

MARKETBEAT

PARIS

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.

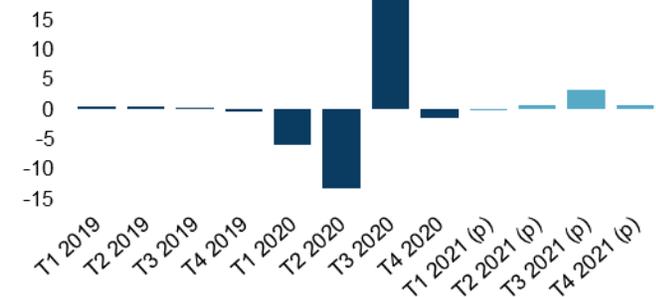
Le retour de la confiance

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.

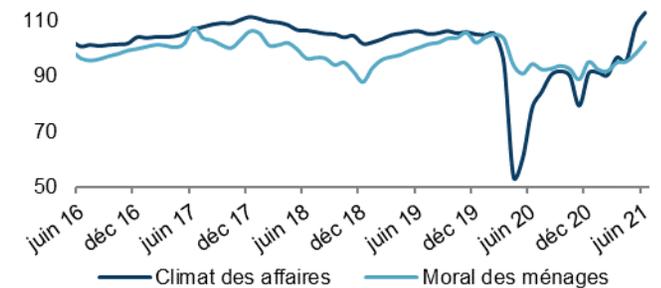
Pas de vague sur le marché de l'emploi

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.

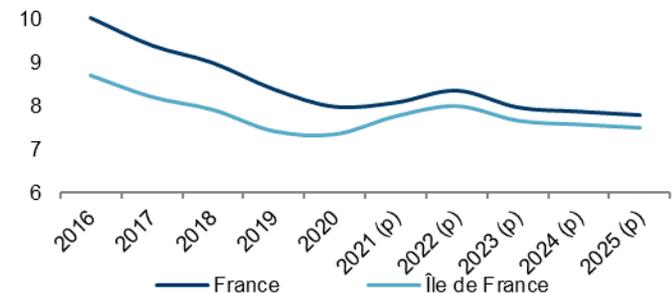
CROISSANCE DU PIB EN FRANCE, % (T/T-1)



ENQUÊTES DE CONJONCTURE, INDICES



TAUX DE CHOMAGE EN France METROPOLITAINE, EN %



Evol. N/N-1 Prévisions

300 500 m²

Demande placée



915 €/m²/an

Loyer prime



4,9%

Taux de vacance



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

DEMANDE PLACÉE : Des airs de reprise

Après un début d'année en demi-teinte, le marché des bureaux à Paris semble reprendre des couleurs, porté par un 2^{ème} trimestre dynamique (près de 173 000 m²). Au cumul du 1^{er} semestre, un peu plus de 300 000 m² ont été placés, un résultat en hausse de +24% en un an. Cette reprise est encourageante pour la suite, avec une re-accelération du marché lors des prochains trimestres. Elle a été importante à Paris QCA et Nord-Est (proche de 30% en un an) et plus modérée à Paris Sud (+3%). Ce regain d'activité s'est avéré particulièrement visible sur le segment des petites surfaces (+58% en un an), et ce, aussi bien en volume qu'en nombre de signatures et sur tous les micromarchés, se rapprochant du niveau observé en 2019. Le volume traité sur le segment des moyennes surfaces a, lui aussi, observé un nouvel élan par rapport à une année précédente difficile (+37% en un an), plus ou moins discret selon les micromarchés. Au final, le seul segment en retrait par rapport aux autres s'est avéré être celui des bureaux supérieurs à 5 000 m², avec un recul de -61% en un an et seulement 3 signatures finalisées. Ces transactions ont été signées dans les immeubles « Poste du Louvre » (BPE et VOODOO) dans le 1^{er} arrondissement et « Biopark » (FUTURE 4 CARE) dans le 13^{ème} arrondissement à Paris Sud.

