



AT A GLANCE 2020 T3

LES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Ralentissement confirmé du marché locatif au T3 2020



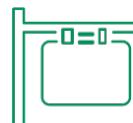
913 178 m²

Demande placée 2020 9 mois
(-46% vs 2019 9 mois)



4,6 M m²

Offre à un an
(+ 13% vs 2019 T3)



6,1%

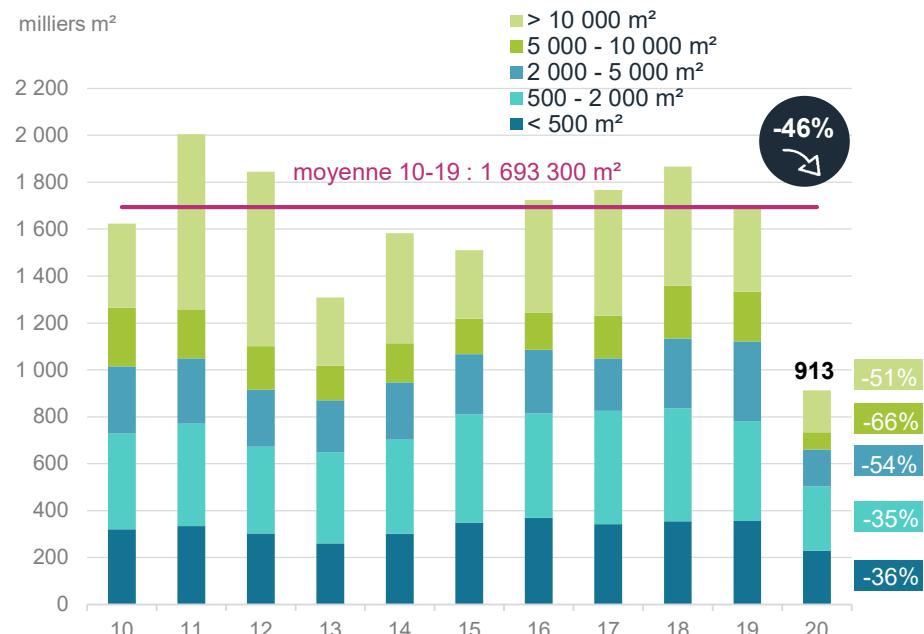
Taux de vacance
immédiat

Un marché toujours en repli

Avec une baisse de -46% sur un an, le rebond espéré sur le marché locatif des bureaux en Île-de-France n'a pas encore eu lieu. Le volume des transactions sur ce trimestre est, ainsi, comparable à celui du T2 2020 avec 246 200 m² placés pour atteindre 913 178 m² sur les 9 premiers mois de l'année.

Face aux incertitudes, tant sanitaires qu'économiques, certaines entreprises adoptent des comportements attentistes sur leurs projets immobiliers. C'est particulièrement le cas pour le créneau des grandes surfaces qui connaît un net ralentissement depuis le début de l'année avec seulement 252 000 m² de volume placé pour 15 transactions (contre 53 transactions en 2019 à la même période). Les petites et moyennes surfaces (< 5 000 m²) sont légèrement moins impactées avec une baisse de -41% sur un an.

Transactions à 9 mois par surfaces



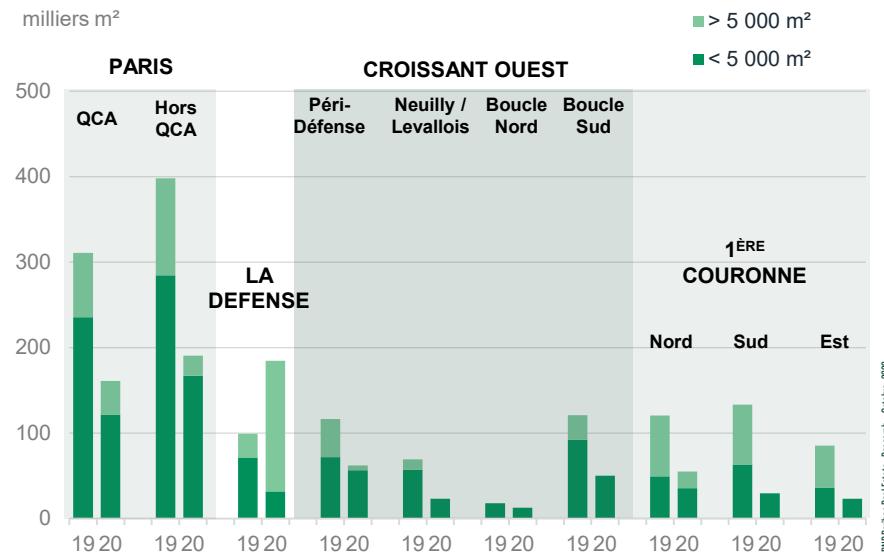
Repli quasi général sur tous les secteurs

A l'exception de La Défense qui reste favorisée par la transaction exceptionnelle de TOTAL sur The Link (126 000 m²), tous les secteurs présentent de fortes baisses.

