

MARKETBEAT

PARIS

Bureaux T1 2021



Magali MARTON

Directrice des Etudes France

+33 (0)1 86 46 10 95

magali.marton@cushwake.com

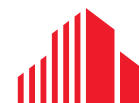
Ludovic DELAISSE

Directeur Général &

Directeur Agence (Bureaux, Industriel)

+33 (0)1 53 76 92 73

ludovic.delaisse@cushwake.com



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**



PANORAMA ÉCONOMIQUE

Un élan de reprise contrarié par la 3^{ème} vague de la pandémie

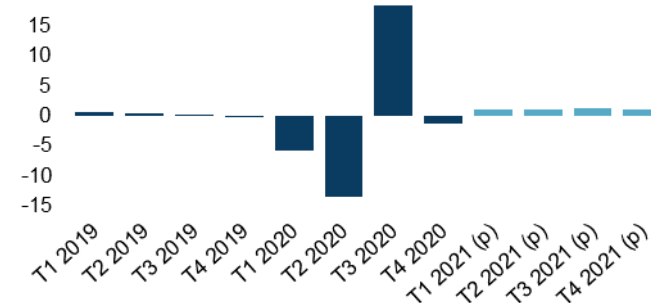
C'est bel et bien l'évolution de la crise sanitaire qui impose depuis plus d'un an son rythme à l'activité économique et sociale du pays. L'année 2020 s'est achevée sur une récession de -8,2% que le dernier trimestre n'avait pu atténuer avec un recul de -1,4% de la croissance. La prolongation du couvre-feu, 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^{er} trimestre, estimée à seulement 1% par l'INSEE. La stabilité initialement envisagée pour le 2^{ème} 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^{nde} 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^{er} trimestre 2021) mais devrait rebondir d'ici fin 2021 à près de 3% selon Moody's.

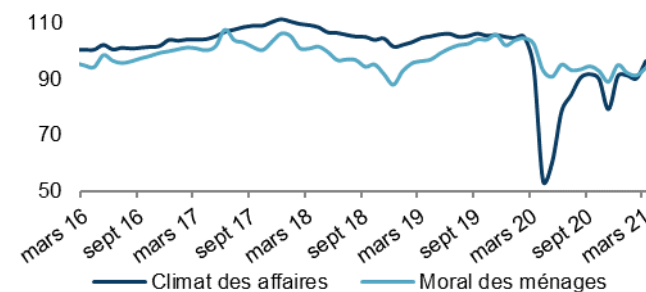
Des secteurs d'activité inégalement affectés par la crise

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^{er} confinement). D'après l'INSEE, le taux de chômage augmenterait au 1^{er} 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^{ème} temps devrait également conduire à une recrudescence des ruptures de contrats et majorer le taux de chômage à près de 10% fin 2021.

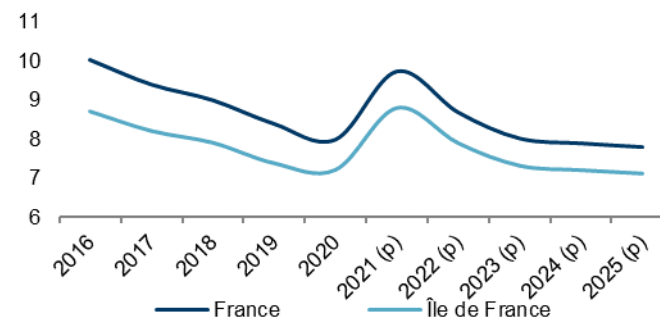
CROISSANCE DU PIB EN FRANCE, % (T/T-1)



ENQUÊTES DE CONJONCTURE, INDICES



TAUX DE CHOMAGE EN France METROPOLITAINE, EN %



MARKETBEAT PARIS

Bureaux T1 2021



Evol.
N/N-1

Prévi-
sions

128 300 m²

Demande placée



900 €/m²/an

Loyer prime



4,6%

Taux de vacance



(Demande placée, loyer et taux de vacance
au 1^{er} trimestre 2021)

INDICATEURS ÉCONOMIQUES

Evol.
N/N-1

Prévi-
sions

+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

DEMANDE PLACÉE : L'année 2021 démarre timidement

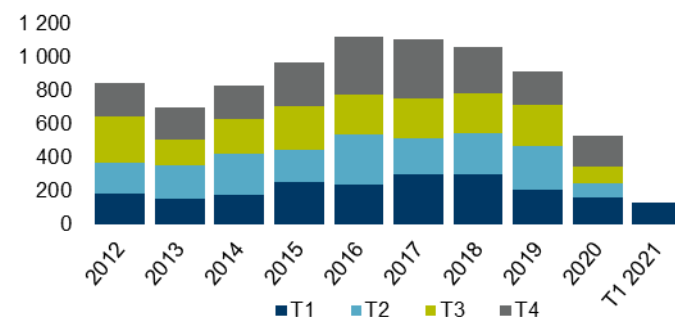
Comme nous l'avions anticipé, les conséquences de la crise sanitaire et économique pèsent encore et toujours sur le marché tertiaire francilien avec un recul de 30% du volume de demande placée (327 400 m²) au 1^{er} trimestre 2021. La Capitale n'échappe pas à ce phénomène de ralentissement mais il est un peu moins marqué, comme en attestent les 128 300 m² placés depuis le début de l'année, en baisse de « seulement » 21% d'une année sur l'autre. Les différents micro marchés qui composent le marché parisien n'ont pas traversé le début de l'année de façon homogène, avec des replis de 11% à Paris QCA-Centre Ouest, -13% dans le Nord-Est de la Capitale et -45% pour les arrondissements du Sud.

