

# Bilan trimestriel IDF

---

T1 2022

# Les faits marquants

## Une performance retrouvée ?

---



- Une **dynamique économique positive** malgré un contexte incertain
- Une **inflation, dite de l'offre**, plus forte et plus longue qu'anticipée



- Une demande placée portée par la dynamique de fin 2021, avec **504 000 m<sup>2</sup>**, un niveau en ligne avec la moyenne décennale (env. 509 000 m<sup>2</sup>)
- Une **offre immédiate stable** illustrant un **marché à 2 vitesses**
- Le loyer prime parisien continue sa hausse



- Une **reprise timide des volumes investis en bureaux** mais l'activité des brokers permet d'anticiper une fin d'année plus dynamique



- Une **reprise à confirmer au T2 2022** en raison des incertitudes macro-économiques liées au conflit russo-ukrainien



# Contexte économique

---

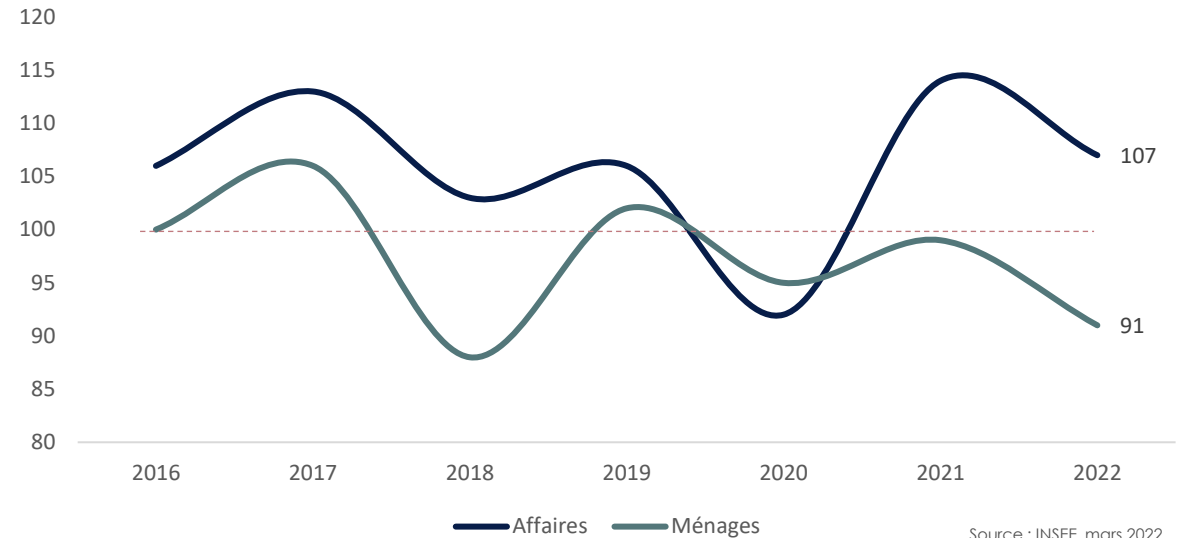
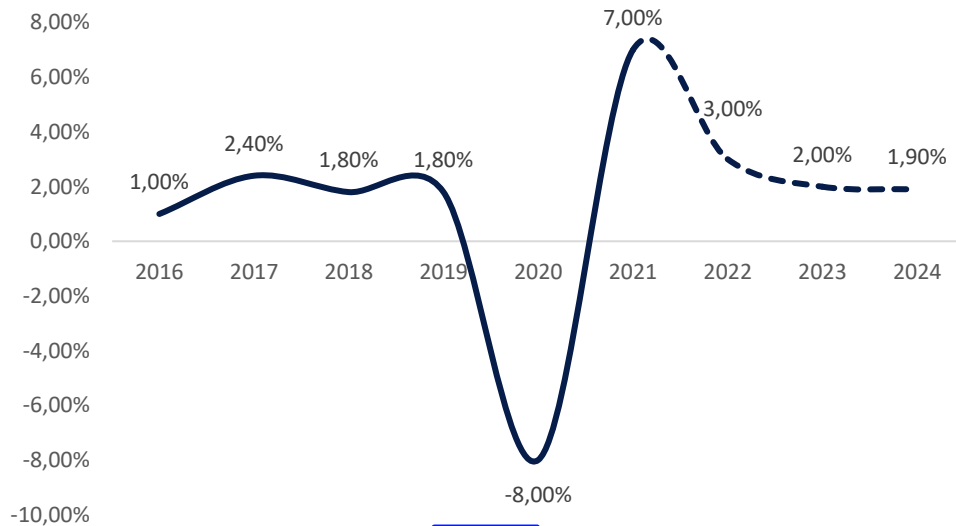
# Contexte économique

## 2022 : une dynamique héritée de fin 2021

### 2022 : POURSUITE DE LA REPRISE

- Forte demande poussée par les ménages et les entreprises
- Marché de l'emploi positif

Croissance du PIB en 2022 **3%**



Source : INSEE, mars 2022

### 2022 : CLIMAT IMPACTÉ PAR UN CONTEXTE INCERTAIN

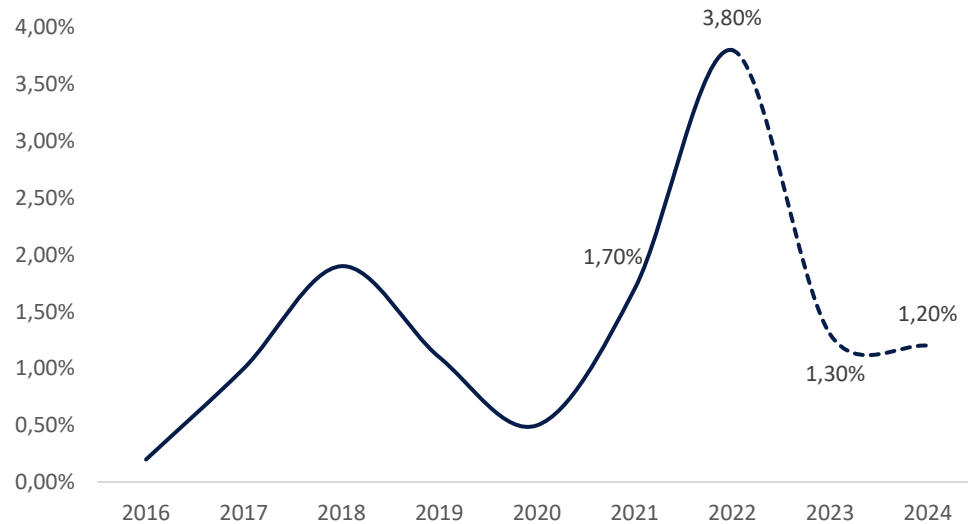
- Les entreprises : carnets de commandes remplis mais incertitudes sur les stocks de matières premières
- Ménages : incertitudes autour du pouvoir d'achat à moyen terme

Impact positif pour l'économie si **>100**

T1 2022 dans la continuité de fin de 2021 malgré des incertitudes

# Contexte économique

## Une inflation plus forte et plus longue qu'anticipée



Source : Oxford Economics

Inflation en 2022 **3,8%**

Forte demande

Tensions sur la production et l'approvisionnement

Tensions sur les matières premières

Augmentation des coûts des matières premières

## INFLATION

- Immobilier d'entreprise : une valeur refuge contre l'inflation
- Inflation, dite de l'offre, qui est actuellement conjoncturelle
- BCE a encore des marges de manœuvre pour maîtriser cette inflation
- De nouvelles tensions sur les matières premières (guerre en Ukraine et variant Omicron en Chine)

