

# LE GRAND PARISCOPE

Marché des VEFA de bureaux et offre future neuve  
en Ile-de-France



Édition 1<sup>er</sup> semestre 2021



## VEFA [vefa]

Sigle désignant les Ventes en État Futur d'Achèvement. Sont considérées comme VEFA, les programmes neufs ou restructurés cédés par un promoteur ou investisseur à un autre investisseur, non livrés au moment de la signature de l'acte de vente. Il peut s'agir d'opérations pré louées par un utilisateur qui en sera locataire à la livraison de l'immeuble, ou d'opérations "en blanc", sans location préalable. Les ventes à utilisateur ne sont pas prises en compte.

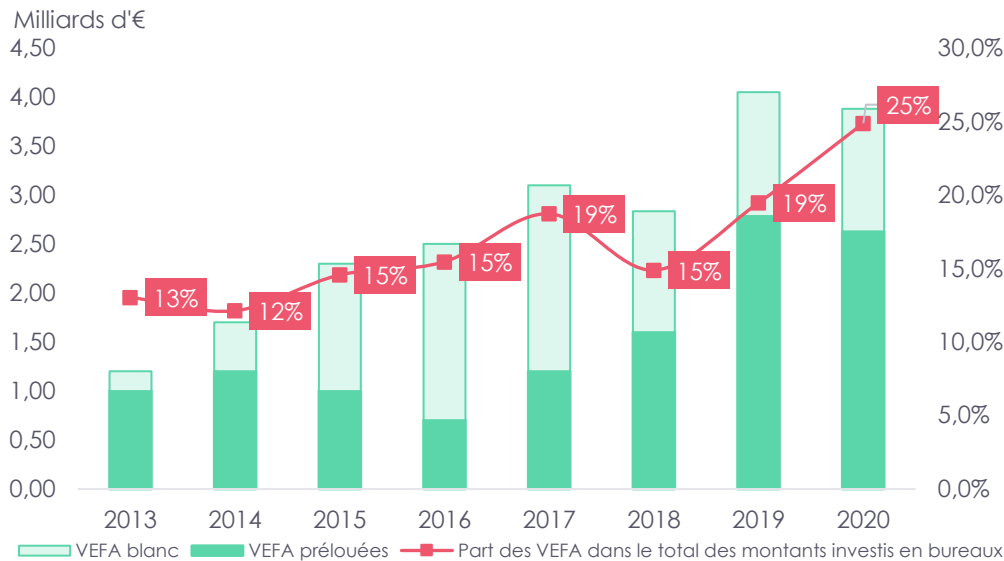
## OFFRE FUTURE [ofr fytyr]

Expression désignant les locaux tertiaires neufs ou restructurés non livrés de plus de 5 000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant et non pré loués par un utilisateur. Par commodité pour cette étude, est appelé « offre future » l'offre future certaine de bureaux qui désigne les opérations dont le chantier a démarré.

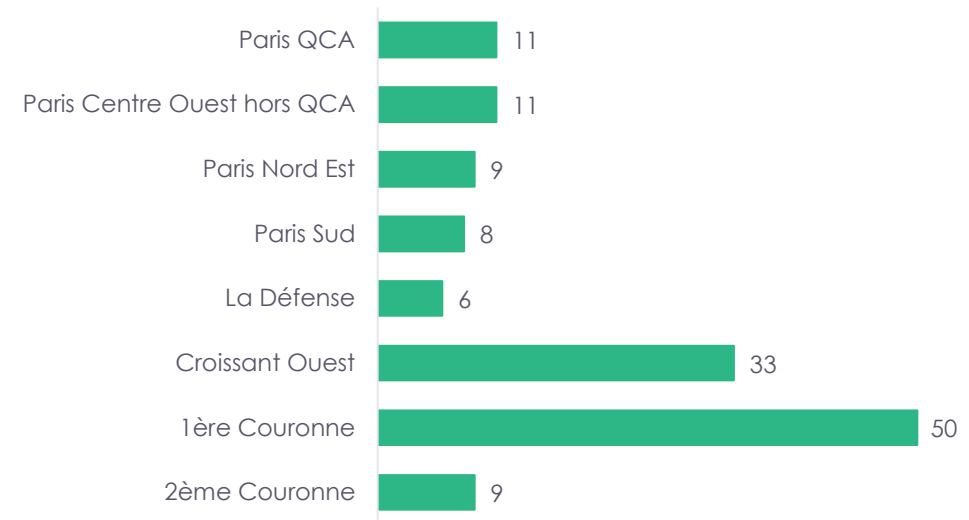


# Retour sur le marché des VEFA de bureaux en IDF depuis 2013

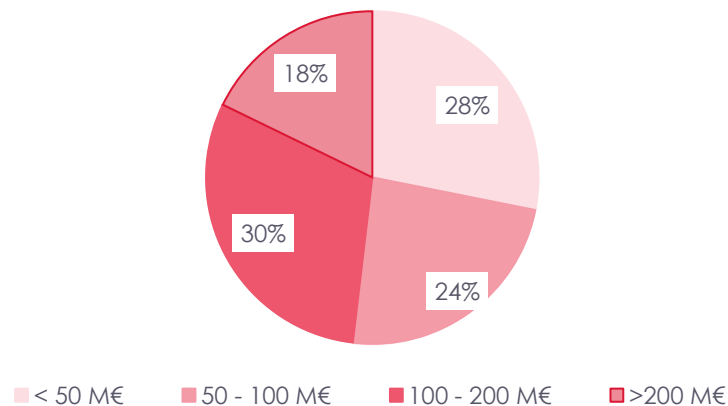
Une montée en puissance du marché des VEFA



Transactions de VEFA réalisées entre 2016 et 2020 en nombre d'opérations – par secteur de marché



Transactions de VEFA réalisées entre 2016 et 2020 en nombre d'opérations – par tranche de montant



- Depuis 2013, le marché des VEFA de bureaux en Ile-de-France ne cesse de gagner des parts de marché : de moins de 15 % en 2013, ce compartiment du marché de l'investissement a attiré 25 % des montants investis en immobilier de bureaux en 2020.
- Les VEFA comprises entre 100 et 200 millions d'euros demeurent les plus nombreuses depuis 5 ans (41 transactions), suivies par celle du segment des opérations de moins de 50 millions d'euros.
- La 1<sup>ère</sup> Couronne arrive en tête des investissements en VEFA de bureaux depuis 5 ans. En dépit d'un recentrage parisien opéré en 2020, le marché des VEFA concerne d'ordinaire les marchés qui disposent de potentialités foncières tout en étant situés à proximité des quartiers d'affaires établis.