Le nombre de transactions enregistrées au 1^{er} trimestre 2021 est resté égal d'une année sur l'autre, de l'ordre d'un peu plus de 350 signatures; la différence s'est donc faite sur la taille des surfaces commercialisées : en légère progression (+3%) concernant les bureaux inférieurs à 1 000 m², en repli de 20% pour ceux d'un gabarit intermédiaire (de 1 000 à 5 000 m²) et en baisse conséquente (-64%) pour les surfaces de plus de 5 000 m² (BPE et VOODOO sur la « Poste du Louvre » dans le 1^{er} arrondissement).

VALEURS LOCATIVES : Hausse généralisée mais restant à confirmer

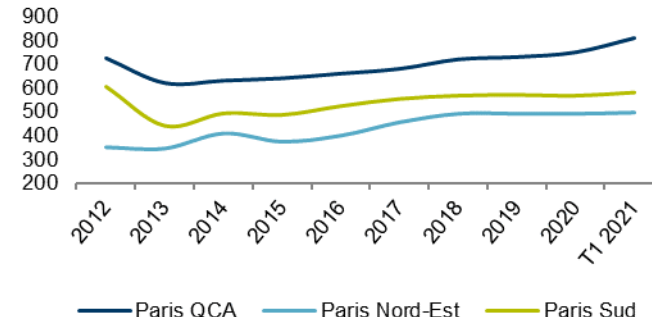
La redéfinition de la demande immobilière d'entreprises qui semblent aujourd'hui privilégier des bureaux de classe A voire prime, les plus à même de les aider dans l'implémentation de leurs nouveaux modes d'organisation du travail, met les surfaces de première main sous pression, d'autant que les disponibilités de cette qualité sont plutôt réduites (de l'ordre de 140 000 m² pour l'ensemble de la Capitale). Ce contexte particulier explique la progression des valeurs locatives de transactions de première main, positionnées sur des niveaux encore très élevés : 810 €/m²/an pour le QCA (+8% en 3 mois), 580 €/m²/an pour les arrondissements du Sud parisien et 495 €/m²/an en moyenne pour le Nord-Est. Les arrondissements limitrophes du QCA bénéficient à l'évidence d'une surprime et affichent des loyers supérieurs à 700 €/m²/an.

DEMANDE PLACÉE À PARIS, EN MILLIERS DE M²



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

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

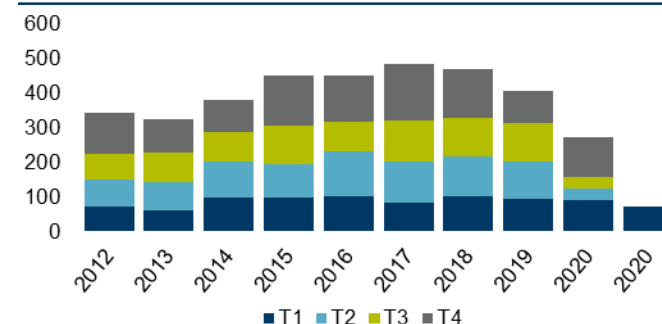




DEMANDE PLACÉE : Consolidation de l'activité sur les petites surfaces

La page tournée sur une année 2020 aux volumes extrêmement réduits (273 000 m² placés, -32% en un an), le marché des bureaux de Paris Quartier Central des Affaires (QCA) entame 2021 sur une note relativement positive avec 72 200 m² commercialisés au cours du 1^{er} trimestre, un résultat en baisse de seulement 20%. Dans le détail de l'activité du marché du QCA, plusieurs éléments sont à relever. Tout d'abord, un nombre élevé de transactions, 180 dont 169 sur le segment des petites surfaces qui assurent donc la dynamique actuelle du marché, et plus précisément le créneau des micro surfaces, c'est-à-dire celles inférieures à 500 m². Passé le seuil des 1 000 m², le marché est encore assez contraint dans ses volumes (11 signatures pour un total de 32 200 m² sur les trois premiers mois de l'année). Ensuite, un rééquilibrage des transactions à la faveur du secteur Centre (près de 39 000 m² placés) par rapport à celui de l'Etoile (33 500 m²) grâce à la commercialisation réussie de la « Poste du Louvre » dans le 1^{er} arrondissement auprès de VODOO et de BPE. Ce sont les deux seules grandes signatures du trimestre pour le QCA, Paris dans son ensemble. Le QCA conserve sa propension à attirer les entreprises sur des immeubles qualitatifs tant dans leur conception que dans leur proposition servicielle.

