

**POINT THÉMATIQUE**

# **ILE-DE-FRANCE**

Bureaux

## **RÉSILIENCE DES SECTEURS DE MARCHÉ DES BUREAUX FACE A LA CRISE DU COVID-19**

Analyse croisée des dynamiques du marché des bureaux selon les secteurs d'activité des entreprises et les micro-marchés

Juillet 2020

**Magali MARTON**

*Directrice des Etudes France*

+33 (0)1 86 46 10 95 /

[magali.marton@cushwake.com](mailto:magali.marton@cushwake.com)

**Ludovic DELAISSE**

*Directeur Général &*

*Directeur Agence (Bureaux, Industriel)*

+33 (0)1 53 76 92 73 /

[ludovic.delaisse@cushwake.com](mailto:ludovic.delaisse@cushwake.com)



**CUSHMAN &  
WAKEFIELD**

### MÉTHODOLOGIE

#### Analyse de la résilience des marchés tertiaires en Ile-de-France et de la structure de leur tissu économique

Cette analyse se porte sur 11 750 transactions franciliennes de bureaux issues des bases de données enregistrées depuis 2014 de Cushman & Wakefield et représentant 11,9 millions de m<sup>2</sup> traités. Pour plus de précision dans l'analyse, seules les signatures de baux commerciaux non précaires ont été retenues.

Les données concernant la géographie des transactions de bureaux et les secteurs d'activité des sociétés considérées, issues de la base de données des transactions utilisateurs de Cushman & Wakefield, ont été croisées avec les données de conjoncture et des secteurs d'activité provenant de la note Xerfi du 20 avril 2020 intitulée « Covid-19, la contagion sectorielle de l'économie réelle ».

L'objectif de cet exercice est de définir la résilience des secteurs de marché selon le degré d'impact de la crise sanitaire sur les secteurs d'activité des sociétés qui y sont implantées. Cette résilience des secteurs géographiques franciliens sous forme -entre autres- de cartographie, permet de donner un aperçu de la solidité ou au contraire de la fragilité des marchés immobiliers considérés.

