

MARKETBEAT

2^{ème} **COURONNE**

Bureaux T3 2021



Patricia VEVAUD

Directrice des Etudes, France

+33 (0)1 53 76 80 11

patricia.vevaud@cushwake.com

Olivier TAUPIN

Directeur Général & Directeur Agence

(Bureaux, Industriel)

+33 (0)1 53 76 80 20

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.

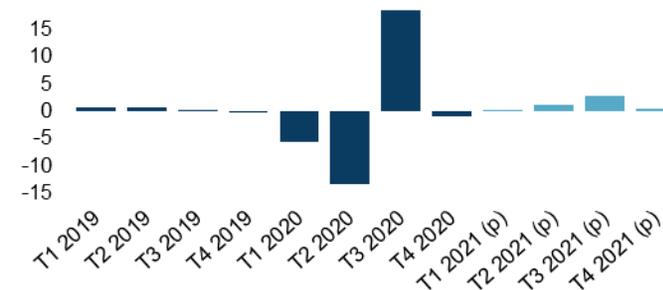
Creux de vague estival conditionné par le pass sanitaire

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 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.

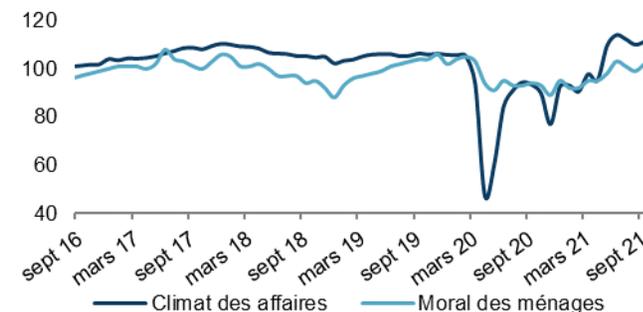
Une trajectoire qui s'aplanit

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%.

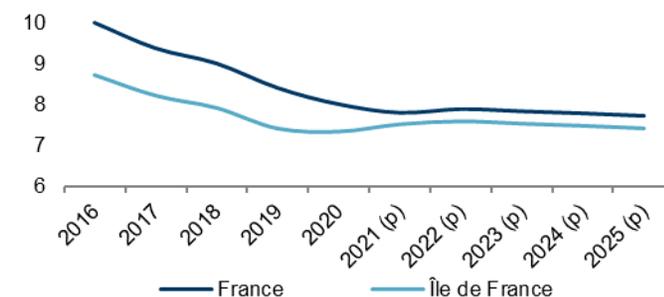
CROISSANCE DU PIB EN FRANCE, % (T/T-1)



ENQUÊTES DE CONJONCTURE, INDICES



TAUX DE CHOMAGE EN France METROPOLITAINE, EN %



Evol. N-N-1 Prévisions

163 600 m²
Demande placée



235 €/m²/an
Loyer prime



4,6%
Taux de vacance



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

DEMANDE PLACÉE : Où sont passées les signatures sur les surfaces intermédiaires ?

Le rythme des commercialisations de bureaux en Deuxième Couronne a un peu ralenti au 3^{ème} trimestre 2021, n'enregistrant que 35 500 m² placés, soit une inflexion de -32% du volume traité par rapport à l'année précédente à la même période. Cependant, la bonne dynamique observée au 1^{er} semestre a permis au résultat de la demande placée cumulée de janvier à septembre d'atteindre 163 600 m², soit un volume de +30% supérieur par rapport à 2020.

Pour l'heure, ce volume placé reste cependant parmi les moins élevés de la décennie. D'ici la fin de l'année, une remontée des transactions sur les surfaces supérieures à 1 000 m² sera capitale pour dépasser le point bas du niveau annuel observé en 2020. Le bât blesse en effet du côté du segment des surfaces de tailles intermédiaires (comprises entre 1 000 et 5 000 m²), en baisse de -24% en un an, une tendance visible sur tous les micromarchés à l'exception de Saint-Quentin-en-Yvelines. A contrario, l'activité reprend de l'ampleur de manière quasi-généralisée sur les petites surfaces de bureaux (+12% en un an). Enfin les grands mouvements d'entreprises sur des surfaces supérieures à 5 000 m² se retrouvent plus nombreux que l'an passé, et font leur grand retour sur les marchés de la Deuxième Couronne Sud (DASSAULT SYSTEMES), Saint-Quentin-en-Yvelines (CNAS et ORANO), Orly (ALDI IMMOBILIER) et sur le secteur diffus près de Cergy (INEO SYSTRANS). Ces signatures de grandes surfaces ont été répertoriées au 1^{er} semestre principalement.

INDICATEURS ÉCONOMIQUES

+6,2%

Taux de croissance du PIB France - 2021



7,6%

Taux de chômage France – T3 2021



110

Climat des Affaires – Août 2021

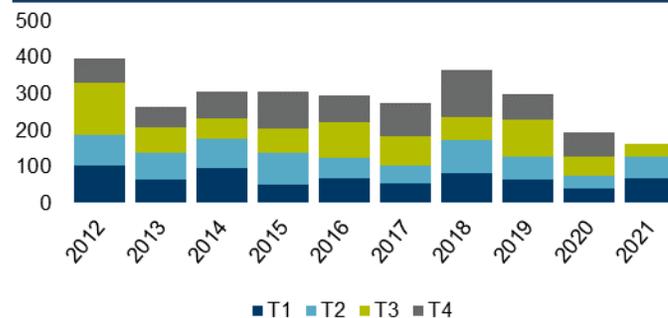


Source: INSEE pour climat des Affaires, Moody's pour PIB et taux de chômage

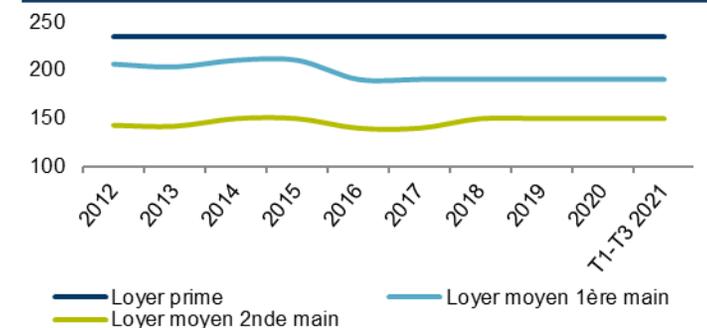
VALEURS LOCATIVES : Toujours figées en apparence

Pour l'heure, les valeurs locatives en Deuxième Couronne sont restées figées d'une année sur l'autre : le prime inchangé à 235 €/m²/an, le loyer moyen de première main à 190 €/m²/an et celui de seconde main à 150 €/m²/an. Au 3^{ème} trimestre, le taux des mesures d'accompagnement sur ce secteur se positionne à près de 23% sur les surfaces moyennes. Incentives plus généreuses et baisse des loyers sont à prévoir à différent degrés, selon les qualités intrinsèques de l'immeuble, sa localisation, et le volume de l'offre disponible sur son secteur.

