Sud font monter la pression sur le loyer moyen de première main en 2019, avec une évolution de +11% (300 €/m²/an) et de +7% (320 €/m²/an) en un an. Au Nord, le loyer moyen des transactions de première main observe, quant à lui, une tendance légèrement baissière (-3% en un an), à 330 €/m²/an.

DEMANDE PLACÉE 1^{ERE} COURONNE, EN MILLIERS DE M²



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

VALEURS LOCATIVES DE PREMIERE MAIN 1^{ERE} COURONNE, EN €/M²/AN



OFFRE IMMÉDIATE : Un plus bas en dix ans

La baisse du volume de l'offre immédiate de bureaux en Première Couronne amorcée en 2018 s'est poursuivie en 2019 (-18% en un an) pour atteindre 489 000 m² disponibles à la fin du 4^{ème} trimestre, son niveau le plus bas enregistré depuis dix ans. Elle est essentiellement imputable à une forte résorption des surfaces supérieures à 5 000 m² (-33% en un an), et une réduction plus modérée des moyennes surfaces (-6% en un an). La tendance observée sur le segment des petites surfaces est, a contrario, haussière (+17% en un an).

Ce net recul s'observe sur tous les sous-secteurs, il est particulièrement marqué au Sud (-27% en un an), et de manière plus modérée Nord (-15%) et à l'Est (-11%). Les situations de l'offre sont contrastées selon les sous-secteurs : la Première Couronne Nord demeure toujours en situation de sur-offre avec un stock qui représente près de deux tiers (soit 312 000 m²) du poids total du volume disponible de l'ensemble du secteur, alors que le Sud (114 000 m²) et l'Est (63 000 m²) sont en situation de pénurie compte-tenu de leur rythme de commercialisation respectifs.

TAUX DE VACANCE : Tendance baissière généralisée

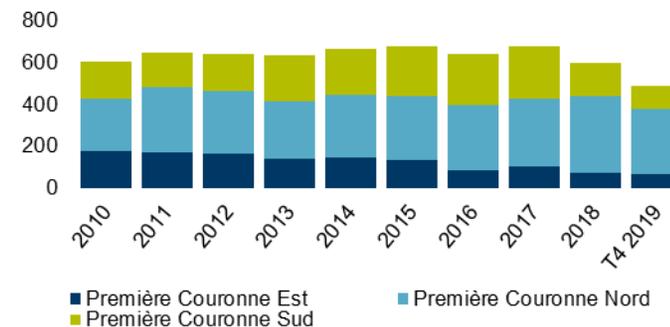
Le taux de vacance moyen de la Première Couronne poursuit son inflexion pour se positionner à 6,1% fin décembre 2019. Cette moyenne est composée de taux très disparates selon les sous-secteurs considérés, mais tous inscrits dans une tendance baissière : sous la barre des 10% au Nord, sous les 5% au Sud et en dessous des 3% à l'Est, rejoignant ainsi les ratios observés sur les secteurs parisiens.

LIVRAISONS DE BUREAUX : Rebond des livraisons en 2019

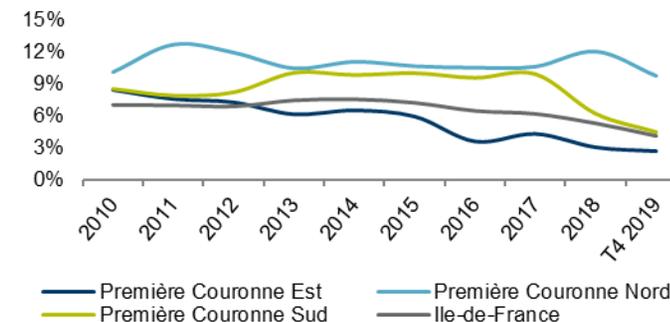
Le volume des livraisons de bureaux, quasiment au plancher en 2018, devrait très nettement rebondir en 2019 pour atteindre, selon nos estimations, 209 300 m² au total. La majorité d'entre elles se sont concentrées en Première Couronne Nord (5 livraisons), et tout particulièrement à Saint-Denis, et un peu à Saint-Ouen. Sur les 9 opérations livrées au total sur les différents sous-secteurs près de deux tiers ont été pré-commercialisées dans leur totalité ou partiellement.

Un volume quasi-équivalent voire un peu plus haut devrait être également livrable en 2020 si l'on regarde les projets prévus sur cette période. L'offre future en chantier est particulièrement abondante au Nord, à l'inverse des secteurs Est et Sud où les projets en cours font d'ores et déjà l'objet de pré-commercialisations de l'ordre de 40 à 50%.

