



AT A GLANCE 2023 T2

LES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Un premier semestre au ralenti



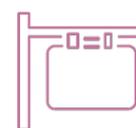
816 200 m²

Demande placée 2023 6M
(-22 % vs 2022 6M)



6,1 M m²

Offre à un an
(+9 % vs 2022 T2)



8,0 %

Taux de vacance
immédiat

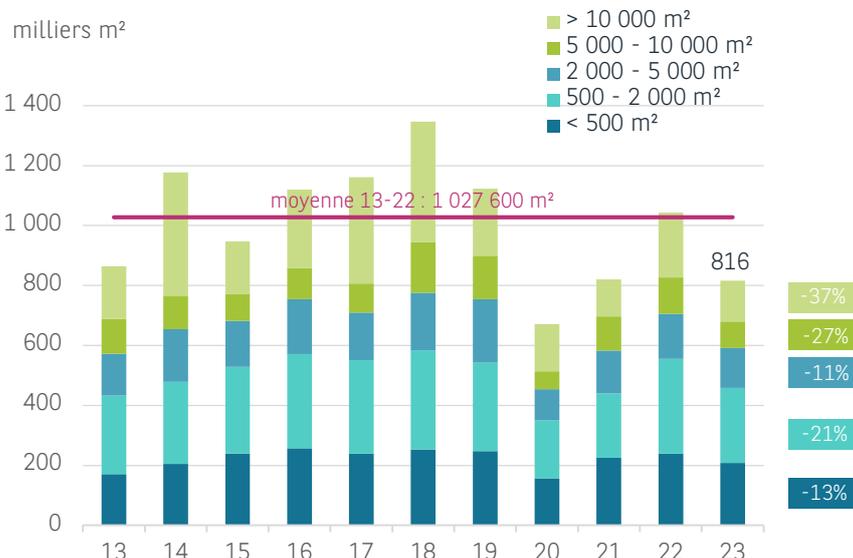
Une demande placée en baisse

Avec 816 176 m² placés sur le premier semestre 2023, le marché locatif francilien s'affiche en baisse (-22 % sur un an).

Le décalage est significatif entre les grandes surfaces qui accusent un fort repli (-34 % sur un an) et le créneau des petites et moyennes surfaces qui se montre plus résilient (-16 %). Ainsi, les grandes surfaces enregistrent seulement 21 transactions contre 29 en moyenne à la même période. Le deuxième trimestre comptabilise tout de même une transaction supérieure à 20 000 m² : la signature de Rothschild sur le 54 Boétie dans le 8^{ème} arrondissement de Paris.

Un effet rattrapage devrait toutefois se faire sentir sur la seconde partie de l'année, notamment en grandes surfaces où nous comptons plusieurs grandes transactions pas encore actées car sous conditions suspensives. Nous anticipons ainsi un atterrissage de la demande placée, toutes surfaces confondues, autour de 1,850 million de m² en fin d'année.

Transactions à 6 mois par surface



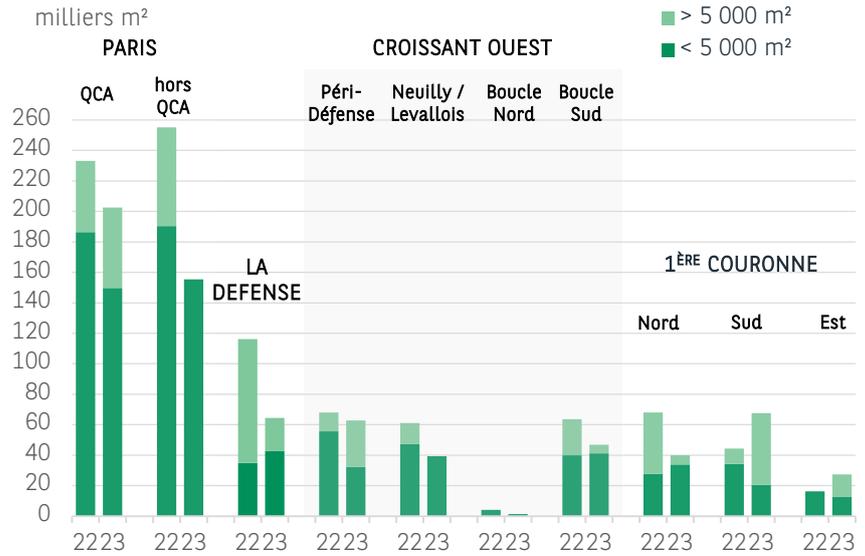
Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Belle dynamique sur Paris QCA et les 1^{ères} Couronnes Sud et Est

Cette baisse de la demande placée au premier semestre 2023 concerne la plupart des secteurs. Paris hors QCA (Quartier Central des Affaires) est notamment pénalisé par l'absence de grandes transactions sur ce premier semestre.

Trois secteurs affichent tout de même une belle dynamique : Paris QCA tout d'abord qui, malgré une baisse sur un an, est toujours supérieur à sa moyenne décennale. La 1^{ère} Couronne Sud ensuite, avec une forte hausse (+48 % sur un an) grâce à quatre transactions supérieures à 5 000 m². Enfin, dans une moindre mesure, la 1^{ère} Couronne Est avec une hausse significative (+56 %) mais qui ne lui permet pas encore de rejoindre sa moyenne long terme.

