

MARKETBEAT

# CROISSANT OUEST

Bureaux T1 2021

**Magali MARTON**

*Directrice des Etudes France*

+33 (0)1 86 46 10 95 /

[magali.marton@cushwake.com](mailto:magali.marton@cushwake.com)

**Ludovic DELAISSE**

*Directeur Général &*

*Directeur Agence (Bureaux, Industriel)*

+33 (0)1 53 76 92 73

[ludovic.delaisse@cushwake.com](mailto:ludovic.delaisse@cushwake.com)



**CUSHMAN &  
WAKEFIELD**

## PANORAMA ÉCONOMIQUE

### Un élan de reprise contrarié par la 3<sup>ème</sup> vague de la pandémie

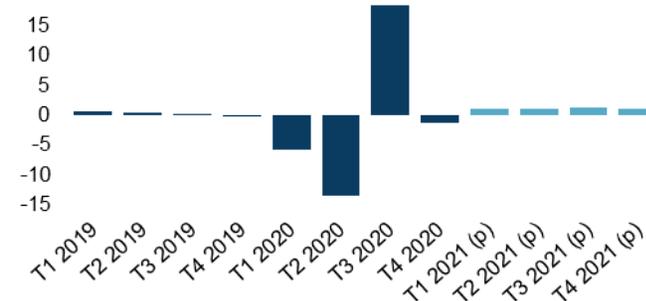
C'est bel et bien l'évolution de la crise sanitaire qui impose depuis plus d'un an son rythme à l'activité économique et sociale du pays. L'année 2020 s'est achevée sur une récession de -8,2% que le dernier trimestre n'avait pu atténuer avec un recul de -1,4% de la croissance. La prolongation du couvre-feu, les mesures de restrictions « renforcées » imposées mi-mars à 16 puis 19 départements dont toute la région Ile-de-France n'ont pas été sans conséquence sur la croissance du PIB au 1<sup>er</sup> trimestre, estimée à seulement 1% par l'INSEE. La stabilité initialement envisagée pour le 2<sup>ème</sup> trimestre sur la base d'une reprise d'activité des services, a été démentie par l'annonce fin mars d'un renforcement des mesures de restrictions sanitaires élargies à l'ensemble du territoire. La croissance annuelle pour 2021 a donc été révisée à 5% contre 6% il y a encore quelques semaines. L'intensification des mesures d'accompagnement aux entreprises et aux particuliers devrait par ailleurs accentuer l'ampleur du déficit public qui a atteint fin 2020 son pire niveau depuis la fin de la 2<sup>nde</sup> guerre mondiale à 9,2% du PIB.

Malgré une politique de vaccination qui s'accélère ces dernières semaines, la situation sanitaire et le manque de perspectives claires ont continué d'affecter l'évolution de l'économie, de même que le moral des français. Le climat des affaires semblait néanmoins repartir à la hausse fin mars, à son meilleur niveau depuis février 2020 (indice 96,6), grâce au soutien de la productivité des entreprises qui est restée élevée malgré le poids des contraintes sanitaires. L'indice de confiance des ménages affichait une meilleure stabilité, soutenu par la hausse du taux d'épargne qui approchait les 20% fin 2020, stimulée par la poursuite des mesures d'aide de l'état et notamment le maintien de l'activité partielle. Cette épargne s'est en partie constituée aux dépens de la consommation des ménages (-7% en 2020) qui affiche des performances médiocres depuis le début de l'année (+0,8% au 1<sup>er</sup> trimestre 2021) mais devrait rebondir d'ici fin 2021 à près de 3% selon Moody's.

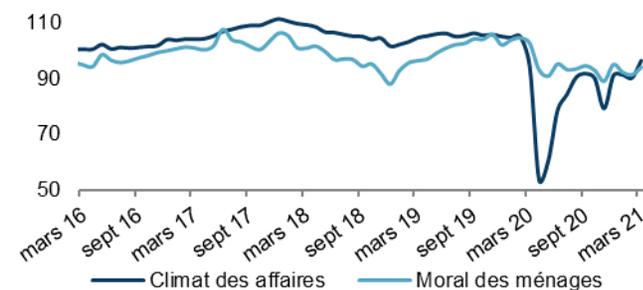
### Des secteurs d'activité inégalement affectés par la crise

L'emploi salarié décroît au rythme de la situation sanitaire, bien que plus modérément qu'au printemps 2020. Alors que le secteur de l'industrie poursuit sa reprise, le secteur des services reste toujours affecté par une paralysie totale de certaines activités : hébergement/restauration, transports, loisirs et culture. Ces secteurs auront perdu plus de 350 000 emplois depuis le début de la crise malgré la mise en place du dispositif d'activité partielle pour plus de 2 millions de salariés en ce début d'année (vs 8,8 millions au plus fort de la crise du 1<sup>er</sup> confinement). D'après l'INSEE, le taux de chômage augmenterait au 1<sup>er</sup> trimestre à 8,5% pour l'ensemble du territoire national (hors Mayotte) sous réserve d'une reprise d'activité soutenue que l'on sait désormais peu réalisable... L'arrêt progressif des mesures d'aide du gouvernement dans un 2<sup>ème</sup> temps devrait également conduire à une recrudescence des ruptures de contrats et majorer le taux de chômage à près de 10% fin 2021.

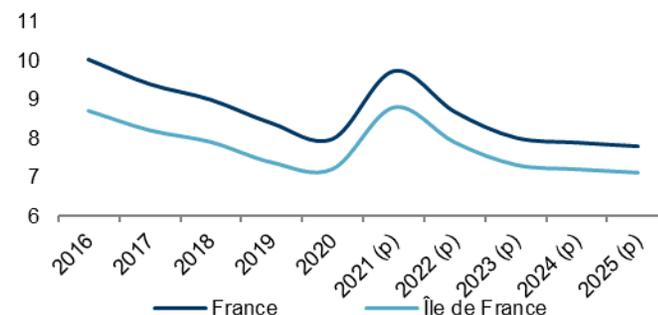
### CROISSANCE DU PIB EN FRANCE, % (T/T-1)



### ENQUÊTES DE CONJONCTURE, INDICES



### TAUX DE CHOMAGE EN France METROPOLITAINE, EN %



## Bureaux T1 2021

Evol. N-N-1    Prévisions

**85 600 m<sup>2</sup>**  
Demande placée



**600 €/m<sup>2</sup>/an**  
Loyer prime



**11,5%**  
Taux de vacance



*(Demande placée, loyer et taux de vacance au 1<sup>er</sup> trimestre 2021)*

### DEMANDE PLACÉE : Retour des grands mouvements d'entreprises

Le regain de dynamisme sur le marché des bureaux du Croissant Ouest amorcé fin 2020 s'est poursuivi au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 : au total 85 600 m<sup>2</sup> ont été placés entre janvier et fin mars, soit un volume en hausse de +35% par rapport au démarrage observé l'année précédente. Ce rebond d'activité au 1<sup>er</sup> trimestre est plus que bienvenu sur un marché qui s'est avéré peu dynamique en 2020 par rapport à ses niveaux décennaux usuels, il s'observe sur la plupart des micromarchés, avec des évolutions particulièrement fortes en Boucle Nord et Neuilly-Levallois, et à l'exception de Péri-Défense, dont le niveau de sur-offre requiert une attention toute particulière (17,4% de vacance). Le bon démarrage du Croissant Ouest a été boosté par le retour des grands mouvements d'entreprises, et ce, sur tous les micromarchés, avec 6 signatures supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> (contre 1 l'an passé à la même période) pour un total de 40 600 m<sup>2</sup> placés. Le rebond de ces signatures de grands gabarits d'immeubles, trop peu nombreuses en 2020 (2 deals au total), représente un indicateur encourageant de reprise d'activité sur ce secteur pour les trimestres à venir. La meilleure dynamique du marché est également visible via le volume traité du segment des moyennes surfaces (+7% en un an ; 25 200 m<sup>2</sup>) à raison de 10 signatures au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 contre 12 début 2020. A contrario, les transactions sur les petites surfaces ont dévissé d'une année sur l'autre (-43% en un an ; 19 800 m<sup>2</sup>) avec seulement 74 signatures contre une moyenne décennale de 124 sur la même période.

