



MARKETBEAT

BUREAUX | ILE-DE-FRANCE

T1-T3 2024



1,3 M m²

Demande placée T1-T3 2024



5,2 M m²

Offre Immédiate



1 115 €/m²/an

Valeur Prime



9%

Taux de vacance

Source : Immostat

MARKETBEAT

BUREAUX IDF T3 2024

Panorama économique

Un automne bien incertain

L'incertitude pèse sur l'économie française en cette rentrée un peu particulière. Malgré une prévision de croissance révisée à +1,1% pour 2024 (vs +0,8% initialement) grâce à l'action stimulante des Jeux Olympiques, les dessous des cartent révèlent une réalité un peu différente. Les principaux moteurs de croissance, à savoir la consommation et l'investissement sont toujours au ralenti. Pénalisée par le choc inflationniste de ces derniers mois, la consommation des ménages demeure en effet quasi atone et ne devrait pas dépasser 0,7% sur l'année selon les prévisions. Sous l'effet du recul des prix de l'énergie, l'inflation est revenue en août sous le seuil des 2% pour la première fois depuis 3 ans (+1,2% en septembre 2024 vs +4,9% en septembre 2023) donnant du souffle au pouvoir d'achat. Cependant l'inflation sous-jacente est toujours présente et les consommateurs prennent conscience que les prix ne retrouveront pas leur niveau d'avant crise.

Ils continuent de privilégier l'épargne dès que possible même si la confiance refait timidement surface avec un indice moyen au T3 qui retrouve de la vigueur par rapport aux trimestres précédents (+2,7 pts par rapport au 1^{er} semestre 2024 et +8,2 pts par rapport à 2023). Du côté des professionnels, le climat des affaires a reculé cet été (-3pts au T3) et se maintient sous sa moyenne longue période en réaction au contexte politique national.

L'évolution des indicateurs conjoncturels reste suspendue au programme économique et budgétaire du nouveau gouvernement. En effet, la dissolution de l'Assemblée nationale et l'absence de gouvernement titulaire pendant 2 mois ont provoqué une accumulation de retards budgétaires conduisant le nouveau gouvernement à mettre la réduction des dépenses publiques au premier rang des priorités.

Avec une dette qui s'élève à 112% du PIB au T2, la France fait figure de mauvais élève au sein de l'Union Européenne. L'objectif de déficit à 3% prévu pour 2027 serait reporté à 2032 à minima. Rien de rassurant aux yeux de la Commission qui maintient sa procédure de déficit excessif, estimé à plus de 6% selon le nouveau ministre du budget (5,1% initialement prévus). Les coupes budgétaires prévues dans le projet de loi de finance proposé par le nouveau gouvernement pourraient peser sur l'activité du pays en accentuant la baisse de la productivité et créant des tensions sociales.

Au troisième trimestre 2024, le taux de chômage est estimé à 7,4 % de la population active en France (hors Mayotte), en léger recul par rapport au 1^{er} trimestre (7,5%). Avec la fin du « quoi qu'il en coûte », la réduction des aides sur l'apprentissage et la mise en application de la réforme des retraites, les défaillances ont augmenté de 19% sur les 9 premiers mois de l'année. L'INSEE anticipe une faible hausse en fin d'année avant une stabilisation en 2025.



+0,4%
PIB
T3 2024 (p)



+ 1,2%
Inflation
Septembre
2024 (p)



96
Climat des
affaires moy.
T3 2024 (p)



+ 0,5%
Consommation
des ménages
T3 2024 (p)



7,4%
Chômage France
(hors Mayotte)
T3 2024 (p)



17,8%
Taux d'épargne
T3 2024 (p)

Sources : INSEE, Banque de France
(p) prévisions

MARKETBEAT

BUREAUX IDF T1-T3 2024

Demande placée par tranches de surfaces

Ralentissement des commercialisations au 3^{ème} trimestre

Au 3^{ème} trimestre 2024, la parenthèse des Jeux Olympiques a ralenti l'activité des commercialisations de bureaux franciliens au mois d'août, ce qui a pesé sur le résultat, en recul de -19% en volume et -11% en nombre par rapport à l'an passé, à date.

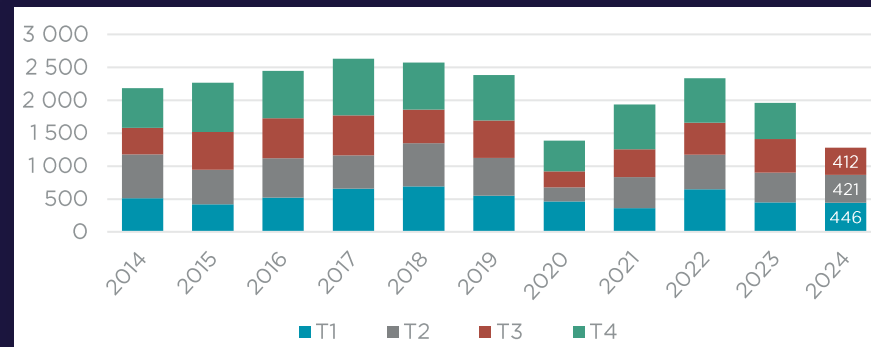
Le niveau trimestriel d'ensemble enregistré de 412 000 m² est le 3^{ème} plus faible de la décennie, après les 3^{èmes} trimestres 2020 et 2014.