DEMANDE PLACÉE 2^{ÈME} COURONNE, EN MILLIERS DE M²



VALEURS LOCATIVES 2^{ÈME} COURONNE, EN €/M²/AN



OFFRE IMMÉDIATE : Point bas de la décennie

L'allègement du volume de l'offre immédiate de bureaux se poursuit en Deuxième Couronne (-9% en 9 mois) pour parvenir à 882 000 m² vacants. Cette inflexion est la bienvenue sur un secteur très offreur qui dépassait le million de m² vacants entre 2012 et 2017, notamment compte-tenu du rythme d'écoulement actuel des commercialisations. Cette contraction de l'offre à son plus bas décennal est surtout sensible sur les marchés de la Deuxième Couronne Sud (-5% en 9 mois), de Marne-la-Vallée (-17% en 9 mois), et sur le secteur diffus (-15% en 9 mois), dont principalement sur le Pôle de Cergy (-36% au total). A contrario, le Pôle de Roissy a suivi la tendance inverse (+10% en 9 mois), ainsi que le secteur de Saint-Quentin-en-Yvelines dont le volume repart à la hausse entre livraisons et libérations. Le segment des surfaces supérieures à 1 000 m² est toujours très offreur, en particulier en Deuxième Couronne Sud, une situation de sur-offre à surveiller de près. Quels que soient les micromarchés, ces stocks vacants sont tous surabondants par rapport aux volumes de commercialisations observés. Contenir au mieux un alourdissement de l'offre en dessous du million de m² par le biais d'un séquençage des livraisons de nouveaux projets, et la transformation de certains bureaux de seconde main obsolètes, semble alors d'autant plus nécessaire dans un contexte de ralentissement généralisé de la recomposition de la demande immobilière des entreprises.

TAUX DE VACANCE : Tendance baissière à Marne-la-Vallée et Deuxième Couronne Sud

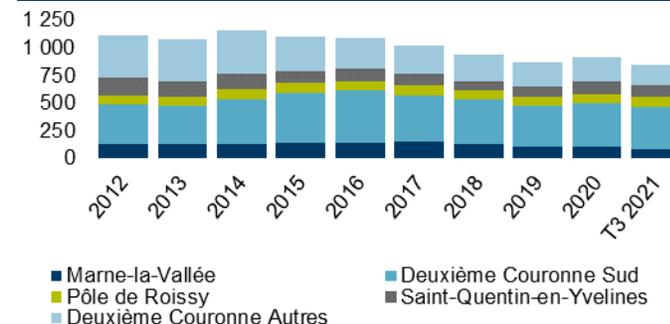
Suivant l'allègement de l'offre immédiate en Deuxième Couronne, le taux de vacance poursuit sa baisse d'un trimestre à l'autre pour parvenir à 4,6% fin septembre 2021. Ce repli, en opposition par rapport à la plupart des secteurs franciliens, s'est confirmé principalement à Marne-la-Vallée (5,6%). La Deuxième Couronne Sud (9,9%) et Saint-Quentin-en-Yvelines (7,7%) demeurent les plus offreurs. Le taux sur le Pôle de Roissy observe des mouvements d'oscillation, à 7%, pour un volume de disponibilités moins imposant que les autres marchés. Enfin, le reste de la Deuxième Couronne se positionne, quant à lui, entre 4% pour le Pôle de Cergy et à peine 1,8% pour le secteur diffus, bien en-dessous du taux moyen d'Ile-de-France, en hausse, à 7%.

LIVRAISONS DE BUREAUX : Beaucoup de permis de construire, peu de chantiers

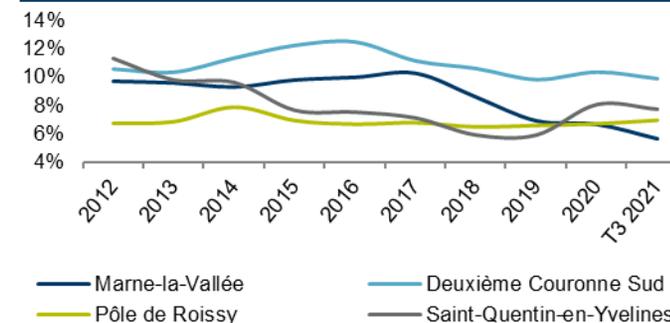
Le nombre de projets neufs et restructurés avec permis de construire se recorde à l'horizon 2024 : sur 600 000 m² seulement 104 000 m² sont actuellement en cours de construction en Deuxième Couronne. Les dernières opérations initiées en blanc avant 2020 seront livrées courant 2021, le volume total des livrables prévus sur l'année complète devrait représenter près de 70 000 m². Les lancements en blanc ne sont plus d'actualité sur ce secteur : une seule opération livrable à l'horizon 2023 est en cours de construction car lancée en gris, c'est-à-dire déjà précommercialisée au démarrage de chantier. La masse importante de projets initialement prévus pour 2022-2024 s'étalera probablement sur une période de livraison plus longue, afin de jauger l'appétence et les nouvelles exigences des entreprises en termes de bureaux.

* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier ou autorisés

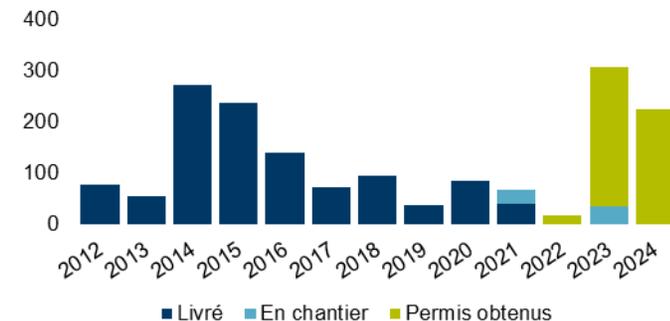
OFFRE IMMÉDIATE 2^{ème} COURONNE, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



LIVRAISONS DE BUREAUX 2^{ème} COURONNE, EN MILLIERS DE M²



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

DEMANDE PLACÉE : Volume annuel de 2020 dépassé

Hormis une baisse de régime dans l'activité des commercialisations de bureaux en Deuxième Couronne Sud au 3^{ème} trimestre (10 800 m² ; -8% en un an), le marché dans son ensemble se porte un peu mieux que l'année précédente, enregistrant 58 750 m² placés entre janvier et septembre 2021, soit une évolution de +110% d'une année sur l'autre. Ce résultat reste cependant assez éloigné des niveaux décennaux habituellement observés sur le secteur à la même période (91 800 m²).

