

MARKETBEAT

ILE-DE-FRANCE

Bureaux T3 2021

Patricia VEVAUD

Directrice des Etudes France

+33 (0)1 53 76 80 11 /

patricia.vevaud@cushwake.com

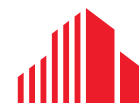
Ludovic DELAISSE

Directeur Général &

Directeur Agence (Bureaux, Industriel)

+33 (0)1 53 76 92 73 /

ludovic.delaisse@cushwake.com



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**



PANORAMA ÉCONOMIQUE

Reprise attendue malgré la fin du « quoi qu'il en coûte »

Les aides financières mises en place par l'Etat depuis le début de la pandémie (chômage partiel, allègements fiscaux, fonds de solidarité) ont permis de sauver la croissance du pays et d'échapper à une récession profonde et durable malgré une hausse vertigineuse de la dette (+118% du PIB au T1). Après 2 trimestres globalement atones, le gouvernement table sur un scénario de reprise de 6,25% en fin d'année, au-delà des prévisions initiales proches de 5,5%. Ce relent d'optimisme est toutefois tempéré par la révision à la baisse de la croissance pour les deux prochaines années à 3,7% en 2022 et 1,9% en 2023. En effet, la mise sous cloche de l'économie par l'injection d'aides financières a pris fin en ce début d'automne pour la majorité des secteurs à l'exception de ceux encore pénalisés par les conséquences de la pandémie comme le tourisme ou la culture. Il faudra désormais compter sur les effets du plan de relance mis en place par le gouvernement pour assurer la relève de la croissance au cours des prochains mois.

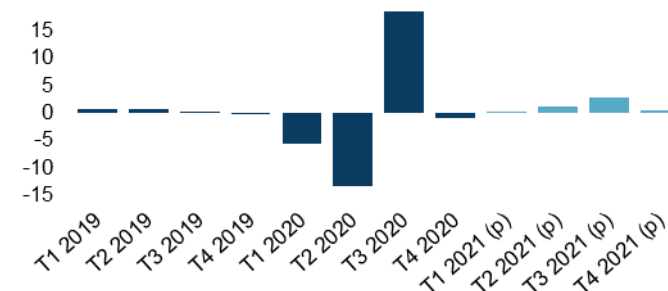
Creux de vague estival conditionné par le pass sanitaire

Après deux mois de recul cet été sur fond de 4^{ème} vague, le climat des affaires a légèrement progressé en septembre notamment dans le secteur du bâtiment et des services (hors hôtellerie/restauration) mais il reste pour l'industrie fortement dépendant des difficultés d'approvisionnement en matières premières et composants électroniques. La situation est également fragile du côté du commerce de détail, secteur qui fonctionne encore en-dessous de ses capacités sur certains segments (pass sanitaire en centres commerciaux, absence de tourisme international en centre-ville, etc.) Le moral des ménages a suivi la même trajectoire et retrouve un soupçon d'optimisme en septembre après 2 mois de baisse estivale (indice 102) alors que s'amorce la décrue de la 4^{ème} vague. Cette reprise conjuguée avec l'épargne accumulée depuis le début de la crise devrait encourager la consommation dont la croissance est estimée à 4,1% en 2021 par l'INSEE, sous réserve du maintien d'un pouvoir d'achat menacé par la hausse des prix de l'énergie.

