



**AT A GLANCE
2024 T4**

LES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

UN MARCHÉ EN RÉSILIENCE



1 750 400 m²

Demande placée 2024
(-11 % vs 2023)



7 M m²

Offre à un an
(+ 8% vs 2023 T4)



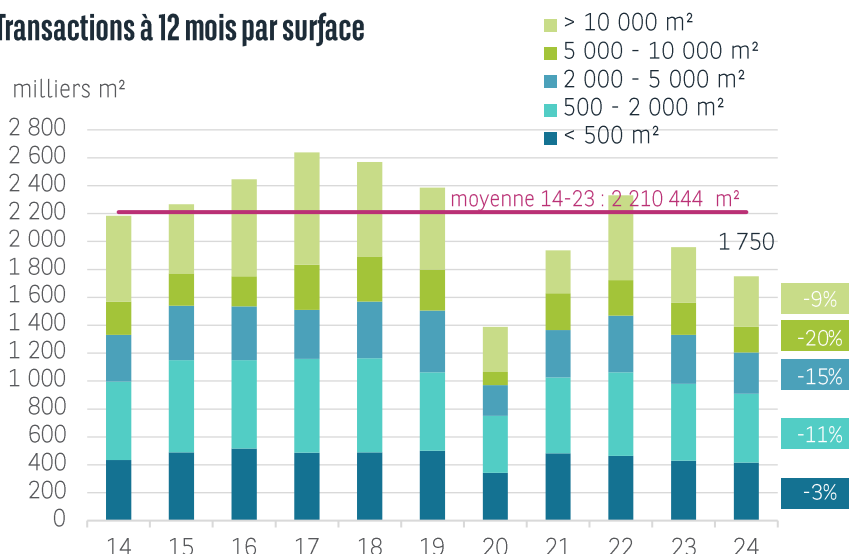
10,2 %

Taux de vacance
immédiat

Recul de la demande placée

Avec 1 750 400 m² placés cette année, le marché locatif francilien affiche une baisse de 11 % par rapport à 2023. Le segment des petites surfaces (< 1 000 m²) diminue de 9% et celui des moyennes surfaces (1 000 - 5 000 m²) suit la même tendance (-10%), tandis que les grandes surfaces (> 5 000 m²) sont les plus affectées, avec 546 000 m² placés, soit une diminution de 13 %. En effet, seulement 49 transactions supérieures à 5 000 m² se sont signées cette année. Malgré un regain d'activité, seulement 4 transactions supérieures à 20 000 m² ont été actées. À titre d'exemple, en fin d'année, SANOFI a pris à bail plus de 30 000 m² de bureaux sur l'immeuble CB3 à La Défense.

Transactions à 12 mois par surface



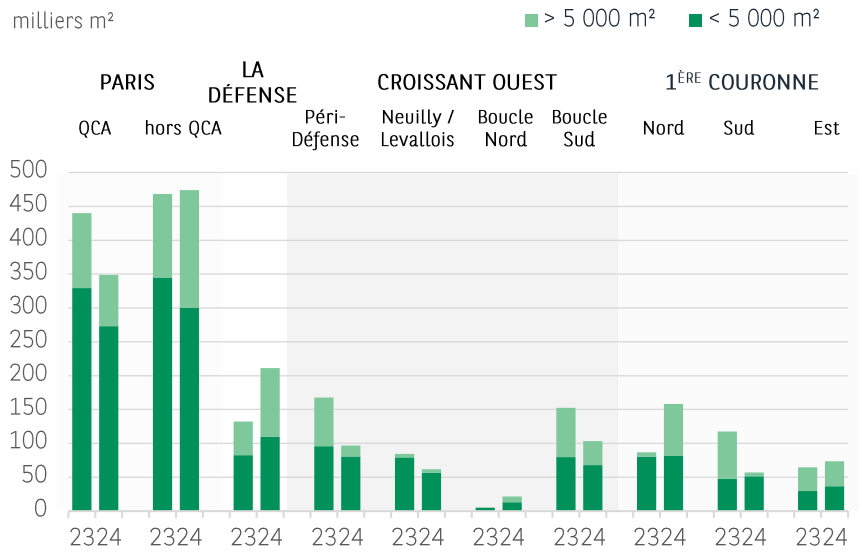
Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

47% des volumes se signent dans Paris

Paris intra-muros reste le secteur le plus prisé par les utilisateurs, représentant 47% de la demande placée francilienne. Paris hors QCA se démarque grâce à la signature de 13 transactions supérieures à 5 000 m², ce qui lui permet d'afficher une stabilisation de 1% de sa demande placée. Paris hors QCA dispose de la transaction locative la plus importante de l'année : une prise à bail de plus de 40 000 m² dans l'immeuble THE GOOD ONE, situé dans le 13^{ème} arrondissement.

Sur le reste de l'Île-de-France, le secteur de La Défense augmente fortement grâce notamment à la transaction de Sanofi, alors que le Croissant Ouest affiche de fortes baisses, notamment en Péri-Défense (-42%) et dans la Boucle Sud (-32%). La 1ère Couronne Nord se démarque, enregistrant une hausse de 83% du volume grâce à la signature de 3 transactions supérieures à 10 000 m².

