

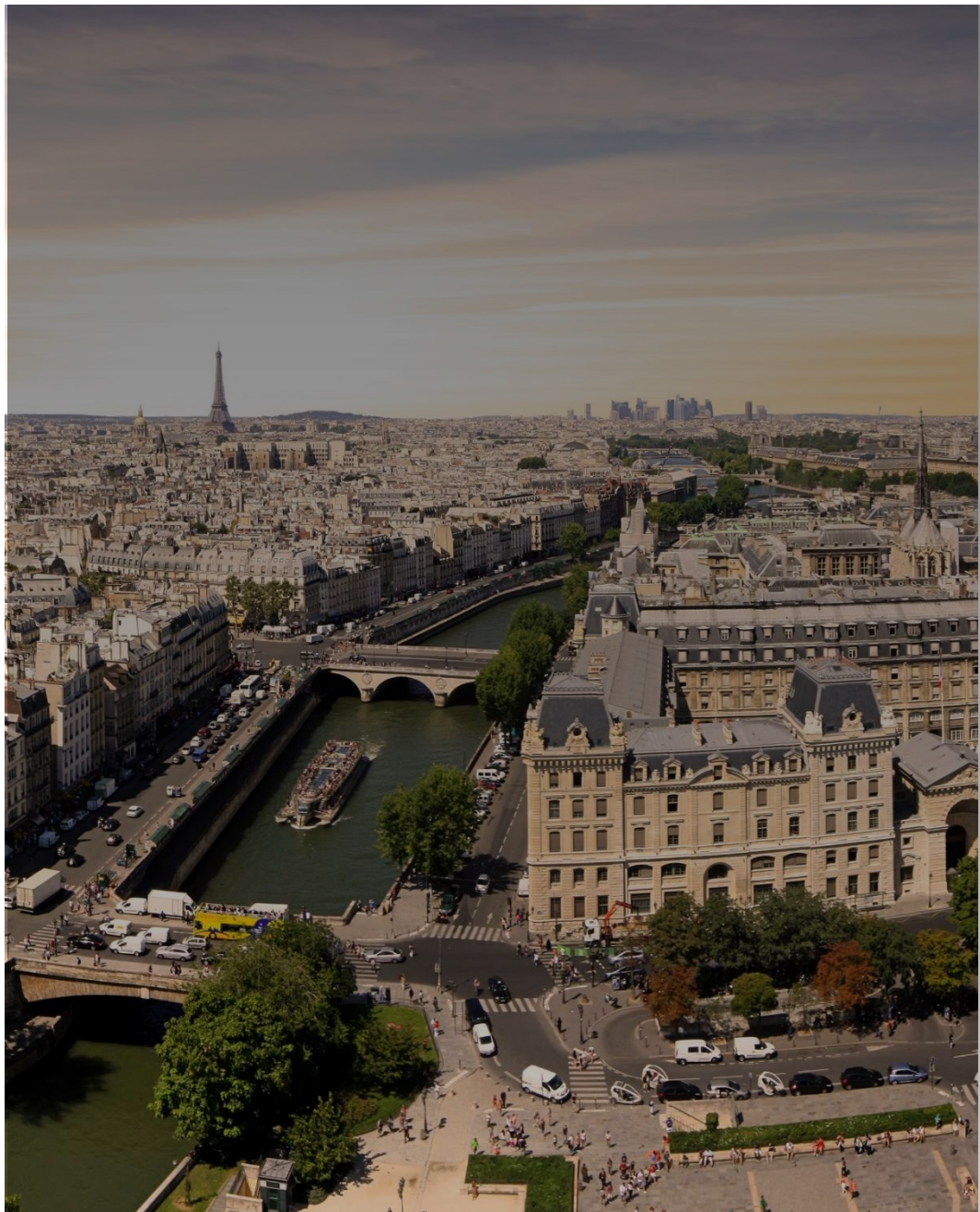
MARKETBEAT



CUSHMAN &
WAKEFIELD

T1 2024

BUREAUX ILE-DE-FRANCE



451 700 m²

/////////
Demande
placée T1 2024



/////////
1 055 €/m²/an

Valeur Prime



> 4,5 M m²

/////////
Offre
Immédiate



/////////
≈8%

Taux de vacance

Sources : Cushman & Wakefield, Immostat

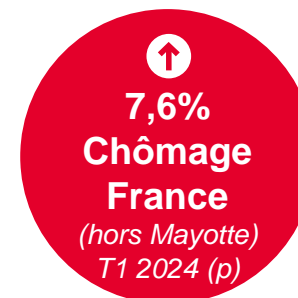
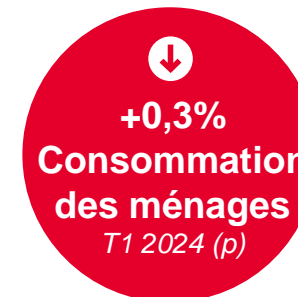
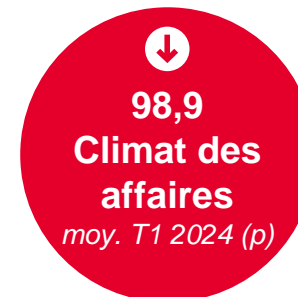
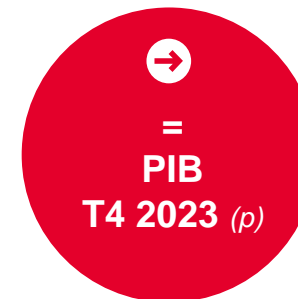
PANORAMA ECONOMIQUE

Le poids lourd des finances publiques

Le 1^{er} trimestre 2024 s'achève sur une activité économique atone (0% de croissance du PIB) sous l'effet d'une demande intérieure encore faible (+0,2% au T1), stimulée par la consommation (+0,3% au T1), mais tempérée par une relance des importations plus forte que les exportations. La dynamique de la production industrielle devrait inverser la balance du commerce extérieur au 2^{ème} trimestre et relever la croissance à +0,3% avec un objectif en fin d'année estimée par la Banque de France à +0,8% soit une croissance inférieure à 2023. De son côté, le gouvernement a revu ses ambitions pour 2024 à la baisse (de +1,4% à +1%) en raison du déficit public qui pèse fortement sur l'activité du pays dans un contexte géopolitique défavorable. L'annonce de la mise en place d'un plan d'économies de 10 milliards d'euros sur les dépenses de l'Etat ne devrait pas suffire à endiguer le déficit qui s'élevait à 5,5% du PIB fin 2023 contre les 4,9% attendus, accentué par une dette elle aussi plus élevée qu'espérée (110,6% du PIB).

