



**AT A GLANCE  
2020 T1**

**LES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE**

UNE RUPTURE MARQUÉE SUR LE MARCHÉ DES BUREAUX  
AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2020



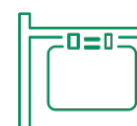
**340 335 m<sup>2</sup>**

Demande placée au T1 2020  
(-37% vs T1 2019)



**4,5 M m<sup>2</sup>**

Offre à un an  
(+ 7% vs T1 2019)



**5,4%**

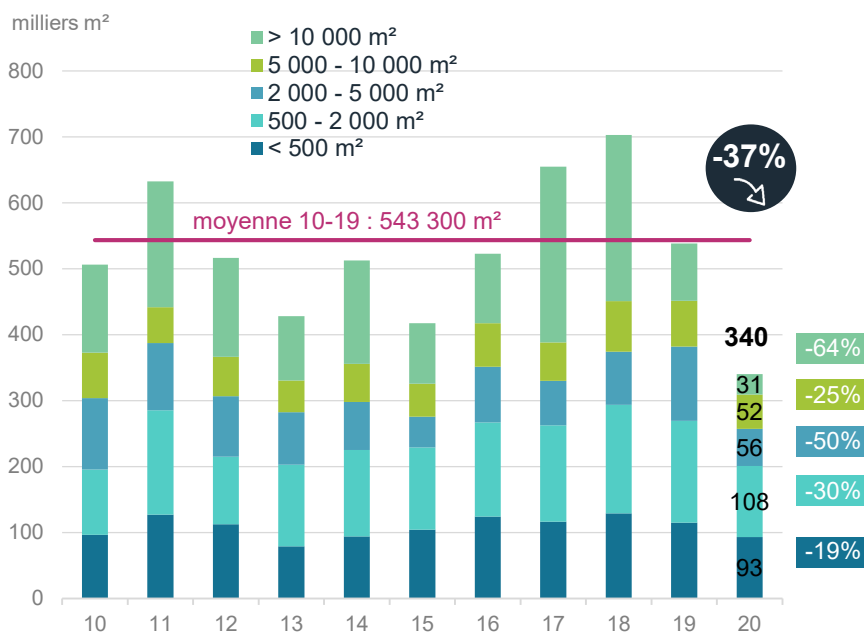
Taux de vacance  
immédiat

**Baisse du volume de transactions  
au T1 2020**

Avec 340 335 m<sup>2</sup> commercialisés, le 1<sup>er</sup> trimestre 2020 affiche une baisse de 37% par rapport au T1 2019, bien en-deçà de sa moyenne décennale. Cependant, ces résultats ne sont pas entièrement liés à la crise sanitaire actuelle, le marché locatif francilien ayant déjà amorcé sa baisse en 2019.

Toutes les surfaces sont touchées par ce repli, mais ce sont les grandes surfaces (supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>) les plus impactées avec une baisse de 47%. Elles atteignent ainsi 82 977 m<sup>2</sup> de volume placé avec seulement 10 transactions contre 16 au T1 2019. Les petites et moyennes surfaces sont également en repli (33% sur un an) et s'établissent à 257 358 m<sup>2</sup>. Parmi elles, les très petites surfaces (inférieures à 500 m<sup>2</sup>) présentent la moins forte baisse (19%).

**Transactions à 3 mois par surfaces**



## Impact de la crise sur le volume de transactions

Devant l'ampleur de la crise sanitaire, cette baisse de la demande placée devrait s'accroître au prochain trimestre. Le mois de mars affiche d'ailleurs la plus forte baisse du trimestre (-63% par rapport à mars 2019), de nombreuses transactions ayant en effet été ajournées.

Il est encore difficile de faire des prévisions à ce stade tant les incertitudes sur la durée et l'intensité de la crise sanitaire mais également sur ses répercussions sur l'économie sont nombreuses. Néanmoins, une reprise graduelle selon la typologie et la taille des utilisateurs devrait se produire une fois la levée du confinement actée. À titre d'exemple, les PME/TPE, plus fragiles face à la crise pourraient en effet, reporter voire annuler leurs projets immobiliers. Le marché des grandes surfaces pourrait connaître une reprise plus rapide, avec toutefois un réajustement des priorités des entreprises.