VALEURS LOCATIVES : Surprime autour de Paris QCA, hausse du Prime à Paris Sud

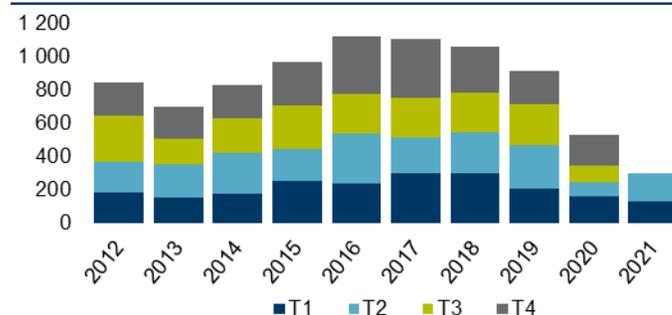
La redéfinition de la demande immobilière des entreprises qui semblent aujourd'hui privilégier des bureaux de classe A voire prime, les plus à même de les aider dans l'implémentation de leurs nouveaux modes d'organisation du travail, met les surfaces de première main sous pression, d'autant que les disponibilités de cette qualité sont plutôt réduites, de l'ordre de 202 000 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 : 800 €/m²/an pour le QCA (+7% en 6 mois). Au Sud et au Nord-Est de la capitale, les valeurs locatives de première main bénéficient d'une relative stabilité, mais toujours à des positionnements hauts : à 570 €/m²/an et 495 €/m²/an en moyenne respectivement. Les arrondissements limitrophes du QCA bénéficient à l'évidence d'une surprime et affichent des loyers supérieurs à 700 €/m²/an. Subséquemment, le prime de Paris Sud s'est redéfini à 750 €/m²/an.

INDICATEURS ÉCONOMIQUES

| | Evol. N/N-1 | Prévisions |
|---|-------------|------------|
| +4,6% Taux de croissance du PIB France - 2021 | ▲ | ▼ |
| 8,1% Taux de chômage France - 2021 | ▲ | ▲ |
| 113 Climat des Affaires – Juin 2021 | ▲ | ▲ |

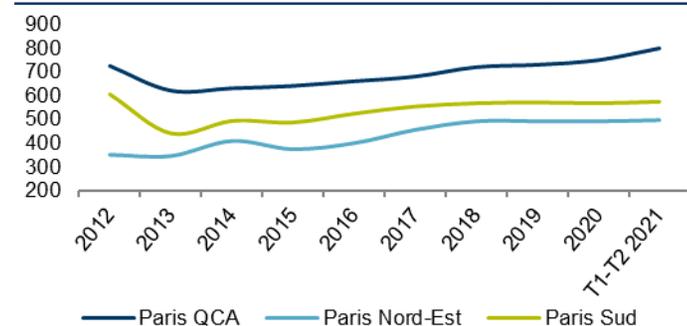
Source: INSEE pour climat des Affaires, Moody's pour PIB et taux de chômage

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 : La reprise se confirme et s'accélère

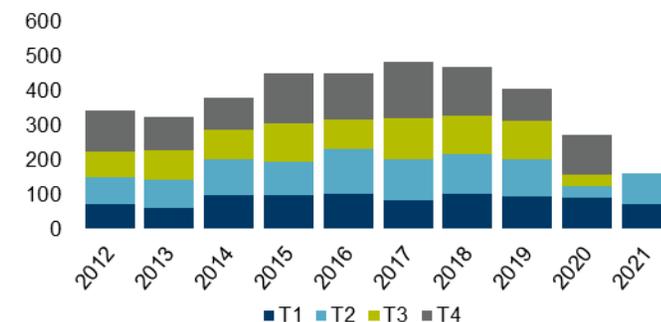
Le marché des bureaux de Paris QCA confirme son scénario de reprise amorcée depuis fin 2020; après un 1^{er} trimestre moyen par ses volumes (72 000 m²), les transactions se sont accélérées (210 signatures au 2^{ème} trimestre 2021 après 181 relevées au 1^{er}) et ont représenté plus de 88 000 m² placés, portant la performance de 2021 à date à 160 100 m², en progression de +31% d'une année sur l'autre. La page se tourne donc sur un exercice 2020 au plus bas, et la demande placée à mi-année n'affiche qu'un recul de -14% par rapport à sa moyenne décennale (185 400 m²). Dans le détail de l'activité transactionnelle observée aujourd'hui, on notera le dynamisme des petites surfaces qui retrouvent leur niveau de 2019, la reprise des commercialisations sur le segment intermédiaire, passées de 9 réalisations au 1^{er} trimestre à 16 au 2^{ème} majoritairement localisées sur le secteur de l'Etoile (11 signatures). Aucune signature de grand gabarit n'a été relevée au cours des 3 derniers mois; l'offre tant immédiate que future ne propose, il est vrai, que peu de choix au-delà du seuil des 5 000 m². Le secteur de l'Etoile bénéficie d'une très bonne dynamique des petites et moyennes surfaces alors que la performance du Centre aura été boostée par deux signatures d'envergure au 1^{er} trimestre (VOODOO et BPE sur l'immeuble de la « Poste du Louvre »).