## VEFA

Un début d'année 2021 en repli



# 1<sup>er</sup> semestre 2021 : une année blanche pour les VEFA de bureaux ?

Volumes d'investissement en VEFA au S1 - IDF

	S1 2019	S1 2020	S1 2021
	900 M€	1 500 M €	280 M €
		+67 %	-81 %
	8 transactions	12 transactions	5 transactions

Le marché des VEFA au S1 2021 : chiffres clés

6 %

part des VEFA dans le total des engagements en bureaux

155 M €

investis dans les VEFA de bureaux pré loués\*



soit 2 opérations



125 M €

investis dans les VEFA en blanc



soit 3 opérations

- Après plusieurs années de hausse continue, le marché des VEFA de bureaux en Ile-de-France marque le pas et affiche un recul notable de plus de 80 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2020. Bien que la tendance soit à la baisse également pour le marché de l'investissement en bureaux en IDF (-29 % en un an), ce fléchissement met en évidence la prudence des investisseurs et le manque de visibilité quant aux incertitudes qui pèsent encore sur le marché utilisateurs.
- Ce compartiment du marché de l'investissement, qui représentait un quart des montants investis en bureaux (hors portefeuilles) en 2020, n'en représente plus que 6 % avec 5 transactions contre 12 transactions au S1 2020.

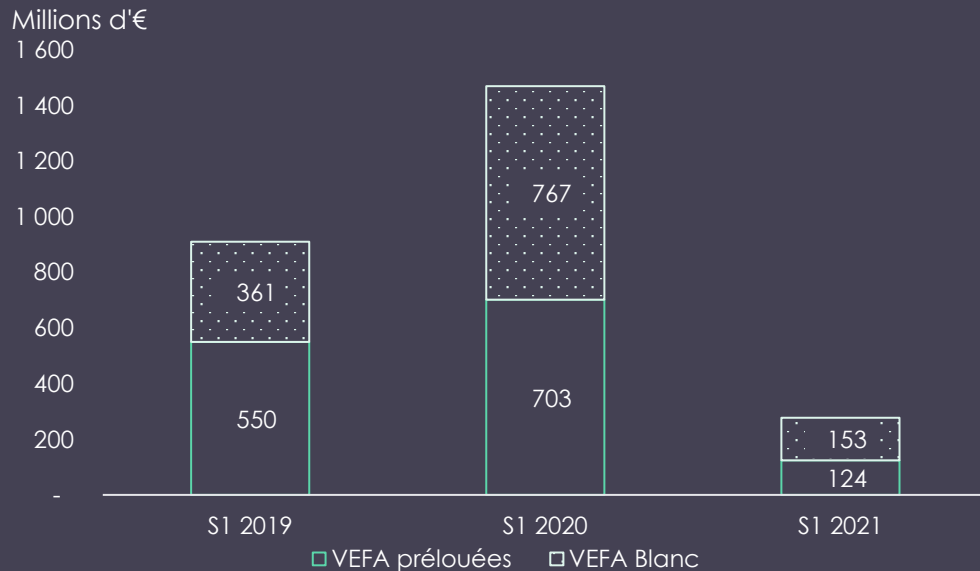
	< 50 M€	50 à 100 M€	100 à 200 M€	> 200 M€
	35 M €	245 M €	-	-
	1 opération	4 opérations	0 opération	0 opération

Source : Arthur Loyd Research

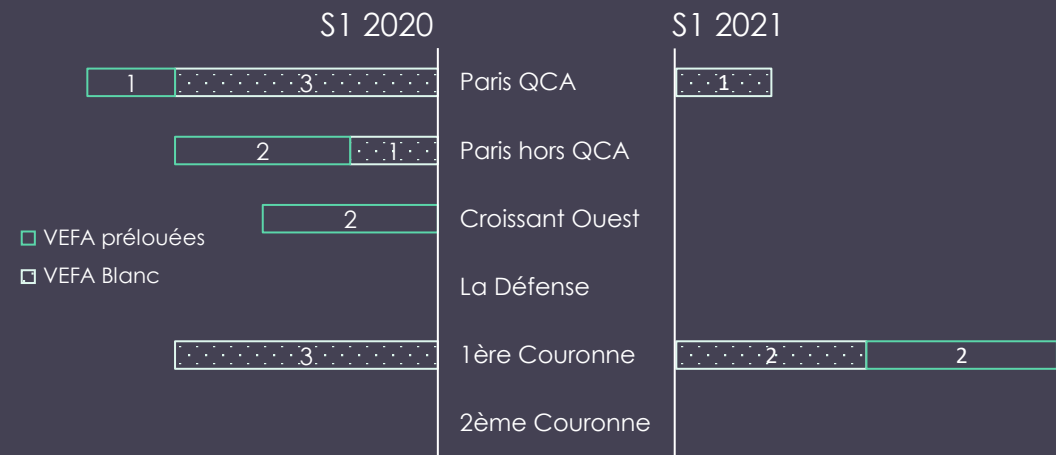
\*Sont assimilées comme VEFA pré louées les opérations pré-commercialisées à 30 % à minima

# 1<sup>er</sup> semestre 2021 : une année blanche pour les VEFA de bureaux ?

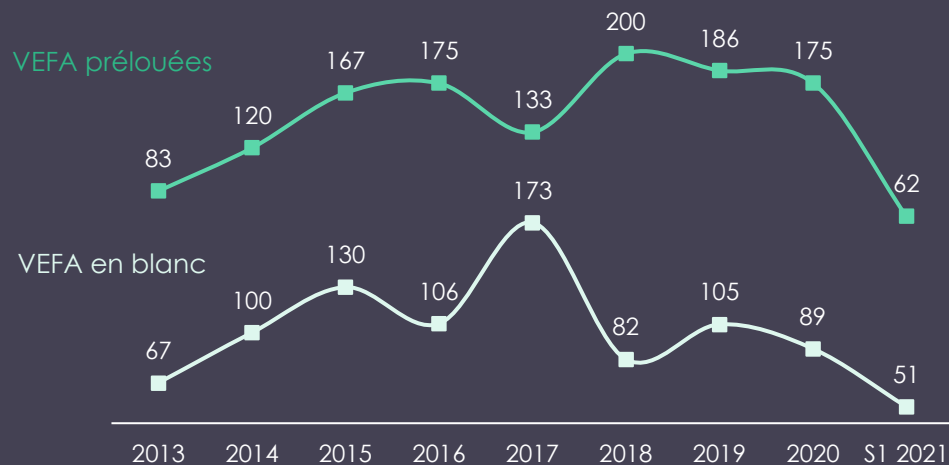
Fléchissement notable des VEFA au 1<sup>er</sup> semestre 2021



