

Bilan trimestriel IDF

S1 2022

Les faits marquants

Confirmation de la reprise au S1 2022



- Un début d'année **résilient** grâce à de bons fondamentaux économiques
- Le S2 2022 sera déterminant concernant **l'ancrage de l'inflation dans l'économie**



- **Une demande placée de 1 008 000 m²**, un niveau en ligne avec la moyenne décennale (env. 1 024 000 m²). L'IDF confirme sa reprise
- Une **offre immédiate stable** illustrant un **marché à 2 vitesses**
- Le **loyer prime parisien** continue sa hausse portée par quelques signatures supérieures à **1 000 €/m²**



- Une **bonne reprise des volumes investis en bureaux** au S1 2022
- Une bonne dynamique des pitches au T2 qui laisse entrevoir une **activité soutenue** pour le S2 2022
- **L'intervention de la BCE** sur ses **taux directeurs** laisse entrevoir la concrétisation d'un **repricing** sur certains actifs au profil d'investissement **value-add**
- L'**appétence** des investisseurs pour les **produits Core** restera forte en raison des montants de collecte au S1 2022

The background features a dark blue, semi-transparent overlay on a photograph of hands typing on a laptop. Overlaid on this are several light blue icons and graphics: a bar chart with multiple bars, a pie chart, a line graph with a peak, a gear icon, a cloud icon, and various alphanumeric characters (A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 0, +, =, %, &).

Contexte économique

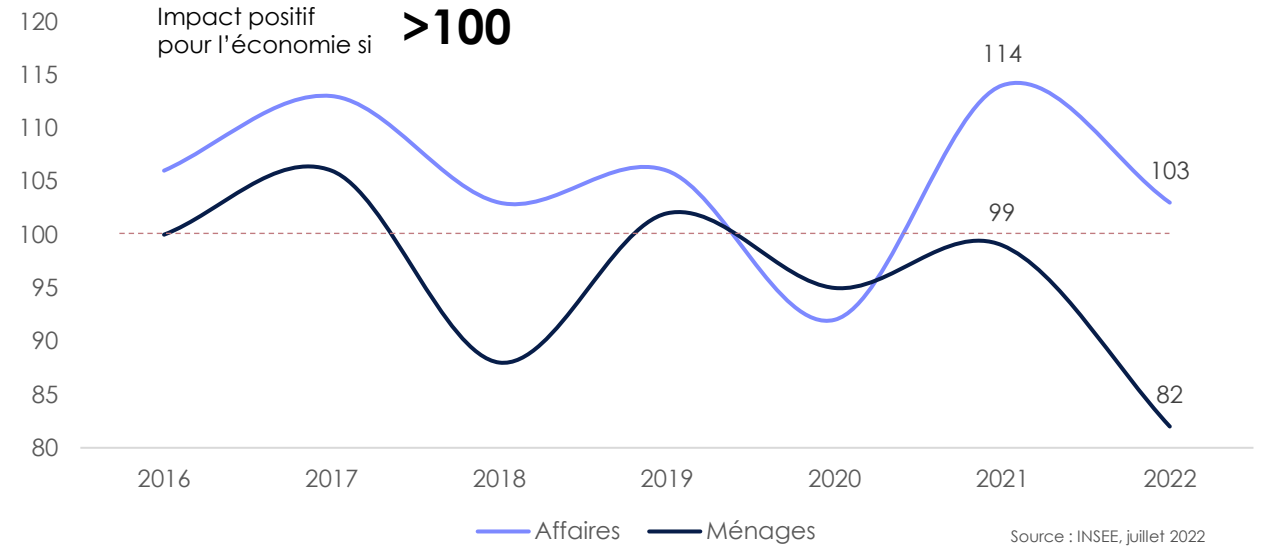
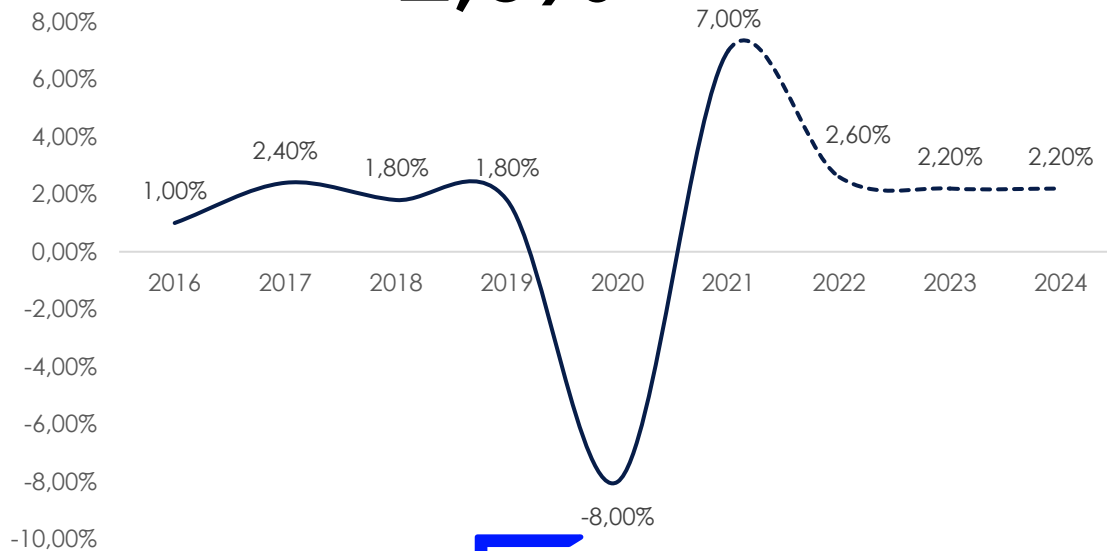
Contexte économique

2022, un début d'année résilient

2022 : DES PREVISIONS DE CROISSANCE POSITIVES

- Consommation des services qui a bien fonctionné au T2 2022 (tourisme) avec la fin des restrictions sanitaires
- Marché de l'emploi positif et robuste porté par de fortes tensions sur le recrutement (+ 70 000 emplois au T1 2022), 67% des dirigeants dans l'industrie manufacturière souhaitent développer leur activité en recrutant