### INDICATEURS ÉCONOMIQUES

**+5,0%**

Taux de croissance du PIB France - 2021



**9,7%**

Taux de chômage France - 2021



**96,6**

Climat des Affaires – Février 2021

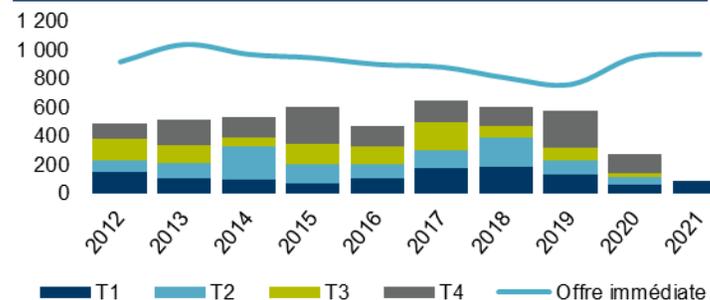


*Source: INSEE pour climat des Affaires, Moody's pour PIB et taux de chômage*

### VALEURS LOCATIVES : Repli de la première main en Péri-Défense

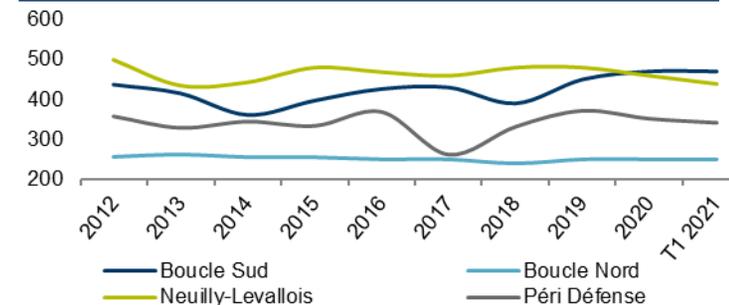
L'orientation du loyer moyen des transactions de première main est très hétérogène selon les secteurs considérés dans le Croissant Ouest : il est inchangé en Boucle Nord (250 €/m<sup>2</sup>/an), s'est stabilisé en Boucle Sud (470 €/m<sup>2</sup>/an) début 2021, mais a amorcé un repli à Neuilly-Levallois (440 €/m<sup>2</sup>/an ; -4% en un an) et en Péri-Défense (340 €/m<sup>2</sup>/an ; -3% en un an) pour des raisons différentes. 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 de Péri Défense où plus de 113 000 m<sup>2</sup> de surfaces neuves seront livrées d'ici la fin de l'année 2021.

### DEMANDE PLACÉE CROISSANT OUEST, EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

### VALEURS LOCATIVES DE PREMIERE MAIN CROISSANT OUEST, EN €/M<sup>2</sup>/AN



### OFFRE IMMÉDIATE : Maintien cadré de la hausse...mais Péri-Défense inquiète

Le volume de l'offre immédiate, engagée dans un mouvement haussier depuis le début de l'année 2020, a atteint 971 000 m<sup>2</sup> à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 (+2% en 3 mois), proches du million de m<sup>2</sup> observés sur la période 2013-2014. Si cette augmentation s'observait sur tous les segments de surfaces fin 2020, elle se révèle uniquement sur les moyennes surfaces début 2021 (+8% en 3 mois) qui atteint un volume de disponibilités proche de 350 000 m<sup>2</sup>. Le stock des petites surfaces reste, quant à lui, stable d'un trimestre à l'autre, tandis que celui des grandes surfaces s'allège très légèrement (-1% en un an). Les grands immeubles vacants représentent une offre disponible supérieure à 470 000 m<sup>2</sup>, soit près de 3 ans de commercialisations au rythme pré-Covid. Péri-Défense concentre près des trois quarts de ces surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>, dont près de la moitié (45%) de première main. Le volume imposant de Péri-Défense (571 000 m<sup>2</sup>) contraste avec ceux des autres micromarchés du Croissant Ouest. L'évolution du volume offreur observée début 2021 (entre 0 et +4% selon les micromarchés) reste cependant plus contenue par rapport à celle observée fin 2020 et démontre une stabilisation relative des stocks à des niveaux toutefois élevés. Boucle Nord suit, quant à elle, une tendance inverse et voit son volume offreur s'alléger (-4% en 3 mois). La situation de tous ces marchés requiert une réelle reprise d'activité durant les prochains trimestres pour pallier à la hausse généralisée de la vacance; ce regain de dynamisme qui, pour l'heure, a grand besoin de se confirmer lors des prochains trimestres.

### TAUX DE VACANCE : Peu de changements en 3 mois, hormis en Péri-Défense

Les taux de vacance observés sur les secteurs du Croissant Ouest sont, de manière globale, orientés à la hausse, mais dans une moindre mesure par rapport aux évolutions observées en 2020, portant le taux moyen à 11,5% fin mars 2021. Leur amplitude est importante selon les micromarchés considérés : toujours contenu à Neuilly-Levallois (6,8%) et également en Boucle Sud (7,2%), et à près de 12% en Boucle Nord et 17,4% en Péri-Défense. Selon nos projections de la demande placée au cours des prochains mois et des volumétries attendues de libérations et des livraisons, les taux de vacance du Croissant Ouest devraient conserver leur orientation haussière, mais de manière plus contenue, sous condition d'une reprise d'activité soutenue.

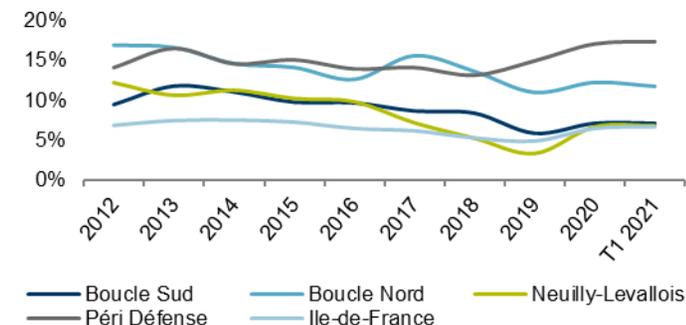
### LIVRAISONS DE BUREAUX : Des pré-commercialisations à accélérer

Depuis 2018, le volume des livraisons de bureaux dans le Croissant Ouest n'a cessé de s'accroître d'année en année. En 2020, un peu plus de 155 000 m<sup>2</sup> ont été livrés, avec un taux de pré-commercialisation honorable de 75%. L'accélération des chantiers va atteindre un pic en 2021, avec près de 330 000 m<sup>2</sup> de surfaces neuves attendues, soit plus du double de l'année précédente. Pour l'heure, 64% de ce volume a été pré-commercialisé, portant les disponibilités livrées et livrables en 2021 à 114 000 m<sup>2</sup>. Les plus importantes volumétries d'offre future en chantier sont attendues en Péri-Défense (6 opérations) et à Neuilly-Levallois (5 immeubles). Le destin commercial de cette offre neuve en cours de construction et de commercialisation déterminera la mise en chantier des nombreuses opérations de bureaux dotées d'un permis de construire, pour l'heure, majoritairement repoussées à l'horizon 2024. \*Offres supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> en chantier ou autorisés

