

MARKETBEAT

PARIS

Bureaux T3 2021



Patricia VEVAUD

Directrice des Etudes France

+33 (0)1 53 76 80 11

patricia.vevaud@cushwake.com

Olivier TAUPIN

Directeur Agence (Bureaux, Industriel)

+33 (0)6 35 88 46 47

olivier.taupin@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.

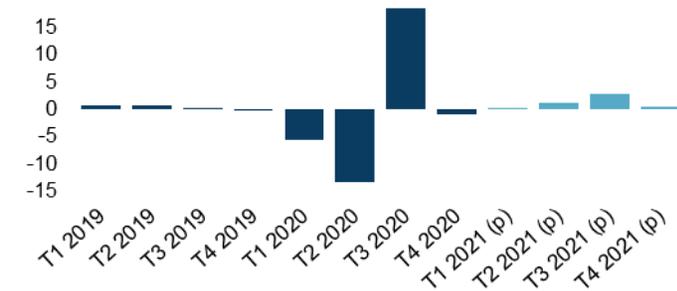
Creux de vague estival conditionné par le pass sanitaire

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 des bâtiments 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 du pouvoir d'achat pourtant menacé par la hausse des prix de l'énergie.

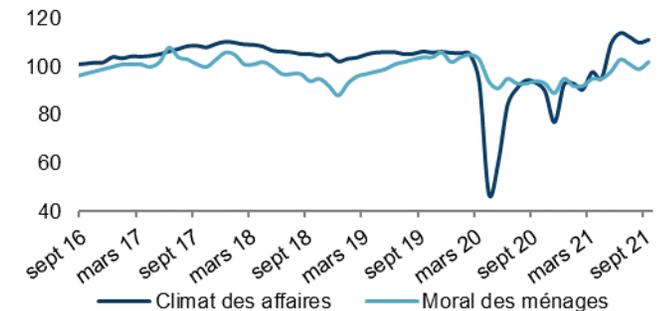
Une trajectoire qui s'aplanit

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 par une pénurie croissante de main d'œuvre. Par ailleurs, les défaillances d'entreprises tant craintes 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%.

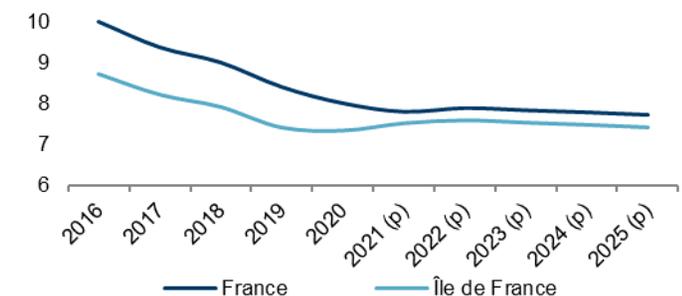
CROISSANCE DU PIB EN FRANCE, % (T/T-1)



ENQUÊTES DE CONJONCTURE, INDICES



TAUX DE CHOMAGE EN France METROPOLITAINE, EN %



Evol. N-N-1 Prévisions

505 600 m²

Demande placée



930 €/m²/an

Loyer prime



4,5%

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

Evol. N-N-1

Prévisions



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

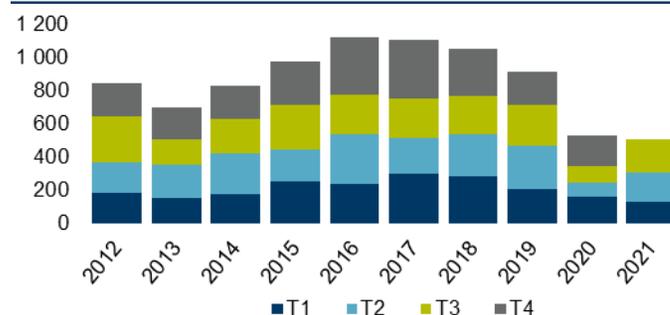
DEMANDE PLACÉE : Accélération du rythme au 3^{ème} trimestre 2021

