



## AT A GLANCE 2020 T3

## LES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Ralentissement confirmé du marché locatif au T3 2020



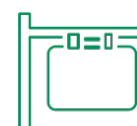
**913 178 m<sup>2</sup>**

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



**4,6 M m<sup>2</sup>**

Offre à un an  
(+ 13% vs 2019 T3)



**6,1%**

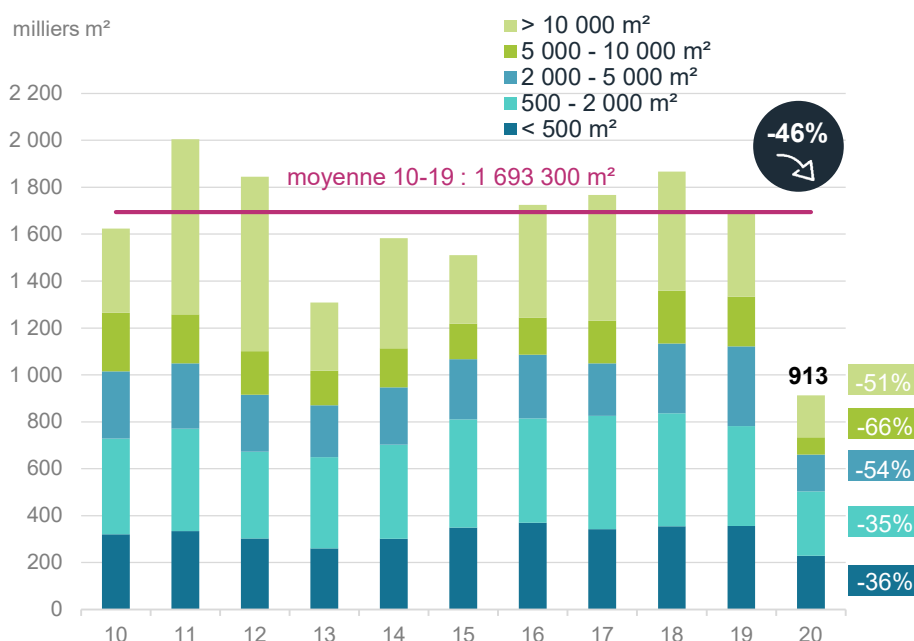
Taux de vacance  
immédiat

### 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 m<sup>2</sup> placés pour atteindre 913 178 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de volume placé pour 15 transactions (contre 53 transactions en 2019 à la même période). Les petites et moyennes surfaces (< 5 000 m<sup>2</sup>) 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<sup>ères</sup> 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).

## Hausse de l'offre à un an

Au 1<sup>er</sup> 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<sup>ère</sup> Couronne Nord et La Défense qui concentrent la majorité des chantiers avec respectivement 25% et 19%.

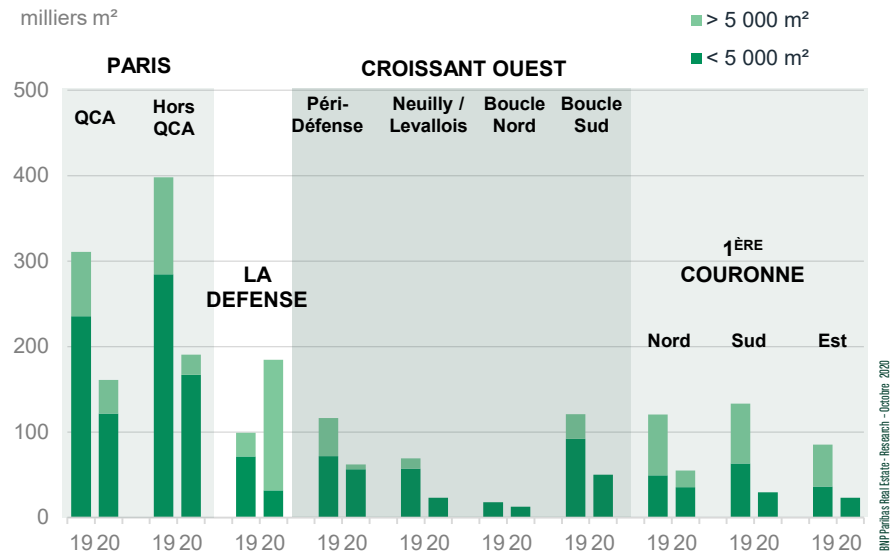
## Une hausse de la vacance sur un marché à deux vitesses

A la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020, le taux de vacance immédiat des bureaux en Île-de-France progresse et atteint 6,1%.

