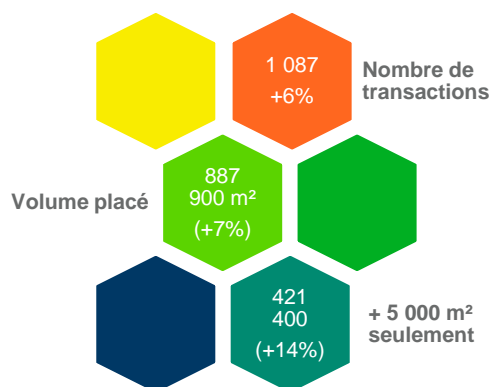


Demande placée de bureaux (en m²)

	Moins de 1 000 m ²	De 1 000 à 5 000 m ²	Plus de 5 000 m ²	Total
Janv-Avril 2018	252 200	214 200	421 400	887 900
Janv-Avril 2017	242 300	214 100	370 900	827 300
<i>Evolution</i>	<i>+4%</i>	<i>+0%</i>	<i>+14%</i>	<i>+7%</i>
2017	805 900	701 200	1 130 400	2 637 500
2016	821 200	717 700	896 000	2 434 800

Chiffres Clés



- 188 transactions de surfaces de bureaux ont été enregistrées au cours du mois d'Avril 2018, pour un total de 198 000 m². Elles portent à 887 900 m² le volume de la demande placée en Ile-de-France depuis le début de l'année 2018, un chiffre en progression de 7% par rapport à la même période en 2017.
- Entre Janvier et Avril 2018, on compte ainsi 1 087 transactions réalisées, à comparer à 1 030 signatures recensées l'an dernier, soit une hausse de 6%.
- La dynamique de marché est particulièrement porteuse sur le segment des surfaces supérieures à 5 000 m² (+14% en un an) et celles inférieures à 1 000 m² (+4%).
- Dans ce contexte plutôt positif, nous confirmons notre anticipation quant à un volume de demande placée de l'ordre de 2,7 - 2,8 millions de m².

Demande placée de bureaux (en m²)

Par secteur géographique

	Janv-Avril 2017	Janv-Avril 2018	<i>Evolution</i>
Paris QCA & Centre Ouest	152 700	184 600	<i>+21%</i>
Paris Sud	168 500	123 100	<i>-27%</i>
Paris Nord Est	55 600	41 900	<i>-25%</i>
La Défense	58 300	26 700	<i>-54%</i>
Croissant Ouest	205 300	291 200	<i>+42%</i>
Première Couronne	120 300	126 300	<i>+5%</i>
Deuxième Couronne	66 700	94 100	<i>+41%</i>
Ile-de-France	827 300	887 900	<i>+7%</i>

Analyse par secteur géographique

- Les **grandes transactions de bureaux** sont à nouveau à l'honneur sur le marché francilien; leur **concentration dans le Croissant Ouest** (NESTLE à Issy-les-Moulineaux et DANONE à Rueil-Malmaison) permet à ce marché d'afficher **une progression de 42%** de son volume de demande placée (291 200 m²) d'une année sur l'autre.
- Privé de ce moteur puissant en avril, le **marché parisien (349 600 m²) est, quant à lui, en retrait de 7% en un an**. Ce constat doit être nuancé entre un secteur **Paris QCA et Centre Ouest qui conserve une tendance haussière** (+21%) et les arrondissements du Sud ou du Nord Est, où les transactions sont moins nombreuses, d'où des replis de -27% et -25%.
- En **Première Couronne, le volume des commercialisations progresse de 5% d'une année sur l'autre** avec 126 300 m² de bureaux commercialisés. Pas de changement à **La Défense** où la demande placée plafonne à **26 700 m² placés (-54% en un an)**.

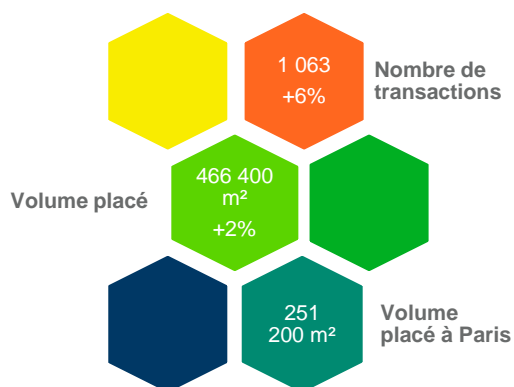
Demande placée de bureaux (en m²)

Moins de 5 000 m²

	En m ²	Evol.	En nombre	Evol.
Janv-Avril 2018	466 400	+2%	1 063	+6%
Janv-Avril 2017	456 500		1 007	
2017	1 509 700	-2%	3 211	-3%
2016	1 538 800		3 314	

- 1 063 signatures de surfaces de bureaux inférieurs à 5 000 m² enregistrées depuis le début de l'année 2018, soit une hausse de 6% en un an.
- 466 400 m² placés sur ce gabarit de surfaces sur les 4 premiers mois de l'année (de janvier à avril), marquant ainsi une progression de 2% du volume placé en Ile-de-France.

