



**AT A GLANCE
2022 T4**

LES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Un marché utilisateur robuste mais des difficultés sur celui de l'investissement



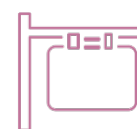
2 108 300 m²

Demande placée 2022
(+10% vs 2021)



6,0 M m²

Offre à un an
(+ 8% vs 2021 T4)



7,9%

Taux de vacance
immédiat

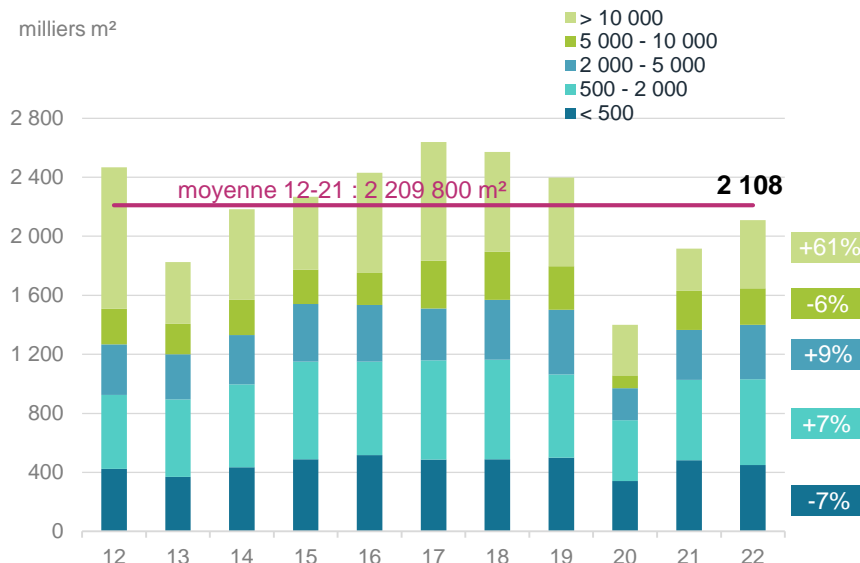
**Retour des grandes opérations
en 2022**

Avec 2 108 300 m² placés, le marché termine l'année en hausse (+10 % sur un an) et proche de sa moyenne décennale (-5 %).

Le créneau des grandes surfaces (> 5 000 m²) a été très dynamique avec 708 900 m² de volumes placés pour 61 transactions (contre 56 en 2021), grâce notamment aux opérations supérieures à 10 000 m². L'année 2022 signe également le retour des très grandes transactions (> 40 000 m²) avec 2 acquisitions emblématiques : l'immeuble Evolution dans le 13^e arrondissement de Paris par l'Agence Française de Développement (46 955 m²) et le Campus Maxwell à Saint-Denis par le Ministère de l'Intérieur (46 000 m²).

Les petites et moyennes surfaces enregistrent toujours une belle dynamique et sont en ligne avec leur moyenne décennale.

Transactions à 12 mois par surface



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

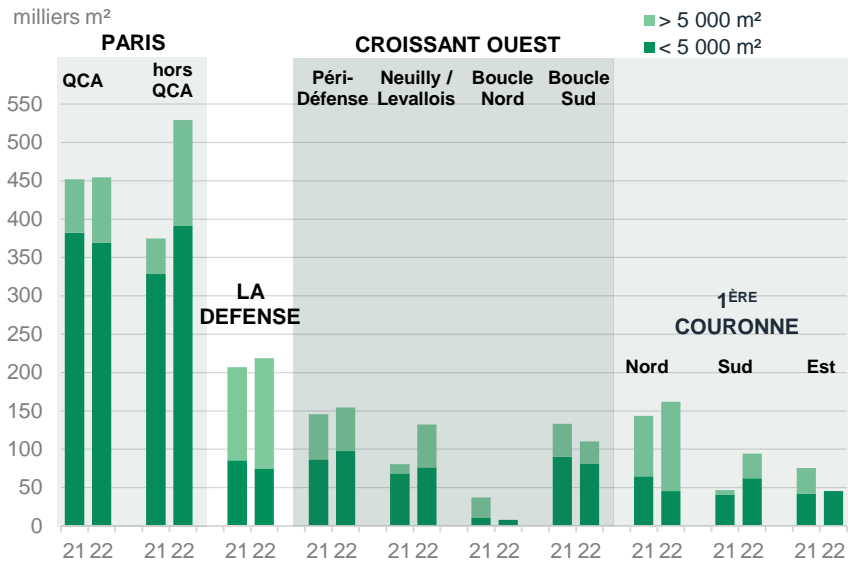
La centralité reste la préoccupation des utilisateurs

