

MARKETBEAT

CROISSANT OUEST

Bureaux T3 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

Disparités sectorielles et territoriales sur fonds d'incertitudes

Après une accalmie estivale, l'économie reste interdépendante de l'évolution de l'épidémie et la croissance du PIB fluctue au gré des restrictions sanitaires et leurs impacts sur l'activité des entreprises. En baisse aux 1^{er} et 2^{ème} trimestres de respectivement -5,9% et -13,8%, face à une recrudescence de cas, le rebond post-confinement du 3^{ème} trimestre (+12,9%) devrait d'ici la fin de l'année laisser place à un nouveau ralentissement. Pour 2020, l'INSEE maintient sa prévision de contraction du PIB à -9%.

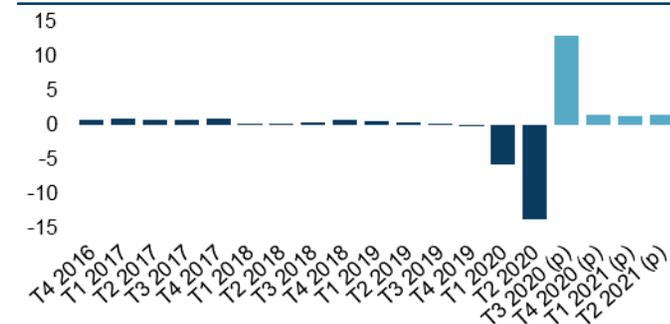
Les connaissances acquises sur la propagation du virus devraient permettre un ciblage des mesures d'endiguement et ainsi limiter l'impact économique. En contrepartie, elles accentueront les disparités sectorielles et territoriales. En effet, alors que les grandes métropoles souffrent toujours d'une baisse prolongée du tourisme international, les secteurs d'activité ne permettant pas « par nature » une distanciation sociale optimale restent sévèrement et durablement touchés par la crise : hébergement-restauration, transports de voyageurs, activités culturelles et sportives, aéronautique...

La multiplication des incertitudes constitue le paramètre le plus dommageable pour l'économie. En effet, après l'épreuve de sprint imposée par le confinement, les entreprises s'apprentent désormais à courir un marathon. En attendant un retour « à la normale » de leur activité, la rétention de main d'œuvre s'annonce de plus en plus difficile et conditionnée aux aides gouvernementales. De leur côté, les inquiétudes des ménages sur le chômage induisent des comportements d'épargne et, par conséquent, de baisse de leur consommation. Principal moteur de l'économie française, cette dernière devrait chuter de 1% sur les trois derniers mois de l'année 2020.

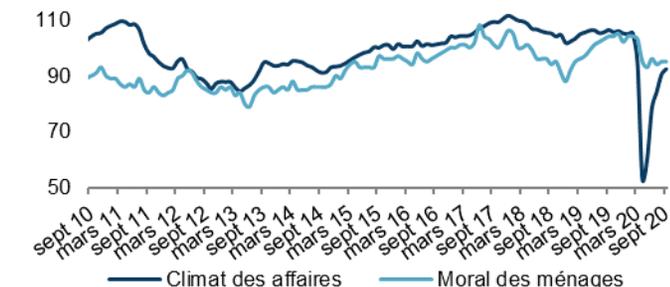
Marché de l'emploi sous perfusion

Sur l'ensemble de l'année 2020, l'INSEE estime à 840 000 les destructions d'emplois. Celles-ci devraient principalement concerner les secteurs d'activité durablement touchés par les mesures d'endiguement sanitaire. Les aides gouvernementales aux entreprises (chômage partiel, prêt garanti par l'Etat, délais de paiement d'échéances sociales et/ou fiscales,...), ont permis d'éviter des licenciements massifs dans une optique de reprise forte. Leur arrêt devrait toutefois provoquer en 2021 un pic de chômage au-delà des niveaux de 2015 : 10,8% en France et 10,9% en Ile-de-France. Il faudra attendre 2022 pour mesurer les effets du plan de relance sur le marché de l'emploi et escompter un recul progressif du chômage.

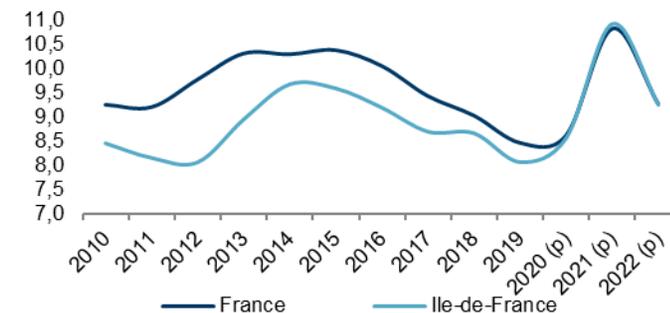
CROISSANCE DU PIB EN FRANCE, %



ENQUÊTES DE CONJONCTURE, INDICES



TAUX DE CHOMAGE EN France METROPOLITAINE, EN %



Bureaux T3 2020

Evol. N-N-1 Prévisions

147 600 m²

Demande placée



600 €/m²/an

Loyer prime



10,7%

Taux de vacance



(Demande placée, loyer et taux de vacance au 3^{ème} trimestre 2020)

INDICATEURS ÉCONOMIQUES

Evol. N-N-1 Prévisions

-10,1%

Taux de croissance du PIB France - 2020



10,9%

Taux de chômage France - 2020



92

Climat des Affaires – Septembre 2020



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

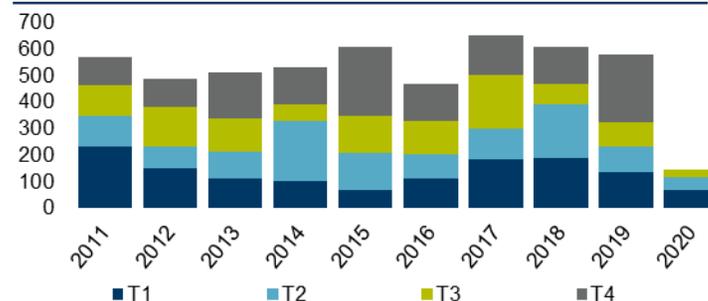
DEMANDE PLACÉE : Visiblement à la peine

Les résultats du 2^{ème} trimestre 2020, en plein cœur du confinement, avaient nourri l'espoir d'un rebond graduel des commercialisations sur le marché des bureaux du Croissant Ouest; il n'en aura été finalement rien et le volume de la demande placée a même reculé pour totaliser 30 000 m² entre juillet et septembre. Le Croissant Ouest n'avait jamais affiché une performance aussi basse tant en base trimestrielle qu'en volume cumulé depuis le début de l'année (147 600 m², en baisse de 55%). L'activité transactionnelle se concentre sur les surfaces inférieures à 1 000 m² (76 signatures sur les 84 recensées ce trimestre) et surtout celles de moins de 500 m². Du côté des gabarit de taille intermédiaire, seules 7 transactions ont été identifiées, essentiellement localisées en Péri-Défense et aucun mouvement de grande taille n'a été signalé. Tous les micro marchés de l'Ouest affichent des résultats en baisse d'une année sur l'autre : la Boucle Nord, abonnée aux volumes de commercialisation limités, traverse un peu mieux cette crise (12 500 m², -31%), alors que la Boucle Sud voit sa demande placée reculer de -58% et Neuilly-Levallois de -67%. Citons enfin le cas de la Péri Défense, où les transactions de bureaux (62 000 m² traités depuis le début de l'année) ont été divisées par deux en un an.

