



**AT A GLANCE
2020 T4**

LES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Une année particulièrement difficile sur le marché locatif



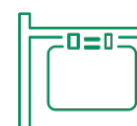
1 321 010 m²

Demande placée 2020
(-45% vs 2019)



5,1 M m²

Offre à un an
(+ 22% vs 2019 T4)



6,8%

Taux de vacance
immédiat

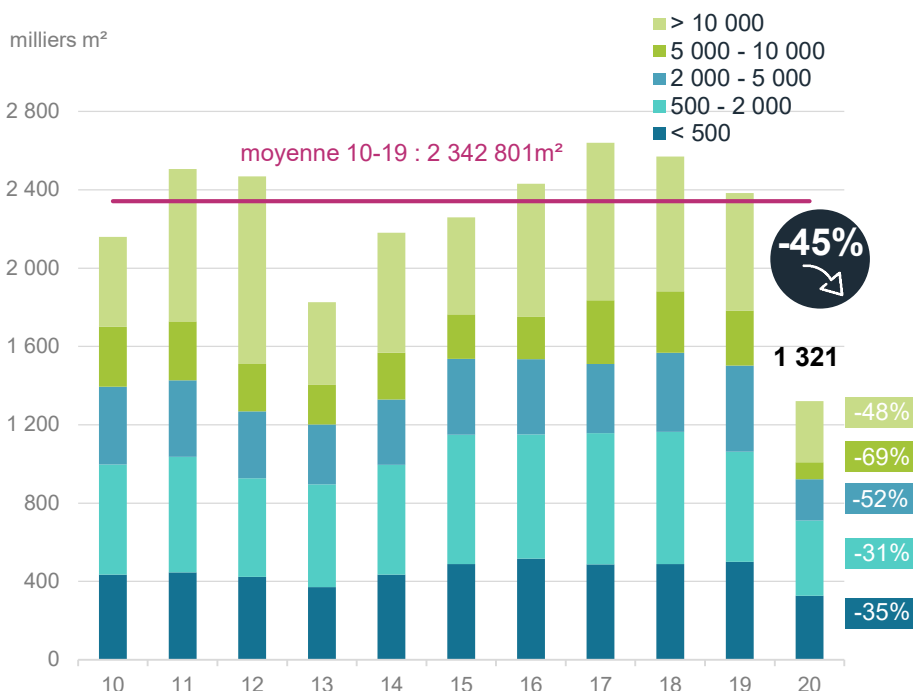
**Une demande placée en net
repli sur 2020**

Avec 1,3 million de m² placés, le marché locatif des bureaux en Île-de-France finit l'année 2020 en retrait de 45% sur un an.

Le créneau des grandes surfaces (> 5 000 m²) est particulièrement impacté avec un niveau de volume placé historiquement faible (400 000 m²). Malgré l'enregistrement de deux transactions exceptionnelles cette année (Total sur The Link à La Défense pour 126 000 m² et Engie sur son futur Eco-Campus à la Garenne Colombes, 83 000 m²), le repli est marqué : -55% sur un an avec seulement 21 transactions en 2020 (contre 73 en 2019).

Le retrait est légèrement moins prononcé sur le créneau des petites et moyennes surfaces (< 5 000 m²) : -39% sur un an.

Transactions à 12 mois par surfaces



Repli quasi général sur tous les secteurs

La tendance à la baisse se poursuit sur l'ensemble des secteurs, à l'exception notable de La Défense, qui profite encore de l'opération exceptionnelle réalisée sur son secteur au cours de l'année.

La Boucle Sud et la 1^{ère} Couronne Est sont les plus touchées avec des replis respectifs de -77% et -72%. Ces marchés, habituellement portés par les transactions en grandes surfaces, sont pénalisés par leur absence. La 1^{ère} Couronne Sud suit avec une baisse de -69%.

De son côté, Paris intramuros souffre également, en retrait de -48% sur un an.

Enfin, il est à noter une certaine résilience de la 1^{ère} Couronne Nord, qui affiche la plus faible baisse en 1^{ère} Couronne (-34%).

Hausse de l'offre à un an

Face à la raréfaction des transactions, l'offre à un an augmente mécaniquement (+22% sur un an) et atteint 5,1 millions de m² au 1^{er} janvier 2021. La part des locaux neufs et restructurés poursuit sa hausse et représente près de 30% de l'offre disponible.

L'offre future augmente légèrement au T4 2020 avec notamment 1,8 million de m² en chantier. La situation déséquilibrée en Île-de-France se maintient avec une concentration des chantiers sur certains secteurs : la 1^{ère} Couronne Nord (24%), la Péri-Défense (17%) et La Défense (15%).

