

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

T4 2022



VALUATION FRANCE



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE AU T4 2022

TRANSACTIONS

Volume global : 2 108 300 m²

+10 %



Vs 2021

7,9 %
TAUX DE VACANCE

OFFRE

Offre à un an : 6 M m²

+8 %



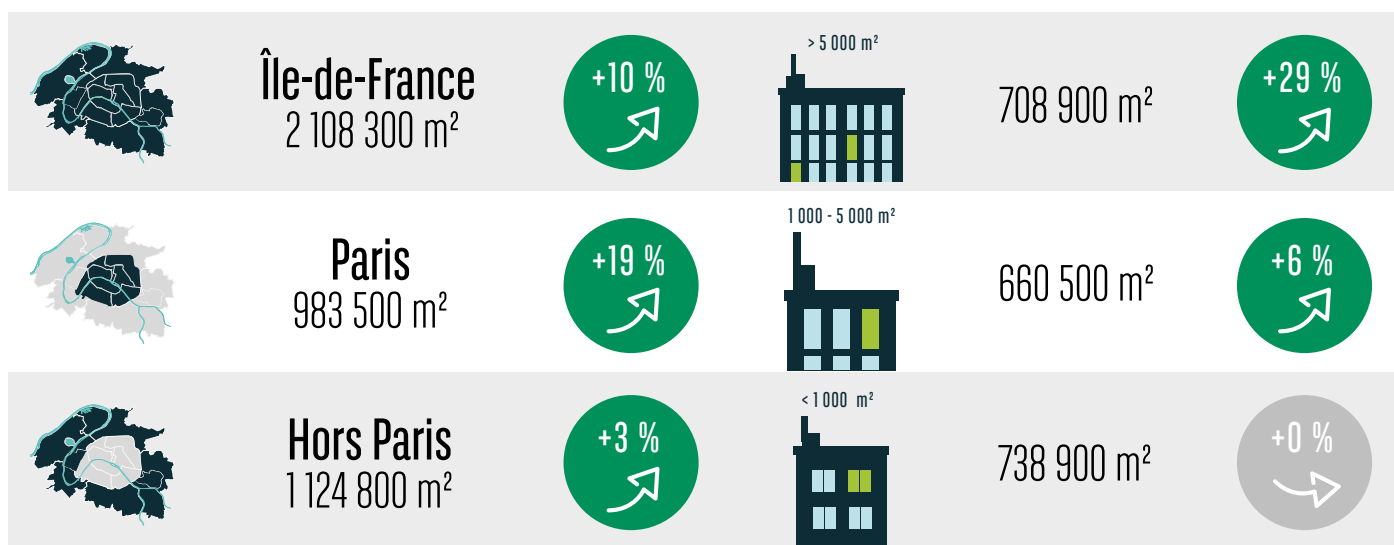
Vs 2021 T4

dont neuf : 1,9 M m²



DEMANDE PLACÉE – ÎLE-DE-FRANCE

UN « RETOUR À LA NORMALE » SUR LE MARCHÉ FRANCILIEN



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^{ème} 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.

RÉPARTITION DU VOLUME DE TRANSACTIONS PAR SECTEURS IMMOSTAT AU T4 2022

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.