À court terme, la recherche d'économies via notamment des consolidations de site devrait essentiellement alimenter le volume des grandes demandes. En revanche, les fondamentaux seront toujours présents à moyen terme pour accompagner la reprise : un marché d'utilisateurs très diversifié, une transformation des usages toujours au cœur de la réflexion des entreprises, l'obsolescence de certains immeubles franciliens et, bien entendu la poursuite de l'éclosion de nouveaux territoires tertiaires en relation avec le projet du Grand Paris Express.

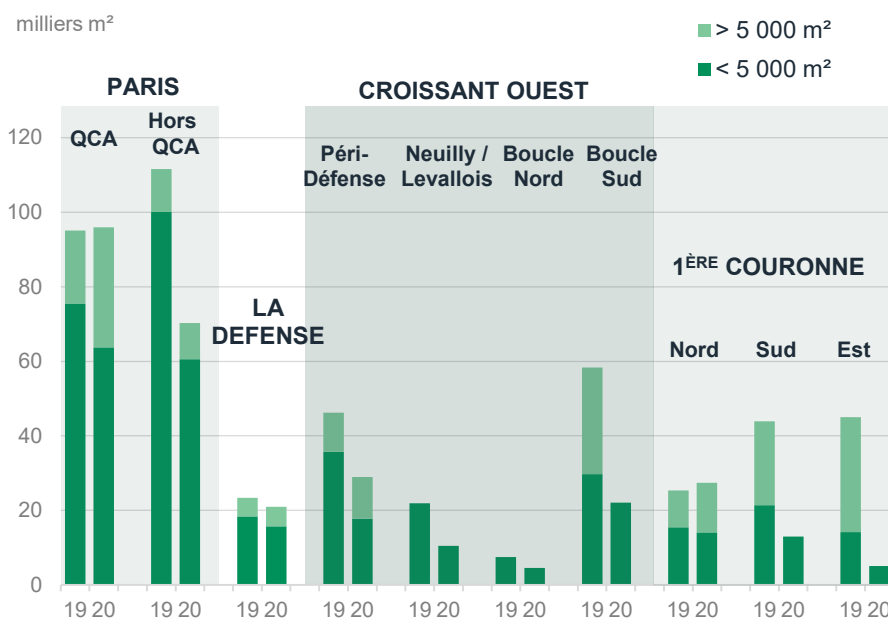


Evolution de la demande placée en mars 2020 (vs mars 2019)

## Paris QCA et la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord résistent à la baisse

Le repli des transactions concerne tous les segments géographiques, à l'exception de la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord en légère augmentation et de Paris QCA. Ce dernier bénéficie en réalité de la signature du Boston Consulting Group sur l'immeuble Live pour 19 500 m<sup>2</sup>. Cette opération lui permet de s'afficher stable sur un an et proche de sa moyenne décennale. Le Quartier Central des Affaires représente ainsi 28% des transactions sur le trimestre, une part gonflée par la baisse du volume placée sur les autres secteurs. En effet, le Croissant Ouest, et les 1<sup>ères</sup> Couronnes Sud et Est subissent un fort repli des transactions, avec des baisses respectives de 51%, 71% et 89%.

