

Evol. N/N-1 Prévisions

161 100 m²

Demande placée



870 €/m²/an

Loyer prime



2,5%

Taux de vacance



(Demande placée, loyer prime 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 : après le coup de froid du 2^{ème} trimestre, une reprise tout en douceur

La très forte baisse des transactions de bureaux observée au 2^{ème} trimestre à Paris QCA (comme sur tous les secteurs de marché d'ailleurs) a laissé la place à une reprise plutôt molle des signatures au 3^{ème} trimestre : dans le détail des chiffres un peu moins de 40 000 m² de bureaux ont été traités au cours des 3 derniers mois ; c'est certes mieux que le 2^{ème} trimestre (30 300 m²) mais très loin des scores usuels du quartier d'affaires pour un 3^{ème} trimestre (plus de 100 000 m² commercialisés en moyenne sur les 10 dernières années). Comme nous l'anticipions, la reprise du marché de bureaux va donc se faire tout en douceur alors que l'agenda des entreprises reste encore largement dominé par la gestion de la crise sanitaire. Les trois derniers mois ont vu le nombre de signatures sur des surfaces inférieures à 1 000 m² se redresser : 68 au 2^{ème} trimestre puis 110 au 3^{ème} trimestre. L'orientation est identique sur les segments des bureaux de taille intermédiaire même si l'activité est encore très réduite (7 signatures au cours des 3 derniers mois contre 4 au 2^{ème} trimestre 2020 mais 20 l'an dernier).

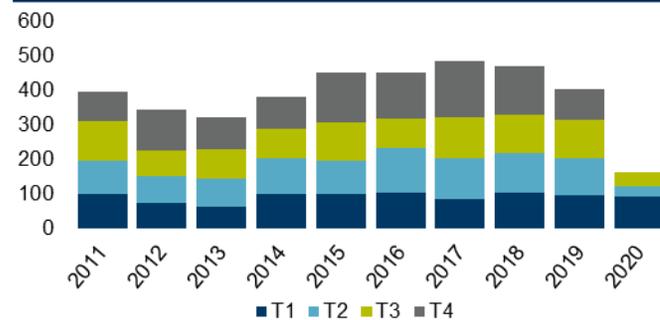
Etoile et Centre : pas de deux

La dynamique de marché au 3^{ème} trimestre 2020, essentiellement portée par les petites surfaces, a permis au Centre de rattraper son retard de demande placée par rapport au secteur de l'Etoile : le nombre de signatures enregistrées sur ce gabarit de bureaux y a doublé d'un trimestre sur l'autre. Les deux micro marchés font jeu quasi égal pour les bureaux de 1 000 m² à 5 000 m² alors que les grands mouvements (4 au total) ont plutôt profité à l'Etoile (3 signatures).

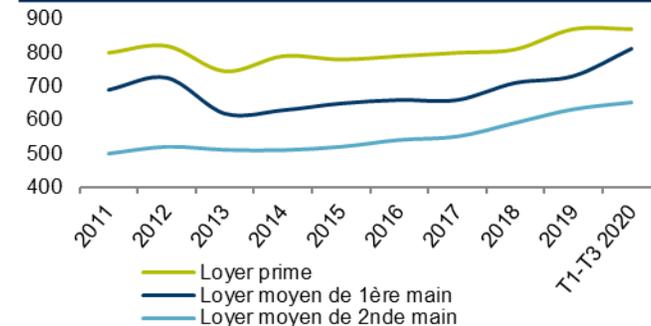
VALEURS LOCATIVES : Dernier trimestre de croissance ?

En dépit d'une activité transactionnelle certes sur la voie du redressement mais encore très réduite, les valeurs locatives de transaction conservent leur orientation haussière à Paris QCA : +11% en 9 mois pour les surfaces de première main (moyenne de 810 €/m²/an) et +3% pour celles de seconde main, qui confortent leur position à 650 €/m²/an. Des négociations en cours devraient venir confirmer la valeur prime pour les immeubles dits « ultra prime » du secteur. La trajectoire des loyers à court / moyen terme va dépendre du rythme de la reprise des commercialisations, sachant que l'offre a commencé à se regarnir sans pour autant faire basculer le QCA dans la catégorie des marchés sur-offreurs. Quelques propriétaires ont déjà ajusté les valeurs de leurs mandats de commercialisation associées à des mesures d'accompagnement plus larges.