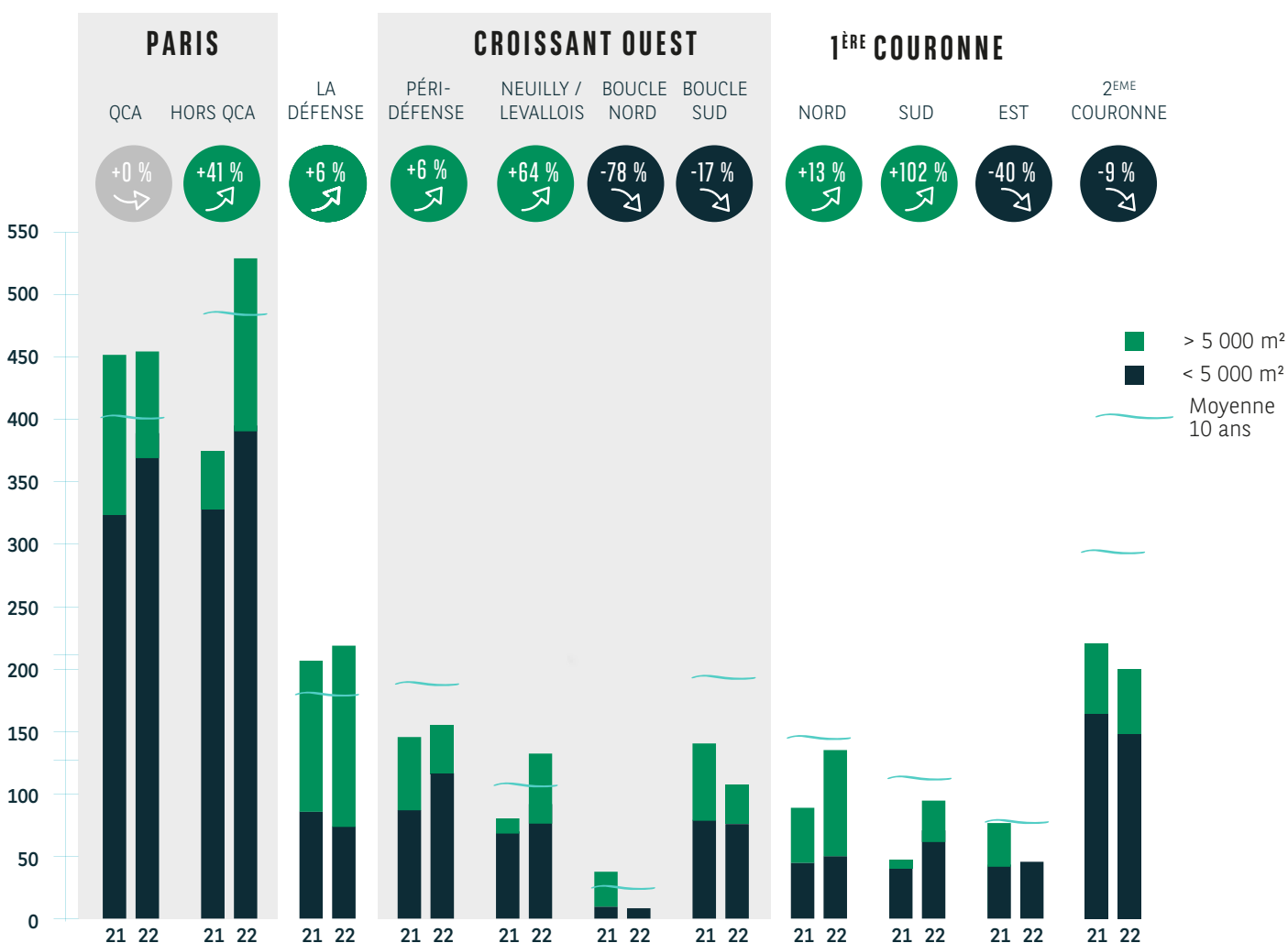
La **1ère Couronne Nord** tire son épingle du jeu en s'affichant au-dessus de sa moyenne décennale grâce notamment à 7

transactions > 5 000 m² (contre 6 en moyenne). Néanmoins, cette dynamique reste insuffisante au 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 **1ères Couronnes Sud** et **Est** ou encore de la **Péri-Défense**.