Le marché des bureaux à Paris reprend de plus en plus d'allure depuis le 2^{ème} trimestre, et accélère le rythme avec un volume placé plus imposant au 3^{ème} trimestre (195 900 m² ; +94% en un an). Au cumul des trimestres, la demande placée a atteint 505 600 m², soit un résultat en hausse de +47% par rapport à la même période l'année précédente, et talonne même de peu le résultat annuel de 2020. Bien qu'en hausse certaine, ce niveau reste en dessous des moyennes décennales observées sur ce secteur. Ce regain des commercialisations est toutefois très encourageant pour les trimestres à venir et indique une réelle reprise de l'activité de l'immobilier d'entreprise dans la capitale. L'accélération de la dynamique commerciale se retrouve tout particulièrement sur les petites surfaces inférieures à 1 000 m² (+55% en un an) et ce, sur tous les micromarchés, à commencer par Paris QCA et Paris Nord Est. Elle est également visible sur le segment des surfaces de tailles intermédiaires (entre 1 000 et 5 000 m²), avec une évolution de +61% en un an et un peu plus de 90 transactions, contre à peine une soixantaine en 2020 à la même période ; l'évolution est particulièrement spectaculaire à Paris QCA (+112% en un an) qui a concentré plus des trois quarts des signatures. En revanche, la tendance est contrastée en ce qui concerne les mouvements de grande ampleur supérieurs à 5 000 m² : en hausse dans le Quartier Central des Affaires (+10% en un an), en légère baisse à Paris Sud (-21%) et toujours absents à Paris Nord-Est. Parmi les 9 signatures les plus imposantes en termes de surfaces transactées, 6 ont été finalisées au 3^{ème} trimestre, dont les prises à bail de SANOFI au 46 avenue de la Grande Armée, le CIC dans le « Centre d'Affaires Paris Victoire », ALLEN & OVERY dans « Renaissance » ou encore NEWEN dans « Ilo ».

VALEURS LOCATIVES : Tension sur les valeurs de première main et surprime dans Paris QCA

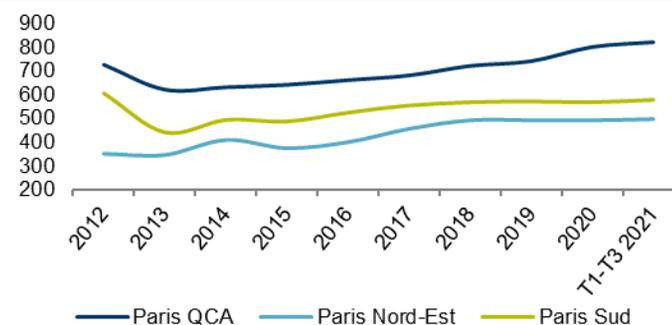
La redéfinition de la demande immobilière des entreprises qui semblent aujourd'hui privilégier des bureaux de classe A voire prime, les plus à même de les aider dans l'implémentation de leurs nouveaux modes d'organisation du travail, met les surfaces de première main sous pression, d'autant que les disponibilités de cette qualité sont plutôt réduites. Le prime de Paris QCA se redéfinit alors à 930 €/m²/an. Les loyers moyens de transaction de première main se positionnent quant à eux à 820 €/m²/an pour Paris QCA, 495 €/m²/an à Paris Nord-Est et 580 €/m²/an à Paris Sud.

DEMANDE PLACÉE À PARIS, EN MILLIERS DE M²



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

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



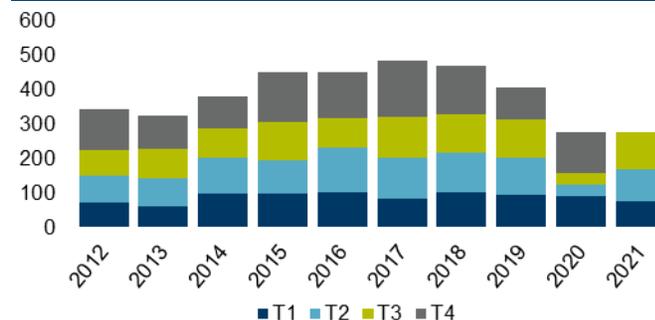
DEMANDE PLACÉE : Les indicateurs sont au vert

