



**AT A GLANCE
2022 T3**

LES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Le marché des bureaux franciliens confirme sa dynamique malgré un contexte incertain



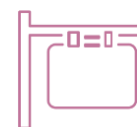
1 488 300 m²

Demande placée 2022 9M
(+20% vs 2021 9M)



5,9 M m²

Offre à un an
(+ 11% vs 2021 T3)



7,5%

**Taux de vacance
immédiat**

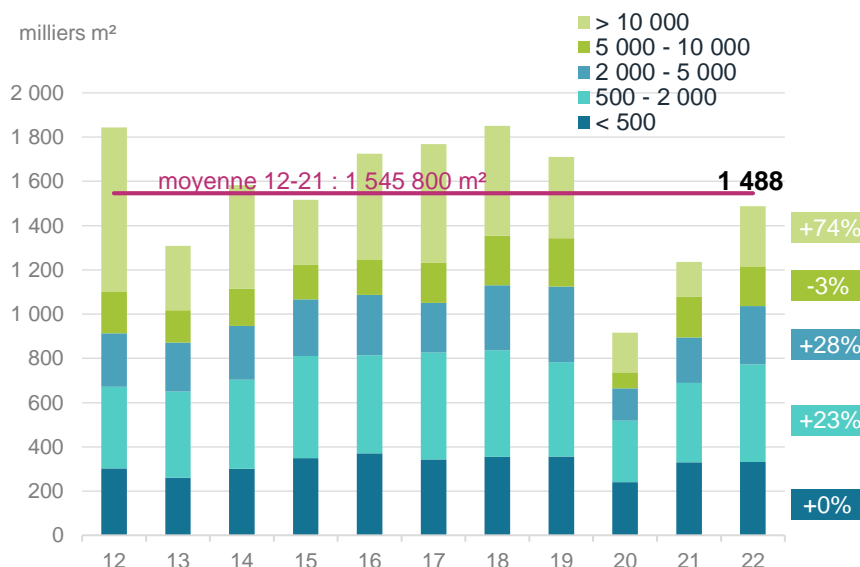
**Le marché confirme sa
dynamique ...**

Malgré un contexte économique incertain, le marché des bureaux franciliens confirme sa belle dynamique. Sur les 9 premiers mois de l'année, il s'affiche ainsi en hausse de 20% sur un an et proche de sa moyenne décennale (-4%) avec 1 488 331 m² placés.

Les petites et moyennes surfaces participent à la bonne tenue du marché avec des volumes placés supérieurs à la moyenne décennale (+6%). Les grandes surfaces ne sont pas en reste, avec 43 transactions > 5 000 m² contre seulement 36 en 2021 à la même période. Le créneau > 10 000 m² est notamment en forte hausse (+71% sur un an, en volume) avec plusieurs belles transactions comme la signature de Bureau Veritas sur la Tour Alto à La Défense (10 232 m²) ou encore l'acquisition de l'immeuble Vision Seine à Courbevoie par le Groupe IGS (11 059 m²).

Le marché devrait maintenir une bonne dynamique sur la fin d'année avec un atterrissage de la demande placée attendu autour de 2,2 millions de m².

Transactions à 9 mois par surface



... portée par Paris intramuros

Le désir de centralité des utilisateurs reste un marqueur fort du marché. Paris intramuros représente ainsi près de 50% de la demande placée sur les 9 premiers mois de l'année 2022. En périphérie, les quartiers d'affaires les plus connectés tirent également leur épingle du jeu, à l'instar de La Défense et de Neuilly-Levallois.

A l'inverse, plusieurs secteurs ne parviennent pas encore à renouer avec leur moyenne long terme comme la Péri-Défense, les Boucles Nord et Sud ou encore la 1^{ère} Couronne Est.

Légère remontée de l'offre disponible

Malgré une dynamique transactionnelle forte, le taux de vacance immédiat remonte légèrement au T3 2022 et s'établit à 7,5% en Île-de-France. Les écarts continuent de se creuser, avec une vacance de seulement 2,5% sur Paris QCA alors qu'elle est orientée à la hausse en 1^{ère} Couronne Nord et dépasse les 19%.