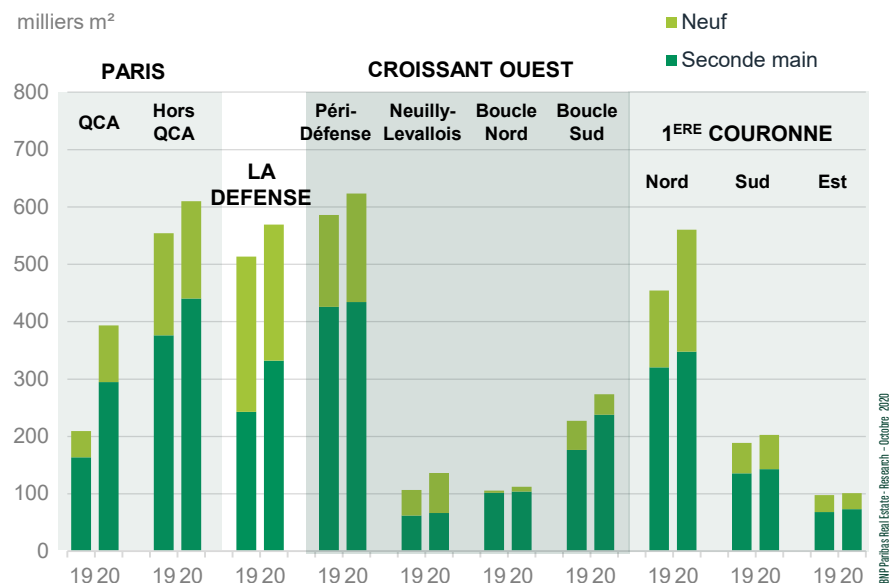
Si tous les secteurs géographiques font face à une hausse, celle-ci est plus ou moins marquée, créant deux situations distinctes. D'un côté, la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord et La Défense affichent une forte hausse de la vacance ; sur ces marchés, l'offre immédiate devrait continuer à augmenter sur les 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.

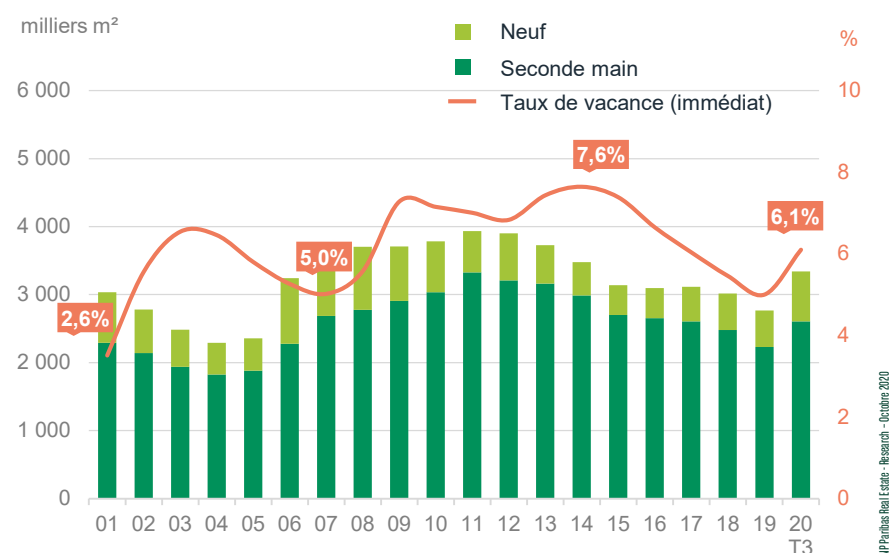
## Transactions à 9 mois par secteur géographique



## Offre à un an (au 1<sup>er</sup> octobre)



## 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* (m²)	Taux de vacance* (%)	Transactions (m²)	Offre immédiate* (m²)	Taux de vacance* (%)	Transactions (m²)		
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%
<b>Total</b>	<b>2 790 000</b>	<b>5,3</b>	<b>1 700 000</b>	<b>3 295 000</b>	<b>6,1</b>	<b>913 000</b>	<b>+18%</b>	<b>-46%</b>

\* en fin de période

	Offre à un an (m²)			Chantiers en cours (m²)		
	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%
<b>Total</b>	<b>4 085 000</b>	<b>4 634 000</b>	<b>+13%</b>	<b>1 465 000</b>	<b>1 681 000</b>	<b>+15%</b>

# 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

#### Anancy

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

#### Biarritz

26 Allée Marie Politzer  
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

Silix 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<sup>ème</sup> 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 Kerautret-  
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