



RESEARCH

**AT A GLANCE
2021 T3**

LES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Une reprise encore progressive sur le marché locatif francilien



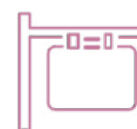
1 207 900 m²

Demande placée 2021 9M
(+32% vs 2020 9M)



5,4 M m²

Offre à un an
(+ 16% vs 2020 T3)



7,3%

Taux de vacance
immédiat

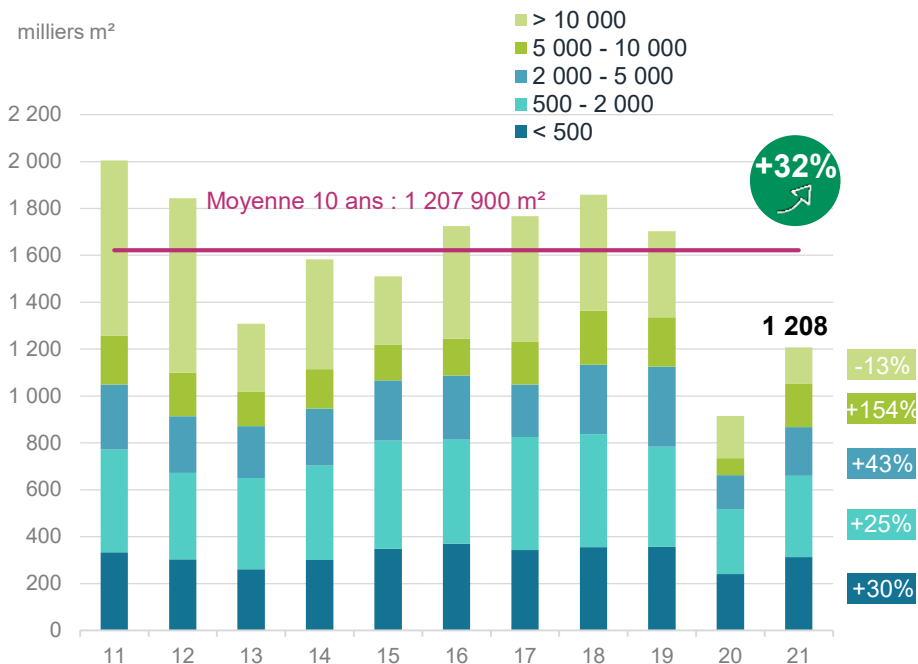
Une reprise progressive

Le marché francilien continue sa reprise, en hausse de 32% sur un an, avec 1 207 880 m² de volume placé sur les 9 premiers mois de l'année mais reste, en revanche, inférieur à sa moyenne décennale (-26%).

Signe positif, la reprise touche tous les créneaux de surface. Les grandes surfaces (> 5 000 m²) totalisent ainsi 340 200 m² placés pour 36 transactions (contre 15 l'année dernière, à la même période) avec notamment, une très forte dynamique sur le créneau 5 000 - 10 000 m² qui s'affiche au-dessus de sa moyenne décennale (+7%). On note tout de même de belles transactions > 10 000 m², à l'instar de celle de Sagemcom avec la prise à bail de 19 533 m² sur l'immeuble Alphabet à Bois Colombes.

Les petites et moyennes surfaces sont également en progression sur un an (+31%) mais restent inférieures à leur moyenne long terme (-12%).