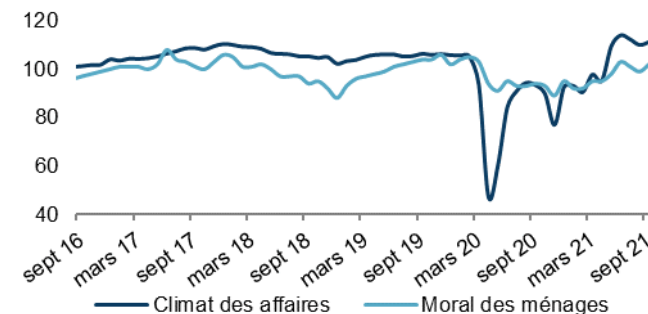
Une trajectoire qui s'aplanit

Grâce à la reprise d'activité à la fin du 2^{ème} trimestre, l'emploi a retrouvé son niveau d'avant crise avec un taux de chômage qui s'établit selon l'INSEE à 7,6% au T3 2021. L'emploi salarié a progressé ces derniers trimestres avec un recours au chômage partiel de plus en plus restreint (480 000 salariés en août vs 3 millions en avril dernier). La crise a néanmoins accentué certains déséquilibres entre les secteurs d'activité et la tension s'accroît principalement dans les services et la restauration en raison d'une pénurie croissante de main d'œuvre. Par ailleurs, les défaillances d'entreprises redoutées depuis des mois n'ont pas encore eu lieu grâce au maintien des aides de l'Etat. Si la hausse des faillites devient inéluctable à court terme, les experts se montrent confiants et n'anticipent pas de phénomène de rattrapage. Le marché du travail devrait donc conforter son dynamisme d'ici la fin de l'année et maintenir le taux de chômage en-deçà de 8%.

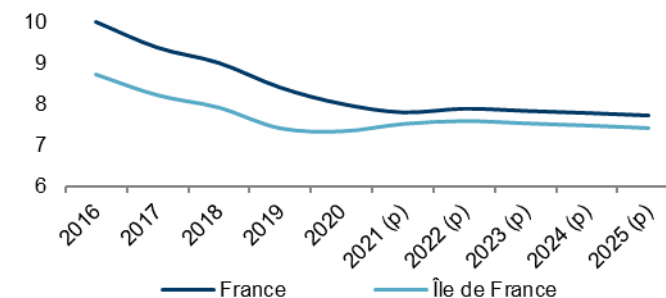
CROISSANCE DU PIB EN FRANCE, % (T/T-1)



ENQUÊTES DE CONJONCTURE, INDICES



TAUX DE CHOMAGE EN France METROPOLITAINE, EN %



Evol.
N/N-1Prévi-
sions**1 207 900 m²**

Demande placée

**930 €/m²/an**

Loyer prime

**7,0%**

Taux de vacance

(Demande placée, loyer et taux de vacance
au 3^{ème} trimestre 2021)

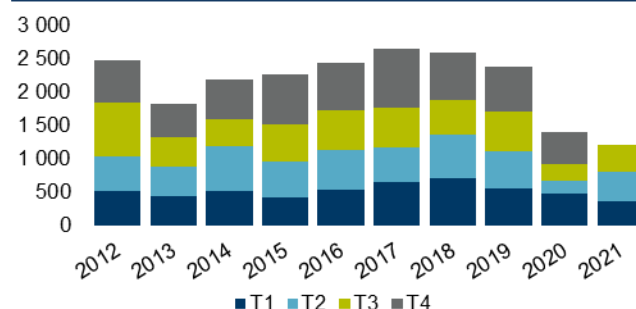
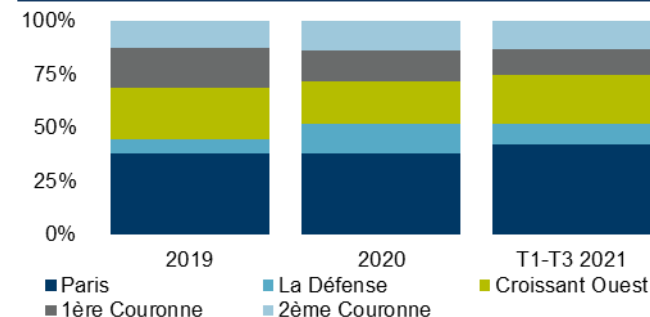
INDICATEURS ÉCONOMIQUES

+6,2%Taux de croissance du
PIB France - 2021**7,6%**Taux de chômage
France – T3 2021**110**Climat des Affaires –
Août 2021Source: INSEE pour climat des Affaires, Moody's pour PIB
et taux de chômage

DEMANDE PLACÉE : en attendant le retour des transactions sur les très grands gabarits ...