Les données de demande placée en quelques chiffres

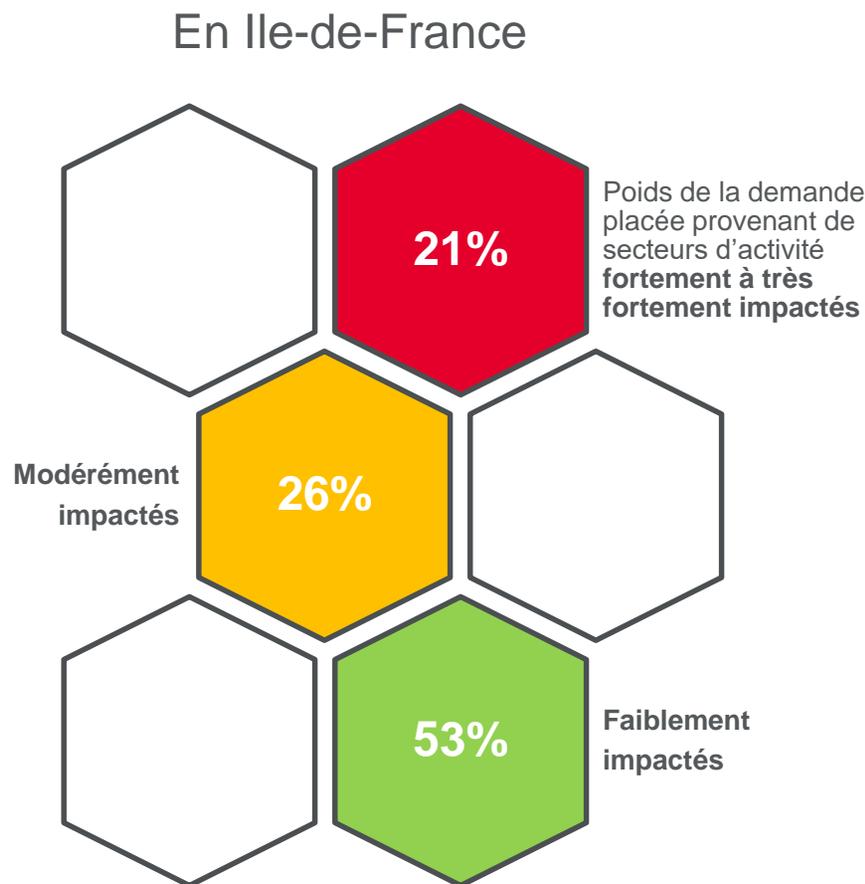
Près de 12 000 transactions de bureaux

Près de 12 M m<sup>2</sup> traités

Période  
2014 - début 2020

### CHIFFRES CLÉS

Poids de la demande placée des secteurs d'activité selon leur degré d'impact face à la crise sanitaire et économique, en Ile-de-France, en % de surfaces transactées



Secteurs géographiques où l'activité économique est la plus résiliente\*

- 1 Paris
- 2 La Défense\*\*
- 3 Neuilly-Levallois / Première Couronne Sud

\*En rapport avec la demande placée des entreprises dont l'activité est faiblement et modérément impactée versus très fortement et fortement impactée face à la crise sanitaire en 2020.

\*\*Le poids des entreprises modérément impactées est cependant très important à La Défense par rapport aux autres secteurs résilients (voir détail slide 5).

### EN FRANCE, DES IMPACTS DIFFÉRENTS SELON LES SECTEURS D'ACTIVITÉ CONSIDÉRÉS

#### Ce qui attend ces secteurs d'activités selon Xerfi

Selon l'institut d'études Xerfi, le choc d'activité sera massif dans certains secteurs de services, les plus touchés étant les transports, l'hôtellerie-restauration, les services aux ménages (récréatifs, loisir, soins, etc.) et du commerce spécialisé. Certaines branches industrielles (automobile, équipements, matériaux) plus exposées au dévissage du commerce mondial et à la fermeture des distributeurs spécialisés, s'ajoutent également au tableau. Xerfi estime dans son analyse que le tiers de l'économie est en situation sinistrée, avec des effets dépressifs puissants sur 50% du PIB.

Parmi les activités marchandes, certaines ont toutefois des capacités de résistance face au tsunami : la filière agricole et alimentaire (hors restauration), les télécommunications, les services informatiques, la pharmacie et le secteur financier notamment. Les secteurs non-marchands semblent quant à elles, avoir plus de recul face à l'impact, c'est le cas des secteurs administrés, liés à la santé, l'action sociale, l'éducation qui seraient par conséquent moins touchés.

Cependant la tenue de certains secteurs n'est pas garantie sur le long terme malgré leur bonne résistance au choc à court terme, certains sont particulièrement exposés à des risques dépressifs durables, notamment causés par des changements de comportement des consommateurs et des efforts de restauration de marge et des trésoreries d'entreprises, lesquelles sont mises en difficultés par la crise sanitaire puis économique qui en résulte, en partie. C'est le cas des secteurs de l'aéronautique, des médias (confrontés au repli des recettes publicitaires) ou certains secteurs « B to B » qui devraient servir – toujours selon l'institut d'études - de variable d'ajustement.

En termes d'immobilier tertiaire, ces secteurs d'activités devraient être impactés de manière plus ou moins importante les différents marchés et peser notamment sur le rythme des commercialisations de bureaux et les valeurs locatives des prises à bail à venir, tout cela selon le poids des différents types de secteurs d'activité implantés. L'analyse présentée par Cushman & Wakefield se focalise, dans un premier temps, à court et moyen terme, des changements éventuels pourront être apportés a posteriori selon les nouvelles configurations économiques.

### PRÉVISIONS DE CROISSANCE 2020-2021 DES SECTEURS D'ACTIVITÉ

#### Quels impacts et rebonds pour quels secteurs d'activité selon Xerfi?

Dans l'étude Xerfi le degré d'impact des secteurs d'activité n'est pas uniquement lié à la perte de croissance en 2020 mais également, -entre autres- à leur capacité de reprise rapide après la période de confinement. La croissance devrait rebondir dans le courant de l'année 2021, de manière plus ou moins prononcée selon les secteurs d'activité considérés.