Transactions à 9 mois par surface



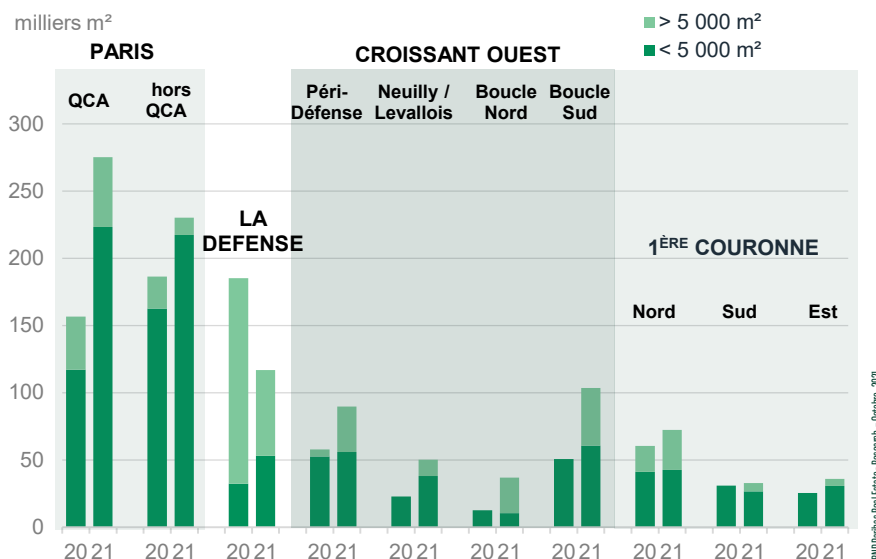
Un fort rebond sur Paris QCA

Sur les 9 premiers mois de l'année 2021, les quartiers d'affaires traditionnels renouent avec de belles dynamiques transactionnelles : Paris QCA et La Défense s'affichent, tous les deux, en ligne avec leur moyenne décennale.

A l'opposé, d'autres secteurs restent toujours impactés par les conséquences de la crise sanitaire malgré une hausse de la demande placée sur un an. C'est notamment le cas des 1^{ères} Couronnes Sud et Est et de la Péri-Défense avec respectivement des baisses de -63%, -38% et -37% par rapport à leur moyenne décennale.

Enfin, il est à noter que la Boucle Nord est le seul secteur qui s'affiche en hausse par rapport à sa moyenne décennale grâce à 3 transactions > 5 000 m² signées en 2021.

Transactions à 9 mois par secteur géographique

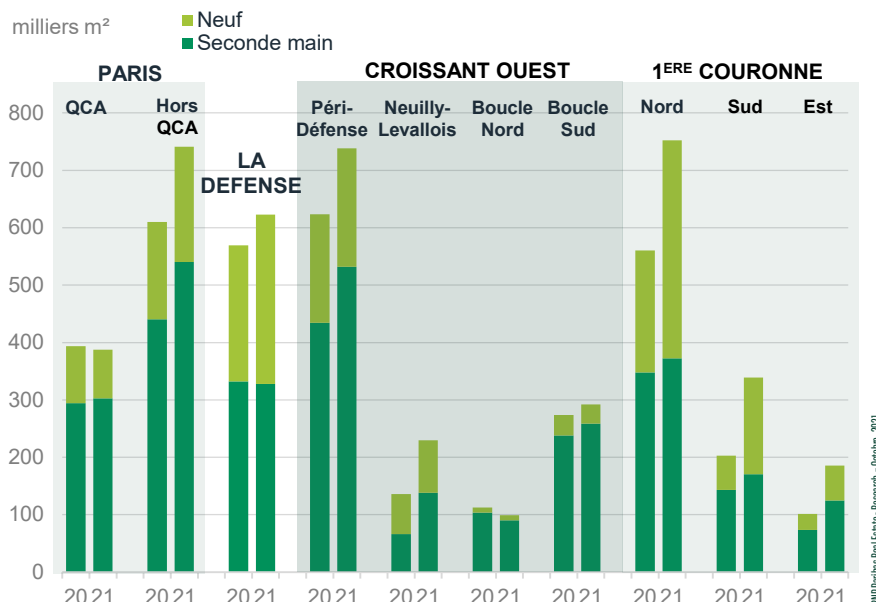


Une progression plus modérée de l'offre

Avec 5,4 millions de m² disponibles au 1^{er} octobre 2021, l'offre à un an s'affiche toujours en hausse sur un an (+16%) mais ralentit sa progression. Le rebond de la demande placée et la baisse des chantiers en cours (1,55 million de m² en construction, -16% depuis le début de l'année) expliquent cette tendance, avec des évolutions différentes en fonction des secteurs. On note, par exemple, une stabilisation de l'offre à un an sur Paris QCA.

En revanche, de nombreuses livraisons sont encore attendues et devraient venir alimenter l'offre disponible sur les prochains trimestres. C'est particulièrement le cas pour certains secteurs, comme pour les 1^{ères} Couronnes qui représentent 43% du volume global des chantiers en cours en Ile-de-France.

Offre à un an (au 1^{er} octobre)