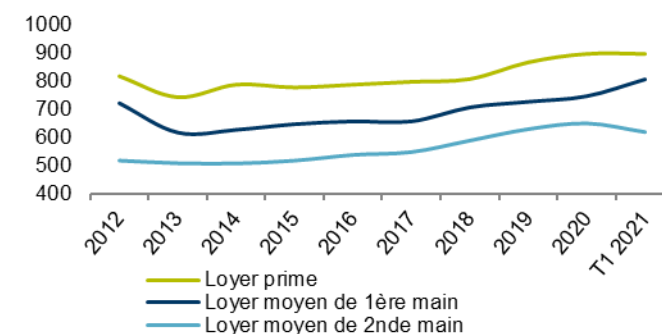
DEMANDE PLACÉE À PARIS QCA, EN MILLIERS DE M²



VALEURS LOCATIVES : Dichotomie des trajectoires

Nous avons fin 2020 alerté sur un ajustement potentiel des valeurs locatives de transactions de bureaux à Paris QCA compte-tenu du positionnement des loyers de présentation. Avec la prudence qu'exige l'observation d'un nombre réduit de transactions relevées au 1^{er} trimestre, l'année 2021 démarre sur un recul de 5% des valeurs locatives de bureaux de seconde main, passées de 650 €/m²/an en moyenne l'an dernier à 620 €/m²/an au 1^{er} trimestre. La concentration des signatures sur le secteur du Centre (54% du volume total de la demande placée depuis le début de l'année) n'explique pas ce mouvement baissier à l'échelle du QCA; les loyers de seconde main semblent en effet mieux se tenir sur ce secteur que sur celui de l'Etoile qui affiche un repli de 5%. La trajectoire des valeurs est complètement différente concernant les surfaces de première main et le prime qui consolident leurs niveaux de 2020, pour se positionner respectivement à 810 €/m²/an et 900 €/m²/an. La pression à la demande toujours importante sur cette qualité de surface devrait permettre aux loyers de conserver ce niveau élevé au cours des prochains trimestres.

VALEURS LOCATIVES À PARIS QCA, €/M²/AN





OFFRE IMMÉDIATE : Toujours en hausse mais sur un rythme plus modéré

La progression de l'offre immédiate de bureaux a été violente (+169%) en 2020 à Paris QCA, évoluant de 90 000 m² recensés fin 2019 à 242 000 m² au terme de l'année passée. Cette tendance haussière s'est poursuivie au 1^{er} trimestre 2021 mais sur un rythme heureusement plus mesuré (+9% en 3 mois) portant la vacance de bureaux à 263 000 m². Les 2/3 de cette offre sont composés de surfaces inférieures à 1 000 m², un segment moteur de la demande placée. Les bureaux de taille intermédiaire - de 1 000 à 5 000 m² - représentent un tiers des disponibilités, en hausse de 35% en trois mois. A l'inverse, les grands gabarits de surfaces sont toujours une denrée rare sur le marché de Paris QCA avec seulement 17 000 m² (2 immeubles) immédiatement disponibles et 88 300 m² à venir au cours des 12 prochains mois. La très grande majorité de cette offre est d'ores et déjà commercialisée à la division, pour capter un nombre plus important de prospects tout en conservant un positionnement ambitieux des valeurs locatives. Un peu plus de 40% de l'offre immédiate se localise dans le Centre, un secteur qui concentre la majorité des disponibilités immédiates supérieures à 1 000 m². A l'inverse, l'Etoile est hyper-offreur sur le segment des petites surfaces (325 offres), qui pèsent pour près de 70% des surfaces vacantes relevées à l'heure actuelle sur ce secteur.

TAUX DE VACANCE : De 3,4% fin 2020 à 3,7% aujourd'hui

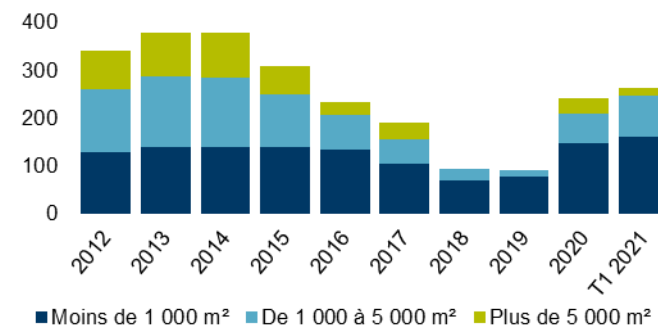
Comme nous l'avions anticipé, la poussée de l'offre immédiate de bureaux à Paris QCA a tiré à la hausse le taux de vacance, passé de 1,3% fin 2019 à 3,4% fin 2020 et 3,7% au terme du 1^{er} trimestre 2021. Cette moyenne masque des niveaux de vacance différents selon les arrondissements considérés : inférieurs à 2% dans le 1^{er} et le 17^{ème}, mais à 4% et au-delà dans le 9^{ème} et le 2^{ème}. Même à ces niveaux de vacance, le QCA affiche une position singulière, en-deçà de la moyenne de la Capitale (4,6%) et encore davantage si on le compare à celle de la région Ile-de-France (6,7% début Avril 2021). On recense un peu plus de 345 000 m² de bureaux susceptibles d'alimenter l'offre immédiate au cours des 12 prochains mois. La consolidation des volumes de demande placée, et plus précisément la reprise de la dynamique des transactions sur des surfaces supérieures à 1 000 m² seront donc clés dans la projection du taux de vacance. Précommercialisées à hauteur de 50%, ces disponibilités futures ne pourraient alors ajouter que 2% au taux de vacance actuellement observé, soit un niveau encore en-deçà du seuil de fluidité.