Secteurs	Poids dans le PIB	Croissance 2020*	Croissance 2021*
<b>Services liés à la mobilité et / ou engageant une socialisation</b>	<b>20,8%</b>	<b>-14,8%</b>	<b>11,0%</b>
Hébergement et restauration	2,8%	-30,7%	38,1%
Transport	4,4%	-14,0%	19,6%
Commerce	10,7%	-9,5%	12,8%
Services aux personnes / Activités récréatives, soins, loisir, culture etc.	2,9%	-20,4%	23,7%
<b>Les industries (y.c. la construction) à l'arrêt et/ou très fortement exposées au commerce international</b>	<b>8,3%</b>	<b>-21,9%</b>	<b>21,4%</b>
Matériel de transport	1,3%	-20,4%	11,3%
Biens d'équipement	1,5%	-25,1%	15,4%
Construction	5,5%	-21,4%	25,3%
<b>Les industries et services, en amont ou aval des chaînes de valeur</b>	<b>21,8%</b>	<b>-10,6%</b>	<b>8,1%</b>
Services aux entreprises	14,1%	-9,7%	6,0%
Les autres industries (hors IAA)	5,4%	-14,7%	15,7%
Utilities, secteurs de l'énergie et de l'environnement	2,3%	-4,9%	2,2%
<b>Services administrés et secteurs contra-cycliques</b>	<b>49,1%</b>	<b>-0,3%</b>	<b>2,4%</b>
Les services administrés, principalement non marchands	22,1%	-1,0%	2,5%
La filière alimentaire (agriculture + IAA)	3,7%	-2,2%	2,1%
Les services financiers	4,5%	3,4%	1,4%
Services immobiliers	12,4%	0,4%	2,3%
Information et télécommunication	5,6%	-1,3%	3,9%

\*Unité : % de variation annuelle de la Valeur Ajoutée en volume

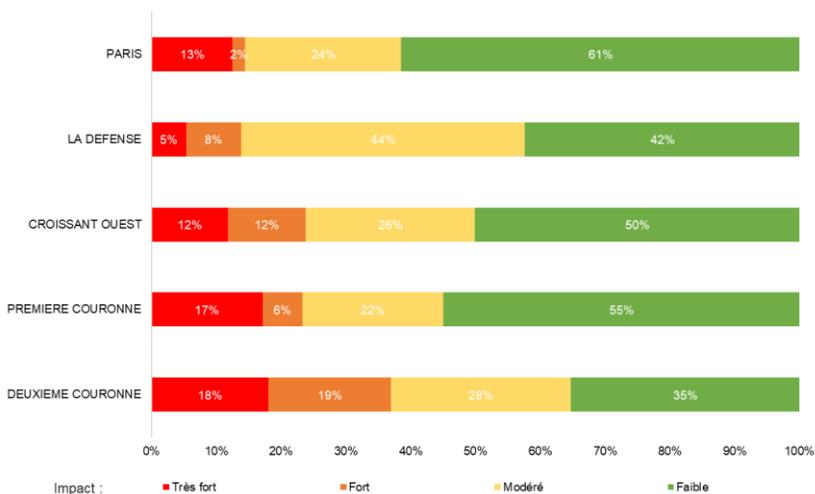
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA DEMANDE PLACÉE DES SECTEURS D'ACTIVITÉ

