

MARKETBEAT

ILE-DE-FRANCE

Bureaux T2 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

Une reprise qui semble faire consensus

C'est avec un regain d'optimisme que la France aborde le 2nd semestre 2021. Restrictions sanitaires et confinement se conjuguent désormais au passé sur fond de vaccination de masse et les espoirs se portent sur une reprise graduelle mais solide des fondamentaux de l'économie. La levée progressive des restrictions du printemps devrait faire basculer l'économie de la récession du 1^{er} trimestre (-0,1%) vers une reprise timide au 2^{ème} trimestre (+0,7%) qui devrait se confirmer au 3^{ème} trimestre (+3,4%) pour afficher un repli mais rester positif au 4^{ème} trimestre (+0,7%). L'INSEE se veut donc optimiste avec une croissance du PIB estimée à 6% en fin d'année, supérieure aux prévisions de la Banque de France (+5,8%) et du gouvernement (+5%) qui mise sur un retour à « la normale » pour début 2022. Cette reprise devrait s'appuyer sur deux moteurs principaux que sont la consommation des ménages et les investissements des entreprises, alors que l'activité du commerce extérieur est toujours à la traîne notamment du côté des exportations.

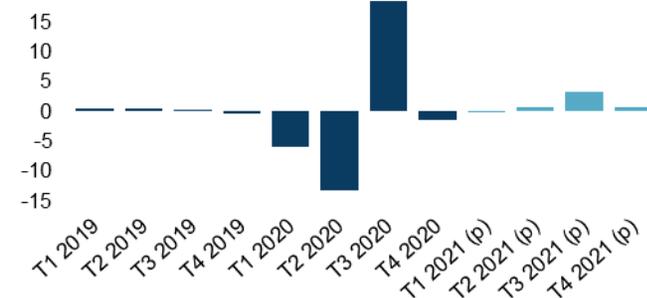
Le retour de la confiance

Climat des affaires et moral des ménages suivent une trajectoire ascendante depuis Février et de manière plus significative depuis la levée des restrictions sanitaires, faisant écho à l'élan d'optimisme porté par le gouvernement. L'épargne accumulée depuis le début de la pandémie ainsi que l'ensemble des aides de l'Etat viennent gonfler le pouvoir d'achat des français (+1,8% en 2020) et alimenter la consommation des ménages qui devrait retrouver des couleurs à partir de 2021 (+5,2% selon l'INSEE) après une année 2020 perturbée (-7,2%). Ces indicateurs qui ont, a minima, retrouvé leur niveau d'avant crise restent toutefois suspendus à la menace du variant Delta et à la politique de vaccination, seul remède apparent pouvant contenir une potentielle 4^{ème} vague de la pandémie.

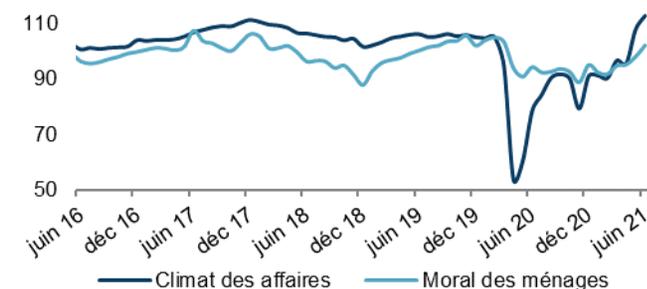
Pas de vague sur le marché de l'emploi

Après avoir progressé de 90 000 emplois au 1^{er} trimestre et plus de 100 000 au 2^{ème} trimestre 2021, l'emploi salarié poursuit depuis le début de l'année une croissance inattendue dans un contexte de crise, où le scénario annoncé de défaillances massives d'entreprises n'a pas eu lieu. Ce rebond des créations d'emplois est principalement lié à la fin des restrictions sanitaires et à la reprise d'activité dans les services marchands et notamment la restauration. L'année devrait donc s'achever mieux que prévu avec une progression de plus de 300 000 emplois et un taux de chômage en fin d'année à 8,2%, proche de son niveau de 2019. Il s'agirait d'une prouesse si l'on tient compte de la chute des emplois non salariés et du maintien de plus de 2 millions d'employés en activité partielle jusqu'à fin Avril. La mise en application de la réforme du chômage pourrait néanmoins tempérer ce bilan, en favorisant la réduction des revenus d'une partie des salariés indemnisés, ce qui pourrait impacter à court terme le pouvoir d'achat et les chiffres de la consommation.

