

MARKETBEAT

PARIS

Bureaux T4 2020



Magali MARTON

Directrice des Etudes France

+33 (0)1 86 46 10 95

magali.marton@cushwake.com

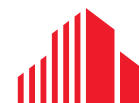
Ludovic DELAISSE

Directeur Général &

Directeur Agence (Bureaux, Industriel)

+33 (0)1 53 76 92 73

ludovic.delaisse@cushwake.com



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**



PANORAMA ÉCONOMIQUE

« Montagnes russes » sur fond de crise sanitaire

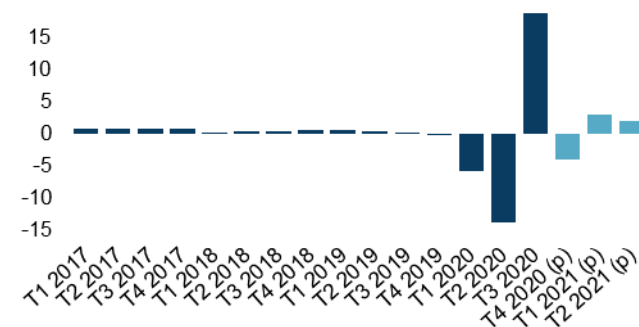
L'année 2020 a été profondément chahutée par les effets erratiques de la pandémie mondiale et son impact sur l'économie. Le 1^{er} confinement a marqué une rupture très nette de la croissance du PIB au 2^{ème} trimestre (-13,8%) avec l'arrêt brutal d'une grande partie des activités pendant 2 mois. Le 3^{ème} trimestre a heureusement été plus dynamique qu'espéré avec +18,7%, un sursaut malheureusement écourté par les restrictions sanitaires imposées lors du 2^{ème} confinement de l'automne, moins restrictif que le premier. L'année s'achève donc dans un contexte de récession record de -9% (INSEE - Banque de France). Les nombreuses mesures d'aide mises en place par l'Etat dès le mois de mars (activité partielle, PGE, fonds de solidarité, reports de délais, crédits d'impôts, etc.) se poursuivent pour les secteurs encore affectés comme la restauration, le tourisme ou les activités culturelles. Le temps constitue désormais le curseur déterminant de l'évolution de la situation où incertitudes et disparités territoriales ternissent les espoirs d'une reprise unifiée à court terme. La perspective tant espérée d'un « retour à la normale » pour 2021 tend à s'éloigner, d'autant que la situation sanitaire reste préoccupante et que la stratégie vaccinale peine à se mettre en place.

Néanmoins, les français et notamment les chefs d'entreprise ont affiché un optimisme inattendu à l'issue du 1^{er} confinement. Après un plongeon à 54 en Avril, l'indice de climat des affaires a dépassé 90 sur 3 mois consécutifs pour s'effriter en Novembre dans une proportion toutefois moindre qu'au printemps. Le moral des ménages s'est doucement altéré au cours de l'année mais reste conforté en partie par une épargne « contrainte » conséquente qui devrait atteindre un taux inédit supérieur à 20% sur 2020. Les replis constatés sous l'effet des confinements successifs dans les dépenses de consommation des ménages devraient contribuer à clôturer l'année à -7% selon l'INSEE, malgré la vigueur des rebonds post-confinements. Ces performances traduisent cependant les inquiétudes des ménages quant à l'évolution de leur pouvoir d'achat et les perspectives de chômage à moyen et long terme dans une crise qui semble s'installer dans la durée.

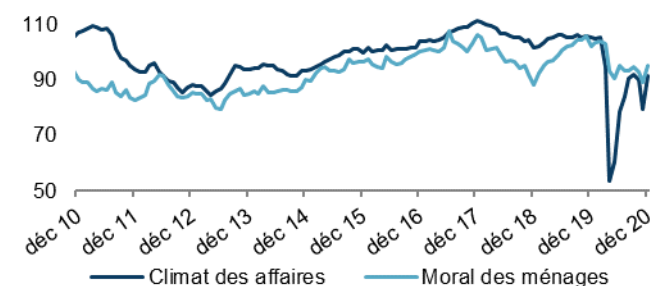
Des emplois ajustés au rythme de l'activité économique

A l'image de la croissance, l'emploi évolue au gré de la situation sanitaire. L'INSEE estime qu'environ 600 000 emplois salariés auraient été détruits en 2020, un résultat tempéré par le recours au dispositif d'activité partielle qui s'est tassé fin Octobre à 1 million de salariés vs 8,8 millions en Avril au plus fort de la crise. Les secteurs de l'hébergement et restauration (-17,3% sur un an fin 2020) et les services aux ménages (dont culture et loisirs) avec -5,4%, furent les plus impactés par les destructions d'emplois salariés, car fortement pénalisés en termes d'activité par les restrictions sanitaires successives. Le taux de chômage en France métropolitaine s'établirait aux alentours de 8% en fin d'année avec un pic estimé à plus de 10% en 2021, conséquence de l'arrêt progressif des aides gouvernementales et des faillites qui en découleront.