Chiffres Clés



Analyse par secteur géographique

- Sur le segment des surfaces inférieures à 5 000 m², 1 m² sur 2 aura été, depuis le début de l'année 2018, commercialisé sur le marché parisien (251 200 m², en hausse de 15% d'une année sur l'autre). Les volumes placés sont impressionnants à Paris QCA et Centre Ouest avec 162 800 m²; ils actent une progression de 17% en un an. Paris Sud fait, à ce titre, mieux avec une croissance de 22% en un an pour un volume de 46 500 m² alors que les transactions sont stables en volume dans les arrondissements du Nord-Est.
- Au terme d'un mois d'avril plutôt dynamique, le Croissant Ouest rattrape peu à peu son retard de commercialisation; la baisse des volumes est ainsi passée de -9% le mois dernier à seulement -5%. Les bons résultats de la Boucle Sud (39 000 m², +19%) n'ont pas suffi à compenser les déficits de transactions observés tant en Péri Défense qu'à Neuilly-Levallois.
- En Première Couronne (44 600 m², -28%), le secteur Nord est le seul à voir sa demande placée progresser d'une année sur l'autre (+23%); ailleurs les reculs sont plus ou moins marqués : -5% à l'Est et -55% dans le Sud.
- En Deuxième Couronne (57 800 m² commercialisés, +11% en un an), la quasi-totalité des secteurs a vu leur volume de transaction progresser d'une année sur l'autre.

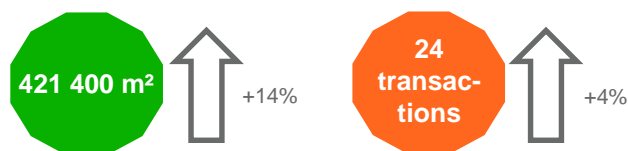
Demande placée de bureaux (en m²) - Moins de 5 000 m²

Par secteur géographique

	Janv-Avril 2017	Janv-Avril 2018	Evolution
Paris QCA & Centre Ouest	138 900	162 800	+17%
Paris Sud	38 200	46 500	+22%
Paris Nord Est	40 900	41 900	+2%
La Défense	28 100	21 600	-23%
Croissant Ouest	96 200	91 300	-5%
Première Couronne	62 100	44 600	-28%
Deuxième Couronne	52 100	57 800	+11%
Ile-de-France	456 500	466 400	+2%

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

	En m ²	Evol.	En nombre	Evol.
Janv-Avril 2018	421 400	+14%	24	+4%
Janv-Avril 2017	370 900		23	
2017	1 130 400	+26%	87	+34%
2016	896 000		65	

Demande placée de bureaux (en m²)

Par secteur géographique

	Janv-Avril 2017	Janv-Avril 2018	Evolution
Paris QCA & Centre Ouest	13 800	21 900	+59%
Paris Sud	130 300	76 600	-41%
Paris Nord Est	14 700	0	-100%
La Défense	30 200	5 200	-83%
Croissant Ouest	109 100	199 800	+83%
Première Couronne	58 300	81 700	+40%
Deuxième Couronne	14 600	36 300	+149%
Ile-de-France	370 900	421 400	+14%

Sources : Cushman & Wakefield / Immostat

- 24 signatures de bureaux de plus de 5 000 m² enregistrées en Ile-de-France depuis le début de l'année pour un volume de 421 400 m² (+14% en un an).
- Après TECHNIP et VINCI à Nanterre le mois dernier, c'est DANONE et NESTLE qui ont animé le marché des grandes transactions en choisissant le Croissant Ouest pour leur future implantation. Citons aussi ORANO (ex AREVA) à Châtillon, en Première Couronne.

Analyse par secteur géographique

- Avril aura été le mois du Croissant Ouest sur le segment des grandes transactions : après TECHNIP et VINCI, c'est au tour de **NESTLE** (46 800 m²) et **DANONE** (25 100 m²) de **prendre position dans l'Ouest sur des immeubles de première main**. Ces mouvements portent à **près de 200 000 m²** le volume de la demande placée, un chiffre en hausse de 83% d'une année sur l'autre.
- **Aucune nouvelle transaction n'est à signaler sur le marché parisien** qui reste donc sur un volume de près de 100 000 m², dont 21 900 m² dans le QCA Centre Ouest et 76 600 m² dans le Sud (ALTICE, dans « Qu4drans » dans le 15^{ème}, EDITIS dans le 12^{ème}).
- **En Première Couronne, la demande des entreprises a été dynamique (81 700 m² traités)**; elle s'est exprimée sur des formats compris entre 5 000 et 17 000 m², dans le Sud principalement (5 signatures sur les 7 au total). Signalons ce mois-ci la prise à bail d'ORANO à Châtillon.
- Signalons enfin 3 transactions en **Deuxième Couronne pour un total de 36 300 m²**.

Cushman & Wakefield
21-23 rue Balzac - 75008 PARIS

Pour plus d'information, contactez :

Ludovic DELAISSE
Head of Agency Office & Industrial
Tel : +33 (0)1 53 76 92 73
ludovic.delaisse@cushwake.com

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

© 2018 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.