

MARKETBEAT

PARIS

Bureaux T2 2020



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

Au rythme de la crise sanitaire !

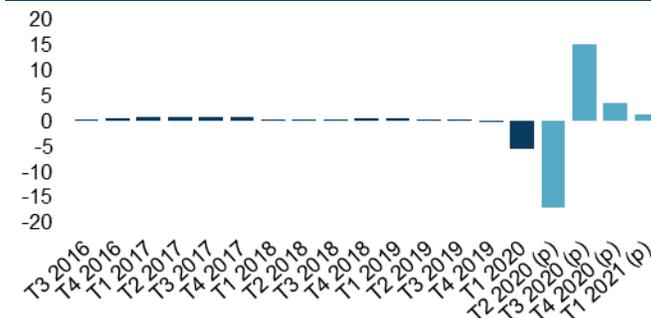
Du 17 mars au 11 mai, le confinement du à l'épidémie de coronavirus a précipité l'économie française dans une récession majeure et inégalée depuis la seconde guerre mondiale. Ainsi, après une baisse du PIB de 5,3% au 1^{er} trimestre, Oxford Economics et l'INSEE estiment celle du 2^{ème} trimestre à 17%. Le calendrier sanitaire et le franchissement successif des étapes de déconfinement ont progressivement redonné du souffle à l'économie française. Au cours du trimestre, la perte d'activité économique a ainsi évolué de -29% en avril à -22% en mai et se limiterait à -12% en juin. En parallèle, la consommation des ménages a, depuis le 11 mai, amorcé un rebond durable avec un retour proche de la normale attendu en juin : inférieure de 5% à son niveau habituel.

Certes le ciel s'éclaircit mais de nombreuses incertitudes persistent. Elles devraient d'ailleurs induire des comportements de prudence aussi bien du côté des ménages que des entreprises. En effet, les baisses de revenus (chômage partiel, chute du revenu des indépendants, réduction attendue des parts variables primes et intéressement 2020) et les craintes sur l'évolution du chômage, devraient pousser les ménages à privilégier l'épargne à la consommation. Les entreprises devront, quant à elles, maintenir une trésorerie satisfaisante pour faire face aux ajournements de dépenses et à un accroissement de dette initiés pendant la crise. Les exportations, les plans d'investissement et le retour à la normale du tourisme (absence de la clientèle étrangère en période estivale, ...) resteront, quant à eux, interdépendants de la situation sanitaire internationale. Alors que le risque d'une deuxième vague épidémique demeure omniprésent, les réouvertures de frontières se font progressivement. Un rebond de croissance est certes attendu à partir du 2nd semestre 2020, mais il faudra toutefois attendre 2022 pour espérer un retour d'activité durable et similaire aux niveaux d'avant crise.

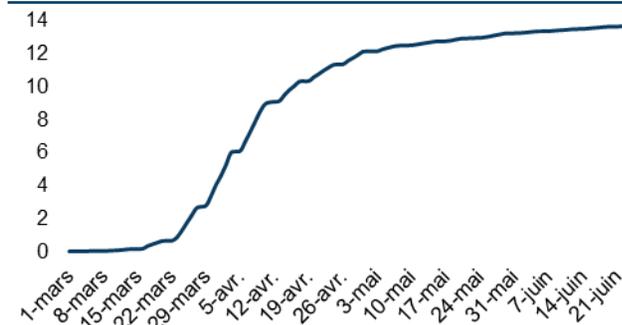
En attente d'une décrue du chômage partiel

Le dynamisme de la reprise économique a, entre autres, été favorisé par le recours au chômage partiel. Du 1^{er} mars au 22 juin, cette mesure a ainsi concerné 13,6 millions de salariés. Suivant les secteurs le rebond d'activité depuis le déconfinement demeure toutefois très hétérogène et progressif. Les potentielles créations d'emplois seront donc, dans un premier temps, conditionnées par une réduction significative de l'activité partielle. Oxford Economics a ainsi revu à la hausse ses prévisions du taux de chômage : de 8,5% en 2019 (8,1% en Ile-de-France) il s'élèverait à 10,2% en fin d'année (9,9%), se stabiliserait à 10,0% en 2021 (9,6%) avant d'amorcer une baisse progressive.

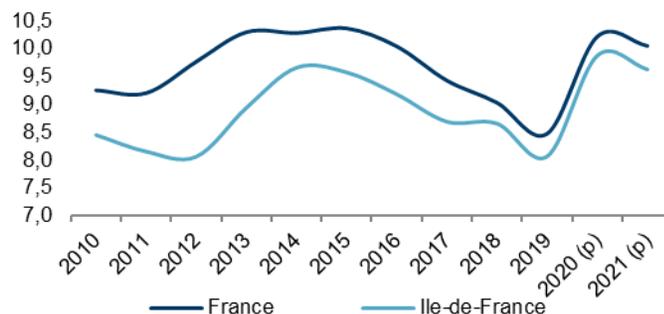
CROISSANCE DU PIB EN FRANCE, %



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



TAUX DE CHOMAGE EN France METROPOLITAINE, EN %



Evol. N/N-1 Prévisions

241 000 m²
Demande placée



870 €/m²/an
Loyer prime



2,4%
Taux de vacance



(Demande placée cumul du 1^{er} semestre 2020, loyer et taux de vacance au 2^{ème} trimestre 2020)

