



RESEARCH

**AT A GLANCE
2021 T1**

LES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Des premiers signes encourageants sur le marché locatif



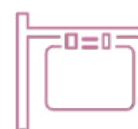
327 400 m²

Demande placée 2021 T1
(-30% vs 2020 T1)



5,4 M m²

Offre à un an
(+ 20% vs 2020 T1)



6,9%

Taux de vacance
immédiat

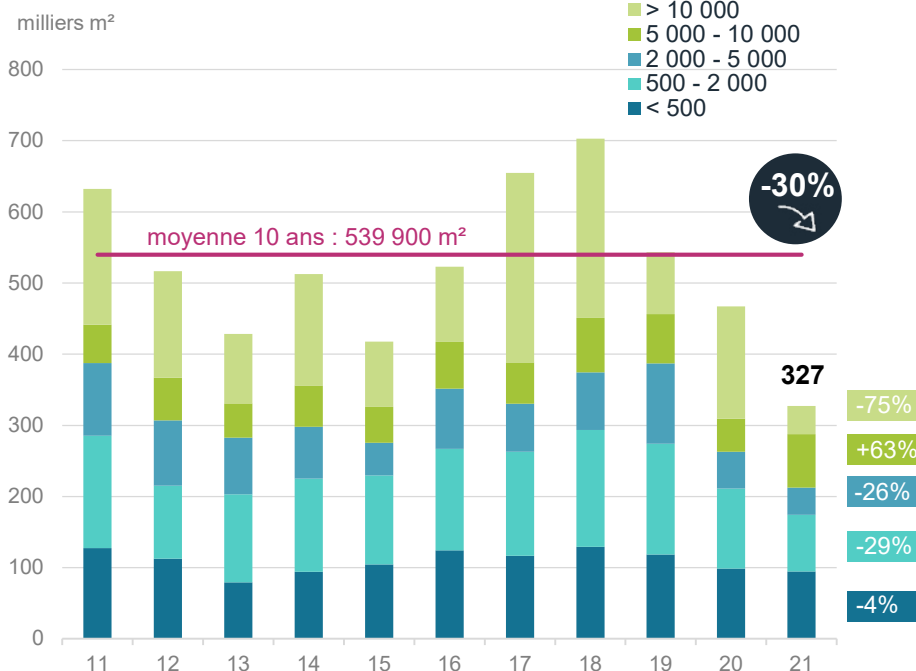
Belle dynamique sur le créneau des grandes surfaces

Après une année 2020 particulièrement difficile, la demande placée s'affiche encore en baisse de 30% au premier trimestre 2021 avec 327 400 m² de volume placé. Même si ce repli est principalement lié à l'enregistrement au T1 2020, de la transaction TOTAL sur The Link à La Défense pour 126 000 m², la demande placée reste nettement inférieure à sa moyenne décennale (539 900 m²).

Le créneau des grandes surfaces affiche, néanmoins, une belle dynamique avec 13 transactions > 5 000 m² (contre 10 au T1 2020) pour un volume de 115 000 m², largement portée par le segment 5 000 - 10 000 m² (+63% sur un an).

Les petites et moyennes surfaces démarrent l'année timidement mais présentent tout de même un recul moins important que les trimestres précédents (-19% sur un an).

Transactions à 3 mois par surfaces



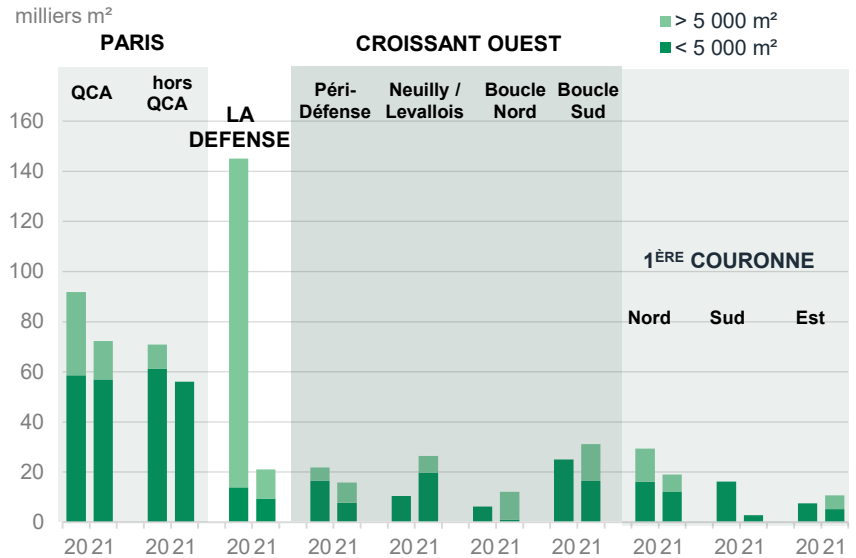
Progression du Croissant Ouest

Les différences sont fortes entre les secteurs géographiques. D'un côté, le Croissant Ouest affiche une belle progression sur un an, grâce notamment à Neuilly/Levallois et aux Boucles Nord et Sud qui renouent avec les transactions > 5 000 m² après une année blanche sur ce segment de surface.