Au cumul des trois premiers trimestres, le rebond de l'activité transactionnelle par rapport à 2020 a été enregistré sur tous les micromarchés. Le marché de Vélizy tire son épingle du jeu avec la plus forte évolution (+261% en un an) et fait office de locomotive du secteur avec le volume placé le plus imposant (38 300 m²). Les marchés de Massy et d'Orly observent quant à eux un regain plus modéré de leur activité, (+10% et +49% en un an respectivement), et restent à des niveaux de demande placée bien en dessous de leurs normales décennales.

Les petites surfaces de bureaux ont été particulièrement sensibles à la reprise d'une meilleure dynamique des commercialisations, et ce sur tous les micromarchés de la Deuxième Couronne Sud. A l'inverse, la demande placée a subi un fort ralentissement sur le segment des surfaces de tailles intermédiaires - comprises entre 1 000 et 5 000 m² - avec seulement 4 signatures enregistrés depuis début 2021, contre une moyenne décennale de 12 deals. Ce repli du volume placé sur ce segment a surtout été observé à Massy et Vélizy, en baisse de -63% et -52% en un an respectivement, des micromarchés habituellement porteurs pour ces gabarits. Un seul grand mouvement d'entreprise a été, pour l'heure, répertorié sur le secteur, et concerne DASSAULT SYSTEMES sur une surface imposante de 28 000 m² à Meudon-la-Forêt sur le marché de Vélizy.

VALEURS LOCATIVES : Des références hautes de seconde main à Massy

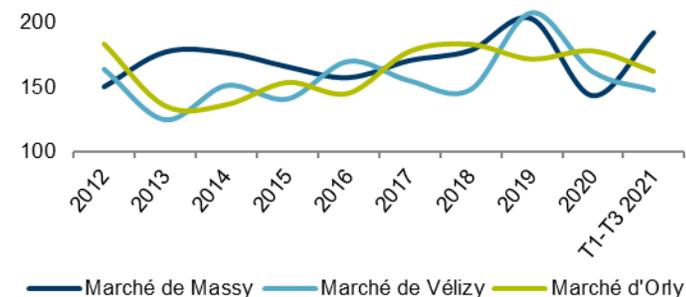
Dans l'ensemble, le manque d'activité sur les surfaces neuves et restructurées a gelé le prime à 235 €/m²/an. Le loyer moyen des transactions de première main s'est positionné à 210 €/m²/an début 2021 et demeure à ce niveau depuis, dans un mouvement haussier par rapport à 2020 (+5%).

Le loyer de seconde main s'est, quant à lui, repositionné à 160 €/m²/an entre janvier et septembre 2021, en baisse de -11%. La tension sur ces valeurs est encore haussière sur le marché de Massy suivant quelques références de valeurs hautes supérieures à 200 €/m²/an enregistrées à Chatenay-Malabry et Massy, le loyer moyen se positionne alors à 190 €/m²/an dépassant la valeur record observée en 2012 (180€/m²/an). Elle s'est, à l'inverse, relâchée sur les marchés de Vélizy (150 €/m²/an), mais aussi d'Orly à 160 €/m²/an, quant à lui habituellement abonné à des valeurs élevées de par sa localisation proche de l'aéroport d'Orly et son faible volume d'offres.

DEMANDE PLACÉE EN 2^{ème} COURONNE SUD, EN MILLIERS DE M²



VALEURS LOCATIVES DE SECONDE MAIN EN 2^{ème} COURONNE SUD, EN €/M²/AN



2^{ème} COURONNE SUD

Bureaux T3 2021

OFFRE IMMÉDIATE : Stabilité à un niveau élevé

Le volume des bureaux immédiatement disponibles s'est stabilisé d'un trimestre à l'autre sur le secteur de la Deuxième Couronne Sud, et reste positionné à 404 000 m² fin septembre 2021, à un niveau quasi-égal à celui observé en 2020 (+1% en 9 mois). Dans le détail, les stocks suivent différentes trajectoires selon les micromarchés : en hausse à Vélizy (-14% en 9 mois), stable à Orly (+1% en 9 mois) et en baisse à Massy (-11% en 9 mois).

Les volumes offreurs de Massy et Vélizy représentent chacun un peu plus de 40% du poids de l'offre de la Deuxième Couronne Sud, dont une majorité de surfaces supérieures à 1 000 m². Ces moyennes surfaces comptent aujourd'hui un peu plus de 80 offres concentrées essentiellement à Massy et à Vélizy ; ces micromarchés bénéficient également de nouvelles constructions et restructurations d'immeubles de dernière génération qui renouvellent le parc et alimentent l'offre disponible en moyennes et de grandes surfaces qualitatives. A court et moyen terme, le ralentissement des commercialisations pourra relâcher la tension sur les valeurs locatives de seconde main. Cependant, les immeubles qualitatifs aux localisations les plus centrales seront probablement les plus appréciés par les entreprises en quête de proximité urbaine. Pour l'heure, l'écoulement de ces bureaux ou la reconversion au profit d'une vocation d'activité ou résidentielle - selon les cas - de certains immeubles existants semblent être les solutions les plus en adéquation avec la conjoncture des marchés à venir. Sur le long terme, d'ici 2027-2030, le Grand Paris Express devrait potentiellement avoir un effet de levier sur certains marchés de la Deuxième Couronne, en particulier ceux d'Orly et de Massy.