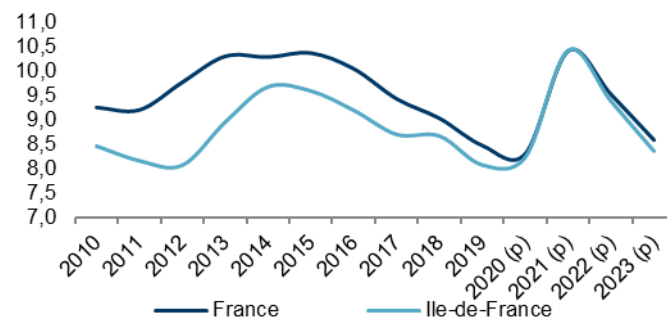
CROISSANCE DU PIB EN FRANCE, %



ENQUÊTES DE CONJONCTURE, INDICES



TAUX DE CHOMAGE EN France METROPOLITAINE, EN %



MARKETBEAT PARIS

Bureaux T4 2020



Evol.
N/N-1

Prévisions

470 800 m²

Demande placée



900 €/m²/an

Loyer prime



4,3%

Taux de vacance



(Demande placée en 2020, loyer et taux de vacance au 4^{ème} trimestre 2020)

INDICATEURS ÉCONOMIQUES

Evol.
N/N-1

Prévisions

+6,2%

Taux de croissance du PIB France - 2021



10,1%

Taux de chômage France - 2021



92

Climat des Affaires – Décembre 2020



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

DEMANDE PLACÉE : Qui va piano, va sano

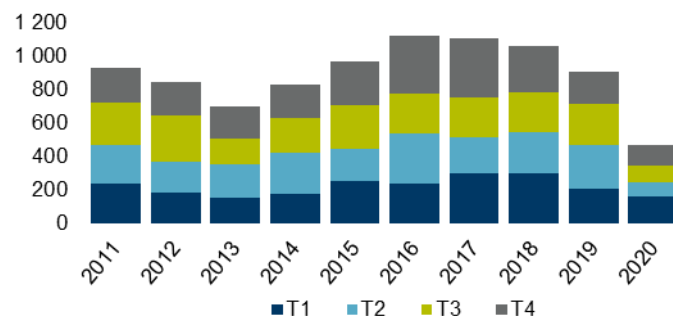
Le 4^{ème} trimestre 2020 aura vu un léger mieux quant au volume de demande placée sur le marché des bureaux à Paris; après le creux du 2^{ème} trimestre (79 500 m²), les transactions ont repris très doucement, passant de 102 000 m² au 3^{ème} trimestre pour afficher 127 000 m² au cours des 3 derniers mois, portant la demande placée à 470 800 m² au cumul des 12 mois. C'est certes 48% de moins d'une année sur l'autre mais seulement -36% pour le 4^{ème} trimestre. Cette progression des transactions en fin d'année ne concerne in fine que le Quartier Central des Affaires (QCA)-Centre Ouest avec 296 300 m² placés cette année alors que les arrondissements du Sud et du Nord-Est peinent à se relancer et n'ont donc pas connu de rebond de la demande.

Les signatures sur des surfaces supérieures à 5 000 m², au nombre de 8, ont porté quasi exclusivement sur des immeubles situés dans le QCA, alors que les gabarits de taille intermédiaire (1 000 à 5 000 m²) ont été un moins durement touchés à Paris Nord-Est qu'ailleurs. Les petites surfaces, segment phare du marché parisien affichent, quant à elles, un recul de 34% au global mais -40% hors du QCA. L'année 2021 promet d'être encore chahuté; il faudra à minima une coordination entre des facteurs économiques plus porteurs (PIB, emploi tertiaire, confiance des chefs d'entreprises) et une réelle sortie de crise sanitaire pour ramener les entreprises sur le terrain des projets immobiliers.

VALEURS LOCATIVES : Trajectoires diverses

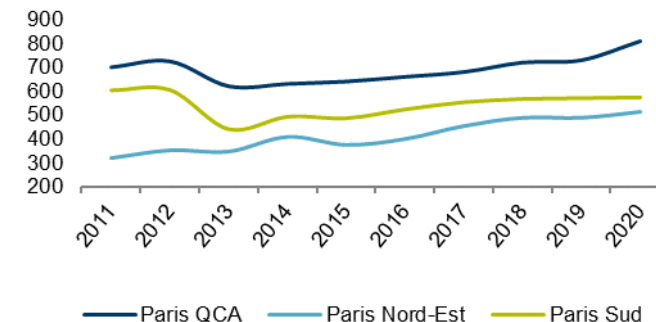
La stabilité voire la croissance des loyers de transactions de surfaces de première main semble être de mise sur le marché parisien; il bénéficie il est vrai d'un taux de vacance encore faible (4,3% début 2021 à comparer à une moyenne de 8,7% en périphérie) permettant de faire face, jusqu'à présent, au recul marqué de la consommation tertiaire. L'appétence des entreprises pour un immobilier qualitatif est la meilleure garantie contre une baisse sévère des loyers alors même que le renouvellement de l'offre de classe A se ralentit. Le doute est permis concernant les bureaux de seconde main plus abondants: les signatures du 4^{ème} trimestre affichent selon les secteurs considérés des orientations contrastées: en repli de 2% à 9% à Paris QCA-Centre Ouest, 5-6-7^{ème} et 18-19^{ème}, mais encore en hausse de 6 à 8% sur les autres micro-marchés.