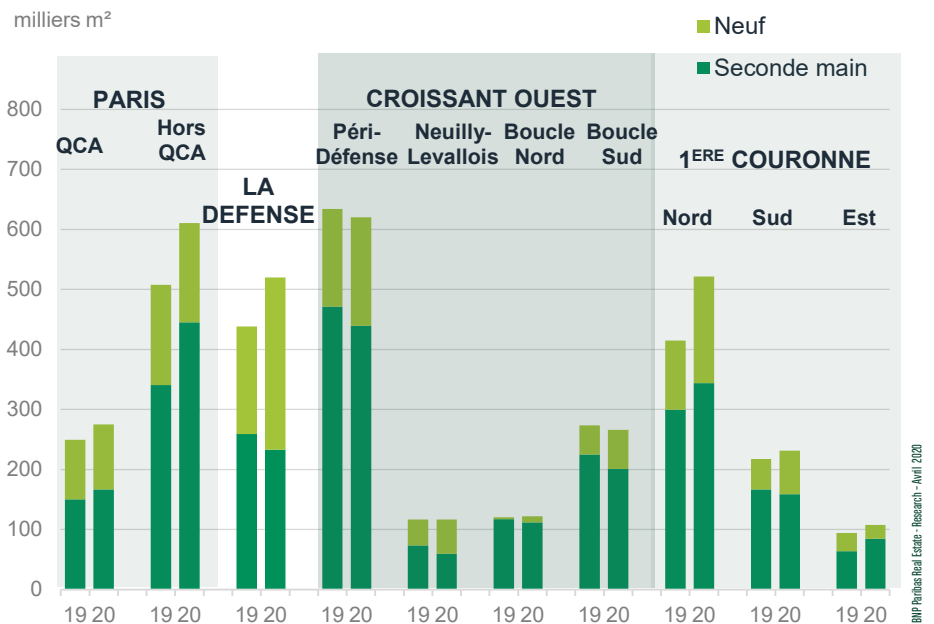
## Transactions à 3 mois par secteurs géographiques



## Une offre future en hausse

Au 1<sup>er</sup> avril 2020, l'offre à 1 an atteint 4,5 millions de m<sup>2</sup> disponibles, en hausse de 7% sur un an. La part des locaux neufs et restructurés continue son augmentation et atteint 30% de l'offre à un an. Concernant l'offre future, 1,8 million de m<sup>2</sup> de bureaux est actuellement en cours de construction sur l'ensemble de l'Île-de-France. La 1<sup>ère</sup> Couronne concentre 36% des chantiers en cours, suivie de La Défense avec 24%. Devant la baisse des transactions, le volume d'offre pourrait encore augmenter dans les prochains mois. Les 1,4 million de m<sup>2</sup> de projets ayant reçu un permis construire pourraient alors servir de variables d'ajustement afin de réguler l'offre future.

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



**1,8 M de m<sup>2</sup>**  
Chantiers en cours  
(+16% vs T1 2019)



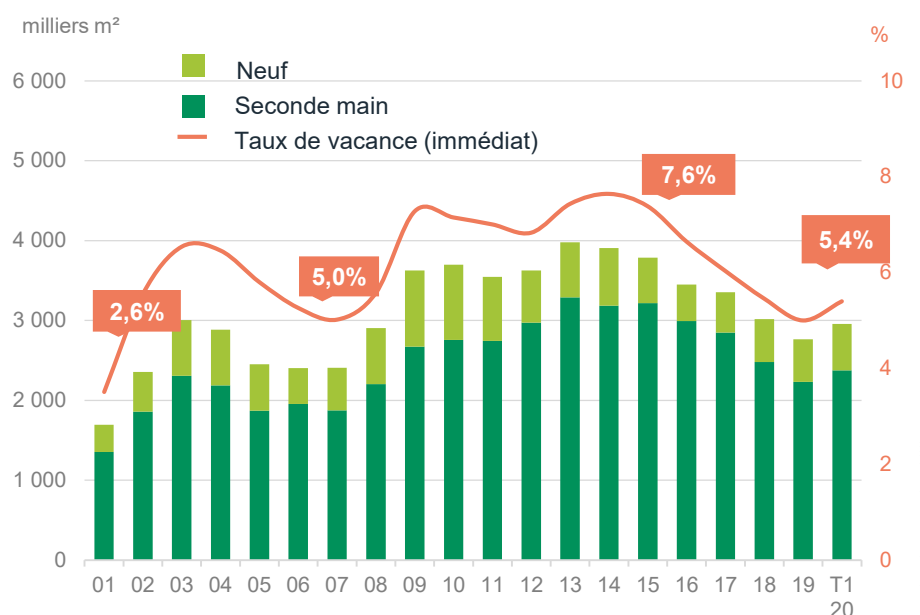
**1,4 M de m<sup>2</sup>**  
PC obtenus  
(+34% vs T1 2019)