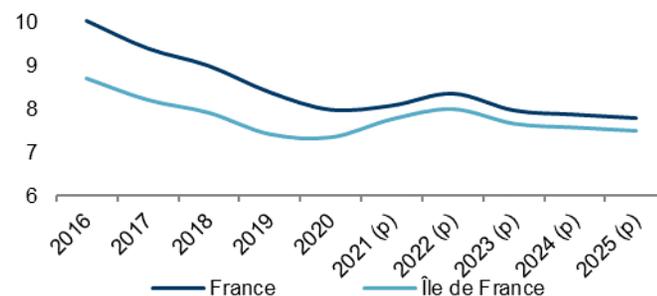
CROISSANCE DU PIB EN FRANCE, % (T/T-1)



ENQUÊTES DE CONJONCTURE, INDICES



TAUX DE CHOMAGE EN France METROPOLITAINE, EN %



Bureaux T2 2021

Evol. N/N-1 Prévisions

765 500 m²
Demande placée



915 €/m²/an
Loyer prime



7,1%
Taux de vacance



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

DEMANDE PLACÉE : Les premiers signes de la reprise sont là mais...

Difficile de comparer 2020 avec 2021 tant l'impact de la crise sanitaire a bouleversé nos repères sur le marché des bureaux en Ile-de-France... A mi-parcours d'une année 2021 qui aura connu un confinement plus court et moins contraignant que celui de 2020, le volume de demande placée s'élève à près de 766 000 m², en progression de 14% d'une année sur l'autre. La reprise est donc bien là mais le chemin reste encore long pour revenir aux niveaux moyens des années d'avant Covid (1,1 million de m² commercialisés au 1^{er} semestre entre 2015 et 2019). Point positif, le nombre de signatures affiche une hausse significative, de l'ordre de 22% avec plus de 1 300 transactions actées au 1^{er} semestre 2021. Retenons également en ce qui concerne le cru 2021 que tous les segments de surfaces passent le cap des six premiers mois en croissance : +28% pour les bureaux inférieurs à 1 000 m², +10% pour ceux de taille intermédiaire et +3% pour les grands gabarits. S'agissant des transactions supérieures à 5 000 m², on en compte d'ores et déjà 23, soit autant qu'en 2020 dans son intégralité. Elles avaient cruellement manqué en 2020 mais font leur rentrée en 2021 à mesure que le retour au bureau des collaborateurs s'opère, permettant aux directions des entreprises de réinvestir le terrain immobilier et de concrétiser leur projet de déménagement ou de regroupement.

INDICATEURS ÉCONOMIQUES

+4,6%

Taux de croissance du PIB France - 2021



8,1%

Taux de chômage France - 2021



113

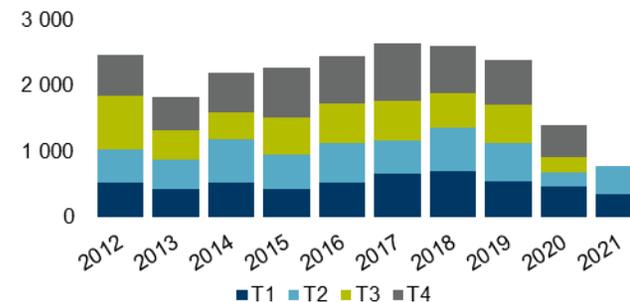
Climat des Affaires – Juin 2021



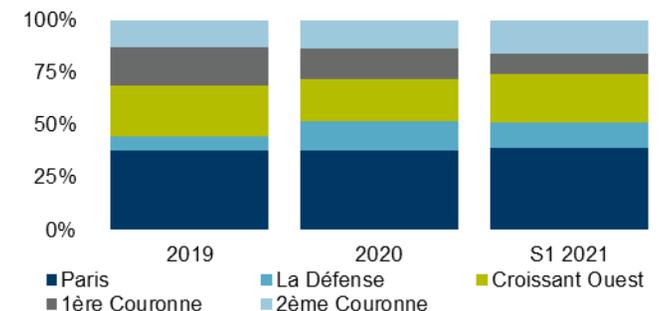
Source: INSEE pour climat des Affaires, Moody's pour PIB et taux de chômage