#### Quels sont les secteurs de marchés les plus résilients face à la crise ?

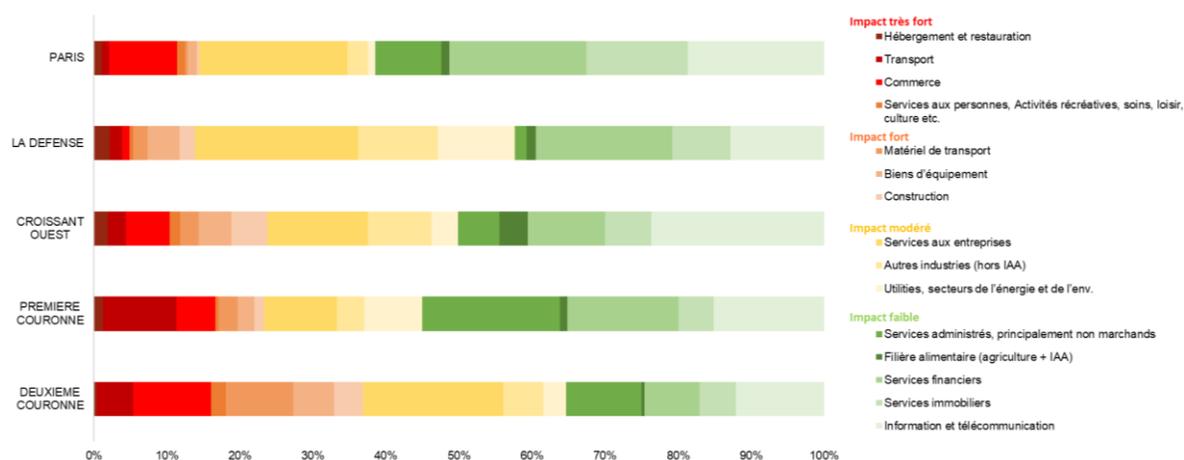
La palme de la résilience revient - sans surprise - à Paris, qui concentre 61% du volume traité par des sociétés faiblement impactées par la crise sanitaire dont les services financiers, immobiliers et ceux administratifs, la filière alimentaire, et les TIC (Technologies de l'Information de la Communication). De même, la Première Couronne se révèle étonnamment résiliente (55% de la demande placée d'entreprises faiblement impactées), en particulier au Sud et à l'Est. Une partie (17%) comprenant les sièges sociaux de sociétés du secteur commercial, de l'hébergement, de la restauration et des transports pourrait être très fortement touchée.

Les résultats du Croissant Ouest et de La Défense sont, quant à eux, plus mitigés (50% et 42% de signatures d'entreprises résilientes), ce qui s'explique notamment par une forte concentration d'entreprises modérément impactées telles que les industries (hors IAA – industrie agro-alimentaire), les services aux entreprises et « utilities », notamment l'énergie. Enfin la Deuxième Couronne est la plus fortement touchée (35% seulement d'entreprises faiblement impactées, 37% impactées de manière sévère). Les marchés de Marne-la-Vallée et de la Deuxième Couronne Sud s'en sortent toutefois mieux que les autres (voir carte page suivante).

IMPACT DES SECTEURS D'ACTIVITÉ FACE A LA CRISE SANITAIRE SELON LES SECTEURS DE MARCHÉ, EN % DE M<sup>2</sup> PLACÉS\*



DÉTAIL DES SECTEURS D'ACTIVITÉ ET CLASSEMENT PAR DEGRÉ D'IMPACT SELON LES SECTEURS DE MARCHÉ, EN % DE M<sup>2</sup> PLACÉS\*