## Hausse du taux de vacance

À la baisse depuis plusieurs années, le taux de vacance augmente pour la première fois depuis 2014 et s'établit à 5,4%. Malgré ce rebond, il reste dans la fourchette basse de sa moyenne long terme. Paris intramuros affiche toujours un taux très faible à 2,5%.

La croissance des valeurs locatives initialement attendue en 2020 devrait s'estomper face à la situation actuelle et ce, sur la plupart des segments et des localisations. Paris intramuros connaîtra un meilleur maintien des valeurs locatives faciales et des mesures d'accompagnement plus réduites car les fondamentaux restent présents.

## Offre immédiate et taux de vacance



## Chiffres clés Bureaux Île-de-France

	2019 T1			2020 T1			Variation offre immédiate	Variation transactions
	Offre immédiate* (m <sup>2</sup> )	Taux de vacance* (%)	Transactions (m <sup>2</sup> )	Offre immédiate* (m <sup>2</sup> )	Taux de vacance* (%)	Transactions (m <sup>2</sup> )		
Paris QCA	102 000	1,5	95 000	105 000	1,6	96 000	+3%	+1%
Paris hors QCA	282 000	2,7	112 000	315 000	3,0	70 000	+12%	-38%
La Défense	159 000	4,4	23 000	184 000	5,5	21 000	+16%	-9%
Péri-Défense	405 000	15,5	46 000	504 000	16,2	29 000	+24%	-37%
Neuilly/Levallois	68 000	4,4	22 000	58 000	3,9	11 000	-15%	-50%
Boucle Nord	105 000	12,9	7 000	84 000	10,1	5 000	-20%	-29%
Boucle Sud	201 000	8,0	58 000	171 000	6,7	22 000	-15%	-62%
1ère Couronne Nord	366 000	11,7	25 000	326 000	10,1	27 000	-11%	+8%
1ère Couronne Sud	153 000	6,4	44 000	122 000	5,0	13 000	-20%	-70%
1ère Couronne Est	75 000	3,2	45 000	75 000	3,1	5 000	0%	-89%
2ème Couronne	1 012 000	5,6	60 000	972 000	5,4	42 000	-4%	-30%
<b>Total</b>	<b>2 928 000</b>	<b>5,5</b>	<b>538 000</b>	<b>2 916 000</b>	<b>5,4</b>	<b>340 000</b>	<b>0%</b>	<b>-37%</b>

\* en fin de période

	Offre à un an (m <sup>2</sup> )			Chantiers en cours (m <sup>2</sup> )		
	2019 T1	2020 T1	Variation 2020 T1 / 2019 T1	2019 T1	2020 T1	Variation 2020 T1 / 2019 T1
Paris QCA	250 000	275 000	+10%	183 000	153 000	-16%
Paris hors QCA	508 000	610 000	+20%	149 000	133 000	-11%
La Défense	438 000	520 000	+19%	405 000	425 000	+5%
Péri-Défense	634 000	620 000	-2%	158 000	199 500	+32%
Neuilly/Levallois	117 000	117 000	0%	75 000	88 000	+17%
Boucle Nord	121 000	122 000	+1%	6 000	6 000	-
Boucle Sud	273 000	266 000	-3%	59 000	56 000	-5%
1ère Couronne Nord	415 000	522 000	+26%	197 000	399 000	+103%
1ère Couronne Sud	218 000	232 000	+6%	119 000	171 000	+44%
1ère Couronne Est	94 000	108 000	+15%	44 000	62 000	+41%
2ème Couronne	1 122 000	1 091 000	-3%	121 000	73 000	-40%
<b>Total</b>	<b>4 190 000</b>	<b>4 483 000</b>	<b>+7%</b>	<b>1 517 000</b>	<b>1 765 000</b>	<b>+17%</b>