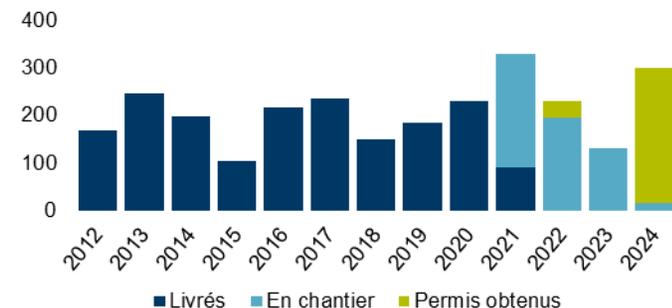
### OFFRE IMMÉDIATE DANS LE CROISSANT OUEST, EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>



### TAUX DE VACANCE



### LIVRAISONS DE BUREAUX DANS LE CROISSANT OUEST, EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>



# BOUCLE SUD

## Bureaux T1 2021

### DEMANDE PLACÉE : Retour des grands mouvements au Sud

Le 1<sup>er</sup> trimestre de cette nouvelle année 2021 s'est révélé encourageant pour le marché des bureaux de la Boucle Sud, avec un volume de demande placée en hausse de +25% par rapport au démarrage de l'année précédente, soit 31 500 m<sup>2</sup> traités entre janvier et mars. Ce résultat reste toutefois inférieur à la moyenne décennale sur la même période (43 200 m<sup>2</sup>), et davantage aligné sur des niveaux observés pré-2012.

Les 2 signatures de grandes surfaces, portées par VALLOUREC et ALTRAN TECHNOLOGIES dans le « M Campus » à Meudon ont largement contribué au redressement du volume traité au 1<sup>er</sup> trimestre (14 650 m<sup>2</sup> au total) et annoncent le retour des grands mouvements sur ce marché après un an d'atonie. A contrario, l'activité sur les autres segments de surface s'est révélée plus discrète, en baisse de -34% en un an sur les petits (9 800 m<sup>2</sup>) et moyens (6 700 m<sup>2</sup>) gabarits, avec un nombre de signatures amoindri d'une année sur l'autre. Dans l'ensemble, les transactions sur des surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> se sont concentrées sur Meudon et Boulogne-Billancourt.

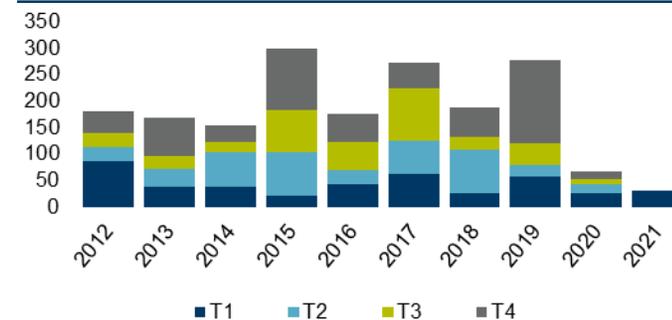
### VALEURS LOCATIVES : La première main stable, à un niveau proche du prime

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2021, la valeur de référence prime est restée inchangée en Boucle Sud, à 500 €/m<sup>2</sup>/an. Le loyer moyen de transactions d'immeubles de première main qui avait – à l'inverse de la majorité des secteurs franciliens - enregistré une hausse en 2020, à 470 €/m<sup>2</sup>/an (+4% en un an), reste lui aussi, stable début 2021. A l'avenir, la tendance haussière pourrait se renforcer, les entreprises se positionnant désormais sur des locaux de bureaux plus qualitatifs, et l'offre immédiate et future sur les surfaces neuves et restructurées disponibles sur ce marché étant relativement contenue.

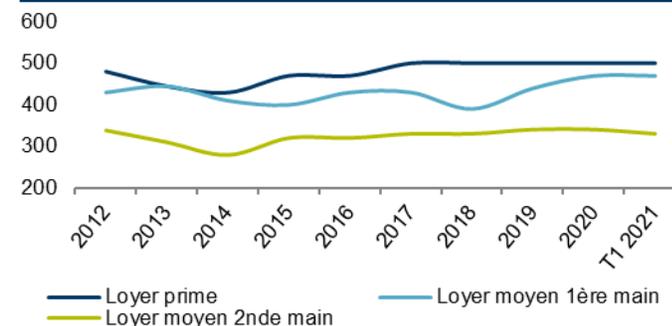
Le loyer moyen des transactions de seconde main est, quant à lui, orienté à la hausse en début d'année 2021 par rapport au trimestre précédent, à 330 €/m<sup>2</sup>/an, contre 320 €/m<sup>2</sup>/an fin 2020. Il reste cependant inférieur à la moyenne annuelle enregistrée en 2020 (340 €/m<sup>2</sup>/an).

Cette inflexion des valeurs locatives faciales enregistrées sur les immeubles anciens, modernes et rénovés, devrait être mise en perspective avec le recours des mesures d'accompagnement (25% en moyenne sur ce secteur au 1<sup>er</sup> trimestre 2021), et ce, malgré un stock de seconde main conséquent qu'il convient de surveiller. 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 €/m<sup>2</sup>/an à 450 €/m<sup>2</sup>/an, soit du simple ou double. Les valeurs les plus élevées ont été relevées sur des actifs situés à Boulogne-Billancourt et à Issy-les-Moulineaux.

### DEMANDE PLACÉE EN BOUCLE SUD, EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>



### VALEURS LOCATIVES EN BOUCLE SUD, EN €/M<sup>2</sup>/AN



### OFFRE IMMÉDIATE : Les grands mouvements endiguent la hausse

Le regain d'activité sur les grands gabarits d'immeubles a permis d'endiguer la hausse du volume de l'offre immédiate de bureaux sur le secteur de la Boucle Sud qui reste stable d'un trimestre à l'autre, positionné à 195 000 m<sup>2</sup> fin mars 2021.

Ce retour confirmé à des niveaux pré-2019, est imputable à l'activité réduite des transactions sur les surfaces existantes entre 500 m<sup>2</sup> et moins de 5 000 m<sup>2</sup> sur ce secteur en 2020 et début 2021. Le volume du segment des petits gabarits, stable en 3 mois, a atteint celui des grands immeubles, en baisse de -55% sur la même période ; leur niveau approche alors 60 000 m<sup>2</sup> vacants pour chacun. Les moyennes surfaces affichent, quant à elles, une hausse de +16% en 3 mois et dépasse 70 000 m<sup>2</sup> disponibles. Ces volumes d'offres devraient se tasser au fur et à mesure d'une reprise d'activité à l'horizon mi-2021-2022. Le volume relativement faible du stock des surfaces neuves et restructurées, peu nombreuses sur le secteur - 6 au total, dont une seule de grand gabarit - devrait maintenir une certaine tension sur les valeurs locatives de première main, a fortiori dans un contexte où certaines entreprises pourraient privilégier une meilleure qualité de locaux pour assurer à leurs salariés des conditions optimales de retour au bureau.