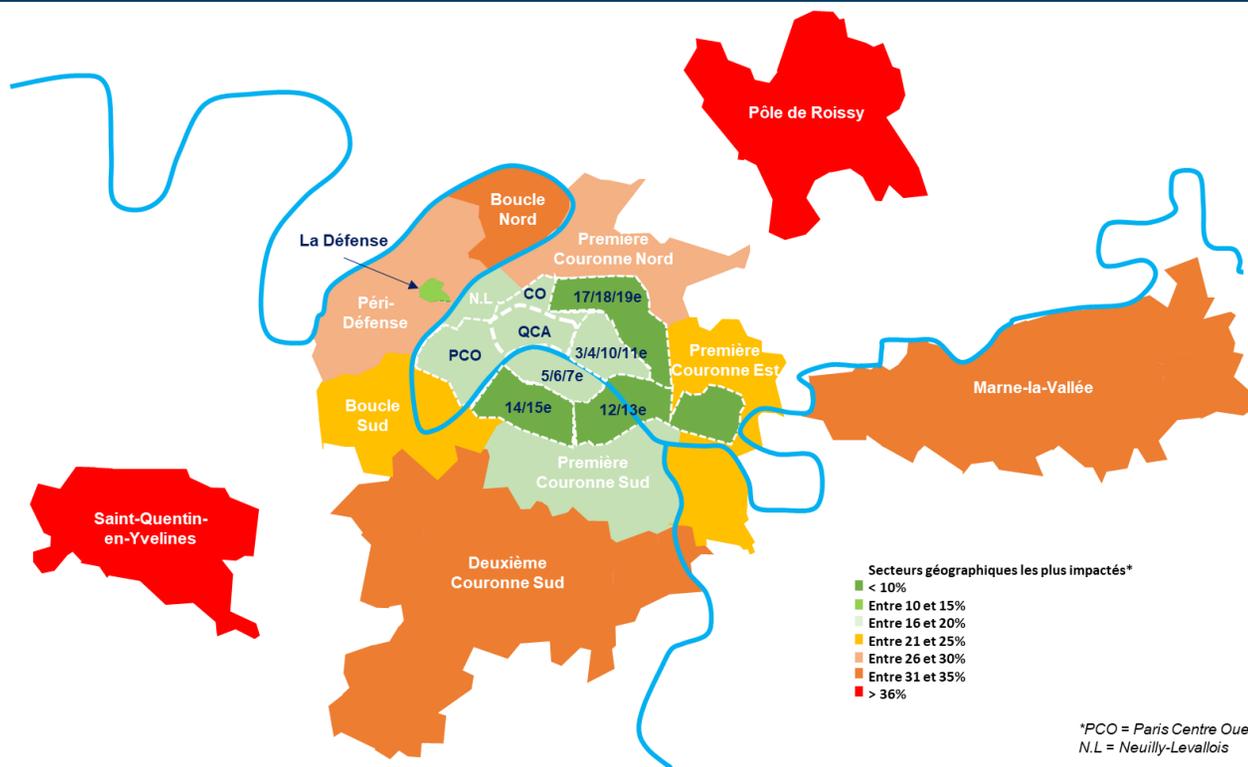
### CARTOGRAPHIE DU DEGRÉ D'EXPOSITION DES ENTREPRISES FACE A LA CRISE SANITAIRE ET ÉCONOMIQUE

#### Paris et sa périphérie en tête du palmarès de la résilience

Les secteurs parisiens, bénéficiant de la concentration d'activités très diversifiées, sont les plus résilients. De même, Neuilly-Levallois s'inscrit dans le prolongement de Paris Centre Ouest, et La Défense profite de la concentration de services aux entreprises et financiers. Enfin, la Première Couronne Sud, prisée des entreprises financières et des TIC depuis quelques années et bénéficiaire de la future ligne 15 Sud du Grand Paris Express, jouit elle aussi d'une certaine résilience. La Boucle Sud et la Première Couronne Est, sont, quant à elles, à mi-chemin entre résilience et fragilité ; cette situation est imputable à un certain équilibre entre la concentration de secteurs d'activités fortement impactés d'une part, et lesquels faiblement touchés, de l'autre.

Marne-la-Vallée, la Deuxième Couronne Sud et Boucle Nord, puis la Première Couronne Nord et Péri-Défense pourraient être davantage impactés, ce qui s'explique en partie par une concentration importante d'entreprises liées aux activités de distribution, de transport et de services à la personne. Le Pôle de Roissy et Saint-Quentin-en-Yvelines sont, quant à eux, en tête des secteurs géographiques les plus fragilisés. Ce résultat est imputable à une très forte proportion d'entreprises de matériaux de transports et de transports installées sur ces territoires.

#### EXPOSITON DES ENTREPRISES FACE A LA CRISE PAR SECTEURS DE MARCHÉS\* EN ILE-DE-FRANCE



**Les secteurs les plus denses et diversifiés en termes d'activités des entreprises sont les plus résilients.**

Sources : Cushman & Wakefield – Xerfi  
 \* Poids des secteurs d'activité les plus impactés dans la demande placée, en % de m<sup>2</sup> placés