PIB en 2022 **2,6%**



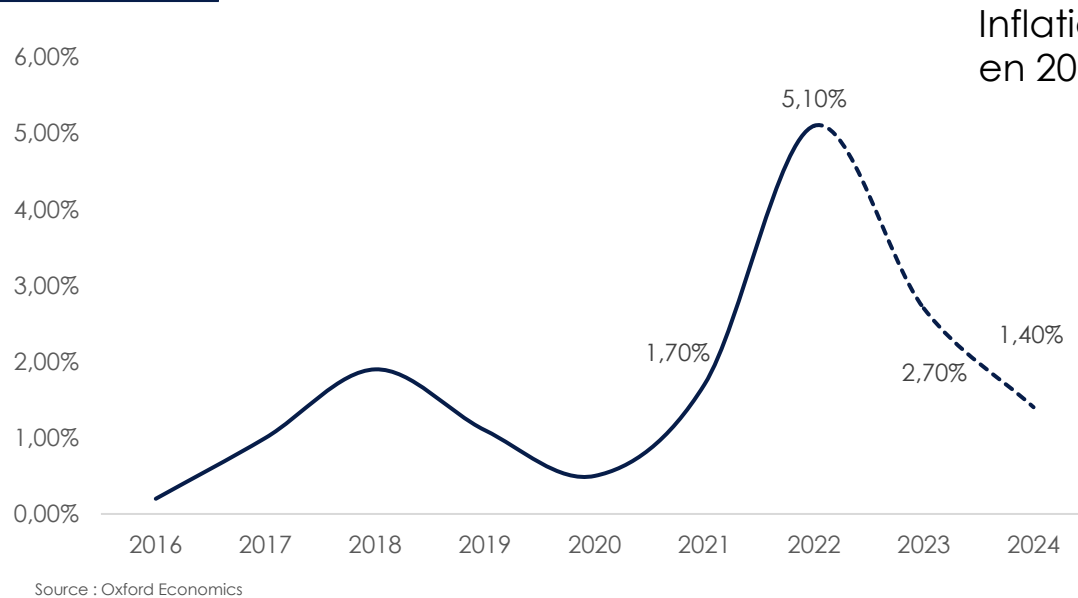
2022 : UNE CONFIANCE EN DEMI-TEINTE

- Les entreprises disposent de carnets de commandes encore bien remplis portés par une demande encore présente même si l'augmentation des prix laisse entrevoir un ralentissement au cours du S2
- Les ménages devraient reporter les achats importants essentiellement impactés par l'augmentation des prix tandis que la confiance sur la capacité à épargner reste positive (8,1 milliards d'euros collectés au S1 2022 soit +44% vs S1 2021)

De bons fondamentaux dans un contexte incertain

Contexte économique

Une inflation plus forte et plus longue qu'anticipé



Inflation en 2022 **5,1%**

Forte demande

Tensions sur la production et l'approvisionnement

Tensions sur les matières premières

Augmentation des coûts des matières premières

INFLATION

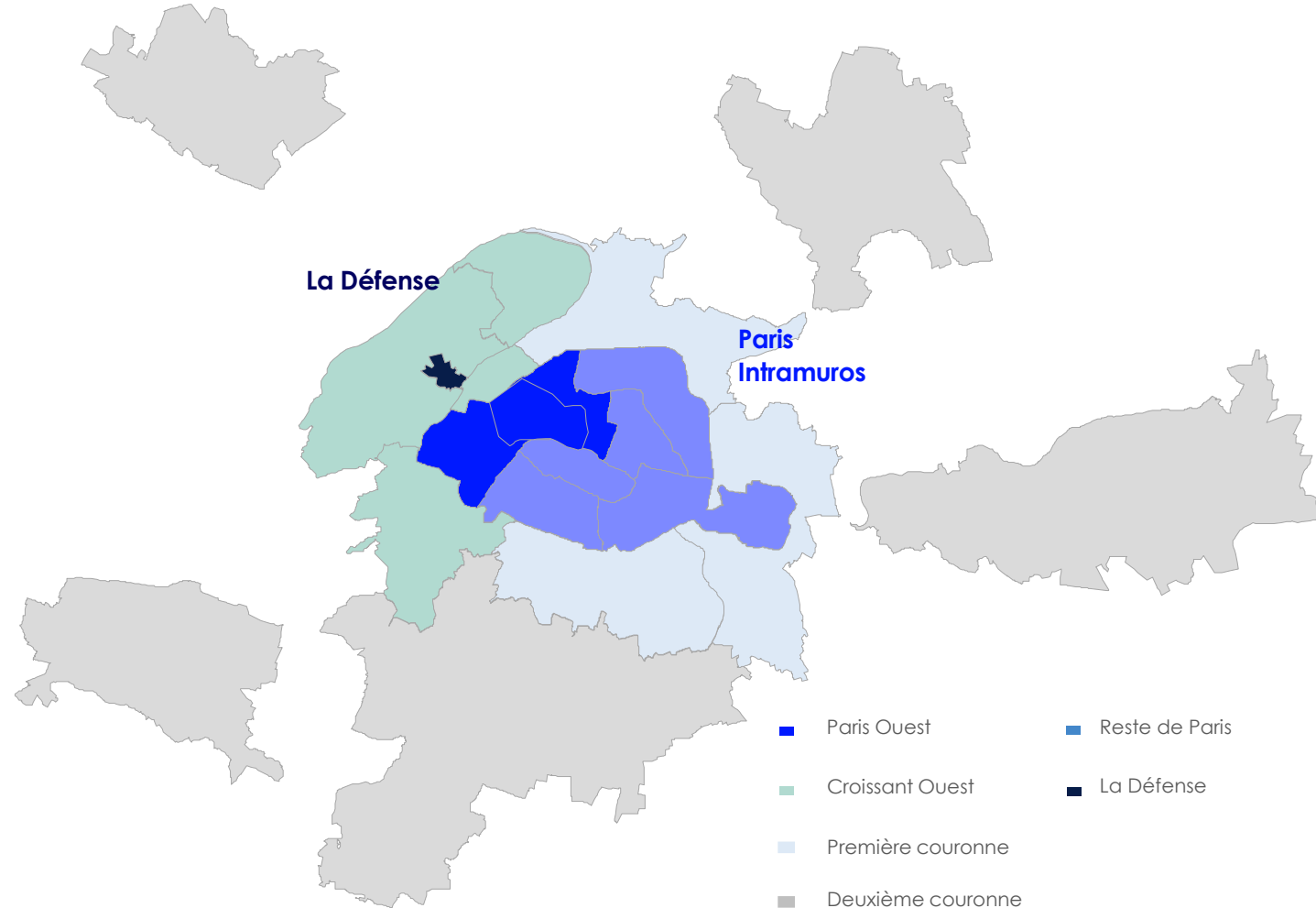
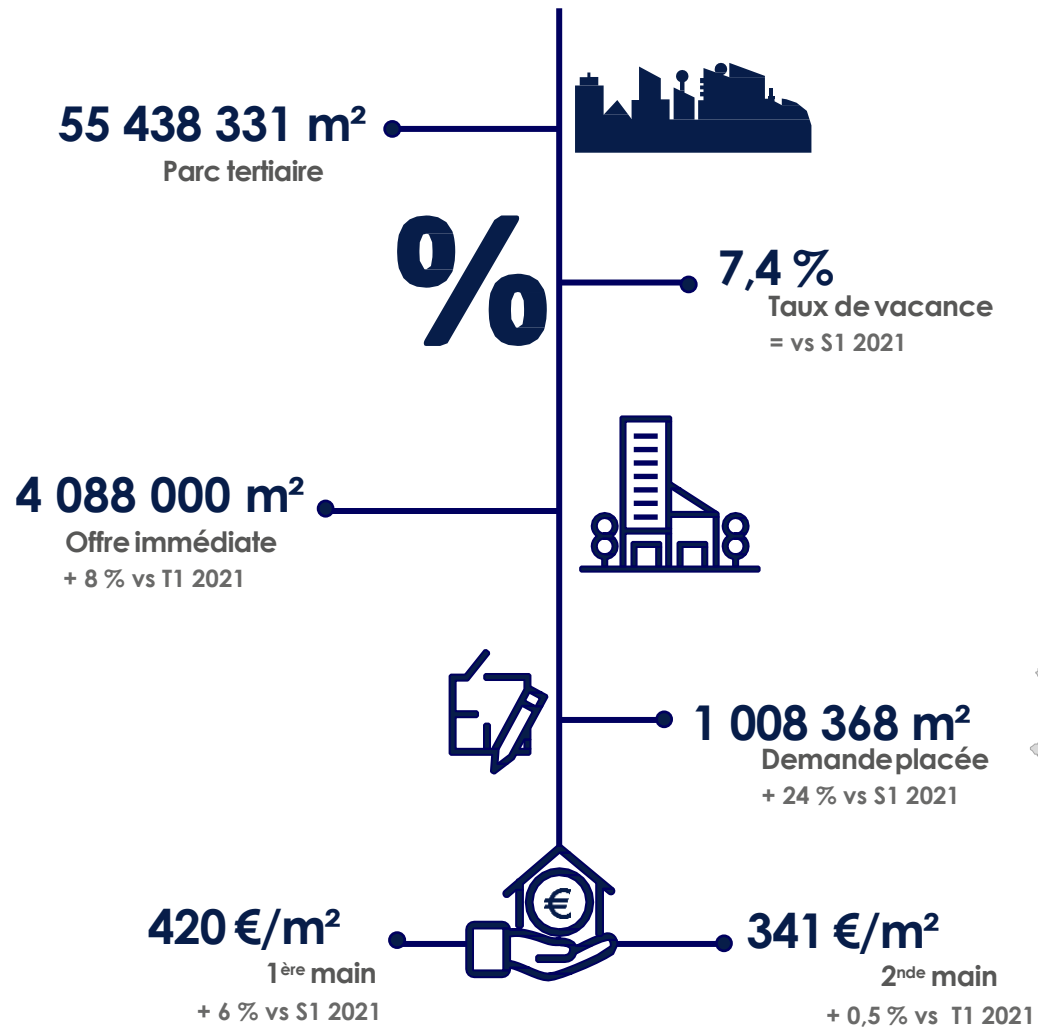
- Immobilier d'entreprise : une valeur refuge contre l'inflation grâce aux indexations des loyers
- 5,1% d'inflation en France, le plus bas niveau de la zone euro
- Tensions sur les matières premières et sur les prix de l'énergie qui sont devenus les principales composantes de l'inflation
- La BCE relève ses taux directeurs de 50 points de base et confirme le retour d'une politique monétaire restrictive
- Le S2 2022 sera déterminant concernant l'ancrage de l'inflation dans l'économie