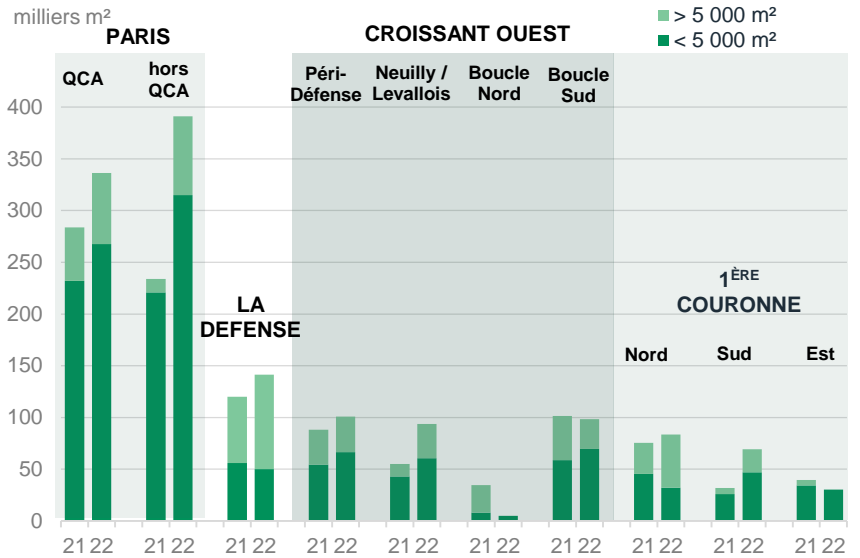
L'offre à un an reste à un niveau également élevé avec 5,9 millions de m² disponibles. Toutefois, bonne nouvelle, la part du neuf est toujours élevée (32%). Cette offre de qualité est plus à même de répondre aux attentes des utilisateurs, à condition qu'elle soit bien située. Mais là encore, le déséquilibre est criant entre un Paris intramuros largement sous-offreur et des secteurs périphériques majoritairement sur-offreurs (Péri-Défense, 1^{ères} Couronnes ...).

Les valeurs « prime » continuent de résister

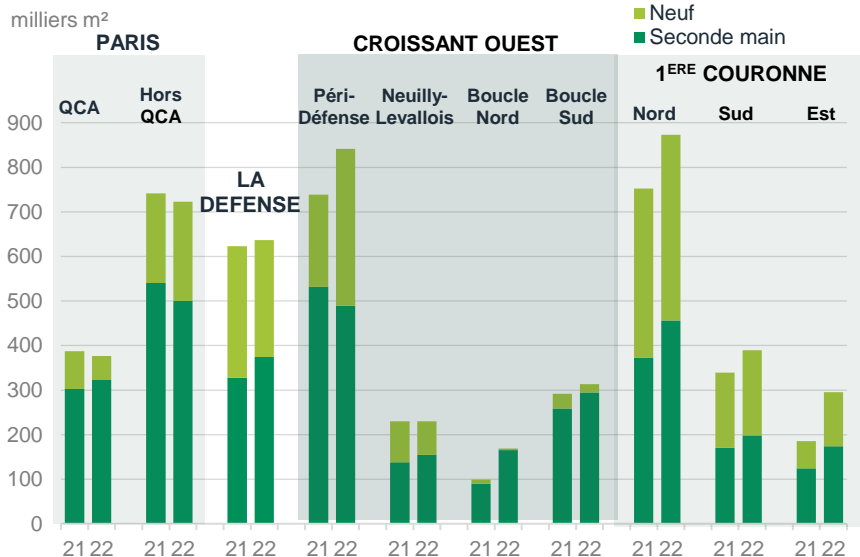
La hausse des valeurs locatives se poursuit pour les actifs de bonne qualité et bien situés. Le segment « prime » en est l'illustration par excellence avec un loyer à 960€/m²/an sur Paris QCA, et qui devrait encore battre un nouveau record sur la fin d'année. Sur les secteurs périphériques, les valeurs « prime » résistent et sont souvent proches de leur niveau historique.