### TAUX DE VACANCE : Arrêt sur image

Suivant la stabilité de l'ensemble de l'offre immédiate au 1<sup>er</sup> trimestre 2021, le taux de vacance se positionne en Boucle Sud à 7,2% fin mars, identique à celui observé fin 2020. Cette décélération de l'évolution haussière s'observe également dans le Croissant Ouest, qui se positionne à 11,5% (contre 11,4% fin 2020). Il reste élevé par rapport à la moyenne d'Ile-de-France (6,7%). Etant donné le faible volume de l'offre future en 2021, la hausse du taux de vacance devrait donc être contenue sur ce marché.

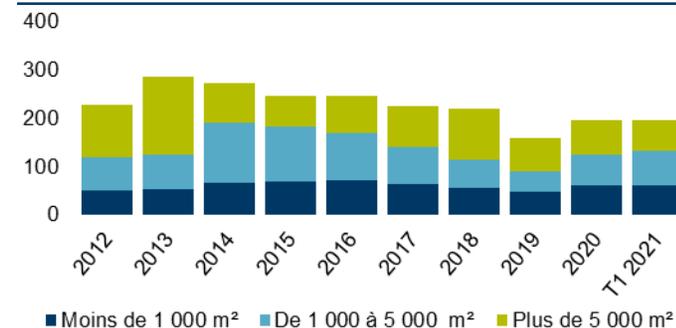
### OFFRE FUTURE : Marge de manœuvre pour l'écoulement des stocks

A l'heure actuelle, 182 000 m<sup>2</sup> de projets sont disponibles à l'horizon 2024, dont seulement 59 000 m<sup>2</sup> en chantier. La quasi-totalité des livraisons de bureaux attendues en 2021 en Boucle Sud ont fait l'objet d'une pré-commercialisation (taux à 89%) ne laissant disponibles qu'un peu moins de 20 000 m<sup>2</sup> (opération « Fresk » livrable en 2021 à Issy-les-Moulineaux et présentée à 530 €/m<sup>2</sup>/an). Notons également le projet « Keiko », 24 300 m<sup>2</sup> à développer à Issy-les-Moulineaux pour une livraison en 2022.

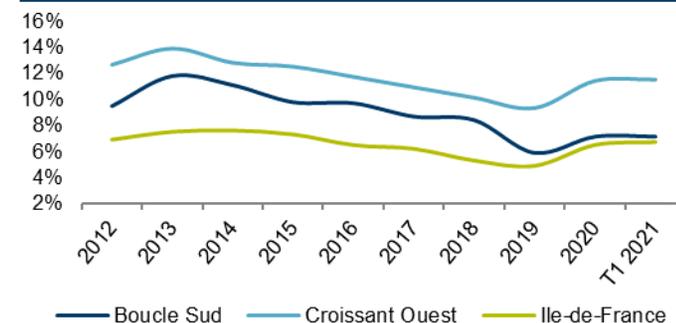
Le marché de la Boucle Sud bénéficie donc d'une configuration plutôt positive sans risque immédiat de sur-offre de première main pour traverser la crise économique qui bloque aujourd'hui l'expression de la demande des entreprises. Les investisseurs vont donc pouvoir sereinement affiner leur stratégie de commercialisation et positionner leurs valeurs au plus juste en tenant compte des libérations à venir. Le volume imposant en 2024 n'est pas à considérer comme représentatif car de nombreux projets ne seront probablement pas livrables à cette date.

\* Offres supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> en chantier ou autorisés

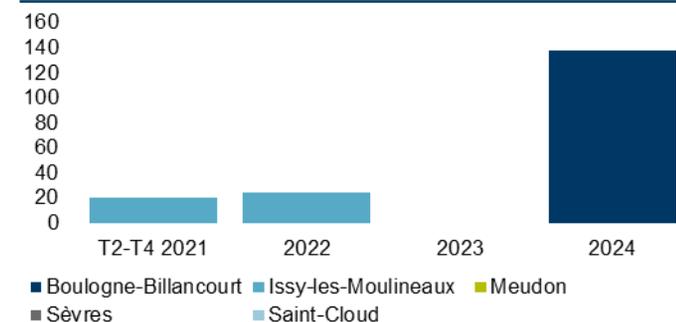
### OFFRE IMMÉDIATE EN BOUCLE SUD, EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>



### TAUX DE VACANCE



### DISPONIBILITÉS DE PREMIÈRE MAIN\* EN BOUCLE SUD, EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>



# BOUCLE NORD

## Bureaux T1 2021

### DEMANDE PLACÉE : Des prises à bail dans 2 grands immeubles

Le marché des bureaux de la Boucle Nord, atone en 2020, s'est réveillé au 1<sup>er</sup> trimestre 2021. Au total 12 100 m<sup>2</sup> ont été placés entre Janvier et Mars, soit un résultat en hausse de +95% par rapport au démarrage de l'année précédente, alors tout à fait honorable comparé aux niveaux habituels de ce marché. Si l'exercice continue sur sa lancée lors du prochain trimestre, il est possible que le niveau annuel bas de l'année précédente soit déjà dépassé à mi-année.

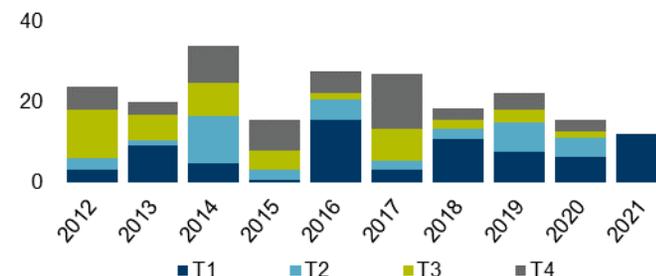
Ce net regain d'activité s'explique essentiellement par la venue de 2 grands mouvements d'entreprises : SMILE dans « Key View » à Asnières-sur-Seine et un acteur de l'Energie à Gennevilliers, pour un total de 11 100 m<sup>2</sup> placés. Ces mouvements arrivent sur ce marché après 2 ans d'absence de signatures sur des grandes surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>, laissant présager un renouveau de dynamisme sur ce segment. A contrario, l'activité sur les autres segments, en particulier les moyennes surfaces, s'est avérée quasi-inexistante en ce début d'année 2021. Un rebond des transactions sur les segments inférieurs à 5 000 m<sup>2</sup> est cependant essentiel pour la tenue du marché sur les trimestres à venir : le nombre de transactions - toutes surfaces confondues - étant divisé par deux (5 deals contre 11) par rapport à l'année précédente à la même époque.

### VALEURS LOCATIVES : Correction de la seconde main

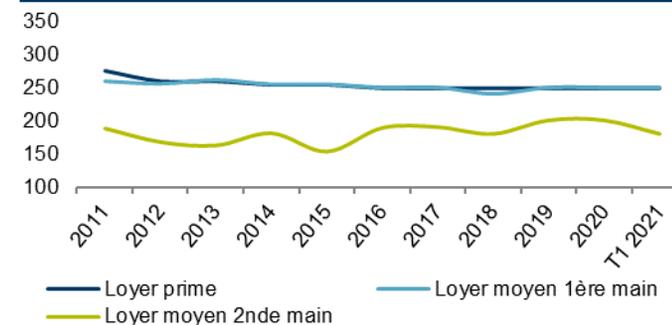
Pour ce marché coutumier de volumes de commercialisation faibles, la valeur locative prime reste positionnée à 250 €/m<sup>2</sup>/an depuis 2012. Après une percée à 265 €/m<sup>2</sup>/an en 2010, le loyer moyen de première main a de longue date rattrapé le niveau du prime, un positionnement à analyser 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 €/m<sup>2</sup>/an dès 2016 pour finalement atteindre 200 €/m<sup>2</sup>/an en 2020, puis s'est recorrigé de nouveau à 180 €/m<sup>2</sup>/an au 1<sup>er</sup> trimestre 2021. Sur ce secteur dont l'amplitude des valeurs locatives peut être large, les minima se situent autour de 150 €/m<sup>2</sup>/an, mais les maxima observés pour les immeubles récents les plus qualitatifs peuvent atteindre les 220-225 €/m<sup>2</sup>/an, comme pour « River Plaza » ou « Le Clever », entre autres.