A un trimestre de la fin de l'année 2021, le marché de l'immobilier de bureaux continue d'être impacté (dans une moindre mesure qu'en 2020) par les conséquences de la crise sanitaire. Si les effets de cette crise continuent (et continueront) de bousculer le marché, le volume de demande placée totalise 1 207 900 m² au terme du troisième trimestre 2021, en progression de 32% d'une année sur l'autre. La reprise se confirme mais le retour aux niveaux moyens des années d'avant Covid n'est pas encore en vue (1,7 million de m² commercialisés en moyenne au cours des trois premiers trimestres de l'année entre 2015 et 2019). Signe positif, le nombre de signatures continue à croître (+23%) avec plus de 2 000 transactions actées au 30 septembre 2021. On notera également que tous les segments de surfaces sont en progression sur les trois premiers trimestres : +21% pour les bureaux inférieurs à 1 000 m², +27% pour ceux de taille intermédiaire, et surtout plus du double pour les grands gabarits. S'agissant des transactions supérieures à 5 000 m², 36 transactions sont d'ores et déjà actées (+140% par rapport à la même période en 2020). Beaucoup moins présentes l'année dernière, les grandes transactions sont de retour en 2021. La taille moyenne des transactions est cependant plus faible, se situant autour de 9 500 m² (contre un peu plus de 16 000 m² en 2020), et aucune transaction supérieure à 20 000 m² n'a été enregistrée au cours de ce 3^{ème} trimestre.

Sur le plan géographique, tous les secteurs voient leur volume placé progresser à l'exception de La Défense qui a manqué de grands deals cet été. Le marché de Paris dans sa globalité affiche son dynamisme, et ce quel que soit le segment de surfaces. Dans ce contexte de reprise prudente mais réelle du marché des bureaux, et tenant compte d'une traditionnelle accélération des signatures en fin d'année, notre projection d'une demande placée à fin 2021 s'établit entre 1,6 et 1,7 million de m². Le seuil des 2 millions de m² pourrait être à nouveau franchi en 2022, sous réserve de la confirmation de la reprise économique enclenchée en 2021.

DEMANDE PLACÉE EN ILE-DE-FRANCE,
EN MILLIERS DE M²DEMANDE PLACÉE EN ILE-DE-FRANCE,
EN MILLIERS DE M²



LOYER PRIME : beaucoup de stabilité en dehors de Paris QCA

Traditionnelle variable d'ajustement entre le niveau de l'offre et des transactions, les valeurs locatives de transactions de bureaux en Ile-de-France continuent de faire preuve de résilience. Le loyer prime affiche des tendances contrastées mais logiques entre une augmentation pour le QCA (930 €/m²/an, +7% par rapport au T3 2020), une stabilité pour nombre de secteurs (La Défense, Première Couronne Nord et Est, Boucle Nord, Neuilly-Levallois, la Deuxième Couronne, Paris hors QCA et Paris 5-6-7^{ème}) et des corrections de l'ordre de -2% à -6% pour la Boucle Sud, Péri Défense ainsi qu'en Première Couronne Sud, des secteurs où l'offre, déjà conséquente, continue de progresser. Le retour au bureau des salariés devrait logiquement réhausser le rythme de commercialisation. Les entreprises souhaitant conforter l'envie de travailler en présentiel de leurs salariés et contribuer au développement durable devront très probablement réfléchir à des solutions immobilières qualitatives qui les conduira à se positionner sur des surfaces « haut de gamme ». Ce contexte nous permet de rester confiants sur le maintien des valeurs locatives prime notamment dans les quartiers où l'offre de qualité se fait rare. La preuve de cette tendance est déjà faite à Paris QCA avec même des perspectives de croissance. En périphérie, ce phénomène est encore peu perceptible, les entreprises disposant d'un choix pléthorique tant en termes de qualité que de localisation.

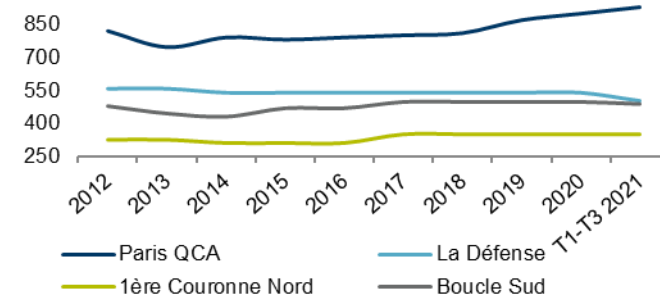
LOYER DE PREMIÈRE MAIN : des disparités d'évolution

