

Bilan trimestriel IDF

T3 2022

Les faits marquants

Un T3 2022 toujours dynamique



- Une **économie encore résiliente** mais qui devrait **ralentir au dernier trimestre**
- Le T4 2022 sera déterminant concernant **l'ancrage de l'inflation dans l'économie**



- Une **demande placée de 1 488 300 m²**, un niveau en ligne avec la moyenne quinquennale (env. 1 500 000 m²). L'IDF confirme sa reprise et **sa dynamique sur le segment PMS**
- 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 HT HC**



- Une **bonne reprise des volumes investis en bureaux** au T3 2022
- **L'intervention de la BCE** sur ses **taux directeurs** laisse entrevoir la concrétisation d'un **repricing** sur certains actifs d'ici la fin de l'année
- Les acteurs sont en train **d'ajuster leurs stratégies** en raison d'une compression de la prime de risque et seront donc **plus sélectifs** dans les mois à venir

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, 0-9) scattered throughout. A thin white horizontal line is positioned below the main title.

Contexte économique

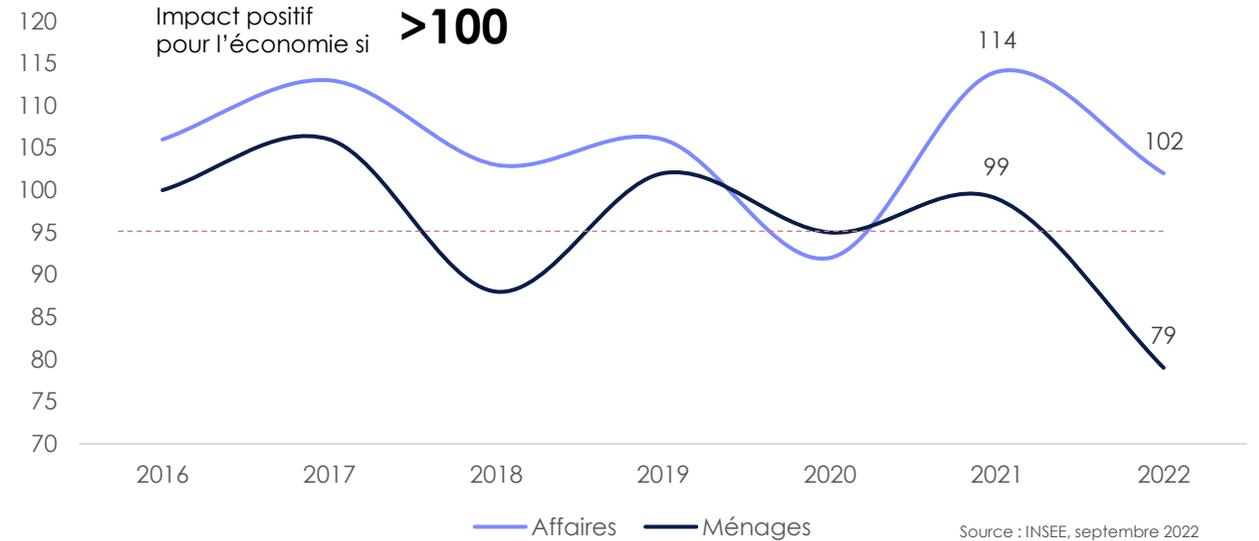
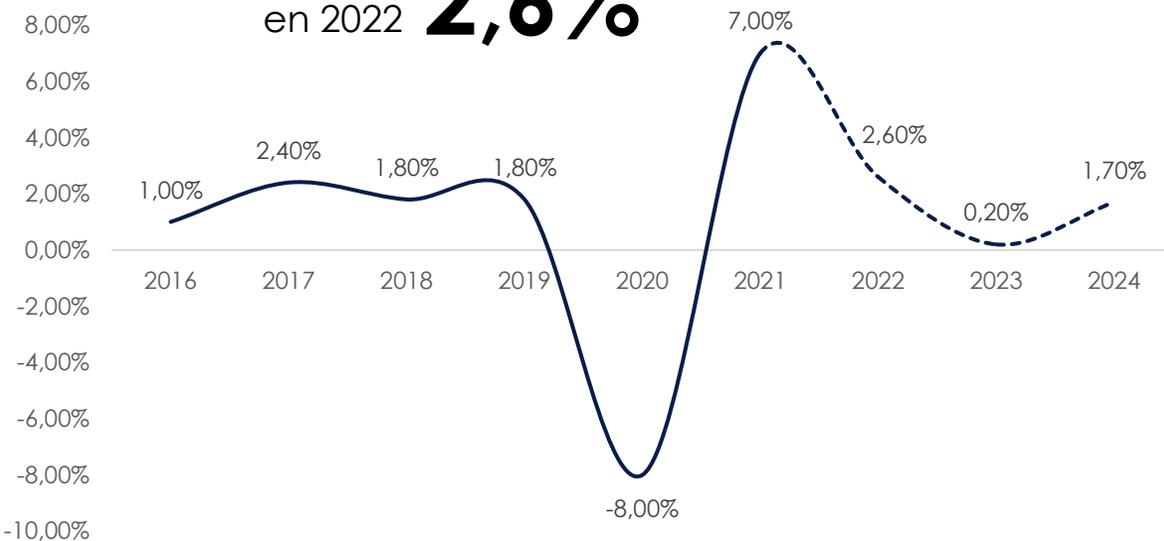
Contexte économique