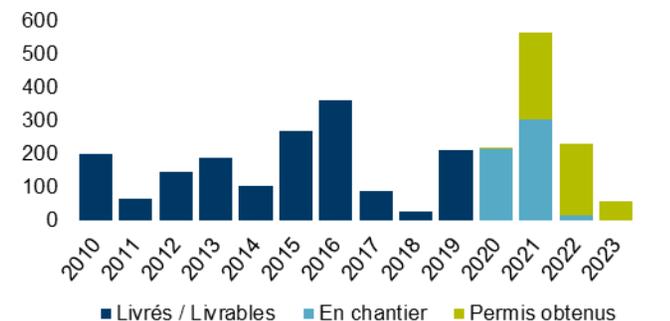
OFFRE IMMÉDIATE 1^{ÈRE} COURONNE, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



LIVRAISONS DE BUREAUX 1^{ÈRE} COURONNE, EN MILLIERS DE M²



1^{ère} COURONNE EST

Bureaux T4 2019

DEMANDE PLACÉE : 3^{ème} meilleure performance en dix ans!

Après un 3^{ème} trimestre assez faible, la dynamique des commercialisations de bureaux en Première Couronne Est a, à nouveau accéléré sur la fin de l'année 2019 (28 300 m²), sans pour autant égaler l'excellent démarrage observé au 1^{er} semestre. Le volume placé enregistré au cumul de l'année a alors atteint 113 500 m², soit un volume quasi-équivalent à celui observé en 2018, un résultat qui figure parmi les 3 plus hauts de la décennie.

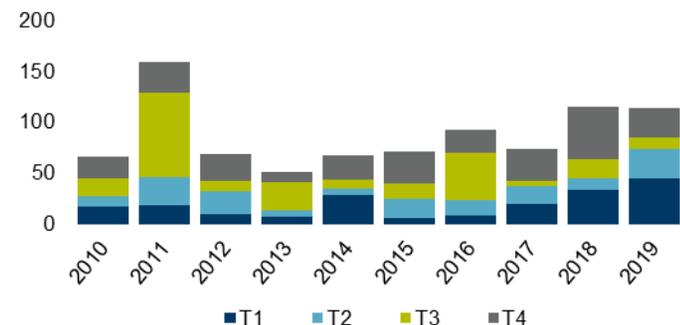
Depuis deux ans, le nombre de grandes transactions (c'est-à-dire supérieures à 5 000 m²) a augmenté en Première Couronne Est (5 signatures par an en 2018 et 2019 contre 2 en moyenne entre 2012 et 2017), démontrant un nouveau regain d'activité sur ce marché. Avec un volume quasi-équivalent à celui de l'année précédente (66 400 m² en 2019), le poids de ces grandes signatures représente près de 60% du volume total, porté par la prise à bail de LA SOCIETE GENERALE sur 30 800 m² de bureaux neufs à Fontenay-sous-Bois. La finalisation des signatures d'UBISOFT (7 200 m²) à Saint-Mandé, et d'AIR FRANCE (8 000 m²) à Créteil au 4^{ème} trimestre a complété le palmarès annuel des transactions majeures sur ce secteur.

Le segment des moyennes surfaces a, lui aussi observé un rebond d'activité par rapport à l'année précédente (+48% en un an) et retrouve son niveau annuel usuel, avec 26 800 m² pour une quinzaine de signatures ; a contrario, le segment des petites surfaces a enregistré un recul de -35% en un an, à comparer à un point haut en 2018.

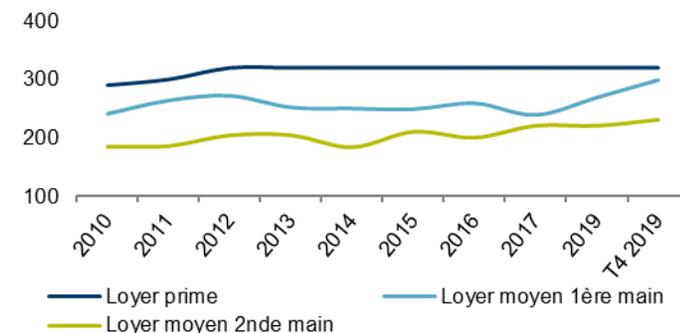
VALEURS LOCATIVES : Progression des valeurs locatives de 1^{ère} et de 2^{nde} main

Au vu de la dynamique actuelle des commercialisations et du faible stock d'immeubles neufs et restructurés en Première Couronne Est, le loyer moyen des transactions de première main enregistre une hausse de 11% en un an, et se positionne à 300 €/m²/an en 2019, contre 270 €/m²/an en 2018. Le loyer moyen des signatures de seconde main suit la même tendance, (+5% en un an), et se positionne à 230 €/m²/an, avec des valeurs pouvant dépasser 300 €/m²/an à Vincennes et Montreuil. Le loyer prime reste, quant à lui, inchangé à 320 €/m²/an.