Une progression mesurée du loyer de première main (+1% à +5%) est observée sur plusieurs secteurs (Paris QCA, Paris 12-13^{ème}, Première Couronne Sud, Deuxième Couronne Sud et Marne-la-Vallée), avec un fort rebond pour Neuilly-Levallois (+17%), quand d'autres (Paris 3-4-10-11^{ème}, Boucle Sud, Péri Défense et Première Couronne Est) corrigent de -3% à -6%). La centralité des localisations a souvent dicté la progression des loyers de première main, tandis que les ajustements de valeurs correspondent à des secteurs en situation de suroffre. Les bureaux neufs ou restructurés restent minoritaires dans l'offre immédiate, de l'ordre de 27% en moyenne à l'échelle de l'Ile-de-France. Leur commercialisation aux niveaux de loyers attendus par les propriétaires seront donc d'autant moins difficiles que la concurrence est faible, notamment dans le QCA (15%), quant à l'inverse les valeurs seront plus difficiles à conserver pour Péri Défense (35%) ainsi qu'en Première Couronne Nord (40%).

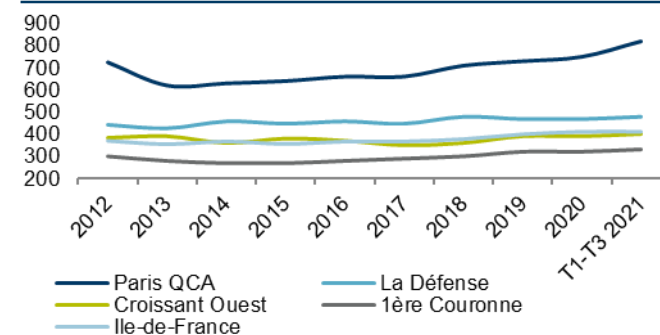
LOYER DE SECONDE MAIN : simple correction ?*

La baisse des loyers de seconde main pourrait signifier un simple mouvement correctif, cependant elles évoluent en ordre dispersé selon les secteurs (-2% à Paris QCA et à La Défense, -9 % à Paris Centre Ouest, mais en hausse de 4% en Première Couronne Est et de 3% pour la Boucle Sud). L'écroulement des valeurs locatives parisiennes est limité surtout dans le QCA (-2% ; 640 €/m²/an en moyenne). Il est plus significatif en Première Couronne Nord et Sud, ainsi qu'en Deuxième Couronne Sud et sur le Pôle de Roissy. En outre, l'ensemble de ces loyers est encore très largement accompagné, de l'ordre de 24% en moyenne à l'échelle de l'Ile-de-France (données glissantes sur les 12 derniers mois, surfaces de plus de 1 000 m²). Là encore, les taux varient selon les micro marchés considérés, de 13% pour Paris Centre Ouest à 28 - 29% pour La Défense et Péri Défense.

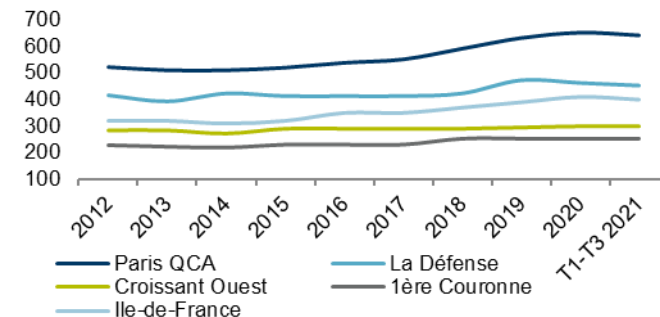
LOYER PRIME DE BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE, €/M²/AN



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



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





OFFRE IMMEDIATE : stop ou encore ?

En parallèle de l'accélération des transactions, l'offre immédiate de bureaux marque le pas et repasse en deçà du seuil symbolique des 4 millions de m², pour un taux de vacance de 7%. Cependant, en comparaison des chiffres arrêtés au 3^{ème} trimestre 2020, tous les grands secteurs enregistrent une hausse de leur volume d'offre immédiate à l'exception de la Deuxième Couronne (-8%) qui se traduit par une augmentation de 21% de l'offre immédiate en Ile-de-France à date. La situation demeure néanmoins contrastée selon les secteurs. D'un côté Paris (782 000 m²) et la Deuxième Couronne (882 000 m²) affichent des taux de vacance proches de 5%, alors que la Première Couronne frôle les 10% (4,6% à l'Est mais 15,6% au Nord). A l'opposé, La Défense et le Croissant Ouest sont désormais fixés autour de 13% de vacance. Le recensement de l'offre à 12 mois révèle un volume additionnel de l'ordre de 2 millions de m², dont 217 000 m² à La Défense et 449 000 m² dans le Croissant Ouest qui suggère une poursuite de l'ascension de ce taux de vacance à moyen terme. Dans la Capitale, cet effet haussier est moins prononcé (665 000 m²) alors que la demande s'affirme (505 600 m² sur les 9 premiers mois de l'année).