Comme en Zone Euro, la hausse des prix commence à s'estomper pour la première fois depuis janvier 2022, passant sous la barre de 3% dès février, sous l'effet de la stabilisation des prix alimentaires et des produits manufacturés. Elle pourrait atteindre 2,6% en juin après une légère accalmie au printemps et maintenir à flots la consommation des ménages (+0,3% au T1) et le pouvoir d'achat, malgré un indice de confiance encore éloigné des moyennes historiques (90,7 au T1 2024).

Le taux de chômage repart à la hausse. Aujourd'hui à 7,6% (7,1% au T1 2023) il devrait poursuivre sa progression pour frôler 8% en fin d'année selon les prévisions, accentuée par l'augmentation de la population active liée à l'entrée en vigueur de la réforme des retraites, la fin des plans de soutien de l'Etat et la hausse des défaillances d'entreprises (17 000 au T1 2024, au plus haut depuis 2015). Avec ce retournement, le gouvernement voit s'éloigner la perspective de plein emploi promis pour 2027 et cherche à mettre en place de nouvelles mesures pour ralentir cette accélération à commencer par une 3^{ème} réforme du chômage, à nouveau plus restrictive. Dans un contexte de faible croissance et de déficit très élevé, le retour à l'emploi d'ici la fin du mandat s'avère une mission périlleuse, notamment pour certains secteurs dont le bâtiment, déjà pénalisé par la baisse des commandes.



Sources : INSEE, Banque de France

Demande placée

Un 1^{er} trimestre porté par les grands mouvements parisiens

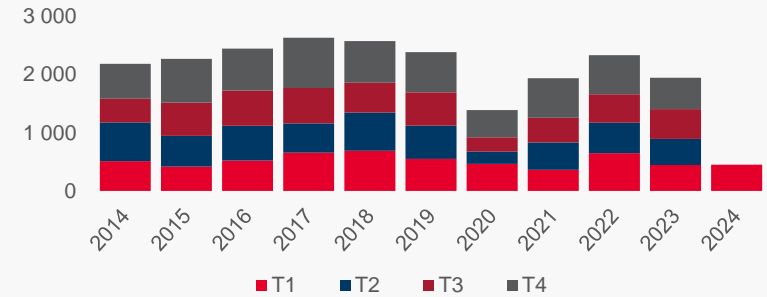
La demande placée de bureaux en Ile-de-France atteint 451 700 m² au 1^{er} trimestre 2024, un niveau quasi-équivalent (+1%) au démarrage 2023. Le nombre de signature est lui en léger recul (-2%) mais reste à un niveau très proche.

