

FLASH BUREAUX Ile-de-France

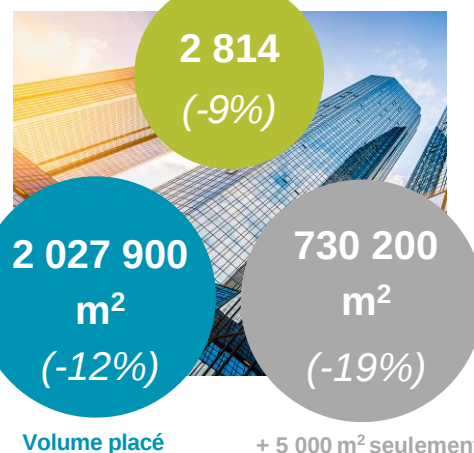
1^{er} Décembre 2019

CUSHMAN &
WAKEFIELD

- En attendant le sprint final de Décembre, le marché des bureaux en Ile-de-France affiche une petite forme avec près de 180 signatures pour un volume global de 151 000 m² traités en novembre. Dans ce contexte, les chiffres cumulés depuis le début de l'année reflètent une demande placée tout juste supérieure à 2 millions de m² (-12% en un an).
- Le ralentissement du marché est surtout sensible sur le segment des surfaces supérieures à 5 000 m² : 730 200 m² soit -19% en volume et -15% en nombre. Les petites et moyennes surfaces sont également concernées mais dans une proportion moindre : -6% pour les gabarits intermédiaires et -8% pour les bureaux inférieurs à 1 000 m².
- Les lignes de fracture relevées entre les différents marchés en Ile-de-France restent d'actualité : la Première Couronne marque sa singularité avec une croissance de ses volumes de 11% en un an. Tous les autres secteurs sont dans le rouge : -12% à Paris avec tout de même 809 500 m² placés, -14% dans le Croissant Ouest, -21% à La Défense et -27% en Deuxième Couronne.
- Nous conservons notre projection d'une demande placée de 2,2-2,3 millions de m² de bureaux en fin d'année.

Chiffres clés

Nombre
de transactions



Demande placée de bureaux (en m²)

	Moins de 1 000 m ²	De 1 000 à 5 000 m ²	Plus de 5 000 m ²	Total
Janv.-Nov. 2019	654 300	643 400	730 200	2 027 900
Janv.-Nov. 2018	709 800	684 500	904 500	2 298 900
Evolution	-8%	-6%	-19%	-12%
2018	785 300	774 600	1 009 700	2 569 600
2017	807 200	702 900	1 130 400	2 640 600



Analyse par secteur géographique

- 2 814 signatures** ont été observées sur le marché de l'Ile-de-France depuis le début de l'année 2019. Elles représentent un volume total d'un peu plus de **2 millions de m² traités, en repli de 12% d'une année sur l'autre**. Le marché conserve le rythme moyen qui est le sien depuis Septembre et devrait atterrir autour de 2,2-2,3 millions de m² placés au terme de l'année 2019.
- La Première Couronne est toujours le seul secteur à voir son volume de commercialisation progresser** (+11% en un an). Ailleurs, **les reculs de la demande placée sont d'ampleur variable** : -12% en moyenne à Paris, -14% dans le Croissant Ouest et -21% à La Défense. La plus forte contraction est observée en Deuxième Couronne (-27%).

Demande placée de bureaux (en m²) - par secteur géographique

	Janv.-Nov. 2018	Janv.-Nov. 2019	Evolution
Paris QCA & Centre Ouest	552 600	467 700	-15%
Paris Sud	234 900	231 900	-1%
Paris Nord-Est	134 100	109 900	-18%
La Défense	134 400	106 700	-21%
Croissant Ouest	562 100	485 900	-14%
Première Couronne	346 100	382 700	+11%
Deuxième Couronne	334 700	243 000	-27%
Ile-de-France	2 298 900	2 027 900	-12%

FLASH BUREAUX Ile-de-France

1^{er} Décembre 2019

Moins de 5 000 m²

CUSHMAN &
WAKEFIELD

- 2 753 signatures de bureaux inférieurs à 5 000 m² enregistrées entre janvier et novembre 2019, en retrait de 9% par rapport à la même période en 2018.
- 1 297 700 m² de bureaux consommés depuis le début de l'année en Ile-de-France, un chiffre en repli de 7% d'une année sur l'autre.

Chiffres clés



Demande placée de bureaux (en m²) - Moins de 5 000 m²

	En m ²	Evolution	En nombre	Evolution
Janv.-Nov. 2019	1 297 700	-7%	2 753	-9%
Janv.-Nov. 2018	1 394 400		3 027	
2018	1 559 900	+3%	3 361	+5%
2017	1 510 200		3 213	



