



**AT A GLANCE  
2022 T4**

## LES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

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



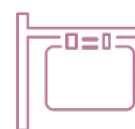
**2 108 300 m<sup>2</sup>**

Demande placée 2022  
(+10% vs 2021)



**6,0 M m<sup>2</sup>**

Offre à un an  
(+ 8% vs 2021 T4)



**7,9%**

Taux de vacance  
immédiat

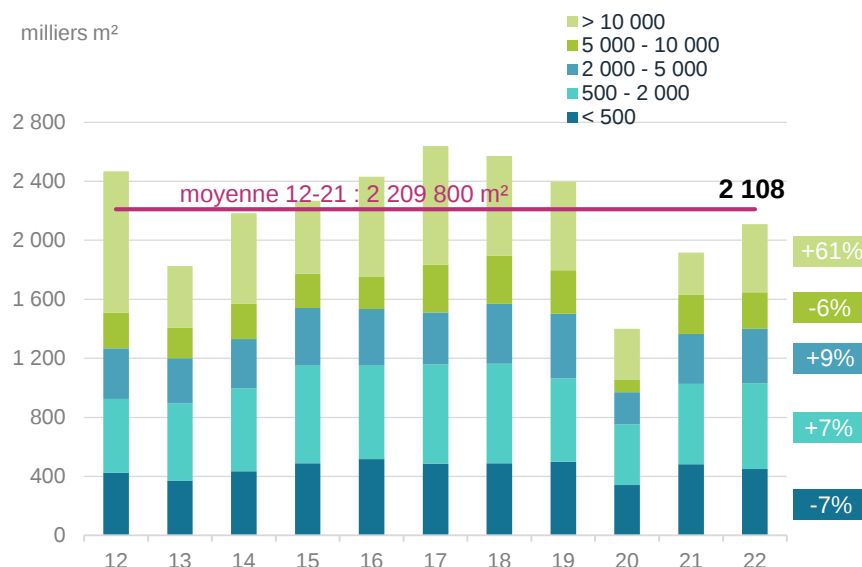
### Retour des grandes opérations en 2022

Avec 2 108 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) a été très dynamique avec 708 900 m<sup>2</sup> de volumes placés pour 61 transactions (contre 56 en 2021), grâce notamment aux opérations supérieures à 10 000 m<sup>2</sup>. L'année 2022 signe également le retour des très grandes transactions (> 40 000 m<sup>2</sup>) avec 2 acquisitions emblématiques : l'immeuble Evolution dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris par l'Agence Française de Développement (46 955 m<sup>2</sup>) et le Campus Maxwell à Saint-Denis par le Ministère de l'Intérieur (46 000 m<sup>2</sup>).

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<sup>ère</sup> Couronne Nord tire son épingle du jeu en s'affichant au-dessus de sa moyenne décennale grâce notamment à 7 transactions > 5 000 m<sup>2</sup> (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<sup>ères</sup> Couronnes Sud et Est ou encore de la Péri-Défense.

## 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 m<sup>2</sup>) ou encore l'immeuble Joya à Fontenay-sous-Bois (49 000 m<sup>2</sup>).

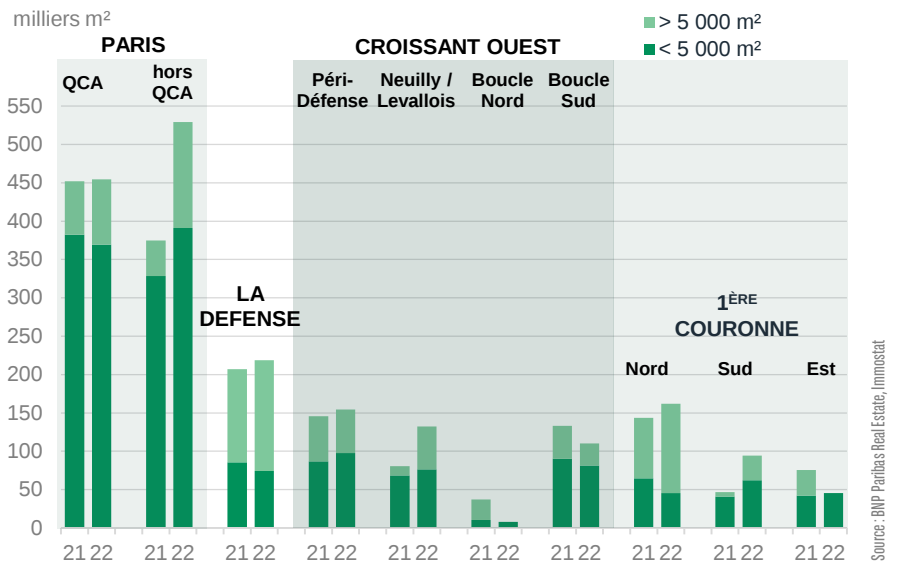
L'offre à un an continue également de progresser et atteint 6,0 millions de m<sup>2</sup> disponibles. La situation reste très contrastée entre les différents secteurs franciliens avec toujours une offre abondante en Péri-Défense et sur les 1<sup>ères</sup> Couronnes et, à l'inverse, un manque d'offres important à Paris.