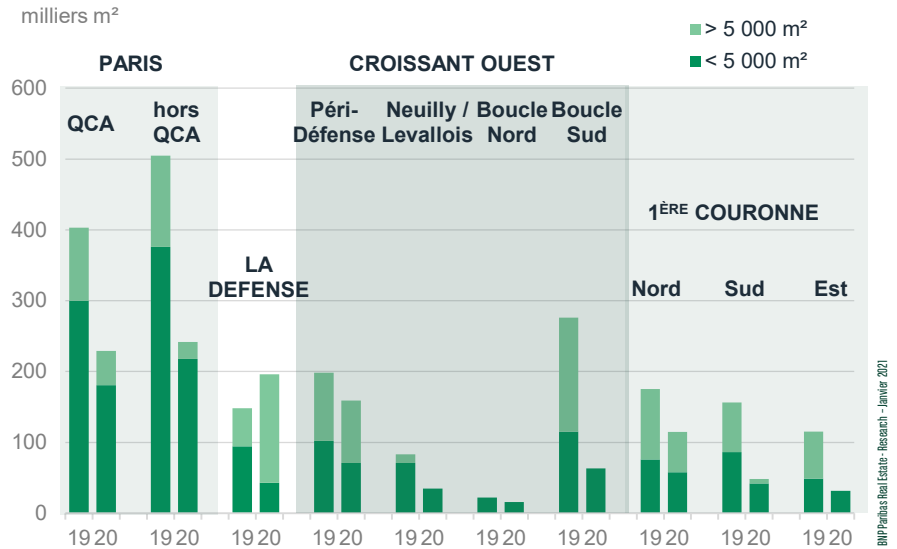
Forte remontée du taux de vacance en Île-de-France

À la fin du 4^{ème} trimestre 2020, le taux de vacance immédiat des bureaux en Île-de-France continue sa progression et s'affiche à 6,8%.

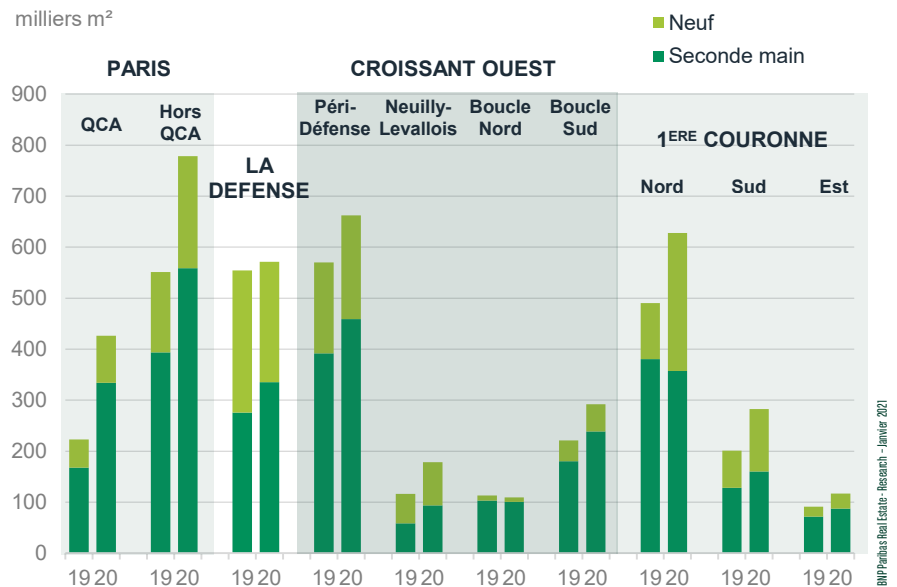
Là encore, les secteurs géographiques se distinguent, révélant une évolution des taux de vacance à deux vitesses. Ainsi, la Péri-Défense atteint 18% de vacance alors que Paris QCA, malgré une hausse, reste à un niveau faible (3,8%), inférieur à sa moyenne décennale (4,1%).

Cette hausse de la vacance aura certainement un impact sur les valeurs locatives. La correction des loyers touchera en premier lieu les actifs qui ne répondent que partiellement à la révolution des usages, amorcée par les utilisateurs. À l'inverse, le segment « prime » est pour le moment, peu affecté par la crise sanitaire. En 2020, Paris QCA affiche ainsi un loyer prime de 900€/m²/an.