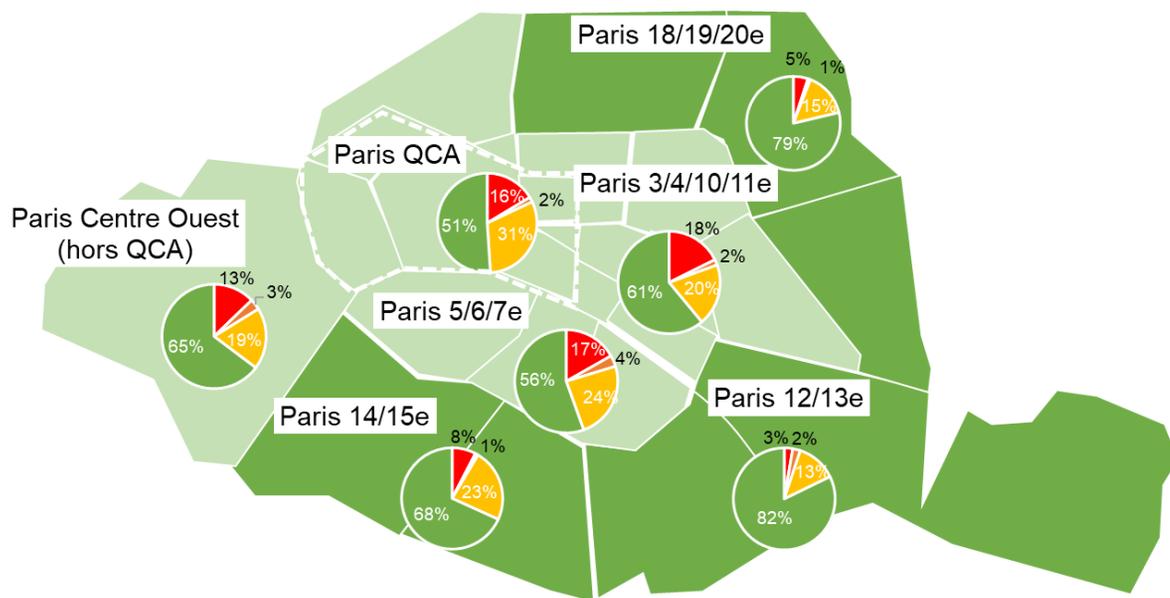
\*PCO = Paris Centre Ouest  
 N.L = Neuilly-Levallois

### CARTOGRAPHIE DU DEGRÉ D'EXPOSITION DES ENTREPRISES FACE A LA CRISE SANITAIRE ET ÉCONOMIQUE

#### Focus sur Paris

A Paris, les secteurs en bordure de périphérique apparaissent comme les plus résilients; ces derniers sont davantage spécialisés dans les activités de TIC, et de la Finance-Assurance, ou encore dans le secteur administratifs. Les marchés centraux et d'affaires attirent toutes les activités mais la proportion d'entreprises de services et de commerces y est plus importante que dans ceux périphériques, d'où l'écart de résultats. Dans l'ensemble la résilience de Paris - toutes localisations confondues - se démarque nettement en Ile-de-France. Ces différences sont en effet à nuancer, tout particulièrement pour le QCA (Quartier Central des Affaires) et Paris Centre Ouest car l'activité y est bien plus élevée que sur les autres secteurs parisiens. Cet ultra-dynamisme est donc à prendre en compte dans la capacité du QCA à rebondir, si ce n'est plus rapidement que les autres secteurs de marchés de la Capitale.

#### EXPOSITION DES SECTEURS D'ACTIVITÉ PAR MICRO-MARCHÉS\* A PARIS



Sources : Cushman & Wakefield – Xerfi

\* Poids des secteurs d'activités dans la demande placée selon leur degré d'exposition à la crise, en % de m<sup>2</sup> placés

Impact de la crise sanitaire et économique sur les secteurs d'activité des entreprises\*