Ile-de-France

Marché bureaux IDF

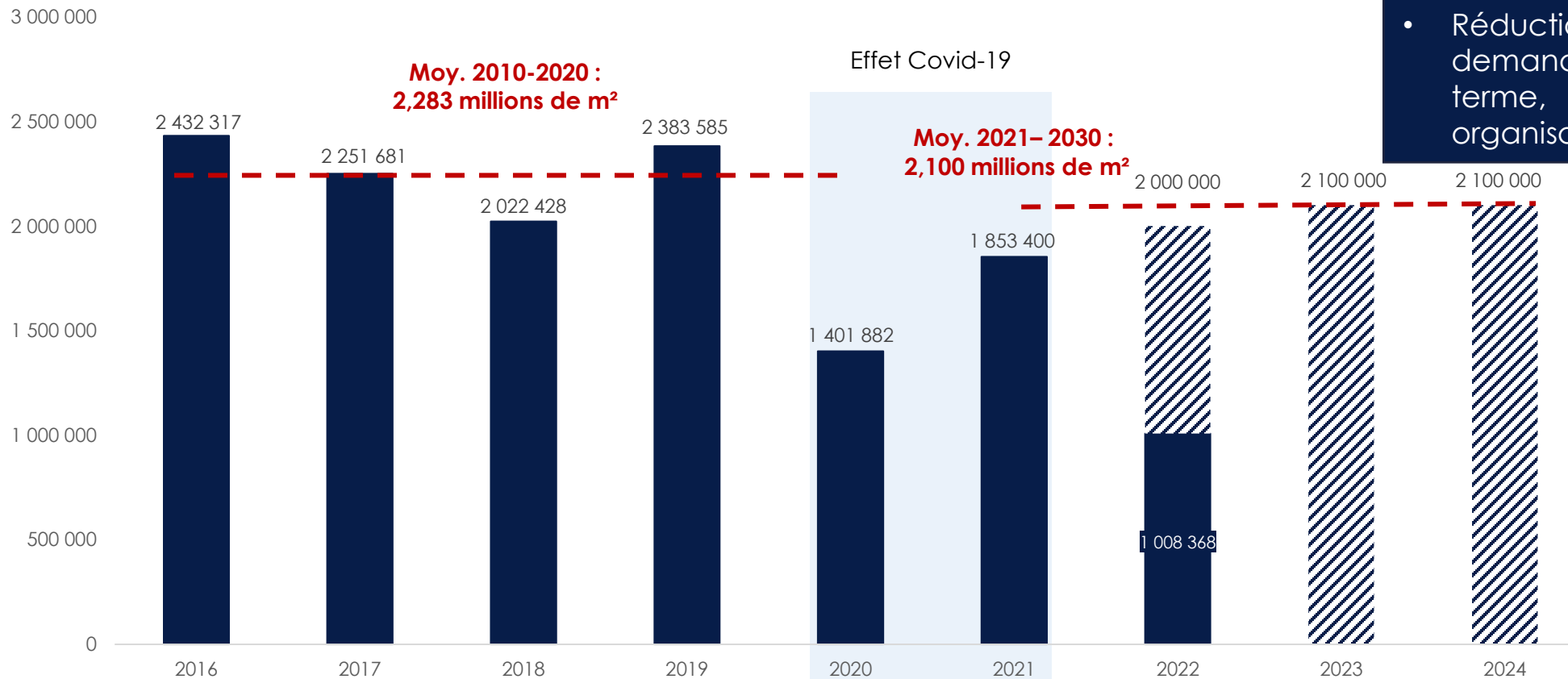
Les chiffres clés S1 2022



Marché bureaux IDF

Demande placée : 2022 poursuit sur sa bonne lancée

Evolution de la demande placée : chiffres au S1 2022 et estimations (en m²)

