



AT A GLANCE 2023 T1

LES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

UN PREMIER TRIMESTRE MOROSE SUR LE MARCHÉ DES BUREAUX



317 400 m²

Demande placée 2023 3M
(-39 % vs 2022 3M)



6,0 M m²

Offre à un an
(+ 10 % vs 2022 T1)



7,9 %

Taux de vacance
immédiat

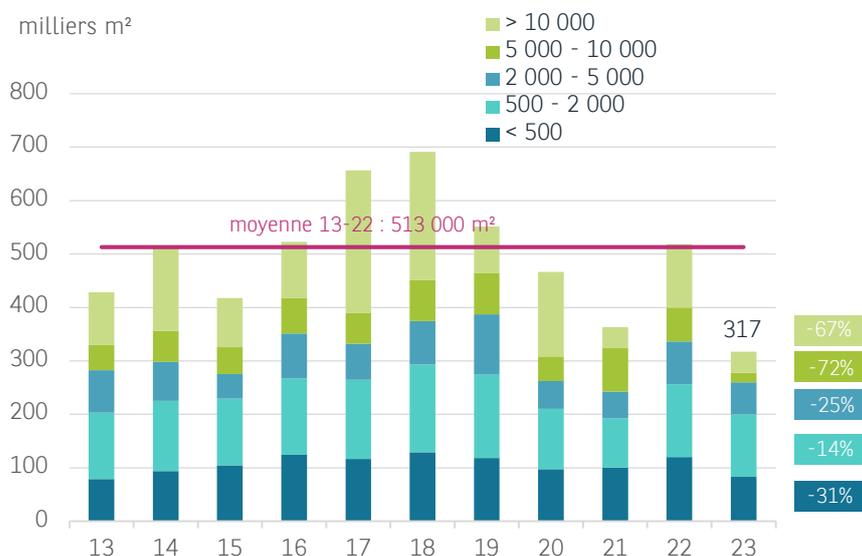
FORT RETRAIT DE LA DEMANDE PLACÉE ...

Avec 317 400 m² placés sur les trois premiers mois de l'année, le marché locatif francilien s'affiche en forte baisse : -39 % sur un an.

Les grandes surfaces accusent la plus forte baisse avec seulement 57 200 m² placés pour 6 transactions (contre 15 en moyenne à la même période). La moitié de ces transactions concerne le créneau 10 000 - 20 000 m², à l'instar de la signature d'INFOPRO sur l'immeuble Aqueduc à Gentilly pour 12 368 m². En revanche, le marché n'enregistre aucune transaction supérieure à 20 000 m².

Les petites et moyennes surfaces sont également en retrait avec des baisses respectives de -24 % et -21 % sur un an.

Transactions à 3 mois par surface



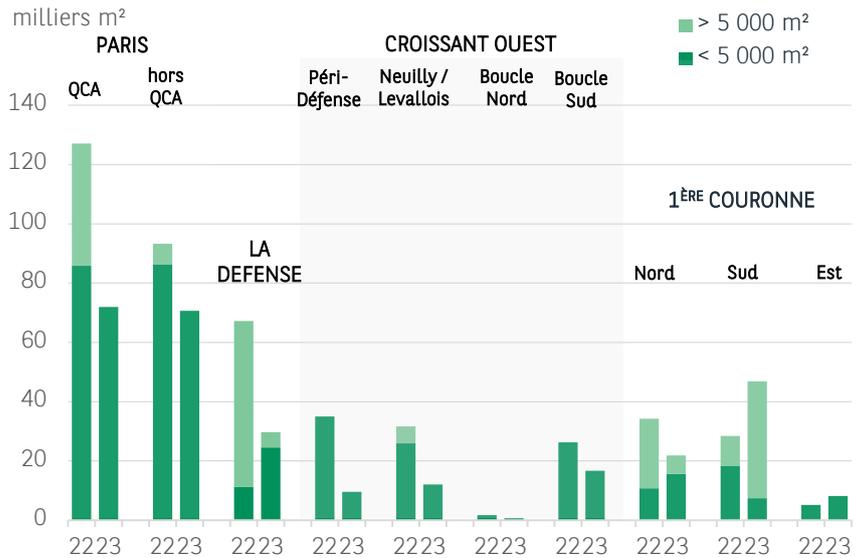
Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

