



## AT A GLANCE 2023 T4

## LES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Une nouvelle normalité



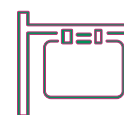
### 1 932 000 m<sup>2</sup>

Demande placée 2023  
(-17 % vs 2022)



### 6,5 M m<sup>2</sup>

Offre à un an  
(+9 % vs 2022 T4)



### 8,5%

Taux de vacance  
immédiat

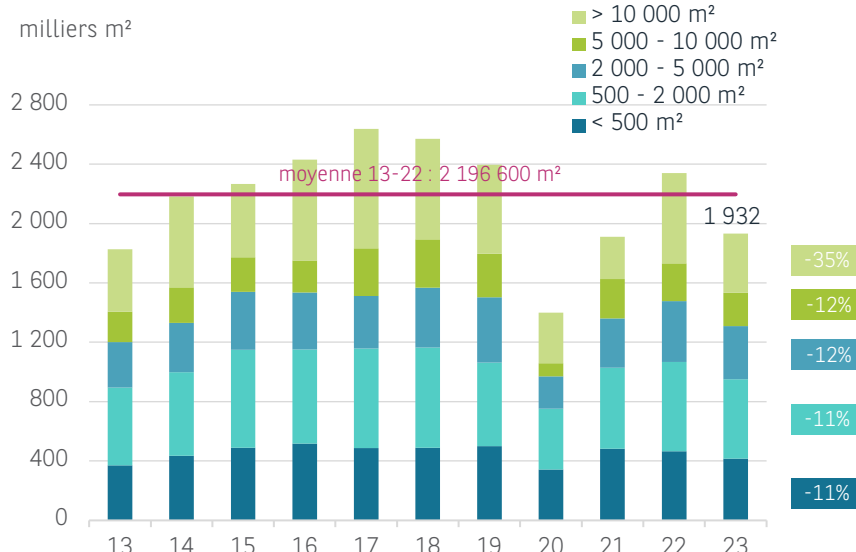
### Baisse de la demande placée

Avec 1 932 000 m<sup>2</sup> placés en 2023, le marché francilien affiche une baisse de 17 %, après une année 2022 qui avait profité d'un rebond technique. La demande placée 2023 est la conséquence des changements dans les modes de travail (télétravail, flex-office ...) et semble être la nouvelle normalité du marché utilisateur.

Les grandes surfaces (plus de 5 000 m<sup>2</sup>) pâtissent le plus de cette nouvelle normalité et présentent une forte baisse (-28 % sur un an), malgré un rattrapage certain au second semestre avec notamment 5 transactions supérieures à 20 000 m<sup>2</sup>. A titre d'exemple, au quatrième trimestre, Publicis a signé 27 409 m<sup>2</sup> de bureaux sur L'immeuble Mondo et Île-de-France Mobilités, 23 025 m<sup>2</sup> sur JAVA, tous deux dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

Les petites et moyennes surfaces se montrent plus résilientes, en baisse de 11 %.

### Transactions à 12 mois par surface



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

## De fortes disparités géographiques

En 2023, Paris reste fortement plébiscité par les utilisateurs et représente 46 % de la demande placée francilienne. C'est principalement Paris QCA qui surperforme, en s'affichant au-dessus de sa moyenne décennale.

La 1<sup>ère</sup> Couronne Sud s'affiche également supérieure à sa moyenne long terme grâce à un marché des grandes surfaces très dynamique : 7 transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> pour près de 70 000 m<sup>2</sup>. On note également une belle performance sur la Boucle Sud (+26 % sur un an) grâce à un retour plus important des transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> (7 signatures en 2023 contre 5 en moyenne).

A l'inverse, la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord est en forte baisse, avec une demande placée qui s'est concentrée presque exclusivement sur le marché des petites et moyennes surfaces.

## Une offre toujours en hausse

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, le taux de vacance immédiat sur les bureaux franciliens atteint 8,5 %, en progression sur un an. Les disparités restent fortes entre les secteurs, avec une vacance qui reste faible dans Paris (4 %) alors qu'elle atteint 16,1 % en 1<sup>ère</sup> Couronne. A La Défense, le taux de vacance s'est stabilisé à 14,9 % à la fin du T4 2023.

