



RESEARCH

**AT A GLANCE
2022 T1**

LES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Un premier trimestre prometteur pour le marché francilien



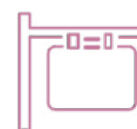
503 900 m²

Demande placée 2022 3M
(+40% vs 2021 3M)



5,5 M m²

Offre à un an
(+ 3% vs 2021 T1)



7,4%

Taux de vacance
immédiat

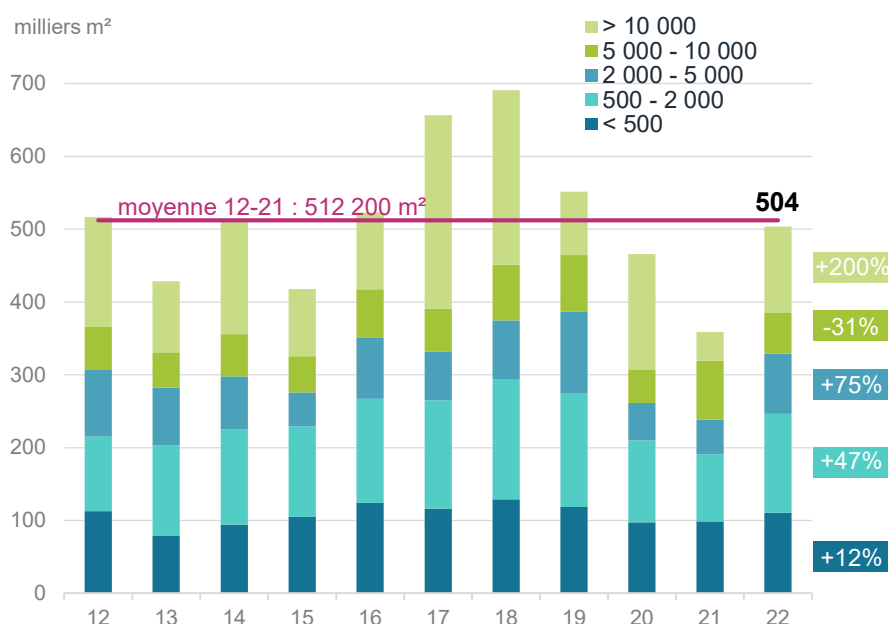
Une forte dynamique de reprise

Avec 503 862 m² placés sur les 3 premiers mois l'année, le marché locatif francilien affiche une très belle dynamique (+40% sur un an) et renoue avec sa moyenne décennale à 3 mois.

Tous les créneaux de surface participent à cette hausse. Les grandes surfaces (> 5 000 m²) comptabilisent 15 transactions, en ligne avec leur moyenne décennale. En revanche, leur volume (174 700 m² placés) n'a pas encore retrouvé son niveau d'avant crise, et ce malgré, un rebond significatif sur le créneau > 10 000 m² (+200% sur un an), avec notamment la signature d'Enedis sur l'immeuble Altiplano à La Défense pour 26 000 m².

Les petites et moyennes surfaces tirent également la demande placée vers le haut avec 329 200 m² placés, en hausse de 6% par rapport à leur moyenne décennale.

Transactions à 3 mois par surface



Une recherche de centralité forte de la part des utilisateurs

La reprise est, en revanche, très différenciée selon les secteurs. Ainsi, Paris QCA, La Défense et Neuilly/Levallois, favorisés par une appétence particulièrement forte des utilisateurs pour une plus grande centralité, surperforment et dépassent largement leur niveau d'avant-crise.

A leurs côtés, les 1^{ères} Couronnes Nord et Sud profitent également de la reprise et retrouvent des niveaux de demande placée en ligne avec leur moyenne décennale. Ce score est néanmoins, à relativiser compte tenu du volume important d'offres disponibles sur ces deux secteurs.

Enfin, à l'opposé, plusieurs secteurs sont toujours en retrait, comme la Boucle Sud, la 1^{ère} Couronne Est ou encore la 2^{ème} Couronne.

Une offre neuve toujours en hausse

Malgré un taux de vacance stable à 7,4% au T1 2022, la situation en Île-de-France reste toujours déséquilibrée ; Paris intramuros affiche une vacance de 4,0% alors que la 1^{ère} Couronne Nord ou la Péri-Défense pointent respectivement à 17,1% et 18,9%.