VALEURS LOCATIVES : Progression des valeurs prime et de première main

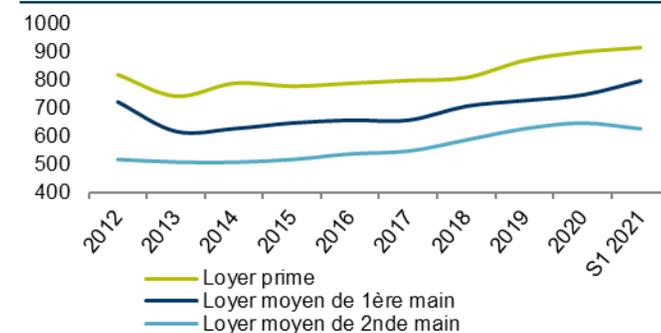
Les loyers prime et de première main des bureaux (surfaces restructurées essentiellement) à Paris QCA ont conservé une tendance haussière pour se positionner respectivement à 915 €/m²/an (+2% en 6 mois) et 800 €/m²/an (+7%). En dépit du ralentissement de transactions observé depuis 15 mois, les surfaces les plus qualitatives ont su maintenir et même optimiser le positionnement de leur loyer. Il faut dire que l'offre de cette qualité est assez limitée dans ses volumes, moins de 10% si on considère les disponibilités immédiates soit moins de 30 000 m², et, environ 75 000 m² à horizon 6 mois.

Du côté des bureaux de seconde main, l'ajustement des valeurs locatives observé en 2021 (-3%) place le loyer moyen à 630 €/m²/an, un niveau très largement supérieur à sa moyenne sur 5 ans (570 €/m²/an). Fait intéressant; il n'y a aujourd'hui quasiment plus d'écart encore les loyers de seconde main observés sur le secteur de l'Etoile et ceux du Centre...

DEMANDE PLACÉE À PARIS QCA, EN MILLIERS DE M²



VALEURS LOCATIVES À PARIS QCA, €/M²/AN



OFFRE IMMÉDIATE : Nouvelle accélération...mais rien de comparable avec 2020 !

L'offre immédiate de bureaux à Paris QCA continue de s'alourdir mais sans commune mesure avec son évolution en 2020; elle est en effet passée de 90 000 fin 2019 à 242 000 m² relevés fin 2020 pour atteindre 306 000 m² à la fin du 1^{er} semestre 2021. L'essentiel de cette poussée des surfaces vacantes concerne le segment des surfaces de taille intermédiaire - celles comprises entre 1 000 et 5 000 m² - ; son volume a doublé en 6 mois pour atteindre 130 000 m², conséquence d'une part de libérations sur ce gabarit et de l'autre de la division des disponibilités supérieures à 5 000 m² qui, au fur et à mesure de leurs commercialisations, viennent abonder ce créneau de surfaces. Dans un mouvement de vases communicants, l'offre de grand gabarit redevient extrêmement limitée à Paris QCA, de l'ordre de 12 000 m² répartis sur 2 immeubles. Les surfaces vacantes sont localisées pour 60% dans le secteur de l'Etoile, ultra dominé par les surfaces inférieures à 1 000 m², et 40% sur les arrondissements du Centre. Près de 340 000 m² de bureaux pourraient abonder l'offre immédiate d'ici 12 mois, dont 126 000 m² de première main. Le choix des utilisateurs va donc être un peu plus large, ramenant un peu d'air à un marché habitué à une offre rare... donc chère.

TAUX DE VACANCE : De 3,4% fin 2020 à 4,3% 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 4,3% au terme du 1^{er} semestre 2021. Cette moyenne masque des niveaux de vacance différents selon les arrondissements considérés, allant de 2% à 5%. Même à ces niveaux de vacance, le QCA affiche une configuration singulière, en-deçà de la moyenne de la capitale (4,9%) et encore davantage si on le compare à celle de la région Ile-de-France (7,1% début Juillet 2021).

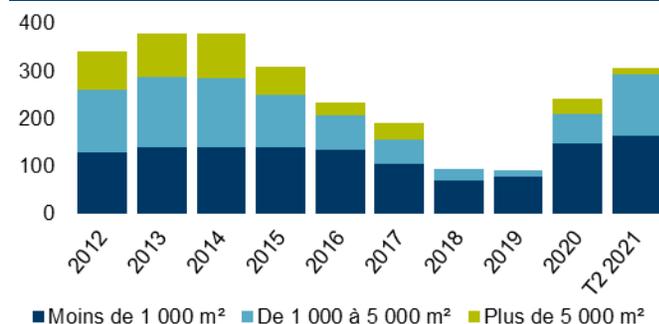
OFFRE FUTURE : Pas de deux entre l'Etoile en 2021 et le Centre en 2022

