



AT A GLANCE 2023 T3

LES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Belle dynamique au troisième trimestre



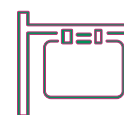
1 351 600 m²

Demande placée 2023 9M
(-12 % vs 2022 9M)



6,3 M m²

Offre à un an
(+6 % vs 2022 T3)



8,3 %

Taux de vacance
immédiat

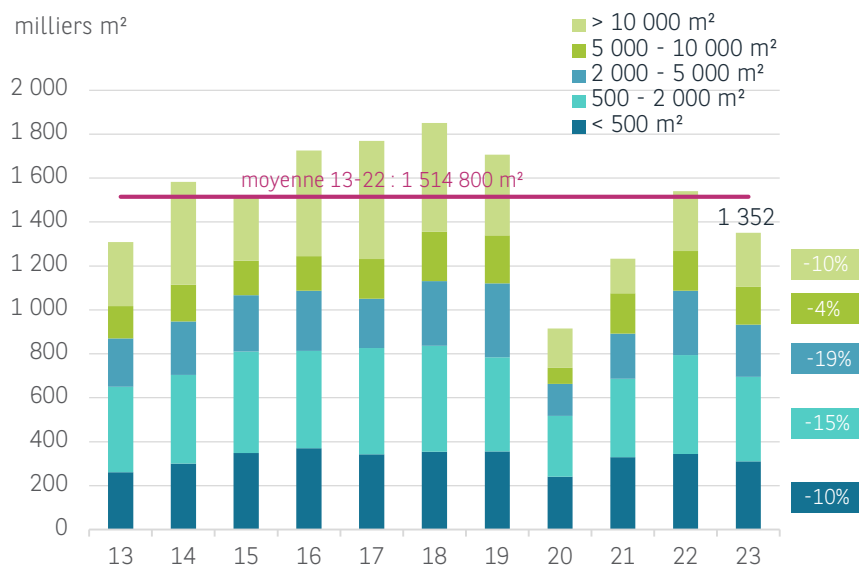
Un fort effet rattrapage au troisième trimestre

Avec 1 351 600 m² placés à 9 mois, le marché locatif francilien s'affiche en baisse sur un an (-12 %). Toutefois, ce repli est plus modéré que sur le premier semestre grâce à une belle dynamique sur le troisième trimestre, en ligne avec sa moyenne décennale (485 000 m² placés).

Cet effet rattrapage est principalement expliqué par une forte reprise des grandes transactions (> 5 000 m²) sur ce dernier trimestre. On note ainsi deux transactions > 20 000 m² dont la signature de Suez sur l'immeuble Altiplano à La Défense pour 22 500 m². Au total, ce sont 40 grandes transactions enregistrées depuis le début de l'année (contre 42 en moyenne à la même période), pour un volume placé de 419 300 m².

Les petites et moyennes surfaces (< 5 000 m²) affichent un retrait plus marqué (-14 % sur un an).

Transactions à 9 mois par surface



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Paris et la 1^{ère} Couronne Sud continuent de surperformer

A l'instar des derniers trimestres, Paris QCA et la 1^{ère} Couronne Sud continuent de surperformer en s'affichant au-dessus de leur moyenne décennale. Paris QCA continue de bénéficier d'une prime à la centralité, même s'il ne réitère pas sa performance exceptionnelle de 2022. En revanche, la 1^{ère} Couronne Sud est principalement alimentée par des grandes transactions d'utilisateurs endogènes (6 transactions sur les 7 supérieures à 5 000 m²).

Les autres secteurs n'atteignent pas leur niveau long-terme même si plusieurs affichent des hausses sur un an, comme la Boucle Sud (+15 %) ou la Péri-Défense (+9 %) grâce notamment à plusieurs grandes transactions enregistrées.