Paris continue de surperformer en représentant 47 % de la demande placée en 2022, avec une dynamique forte, autant sur le QCA que dans le reste de la capitale. Sans surprise, La Défense et Neuilly/Levallois bénéficient également de cet attrait des utilisateurs pour la centralité.

La 1^{ère} Couronne Nord tire son épingle du jeu en s'affichant au-dessus de sa moyenne décennale grâce notamment à 7 transactions > 5 000 m² (contre 6 en moyenne). Néanmoins, cette dynamique reste insuffisante eu égard à l'offre disponible sur ce secteur.

Enfin, les secteurs plus périphériques, avec une plus faible accessibilité, sont toujours en retrait par rapport à leur moyenne long terme, à l'instar des 1^{ères} Couronnes Sud et Est ou encore de la Péri-Défense.

Transactions à 12 mois par secteur géographique

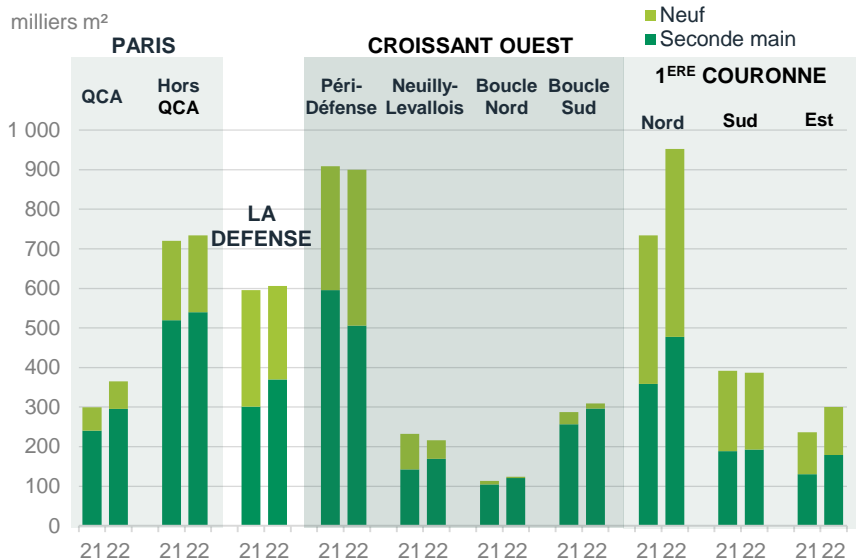


Des situations contrastées

Malgré une belle dynamique transactionnelle, la vacance est en hausse au T4 2022 et s'établit à 7,9 % en Île-de-France. Cela s'explique, en partie, par la livraison de plusieurs chantiers importants comme la Tour Hekla à La Défense (76 000 m²) ou encore l'immeuble Joya à Fontenay-sous-Bois (49 000 m²).

L'offre à un an continue également de progresser et atteint 6,0 millions de m² disponibles. La situation reste très contrastée entre les différents secteurs franciliens avec toujours une offre abondante en Péri-Défense et sur les 1^{ères} Couronnes et, à l'inverse, un manque d'offres important à Paris.