DEMANDE PLACÉE 1^{ÈRE} COURONNE EST, EN MILLIERS DE M²



VALEURS LOCATIVES 1^{ÈRE} COURONNE EST, EN €/M²/AN



OFFRE IMMEDIATE : Pénurie d'offres de plus de 5 000 m²

La baisse du volume de l'offre immédiate de bureaux en Première Couronne Est se poursuit à un rythme soutenu du fait des commercialisations sur des surfaces existantes, pour atteindre son plus bas niveau de la décennie à la fin du 4^{ème} trimestre 2019. Le stock vacant sur ce secteur représente 63 000 m² disponibles, soit à peine plus de la moitié du niveau des commercialisations opérées au cumul de l'année sur ce secteur.

Ce recul de l'offre immédiate est surtout observable sur les segments des moyennes et grandes surfaces avec des baisses de 23% et 8% en un an respectivement. Le stock des grands gabarits est clairement sous-offreur, avec un seul immeuble d'un peu plus de 5 000 m² immédiatement disponible. Les petites surfaces marquent quant à elles leur différence avec une hausse de 7% en un an.

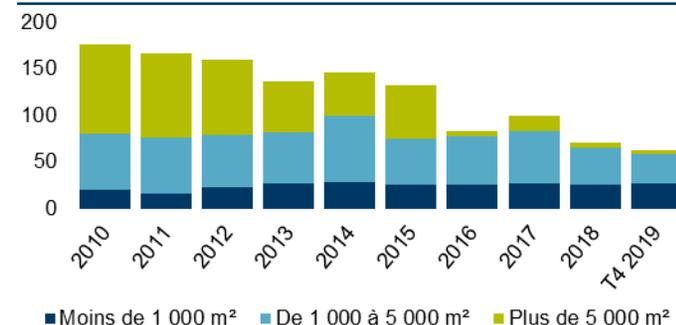
TAUX DE VACANCE : Le plus bas de la décennie

Dans ce contexte nettement sous-offreur, le taux de vacance en Première Couronne Est atteint son niveau le plus bas jamais observé (2,7%), rejoignant les niveaux parisiens. A titre de comparaison, le taux de vacance moyen de la Première Couronne se positionne à 6,1% et celui de l'Ile-de-France à 4,1%.

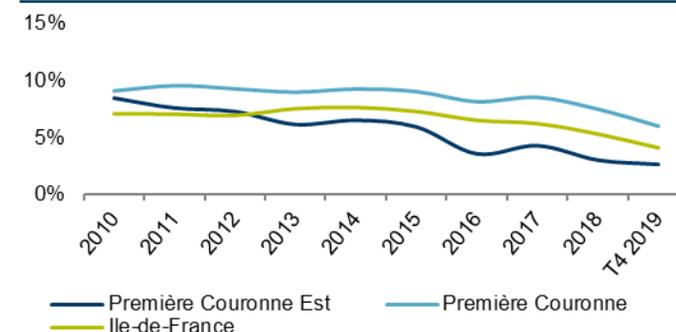
OFFRE FUTURE : Des opérations précommercialisées à 50% à l'horizon 2021

En Première Couronne Est, près de 50% du volume des opérations immobilières tertiaires neuves ou restructurées prévues à l'horizon 2021 sont d'ores et déjà précommercialisées : un indicateur qui atteste l'engouement des utilisateurs pour ces qualités de surfaces sur ce marché. Il reste alors à peine 50 600 m² disponibles prévus pour 2020 et 2021, soit 5 projets en chantier ou autorisés ; parmi eux figurent notamment les opérations en cours « Move » (14 500 m²) et « Hélià » (10 800 m²) à Fontenay-sous-Bois, ainsi qu'« Urban » (7 400 m²) à Montreuil.

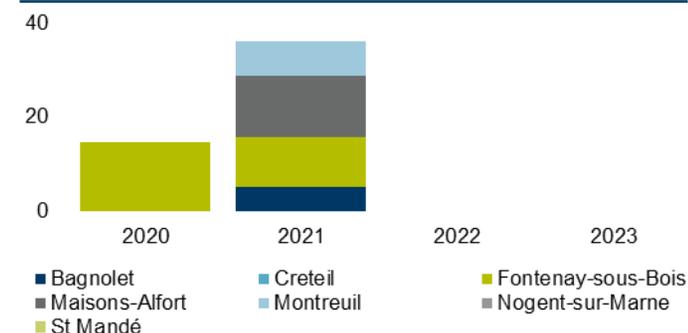
OFFRE IMMÉDIATE 1^{ÈRE} COURONNE EST, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



DISPONIBILITÉS DE PREMIÈRE MAIN*, EN MILLIERS DE M²



* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier ou autorisés

1^{ère} COURONNE NORD

Bureaux T4 2019

DEMANDE PLACÉE : Bel élan en 2019 !