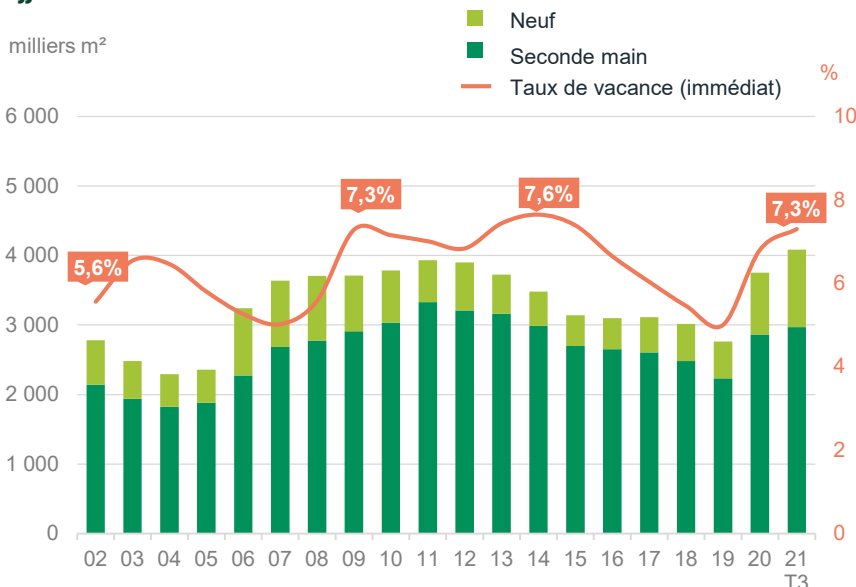


Une évolution à deux vitesses

Au T3 2021, le taux de vacance francilien s'établit à 7,3%. On note ainsi une hausse, sur un an, plus modérée mais qui cache d'importantes différences entre les secteurs. Paris QCA se stabilise avec un taux de vacance de 4,1% alors que la Péri-Défense et la 1^{ère} Couronne Nord voient encore leur vacance augmenter à, respectivement, 19% et 16,5% au 1^{er} octobre 2021.

Les valeurs locatives sont les premières impactées par ces différences, avec des mesures d'accompagnement toujours très élevées sur les secteurs suroffreurs (35% notamment en Péri-Défense) mais également des baisses sur les loyers moyens, particulièrement en seconde main.

Offre immédiate et taux de vacance



Chiffres clés Bureaux Île-de-France

	2020 9M			2021 9M			Variation offre immédiate	Variation transactions
	Offre immédiate* (m²)	Taux de vacance* (%)	Transactions (m²)	Offre immédiate* (m²)	Taux de vacance* (%)	Transactions (m²)		
Paris QCA	177 000	2,7%	157 000	274 000	4,1%	275 000	+55%	+76%
Paris hors QCA	429 000	4,1%	186 000	508 000	4,8%	230 000	+18%	+24%
La Défense	264 000	7,8%	185 000	486 000	14,1%	117 000	+84%	-37%
Péri-Défense	539 000	17,3%	58 000	598 000	18,9%	90 000	+11%	+55%
Neuilly/Levallois	75 000	5,1%	23 000	135 000	9,0%	50 000	+80%	+119%
Boucle Nord	95 000	11,5%	12 000	95 000	11,7%	37 000	0%	+196%
Boucle Sud	182 000	7,2%	51 000	192 000	7,7%	103 000	+5%	+104%
1ère Couronne Nord	343 000	10,6%	60 000	518 000	16,4%	72 000	+51%	+20%
1ère Couronne Sud	161 000	6,5%	31 000	193 000	8,1%	33 000	+20%	+6%
1ère Couronne Est	73 000	3,0%	25 000	111 000	4,6%	36 000	+52%	+42%
2ème Couronne	957 000	5,3%	126 000	882 000	4,9%	164 000	-8%	+30%
Total	3 295 000	5,4%	914 000	3 992 000	7,3%	1 207 000	+21%	+32%

* en fin de période

	Offre à un an (m²)			Chantiers en cours (m²)		
	2020 T3	2021 T3	Variation 2021 T3 / 2020 T3	2020 T3	2021 T3	Variation 2021 T3 / 2020 T3
Paris QCA	394 000	387 000	-2%	149 000	118 000	-21%
Paris hors QCA	610 000	741 000	+22%	117 000	147 000	+26%
La Défense	569 000	622 836	+9%	319 000	214 000	-33%
Péri-Défense	623 000	739 000	+18%	189 000	265 000	+40%
Neuilly/Levallois	136 000	230 000	+69%	99 000	76 000	-23%
Boucle Nord	112 000	99 000	-12%	6 000	0	-
Boucle Sud	274 000	292 000	+7%	37 000	17 000	-54%
1ère Couronne Nord	560 000	752 000	+34%	423 000	323 000	-24%
1ère Couronne Sud	203 000	339 000	+67%	158 000	244 000	+54%
1ère Couronne Est	101 000	186 000	+83%	111 000	87 000	-22%
2ème Couronne	1 051 000	966 000	-8%	73 000	60 000	-18%
Total	4 633 000	5 353 000	+16%	1 681 000	1 551 000	-8%

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**