TAUX DE VACANCE : Tendance baissière à Massy

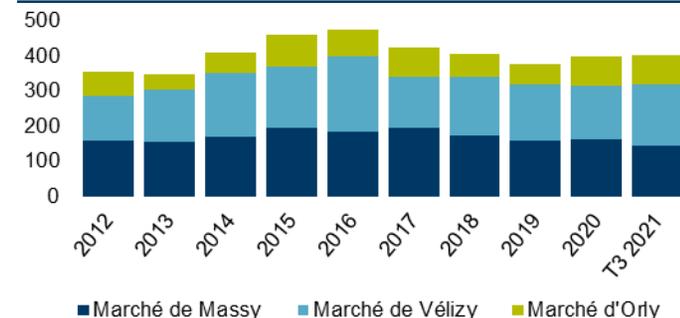
Au 3^{ème} trimestre 2021, le taux de vacance s'infléchit sur le micromarché de Massy (8,7% fin septembre 2021 contre 9,8% fin 2020), et se positionne à la hausse à Vélizy (13,8%) et Orly (9%). Ces taux restent les plus élevés de la Deuxième Couronne, bien au-dessus de la moyenne du secteur (4,6%). Massy et Vélizy, en situation de sur-offre, sont les plus vulnérables à une montée des stocks disponibles en cas d'inactivité immobilière prolongée du côté des entreprises.

OFFRE FUTURE : Grande respiration jusqu'en 2023

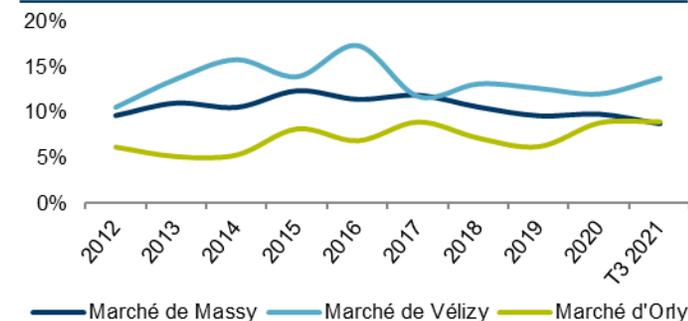
La situation sur-offreuse de certains micromarchés pourra être endiguée momentanément par l'absence de livraisons en 2021 et 2022 ; les investisseurs pourront alors élaborer la meilleure stratégie possible pour leurs actifs à moyen et long-termes. Pour l'heure, le nombre de projets avec permis se réduit peu à peu. Sur les 307 000 m² de la dizaine de projets avec permis de construire, seule une opération à Chatenay-Malabry est en cours de construction (36 000 m²) ; lancée en gris et pré-commercialisée, elle sera livrable en 2023.

* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier ou autorisés

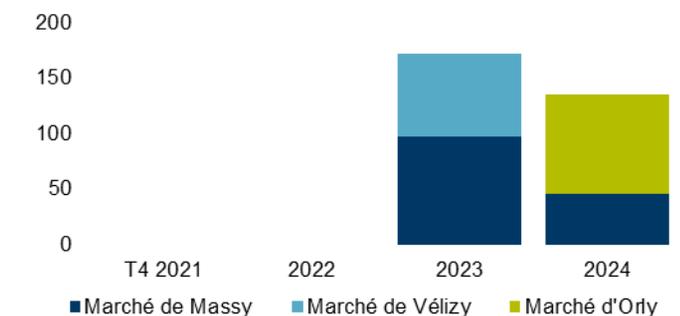
OFFRE IMMÉDIATE 2^{ème} COURONNE SUD, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



DISPONIBILITÉS DE PREMIÈRE MAIN*, EN MILLIERS DE M²



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

DEMANDE PLACÉE : reprise sur les moins de 1 000 m²... et un grand mouvement

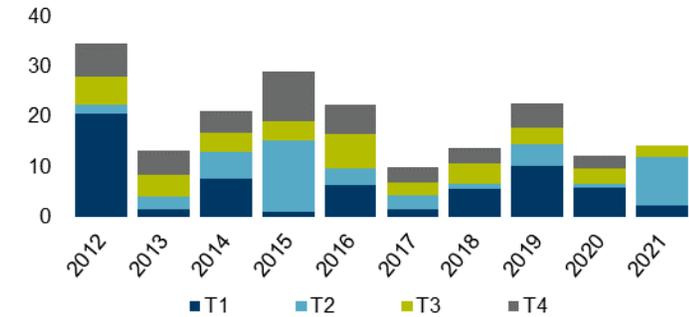
Les commercialisations de bureaux sur le Pôle de Roissy ont repris un meilleur rythme que l'année précédente, alors au plancher (+49% en un an). Au cumul des trois premiers trimestres, près de 14 250 m² ont été traités sur le secteur, une performance qui s'explique essentiellement par la signature d'ALDI IMMOBILIER sur 8 700 m² dans l'immeuble « Edison » au 2^{ème} trimestre, ainsi que de la montée de la demande placée sur les petites surfaces (+74% en un an). A contrario, aucune transaction finalisée sur le segment des surfaces intermédiaires n'a été répertoriée entre janvier et septembre. Cet indicateur démontre une perte de vitesse sous-jacente des commercialisations sur les surfaces supérieures à 1 000 m² sur ce secteur, grand mouvement ponctuel mis à part. Si l'on prend uniquement en compte le résultat du 3^{ème} trimestre, le volume placé porté à 2 400 m² est en repli de -19% en un an.

VALEURS LOCATIVES : Calme plat, repli de la 2^{nde} main

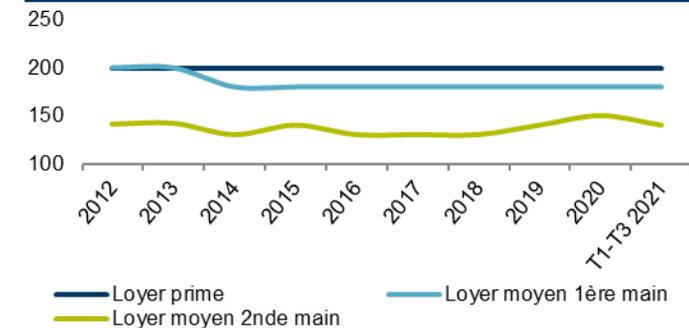
La faiblesse du rythme des commercialisations et l'absence de choix immobilier de première main sur ce marché n'a, une fois de plus, pas permis d'identifier une quelconque évolution des valeurs locatives : le loyer prime est resté positionné à 200 €/m²/an, tandis que celui de première main stagne à 180 €/m²/an depuis 5 ans.

Seul le loyer moyen des transactions de bureaux de seconde main a affiché quelques oscillations sur la décennie (entre 130 et 150 €/m²/an). La valeur moyenne s'est repositionnée à 140 €/m²/an entre le 1^{er} et le 3^{ème} trimestre 2021. L'amplitude des valeurs locatives s'étend entre 100-110 €/m²/an dans des parcs et technopoles et 150-200 €/m²/an relevés dans des immeubles modernes et rénovés plus centraux de Roissy-en-France.