Offre à un an (au 31 décembre)

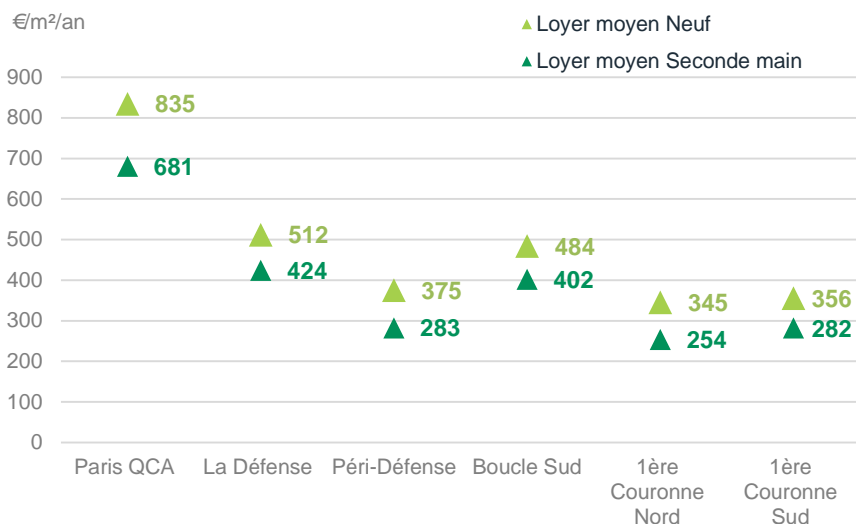


Les valeurs locatives résistent

Les valeurs « prime » sont toujours orientées à la hausse, notamment dans Paris avec un nouveau loyer record de 1 000 €/m²/an. Les loyers dans le neuf, et dans les secteurs les plus recherchés sont également en hausse.

A noter toutefois, ces valeurs résistent grâce à des mesures d'accompagnement toujours très élevées en Île-de-France, en moyenne 23 % en 2022.

Loyers moyens pondérés - 2022 (12 mois glissants)



Forte baisse des volumes investis sur le marché de l'investissement

Avec 10,4 milliards d'euros investis en bureaux en 2022, le marché enregistre une troisième année de baisse consécutive (-21 % sur un an). Le dernier trimestre a été, et de loin, le plus impacté par l'évolution des conditions économiques et financières, avec seulement 2,1 milliards d'euros investis. Depuis 2008, c'est le plus faible quatrième trimestre enregistré.

Les grandes opérations sont particulièrement impactées, avec seulement 8 transactions supérieures à 200 millions d'euros (contre 16 en moyenne) et 1 seule transaction supérieure à 400 millions d'euros. Il s'agit de l'immeuble Le Pasteur dans le 15^{ème} arrondissement de Paris, vendu par Primonial à SFL.

Concernant les taux de rendement « prime », l'évolution est hétérogène selon les secteurs. Après une décompression au troisième trimestre, Paris QCA et hors QCA marquent une pause et affichent un taux de rendement respectivement de 3,00 % et 3,20 %. En revanche, sur certains secteurs, la décompression continue à l'instar de la situation en 1^{ère} et 2^{ème} Couronnes.