VALEURS LOCATIVES : En attendant 2021

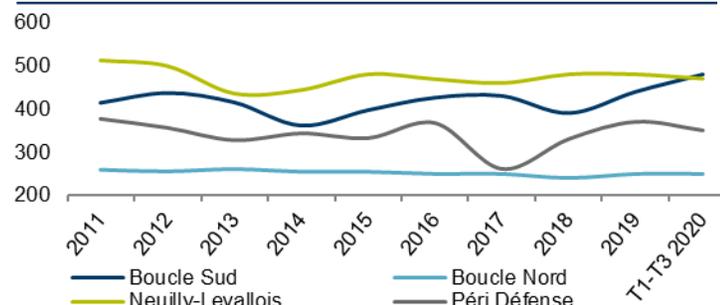
L'orientation des valeurs locatives de transactions sur des surfaces de première main sont très hétérogènes selon les secteurs considérés dans le Croissant Ouest : elles sont restées inchangées en Boucle Nord (250 €/m²/an) mais amorcent déjà un repli à Neuilly-Levallois (480 €/m²/an ; -2% en un an) et en Péri-Défense (-5% à 350 €/m²/an). La Boucle Sud est le seul secteur à afficher une évolution à la hausse de ses loyers de transactions, passés de 440 à 480 €/m²/an. A court et moyen terme, la limitation de l'offre de classe A sur le secteur devrait le prémunir de corrections trop marquées, exception faite du secteur de Péri Défense où plus de 151 000 m² de surfaces neuves seront livrées d'ici fin 2021.

DEMANDE PLACÉE CROISSANT OUEST, EN MILLIERS DE M²



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

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



CROISSANT OUEST

Bureaux T3 2020

OFFRE IMMÉDIATE : Pousée haussière à près de 900 000 m²

Le mouvement haussier relevé sur l'offre immédiatement disponible de bureaux dans le Croissant Ouest depuis le début de l'année 2020 s'amplifie de trimestre en trimestre; il porte ainsi la vacance de ce secteur à 891 000 m², soit une hausse de 17% en 9 mois. L'augmentation de l'offre immédiate est une thématique commune à tous les segments de surfaces sur ce secteur; elle est toutefois plus marquée pour les bureaux de taille intermédiaire, passés de 264 000 m² disponibles fin 2019 à 323 000 m² aujourd'hui (+22% en 9 mois), soit deux années de commercialisation en rythme « normal » pré-Covid. Les évolutions de l'offre sont relativement marginales en Boucle Sud (+6%) et en Boucle Nord (+7%) mais nettement plus significatives à Neuilly-Levallois (+44% en partant d'un stock immédiat très bas fin 2019 - 52 000 m²) et en Péri Défense (+19% portant le volume total de l'offre à plus de 224 500 m²).

TAUX DE VACANCE : De 6,7% à 16,7% selon les secteurs ...

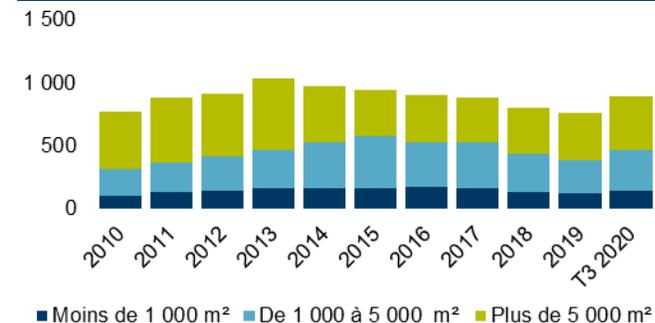
Les taux de vacance observés sur les sous-secteurs du Croissant Ouest sont, de manière globale, orientés à la hausse, portant le taux moyen à 10,7% au terme du 3^{ème} trimestre 2020. L'amplitude des taux de vacance est importante selon les micro-marchés considérés : toujours contenu à Neuilly-Levallois (4,7%) et également en Boucle Sud (6,7%), proche de 12% en Boucle Nord et 17% en Péri-Défense. Selon nos projections de la demande placée au cours des 6 prochains mois et des volumétries attendues de libérations et des livraisons, les taux de vacance du Croissant Ouest devraient conserver leur orientation haussière, de 6,5% à 17% selon les micro-marchés considérés.

LIVRAISONS DE BUREAUX : En augmentation jusqu'en 2021

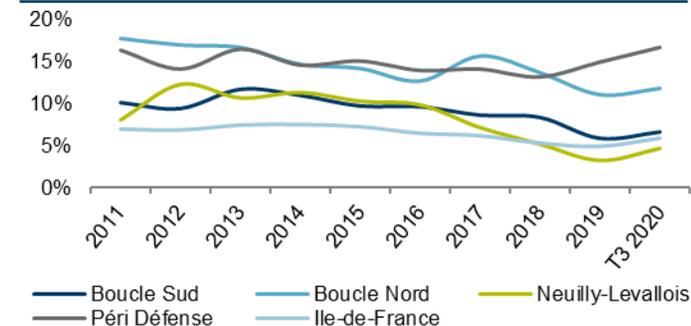
L'accélération des chantiers de bureaux dans le Croissant Ouest va atteindre un pic en 2021 avec près de 384 000 m² de surfaces neuves attendues dont 185 000 m² sont encore disponibles à la commercialisation. Les plus importantes volumétries sont attendues en Péri Défense (113 000 m² - 6 opérations) et à Neuilly-Levallois (46 700 m² - 5 opérations). Le destin commercial de cette offre neuve en cours de construction déterminera la mise en chantier des quelques 150 000 m² de bureaux dotés d'un permis de construire et en attente de lancement. Le Croissant Ouest est aujourd'hui pénalisé par une absence de grandes transactions, celles-là même qui avaient fait son succès par le passé.

* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier ou autorisés

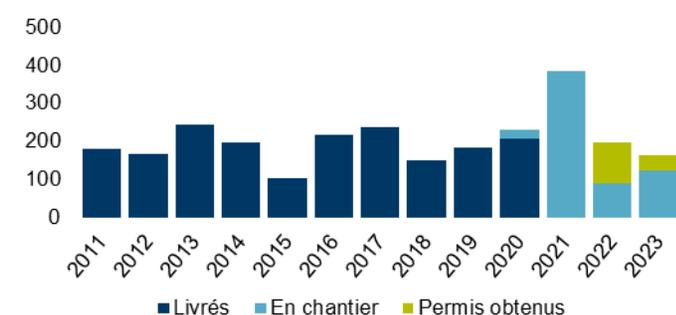
OFFRE IMMÉDIATE DANS LE CROISSANT OUEST, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



LIVRAISONS DE BUREAUX DANS LE CROISSANT OUEST, EN MILLIERS DE M²



BOUCLE SUD

Bureaux T3 2020

DEMANDE PLACÉE : Le rythme des transactions ralentit à nouveau

Dans la continuité d'un 2^{ème} trimestre à l'activité réduite pour cause de confinement (16 600 m² transactés seulement), le marché des bureaux de la Boucle Sud est de nouveau frappé par un ralentissement de ses transactions. Le 3^{ème} trimestre a, en effet, enregistré une demande placée de l'ordre de 9 000 m², un volume historiquement bas. 22 des 26 transactions observées ces trois derniers mois ont concerné des surfaces inférieures à 500 m², attestant du quasi gel des mouvements d'entreprise sur ce secteur traditionnellement très actif. Depuis le début de l'année, à peine 50 000 m² de bureaux auront été placés en Boucle Sud, soit 60% de moins qu'en 2019, le 2^{ème} meilleur cru de la dernière décennie.

