

BUREAUX

ÎLE-DE-FRANCE

T1-T3 2021

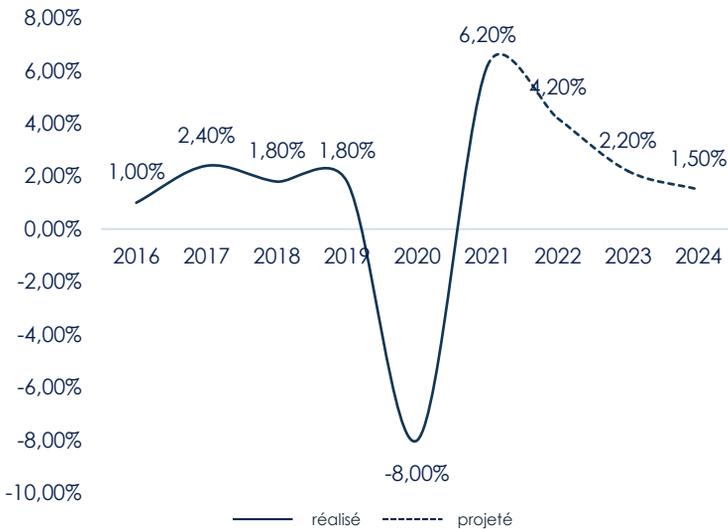
Le T3 2021 confirme la reprise de l'activité économique et de l'activité transactionnelle en Ile-de-France avec une demande placée à 406 000 m² (+66% vs. T3 2020).

Ce rebond s'observe sur l'ensemble des tranches de surfaces et au sein de secteurs tertiaires plébiscités par les utilisateurs

Le taux de vacance se stabilise et s'établit à 7,3% au T3 2021.

LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Evolution du PIB (en %)



T3 2021 : POURSUITE DE LA REPRISE

Les indicateurs suggèrent la poursuite de la reprise de l'activité économique, malgré l'émergence de la 4^{ème} vague au cours de l'été. Les inquiétudes sur l'évolution du variant Delta ont entraîné une légère diminution de la consommation des ménages (-2,2%) par rapport à mai-juin 2021 ; fort rebond enregistré à cette période en raison de la réouverture de l'économie.

En l'absence d'une nouvelle dégradation de la situation sanitaire dans les prochains mois, la reprise se poursuivrait en fin d'année permettant à l'économie de retrouver son niveau d'avant-crise, malgré des contrastes sectoriels persistants.

Ainsi, la croissance du PIB s'établirait à 6,2% en 2021 et 4,2% en 2022.

