

# FLASH BUREAUX Ile-de-France

1<sup>er</sup> Novembre 2019

- Les premiers résultats concernant la demande placée de bureaux en Ile-de-France révèlent un mois d'Octobre assez modéré en termes d'activité avec environ 200 signatures portant à 2 571 le nombre total de transactions depuis le début de l'année (-7% en un an). Le volume de la demande placée s'élève à un peu plus de 1,8 million de m<sup>2</sup>, affichant un recul de 11% en un an.
- Le segment des surfaces inférieures à 5 000 m<sup>2</sup> conserve sa bonne dynamique : -5% pour celles de moins de 1 000 m<sup>2</sup> et stable sur le créneau 1 000 - 5 000 m<sup>2</sup>. Les grands gabarits sont impactés par un double recul : celui du nombre des signatures (-13%) et de leur taille moyenne (passée de 12 300 m<sup>2</sup> à 10 900 m<sup>2</sup>). Le volume traité (598 500 m<sup>2</sup>) se contracte ainsi de 23% en un an.
- La configuration de la demande placée révèle des lignes de fracture importantes : une croissance des volumes en Première Couronne (351 000 m<sup>2</sup>, +16%), un recul mesuré (-9%) dans la Capitale (761 500 m<sup>2</sup>), un ralentissement assez marqué dans l'Ouest (-17% pour le Croissant Ouest et -20% à La Défense). Nous conservons notre projection d'une demande placée de 2,3 millions de m<sup>2</sup> de bureaux en fin d'année 2019.

## Chiffres clés

Nombre  
de transactions



Volume placé

+ 5 000 m<sup>2</sup> seulement

## Demande placée de bureaux (en m<sup>2</sup>)

	Moins de 1 000 m <sup>2</sup>	De 1 000 à 5 000 m <sup>2</sup>	Plus de 5 000 m <sup>2</sup>	Total
Janv-Oct. 2019	602 100	609 100	598 500	1 809 700
Janv-Oct. 2018	636 400	609 100	777 500	2 022 900
Evolution	-5%	0%	-23%	-11%
2018	785 000	774 600	1 009 700	2 569 300
2017	807 200	702 900	1 130 400	2 640 600



## Analyse par secteur géographique

- 2 371 signatures** ont été observées sur le marché de l'Ile-de-France depuis le début de l'année 2019. Elles représentent un volume total de **1 655 200 m<sup>2</sup> traités, en repli de 11% d'une année sur l'autre**. Le marché rattrape donc graduellement son retard du début de l'année, aidé par la bonne tenue des surfaces intermédiaires et une reprise des grandes transactions.
- La Première Couronne affiche une progression de son volume de commercialisation (+31% en un an)**. Ailleurs, **les reculs de la demande placée sont d'ampleur variable** : -8% en moyenne à Paris avec un secteur Sud qui fait quasiment jeu égal d'une année sur l'autre, -28% dans le Croissant Ouest et -20% à La Défense. La plus forte contraction est observée en Deuxième Couronne (-30%).

## Demande placée de bureaux (en m<sup>2</sup>) - par secteur géographique

	Janv.-Oct. 2018	Janv.-Oct. 2019	Evolution
Paris QCA & Centre Ouest	499 900	440 900	-12%
Paris Sud	216 100	218 000	+1%
Paris Nord Est	121 400	102 600	-15%
La Défense	128 800	103 500	-20%
Croissant Ouest	492 400	406 900	-17%
Première Couronne	302 700	351 000	+16%
Deuxième Couronne	261 600	186 800	-29%
<b>Ile-de-France</b>	<b>2 022 900</b>	<b>1 809 700</b>	<b>-11%</b>

# FLASH BUREAUX Ile-de-France

CUSHMAN &  
WAKEFIELD

1<sup>er</sup> Novembre 2019 Moins de 5 000 m<sup>2</sup>

- 2 516 signatures de bureaux inférieurs à 5 000 m<sup>2</sup> enregistrées depuis le début de l'année 2019, en retrait de 7% par rapport à la même période en 2018.
- 1 211 200 m<sup>2</sup> de bureaux consommés depuis le début de l'année en Ile-de-France, un chiffre en repli de 3% d'une année sur l'autre.

## Chiffres clés



## Demande placée de bureaux (en m<sup>2</sup>) - Moins de 5 000 m<sup>2</sup>

	En m <sup>2</sup>	Evolution	En nombre	Evolution
Janv-Oct. 2019	1 211 200	-3%	2 516	-7%
Janv-Oct. 2018	1 245 400		2 709	
2018	1 559 600	+3%	3 359	+5%
2017	1 510 200		3 213	



## Analyse par secteur géographique

- Au cours des dix premiers mois de l'année 2019, la demande placée des bureaux inférieurs à 5 000 m<sup>2</sup> s'élève en Ile-de-France à 1 211 200 m<sup>2</sup>, un niveau en léger repli (-3%) par rapport à la même époque de 2018.
- Selon les micromarchés considérés, les évolutions de la demande placée varient de -22% à +45%.
- Le marché parisien conserve un volume de transactions stables d'une année sur l'autre (568 300 m<sup>2</sup>): l'accélération des transactions est manifeste sur les arrondissements du Sud (147 200 m<sup>2</sup>, +45% en un an); elle compense les reculs observés dans le Nord-Est et le QCA & Centre Ouest (-10% en un an sur ces 2 secteurs).
- La Première Couronne affiche toujours une tendance positive (+9% en un an) avec 161 000 m<sup>2</sup> de bureaux placés, dont 69 300 m<sup>2</sup> dans sa partie Sud qui confirme son rôle de locomotive du secteur (+40%).
- Dans le Grand Ouest, les commercialisations affichent des reculs très mesurés avec -2% dans le Croissant Ouest (266 300 m<sup>2</sup>) et seulement -1% La Défense, qui comble peu à peu son mauvais démarrage. Dans le détail, le marché a ralenti tant sur le secteur Neuilly-Levallois qu'en Péri Défense alors que les Boucles Nord et Sud sont mieux orientées.
- En Deuxième Couronne, tous les micromarchés tertiaires affichent un recul des volumes traités (-22% en moyenne) : -28% pour le Sud, -21% pour le pôle de Saint-Quentin-en-Yvelines, de -56% à -69% à Marne-la-Vallée ou sur l'agglomération de Cergy.