Plusieurs éléments ont contribué à ce recul massif de la demande placée : tout d'abord l'absence de transactions de surfaces supérieures à 5 000 m² depuis le début de l'année, ensuite la baisse de 55% des signatures entre 1 000 et 5 000 m², une tendance qui s'est d'ailleurs accentuée au 3^{ème} trimestre (une seule et unique transaction de 2 200 m²), enfin un repli de 33% des commercialisations de petites surfaces.

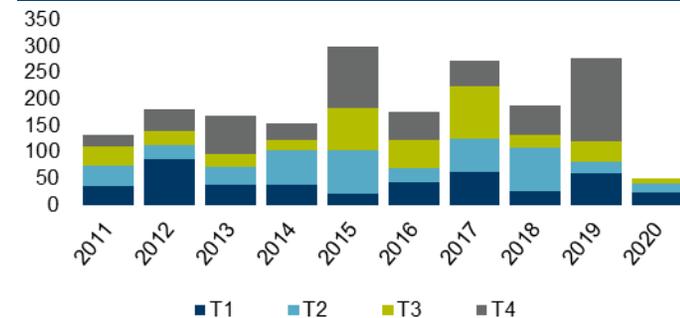
VALEURS LOCATIVES : Hausse de la première main

Aucune transactions de surfaces prime n'a été enregistrée sur le marché de la Boucle Sud au 3^{ème} trimestre 2020, la valeur locative de référence reste donc inchangée à 500 €/m²/an. La hausse du loyer moyen de première main s'accélère pour atteindre 480 €/m²/an (+9% par rapport à celui observé en 2019). Cette évolution positive doit cependant être analysée avec précaution compte tenu de nombre réduit de transactions enregistrées pour cette qualité de surfaces.

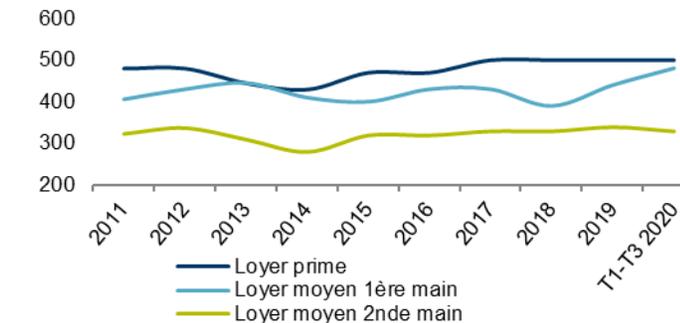
Dans un mouvement inverse, le loyer moyen des transactions de seconde main se corrige, passant de 340 €/m²/an en 2019 à 330 €/m²/an en 2020, soit un repli mesuré de -3%. L'amplitude des valeurs faciales observée reste très large sur ce secteur où la qualité du parc et son insertion dans des quartiers d'affaires sont assez hétérogènes, allant - sauf exception - de 220 €/m²/an à 450 €/m²/an, soit du simple ou double. Les valeurs les plus élevées ont été relevées ce trimestre sur des actifs situés à Boulogne-Billancourt et à Issy-les-Moulineaux.

Compte-tenu de l'incertitude qui entoure le scénario d'une reprise économique attendue au mieux mi-2021 et d'un manque de visibilité des entreprises, nous n'anticipons pas de reprise massive des transactions à court terme. La Boucle Sud devrait pouvoir faire face à cette dynamique molle du fait de la faiblesse de son offre immédiate, en particulier sur le segment des surfaces de première main. Le stock vacant n'en compte que 32 000 m² et peu de livraisons de bureaux sont planifiées sur les 3 prochaines années. La donne est différente pour les surfaces de seconde main, nettement plus fournies, mais là encore, un recours à des mesures d'accompagnement (22% en moyenne) pourrait servir d'amortisseur avant une éventuelle correction des loyers de présentation.

DEMANDE PLACÉE EN BOUCLE SUD, EN MILLIERS DE M²



VALEURS LOCATIVES EN BOUCLE SUD, EN €/M²/AN



BOUCLE SUD

Bureaux T3 2020

OFFRE IMMÉDIATE : Une tendance certes haussière mais limitée

A l'image de tous les secteurs franciliens, la Boucle Sud voit son volume d'offre immédiate augmenter, passant de 158 000 m² identifiés fin 2019 à 182 000 m² au terme du 3^{ème} trimestre 2020, soit une hausse relativement limitée de l'ordre de 15% en 9 mois. L'augmentation de la vacance tertiaire sur ce secteur concerne uniquement les petites et moyennes surfaces avec des taux de croissance respectifs de +24% et +32% depuis fin 2019. A l'inverse, le stock de grand gabarit est resté stable, autour de 65 600 m² (6 offres), dont 23 200 m² à commercialiser dans « Citylights » à Boulogne-Billancourt et 17 300 m² dans « M Campus » à Meudon.

La Boucle Sud reste marquée par une sous-représentation des surfaces de première main, à peine 20% du stock total dans une configuration de marché où un mètre carré vacant sur deux est actuellement situé à Boulogne-Billancourt. De son côté, Issy-les-Moulineaux, autre localité phare du secteur ne concentre que 30% des disponibilités immédiates de bureaux, majoritairement sur des surfaces inférieures à 5 000 m².

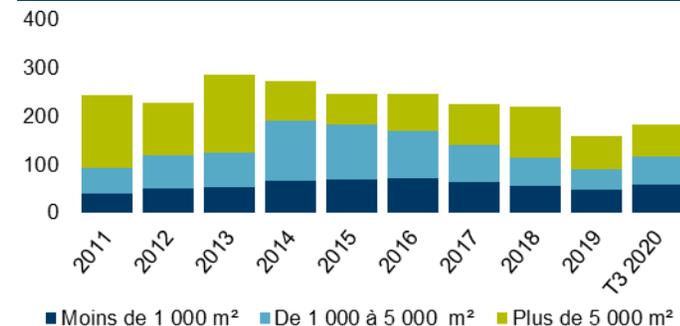
TAUX DE VACANCE : Proche du seuil de fluidité

Le taux de vacance de bureaux en Boucle Sud s'est logiquement relevé au 3^{ème} trimestre 2020, pour atteindre 6,7%, à comparer aux 5,9% relevés fin 2019. Ce secteur présente donc un profil original dans le Croissant Ouest (10,7% en moyenne), supérieur de 200 points de base par rapport à celui relevé à Neuilly-Levallois (4,7%) mais nettement plus bas que ceux relevés en Boucle Nord (11,9%) ou en Péri-Défense (16,7%). La trajectoire du taux de vacance de la Boucle Sud dépend essentiellement de la rapidité et de l'ampleur de la reprise des commercialisations de bureaux dans les prochains mois. Compte-tenu du volume d'offres futures (livraisons et libérations) identifiées à un horizon de 6 mois, relativement limité sur le secteur, la poursuite de la tendance actuelle stabiliserait le taux de vacance à son présent niveau ; une accélération de la demande locative ramènerait quant à lui ce taux autour de 4%.

