

MARKETBEAT

1^{ère} COURONNE

Bureaux T1 2020

Les analyses présentées dans cette étude ont été réalisées à partir des données recueillies tout au long du 1^{er} trimestre 2020, soit une période uniquement impactée par la crise sanitaire du Covid-19 à partir de mi-mars. Nous avons choisi de les présenter dans leur forme habituelle ; il nous paraît en effet important de bien comprendre la situation des marchés immobiliers à fin mars 2020 afin d'être en capacité d'analyser pleinement les évolutions des prochains trimestres. Des pistes de réflexion et des projections 2020 sont évoquées dans cette étude, chaque fois que cela a été possible de vous apporter une information claire et précise sur la base de données qualifiées. Nous restons bien sûr à votre entière disposition pour répondre à vos questions

L'Equipe Research de Cushman & Wakefield

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 ÉCONOMIQUE

Incertitudes sur fond de crise sanitaire

Depuis peu, le Monde fait face à une crise sanitaire inédite. De son foyer initial de Wuhan en Chine, elle a gagné l'Europe (Italie, France et Espagne en première ligne) et touche désormais de plein fouet les Etats-Unis. Endiguer la pandémie nécessite de prendre des mesures d'urgence inédites tant sur le plan social qu'économique, politique et budgétaire avec une intervention combinée des Etats et des banques centrales.

En zone euro, le confinement se généralise de jour en jour (Italie, Belgique, France, Espagne, Bavière et Sarre pour l'Allemagne...) et provoque un coup d'arrêt sur l'offre et la demande. Bon nombre de pays se préparent donc à faire face à une période de récession. Pour la France, avec toutes les précautions que requiert, à l'heure actuelle, cet exercice de prévisions, l'INSEE et Oxford Economics ont livré leurs premières analyses. Comparativement à une année « normale », l'INSEE estime à 35% la perte d'activité économique du marché hexagonal (rapport du 26 mars). Oxford Economics évalue pour sa part les baisses successives de PIB à respectivement 2,2% (1^{er} trimestre 2020) et 8,7% (2^{ème} trimestre 2020) et table sur un scénario en V avec un rebond de l'activité en fin d'année, avec un recul du PIB de 3,1% en moyenne.

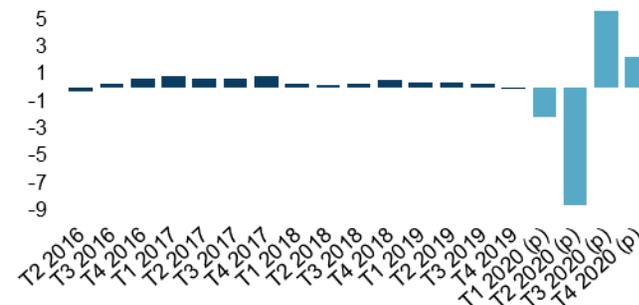
Les enquêtes de conjoncture de l'INSEE, initiées fin février, livrent des tendances partielles d'un confinement annoncé le 17 mars mais permettent d'apprécier l'ampleur de la crise qui se joue aujourd'hui. En effet, le climat des affaires a chuté de 10 points, une baisse mensuelle historique depuis le lancement de cet indicateur en 1980. En comparaison, il avait perdu 9 points en octobre 2008, après la faillite de Lehman Brothers.

Quel impact sur le marché de l'emploi ?

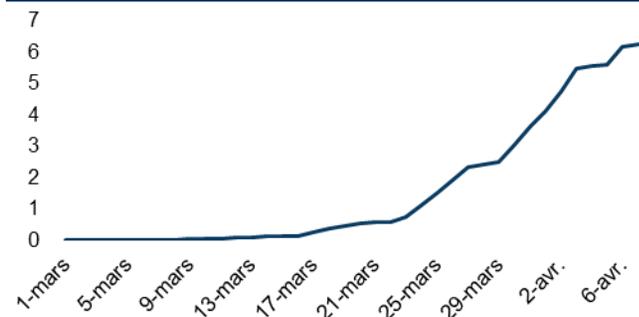
Le gouvernement français a, dès le 25 mars, adopté par voie d'ordonnances des mesures économiques et financières extraordinaires de soutien aux entreprises. Parmi elles, la refonte du système d'indemnisation du chômage partiel vise, entre autres, à éviter les défaillances d'entreprises, limiter les licenciements et protéger les emplois. A l'issue du confinement, cette mesure devrait contribuer à accélérer la relance économique française. Début avril, les chiffres du chômage partiel donnaient déjà le vertige puisqu'un salarié sur 4 était concerné soit au total près de 6,3 millions de salariés rattachés à 586 000 entreprises.

Par ailleurs, la récession annoncée devrait s'accompagner d'une hausse du chômage, dont le taux à 8,1% fin 2019 avait pourtant retrouvé son plus bas niveau depuis 2008. A ce jour et fort des incertitudes sur la fin du confinement, Oxford Economics prévoit un taux de chômage de 9,5% en 2020 puis de 9,2% en 2021.

