



**AT A GLANCE
2022 T2**

LES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Un « retour à la normale » sur le marché francilien



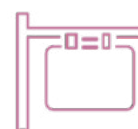
1 008 400 m²

Demande placée 2022 6M
(+24% vs 2021 6M)



5,6 M m²

Offre à un an
(+ 0% vs 2021 T2)



7,4%

**Taux de vacance
immédiat**

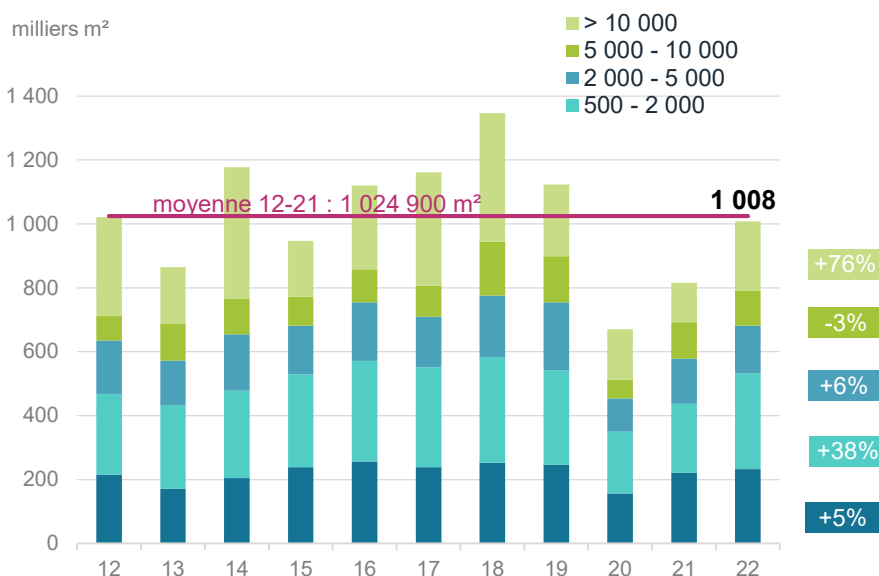
Une dynamique forte

Avec 1 008 400 m² placés sur les 6 premiers mois l'année, le marché locatif francilien affiche une très belle dynamique (+24% sur un an) et s'approche de sa moyenne décennale (-2%).

La hausse est notamment portée par le segment des grandes surfaces (> 5 000 m²) qui réalise une belle performance sur le premier semestre avec un volume placé de 327 000 m² pour 28 opérations. C'est également le retour des très grandes transactions avec 5 opérations > 20 000 m². On peut notamment citer la prise à bail du Ministère des Solidarités et de la Santé sur la tour TODS dans le 15^{ème} arrondissement.

Les petites et moyennes surfaces sont aussi à la hausse : +18% sur un an, avec un créneau petites surfaces supérieur à sa moyenne décennale (+11%).

Transactions à 6 mois par surface

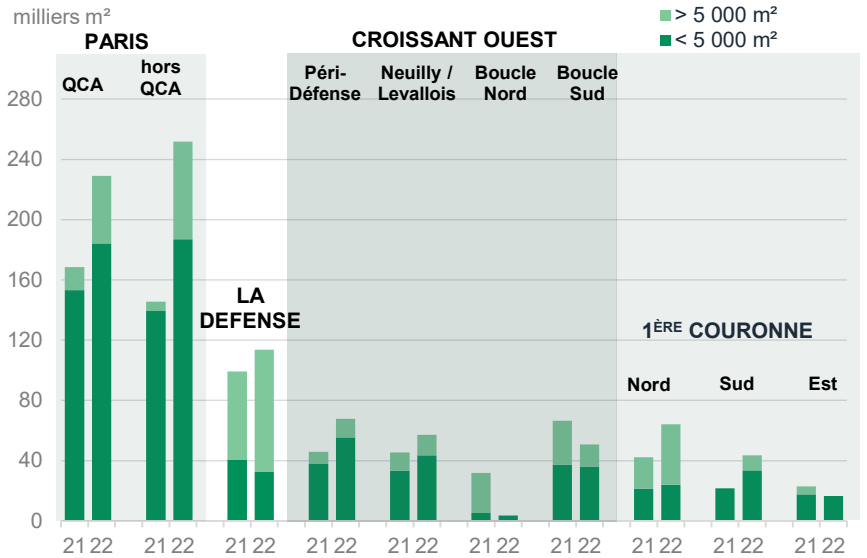


Un désir de centralité toujours d'actualité

Les secteurs les plus plébiscités restent les quartiers centraux, bien établis et ultra-connectés. Ainsi, Paris QCA, La Défense et Neuilly-Levallois surperforment et dépassent leur moyenne décennale. Paris hors QCA s'affiche également en forte hausse sur ce premier semestre avec, là aussi, une reprise des grandes transactions, en particulier sur la Rive Gauche (4 transactions > 5 000 m²).