## Les valeurs locatives résistent

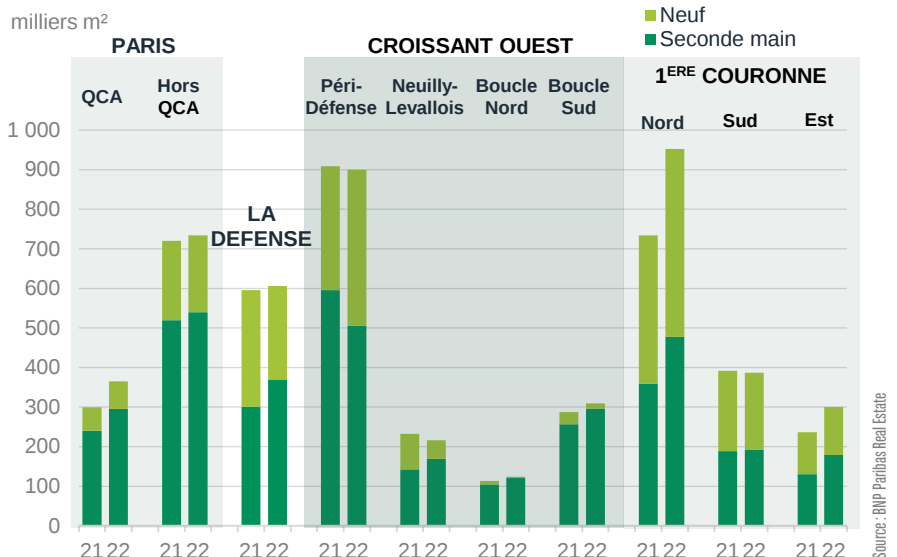
Les valeurs « prime » sont toujours orientées à la hausse, notamment dans Paris avec un nouveau loyer record de 1 000 €/m<sup>2</sup>/an. Les loyers dans le neuf, et dans les secteurs les plus recherchés sont également en hausse.

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

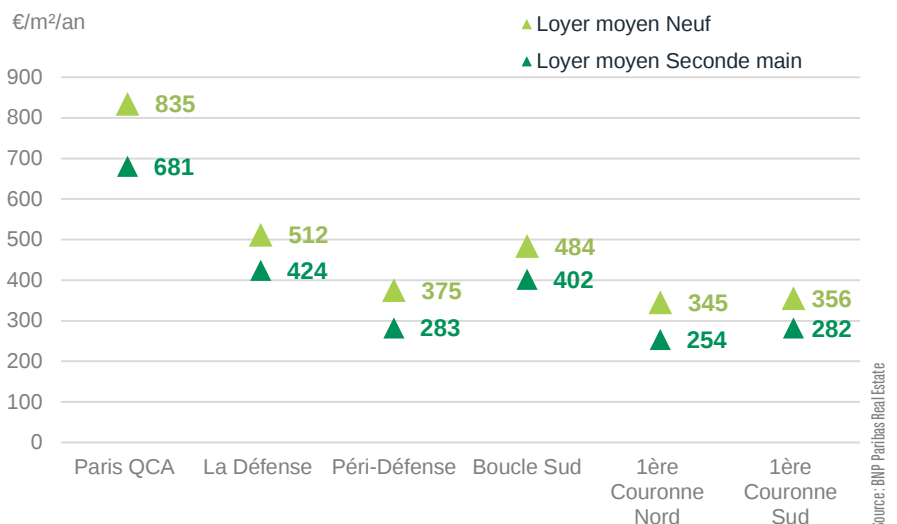
### Transactions à 12 mois par secteur géographique



### Offre à un an (au 31 décembre)



### 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<sup>ème</sup> 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<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> Couronnes.