# Contexte économique


## Le retour de la stagflation ?



- Croissance de la zone euro 2022 : **2,3%**
- Inflation en zone Euro 2022 : **4%**
- Un retour probable de stagflation
  - Croissance du PIB couplée à une forte inflation
  - 4 épisodes de stagflation par le passé



- Les épisodes de stagflation de 1973 et 1979 en France ont eu peu de conséquences sur l'immobilier comparativement à 1991 et 2008.
- Conflit russo-ukrainien :
  - Trop tôt pour statuer

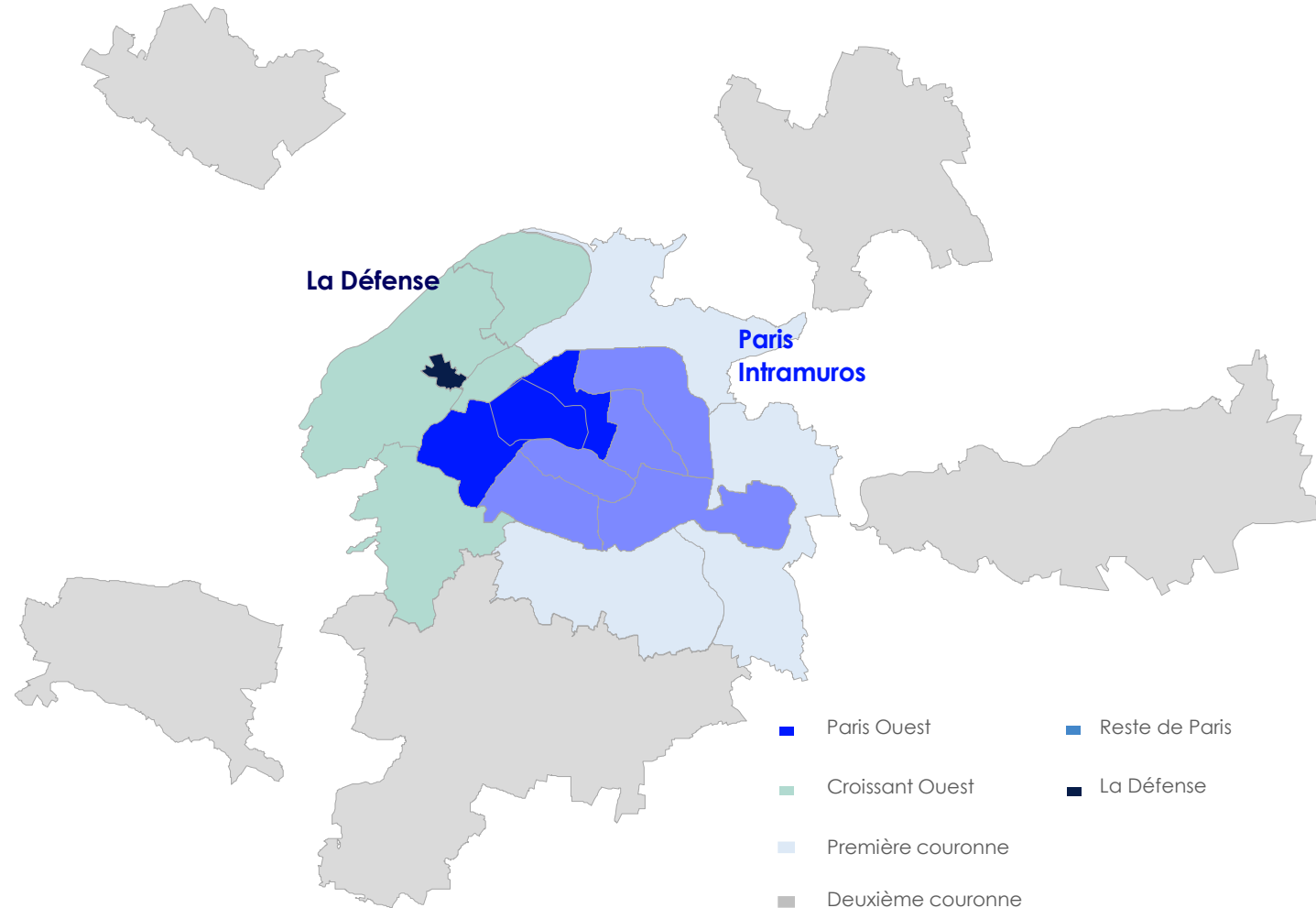
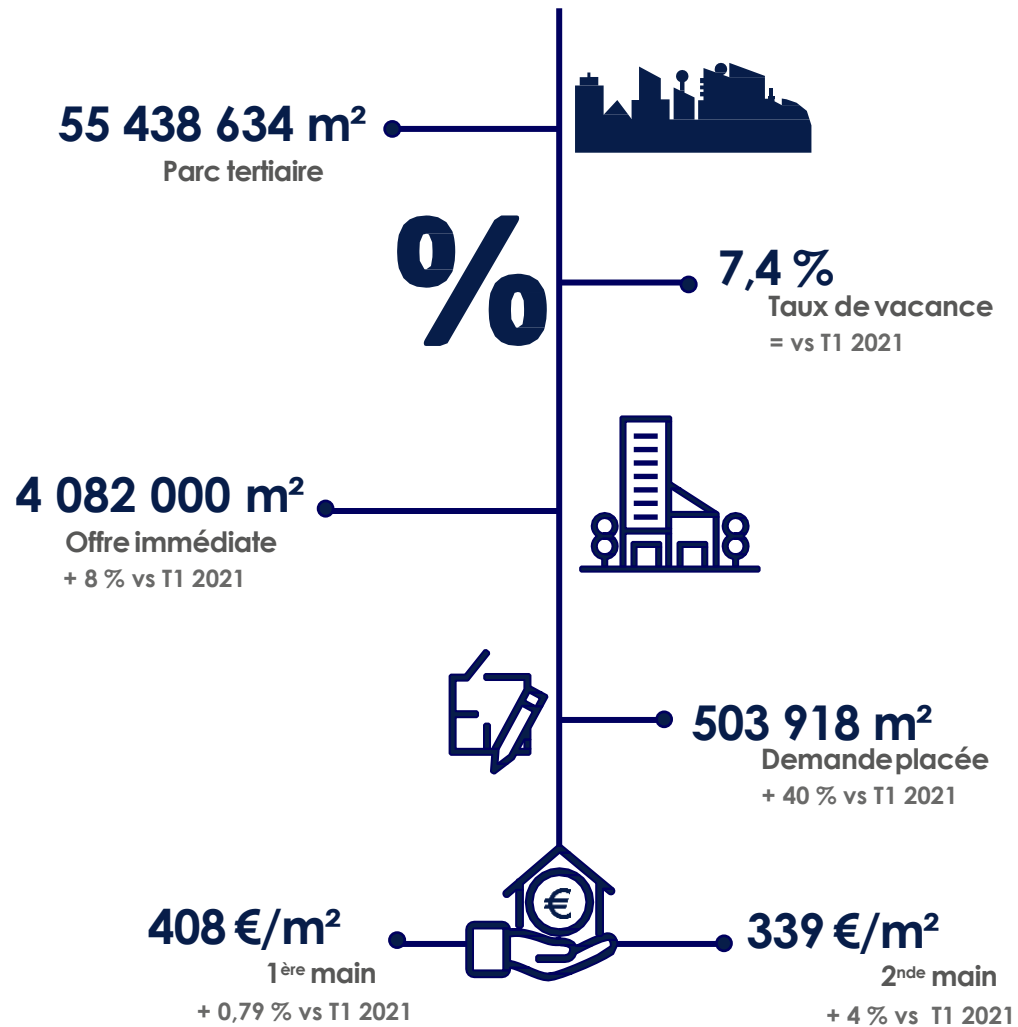