Une offre toujours en hausse

Au 1^{er} octobre 2023, le taux de vacance immédiat sur les bureaux franciliens atteint 8,3 %, en progression sur un an. En revanche, cette hausse ne concerne pas tous les secteurs. Paris QCA voit ainsi sa vacance diminuer passant de 2,4 % au T2 2022 à 2,0 % au T3 2023.

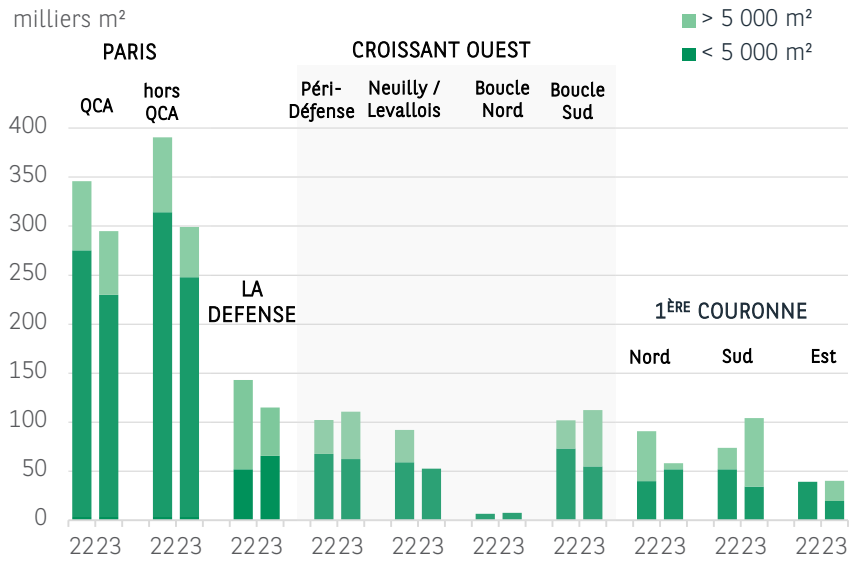
L'offre à un an continue, elle aussi, à augmenter (+6 % sur un an) et s'établit à 6,3 millions de m², avec une hausse de la part du neuf (34 % de l'offre à un an). Cette progression devrait toutefois ralentir au regard de la baisse des chantiers en cours (-15 % sur un an).

Des valeurs locatives élevées

L'écart entre Paris et la périphérie sur les valeurs locatives continue de s'accroître avec une hausse toujours forte sur Paris tandis que les loyers moyens se stabilisent en périphérie.

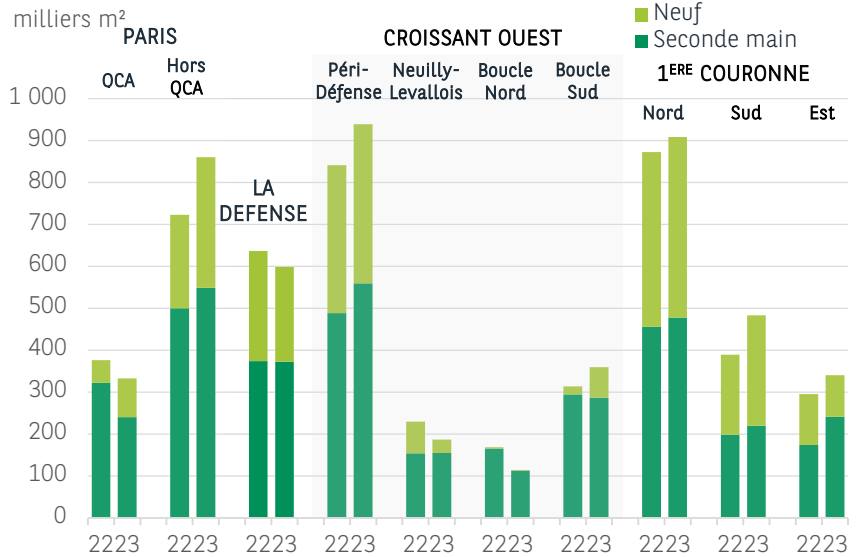
Les loyers « prime » suivent cette même tendance, aidés également par des mesures d'accompagnement qui restent encore élevées au T3 2023 : 23 % en moyenne en Île-de-France.