Le rebond des commercialisations amorcé au 2^{ème} trimestre 2021 a attaqué une nouvelle vitesse de croisière au 3^{ème} trimestre, enregistrant un volume placé de 107 300 m², soit un niveau de 15% supérieur à la moyenne décennale et proche de celui observé en 2019 à la même période (109 200 m²). Cette accélération du rythme de l'activité transactionnelle conforte la reprise sur ce marché après un fort ralentissement survenu l'année précédente. Au cumul des trois premiers trimestres, le placement de 275 300 m² (+76% en un an) a été finalisé, soit un volume supérieur au résultat annuel de 2020, sans pour autant talonner les records enregistrés sur la période 2015-2019. Le redressement du marché s'est observé sur tous les segments de surface, et ce, tout particulièrement sur les intermédiaires - comprises entre 1 000 et 5 000 m² - avec la finalisation de près du double de signatures par rapport à l'année précédente, et un volume placé en évolution à 3 chiffres d'une année sur l'autre. Le segment des petites surfaces n'est pas en reste, avec un peu plus de 550 transactions pour une demande placée en évolution de +66% en un an. Enfin, les commercialisations de grandes surfaces ont elles aussi observé un regain d'activité qui se vérifie surtout en nombre de transactions : 7 contre 4 en 2020 sur la même période ; en hausse modérée de volume (+31% en un an) elles concernent uniquement des surfaces comprises entre 5 000 m² et 10 000 m². Le secteur du Centre regroupe la majorité de ces grands mouvements d'entreprises, dont ceux du CIC dans le « Centre d'Affaires Paris Victoire », ou encore de la BPE et de VOODOO dans l'immeuble « La Poste du Louvre » ; le secteur de l'Etoile rassemble quant à lui deux signatures : ALLEN & OVERY dans « Renaissance » et SANOFI au 46 avenue de la Grande Armée.

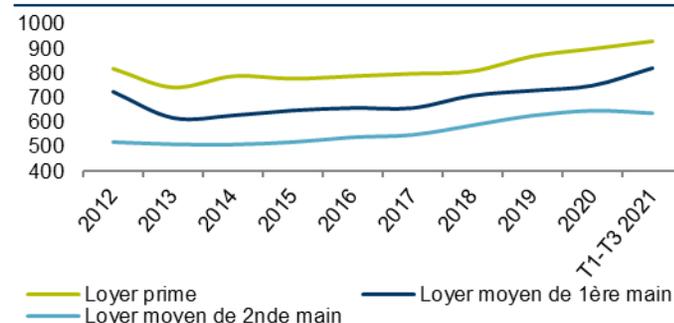
VALEURS LOCATIVES : Course-poursuite du prime et de la première main

La valeur prime à Paris QCA a poursuivi son ascension pour atteindre de nouveaux records, à 930 €/m²/an (+3% en 9 mois); le loyer moyen de transactions de première main s'est lui aussi réhaussé à 820 €/m²/an. Les surfaces les plus qualitatives ont su conserver et optimiser le positionnement de leur loyer et ce, même pendant la crise sanitaire. La reprise des commercialisations va très probablement redonner un coup d'accélérateur à la tendance haussière comme l'on peut le voir avec le loyer moyen de seconde main, qui s'était réajusté au 1^{er} semestre 2021 (-3%), et s'est à nouveau repositionné à la hausse, au même niveau qu'en 2019, à 640 €/m²/an, très largement supérieur à sa moyenne sur 5 ans (570 €/m²/an). Fait intéressant; il n'y a aujourd'hui quasiment plus d'écart entre 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 : Augmentation mais résorption

La période d'alourdissement du volume de l'offre immédiate de bureaux observée sur Paris QCA depuis 2020 - année où l'évolution du volume était spectaculaire - a été stoppée avec la contraction du stock entre juillet et septembre 2021, ainsi, le volume offreur enregistré à 306 000 m² à la fin du 1^{er} semestre, s'est repositionné à 274 000 m² à la fin du 3^{ème} trimestre. La progression du stock par rapport à la fin de l'année 2020, n'est donc que de +13% en 9 mois. Au vu de l'accélération des commercialisations au début du second semestre et son probable maintien jusqu'à la fin de l'année, et du volume offreur important à venir (un peu plus de 300 000 m² d'ici 12 mois dont 126 000 m² de première main), un certain équilibre entre absorption et satisfaction de la demande devrait se profiler. Le choix des utilisateurs va donc se révéler plus large, ramenant un peu d'air à un marché habitué à une offre rare donc chère.

L'évolution à 3 chiffres des surfaces de taille intermédiaire vacantes - comprises entre 1 000 et 5 000 m² - survenue au 1^{er} semestre 2021, a ralenti de manière modérée au 3^{ème} trimestre (passant de +103% en 6 mois à +66% en 9 mois) pour redescendre à 106 000 m² disponibles. Le caractère imposant de ce volume est la 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. En résulte un mouvement de vases communicants qui amenuise l'offre de grand gabarit, toujours limitée sur ce marché et aujourd'hui répartie sur 3 immeubles.