OFFRE FUTURE : Pas de deux entre l'Etoile en 2021 et le Centre en 2022

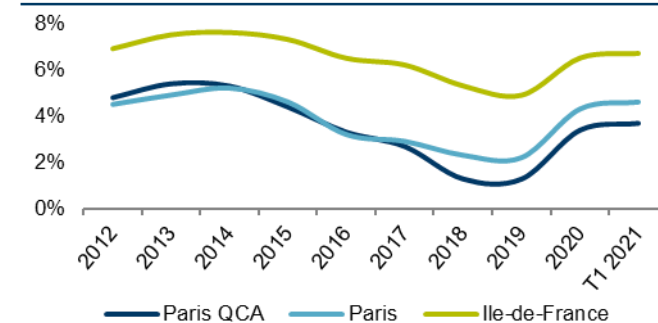
Le phénomène de précommercialisations de l'offre future observé dans le QCA au cours des dernières années a quasi disparu en 2020. Avec un taux de précommercialisation de seulement 13%, il laisse donc quasi-intactes les disponibilités des opérations tertiaires attendues en 2021, avec un volume total de l'ordre de 82 000 m², dont 58 000 m² sur le secteur de l'Etoile (8 immeubles) et le solde (2 opérations) pour le Centre. En 2022, la focale va se déplacer vers le Centre (56 400 m² répartis sur 5 adresses), qui concentre la grande majorité des surfaces neuves ou restructurées en cours de développement.

* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier

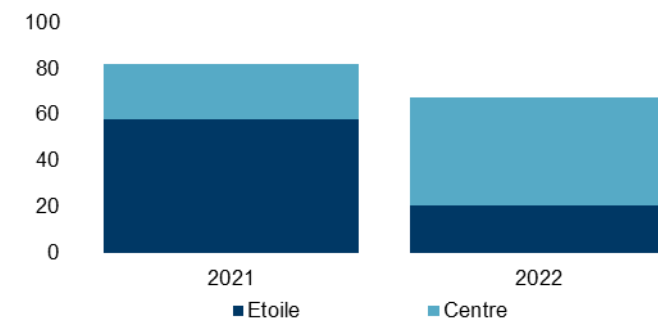
OFFRE IMMÉDIATE À PARIS QCA, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



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



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield



DEMANDE PLACÉE : Toujours au plancher

Le léger sursaut des commercialisations observé au 4^{ème} trimestre 2020 (31 500 m² placés) avait nourri quelques espoirs d'une reprise sur le marché des bureaux de Paris Sud; ils ne se sont pas confirmés avec à peine 23 000 m² placés au 1^{er} trimestre, en repli de 32% d'une année sur l'autre et de 65% par rapport à la moyenne décennale. Dans le détail des micromarchés du Sud parisien, deux dynamiques différentes se font jour : d'un côté, les arrondissements des 5-6-7^{ème} qui ont mieux résisté et affichent même des résultats en hausse avec près de 13 000 m² transactés sur les trois premiers mois de l'année 2021, et, de l'autre ceux du 12 au 15^{ème} où les signatures ont été moins nombreuses et ont porté sur des surfaces de petit gabarit pour un total d'à peine 10 000 m² (à comparer à une moyenne de 52 000 m² observée sur les dix dernières années).

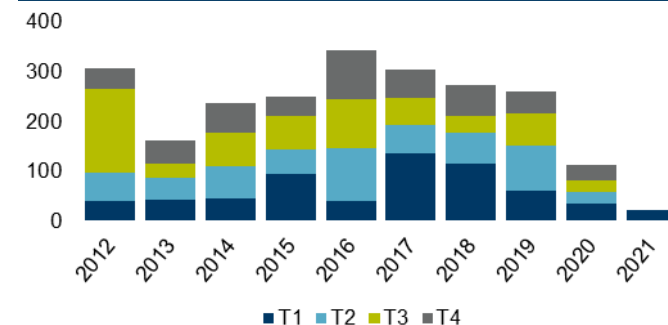
La typologie des entreprises présentes sur les arrondissements périphériques, plutôt orientée grands comptes, rend ce secteur plus sensible au ralentissement de la demande placée qui caractérise la conjoncture actuelle du marché des bureaux de la Capitale et de l'Île-de-France dans sa globalité. Ce trimestre, aucune transaction supérieure à 5 000 m² n'aura été observée et le segment des bureaux compris entre 1 000 et 5 000 m² n'aura généré que 7 signatures. Conte-intuitivement, les arrondissements des 5-6-7^{ème} ont affiché 5 transactions de ce gabarit, toutes localisées dans le 7^{ème}, alors que seules 2 signatures ont été observées en périphérie.

VALEURS LOCATIVES : Evolution en ordre dispersé

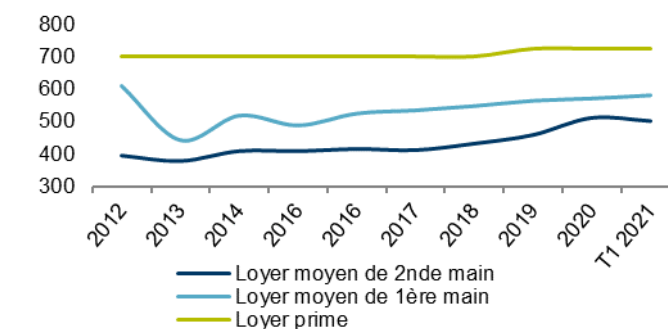
Les surfaces de première main ont toujours la préférence des entreprises dans la Capitale et le secteur de Paris Sud n'échappe à cette règle. L'offre y est réduite sur les arrondissements centraux et il n'est pas rare que les signatures de surfaces rénovées dépassent même la barre des 800 €/m²/an, validant ainsi des hypothèses de positionnement de surfaces prime sur des valeurs très ambitieuses de l'ordre de 725-750 €/m²/an. Il en découle des valeurs moyennes de transactions de bureaux de première main de l'ordre de 580 €/m²/an en moyenne, dans une gamme large allant de 510 €/m²/an à Paris 12-13^{ème} à 700 €/m²/an dans les 5-6-7^{ème} arrondissements. La faiblesse de l'offre future de première main (moins de 45 000 m² d'ici fin 2022) devrait permettre à ces valeurs de se consolider voire même de progresser à moyen terme.