# Ile-de-France

---

# Marché bureaux IDF

## Les chiffres clés T1 2022

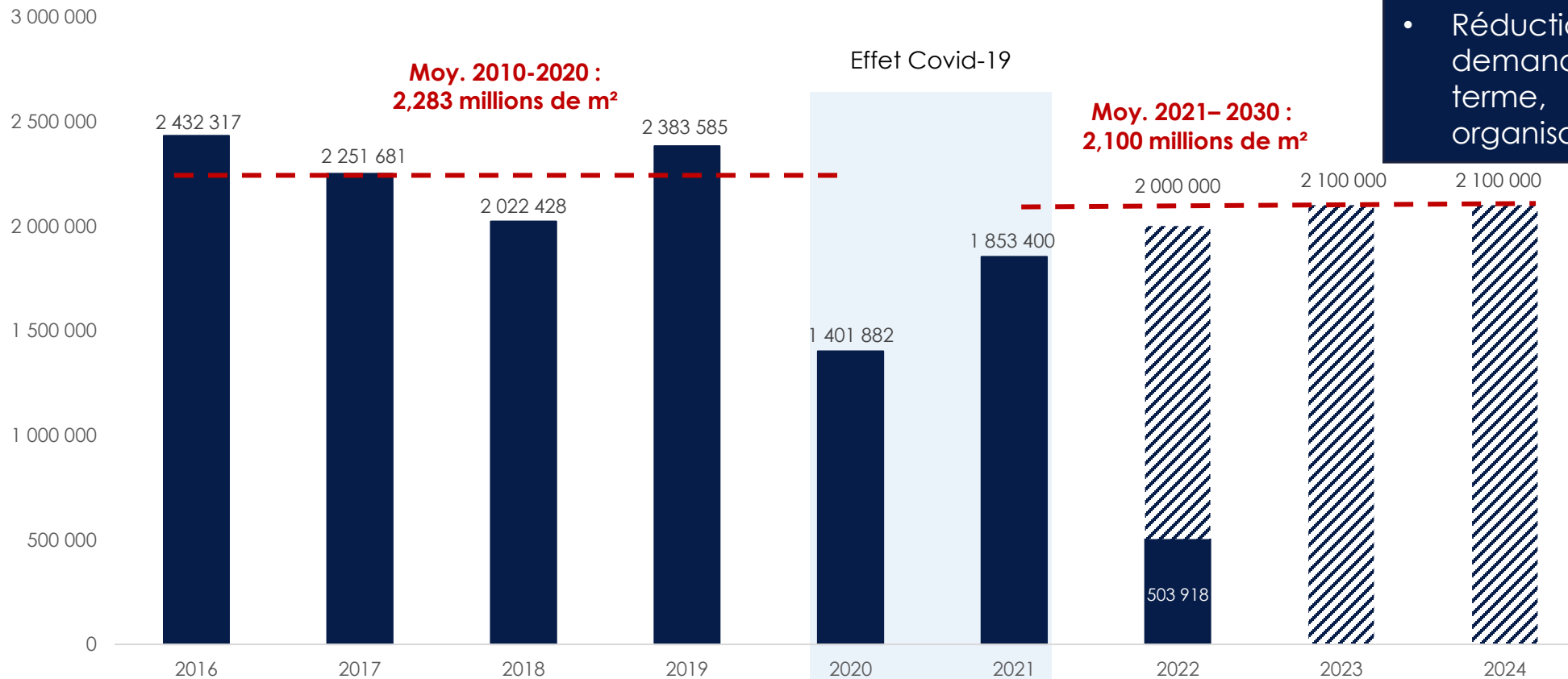




# Marché bureaux IDF

## Demande placée : un bon démarrage pour 2022

Evolution de la demande placée : chiffres au T1 2022 et estimations (en m<sup>2</sup>)

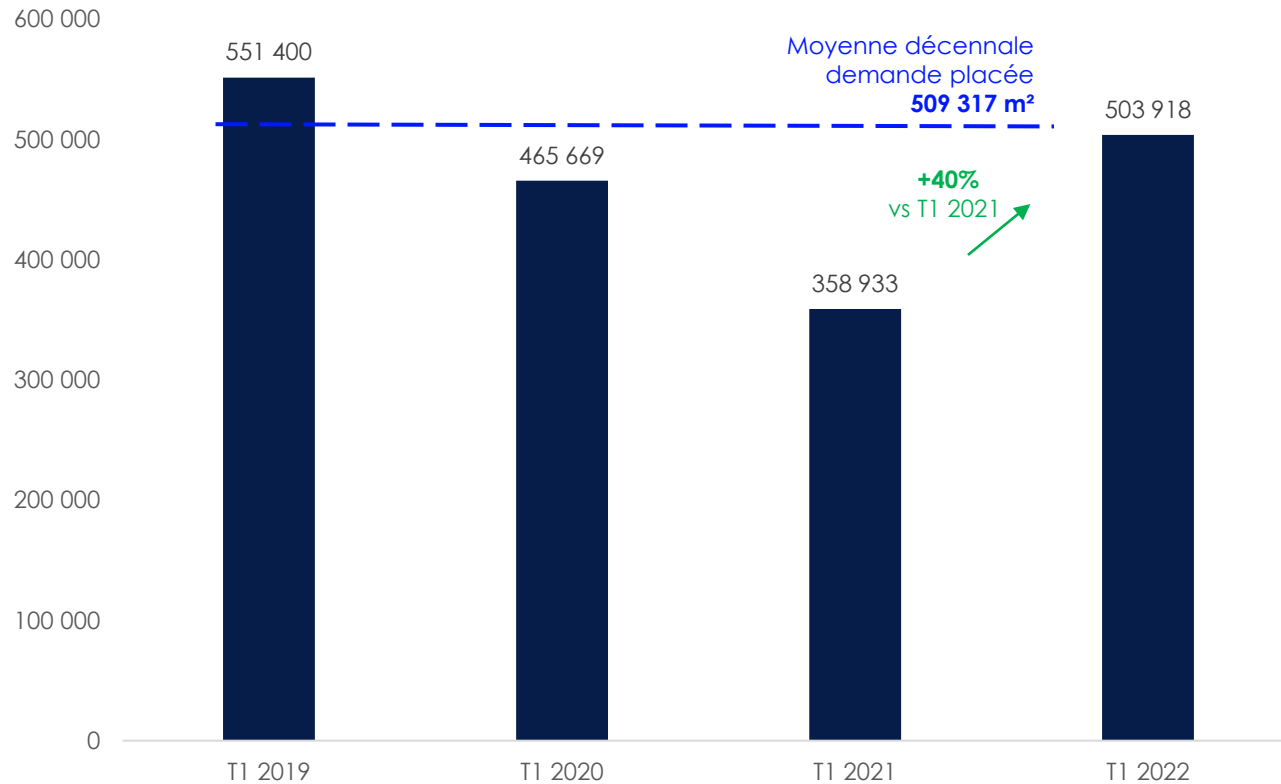


- Réduction de 10% de la demande placée à moyen terme, liée aux nouvelles organisations du travail