Ce ralentissement est enregistré sur tous les segments de surfaces, tant en nombre qu'en volume. Le plus grand décrochage sur un s'observe sur le segment des surfaces > 5 000 m² (-33% en vol. ; -32% en nb.), qui comptabilise 124 000 m², un volume qui reste supérieur aux T3 2021 et 2022.

Entre janvier et fin septembre 2024, la tendance varie légèrement : la baisse de régime est plus modérée (-9% en volume, -6% en nombre). De plus, le segment des surfaces moyennes, entre 1 000 et 5 000 m² résiste relativement mieux en maintenant son nombre de transactions (+1%) par rapport à l'année 2023, à date.

A contrario, la moins bonne dynamique de commercialisation sur les grandes surfaces > 5 000 m² se confirme (-13% en vol. ; -14% en nb.), de même que la baisse de signatures de petites surfaces (-11% en vol. ; -6% en nb.).

Demande placée par trimestre, en milliers de m²



Evolution de la demande placée par tranche de surface

T3 2024 / T3 2023

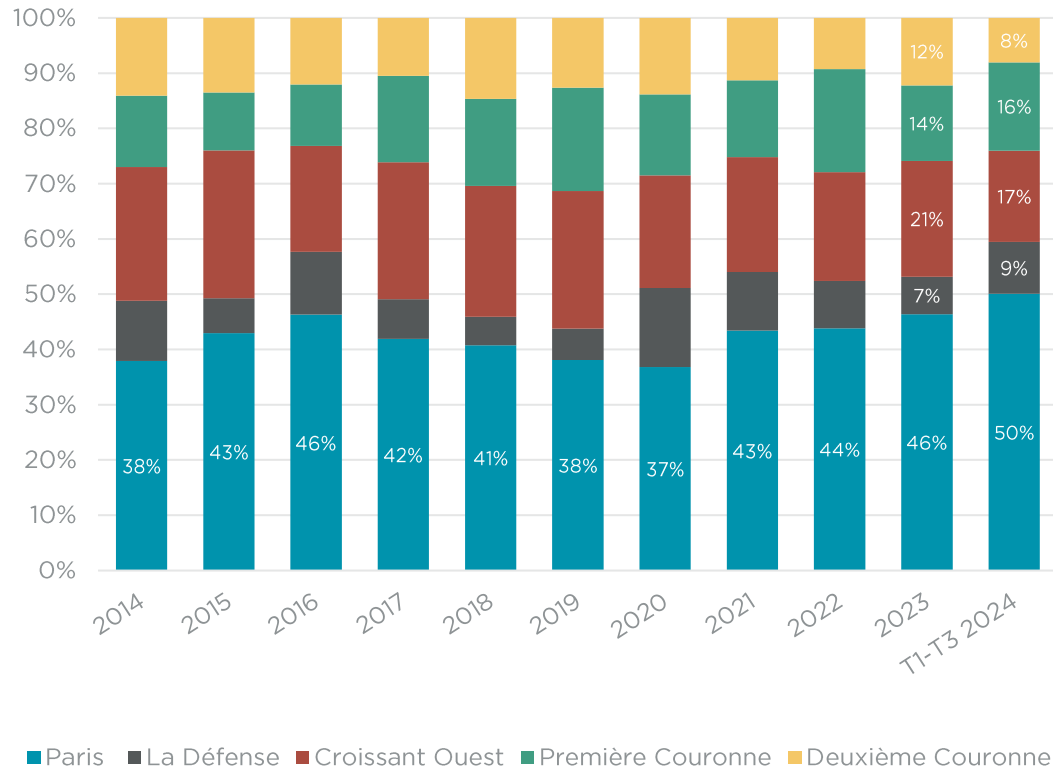
| | Vol. | | Nb. |
|-------------------------------------|-------------|-------------|------------------------|
| Plus de 5 000 m ² | -33% | 124k | -32% 13 |
| Entre 1 000 et 5 000 m ² | -7% | 145k | -5% 74 |
| Moins de 1 000 m ² | -16% | 143k | -12% 559 |
| Total | -19% | 412k | -11% 646 |

T1-T3 2024 / T1-T3 2023

| | Vol. | | Nb. |
|-------------------------------------|-------------|-----------------|-------------------------|
| Plus de 5 000 m ² | -13% | 404k | -14% 37 |
| Entre 1 000 et 5 000 m ² | -3% | 409k | +1% 214 |
| Moins de 1 000 m ² | -11% | 465k | -6% 1 870 |
| Total | -9% | 1, 278 M | -6% 2 121 |

MARKETBEAT BUREAUX IDF

Répartition de la demande placée, en volume m²



50% du volume placé

53% des signatures

51% des signatures > 5 000 m²

PARIS POLARISE LES TRANSACTIONS

Paris concentre la moitié du volume placé de bureaux depuis janvier 2024, un record historique jamais vu.