### DEMANDE PLACÉE EN BOUCLE NORD, EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>



### VALEURS LOCATIVES EN BOUCLE NORD, EN €/M<sup>2</sup>/AN



# BOUCLE NORD

## Bureaux T1 2021

### OFFRE IMMÉDIATE : Un allègement bienvenu

Les prises à bail de sociétés dans de grands gabarits d'immeubles existants au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 ont permis de contenir l'élévation du niveau de l'offre, et même de le faire baisser (-4% en 3 mois) à 95 000 m<sup>2</sup> fin mars 2021. Ce niveau n'en demeure pas moins particulièrement important par rapport au rythme décennal de l'activité des transactions sur ce marché, et représente 3 années d'écoulement à cadence soutenue.

La baisse de l'offre se révèle non seulement sur le segment des grandes surfaces (-4% en 3 mois) mais également sur les petits et moyens gabarits (-2% et -4% en 3 mois respectivement). Ces surfaces restent nombreuses - près d'une vingtaine - et uniquement de seconde main. En l'absence de surfaces neuves ou restructurées supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> immédiatement disponibles, les entreprises en recherche de moyennes et de grandes surfaces qualitatives sur ce marché devront se tourner vers l'unique offre neuve de grand gabarit disponible ou alors vers des immeubles rénovés, qui représentent près de la moitié du volume total de l'offre immédiate.

### TAUX DE VACANCE : Une baisse du taux encourageante

Après 3 années de baisse depuis son pic de 2017 (près de 16%), le taux de vacance des bureaux de la Boucle Nord avait retrouvé en 2020 une orientation haussière à 12,4% en fin d'année, soit +130 points de base en un an. Suivant l'allègement de l'offre observé début 2021, le taux de vacance est revu à la baisse, et s'établit à 11,9% fin mars. Il rejoint alors le taux moyen du Croissant Ouest (11,5%), toujours élevé par rapport à la moyenne francilienne (6,7% en moyenne).

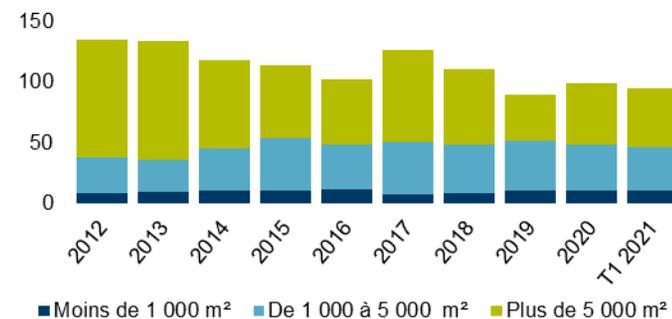
La confirmation du regain d'activité sur ce marché composé essentiellement de surfaces de seconde main pourrait dans les trimestres à venir faire baisser à nouveau la vacance. Dans un scénario plus pessimiste, sans rebond de la demande placée, la vacance devrait être contenue et ce taux ne devrait toutefois pas atteindre les points hauts observés sur la décennie, notamment en raison du très faible volume des livraisons prévues à l'horizon 2023.

### OFFRE FUTURE : Le gris au menu

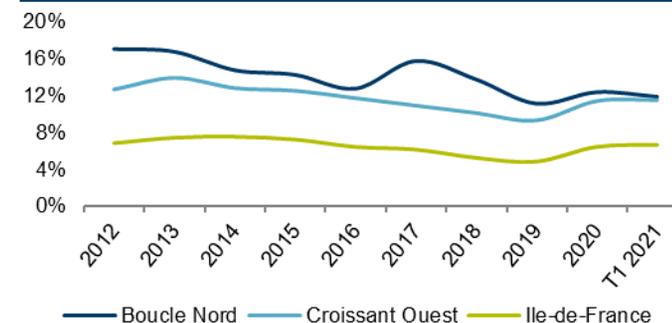
Dans le contexte d'activité au ralenti qui prévaut depuis plusieurs années en Boucle Nord, les mises en chantier de nouveaux immeubles tertiaires restent conditionnées par des pré-commercialisations en tout ou partie de ces projets. Sans perdre de vue ce secteur de marché, promoteurs et investisseurs 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 m<sup>2</sup> encore à commercialiser sur 14 700 m<sup>2</sup> au total) et attendu pour 2021. Enfin, l'opération « Well Up » (18 000 m<sup>2</sup>) à Asnières-sur-Seine, prévue à la livraison en 2024, possédant un permis de construire, est également disponible à la pré-commercialisation.

\* Offres supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> en chantier ou autorisés

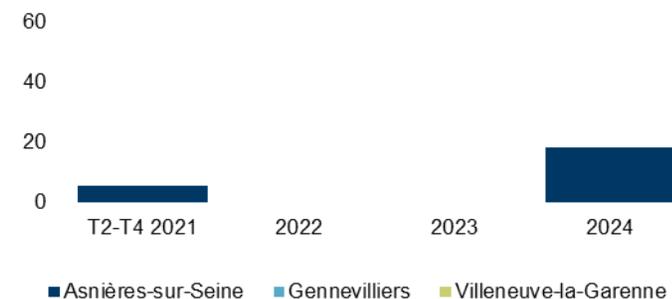
### OFFRE IMMÉDIATE EN BOUCLE NORD, EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>



### TAUX DE VACANCE



### DISPONIBILITÉS DE PREMIÈRE MAIN\* EN BOUCLE NORD, EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>



### DEMANDE PLACÉE : Un 1<sup>er</sup> trimestre de bon augure

Le volume de la demande placée de bureaux sur le marché de Neuilly-Levallois a atteint 26 500 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre 2021, soit un résultat en nette hausse par rapport au démarrage de l'année précédente (+152% en un an), et au-dessus de la moyenne décennale enregistrée sur la même période (21 700 m<sup>2</sup>). Cette reprise de l'activité des transactions sur ce marché limitrophe de la Capitale est d'autant plus flagrante qu'elle a été observée après une année 2020 amorphe. La meilleure dynamique de marché s'est tout particulièrement révélée sur le segment des moyennes surfaces, avec 5 signatures pour un total de 14 400 m<sup>2</sup> placés et une évolution de volume à 3 chiffres d'une année sur l'autre. A cette envolée des transactions de taille intermédiaire s'ajoute la prise à bail pour regroupement de CHANEL (6 700 m<sup>2</sup>) au 185 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine ; à titre de comparaison aucune transaction de grande surface n'avait été répertoriée sur le marché l'an passé. A l'inverse, le segment des petites surfaces a opéré un recul par rapport au démarrage de l'année précédente (-22% en un an).

### VALEURS LOCATIVES : Réajustement du loyer de première 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 de transaction restent élevées, avec un loyer prime positionné à 600 €/m<sup>2</sup>/an depuis plusieurs années.