A l'opposé, plusieurs secteurs périphériques sont toujours en difficulté, à l'image de la Péri-Défense, de la Boucle Sud et des 1^{ères} Couronnes Sud et Est qui restent éloignés de leur niveau d'avant crise.

Transactions à 6 mois par secteur géographique

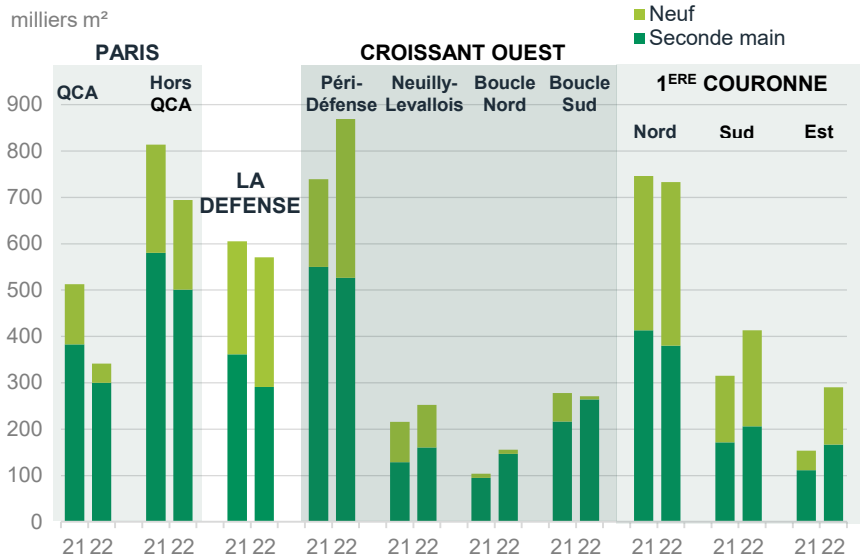


Un stock d'offres déséquilibré ...

Le taux de vacance est stable à 7,4%, au 1^{er} juillet 2022 mais les disparités géographiques restent très fortes. Paris QCA s'affiche, à nouveau, avec un taux de vacance inférieur à 3%, alors que la 1^{ère} Couronne Nord pointe désormais à 18,8%. En revanche, bonne nouvelle, la tendance à la hausse sur La Défense s'est inversée, avec une baisse du taux de vacance au T2 2022, malgré un niveau toujours élevé (12,7%).

Sur l'offre à un an, la même situation est observée avec un stock qui se stabilise à 5,6 millions de m² dont 1,8 million dans le neuf mais avec une répartition toujours très déséquilibrée. Ainsi, les secteurs avec une forte dynamique transactionnelle voient leur offre disponible diminuer, à l'instar de Paris QCA, pourtant déjà en situation de sous-offre.

Offre à un an (au 1^{er} juillet 2022)



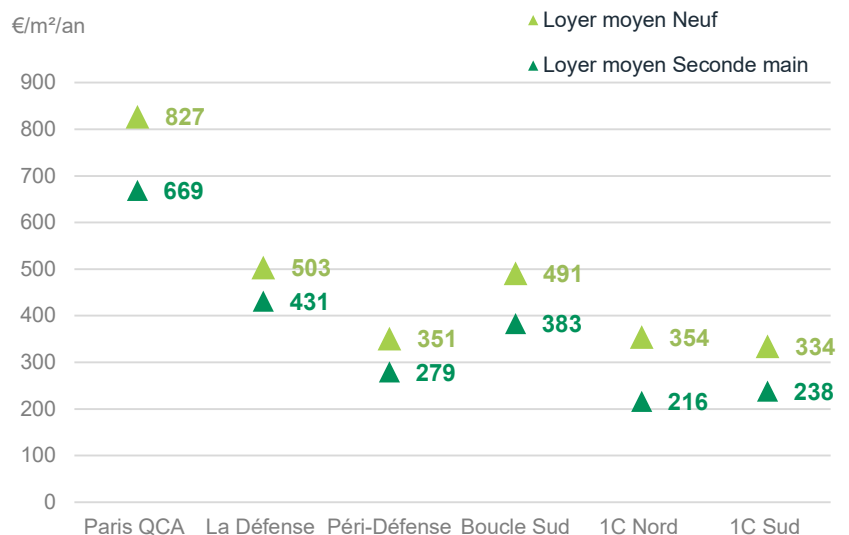
... Avec un impact direct sur les valeurs locatives