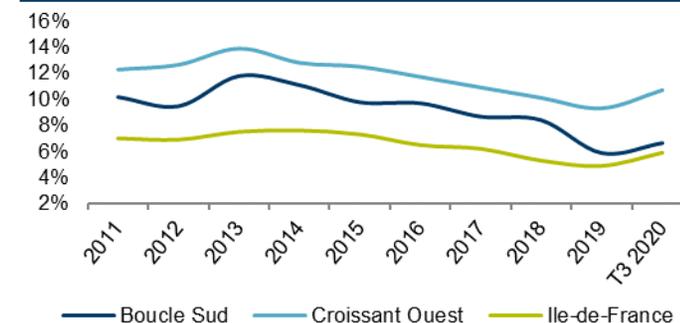
OFFRE FUTURE : Moins de 80 000 m² à livrer ou développer à horizon 2023

La quasi-totalité des livraisons de bureaux attendues en 2020 et 2021 dans la Boucle Sud a fait l'objet d'une précommercialisation ne laissant disponibles qu'un peu moins de 20 000 m² (opération « Fresk » livrable en 2021 à Issy-les-Moulineaux et présentée à 530 €/m²/an). Le marché de la Boucle Sud bénéficie donc d'une configuration de marché plutôt positive sans risque immédiat de suroffre de première main pour traverser la crise économique qui bloque aujourd'hui l'expression de la demande des entreprises. Les porteurs des projets livrables en 2022 (« Ilot D5 », 15 000 m² en cours de construction à Boulogne-Billancourt et « Keiko », 24 300 m² à développer à Issy-les-Moulineaux) et en 2023 (20 000 m² à développer quai Alphonse Le Gallo à Boulogne-Billancourt) vont donc pouvoir sereinement affiner leur stratégie de commercialisation et positionner leurs valeurs au plus juste en tenant compte des libérations à venir.

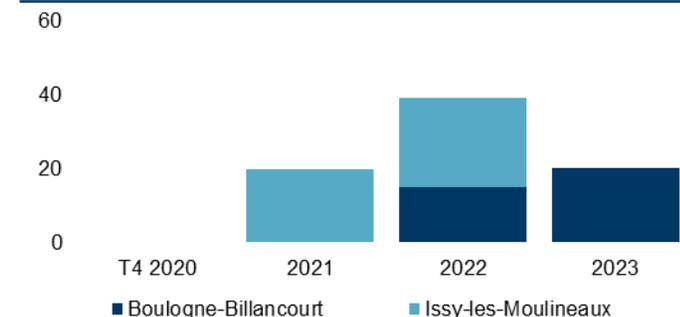
OFFRE IMMÉDIATE EN BOUCLE SUD, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



DISPONIBILITÉS DE PREMIÈRE MAIN* EN BOUCLE SUD, EN MILLIERS DE M²



* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier ou autorisés

BOUCLE NORD

Bureaux T3 2020



CUSHMAN & WAKEFIELD

DEMANDE PLACÉE : Baisse de régime, mais activité tout de même

Près de 12 500 m² de bureaux ont été commercialisés sur le marché de la Boucle Nord au terme du 3^{ème} trimestre 2020. En recul de 31% d'une année sur l'autre, ce score limite les dégâts en comparaison des replis constatés sur les autres micromarchés du Croissant-Ouest (-55% en moyenne).

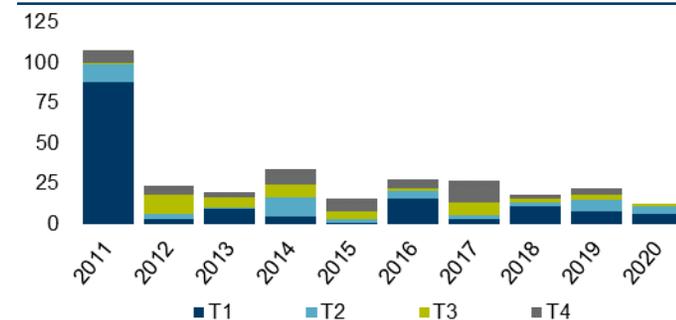
Pour ce secteur depuis plusieurs années modestement pourvoyeur d'activité transactionnelle, le rythme ralentit nettement au fil des trimestres, en phase avec une diminution de la taille des opérations. Pour un nombre de signatures relativement proche de celui observé l'an passé (22 contre 25), c'est du côté du segment des surfaces comprises entre 1 000 et 5 000 m² que le gap de demande placée est le plus manifeste. Hormis la prise à bail de HAUVIN ARNOUX dans le « Front Office » (2 900 m²), les 3 autres transactions intervenues restent dans la tranche basse de ce créneau de surfaces (moins de 2 000 m²). Toutes ont concerné des déménagements, pour moitié répartis sur les communes de Gennevilliers et d'Asnières-sur-Seine, à l'image d'EXTENSO TELECOM dans le « River Plaza » (Asnières-sur-Seine). Aucune transaction de grand gabarit n'a été, jusqu'à présent, observée sur le secteur.

VALEURS LOCATIVES : Hausse du loyer de seconde main

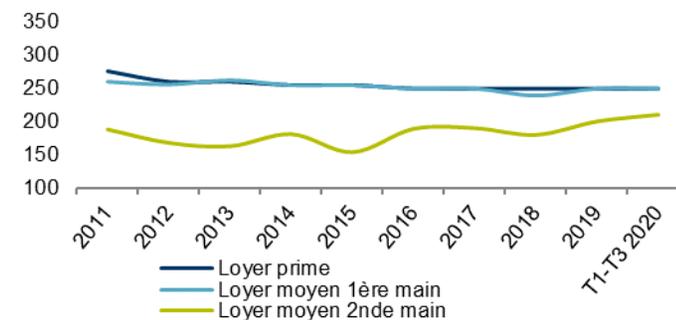
Pour ce marché coutumier de volumes de commercialisation faibles, la valeur locative prime reste positionnée à 250 €/m²/an depuis 2012. Après une percée à 265 €/m²/an en 2010, le loyer moyen de première main a de longue date rattrapé le niveau du prime, un positionnement à analyser avec précaution compte-tenu du faible nombre de transactions de première main observé durant la période considérée.