L'accélération du rythme des commercialisations de bureaux en Première Couronne Nord initiée depuis l'printemps s'est poursuivie au 4^{ème} trimestre (51 800 m²), pour totaliser 175 400 m² placés au cumul de l'année 2019. Ce résultat, bien meilleur que l'année précédente (+79% en un an) figure parmi les 4 points hauts de la décennie. Il relance le marché tertiaire de la Première Couronne Nord. Cet élan de la demande placée en 2019 est nettement porté la signature de grandes surfaces avec 99 200 m² traités. La taille imposante de 3 des 4 grandes surfaces signées, aux alentours de 30 000 m², pour le compte d'acteurs publics (SNCF, SOCIETE DU GRAND PARIS, COJO DE PARIS) à Saint-Denis, contrebalance le nombre plus limité de grands mouvements opérés en 2019 (4 contre 6 par an en moyenne depuis dix ans).

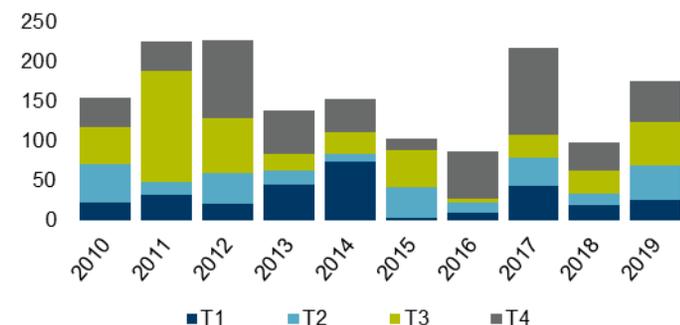
Le volume de transactions en 2019 a été également porté par le segment des moyennes surfaces (+13% en un an), qui retrouve ses niveaux décennaux à la fois en termes de volume et de nombre (une vingtaine de signatures). A contrario, celui des petites surfaces observe une tendance baissière (-10% en un an), mais à comparer à un très bon résultat enregistré sur ce segment de surfaces en 2018.

VALEURS LOCATIVES : Correction discrète des loyers moyens de 1^{ère} et de 2^{nde} main.

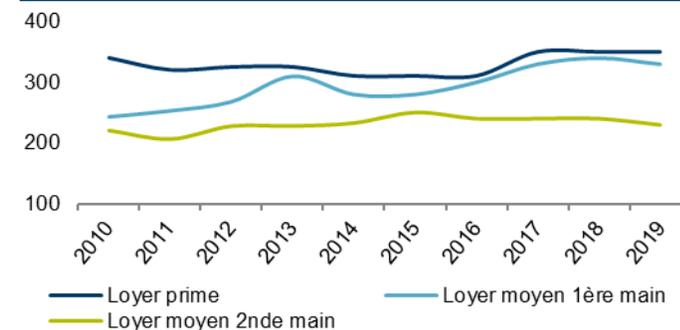
La valeur prime des bureaux en Première Couronne Nord observée en 2019 demeure positionnée à 350 €/m²/an depuis 3 ans. Le loyer moyen des transactions de première main, retrouve, quant à lui, son niveau de 2017, à 330 €/m²/an. Des valeurs hautes situées entre 370-390 €/m²/an ont été référencées dans l'immeuble « Konect » à Saint-Ouen, et pourraient à moyen terme participer à la réévaluation à la hausse du prime sur ce marché.

Le loyer moyen des signatures de seconde main observe également une légère correction pour se positionner à 230 €/m²/an en 2019 contre 240 €/m²/an l'an passé. Cette moyenne cache cependant une amplitude très large de valeurs allant de 100 à 280 €/m²/an et plus, selon les localisations et la qualité des immeubles considérés.

DEMANDE PLACÉE 1^{ÈRE} COURONNE NORD, EN MILLIERS DE M²



VALEURS LOCATIVES 1^{ÈRE} COURONNE NORD, EN €/M²/AN



1^{ère} COURONNE NORD

Bureaux T4 2019

OFFRE IMMÉDIATE : Allègement bienvenu... mais un volume toujours imposant

L'offre immédiate de bureaux en Première Couronne Nord atteint 312 000 m² fin 2019. En baisse de 15% en un an, ce volume reste imposant et encore supérieur à la moyenne décennale (aux alentours de 303 000 m²). Cet allègement s'est essentiellement opéré sur le segment des grandes surfaces (-30% en un an), dont le poids en volume (supérieur à 180 000 m²) représente près de 60% de l'ensemble du stock vacant. La quinzaine d'immeubles proposés à la vente ou à la location sur ce secteur sont, pour la plupart, situés à Saint-Denis, puis à Clichy et Saint-Ouen. Les stocks de petites et de moyennes surfaces suivent une tendance contraire, en hausse de 17% et 20% en un an respectivement.