DEMANDE PLACÉE PÔLE DE ROISSY, EN MILLIERS DE M²



VALEURS LOCATIVES PÔLE DE ROISSY, EN €/M²/AN



OFFRE IMMÉDIATE : Entre surfaces de tailles intermédiaires et vieillissement du parc

En l'absence de commercialisation sur le segment des surfaces de tailles intermédiaires, le volume de l'offre immédiate repart à la hausse (+4% en un an) et parvient à 85 000 m². Ce niveau offreur, bien que peu élevé comparé à certains secteurs franciliens, reste trop volumineux par rapport au rythme d'écoulement des commercialisations de surfaces entre 1 000 et 5 000 m². Compte-tenu de l'importance des disponibilités et de leur hausse constante sur ce même segment (+8% en 9 mois ; 84% du poids en volume), le taux de vacance risque de perdurer dans sa tendance haussière lors des prochains trimestres, sauf forte reprise des signatures sur des surfaces supérieures à 1 000 m². Dans le même temps, le stock des petites surfaces se renfle (+54% en 9 mois) mais son volume reste en adéquation avec la demande du marché, porteuse sur ce segment. Enfin, le stock des surfaces supérieures à 5 000 m² diminue à nouveau (-49% en 9 mois), et n'est désormais composé que d'un immeuble de bureaux « Continental Square » à Tremblay-en-France, les autres grandes surfaces sur ce secteur étant davantage orientées activité.

Aucune surface neuve ou restructurée ne devrait alimenter l'offre existante d'ici 2023, laissant une seule disponibilité de première main sur ce marché, aux alentours de 3 000 m² dans « Baïkal ». La composition du parc, à plus de 90% de seconde main, questionne sur le vieillissement de certains actifs, qui peineront probablement à trouver preneur et devront envisager, si le contexte le permet, une éventuelle reconversion.

TAUX DE VACANCE : Aligné sur le taux moyen de l'Ile-de-France à 7%

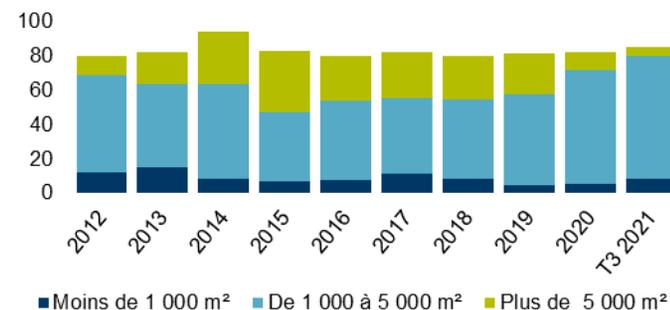
Le taux de vacance sur le Pôle de Roissy se positionne à 7% fin septembre 2021, contre 6,7% relevés fin 2020. Au vu de l'absence de livraisons prévues en 2021, l'oscillation de la vacance sur le secteur restera discrète. Cependant une reprise durable des commercialisations est indispensable pour contrer l'effet haussier, même ténu, des futures libérations attendues sur ce marché. A titre de comparaison, ce taux de vacance se situe un peu au-dessus du niveau moyen de la Deuxième Couronne (5%) et en parfait alignement avec celui d'Ile-de-France toujours haussier (7%).

OFFRE FUTURE : En attente du lancement de chantiers

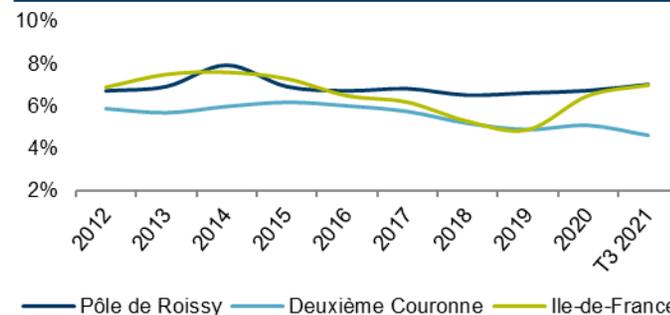
Pour l'heure, aucune construction neuve de bureaux ou restructuration n'a encore démarré sur le Pôle de Roissy. Le projet « Parc Mail » sur 35 000 m² à Roissy-en-France est dans l'attente d'un feu vert de la part des investisseurs pour une mise en chantier. Le rythme d'écoulement des stocks de surfaces existantes sur le marché sera déterminant à moyen et long terme pour l'initiation de tout nouveau projet.

* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier ou autorisés

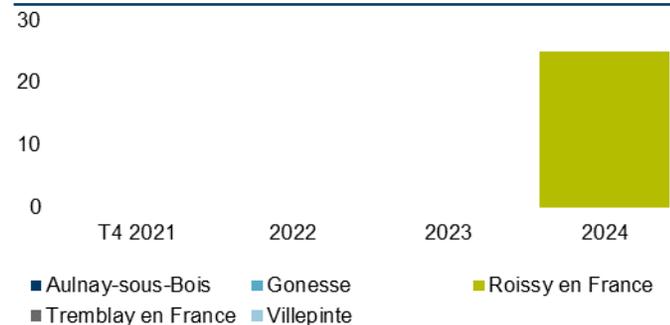
OFFRE IMMÉDIATE DU PÔLE DE ROISSY, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



DISPONIBILITÉS DE PREMIÈRE MAIN*, EN MILLIERS DE M²



DEMANDE PLACÉE : Embellis sur les petites surfaces, ralentissement sur les + 1 000 m²

Le rythme de l'activité transactionnelle sur les actifs de bureaux sur le secteur de Marne-la-Vallée est resté constant d'un trimestre à l'autre en 2021 ; ainsi le volume traité représente 5 300 m² au 3^{ème} trimestre, et 16 200 m² entre janvier et septembre. Malgré cette constance, le rythme de l'activité observée entre janvier et septembre a enregistré un ralentissement par rapport à l'année précédente (-9% en un an), sur un marché qui, contrairement à la plupart des secteurs franciliens, s'était montré relativement résilient pendant la crise sanitaire en 2020.

Du côté des segments de surfaces, les petits gabarits restent les piliers porteurs de ce marché (+84% en un an), avec près d'une cinquantaine de signatures finalisées entre janvier et septembre 2021. A contrario, l'activité du marché sur les gabarits de taille intermédiaires (entre 1 000 et 5 000 m²), d'habitude assez dynamique sur ce secteur, a fortement ralenti (-64% en un an), avec seulement 2 signatures conclues depuis le début de l'année, à Nogent-sur-Marne et Croissy-Beaubourg. Ce ralentissement est d'autant plus fort que ce gabarit de surfaces avait été prisé par les utilisateurs l'an passé (7 deals au total en 2020). Pour l'heure, aucun grand mouvement d'entreprise n'a été répertorié sur ce marché.