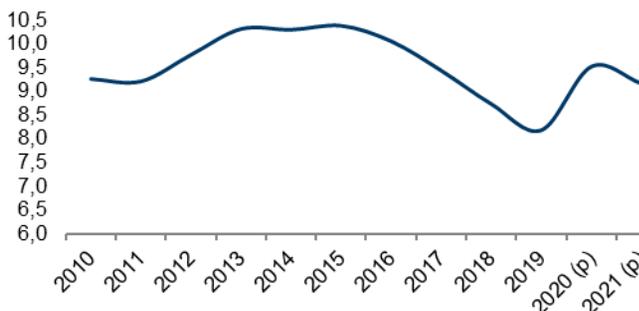
CROISSANCE DU PIB EN FRANCE, %



NOMBRE DE SALAIRES CONCERNÉS PAR DES DEMANDES D'ACTIVITÉ PARTIELLE, EN MILLIONS



TAUX DE CHOMAGE EN France METROPOLITAINE, EN %



Evol. N-N-1 Prévisions

45 400 m²
Demande placée



320 €/m²/an
Loyer prime



6,5%
Taux de vacance



(Demande placée, loyer et taux de vacance au 1^{er} trimestre 2020)

INDICATEURS ÉCONOMIQUES

Evol. N-N-1 Prévisions

-3,1%
Taux de croissance du PIB France - 2020



8,2%
Taux de chômage France - 2020



95
Climat des Affaires – Mars 2020



Source: INSEE pour climat des Affaires, Oxford Economics pour PIB et taux de chômage

DEMANDE PLACÉE : Grand plongeon au 1^{er} trimestre

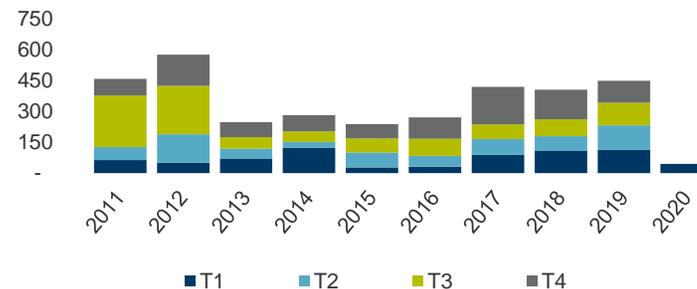
Le rythme des commercialisations de bureaux en Première Couronne a drastiquement décéléré d'une année sur l'autre (-60%), avec seulement 45 400 m² placés enregistrés au 1^{er} trimestre 2020. Cette rechute spectaculaire, après des résultats satisfaisants en 2019 et une meilleure dynamique depuis 3 ans, est essentiellement imputable au ralentissement de l'économie nationale et des entreprises à l'heure de la crise sanitaire causée par le covid-19. Ce contexte particulier mène les entreprises à mettre pour un temps leurs projets immobiliers au second plan derrière des impératifs d'ordre sanitaires et économiques.

Le décrochage n'est cependant pas visible sur tous les secteurs de marché de la Première Couronne, le Nord faisant exception avec une hausse de 8% de son volume traité en un an (27 400 m²), grâce notamment à la finalisation de deux opérations d'envergure (BIC et ECOLE DANHIER DE PEDICURE ET DE PODOLOGIE) lors des deux premiers mois de l'année. A contrario, les marchés Est et Sud ont fortement dévissé par rapport à leurs démarrages l'année précédente (-89% et -70% respectivement). Dans l'ensemble, les segments des grandes et moyennes surfaces ont été les plus impactés ce trimestre (-79% et -46% en un an respectivement), le segment des petites surfaces a, quant à lui, également observé un recul mais dans des proportions plus modérées, de l'ordre de -23% en un an.

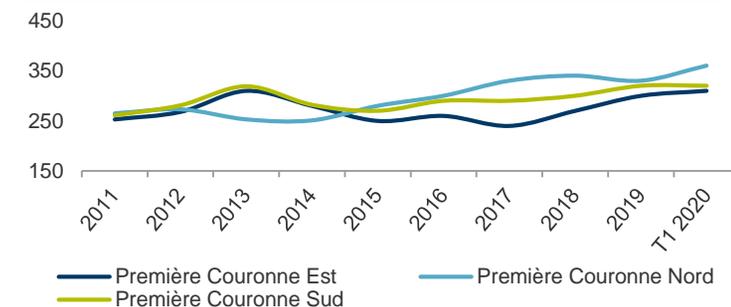
VALEURS LOCATIVES : toujours en tension...mais baisses à envisager

La pression sur les valeurs locatives est restée bien présente en Première Couronne au 1^{er} trimestre, et ce, sur toutes les qualités de surfaces : ainsi les loyers moyens de première et de seconde main ont observé une hausse par rapport à ceux de 2019, de 3% (330 €/m²/an) et 7% (260 €/m²/an) en un an respectivement. Le prime est, quant à lui, resté inchangé à 360 €/m²/an. Les dynamiques ont varié selon les secteurs de marché, avec un loyer moyen sur les surfaces neuves et restructurées en hausse au Nord (+9% ; 360 €/m²/an) et à l'Est (+3% ; 310 €/m²/an), et stable au Sud (320 €/m²/an). En période de faible activité des entreprises sur les deux prochains trimestres, les valeurs locatives seront revues et corrigées en fonction du volume de l'offre immédiate; une détente sur ces loyers est donc à prévoir, surtout dans le Nord et le Sud.

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



VALEURS LOCATIVES DE PREMIERE MAIN, EN €/M²/AN



OFFRE IMMÉDIATE : Rebond généralisé

Le volume de l'offre immédiate de bureaux en Première Couronne s'est réhaussé de 7% en 3 mois pour atteindre 523 000 m² disponibles fin mars 2020. Ce rebond survient après une période d'allègement opérée en 2019, et reste à un niveau bas comparé à la moyenne décennale enregistrée sur ce marché.