# Marché bureaux IDF

## Demande placée T1 2022 : un niveau d'avant crise retrouvé

Evolution de la demande placée : chiffres T1 depuis 2019 (en m<sup>2</sup>)

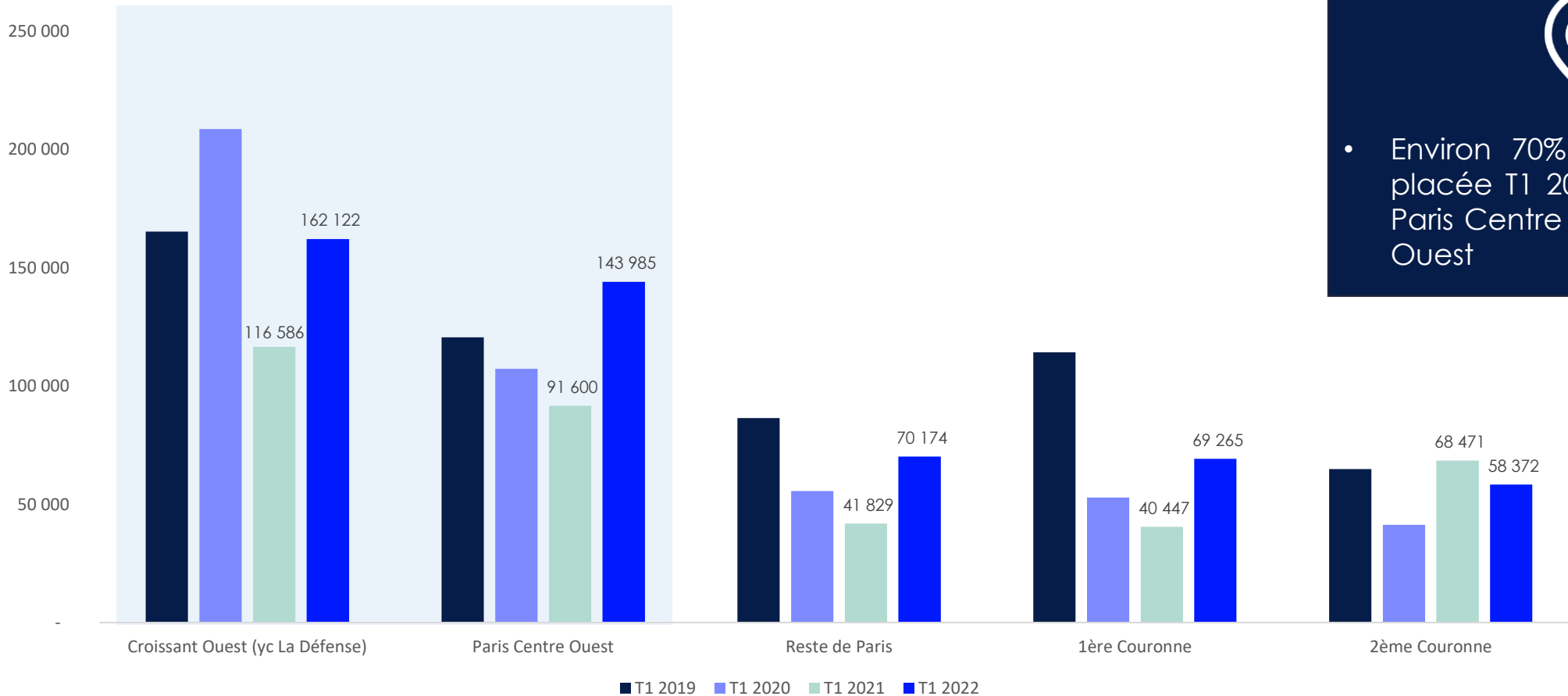


- Avec un bond de 40% au T1 2022 par rapport au T1 2021, l'IDF retrouve des niveaux pré-covid 19
- T1 2022 en ligne avec la moyenne décennale (509 317 m<sup>2</sup>)

# Marché bureaux IDF

## L'ouest parisien : le secteur plébiscité des utilisateurs au T1 2022

Répartition de la demande placée par secteur Immostat (en m²)