10,4 milliards €

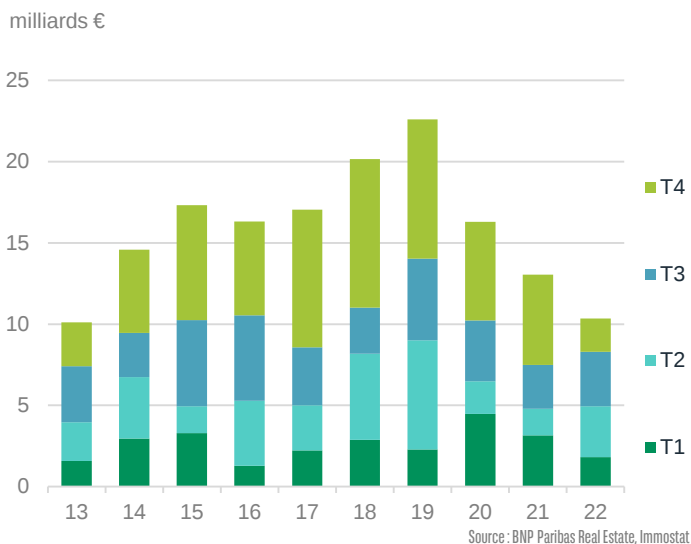
investis en Bureaux IDF  
2022



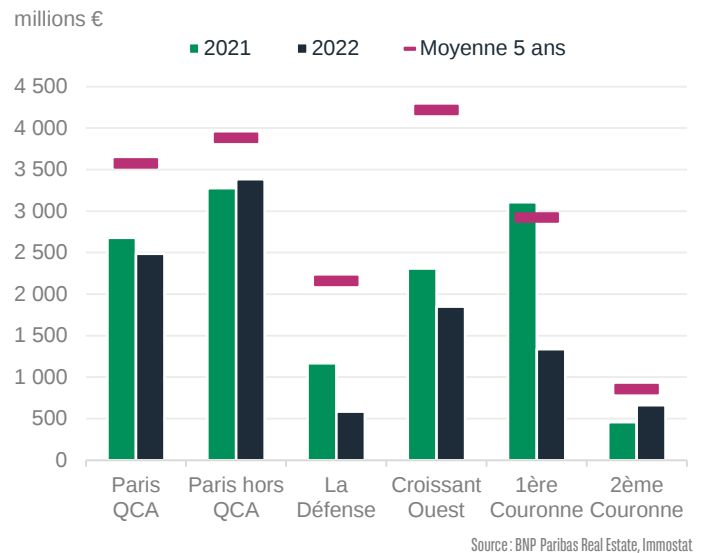
3,00%

Taux « prime »

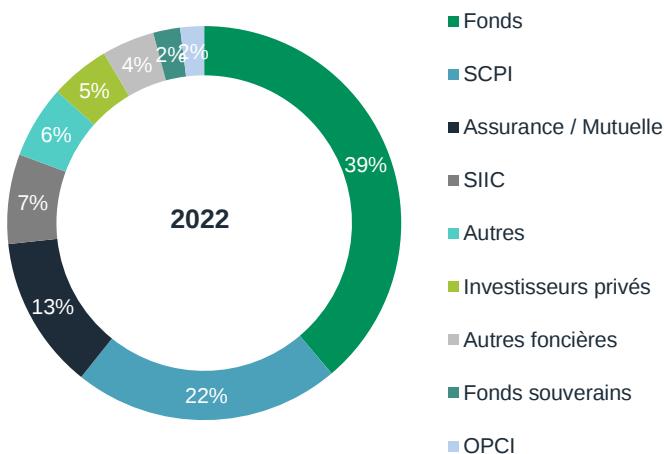
### Investissement en Bureaux Île-de-France



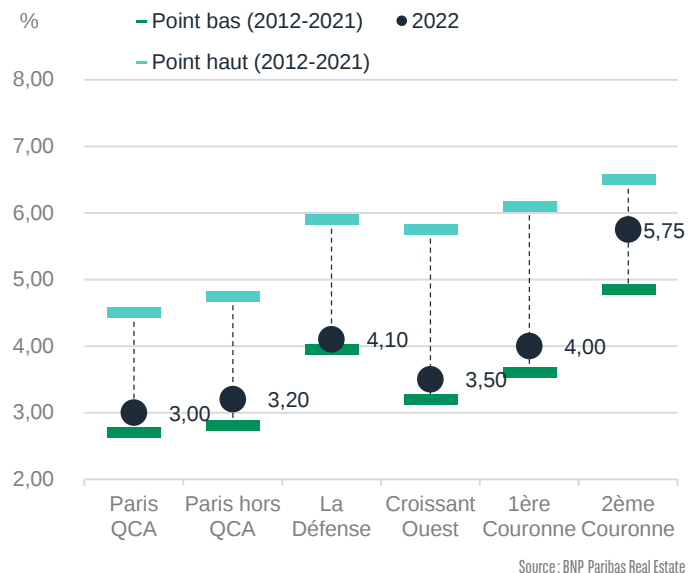
### Montants investis par secteur géographique



### 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 Guillaud  
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 Eurallie  
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<sup>ème</sup> 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 CHATENAUD  
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