■ Très fort ■ Fort ■ Modéré ■ Faible

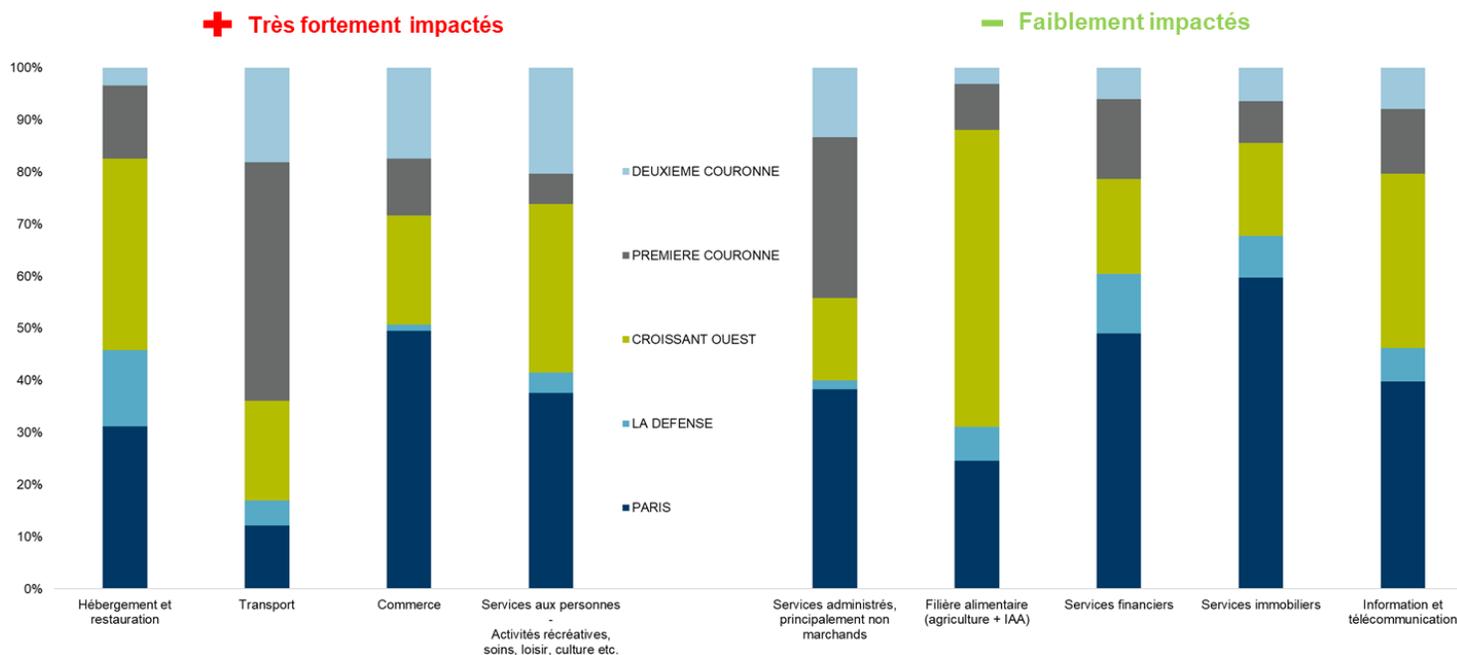
### FOCUS SUR LES SECTEURS D'ACTIVITÉ LES PLUS ET LES MOINS RÉSILIENTS

#### Entre spécialisation et diversification, quel bon dosage pour les territoires?

La répartition du poids immobilier des secteurs d'activité diffère selon les zones de marché, dont certaines se révèlent plus spécialisées que d'autres. Ces spécialisations peuvent se révéler plus ou moins désavantageuses ou au contraire être un atout, selon le type d'activité et leur trajectoire économique à venir. Ainsi 46% de la demande placée des entreprises de Transport, un secteur d'activité très fortement impacté - se concentre en Première Couronne, un poids que la proportion importante de services administrés sur ce même secteur (31%) ne peut contrebalancer.

Dans ce cas, une répartition plus équilibrée des secteurs d'activité sur le territoire aurait davantage participé à la résilience de ce marché. Dans l'ensemble, on peut constater que la diversification des activités sur un marché immobilier contribue à sa résilience, Paris en étant un parfait exemple.

#### RÉPARTITION DES SECTEURS D'ACTIVITÉ TRÈS FORTEMENT VERSUS FAIBLEMENT IMPACTÉS PAR SECTEURS DE MARCHÉ EN ILE-DE-FRANCE, EN % DE M<sup>2</sup> PLACÉS



### 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<sup>ère</sup> main** : Exprimé en euro HT-HC par m<sup>2</sup> 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<sup>nde</sup> main** : Exprimé en euro HT-HC par m<sup>2</sup> 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.