Transactions de VEFA réalisées au S1 2020 et S1 2021 en nombre d'opérations – par secteur de marché



Taille moyenne des transactions en VEFA – millions d'euros



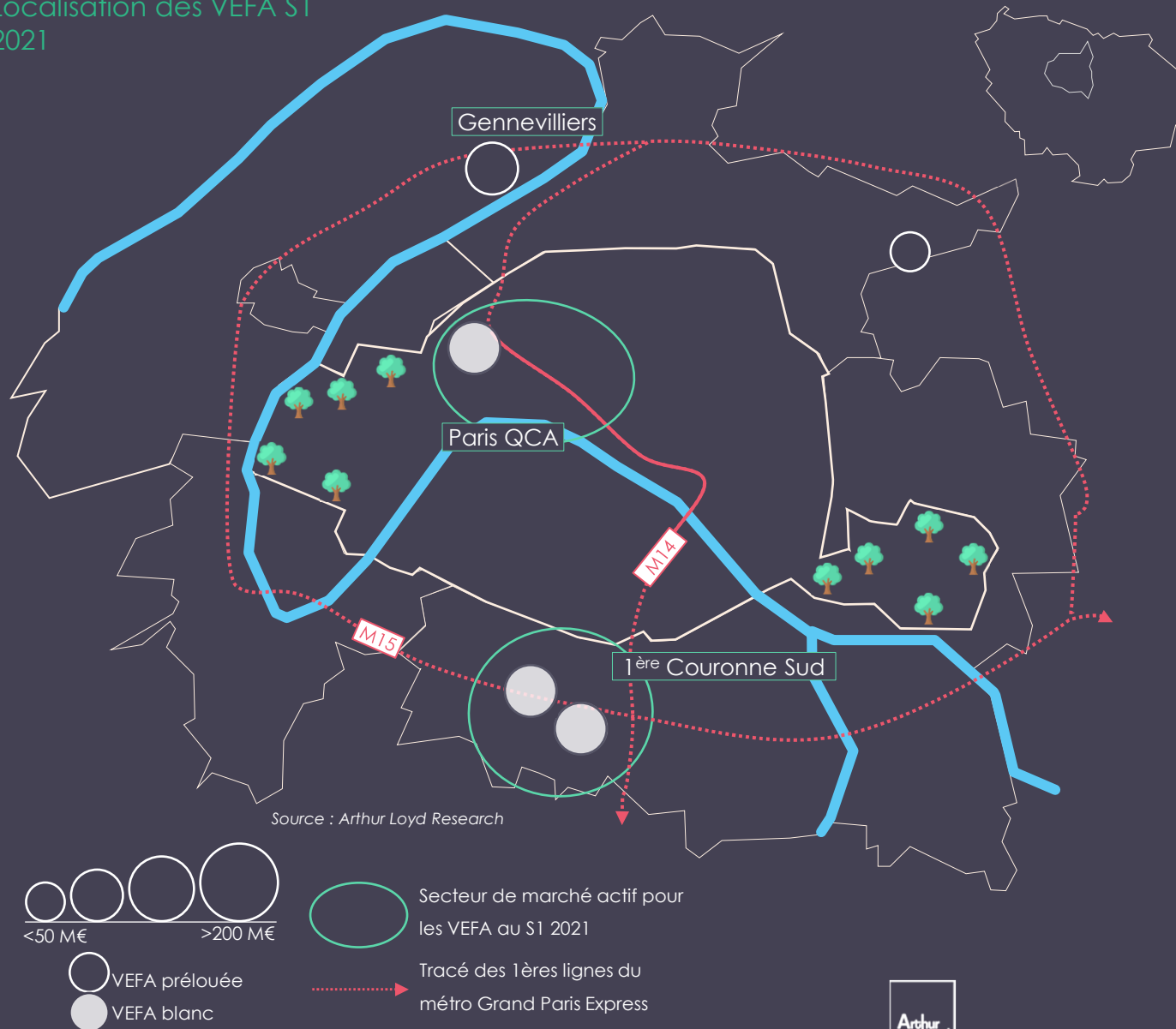
Source : Arthur Loyd Research



- Bien que le marché ait été peu animé au cours du semestre, les opérations de VEFA en blanc demeurent plus importantes avec 3 transactions sur 5, pour un volume de 153 millions d'euros.
- Aucune transaction ne dépasse les 100 millions d'euros. En conséquence, le volume moyen, en nette baisse d'une année sur l'autre, atteint péniblement les 51 millions d'euros pour les VEFA en blanc, un niveau largement en-dessous de la moyenne quinquennale de 111 millions d'euros. Même constat pour les VEFA préloüés : le montant moyen investi par transaction chute de 65 % par rapport à 2020.
- Si 2020 avait connu un recentrage parisien, le marché des VEFA s'est essentiellement concentré en 1<sup>ère</sup> Couronne et notamment en 1<sup>ère</sup> Couronne Sud qui enregistre 2 VEFA en blanc.

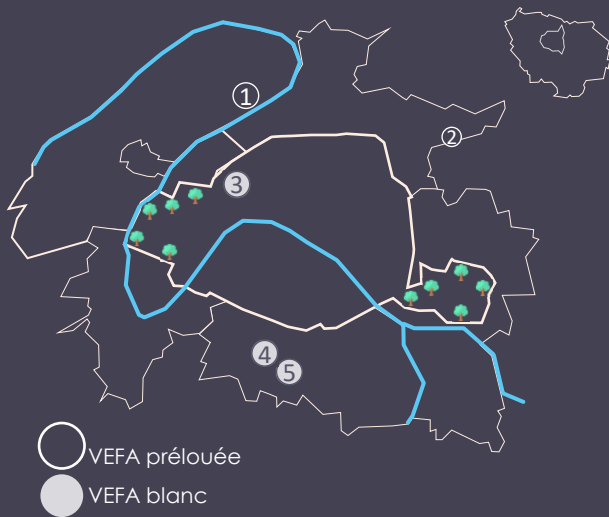
# 1<sup>er</sup> semestre 2021 : l'essentiel des opérations en périphérie

## Localisation des VEFA S1 2021



- Contrairement à l'année 2020, le marché des VEFA de bureaux en Ile-de-France s'est concentré en majorité en 1<sup>ère</sup> Couronne et notamment dans des marchés en développement.
- La quasi absence de VEFA dans les marchés matures parisiens, bouloonnais ou encore neuilléens, s'explique par la capacité de certains investisseurs à se positionner en amont sur des opérations « value-add ». Ce segment du marché de l'investissement a d'ailleurs concentré plus de 60 % des montants investis à Paris intra-muros.
- Comme les années précédentes, le métro du Grand Paris Express attire toujours les investisseurs sur des localisations émergentes comme Châtillon, Bagneux ou Gennevilliers.
- Enfin, l'année 2021 signe comme prévu le retour de la prudence des investisseurs qui délaissent temporairement le marché des VEFA de bureaux en IDF, compartiment qui ne cessait de gagner des parts de marché depuis 2013. Le resserrement des conditions de financement couplé à la contraction des pré-commercialisations locatives depuis la crise du Covid-19 expliquent, pour l'essentiel, le nombre limité de VEFA en cette première partie d'année.

