

Bureaux T3 2021

Evol. N/N-1 Prévisions

117 000 m²
Demande placée



540 €/m²/an
Loyer prime



13,5%
Taux de vacance



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

DEMANDE PLACÉE

Un peu plus de 117 000 m² de bureaux ont été commercialisés à La Défense au cours des 9 premiers mois de l'année 2021. D'un côté, le volume d'activité affiche une correction de 37% en un an et plafonne sous sa moyenne décennale (120 000 m²), à l'issue d'un 3^{ème} trimestre assez atone (20 500 m²). De l'autre, La Défense égale pratiquement ses rythmes de 2018-2019 en années pleines. Coutumier d'accélération et de coups d'arrêts dictés par les transactions d'envergure, le quartier d'affaires devrait enregistrer une performance a minima honorable. De là à dire que La Défense reprend des couleurs il y a un pas... qui devra être franchi par davantage de grands utilisateurs. Le retour progressif des salariés au bureau, plusieurs signaux d'embellie économique et une gamme élargie de choix immobiliers jouent en tout cas des rôles facilitateurs. Dans la mesure où l'offre parisienne demeure restreinte -pour des loyers autrement plus élevés- La Défense dispose d'une carte à jouer en tant que secteur de report. L'offre servicielle, la divisibilité des surfaces, la modularité des espaces, et le positionnement prix devront ensuite faire la différence auprès d'entreprises qui continuent de placer la fonction immobilière au cœur de leurs stratégies (d'attraction et de rétention).

Grandes transactions présentes... par « à coups »

Le sursaut de l'activité transactionnelle de La Défense s'est appuyé au 2^{ème} trimestre sur les prises à bail de CYBERCAMPUS (26 200 m²) dans la tour « Eria » et d'INGENICO (13 700 m²) dans « Le Voltaire ». Le seul grand mouvement du 3^{ème} trimestre, plus calme, a concerné B2V GESTION (5 600 m²) dans la tour « Alto ». Les bureaux de taille intermédiaire (de 1 000 m² à 5 000 m²) dépassent d'une courte tête leur moyenne décennale mais subissent également une décélération en nombre et en taille. La plus grande transaction du trimestre sur ce format, GREEN YELLOW (2 100 m²) dans la tour « Initiale », illustre d'ailleurs un schéma d'occupation (sous-location) qui n'est plus l'apanage exclusif des jeunes start-up, mais également de grands groupes en raison d'un rapport flexibilité / loyer compétitif.

INDICATEURS ÉCONOMIQUES

Evol. N/N-1 Prévisions

+6,2%

Taux de croissance du PIB France - 2021



7,6%

Taux de chômage France - 2021



110

Climat des Affaires – Août 2021

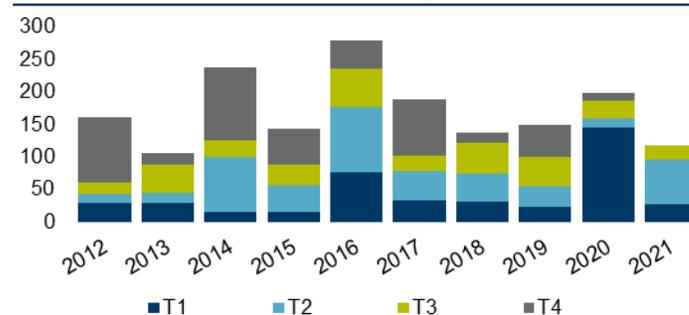


Source: INSEE pour climat des Affaires, Moody's pour PIB et taux de chômage

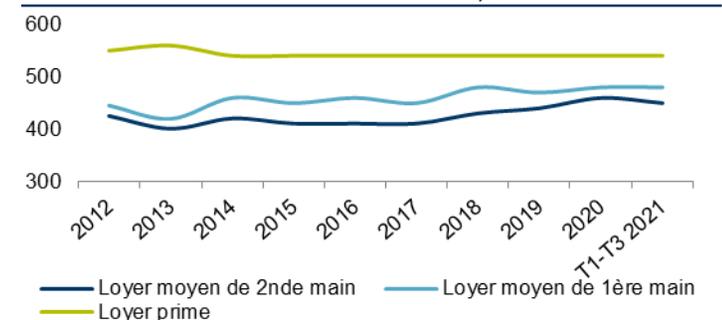
VALEURS LOCATIVES : recalibrage en cours