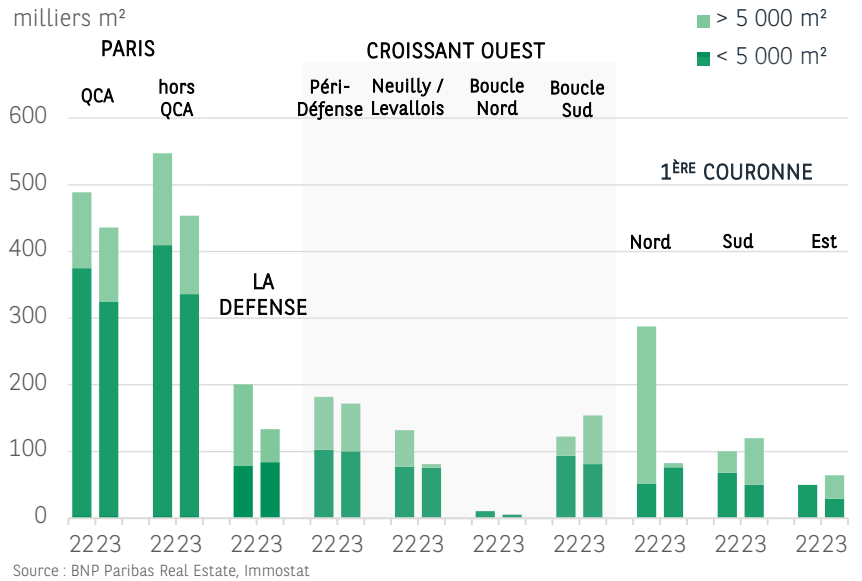
L'offre à un an continue, elle aussi, à augmenter (+9 % sur un an) et s'établit dorénavant à 6,5 millions de m<sup>2</sup>, avec une hausse de la part du neuf (35 % de l'offre à un an). La tendance pourrait ralentir compte tenu de la baisse des chantiers en cours (-12 % sur un an). Bonne nouvelle, on note un rééquilibrage géographique puisque Paris représente aujourd'hui 40 % des chantiers en cours.

## Des valeurs locatives élevées

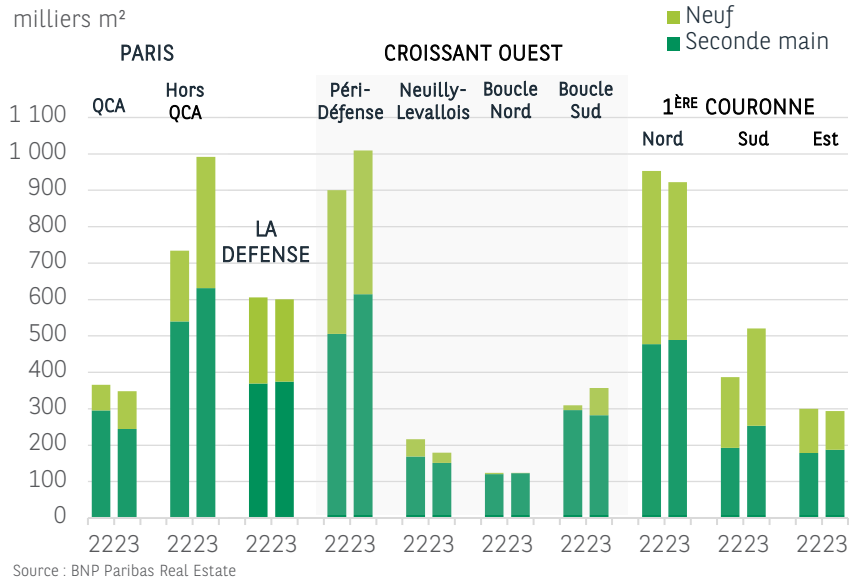
L'évolution des valeurs locatives reflète bien les disparités géographiques des marchés avec des valeurs prime qui continuent d'augmenter sur Paris : un nouveau record a même été atteint en fin d'année avec une signature à 1 067 €/m<sup>2</sup>/an.

En périphérie, les loyers prime se maintiennent à des niveaux élevés mais restent stables.