Les 1^{ères} Couronnes Est et Sud sont les plus impactées avec des replis respectifs de -73% et -78%. L'absence de grandes transactions en 2020 sur ces secteurs explique en partie cette forte chute.

Paris intramuros ne fait pas figure d'exception et affiche, lui aussi, une forte baisse (-50% sur un an).

Transactions à 9 mois par secteur géographique



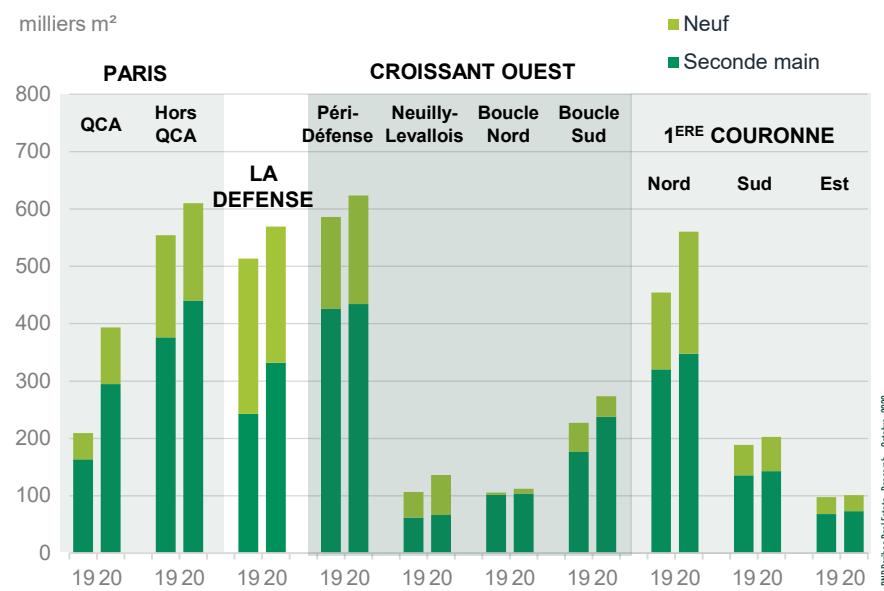
Hausse de l'offre à un an

Au 1^{er} octobre 2020, l'offre à un an atteint 4,6 millions de m², en hausse de 13%. La part des locaux neufs et restructurés augmente également et représente 28% de l'offre disponible.

L'offre à un an pourrait continuer à progresser sur le prochain trimestre : avec le décalage des dates de livraisons suite au confinement, certains chantiers, déjà lancés, viendront alimenter l'offre disponible à un an sur les prochains trimestres.

A contrario, l'offre future inverse sa tendance et s'affiche en baisse au T3 2020. Les chantiers en cours représentent ainsi 1,7 million de m². Sans surprise, ce sont toujours la 1^{ère} Couronne Nord et La Défense qui concentrent la majorité des chantiers avec respectivement 25% et 19%.

Offre à un an (au 1^{er} octobre)



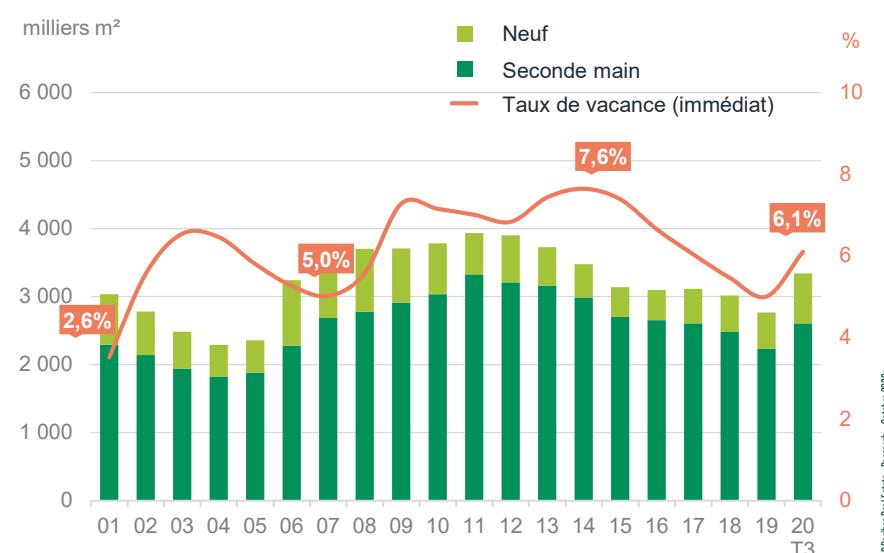
Une hausse de la vacance sur un marché à deux vitesses

A la fin du 3^{ème} trimestre 2020, le taux de vacance immédiat des bureaux en Île-de-France progresse et atteint 6,1%.

