

BUREAUX

ÎLE-DE-FRANCE

T4 2021

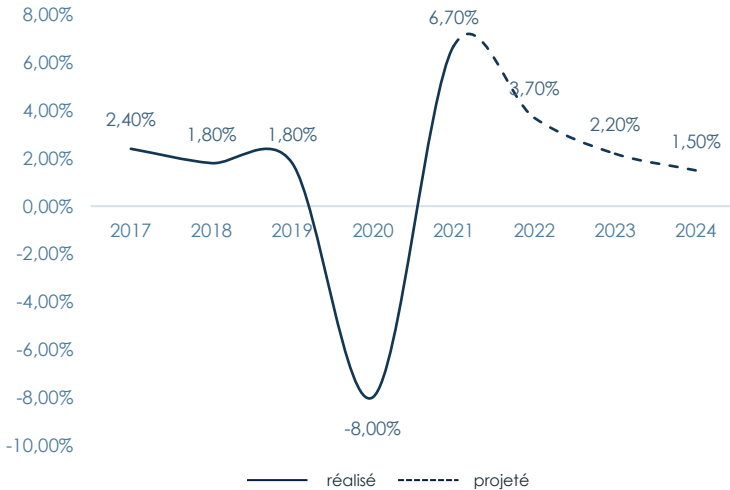
Portée par une excellente dynamique économique au T4 2021, les décideurs ont pu se projeter et acter la prise à bail de plus de 630 000 m² (+29% vs T4 2020).

Sur l'ensemble de l'année, la demande placée s'élève à 1,853 millions de m² dont environ 67% se concentrant au sein des secteurs Paris Centre Ouest et Croissant Ouest

L'offre immédiate se cristallise à 4 millions de m² pour un taux de vacance de 7,4%

LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Evolution du PIB (en %)



T4 2021 : UNE ECONOMIE DYNAMIQUE

Avec une croissance du PIB de le 6,70%, un record historique depuis 1990, l'économie française a bénéficié d'une excellente dynamique au cours du dernier trimestre portée par la forte demande des entreprises et des ménages.

Cette activité économique est couplée à un marché de l'emploi positif retrouvant ses niveaux d'avant crise.

L'apparition du variant Omicron en fin d'année pourrait entraîner un ralentissement de la consommation des ménages au cours du T1 2022 mais devrait fortement rebondir sur le T2 2022.

Croissance du PIB en 2021

6,7%

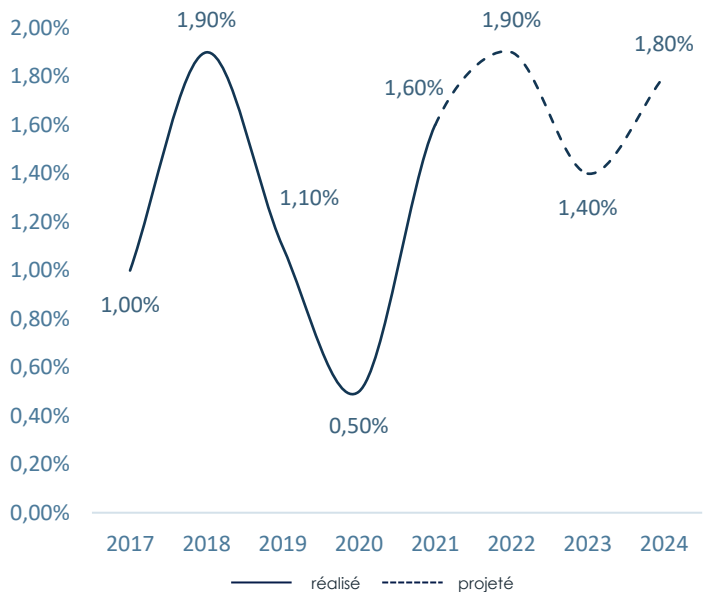
L'INFLATION : UNE INCERTITUDE POUR LE S1 2022

L'inflation, en constante augmentation depuis juillet 2021 poussée principalement par l'augmentation des prix de l'énergie et les tensions sur l'approvisionnement, devrait atteindre un pic début 2022.

Au niveau mondial, les stocks commencent à se reconstituer et permettent de réduire légèrement les tensions observées au cours du S2 2021.

En complément, les mesures du gouvernement permettant de geler les prix de l'énergie jusqu'en février 2022 et la pression baissière sur ces prix à l'échelle internationale permettent d'envisager un ralentissement de l'inflation au cours du T2 2022.