Transactions à 9 mois par secteur géographique



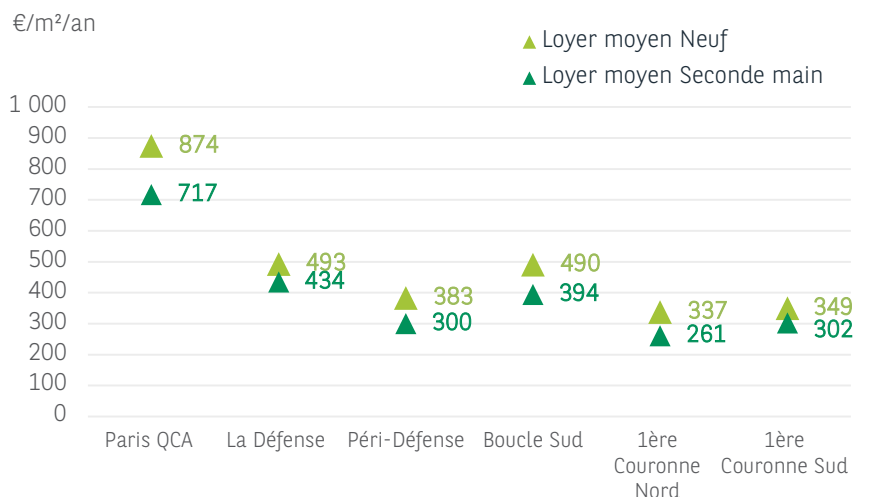
Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Offre à un an (au 1^{er} octobre)



Source : BNP Paribas Real Estate

Loyers moyens pondérés - 2023 T3 (12 mois glissants)



Source : BNP Paribas Real Estate

Forte baisse des montants investis

Avec seulement 3,8 milliards d'euros investis en bureaux en Île-de-France depuis le début de l'année 2023, le marché de l'investissement s'affiche en forte baisse (-54 % sur un an).

Aucune tranche de montant n'échappe à cette baisse. Les opérations inférieures à 100 millions d'euros sont ainsi en retrait de 43 % sur un an, tandis que les grandes transactions (supérieures à 100 millions d'euros) le sont de 65 %. Seulement 7 opérations ont été enregistrées sur cette tranche depuis le début de l'année, contre 28 en moyenne à la même période. Sur le 3^{ème} trimestre 2023, Covéa signe la plus grande opération avec l'acquisition de l'immeuble Vivacity dans le 12^{ème} arrondissement de Paris pour 250 millions d'euros.

Du côté des taux de rendement « prime », la décompression continue en étant plus ou moins marquée selon la liquidité des actifs et les secteurs géographiques. Paris QCA affiche ainsi un taux « prime » de 4,00 % au 1^{er} octobre 2023.



