



AT A GLANCE 2024 S1

LES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

UN MARCHÉ QUI RÉSISTE



853 300 m²

Demande placée S1 2024
(-5 % vs S1 2023)



6,8 M m²

Offre à un an
(+12 % vs 2023 T2)



9,0%

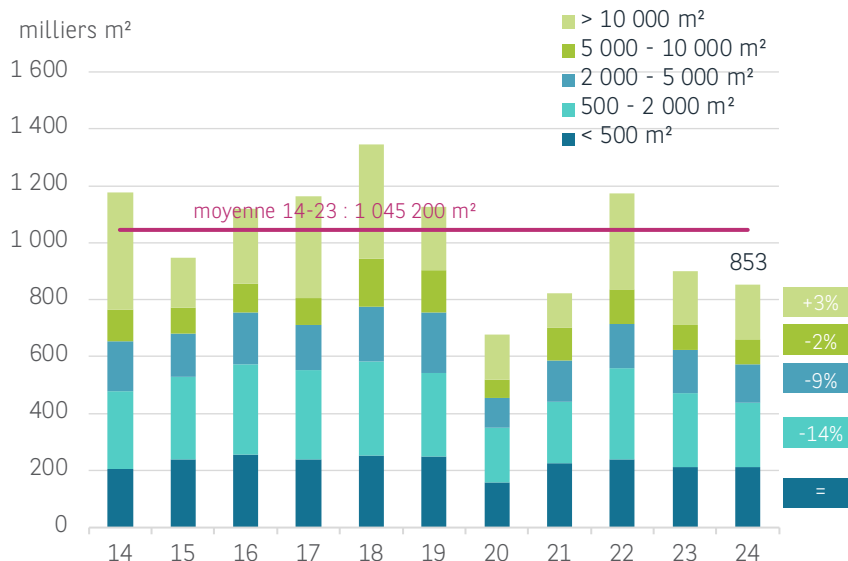
Taux de vacance
immédiat

Légère baisse de la demande placée

Avec 853 300 m² placés au premier semestre 2024, le marché francilien affiche une baisse de 5% par rapport au S1 2023 et de 18% par rapport à la moyenne décennale. Cette tendance à la baisse des volumes placés avait déjà été amorcée en 2023. Elle est la conséquence des changements dans les modes de travail (télétravail, flex-office ...) et semble être la nouvelle normalité du marché utilisateur. La demande placée sur l'ensemble de l'année 2024 devrait atteindre les 1,8 million de m².

Sur ce premier semestre, les petites et moyennes surfaces (< 5 000 m²) enregistrent une baisse de 8%. Concernant le créneau des grandes surfaces, comme l'an dernier, 24 transactions supérieures à 5 000 m² se sont signées au cours du premier semestre 2024 pour un total de 280 400 m², soit un résultat stable par rapport au S1 2023 à la fois en volume et en nombre. Notons cependant que la moitié des transactions supérieures à 5 000 m² se sont signées dans Paris intra-muros.

Transactions à 6 mois par surface



50% des volumes se signent dans Paris

Au S1 2024, 50% de la demande placée se situe dans Paris. C'est la première fois que Paris représente une part si importante. Paris hors QCA tire particulièrement son épingle du jeu sur ce premier semestre, totalisant 270 000 m² soit une hausse de 64% par rapport au S1 2023. En effet, contrairement à l'an dernier, le secteur a bénéficié de plusieurs transactions d'envergure, à l'instar de l'installation de la CDC dans l'immeuble THE GOOD ONE sur plus de 40 000 m².

Sur le reste de l'Île-de-France, le secteur de La Défense se maintient à un niveau équivalent, alors que le Croissant Ouest affiche de fortes baisses, notamment en Péri-Défense (-39%) et dans la Boucle Sud (-28%). La 1^{ère} Couronne Nord se démarque, enregistrant une hausse de 102% grâce notamment à la vente utilisateur de l'immeuble Spallis à Saint-Denis pour un total de 37 000 m².

Une offre à un an qui poursuit sa progression

Au 1^{er} juillet 2024, le taux de vacance immédiat sur les bureaux franciliens atteint 9,0%, en progression sur un an. Les disparités restent fortes entre les secteurs, avec une vacance toujours faible dans Paris (4,7%) alors qu'elle atteint 18,4% en 1^{ère} Couronne et 15,2% à La Défense.