# Les VEFA au 1<sup>er</sup> semestre 2021



Source : Arthur Loyd Research

1

T2 2021



Gardens - Gennevilliers

≈85 M€ - 15 800 m<sup>2</sup>  
VEFA 100 % pré-louée

Acquéreur 

2

T2 2021



183 Jean Lolive - Pantin

≈35 M€ - 5 900 m<sup>2</sup>  
VEFA 100 % pré-louée

Acquéreur 

3

T1 2021



9 Argenson - Paris 9

≈50 M€ - 2 000 m<sup>2</sup>  
VEFA en blanc

Acquéreurs  

4

T1 2021



O'vent - Châtillon

≈50 M€ - 11 150 m<sup>2</sup>  
VEFA en blanc

Acquéreurs  

5

T2 2021

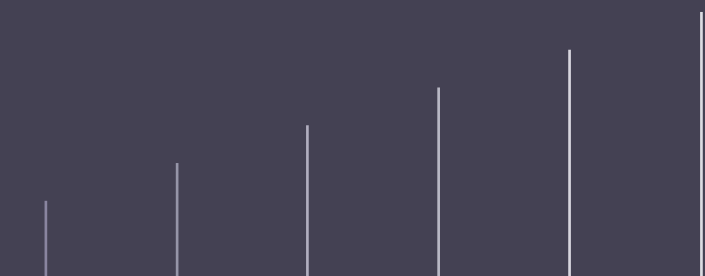


52 Aristide Briand - Bagneux

≈50 M€ - 13 700 m<sup>2</sup>  
VEFA en blanc

Acquéreurs  





*Offre future*  
82 chantiers en cours en IDF



# Un stock d'offre neuve conséquent mais inégalement réparti en IDF

L'offre future : chiffres clés



1,6 million de m<sup>2</sup> en chantier

82

opérations en chantier

67 %

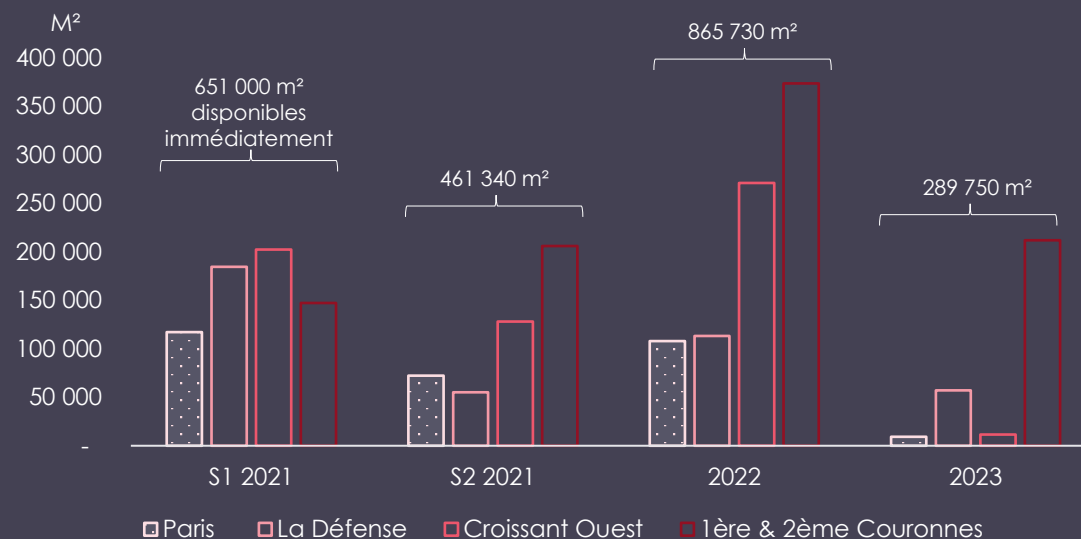
des opérations localisées en périphérie (hors La Défense)



Soit 55 opérations

- Après une année 2020 mouvementée, la construction de bureaux de plus de 5 000 m<sup>2</sup> en Ile-de-France a connu de multiples ajustements : baisse du nombre de chantiers en cours, report de livraisons au 1<sup>er</sup> semestre 2021 ou encore diminution des commercialisations sur ces immeubles neufs ou restructurés en périphérie.
- 1,6 million de m<sup>2</sup> non précommercialisés sont actuellement en construction ou restructuration en Ile-de-France, dont plus de 80 % alimenteront le marché francilien d'ici 2022.
- Ce stock s'ajoutera aux 651 000 m<sup>2</sup> d'offre neuve/restructurée immédiatement disponible de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, dont près d'un tiers a été livré au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

Offre neuve/restructurée certaine de plus de 5 000 m<sup>2</sup> selon la disponibilité