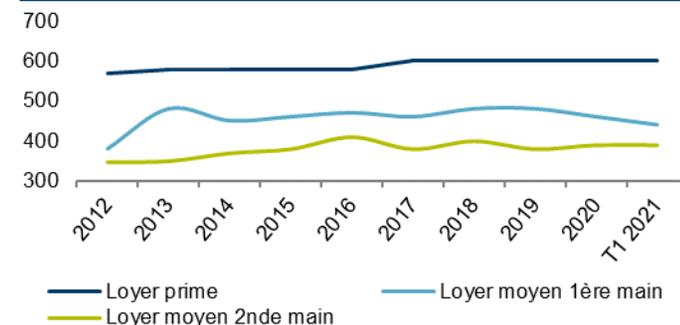
Le loyer moyen de transaction de bureaux de première main s'est, quant à lui, réajusté au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 à 440 €/m<sup>2</sup>/an, en baisse de -8% en un an. Le nombre réduit de références sous-tendant cette moyenne invite à la prudence quant à l'analyse de son évolution. On soulignera seulement que la majorité des prises à bail a eu lieu à Levallois-Perret, une commune où les loyers sont plus bas qu'à Neuilly-sur-Seine.

Après un repli observé en 2019 (380 €/m<sup>2</sup>/an), le loyer moyen de seconde main s'est réhaussé en 2020, pour se positionner à 400 €/m<sup>2</sup>/an en 2020. Il s'est légèrement corrigé au 1<sup>er</sup> trimestre 2021, à 390 €/m<sup>2</sup>/an. Cette moyenne masque des réalités de marché très différentes entre Neuilly-sur-Seine, où les transactions se sont signées entre 320 et 550 €/m<sup>2</sup>/an (rue des Poissonniers) et Levallois-Perret, aux valeurs locatives moins élevées, comprises entre 270 et 450 €/m<sup>2</sup>/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 devraient servir d'amortisseur le cas échéant ; elles se positionnent aujourd'hui autour de 22%.

### DEMANDE PLACÉE À NEUILLY-LEVALLOIS, EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>



### VALEURS LOCATIVES À NEUILLY-LEVALLOIS, EN €/M<sup>2</sup>/AN



**OFFRE IMMÉDIATE : Stabilisation des stocks supérieurs à 1 000 m<sup>2</sup>**

Le volume de l'offre immédiate de bureaux à Neuilly-Levallois conserve sa tendance haussière au 1<sup>er</sup> trimestre 2021, quoique plus mesurée, et a atteint 110 000 m<sup>2</sup> vacants fin mars. En ce début d'année, l'augmentation des disponibilités est en réalité uniquement visible sur le segment des petites surfaces (+11% en 3 mois) alors que les bureaux de taille intermédiaire, qui avait fortement augmenté en 2020 s'est stabilisée début 2021 (+1% en 3 mois). Ces surfaces représentent toutefois la moitié de la vacance sur ce marché avec une trentaine de propositions. Suivant le même tempo, l'évolution de l'offre disponible de grande surface a, elle aussi, été stoppée au 1<sup>er</sup> trimestre ; ce stock assez ténu comparé à la demande sur ce type de gabarits est composé de 2 immeubles de première main, « 12 M » et « Poesia », tous deux situés à Levallois-Perret. Dans l'ensemble, plus de 80% des offres supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> sont concentrés à Levallois-Perret. Le marché de Neuilly-sur-Seine demeure moins offreur, proposant davantage de surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup>.

**TAUX DE VACANCE : Etat quasi-stationnaire**

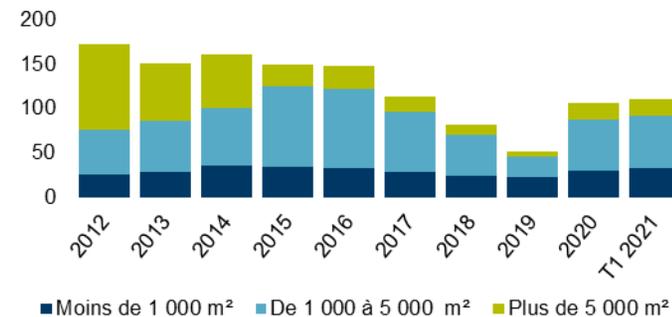
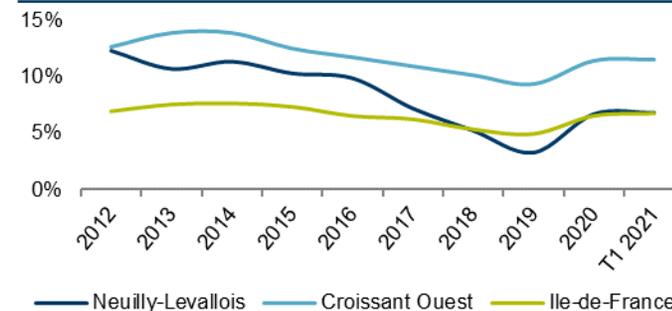
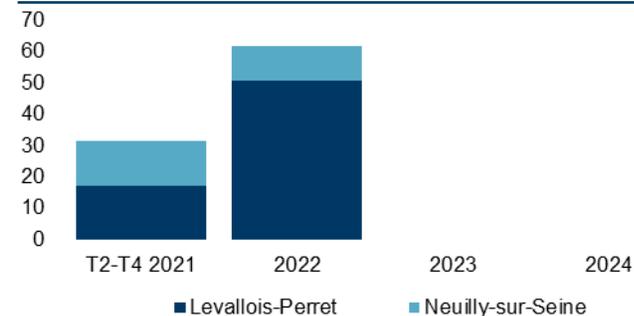
Suivant la stabilisation relative du volume offreur sur le marché de Neuilly-Levallois au 1<sup>er</sup> trimestre 2021, après une forte hausse observée en 2020, le taux de vacance opère une très légère évolution de +10 points de base en 3 mois, et se positionne à 6,8% fin mars. Il n'en demeure pas moins le plus bas du Croissant Ouest (11,5%). Ce taux devrait se replier au fur et à mesure des prises à bail sur les surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>, notamment dans les grands immeubles de première main qui devraient probablement attirer les entreprises de par leur qualités intrinsèques.

**OFFRE FUTURE : Une belle salve de projets à l'horizon 2021-2022**

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 2024. Les opérations disponibles en cours de construction représentent un total d'un peu plus de 70 000 m<sup>2</sup> localisées désormais davantage à Levallois-Perret (45 100 m<sup>2</sup>) qu'à Neuilly-sur-Seine (25 300 m<sup>2</sup>). Pour l'heure, le volume des opérations avec permis de construire livrables initialement en 2022 (60 000 m<sup>2</sup>) est 2 fois supérieur à celui projeté pour 2021.

Sur les 6 livraisons prévues en 2021, 4 sont disponibles, dont les projets « Creative » (12 000 m<sup>2</sup>) et « The Go » (5 600 m<sup>2</sup>) à Levallois-Perret, ainsi que les n°168 et n°179-181 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (respectivement 7 500 et 6 500 m<sup>2</sup>). Les opérations « Europa » et le « 185-189 avenue du Général de Gaulle » (15 000 m<sup>2</sup>) à Neuilly-sur-Seine sont, quant à elles, entièrement pré-commercialisées. Cette offre future devrait redonner un peu de fluidité à ce segment de marché, en particulier sur les surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> au cours des prochains trimestres.