La réelle différence s'observe sur la dynamique des segments de surfaces : en forte hausse sur le segment supérieur à 5 000 m² tant en volume (+32%) qu'en nombre (+89%). En proportion, 6 signatures sur 10 ont concerné le segment 5 000 à 10 000 m², donc de grandes surfaces relativement réduites dont la plupart dans le cadre d'une optimisation. A contrario, les gabarits de bureaux inférieurs à 5 000 m² ont observé une baisse d'activité en nombre et en volume (voir tableau), avec un recul plus prononcé sur le segment mid-market (-21% en vol. et -13% en nb.).

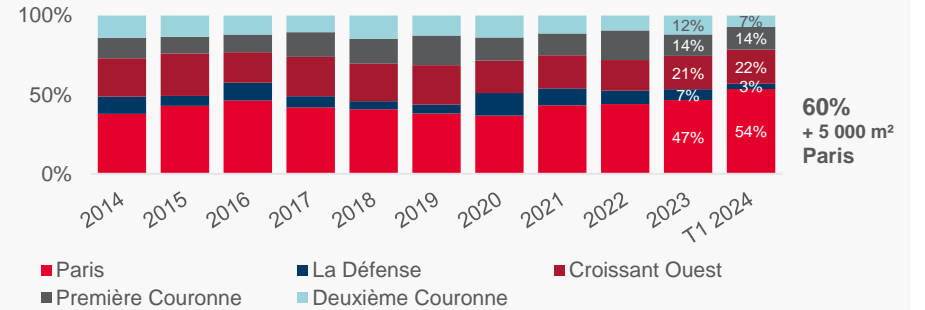
Concernant la répartition géographique, le volume de l'activité s'est massivement transféré à Paris (54% du poids francilien). Ce record parisien a été porté par les grands mouvements d'entreprises : 60% du volume placé > 5 000 m², avec une belle dynamique hors QCA (6 transactions sur 8). Le tout a boosté la hausse du volume placé par rapport au T1 2023, en évolution de +48%.

En périphérie, le poids de la demande s'est concentré dans le Croissant Ouest (22%, +1pts en 3 mois) qui observe une meilleure activité à tous niveaux (+9% en vol. et +23% en nb. /T1 2023). La Première Couronne, en retrait par rapport aux deux précédents secteurs, observe tout de même un regain en nombre de transactions (+25%). Enfin, la faible activité trimestrielle en Deuxième Couronne et à La Défense, en baisse d'une année sur l'autre en nombre et en volume (voir tableau) contracte leur répartition à 7% et 3% respectivement.

// Demande placée par trimestre, en milliers de m²



// Répartition géographique, % de volume (m²)



// Evolution par tranche de surfaces et secteurs marché

T1 2024 / T1 2023	T1 2024 / T1 2023		Secteur	Evolution	
	Vol.	Nb.		Vol.	Nb.
Moins de 1 000 m ²	-6%	-3%	Paris	+48%	-6%
Entre 1 000 et 5 000 m ²	-21%	-13%	La Défense	-59%	-50%
Plus de 5 000 m ²	+32%	+89%	Croissant Ouest	+9%	+23%
Total	+1%	-2%	Première Couronne	-19%	+25%
			Deuxième Couronne	-58%	-16%

Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

Offre immédiate & taux de vacance

Un territoire de contrastes

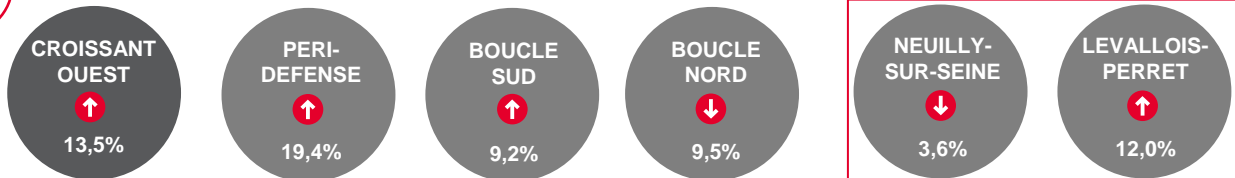
Le niveau de l'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France continue sa hausse exponentielle pour se positionner à plus de 4,5 millions m² fin mars 2024. Ce résultat surenchérit le record historique du trimestre précédent, et devrait être dépassé le trimestre prochain.

