



RESEARCH

**AT A GLANCE
2021 T2**

LES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Un marché locatif encore convalescent



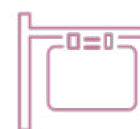
765 600 m²

Demande placée 2021 S1
(+14% vs 2020 S1)



5,6 M m²

Offre à un an
(+ 21% vs 2020 T2)



7,3%

Taux de vacance
immédiat

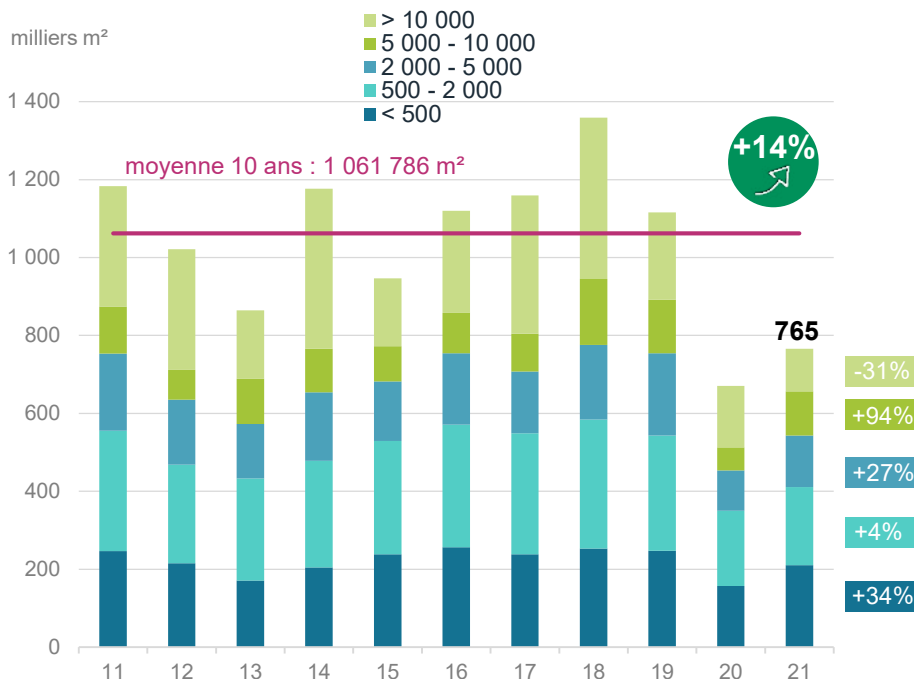
Une reprise en demi-teinte

Avec 765 561 m² placés sur les 6 premiers mois de l'année, le marché locatif s'affiche en hausse (+14% sur un an) mais reste encore très inférieur à sa moyenne décennale (-28%).

Le créneau des grandes surfaces affiche une belle dynamique avec 23 transactions signées (contre 12 au S1 2020). En revanche, le volume placé reste encore faible avec 222 712 m² (-43% par rapport à la moyenne décennale) avec seulement 6 transactions de plus de 10 000 m². C'est donc le créneau 5 000 - 10 000 m² qui soutient à la hausse les grandes surfaces (+94% sur un an).

Les petites et moyennes surfaces sont également en progression (+20%) mais, à l'instar du marché, restent inférieures à leur moyenne décennale (-20%).

Transactions à 6 mois par surface

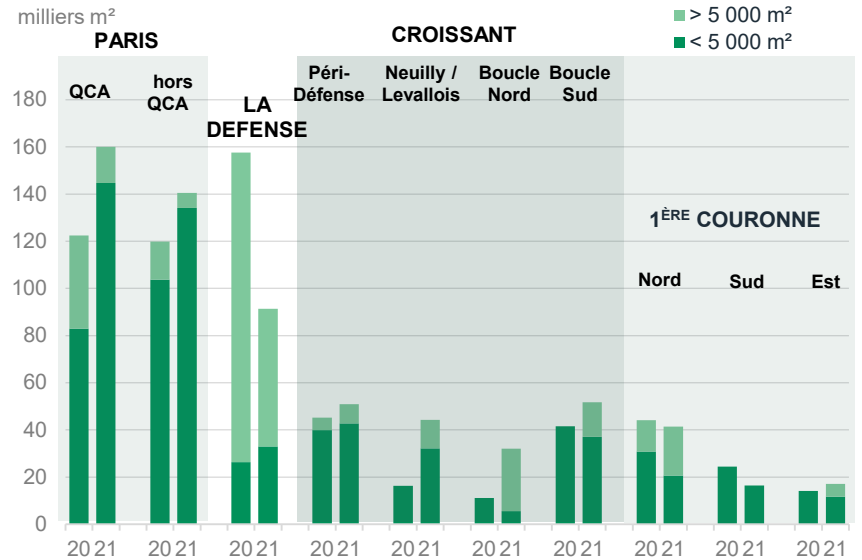


De fortes disparités géographiques

La reprise est différente en fonction des secteurs géographiques. Ainsi, Neuilly/Levallois et La Défense s'affichent proches ou supérieurs à leur moyenne décennale grâce notamment aux transactions > 5 000 m² (2 pour Neuilly/Levallois et 4 à La Défense) mais aussi à un segment mid-market très animé.