DEMANDE PLACÉE : Fluctuat (nec) mergitur

La belle résistance affichée par le marché parisien au 1^{er} trimestre 2020 a été balayée par la lame de fond de la crise sanitaire et économique qui a frappé le marché au 2^{ème} trimestre. Dans ce contexte si particulier, un peu plus de 79 000 m² de surfaces de bureaux ont été commercialisés entre avril et juin, un chiffre en repli de 69% d'une année sur l'autre et un point bas historique. La Capitale enregistre ainsi sa plus mauvaise performance pour un 1^{er} semestre avec à peine 241 000 m² placés depuis le début de l'année (-48% en un an). Dans le détail des micro-marchés, Paris Quartier Central des Affaires (QCA) et Centre Ouest - 151 700 m² - et les arrondissements du Nord-Est - 32 400 m² - s'en sortent un peu mieux que le Sud (57 300 m²): le repli des volumes y est respectivement de -40% et -62%. La sanction aurait pu être plus sévère sans l'apport décisif de quelques signatures de grande envergure, la Capitale conservant encore son pouvoir d'attraction : 6 des 12 transactions du 1^{er} semestre ont porté sur des immeubles parisiens : citons au 2^{ème} trimestre le positionnement de GOLDMAN SACHS au 83-85 avenue Marceau et un groupe de presse sur un immeuble du 15^{ème} arrondissement. L'année 2020 pourrait s'achever sur un volume total compris entre 580 000 m² (scénario pessimiste) et 650 000 m² (scénario optimiste), soit la performance de 2008-2009.

INDICATEURS ÉCONOMIQUES

Evol. N/N-1 Prévisions

-9,8%

Taux de croissance du PIB France - 2020



10,2%

Taux de chômage France - 2020



78

Climat des Affaires – Juin 2020

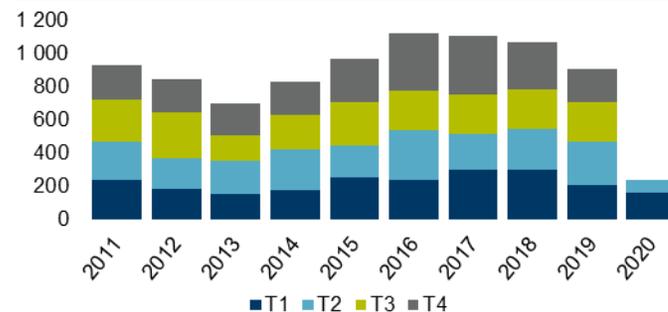


Source: INSEE pour climat des Affaires, Oxford Economics pour PIB et taux de chômage

VALEURS LOCATIVES : Tendance toujours haussière dans le QCA et au Nord-Est

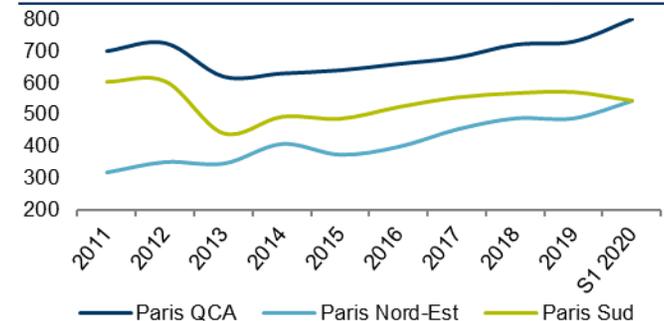
La tendance haussière observée à Paris QCA et dans le Nord-Est au 1^{er} trimestre 2020 s'est confirmée au 2^{ème}. Les loyers moyens se positionnent à un niveau symbolique de 800 €/m²/an pour le quartier d'Affaires et 545 €/m²/an pour la partie septentrionale de la Capitale, dont 700 €/m²/an pour le 3-4-10 et 11^{ème}. La trajectoire des loyers est plus incertaine concernant le Sud : l'hyper-centralité des 5-6 et 7^{ème} arrondissement où l'offre est rare maintient la pression sur les valeurs (680 €/m²/an moyens au 1^{er} semestre 2020) alors que, sur les autres micro-marchés, les loyers sont en baisse : -8% pour les 12 et 13^{ème} et -12% pour les 14 et 15^{ème} arrondissements. Le ralentissement de l'activité transactionnelle attendue au 2nd semestre va impacter à la marge les taux de vacance parisiens; toujours bas, ils devraient jouer un rôle d'amortisseur dans le réajustement potentiel des valeurs locatives. La reprise du marché en 2021 pourrait d'ailleurs rebattre les cartes et relancer un mouvement haussier sur les loyers dans un marché extrêmement contraint dans le renouvellement de son offre.