Le secteur le plus impacté par les nombreuses livraisons d'immeubles est sans conteste la **Première Couronne** (1,37 M), a fortiori le marché Nord avec une vacance >20%, mais aussi le marché Sud qui voit son taux de vacance fortement progresser depuis 2 ans (13,9%). Le **Croissant Ouest** (1,23 M) est lui aussi fortement impacté, surtout Péri-Défense avec une vacance >19%. Cependant ces autres sous-marchés sont davantage à l'équilibre, comme les Boucles Sud et Nord (≈9%) ou même en sous-offre comme Neuilly-sur-Seine (3,6% vacants). Les niveaux offreurs sur le secteur Neuilly-Levallois sont de plus en plus contrastés entre les 2 communes et le marché de Levallois voit sa vacance se hausser à 12%.

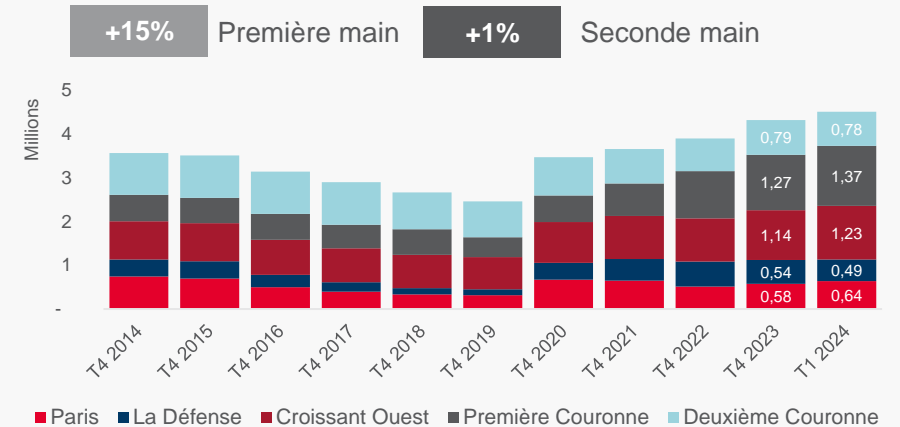
Paris voit également son offre augmenter (+11% en 3 mois), ce qui est bienvenu compte-tenu de la vitesse moyenne d'écoulement sur ce marché, inférieure à 1 an voire d'à peine quelques mois dans le Quartier Central des Affaires (vacance à 2,1%) qui reste très sous-offreur. L'offre immédiate de bureaux > 5 000 m² manque toujours à Paris. A noter que si le constat d'une vacance inférieure à la moyenne francilienne est valable pour la plupart des sous-marchés de la capitale, Paris 18/19/20 est une exception, avec une vacance plus élevée (10,1%). On peut, a contrario, observer une baisse de volume à **La Défense** (-11% en 3 mois, 14,2% de vacance) et une légère variation en **Deuxième Couronne** (-2%, 4,1% de vacance).



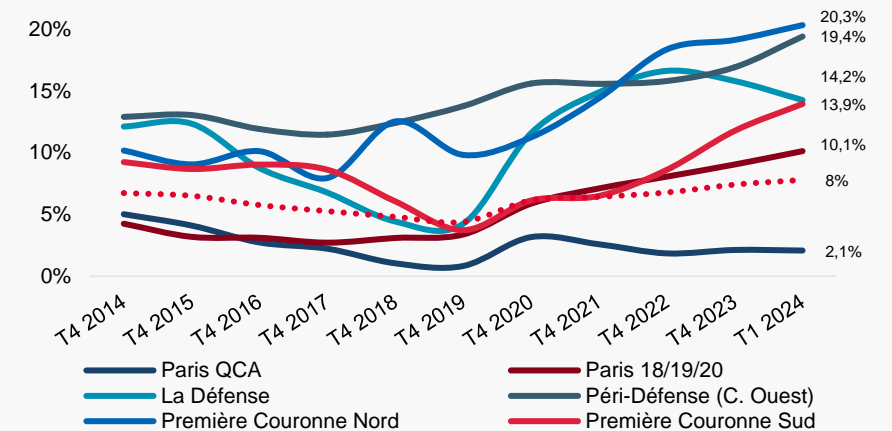
CONTRASTE DE TAUX DE VACANCE, CROISSANT OUEST T1 2024



// Offre immédiate par surface, en millions



// Evolution de la vacance, en %



Source : Cushman & Wakefield

Offre future de grands projets*

Des futures disponibilités à Paris...hors QCA

Au total, 2,1 millions m² devraient être livrés sur la totalité de l'année 2024.