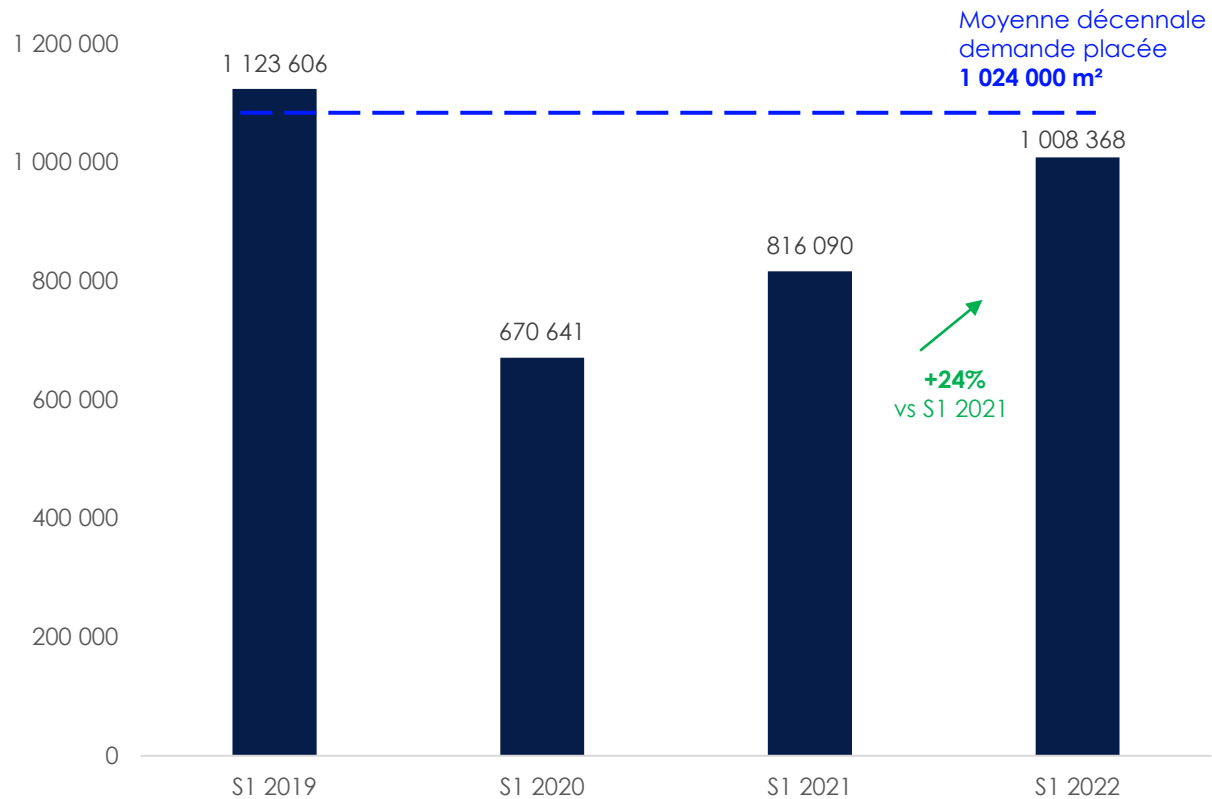


- Réduction de 10% de la demande placée à moyen terme, liée aux nouvelles organisations du travail

Marché bureaux IDF

Demande placée S1 2022 : l'IDF acte la reprise

Evolution de la demande placée : chiffres S1 depuis 2019 (en m²)

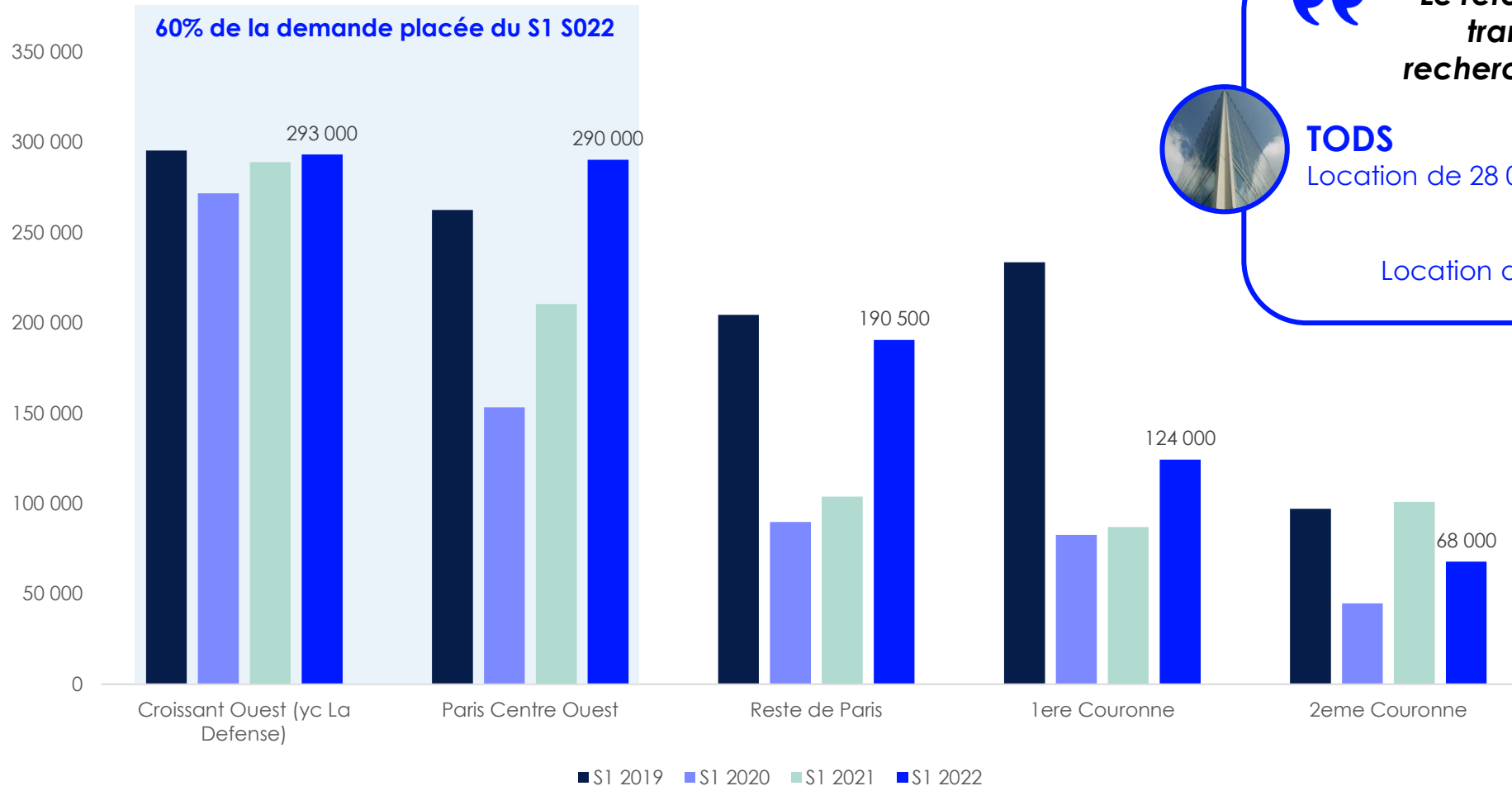


- Avec un bond de 24% au S1 2022 par rapport au S1 2021, l'IDF confirme des niveaux pré-covid 19
- S1 2022 en ligne avec la moyenne décennale (1 024 000 m²)