... QUI CONCERNE QUASIMENT TOUS LES SECTEURS

Cette forte baisse de la demande placée concerne la plupart des secteurs géographiques. Seule la 1^{ère} Couronne Sud tire son épingle du jeu en dépassant sa moyenne décennale grâce à l'enregistrement de 3 grandes transactions (> 5 000 m²).

Tous les autres secteurs s'affichent en dessous de leur moyenne décennale. Malgré cette baisse, Paris reste fortement plébiscitée par les utilisateurs puisqu'elle représente toujours 45 % des volumes placés (contre 41 % en moyenne).

Transactions à 3 mois par secteur géographique

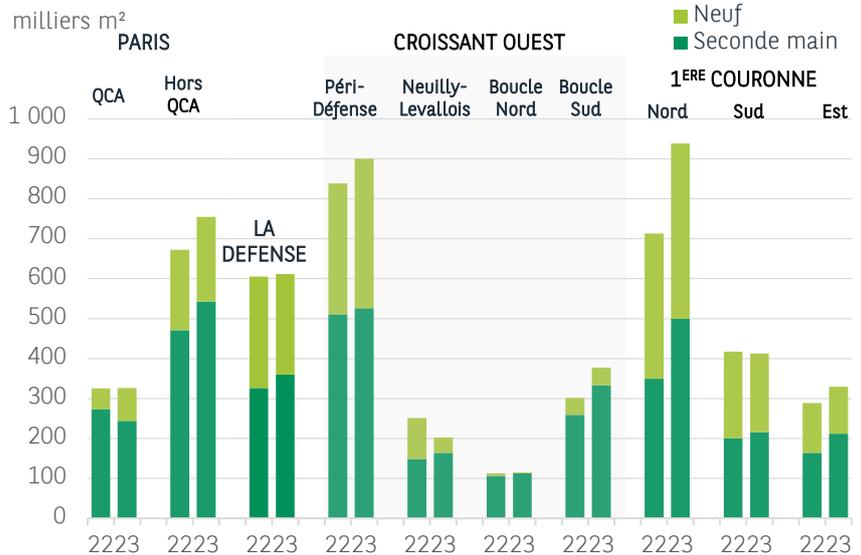


UNE OFFRE TOUJOURS EN HAUSSE

Au 1^{er} avril 2023, le taux de vacance en Île-de-France s'établit à 7,9 %, en progression sur un an. La situation géographique reste très contrastée avec Paris qui affiche une vacance de 3,5 % alors qu'elle est de 20,5 % en Péri-Défense ou encore de 19,3 % en 1^{ère} Couronne Nord.

L'offre à un an est également en hausse (+10 % sur un an) et représente 6,0 millions de m² disponibles dont 2,0 millions dans le neuf. Cette offre est toujours alimentée par les chantiers en cours (1,5 million de m² en cours de construction) même si ces derniers sont désormais en baisse (-5 % sur un an) et mieux répartis : 33 % des chantiers sont situés à Paris, devant le Croissant Ouest (29 %) et la 1^{ère} Couronne (28 %).