A l'opposé, certains secteurs sont en fort repli : La Défense (dont la baisse est principalement expliquée par la transaction exceptionnelle enregistrée au T1 2020) et la 1^{ère} Couronne Sud avec un arrêt quasi-total des transactions (-82% sur un an).

Paris intramuros résiste mieux que les trimestres précédents avec une baisse de 21% sur un an.

Transactions à 3 mois par secteur géographique

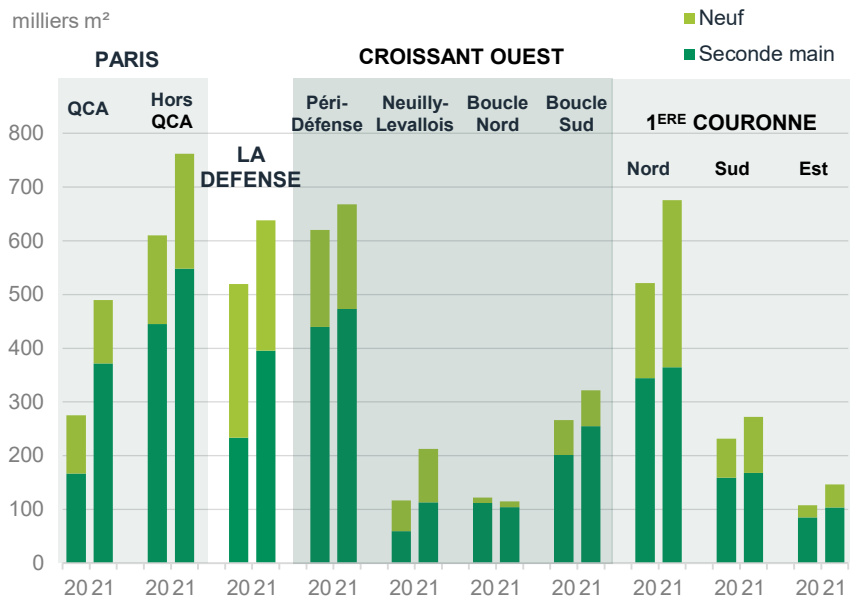


L'offre disponible continue sa progression

Sans surprise, l'offre disponible à un an poursuit sa hausse et atteint 5,4 millions de m² au 1^{er} avril 2021 (+20% sur un an). La part des locaux neufs et restructurés se stabilise autour de 29% de l'offre disponible.

De leur côté, les chantiers en cours sont toujours à un niveau historiquement élevé (1,8 million de m²). Concentrés principalement sur la 1^{ère} Couronne Nord (24%), la Péri-Défense (17%) et La Défense (15%), ils viendront alimenter des secteurs déjà en situation de suroffre. En revanche, les nouveaux projets ralentissent : les PC obtenus ont ainsi amorcé une nouvelle baisse (-18% sur un an).

Offre à un an (au 1^{er} avril)