TAUX DE VACANCE : Enfin en dessous des 10% !

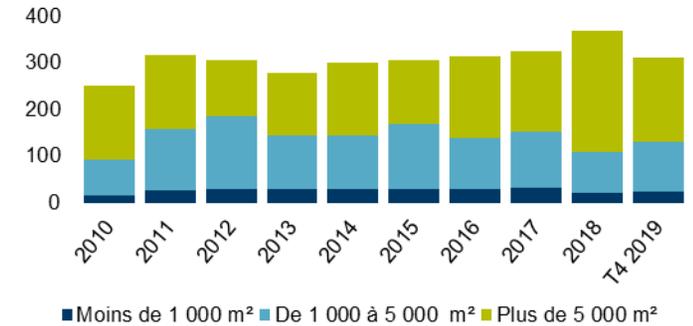
Le taux de vacance en Première Couronne Nord suit la même courbe baissière que l'offre, et se positionne à 9,8% fin décembre 2019, un niveau en dessous de la barre des 10% qui n'avait pas été observé depuis 2007-2008. Ce taux reste le plus élevé de la Première Couronne (6,1%) et bien supérieur au taux moyen d'Ile-de-France (4,9%).

OFFRE FUTURE : Pléthore de surfaces à pré-commercialiser

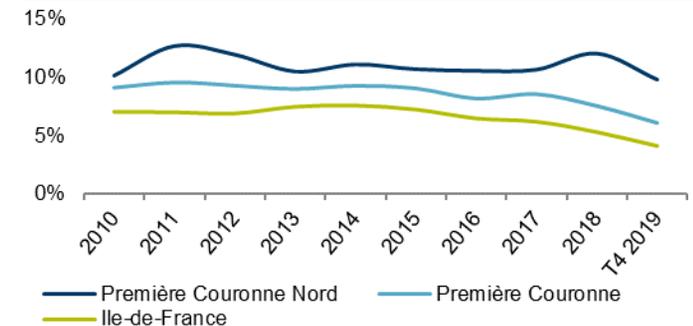
Le volume des disponibilités futures en chantier ou avec permis de construire en Première Couronne Nord est particulièrement élevé avec un peu plus de 400 000 m² de projets. Parmi la trentaine d'opérations figurent 15 immeubles en construction et livrables en 2020 et 2021, dont « Swell » (19 300 m²) à Clichy, « New Corner » (13 500 m²) et « #Curve » (en partie pré-commercialisé ; 9 200 m² disponibles sur 23 000 m²) à Saint-Denis, ou encore « Evidence » (9 500 m²) à Saint-Ouen.

Le taux de pré-commercialisation assez faible (15%) de ces opérations en chantier ralentit d'éventuels autresancements en blancs sur ce secteur pour 2022 et 2023, dans l'attente d'une accélération de marché. Il faudra attendre les résultats de 2020 concernant l'écoulement des 89 000 m² encore disponibles pour décider du lancement ou non des 259 000 m² programmés pour 2021. Pour l'instant seuls 164 000 m² de ces surfaces ont été engagées, dont une très grande proportion à Saint-Ouen.

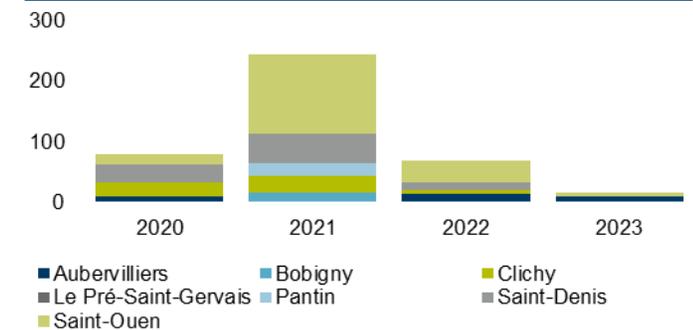
OFFRE IMMÉDIATE 1^{ÈRE} COURONNE NORD, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