Depuis son point bas de 2015, le loyer moyen de seconde main a oscillé entre 180 et 190 €/m²/an dès 2016 pour finalement atteindre les 210 €/m²/an au terme du 3^{ème} trimestre 2020 (+5% en un an). Sur ce secteur dont l'amplitude des valeurs locatives peut être large, les minima se situent autour de 150 €/m²/an, mais les maxima observés pour les immeubles récents les plus qualitatifs peuvent atteindre les 220-225 €/m²/an, comme pour « River Plaza », entre autres.

DEMANDE PLACÉE EN BOUCLE NORD, EN MILLIERS DE M²



VALEURS LOCATIVES EN BOUCLE NORD, EN €/M²/AN



BOUCLE NORD

Bureaux T3 2020

OFFRE IMMÉDIATE : Regain des disponibilités de grande taille

L'offre immédiate de bureaux de la Boucle Nord totalise 95 000 m² au terme du 3^{ème} trimestre 2020, un volume en hausse de 7% depuis fin 2019. Le décrochage est toujours aussi important entre le niveau moyen des commercialisations (de l'ordre de 31 000 m² en moyenne décennale) et celui des disponibilités, qui représentent 3 années de transactions à un rythme dit de « croisière ».

Sur le long terme, la contraction des disponibilités immédiates n'en est pas moins à l'œuvre par à coups pour la Boucle Nord depuis ses plus-haut de 2013 et 2017. Cet allègement concernait surtout les grands gabarits, en partie commercialisés en recourant à la divisibilité, qui a permis d'attirer la demande exprimée d'entreprises recherchant des surfaces de taille plus réduite. Au 3^{ème} trimestre 2020, les gabarits de plus de 5 000 m² (proche des 45 000 m²) sont l'unique origine de la hausse des disponibilités de la Boucle Nord, concentrées principalement dans « Le Clever » (14 300 m²) et « Activ » (13 400 m²), tous deux situés à Gennevilliers. L'offre immédiate de taille intermédiaire est restée stable (42 000 m²), répartie sur une quinzaine d'immeubles proposés à des loyers compris entre 120 et 250 €/m²/an.

TAUX DE VACANCE : Inversion des courbes...

Après 3 années de descente depuis son pic de 2017 (près de 16%), le taux de vacance des bureaux de la Boucle Nord grimpe à 11,9% à la fin du 3^{ème} trimestre 2020, un niveau désormais supérieur à la moyenne du Croissant Ouest (10,7%), dans un contexte de rebond général de cet indicateur à l'échelle francilienne (5,9% en moyenne). La Boucle Nord affiche l'un des taux de vacance les plus élevés de l'Ile-de-France, et pourrait franchir les 13% en 2021 en cas de détérioration prolongée de l'activité transactionnelle.

OFFRE FUTURE : En gris ou... en attente

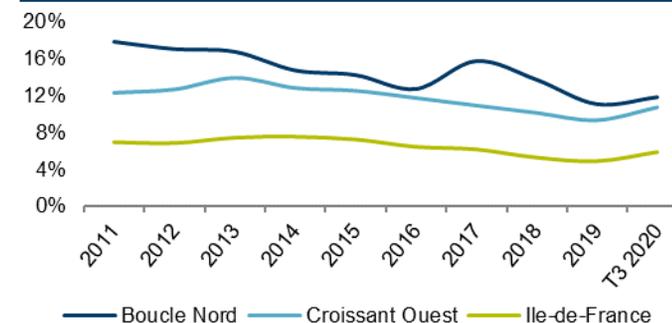
Dans le contexte d'activité faible qui prévaut depuis plusieurs années en Boucle Nord, les mises en chantier restent conditionnées par des pré commercialisations en tout ou partie des projets. Sans perdre de vue ce secteur de marché, promoteurs et investisseurs restent peu enclins à passer à l'action. Dans ce contexte, les projets de construction et de restructuration de grands immeubles sont au mieux lancés en gris, comme « Ouest To Be », en partie précommercialisé (5 700 m² encore à commercialiser sur 14 700 m² au total) et attendu pour 2021. L'ensemble d'îlots avec permis de construire de l'opération se la ZAC « Bords de Seine » (30 000 m²) attend, quant à lui, un niveau de commercialisation suffisant pour donner le feu vert à son démarrage.

* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier ou autorisés

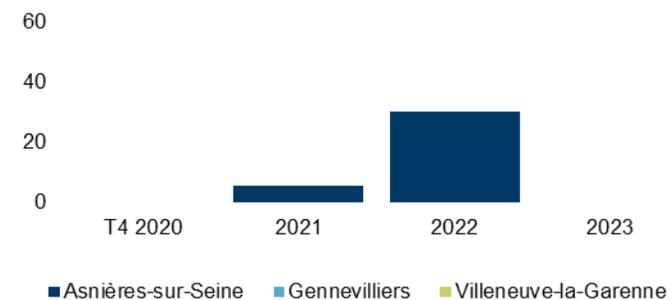
OFFRE IMMÉDIATE EN BOUCLE NORD, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



DISPONIBILITÉS DE PREMIÈRE MAIN* EN BOUCLE NORD, EN MILLIERS DE M²



DEMANDE PLACÉE : Toujours en petite forme...

L'activité locative de bureaux sur le marché de Neuilly-Levallois est toujours très limitée comme en attestent les 6 700 m² commercialisés au 3^{ème} trimestre, un volume légèrement supérieur à celui observé au 2^{ème} trimestre (5 700 m²) mais très loin des ratios usuels proches de 29 000 m². Depuis le début de l'année, un peu moins de 23 000 m² ont été placés à Neuilly-Levallois, un volume qui marque un recul de 67% d'une année sur l'autre.

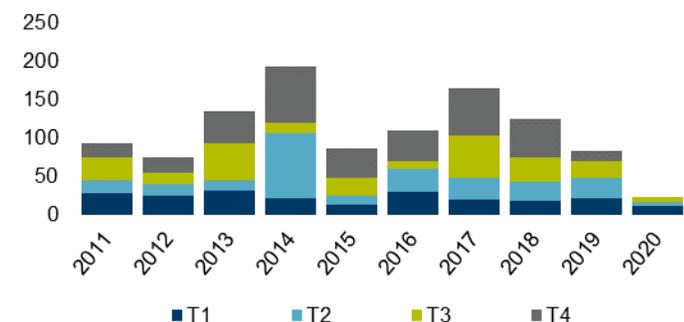
Au-delà de faiblesse de la demande placée, ce qui frappe le plus la dynamique actuelle du marché tertiaire de Neuilly-Levallois est la quasi disparition des prises à bail pour des surfaces supérieures à 1 000 m² : en effet, une seule signature de ce gabarit a été recensée au 3^{ème} trimestre (AXIALEASE sur 1 070 m² dans « Shine » à Levallois-Perret). Ce secteur est aujourd'hui essentiellement porté par des mouvements inférieurs à 500 m² qui concentrent 26 des 29 transactions du trimestre, impactant d'autant le volume traité et ce dans des proportions hors normes. Sans un rebond significatif au 4^{ème} trimestre, le secteur de Neuilly-Levallois pourrait achever l'année sur un volume historiquement bas ; en 2002, le volume annuel de demande placée de bureaux avait tout juste dépassé les 52 000 m²; il faudra donc engranger plus de 33 000 m² commercialisés sur les quatre derniers mois de l'année 2020 pour faire mieux.