La polarisation hypercentrale des utilisateurs vers la capitale prend le pas sur les secteurs périphériques, y compris pour les grands mouvements d'entreprises : 51% des signatures > 5 000 m² entre janvier et fin septembre ont été enregistrées dans Paris intramuros.

MARKETBEAT

BUREAUX IDF T1-T3 2024

Demande placée – évolution par marché

La polarisation parisienne cache des tendances en trompe l'œil

Bien que la concentration des signatures franciliennes ait basculé vers Paris, leur nombre a diminué de -10% en un an, à la fois à Paris QCA (-9%) et en dehors (-12%). Le quartier central des affaires s'est révélé moins actif à la fois en nombre et en volume (-15%). Il a été freiné par le manque d'offre et des valeurs parfois intimidantes (loyer moyen de 1^{ère} main > 1 000 €/m²/an) pour certaines entreprises qui voudraient s'y installer.

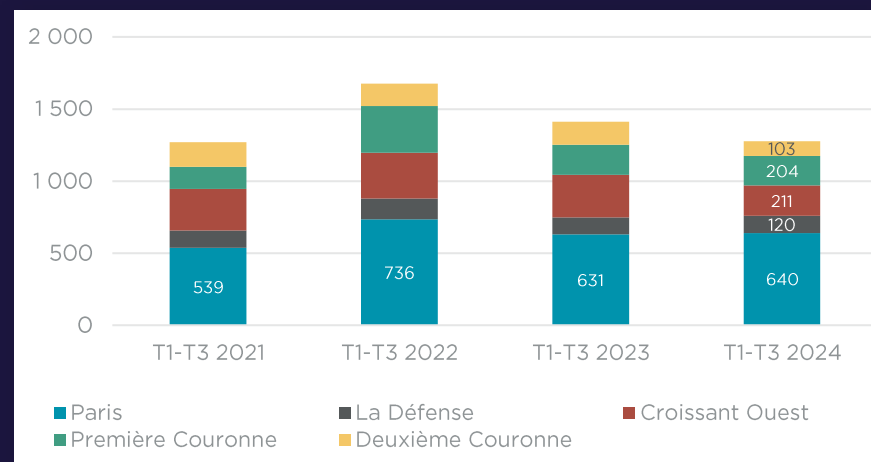
A contrario, le volume placé parisien d'ensemble a augmenté (+1% en un an), à date, surtout poussé vers le haut par de prises à bail hors QCA (+17%), a fortiori sur des grands plateaux.

En périphérie, certaines tendances sont positives. Le nombre de signatures en Première Couronne et dans le Croissant Ouest a augmenté de +4% en un an, tiré vers le haut par de meilleurs résultats que l'année précédente en Boucle Sud, Neuilly-Levallois, Première Couronne Est et Sud.

Le volume placé a fortement reculé dans le Croissant Ouest (-28%) et en Deuxième Couronne (-35%), mais s'est maintenu en Première Couronne (-2%) contrebalancé par des grands mouvements au Nord.

Enfin, le recul apparent du nombre de transactions à La Défense (-9%) est à nuancer car à comparer au record inégalé de l'année 2023 sur la même période. En réalité, les 70-80 signatures en 2023 et 2024 confirment une surperformance certaine de ce marché qui a attiré davantage de petites et moyennes entreprises que par le passé.

Répartition géographique demande placée, en milliers m²



Evolution de la demande placée par géographie

T1-T3 2024 / T1-T3 2023

| | Vol. | Nb. | | Vol. | Nb. |
|------------|------|------|-------------------|------|-----|
| Paris | +1% | -10% | Croissant Ouest | -28% | +4% |
| QCA | -15% | -9% | Première Couronne | -2% | +4% |
| Hors QCA | +17% | -12% | Deuxième Couronne | -35% | -4% |
| La Défense | +2% | -9% | | | |

MARKETBEAT

BUREAUX IDF T3 2024

Offre immédiate & taux de vacance

Réhausse des disponibilités en périphérie d'après les données moyennes Immostat

Le volume de l'offre immédiatement disponible de bureaux s'est fortement réhaussé au 3^{ème} trimestre 2024, pour atteindre près de 5,2 millions de m², selon Immostat.