Concernant l'offre future livrable sur les prochains trimestres, 620 000 m² sont disponibles, en attente de pré-commercialisation, auxquels peuvent être rajoutés 640 000 m² livrables entre 2025 et fin 2027. Ces projets sont surtout concentrés à Paris, notamment hors QCA, en Première Couronne (Nord et Sud) et sur le Croissant Ouest (Péri-Défense et Boucle Sud).

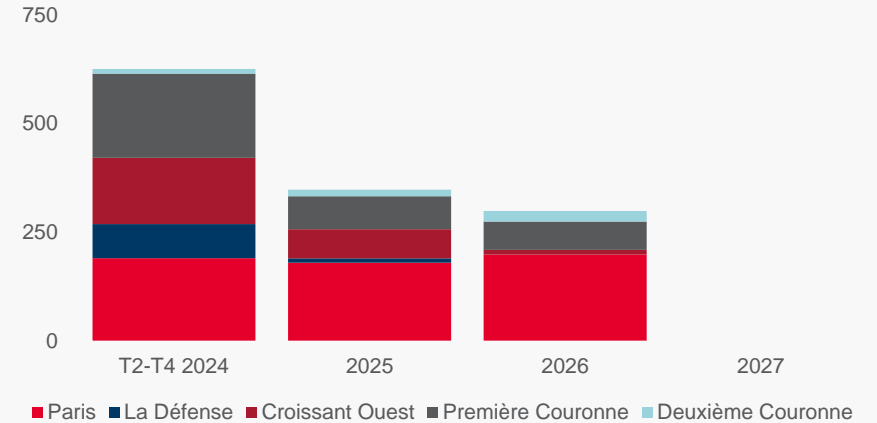
Paris représente 45% des disponibilités futures livrables entre 2024 et fin 2027 avec des localisations centre Ouest hors QCA (17^{ème} et 1^{er}/2^{ème} et 9^{ème} arrondissements), Sud (14/15^{ème} et 12/13^{ème}) et quelques programmes au Nord (18/19^{ème}). Finalement peu de restructurations prévues à Paris QCA compte-tenu des volumes importants de demande. Les entreprises en recherche des meilleures qualités d'immeubles de première main devront donc pour la plupart se tourner vers des localisations parisiennes hors QCA.

Les pré-commercialisations, de l'ordre de 38% des projets en chantier livrables cet année et à l'horizon 2027 sont situées dans Paris, La Défense, Boucle Sud et en Première Couronne Nord sur des communes bien desservies par les transports. La proximité centrale avec les stations de métro et de RER reste très demandée.

*Grands projets de bureaux > 5 000 m² en construction ou en restructuration

// Disponibilités immeubles en chantier, en milliers de m²

* Prévisions établies au vu des chantiers > 5 000 m² démarrés à l'instant T



// Livraisons vs disponibilité offre future



Source : Cushman & Wakefield

Valeurs locatives

Des valeurs plus élevées

Dans l'ensemble les valeurs de transaction de bureaux de 1^{ère} et de 2^{nde} main sont en hausse par rapport au 1^{er} trimestre 2023, à quelques exceptions près. Ces exceptions en baisse d'une année sur l'autre (voir tableau) relèvent des qualités d'immeubles considérés plutôt que d'une tendance réelle, les échantillons étant référencés sur les 3 premiers mois de l'année. Il faudra donc attendre les prochains trimestres pour analyser les tendances en détail.

Néanmoins on peut d'ores et déjà observer une hausse confirmée des valeurs parisiennes (712 €/m²/an en 1^{ère} main et 562 €/m²/an en 2^{nde} main), accrues par les tensions offre/demande au centre ouest, ainsi qu'une élévation constante du prime QCA depuis plusieurs trimestres, désormais positionné à 1 055 €/m²/an sur des immeubles restructurés. A savoir que certaines valeurs peuvent dépasser 1 100 voire 1 200 €/m²/an sur des immeubles de standing, rénovés récemment et très bien localisés.

