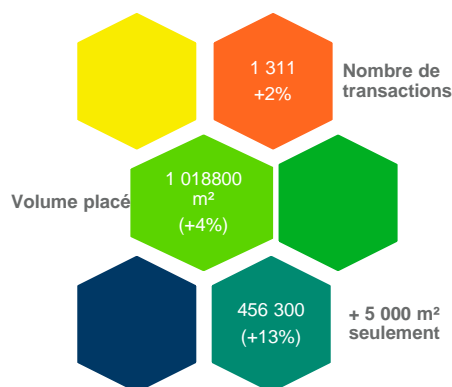


Demande placée de bureaux (en m²)

	Moins de 1 000 m ²	De 1 000 à 5 000 m ²	Plus de 5 000 m ²	Total
Janv-Mai 2018	302 800	259 700	456 300	1 018 800
Janv-Mai 2017	306 100	269 700	403 300	979 100
<i>Evolution</i>	-1%	-4%	+13%	+4%
2017	807 200	700 600	1 130 400	2 638 200
2016	820 300	717 700	896 000	2 433 900

Chiffres Clés

Demande placée de bureaux (en m²)

Par secteur géographique

	Janvier-Mai 2017	Janvier-Mai 2018	<i>Evolution</i>
Paris QCA & Centre Ouest	214 600	236 500	+10%
Paris Sud	175 200	126 800	-28%
Paris Nord Est	63 400	51 600	-19%
La Défense	74 800	46 900	-37%
Croissant Ouest	236 100	305 600	+29%
Première Couronne	136 800	138 500	+1%
Deuxième Couronne	78 200	112 900	+44%
Ile-de-France	979 100	1 018 800	+4%

- La barre du million de m² a été franchie sur le marché des bureaux en Ile-de-France, un chiffre en progression de 4% d'une année sur l'autre. L'activité transactionnelle n'a pas été très soutenue au cours du mois de Mai avec seulement 188 signatures pour un volume total de 86 800 m².

- Entre Janvier et Mai 2018, on compte ainsi 1 311 transactions réalisées, à comparer à 1 290 signatures recensées l'an dernier à la même époque, soit une hausse de 2%.

- La dynamique de marché est particulièrement porteuse sur le segment des surfaces supérieures à 5 000 m² (+13% en un an) alors que les petits gabarits sont à l'équilibre et ceux de taille moyenne en recul de 4% en un an.

- 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.

Analyse par secteur géographique

- Après 4 mois consécutifs de forte activité sur le segment des grandes surfaces, le marché des bureaux en Ile-de-France reprend son souffle au mois de Mai : 188 signatures seulement pour un total de 88 600 m², essentiellement concentrées sur le créneau des petits gabarits.

- Les grands équilibres observés le mois dernier sont donc toujours d'actualité avec un marché parisien (414 900 m² en repli de 9%) porté par le QCA-Centre Ouest (+10% en un an), le Croissant Ouest au-delà des 305 000 m² placés (+29% en un an). La Défense, quant à elle, conserve une tendance baissière (-37% d'une année sur l'autre)

- En Première Couronne, le volume des commercialisations est quasi stable** avec 138 500 m² de bureaux commercialisés. En Deuxième Couronne, la demande placée est mieux orientée (+44%), grâce à la réalisation de quelques grandes transactions.

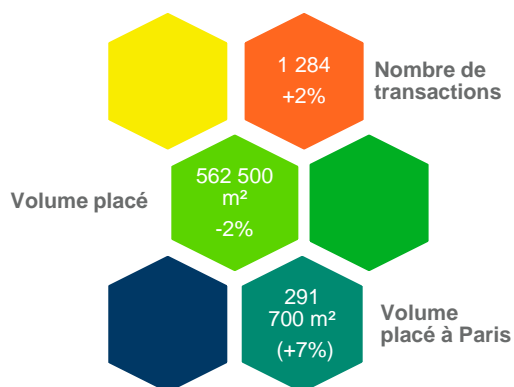
Demande placée de bureaux (en m²)

Moins de 5 000 m²

	En m ²	Evol.	En nombre	Evol.
Janv-Mai 2018	562 500	-2%	1 284	+2%
Janv-Mai 2017	575 800		1 264	
2017	1 510 400	-2%	3 215	-3%
2016	1 538 000		3 313	

- 1 284 signatures de surfaces de bureaux inférieures à 5 000 m² enregistrées depuis le début de l'année 2018, soit une hausse de 2% en un an.
- 562 500 m² placés sur ce gabarit de surfaces sur les 5 premiers mois de l'année (de janvier à mai), marquant ainsi un repli de 2% du volume placé en Ile-de-France.