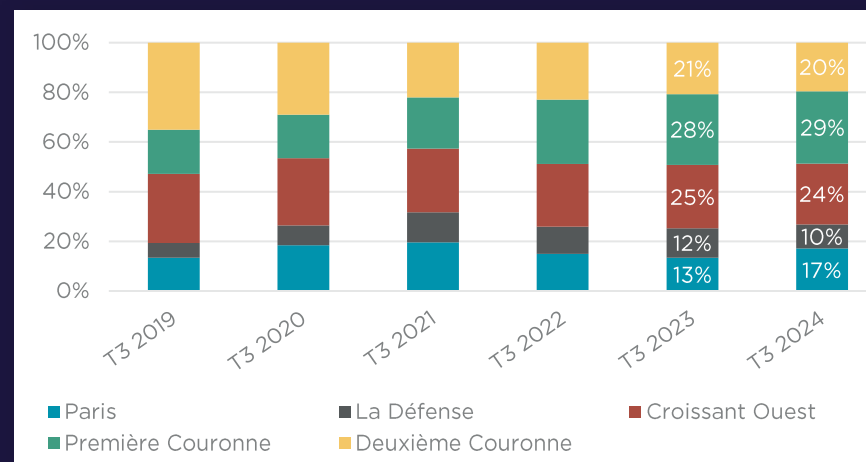
La hausse des disponibilités en Ile-de-France est pilotée par le marché parisien qui gagne en concentration d'offre : de 13% au T3 2023 à 17% au T3 2024 et où la demande est active. Les plus fortes augmentations de disponibilités se situent hors QCA, notamment à Paris 12/13^{èmes} où l'offre a doublé d'une année sur l'autre. Cependant, le taux de vacance à 11,2% à Paris 18/19/20^{èmes} reste à surveiller compte tenu des délais de commercialisation plus longs sur ce marché.

A Paris QCA la situation est cependant différente : l'offre a augmenté en 12 mois mais a surtout été poussée par la seconde main. Alors que la pénurie de première main, a fortiori de grande surface > 5 000 m², s'est renforcée.

En périphérie, la baisse du volume de l'offre immédiate à La Défense se voit également dans la répartition du poids offreur qui passe de 12% au T3 2023 à 10% fin septembre 2024, porté par le maintien de l'activité.

Par effet de vase communicant la répartition de l'offre immédiate dans le Croissant Ouest est moins importante que l'an passé (de 25% à 24%), la réhausse de volume en Péri-Défense est masquée par des tendances contraires sur d'autres sous-marchés Ouest. La Première Couronne concentre quant à elle 29% du volume de l'offre immédiate fin septembre 2024 ; les dynamiques diffèrent également selon ses sous-marchés, la vacance continue toutefois d'augmenter au Nord et au Sud. Enfin, la Deuxième Couronne représente 20% du stock immédiat.

Répartition géographique, en volume (m²)



Taux de vacance au T3 2024, en %

| Marché | Taux de vacance | Evol N-1 |
|------------------------|-----------------|----------|
| Paris | 4,5% | + |
| Paris QCA | 2,5% | + |
| Paris 18/19/20 | 11,2% | + |
| La Défense | 15,2% | - |
| Croissant Ouest | 13,4% | + |
| Péri-Défense | 19,7% | + |
| Première Couronne | 15,1% | + |
| Première Couronne Nord | 20,0% | + |
| Première Couronne Sud | 14,2% | + |

MARKETBEAT BUREAUX IDF T3 2024

Offre future de grands projets*

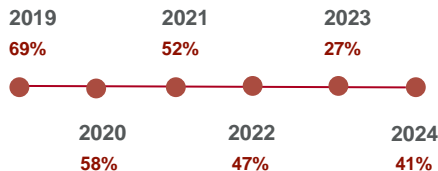
Des futures disponibilités restructurées et neuves à Paris

A date, un peu plus de 590 000 m² de bureaux neufs et restructurés ont été livrés en Ile-de-France entre janvier et septembre 2024. 2 millions de m² au total sont à livrer entre octobre 2024 et décembre 2027.

2024 annonce un record décennal de livraisons supérieur à 1 million de m². Depuis le trimestre dernier, quelques reports ont été effectués, de même que des mises en chantier, le tout augmentant le volume des livraisons à l'horizon 2025-2027. Ces niveaux sur les 3 prochaines années (760K - 630K - 120K m²) demeurent inférieurs aux niveaux 2020-2022, ce qui démontre davantage de prudence et d'encadrement de la part des investisseurs et des promoteurs sur les démarrages de chantiers.

Le taux de pré-commercialisation en Ile-de-France, qui avait chuté en 2023 (27%), est en train de rebondir en 2024 (41%), sans pour autant atteindre les niveaux 2019-2021 aux alentours des 50-70%.