Evolution de l'inflation (en %)



Inflation en 2021

1,6%

BILAN BUREAUX IDF

UN DERNIER TRIMESTRE DYNAMIQUE

- Au T4 2021, l'activité transactionnelle s'établit à plus de **630 000 m²** portée par une excellente dynamique économique. Le secteur Paris Centre Ouest concentre environ 30% de la demande placée sur ce trimestre.
- Sur l'ensemble de l'année 2021, la demande placée s'élève à plus de **1,853 millions de m²**, soit une nette augmentation de 32% par rapport à 2020 et en deçà de la moyenne long terme (-19%). Paris Centre Ouest et Croissant Ouest (yc. La Défense) ont concentré près de 67% de la demande placée francilienne. Certains secteurs, principalement parisiens et plébiscité par les utilisateurs, ont retrouvé leurs niveaux pré-COVID 19.
- Le segment des grandes surfaces enregistre une reprise d'activité, avec une augmentation de 27% comparativement à l'année dernière pour s'établir à **550 000 m²** environ. Toutefois, ce segment s'inscrit en deçà de la moyenne 5 ans (-31%).
- L'offre immédiate se cristallise à hauteur des **4 millions de m²** en cette fin d'année représentant un taux de vacance de plus de **7%**. Cette offre évolue à deux vitesses avec un marché parisien en deçà du seuil d'équilibre et un marché périphérique où l'offre immédiate continue d'augmenter.
- Cette tendance se retranscrit sur l'évolution des valeurs locatives. La forte demande locative couplée à une pénurie de produits dits « primes » au cœur de Paris permettent de conforter la résilience du loyer prime à **930 €/m² HT HC** en fin d'année.

Demande placée

1 853 371 m²



+ **32%** vs. 2020

Offre disponible

4 041 000 m²



+ **9,7%** vs. 2020

Taux de vacance

7,4%



+**0,6 pt** vs. 2020

Loyer moyen Neufs

405 €/m² HT HC



Loyer moyen 2nde main

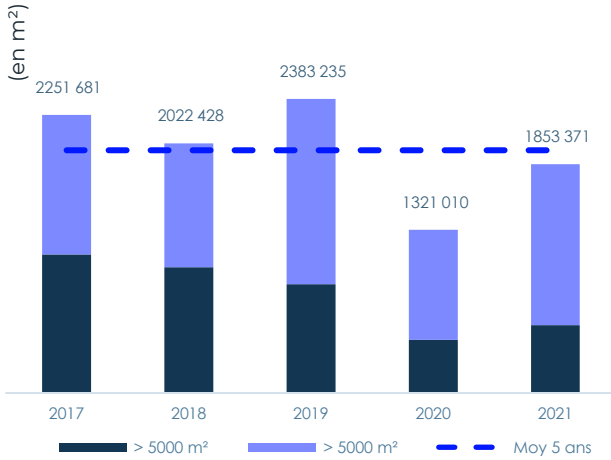
336 €/m² HT HC

Secteur	Demande placée	Taux de vacance	Loyer Moyen 1 ^{ère} Main
Paris QCA	420 692	3,00%	805 €
La Défense	205 061	13,90%	515 €
Première Couronne Nord	145 932	16,50%	324 €
Péri Défense	145 011	16,70%	341 €
Boucle Sud	133 749	8,20%	468 €
Reste Paris Ouest	120 962	6,20%	651 €
Paris 3/4/10/11	90 232	3,70%	537 €
Neuilly Levallois	74 554	10,10%	564 €
Première Couronne Est	72 047	4,30%	294 €
Deuxième Couronne Sud	69 611	11,20%	211 €
Paris 12/13	51 816	3,90%	535 €
Première Couronne Sud	46 917	9,60%	351 €
Paris 14/15	45 316	5,00%	562 €
Reste Deuxième Couronne	44 297	2,20%	266 €
Pôle Saint Quentin	41 490	8,70%	221 €
Paris 5/6/7	41 051	2,10%	679 €
Boucle Nord	37 112	14,20%	254 €
Pôle Marne La Vallée	22 572	5,20%	199 €
Paris 18/19/20	21 573	8,20%	388 €
Pôle De Roissy	15 553	9,10%	184 €
Pôle Cergy	7 823	5,40%	160 €