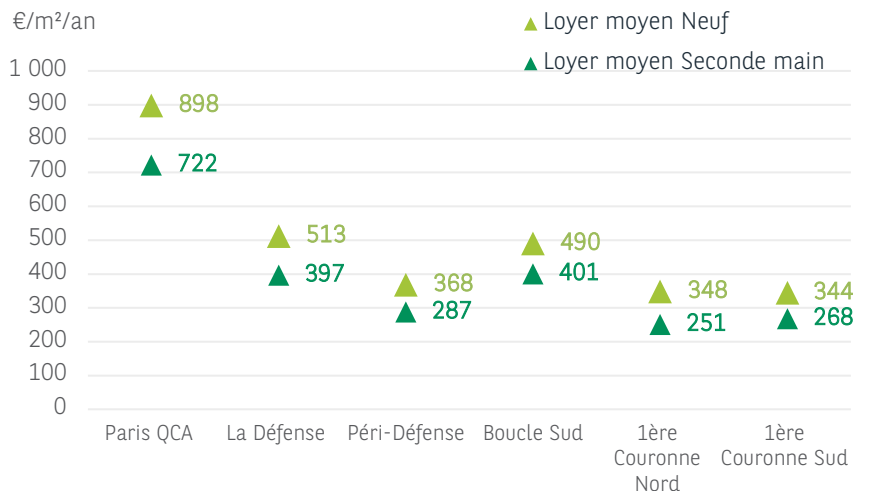
## Transactions à 12 mois par secteur géographique



## Offre à un an (au 1<sup>er</sup> janvier)



## Loyers moyens pondérés - 2023 T4 (12 mois glissants)



## Forte baisse des montants investis

A l'instar des autres classes d'actifs, les montants investis en bureaux Île-de-France décrochent fortement en 2023. Seulement 4,7 milliards d'euros ont été investis, représentant une baisse de 57% sur un an. Le quatrième trimestre est le plus impacté avec une chute de 70% par rapport à son niveau long terme.

Toutes les tranches de montant sont impactées même si les opérations supérieures à 100 millions d'euros le sont plus fortement, logiquement plus affectées par le resserrement des conditions de financement. Ainsi, le quatrième trimestre enregistre seulement deux transactions supérieures à 100 millions d'euros : l'acquisition de l'immeuble Cortis (Paris 17) par la CDC pour plus de 160 millions d'euros et celle de l'immeuble Memphis (Paris 13) par La Française REM pour environ 130 millions d'euros. Résultat, en 2023, le montant moyen d'une opération est désormais de 35 millions d'euros contre 63 millions en moyenne.

Les taux de rendement continuent leur décompression avec des hausses plus ou moins marquées selon la liquidité des actifs et les secteurs géographiques.



4,7 Mds €

investis en Bureaux IDF  
2023

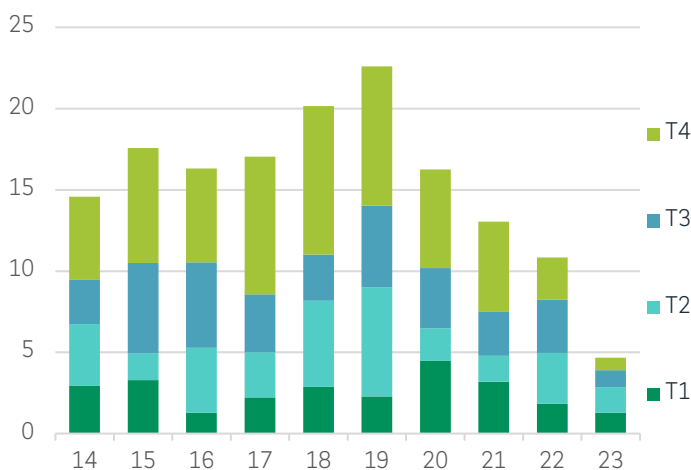


4,50 %

Taux « prime »

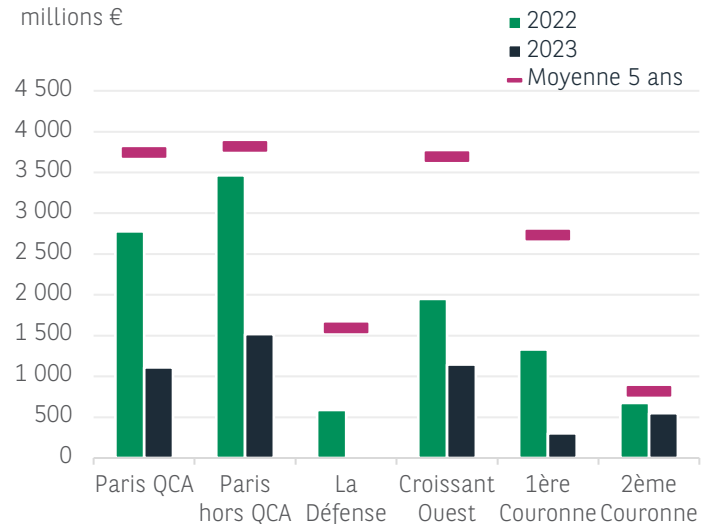
## Investissement en Bureaux Île-de-France