La reprise du marché s'articule de façon différente selon les secteurs géographiques de l'Ile-de-France : petites et moyennes surfaces dynamisent le marché parisien (plus de 300 000 m² commercialisés à date en 2021) alors que, du côté des grands volumes, le Croissant Ouest (près de 179 000 m²), La Défense (91 000 m²) et la Deuxième Couronne (autour de 120 000 m²) concentrent l'essentiel des réalisations du semestre. La Première Couronne reste pour l'instant en marge de cette dynamique et affiche un volume modeste de commercialisations, de l'ordre de 75 000 m² (-9% en un an). Dans ce contexte de rétablissement progressif du marché des bureaux, nous confirmons notre projection d'une demande placée à fin 2021 comprise entre 1,5 et 1,7 million de m²; celle-ci pourrait renouer avec les 2 millions de m² en 2022, sous réserve d'une reprise économique telle qu'annoncée (+5% en 2021 et +4% en 2022 pour le PIB) et de l'absence de nouveau confinement.

DEMANDE PLACÉE EN ILE-DE-FRANCE, EN MILLIERS DE M²



DEMANDE PLACÉE EN ILE-DE-FRANCE, EN MILLIERS DE M²



LOYER PRIME : Paris QCA orienté la hausse, ajustements à La Défense

Traditionnelle variable d'ajustement entre le niveau de l'offre et des transactions, les valeurs locatives de transaction de bureaux en Ile-de-France font preuve d'une certaine résilience. Le loyer prime affiche des tendances contrastées mais logiques entre une augmentation sur le QCA (915 €/m²/an, +2% en 6 mois) et des corrections de l'ordre de -5% à -7% à La Défense et sa périphérie et en Première Couronne Sud, des secteurs où l'offre est conséquente. La recherche d'un immobilier hyper qualitatif bénéficiant de toutes les aménités nécessaires au temps passé en « présentiel » dans les immeubles de bureaux devrait logiquement dynamiser la commercialisation des surfaces prime. Nous sommes donc confiants sur le maintien de leurs valeurs locatives à horizon de 6 à 12 mois mais il faudra confirmer cette intuition par des signatures. La preuve de cette tendance est déjà faite à Paris et plus particulièrement sur le secteur du QCA avec même des perspectives de croissance. En périphérie, cette évolution est encore peu perceptible, les entreprises disposant d'un choix pléthorique tant en termes de qualité que de localisation.

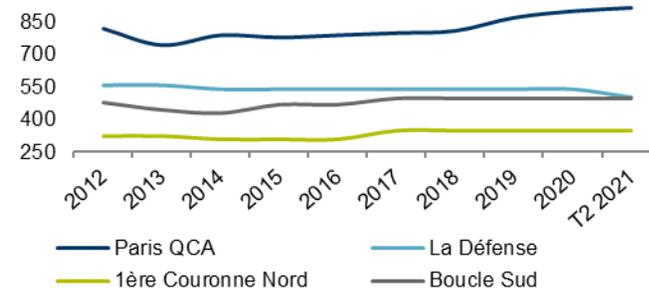
LOYER DE PREMIÈRE MAIN : Stabilité globale et ajustements de circonstance

L'accélération des transactions au 2^{ème} trimestre 2021 permet une meilleure analyse des loyers de première main, qui affichent globalement une stabilité. Quand changement il y a, il est d'ampleur relativement modeste, entre -6% relevés en Première Couronne Est et +6% à Paris Centre Ouest. Ces évolutions haussières correspondent à des signatures intervenues dans des immeubles dotés de localisation prime d'où une valeur plus élevée ou, à l'inverse, dans des secteurs sur offreurs nécessitant un ajustement de valeur. L'évolution la plus spectaculaire concerne le micro-marché de Neuilly-Levallois, où la concentration des signatures à Neuilly-sur-Seine au 1^{er} semestre 2021 a fait grimper la valeur moyenne de première main à 550 €/m²/an (+15% en 6 mois). Les bureaux neufs ou restructurés sont minoritaires dans l'offre immédiate, de l'ordre de 26% en moyenne à l'échelle de l'Ile-de-France mais à peine 10% dans le QCA à comparer à plus de 30% en Première Couronne Nord et Sud. Leurs commercialisations aux valeurs attendues par les propriétaires seront donc d'autant moins difficiles que la concurrence est faible.