DISPONIBILITÉS DE PREMIÈRE MAIN*, EN MILLIERS DE M²



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

1^{ère} COURONNE SUD

Bureaux T4 2019

DEMANDE PLACÉE : Une année 2019 de consolidation

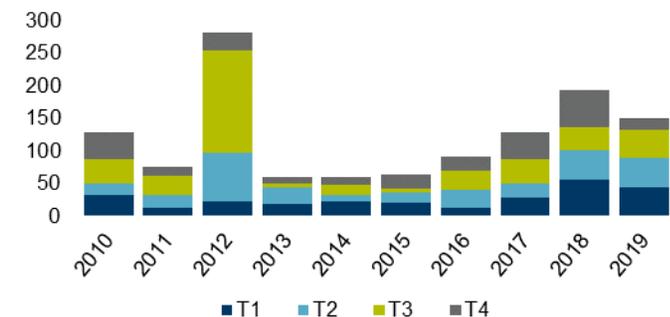
La dynamique des commercialisations observée aux cours des trois premiers trimestres de l'année 2019 (plus de 43 000 m² chacun) a ralenti au 4^{ème} trimestre (16 700 m²). La demande placée enregistrée au cumul de l'année 2019 atteint tout de même 149 600 m², soit un résultat dans le top 3 du palmarès décennal. Le ralentissement du volume de commercialisations (-22% en un an) est donc à relativiser car à comparer à un résultat 2018 exceptionnel (192 800 m² ; 10 grands mouvements d'entreprises). L'année 2019 est plutôt celle de la consolidation pour la Première Couronne Sud.

Le volume placé enregistré sur le segment des grandes surfaces en 2019, en baisse de 46% en un an, est retourné à ses niveaux usuels d'avant le cru exceptionnel de 2018, avec 4 signatures pour 69 900 m². Ces transactions majeures ont concerné les mouvements de CACEIS (30 100 m²) et EDVANCE (22 500 m²) à Montrouge, ainsi qu'ORANGE (17 400 m² au total) à Gentilly et Bagneux. A contrario, les segments des surfaces inférieures à 5 000 m² ont observé une hausse de leur volume placé et de leur nombre de signatures; l'évolution des moyennes surfaces a été particulièrement significative (+49% en un an et 19 transactions), suivie par celle, plus modérée (+8% en un an), des petites surfaces.

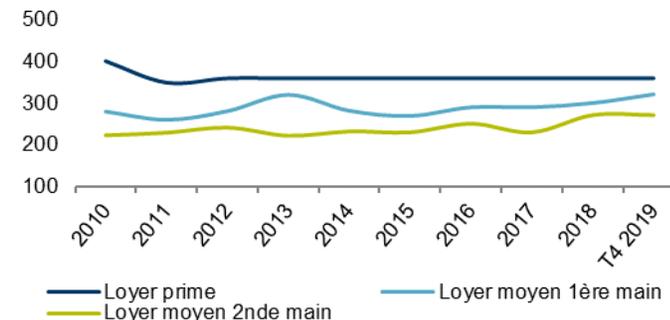
VALEURS LOCATIVES : Hausse du loyer de 1^{ère} main

La valeur prime des bureaux en Première Couronne Sud reste inchangée depuis 2012 à 360 €/m²/an. Le loyer moyen des transactions de surfaces de première main est, quant à lui, en hausse de 7% en un an, et se positionne à 320 €/m²/an en 2019. La moyenne des valeurs locatives de seconde main est stable d'une année sur l'autre, à 270 €/m²/an ; l'écart entre les communes se creuse, avec des valeurs locatives observées en-dessous de 150 €/m²/an à Ivry-sur-Seine et des loyers à 320-330 €/m²/an relevés à Montrouge.

DEMANDE PLACÉE 1^{ÈRE} COURONNE SUD, EN MILLIERS DE M²



VALEURS LOCATIVES 1^{ÈRE} COURONNE SUD, EN €/M²/AN



1^{ère} COURONNE SUD

Bureaux T4 2019

OFFRE IMMÉDIATE : Baisse significative des surfaces supérieures à 1 000 m² et pénurie de première main

L'offre immédiate de bureaux en Première Couronne Sud est en forte baisse pour la deuxième année consécutive (-27% en un an), et se positionne à 114 000 m² disponibles fin 2019. Ce niveau, bien éloigné de celui enregistré en 2017 (251 000 m²) s'explique par la baisse significative de surfaces de taille moyenne et surtout de celles de grand gabarit (-27% et -51% en un an respectivement). Les quelques disponibilités de surfaces supérieures à 5 000 m², toutes de seconde main, sont réparties sur les communes d'Ivry-sur-Seine et Montrouge. Les rares disponibilités immédiates de première main sont, quant à elles, proposées sur des gabarits plus modestes.

TAUX DE VACANCE : Comparable au ratio francilien

Suivant la baisse consécutive du volume offreur depuis deux ans sur le secteur, le taux de vacance de la Première Couronne Sud continue lui aussi de baisser pour se positionner à 4,5% fin 2019. Ce taux, très en deçà du niveau moyen de la Première Couronne (6,1%) rejoint celui d'Ile-de-France (4,9%).