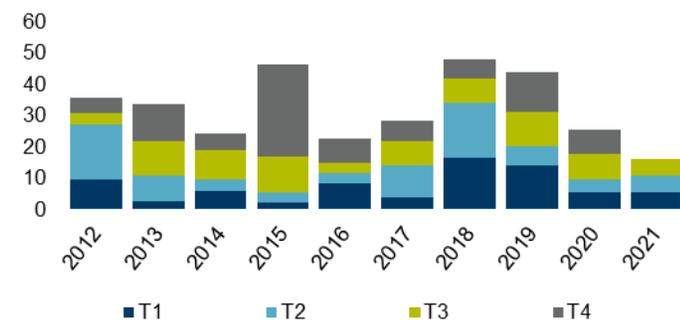
VALEURS LOCATIVES : Au même niveau qu'en 2019

La faible commercialisation de surfaces neuves et restructurées n'a pas permis une montée des valeurs locatives prime sur le secteur de Marne-la-Vallée. Le loyer prime est resté inchangé depuis un peu plus de 3 ans à 220 €/m²/an.

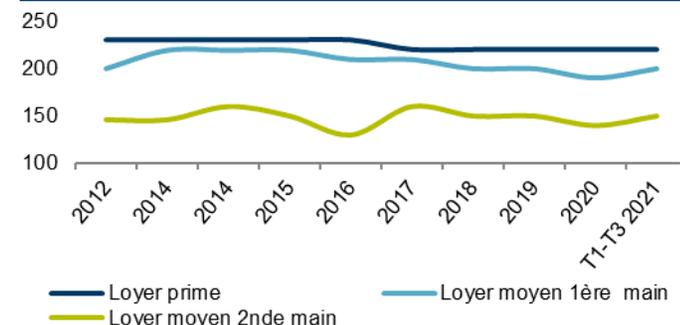
Le loyer moyen de première main est retourné à 200 €/m²/an au 1^{er} semestre 2021 à un niveau déjà observé en 2019, puis est resté positionné au même niveau au 3^{ème} trimestre. Les références faciales les plus hautes sur cette qualité de surface, autour de 200 €/m²/an, ont été relevées dans des prises à bail de surfaces sur le « Carré Haussmann » à Jossigny.

La constance des commercialisations des petites surfaces existantes sur le secteur a permis au loyer de seconde main de se réhausser de 7% en un an à 150 €/m²/an, reprenant également son niveau observé en 2019. L'amplitude de ces valeurs varie de 100 à 230 €/m²/an selon les localisations et l'état des surfaces considérées. Les valeurs les plus hautes - supérieures à 200 €/m²/an - se retrouvent sur les communes de Chessy, Serris et Jossigny.

DEMANDE PLACÉE MARNE-LA-VALLÉE, EN MILLIERS DE M²



VALEURS LOCATIVES MARNE-LA-VALLÉE, EN €/M²/AN



OFFRE IMMÉDIATE : Stabilité apparente, hausse du segment intermédiaire

L'allègement du volume de l'offre immédiate de bureaux opéré au 1^{er} semestre 2021 à Marne-la-Vallée s'est stoppé et stabilisé au 3^{ème} trimestre, pour rester au même niveau à 92 000 m², en repli de -7% par rapport à la fin de l'année 2020, soit le plus bas de la décennie sur ce secteur. Au-delà de cette stabilité apparente, les dynamiques ont quelque peu oscillé ce trimestre : ainsi, les stocks de petites et grandes surfaces ont diminué de -4% et -46% en 9 mois respectivement. A contrario, celui sur les surfaces intermédiaires s'est haussé de +18% en 9 mois. Cette élévation des offres de surfaces comprises entre 1 000 et 5 000 m² s'explique en partie par le ralentissement des transactions, mais aussi par la division affichée des grands gabarits d'immeubles sur un segment inférieur à 5 000 m² qui se commercialise habituellement bien.

TAUX DE VACANCE : Orienté à la baisse à 5,6%

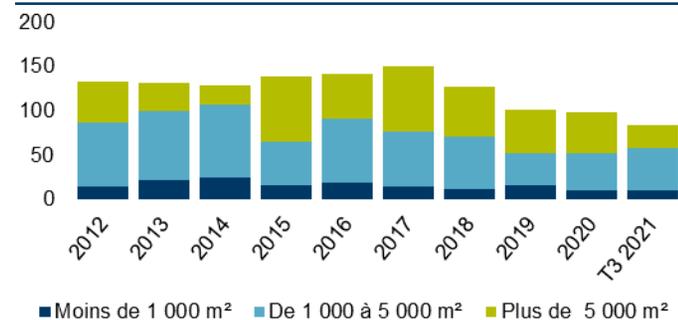
Le taux de vacance sur le marché des bureaux Marnovalliens continue de baisser et se positionne à 5,6% fin septembre 2021, contre 6,6% fin décembre 2020, un niveau qui se rapproche de la moyenne observée sur la Deuxième Couronne (4,6%). Cette inflexion suit celle du volume offreur, à contre-courant de la hausse du taux moyen d'Ile-de-France (7%). Le taux de vacance de Marne-la-Vallée devrait être relativement cadré par un niveau raisonnable de disponibilités, tant immédiates que futures au moins à l'horizon 2023-2024.

OFFRE FUTURE : Peu de disponibilités futures à l'horizon 2022-2023

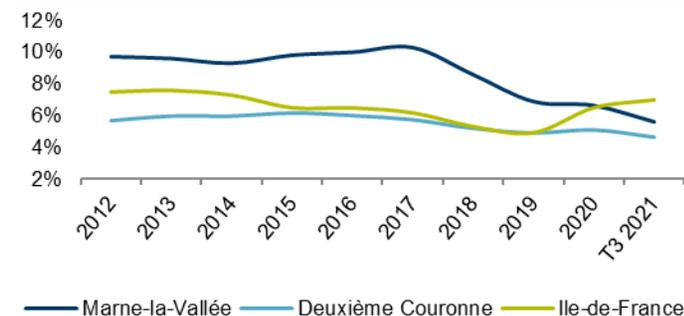
Dans un contexte de faible activité de commercialisation de bureaux sur les surfaces supérieures à 5 000 m², et d'un stock de grand gabarit existant déjà important, les projets se font plus rares sur le secteur de Marne-la-Vallée. Pour l'heure, après la livraison d'un des bâtiments (6 200 m²) de l'opération « Mayfair » au 2^{ème} trimestre à Chessy, un second de 14 200 m² (dont 9 300 m² encore disponibles) devrait être inauguré début 2022, ainsi que deux lots de l'ensemble « M Campus » (12 700 m² au total, plus aucune disponibilité supérieure à 5 000 m²) à Champs-sur-Marne. Certains projets dotés d'un permis de construire ont été, quant à eux, mis en pause ou reportés à une date ultérieure. Le faible volume des disponibilités futures sur ce secteur devrait faire baisser le taux de vacance à court et moyen terme.