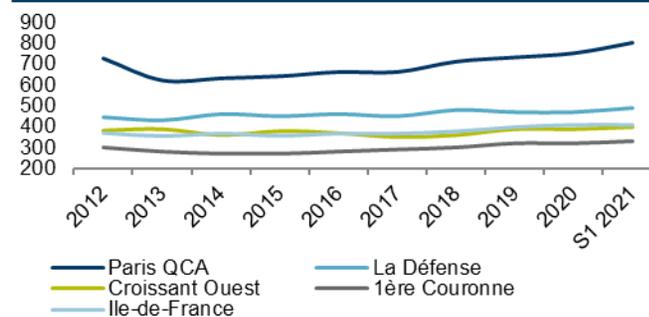
LOYER DE SECONDE MAIN : Baisse marginale

Les bureaux de seconde main affichent une baisse marginale de 2%, une moyenne qui masque des écarts significatifs entre un recul de 12% en Deuxième Couronne Sud et une hausse de 17% à Paris 12-13^{ème}. L'écrêtement des valeurs locatives parisiennes est relativement limité : -3% dans le QCA (630 €/m²/an en moyenne), et -8% dans les 5-6-7^{ème} arrondissements (560 €/m²/an). L'ensemble de ces loyers est encore très largement accompagné, de l'ordre de 23% en moyenne à l'échelle de l'Ile-de-France (données glissantes sur les 12 derniers mois). Là encore, les taux varient selon les micro marchés considérés : entre 13% et 16% à Paris QCA & Centre Ouest et les arrondissements du Sud, entre 22 et 23% à Neuilly-Levallois & la Boucle Sud, 30% à La Défense.

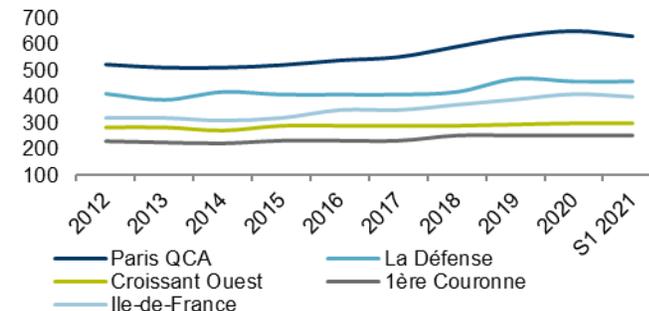
LOYER PRIME DE BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE, €/M²/AN



LOYERS MOYENS DE TRANSACTION DE BUREAUX DE PREMIÈRE MAIN, €/M²/AN



LOYERS MOYENS DE TRANSACTION DE BUREAUX DE SECONDE MAIN, €/M²/AN



OFFRE IMMEDIATE : La barre des 4 millions de m² vacants est franchie

En parallèle de cette accélération des transactions, l'offre immédiate de bureaux a conservé une trajectoire haussière ; elle dépasse désormais le seuil symbolique des 4 millions de m², pour un taux de vacance de 7,1%. Notons que pour les secteurs haussiers, le rythme est nettement plus mesuré : +9% au cours du 1^{er} semestre 2021, à comparer à +36% en 2020. Sans grande surprise concernant l'Ile-de-France, la situation de l'offre est très contrastée selon les secteurs. D'un côté Paris (846 000 m²) et la Deuxième Couronne (956 000 m²) affichent des taux de vacance autour de 5% alors que la Première Couronne se situe autour de 9% (4,5% à l'Est mais 14,7% dans Nord). De l'autre côté, La Défense et le Croissant Ouest sont désormais fixés autour de 12% de vacance. Notre recensement de l'offre à 12 mois révèle un volume additionnel de plus de 2 millions de m², dont 283 000 m² à La Défense et près de 463 000 m² dans le Croissant Ouest. Ces deux secteurs devraient donc voir leur taux de vacance augmenter à moyen terme; dans la Capitale, cet effet haussier est moins prononcé (un peu plus de 713 000 m²) alors que la demande repart (300 000 m² placés au 1^{er} semestre 2021).