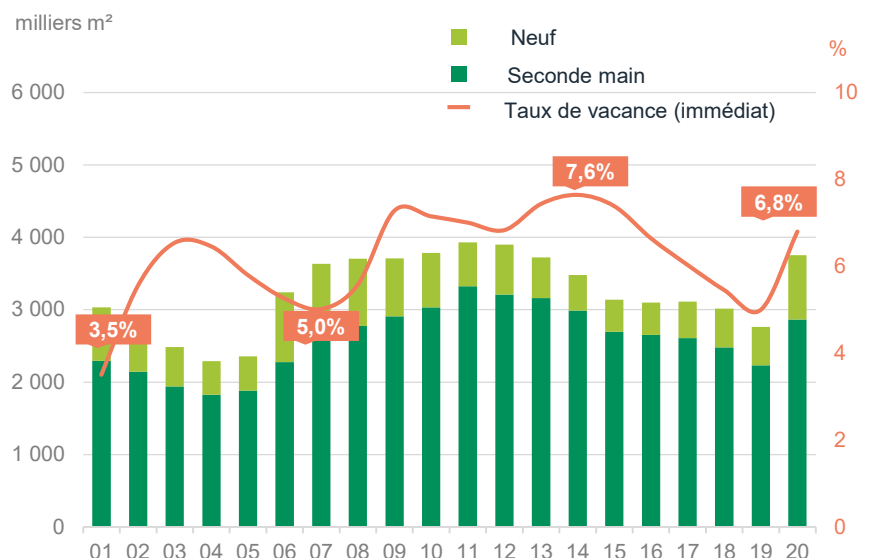
Transactions à 12 mois par secteur géographique



Offre à un an (au 31 décembre)



Offre immédiate et taux de vacance



Chiffres clés Bureaux Île-de-France

	2019			2020			Variation offre immédiate	Variation transactions
	Offre immédiate* (m²)	Taux de vacance* (%)	Transactions (m²)	Offre immédiate* (m²)	Taux de vacance* (%)	Transactions (m²)		
Paris QCA	90 000	1,4%	403 000	242 000	3,6%	229 000	+169%	-43%
Paris hors QCA	282 000	2,7%	505 000	493 000	4,7%	242 000	+75%	-52%
La Défense	159 000	4,5%	148 000	381 000	10,7%	196 000	+140%	+32%
Péri-Défense	460 000	14,8%	198 000	551 000	17,7%	159 000	+20%	-20%
Neuilly/Levallois	52 000	3,5%	83 000	106 000	7,2%	35 000	+104%	-58%
Boucle Nord	89 000	10,7%	22 000	99 000	11,9%	16 000	+11%	-27%
Boucle Sud	158 000	6,2%	276 000	195 000	7,7%	63 000	+23%	-77%
1ère Couronne Nord	312 000	9,6%	175 000	375 000	11,6%	115 000	+20%	-34%
1ère Couronne Sud	114 000	4,6%	156 000	179 000	7,3%	48 000	+57%	-69%
1ère Couronne Est	63 000	2,6%	115 000	89 000	3,7%	32 000	+41%	-72%
2ème Couronne	938 000	5,2%	300 000	973 000	5,4%	187 000	+4%	-38%
Total	2 717 000	5,0%	2 381 000	3 683 000	6,8%	1 321 000	+36%	-45%

* en fin de période

	Offre à un an (m²)			Chantiers en cours (m²)		
	2019 T4	2020 T4	Variation 2020 T4 / 2019 T4	2019 T4	2020 T4	Variation 2020 T4 / 2019 T4
Paris QCA	223 000	426 000	+91%	151 000	152 000	+1%
Paris hors QCA	552 000	779 000	+41%	133 000	132 000	-1%
La Défense	555 000	571 000	+3%	441 000	268 000	-39%
Péri-Défense	570 000	663 000	+16%	102 000	307 000	+201%
Neuilly/Levallois	117 000	178 000	+52%	82 000	88 000	+7%
Boucle Nord	113 000	109 000	-4%	6 000	0	-
Boucle Sud	221 000	292 000	+32%	56 000	37 000	-34%
1ère Couronne Nord	490 000	628 000	+28%	352 000	425 000	+21%
1ère Couronne Sud	201 000	282 000	+40%	157 000	170 000	+8%
1ère Couronne Est	91 000	117 000	+29%	62 000	111 000	+79%
2ème Couronne	1 043 000	1 039 000	0%	99 000	86 000	-13%
Total	4 176 000	5 084 000	+22%	1 641 000	1 776 000	+8%

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 Guillaibert
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

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^{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

Contacts

RESEARCH FRANCE

Guillaume JOLY

Directeur département France
guillaume.joly@bnpparibas.com

Lucie CHATENOU

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