Transactions à 12 mois par secteur géographique



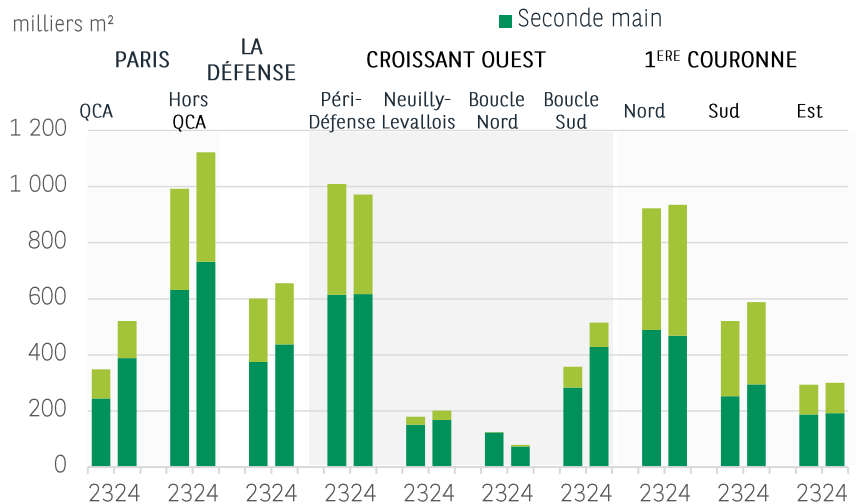
Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Des situations contrastées

Au 1^{er} janvier 2025, le taux de vacance immédiat sur les bureaux franciliens atteint 10,2%. Les disparités restent fortes entre les secteurs, avec une vacance toujours faible dans Paris (5,8%) alors qu'elle atteint 19,8% en 1ères Couronnes et 15% à La Défense.

L'offre à un an continue elle aussi d'augmenter sur l'ensemble de l'Île-de-France (+8% sur un an) ; elle s'établit à 7 millions avec une part de neuf qui reste stable (33%). Cependant, on constate une diminution des offres en chantiers, ce qui devrait entraîner des répercussions sur le niveau de l'offre neuve dans les années à venir.

Offre à un an (au 1^{er} janvier 2025)



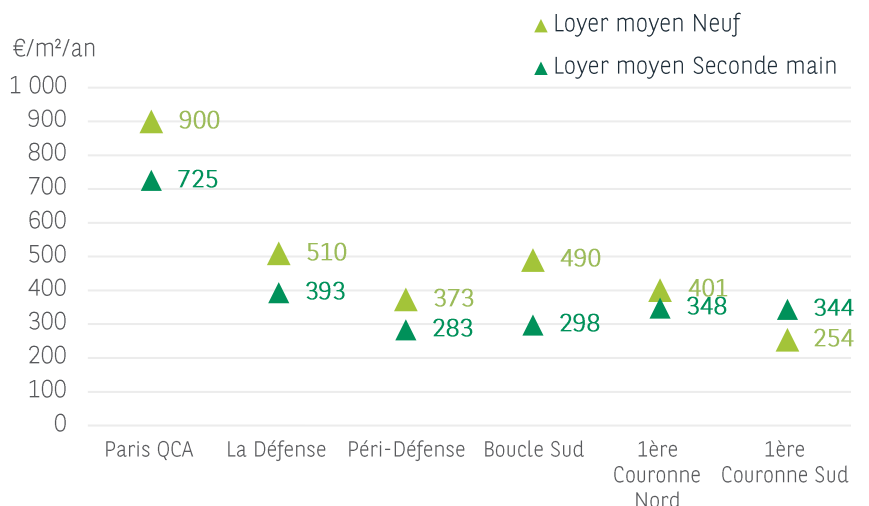
Source : BNP Paribas Real Estate

Une évolution à deux vitesses pour les valeurs locatives

Avec une offre immédiate disponible qui poursuit sa progression, les écarts de loyers se creusent entre les différents secteurs géographiques. L'évolution des valeurs locatives reflète bien les disparités géographiques des marchés avec des valeurs prime qui continuent d'augmenter à Paris : un nouveau record a même été atteint avec une signature à 1 200 €/m²/an.

En périphérie, les loyers moyens se stabilisent, traduisant une sélectivité accrue des utilisateurs. 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 T4 (12 mois glissants)



Source : BNP Paribas Real Estate

Net recul des montants investis

Les montants investis en bureaux ont fléchi en 2024, avec 3,4 milliards d'euros engagés, représentant une baisse de 29% sur un an. À titre de comparaison, sur la moyenne des 5 dernières années, 13 milliards d'euros étaient investis sur un an. L'année 2024 a connu deux vitesses : un premier semestre au ralenti avec seulement 1 milliard d'euros engagés et un second semestre qui a connu un sursaut avec 2,4 milliards d'euros engagé.

116 transactions ont été recensées sur le marché en 2024, alors qu'en moyenne sur les 5 dernières années environ 227 transactions sont signées chaque année. 9 transactions au-dessus des 100 millions d'euros ont été actées, dont 6 opérations ont été signées dans le QCA.