Taux de pré-commercialisation Ile-de-France, en milliers m²

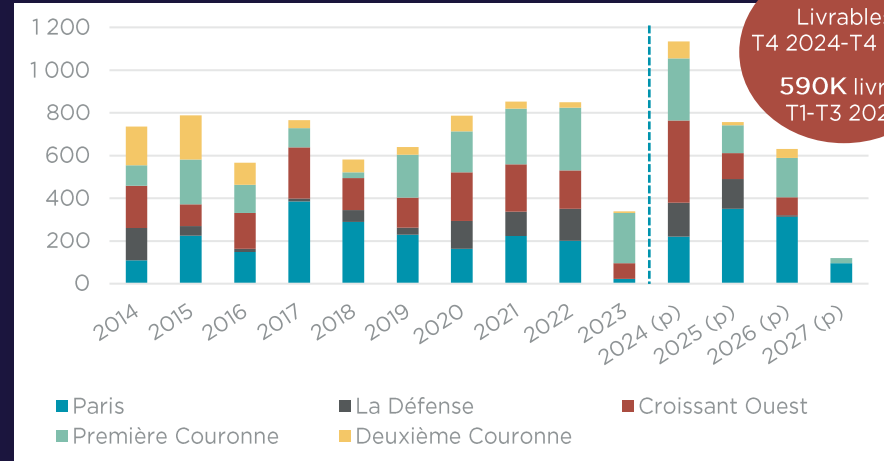


Sur ces 1,5 million de m² de livraisons à venir, l'offre future de bureaux en chantier représente encore près de 1,2 million de m².

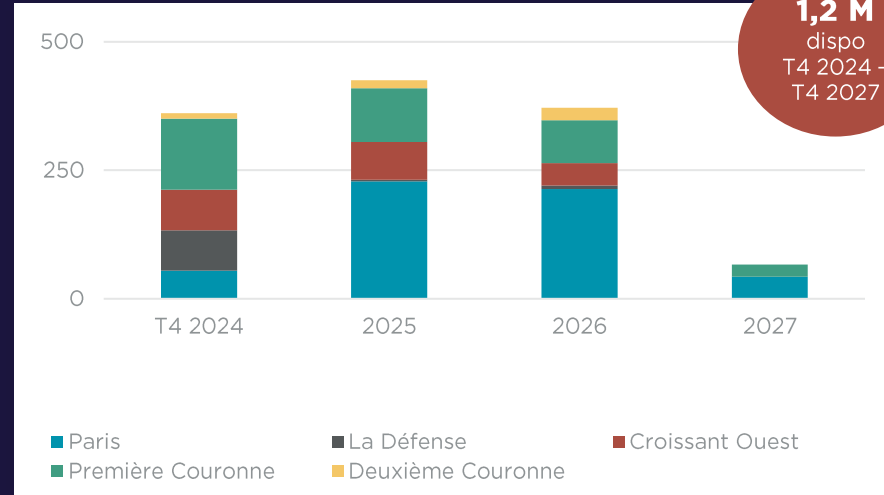
Les volumes de disponibilités livrables à la fin de l'année 2024 se chiffrent autour de 360 000 m² et se concentrent surtout en **Première Couronne** (139 000 m²) puis dans le **Croissant Ouest** et **La Défense** (79 000 m²), en enfin à Paris (55 000 m²) et loin derrière, en Deuxième Couronne (11 000 m²).

Sur la période 2025-2027, les projets disponibles se concentrent davantage sur Paris. En 2025-2026, la capitale totalise près de 450 000 m² d'offres futures pour 45 opérations. Cette situation n'avait pas été observée depuis longtemps et atteste d'un renouvellement du parc parisien avec d'importants chantiers de restructurations, sous la pression, entre autres, des nouvelles réglementations environnementales et du PLU bioclimatique.

Livraisons de bureaux 2024-2027, en milliers de m²



Offre future disponible en chantier, en milliers m²



MARKETBEAT BUREAUX IDF T3 2024

Valeurs locatives

Envolée des valeurs centre parisiennes...jusqu'à quand ?

Les loyers moyens de bureaux de 1^{ère} et de 2nde main à Paris confirment une nouvelle hausse au 3^{ème} trimestre 2024. Ce constat haussier se vérifie sur la plupart des sous-marchés de la capitale, hormis une stabilisation du loyer moyen de 2nde main à Paris 12/13^{èmes} et Centre Ouest hors QCA, et une correction du loyer de 1^{ère} main dans les 18/19/20^{èmes} arrondissements.

Les niveaux de loyers moyens atteints dans le Quartier Central des Affaires poursuivent leur hausse (1 006 € pour la 1^{ère} main et 763 €/m²/an pour la 2nde). Le prime se réhausse à 1 115 €/m²/an, avec des références enregistrées cette fois-ci supérieures à 1 200 €/m²/an. Ces niveaux, très élevés pour la trésorerie de plus en plus d'entreprises, deviennent critiques et instaurent un véritable droit d'entrée dans Paris QCA. Cela a pour conséquence - avec la pénurie de grandes offres - le gel d'une partie des signatures et le ralentissement systémique de l'activité sur ce marché.