DEMANDE PLACÉE À PARIS QCA, EN MILLIERS DE M²



VALEURS LOCATIVES À PARIS QCA, €/M²/AN



OFFRE IMMÉDIATE : Retournement de tendance

Le stock immédiat de bureaux à Paris QCA est passé de 90 000 m² recensés fin 2019 à 177 000 m² au terme du 3^{ème} trimestre 2020, confirmant ainsi le retour à une tendance haussière des disponibilités sur ce secteur après 5 années successives de baisse. Cette augmentation n'est pas une surprise et doit s'analyser à l'aune d'un volume des disponibilités calé sur des plus bas historiques. Dans ce contexte, cette poussée de l'offre est davantage marquée sur le secteur du Centre que sur celui de l'Etoile, permettant de retrouver un peu souffle et de capacité à signer des prises à bail sur un marché en pénurie chronique d'offres de longue date. L'essentiel de cette hausse des disponibilités concerne le segment des surfaces de taille intermédiaire - de 1 000 à 5 000 m² - qui reprend consistance avec 25 immeubles mais toujours aussi peu de solutions immobilières passé le seuil des 3 000 m². Un peu plus de 300 000 m² de bureaux supplémentaires pourraient venir alimenter le marché du QCA d'ici 12 mois, dans un rapport 60%-40% entre le Centre et l'Etoile. C'est autant de possibilités de relocalisations pour des entreprises attachées à une implantation dans la QCA garante d'une très bonne connexion aux transports en commun et d'un niveau d'aménités sans équivalent en Ile-de-France, deux critères décisifs dans les réflexions immobilières des entreprises.

TAUX DE VACANCE : parmi les plus bas du marché

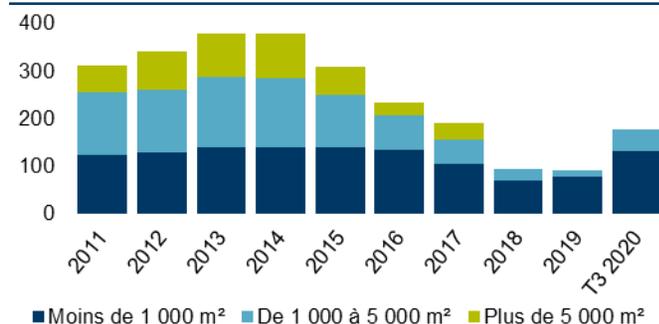
La poussée de l'offre immédiate de bureaux à Paris QCA tire logiquement à la hausse le taux de vacance, qui passe ainsi de 1,3% fin 2019 à 2,5% au terme du 3^{ème} trimestre. Cette tendance devrait se prolonger au prochain trimestre, compte-tenu du rythme plutôt lent observé dans la reprise des transactions. Pour autant, selon nos estimations ce taux de vacance devrait rester contenu dans des limites raisonnables, autour de 3% à horizon 6 mois. Le QCA a déjà fait la preuve par le passé de sa capacité de rebond; une accélération de 25% de la demande placée - si la reprise économique est au rendez-vous en 2021 - pourrait même absorber l'intégralité de ce surplus d'offres et ramener le taux de vacance autour de 2%.

OFFRE FUTURE : Toujours sous contrôle

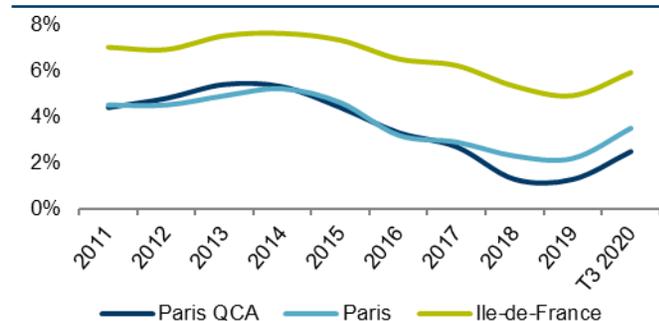
Les livraisons de bureaux restructurés à Paris QCA en 2020 (10 projets pour un total de 116 300 m²) ont quasiment toutes trouvé preneur; il ne reste en stock « disponible » que l'opération de la « Poste du Louvre » (14 400 m²) qui sera inaugurée à la fin de l'année. A l'inverse, pour 2021, tout ou presque reste à faire en termes de précommercialisations et l'offre mobilisable (10 opérations) totalise plus de 81 000 m², dont 24 000 m² dans le Centre (2 immeubles) et 57 000 m² à l'Etoile (8 opérations). Pour l'instant, les propriétaires de ces actifs en cours de développement ont confirmé, à 3 exceptions près, une stratégie « officielle » de recherche de monolocatrice tout en maintenant des loyers de présentation compris entre 750 et 900 €/m²/an.

* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier ou autorisées

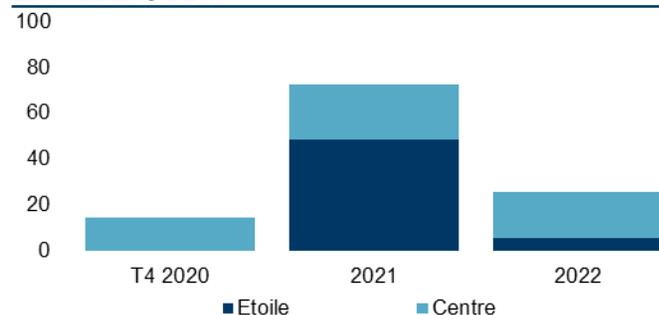
OFFRE IMMÉDIATE À PARIS QCA, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



DISPONIBILITÉS DE PREMIÈRE MAIN* À PARIS QCA, 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 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.

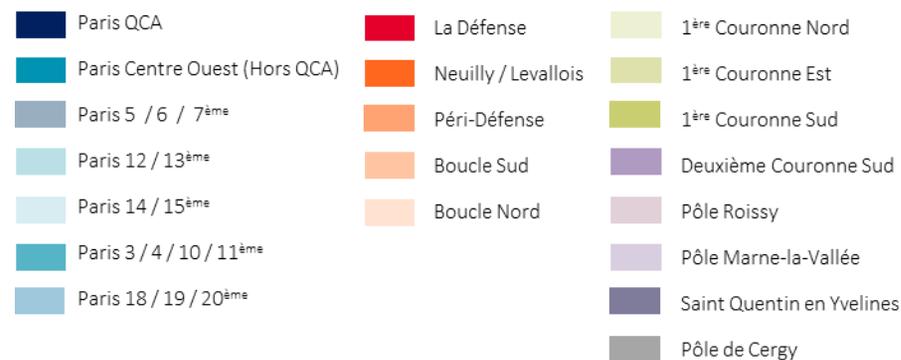
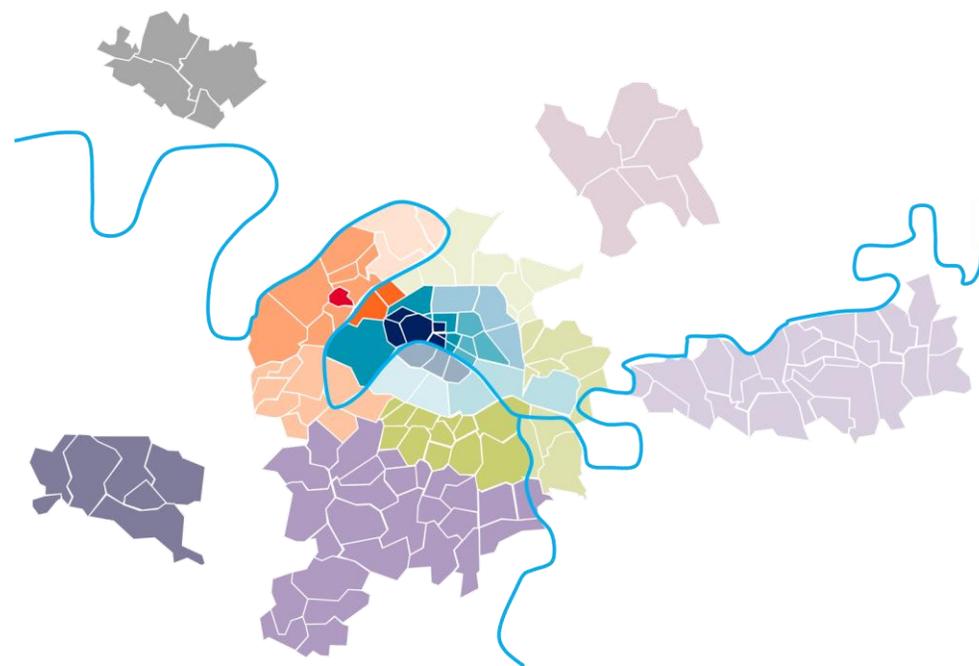
Production neuve certaine de bureaux : Ensemble des opérations mises en chantier à un instant T et non encore livrées.

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