2022 une année résiliente

2022 : UNE ANNEE ROBUSTE

- Depuis le début de l'année, la consommation des ménages et le marché de l'emploi restent dynamiques et robustes
- La grève des raffineries qui a débuté en octobre risque d'impacter l'activité économique au cours du T4 2022

PIB en 2022 **2,6%**



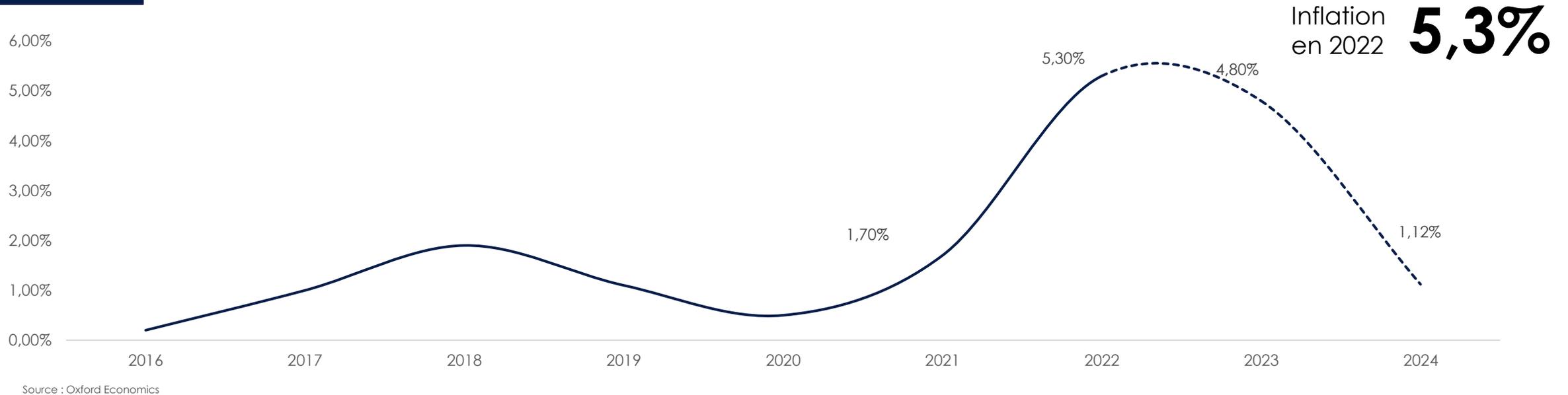
2022 : UNE CONFIANCE EN DEMI-TEINTE

- La hausse des prix (notamment sur l'énergie) et le ralentissement de la demande pour les biens manufacturés poussent les entreprises à réduire leur production
- La confiance des ménages sur la capacité à épargner reste positive à CT mais devient négative à LT ce qui montre que les ménages n'anticipent pas une amélioration rapide du contexte économique