Du côté des surfaces de seconde main, chaque secteur suit sa propre dynamique : les transactions signées au 1^{er} trimestre 2021 dans les 5-6 et 7^{ème} arrondissements révèlent une valeur moyenne de 530 €/m²/an à comparer à 620 €/m²/an pour les signatures de 2020. La qualité des bureaux placés (en majorité en état d'usage) a joué un rôle décisif dans ce positionnement, qu'il ne faut donc pas surinterpréter. Le mouvement inverse est observé dans les 12 et 13^{ème} arrondissements où quelques signatures sur des surfaces rénovées ont permis au loyer moyen de se hisser à 490 €/m²/an. Il faudra bien sûr que cette tendance soit confirmée au cours de l'année 2021. Signalons enfin un ajustement mineur des valeurs locatives dans les 14 et 15^{ème} arrondissements, passant de 490 à 480 €/m²/an.

DEMANDE PLACÉE À PARIS SUD, EN MILLIERS DE M²



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





OFFRE IMMÉDIATE : La hausse se limite aux petites surfaces

L'accroissement de l'offre immédiatement disponible a été important en 2020 sur le marché des bureaux de Paris Sud, qui affichait 218 000 m² de surfaces vacantes fin 2020. Ce stock s'est alourdi de 14 000 m² au cours du 1^{er} trimestre 2021 pour atteindre 232 000 m². Les disponibilités immédiates de grand gabarit (supérieur à 5 000 m²) n'ont quasiment pas évolué depuis 3 mois et représentent toujours quelques 88 000 m² de bureaux, répartis sur 10 immeubles localisés essentiellement dans les 13^{ème} et 15^{ème} arrondissements. La stabilité prévaut également sur le créneau des bureaux de taille intermédiaire (de 1 000 à 5 000 m²) alors que les petites surfaces ont, quant à elles, conservé une tendance haussière (+28% en 3 mois).

Le secteur de Paris Sud reste marqué par une part assez faible de surfaces vacantes de première main, de l'ordre de 20%, exerçant ainsi une pression à la demande et soutenant les valeurs locatives de présentation.

TAUX DE VACANCE : Les écarts se creusent

Le taux de vacance de Paris Sud se positionne actuellement à un niveau relativement bas, de l'ordre de 3,9% en moyenne à la fin du 1^{er} trimestre 2021, un peu en-deçà de celui de Paris (4,6%). Selon les arrondissements considérés, ce taux va crescendo : tout juste supérieur à 2,3% pour les arrondissements centraux (5-6-7^{ème}) et compris entre 3,9% et 5,5% pour les extérieurs (du 12^{ème} au 15^{ème}). La reprise des commercialisations dans les arrondissements du centre a permis au taux de vacance de rapidement baisser; ailleurs la hausse s'est poursuivie mais devrait être contenue à quelques pourcents supplémentaires compte-tenu d'une offre à un an de l'ordre de 200 000 m².

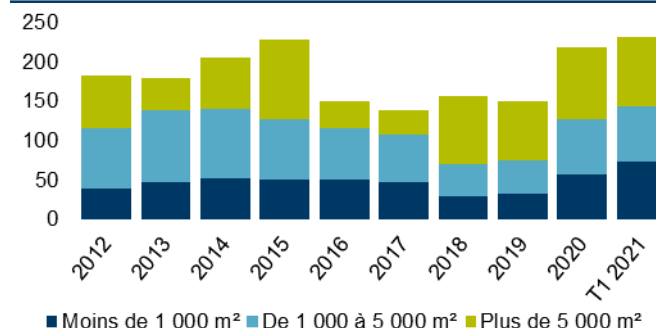
OFFRE FUTURE : 44 600 m² de surfaces disponibles livrables en 2021 et 2022

Le renouvellement de l'offre de première main sera important en 2021, avec 184 000 m² de surfaces neuves ou restructurées attendues, dont seulement 36 700 m² sont encore disponibles à la commercialisation. Citons parmi les projets les plus emblématiques « Biome », une opération de 23 100 m² développée SFL sur l'avenue Emile Zola dans le 15^{ème}, et « Bloom » (13 600 m² d'AXA REIM) dans le 12^{ème} arrondissement. En 2022, le seul immeuble encore disponible (7 900 m²) en chantier est développé par PICHET dans le 13^{ème} arrondissement.