TAUX DE VACANCE : Rééquilibrage à 3,9% entre le 2^{ème} et le 3^{ème} trimestre

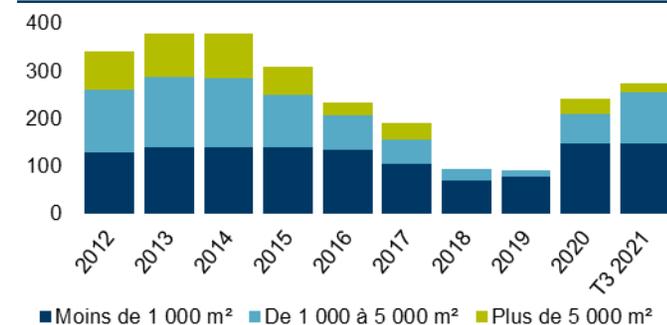
Suivant le fléchissement ponctuel inter-trimestriel du niveau offreur, le taux de vacance de Paris QCA est ramené à 3,9% au 3^{ème} trimestre 2021. Cette moyenne masque des niveaux de vacance différents selon les arrondissements considérés, allant de 2% à 5%. Même à ces niveaux de vacance, le QCA affiche une configuration singulière, en-deçà de la moyenne de la capitale (4,5%) et encore davantage si on le compare à celle de la région Ile-de-France (7% fin septembre 2021).

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

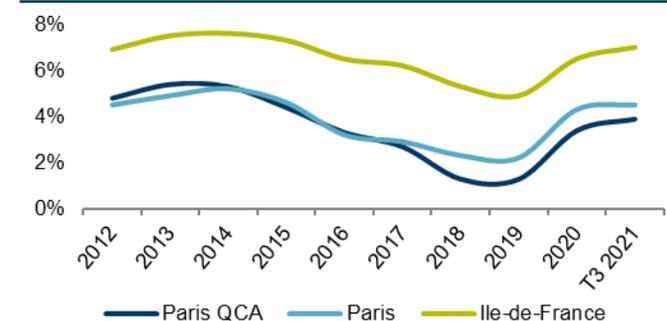
Sur les 100 000 m² de bureaux supérieurs à 5 000 m² neufs ou restructurés prévus à la livraison en 2021, la moitié a été livrée, et l'autre moitié devrait être inaugurée d'ici la fin de l'année. Près de 45 000 m² sont encore disponibles, répartis sur 6 opérations concentrées majoritairement sur le secteur de l'Etoile. En 2022, la tendance sectorielle s'inversera, et c'est le Centre qui accueillera l'essentiel de l'offre future de première main avec 47 000 m² de surfaces à commercialiser répartis sur 4 immeubles. A plus long terme (2023), un peu plus de 140 000 m² de surfaces dotées de leur autorisation de construire ou potentielles 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

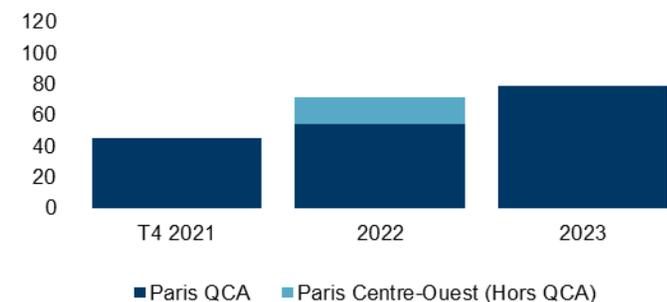
OFFRE IMMÉDIATE À PARIS QCA, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



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





DEMANDE PLACÉE : Rebond confirmé par rapport à 2020

La demande placée de bureaux à Paris Sud observe un certain regain par rapport à 2020, à la fois au 3^{ème} trimestre uniquement (36 100 m² ; +50% en un an) et au cumul de la période allant de janvier à fin septembre (94 000 m² ; +14% en un an). Ces résultats attestent d'un réel rebond des commercialisations sur le secteur, sans toutefois parvenir aux niveaux pré-pandémie.

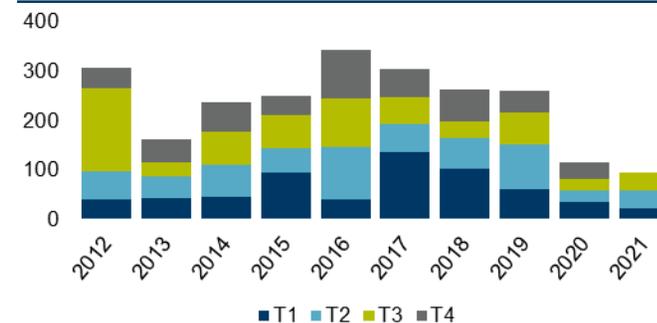
Le dynamisme du marché reste surtout perceptible sur les petites surfaces (+32% en un an), et ce sur tous les micromarchés qui le composent. Le segment des gabarits moyens, en hausse de +15% en un an, est tiré vers le haut par les 5/6/7^{ème} arrondissements (désormais 11 signatures), une performance 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 -21% en un an. Notons tout de même la continuation de la reprise des grandes transactions sur le marché de Paris Sud depuis le 2^{ème} trimestre, avec la signature de FUTURE 4 CARE dans « Biopark » sur 6 360 m² dans le 13^{ème} arrondissement, et plus récemment NEWEN dans « Ilo » dans le 15^{ème} arrondissement.