Transactions à 6 mois par secteur géographique



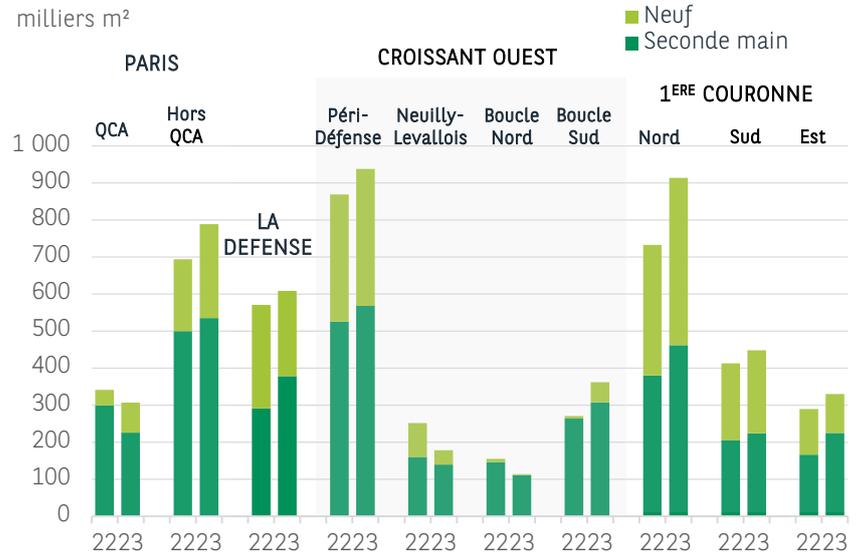
Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Une offre toujours en hausse

Au 1^{er} juillet 2023, le taux de vacance en Île-de-France s'établit à 8,0 %, en progression sur un an, et avec des écarts significatifs selon les secteurs. Ainsi, Paris QCA affiche une vacance de 2,1 % alors qu'à l'opposé du spectre, la Péri-Défense dépasse les 20 %.

L'offre à un an est également en hausse (+9 % sur un an) et atteint 6,1 millions de m² disponibles. La situation déséquilibrée de l'offre continue de s'accroître, même si les chantiers en cours sont désormais mieux orientés avec un fort renouvellement de l'offre future neuve dans Paris (36 % des chantiers en cours le sont dans Paris).

Offre à un an (au 1^{er} juillet)



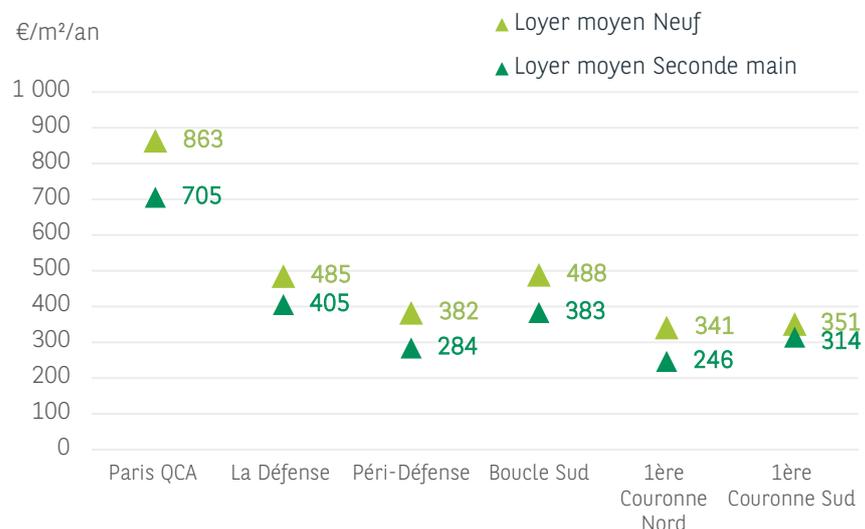
Source : BNP Paribas Real Estate

Des valeurs locatives toujours élevées

Les valeurs locatives restent encore élevées et orientées à la hausse en 2023, notamment sur les actifs « prime ». C'est le cas sur Paris avec un double effet : forte demande et rareté de l'offre.

En périphérie, les situations de suroffre peuvent provoquer des tensions à la baisse sur les loyers, même si les actifs neufs, bien situés, se maintiennent, eux aussi, à des niveaux élevés.

Loyers moyens pondérés - 2023 6M (12 mois glissants)



Source : BNP Paribas Real Estate

Forte baisse des montants investis

Avec seulement 2,8 milliards d'euros investis en bureaux en Île-de-France au premier semestre 2023, le marché de l'investissement s'affiche en forte baisse (-43 % sur un an).

Les grandes opérations (supérieures à 100 millions euros) sont fortement impactées avec un volume investi en baisse de 62 % et ce, malgré l'acquisition de la Tour Sequana à Issy-les-Moulineaux par The Valesco Group pour 495 millions d'euros. Ainsi, le premier semestre 2023 ne comptabilise que 5 transactions supérieures à 100 millions euros contre 17 en moyenne à la même période. Le recul est moins prononcé sur les plus petites opérations (inférieures à 100 millions d'euros) avec une baisse de 19 % sur un an.