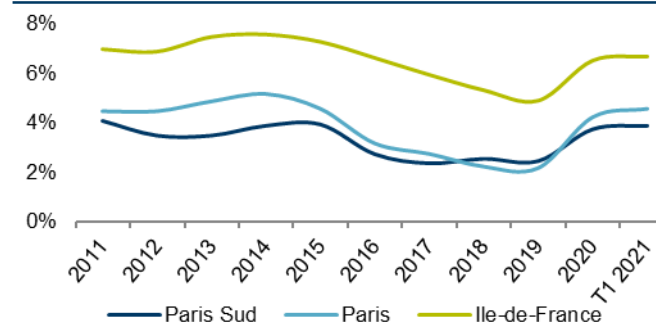
A plus long terme, le rythme des chantiers pourrait s'accélérer avec 157 000 m² de bureaux en gestation pour des livraisons au plus tôt en 2023 et 2024.

* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier ou autorisées

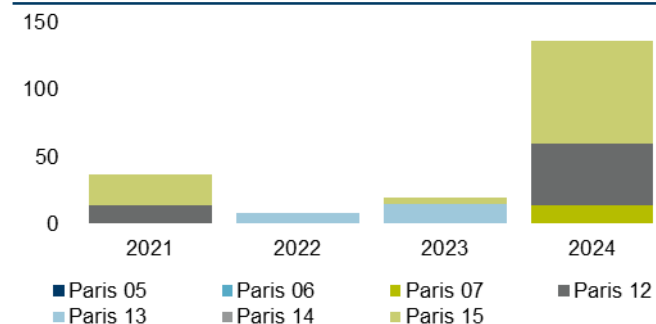
OFFRE IMMÉDIATE À PARIS SUD, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



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



PARIS NORD-EST

Bureaux T1 2021



CUSHMAN & WAKEFIELD

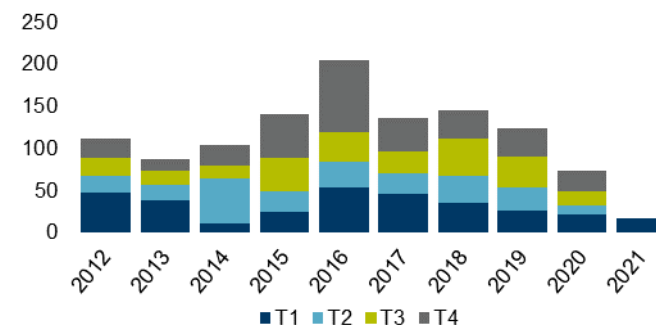
DEMANDE PLACÉE : Un 1^{er} trimestre 2021 à régime réduit

A l'évidence, le marché des bureaux de Paris Nord-Est peine à retrouver son allant du passé après avoir terminé l'année 2020 sur un résultat de 73 300 m² commercialisés (-41% d'une année sur l'autre) : le 1^{er} trimestre 2021 s'achève, quant à lui, sur un volume de demande placée d'à peine 17 000 m² au travers d'une soixantaine de signatures, soit la moitié de sa performance décennale. La quasi-totalité des transactions enregistrées depuis le début de l'année concerne des surfaces inférieures à 1 000 m². Seulement deux signatures ont dépassé ce seuil, dont celle de MORNING COWORKING dans le 10^{ème} arrondissement. Les arrondissements centraux (3-4-10 et 11^{ème}) tirent leur épingle du jeu avec une demande placée stable d'une année sur l'autre alors que ceux périphériques (18-19 et 20^{ème}) n'ont accueilli que 3 300 m² de transactions au 1^{er} trimestre 2021, à comparer à 12 000 m² enregistrés à la même période en 2020. C'est dire le trou d'air auquel ce marché doit faire face, d'autant que la dizaine de signatures recensée dépasse rarement le seuil des 500 m² (3 occurrences). Il faudrait que la demande des entreprises s'accélère pour contenir l'offre immédiate et future du secteur, sous peine de voir les valeurs locatives baisser de façon significative.

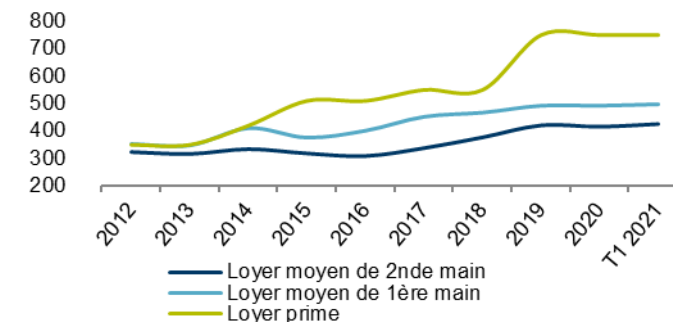
VALEURS LOCATIVES : Stabilisation au 1^{er} trimestre 2021 tant pour le neuf que la seconde main

Le secteur de Paris Nord-Est présente une situation relativement paradoxale en ce qui concerne la trajectoire des valeurs locatives, stables voir en hausse quelle que soit la qualité des surfaces considérées. Concernant les bureaux de première main (restructurés pour les arrondissements centraux et neufs en périphérie), l'étroitesse de l'offre immédiate - un peu moins de 57 000 m² essentiellement localisés dans les 18 et 20^{ème} arrondissements - explique la robustesse des loyers de transactions du 1^{er} trimestre 2021, positionnés autour de 495 €/m²/an en moyenne et 600 €/m²/an dans les 3-4-10 et 11^{ème} arrondissements. Les surfaces de seconde main, quant à elles, sont stables sur le Centre (500 €/m²/an) et en périphérie (350 €/m²/an), affichant une hausse de 3% qu'il convient d'analyser avec prudence compte-tenu du nombre réduit de comparables.