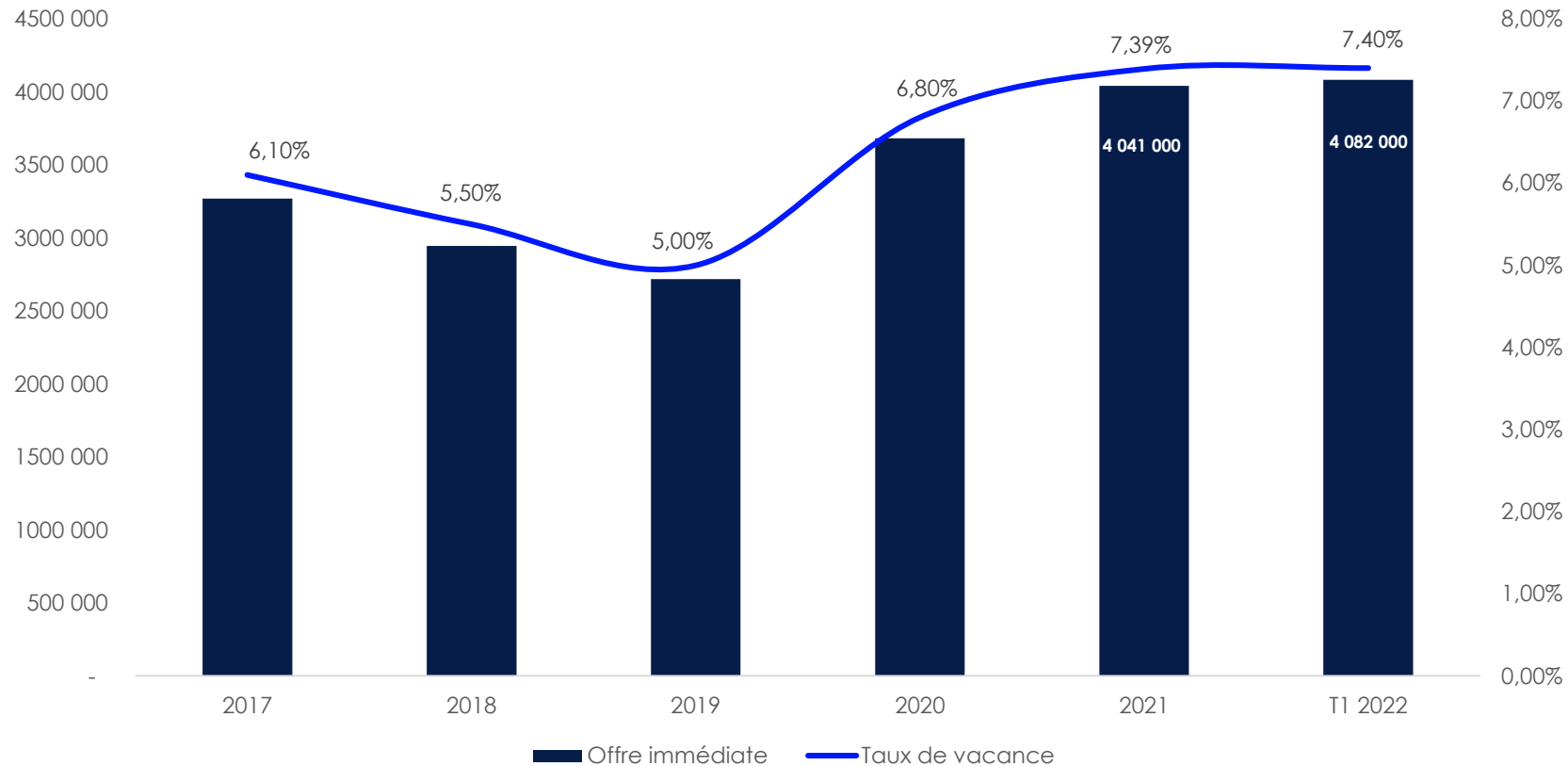


• Environ 70% de la demande placée T1 2022 concentrés sur Paris Centre Ouest et Croissant Ouest

# Marché bureaux IDF

## Une offre immédiate qui se stabilise

Evolution de l'offre immédiate en 2022 (en m<sup>2</sup>)

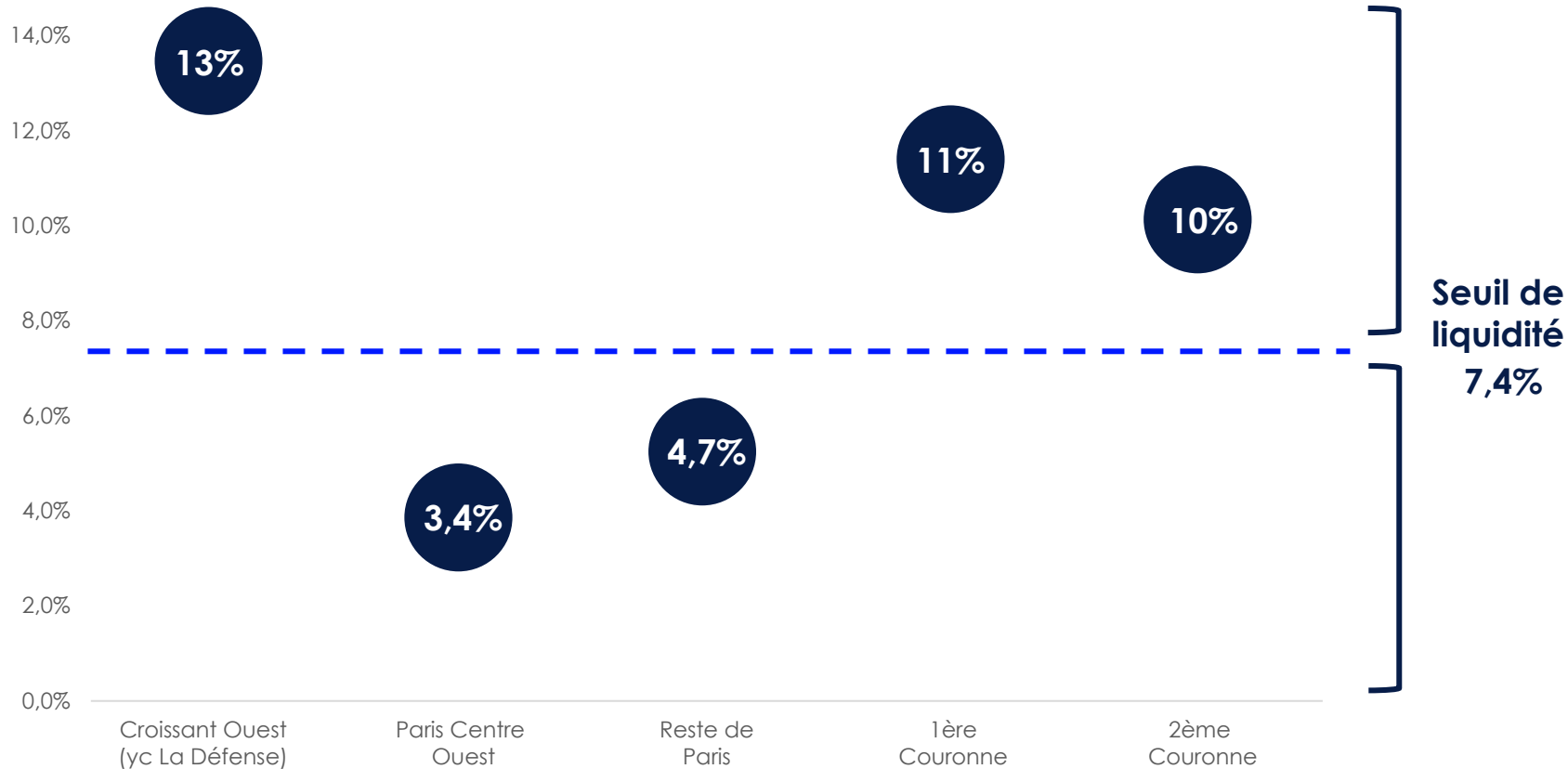


- Stabilisation de l'offre à environ 4 millions m<sup>2</sup>
- Mais une disparité entre les marchés

# Marché bureaux IDF

## Des disparités entre les secteurs

Taux de vacance au T1 2022 (en m<sup>2</sup>)