\* Offres supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> en chantier ou autorisés

**OFFRE IMMÉDIATE À NEUILLY-LEVALLOIS, EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>****TAUX DE VACANCE****DISPONIBILITÉS DE PREMIÈRE MAIN\* À NEUILLY-LEVALLOIS, EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>**

**DEMANDE PLACÉE : Faux démarrage**

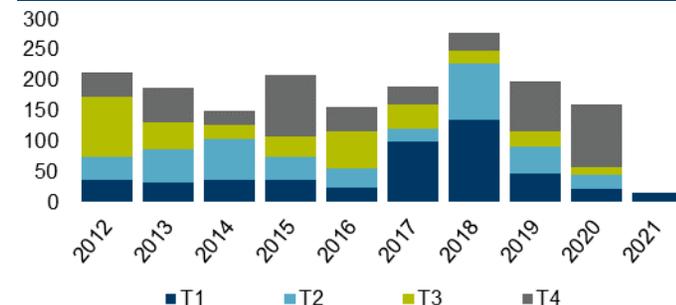
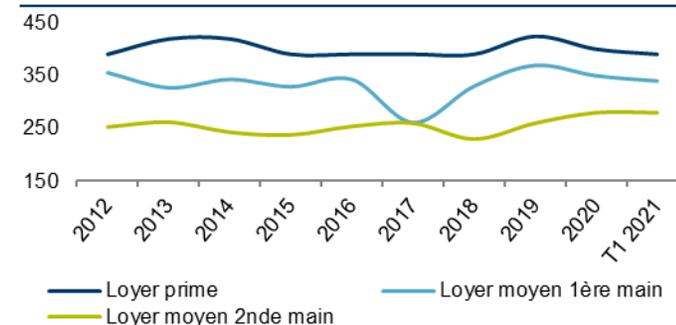
Après le bon résultat observé en 2020 sur le secteur de Péri-Défense, les transactions de bureaux ont de nouveau ralenti au 1<sup>er</sup> trimestre 2021, démontrant toute la versatilité de ce marché conséquent en volume et hétérogène en termes de localisations. Entre janvier et mars 2021, 15 900 m<sup>2</sup> de bureaux seulement ont été placés, soit un résultat en baisse de -27% par rapport au démarrage de l'année précédente, et en dessous de la moyenne décennale.

Le nouveau plongeon du marché de Péri-Défense contraste avec le regain d'activité opéré sur les autres marchés du Croissant Ouest et a été visible sur tous les segments de surfaces, à commencer par les petites et les moyennes (-62% pour 3 600 m<sup>2</sup> et -41% en un an pour 4 100 m<sup>2</sup> respectivement). Notons tout de même une meilleure orientation des grandes surfaces (+54% en un an), avec une signature (contre 2 l'année précédente à la même période) qui concerne la prise à bail de MITSUBISHI sur 8 100 m<sup>2</sup> dans le « Online », un immeuble restructuré à Rueil-Malmaison. Toutefois, ce faux démarrage de l'activité du marché tertiaire de Péri-Défense début 2021 ne présage en aucun cas d'une inertie sur l'ensemble de l'année ; la capacité de ce marché à rebondir, maintes fois éprouvée par le passé, pourrait donc de nouveau nous surprendre lors des trimestres à venir.

**VALEURS LOCATIVES : Nouvel ajustement sur la première main**

Les valeurs locatives de Péri-Défense ont bénéficié depuis 2018 d'une tendance haussière qui avait porté le loyer prime à 425 €/m<sup>2</sup>/an en 2019 après plusieurs années de stabilité. Ces trajectoires ascendantes n'ont cependant pas longtemps résisté à une demande en berne qui vient se superposer à un marché d'ores et déjà très offreur (17,4% de taux de vacance fin mars 2021). Dans ce contexte, le loyer prime observe même une correction au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 à 390 €/m<sup>2</sup>/an contre 400 €/m<sup>2</sup>/an fin 2020 (attention toutefois, peu de références), tout comme le loyer moyen de première main, qui se repositionne à 340 €/m<sup>2</sup>/an. Notons que les valeurs des transactions référencées diffèrent toujours fortement selon la localisation, autour de 300 €/m<sup>2</sup>/an à Rueil-Malmaison et égales ou supérieures à la moyenne sur les communes limitrophes de La Défense.

La tendance est, pour l'instant, inverse concernant les prises à bail de surfaces de seconde main qui ont conservé un élan plutôt haussier, passant en moyenne de 260 €/m<sup>2</sup>/an en 2019 à 280 €/m<sup>2</sup>/an sur l'ensemble de l'année 2020 (soit +8% en un an). Au 1<sup>er</sup> trimestre 2021, ce loyer moyen est resté stable. La relative bonne résistance des transactions de surfaces comprises entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup> a profité aux micromarchés de Nanterre, Courbevoie et Puteaux, positionnés en moyenne autour de 300 €/m<sup>2</sup>/an, alors que les plus petites surfaces se sont traitées sur l'ensemble du secteur incluant des localisations aux valeurs plus modestes, allant de 110 €/m<sup>2</sup>/an à 325 €/m<sup>2</sup>/an. Le ralentissement des commercialisations de bureaux conjugué à la forte hausse des disponibilités immédiates devrait, à court terme, impacter à la baisse les valeurs de transactions, compte tenu de niveaux d'incentives déjà très élevés sur ce secteur, proches de 32%.

**DEMANDE PLACÉE EN PÉRI-DÉFENSE, EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>****VALEURS LOCATIVES EN PÉRI-DÉFENSE, EN €/M<sup>2</sup>/AN**

### OFFRE IMMÉDIATE : Un volume au sommet

Le volume de l'offre immédiate de bureaux sur le marché de Péri-Défense continue son ascension pour se positionner à 571 000 m<sup>2</sup> fin mars 2021. En hausse de +4% en 3 mois ce stock a atteint un niveau inédit, son plus haut en vingt ans. Le rythme régulier de l'augmentation de l'offre disponible sur le segment des grandes surfaces en 2020, a décéléré de manière opportune au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 (+2% en 3 mois). Cependant, les 344 900 m<sup>2</sup> vacants sur ce segment enregistrés fin mars, attestent une situation préoccupante, d'autant plus qu'un peu plus de la moitié de ces surfaces sont de seconde main, et l'autre moitié d'immeubles neufs et restructurés qui peinent à trouver preneur sur un marché en difficulté. La question de la ramification des lignes de transports et des nouvelles mobilités durables reste également cruciale sur ce marché urbain densément peuplé qui gravite autour de La Défense et des lignes RER ; certains immeubles excentrés sont clairement en difficulté et doivent rivaliser d'ingéniosité pour attirer les entreprises...ou envisager une éventuelle reconversion. Le stock sur le segment des moyennes surfaces suit, quant à lui, l'évolution la plus forte ce trimestre, et atteint 183 500 m<sup>2</sup> vacants fin mars (+10% en 3 mois). A contrario, le volume du stock disponible des petites surfaces s'allège de -7% en 3 mois, un signe encourageant pour ce segment également très offreur.

### TAUX DE VACANCE : Toujours en hausse

Le taux de vacance de Péri-Défense, en baisse sur la période 2016-2018, a grimpé en flèche pour retrouver, puis dépasser, ses niveaux pré-2015 et se positionner à son plus haut à 17,4% au terme du 1<sup>er</sup> trimestre 2021, contre 17,1% fin 2020. C'est le taux le plus élevé du Croissant Ouest (11,5% en moyenne), en lien avec le stock d'offres conséquent sur ce secteur. Au cours des prochains trimestres, la reprise d'activité sur les surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> est impérative pour endiguer la montée du taux de vacance.