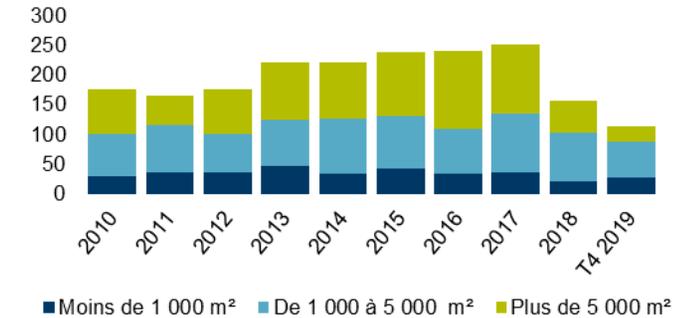
OFFRE FUTURE : Un taux de pré-commercialisation à 43% pour 2020

Le volume des opérations immobilières de bureaux en chantier ou avec permis de construire est toujours impressionnant en Première Couronne Sud, avec un peu plus de 485 000 m² disponibles à l'horizon 2023. Les opérations disponibles en cours de construction représentent cependant un volume plus raisonnable, avec environ 131 000 m² livrables entre 2020 et 2023.

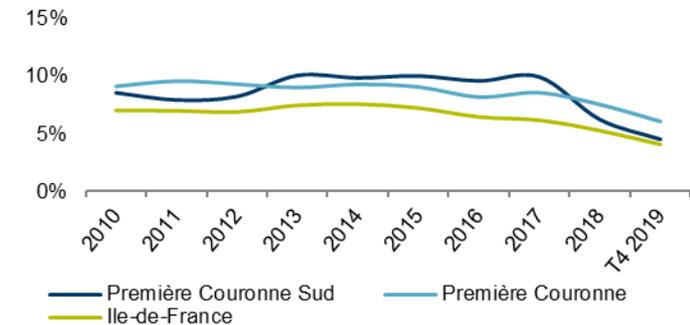
Près de 55 000 m² de surfaces neuves disponibles sont prévues à la livraison pour 2020, et concerne entre autres : « Iro » (20 800 m²) à Châtillon, « Garden Oak » (9 800 m²) à Arcueil, « L'Atriode » (6 200 m²) à Gentilly, ainsi que des projets en partie pré-commercialisés tels que « Network 1 » (9 500 m² libres sur 21 000 m²) à Bagneux ou « Osmose » (8 600 m² disponibles sur 16 300 m²) également à Arcueil. Le taux de pré-commercialisation pour ces opérations livrables en 2020 s'élève à 43%, ce qui atteste d'un écoulement honorable des surfaces de première main sur ce secteur.

Pour l'heure, peu de chantiers sont en cours (3 au total) sur la dizaine de projets initialement prévus à la livraison en 2021.

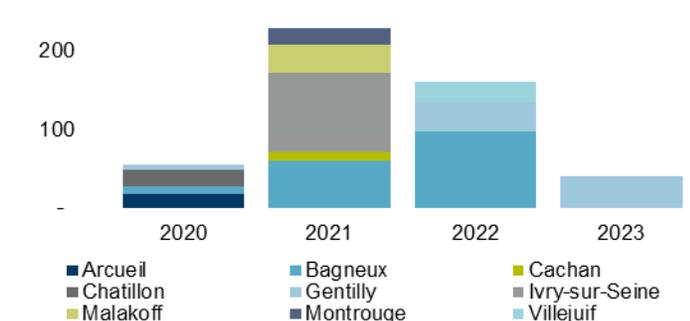
OFFRE IMMÉDIATE 1^{ÈRE} COURONNE SUD, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



DISPONIBILITÉS DE PREMIÈRE MAIN*, EN MILLIERS DE M²



* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier ou autorisés



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.

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.

Loyer moyen de 1^{ère} main : Exprimé en euro HT-HC par m² 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 2nde main : Exprimé en euro HT-HC par m² 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 des valeurs de transaction les plus élevées observées sur des immeubles neufs ou restructurés, très bien localisés et loués avec une durée d'engagement ferme longue.

Production neuve de bureaux : Ensemble des surfaces neuves à construire et en chantier avec ou sans autorisations (PC et agréments) et non encore livrées.