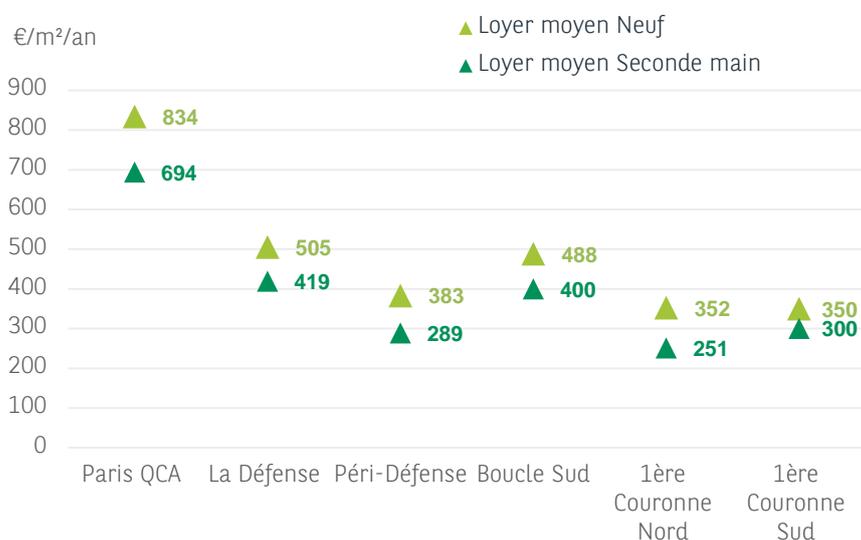
Offre à un an (au 1^{er} avril)



DES VALEURS LOCATIVES TOUJOURS ÉLEVÉES

Malgré une situation plus compliquée sur ce premier trimestre, les valeurs locatives restent toujours élevées et orientées à la hausse. Fait nouveau, les mesures d'accompagnement en Île-de-France ont légèrement reculé passant de 23 % en 2022 à 22 % au T1 2023. A l'instar de l'offre, la situation reste très différenciée entre les secteurs avec des mesures d'accompagnement autour de 16 % pour Paris QCA alors qu'elles atteignent 34 % à La Défense.

Loyers moyens pondérés - 2023 3M (12 mois glissants)



FORTE BAISSÉ DES MONTANTS INVESTIS

Avec seulement 1,2 milliard d'euros investis en bureaux en Île-de-France au premier trimestre 2023, le marché de l'investissement s'affiche en forte baisse (-33 % sur un an). Les grandes opérations sont les plus impactées : aucune transaction supérieure à 200 millions d'euros n'a été enregistrée sur les trois premiers mois de l'année et seulement 3 transactions entre 100 et 200 millions d'euros ont été signées (contre 7 en moyenne à la même période). En revanche, les petites opérations (< 30 M€) s'en sortent mieux, presque stables sur un an (-3 %).

Les volumes investis sont ainsi largement inférieurs à leur moyenne quinquennale et ce, sur pratiquement tous les secteurs géographiques. Paris s'affiche également dans cette dynamique malgré la signature de deux transactions supérieures à 100 millions d'euros (la CRPN sur l'immeuble Galilée Vernet, Paris 08, et Ingka Centres, sur l'immeuble Apollo, Paris 13)

Du côté des taux de rendement « prime », la décompression continue en étant plus ou moins marquée selon la liquidité des actifs. Ainsi, le taux prime Paris QCA s'établit au 1^{er} avril à 3,15 % pour les actifs de moins de 50 millions d'euros et dans une fourchette de 3,25 % à 3,50 % pour les actifs compris entre 75 et 200 millions d'euros.