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



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



PARIS NORD-EST

Bureaux T1 2021



CUSHMAN & WAKEFIELD

OFFRE IMMÉDIATE : Doublement en 2020, stabilisation en 2021

L'année 2020 a laissé des traces sur l'offre immédiatement disponible à Paris Nord-Est, dont les surfaces vacantes ont doublé pour atteindre 164 000 m² fin 2020. L'heure est encore à la hausse sur ce secteur mais sur un rythme nettement plus mesuré (de l'ordre de +5% en 3 mois) qui porte la vacance tertiaire à 172 000 m² à la fin du 1^{er} trimestre 2021. Cette croissance est surtout sensible sur les bureaux de taille intermédiaire qui représentent près de 60 000 m² de bureaux à commercialiser. Selon les deux micromarchés du secteur, la composition de l'offre immédiatement disponible est différente : les petites et moyennes surfaces se concentrent dans les arrondissements centraux sans possibilité d'implantation de plus de 5 000 m², tandis que la majorité de bureaux supérieurs à 1 000 m² se situe dans les arrondissements périphériques, de même que les options de grandes surfaces (« View » dans le 20^{ème}, « Chapelle International » et « Cap 18 » dans le 18^{ème}).

TAUX DE VACANCE : 5,8% en moyenne à la fin du 1^{er} trimestre 2021

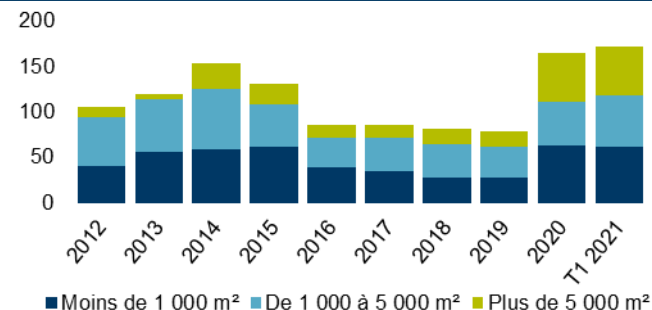
Le secteur de Paris Nord-Est affiche un taux de vacance moyen de 5,8%, supérieur à celui de la Capitale (4,6%) mais encore en-deçà de la moyenne francilienne (6,7%). La dichotomie observée entre le centre du secteur et les arrondissements périphériques se confirme avec, pour l'un, un taux de vacance contenu et en baisse de l'ordre de 4%, et, pour l'autre, un taux élevé et toujours en croissance qui se positionne aujourd'hui à 7,6%. C'est d'ailleurs le taux de vacance 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 68 000 m². Il devrait donc ralentir voire contenir l'augmentation du taux de vacance pour le reste de l'année 2021.

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

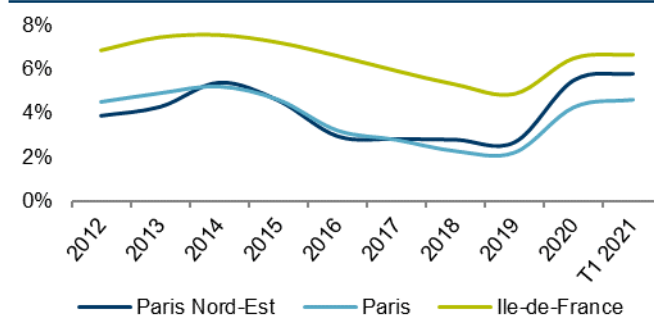
Très peu de chantiers sont en cours de réalisation à Paris Nord-Est ; on compte en effet un peu plus de 16 000 m² de surfaces encore à commercialiser dans des opérations en cours de développement pour une livraison en 2021. Citons les 8 700 m² de « Morland Capitale » dans le 4^{ème} arrondissement (livraison confirmée en 2021) et 7 100 m² dans « Tribu Ilot Fertile » dans le 18^{ème}, présenté à 470 €/m²/an. En 2022 et 2023, deux opérations situées dans le 18^{ème} arrondissement (« Cinetika » et le « 22-32 rue de Clignancourt ») totalisant un peu plus de 20 000 m² et d'ores et déjà dotées de leur autorisation de construire pourraient voir le jour. A plus long terme, notons un potentiel additionnel de 142 000 m² répartis sur 12 projets, majoritairement localisés dans les arrondissements périphériques (18-19-20^{ème}).

* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier ou autorisées

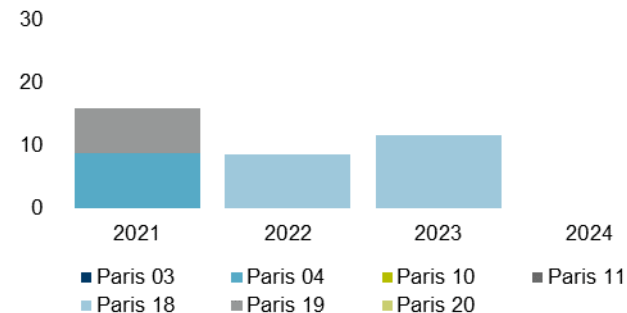
OFFRE IMMÉDIATE À PARIS NORD-EST, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



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



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield



DÉFINITIONS

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

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

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

Loyer moyen de 2^{nde} main : Exprimé en euro HT-HC par m² et par an. Le loyer moyen correspond à la moyenne des loyers, pondérée par la surface totale des transactions de seconde main (hors surfaces neuves ou restructurées).