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 : Le segment intermédiaire reprend...et redonne espoir pour 2021

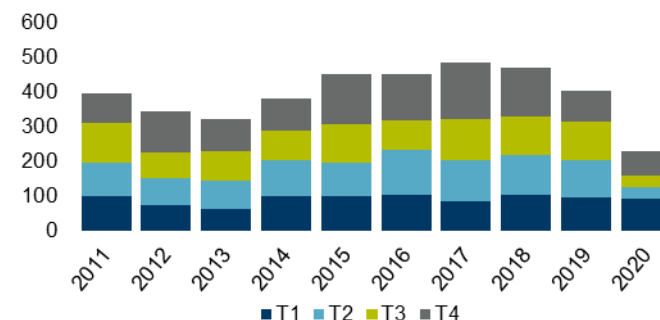
Après un passage à vide au cours des 2^{ème} et 3^{ème} trimestres avec seulement 30 600 m² et 33 600 m² placés, le marché des bureaux de Paris QCA termine l'année 2020 sur une meilleure orientation de son volume de commercialisations. Un peu plus de 73 000 m² de bureaux ont été transactés au cours des 3 derniers mois, portant la performance annuelle à 229 100 m². Il faut remonter à 2003 pour retrouver un niveau aussi faible, c'est dire l'ampleur du décrochage (-43% en un an) du marché en 2020. Pour autant, la dynamique de marché observée au 4^{ème} trimestre révèle quelques changements, porteurs d'espoir pour une reprise plus franche courant 2021, au premier rang desquels les 15 signatures sur le segment des surfaces intermédiaires pour un total de 26 500 m², soit un triplement d'un trimestre sur l'autre. Elles se concentrent encore en bas de fourchette, c'est-à-dire entre 1 000 m² et 2 000 m² mais leur croissance est traditionnellement assimilée à un signe positif quant à l'orientation future du marché. Les transactions de petites surfaces ont également été un peu plus abondantes, passant de 118 au 3^{ème} trimestre à 159 au 4^{ème}.

Le recul de la demande placée en 2020 a été moins marqué sur le micromarché de l'Etoile (162 000 m² et -40% en un an) grâce à la meilleure dynamique observée sur le segment des surfaces supérieures à 1 000 m², que sur le Centre (67 300 m² en repli de 49% en un an).

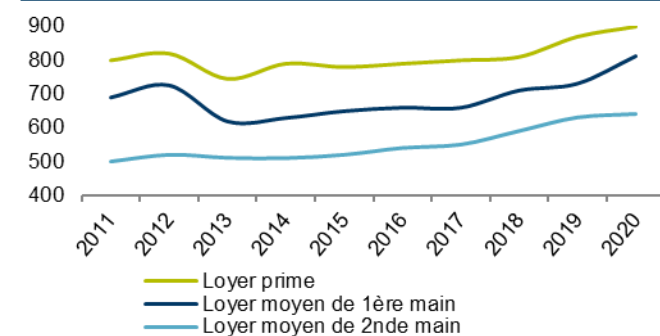
VALEURS LOCATIVES : Point de bascule ?

Surprenant QCA...alors même que la consommation de bureaux se replie de 43% et que l'offre immédiatement disponible a été multipliée par près de 3, les valeurs locatives font preuve d'une étonnante résistance avec un prime aujourd'hui positionné à 900 €/m²/an (+3% en un an). Cette tendance haussière s'observe également sur les valeurs moyennes de transactions des surfaces restructurées, qui s'affichent à 810 €/m²/an sur l'ensemble de l'année 2020 (+3% d'une année sur l'autre). La situation est différente en ce qui concerne les bureaux de seconde main; en effet, la croissance de 2% des loyers en 2020 (640 €/m²/an en moyenne) est assombrie par une orientation négative si on ne considère que les signatures du 4^{ème} trimestre, positionnées à 630 €/m²/an. L'ajustement de 5 à 10% de certaines valeurs de présentation les plus élevées depuis quelques mois devrait mécaniquement entraîner une baisse des loyers de transactions courant 2021. Affaire à suivre...

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 début 2020 à 242 000 m² un an après, confirmant ainsi le retour d'une tendance haussière des disponibilités sur ce secteur après 5 années successives de baisse. L'alourdissement de l'offre est à l'évidence assez spectaculaire mais doit être replacé dans un contexte de pénurie, marqueur du marché du QCA depuis 2 ans. Sous réserve de ne pas se poursuivre sur le même rythme en 2021 et au-delà, il redonne un peu d'air et des possibilités d'implantation à des entreprises toujours attachées à une centralité forte doublée d'un environnement urbain de qualité. C'est le Centre qui a le plus bénéficié de cette « respiration » de l'offre, ce qui lui permet de disposer d'un stock de 99 000 m², un niveau tout à fait supportables compte-tenu de ses performances passées (155 000 m² par an entre 2010 et 2019). Les surfaces inférieures à 1 000 m² enregistrent la progression la plus forte, de 77 000 m² en 2019 à 146 000 m² en 2020, alors que passé ce seuil, le volume des disponibilités - un peu plus de 96 000 m² - se répartit sur une quarantaine d'immeubles, proposés officiellement une fois sur deux à la division. Nous avons identifié un peu plus de 269 000 m² de bureaux disponibles sous 12 mois à Paris QCA, au deux tiers localisés sur le secteur de l'Etoile.

TAUX DE VACANCE : toujours aussi bas à 3,4%

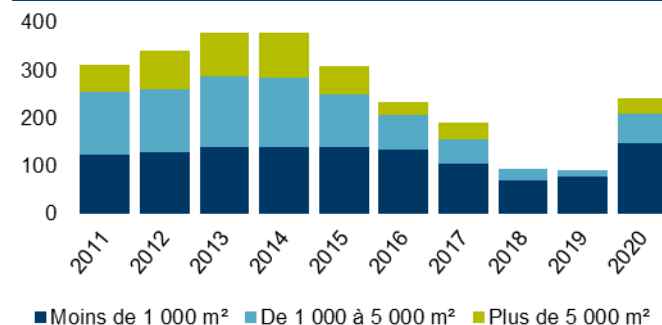
Comme nous l'avions anticipé, la poussée de l'offre immédiate de bureaux à Paris QCA tire logiquement à la hausse le taux de vacance, qui passe ainsi de 1,3% fin 2019 à 3,4% au terme du 4ème trimestre. Cette tendance devrait se prolonger encore quelques trimestres, compte-tenu du rythme mesuré d'une reprise des transactions qui reste encore à confirmer tout en s'amplifiant. Le QCA a déjà fait la preuve par le passé de sa capacité de rebond; une accélération de 25% de la demande placée pourrait même absorber l'intégralité de ce surplus d'offres et stabiliser le taux de vacance autour de 3% si la relance économique est au rendez-vous en 2021 et si les conditions sanitaires permettent un retour à une activité transactionnelle normalisée.