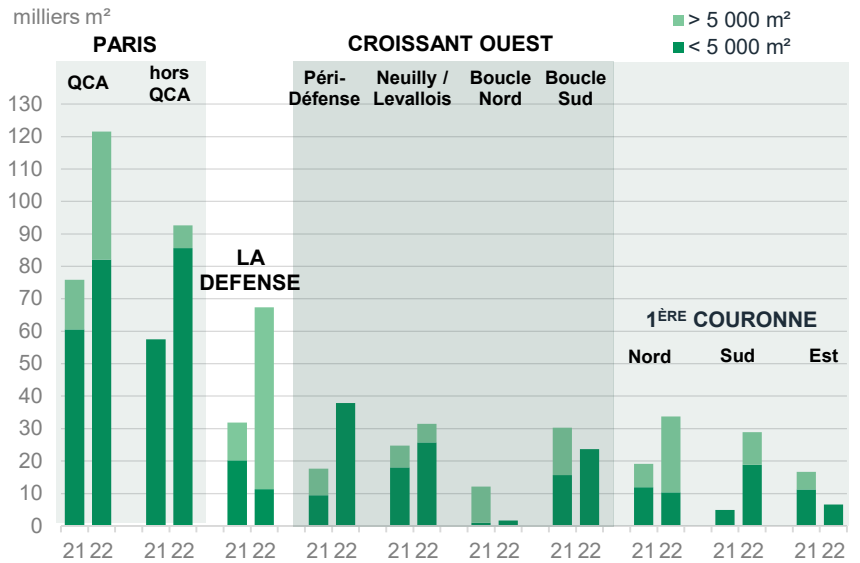
L'offre à un an suit cette tendance et se stabilise avec 5,5 millions de m² au 1^{er} avril 2022 (+3% sur un an). L'offre neuve, en revanche, continue d'augmenter, alimentée par les chantiers en cours (1,5 million de m² en cours de construction). Cette offre neuve est inégalement répartie sur le marché francilien puisque 42% des chantiers en cours se situent en 1^{ères} Couronnes.

Des évolutions de loyers à deux vitesses

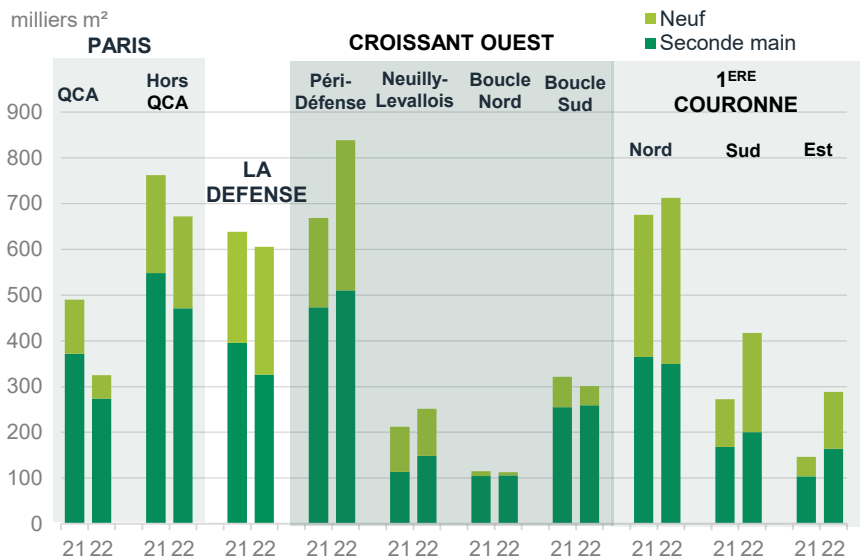
Conséquence directe de cette situation déséquilibrée, les loyers moyens présentent des trajectoires différentes selon les secteurs géographiques, avec des écarts qui se creusent. Dans Paris intramuros, les valeurs locatives continuent d'augmenter, avec des surperformances sur les loyers prime : Paris QCA atteint 960€/m²/an alors que la Rive Gauche dépasse pour la première fois la barre des 900€/m²/an.

Dans les secteurs périphériques, les loyers se maintiennent après quelques baisses observées en 2021. Cette stabilité est notamment soutenue par une hausse des mesures d'accompagnement qui dépassent les 30% dans les secteurs sur-offres.