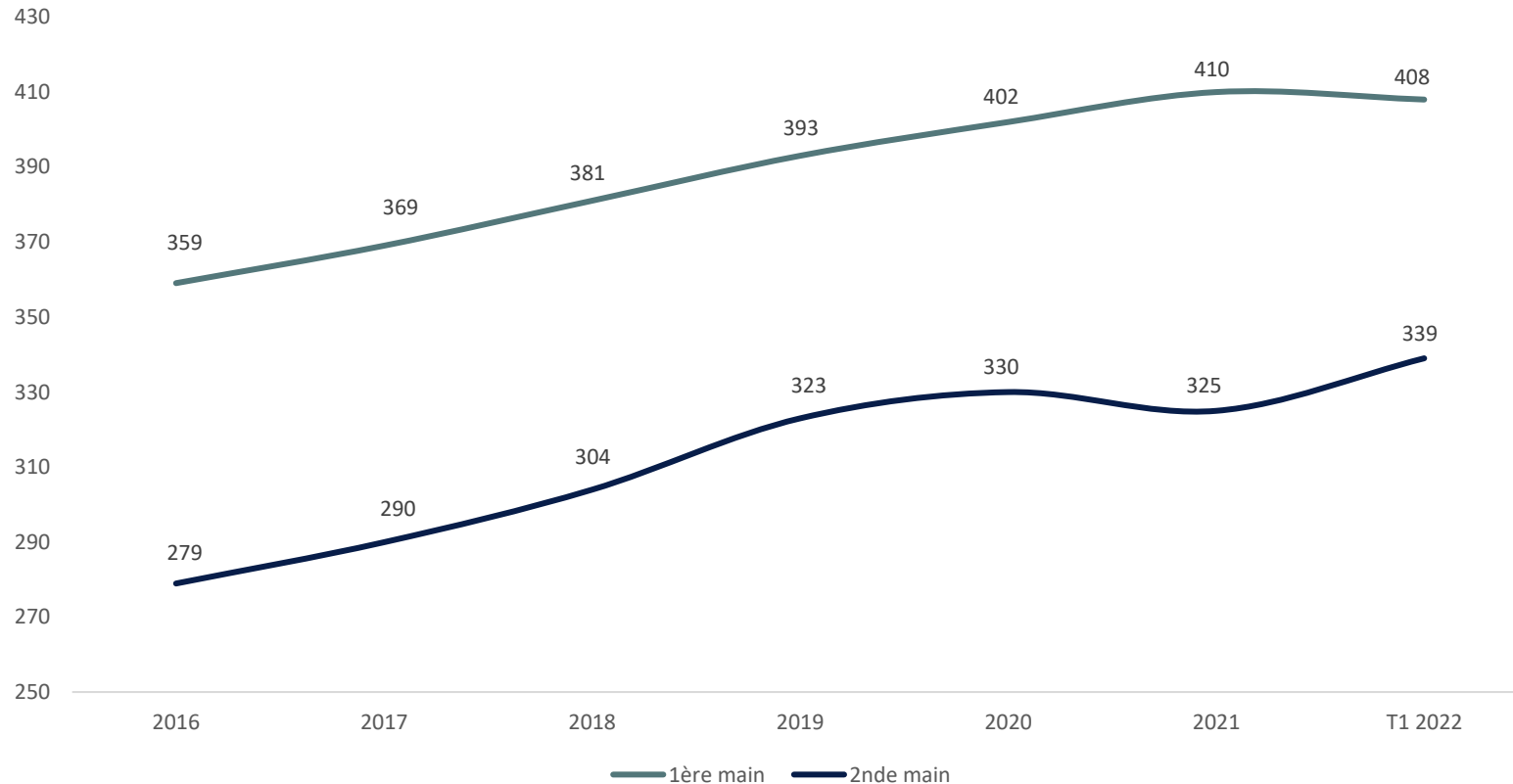


- Un marché à 2 vitesses couplé à des offres grises qui perturbent le marché officiel

# Marché bureaux IDF

## Des loyers faciaux en constante augmentation

Evolution des loyers faciaux au T1 2022 (€/m<sup>2</sup> HT HC)



- Influence de la croissance des loyers parisiens dont le prime s'est confirmé à des niveaux supérieurs à 900 €/m<sup>2</sup> HT HC
- Loyer prime de 950 €/m<sup>2</sup> HT HC avec la prise à bail de Eight Advisory dans Boétie

# Marché bureaux IDF

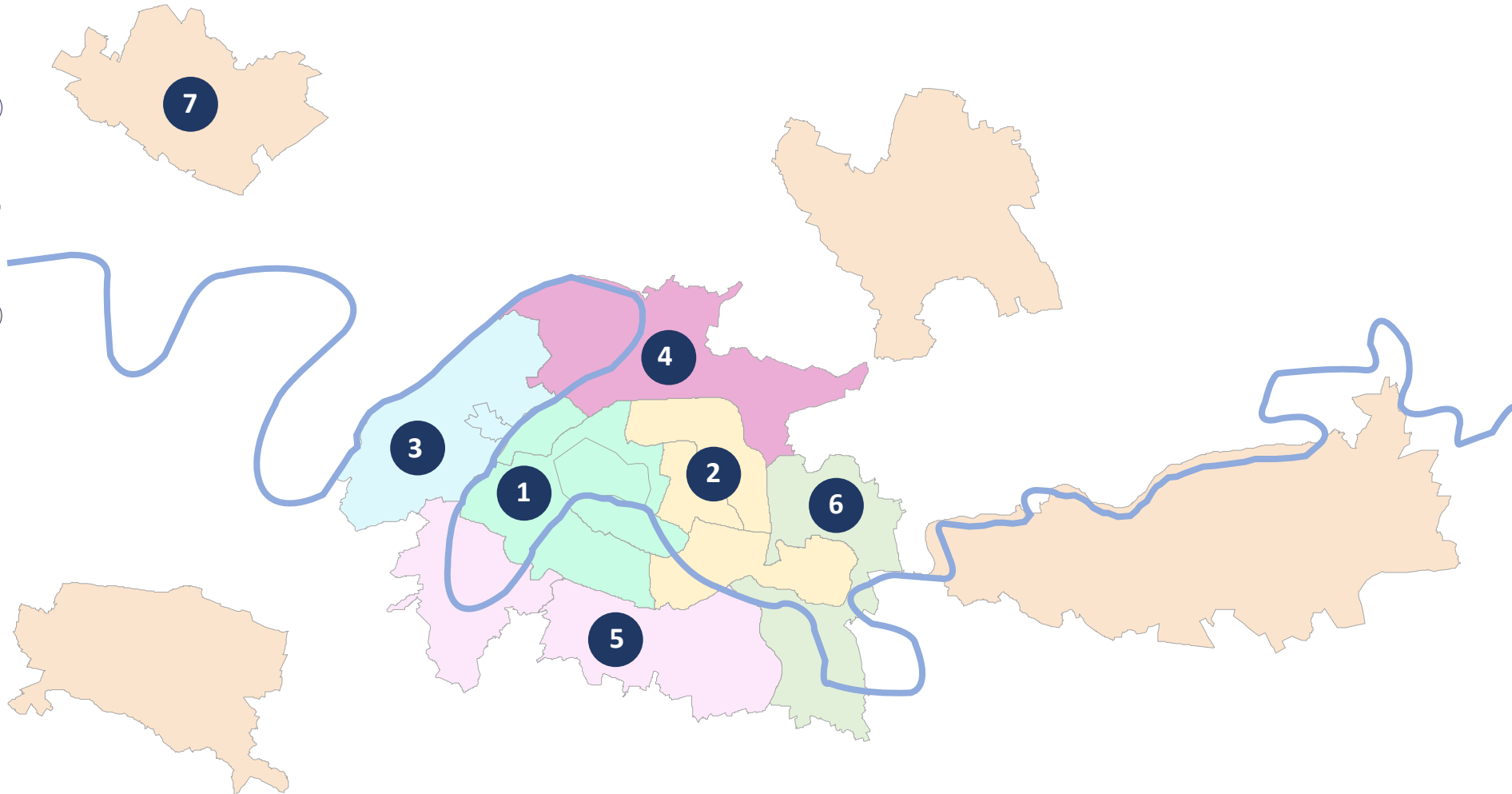
## Cartographie des valeurs locatives faciales

Loyers faciaux moyens au T1 2022  
(€/m<sup>2</sup> HT HC)

<b>Paris Ouest</b> <sup>1</sup>	<b>1<sup>ère</sup> Couronne Sud</b> <sup>5</sup>
765 € / 620 €	335 € / 272 €
<b>Reste de Paris</b> <sup>2</sup>	<b>1<sup>ère</sup> Couronne Est</b> <sup>6</sup>
544 € / 495 €	294 € / 224 €
<b>Croissant Ouest</b> <sup>3</sup>	<b>2<sup>ème</sup> Couronne</b> <sup>7</sup>
414 € / 341 €	213 € / 158 €
<b>1<sup>ère</sup> Couronne Nord</b> <sup>4</sup>	
332 € / 244 €	