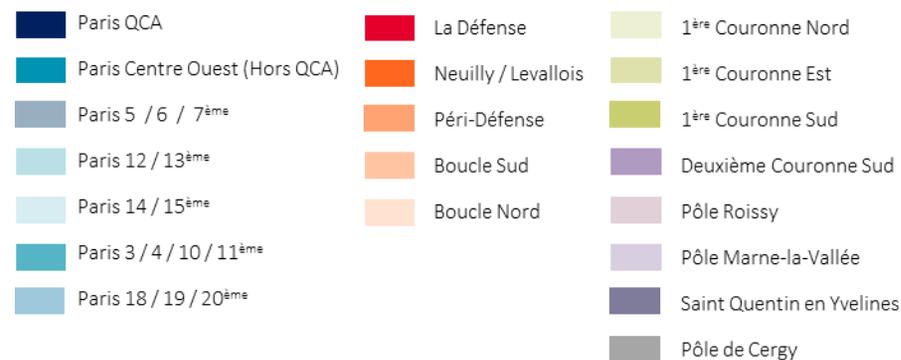
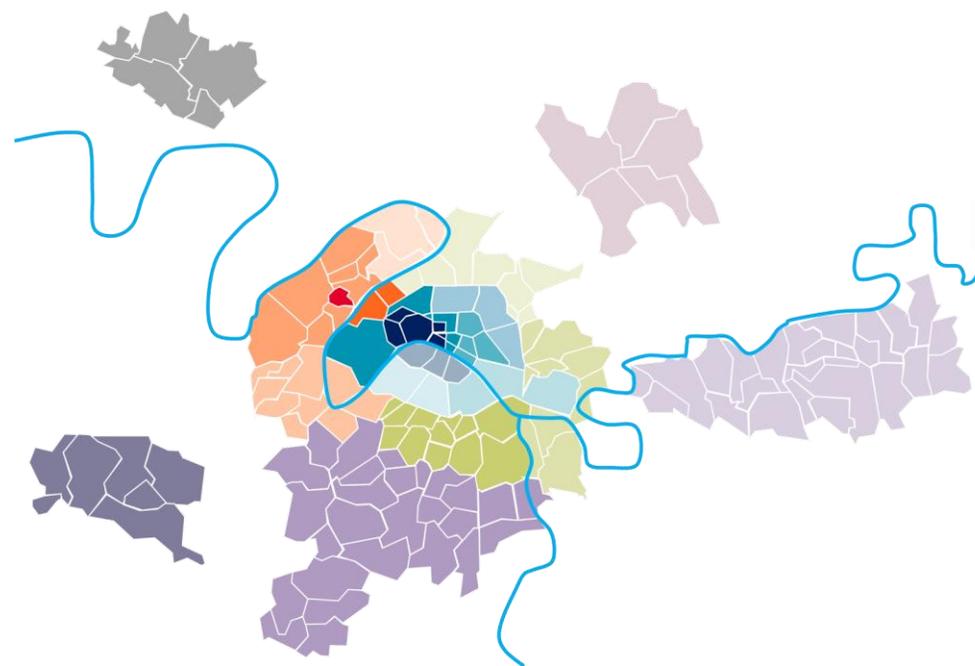
Production neuve certaine de bureaux : Ensemble des opérations mises en chantier à un instant T et non encore livrées.

Production neuve probable de bureaux : Ensemble des opérations non encore mises en chantier à un instant T et ayant obtenu un agrément et/ou un permis de construire.

Production neuve potentielle de bureaux : Ensemble des projets identifiés n'ayant pas encore obtenu d'agrément et/ou de permis de construire

Taux de vacance : Part de l'offre immédiatement disponible dans le parc de bureaux existant à un instant T

SECTORISATION DES MARCHÉS EN ILE-DE-FRANCE



A PROPOS DE CUSHMAN & WAKEFIELD

Leader mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield accompagne investisseurs, propriétaires et entreprises dans tous leurs enjeux immobiliers, de la réflexion stratégique à la gestion et la valorisation de leurs actifs. En transformant les idées en actions, en combinant perspectives mondiales et expertises locales à une plateforme complète de solutions immobilières, le groupe apporte à ses clients une valeur ajoutée unique.

Nos services :

- Agency Leasing
- Asset Services
- Capital Markets
- Facility Services
- Global Occupier Services
- Investment & Asset Management
- Project & Development Services
- Tenant Representation
- Valuation & Advisory

DANS LE MONDE

400
BUREAUX

70
PAYS

51 000
COLLABORATEURS

\$8,2 Mds*
de C.A. en 2018
* USD

EN FRANCE

14
BUREAUX

550
COLLABORATEURS

MAGALI MARTON

Directrice des Etudes - France
Tel: +33 (0)1 86 46 10 95
magali.marton@cushwake.com

AGNES TALENE

Chargée d'études - France
Tel: +33 (0)1 53 76 95 56
agnes.talene@cushwake.com

ANTOINE DERVILLE

Président
Tel: 33 (0)1 53 76 92 91
antoine.derville@cushwake.com

LUDOVIC DELAISSE

Directeur Général & Directeur Agence
(Bureaux, Industriel et Développement)
Tel: +33 (0)1 53 76 92 73
ludovic.delaisse@cushwake.com

CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

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 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.