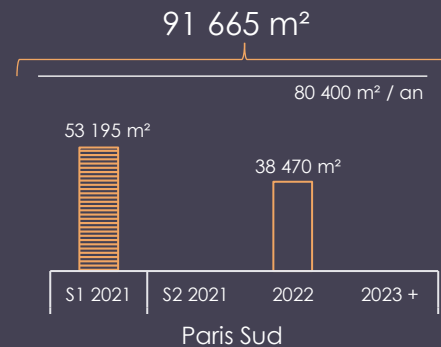
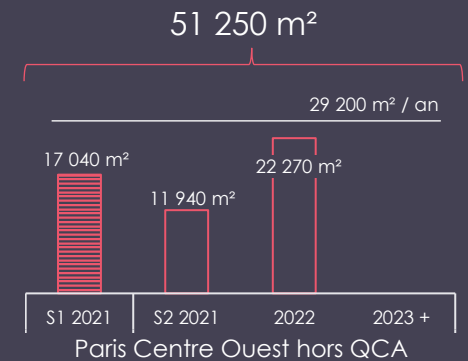
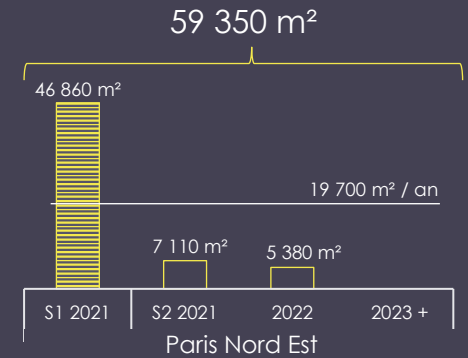
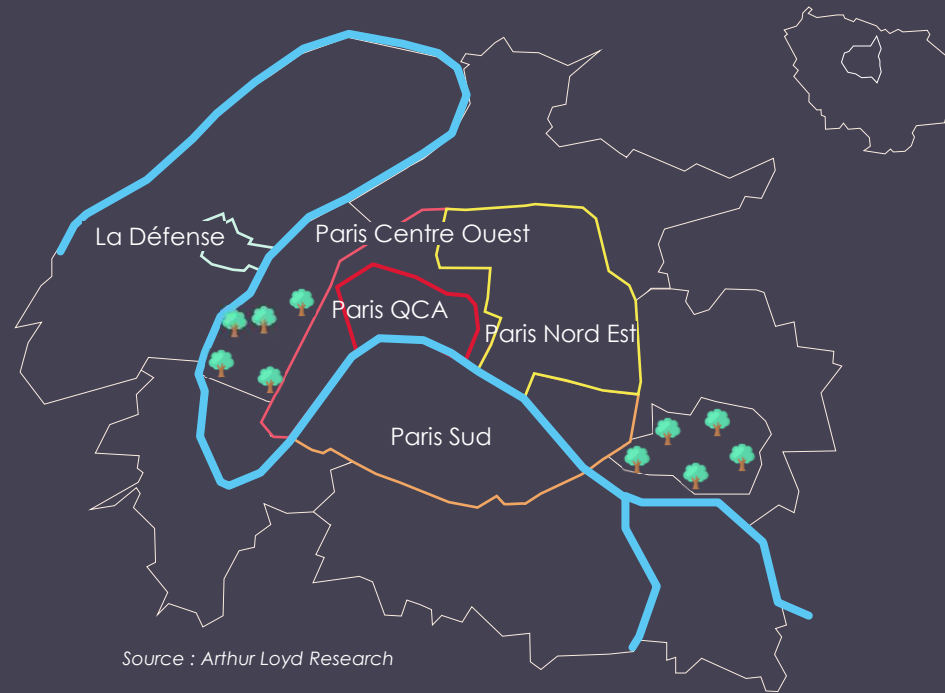
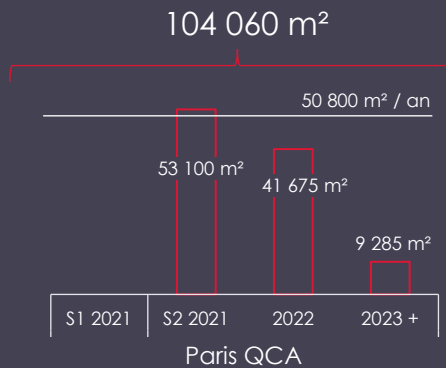


Répartition de l'offre future par segment de taille

5 000 m <sup>2</sup> à 10 000 m <sup>2</sup>	10 000 m <sup>2</sup> à 20 000 m <sup>2</sup>	20 000 m <sup>2</sup> à 30 000 m <sup>2</sup>	> 30 000 m <sup>2</sup>
232 250 m <sup>2</sup>	313 200 m <sup>2</sup>	261 700 m <sup>2</sup>	809 700 m <sup>2</sup>
32 opérations	23 opérations	11 opérations	16 opérations



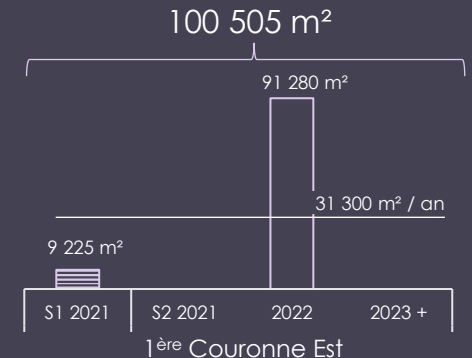
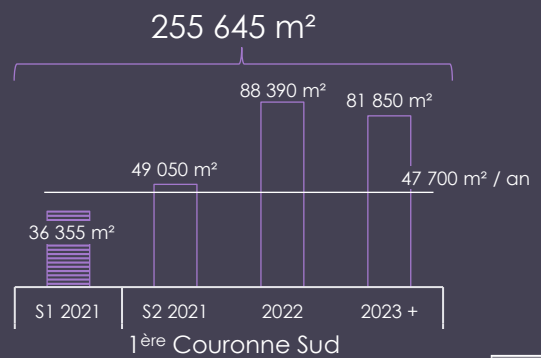
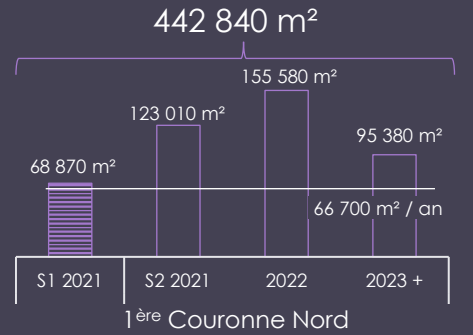
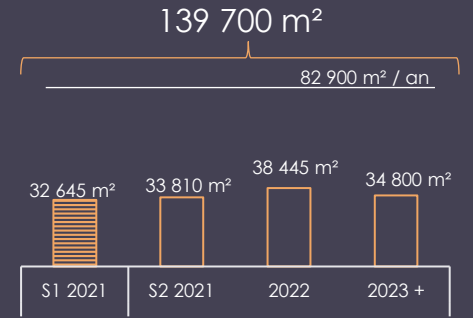
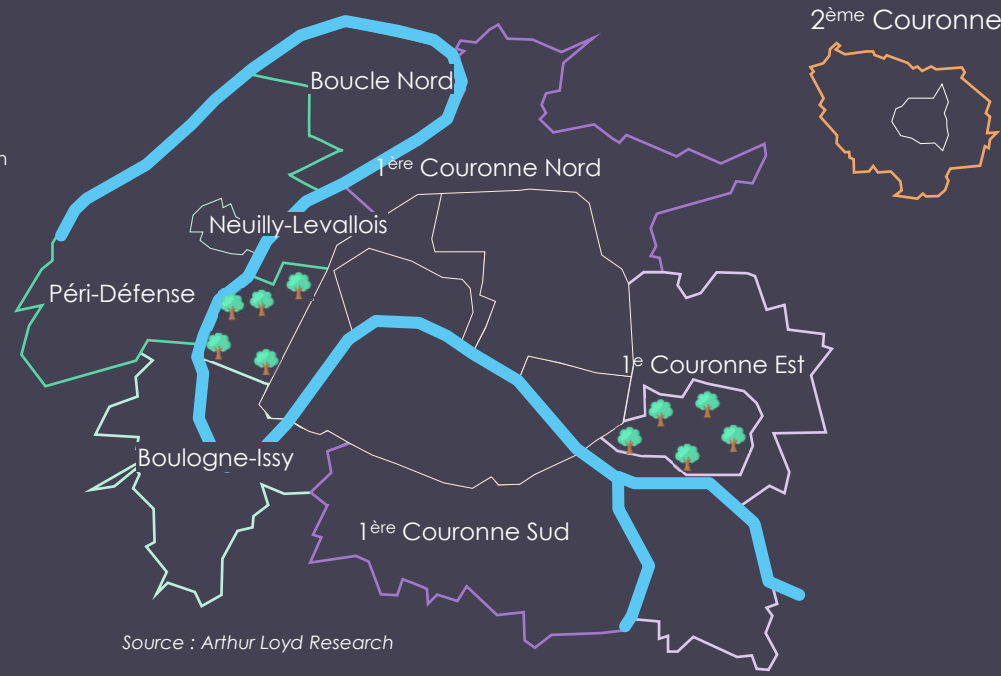
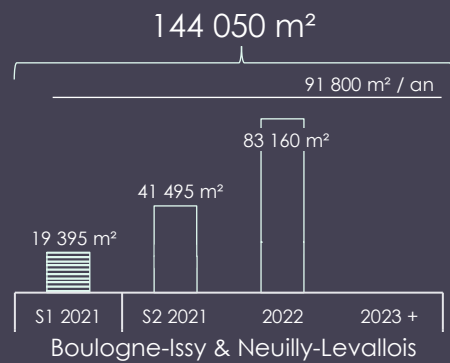
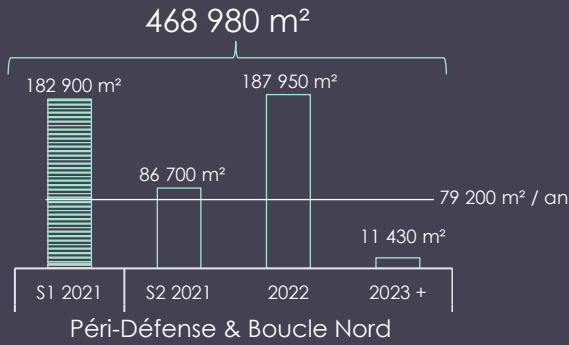
# Offre neuve immédiate et future à Paris et La Défense : 716 100 m<sup>2</sup>