10,4 milliards €

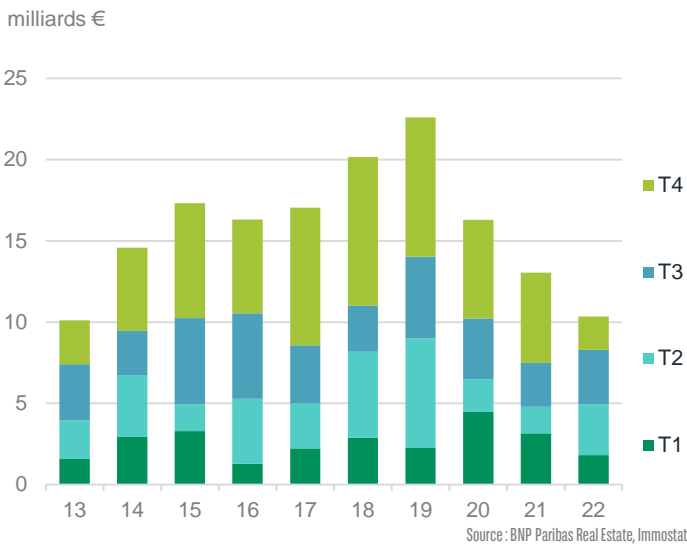
investis en Bureaux IDF
2022



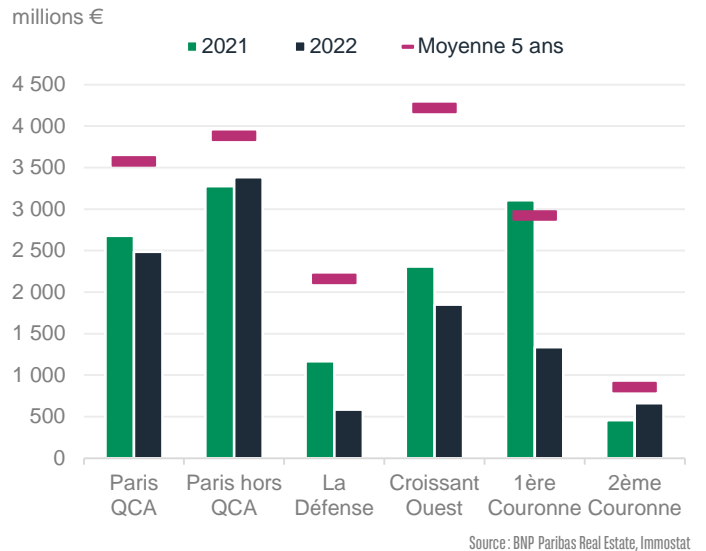
3,00 %

Taux « prime »

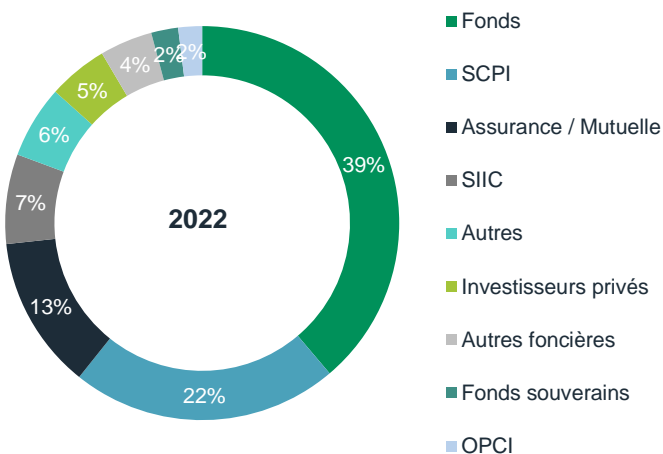
Investissement en Bureaux Île-de-France



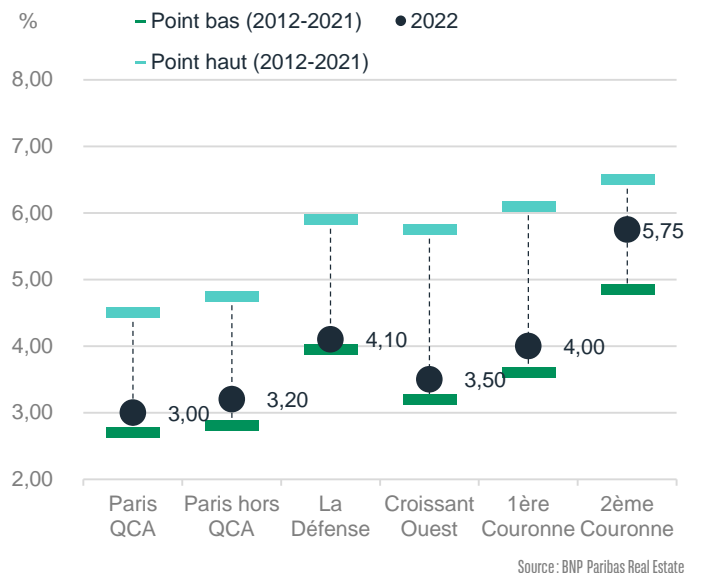
Montants investis par secteur géographique



Typologie des acquéreurs



Taux de rendement prime par secteur géographique



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 Guilibert
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 76 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

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