DEMANDE PLACÉE À PARIS, EN MILLIERS DE M²



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

VALEURS LOCATIVES DE 1^{ÈRE} MAIN À PARIS, EN €/M²/AN



DEMANDE PLACÉE : Coup de froid sur les transactions

Sans grande surprise, le marché des bureaux de Paris Quartier Central des Affaires (QCA) a vu ses commercialisations s'effondrer au 2ème trimestre 2020 : les 92 000 m² de surfaces placées au 1er trimestre de cette année ont en effet laissé la place à un volume réduit à 29 700 m² sur les 3 derniers mois, un chiffre qui acte un recul de 72% d'une année sur l'autre. L'activité transactionnelle (121 300 m² au total, -37% en un an) commence tout juste à reprendre à en juger par le nombre de signatures observé : une vingtaine tant en Avril qu'en Mai et une trentaine en Juin. Les arguments de centralité et d'insertion urbaine du QCA devraient aider à cette reprise même si le 2nd semestre est encore très incertain. Les sociétés prises dans une tourmente économique sans commune mesure prennent le temps de réfléchir leurs futures décisions immobilières : déménager ou renégocier son bail ? Déménager oui mais pour quelle destination ? Et sur quel gabarit de surfaces ? Lever l'ensemble de ces questions va prendre du temps et devrait impacter les volumes de transactions attendues au 2ème semestre. Nous anticipons ainsi une demande placée comprise entre 260 000 et 360 000 m² pour l'ensemble de l'année 2020.

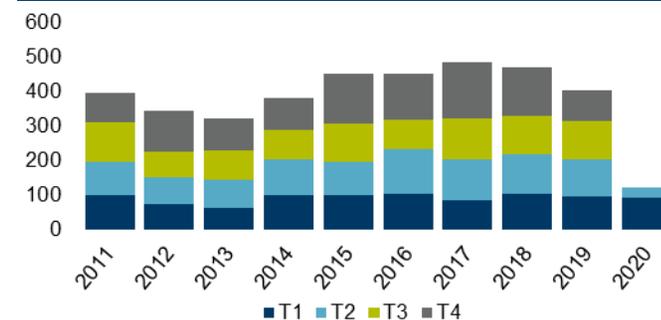
Etoile et Centre à contre-courant

Le secteur Etoile (89 500 m², -34% en un an) a mieux résisté que celui du Centre (31 900 m², -52%), aidé par la signature de trois transactions d'envergure dont celle de GOLDMAN SACHS au 83-85 avenue Marceau (6 300 m²) au 2ème trimestre. On remarquera aussi la relative bonne tenue des surfaces inférieures à 1 000 m², en repli de « seulement » 25% en un an.

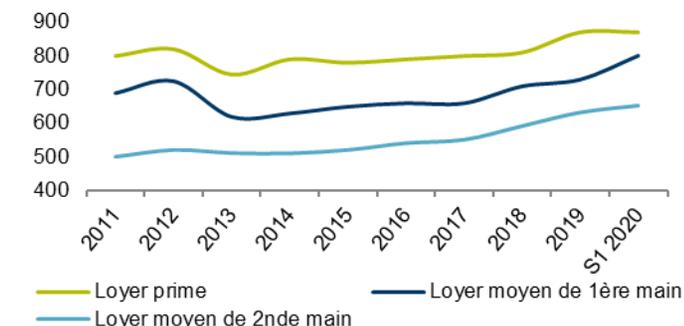
VALEURS LOCATIVES : Dernier trimestre de croissance ?

En dépit d'une activité au plus bas, les valeurs locatives de transaction conservent leur orientation haussière : +10% en 6 mois pour les surfaces de première main qui affichent désormais une moyenne de 800 €/m²/an et +3% pour celles de seconde main qui confortent leur position à 650 €/m²/an. Le taux de vacance toujours très bas (2% relevés mi-2020) devrait aider à minima au maintien de ces valeurs à court terme; la demande des entreprises reste forte pour ce secteur aux fondamentaux sans équivalent en Ile-de-France.

DEMANDE PLACÉE À PARIS QCA, EN MILLIERS DE M²



VALEURS LOCATIVES À PARIS QCA, €/M²/AN



OFFRE IMMÉDIATE : Toujours au plancher

Le stock immédiat de bureaux à Paris QCA est passé de 90 000 m² recensés fin 2019 à 141 000 m² mi-2020, mettant ainsi fin à 5 années successives de baisse. Cette hausse prévisible de la vacance est plus marquée dans le Centre (+74% en 6 mois) que sur le secteur de l'Etoile (+52% sur la même période). L'essentiel de cette poussée de l'offre concerne le segment des surfaces de taille intermédiaire - de 1 000 à 5 000 m² - qui reprend un peu de consistance avec une vingtaine d'immeubles mais toujours très peu de solutions immobilières passé le seuil des 3 000 m². Près de 288 000 m² de bureaux supplémentaires pourraient venir alimenter le marché du QCA d'ici 12 mois dans un rapport quasi égal entre le Centre et l'Etoile. Il faudra donc que la demande redémarre rapidement pour contenir cette offre future et par voie de conséquence le taux de vacance.

TAUX DE VACANCE : 2% et des perspectives de hausse

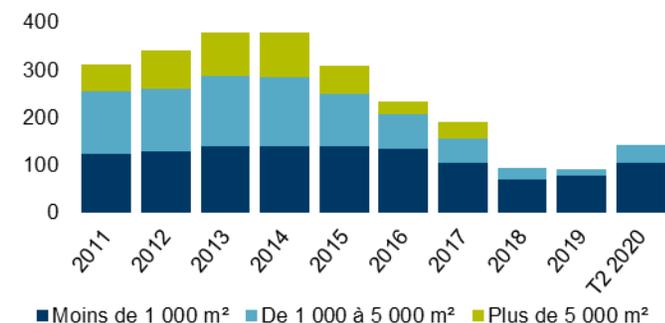
La poussée de l'offre immédiate de bureaux à Paris QCA tire légèrement à la hausse le taux de vacance, qui passe ainsi de 1,3% fin 2019 à 2% au terme du 1^{er} semestre 2020. Il est fort probable que cette tendance haussière soit encore de mise au 3^{ème} et au 4^{ème} trimestres de l'année. On compte près de 148 000 m² de surfaces libérables ou livrables au cours des 6 prochains mois ; ce volume correspond à 2% de taux de vacance. Dans le pire des scénarios possibles, ce chiffre pourrait donc grimper à 4% ; il rejoindrait ainsi sa moyenne décennale.