Offre immédiate  
 Offre future en chantier  
 Moyenne décennale de la demande placée de plus de 5 000 m<sup>2</sup> portant sur des immeubles neufs/restructurés

A Paris, l'offre neuve certaine disponible d'ici 2023 s'annonce en phase avec la capacité d'absorption du marché. On peut même craindre l'apparition de poches de pénurie d'immeubles neufs dès 2022.

# Offre neuve immédiate et future en périphérie : 1 551 720 m<sup>2</sup>

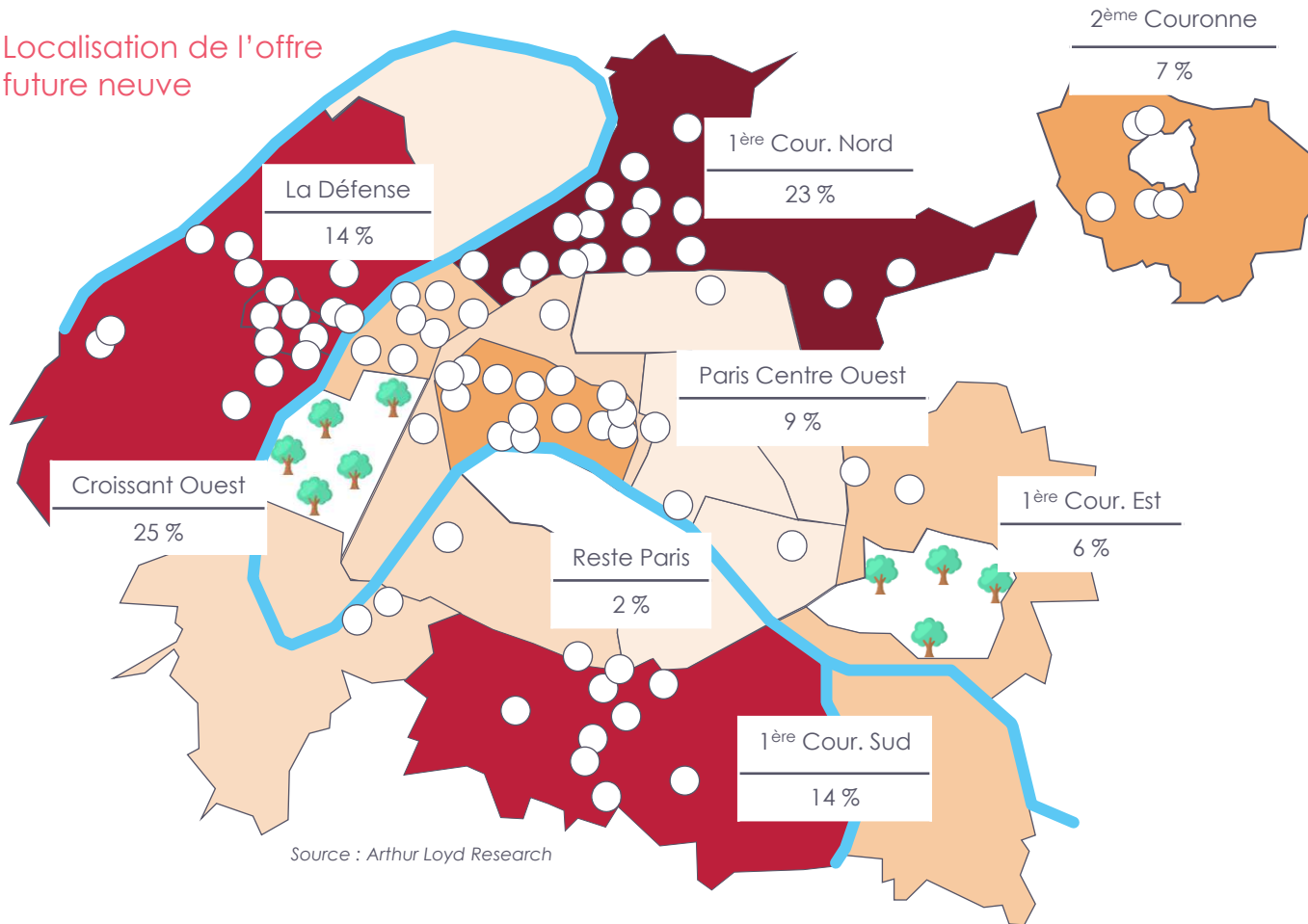


Offre immédiate  
 Offre future en chantier  
 Moyenne décennale de la demande placée de plus de 5 000 m<sup>2</sup> portant sur des immeubles neufs/restructurés

Au regard de l'offre neuve disponible et à venir, les secteurs de la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord et La Péri-Défense pourraient être confrontés à de forts déséquilibres d'ici 2023 sans un sursaut des transactions de grande taille.