A l'inverse, certains secteurs sont encore fortement impactés par la crise. C'est le cas de Paris hors QCA qui est pénalisé par la quasi-absence de transaction en grandes surfaces (1 seulement sur les 6 premiers mois de l'année). Les 1^{ères} Couronnes Nord et Sud peinent également à redémarrer et sont toujours en repli par rapport à 2020.

Transactions à 6 mois par secteur géographique



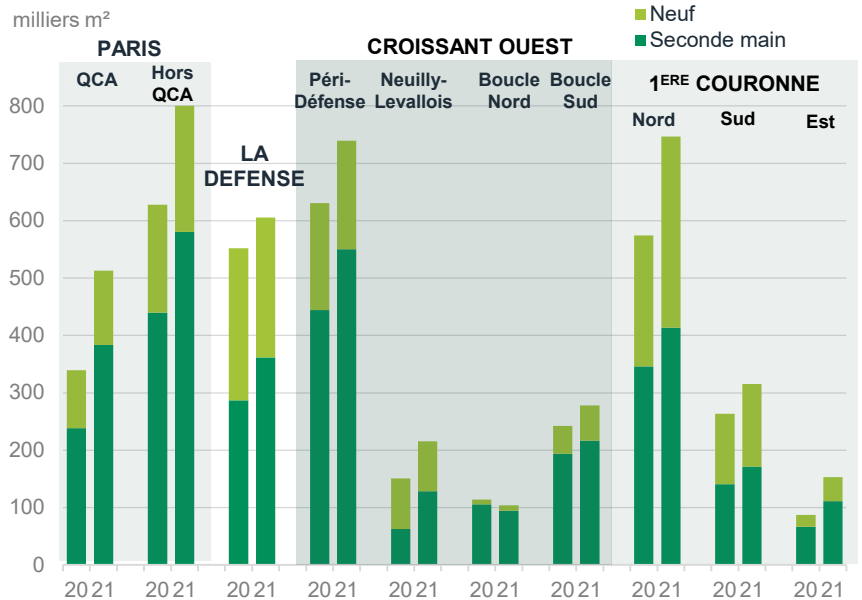
Hausse généralisée de l'offre

L'offre disponible à un an continue sa progression et représente 5,6 millions de m² au 1^{er} juillet 2021 (+21% sur un an).

Cette tendance devrait perdurer sur les prochains trimestres, alimentée notamment par les chantiers en cours qui représentent 1,7 million de m². Un pic de livraison est notamment attendu en 2022 avec près de 900 000 m² dans le neuf.

En revanche, la situation en Île-de-France reste contrastée, avec des secteurs clairement sur-offreurs (1^{ères} Couronnes Nord et Sud, Péri-Défense et La Défense) et des secteurs toujours en sous-offre (Paris QCA et La Boucle Sud).

Offre à un an (au 1^{er} juillet)



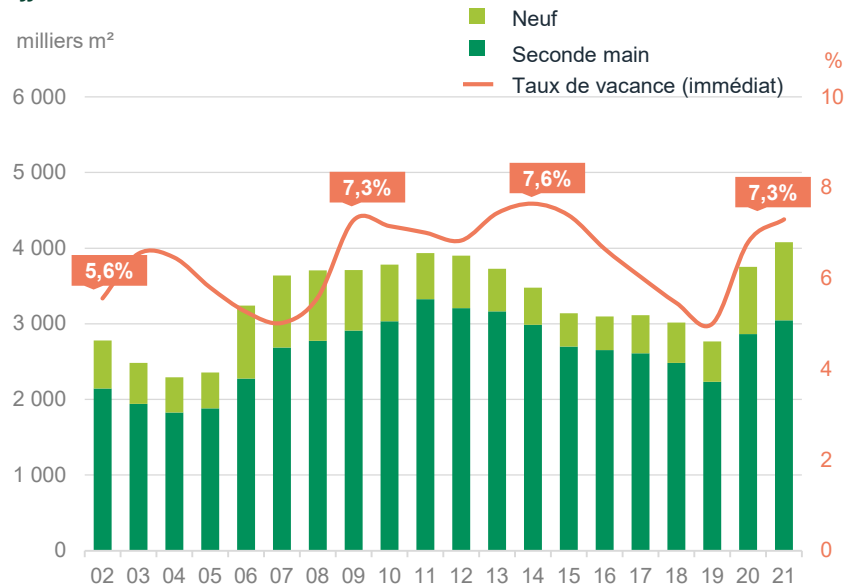
Une évolution à deux vitesses

Dans ce contexte, le taux de vacance francilien poursuit sa hausse et s'établit à 7,3% au T2 2021.