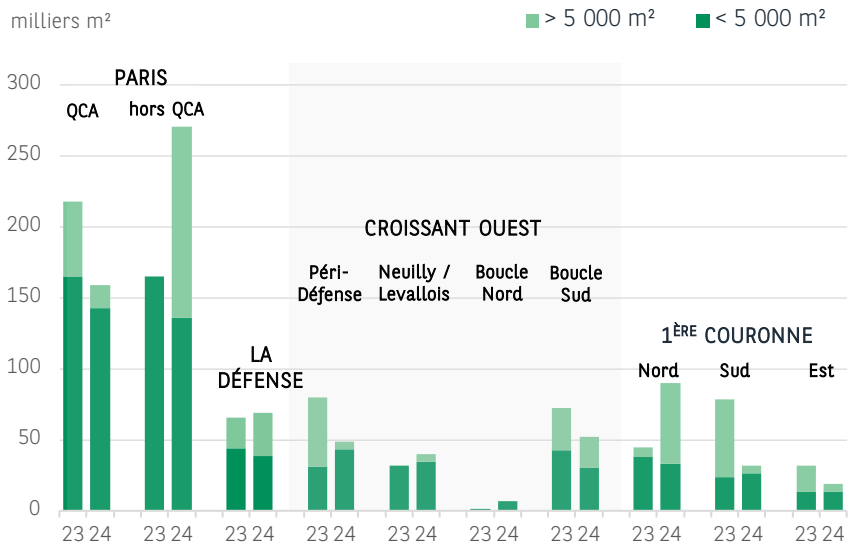
L'offre à un an continue, elle aussi, à augmenter (+12% sur un an) et s'établit dorénavant à 6,8 millions de m², avec une légère hausse de la part du neuf (35% de l'offre à un an vs 33% l'an dernier). Le volume des chantiers en cours ralentit légèrement mais surtout on assiste à un rééquilibrage géographique des mises en chantier : 40% des chantiers en cours (sur les offres supérieures à 5 000 m²) se situent dans Paris contre seulement 7% à La Défense et 6% en 1^{ère} Couronne Nord. À titre de comparaison, en 2019, Paris concentrait seulement 15% des chantiers, La Défense 28% et la 1^{ère} Couronne Nord 22%.

Une évolution à deux vitesses pour les valeurs locatives

Avec une offre immédiate disponible qui poursuit sa progression, les écarts de loyer s'accroissent entre les différents secteurs géographiques. Les loyers poursuivent leur progression dans Paris, qui enregistre même un nouveau record ce trimestre avec une signature à 1 100 €/m²/an.

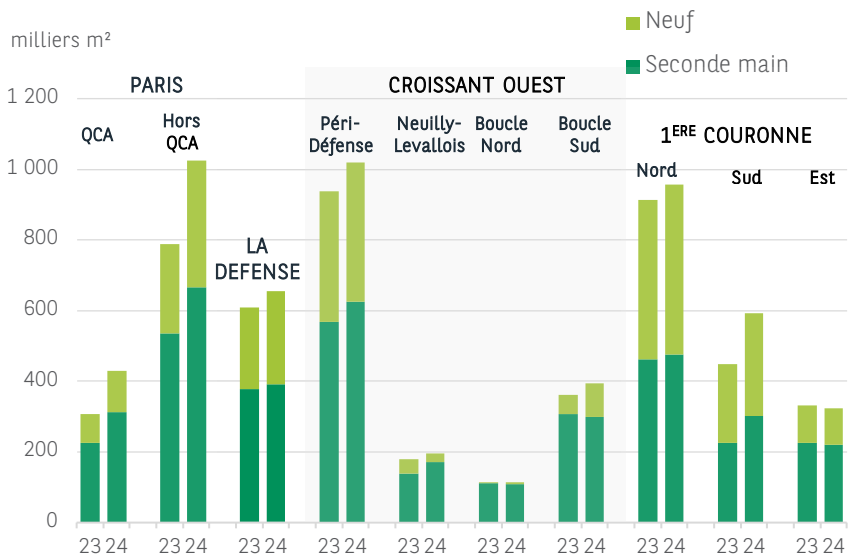
En périphérie, dans certains secteurs sur-offreurs, les pressions baissières commencent à se ressentir, notamment à La Défense et en Péri-Défense.