Les livraisons de bureaux supérieurs à 5 000 m² vont encore être conséquentes dans le QCA en 2021, avec un volume supérieur à 100 000 m² attendus d'ici la fin de l'année. C'est une programmation quasi équivalente qui est annoncée pour 2022. Sur la seconde partie de 2021, le marché va devoir absorber près de 54 000 m² de bureaux restructurés, dont la grande majorité (44 100 m² - 6 opérations) située sur le secteur de l'Etoile. En 2022, c'est le Centre qui accueillera l'essentiel de l'offre future de première main avec 42 000 m² de surfaces à commercialiser réparties sur 4 immeubles.

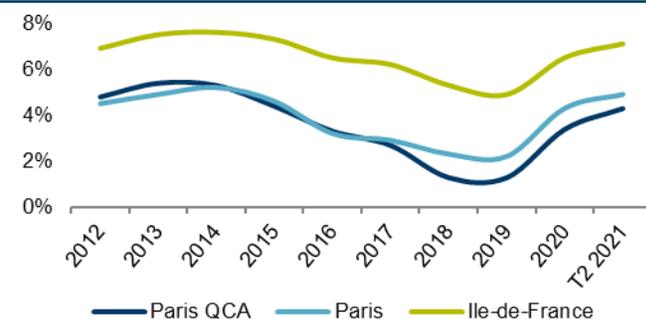
A plus long terme (2023), un peu plus de 140 000 m² de surfaces dotées ou pas de leur autorisation de construire pourraient venir alimenter le marché du QCA. Ces volumes sont cohérents avec les ratios usuels de demande placée sur ce secteur, toujours plébiscité par les utilisateurs. Leur écoulement devrait se réaliser dans de bonnes conditions compte-tenu de la vacance actuelle.

* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier

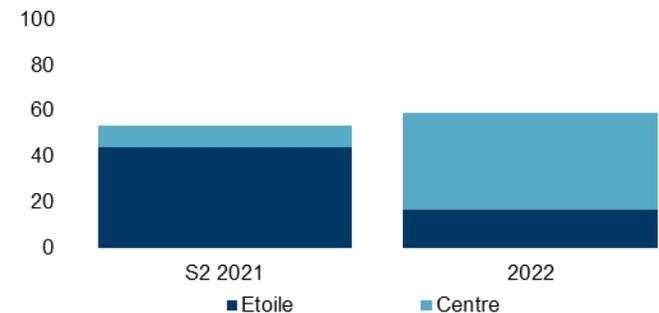
OFFRE IMMÉDIATE À PARIS QCA, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



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



DEMANDE PLACÉE : Un meilleur dynamisme au 2^{ème} trimestre

Après un démarrage timide en début d'année, les commercialisations de bureaux ont repris de l'allure sur le marché de Paris Sud au 2^{ème} trimestre 2021 (38 800 m²), soit une hausse de +60% par rapport au faible niveau de l'année précédente à la même période, alors en plein premier confinement. Avec près de 60 000 m² placés au cumul du 1^{er} semestre, en légère hausse de +3% en un an, ce résultat semestriel est encourageant pour la suite sans toutefois renouer avec les niveaux moyens observés sur la décennie.

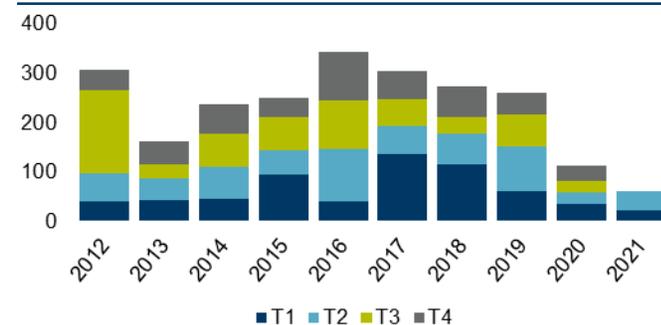
Le dynamisme du marché est surtout perceptible sur les petites surfaces (+44% en un an), et ce sur tous les micromarchés qui le composent. Le segment des gabarits moyens, en hausse de +13% en un an, est tiré vers le haut par les 5/6/7^{ème} arrondissements (7 signatures), une performance assez peu commune pour ce micromarché. Le bilan sur le segment des surfaces supérieures à 5 000 m² reste, quant à lui, mitigé avec un volume traité en baisse de -61% en un an. Notons tout de même la reprise des grandes transactions sur le marché de Paris Sud - absentes lors des 3 derniers trimestres - avec la signature de FUTURE 4 CARE dans « Biopark » sur 6 360 m² dans le 13^{ème} arrondissement.