TRANSACTIONS BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE - 12 MOIS

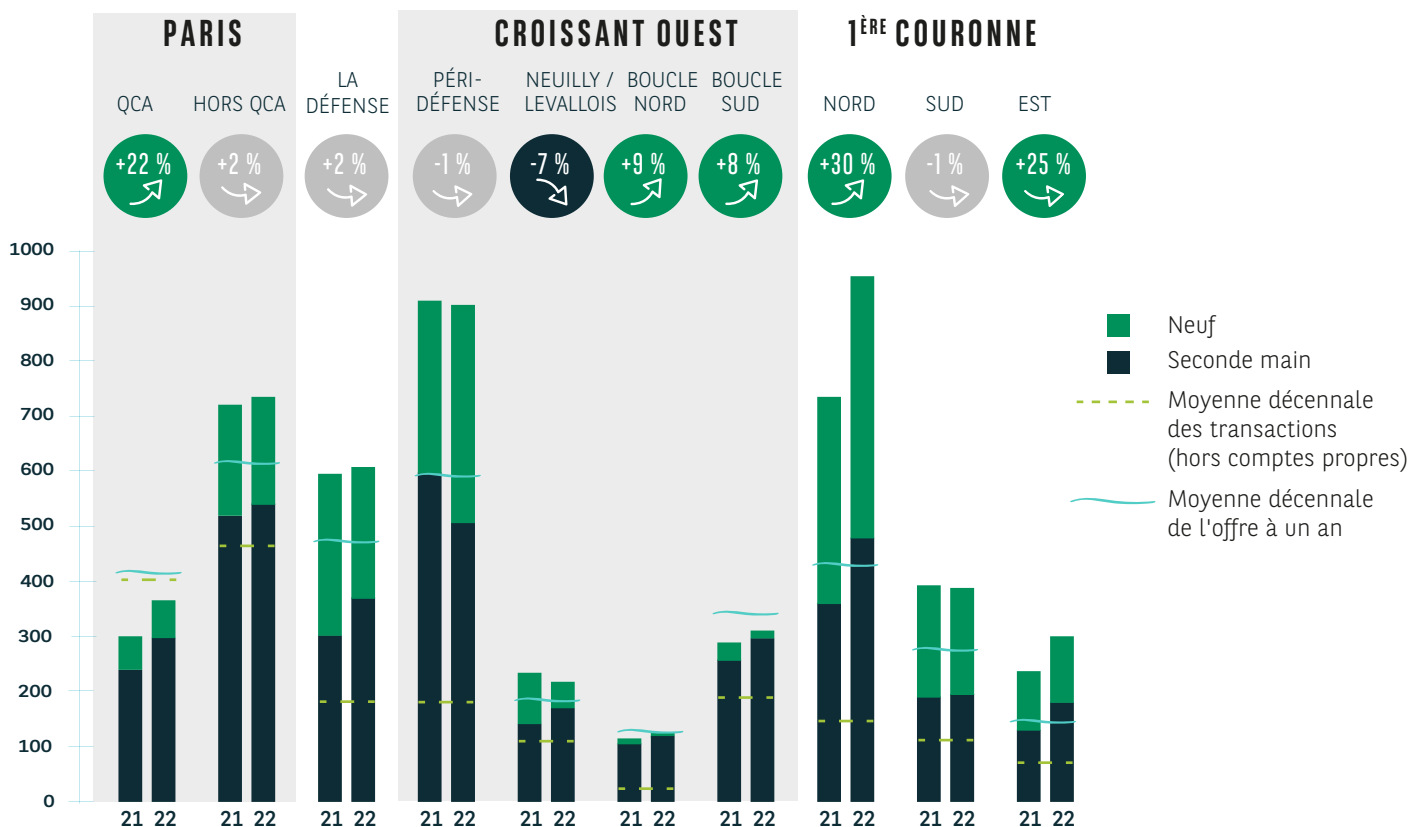
En milliers de m²



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

OFFRE À 1 AN EN ÎLE-DE-FRANCE (T4)

