

FLASH BUREAUX Ile-de-France

1^{er} Janvier 2020

- Sur le fil de décembre, le marché des bureaux francilien signe un mois dynamique qui permet au 4^{ème} trimestre d'afficher la meilleure performance de l'année (639 800 m² commercialisés) et amène la demande placée annuelle à plus de 2,3 millions de m². Ce chiffre est certes inférieur de 10% à celui observé en 2018; il reste cependant cohérent avec la moyenne décennale.
- Tous les segments de surfaces sont orientés à la baisse mais dans des proportions variables : la fin de l'année a été plutôt profitable aux grands gabarits ; ils affichent néanmoins un recul de 14% en un an. Les petites et moyennes surfaces sont également concernées mais dans une proportion nettement moindre : -8% pour les gabarits intermédiaires et -7% pour les bureaux inférieurs à 1 000 m².
- Le repli du marché parisien (898 000 m², -15%) est à relier à une offre durablement fixée sur des plus bas historiques (2,2% de taux de vacance) alors que l'enregistrement de quelques mouvements de très grande envergure au 4^{ème} trimestre permet au Croissant Ouest de terminer l'année sur un volume de 580 200 m² (-5% seulement). 2019 aura été l'année de la Première Couronne qui affiche, quant à elle, une croissance de 8%.

Chiffres clés

Nombre
de transactions



Volume placé

+ 5 000 m² seulement

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
2019	728 500	715 300	872 700	2 316 500
2018	785 600	774 600	1 009 700	2 569 800
<i>Evolution</i>	<i>-7%</i>	<i>-8%</i>	<i>-14%</i>	<i>-10%</i>
2017	807 200	702 900	1 130 400	2 640 600
2016	819 900	715 400	896 000	2 431 300



Analyse par secteur géographique

- 3 166 signatures** ont été observées sur le marché de l'Ile-de-France sur l'ensemble de l'année 2019. Elles représentent un volume total d'un peu plus de **2,3 millions de m² traités, en repli de 10% d'une année sur l'autre**. La fin de l'année aura été particulièrement active sur le segment des grandes surfaces, soutenant ainsi le volume de de la demande placée.
- La Première Couronne et La Défense sont les seuls secteurs à afficher une progression de leur demande placée (+8% respectivement); sur les autres marchés les replis sont d'ampleur très variable** : -5% pour le Croissant Ouest qui finit l'année sur un bon niveau d'activité, -15% en moyenne à Paris, un résultat à mettre en perspective avec une offre historiquement faible. C'est finalement en **Deuxième Couronne que le marché a le plus ralenti**; les volumes de transactions y ont chuté de 31%.

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

	2018	2019	Evolution
Paris QCA & Centre Ouest	638 200	525 600	-18%
Paris Sud	272 600	251 400	-8%
Paris Nord-Est	145 100	121 000	-17%
La Défense	136 600	147 600	+8%
Croissant Ouest	608 100	580 200	-5%
Première Couronne	405 900	438 600	+8%
Deuxième Couronne	363 400	252 200	-31%
Ile-de-France	2 569 800	2 316 500	-10%

FLASH BUREAUX Ile-de-France

CUSHMAN &
WAKEFIELD

1^{er} Janvier 2020

Moins de 5 000 m²

- 3 094 signatures de bureaux inférieurs à 5 000 m² enregistrées en 2019, en retrait de 8% par rapport à 2018.
- 1 443 800 m² de bureaux consommés sur ce créneau de surface 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
2019	1 443 800	-7%	3 094	-8%
2018	1 560 100		3 361	
2017	1 510 200		3 213	
2016	1 535 400		3 310	



Analyse par secteur géographique

- Au terme de l'année 2019, la demande placée des bureaux inférieurs à 5 000 m² s'élève en Ile-de-France à plus de 1,4 million de m², un niveau en repli de 7% par rapport à 2018. Les dynamiques à l'œuvre sur le marché francilien des bureaux sont très contrastées comme en attestent des évolutions annuelles comprises entre -22% et +20%.
- Avec 666 300 m² placés, le marché parisien affiche un recul de ses transactions de 9% en un an. Le Sud (169 000 m²) peut compter sur une solide demande avec une croissance de 20% des volumes traités alors que le QCA & Centre Ouest (389 100 m²) voit son activité reculer de 17% sur fond d'offre immédiate tombée à des plus bas historiques.
- Dans l'Ouest, La Défense tire plutôt bien son épingle du jeu avec 94 100 m² placés, en hausse de 11% en un an. Sur les autres secteurs, la bonne dynamique observée en Boucle Sud et en Péri Défense ne parvient pas à compenser le recul observé à Neuilly-Levallois pénalisé par des disponibilités réduites.
- La Première Couronne a conservé sa tendance positive (+9% en un an) avec 202 900 m² de bureaux placés, dont 79 600 m² dans sa partie Sud (+27% en un an), un micromarché qui confirme son rôle de locomotive du secteur (39%).
- En Deuxième Couronne, tous les micromarchés tertiaires affichent un recul des volumes traités (-22% en moyenne) : -18% pour le Sud, -23% pour le pôle de Saint-Quentin-en-Yvelines et -53% à Marne-la-Vallée.