Loyer prime bureaux, en €/m²/an HT/HC, évolution N-1



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

| | T3 2023 | T3 2024 | Evol N-1 |
|-------------------|---------|---------|----------|
| Paris QCA | 879 € | 1 006 € | + |
| Paris | 671 € | 720 € | + |
| La Défense | 512 € | 434 € | - |
| Croissant Ouest | 393 € | 414 € | + |
| Première Couronne | 319 € | 310 € | - |
| Deuxième Couronne | 208 € | 209 € | = |

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

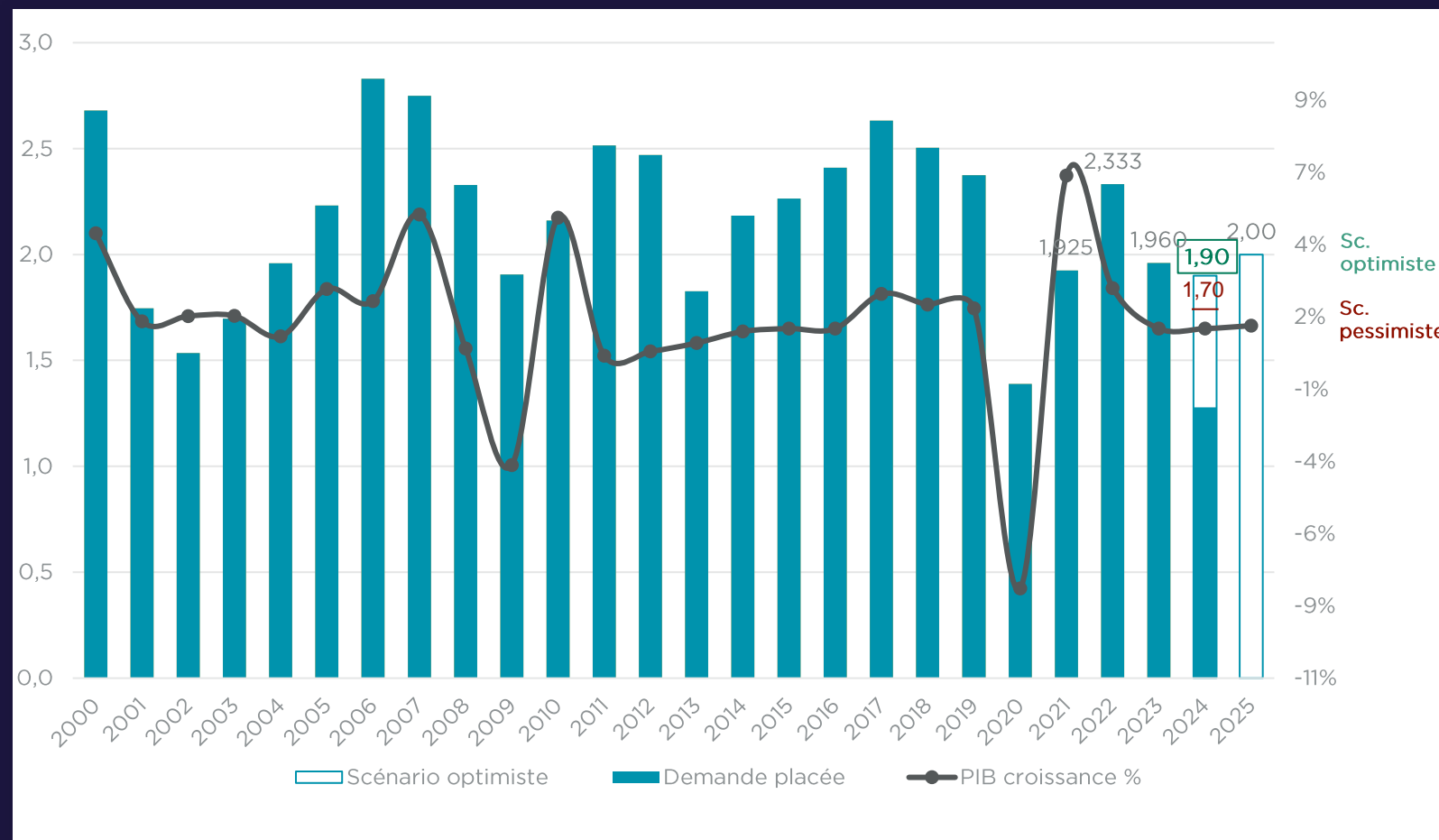
| | T3 2023 | T3 2024 | Evol N-1 |
|-------------------|---------|---------|----------|
| Paris QCA | 695 € | 763 € | + |
| Paris | 542 € | 579 € | + |
| La Défense | 408 € | 445 € | + |
| Croissant Ouest | 319 € | 327 € | + |
| Première Couronne | 280 € | 266 € | - |
| Deuxième Couronne | 154 € | 154 € | = |

Source : Immostat, Cushman & Wakefield

Prime calculé en moyenne selon les 3 valeurs les plus élevés d'un marché sur les actifs de 1^{ère} main les plus qualitatifs.