OFFRE FUTURE : 124 000 m² en chantier et encore disponibles

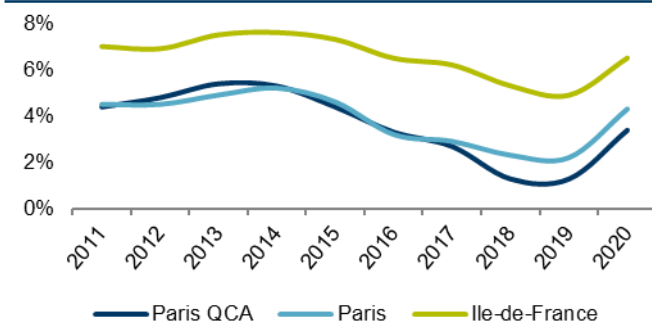
Un peu plus de 165 600 m² de bureaux sont en cours de restructuration à Paris QCA pour une livraison en 2021 (102 600 m²) ou en 2022 (63 000 m²). Peu de précommercialisations ont été enregistrées sur ces opérations, laissant ainsi un volume total de 124 000 m² encore disponibles. Cette offre future est relativement réduite sur le Centre (23 800 m² répartis sur 3 immeubles) mais plus généreuse sur l'Etoile (58 900 m² - 9 opérations). Pour l'instant, les propriétaires de ces actifs en cours de développement ont confirmé un positionnement ambitieux en termes de valeurs locatives avec des loyers de présentation compris entre 800 et 950 €/m²/an, selon les immeubles et les étages considérés. Certains d'entre eux ont fait le choix d'une stratégie de commercialisation à la division afin de capter une demande plus large et ce plus rapidement qu'en attendant un monolocatrice.

* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier ou autorisées

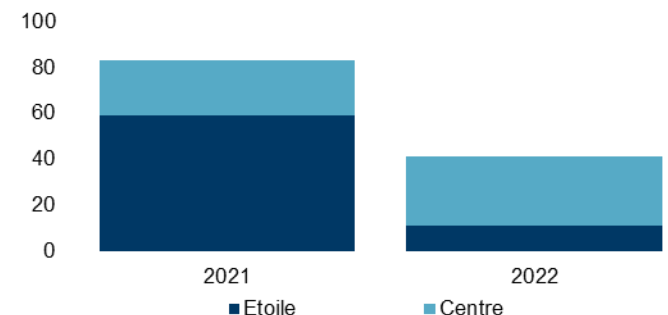
OFFRE IMMÉDIATE À PARIS QCA, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



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



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield



DEMANDE PLACÉE : Pas de rebond au 4^{ème} trimestre

Dans la continuité d'un été sans véritable allant, le marché des bureaux de Paris Sud conserve le rythme lent qui est le sien depuis la mi-mars. Moins de 26 000 m² de surfaces de bureaux ont été commercialisées au 4^{ème} trimestre, portant le volume annuel des commercialisations en 2020 à 107 200 m², en repli de 59% d'une année sur l'autre. La cinquantaine de transactions observées au cours des 3 derniers mois porte principalement sur des surfaces inférieures à 1 000 m², alors que sur le segment intermédiaire (de 1 000 à 5 000 m²) les signatures se sont limitées à seulement 8, dont la plus significative ne dépasse pas les 2 500 m².

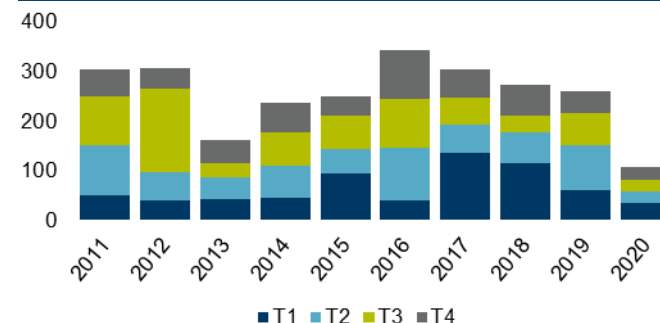
Le repli de la demande placée à Paris Sud est homogène dans son ampleur quel que soit le micromarché considéré. Naturellement moins exposés aux mouvements de grande taille, les 5-6-7^{ème} arrondissements ont moins pâti que leurs voisins du ralentissement des transactions sur les petites surfaces (-25% en un an, à comparer à -40% sur l'ensemble de la zone); à l'inverse, les secteurs du 12 au 15^{ème} ont subi l'arrêt brutal des signatures sur des gabarits supérieurs à 5 000 m² : l'année 2020 n'aura vu la signature que de 2 transactions : VYV - HARMONIE MUTUELLE sur 9 750 m² dans « Life » à Paris 13^{ème} au 1^{er} trimestre et LE GROUPE FIGARO à l'acquisition dans le 15^{ème} au 2^{ème} trimestre. Depuis lors, aucune signature de cette taille n'a été relevée. Notons au 4^{ème} trimestre une activité importante du secteur public, avec 4 prises à bail pour un total de 7 000 m², essentiellement dans le 15^{ème}.