OFFRE FUTURE : « Under control »

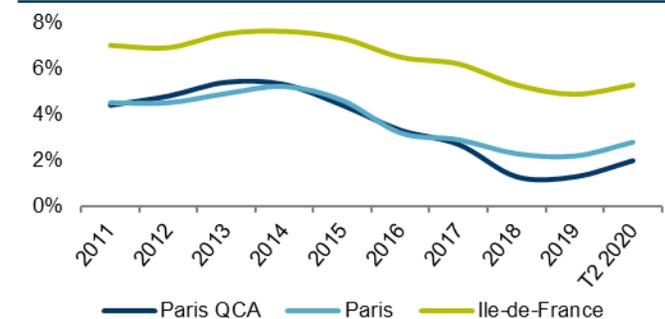
Le pic de livraisons de bureaux attendu à Paris QCA (151 000 m²) a été très largement absorbé par le marché, pour preuve un taux de précommercialisation de près de 80%. Un unique immeuble, « La Poste du Louvre » (14 400 m²) reste en cours de commercialisation, le solde des opérations en chantier étant précommercialisé. Les opérations démarrées et livrables en 2021 - 98 500 m² sur 11 projets répartis entre Etoile (66 200 m²) et Centre (32 300 m²) sont bien sûr moins avancées. Si l'offre future développée sur le Centre est quasi intégralement précommercialisée, la situation est différente en ce qui concerne l'Etoile : 8 immeubles sont actuellement sur le marché pour des gabarits allant de 5 000 à 12 000 m². L'ambition des propriétaires de ces immeubles en devenir est forte ; ils maintiennent des loyers de présentation compris entre 800 et plus de 900 €/m²/an, des valeurs qui devraient sans doute être accompagnées plus généreusement qu'à l'accoutumée.

* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier ou autorisés

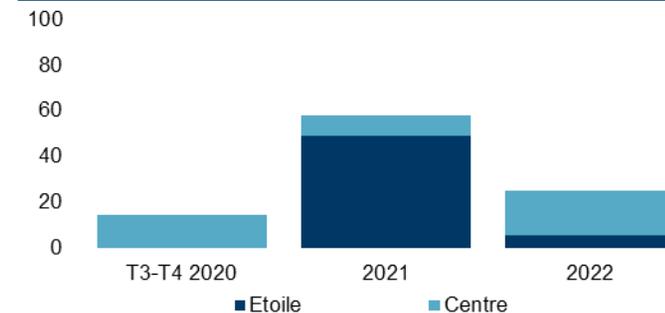
OFFRE IMMÉDIATE À PARIS QCA, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



DISPONIBILITÉS DE PREMIÈRE MAIN* À PARIS QCA, EN MILLIERS DE M²



DEMANDE PLACÉE : Printemps en pente douce

Dans la continuité d'un début d'année plutôt morose sur le front des transactions (33 300 m² placés), le marché des bureaux des arrondissements du Sud de Paris (5-6-7^{ème}, 12-13^{ème} et 14-15^{ème}) marque à nouveau le pas au 2^{ème} trimestre 2020 avec seulement 24 000 m² commercialisés. Ce recul annuel de 73% de l'activité transactionnelle est l'un des plus importants observés en Ile-de-France; il impacte la performance semestrielle du marché, passé de 151 100 m² mi-2019 à 57 300 m² à peine en 2020. Plus le segment des surfaces est grand, plus le ralentissement des prises à bail et autres ventes à utilisateurs a été marqué; dans ce contexte, les mouvements d'envergure se sont rarifiés depuis le début de l'année : après VYV - HARMONIE MUTUELLE sur 9 700 m² sur « Life » dans le 13^{ème}, un groupe de presse s'est porté acquéreur de « High Square » (6 500 m²) dans le 15^{ème} arrondissement.

La trajectoire des différents micromarchés qui composent ce secteur affiche des particularités : le 5-6 et 7^{ème} arrondissement limite la casse grâce à un segment 1 000 à 5 000 m² encore relativement actif qui aura permis de compenser en partie l'absence de grands mouvements et le ralentissement des petites surfaces. Les arrondissements périphériques, quant à eux, ont vu le nombre de leur transaction divisé par deux quel que soit le segment de surfaces considéré.

Coup d'arrêt sur les petites transactions

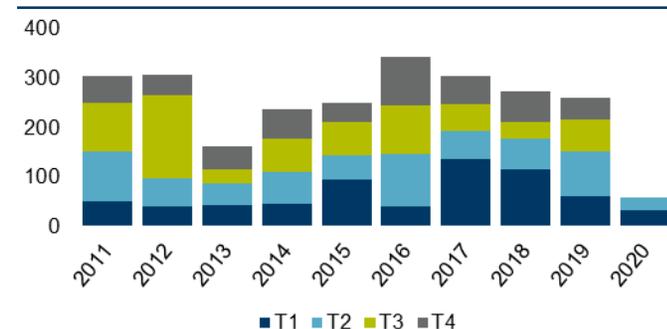
A peine une trentaine de signatures ont été relevées sur les arrondissements Sud de Paris au 2^{ème} trimestre, dont la très grande majorité sur des petits gabarits (inférieurs à 500 m²); la combinaison d'un nombre réduit de transactions et d'une taille moyenne plus faible qu'à l'accoutumée a durement impacté les volumes placés au cours des 3 derniers mois. Le maintien d'une activité, même réduite, sur les surfaces de taille intermédiaire (6 signatures au 2^{ème} trimestre) a permis d'amortir le choc. Les reculs sont cependant assez significatifs, de -50% à -70% selon les tranches de surfaces.