Si tous les secteurs géographiques font face à une hausse, celle-ci est plus ou moins marquée, créant deux situations distinctes. D'un côté, la 1^{ère} Couronne Nord et La Défense affichent une forte hausse de la vacance ; sur ces marchés, l'offre immédiate devrait continuer à augmenter sur les prochains trimestres face aux futures livraisons prévues. A l'inverse, Paris QCA, affiche toujours une disponibilité très faible à 2,7%, bien en deçà de sa moyenne décennale à 4,1%.

Ces différences détermineront en partie, l'évolution des valeurs locatives, qui, pour l'instant, sont peu affectées par la crise sanitaire.

Offre immédiate et taux de vacance



Chiffres clés Bureaux Île-de-France

	2019 9 Mois			2020 9 Mois			Variation offre immédiate	Variation transactions
	Offre immédiate* (m ²)	Taux de vacance* (%)	Transactions (m ²)	Offre immédiate* (m ²)	Taux de vacance* (%)	Transactions (m ²)		
Paris QCA	91 000	1,4	311 000	177 000	2,7	161 000	+95%	-48%
Paris hors QCA	285 000	2,7	398 000	429 000	4,1	191 000	+51%	-52%
La Défense	164 000	4,5	99 000	264 000	7,8	185 000	+61%	+87%
Péri-Défense	452 000	17,3	117 000	539 000	17,3	62 000	+19%	-47%
Neuilly/Levallois	52 000	3,4	69 000	75 000	5,1	23 000	+44%	-67%
Boucle Nord	99 000	12,1	18 000	95 000	11,5	12 000	-4%	-33%
Boucle Sud	172 000	6,9	121 000	182 000	7,2	50 000	+6%	-59%
1ère Couronne Nord	319 000	10,2	121 000	343 000	10,6	55 000	+8%	-55%
1ère Couronne Sud	121 000	5,1	133 000	161 000	6,5	29 000	+33%	-78%
1ère Couronne Est	58 000	2,5	85 000	73 000	3,0	23 000	+26%	-73%
2ème Couronne	977 000	5,4	227 000	957 000	5,3	122 000	-2%	-46%
Total	2 790 000	5,3	1 700 000	3 295 000	6,1	913 000	+18%	-46%

* en fin de période

	Offre à un an (m ²)			Chantiers en cours (m ²)		
	2019 T3	2020 T3	Variation 2020 T3 / 2019 T3	2019 T3	2020 T3	Variation 2020 T3 / 2019 T3
Paris QCA	209 000	394 000	+89%	184 000	149 000	-19%
Paris hors QCA	554 000	610 000	+10%	150 000	117 000	-22%
La Défense	514 000	569 000	+11%	375 000	319 000	-15%
Péri-Défense	586 000	623 000	+6%	102 000	189 000	+85%
Neuilly/Levallois	107 000	136 000	+27%	72 000	99 000	+38%
Boucle Nord	106 000	112 000	+6%	5 000	6 000	-
Boucle Sud	227 000	274 000	+21%	43 000	37 000	-14%
1ère Couronne Nord	454 000	560 000	+23%	256 000	423 000	+65%
1ère Couronne Sud	189 000	203 000	+7%	151 000	158 000	+5%
1ère Couronne Est	98 000	101 000	+3%	37 000	111 000	+200%
2ème Couronne	1 041 000	1 051 000	+1%	88 000	73 000	-17%
Total	4 085 000	4 634 000	+13%	1 465 000	1 681 000	+15%

6 MÉTIERS en Europe

Une vision à 360°

Implantations

SIÈGE SOCIAL
167, quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy les Moulineaux Cedex
Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04

ÎLE-DE-FRANCE
Aubervilliers
Parc des Portes de Paris
40 rue Victor Hugo
Bât 264 / 4ème étage
93300 Aubervilliers
Tél. : +33 (0)1 49 93 70 73

Eragny
Immeuble Tennessee
8 allée Rosa Luxembourg
BP 30272 Eragny
95615 Cergy Pontoise Cedex
Tél. : +33 (0)1 34 30 86 46

RÉGIONS
Aix-en-Provence
Parc du Golf - Bât 33
350, rue Jean René Guillibert
Gauthier de la Lauzière
Les Milles
13290 Aix-en-Provence
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

Annecy
PAE Des Glaïsins
19, avenue du Pré-de-Challes
74940 Annecy-le-Vieux
Tél. : +33 (0)4 50 64 12 12