Marché bureaux IDF

L'ouest parisien : toujours plébiscité par les utilisateurs au S1 2022

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



Le retour des grandes transactions en recherche de centralité



TODS

Location de 28 000 m² sur Paris 15

NE.ST

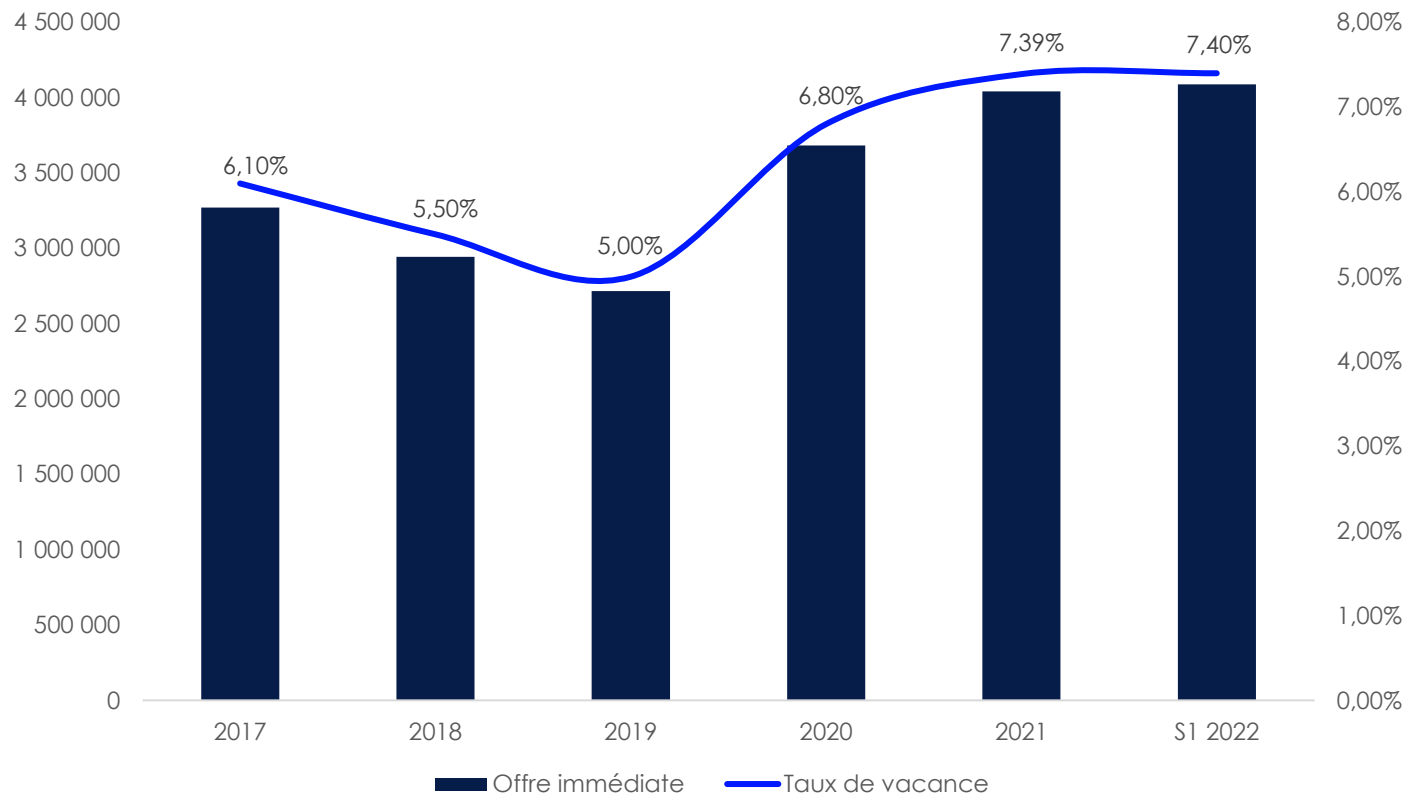
Location de 12 500 m² sur La Défense



Marché bureaux IDF

Une offre immédiate qui se stabilise

Evolution de l'offre immédiate en 2022 (en m²)

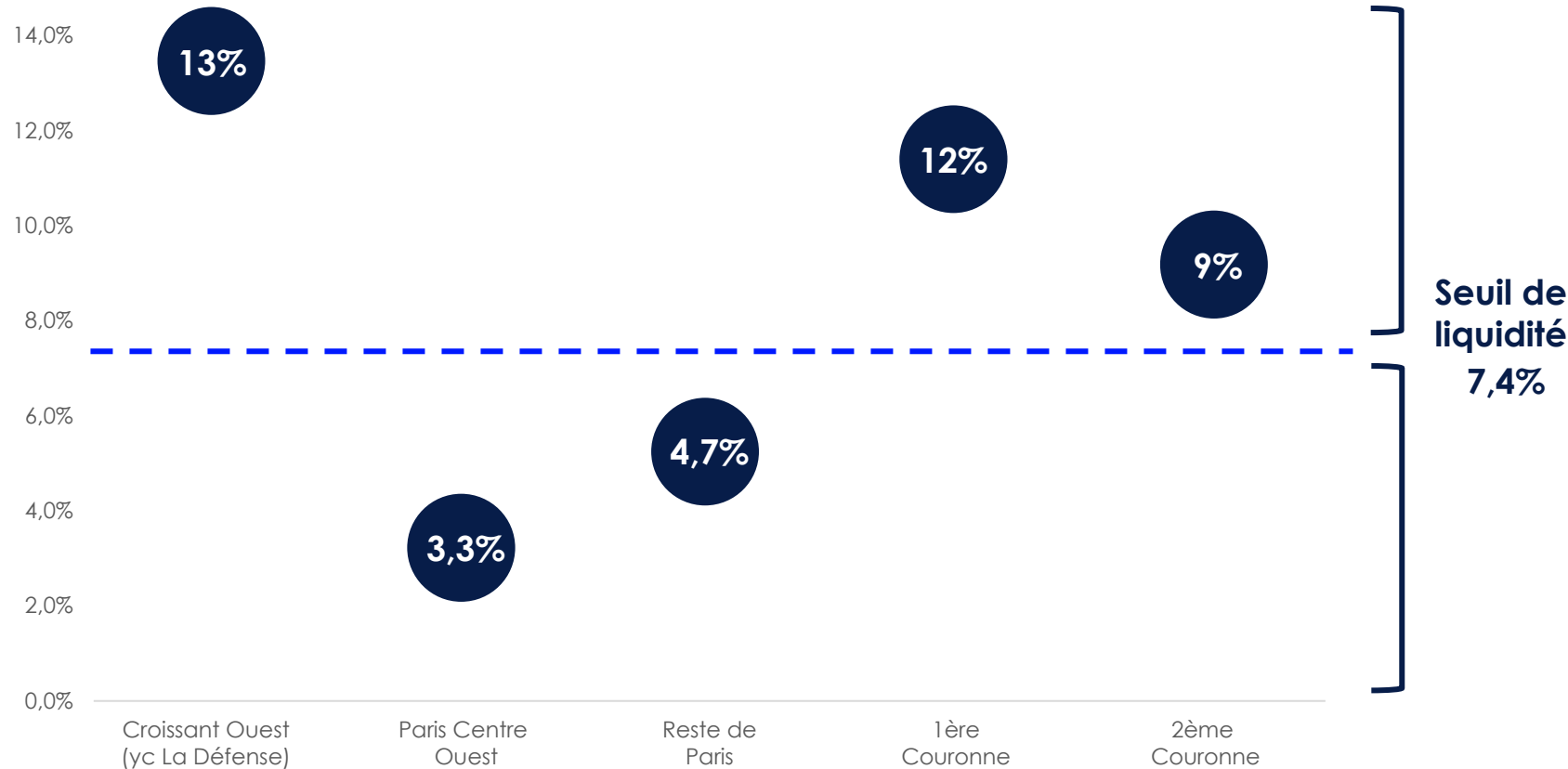


- Stabilisation de l'offre à environ 4 millions m²
- Mais une disparité entre les marchés

Marché bureaux IDF

Des disparités entre les secteurs

Taux de vacance au S1 2022 (en m²)