VALEURS LOCATIVES : Globalement en hausse

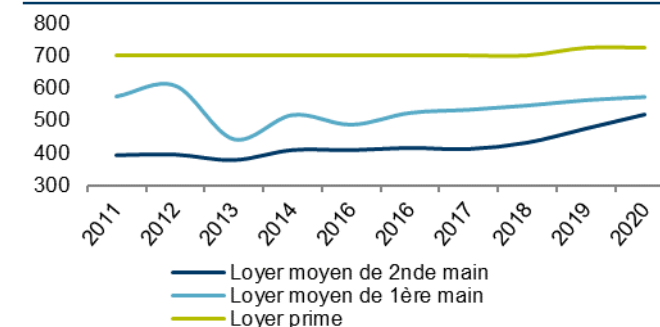
Dans la continuité de la tendance observée en 2019 et en dépit du ralentissement de la demande, les loyers moyens des transactions de première main ont conservé leur tendance haussière pour se positionner à près de 680 €/m²/an en moyenne (+1% en un an) dans les 5-6-7^{ème} arrondissements et 540 €/m²/an dans les 14-15^{ème} (+4% en un an). Le renouvellement de l'offre de première main est toujours aussi contenu sur ce secteur (moins de 40 000 m² identifiés), et maintient donc une pression sur les valeurs locatives de cette qualité de surfaces. Nous n'anticipons pas de correction majeure de ces loyers à court-moyen terme.

Du côté des surfaces de seconde main, la tendance haussière qui marque le marché du Sud parisien depuis 2014 se poursuit et concerne l'ensemble du secteur en 2020 mais avec une intensité variable. La recherche d'une hypercentralité alors que les disponibilités sont, par nature, limitées, pousse le loyer moyen de seconde main à Paris 5-6 et 7^{ème} arrondissement à une valeur record de 670 €/m²/an (+18% en un an). La croissance des valeurs locatives est plus mesurée dans les 12 et 13^{ème} arrondissements (410 €/m²/an, +8% en un an) et stable dans les 14 et 15^{ème} arrondissements (470 €/m²/an). Là encore, la faiblesse des taux de vacance, de 3% à 5% selon les micro-marchés considérés, devrait permet aux propriétaires de passer le cap d'une année 2021 de transition avant une reprise plus franche en 2022.

DEMANDE PLACÉE À PARIS SUD, EN MILLIERS DE M²



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





OFFRE IMMÉDIATE : Augmentation marquée sur les gabarits inférieurs à 5 000 m²

Le fort ralentissement de la demande placée observé depuis la fin du 1^{er} trimestre a pour effet mécanique de faire grimper l'offre immédiatement disponible et le secteur de Paris Sud n'échappe pas à cette tendance. Son stock vacant de bureaux est ainsi passé de 150 000 m² recensés début 2020 à 218 000 m² identifiés début 2021, soit une hausse de 45% en un an. L'essentiel de cette augmentation des surfaces vacantes concerne les petits gabarits (+73% d'une année sur l'autre) et ceux de taille intermédiaire (+63% sur la même période). Par comparaison, l'alourdissement de la vacance des surfaces supérieures à 5 000 m², nettement plus limité (de l'ordre de 23%) amène les disponibilités à 91 600 m² à Paris Sud, un stock quasi exclusivement localisé dans les arrondissements extérieurs et majoritairement composé de surfaces de seconde main (6 immeubles sur 9). Dans le détail des micromarchés qui composent le secteur de Paris Sud, l'offre immédiate est restée stable d'une année sur l'autre dans les 12-13^{ème} arrondissements (67 000 m² recensés début 2021) alors qu'elle a cru de 57% dans les 14-15^{ème}, passant de 74 000 m² à 116 000 m².

Un peu moins de 156 000 m² de bureaux pourraient venir alimenter le stock vacant au cours des 12 prochains mois, aux ¾ composés de surfaces de seconde main.

TAUX DE VACANCE : Hausse généralisée mais niveaux encore supportables

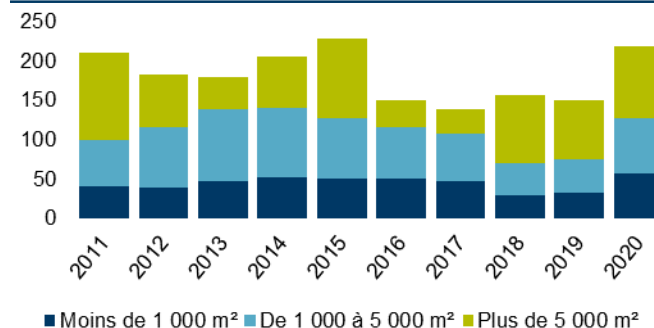
Le taux de vacance de Paris Sud se positionne actuellement à un niveau relativement bas, de l'ordre de 3,8% en moyenne début 2021, un peu en-deçà de celui de Paris (4,3%). Selon les arrondissements considérés, ce taux va crescendo : tout juste supérieur à 2,8% pour les arrondissements centraux (5-6-7^{ème}), et compris entre 3,1% et 5,3% pour les extérieurs (du 12^{ème} au 15^{ème}). Il est fort probable que ces taux conservent une tendance haussière pendant encore quelques trimestres compte-tenu de la relative atonie du marché et d'un scénario de sortie de crise envisagée au mieux à partir de la mi-2021. Pour autant, Paris Sud bénéficie de taux de vacance bien inférieurs au seuil de fluidité, ce qui devrait lui permettre de négocier l'année qui commence avec un peu de sérénité.