Biarritz
26 Allée Marie Pulitzer
64200 Biarritz
Tél. : +33 (0)5 59 22 62 00

Bordeaux
Immeuble Opus 33
61-64, quai de Paludate
33800 Bordeaux
Tél. : +33 (0)5 56 44 09 12

Dijon
Immeuble Le Richelieu
10, boulevard Carnot
21000 Dijon
Tél. : +33 (0)3 80 67 35 72

Grenoble
Immeuble Le Grenat
285 rue Lavoisier
38330 Montbonnot
Tél. : +33 (0)4 76 85 43 43

Lille
100, Tour de Lille
Boulevard de Turin
59777 Euralille
Tél. : +33 (0)2 20 06 99 00

Lyon
Silex 1
15 rue des Cuirassiers
69003 Lyon
Tél. : +33 (0)4 78 63 62 61

Marseille
44, boulevard de Dunkerque
CS11527 – 13235 Marseille Cedex 2
Tél. : +33 (0)4 91 56 03 03

Metz
WTC-Technopôle de Metz
2, rue Augustin Fresnel
57082 Metz cedex 3
Tél. : +33 (0)3 87 37 20 10

Montpellier
Immeuble Le Triangle
26, allée Jules Milhau
CS 89501
34265 Montpellier Cedex 02
Tél. : +33 (0)4 67 92 43 60

Mulhouse
Beverly Plaza
15, rue de Copenhague
67300 Schiltigheim
Tél. : +33 (0)3 89 33 40 50

Nancy
Immeuble Quai Ouest
35 avenue du XX^e Corps
54000 Nancy
Tél. : +33 (0)3 83 95 88 88

Nantes
14, mail Pablo Picasso
BP 61611
44016 Nantes Cedex 1
Tél. : +33 (0)2 40 20 20 20

Nice
Immeuble Phoenix – Arénas
455, promenade des Anglais
06285 Nice Cedex 3
Tél. : +33 (0)4 93 18 08 88

Orléans
16, rue de la république
45000 Orléans
Tél. : +33 (0)2 38 62 09 91

Rennes
Centre d'affaires Athéas
11, rue Louis Keratret-Botmel
35000 Rennes
Tél. : +33 (0)2 99 22 85 55

Rouen
Immeuble Europa
101 Boulevard de l'Europe
76100 Rouen
Tél. : +33 (0)2 35 72 15 50

Strasbourg
Beverly Plaza
15 rue de Copenhague
67300 Schiltigheim
Tél. : +33 (0)3 88 22 19 44

Toulouse
Immeuble Elipsys
8/10 rue des 36 Ponts
CS 84216
31432 Toulouse Cedex
Tél. : +33 (0)5 61 23 56 56

Tours
29, rue de la Milletière
37100 Tours
Tél. : +33 (0)2 47 44 70 58

Contacts

RESEARCH FRANCE

Guillaume JOLY
Directeur département France
guillaume.joly@bnpparibas.com

Lucie CHATENOUD
Analyste Bureaux IDF
Lucie.chatenoud@bnpparibas.com

TRANSACTION

Laurent BOUCHER
Président Directeur Général
Advisory France
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 35
Laurent.boucher@bnpparibas.com

Eric SIESSE
Directeur du Pôle Bureaux
Location Île-de-France
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 70
Eric.siesse@bnpparibas.com

Eric BERAY
Directeur Associé Bureaux
Grandes Opérations Île-de-France
Tél. : +33 (0)1 47 59 21 50
Eric.beray@bnpparibas.com

Frédéric GODARD
Directeur Associé Bureaux
Paris QCA < 5 000 m²
Tél. : +33 (0)1 47 59 22 96
Frederic.godard@bnpparibas.com

Frédéric BLIES
Directeur Bureaux
Ouest Île-de-France < 5 000 m²
Tél. : +33 (0)1 47 59 20 92
Frederic.blies@bnpparibas.com

Marie CHARRA
Directrice Bureaux
Rive Gauche Sud Ouest IDF < 5 000 m²
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 26
Marie.charra@bnpparibas.com

Frédéric DOS SANTOS
Directeur Associé Bureaux
Paris Nord & Est IDF < 5 000 m²
Tél. : +33 (0)1 49 93 70 73
Frederic.dossantos@bnpparibas.com

VENTE À UTILISATEURS

Guillaume NOULIN
Directeur Associé Vente Utilisateurs
Paris Île-de-France
Tél. : +33 (0)1 47 59 25 46
Guillaume.noulin@bnpparibas.com



**TOUTE L'ACTUALITÉ
DE BNP PARIBAS REAL ESTATE
OÙ QUE VOUS SOYEZ**



www.realestate.bnpparibas.com
#BEYONDBUILDINGS



PROMOTION

TRANSACTION

INVESTMENT MANAGEMENT

PROPERTY MANAGEMENT

EXPERTISE

CONSEIL



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**L'immobilier
d'un monde
qui change**