VALEURS LOCATIVES : Correction passagère pour les loyers de 1^{ère} main

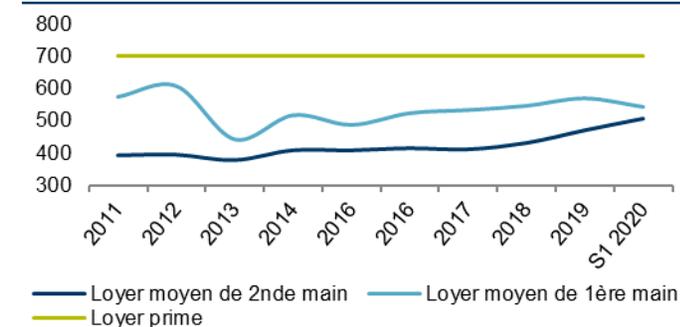
Les trajectoires des loyers moyens des transactions de première main sont contrastées : ils affichent encore une hausse pour les 5-6-7^{ème} arrondissements mais sont orientés à la baisse ailleurs (-8% et -12%) pour se positionner à 460 €/m²/an dans le 14-15^{ème} et 490 €/m²/an dans les 12-13^{ème}. Attention à ne pas surinterpréter ces chiffres qui portent sur un nombre limité de transactions. Le renouvellement de l'offre de première main est toujours aussi contenu sur ce secteur; il maintient une forme de pression sur les valeurs locatives de cette qualité de surfaces.

Du côté des surfaces de seconde main, la tendance haussière observée sur le marché de Paris Sud s'est poursuivie et a même accéléré au 1^{er} semestre 2020 (+8% en 6 mois après +9% en 2019). Le loyer moyen de transaction se positionne aujourd'hui à 480 €/m²/an, avec une amplitude de 430 €/m²/an (12-13^{ème} arrondissements) à 510 €/m²/an (5-6-7^{ème}).

DEMANDE PLACÉE À PARIS SUD, EN MILLIERS DE M²



VALEURS LOCATIVES À PARIS SUD, EN €/M²/AN



OFFRE IMMÉDIATE : Tendence haussière sur tous les segments de surfaces

L'heure est à l'augmentation des disponibilités immédiates sur le secteur Sud de Paris; elles sont ainsi passées de 150 000 m² recensés fin 2019 à 184 000 m² mi 2020, soit une hausse de 23% en 6 mois. Ce mouvement de croissance de la vacance concerne toutes les surfaces avec des taux de progression de +16% à +26% selon les segments considérés. La moitié du stock vacant relevé mi-2020 concerne des grands volumes. On compte ainsi près de 94 000 m² de surfaces supérieures à 5 000 m² à commercialiser à Paris Sud, exclusivement localisées dans les arrondissements extérieurs et principalement composés de surfaces de seconde main. L'offre neuve ou restructurée est effectivement toujours réduite à la portion congrue sur ce secteur avec « Kadence » dans le 13^{ème} arrondissement. Un peu plus de 83 000 m² de bureaux pourraient s'ajouter à ce stock immédiat au cours des 6 prochains mois, dont 65 000 m² dans les arrondissements périphériques.

TAUX DE VACANCE : Toujours relativement bas

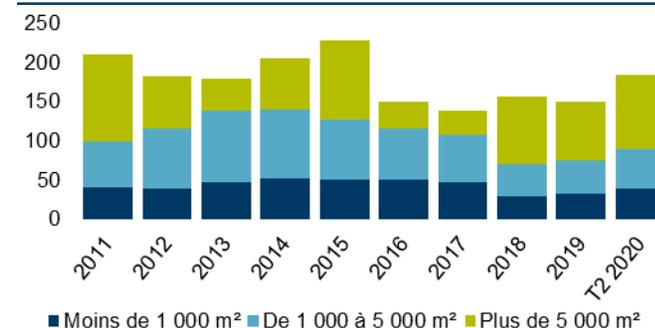
Le taux de vacance de Paris Sud se positionne actuellement à un niveau relativement bas ; il s'établit à 3,1% à la fin du 1^{er} semestre 2020, légèrement plus élevé que le taux moyen de Paris (2,8%). Selon les arrondissements considérés, le taux de vacance des bureaux va crescendo : tout juste supérieur à 1,6% pour les arrondissements centraux (5-6-7^{ème}), et entre 2,8% et 4,8% pour les extérieurs. Ces taux devraient encore évoluer à la hausse d'ici la fin de l'année, compte tenu de la reprise modérée des transactions attendue au 3^{ème} voire au 4^{ème} trimestre de l'année 2020. Dans ce contexte, nous anticipons fin 2020 des taux de vacance compris entre 1,5% et 2,5% respectivement pour les 5-6-7^{ème} et 12-13^{ème} arrondissements; ils pourraient par contre s'approcher des 7-8% pour les 14 et 15^{ème}.