VALEURS LOCATIVES : Hausse du prime à 750 €/m²/an

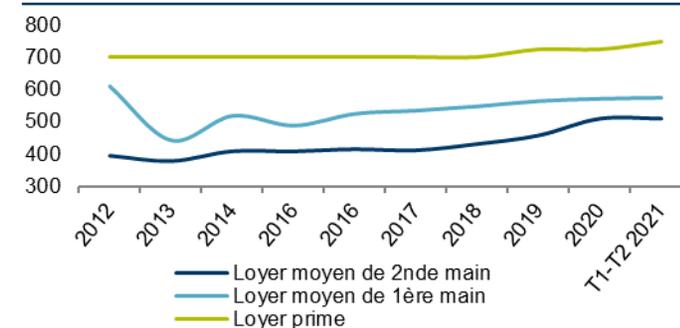
Les surfaces de première main ont toujours la préférence des entreprises dans la capitale et le secteur de Paris Sud n'échappe pas à cette règle. L'offre y est réduite sur les arrondissements centraux et il n'est pas rare que les signatures de surfaces rénovées dépassent même la barre des 800 €/m²/an, validant ainsi des hypothèses de positionnement de surfaces prime sur des valeurs très ambitieuses, de l'ordre de 750 €/m²/an désormais. Il en découle des valeurs moyennes de transactions de bureaux de première main de l'ordre de 570 €/m²/an en moyenne, dans une gamme large allant de 510 €/m²/an à Paris 12-13^{ème} à 680-700 €/m²/an dans les 5-6-7^{ème} arrondissements. La faiblesse de l'offre future de première main (moins de 45 000 m² de bureaux programmés 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 micromarché suit sa propre dynamique : les transactions signées au 1^{er} semestre 2021 dans les 5-6 et 7^{ème} arrondissements révèlent une valeur moyenne recalibrée à 560 €/m²/an à comparer à 620 €/m²/an pour les signatures de 2020. La qualité des bureaux placés (en majorité en état d'usage) explique cet ajustement, 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, ramenées à 480 €/m²/an.

DEMANDE PLACÉE À PARIS SUD, EN MILLIERS DE M²



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



OFFRE IMMÉDIATE : Des livraisons de grands gabarits au 2^{ème} trimestre

La tendance haussière du volume de l'offre de bureaux immédiatement disponible à Paris Sud, observée au 1^{er} trimestre 2021 (232 000 m² recensés début Avril), s'est infléchi au 2^{ème} trimestre pour atteindre 224 000 m² fin juin. Ce niveau demeure l'un des plus élevés de la décennie sur ce marché impacté par une hausse du volume sur les gabarits supérieurs à 5 000 m² (+11% en 6 mois) qui dépasse les 100 000 m². Cette augmentation s'explique, entre autres, par la livraison de deux immeubles libres dans leur totalité ou en partie. La dizaine de grands immeubles disponibles est concentrée essentiellement dans les 13^{ème} et 15^{ème} arrondissements. A contrario, les stocks des petites et moyennes surfaces observent une légère baisse de -1% et -5% en 6 mois respectivement.

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 pour cette qualité de surfaces.

TAUX DE VACANCE : Toujours l'un des plus bas de la Capitale

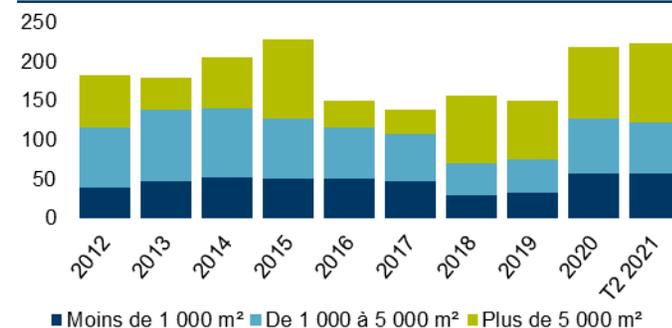
Le taux de vacance de Paris Sud se positionne actuellement à un niveau relativement bas, de l'ordre de 3,8% en moyenne à la fin du 2^{ème} trimestre 2021, inférieur à celui de Paris (4,9%). Selon les arrondissements considérés, ce taux diffère sensiblement : à 2,3% pour les arrondissements centraux (5-6-7^{ème}) et compris entre 4,1% et 4,8% pour les extérieurs (12-13^{ème} et 14-15^{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 : 90% de pré-commercialisations en 2021