OFFRE FUTURE : 61 400 m² de surfaces livrables en 2021 encore disponibles

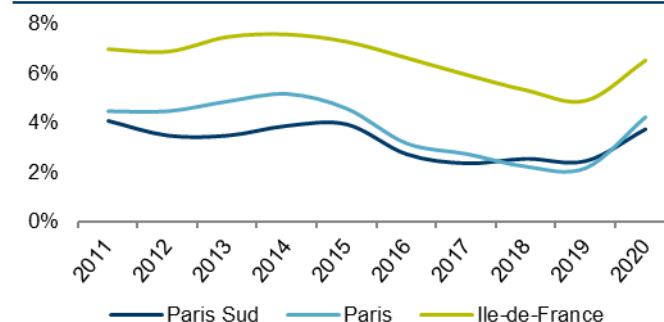
Le renouvellement de l'offre de première main sera important en 2021, avec 184 000 m² de surfaces neuves ou restructurées livrables, dont 61 400 m² sont encore disponibles à la commercialisation. Citons parmi les opérations les plus emblématiques « Biome », une opération de 23 100 m² développée SFL sur l'avenue Emile Zola dans le 15^{ème}, « Grand Ecran » un projet de 15 000 m² porté par JP MORGAN/ S2I PARTENAIRES dans le 13^{ème}, et « Bloom » (13 600 m² d'AXA REIM) dans le 12^{ème} arrondissement. A plus long terme, le rythme des chantiers va ralentir avec seulement 104 000 m² en gestation pour des livraisons en 2022 et 2023.

* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier ou autorisés

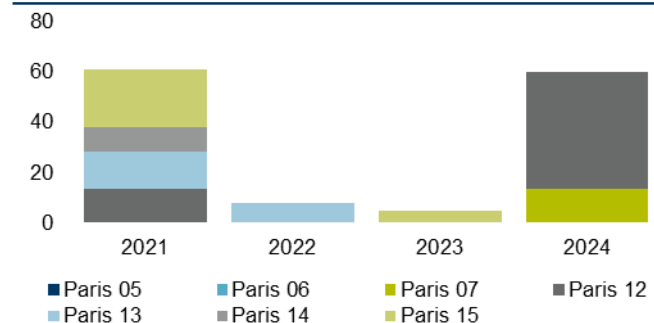
OFFRE IMMÉDIATE À PARIS SUD, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



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



PARIS NORD-EST

Bureaux T4 2020



CUSHMAN & WAKEFIELD

DEMANDE PLACÉE : Régime bas au 4^{ème} trimestre

Le marché des bureaux à Paris Nord-Est a réitéré au 4^{ème} trimestre sa performance un peu décevante du 3^{ème} trimestre avec moins de 18 000 m² de surfaces transactées au travers d'une cinquantaine de signatures; c'est moitié moins qu'en temps normal sur ce secteur. A la différence du QCA, le Nord-Est n'aura donc pas bénéficié d'un rebond de la demande et conserve donc le régime bas qui est le sien depuis le début de la crise sanitaire. Le profil des signatures du 4^{ème} trimestre est simple avec une très grande majorité de prises à bail sur des surfaces de petit gabarit, c'est-à-dire inférieures à 1 000 m² et plutôt en-deçà de 500 m². Le rapport est de 75-25% entre les arrondissements centraux (3-4-10-11^{ème}) et ceux en bordure du périphérique (18-19-20^{ème}).

Au cumul de l'année 2020, Paris Nord-Est affiche donc un volume de commercialisations de l'ordre de 67 300 m², en repli de 46% par rapport à un millésime 2019 qui avait déjà vu la demande reculer de 15% en un an. L'absence en 2020 de transactions portant sur des surfaces supérieures à 5 000 m² explique principalement ce résultat; le segment des gabarits de taille intermédiaire (de 1 000 à 5 000 m²) a également perdu un tiers de son activité.

La partie centrale du Nord-Est parisien est davantage touchée par cette recomposition des transactions que la périphérie; elle paie, il est vrai, le contre coup d'une séquence 2015-2019 marquée par une effervescence transactionnelle (90 000 m² commercialisés par an en moyenne contre 59 000 m² à peine sur la période 2010-2014). Ses arguments de centralité devraient lui permettre de renouer avec une meilleure conjoncture dès que la crise sanitaire le permettra; les investisseurs y sont très présents à l'acquisition, dans le cadre de restructurations, afin d'offrir une alternative d'implantation au QCA pour des loyers ambitieux mais plus accessibles.

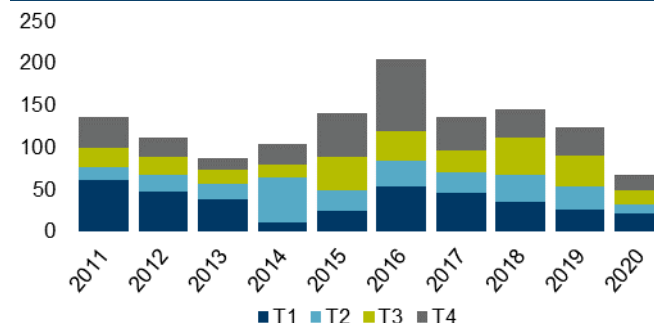
VALEURS LOCATIVES : Trajectoires divergentes selon les qualités

Les valeurs de transactions des surfaces de première main ont conservé leur tendance haussière pour atteindre la valeur record de 515 €/m²/an (en moyenne), poussée par l'essor des loyers dans les arrondissements centraux (640 €/m²/an - facial - en moyenne en 2020).