3,8 Mds €

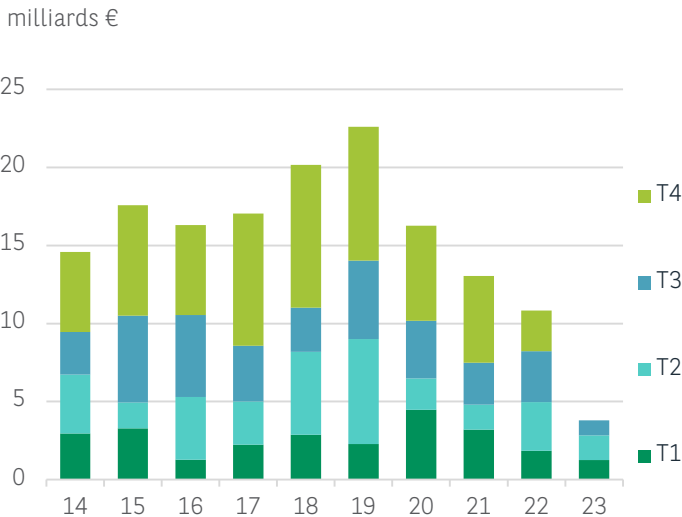
investis en Bureaux IDF
2023 9M



4,00 %

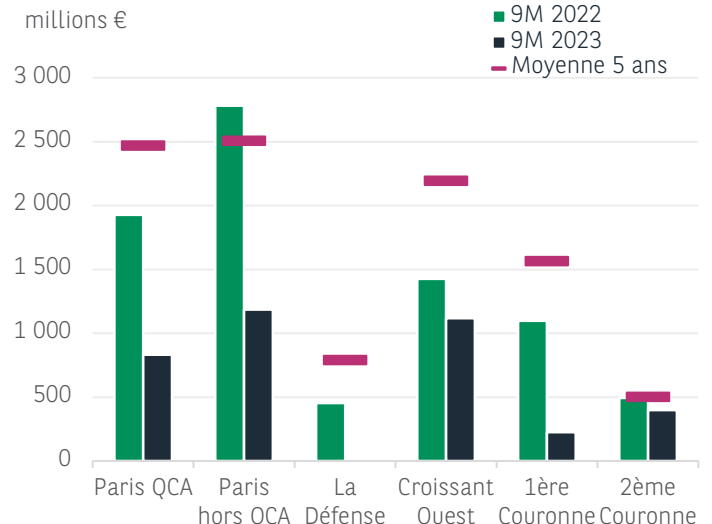
Taux « prime »

Investissement en Bureaux Île-de-France



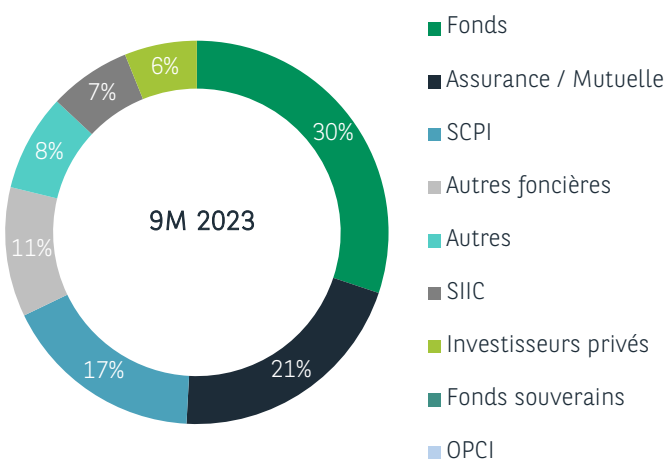
Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Montants investis par secteur géographique



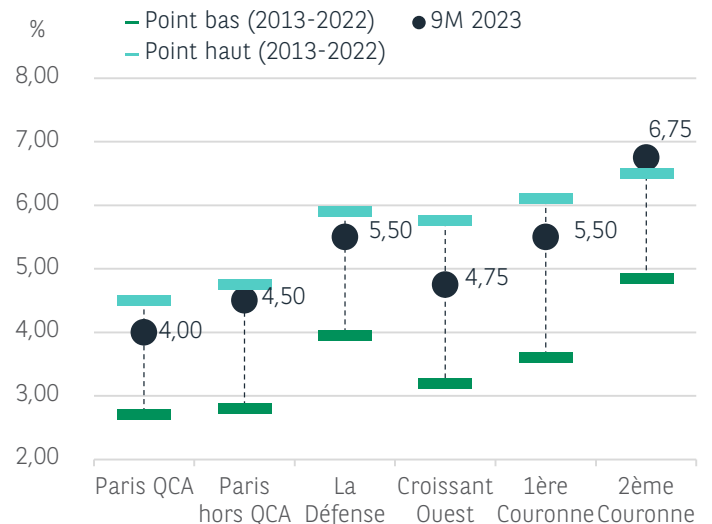
Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

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