En milliers de m²



Source : BNP Paribas Real Estate

CHANTIER EN COURS VS PC OBTENUS

En milliers de m²



Source : BNP Paribas Real Estate

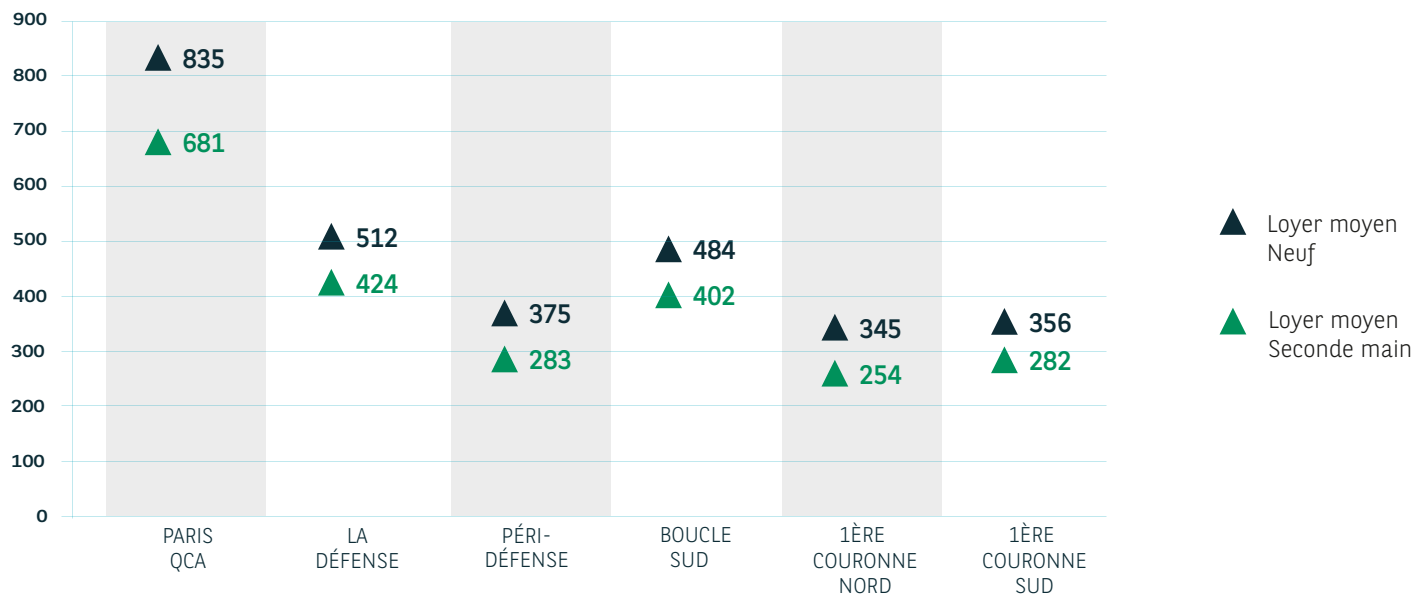
Des situations contrastées

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 **1ères Couronnes** et, à l'inverse, un manque d'offres important à Paris.

LOYERS MOYENS PONDERES - 2022

En €/m²/an



Source : BNP Paribas Real Estate

Les valeurs locatives résistent

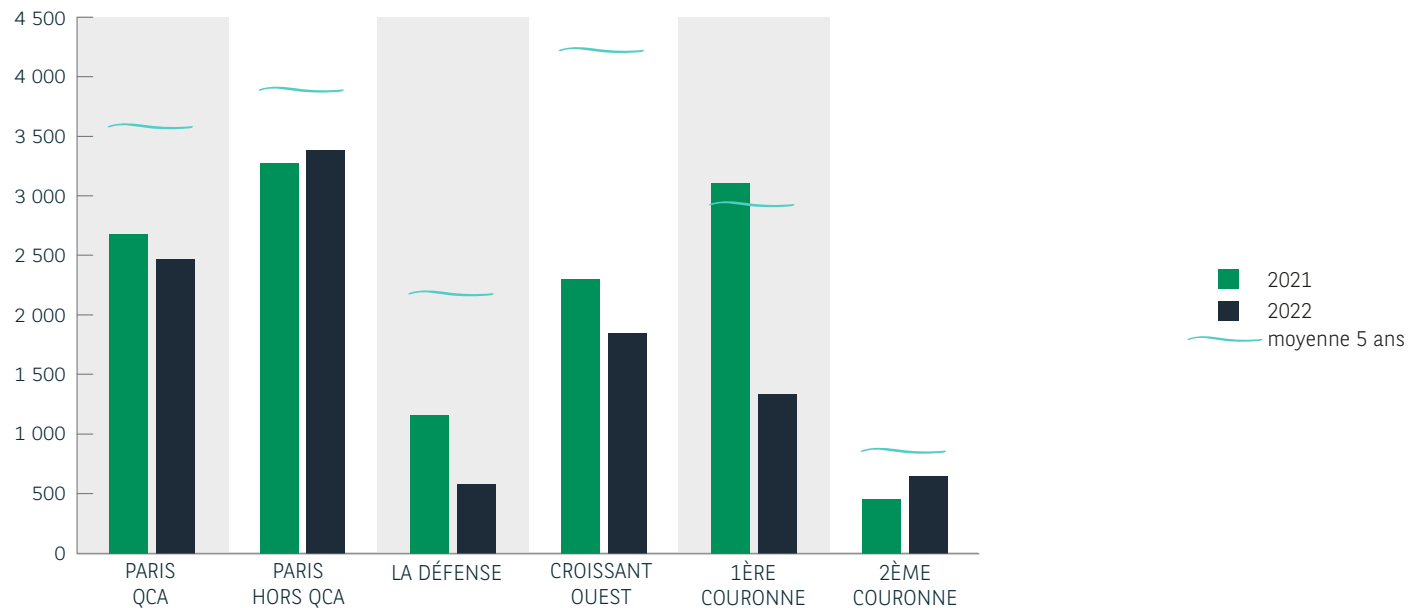
Les valeurs «prime» sont toujours orientées à la hausse, notamment dans Paris avec un nouveau loyer record de 1 000 €/m²/an. Les loyers dans le neuf, et dans les secteurs les plus recherchés sont également en hausse.

