



**AT A GLANCE  
2024 T3**

**LES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE**

UN MARCHÉ QUI FAIT FRONT



**1 278 077 m<sup>2</sup>**

Demande placée T3 2024  
(-9 % vs T3 2023)



**6,9 M m<sup>2</sup>**

Offre à un an  
(+9 % vs 2023 T3)



**9,5%**

Taux de vacance  
immédiat

**Une tendance baissière de la  
demande placée**

Avec 1 278 077 m<sup>2</sup> placés à 9 mois, le marché locatif francilien s'affiche en baisse de 9 % par rapport au T3 2023. Seul le créneau des moyennes surfaces (1 000 - 5 000 m<sup>2</sup>) parvient à se maintenir (-3%). Le créneau des petites surfaces (< 1 000 m<sup>2</sup>) diminue de 11%. La baisse est plus fortement marquée pour les grandes surfaces (> 5 000 m<sup>2</sup>), avec 404 729 m<sup>2</sup> placés, soit une diminution de 13 %. En effet, seulement 37 transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> se sont signées depuis le début de l'année.

Sur l'ensemble du marché, nous prévoyons un atterrissage autour de 1 750 000 m<sup>2</sup> placés en Bureaux en Île-de-France, soit une baisse d'environ 10% par rapport à 2023.

**Transactions à 9 mois par surface**



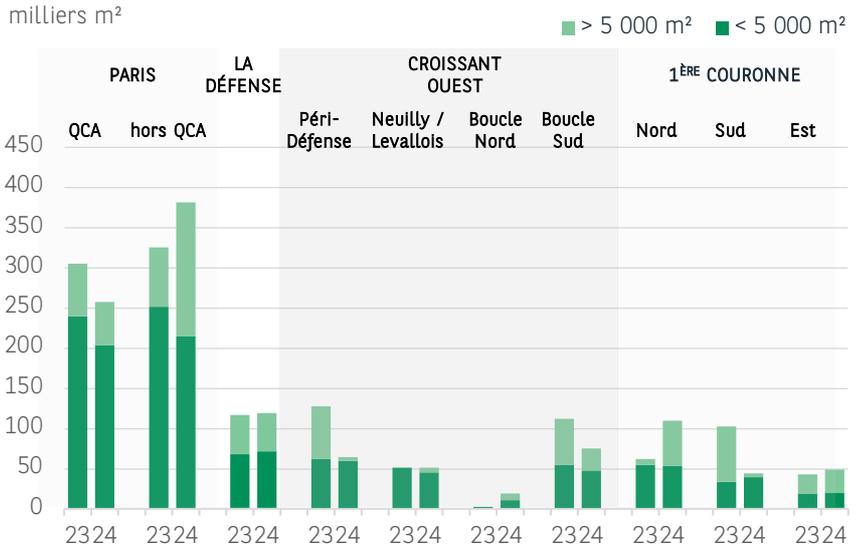
Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

## 50% des volumes se signent dans Paris

Paris intra-muros continue de porter le marché, en concentrant 50% des volumes placés. Paris hors QCA se démarque grâce à la signature de 12 transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>, ce qui lui permet d'afficher une hausse de 17%.

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 (-49 %) et dans la Boucle Sud (-33 %). La 1ère Couronne Nord se démarque, enregistrant une hausse de 79 % du volume grâce notamment à la vente utilisateur de l'immeuble Spallis à Saint-Denis pour un total de 37 000 m<sup>2</sup>.