Loyer moyen 1<sup>ère</sup> main

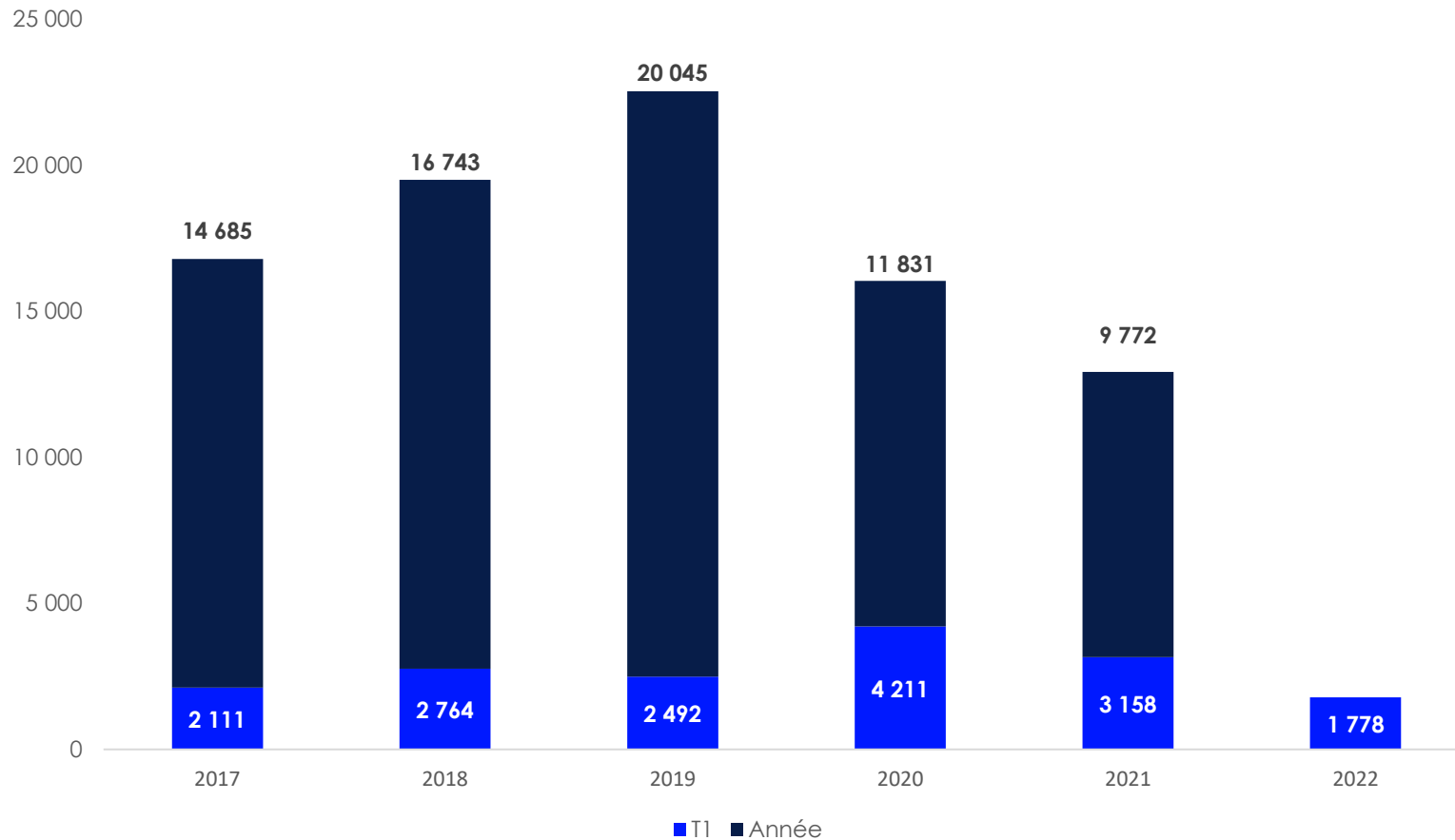
Loyer moyen 2<sup>nde</sup> main



# Marché bureaux IDF

## Un démarrage timide pour l'investissement

Evolution des volumes investis en bureaux (en M€)



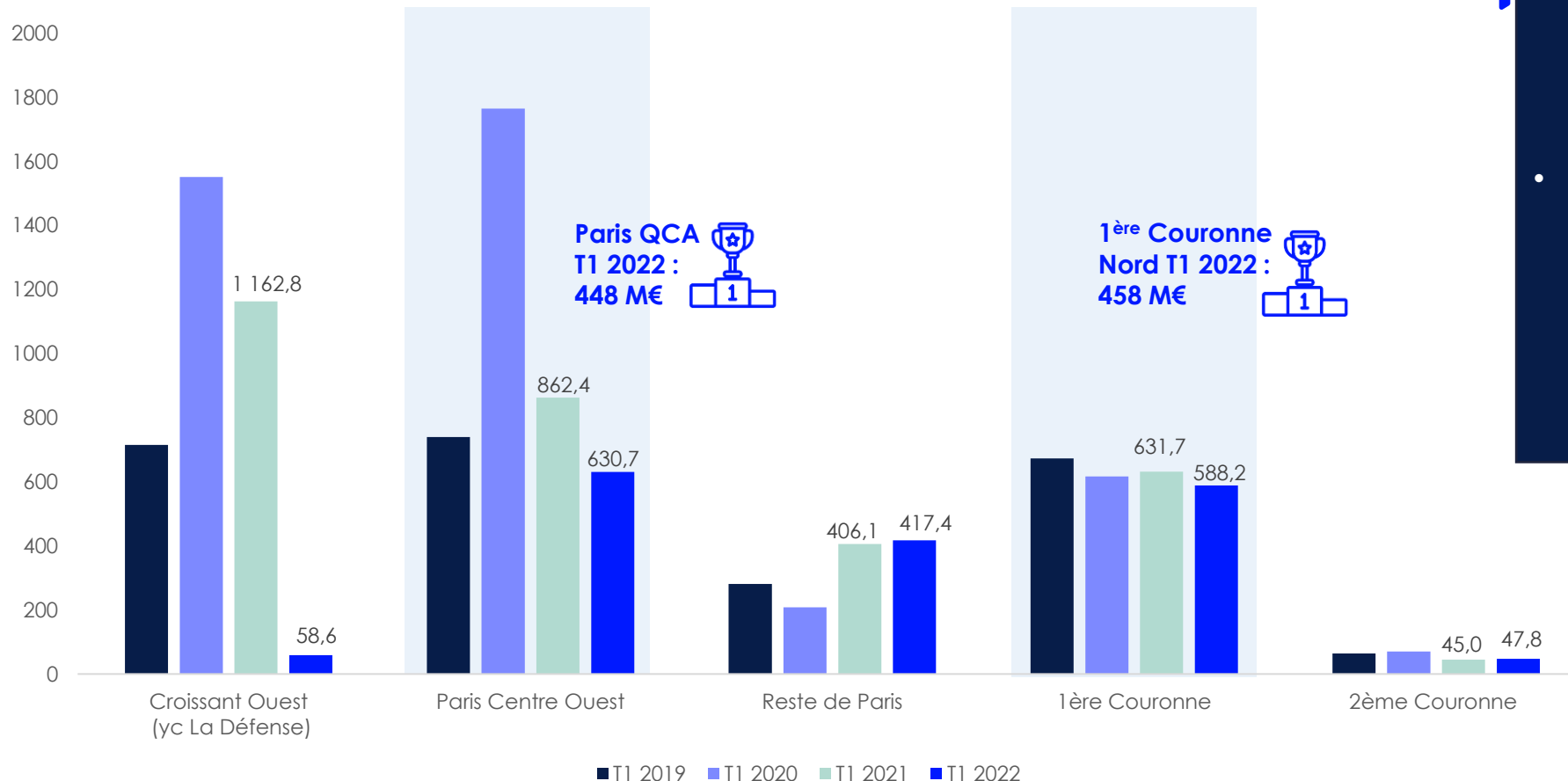
- L'Ile-de-France a concentré 1,7 Md€ d'investissement en 2022, en baisse de 44% par rapport au T1 2021
- Un démarrage timide en ce T1 et en deçà de la moyenne 5 ans (2,95 Mds€), pourtant l'activité des brokers depuis mi-février laisse prévoir une bonne dynamique au cours du S2 S022