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

INVESTISSEMENT EN BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

MONTANTS INVESTIS PAR SECTEURS GEOGRAPHIQUES

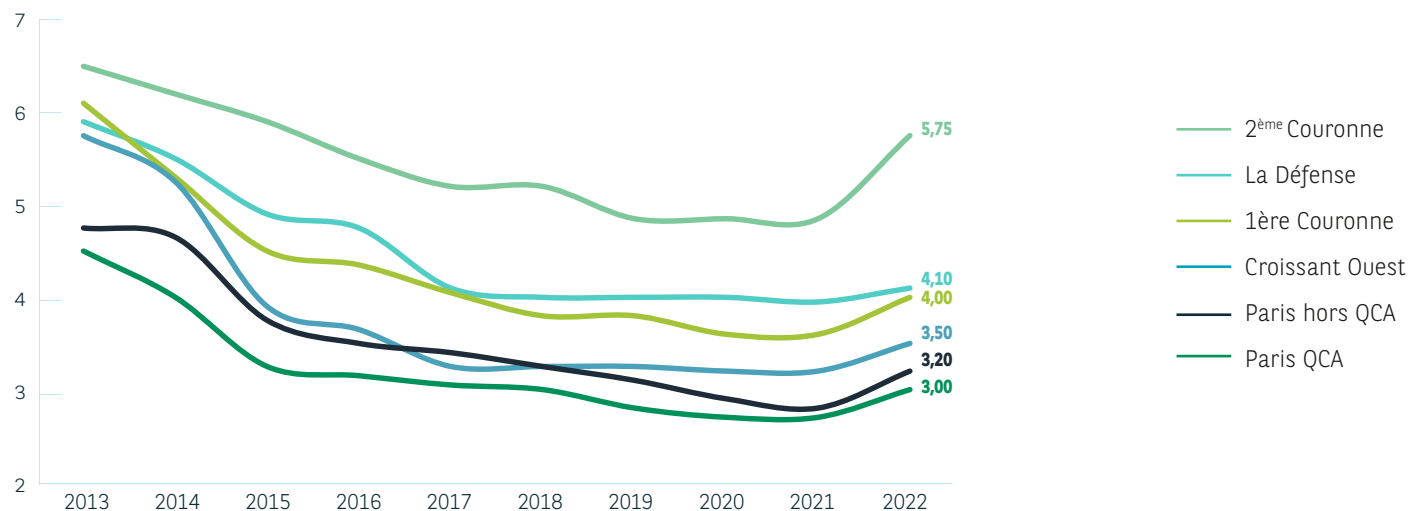
En millions €



Source : BNP Paribas Real Estate

TAUX DE RENDEMENT « PRIME »

En %



Source : BNP Paribas Real Estate

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 **15ème 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 **1ère** et **2ème Couronnes**.

TOUTE L'ACTUALITÉ
DE BNP PARIBAS REAL ESTATE
OÙ QUE VOUS SOYEZ



#BEYONDBUILDINGS

www.realestate.bnpparibas.com



Vincent VERDENNE

Directeur du Développement Commercial

BNP Paribas Real Estate Valuation France

01 47 59 22 97

vincent.verdenne@realestate.bnpparibas



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change