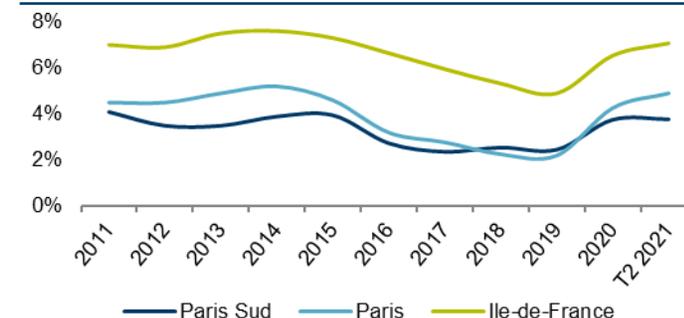
Un peu plus de 221 000 m² de surfaces neuves ou restructurées avec permis sont attendues à l'horizon 2024. Le volume des pré-commercialisations est record en 2021 (plus de 90%), avec un seul projet encore disponible (11 800 m²). À l'horizon 2022, 3 nouvelles opérations auront finalisé leur chantier, celles-ci restent pour l'heure disponibles et représentent un volume de l'ordre de 49 300 m². Citons « Biome », une opération emblématique de restructuration de 23 100 m² développée SFL sur l'avenue Emile Zola dans le 15^{ème}, « Le Cercle » (7 900 m²) par PICHET dans le 13^{ème} ou encore « Daum N » (17 700 m²) dans le 12^{ème} arrondissement.

* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier ou autorisées

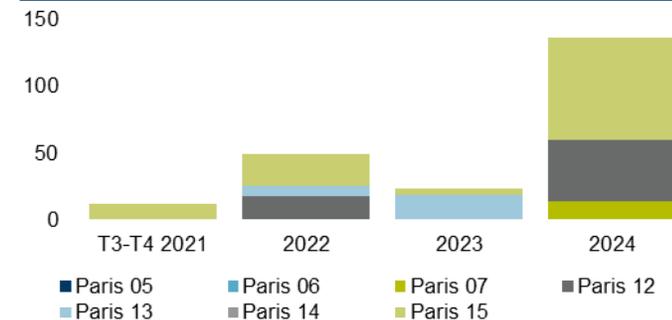
OFFRE IMMÉDIATE À PARIS SUD, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



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



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

PARIS NORD-EST

Bureaux T2 2021

DEMANDE PLACÉE : Une performance encourageante au 1^{er} semestre 2021

Le 2^{ème} trimestre 2021 est synonyme de reprise pour le marché des bureaux de Paris Nord-Est, avec un volume placé de 22 520 m². Ce résultat cumulé au 1^{er} trimestre totalise 41 140 m² traités, un volume en hausse de +30% par rapport à un début d'année précédente difficile. Ce niveau, sans renouer avec la moyenne décennale des 1^{er} semestres, se rapproche timidement des niveaux observés en 2015 et 2019 (entre 48 000 et 53 000 m²). Le nombre de transactions finalisées au 1^{er} semestre est, quant à lui, plus qu'encourageant : 136 signatures contre 87 seulement l'an passé, et égalise avec le niveau pré-crise.

Cette reprise est surtout visible sur le segment des bureaux inférieurs à 1 000 m², dont le volume placé est en hausse de +62% en un an, a fortiori sur le micromarché des 18-19-20^{ème} arrondissements. Le résultat des moyennes surfaces est, quant à lui, moins prometteur, avec un volume en baisse de -18% en un an, pour 5 signatures contre 8 l'an passé à la même période. Le manque de dynamisme sur ce segment s'est ressenti sur le micromarché des 18-19 et 20^{ème} arrondissements qui n'a enregistré qu'une seule signature en 2021 contre 6 au 1^{er} semestre 2020, tandis que le micromarché des 3-4-10 et 11^{ème} arrondissements a mieux performé que l'année précédente (4 signatures contre 2, soit le double).

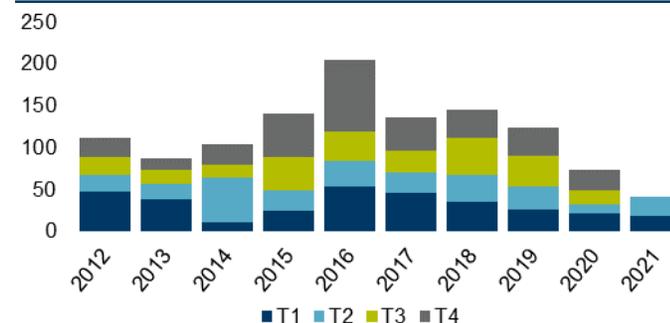
Pour l'heure, aucune signature supérieure à 5 000 m² n'a été enregistrée.