Le renflouement des stocks s'observe tout particulièrement sur le segment des moyennes surfaces (+11% en 3 mois) et ce, sur les trois marchés de la Première Couronne. Il porte également sur le segment des grandes surfaces (+8% en 3 mois), surtout à l'Est et sur le Sud. A contrario, le stock de petites surfaces a reculé de 5% depuis fin décembre 2019, une baisse observée sur les marchés Est et Nord.

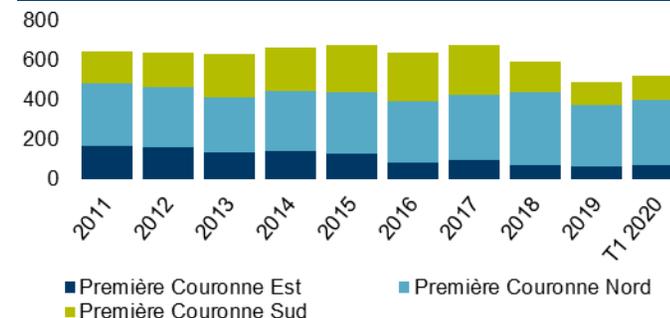
TAUX DE VACANCE : A nouveau en hausse

Suivant le rebond de l'offre immédiate, le taux de vacance moyen de la Première Couronne a stoppé sa descente opérée en 2019 (6,1%) pour remonter à 6,5% fin mars 2020. Compte-tenu de la situation difficile des entreprises qui va amener à un ralentissement des prises à bail, ce taux est amené à remonter et ce, sur tous les sous-marchés, avec des variations allant de +1 à +5 points selon les secteurs considérés. La Première Couronne Nord, très offreuse, sera certainement la plus impactée par ce phénomène haussier.

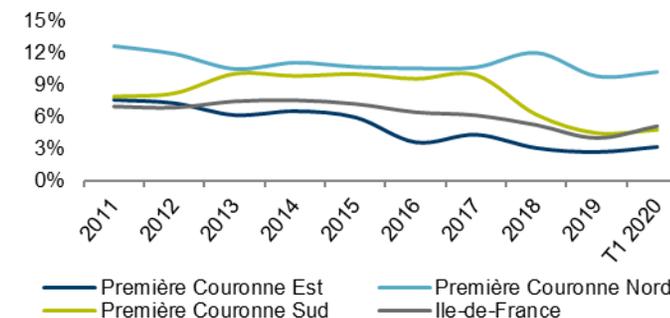
LIVRAISONS DE BUREAUX : En attendant 2021

Le volume des livraisons de bureaux en 2020 devrait être initialement quasi-identique à celui enregistré en 2019, dépassant les 200 000 m² livrés, avant une nouvelle accélération en 2021 avec près de 365 000 m² attendus. Si la situation de 2020 paraît relativement sous contrôle avec à peine 111 000 m² de surfaces restant à commercialiser dans 11 opérations, l'année 2021 pourrait s'avérer un peu plus compliquée à négocier ; le marché devra en effet absorber près de 300 000 m² en chantier et non précommercialisés. Cette production neuve est conséquente; elle a néanmoins l'avantage d'être abordable dans ses loyers (de 270 à 420 €/m²/an pour les loyers de présentation), un atout de taille pour des entreprises sous pression économique.

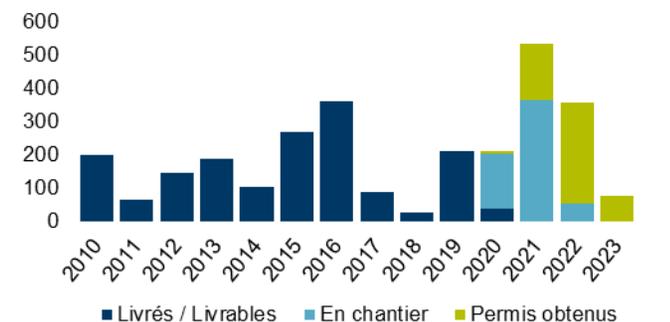
OFFRE IMMÉDIATE 1^{ÈRE} COURONNE, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



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





DEMANDE PLACÉE : Atonie conjoncturelle

Le volume des commercialisations de bureaux en Première Couronne Est a frôlé le plancher au 1^{er} trimestre 2020 avec à peine 5 000 m² traités de janvier à mars, soit un décrochage de 89% en un an. Cette forte décélération par rapport au rythme de croisière observé jusqu' alors depuis deux ans sur ce secteur intervient dans une période troublée par la crise sanitaire et l'arrêt de l'activité des entreprises. Elle laisse augurer d'une performance pour l'année 2020 réduite du fait d'un 2^{ème} trimestre quasi blanc et d'une reprise graduelle de l'activité transactionnelle graduelle à partir du 3^{ème} trimestre.

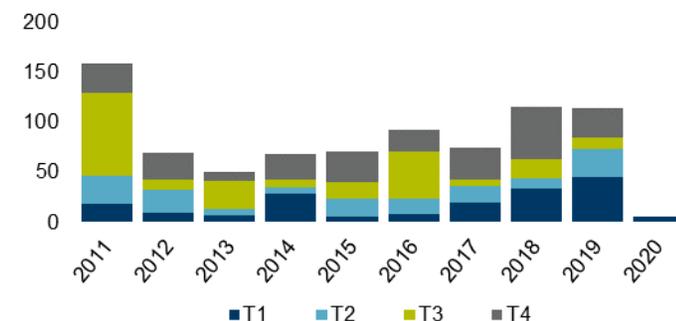
Les transactions immobilières réalisées en ce début d'année difficile ont été opérées principalement en janvier et février, et uniquement sur des petites surfaces de bureaux. On décompte une quarantaine de transactions réparties sur toutes les communes du secteur, avec une activité plus importante à Montreuil et Bagnolet.