Paris dans son ensemble concentre plus des ¾ des montants engagés. En-dehors de Paris, trois transactions notables : l'acquisition par Corum Eurion de l'opération IN SITU à Issy-les-Moulineaux ainsi que l'achat de l'immeuble LIBERTÉ 1 situé à Charenton-le-Pont par Hines, et enfin l'investissement de Baumont Real Estate France d'un immeuble situé au 127 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-Sur-Seine.

Les taux de rendement continuent leur décompression avec des hausses plus ou moins marquées selon la liquidité des actifs et les secteurs géographiques. Seul le secteur de Paris QCA voit son taux se compresser autour des 4%, une tendance qui devrait se prolonger en 2025.



3,4 Mds €

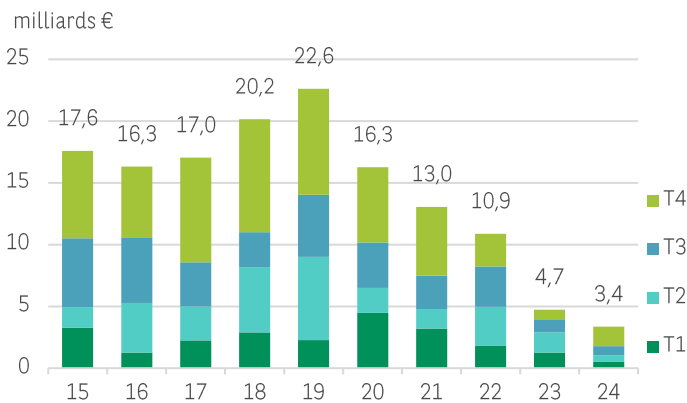
investis en Bureaux IDF en 2024



4,00 %

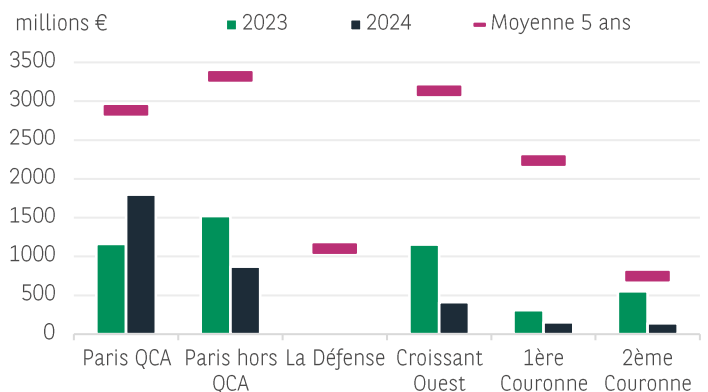
Taux « prime »

Investissement en Bureaux Île-de-France



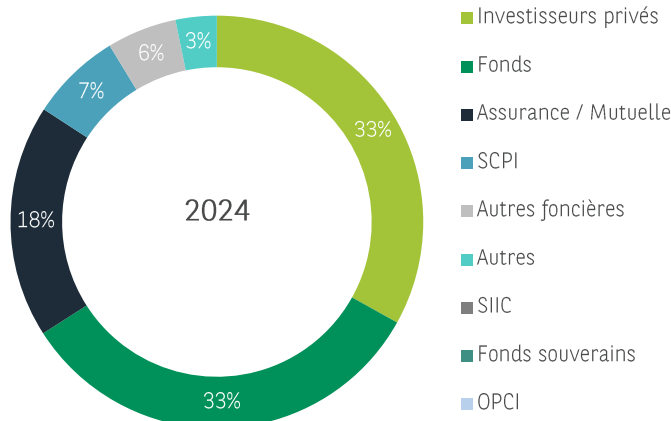
Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Montants investis par secteur géographique



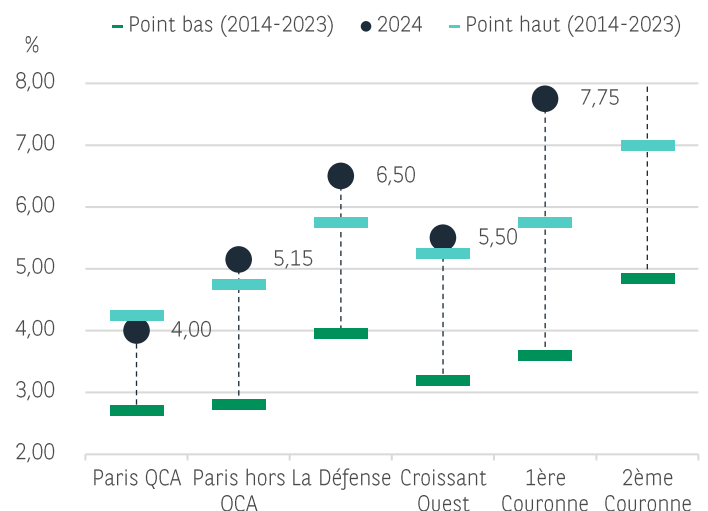
Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

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 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