A l'opposé, les actifs de seconde main et moins connectés aux réseaux de transports, pâtissent de leur position et voient leur valeur se déprécier.

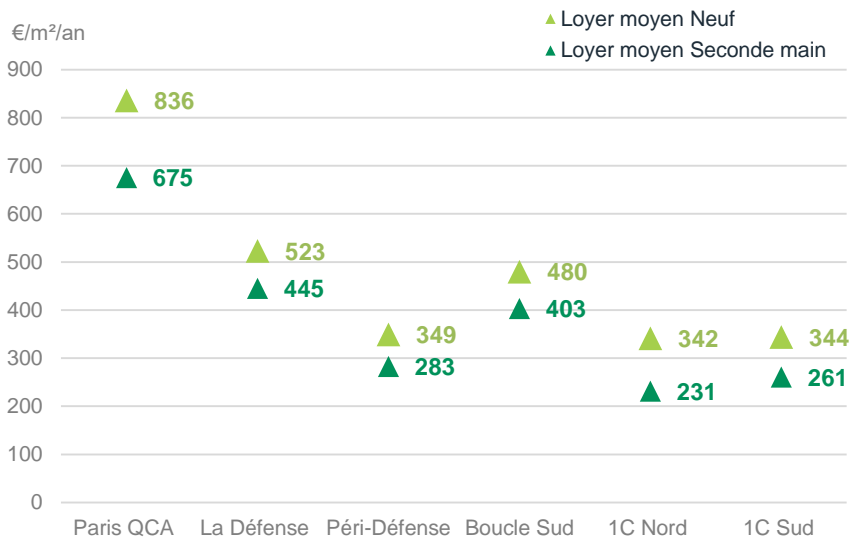
Transactions à 9 mois par secteur géographique



Offre à un an (au 1^{er} octobre 2022)



Loyers moyens pondérés - 2022 9 mois (12 mois glissants)



Investissement : des volumes en hausse

Le marché de l'investissement en Bureaux Île-de-France enregistre un bon volume avec 8,6 milliards d'euros engagés au cours des neuf premiers mois de l'année, ce qui correspond à une hausse de 16% sur un an. Le 3^{ème} trimestre est particulièrement dynamique avec un volume enregistré en ligne avec sa moyenne 5 ans.

Néanmoins, ces bons résultats cachent une situation de marché complexe. En effet, la vitalité du 3^{ème} trimestre bénéficie de l'inertie du marché de l'investissement, en profitant des opérations démarrées lors du 1^{er} semestre 2022. De plus, des opérations de grande taille telles que l'acquisition par LVMH d'un portefeuille parisien pour 900 M€, participent à la résistance du marché.

Concernant les taux « prime », on observe des remontées de taux sur les différents secteurs géographiques. Sur Paris QCA, le taux « prime » se décompresse de 30 points de base pour s'établir à 3,00% au T3 2022.



8,6 milliards €

investis en Bureaux IDF
2022 9 mois

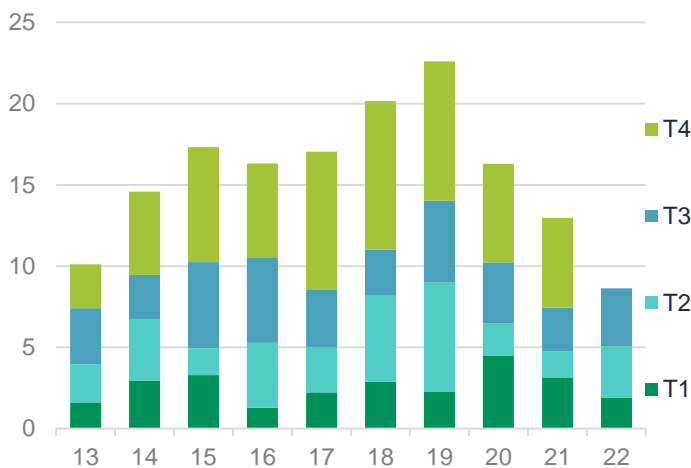


3,00%

Taux « prime »