## Transactions à 9 mois par secteur géographique

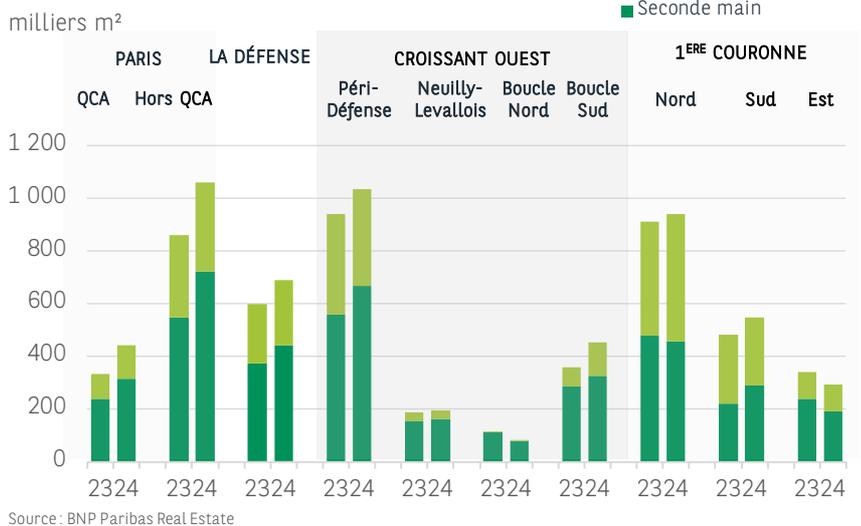


## Une offre à un an qui poursuit son ascension

Au 1<sup>er</sup> octobre 2024, le taux de vacance immédiat sur les bureaux franciliens atteint 9,5 %. Les disparités restent fortes entre les secteurs, avec une vacance toujours faible dans Paris (5,2 %) alors qu'elle atteint 18,9 % en 1ères Couronnes et 8,9 % à La Défense.

L'offre à un an continue elle aussi d'augmenter sur l'ensemble de l'Île-de-France (+9 % sur un an) ; elle s'établit à 6,9 millions avec une part de neuf qui reste stable (34%). Cependant, on note une diminution des offres en chantiers, ce qui devrait avoir un impact sur le niveau de l'offre neuve dans les années à venir.

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



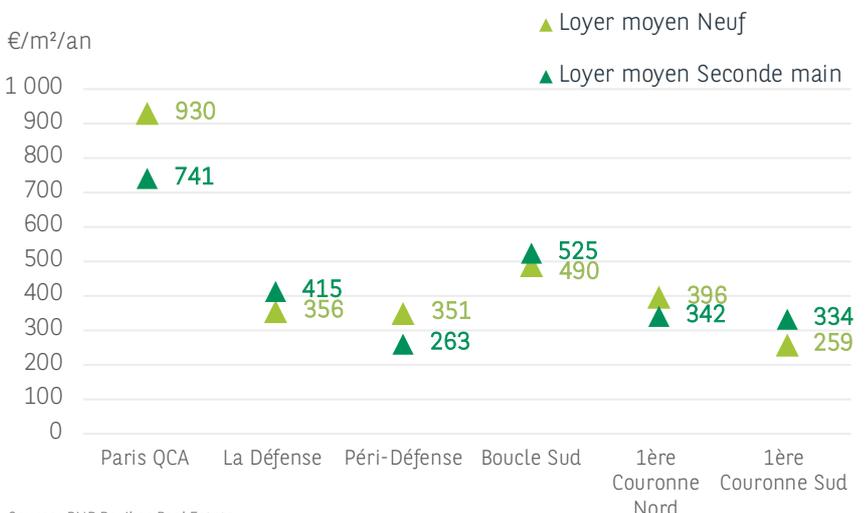
## Une évolution à deux vitesses pour les valeurs locatives

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 1 200 €/m<sup>2</sup>/an.

En dehors de Paris, la tendance est plutôt à la stabilisation des loyers moyens. Les utilisateurs sont de plus en plus sélectifs et la hiérarchisation des valeurs se fait davantage ressentir.

Quant aux mesures d'accompagnement, elles se situent en moyenne à 22% pour l'ensemble de l'Île-de-France. Dans Paris, elles sont généralement en-dessous des 20%, alors qu'elles dépassent les 35% dans les secteurs de La Défense et Péri-Défense.

## Loyers moyens pondérés - 2024 T3 (12 mois glissants)



## Un marché de l'investissement au ralenti

Dans ce contexte, 1,9 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, 7 milliards d'euros étaient investis sur les neuf premiers mois de l'année. L'évolution entre le T2 2024 et le T3 2024 montre une nette amélioration de l'investissement entre ces deux trimestres, liée à l'amélioration générale du contexte économique et financier.

Seulement 65 transactions ont été recensées sur le marché depuis le début de l'année, alors qu'en moyenne sur les 10 dernières années environ 150 transactions sont signées sur la même période. 4 transactions au-dessus des 100 millions d'euros ont été actées, toutes situées dans Paris QCA (Grand Opéra, 40 George V et Opéra Gramont, Boulevard Haussmann). 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 précise des taux de rendement prime. L'évolution du marché se tourne peu à peu vers une légère compression, avec des taux variants entre 3,90 et 4,25 % pour les actifs prime situés dans Paris QCA.