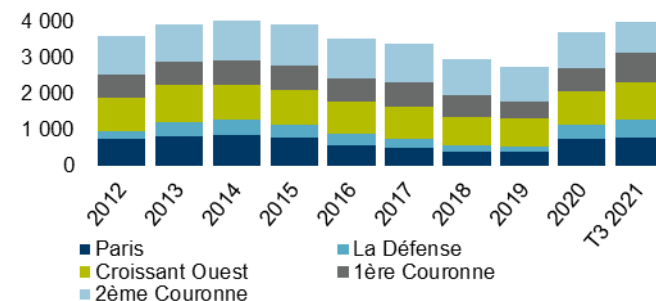
Les surfaces de grande taille en forte croissance

L'augmentation de l'offre immédiate de bureaux sur le marché francilien s'effectue sur un rythme heureusement plus lent qu'en 2020 (+36%) et les disponibilités de surfaces tertiaires se sont alourdies de « seulement » 8%. L'essentiel de cette poussée de l'offre concerne les bureaux de plus de 5 000 m², qui représentent actuellement 1,9 million de m² à commercialiser soit une augmentation de 17%. Parallèlement, les disponibilités immédiates comprises entre 1 000 et 5 000 m² ont vu leur volume s'accroître moins fortement (5% ; 1,4 millions de m²) qu'au cours du premier semestre de l'année. Enfin, l'allègement est de mise pour les bureaux de moins de 1 000 m² (-7%). Même si la division des immeubles reste un élément central dans la stratégie de placement des surfaces, créant de facto davantage de produits disponibles sur le marché, on constate la hausse des grandes offres, particulièrement sur les secteurs de La Défense, du Croissant Ouest et de la Première Couronne. Ces 3 marchés concentrent les trois quarts de l'offre de ce gabarit.

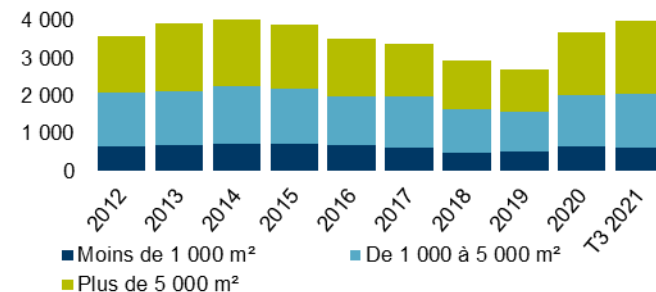
TAUX DE VACANCE : de 2% à 18% selon les secteurs, l'écart s'amplifie

Sans surprise, les taux de vacance (-7% en moyenne en Ile-de-France) sont orientés à la hausse, et se positionnent dans une fourchette assez large, comprise entre 4,5% dans la Capitale (3,9% à Paris QCA et 2,2% pour Paris 5-6-7^{ème}), autour de 13% à La Défense et plus de 18% à Péri Défense. La reprise progressive du marché des bureaux ne permet pas encore de résorber ce surcroît de disponibilités, sachant que l'estimation de l'offres à un an suggère un volume global de 2 millions de m² supplémentaires. Cet accroissement de l'offre concerne essentiellement Paris, le Croissant Ouest et La Défense, mais aussi la Première Couronne Nord et Sud (respectivement 208 000 m² et 178 000 m²). Nous devrions donc assister à une nouvelle hausse des taux de vacance à minima en périphérie.