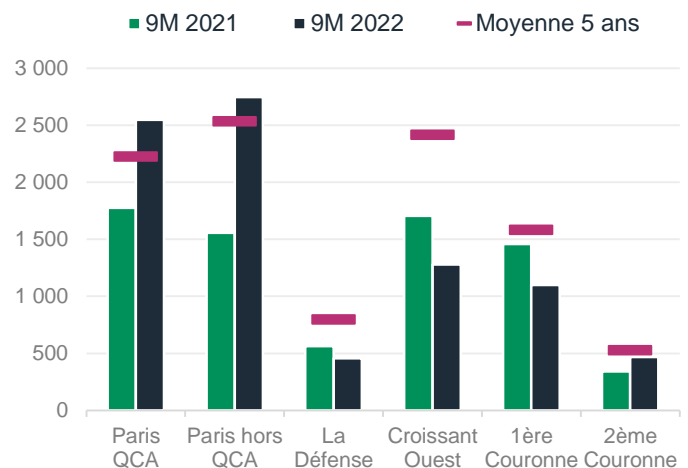
Investissement en Bureaux Île-de-France

Milliards €

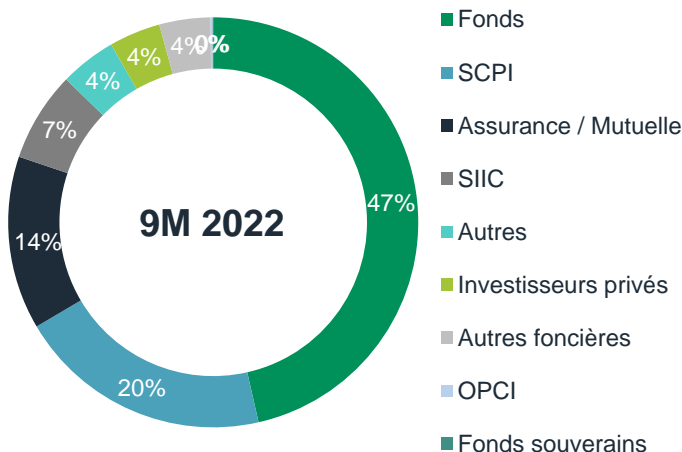


Montants investis par secteur géographique

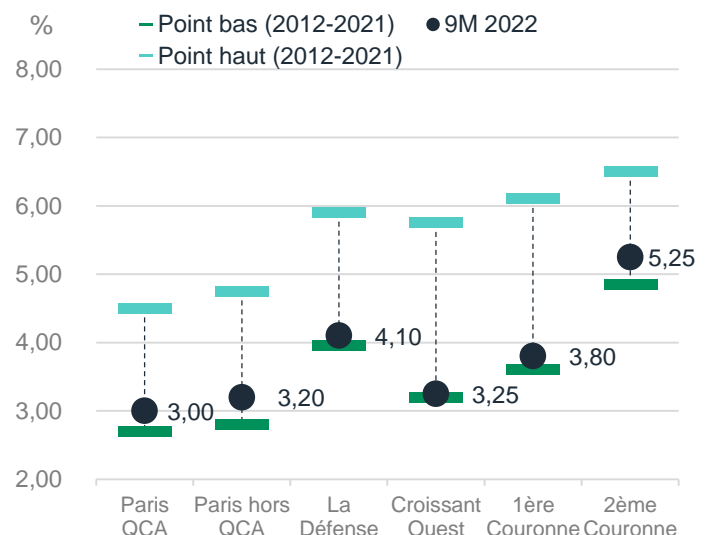
millions €



Typologie des acquéreurs



Taux de rendement prime par secteur géographique



IMPLANTATIONS

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 Guillibert
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

285 rue Lavoisier
38330 Montbonnot
Tél. : +33 (0)4 78 85 43 43

LILLE

100, Tour de Lille
Boulevard de Turin
59777 Euralille
Tél. : +33 (0)2 20 06 99 00

LYON

Silex 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 CHATENOU
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**