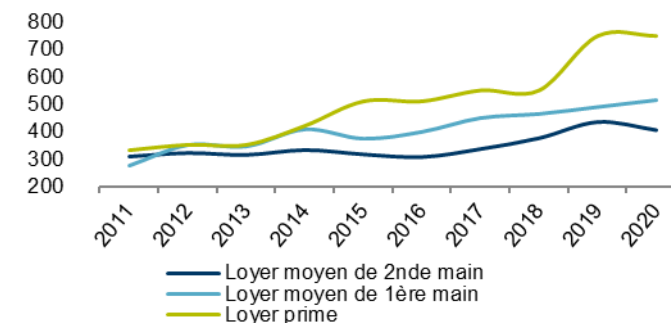
La trajectoire est opposée s'agissant des loyers de seconde main, passés de 435 €/m²/an en moyenne en 2019 à 405 €/m²/an en 2020, soit un ajustement à la baisse de 4% en un an. Dans le détail des micromarchés, Paris 3-4-10-11^{ème} affiche un repli de 8% en un an pour se positionner à 480 €/m²/an alors que les 18-19-20^{ème} arrondissements enregistrent, quant à eux, une progression de 3% à 330 €/m²/an.

La trajectoire des valeurs locatives au cours des prochains trimestres va dépendre de la rapidité d'un retour à la normale du côté de l'activité transactionnelle; selon nos hypothèses le taux de vacance du secteur (actuellement entre 2% et 4% selon les sous-marchés considérés) ne devrait pas évoluer de façon significative, quand bien même la demande placée resterait faible en 2021. Ces deux éléments militent donc pour un ajustement à la marge des loyers de transaction, qui pourrait être néanmoins un peu plus significatif pour les valeurs les plus élevées.

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



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



PARIS NORD-EST

Bureaux T4 2020



CUSHMAN & WAKEFIELD

OFFRE IMMÉDIATE : Doublement en un an

L'année 2020 marque une rupture dans la dynamique de l'offre de bureaux à Paris Nord-Est, passée de 79 000 m² recensés début 2020 à 164 000 m² un an après. Ce doublement des surfaces vacantes est porté principalement par le segment des petits gabarits (plus de 62 000 m² identifiés) et ceux supérieurs à 5 000 m². Ces derniers comptent aujourd'hui pour 53 400 m² répartis sur 4 bâtiments situés dans le 18^{ème} (« Chapelle International » et « Cap 18 ») et dans le 20^{ème} (« View »). Par comparaison, les bureaux de taille intermédiaire (de 1 000 à 5 000 m²) ont certes connu une augmentation mais dans une proportion bien moindre (+40% en un an). La répartition géographique des surfaces vacantes à Paris Nord-Est est restée inchangée, induisant un rapport 40-60% entre les arrondissements centraux et en bordure de périphérique. A Paris 3-4-10-11^{ème}, l'offre immédiatement disponible est surtout composée de petites surfaces, principalement inférieures à 500 m² (près de 150 offres différentes) alors que les arrondissements 18-19-20^{ème} offrent davantage de possibilités d'implantation au-delà de 1 000 m² (13 offres).

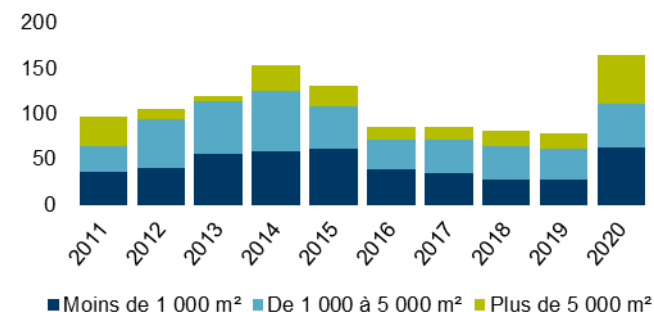
TAUX DE VACANCE : 5,5% en moyenne début 2021

Le secteur de Paris Nord-Est affiche un taux de vacance de 5,5%, supérieur à celui de la Capitale (4,3%) mais encore en-deçà de la moyenne francilienne (6,5%). Une dichotomie s'installe entre le centre du secteur, toujours marqué par un taux de vacance assez mesuré (4,2%) et les arrondissements périphériques, qui se singularisent par un taux de 6,9%, le plus élevé de la Capitale. Selon nos estimations, le renouvellement de l'offre sera limité au cours des 12 prochains mois, de l'ordre de moins de 50 000 m². Il devrait donc ralentir voire contenir l'augmentation du taux de vacance en 2021.

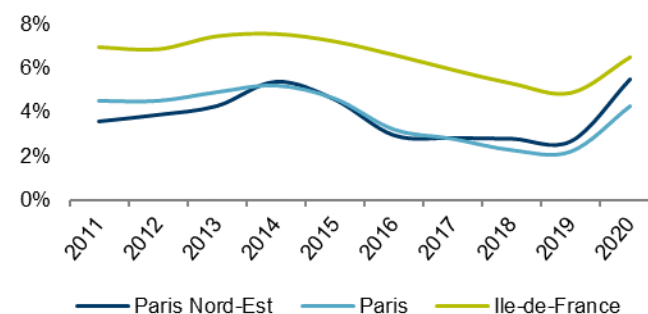
OFFRE FUTURE : Moins de 16 000 m² à commercialiser entre 2021 et 2022

Très peu de chantiers sont en cours de réalisation à Paris Nord-Est ; on compte en effet un peu plus de 16 000 m² de surfaces encore à commercialiser dans des opérations en cours de développement. Citons les 8 700 m² de « Morland Capitale » dans le 4^{ème} arrondissement (livraison confirmée en 2021) et 7 100 m² dans « Tribu Ilot Fertile » dans le 18^{ème} présenté à 470 €/m²/an. A plus long terme (2022 et 2023), notons un potentiel additionnel de 180 000 m² répartis sur 12 projets, majoritairement localisés dans les arrondissements périphériques (18-19-20^{ème}), pour une volumétrie de 153 000 m².