1,2 Md€

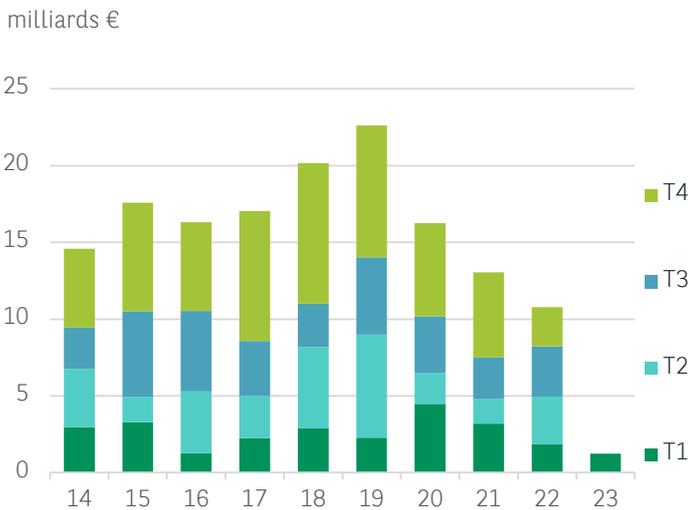
investis en Bureaux IDF
2023 3M



3,15 %

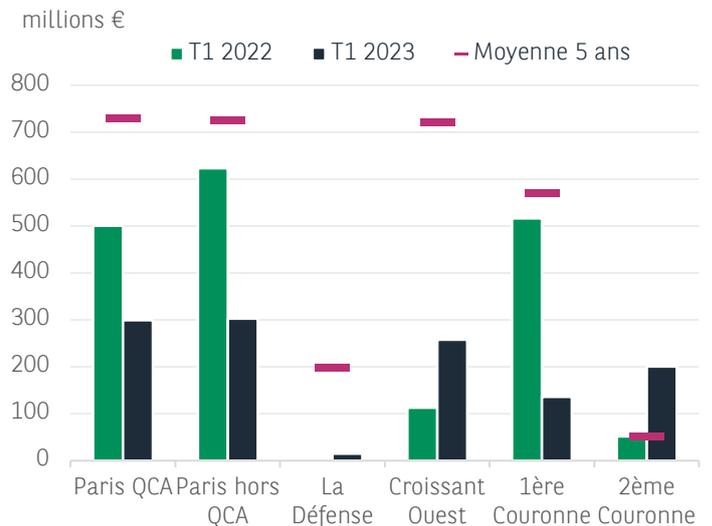
Taux « prime »

Investissement en Bureaux Île-de-France



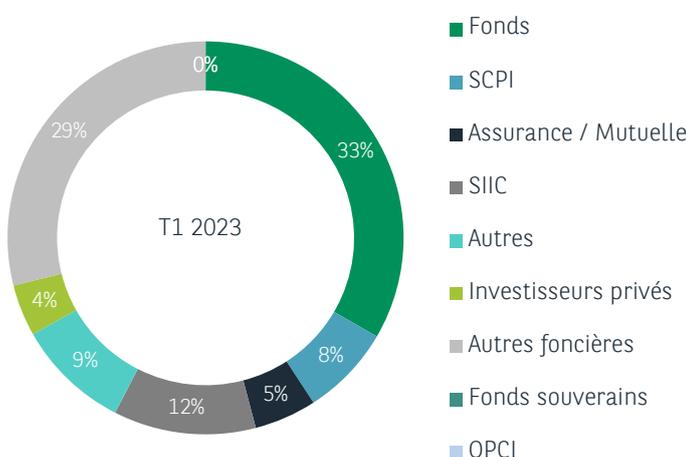
Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Montants investis par secteur géographique



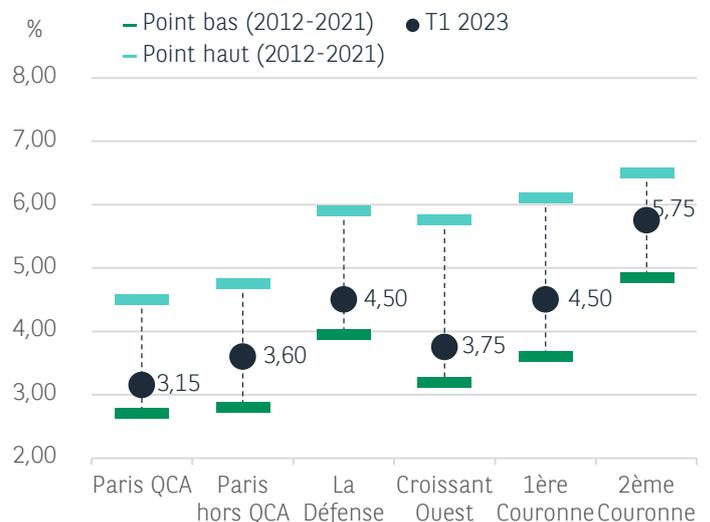
Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Typologie des acquéreurs



Source : BNP Paribas Real Estate

Taux de rendement prime par secteur géographique



Source : BNP Paribas Real Estate

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 Guillaibert
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