Si la tendance générale est à la hausse, le niveau de vacance immédiate est, en revanche, très différent selon les secteurs. Ainsi, Paris QCA reste à un taux faible (4,5%) bien que légèrement supérieur à sa moyenne décennale. A l'opposé, la Péri-Défense et la 1^{ère} Couronne Nord affichent respectivement 18,5% et 15,3% de vacance au 1^{er} juillet 2021.

Ce sont, logiquement, sur ces secteurs que les loyers moyens pourraient connaître de nouvelles corrections au cours des prochains trimestres. Des premières baisses sont notamment observées à La Défense et en 1^{ère} Couronne Sud. A l'inverse, les loyers « prime » résistent bien voire progressent en Île-de-France. Paris QCA superforme avec « un prime » qui continue d'augmenter pour s'établir à 930€/m²/an à mi année.

Offre immédiate et taux de vacance



Chiffres clés Bureaux Île-de-France

	2020 S1			2021 S1			Variation offre immédiate	Variation transactions
	Offre immédiate* (m²)	Taux de vacance* (%)	Transactions (m²)	Offre immédiate* (m²)	Taux de vacance* (%)	Transactions (m²)		
Paris QCA	141 000	2,1%	122 000	306 000	4,5%	160 000	+117%	+31%
Paris hors QCA	349 000	3,3%	120 000	540 000	5,1%	140 000	+55%	+17%
La Défense	192 000	5,7%	158 000	441 000	12,8%	91 000	+130%	-42%
Péri-Défense	513 000	16,5%	45 000	581 000	18,3%	51 000	+13%	+13%
Neuilly/Levallois	66 000	4,5%	16 000	125 000	8,3%	44 000	+89%	+172%
Boucle Nord	83 000	10,0%	11 000	92 000	11,3%	32 000	+11%	+188%
Boucle Sud	169 000	6,7%	42 000	187 000	7,5%	52 000	+11%	+24%
1ère Couronne Nord	328 000	10,1%	44 000	480 000	15,2%	41 000	+46%	-6%
1ère Couronne Sud	126 000	5,1%	24 000	187 000	7,9%	16 000	+48%	-33%
1ère Couronne Est	69 000	2,8%	14 000	108 000	4,4%	17 000	+57%	+21%
2ème Couronne	956 000	5,3%	74 000	956 000	5,3%	120 000	+0%	+62%
Total	2 992 000	5,4%	670 000	4 003 000	7,3%	764 000	+34%	+14%

* en fin de période

	Offre à un an (m²)			Chantiers en cours (m²)		
	2020 T2	2021 T2	Variation 2021 T2 / 2020 T2	2020 T2	2021 T2	Variation 2021 T2 / 2020 T2
Paris QCA	339 000	513 000	+51%	142 000	183 000	+29%
Paris hors QCA	628 000	814 000	+30%	162 000	160 000	-1%
La Défense	552 000	605 000	+10%	419 000	207 000	-51%
Péri-Défense	630 000	739 000	+17%	197 000	251 000	+27%
Neuilly/Levallois	151 000	216 000	+43%	92 000	87 000	-5%
Boucle Nord	114 000	104 000	-9%	6 000	0	-
Boucle Sud	243 000	278 000	+15%	61 000	37 000	-39%
1ère Couronne Nord	574 000	746 000	+30%	411 000	369 000	-10%
1ère Couronne Sud	264 000	315 000	+20%	185 000	223 000	+21%
1ère Couronne Est	87 000	153 000	+76%	110 000	93 000	-15%
2ème Couronne	1 057 000	1 138 000	+8%	61 000	64 000	+5%
Total	4 639 000	5 621 000	+21%	1 846 000	1 674 000	-9%

IMPLANTATIONS

(JANVIER 2021)

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 Guillaibert
Gauthier de la Lauzière
Les Milles
13290 Aix-en-Provence
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

ANNECY

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

BIARRITZ

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

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 3

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

Sillex 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^{ème} 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

CONTACT

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

 #BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

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