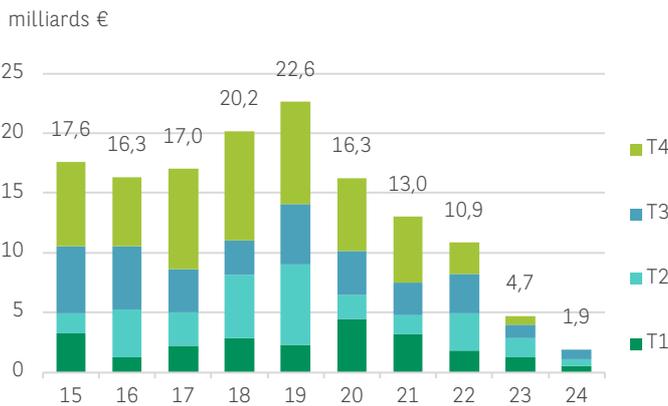
1,9 Md€

4,25 %

investi en Bureaux IDF  
au T3 2024

Taux « prime »

### Investissement en Bureaux Île-de-France



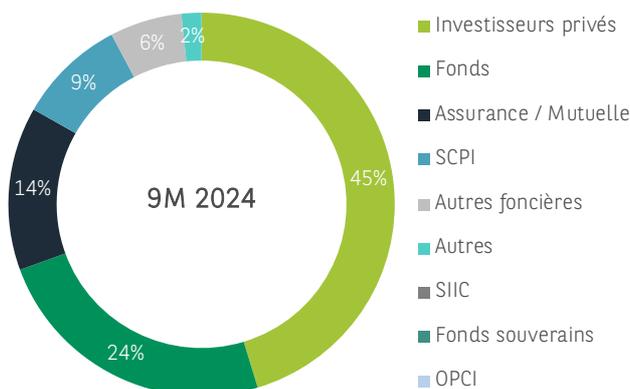
Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

### Montants investis par secteur géographique



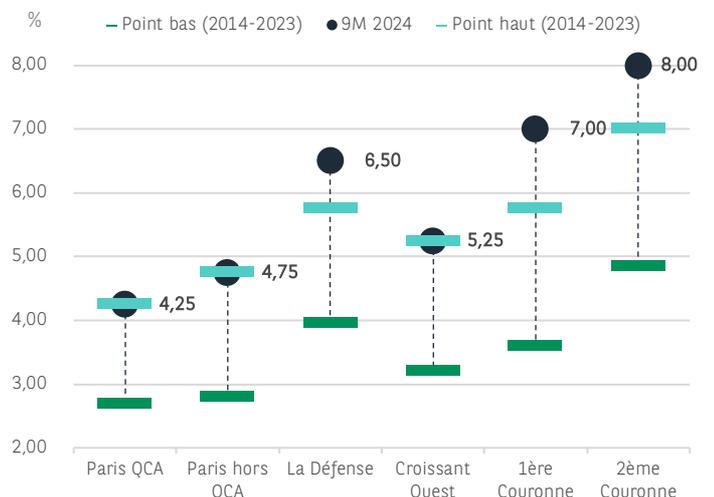
Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

### Typologie des acquéreurs



Source : BNP Paribas Real Estate

### Taux de rendement prime par secteur géographique



Source : BNP Paribas Real Estate



## CONTACTS

### RESEARCH FRANCE

**Lou PETITEAU**  
Analyste Bureaux Ile-de-France  
Lou.petiteau@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 m<sup>2</sup>  
Tél : +33 (0)1 47 59 20 92  
Frederic.blies@bnpparibas.com

**Frédéric DOS SANTOS**  
Directeur Associé Bureaux  
Ouest Île-de-France < 5 000 m<sup>2</sup>  
Tél : +33 (0)1 49 93 70 73  
Frederic.dossantos@bnpparibas.com

**Marie CHARRA**  
Directrice Bureaux  
Rive Gauche Sud Ouest IDF < 5 000 m<sup>2</sup>  
Tél : + 33 (0)1 47 59 17 26  
Marie.charra@bnpparibas.com

**Christophe LUSSIER**  
Directeur Bureaux  
Paris Nord & Est IDF < 5 000 m<sup>2</sup>  
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