VALEURS LOCATIVES : Hausse généralisée des valeurs locatives

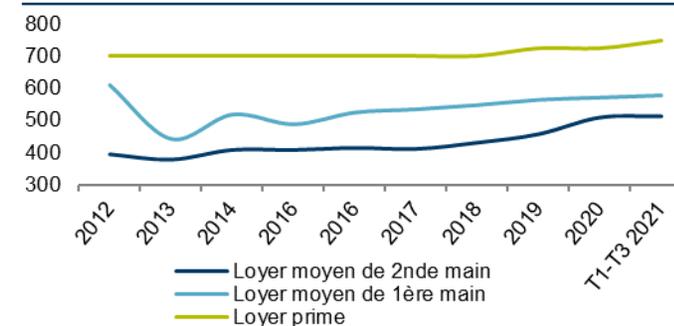
Les surfaces de première main ont toujours la préférence des entreprises dans la capitale et le secteur de Paris Sud n'échappe pas à cette règle. L'offre y est réduite sur les arrondissements centraux et il n'est pas rare que les signatures de surfaces rénovées dépassent même la barre des 800 €/m²/an, 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 580 €/m²/an en moyenne, dans une gamme large : 510 €/m²/an à Paris 12-13^{ème}, 540 €/m²/an dans les 14-15^{ème}, et 680 €/m²/an dans les 5-6-7^{ème} arrondissements. La faiblesse de l'offre future de première main (moins de 50 000 m² de bureaux en chantier 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, le loyer moyen se positionne à 510 €/m²/an. Chaque micromarché suit sa propre dynamique : les transactions signées entre janvier et fin septembre 2021 dans les 5-6-7^{ème} arrondissements révèlent une valeur moyenne recalibrée à 570 €/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 12-13^{ème} arrondissements où quelques signatures sur des surfaces rénovées ont permis au loyer moyen de se hisser à 480 €/m²/an. Il faudra bien sûr que cette tendance soit confirmée sur la fin de l'année. Signalons enfin un rééquilibrage trimestriel de la valeur moyenne des 14-15^{ème} arrondissements, à 490 €/m²/an, qui remonte à un niveau égal à 2020.

DEMANDE PLACÉE À PARIS SUD, EN MILLIERS DE M²



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



OFFRE IMMÉDIATE : Tendance baissière confirmée

Le volume de l'offre immédiate de bureaux poursuit son inflexion depuis le 2^{ème} trimestre 2021, et se positionne à 210 000 m² à la fin du 3^{ème} trimestre. Cette accélération de la tendance baissière, est imputable à des transactions supérieures à 1 000 et 5 000 m² sur ce marché ; néanmoins, si les stocks de grandes surfaces sont en repli de -4% en 9 mois, le stock de surfaces de taille intermédiaires suit la tendance contraire (+4%), les nombreuses signatures sur ce segment ne permettent cependant pas de le résorber significativement. Celui des petites surfaces, est, quant à lui, en repli important de -13% en 9 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 pour cette qualité de surfaces.

TAUX DE VACANCE : Entre baisse et stabilisation selon les micromarchés

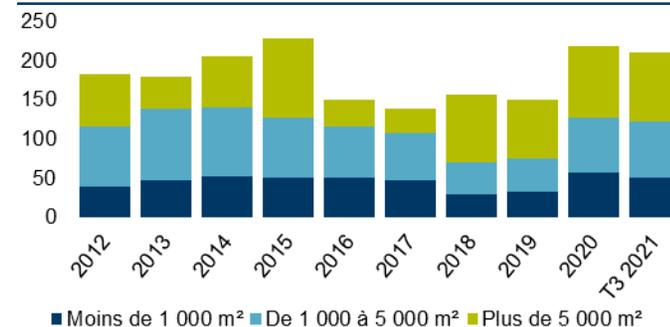
Le taux de vacance de Paris Sud se positionne actuellement à un niveau relativement bas, de l'ordre de 3,5% et toujours à la baisse, en tendance contraire par rapport à la plupart des secteurs franciliens. Il est inférieur à celui de Paris (4,5%). Selon les arrondissements considérés, ce taux diffère sensiblement : à 2,2% pour les arrondissements centraux (5-6-7^{ème}) et compris entre 3,9% et 4,5% 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 le taux s'est stabilisé au 3^{ème} trimestre, et fera l'objet d'une oscillation haussière très légère compte-tenu d'une offre à un an de l'ordre de 200 000 m².