Transactions à 6 mois par secteur géographique



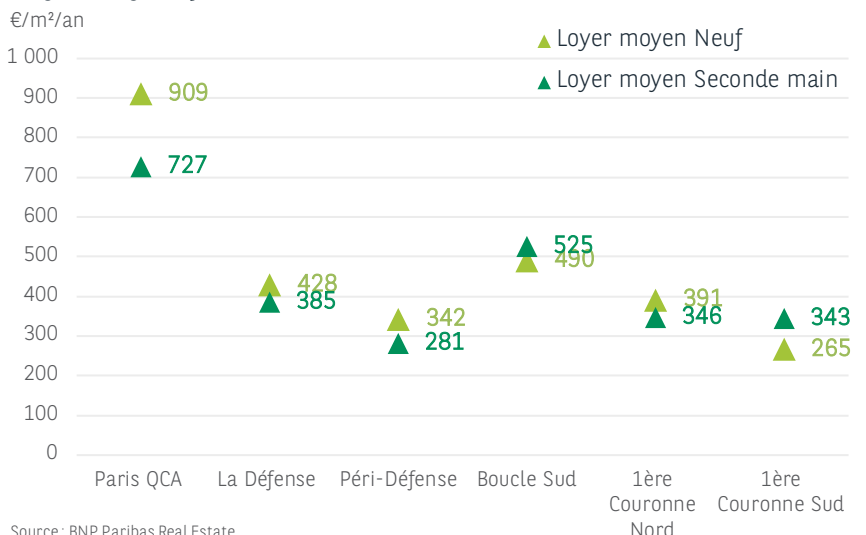
Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Offre à un an (au 1^{er} juillet)



Source : BNP Paribas Real Estate

Loyers moyens pondérés - 2024 T2 (12 mois glissants)



Source : BNP Paribas Real Estate

Un marché de l'investissement à l'arrêt

Seulement 1 milliard d'euros a été investi sur le marché tertiaire francilien, soit le niveau le plus bas enregistré depuis 2009. À titre de comparaison, sur la moyenne des 10 dernières années, 5,7 milliards d'euros étaient investis au cours du premier semestre.

35 transactions ont été recensées sur le marché depuis le début de l'année et seulement 3 transactions sont au-dessus des 100 millions d'euros, toutes situées dans Paris QCA (Grand Opéra, 40 George V et Opéra Gramont). Paris dans son ensemble concentre plus des ¾ des montants engagés. En dehors de Paris, deux transactions notables : l'acquisition par Corum Eurion de l'opération IN SITU à Issy-les-Moulineaux et l'achat de l'immeuble LIBERTÉ 1 situé à Charenton-le-Pont par Hines. Comme l'an dernier, aucun investisseur ne s'est positionné sur La Défense.

Le manque de références sur le marché rend difficile l'analyse des taux de rendement prime. Dans Paris QCA, Les meilleurs dossiers se signent autour de 4,25%.