# 6 MÉTIERS en Europe

## Une vision à 360°

### CONTACTS

#### Métiers

##### PRMOTION IMMOBILIER D'ENTREPRISE

**Thomas CHARVET**  
Directeur Général  
Tél : +33 (0)1 55 65 21 98  
Thomas.charvet@bnpparibas.com

##### REAL ESTATE OCCUPIER SOLUTIONS

**Sylvain HASSE**  
Directeur Général  
Tél : +33 (0)1 47 59 23 57  
Sylvain.hasse@bnpparibas.com

##### EXPERTISE

**Jean-Claude DUBOIS**  
Président  
Tél : +33 (0)1 47 59 18 10  
Jean-claude.dubois@bnpparibas.com

##### PROPERTY MANAGEMENT

**Csongor Csukas**  
Directeur Général  
Tél : +33 (0)1 55 65 27 00  
Csongor.csukas@bnpparibas.com

##### INVESTMENT MANAGEMENT

**Sigrid DUHAMEL**  
Présidente du Directoire  
Tél : +33 (0)1 47 59 22 44  
Sigrid.duhamel@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  
167, Quai de la Bataille de Stalingrad  
92867 Issy-les-Moulineaux Cedex  
Tél : +33 (0)1 47 59 23 70  
Eric.siesse@bnpparibas.com

#### Transactions Bureaux Île-de-France Location

##### Eric BERAY

Directeur Associé Bureaux  
Grandes Opérations Île-de-France  
167, Quai de la Bataille de Stalingrad  
92867 Issy-les-Moulineaux Cedex  
Tél : +33 (0)1 47 59 21 50  
Eric.beray@bnpparibas.com

##### Frédéric GODARD

Directeur Associé Bureaux  
Paris QCA < 5 000 m<sup>2</sup>  
167, Quai de la Bataille de Stalingrad  
92867 Issy-les-Moulineaux Cedex  
Tél : +33 (0)1 47 59 22 96  
Frederic.godard@bnpparibas.com

##### Frédéric BLIES

Directeur Bureaux  
Ouest Île-de-France < 5 000 m<sup>2</sup>  
167, Quai de la Bataille de Stalingrad  
92867 Issy-les-Moulineaux Cedex  
Tél : +33 (0)1 47 59 20 92  
Frederic.blies@bnpparibas.com

##### Marie CHARRA

Directrice Bureaux  
Rive Gauche Sud Ouest IDF < 5 000 m<sup>2</sup>  
167, Quai de la Bataille de Stalingrad  
92867 Issy-les-Moulineaux Cedex  
Tél : + 33 (0)1 47 59 17 26  
Marie.charra@bnpparibas.com

##### Frédéric DOS SANTOS

Directeur Associé Bureaux  
Paris Nord & Est IDF < 5 000 m<sup>2</sup>  
Parc des Portes de Paris  
40 rue Victor Hugo / Bât 264 / 4<sup>ème</sup> étage  
93300 Aubervilliers  
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  
167, Quai de la Bataille de Stalingrad  
92867 Issy-les-Moulineaux Cedex  
Tél : +33 (0)1 47 59 25 46  
Guillaume.noulin@bnpparibas.com

#### Research France

##### Guillaume JOLY

Directeur Département Research France  
Tél : +33 (0)1 47 59 22 13  
Guillaume.joly@bnpparibas.com

##### Lucie CHATENOUD

Chargée d'études Bureaux Île-de-France  
Tél : +33 (0)1 47 59 21 89  
Lucie.chatenoud@bnpparibas.com



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



[www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)  
#BEYONDBUILDINGS



PROMOTION

TRANSACTION

INVESTMENT MANAGEMENT

PROPERTY MANAGEMENT

EXPERTISE

CONSEIL



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change