Croissance du PIB en 2021

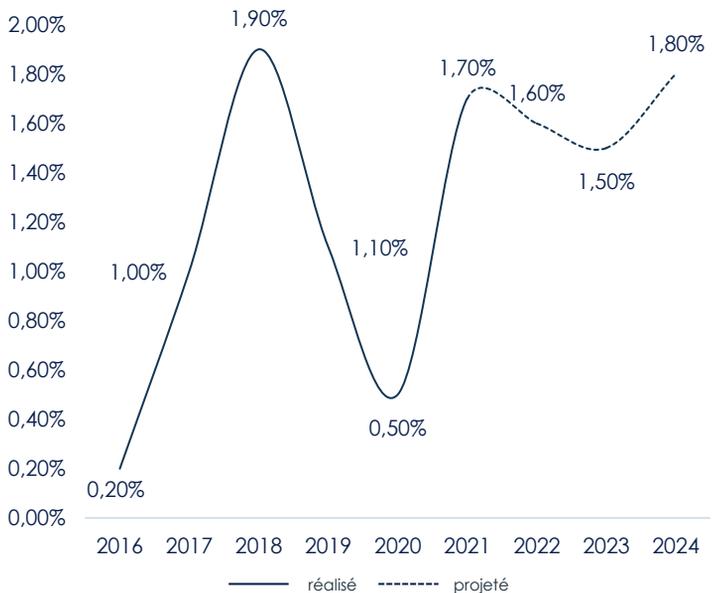
6,2%

DES TENSIONS SUR LES PRIX DE PRODUCTION ET L'APPROVISIONNEMENT

La reprise mondiale s'est accompagnée de tensions sur les approvisionnements et d'une pression haussière sur le cours des matières premières. Ces tensions sont susceptibles d'alimenter l'inflation, à minima de manière temporaire, aux Etats-Unis et aussi en Europe. A l'échelle nationale, c'est la remontée des prix de l'énergie qui a fait rebondir l'inflation au S1 2021 et qui devrait se poursuivre sur les prochains mois.

L'inflation pourrait prochainement passer au dessus des 2%, au moins ponctuellement.

Evolution de l'inflation (en %)



Inflation en 2021

1,7%

BILAN BUREAUX IDF

CONFIRMATION DE LA REPRISE DE L'ACTIVITE

Ce dernier trimestre confirme la reprise de l'activité avec une demande placée de **406 000 m²**, soit une hausse de **66%** par rapport au T3 2020.

Sur les 9 premiers mois de l'année, cela représente une demande placée totale de **1 208 000 m²** environ, soit une augmentation de **32%** par rapport au T1-T3 2020.

Le segment supérieur à 5 000 m² acte **une vraie reprise** avec 340 000 m² placés sur les neufs mois de l'année représentant **36 transactions** (légèrement inférieur à la moyenne décennale s'établissant à 45 transactions).

L'offre immédiate représente **3 992 000 m²**, soit une hausse de plus de 20% sur les 12 mois glissants. La part du neuf s'accroît pour s'établir à environ 28% de l'offre immédiate. Le taux de vacance s'élève à **7,3%** au T3 2021.

Le marché continue d'évoluer à deux vitesses avec des **pressions haussières** sur les loyers faciaux dans les **secteurs tertiaires plébiscités**. Tandis que les parcs tertiaires présentant un stock important d'offres enregistrent des pressions baissières. Les mesures d'accompagnement deviennent donc plus imaginatives en fonction des secteurs et de leurs stocks d'offres.

Le **loyer « Prime »** enregistre une nouvelle fois un loyer **supérieur à 900 €/m² HT HC** avec la signature de LVMH dans le 50 Montaigne.