VALEURS LOCATIVES : Stabilité de la seconde main

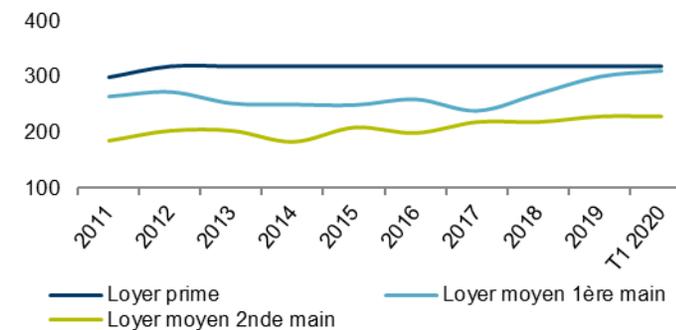
En marge de cette situation inédite, le loyer moyen de première main a continué à progresser pour se positionner à 310 €/ m²/an fin mars 2020 ; ce phénomène s'explique en partie par le dynamisme du marché au mois de janvier, avec des références de valeurs hautes situées entre 300 et 400 €/ m²/an à Vincennes et Montreuil. Le loyer de seconde main est, quant à lui, resté stable à 230 €/m²/an. Le loyer prime demeure inchangé depuis 2012 à 320 €/ m²/an.

Les valeurs locatives de la Première Couronne Est ne devraient pas trop souffrir du ralentissement de la demande placée attendu au cours des prochains mois; le taux de vacance est actuellement faible (3,2%) et les projections à 6 mois même les plus pessimistes le maintiennent à des niveaux inférieurs à sa moyenne décennale.

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



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



1^{ère} COURONNE EST

Bureaux T1 2020

OFFRE IMMEDIATE : rebond des surfaces supérieures à 1 000 m²

Le volume de l'offre immédiate de bureaux en Première Couronne Est a grimpé de 19% en 3 mois pour atteindre 75 000 m² fin mars 2020. Ce rebond du volume offert a concerné principalement le stock des moyennes et grandes surfaces ; le segment des bureaux inférieurs à 1 000 m² a, quant à lui, diminué de 22% par rapport à fin 2019. Le poids de la seconde main dans l'offre immédiate reste imposant en première Couronne Est, et représente près des trois quarts du volume des disponibilités immédiates.

TAUX DE VACANCE : courbe ascendante à prévoir

Le taux de vacance observé en Première Couronne Est à la fin du 1^{er} trimestre, en alignement avec la hausse du volume de l'offre immédiate, est passé de 2,7% à 3,2% en 3 mois; ce rebond est à mettre en parallèle avec un mouvement haussier généralisé en Première Couronne (6,5%) et dans l'ensemble de l'Ile-de-France (5,2%). Dans un contexte de ralentissement global de l'activité tertiaire, ce taux devrait prolonger son ascension au 6 prochains mois, à un niveau compris entre 3,7% (hypothèse basse) et 4,5% (hypothèse haute).

OFFRE FUTURE : de nombreux projets en chantier à l'horizon 2021

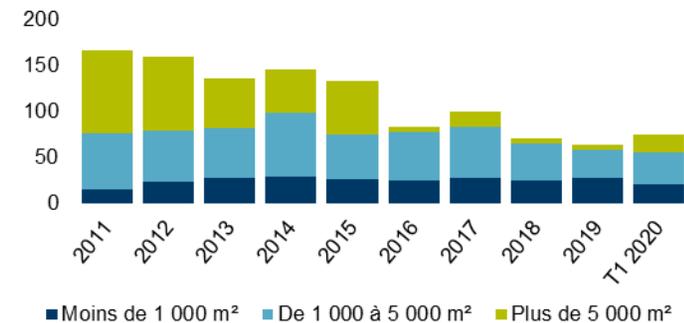
Le volume des opérations tertiaires neuves et restructurées en Première Couronne Est à la fin du 1^{er} trimestre 2020 s'élève à un peu plus de 106 000 m² dont 76 000 m² de surfaces disponibles.

Au total, 5 projets en chantier ou autorisés prévus pour 2020 et 2021 sont actuellement en cours de commercialisation dont « Move » (14 500 m²) prévu très prochainement à l'inauguration, « Hélios » (10 800 m²) à Fontenay-sous-Bois, ainsi qu'« Urban » (7 400 m²) à Montreuil. L'immeuble « Sakura » (30 000 m²), actuellement en chantier, a, quant à lui, fait l'objet d'une pré-commercialisation dans sa totalité pour le compte de la SOCIETE GENERALE.

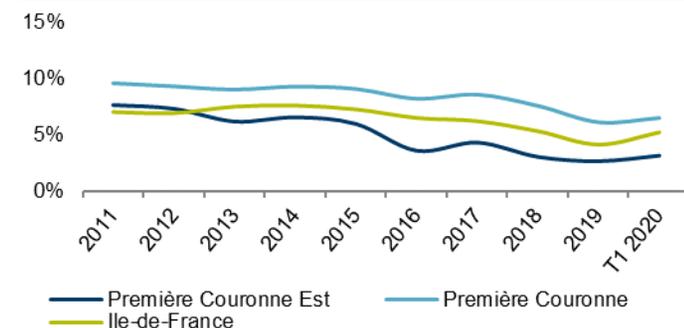
Le volume réduit de l'offre future sur le secteur et sa livraison essentiellement en 2021 sont autant d'arguments pour un maintien des valeurs locatives à leur niveau attendu avant la crise sanitaire.

* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier ou autorisés

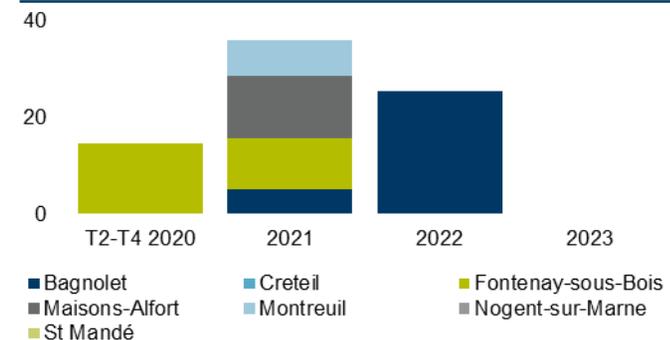
OFFRE IMMEDIATE 1^{ERE} COURONNE EST, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



DISPONIBILITÉS DE PREMIÈRE MAIN*, EN MILLIERS DE M²



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

1^{ère} COURONNE NORD

Bureaux T1 2020

DEMANDE PLACÉE : Encore dans l'élan de l'année précédente

Le rythme des commercialisations de bureaux en Première Couronne Nord est resté soutenu au 1^{er} trimestre 2020; il a atteint 27 400 m² placés, soit une croissance de 8% en un an. Ce volume traité en début d'année se retrouve à des niveaux similaires à ceux des deux années précédentes, un résultat imputable à la bonne tenue des signatures sur le segment des surfaces supérieures à 1 000 m². Cependant, l'essentiel de l'activité s'est observé sur les deux premiers mois de l'année, et le rythme des commercialisations sera très probablement en phase de ralentissement au trimestre prochain voir même au 3^{ème} trimestre.

Le segment des grandes surfaces (+34% en un an) affiche une performance de 13 300 m² placés au 1^{er} trimestre, avec deux signatures finalisées en tout début d'année par BIC (6 400 m²) dans « E-Conic » à Clichy, et l'ECOLE DANHIER DE PEDICURE PODOLOGIE (6 900 m²) à Saint-Ouen. Le volume des commercialisations sur le segment des moyennes surfaces s'est révélé relativement équivalent d'une année sur l'autre (+2% en un an) avec 9 200 m² placés ; les 4 transactions considérées se sont exclusivement concentrées à Saint-Denis et Clichy. A contrario, le segment des petites surfaces de bureaux a enregistré une baisse de 23% en un an, avec seulement 4 900 m² traités.

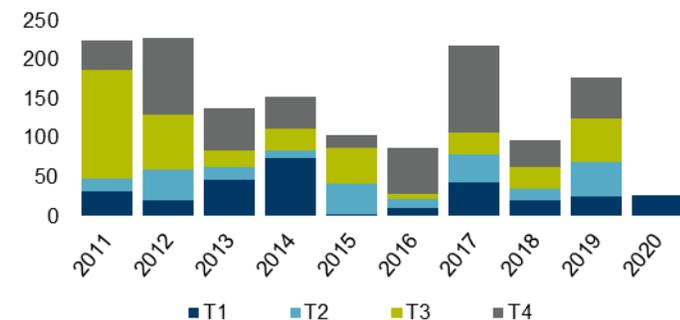
VALEURS LOCATIVES : Tensions avant une probable détente

La valeur prime des bureaux en Première Couronne Nord observée début 2020 demeure positionnée à 350 €/m²/an depuis un peu plus de 3 ans, le loyer moyen des transactions de première main le dépasse ponctuellement, à 360 €/m²/an. Les valeurs les plus hautes enregistrées en 2019, entre 370-390 €/m²/an, avaient été référencées dans l'immeuble « Konect » à Saint-Ouen ; en ce début d'année 2020, les plus hautes valeurs faciales dépassent 370-400 €/m²/an dans « United » et « E-Conic ».

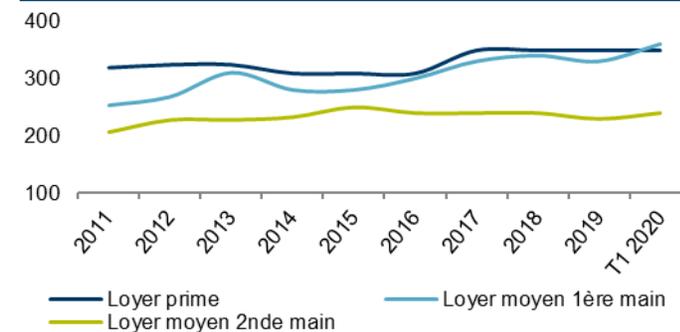
Le loyer moyen des signatures de surfaces de seconde main observe une légère correction pour se positionner à 240 €/m²/an. Cette moyenne cache cependant une amplitude très large de valeurs allant de 100 à près de 300 €/m²/an, selon les localisations et la qualité des immeubles considérés.

Cette tendance haussière se révèle être la suite logique d'une montée en tension opérée en 2019; elle devrait laisser la place à un ajustement des valeurs locatives compte-tenu de l'évolution de l'offre immédiate à 6 mois alors même que la demande des entreprises sera non seulement moins forte mais aussi contrainte dans ses moyens financiers.