* Offres supérieures à 5 000 m² en chantier ou autorisés

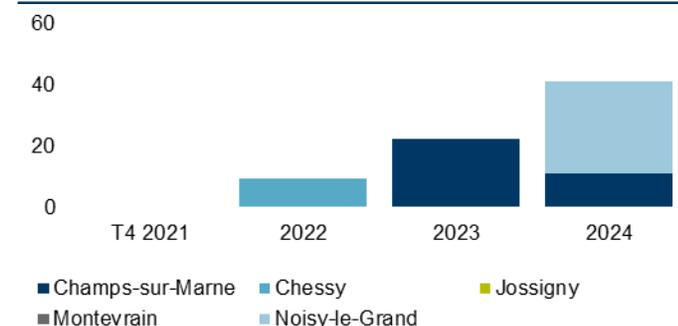
OFFRE IMMÉDIATE À MARNE-LA-VALLÉE, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE



DISPONIBILITÉS DE PREMIÈRE MAIN*, EN MILLIERS DE M²





Bureaux T3 2021

DEMANDE PLACÉE : Rebond confirmé

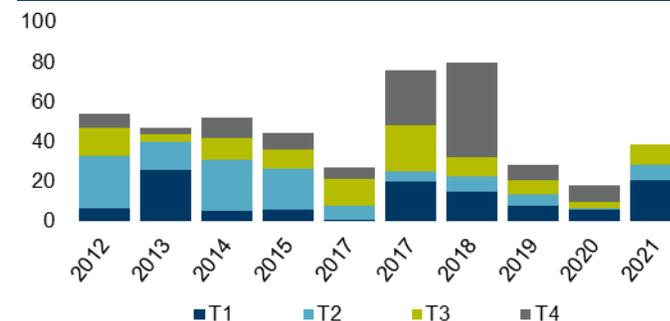
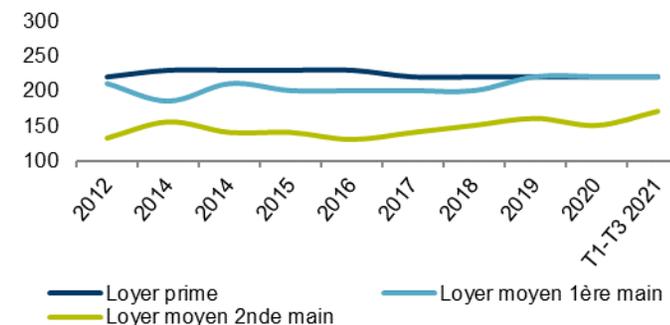
Le volume des commercialisations de bureaux à Saint-Quentin-en-Yvelines enregistre une belle remontée au 3^{ème} trimestre 2021 (+214% en un an), et 38 500 m² (+304% en un an) cumulés de janvier à septembre. Ce fort rebond observé depuis le début de l'année est à comparer à une période atone l'année précédente et une faible activité en 2019 ; elle annonce le retour à un niveau décennal normal, sans atteindre les records hauts des années 2017-2018. Sur cette lancée, le volume traité pourrait atteindre un rythme équivalent aux années 2012-2015.

Le regain de l'activité transactionnelle s'observe tout particulièrement sur les segments de surfaces supérieurs à 1 000 m², quasiment absents du marché en 2020, avec un volume placé de 19 000 m² sur les moyens et 12 500 m² sur les grands gabarits. Au total, 4 signatures de moyennes surfaces et 2 de grands gabarits ont été finalisées, dont celles du CNAS dans « Energie » (5 300 m²) à Guyancourt et d'ORANO dans « Futura 2 » (7 200 m²) à Montigny-le-Bretonneux. A contrario de cette tendance, les signatures de petites surfaces ont été divisées par 2 par rapport à l'année précédente à la même période, et sont retournées à un niveau proche de la moyenne décennale, après une activité exceptionnelle et assez paradoxale sur ce segment en 2020 à la même période (60 signatures).

VALEURS LOCATIVES : La seconde main en oscillation haussière

Le loyer moyen des transactions de première main s'est corrigé à 220 €/m²/an début 2021, aligné sur le prime et resté tel quel à l'issue du 3^{ème} trimestre. Les références de valeurs locatives sur cette qualité d'immeubles restent très rares; elles ont notamment été répertoriées dans « L'Albero » et « Le Carré ».

Pour les transactions de bureaux de seconde main, le loyer moyen se pondère à nouveau à 170 €/m²/an (+6% par rapport à 2020). La majorité des références a été observée sur des immeubles en état d'usage ayant rarement fait l'objet d'une rénovation. Les valeurs les plus hautes ont tout de même atteint 220-240 €/m²/an pour des immeubles récents ou rénovés à Guyancourt.

DEMANDE PLACÉE À SQY, EN MILLIERS DE M²**VALEURS LOCATIVES À SQY, EN €/M²/AN**

Bureaux T3 2021

OFFRE IMMÉDIATE : Diminution des stocks sur les surfaces inférieures à 1 000 m²

Après une remontée en 2020, le volume des disponibilités immédiates de bureaux diminue peu à peu pour atteindre 115 000 m² fin septembre 2021. Cet allègement s'explique par une baisse des stocks sur les offres inférieures à 5 000 m², en diminution de -35% en 9 mois sur les petits et -21% sur les moyens gabarits. A contrario, le stock des grandes surfaces supérieures à 5 000 m² s'étoffe de +66% en 9 mois ; il est composé de 5 immeubles, dont 4 à Montigny-le-Bretonneux et 1 à Voisins-le-Bretonneux. Notons parmi eux une disponibilité de surface neuve dans « Le Carré » (6 800 m²), et des surfaces rénovées dans l'« Espace Montigny » (10 700 m² de bureaux) et le 2 rue René Caudron (6 700 m²).