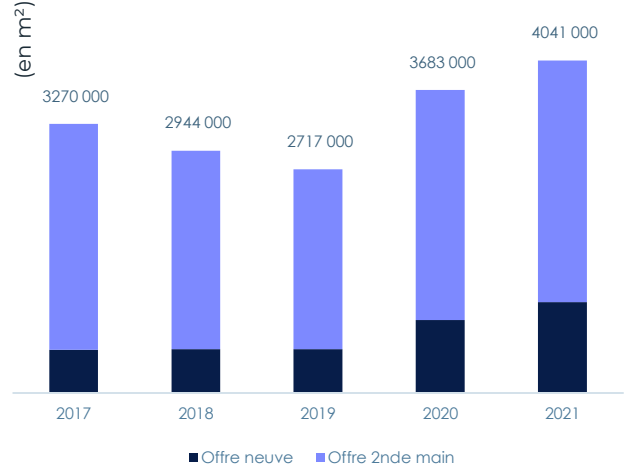
(1) En m² de surface utile - (2) Toutes les communes d'Île-de-France qu'il n'appartient pas au secteur défini

(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



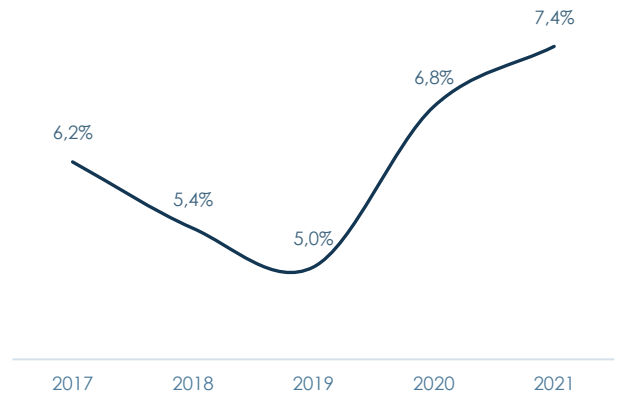
ÉVOLUTION DE L'OFFRE IMMÉDIATE



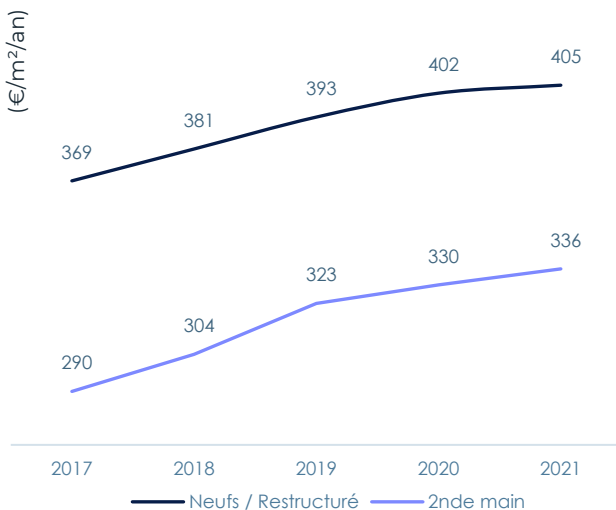
DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHE DE SURFACE

TRANCHE DE SURFACE	M²	PART	VAR N/N-1
< 1 000 m²	707 937	38,20%	34,87%
1 000 - 5 000 m²	594858	32,11%	32,72%
> 5 000 m²	550576	29,70%	27,97%
Total	1 853 371	100%	32,07%

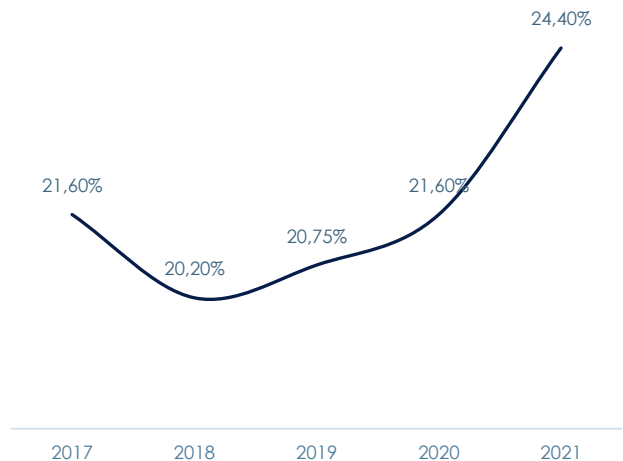
ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE



ÉVOLUTION DES LOYERS FACIAUX HT HC



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-Est & Sud
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

nct
Conseil ■ Transaction