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



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



1^{ère} COURONNE NORD

Bureaux T1 2020

OFFRE IMMÉDIATE : Rebond sur les moyennes surfaces

Le volume de l'offre immédiate de bureaux en Première Couronne Nord a rebondi au 1^{er} trimestre 2020 à un niveau de 326 000 m², mettant fin à la tendance baissière observée en 2019 (312 000 m²). Cet alourdissement de l'offre concerne essentiellement le segment des surfaces intermédiaires (+15% en 3 mois), tandis que les stocks de petites et grandes surfaces sont restés quasi inchangés (+1% en 3 mois chacun). L'ensemble du stock est principalement constitué de surfaces supérieures à 1 000 m² et de seconde main, très concentrées sur Saint-Denis, Saint-Ouen et Clichy.

TAUX DE VACANCE : En légère hausse au 1^{er} trimestre

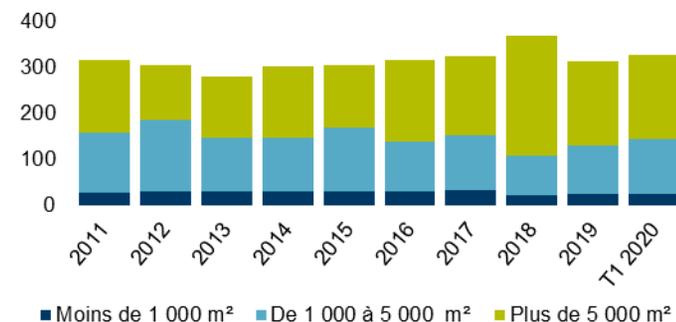
Suivant la hausse du stock des disponibilités immédiates, le taux de vacance des bureaux en Première Couronne Nord se positionne à 10,2% fin mars 2020. Ce taux, toujours bien supérieur à la moyenne de la Première Couronne (6,5%) et de l'Île-de-France (5,2%), a de fortes chances d'augmenter compte-tenu du ralentissement de l'activité transactionnelle attendue a minima au 2^{ème} trimestre. Les différents scénarii d'évolution du taux de vacance prévoient une hausse aux alentours de 12,5% (hypothèse basse), à un peu plus de 15% (hypothèse haute), soit une remontée au même niveau que l'année 2003. Le degré de l'ascension dépendra essentiellement de la dynamique de commercialisation à la fois sur les surfaces l'existant et que sur l'offre future prévue sur le secteur (155 000 m²).

OFFRE FUTURE : Suspens sur les nombreux chantiers en blancs

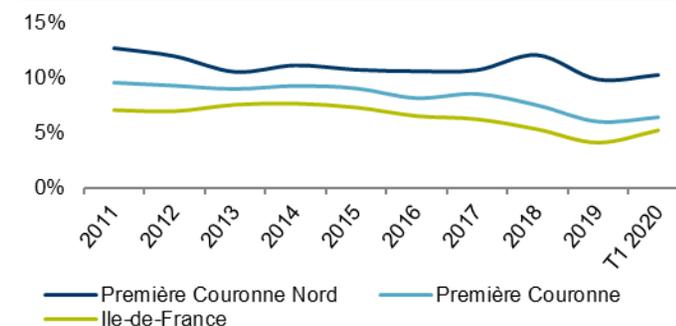
Un peu plus de 447 000 m² de projets disponibles neufs et restructurés sont actuellement en cours ou dotés d'un permis de construire en Première Couronne Nord. Ce volume particulièrement élevé est composé de près d'une trentaine de projets initialement prévus pour 2020 et 2021 dont la plupart sont en chantier, « Swell » (19 300 m²) et « E-Conic » (14 500 m², commercialisé aux deux tiers) 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. Compte-tenu des nombreux chantiers lancés en blanc dans un contexte d'activité réduite des entreprises, des reports de livraisons sont possibles selon les cas de figure. Le séquençage des livraisons, surtout en 2021, laisse une marge de manœuvre aux promoteurs et investisseurs dans leur stratégie de commercialisation. La mise en place des JO de 2024 offre toutefois une perspective de reprise du marché sur le long terme.

* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier ou autorisés

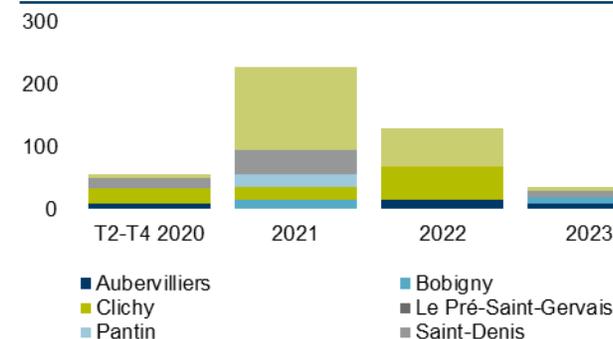
OFFRE IMMÉDIATE 1^{ÈRE} COURONNE NORD, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



DISPONIBILITÉS DE PREMIÈRE MAIN*, EN MILLIERS DE M²



1^{ère} COURONNE SUD

Bureaux T1 2020



CUSHMAN & WAKEFIELD

DEMANDE PLACÉE : Décrochage impromptu

La demande placée de bureaux en Première Couronne Sud s'est avérée très ténue au 1^{er} trimestre 2020 avec 13 000 m² traités de janvier à fin mars. En baisse de 70% en un an, ce résultat contraste avec la moyenne trimestrielle décennale (26 500 m²) et figure parmi les démarrages annuels les plus bas observés au cours de la décennie, au même niveau que 2011. Il s'explique, entre autres, par l'absence de signature de grande ampleur, et une baisse généralisée des commercialisations à la fois sur les petites et sur les moyennes surfaces (-33% et -43% en un an). Ce décrochage est d'autant plus soudain qu'il s'opère après deux années de dynamisme soutenu sur ce marché.