Les loyers moyens de première main restent stabilisés à 480 €/m², une moyenne qui reflète un écart important entre les tours neuves (de 460 €/m²/an à 560 €/m²/an) et les immeubles restructurés (de 390 €/m²/an à 440 €/m²/an). Le loyer de seconde main (450 €/m²) se consolide quant à lui légèrement (-2%), la qualité des surfaces et la micro-localisation induisant une grande amplitude de loyers (de 350 €/m²/an à 480 €/m²/an et au-delà).

DEMANDE PLACÉE À LA DÉFENSE, EN MILLIERS DE M²



VALEURS LOCATIVES À LA DÉFENSE, €/M²/AN



OFFRE IMMÉDIATE : (...) plus-haut

Les disponibilités immédiates de bureaux de La Défense totalisent 486 000 m² au terme du 3^{ème} trimestre 2021, un volume en hausse de 27% depuis fin 2020. Le quartier d'affaires vit un spectaculaire accroissement de son volume d'offre immédiate, qui surplombe déjà ses historiques les plus élevés (410 000 m² en 2014). Les anticipations d'écoulement, basées sur des performances passées, restent insuffisantes pour estimer le temps d'absorption du présent volume. Il faudra en tout cas plusieurs années pour résorber les nouveaux mètres carrés issus de ce cycle très singulier combinant livraisons emblématiques, libérations, chute des commercialisations, dans une période de radicale incertitude. La Défense vit en fait une profonde reconfiguration de la structure de son offre de bureaux, dont plus d'un mètre carré sur trois concerne désormais des surfaces neuves ou restructurées.

Dans un contexte de marché qui attise la concurrence entre les immeubles, les objectifs d'occupation des propriétaires devront coïncider avec les impératifs immobiliers d'entreprises elles-mêmes en réflexion sur les nouveaux usages du bureau (configuration et flexibilité des espaces, offre servicielle).

TAUX DE VACANCE : toujours ascendant

Le taux de vacance de La Défense se positionne à 13,5% au 3^{ème} trimestre 2021, un niveau qui dépasse son pic de 2013-2014 (un peu plus de 13%). Sauf colossale accélération du marché, l'offre disponible à 6 mois - 130 000 m² - et le volume des livraisons attendu au dernier trimestre ne suggèrent pas encore d'aplanissement de la courbe du taux de vacance, qui pourrait approcher les 18% à moyen terme.

OFFRE FUTURE : à marche forcée

La Défense totalise plus de 300 000 m² de bureaux en chantier. En exceptant deux opérations en attente d'un niveau de pré-commercialisation justifiant leur démarrage (47 000 m²), les chantiers bâtent leur plein, et l'essentiel des livraisons se dérouleront au cours des 18 prochains mois. Les restructurations de « Landscape », « Emblem », « Akora » et « Watt » rythmeront la fin de l'année, tandis que 2022 fera la part belle aux tours neuves, avec notamment « Hekla » (75 700 m²).

Les qualités intrinsèques des immeubles et leur capacité à s'adapter aux besoins nouveaux des entreprises seront cruciaux pour attirer de nouveaux entrants à La Défense. Outre la centralité de la micro-localisation et le juste dimensionnement des mesures d'accompagnement, l'évolution des disponibilités et des loyers de Paris conditionna aussi certaines décisions d'implantation dans le plus grand quartier d'affaires d'Europe.