MARKETBEAT BUREAUX IDF

Perspectives annuelles



Source : Cushman & Wakefield



Du carburant à fournir pour le 4^{ème} trimestre

Le manque d'activité au mois d'août ayant plombé le résultat du 3^{ème} trimestre 2024, un fort rattrapage de la demande placée, aux alentours de 600 000 m² au 4^{ème} trimestre est à envisager pour espérer un atterrissage annuel proche de **1,9 million de m²**. Il reste à savoir si ce scénario d'accélération au 4^{ème} trimestre, observé en 2021, va être réitéré en 2024.

Pour l'heure, on anticipe déjà 40 000 m² signés sur de grands mouvements en octobre. Il faudrait près de 200 000 m² traités au total sur les grandes surfaces entre octobre et fin décembre pour pousser le niveau annuel sur ce segment. Toutefois, la remontée pourrait venir davantage des signatures inférieures à 5 000 m², a fortiori des transactions de moyennes surfaces.

MARKETBEAT BUREAUX IDF

T1-T3 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 |
| AGILE | LE SPALLIS | 12 RUE JAMES WATT | ST DENIS | 37 000 | VENTE UTILISATEUR |
| ESSILOR | ILOT VALHUBERT | 1-3 PLACE VALHUBERT | PARIS 13 | 21 707 | LOCATION |
| ELIS | KUPKA | 18 RUE HOCHÉ | PUTEAUX LA DEFENSE | 16 428 | LOCATION |
| FRANCE TELEVISION | QU4DRANS NORD | 2 RUE LUCIEN BOSSOUTROT | PARIS 15 | 16 400 | LOCATION |
| ACOSS - URSSAF | TERRA NOVA I | 68-70 RUE DE LAGNY | MONTREUIL | 14 853 | LOCATION |
| WAVESTONE | MOMENTUM | 31-35 RUE PONCELET | PARIS 17 | 14 120 | LOCATION |
|  CEVA FINISHED VEHICLE LOGISTICS LINER | TOUR EMBLEM | 7 ALLEE DE L' ARCHE | COURBEVOIE LA DEFENSE | 13 664 | LOCATION |
| SNCF | LES GRANDES SERRES | 1-15 RUE DU CHEVAL BLANC | PANTIN | 13 637 | LOCATION |
| QONTO | BNO | 18 BOULEVARD DE BONNE NOUVELLE | PARIS 10 | 11 674 | LOCATION |
|  VILLE DE PARIS | AXIOM! | 24 AVENUE DE LA PORTE D'ITALIE | PARIS 13 | 11 455 | LOCATION |
| LAZARD | LE SURCOUF | 148 RUE DE L' UNIVERSITE | PARIS 07 | 11 105 | LOCATION |
| DANONE | HERMIONE | 59-61 LA FAYETTE | PARIS 09 | 11 089 | LOCATION |



TRANSACTION OPÉRÉE PAR CUSHMAN & WAKEFIELD



MARKETBEAT BUREAUX IDF

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 1ERE 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 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.

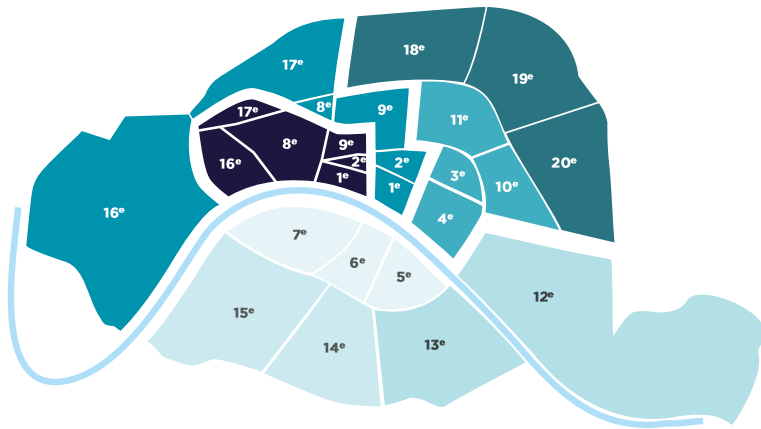
TAUX DE VACANCE: Part de l'offre immédiatement disponible dans le parc de bureaux existant à un instant T.