Sans surprise, les valeurs locatives sont fortement impactées par cette situation.

Sur les secteurs sous offreurs, la compétition accrue pour les actifs de bonne qualité provoque une inflation des valeurs, et c'est particulièrement le cas sur le segment « prime ». Paris QCA affiche ainsi un loyer « top » de 960€/m²/an et le 7^{ème} arrondissement dépasse également, pour la première fois, la barre des 900€/m²/an.

Sur les secteurs sur-offreurs, les mesures d'accompagnement élevées (24% en moyenne en Île-de-France) permettent de maintenir le niveau des loyers faciaux.

Loyers moyens pondérés - 2022 6 mois (12 mois glissants)



Chiffres clés Bureaux Île-de-France

	2021 6M			2022 6M			Variation offre immédiate	Variation transactions
	Offre immédiate* (m ²)	Taux de vacance* (%)	Transactions (m ²)	Offre immédiate* (m ²)	Taux de vacance* (%)	Transactions (m ²)		
Paris QCA	306 000	4,5%	168 000	192 000	2,8%	229 000	-37%	+36%
Paris hors QCA	540 000	5,1%	146 000	508 000	4,7%	252 000	-6%	+73%
La Défense	441 000	12,8%	99 000	439 000	12,7%	114 000	0%	+15%
Péri-Défense	581 000	18,3%	46 000	591 000	19,3%	68 000	+2%	+48%
Neuilly/Levallois	125 000	8,3%	45 000	143 000	9,3%	57 000	+14%	+26%
Boucle Nord	92 000	11,3%	32 000	109 000	13,2%	4 000	+18%	-89%
Boucle Sud	187 000	7,5%	67 000	203 000	8,1%	51 000	+9%	-24%
1ère Couronne Nord	480 000	15,2%	42 000	607 000	18,8%	64 000	+26%	+52%
1ère Couronne Sud	187 000	7,9%	22 000	244 000	10,0%	44 000	+30%	+100%
1ère Couronne Est	108 000	4,4%	23 000	133 000	5,6%	17 000	+23%	-28%
2ème Couronne	956 000	5,3%	126 000	919 000	5,1%	110 000	-4%	-13%
Total	4 003 000	6,7%	816 000	4 088 000	7,4%	1 010 000	+2%	+24%

* en fin de période

	Offre à un an (m ²)			Chantiers en cours (m ²)		
	2021 T2	2022 T2	Variation 2022 T2 / 2021 T2	2021 T2	2022 T2	Variation 2022 T2 / 2021 T2
Paris QCA	513 000	342 000	-33%	183 000	124 000	-32%
Paris hors QCA	814 000	694 000	-15%	160 000	291 000	+82%
La Défense	605 000	571 000	-6%	207 000	217 000	+5%
Péri-Défense	739 000	869 000	+18%	251 000	291 000	+16%
Neuilly/Levallois	216 000	252 000	+17%	87 000	54 000	-38%
Boucle Nord	104 000	156 000	+50%	-	-	-
Boucle Sud	278 000	271 000	-2%	37 000	18 000	-51%
1ère Couronne Nord	746 000	733 000	-2%	369 000	259 000	-30%
1ère Couronne Sud	315 000	414 000	+31%	223 000	278 000	+25%
1ère Couronne Est	153 000	290 000	+89%	93 000	109 000	+17%
2ème Couronne	1 138 000	1 003 000	-12%	64 000	61 000	-5%
Total	5 621 000	5 595 000	0%	1 674 000	1 702 000	+2%

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 Guillobert
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**