# Des mises en chantier essentiellement localisées en périphérie

Localisation de l'offre future neuve



Source : Arthur Loyd Research



Opérations neuves ou restructurées de plus de 5 000 m² actuellement en chantier

2ème Couronne  
7 %

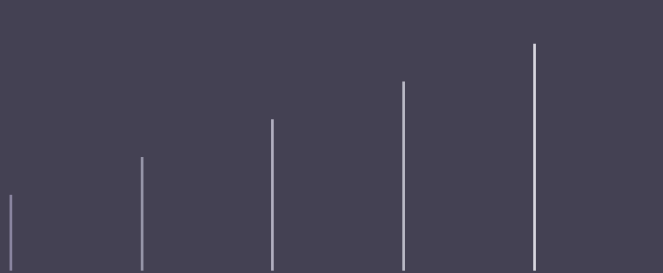
Part du secteur dans l'offre future neuve en chantier de plus de 5 000 m² en IDF



Volumes d'opérations de plus de 5 000 m² actuellement en chantier

0 m² > 300 000 m²

- Le nombre de chantiers à Paris a diminué en 6 mois : 21 chantiers non commercialisés étaient en cours à fin juin 2021 contre 26 à fin 2020. Une baisse qui s'explique surtout par une commercialisation active des surfaces neuves ou restructurées. Les immeubles disponibles en chantier restent en majorité de plus petite taille qu'en périphérie : 75 % des chantiers proposeront une surface totale de moins de 10 000 m². A Paris, la très grande majorité des offres neuves en cours de développement est située dans le Quartier Central des Affaires, avec 14 opérations. Cette concentration de l'offre neuve de grand gabarit dans le QCA contraste ainsi avec le nombre très réduit d'opérations dans le reste de Paris. Une situation de pénurie d'immeubles neufs ou restructurés pourrait ressurgir rapidement hors du QCA.
- La périphérie reste le grand pourvoyeur d'espaces tertiaires neufs ou restructurés en concentrant près de 90 % des surfaces en construction. De nombreux chantiers ont été lancés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021 dans des communes telles que Levallois, Saint-Denis ou encore Bezons.
- Ces mises en chantier résultent d'une part de la confiance des opérateurs dans la capacité de certains marchés à capter la future demande des utilisateurs. L'appétence des utilisateurs pour des immeubles efficaces ne faiblit pas puisque 70 % des transactions de plus de 5 000 m² comptabilisées au 1<sup>er</sup> semestre 2021 ont porté sur des immeubles neufs ou restructurés. D'autre part, les conditions réglementaires du code de l'urbanisme incitent fortement les opérateurs à démarrer leur chantier sous 3 ans après l'obtention d'un permis de construire. Certains chantiers ont donc dû être lancés pour éviter l'annulation totale du projet.



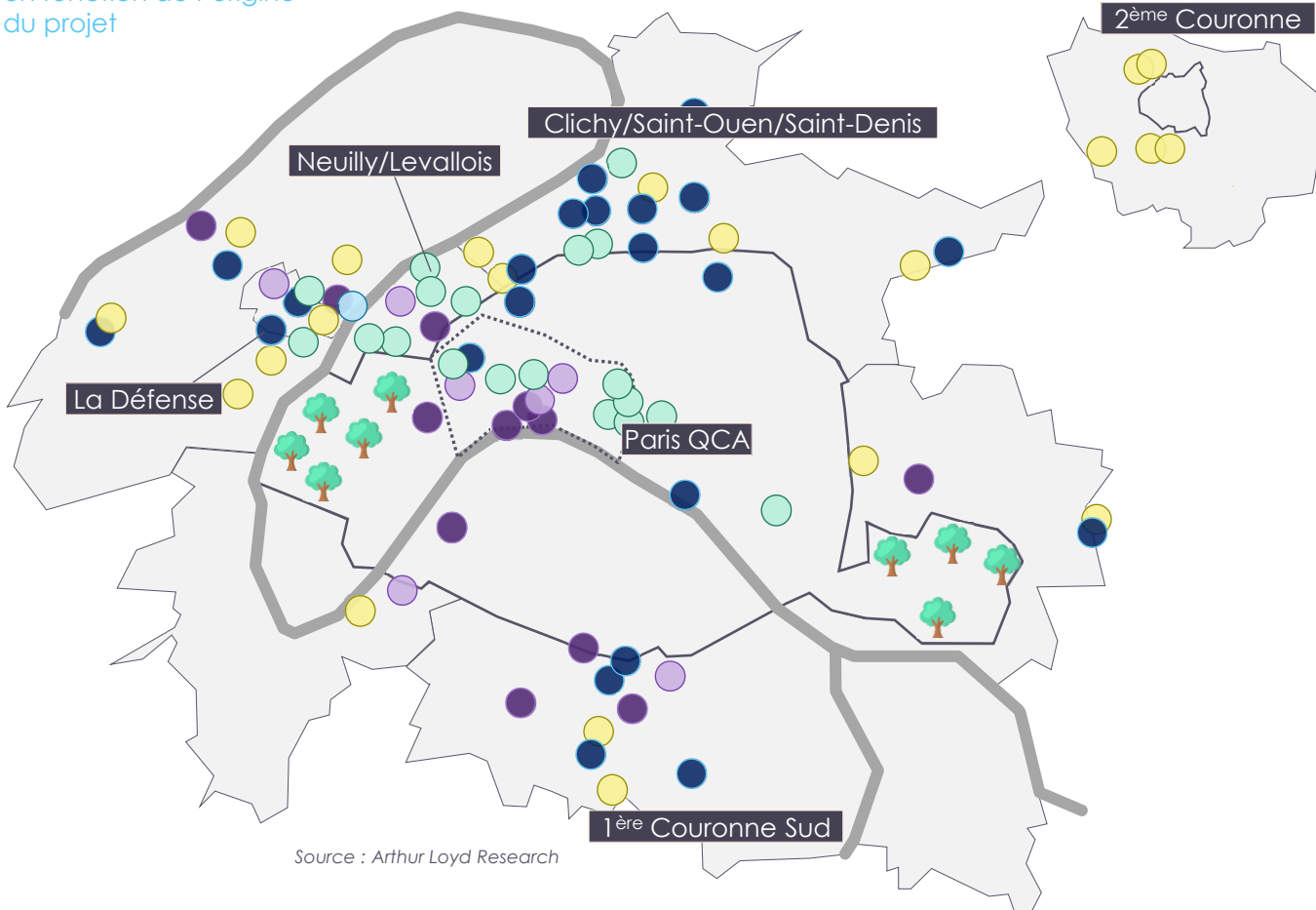
*Offre future selon l'origine de l'opération*  
La VEFA reste prépondérante