En périphérie l'écart entre le prime et les valeurs moyennes demeure toujours important, c'est le cas à La Défense (600 €/m²/an) et dans le Croissant Ouest (635 €/m²/an) notamment. Dans le détail, la valeur prime Croissant Ouest correspond à des références de transactions à Neuilly-Levallois, mais il faut compter 500 €/m²/an en Boucle Sud ou 390 €/m²/an en Péri-Défense. Le prime en Première et en Deuxième Couronne est stable mais cache quelques corrections baissières sur certains sous-marchés.



VALEUR PRIME BUREAUX, EN €/M²/AN HT/HC



// Loyers moyens de 1^{ère} main, en €/m²/an HT/HC

	T1 2023	T1 2024	Evol N-1
Paris QCA	843 €	843 €	=
Paris	632 €	712 €	+
La Défense	521 €	420 €	-
Croissant Ouest	403 €	395 €	-
Première Couronne	318 €	325 €	+
Deuxième Couronne	207 €	209 €	+

// Loyers moyens de 2^{nde} main, en €/m²/an HT/HC

	T1 2023	T1 2024	Evol N-1
Paris QCA	683 €	729 €	+
Paris	552 €	562 €	+
La Défense	412 €	394 €	-
Croissant Ouest	324 €	333 €	+
Première Couronne	258 €	287 €	+
Deuxième Couronne	155 €	156 €	+

Source : Immostat, Cushman & Wakefield

Top deals utilisateurs T1 2024

Preneur	Bâtiment	Adresse	Commune	Surface (m ²)	Type de contrat
CDC	THE GOOD ONE	50 AVENUE PIERRE MENDES FRANCE	PARIS 13	41 274	LOCATION
<i>CONFIDENTIEL</i>	KUPKA	16-48 RUE HOCHÉ	PUTEAUX LA DEFENSE	16 428	LOCATION
FRANCE TELEVISION	QU4DRANS NORD	2 RUE LUCIEN BOSSOUTROT	PARIS 15	16 400	LOCATION
SNCF	LES GRANDES SERRES	1-15 RUE DU CHEVAL BLANC	PANTIN	13 637	LOCATION
DANONE	HERMIONE	59-61 RUE LA FAYETTE	PARIS 09	11 089	LOCATION
BPI	LE LUMIERE	40 AVENUE DES TERROIRS DE FRANCE	PARIS 12	11 000	LOCATION
J&J CONSEIL	RISE	167-169 QUAI DE LA BATAILLE DE STALINGRAD	ISSY LES MOULINEAUX	8 900	LOCATION



DÉFINITIONS ET CARTE

DEMANDE PLACÉE : Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les pré-commercialisations, 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^{NDE} 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).

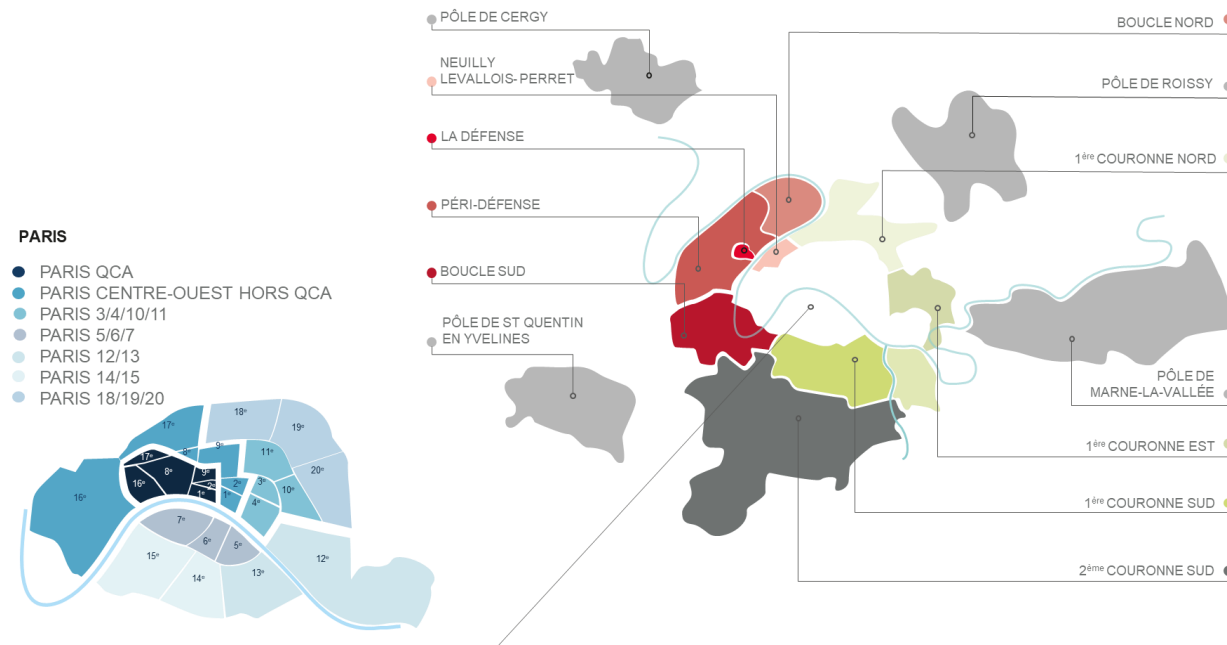
LOYER PRIME : Le loyer prime correspond à la moyenne des 3 valeurs de transaction les plus élevées observées sur les 6 derniers mois, sur des immeubles neufs ou restructurés de plus de 500 m², très bien localisés et loués avec une durée d'engagement ferme longue.