Demande placée

1 208 000 m²



+ **32%** vs. T1-T3 2020

Offre disponible

3 992 000 m²



+ **21%** vs T3 2020

Taux de vacance

7,3%



+ **1,3 pt** vs T3 2020

Loyer moyen Neufs

405 €/m² HT HC



Loyer moyen 2nde main

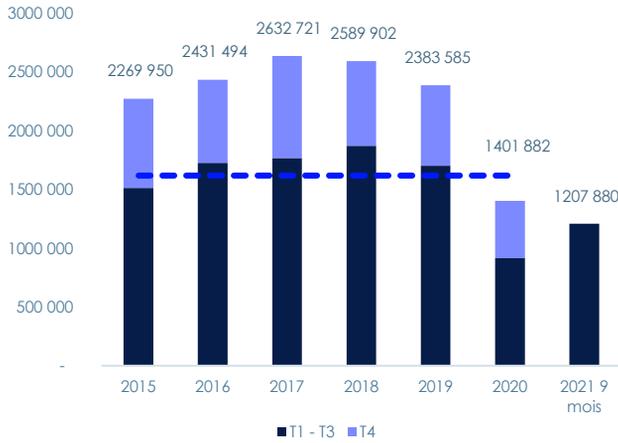
332 €/m² HT HC

Secteur	Demande placée	Taux de vacance	Loyer Moyen 1 ^{ère} Main
Paris QCA	275 284 m ²	3,90%	824 €
La Défense	117 014 m ²	13,90%	493 €
Boucle sud	103 496 m ²	7,70%	467 €
Péri défense	89 761 m ²	16,50%	328 €
Première couronne nord	72 430 m ²	16,50%	341 €
Reste paris ouest	70 368 m ²	6,90%	624 €
Deuxième couronne sud	58 755 m ²	11,10%	215 €
Paris 3/4/10/11	52 525 m ²	4,30%	605 €
Neuilly levallois	50 216 m ²	9,00%	561 €
Pôle saint quentin	38 471 m ²	7,30%	221 €
Boucle nord	36 927 m ²	12,60%	251 €
Première couronne est	36 015 m ²	4,60%	294 €
Paris 5/6/7	33 827 m ²	2,20%	685 €
Première couronne sud	32 782 m ²	8,10%	333 €
Paris 14/15	31 996 m ²	4,70%	562 €
Reste deuxième couronne	30 399 m ²	1,90%	266 €
Paris 12/13	28 277 m ²	3,80%	509 €
Pôle marne la vallée	16 239 m ²	5,40%	198 €
Pôle de roissy	14 252 m ²	8,40%	184 €
Paris 18/19/20	13 319 m ²	8,40%	388 €
Pôle cergy	5 527 m ²	5,50%	160 €

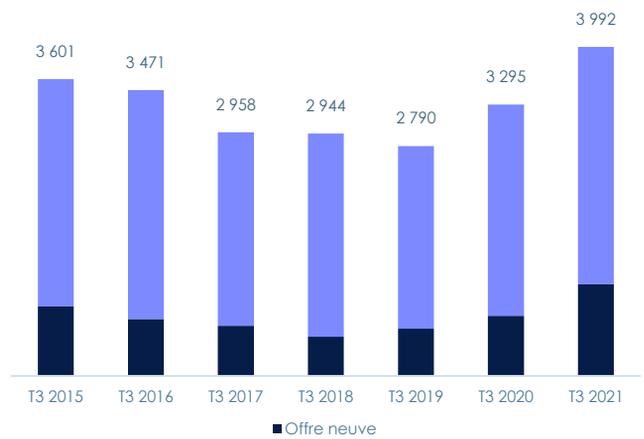
1) En m² de surface utile - 2) Toutes les communes d'Île-de-France qui n'appartiennent pas au secteur défini

(1) En m² de surface utile – (2) Toutes les communes d'Île-de-France qui n'appartiennent pas au secteur défini

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE



ÉVOLUTION DE L'OFFRE IMMÉDIATE



DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHE DE SURFACE

TRANCHE DE SURFACE	M ²	PART	VAR N/N-1
< 1 000 m ²	475 489 m ²	39,4%	+34,2%
1 000 - 5 000 m ²	392 150 m ²	32,5%	+27,7%
> 5 000 m ²	340 241 m ²	28,2%	+35,0%
Total	1 207 880 m²	100%	+32,3%

ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE



ÉVOLUTION DES LOYERS FACIAUX



ÉVOLUTION DES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT



NOS EQUIPES DÉDIÉES

DIRECTION GRANDS COMPTES

William MORELLI

Directeur Général Adjoint NCT
Directeur Bureaux et Corporate Solutions
01 56 88 91 36
william.morelli@nct-immo.fr

DIRECTION BUREAUX IDF < 5 000 M²

Jérôme DUMONT

Directeur Bureaux IDF
01 56 88 55 21
jerome.dumont@nct-immo.fr

DIRECTION DATA, ANALYSE & RECHERCHE

Clément GUERAN

Directeur Data, Analyse & Recherche
01 56 88 94 11
clement.gueran@nct-immo.fr

EQUIPE BUREAUX

Guillaume DEL VALLE

Directeur adjoint – Paris Centre Ouest / QCA
01 56 88 93 16
guillaume.delvalle@nct-immo.fr

Charles GRYMONPREZ

Directeur adjoint – Paris Nord et Est
01 56 88 95 51
charles.grymonprez@nct-immo.fr

Hugo CORON

Directeur adjoint – IDF Ouest
01 56 88 95 52
hugo.coron@nct-immo.fr

Restons en contact



[nct-immo.fr](https://www.nct-immo.fr)

nct
Conseil ■ Transaction