VALEURS LOCATIVES : Relative stabilité ; des valeurs toujours robustes

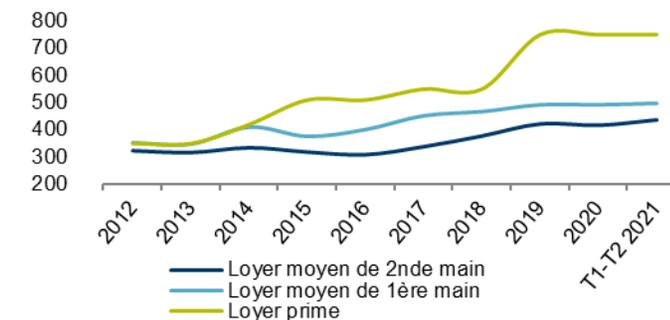
Le secteur de Paris Nord-Est présente une situation relativement paradoxale en ce qui concerne la trajectoire des valeurs locatives, stables voire en hausse quelle que soit la qualité des surfaces considérées.

Concernant les bureaux de première main (restructurés pour les arrondissements centraux et neufs en périphérie), l'offre immédiate - 95 000 m² essentiellement localisés dans les 18 et 20^{ème} arrondissements – bien qu'en hausse d'un trimestre à l'autre, reste tenue par rapport à la demande et explique la robustesse des loyers de transactions de première main au 1^{er} semestre 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, ont été revues à la hausse ce semestre, à la fois sur les micromarchés du centre (510 €/m²/an) et de la périphérie (360 €/m²/an). L'écart des valeurs reste élevé : de moins de 300 €/m²/an à supérieur à 600 €/m²/an, voire 700 €/m²/an selon la localisation et le standing des immeubles concernés. Les 3^{ème} et 10^{ème} arrondissement, dont les localisations centrales proches de la gare de l'Est, un quartier en pleine gentrification, concentrent les valeurs les plus élevées.

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



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



PARIS NORD-EST

Bureaux T2 2021

OFFRE IMMÉDIATE : Point haut culminant sur la décennie

Le volume de l'offre immédiate de bureaux a continué son ascension au 2^{ème} trimestre 2021 (+13% en 6 mois) pour atteindre 185 000 m², son point le plus haut de la décennie. Cette croissance est surtout sensible sur les bureaux de taille intermédiaire (+32% en 6 mois) qui représentent près de 60 000 m² 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, avec des options de grandes surfaces dans les différents bâtiments de l'ensemble « Chapelle International » dans le 18^{ème} et « New Wave » (ex « View ») dans le 20^{ème}.

TAUX DE VACANCE : Tiré vers le haut par Paris 18-19-20

Le secteur de Paris Nord-Est affiche un taux de vacance moyen de 6,2%, assez nettement supérieur à celui de la Capitale (4,9%) mais encore en-deçà de la moyenne francilienne (7,1%). La dichotomie observée entre le centre du secteur et les arrondissements périphériques se confirme avec, pour l'un, un taux de vacance contenu de l'ordre de 4,8%, et, pour l'autre, un taux élevé 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 60 000 m². Il devrait donc ralentir voire contenir l'augmentation du taux de vacance pour le reste de l'année 2021.

OFFRE FUTURE : Disponibilités futures au compte-goutte

Très peu de chantiers sont en cours de réalisation à Paris Nord-Est ; on compte à peine 12 500 m² de surfaces livrables et encore disponibles à l'horizon 2021-2022. Sont concernés les 8 700 m² de « Morland Capitale » dans le 4^{ème} arrondissement et 7 100 m² dans « Tribu Ilot Fertile » dans le 18^{ème}, présenté à 470 €/m²/an.

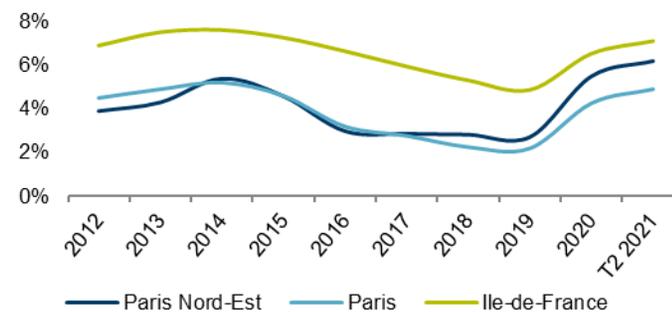
A l'horizon 2024, trois opérations sont dotées d'un permis de construire dont 2 en phase de démarrage de chantier, parmi elles, « My Little Nation » dans le 18^{ème} arrondissement et le « 22-32 rue de Clignancourt » totalisant un peu plus de 17 000 m². A plus long terme, notons un potentiel additionnel de l'ordre de 100 000 m² répartis sur une dizaine de projets, majoritairement localisés dans les arrondissements périphériques (18-19-20^{ème}).

* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier ou autorisées

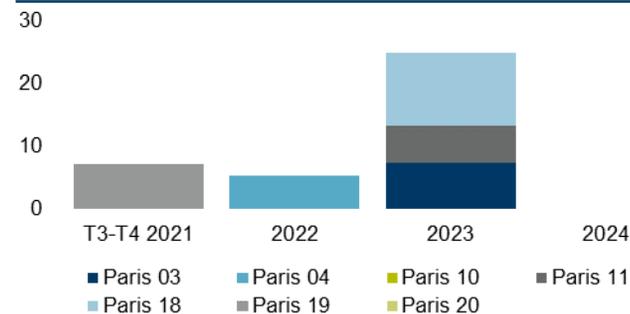
OFFRE IMMÉDIATE À PARIS NORD-EST, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



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



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.

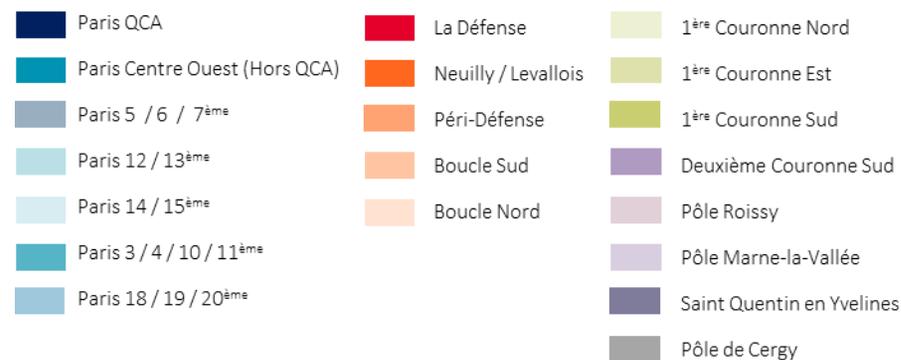
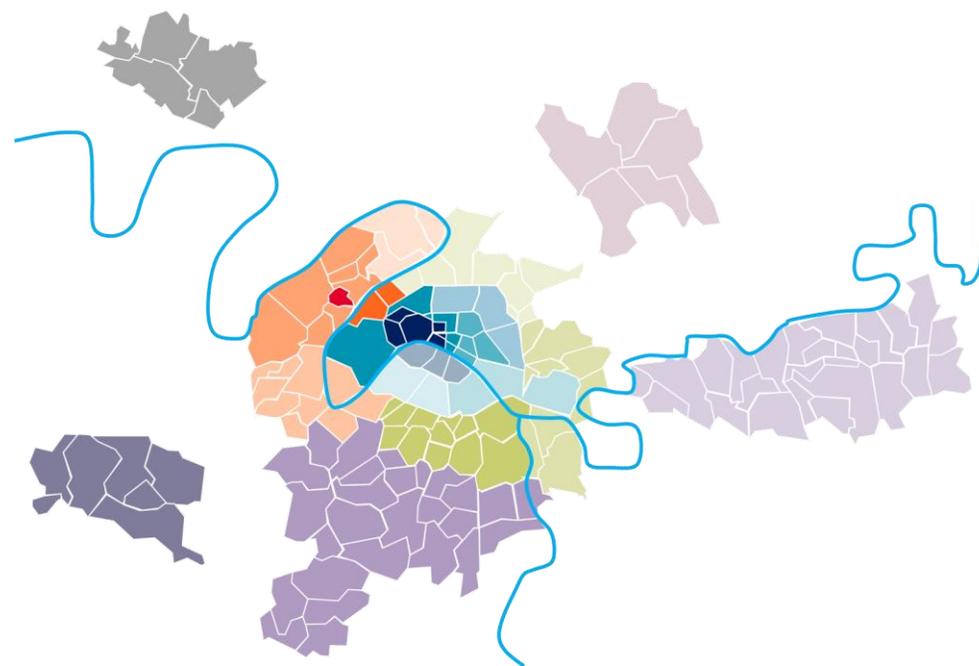
Production neuve certaine de bureaux : Ensemble des opérations mises en chantier à un instant T et non encore livrées.

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

AGNES TALENE

Chargée d'études - France

Tel: +33 (0)1 53 76 95 56

agnes.talene@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