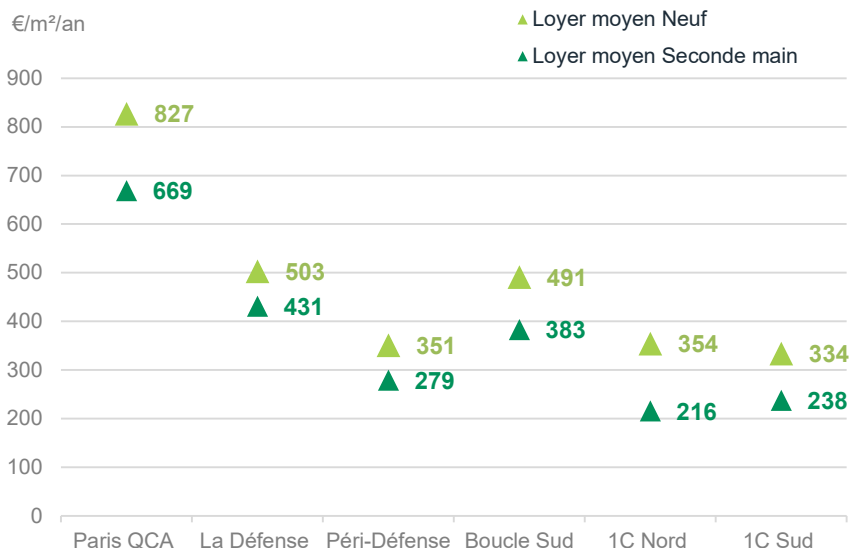
Transactions à 3 mois par secteur géographique



Offre à un an (au 1^{er} avril 2022)



Loyers moyens pondérés - 2022 3 mois (12 mois glissants)



Chiffres clés Bureaux Île-de-France

	2021 3M			2022 3M			Variation offre immédiate	Variation transactions
	Offre immédiate* (m²)	Taux de vacance* (%)	Transactions (m²)	Offre immédiate* (m²)	Taux de vacance* (%)	Transactions (m²)		
Paris QCA	263 000	3,9%	76 000	204 000	3,0%	122 000	-22%	+60%
Paris hors QCA	532 000	5,0%	58 000	505 000	4,7%	93 000	-5%	+61%
La Défense	386 000	11,2%	32 000	473 000	13,7%	67 000	+23%	+112%
Péri-Défense	571 000	18,0%	18 000	579 000	18,9%	38 000	+1%	+115%
Neuilly/Levallois	110 000	7,3%	25 000	157 000	10,2%	31 000	+43%	+27%
Boucle Nord	95 000	11,7%	12 000	108 000	13,1%	2 000	+14%	-86%
Boucle Sud	195 000	7,8%	30 000	225 000	9,0%	24 000	+15%	-22%
1ère Couronne Nord	400 000	12,7%	19 000	554 000	17,1%	34 000	+39%	+76%
1ère Couronne Sud	191 000	8,0%	5 000	230 000	9,4%	29 000	+20%	+491%
1ère Couronne Est	91 000	3,7%	16 000	112 000	4,7%	7 000	+23%	-60%
2ème Couronne	953 000	5,3%	68 000	935 000	5,2%	58 000	-2%	-15%
Total	3 787 000	6,7%	359 000	4 082 000	7,4%	505 000	+8%	+40%

* en fin de période

	Offre à un an (m²)			Chantiers en cours (m²)		
	2021 T1	2022 T1	Variation 2022 T1 / 2021 T1	2021 T1	2022 T1	Variation 2022 T1 / 2021 T1
Paris QCA	490 000	325 000	-34%	166 000	91 000	-45%
Paris hors QCA	762 000	672 000	-12%	178 000	269 000	+51%
La Défense	638 000	605 000	-5%	257 000	184 000	-28%
Péri-Défense	668 000	839 000	+25%	299 000	281 000	-6%
Neuilly/Levallois	212 000	251 000	+18%	104 000	52 000	-50%
Boucle Nord	115 000	113 000	-2%	-	-	-
Boucle Sud	322 000	301 000	-6%	37 000	29 000	-22%
1ère Couronne Nord	675 000	713 000	+6%	418 000	275 000	-34%
1ère Couronne Sud	272 000	417 000	+53%	220 000	246 000	+12%
1ère Couronne Est	146 000	288 000	+97%	96 000	114 000	+19%
2ème Couronne	1 066 000	980 000	-8%	73 000	41 000	-44%
Total	5 366 000	5 504 000	+3%	1 848 000	1 582 000	-14%

IMPLANTATIONS

CONTACT

SIÈGE SOCIAL

50 cours de l'Île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt
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 Guillobert
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

Silax 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

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**