Chiffres Clés



Analyse par secteur géographique

- Mois après mois, la dichotomie s'installe sur le marché des bureaux en Ile-de-France, où 562 500 m² auront été placés sur le segment des surfaces inférieures à 5 000 m² (en baisse de 2% d'une année sur l'autre).
- D'un côté, le marché parisien affiche des scores en croissance quels que soient les secteurs considérés : +7% pour le QCA-Centre Ouest, entre +6% et +12% pour les arrondissements du Nord-Est et du Sud. Ces bons résultats permettent au marché de la Capitale de concentrer plus de la moitié du volume placé en Ile-de-France sur ce segment de surfaces.
- De l'autre côté, La Défense, le Croissant Ouest et La Première Couronne enregistrent des baisses significatives de leur demande placée, avec des replis de 10 à 28% selon les secteurs. Dans l'Ouest, seule la Boucle Sud tire son épingle du jeu alors que l'activité transactionnelle est réduite en Péri Défense ainsi qu'à Neuilly-Levallois. La situation est identique en Première Couronne avec un secteur Nord très dynamique (+19%) qui contraste avec l'Est et le Sud, nettement à la peine.
- En Deuxième Couronne (76 600 m² commercialisés, +20% en un an), l'analyse de la demande placée doit se faire marché par marché : la progression des transactions à Marne-la-Vallée et dans le Sud cohabite avec des replis significatifs à Saint-Quentin-en-Yvelines et dans le marché diffus.

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

	Janvier-Mai 2017	Janvier-Mai 2018	Evolution
Paris QCA & Centre Ouest	177 900	189 700	+7%
Paris Sud	44 900	50 200	+12%
Paris Nord Est	48 700	51 600	+6%
La Défense	35 200	31 800	-10%
Croissant Ouest	127 000	105 700	-17%
Première Couronne	78 500	56 900	-28%
Deuxième Couronne	63 600	76 600	+20%
Ile-de-France	575 800	562 500	-2%

FLASH BUREAUX | Au 1^{er} Juin 2018

Ile-de-France
Plus de 5 000 m²



Demande placée de bureaux (en m²)

Plus de 5 000 m²

	En m ²	Evol.	En nombre	Evol.
Janv-Mai 2018	456 300	+13%	27	+4%
Janv-Mai 2017	403 300		26	
2017	1 130 400	+26%	87	+34%
2016	896 000		65	



Demande placée de bureaux (en m²)

Par secteur géographique

	Janvier-Mai 2017	Janvier-Mai 2018	Evolution
Paris QCA & Centre Ouest	36 700	46 800	+28%
Paris Sud	130 300	76 600	-41%
Paris Nord Est	14 700	0	-100%
La Défense	39 600	15 100	-62%
Croissant Ouest	109 100	199 800	+83%
Première Couronne	58 300	81 700	+40%
Deuxième Couronne	14 600	36 300	+149%
Ile-de-France	403 300	456 300	+13%

Sources : Cushman & Wakefield / Immostat

- 27 signatures de bureaux de plus de 5 000 m² enregistrées en Ile-de-France depuis le début de l'année pour un volume de 456 300 m² (+13% en un an).
- Petite forme pour le segment des grandes transactions de bureaux en Ile-de-France avec une seule signature (WEWORK sur le « 7 Madrid » à Paris) enregistrée au cours du mois de Mai

Analyse par secteur géographique

- La faiblesse de l'activité transactionnelle sur le segment des surfaces supérieures à 5 000 m² laisse quasi intacte l'analyse du marché francilien publiée le mois dernier.
- Le Croissant Ouest reste ainsi le territoire des méga mouvements du début d'année : TECHNIP et VINCI au 1^{er} trimestre, suivis par NESTLE (46 800 m²) et DANONE (25 100 m²) plus récemment. 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.
- La prise à bail de WEWORK dans le QCA est l'évènement du mois sur le marché parisien qui dépasse ainsi la barre des 123 000 m², dont 46 800 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 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.