Du côté des taux de rendement « prime », la décompression continue en étant plus ou moins marquée selon la liquidité des actifs. Paris QCA affiche ainsi un taux « prime » de 3,50 % au 1^{er} juillet 2023.



2,8 Mds €

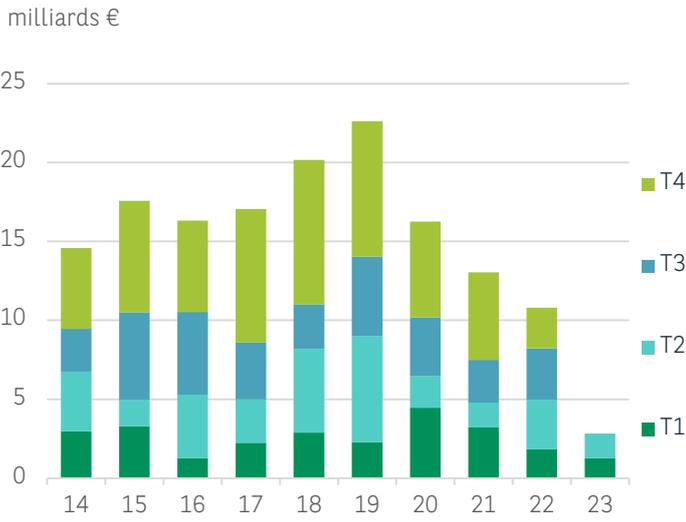
investis en Bureaux IDF
2023 6M



3,50 %

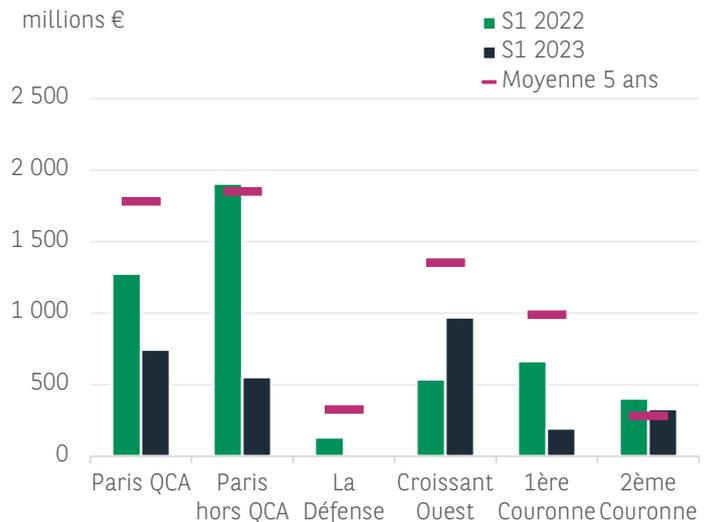
Taux « prime »

Investissement en Bureaux Île-de-France



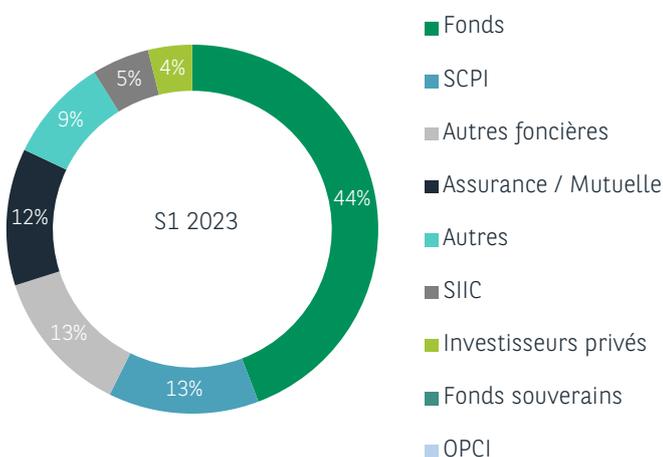
Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

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 Guillaubert
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 Eurallille
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 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

Le présent document a pour but de procéder à une information générale. Les informations contenues dans ce document ont un caractère strictement informatif, elles n'emportent aucun avis, ni accord contractuel de la part de BNP Paribas Real Estate. En outre, ces informations doivent être prises en considération au moment de la date de publication du document et non au moment de sa consultation. BNP Paribas Real Estate décline ainsi toute responsabilité pour toute information, inexactitude ou omission portant sur les informations disponibles sur ce document, ainsi que toute éventuelle utilisation qui pourrait en être faite.

BNP PARIBAS REAL ESTATE, Société par Actions Simplifiée au capital de 383 071 696 euros, dont le siège social est 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT France, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 692 012 180 - Code APE 7010 Z - Identifiant CE TVA FR 66692012180. Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex. Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04 - Fax : +33 (0)1 55 65 20 00 - www.realestate.bnpparibas.fr - BNP Paribas Real Estate est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70).

N° ADEME : FR200182_03KLJL