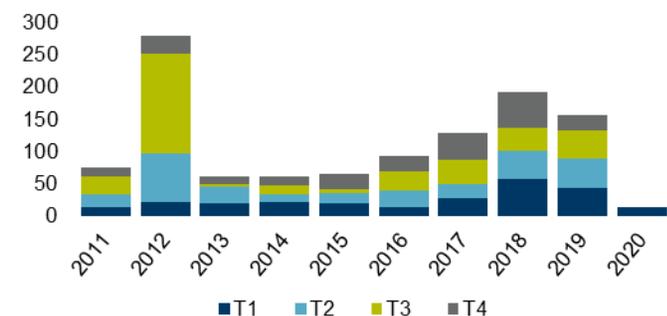
VALEURS LOCATIVES : Hausse du loyer de 2^{nde} main....mais tassement en vue

La valeur prime des bureaux en Première Couronne Sud reste inchangée depuis 2012 à 360 €/m²/an. En l'absence de références de signatures sur des surfaces neuves et restructurées au 1^{er} trimestre 2020, le loyer moyen des transactions de surfaces de première main n'observe pas d'évolution et reste à 320 €/m²/an.

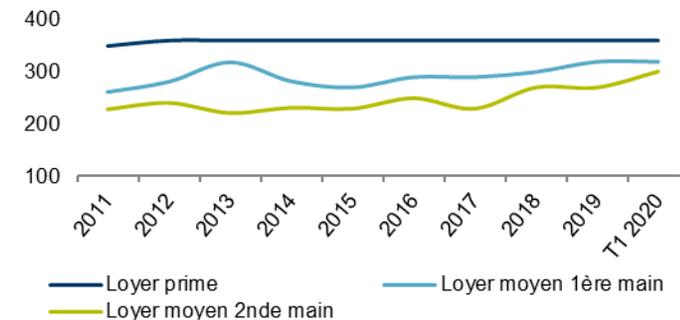
Le loyer moyen de seconde main affiche, quant à lui, une hausse de 11%, pour se positionner à 300 €/m²/an ; l'écart entre les communes se creuse encore davantage, avec des valeurs locatives observées en-dessous de 150 €/m²/an à Ivry-sur-Seine et des loyers supérieurs à 300 €/m²/an relevés à Montrouge et au Kremlin-Bicêtre. Cette hausse est également boostée par l'arrivée d'un opérateur de coworking sur le marché de Montrouge avec une signature à une valeur supérieure à 400 €/m²/an.

La remontée du niveau de l'offre vacante au cours des 6 prochains mois devrait exercer une pression sur les valeurs locatives sans doute plus marquée pour les plus hautes; elle pourrait donc conduire à un tassement des loyers de seconde main sur ce secteur qui a déjà traversé des séquences de marché avec un taux de vacance compris entre 9 et 10%.

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



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



1^{ère} COURONNE SUD

Bureaux T1 2020

OFFRE IMMÉDIATE : Léger rebond au creux de la vague

L'offre immédiate de bureaux en Première Couronne Sud a renoué avec une tendance haussière au cours du 1^{er} trimestre 2020 mais de manière modérée (+7% en 3 mois) pour atteindre 122 000 m² vacants fin mars. Ce niveau reste l'un des plus bas de la décennie. Cet augmentation des stocks tertiaires s'est opéré sur tous les segments de surfaces, et plus particulièrement sur celui des grandes et petites (+12% et +8% en 3 mois respectivement), et plus modérément sur le segment des moyennes surfaces (+4% en 3 mois), dont le poids représente plus de 50% du volume d'offres immédiates sur ce marché.

TAUX DE VACANCE : Hausse à prévoir

Le taux de vacance suit logiquement la hausse de l'offre immédiate, passant de 4,5% à 4,8% en 3 mois, et pourrait possiblement s'établir entre 5,8% et 6,9% lors des prochains trimestres selon les scénarii de commercialisations des stocks immédiatement disponibles et à venir d'ici 6 mois. A l'heure actuelle, ce taux est aligné sur celui de l'Ile-de-France (5,2%), et reste en-dessous du taux moyen observé en Première Couronne (6,5%).

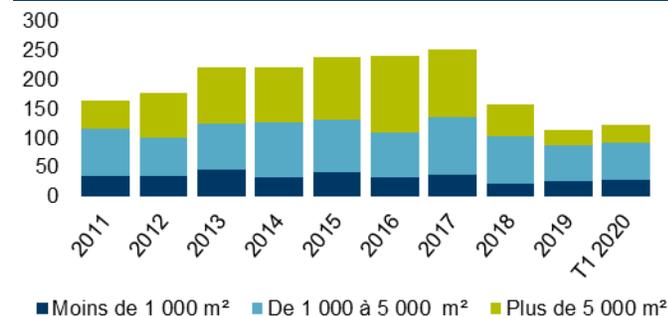
OFFRE FUTURE : Pléthore de livraisons pour 2020 et 2021

Le volume des disponibilités futures, très conséquent en Première Couronne Sud (près de 484 000 m²) se réduit considérablement si l'on observe uniquement le volume des chantiers de construction (179 000 m²) à l'horizon 2023 sur ce marché.