PRODUCTION NEUVE ET RETRUCTURÉE DE BUREAUX : Ensemble des opérations à construire / à restructurer et en chantier, avec ou sans autorisations (PC et agréments) et non encore livrées.

DISPONIBILITÉ FUTURE CERTAINE DE BUREAUX : Ensemble des surfaces neuves / restructurées mises en chantier à un instant T et non encore commercialisées.

DISPONIBILITÉ FUTURE PROBABLE DE BUREAUX : Ensemble des surfaces disponibles dans des opérations de construction / restructuration non encore mises en chantier à un instant T et ayant obtenu un agrément et/ou un permis de construire.

TAUX DE VACANCE : Part de l'offre immédiatement disponible dans le parc de bureaux existant à un instant T



Sectorisation géographique Immostat

A PROPOS DE CUSHMAN & WAKEFIELD

NOS SERVICES

Acteur mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) conseille investisseurs, propriétaires et entreprises utilisatrices dans toute leur chaîne de valeur immobilière, de la réflexion stratégique jusqu'à l'aménagement des locaux. Le groupe accompagne ses clients utilisateurs et investisseurs internationaux, dans la valorisation de leurs actifs immobiliers en combinant perspective mondiale et expertise locale à forte valeur ajoutée, à une plateforme complète de solutions immobilières. Avec 52 000 collaborateurs, 400 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 10,1 milliards de dollars en 2022, par ses principales lignes de métiers : Agence et conseil à la transaction, Capital Markets, Valuation & Advisory, Asset Services, Facilities Management, Project management et Design+ Build. Cushman & Wakefield reçoit également de nombreuses distinctions pour son engagement, notamment en matière de Diversité, d'Équité et d'Inclusion (DEI) et d'Environnement, de Social et de Gouvernance (ESG).

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.cushmanwakefield.com

- Agency Leasing
- Asset Services
- Capital Markets
- Facility Services
- Global Occupier Services
- Investment & Asset Management
- Project & Development Services
- Tenant Representation
- Valuation & Advisory

CHIFFRES CLES

DANS LE MONDE

400 bureaux

60 pays

52 000 collaborateurs

\$9,5 Mds* USD de CA en 2023

EN FRANCE

17 bureaux

+ 500 collaborateurs

A background image of a Parisian street scene at dusk or dawn, featuring the Eiffel Tower in the distance and several multi-story buildings with balconies in the foreground. The sky is a mix of blue and orange tones.

CONTACTS

CHRISTELLE BASTARD
Directrice des Etudes France
Tel: +33 (0)1 53 76 80 15
christelle.bastard@cushwake.com

AGNES TALENE
Chargée d'études bureaux
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.korenouguine@cushwake.com

OLIVIER TAUPIN
Directeur Agence Bureaux & Industriel France
Tel: +33 (0)6 35 88 46 47
olivier.taupin@cushwake.com

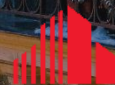
CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

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 d'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.

©2024 Cushman & Wakefield, Inc. Tous droits réservés

cushmanwakefield.com

LIFE IS WHAT WE MAKE IT



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**