MARKETBEAT BUREAUX IDF

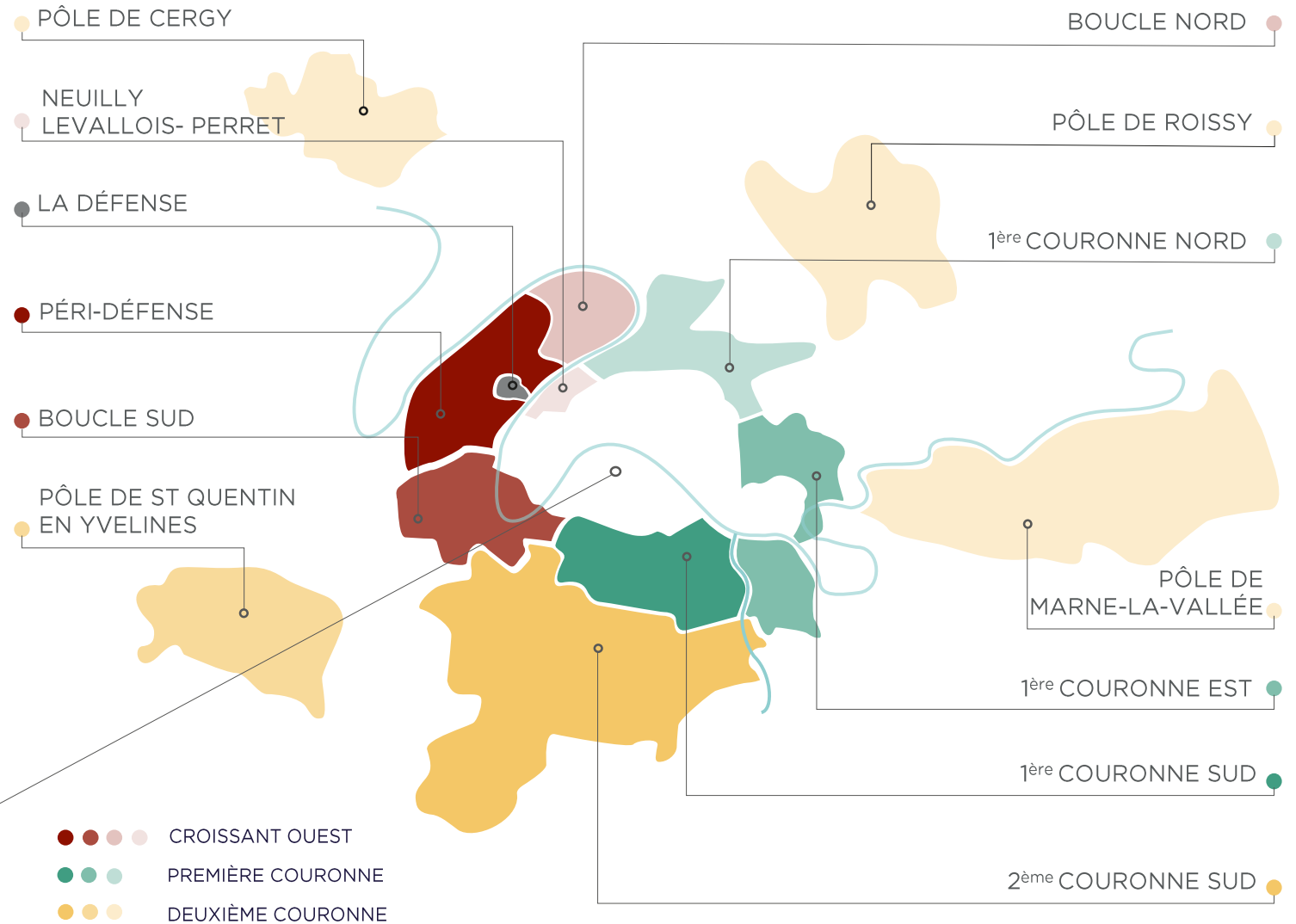
Sectorisation géographique Immostat

PARIS

- PARIS QCA
 - PARIS CENTRE-OUEST HORS QCA
 - PARIS 3/4/10/11
 - PARIS 18/19/20
 - PARIS 5/6/7
 - PARIS 12/13
 - PARIS 14/15
- PARIS NORD-EST
- PARIS SUD



Source : Cushman & Wakefield



MARKETBEAT BUREAUX IDF

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 9,5 milliards de dollars en 2023, 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

Dans Le Monde

| | |
|----------------|-------------------|
| 400 | 60 |
| bureaux | pays |
| 52 000 | \$9,5 mds |
| collaborateurs | USD de CA en 2023 |

En France

| | |
|-----------|----------------|
| 17 | +500 |
| bureaux | collaborateurs |



CONTACTS

CHRISTELLE BASTARD

Directrice des Etudes France
+33 (0)1 53 76 80 15

christelle.bastard@cushwake.com

AGNES TALENE

Chargée d'études bureaux
Ile-de-France
+33 (0)1 53 76 95 56

agnes.talene@cushwake.com

BARBARA KORENIOUGUINE

CEO France
+33 (0)1 53 76 80 29

barbara.korenouguine@cushwake.com

OLIVIER TAUPIN

Directeur Agence Bureaux & Industriel France
+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.

©2024 Cushman & Wakefield, Inc. Tous droits réservés

www.cushmanwakefield.com.

Better never settles