OFFRE FUTURE : Mini-crescendo en 2021

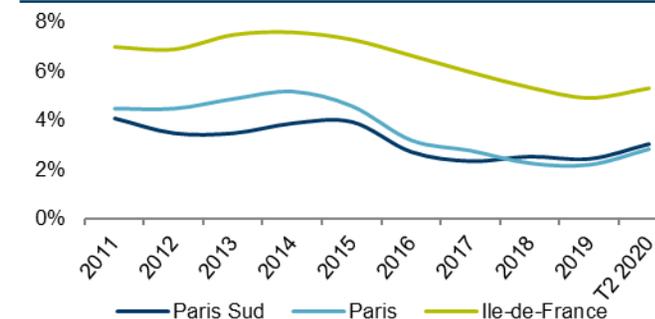
La mise à l'arrêt des chantiers pendant la période de confinement et le difficile retour à une activité normale depuis mi-mai n'a pas impacté outre mesure le calendrier prévisionnel des livraisons prévues pour l'année 2020 et 2021 : pour l'instant les disponibilités de surfaces dans les immeubles en cours de construction sont relativement limitées, de l'ordre de 24 100 m² (14 600 m² dans « Bloom » à Paris 12^{ème} et 9 500 m² dans « Vision » à Paris 14^{ème}) d'ici la fin de l'année. En 2021, les chantiers de bureaux se déplaceront vers le 15^{ème} avec « Bloom », l'opération que développe SFL sur l'avenue Emile Zola, et vers le 13^{ème} arrondissement avec « Grand Ecran » un projet porté par JP MORGAN/ S2I PARTENAIRES.

* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier ou autorisés

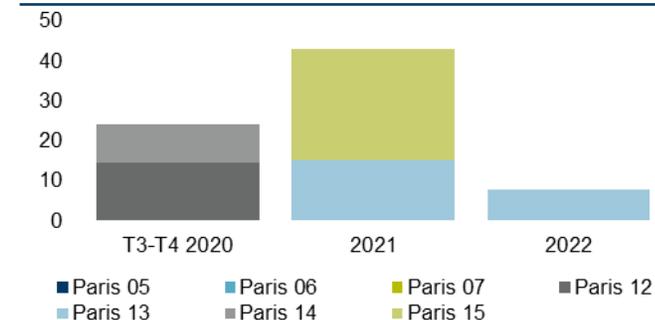
OFFRE IMMÉDIATE À PARIS SUD, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



DISPONIBILITÉS DE PREMIÈRE MAIN* À PARIS SUD, EN MILLIERS DE M²



PARIS NORD-EST

Bureaux T2 2020

DEMANDE PLACÉE : Trou d'air au 2^{ème} trimestre

La crise sanitaire qui a marqué l'activité transactionnelle immobilière au 2^{ème} trimestre 2020 a durement impacté le volume de transactions à Paris Nord-Est : d'Avril à Juin, un peu plus de 10 000 m² de bureaux seulement (26 signatures) ont été commercialisés; c'est 63% de moins qu'à la même époque en 2019. L'effet est saisissant en ce qui concerne la performance cumulée du 1^{er} semestre de l'année qui affiche ainsi un volume de transactions modeste -de l'ordre de 32 400 m²- en repli de 64% en un an...

Le marché de Paris Nord-Est reste vierge de toute transaction supérieure à 5 000 m² depuis le début de l'année 2020 et moins d'une dizaine de signatures a été relevée sur la tranche de surfaces de 1 000 à 5 000 m². Fait intéressant, elles se sont majoritairement localisées dans les arrondissements périphériques (18-19 et 20^{ème}) et ont plus rares que d'habitude sur le Centre (3-4-10 et 11^{ème} arrondissement). Les petites surfaces conservent donc leur rôle de locomotive de ce secteur en concentrant les 2/3 des surfaces placées, avec une dynamique plus forte au Centre qu'en périphérie.

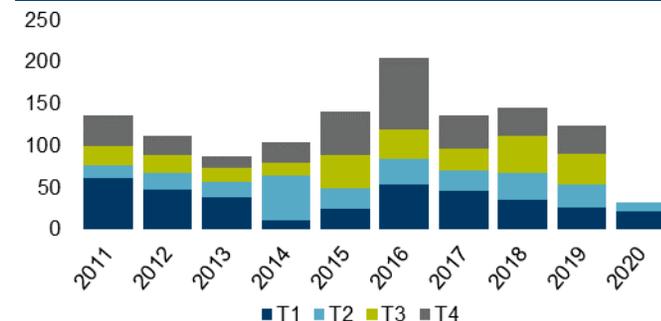
VALEURS LOCATIVES : Hausse pour la 1^{ère} main, légère baisse pour la 2^{nde} main

Les valeurs de transactions des surfaces de première main ont conservé leur tendance haussière pour atteindre la valeur record de 545 €/m²/an, poussée par le formidable essor des loyers dans les arrondissements centraux (700 €/m²/an - facial - en moyenne au 1^{er} semestre 2020).