Loyer prime : Le loyer prime correspond à la moyenne des valeurs de transaction les plus élevées observées sur des immeubles neufs ou restructurés, très bien localisés et loués avec une durée d'engagement ferme longue.

Production neuve de bureaux : Ensemble des surfaces neuves à construire et en chantier avec ou sans autorisations (PC et agréments) et non encore livrées.

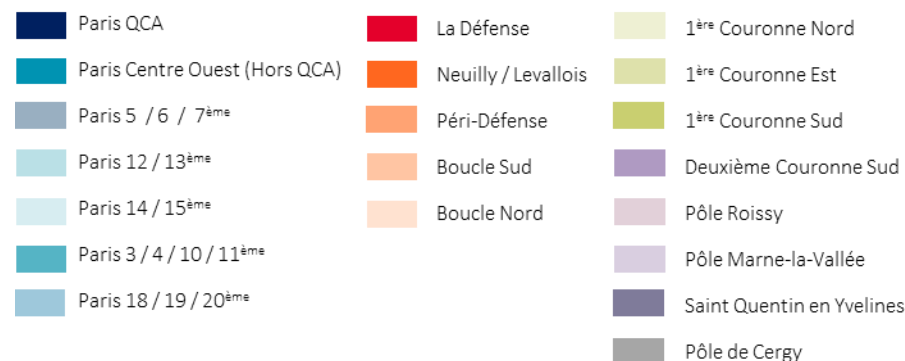
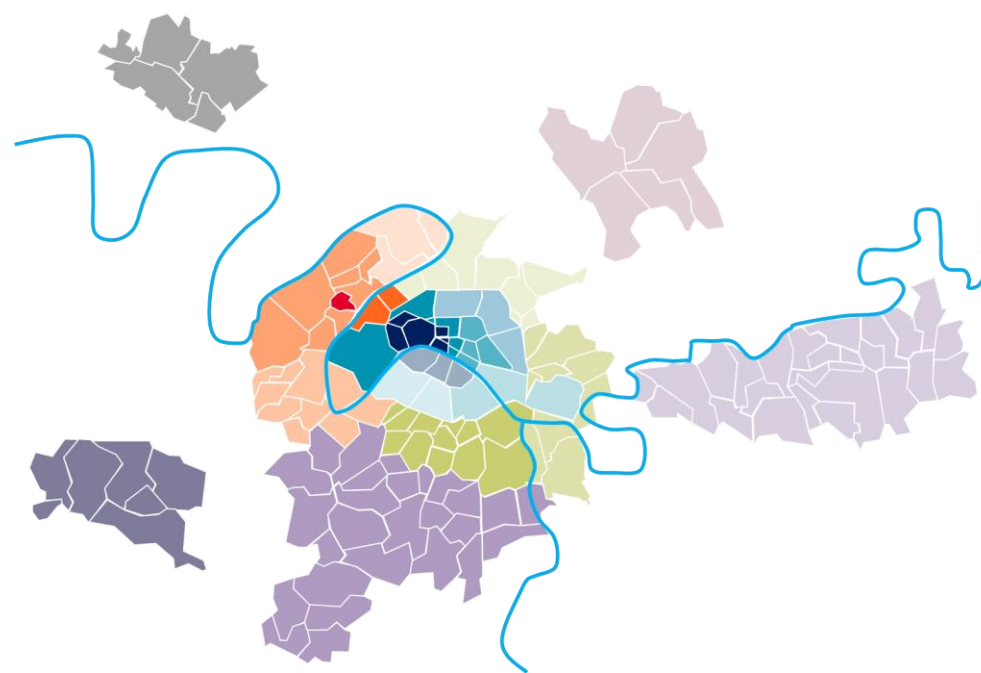
Production neuve certaine de bureaux : Ensemble des opérations mises en chantier à un instant T et non encore livrées.

Production neuve probable de bureaux : Ensemble des opérations non encore mises en chantier à un instant T et ayant obtenu un agrément et/ou un permis de construire.

Production neuve potentielle de bureaux : Ensemble des projets identifiés n'ayant pas encore obtenu d'agrément et/ou de permis de construire

Taux de vacance : Part de l'offre immédiatement disponible dans le parc de bureaux existant à un instant T

SECTORISATION DES MARCHÉS EN ILE-DE-FRANCE





A PROPOS DE CUSHMAN & WAKEFIELD

Leader mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield accompagne investisseurs, propriétaires et entreprises dans tous leurs enjeux immobiliers, de la réflexion stratégique à la gestion et la valorisation de leurs actifs. En transformant les idées en actions, en combinant perspectives mondiales et expertises locales à une plateforme complète de solutions immobilières, le groupe apporte à ses clients une valeur ajoutée unique.

Nos services :

- Agency Leasing
- Asset Services
- Capital Markets
- Facility Services
- Global Occupier Services
- Investment & Asset Management
- Project & Development Services
- Tenant Representation
- Valuation & Advisory

DANS LE MONDE

400
BUREAUX

60
PAYS

50 000
COLLABORATEURS

\$7,8 Mds*
de C.A. en 2020
* 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

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.