Analyse par secteur géographique

- Depuis le début de l'année 2019, la demande placée des bureaux inférieurs à 5 000 m² s'élève en Ile-de-France à près de 1,3 million de m², un niveau en repli de 7% par rapport à la même époque en 2018. Les dynamiques à l'œuvre sur le marché francilien des bureaux sont très contrastées comme en attestent des évolutions comprises entre -24% et +29%.
- Le marché parisien continue de surprendre par son hyper dynamisme - 611 000 m² placés - alors même que l'offre immédiate s'installe durablement sur des plus bas historiques. L'essor des transactions est porté par le Sud (+29%) alors que dans le QCA et dans le Nord-Est, la demande placée recule de 14% en un an.
- La Première Couronne affiche toujours une tendance positive (+6% en un an) avec 175 200 m² de bureaux placés, dont 74 300 m² dans sa partie Sud qui confirme son rôle de locomotive du secteur (+34%).
- Le Grand Ouest conserve peu ou prou intact son volume de demande placée : 284 000 m² dans le Croissant Ouest (-6% en un an en moyenne et -24% à Neuilly-Levallois où la pénurie d'offre bride à l'évidence l'expression de la demande) et 79 100 m² (-4%) à La Défense.
- En Deuxième Couronne, tous les micromarchés tertiaires affichent un recul des volumes traités (-24% en moyenne) : -26% pour le Sud, -34% pour le pôle de Saint-Quentin-en-Yvelines et -58% à Marne-la-Vallée.

Demande placée de bureaux (en m²) - par secteur géographique

	Janv.-Nov. 2018	Janv.-Nov. 2019	Evolution
Paris QCA & Centre Ouest	415 700	358 200	-14%
Paris Sud	120 200	155 600	+29%
Paris Nord-Est	112 700	97 200	-14%
La Défense	82 400	79 100	-4%
Croissant Ouest	303 500	284 000	-6%
Première Couronne	165 700	175 200	+6%
Deuxième Couronne	194 200	148 300	-24%
Ile-de-France	1 394 400	1 297 700	-7%

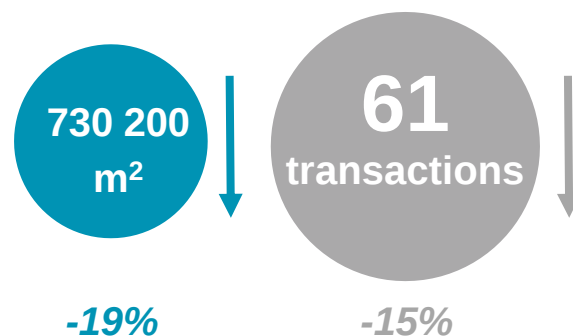
FLASH BUREAUX Ile-de-France

1^{er} Décembre 2019

Plus de 5 000 m²

CUSHMAN &
WAKEFIELD

- Le mois de Novembre aura vu la réalisation de 4 nouvelles signatures sur le segment des surfaces supérieures à 5 000 m²; on en compte désormais 61 au cumul de l'année (-15% d'une année sur l'autre) pour un volume total de 730 200 m² (-19% en un an).
- Fait rarissime, aucune de ces transactions n'a été réalisée à Paris; la périphérie (Ouest, Nord et Est) regagne ainsi un peu du terrain perdu sur la Capitale. Les grands équilibres du marché des grandes surfaces restent globalement inchangés avec une très grande majorité des mouvements à Paris (24 sur 61) et des volumes quasi comparables entre la Capitale, le Croissant Ouest et la Première Couronne.



Demande placée de bureaux (en m²) - Plus de 5 000 m²

	En m ²	Evolution	En nombre	Evolution
Janv.-Nov. 2019	730 200	-19%	61	-15%
Janv.-Nov. 2018	904 500		72	
2018	1 009 700	-11%	83	-5%
2017	1 130 400		87	



Analyse par secteur géographique

- Quatre nouvelles signatures sur des surfaces de bureaux de 7 000 à 38 000 m² ont été enregistrées sur le marché francilien. Toutes localisées hors de Paris, elles permettent à la Première Couronne de conserver son orientation positive d'une année sur l'autre (+15% pour 207 500 m² traités) et au Croissant Ouest (201 900 m²) de revenir dans la course. Citons au titre des plus importantes par la taille, ENEDIS sur « Parallèle » à Courbevoie et CANAL + sur « Sways ».
- En dépit d'une absence de transactions ce mois-ci, la Capitale conserve son statut de destination préférée des entreprises avec 24 des 61 transactions signées depuis le début de l'année. Ce nombre de transactions est quasi égal d'une année sur l'autre mais les gabarits de surfaces traités, essentiellement de 5 000 à 17 000 m², impactent à la baisse les volumes traités, de -20% dans le QCA et Centre Ouest à -41% dans les arrondissements du Nord-Est.
- Les reculs sont tout aussi importants tant en Deuxième Couronne (94 700 m²; -33%) qu'à La Défense (27 600 m², -47% en un an).

Demande placée de bureaux (en m²) - par secteur géographique

	Janv.-Nov. 2018	Janv.-Nov. 2019	Evolution
Paris QCA & Centre Ouest	136 900	109 500	-20%
Paris Sud	114 700	76 300	-33%
Paris Nord-Est	21 400	12 700	-41%
La Défense	52 000	27 600	-47%
Croissant Ouest	258 600	201 900	-22%
Première Couronne	180 400	207 500	+15%
Deuxième Couronne	140 400	94 700	-33%
Ile-de-France	904 500	730 200	-19%

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