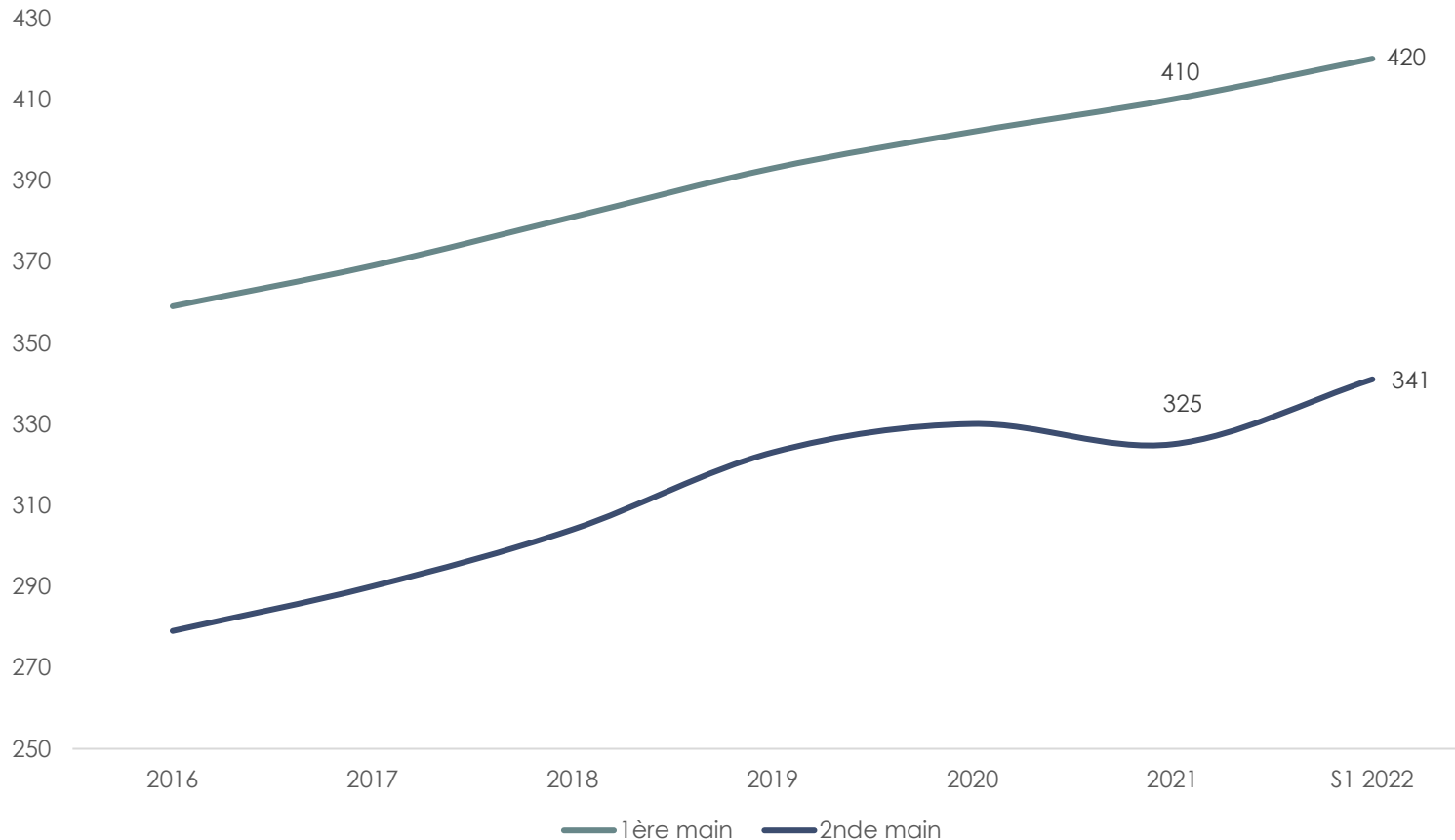


- Un marché à 2 vitesses avec des délais d'écoulement différents entre Paris intramuros, la 1^{ère} et 2nde couronne
- Un délai d'écoulement des stocks supérieur à 5 ans dans certaines communes de 1^{ère} couronne

Marché bureaux IDF

Des loyers faciaux en constante augmentation

Evolution des loyers faciaux au S1 2022 (€/m² HT HC)



- Influence de la croissance des loyers parisiens dont le prime s'est confirmé à des niveaux supérieurs à 900 €/m² HT HC
- Loyer prime se maintient à 950 €/m² HT HC pour le S1 2021
- Les biens les plus qualitatifs tendent vers des loyers supérieurs à 1 000 €/m² HT HC au sein de Paris QCA

Marché bureaux IDF

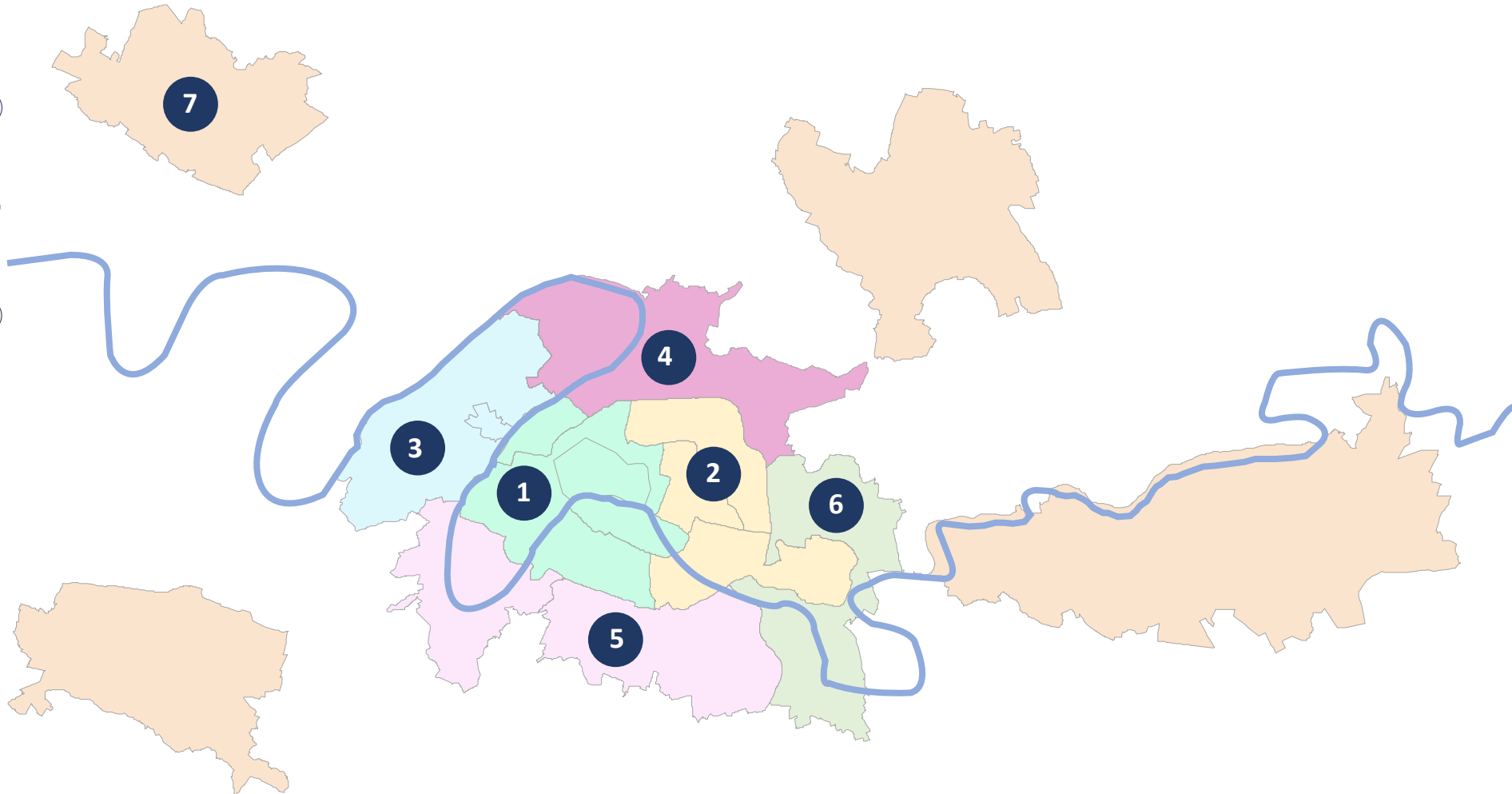
Cartographie des valeurs locatives faciales