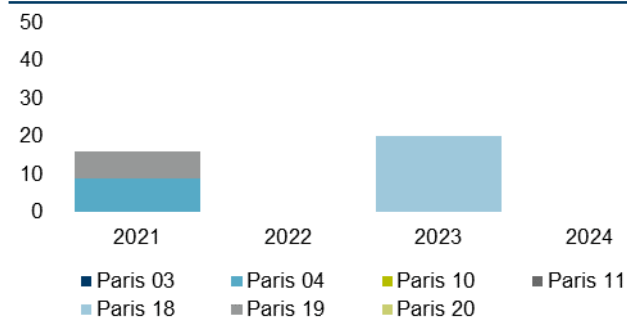
OFFRE IMMÉDIATE À PARIS NORD-EST, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



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



* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier ou autorisés



DÉFINITIONS

Demande placée : Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les précommercialisations, les clés en main et les opérations pour compte-propre, sous réserve de la levée des conditions suspensives.

Offre immédiate : Ensemble des surfaces vacantes proposées à la commercialisation à un instant T. Sont exclus les recherches de successeur et les congés de bail jusqu'à la sortie effective du locataire.

Loyer moyen de 1^{ère} main : Exprimé en euro HT-HC par m² et par an. Le loyer moyen correspond à la moyenne des loyers, pondérée par la surface totale des transactions de première main (surfaces neuves ou restructurées).

Loyer moyen de 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.

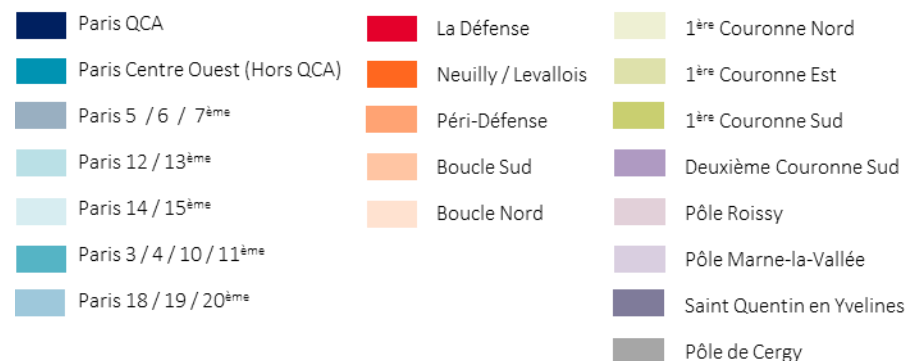
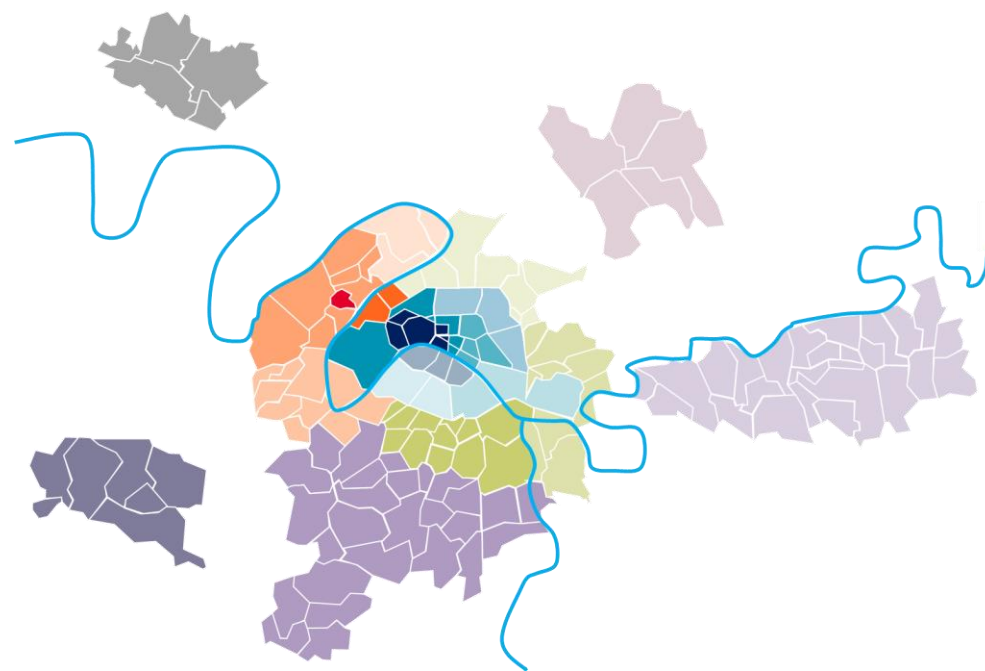
Production neuve certaine de bureaux : Ensemble des opérations mises en chantier à un instant T et non encore livrées.

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.

©2021 Cushman & Wakefield, Inc. Tous droits réservés

cushmanwakefield.com