OFFRE FUTURE : Plus aucun projet futur disponible en 2021

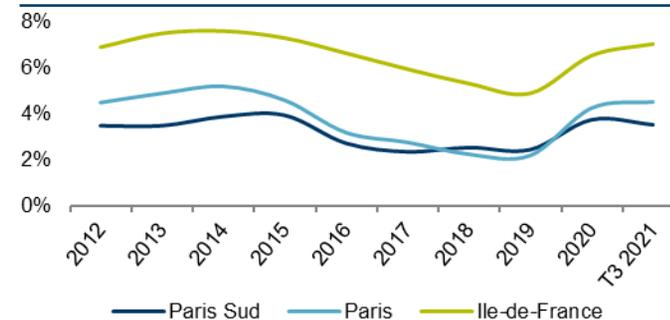
Le volume de l'offre future à l'horizon 2024 sur le marché de Paris Sud passe désormais à 200 000 m² disponibles. Sur les 6 projets livrés et livrables en 2021, 4 ont été entièrement précommercialisés. En 2022, 3 opérations supplémentaires en chantier, toutes précommercialisées, seront livrées, dont « Daum N » (17 700 m²) dans le 12^{ème} arrondissement, « Le Cercle » (7 900 m²) dans le 13^{ème} et « Biome » (23 600 m²) dans le 15^{ème} arrondissement. Enfin le projet « Grand écran », place d'Italie dans le 13^{ème} arrondissement sortira normalement de terre dans le courant de l'année 2023.

* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier ou autorisées

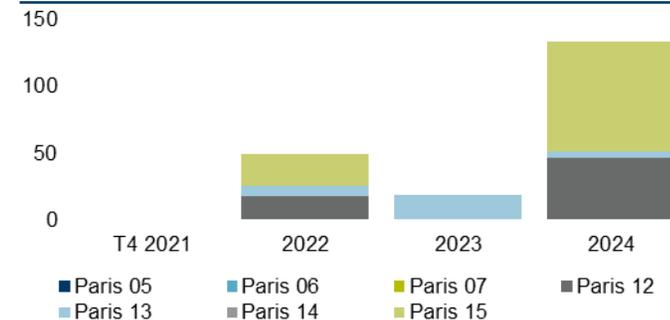
OFFRE IMMÉDIATE À PARIS SUD, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



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



PARIS NORD-EST

Bureaux T3 2021

DEMANDE PLACÉE : Nette amélioration par rapport à 2020

Le rythme des commercialisations de bureaux à Paris Nord-Est reprend de la vitesse et de la constance depuis 2 trimestres, après un démarrage d'année 2021 assez discret. Au 3^{ème} trimestre, la demande placée a atteint 23 700 m², un volume quasi-égal à celui du 2^{ème} trimestre. Le volume cumulé entre janvier et fin septembre s'est porté à 65 800 m² placés ; en hausse de +33% en un an. Ce niveau en nette amélioration par rapport à 2020 est plus qu'encourageant, sans pour autant parvenir à la moyenne décennale observée sur cette même période trimestrielle (97 500 m²).

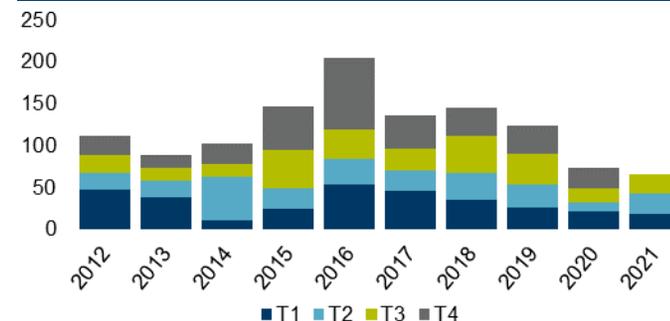
La ré-accélération des commercialisations est surtout visible sur le segment des petites surfaces (+52% en un an), qui compilent 47 300 m² traités, soit l'essentiel du volume global. La finalisation des deals sur les surfaces de tailles intermédiaires reste relativement constante d'une année sur l'autre (une dizaine), avec un volume placé légèrement plus élevé (+1%). A contrario, le bât blesse sur le segment des surfaces supérieures à 5 000 m², où aucune signature n'a encore été enregistrée.