# Marché bureaux IDF

## Paris QCA et la 1<sup>ère</sup> couronne nord captent les investissements

Répartition des volumes investis par secteur Immostat (en m<sup>2</sup>)

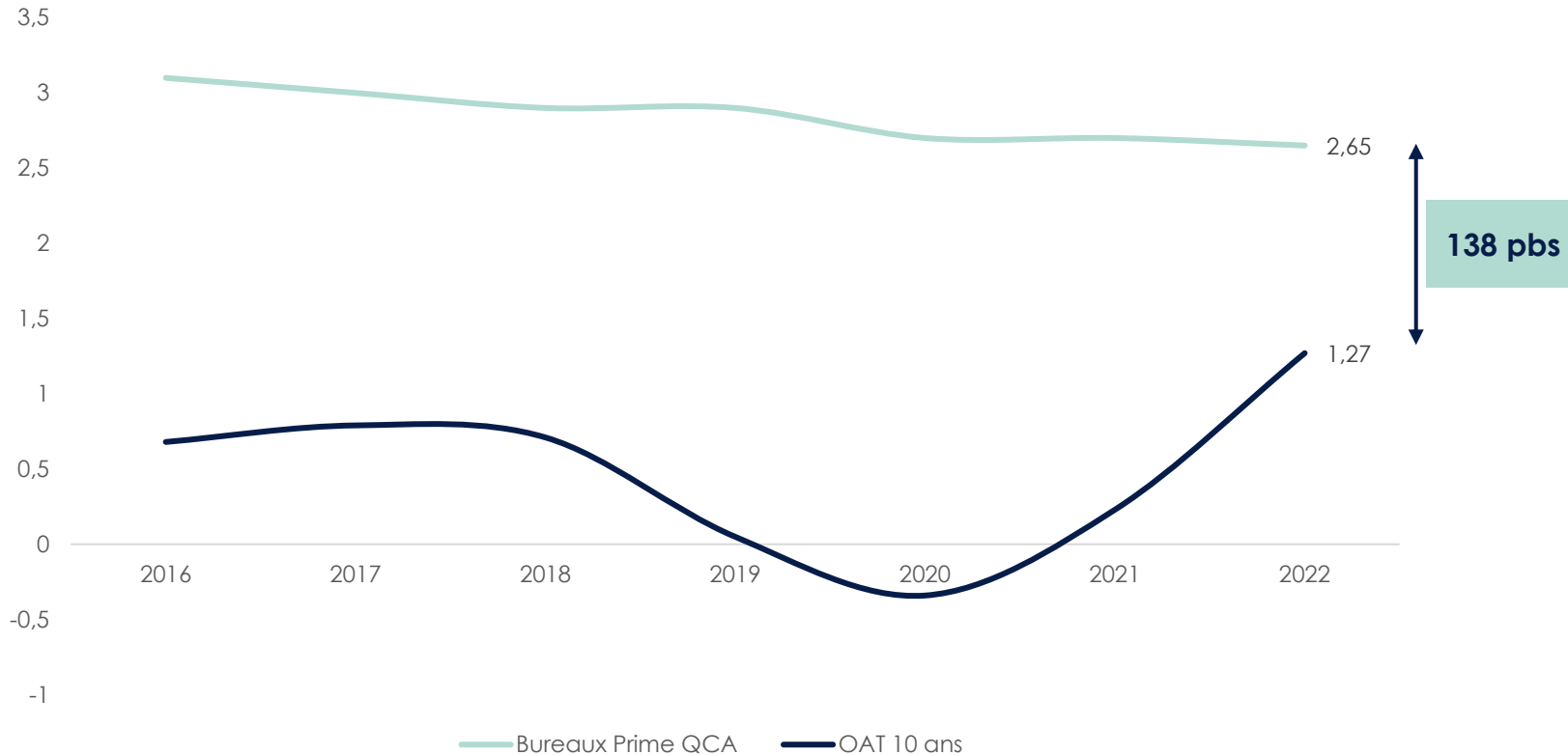


• Croissant Ouest et Paris Centre Ouest enregistrent respectivement une baisse de 95% et 27% des volumes investis. Croissant Ouest n'a pas bénéficié de gros deals sur ce T1 2022

# Marché bureaux IDF

## Un couple rendement/risque moins attractif

Evolution des taux de rendements (en %)



Le conflit russo-ukrainien impacte 2 composantes :

- OAT 10 ans ↑
- Coût du financement ↑

Certains investisseurs prévoient une décompression des taux pour maintenir un couple toujours attractif

## DIRECTION DATA, ANALYSE ET RECHERCHE

---

### **Clément GUERAN**

*Directeur*

*Data, Analyse & Recherche*

06 89 79 52 40

Clement.gueran@nct-immo.fr

## EQUIPE DATA, ANALYSE & RECHERCHE

---

### **Cloé HENIN-MORLAES**

*Chargée d'études*

01 56 88 94 81

cloe.henin-morlaes@nct-immo.fr

### **Jonathan MASSING**

*Analyste BI*

01 56 88 56 84

jonathan.massing@nct-immo.fr

## DIRECTION GRANDS COMPTES ET BUREAUX

---

### **William MORELLI**

*Directeur Général Adjoint NCT*

*Bureaux et Corporate Solutions*

01 56 88 91 36

william.morelli@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 GRYMOPREZ**

*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

## DIRECTION INVESTISSEMENT

---

### **Olivier de MOLLIENS**

*Directeur Général Adjoint NCT*

*Investissement*

01 56 88 93 63

olivier.demolliens@nct-immo.fr

## EQUIPE INVESTISSEMENT BUREAUX IDF

---

### **Cécile DEBOUZIE**

*Consultant senior IDF > 20 M€*

06 30 49 01 61

Cecile.debouzie@nct-immo.fr

### **Céline de FRANQUEVILLE**

*Consultant senior IDF > 20 M€*

01 56 88 92 97

celine.defrancqueville@nct-immo.fr

### **Victor HARRACA**

*Consultant senior IDF < 20 M€*

01 56 88 93 50

Victor.harraca@nct-immo.fr

### **Sébastien LHOSTE**

*Consultant senior IDF < 20 M€*

01 56 88 92 72

sebastien.lhoste@nct-immo.fr