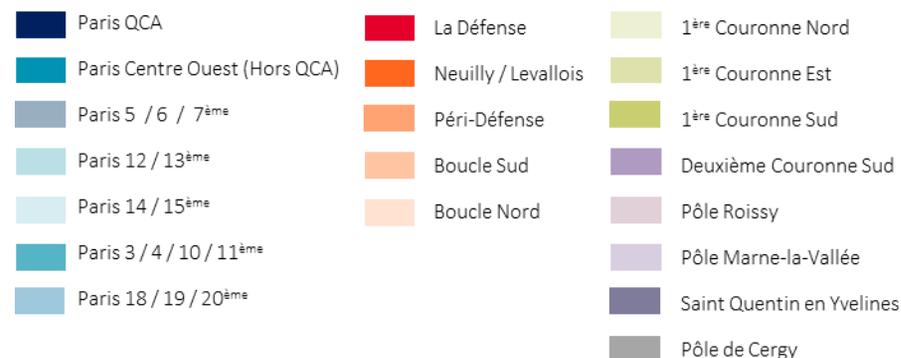
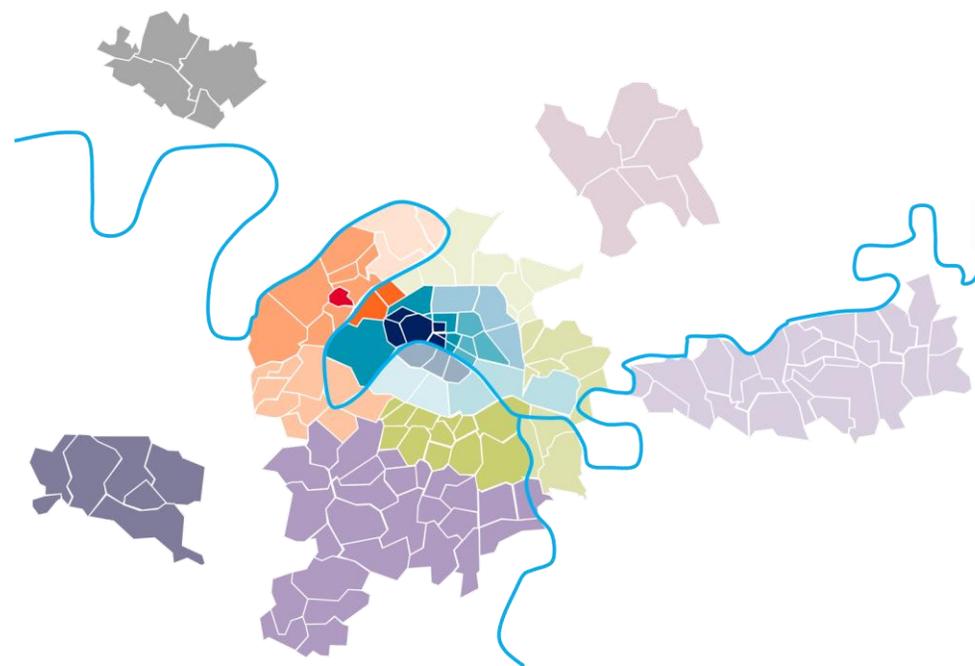
**Production neuve certaine de bureaux** : Ensemble des opérations mises en chantier à un instant T et non encore livrées.

**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

**53 000**  
COLLABORATEURS

**\$8,8 Mds\***  
de C.A. en 2019  
\* USD

### EN FRANCE

**17**  
BUREAUX

**600**  
COLLABORATEURS

#### MAGALI MARTON

*Directrice des Etudes - France*  
Tel: +33 (0)1 86 46 10 95  
[magali.marton@cushwake.com](mailto:magali.marton@cushwake.com)

#### AGNES TALENE

*Chargée d'études - France*  
Tel: +33 (0)1 53 76 95 56  
[agnes.talene@cushwake.com](mailto:agnes.talene@cushwake.com)

#### ANTOINE DERVILLE

*Président*  
Tel: 33 (0)1 53 76 92 91  
[antoine.derville@cushwake.com](mailto:antoine.derville@cushwake.com)

#### LUDOVIC DELAISSE

*Directeur Général & Directeur Agence  
(Bureaux, Industriel et Développement)*  
Tel: +33 (0)1 53 76 92 73  
[ludovic.delaisse@cushwake.com](mailto:ludovic.delaisse@cushwake.com)

### CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

*Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document, sans l'appui d'un avis professionnel spécifique et de qualité. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité de Cushman & Wakefield ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou 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.*

©2020 Cushman & Wakefield, Inc. Tous droits réservés

[cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.com)