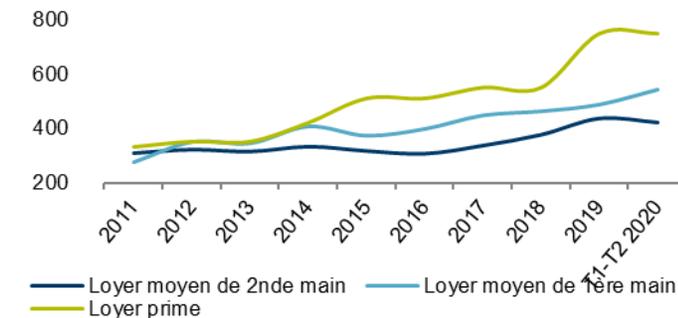
L'ajustement des valeurs de seconde main, passées de 435 €/m²/an en moyenne en 2019 à 420 €/m²/an au 1^{er} semestre 2020 (-3% en 6 mois) est d'une part mesuré et d'autre part à relativiser compte-tenu de la concentration des transactions dans les 18-19-20^{ème} arrondissements (320 €/m²/an en moyenne) alors que dans le Centre, les signatures du 1^{er} semestre révèlent un loyer moyen de 480 €/m²/an, en baisse de 4% par rapport au record de 2019 mais encore relativement élevé pour ce secteur.

Selon nos anticipations de taux de vacances, ce marché ne devrait pas voir de corrections trop importantes des valeurs locatives de transactions d'ici la fin de l'année quand bien même la reprise des transactions serait lente et mesurée. Le Centre du Nord-Est restera marqué par une offre faible (entre 1,3% et 1,7% de taux de vacance fin 2020) alors que les arrondissements périphériques pourraient voir leur taux de vacance se rapprocher des 5%.

DEMANDE PLACÉE À PARIS NORD-EST, EN MILLIERS DE M²



VALEURS LOCATIVES À PARIS NORD-EST, EN €/M²/AN



PARIS NORD-EST

Bureaux T2 2020

OFFRE IMMÉDIATE : Retournement de tendance

Le 1^{er} semestre 2020 aura vu l'offre immédiate de bureaux à Paris Nord-Est reprendre une certaine consistance ; son volume est passé de 79 000 m² recensés fin 2019 à 96 000 m² mi-2020. Le stock vacant de grand gabarit se résume toujours à 17 800 m² disponibles dans l'ensemble « View » à Paris 20^{ème}. Les petites et moyennes surfaces enregistrent, quant à elles, une remontée d'ampleur différente : +12% pour les surfaces de 1 000 à 5 000 m², et +54% pour celles de petite taille. Sur ce segment de surfaces, l'accroissement des disponibilités immédiates concerne essentiellement les arrondissements du Centre (3-4-10 et 11^{ème}), et plus particulièrement les micro surfaces (inférieures à 200 m²) qui constituent la moitié du stock vacant. Le volume de l'offre disponible pourrait doubler d'ici 12 mois; nous avons en effet identifié près de 89 000 m² de surfaces tertiaires qui devraient venir alimenter le marché de Paris Nord-Est avec quasiment autant de livraisons que de libérations de bureaux de seconde main.

TAUX DE VACANCE : 3,3% au 1^{er} semestre 2020

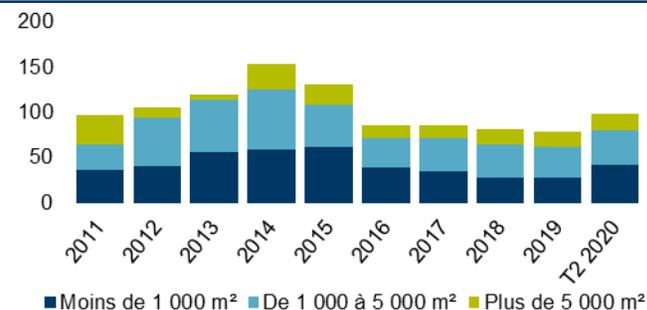
Le secteur de Paris Nord-Est affiche un taux de vacance de 3,3%, très légèrement supérieur à celui de la Capitale (2,8%) mais bien en-deçà de la moyenne francilienne (5,3%). Dans le détail de ce secteur, seul le 20^{ème} arrondissement présente un taux de vacance « hors normes », proche de 9% suite à la livraison de l'immeuble « View ». A l'inverse les arrondissements centraux affichent un taux de vacance de 2,6%. Cette dichotomie entre arrondissements du Centre et périphériques devrait se confirmer d'ici fin 2020 : l'offre devrait rester contenue dans le centre (projection de taux de vacance entre 1,3 et 1,7%) alors qu'en périphérie ils pourraient approcher les 5%.