VALEURS LOCATIVES : Hausse du loyer de seconde main

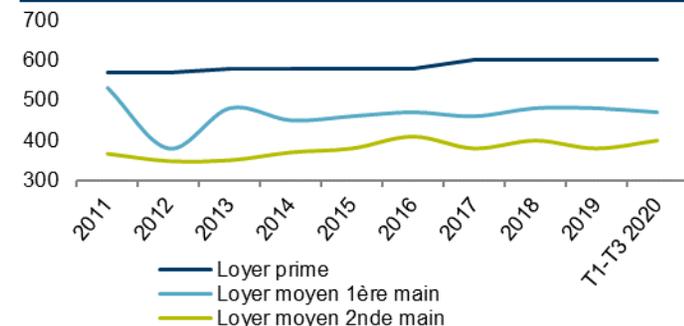
Dans un contexte sous-offreur à la fois à Neuilly-sur-Seine et à Levallois-Perret - et sur les arrondissements parisiens limitrophes - les valeurs locatives restent élevées, avec un loyer prime positionné à 600 €/m²/an depuis plusieurs années. Le loyer moyen de transaction de bureaux de première main s'élève, quant à lui, à 470 €/m²/an en 2020, en légère baisse (-2%) d'une année sur l'autre. Le nombre réduit de références sous-tendant cette moyenne invite à la prudence quant à l'analyse de son évolution. On soulignera seulement que la majorité des prises à bail a eu lieu à Levallois-Perret, une commune où les loyers sont plus bas par comparaison avec Neuilly-sur-Seine.

Après une baisse observée en 2019 (380 €/m²/an), le loyer moyen de seconde main a conservé l'orientation haussière (+5% en 9 mois) qui est la sienne depuis le début de l'année 2020 pour se positionner à 400 €/m²/an. Cette moyenne masque des réalités de marché très différentes entre Neuilly-sur-Seine, où les transactions se sont signées entre 320 et 550 €/m²/an (rue des Poissonniers) et Levallois-Perret, aux valeurs moins élevées, comprises entre 270 et 450 €/m²/an (avenue Georges Pompidou). La faiblesse du taux de vacance sur ce secteur devrait lui permettre de tenir ses valeurs locatives en l'état si, d'aventure, la demande placée de bureaux devait conserver son niveau bas. Les mesures d'accompagnement sont encore relativement mesurées (21,8% en moyenne - données du 2^{ème} trimestre 2020) ; elles pourraient également servir d'amortisseur le cas échéant.

DEMANDE PLACÉE À NEUILLY-LEVALLOIS, EN MILLIERS DE M²



VALEURS LOCATIVES À NEUILLY-LEVALLOIS, EN €/M²/AN



OFFRE IMMÉDIATE : Hausse de l'offre surtout sur le segment 1 000 - 5 000 m²

L'offre de bureaux immédiatement disponible à Neuilly-Levallois avait enregistré un point bas historique en 2019 avec seulement 52 000 m² de surfaces vacantes. Neuf mois plus tard, on compte près de 75 000 m² de bureaux vides sur le secteur, soit une hausse de 44%. Tous les segments de surfaces sont concernés par cette augmentation des disponibilités mais dans des intensités variables : +21% pour les petites, +29% pour les grands gabarits sans changement d'un trimestre à l'autre, et +72% pour les bureaux de taille intermédiaire, passés de 23 000 m² fin 2019 à 39 000 m² aujourd'hui. Levallois-Perret concentre l'essentiel (80%) de ces disponibilités immédiates de bureaux, avec près d'une quinzaine de surfaces entre 1 000 et 5 000 m², dont l'unique grand gabarit supérieur à 5 000 m² (« 12 M » et ses 8 600 m² de bureaux à commercialiser). Le marché de Neuilly-sur-Seine reste, quant à lui, bien moins offreur; l'essentiel de sa vacance concerne des surfaces inférieures à 500 m², un état de fait qui devrait perdurer encore quelques trimestres.

TAUX DE VACANCE : Légère inflexion

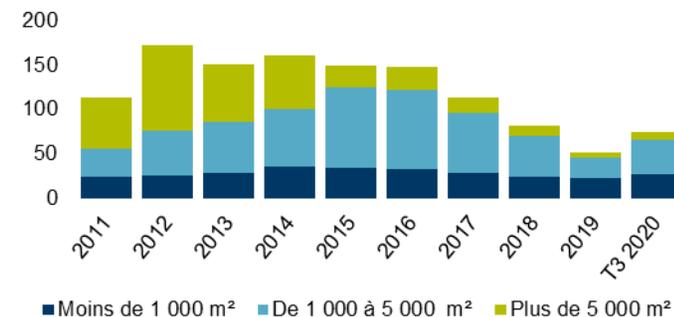
La hausse de l'offre immédiate observée sur le marché de Neuilly-Levallois se traduit par une inflexion de son taux de vacance ; il s'établit aujourd'hui à 4,7%, à comparer aux 3,3% relevés fin 2019. En dépit de cette tendance haussière, le taux de vacance de Neuilly-Levallois demeure le plus bas du Croissant Ouest, bien en-dessous de son taux moyen (10,7%), et encore assez nettement inférieur à celui de l'Ile-de-France (5,9%). Selon nos estimations de la demande placée et de l'offre disponible à horizon de 6 mois, ce taux de vacance pourrait atteindre de 4,8% à 5,8% selon le scénario retenu.

OFFRE FUTURE : Un peu plus de 76 700 m² à commercialiser d'ici 2022

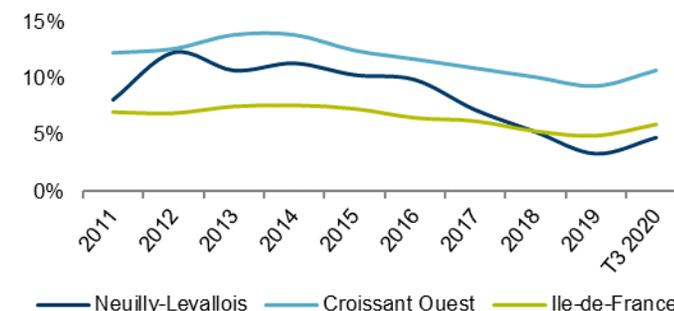
Une dizaine de projets de bureaux neufs ou restructurés, en chantier ou avec permis de construire, pourrait venir alimenter le marché de Neuilly-Levallois d'ici 2023. Les opérations en cours de construction représentent un total de 76 700 m² répartis en proportions quasi égales entre les deux communes qui composent ce secteur : 37 000 m² à Levallois-Perret livrables en 2020 et 2021 (4 projets) et 40 000 m² planifiés à Neuilly-sur-Seine en 2021 et 2022 (4 projets). Citons pour 2021 la livraison de « Créative » (12 000 m²) à Levallois-Perret et le « 185-189 avenue du Général de Gaulle » (15 000 m²) à Neuilly-sur-Seine. Cette offre future va redonner un peu de fluidité à ce segment de marché, sous réserve bien sûr que les grands mouvements d'entreprise soient au rendez-vous, sûrement à partir de mi-2021.

* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier ou autorisés

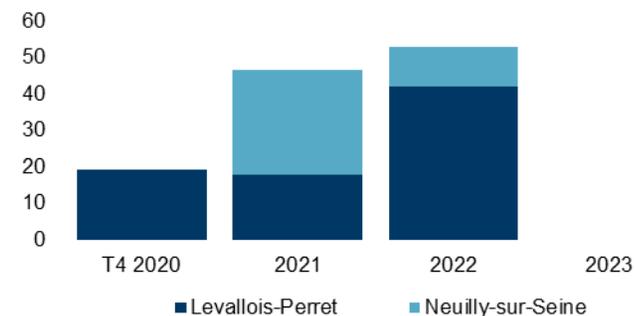
OFFRE IMMÉDIATE À NEUILLY-LEVALLOIS, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



DISPONIBILITÉS DE PREMIÈRE MAIN* À NEUILLY-LEVALLOIS, EN MILLIERS DE M²





DEMANDE PLACÉE : Nouveau recul...

La situation locative s'aggrave en Péri Défense qui, après deux trimestres autour de 23 000 / 25 000 m² commercialisés, doit composer avec un nouveau recul de son activité transactionnelle. Dans ce contexte, le 3^{ème} trimestre n'aura vu la réalisation que de 24 signatures pour un total de moins de 13 000 m², dont une majorité de transactions sur des surfaces inférieures à 500 m². Il faut remonter à 2003 pour retrouver des niveaux aussi faibles de demande placée. De toute évidence, le gel des projets immobiliers par les entreprises frappe la périphérie de La Défense plus durement qu'ailleurs et l'absence de grandes transactions sur le Croissant Ouest depuis 6 mois impacte les volumes traités sur ce secteur.

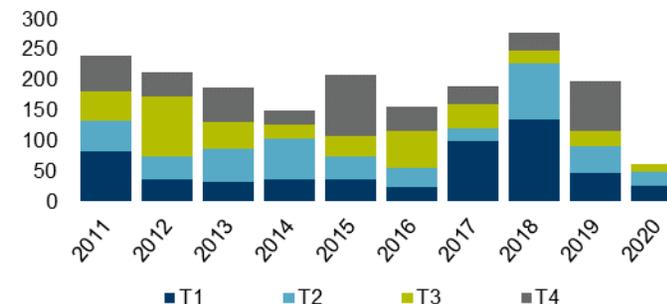
Depuis le début de l'année 2020, la demande placée en Péri Défense n'a pas dépassé le niveau des 62 000 m², marquant une baisse des commercialisations de 47% d'une année sur l'autre. Les reculs les plus marqués sont observés sur le segment des petites surfaces, réduites en un an au tiers de son volume et, plus encore, sur les surfaces supérieures à 5 000 m², passées de 45 000 m² placés sur les 9 premiers mois de l'année 2019 à seulement 5 300 m² (TALEND dans « Quai Ouest » à Suresnes). Les bureaux de taille intermédiaire font preuve d'une plus grande résilience : le nombre de leurs signatures est passé de 19 en 2019 à 16 en 2020 mais la progression de la taille moyenne des surfaces transactées limite à 9% le repli des volumes d'une année sur l'autre. Le 4^{ème} trimestre 2020 devrait voir le recul du marché des bureaux de la Péri Défense se creuser encore davantage; la fin de l'année 2019 avait vu la concrétisation de quelques grands mouvements (3 signatures pour un total de 51 600 m²), ceux-là même qui manquent aujourd'hui à l'appel.

VALEURS LOCATIVES : Premiers ajustements sur le neuf... En attendant la seconde main

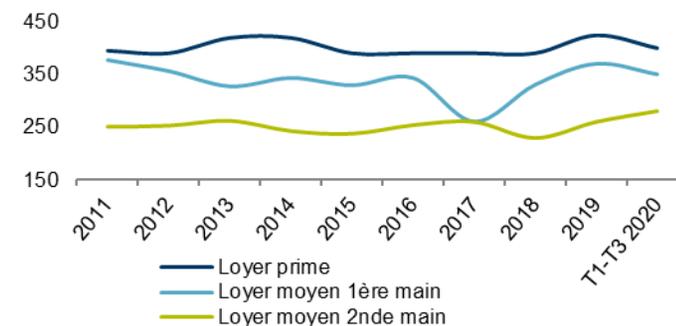
Les valeurs locatives de Péri-Défense ont bénéficié depuis 2018 d'une tendance haussière qui avait porté le loyer prime à 425 €/m²/an en 2019 après plusieurs années de stabilité. Ces trajectoires ascendantes semblent ne pas pouvoir résister longtemps à une demande en berne qui vient se superposer à un marché d'ores et déjà très offreur (16,2% de taux de vacance à mi-année 2020). Dans ce contexte, le loyer prime s'établit à 400 €/m²/an alors que celui concernant les signatures de surfaces de première main passe de 370 €/m²/an en 2019 à 350 €/m²/an pour les signatures observées en 2020.

La tendance est, pour l'instant, inverse concernant les prises à bail de surfaces de seconde main qui ont conservé une tendance plutôt haussière, passant en moyenne de 260 €/m²/an en 2019 à 270 €/m²/an à date en 2020. La relativement bonne résistance des transactions de surfaces comprises entre 1 000 et 5 000 m² a profité aux micromarchés de Courbevoie et Puteaux, positionnés en moyenne autour de 300 €/m²/an alors que les plus petites surfaces se sont traitées sur l'ensemble du secteur et donc des localisations aux valeurs plus modestes, allant de 110 €/m²/an à 325 €/m²/an. Le ralentissement des commercialisations de bureaux conjugué à la forte hausse des disponibilités immédiates (16,7% de taux de vacance au 3^{ème} trimestre 2020) devrait à court terme impacter à la baisse les valeurs de transactions, compte tenu de niveaux d'incentives déjà très élevés sur le secteur.

DEMANDE PLACÉE EN PÉRI-DÉFENSE, EN MILLIERS DE M²



VALEURS LOCATIVES EN PÉRI-DÉFENSE, EN €/M²/AN



OFFRE IMMÉDIATE : Tendance haussière sur toutes les surfaces

L'offre immédiate de bureaux a continué de s'alourdir en Péri Défense pour représenter quelques 539 000 m² de surfaces vacantes identifiées début octobre 2020, en croissance de 17% en 9 mois. Comparée à d'autres secteurs de marché, cette progression peut paraître mesurée ; elle vient cependant s'appliquer à un volume de locaux vacants déjà important mi-2020, de l'ordre de 513 000 m². L'ensemble des segments de surfaces est concerné par ce mouvement haussier, dans une amplitude allant de 14% pour les petits gabarits à 18% pour celles supérieures à 1 000 m². La dynamique transactionnelle prometteuse observée sur les surfaces de taille intermédiaire (62 000 m² placés par an sur la dernière décennie) devra s'amplifier pour absorber les 184 000 m² aujourd'hui vacants. La situation est un peu plus compliquée concernant les grandes surfaces : on en compte plus de 300 000 m² immédiatement disponibles dont 45% composés de bureaux neufs (8 immeubles) et le solde de seconde main (16 offres). Ce segment de marché est aujourd'hui quasi à l'arrêt par défaut de visibilité et de confiance des entreprises, une situation qui devrait perdurer encore quelques trimestres, entraînant de facto une hausse des surfaces vacantes.