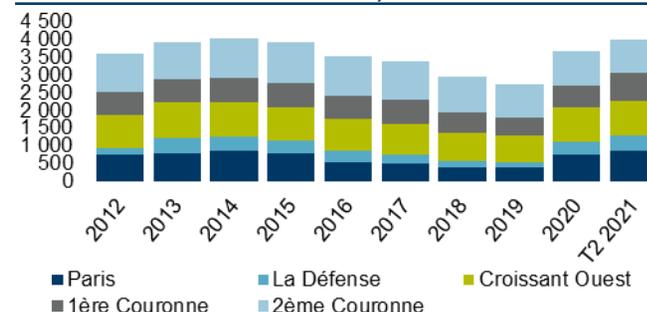
Ralentissement de l'augmentation de l'offre; les moyennes surfaces affichent la plus forte croissance en 6 mois

L'augmentation de l'offre immédiate de bureaux est toujours d'actualité sur le marché francilien mais sur un rythme heureusement plus lent qu'en 2020 (+36%). Au cours du 1^{er} semestre 2021, les disponibilités de surfaces tertiaires n'ont en effet progressé que de +9% en moyenne. L'essentiel de cette poussée de l'offre concerne les bureaux de taille intermédiaire (+16%), qui représentent actuellement 1,6 million de m² à commercialiser. La division des immeubles est devenue un élément central dans la stratégie de placement des surfaces, créant de facto davantage de produits disponibles sur le marché. Du côté des grandes offres, on compte aujourd'hui un peu plus de 1,7 million de m² vacants, dont 300 000 à 350 000 m² respectivement sur les secteurs de La Défense, de Péri Défense et de la Première Couronne Nord. Ces 3 marchés concentrent ainsi plus de la moitié de l'offre de ce gabarit. Signalons enfin la stabilité des petites surfaces, signe d'une reprise du marché sur ce segment résilient au cours de la crise.

TAUX DE VACANCE : De 4% à 15% selon les secteurs

Sans surprise, les taux de vacance -7,1% en moyenne en Ile-de-France sont orientés à la hausse, et se positionnent dans une fourchette assez large, comprise entre 4,9% dans la Capitale (4,3% à Paris QCA), plus ou moins 12% à La Défense et dans le Croissant Ouest, et désormais proche de 15% en Première Couronne Nord. La reprise progressive du marché des bureaux en 2021 en termes de consommation tertiaire devrait alimenter la poursuite de cette tendance haussière de l'offre; nos estimations des disponibilités à un an indiquent un volume global de 2 millions de m² supplémentaires. Cet accroissement de l'offre concerne essentiellement Paris (un peu plus de 710 000 m² à venir), le Croissant Ouest (463 000 m²) et la Première Couronne (444 000 m² dont près de 243 000 m² dans le Nord). Nous devrions donc assister à une nouvelle hausse des taux de vacance à minima en périphérie.

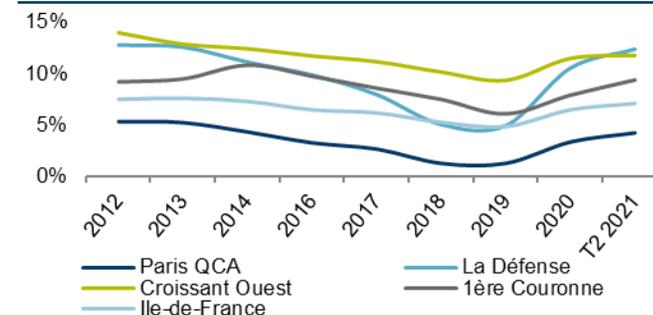
OFFRE IMMEDIATE EN ILE-DE-FRANCE PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE, EN MILLIERS DE M²



OFFRE IMMEDIATE EN ILE-DE-FRANCE PAR TRANCHE DE SURFACE, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE EN ILE-DE-FRANCE