VALEURS LOCATIVES : Stabilisation du prime ; des valeurs toujours tendues

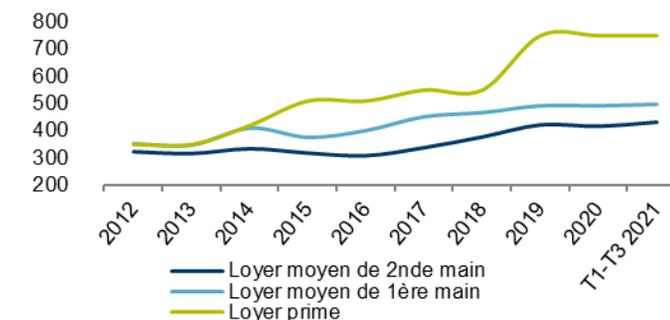
Le secteur de Paris Nord-Est présente une situation relativement paradoxale en ce qui concerne la trajectoire des valeurs locatives, stables voire en hausse quelle que soit la qualité des surfaces considérées. Concernant les bureaux de première main (restructurés pour les arrondissements centraux et neufs en périphérie), l'offre immédiate bien qu'en hausse importante d'un trimestre à l'autre, reste pour l'heure en adéquation avec la demande, et explique la vigueur des loyers de transactions de première main au 3^{ème} trimestre 2021, positionnés autour de 495 €/m²/an en moyenne, et de 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 trimestre, à 430 €/m²/an sur l'ensemble du marché. Dans le détail, la hausse des valeurs reste tendancielle à la fois sur les micromarchés du centre (510 €/m²/an) et de la périphérie (350 €/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, centraux et proches de la gare de l'Est, 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 T3 2021

OFFRE IMMÉDIATE : Ascension exceptionnelle

L'ascension du volume de l'offre immédiate se poursuit au 3^{ème} trimestre 2021 (+16% en 9 mois) sur le marché des bureaux de Paris Nord-Est, atteignant le nouveau record de la décennie. Désormais à un niveau de 191 000 m², ce volume offreur est composé différemment selon les deux micromarchés du secteur. La composition de l'offre immédiatement disponible y 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 quelques livraisons d'immeubles non pré-commercialisés.

La hausse du stock est surtout visible sur le segment des surfaces de taille intermédiaire (entre 1 000 et 5 000 m²), en évolution de +43% en 9 mois, et les petits gabarits inférieurs à 1 000 m² (+9% en 9 mois) ; ces deux stocks s'élèvent désormais à un niveau quasi-égal l'un l'autre, aux alentours de 68 000 - 69 000 m² disponibles.

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 6,4% à la fin du 3^{ème} trimestre 2021, assez nettement supérieur à celui de Paris (4,5%) mais encore en-deçà de la moyenne francilienne (7%). 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 4,4%, et, pour l'autre, un taux élevé qui se positionne aujourd'hui à plus de 8%. 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.

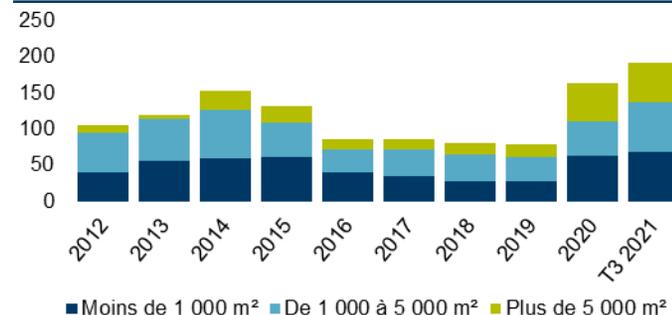
OFFRE FUTURE : Peu de chantiers pour le moment

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 llot Fertile » dans le 18^{ème} arrondissement, précommercialisé en partie et présenté à 470 €/m²/an.

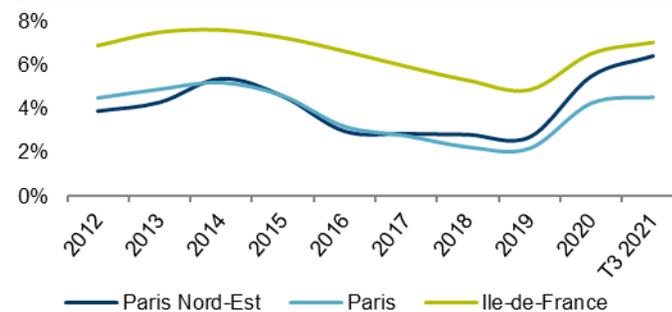
A l'horizon 2024, trois opérations sont dotées d'un permis de construire dont 2 en phase de démarrage de chantier, parmi elles, « My Little Nation » dans le 18^{ème} arrondissement et le « 22-32 rue de Clignancourt » totalisant un peu plus de 17 000 m². A plus long terme, notons un potentiel additionnel 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