OFFRE FUTURE : Moins de 60 000 m² à commercialiser entre 2020 et 2022

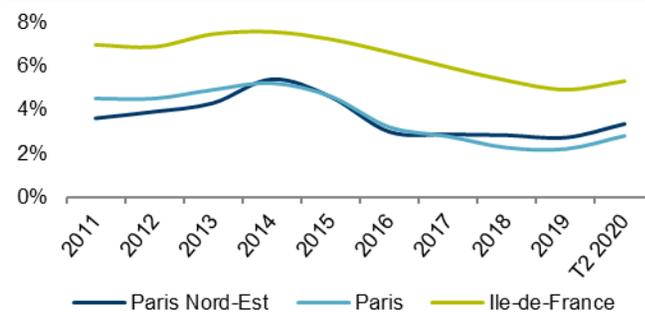
Très peu de chantiers sont en cours de réalisation à Paris Nord-Est ; on compte en effet un peu plus de 44 000 m² de surfaces à commercialiser dans des opérations démarrées. Citons « Tribeca » et « Kara » (35 400 m² au total) dans l'opération « Chapelle International » du 18^{ème} arrondissement livrable en 2020, 8 700 m² dans « Morland Capitale » (livraison confirmée en 2021) et l'« Ilot Fertile » dans le 19^{ème} (7 100 m²). « Cinetika », un projet situé dans le 18^{ème} (8 500 m²) est toujours en attente du démarrage de son chantier pour un achèvement programmé au mieux en 2022. A plus long terme, notons un potentiel additionnel de 153 000 m² répartis sur une dizaine de projets, majoritairement localisés dans les arrondissements périphériques (18-19-20^{ème}) avec une volumétrie totale de 140 000 m².

* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier ou autorisés

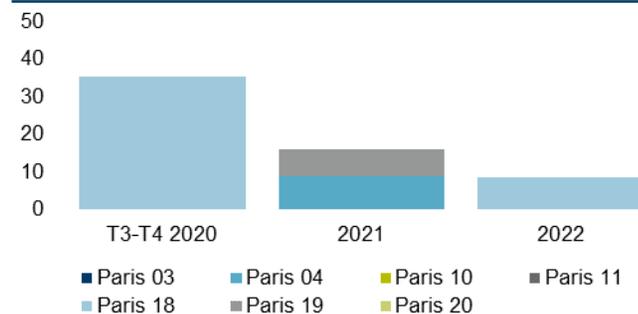
OFFRE IMMÉDIATE À PARIS NORD-EST, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



DISPONIBILITÉS DE PREMIÈRE MAIN* À PARIS NORD-EST, EN MILLIERS DE M²



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.

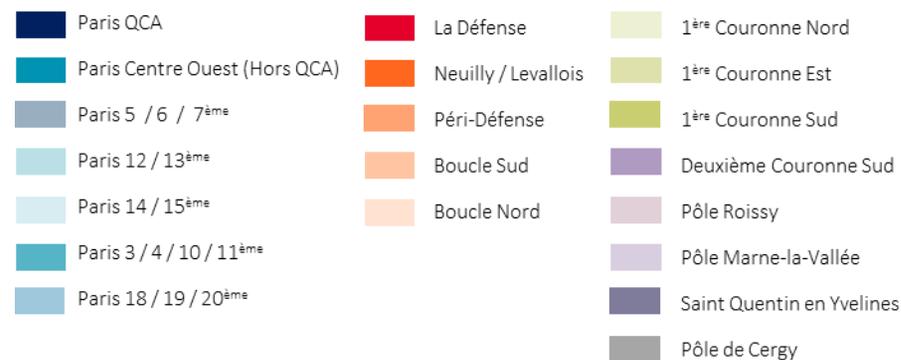
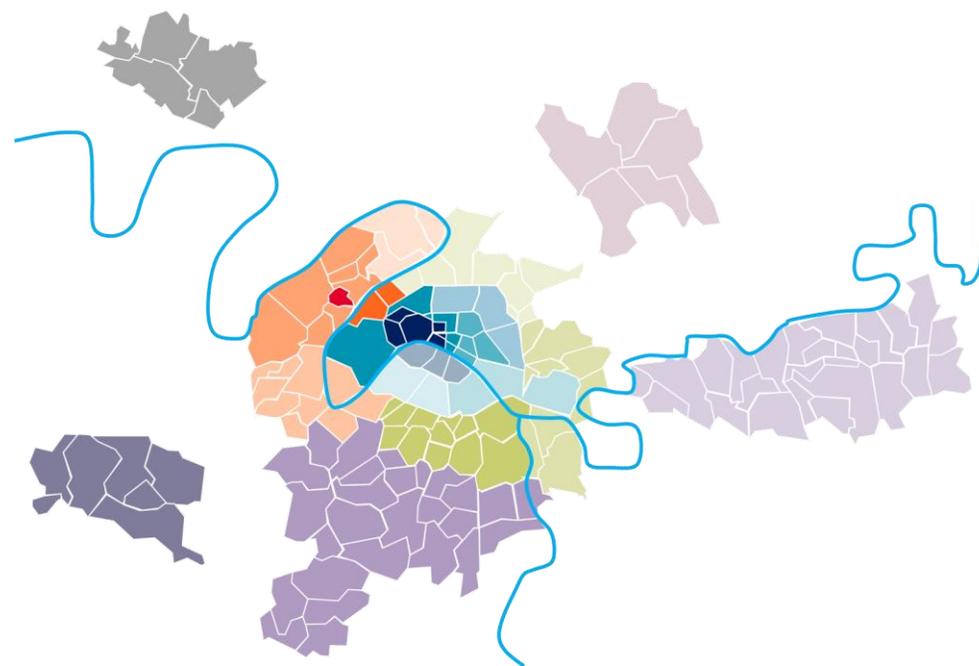
Production neuve certaine de bureaux : Ensemble des opérations mises en chantier à un instant T et non encore livrées.

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

60
PAYS

53 000
COLLABORATEURS

\$8,8 Mds*
de C.A. en 2019
* USD

EN FRANCE

17
BUREAUX

+600
COLLABORATEURS

MAGALI MARTON

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

©2020 Cushman & Wakefield, Inc. Tous droits réservés

cushmanwakefield.com