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

	2018	2019	Evolution
Paris QCA & Centre Ouest	467 800	389 100	-17%
Paris Sud	141 400	169 000	+20%
Paris Nord-Est	123 700	108 200	-13%
La Défense	84 600	94 100	+11%
Croissant Ouest	339 000	311 800	-8%
Première Couronne	186 100	202 900	+9%
Deuxième Couronne	217 500	168 600	-22%
Ile-de-France	1 560 100	1 443 800	-7%

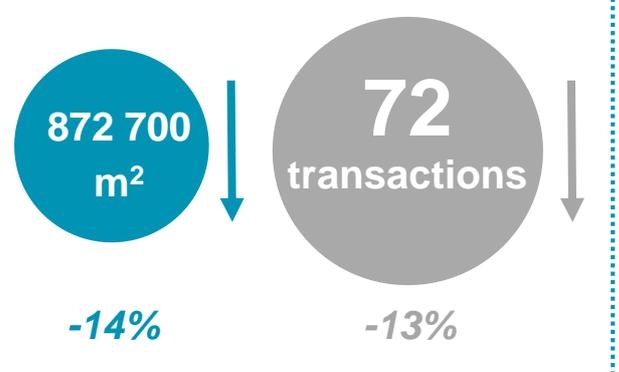
FLASH BUREAUX

Ile-de-France

1^{er} Janvier 2020

Plus de 5 000 m²

- Comme c'est souvent le cas, le mois de Décembre aura vu la réalisation d'un nombre record (11) de nouvelles signatures sur le segment des surfaces supérieures à 5 000 m²; on en compte donc désormais 72 au cumul de l'année (-13% d'une année sur l'autre) pour un volume total de 872 700 m² (-14% en un an).
- Le Croissant Ouest et La Défense sont revenus en force dans le choix des entreprises. Les grands équilibres du marché des grandes surfaces restent globalement inchangés avec une très grande majorité des mouvements à Paris (28 sur 72) 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
2019	872 700	-14%	72	-13%
2018	1 009 700		83	
2017	1 130 400		87	
2016	896 000		65	



Analyse par secteur géographique

- **Onze nouvelles signatures sur des surfaces de bureaux de 5 000 à 36 000 m² ont été enregistrées sur le marché francilien au mois de Décembre.** Le choix des entreprises s'est porté massivement sur le Croissant Ouest et La Défense (avec la moitié des mouvements du mois en cumul) et s'est fait plus discret en Première Couronne (2 transactions). **Ces deux secteurs terminent l'année sur des volumes stables à l'Ouest (268 400 m²) et en progression de 7% sur la Première Couronne.**
- Au cumul de l'année, **la Capitale conserve néanmoins son statut de destination préférée des entreprises avec 28 des 72 transactions signées en 2019. Ce nombre est assez comparable à celui observé en 2018 mais les gabarits de surfaces traités sont orientés à la baisse** : 10 100 m² en moyenne en 2018 pour seulement 8 300 m² en 2019. Il en découle donc logiquement une contraction de la demande placée, de **-20% dans le QCA et Centre Ouest** à **-41%** dans les arrondissements du Nord-Est.
- **Les reculs sont très significatifs en Deuxième Couronne (-43%) avec à peine 83 500 m² commercialisés.**

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

	2018	2019	Evolution
Paris QCA & Centre Ouest	170 300	136 500	-20%
Paris Sud	131 200	82 400	-37%
Paris Nord-Est	21 400	12 700	-41%
La Défense	52 000	53 500	+3%
Croissant Ouest	269 100	268 400	0%
Première Couronne	219 900	235 600	+7%
Deuxième Couronne	145 800	83 500	-43%
Ile-de-France	1 009 700	872 700	-14%

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

©2020 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