TAUX DE VACANCE : En baisse à 7,7%

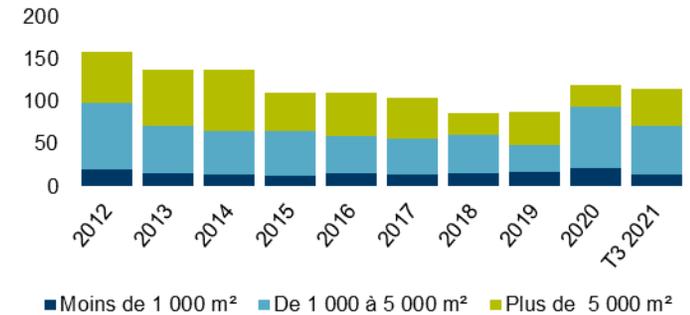
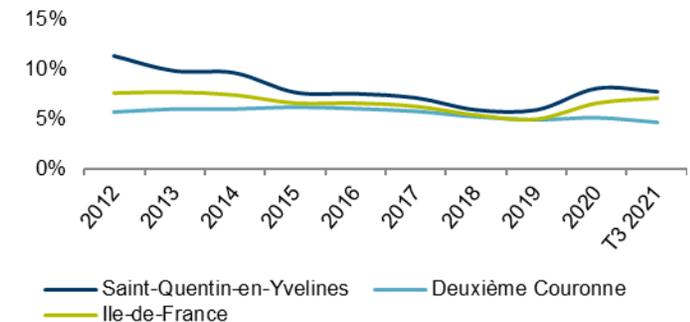
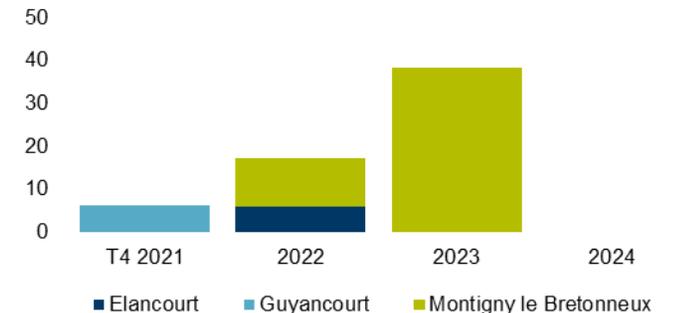
L'allègement du volume de l'offre immédiate positionne le taux de vacance de Saint-Quentin-en-Yvelines à 7,7% fin septembre 2021 contre 8,1% fin 2020. Ce taux reste au-dessus de celui observé sur la période 2018-2019 (5,9%) et de la moyenne de la Deuxième Couronne (4,6%). Cette tendance baissière du marché des bureaux de Saint-Quentin-en-Yvelines est à contre-courant de l'augmentation de l'offre observée à l'échelle francilienne (7%). La confirmation d'une reprise durable des commercialisations qui semble se dessiner sur ce marché pourrait endiguer les libérations de bureaux de seconde main identifiées dans les prochains mois.

OFFRE FUTURE : Démarrage en blanc rare sur le secteur

Depuis la livraison des immeubles « Le Carré » et « Proxima V » à Montigny-le-Bretonneux et Guyancourt, les opérations nouvelles se font rares sur le marché de Saint-Quentin-en-Yvelines. Aucune livraison n'a été actée en 2020.

Pour l'heure, notons parmi les projets en cours de commercialisation « Follow » (6 300 m²) de l'ensemble « Les Quadrants » à Guyancourt, une opération en chantier livrable fin 2021, ou encore « Le Premium » (11 100 m²), « Imagine » (13 700 m²) et « Source » (24 500 m²) tous trois dotés d'un permis de construire, prévus initialement en 2022 et 2023 à Montigny-le-Bretonneux.

* Offres disponibles supérieures à 5 000 m² en chantier ou autorisés

OFFRE IMMÉDIATE À SQY, EN MILLIERS DE M²**TAUX DE VACANCE****DISPONIBILITÉS DE PREMIÈRE MAIN* À SQY, 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.

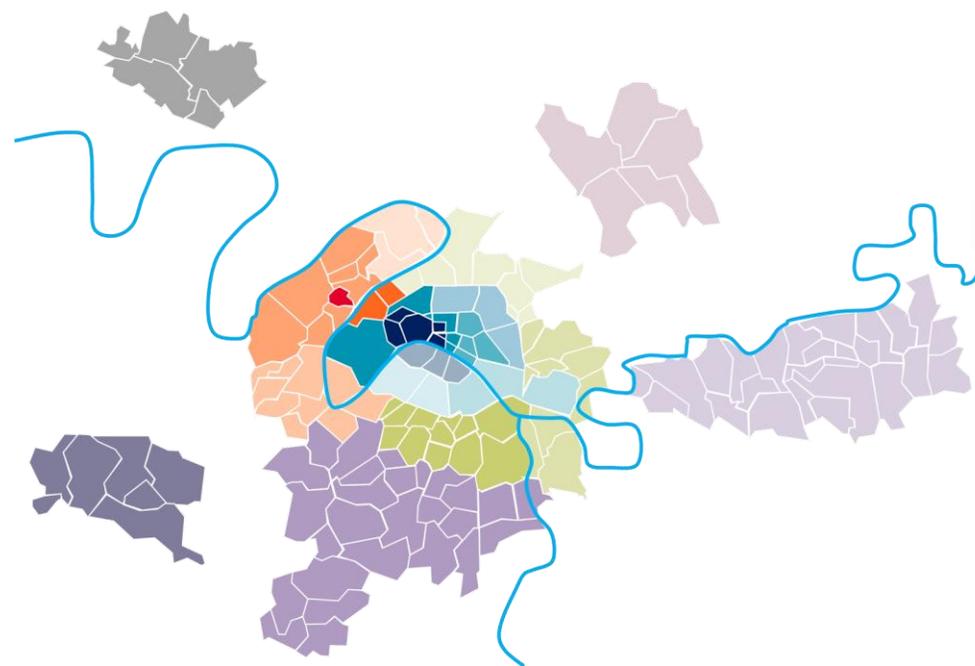
Production neuve certaine de bureaux : Ensemble des opérations mises en chantier à un instant T et non encore livrées.

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

PATRICIA VEVAUD

Directrice des Etudes - France
Tel: +33 (0)1 53 76 80 11
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 Général & Directeur Agence
(Bureaux, Industriel)
Tel: +33 (0)1 53 76 80 20
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.