## Demande placée de bureaux (en m<sup>2</sup>) - par secteur géographique

	Janv.-Oct. 2018	Janv.-Oct. 2019	Evolution
Paris QCA & Centre Ouest	368 900	331 300	-10%
Paris Sud	101 300	147 200	+45%
Paris Nord Est	99 900	89 800	-10%
La Défense	76 800	75 900	-1%
Croissant Ouest	272 000	266 300	-2%
Première Couronne	148 300	161 000	+9%
Deuxième Couronne	178 100	139 600	-22%
Ile-de-France	1 245 400	1 211 200	-3%

# FLASH BUREAUX

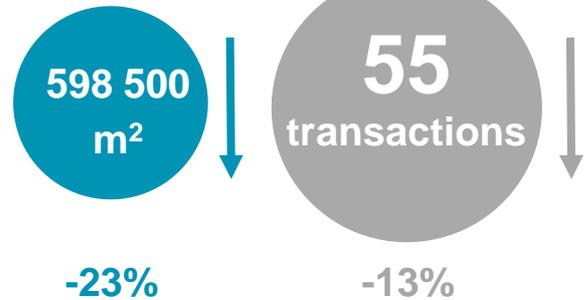
## Ile-de-France



1<sup>er</sup> Novembre 2019

Plus de 5 000 m<sup>2</sup>

- Cinq nouvelles signatures sont venues en Octobre abonder le nombre total des transactions sur le segment des bureaux supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup>, qui atteint 55 au cumul de l'année (63 à la même époque en 2018).
- Depuis le début de l'année, on relève ainsi 598 500 m<sup>2</sup> commercialisés, avec un repli de 23% en un an. Ce recul s'explique par des signatures moins nombreuses et une taille moyenne en baisse (de 12 300 en 2018 m<sup>2</sup> à 10 900 m<sup>2</sup> en 2019).
- Paris confirme son statut de 1<sup>ère</sup> destination des entreprises tant en nombre de mouvements qu'en volume traité.



### Demande placée de bureaux (en m<sup>2</sup>) - Plus de 5 000 m<sup>2</sup>

	En m <sup>2</sup>	Evolution	En nombre	Evolution
Janv-Oct. 2019	598 500	-23%	55	-13%
Janv-Oct. 2018	777 500		63	
2018	1 009 700	-11%	83	-5%
2017	1 130 400		87	



### Analyse par secteur géographique

- Le mois d'Octobre a vu la signature de 5 transactions de bureaux de plus de 5 000 m<sup>2</sup> dont celle de la CNP sur l'opération de Cœur d'Issy (Boucle Sud); c'est à ce jour la signature la plus significative par sa taille en 2019. Cette bonne tenue des grands gabarits permet à ce segment de surfaces de combler en partie son retard du début d'année. Le volume placé (598 500 m<sup>2</sup> consommés au 1<sup>er</sup> Novembre) reste inférieur de 23% à celui observé en 2018 à la même période.
- La Première Couronne est, à ce jour, le seul secteur à afficher une croissance des commercialisations (+23%) avec 10 signature pour un total de 190 000 m<sup>2</sup>.
- Dans la Capitale, le nombre de transactions est quasi égal d'une année sur l'autre; sa concentration dans le QCA et sur le segment des surfaces de 5 000 à 10 000 m<sup>2</sup> impactent les volumes traités à la baisse (-28% en moyenne).
- Les reculs sont tout aussi importants tant dans le Croissant Ouest (140 500 m<sup>2</sup>; -36%) qu'à La Défense (3 signatures seulement).

### Demande placée de bureaux (en m<sup>2</sup>) - par secteur géographique

	Janv.-Oct. 2018	Janv.-Oct. 2019	Evolution
Paris QCA & Centre Ouest	131 100	109 600	-16%
Paris Sud	114 700	70 800	-38%
Paris Nord Est	21 400	12 700	-41%
La Défense	52 000	27 600	-47%
Croissant Ouest	220 400	140 500	-36%
Première Couronne	154 400	190 000	+23%
Deuxième Couronne	83 500	47 200	-43%
<b>Ile-de-France</b>	<b>777 500</b>	<b>598 500</b>	<b>-23%</b>

Cushman & Wakefield  
21-23 rue Balzac – 75008 PARIS

Pour plus d'information, contactez :  
Ludovic DELAISSE  
Directeur Général &  
Head of Agency Office & Industrial  
Tel. : +33 (0) 1 53 76 92 73  
ludovic.delaisse@cuswake.com

Magali MARTON, MRICS  
Directrice des Etudes  
Tel. : +33 (0) 1 86 46 10 95  
magali.marton@cuswake.com

© 2019 Cushman & Wakefield. Tous droits réservés. Ce document est non contractuel. Les informations qui y figurent sont fondées sur des éléments que nous pensons être fiables. Par conséquent, Cushman & Wakefield ne saurait être tenu pour responsable en cas d'erreur ou d'inexactitude survenue sur tout ou partie de son contenu. La représentation, reproduction ou traduction intégrale ou partielle de ce document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.

Cushmanwakefield.com