1,0 Md€

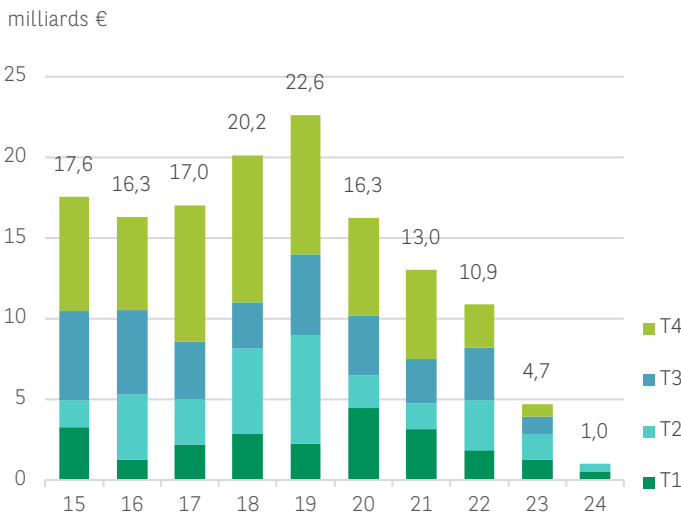
investi en Bureaux IDF
au S1 2024



4,25 %

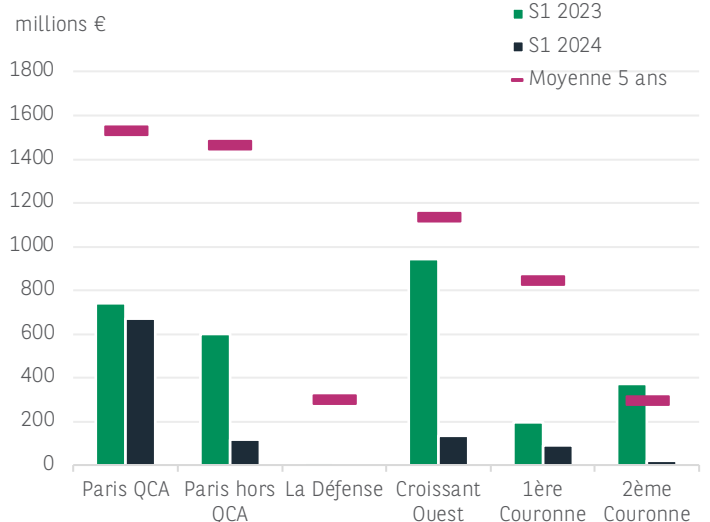
Taux « prime »

Investissement en Bureaux Île-de-France



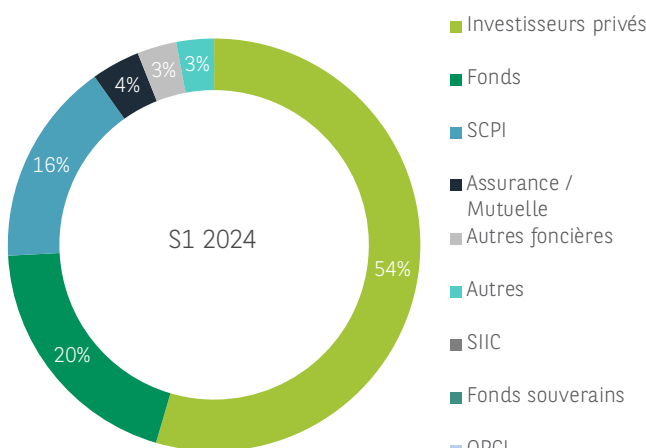
Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Montants investis par secteur géographique



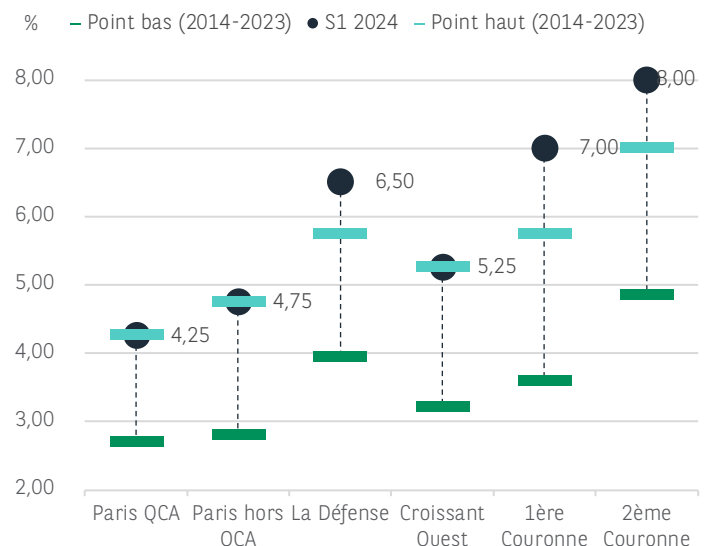
Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Typologie des acquéreurs



Source : BNP Paribas Real Estate

Taux de rendement prime par secteur géographique



Source : BNP Paribas Real Estate



CONTACTS

RESEARCH FRANCE

Guillaume JOLY
Deputy Global Head of Research
guillaume.joly@realestate.bnpparibas

Lucie MATHIEU
Directrice Adjointe – Études & Data
lucie.mathieu@realestate.bnpparibas

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

Loïc CUVELIER
Directeur Associé Bureaux
Grandes Opérations Île-de-France
Tél : +33 (0)1 47 59 21 51
Loic.cuvelier@bnpparibas.com

Frédéric BLIES
Directeur Bureaux
Paris QCA < 5 000 m²
Tél : +33 (0)1 47 59 20 92
Frederic.blies@bnpparibas.com

Frédéric DOS SANTOS
Directeur Associé Bureaux
Ouest Île-de-France < 5 000 m²
Tél : +33 (0)1 49 93 70 73
Frederic.dossantos@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

Christophe LUSSIER
Directeur Bureaux
Paris Nord & Est IDF < 5 000 m²
Tél : + 33 (0)1 49 93 70 47
Christophe.lussier@bnpparibas.com

VENTES À UTILISATEURS

Guillaume NOULIN
Directeur Associé Vente Utilisateurs
Paris Île-de-France
Tél : +33 (0)1 47 59 25 46
Guillaume.noulin@bnpparibas.com