LIVRAISONS DE BUREAUX : Un pic en 2021 à plus d'1,1 million de m²

Le mouvement ascendant des livraisons observé en Ile-de-France depuis 2018 va porter le volume des inaugurations à un niveau historiquement élevé, de l'ordre de 1,1 million de m² attendus en 2021. Il faut remonter à 2009 pour retrouver un chiffre supérieur. Au-delà de cette volumétrie spectaculaire, la géographie de ces opérations en chantier révèle une situation particulière, avec une prépondérance des livraisons attendues à Paris (290 000 m²) et celles annoncées dans le Croissant Ouest (278 000 m²) et en Première Couronne (327 000 m²). La production nouvelle sera à nouveau conséquente en 2022, avec d'ores et déjà plus d'1 million de m² en cours de réalisation, dont plus de 390 000 m² situés dans le Croissant Ouest et 340 000 m² en Première Couronne. La répartition de ces m² du futur va devoir rencontrer la demande des entreprises, alors même que celles-ci s'interrogent sur le dimensionnement de leur besoin et la meilleure localisation de leurs futurs bureaux.

OFFRE EN CHANTIER : Croissant Ouest et Première Couronne en première ligne

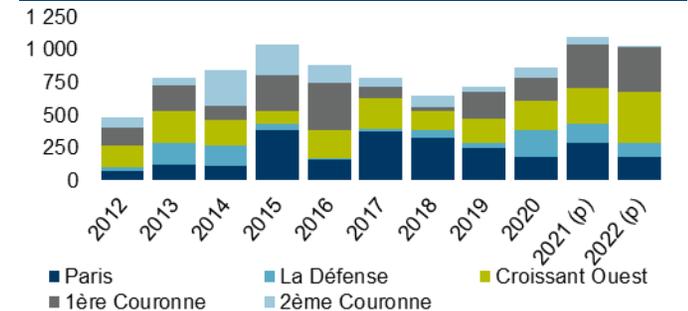
Le volume des disponibilités au sein d'opérations en chantier livrables entre 2021 et 2023 s'élève à près d'1,8 million de m², dont 533 000 m² livrables au cours du 2nd semestre 2021 et 890 000 m² en 2022. L'essentiel de cette offre neuve ou restructurée se trouve en Première Couronne (674 000 m² au total dont près de 210 000 m² au sein d'opérations livrables en 2021) et dans le Croissant Ouest (441 000 m² dont 338 000 m² en 2022). Il faudra à l'évidence que la reprise des grandes transactions se confirme et s'amplifie pour espérer absorber cette offre future en tout ou partie. Les taux de pré-commercialisations des opérations livrables en 2021 (51% en moyenne) indiquent pour l'instant une appétence des entreprises pour Paris (75%) et le Croissant Ouest (71%), un phénomène nettement plus discret en Première Couronne (37%) et à La Défense. Les stratégies de commercialisation seront donc nécessairement différentes selon les secteurs concernés : ajustement du loyer de présentation pour certains et/ou division des immeubles pour d'autres.

OFFRE FUTURE NEUVE : Un potentiel de 1,6 million de m² prêts à démarrer

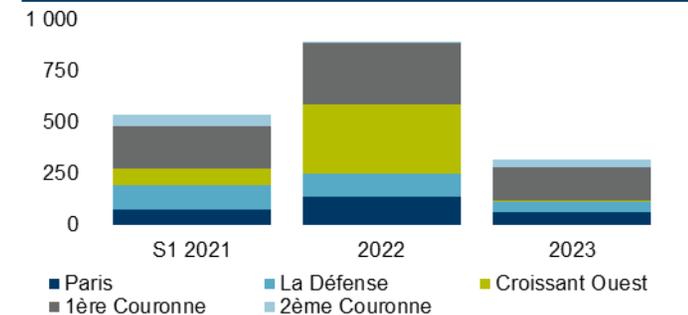
On compte aujourd'hui en Ile-de-France un peu plus de 1,6 million de m² de bureaux disponibles au sein d'opérations dotées d'une autorisation de construire (680 000 m² en 2023 et 825 000 m² en 2024) et plus de 2,3 millions de m² au stade d'avant-projet pour des livraisons programmées en 2024 essentiellement. Les mises en chantier de bureaux ont fortement ralenti au 1^{er} semestre 2021 (moins de 290 000 m² démarrés), par rapport à 2020 et 2019 (autour de 900 000 m² initiés chaque année). Promoteurs et investisseurs attendent une confirmation nette et franche de la reprise des transactions avant d'initier de nouvelles opérations. Il faudra composer avec les attentes des entreprises tant en matière servicielle que de prestations techniques de plus en plus axées sur la sécurité sanitaire et le bien-être des collaborateurs, tout ceci dans une enveloppe budgétaire maîtrisée. Vaste sujet.

* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier ou autorisés

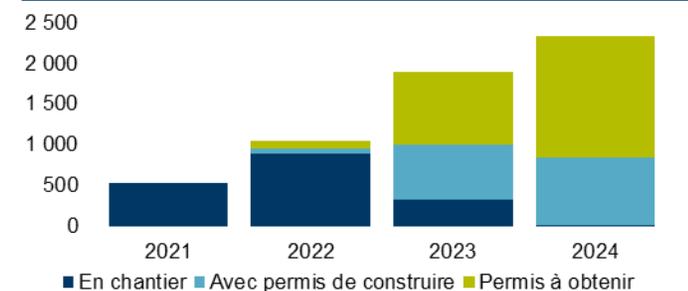
LIVRAISONS DE BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE, EN MILLIERS DE M²



DISPONIBILITÉS DE BUREAUX EN CHANTIER EN ILE-DE-FRANCE, EN MILLIERS DE M²



DISPONIBILITÉS DE BUREAUX NEUFS OU RESTRUCTURÉS EN ILE-DE-FRANCE, EN MILLIERS DE M²



DÉFINITIONS

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

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

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

Loyer moyen de 2nde 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.

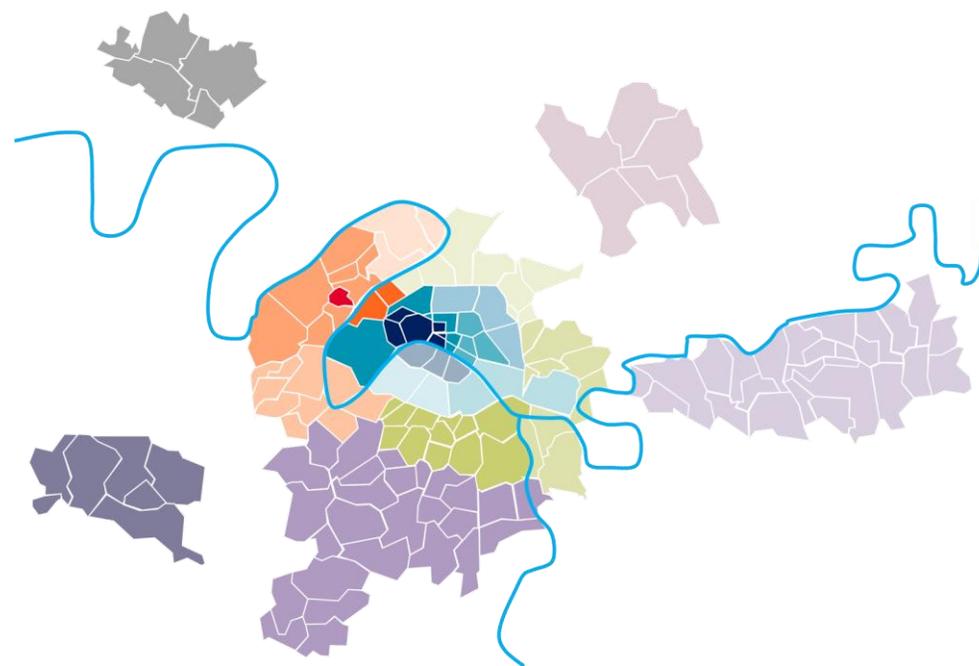
Production neuve certaine de bureaux : Ensemble des opérations mises en chantier à un instant T et non encore livrées.

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.

©2021 Cushman & Wakefield, Inc. Tous droits réservés

cushmanwakefield.com