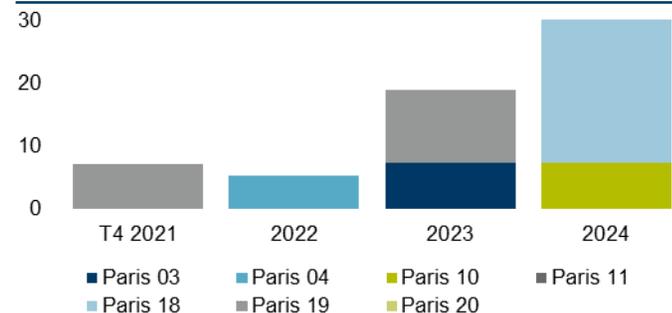
OFFRE IMMÉDIATE À PARIS NORD-EST, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



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



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^{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.

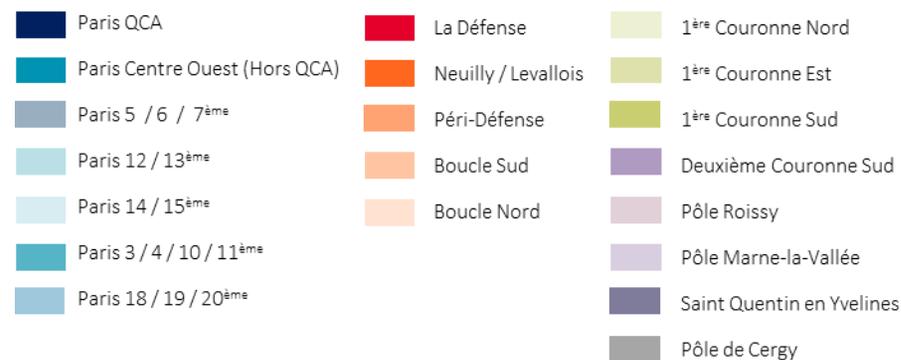
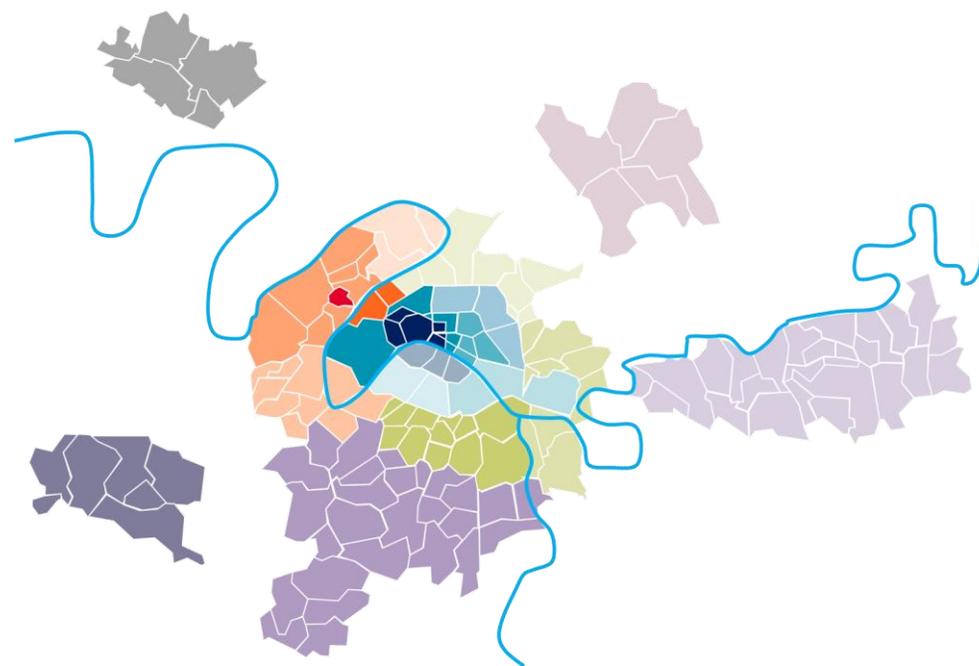
Production neuve certaine de bureaux : Ensemble des opérations mises en chantier à un instant T et non encore livrées.

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

Responsable des Etudes - France

Tel: +33 (0)6 09 75 74 52

Patricia.vevaud@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

OLIVIER TAUPIN

Directeur Agence (Bureaux,
Industriel)

+33 (0)6 35 88 46 47

olivier.taupin@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