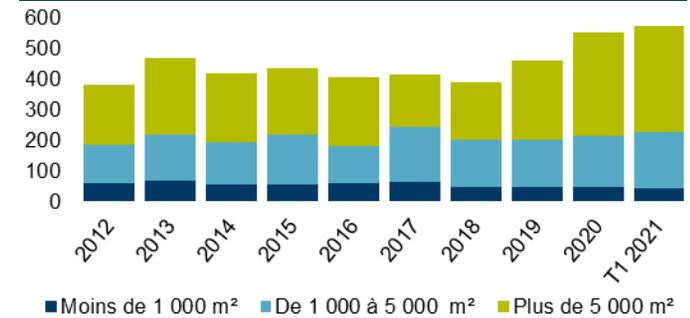
### OFFRE FUTURE : Des disponibilités imposantes

L'offre future de bureaux disponibles en Péri-Défense en chantier ou avec permis de construire avoisine les 370 000 m<sup>2</sup> à l'horizon 2024, dont un peu plus de 310 000 m<sup>2</sup> sont en cours de construction. Après la livraison très récente du projet mixte bureaux/logement « Origine » à Nanterre (60 000 m<sup>2</sup> de bureaux), pré-commercialisé à plus de 75%, 5 autres opérations – dont 58 000 m<sup>2</sup> disponibles - sont prévues à la livraison pour le courant de l'année 2021. Elles sont réparties à Nanterre, Courbevoie et Rueil-Malmaison.

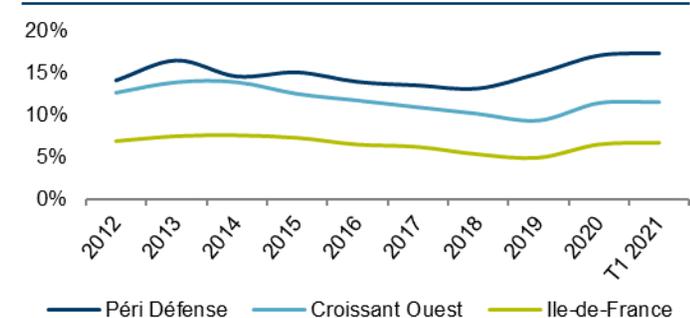
Nanterre occupe une place centrale dans le renouvellement de l'offre neuve en Péri-Défense avec plus de 200 000 m<sup>2</sup> disponibles en cours de construction (dont deux méga opérations « Point Carré » livrable en 2021 et « Arboretum » en 2023, toutes les deux d'une surface totale supérieure à 50 000 m<sup>2</sup>). Il faut donc que les grandes transactions reprennent rapidement de la vigueur sur ce secteur 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 m<sup>2</sup> en chantier ou autorisés

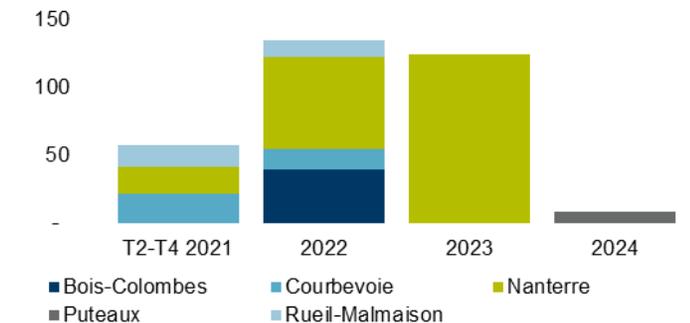
### OFFRE IMMÉDIATE EN PÉRI-DÉFENSE, EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>



### TAUX DE VACANCE



### DISPONIBILITÉS DE PREMIÈRE MAIN\* EN PÉRI-DÉFENSE, EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>



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<sup>ère</sup> main** : Exprimé en euro HT-HC par m<sup>2</sup> 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<sup>nde</sup> main** : Exprimé en euro HT-HC par m<sup>2</sup> 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.

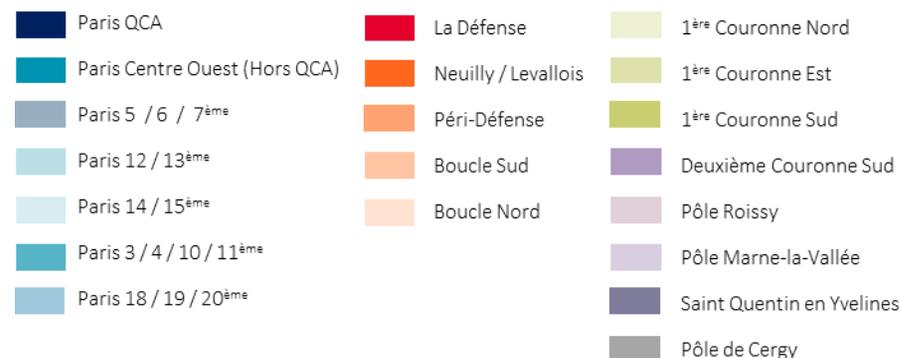
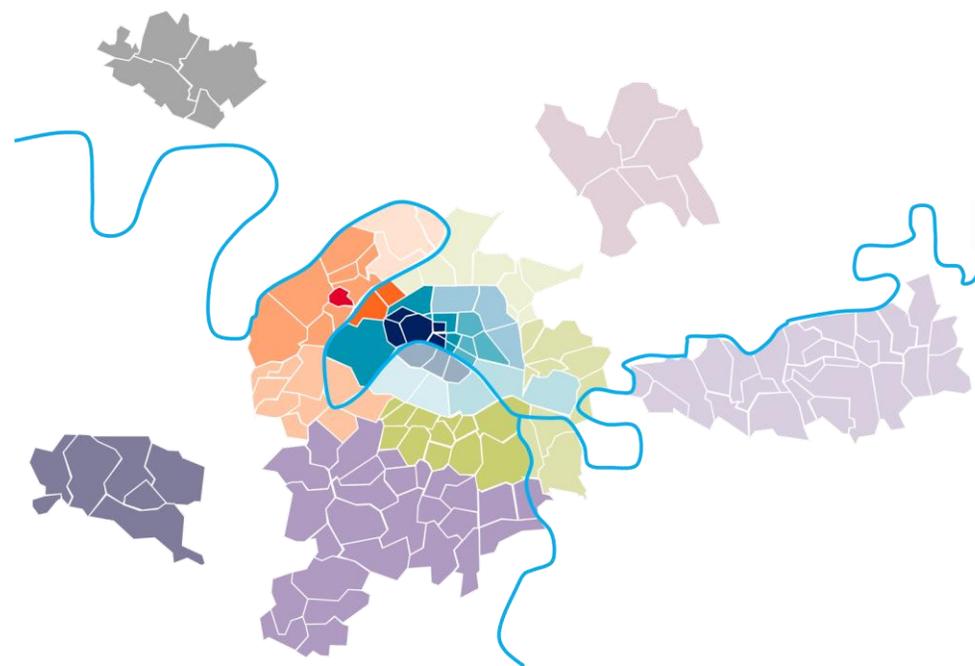
**Production neuve certaine de bureaux** : Ensemble des opérations mises en chantier à un instant T et non encore livrées.

**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

**50 000**  
COLLABORATEURS

**\$7,8 Mds\***  
de C.A. en 2019  
\* USD

## EN FRANCE

**19**  
BUREAUX

**+600**  
COLLABORATEURS

### MAGALI MARTON

Directrice des Etudes - France

Tel: +33 (0)1 86 46 10 95

[magali.marton@cushwake.com](mailto:magali.marton@cushwake.com)

### AGNÈS TALÈNE

Chargée d'études - France

+33 (0)1 53 76 95 56

[agnes.talene@cushwake.com](mailto:agnes.talene@cushwake.com)

### BARBARA KORENIOUGUINE

CEO - France

Tel: 33 (0)1 53 76 80 29

[barbara.koreniouguine@cushwake.com](mailto: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](mailto: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.*