Loyers faciaux moyens au S1 2022
(€/m² HT HC)

Paris Ouest ¹ 772 € 630 €	1^{ère} Couronne Sud ⁵ 331 € 257 €
Reste de Paris ² 557 € 497 €	1^{ère} Couronne Est ⁶ 294 € 233 €
Croissant Ouest ³ 424 € 352 €	2^{ème} Couronne ⁷ 201 € 150 €
1^{ère} Couronne Nord ⁴ 338 € 244 €	

Loyer moyen 1^{ère} main

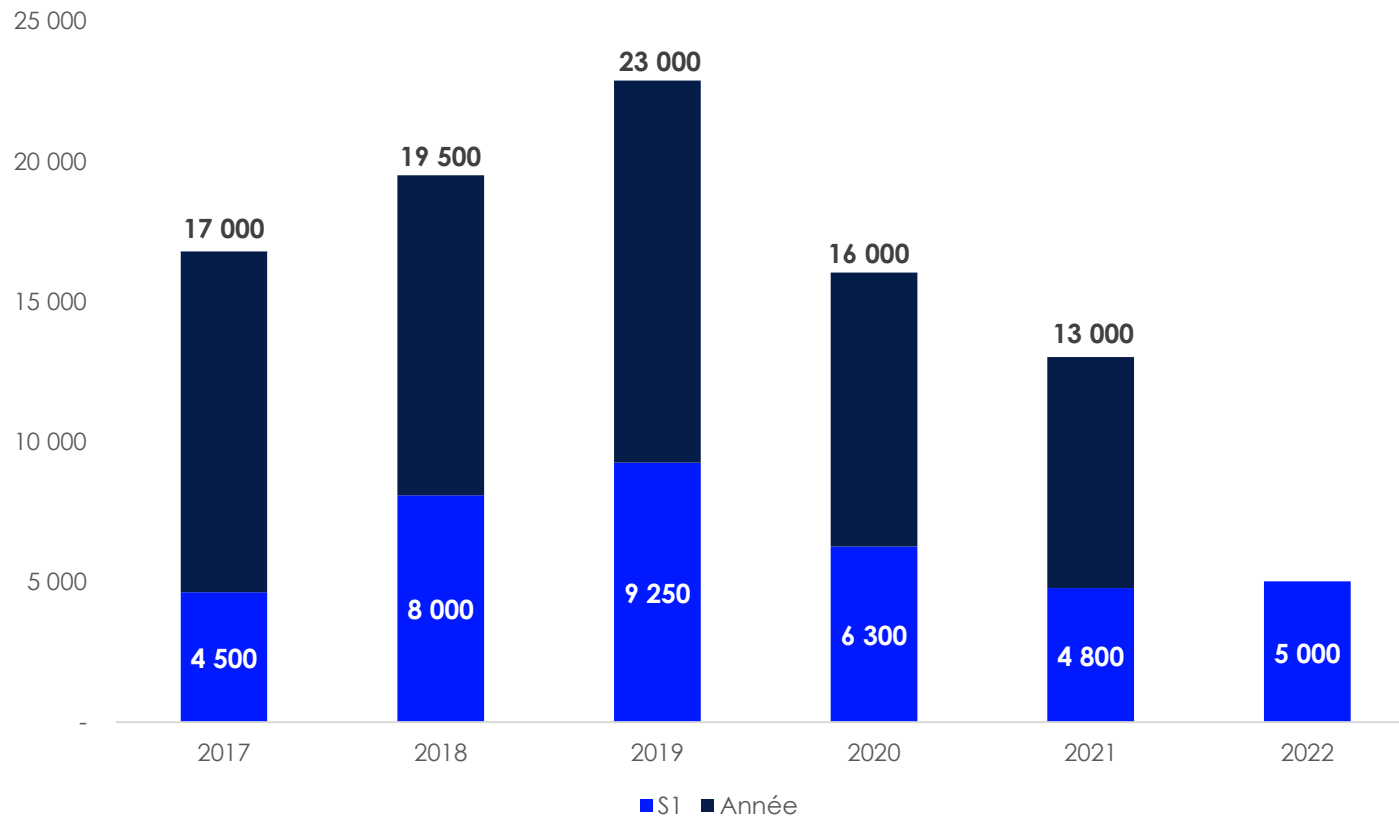
Loyer moyen 2^{nde} main



Marché bureaux IDF

L'investissement acte son démarrage au S1 2022

Evolution des volumes investis en bureaux (en M €)