TAUX DE VACANCE : Début d'un cycle haussier

Le taux de vacance de Péri-Défense, en baisse sur la période 2016-2018, a rebondi pour retrouver ses niveaux pré-2015, et se positionne à 16,7% au terme du 3^{ème} trimestre 2020. C'est le taux est le plus élevé du Croissant Ouest (10,7% en moyenne), en lien avec le stock d'offres sur ce secteur. Compte tenu du volume des disponibilités attendues à 6 mois et plus et d'un redémarrage probablement très progressif de l'activité transactionnelle, cette ascension est appelée à se poursuivre au cours des prochains trimestres mais devrait rester relativement mesurée.

OFFRE FUTURE : Vigilance sur les livraisons de 2021

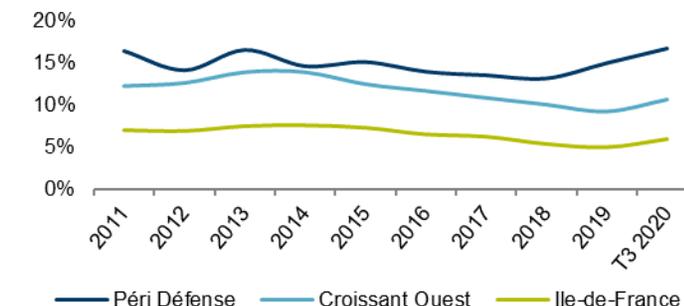
L'offre de bureaux disponibles en Péri-Défense (opérations en chantier ou dotées d'une autorisation de construire) avoisine les 360 000 m² à l'horizon 2023. Sur ce volume, un peu plus de 330 000 m² ont vu leur travaux démarrer avec un taux de pré-commercialisation de l'ordre de 75% pour les opérations livrées ou livrables en 2020 et de 30% pour celles programmées en 2021. Nanterre occupe une place centrale dans le renouvellement de l'offre neuve en Péri Défense avec plus de 220 000 m² en cours de construction (dont deux opérations « Point Carré » en 2021 et « Arboretum » en 2023, toutes les deux d'une surface totale supérieur à 50 000 m²). Il faut donc que les grandes transactions reprennent rapidement de la vigueur en Péri Défense pour espérer voir cette offre future se pré-commercialiser, sous peine de voir le taux de vacance augmenter de façon significative avec pour corollaire logique une potentielle baisse des valeurs locatives.

* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier ou autorisés

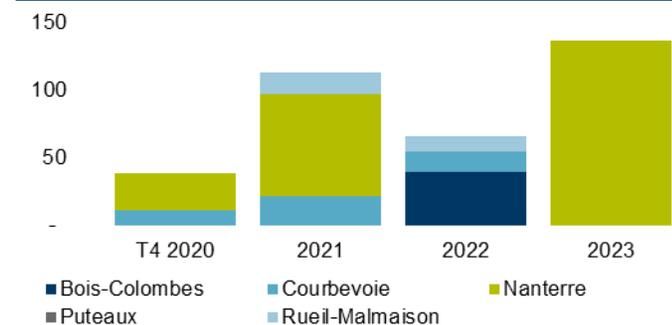
OFFRE IMMÉDIATE EN EN PÉRI-DÉFENSE, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



DISPONIBILITÉS DE PREMIÈRE MAIN* EN PÉRI-DÉFENSE, 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 2^{nde} 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.

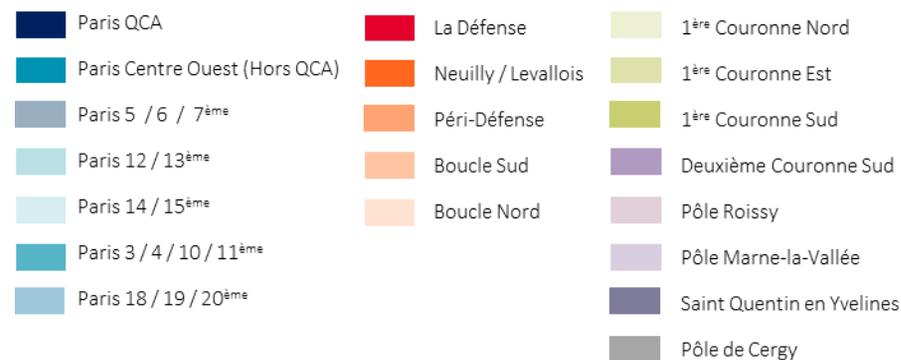
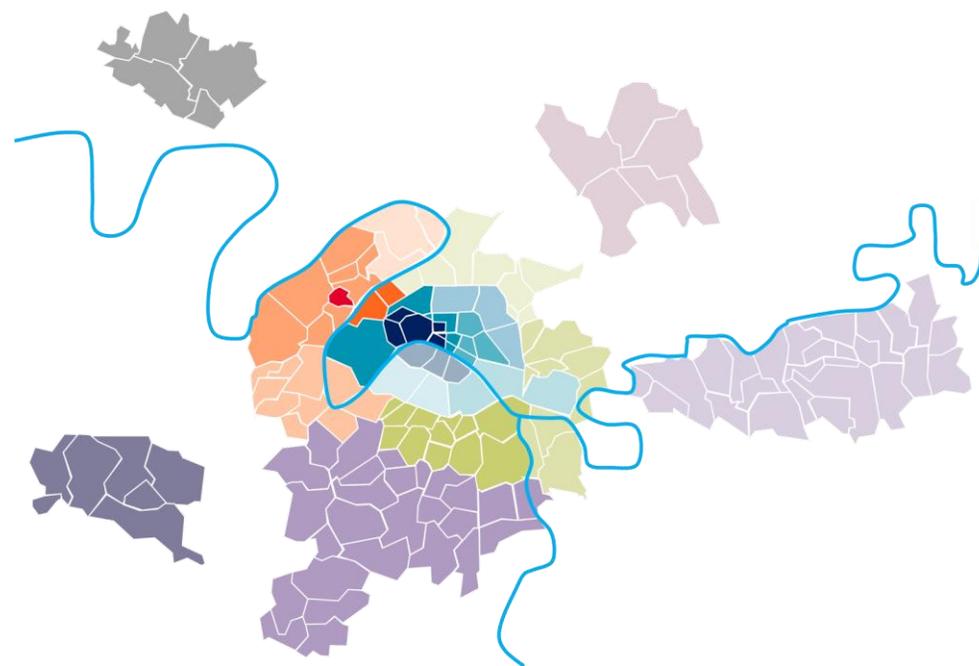
Production neuve certaine de bureaux : Ensemble des opérations mises en chantier à un instant T et non encore livrées.

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

BARBARA KORENIOUGUINE

CEO - France

Tel: 33 (0)1 53 76 80 29

barbara.koreniouguine@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