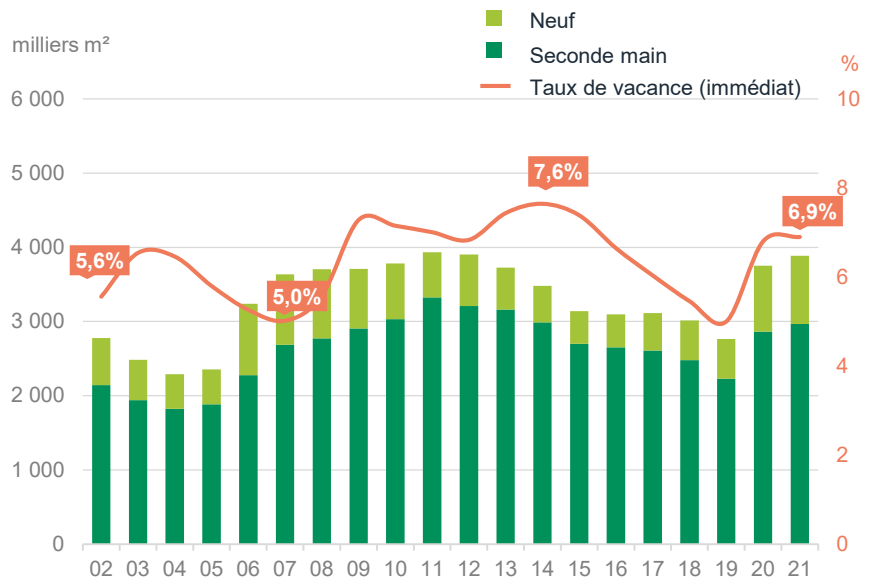


Hausse limitée de la vacance

Le taux de vacance immédiat des bureaux en Île-de-France continue sa progression à un rythme plus modéré et s'affiche à 6,9% à la fin du premier trimestre 2021. Les disparités géographiques sont toujours très fortes avec un taux de vacance à 3,9% sur Paris QCA alors qu'il atteint 18% en Péri-Défense. Cette dichotomie entre les secteurs se répercutera certainement sur l'évolution des loyers, qui pour l'instant, sont encore peu affectés par la crise sanitaire.

La correction des valeurs locatives devrait impacter, en premier lieu, les actifs ne répondant que partiellement aux nouvelles attentes des utilisateurs, tant en terme de localisation que de qualité des espaces de travail (notamment sur les critères de bien-être, d'agilité, de résilience...). En revanche, les actifs « prime » devraient rester à des niveaux élevés : Paris QCA a ainsi enregistré une nouvelle hausse de son loyer « prime », qui atteint 915€/m²/an.

Offre immédiate et taux de vacance



Chiffres clés Bureaux Île-de-France

	2020 T1			2021 T1			Variation offre immédiate	Variation transactions
	Offre immédiate* (m²)	Taux de vacance* (%)	Transactions (m²)	Offre immédiate* (m²)	Taux de vacance* (%)	Transactions (m²)		
Paris QCA	105 000	1,6%	92 000	263 000	3,9%	72 000	+150%	-21%
Paris hors QCA	315 000	3,0%	71 000	532 000	5,0%	56 000	+69%	-21%
La Défense	184 000	5,5%	145 000	386 000	11,2%	21 000	+110%	-86%
Péri-Défense	504 000	16,2%	22 000	571 000	18,0%	16 000	+13%	-27%
Neuilly/Levallois	58 000	3,9%	11 000	110 000	7,3%	26 000	+90%	+152%
Boucle Nord	84 000	10,1%	6 000	95 000	11,7%	12 000	+13%	+95%
Boucle Sud	171 000	6,7%	25 000	195 000	7,8%	31 000	+14%	+25%
1ère Couronne Nord	326 000	10,1%	29 000	400 000	12,7%	19 000	+23%	-35%
1ère Couronne Sud	122 000	5,0%	16 000	191 000	8,0%	3 000	+57%	-82%
1ère Couronne Est	75 000	3,1%	8 000	91 000	3,7%	11 000	+21%	+42%
2ème Couronne	972 000	5,4%	43 000	953 000	5,3%	60 000	-2%	+41%
Total	2 916 000	5,4%	468 000	3 787 000	6,9%	327 000	+30%	-30%

* en fin de période

	Offre à un an (m²)			Chantiers en cours (m²)		
	2020 T1	2021 T1	Variation 2021 T1 / 2020 T1	2020 T1	2021 T1	Variation 2021 T1 / 2020 T1
Paris QCA	275 000	490 000	+78%	153 000	166 000	+8%
Paris hors QCA	610 000	762 000	+25%	133 000	178 000	+34%
La Défense	520 000	638 000	+23%	425 000	257 000	-40%
Péri-Défense	620 000	668 000	+8%	200 000	299 000	+50%
Neuilly/Levallois	117 000	212 000	+82%	88 000	104 000	+18%
Boucle Nord	122 000	115 000	-6%	6 000	0	-
Boucle Sud	266 000	322 000	+21%	56 000	37 000	-34%
1ère Couronne Nord	522 000	675 000	+30%	399 000	418 000	+5%
1ère Couronne Sud	232 000	272 000	+18%	171 000	220 000	+29%
1ère Couronne Est	108 000	146 000	+36%	62 000	96 000	+55%
2ème Couronne	1 091 000	1 066 000	-2%	73 000	73 000	0%
Total	4 483 000	5 366 000	+20%	1 766 000	1 848 000	+5%

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 Guilibert
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

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^{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**