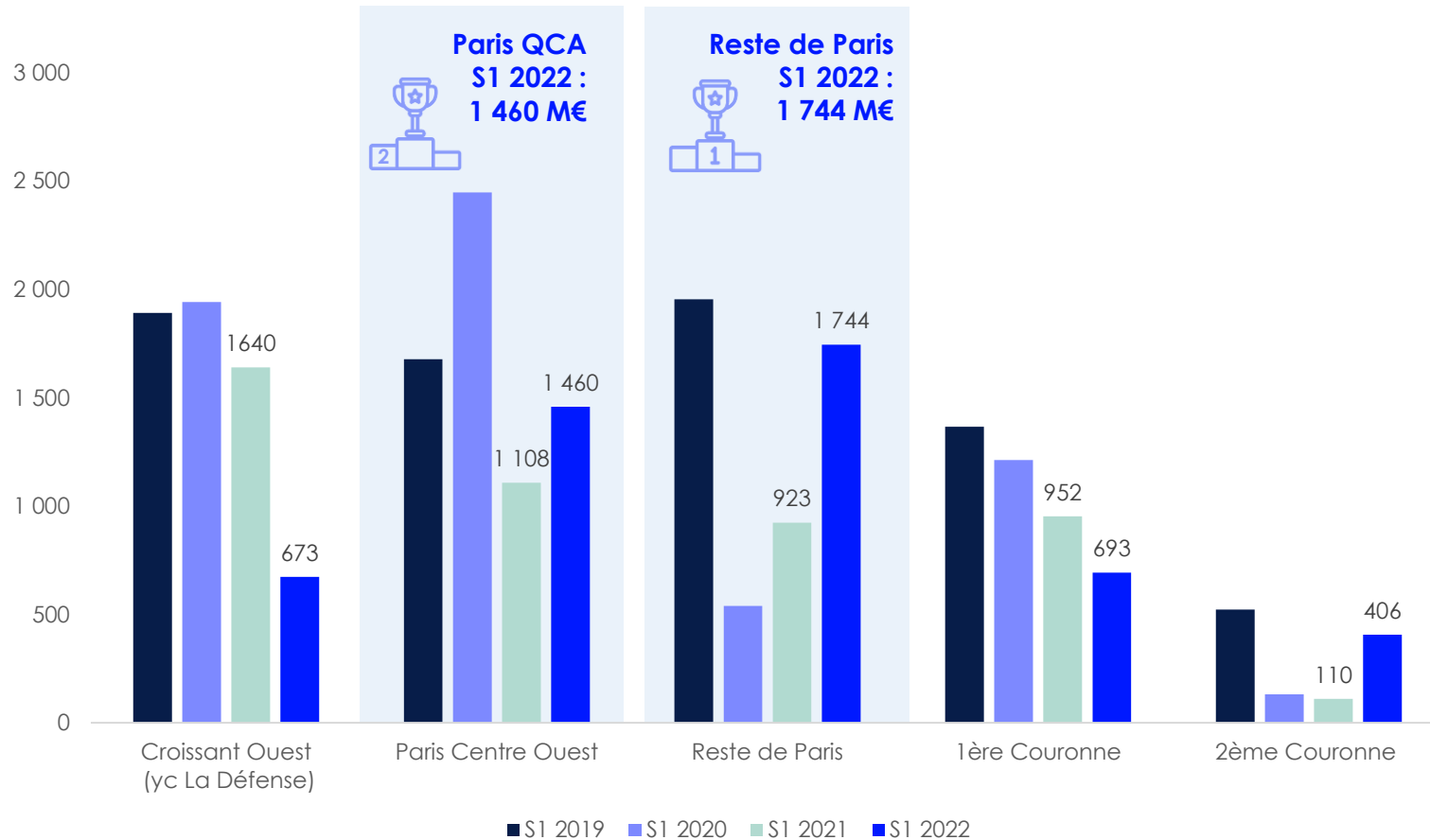


- L'Ile-de-France a concentré 5 Md€ d'investissement au S1 2022, un montant proche du S1 2021
- Un bon rattrapage au T2 2022 mais qui reste en deçà de la moyenne 5 ans (6,5 Mds€). En raison des incertitudes économiques, certaines commercialisations ont été reportées au T3 2022

Marché bureaux IDF

Paris rassure et séduit les investisseurs

Répartition des volumes investis par secteur Immostat (en M €)

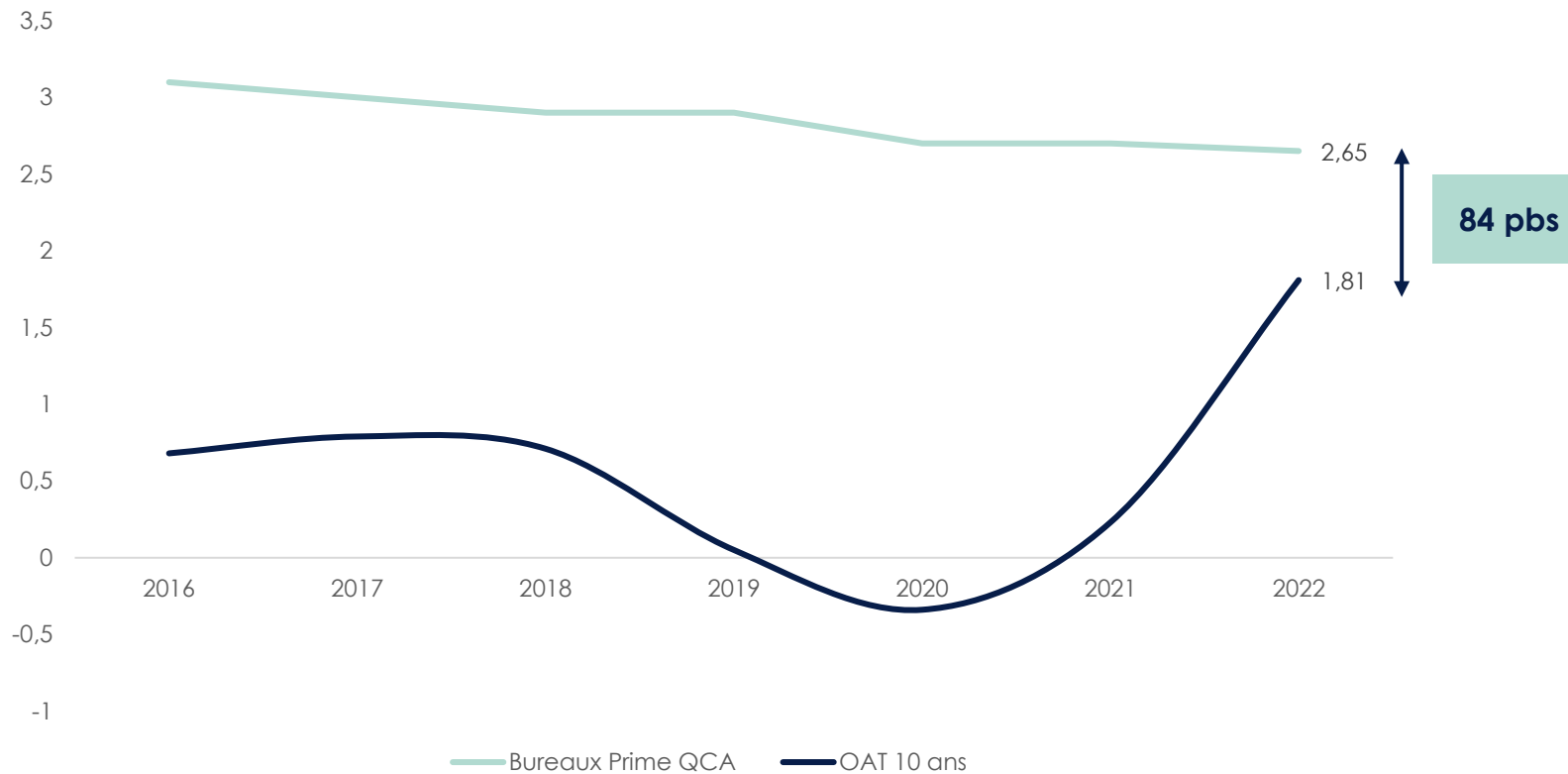


- En raison de sa forte demande locative, Paris attire toujours les investisseurs quelle que soit leur stratégie du Core au Value Add
- Les investisseurs sont français pour la très grande majorité (70%)

Marché bureaux IDF

Un couple rendement/risque moins attractif

Evolution des taux de rendements (en %)



Le contexte macroéconomique incertain impacte les 2 composants suivants :

- OAT 10 ans ↑
- Coût du financement ↑

Avec l'intervention de la BCE prévue sur les 3 prochains mois, les acteurs anticipent une remontée des taux immobiliers. Les bureaux primes continueront d'être plébiscités par les investisseurs tandis que les actifs value add pourraient connaître un « repricing »

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 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

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

Directrice ligne IDF <25 M€

06 30 49 01 61

Cecile.debouzie@nct-immo.fr

Victor HARRACA

Consultant senior IDF < 25 M€

01 56 88 93 50

Victor.harraca@nct-immo.fr

Sébastien LHOSTE

Consultant senior IDF < 25 M€

01 56 88 92 72

sebastien.lhoste@nct-immo.fr