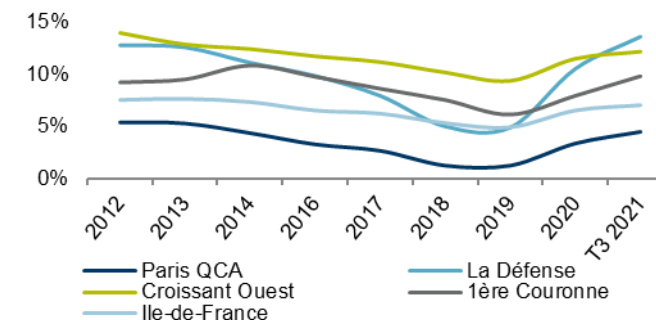
OFFRE IMMEDIATE EN ILE-DE-FRANCE PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE, EN MILLIERS DE M²



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 et bis repetita en 2022

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 (278 000 m²), dans le Croissant Ouest (248 000 m²) et en Première Couronne (321 000 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 400 000 m² situés dans le Croissant Ouest et 342 000 m² en Première Couronne. Ces mètres carrés du futur vont devoir rencontrer la demande des entreprises, alors même que celles-ci s'interrogent sur le dimensionnement de leurs besoins et la meilleure localisation de leurs futurs bureaux.

OFFRE EN CHANTIER : Première Couronne et Croissant Ouest au cœur des enjeux

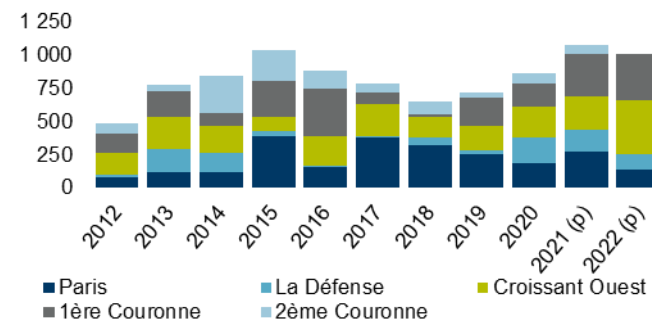
Le volume des disponibilités au sein d'opérations en chantier livrables entre 2021 et 2023 s'élève à près de 1,4 millions de m², dont 165 000 m² livrables au cours du dernier trimestre 2021 et 900 000 m² en 2022. L'essentiel de cette offre neuve ou restructurée se trouve en Première Couronne (520 000 m² au total dont près de 346 000 m² au sein d'opérations livrables en 2022) et dans le Croissant Ouest (390 000 m² dont 336 000 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 (52% en moyenne) indiquent pour l'heure une appétence des entreprises pour Paris (70%) et la Première Couronne (51%), alors que le Croissant Ouest marque sérieusement le pas (aucune pré-commercialisation concernant les livraisons du dernier trimestre 2021 et 18% pour 2022), de même que La Défense (sans pré-commercialisation à ce jour des livraisons à venir). Les stratégies 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 : 2 millions de m² en avant-projet

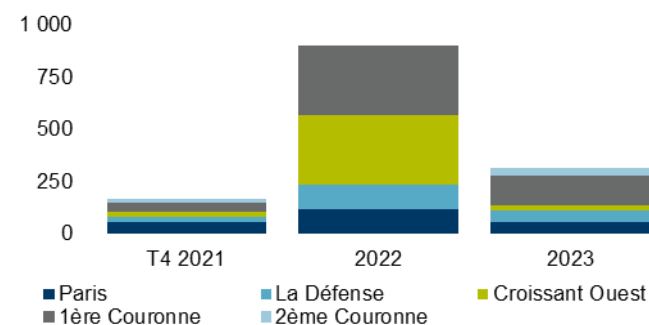
On compte aujourd'hui en Ile-de-France un peu plus de 1,8 million de m² de bureaux disponibles au sein d'opérations dotées d'une autorisation de construire mais dont le chantier n'est pas encore lancé (732 000 m² pour 2023 et 1 million de m² pour 2024), et plus de 2 millions de m² au stade d'avant-projet pour des livraisons programmées en 2024 essentiellement. Les mises en chantier de bureaux ont fortement ralenti en 2021 par rapport à 2020 et 2019, promoteurs et investisseurs attendant une confirmation nette et franche de la reprise des transactions avant d'initier de nouvelles opérations. Il faudra en tout cas composer avec les attentes des entreprises tant en matière servicielle que de prestations techniques axées sur la sécurité sanitaire et le bien-être des collaborateurs, mais aussi sur le développement durable, et le tout dans une enveloppe budgétaire maîtrisée. Vaste programme...

* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier ou autorisés

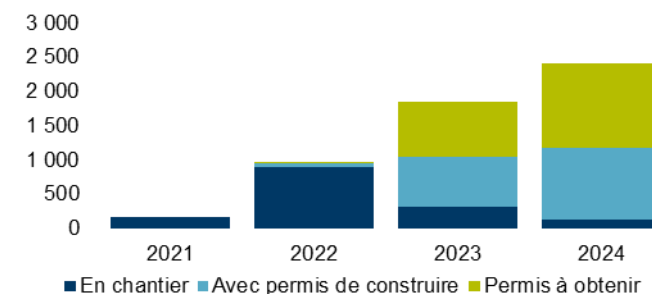
LIVRAISONS DE BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE, EN MILLIERS DE M²



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 2^{ème} 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.

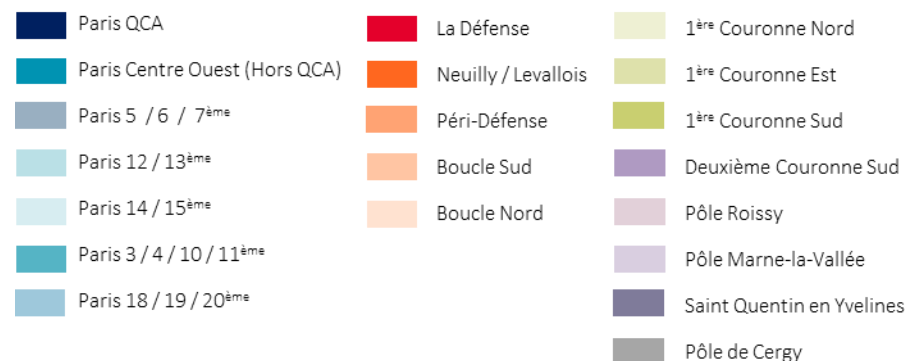
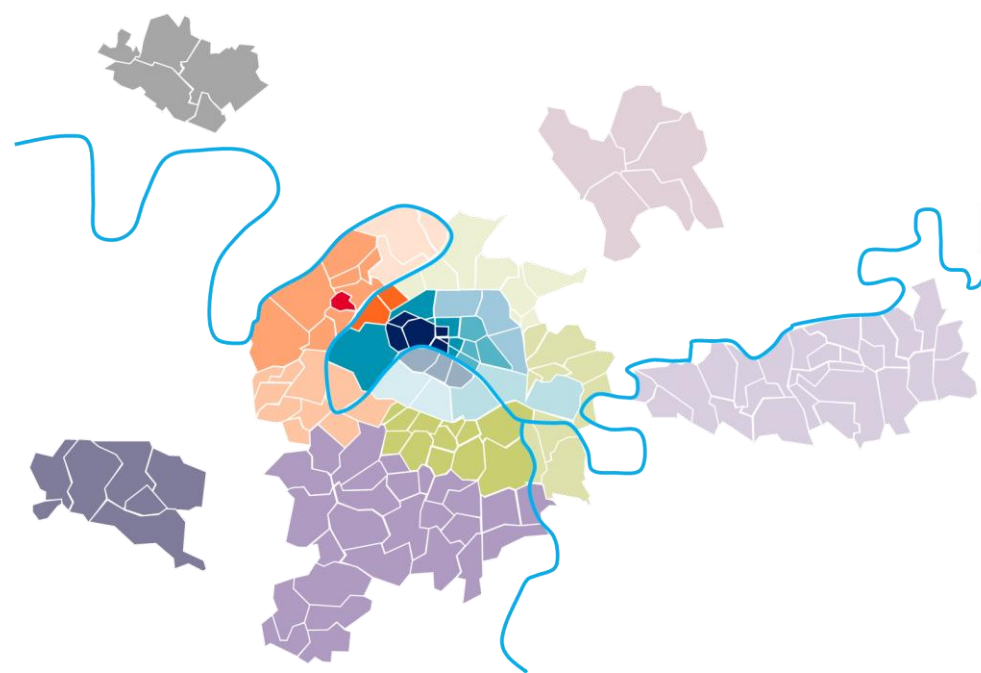
Production neuve certaine de bureaux : Ensemble des opérations mises en chantier à un instant T et non encore livrées.

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

PATRICIA VEVAUD

Directrice des Etudes - France

Tel: +33 (0)1 53 76 80 11

patricia.vevaud@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