# Offre future selon l'origine de l'opération : Les VEFA restent majoritaires

Localisation de l'offre future certaine en fonction de l'origine du projet

Clé de lecture : Cette carte représente les chantiers en cours de plus de 5 000 m<sup>2</sup> non pré-commercialisés en fonction de l'origine du développement / redéveloppement de l'actif. Par exemple, le projet Génération à Saint-Denis est développé par Sogelym Dixence et a été acheté en VEFA en blanc par Baumont Real Estate.

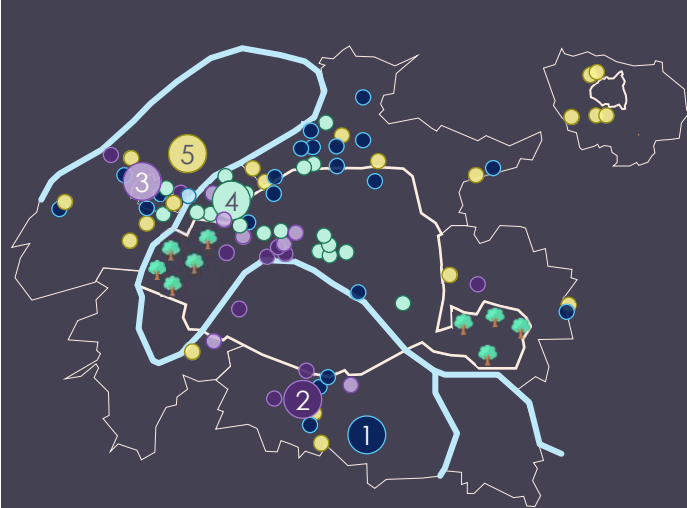


Source : Arthur Loyd Research

- Acquisition en VEFA en blanc
- Acquisition en VEFA prélouée en partie
- Acquisition de l'actif vide dans le but de le redévelopper
- Acquisition de l'actif loué sur une durée ferme <2 ans dans le but de le redévelopper
- Redéveloppement par le propriétaire d'un actif déjà en patrimoine
- Développement d'un foncier par un promoteur/développeur et/ou un investisseur

- Les VEFA représentent toujours près d'un tiers des chantiers tertiaires en cours en Ile-de-France. Ces projets sont essentiellement localisés en 1<sup>ère</sup> Couronne et plus particulièrement à Saint-Ouen et Saint-Denis.
- Viennent ensuite les opérations développées par un promoteur/développeur qui constituent un quart de l'offre future certaine. La 2<sup>ème</sup> Couronne francilienne reste la localisation privilégiée pour ce type d'opération puisque la totalité de l'offre future de ce marché en dépend.
- Les marchés matures attirent toujours les investisseurs en quête d'opérations « value-add » : dans le Quartier Central des Affaires parisien, ces opérations représentent 43 % de l'offre future certaine. Cette part devrait d'ailleurs augmenter à court terme puisque de nombreuses transactions ont eu lieu au 1<sup>er</sup> semestre 2021. Fait notable, de plus en plus d'investisseurs s'intéressent aux actifs de la 1<sup>ère</sup> Couronne Sud dans le but de les repositionner : 4 chantiers sur 10 ont pour origine une opération « value-add » dont 3 sont localisés à proximité directe d'une future gare du métro Grand Paris Express.
- Les opérations de repositionnement sont une nouvelle fois appréciées par les propriétaires d'actifs localisés dans des marchés profonds. Dans les communes de Neuilly et Levallois, plus de 70 % des chantiers en cours sont issus d'une restructuration faite par le propriétaire.

# Offre future selon l'origine de l'opération : quelques exemples de projets



- Acquisition en VEFA en blanc
- Acquisition en VEFA prélouée en partie
- Acquisition de l'actif vide dans le but de le redévelopper
- Acquisition de l'actif loué sur une durée ferme <2 ans dans le but de le redévelopper
- Redéveloppement par le propriétaire d'un actif déjà en patrimoine
- Développement d'un foncier par un promoteur/développeur et/ou un investisseur

Source : Arthur Loyd Research


1




Nova Aragon – Villejuif  
27 200 m<sup>2</sup> - livraison T3 2022  
Acquisition en VEFA en blanc en 2020 par :



2



E-Nova – Arcueil  
9 411 m<sup>2</sup> - livraison T1 2023  
Acquisition de l'actif vide en 2019 par :



3



Emblem – La Défense  
28 500 m<sup>2</sup> - livraison T3 2021  
Acquisition en 2017 de l'actif loué par :



4



Carré Vert – Levallois  
22 700 m<sup>2</sup> - livraison T4 2022  
Redéveloppement par le propriétaire :



5



Alphabet – Bois-Colombes  
39 500 m<sup>2</sup> - livraison T4 2022  
Développement par un promoteur/développeur et/ou investisseur :





## CONTACTS



Pierre Antoine MATRAND  
Directeur Général Arthur Loyd IDF

[pierre.matrand@arthur-loyd.com](mailto:pierre.matrand@arthur-loyd.com)



Thierry JUTEAU  
Directeur Investissement

[thierry.juteau@arthur-loyd.com](mailto:thierry.juteau@arthur-loyd.com)



Cevan TOROSSIAN  
Directeur Études & Recherche

[cevan.torossian@arthur-loyd.com](mailto:cevan.torossian@arthur-loyd.com)



Marine LAMARI  
Chargée d'Études Investissement

[marine.lamari@arthur-loyd.com](mailto:marine.lamari@arthur-loyd.com)



Stephen BOUAZZA  
Data Miner

[stephen.bouazza@arthur-loyd.com](mailto:stephen.bouazza@arthur-loyd.com)

## AUTEURS

+ de 70 implantations  
partout en France

360 collaborateurs

4 structures transverses :



INVESTISSEMENT



LOGISTIQUE



ASSET MANAGEMENT



ÉTUDES &  
RECHERCHE



CRÉATEUR DE  
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



<http://www.arthur-loyd.com>



[/company/arthurloyd](https://www.linkedin.com/company/arthurloyd)



[@arthurloyd](https://twitter.com/arthurloyd)