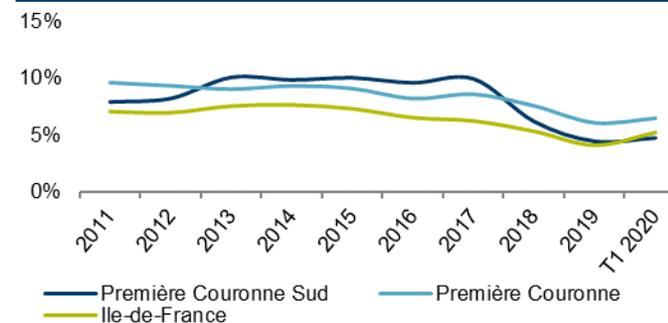
Les opérations prévues à la livraison pour le courant de l'année 2020 sont, pour l'heure, pré-commercialisées à hauteur de 50%, les livraisons attendues pour les trimestres à venir concernent les immeubles « Osmose » (9 000 m² disponibles sur 16 300 m²) à Arcueil et « Iro » (20 800 m²) à Châtillon, puis « Network 1 » (10 700 m² encore disponibles sur 21 000 m²) à Bagneux, et enfin « Flow » (22 500 m² entièrement pré-loués) à Montrouge. Cinq autres projets supplémentaires, dont 4 présentant encore des surfaces disponibles, ont également démarré leur phase de chantier en tout début d'année pour une livraison prévue initialement en 2021 ; parmi eux, le grand campus « Symbiose » (54 600 m²), « Wellcome » (14 000 m²), « @robase » (11 800 m²), et « Garden Oak », (9 800 m² total à moitié pré-commercialisés).

* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier ou autorisés

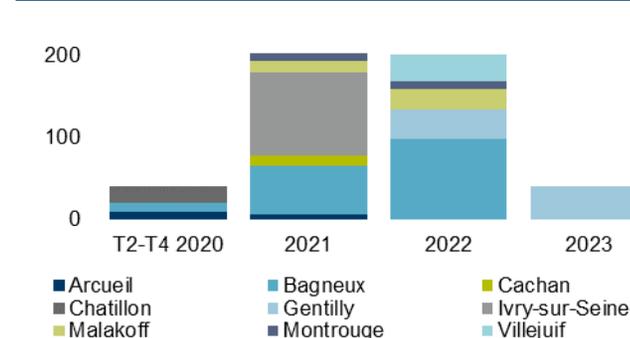
OFFRE IMMÉDIATE 1^{ÈRE} COURONNE SUD, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



DISPONIBILITÉS DE PREMIÈRE MAIN*, EN MILLIERS DE M²



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.

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.

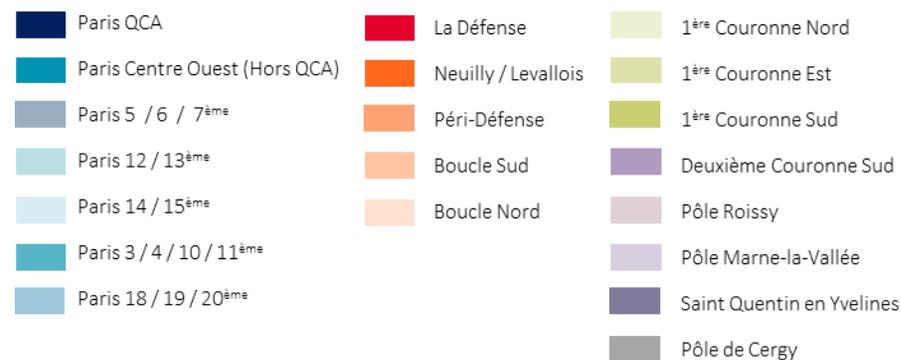
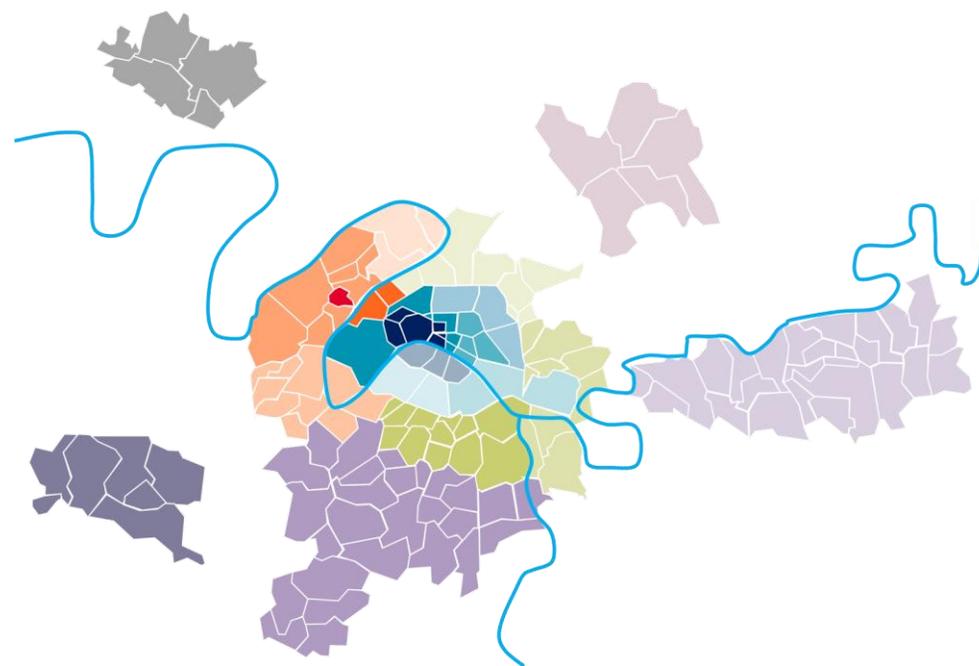
Production neuve certaine de bureaux : Ensemble des opérations mises en chantier à un instant T et non encore livrées.

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.