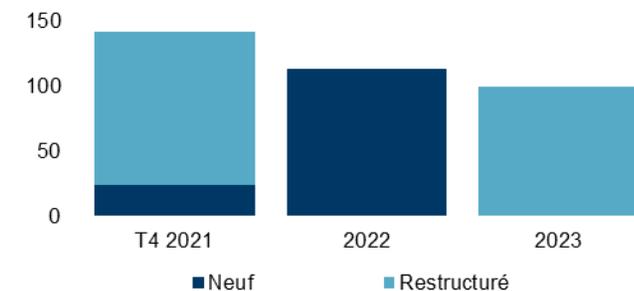
OFFRE IMMÉDIATE À LA DÉFENSE, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



DISPONIBILITÉS DE PREMIÈRE MAIN* À LA DÉFENSE, 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.

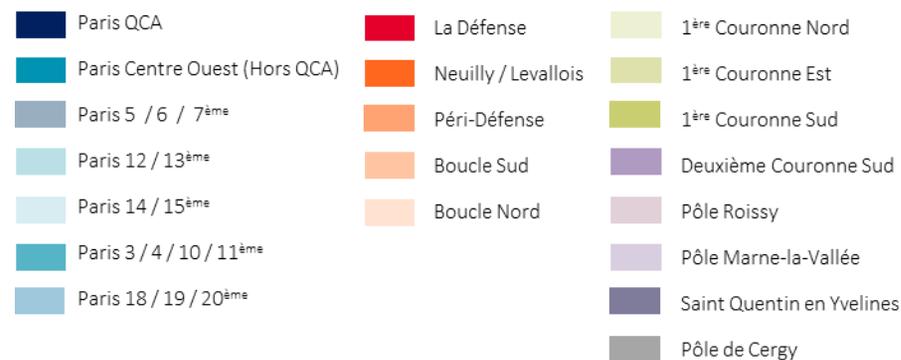
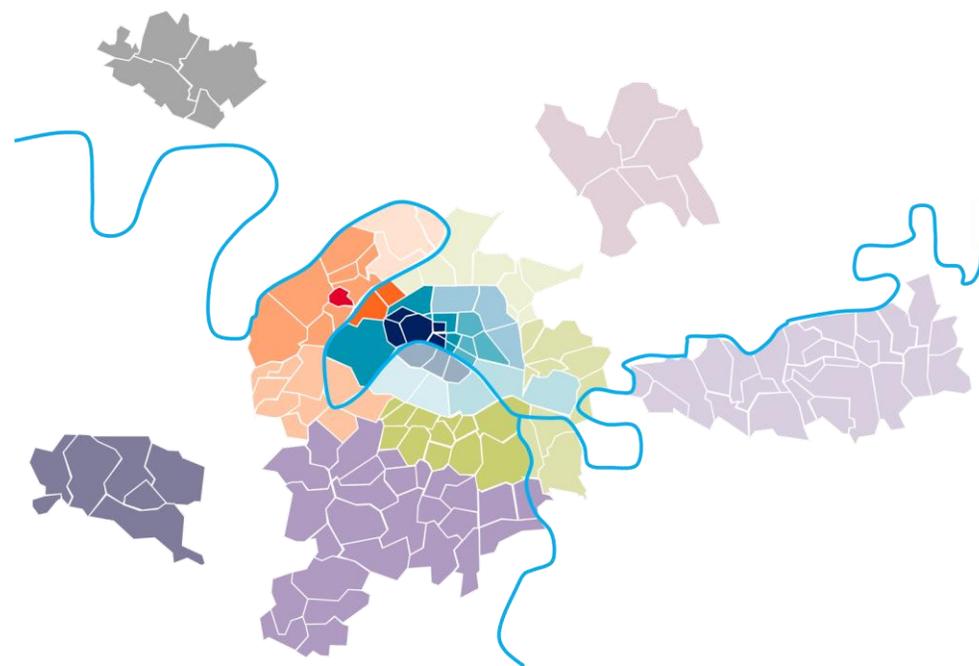
Production neuve certaine de bureaux : Ensemble des opérations mises en chantier à un instant T et non encore livrées.

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

PIERRE D'ALENÇON

Chargé d'Etudes Sénior
Tel: +33 (0)1 86 46 10 93
pierre.dalencon@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.