milliards €



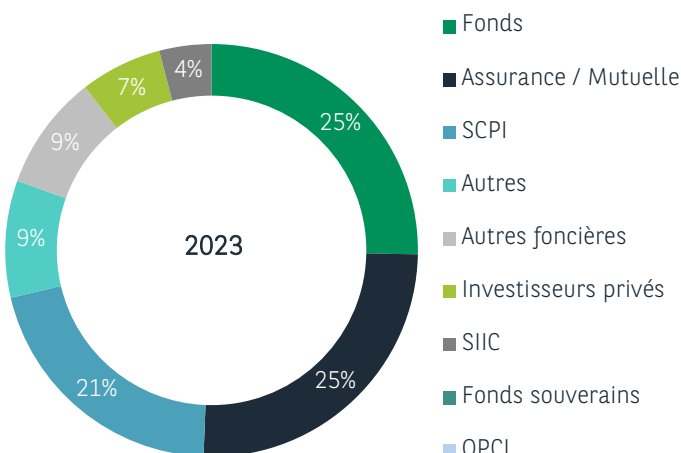
## Montants investis par secteur géographique

millions €



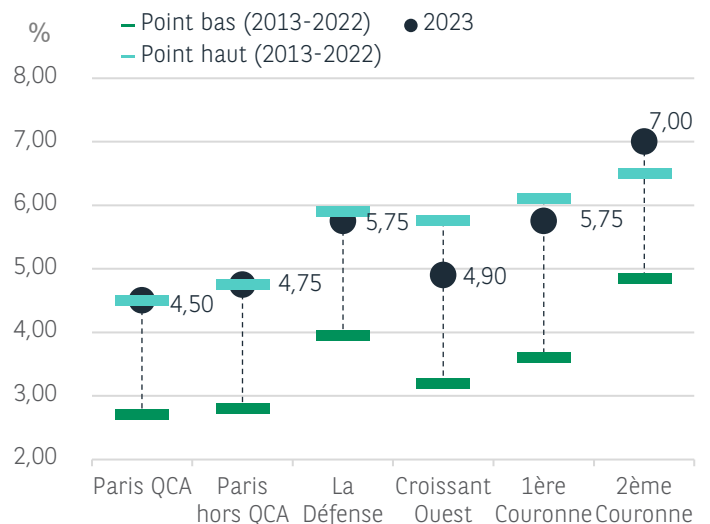
Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

## Typologie des acquéreurs



Source : BNP Paribas Real Estate

## Taux de rendement prime par secteur géographique



Source : BNP Paribas Real Estate



## CONTACTS

### RESEARCH FRANCE

**Guillaume JOLY**  
Directeur département France  
Guillaume.joly@realestate.bnpparibas

**Lucie CHATENOUD**  
Analyste Bureaux Île-de-France  
Lucie.chatenoud@realestate.bnpparibas

### 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

**Loïc CUVELIER**  
Directeur Associé Bureaux  
Grandes Opérations Île-de-France  
Tél : +33 (0)1 47 59 21 51  
Loic.cuvelier@bnpparibas.com

**Frédéric BLIES**  
Directeur Bureaux  
Paris QCA < 5 000 m<sup>2</sup>  
Tél : +33 (0)1 47 59 20 92  
Frederic.blies@bnpparibas.com

**Frédéric DOS SANTOS**  
Directeur Associé Bureaux  
Ouest Île-de-France < 5 000 m<sup>2</sup>  
Tél : +33 (0)1 49 93 70 73  
Frederic.dossantos@bnpparibas.com

**Marie CHARRA**  
Directrice Bureaux  
Rive Gauche Sud Ouest IDF < 5 000 m<sup>2</sup>  
Tél : + 33 (0)1 47 59 17 26  
Marie.charra@bnpparibas.com

**Christophe LUSSIER**  
Directeur Bureaux  
Paris Nord & Est IDF < 5 000 m<sup>2</sup>  
Tél : + 33 (0)1 49 93 70 47  
Christophe.lussier@bnpparibas.com

### VENTES À UTILISATEURS

**Guillaume NOULIN**  
Directeur Associé Vente Utilisateurs  
Paris Île-de-France  
Tél : +33 (0)1 47 59 25 46  
Guillaume.noulin@bnpparibas.com