Un ralentissement à prévoir sur la fin d'année

Contexte économique

Un niveau d'inflation sous haute surveillance



INFLATION

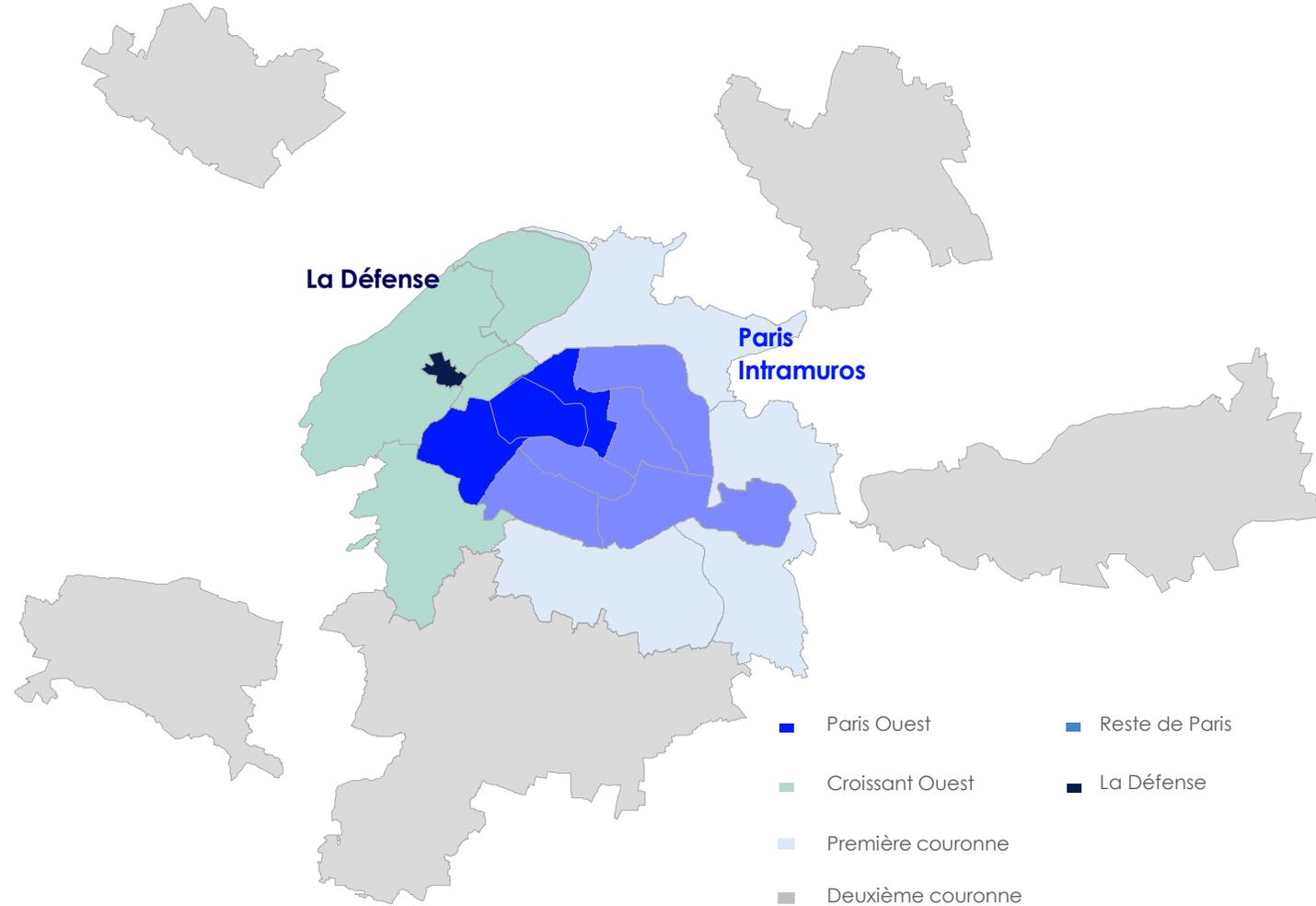
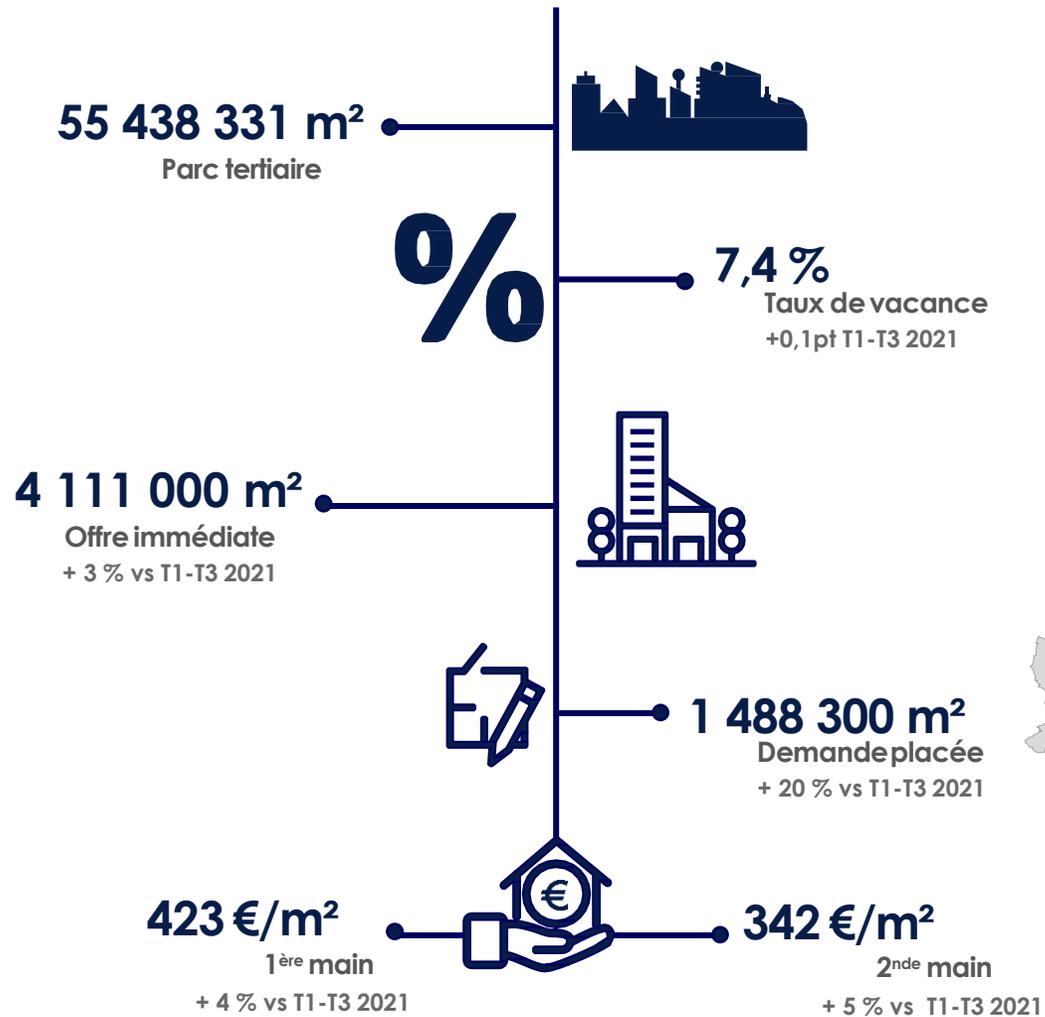
- Immobilier d'entreprise : une valeur refuge contre l'inflation grâce aux indexations des loyers qui n'ont pas été plafonnées par le gouvernement
- 5,3% d'inflation en France, le plus bas niveau de la zone euro (9,9%)
- La BCE relève ses taux directeurs et confirme le retour d'une politique monétaire restrictive
- Le T4 2022 sera déterminant concernant l'ancrage de l'inflation dans l'économie



Ile-de-France

Marché bureaux IDF

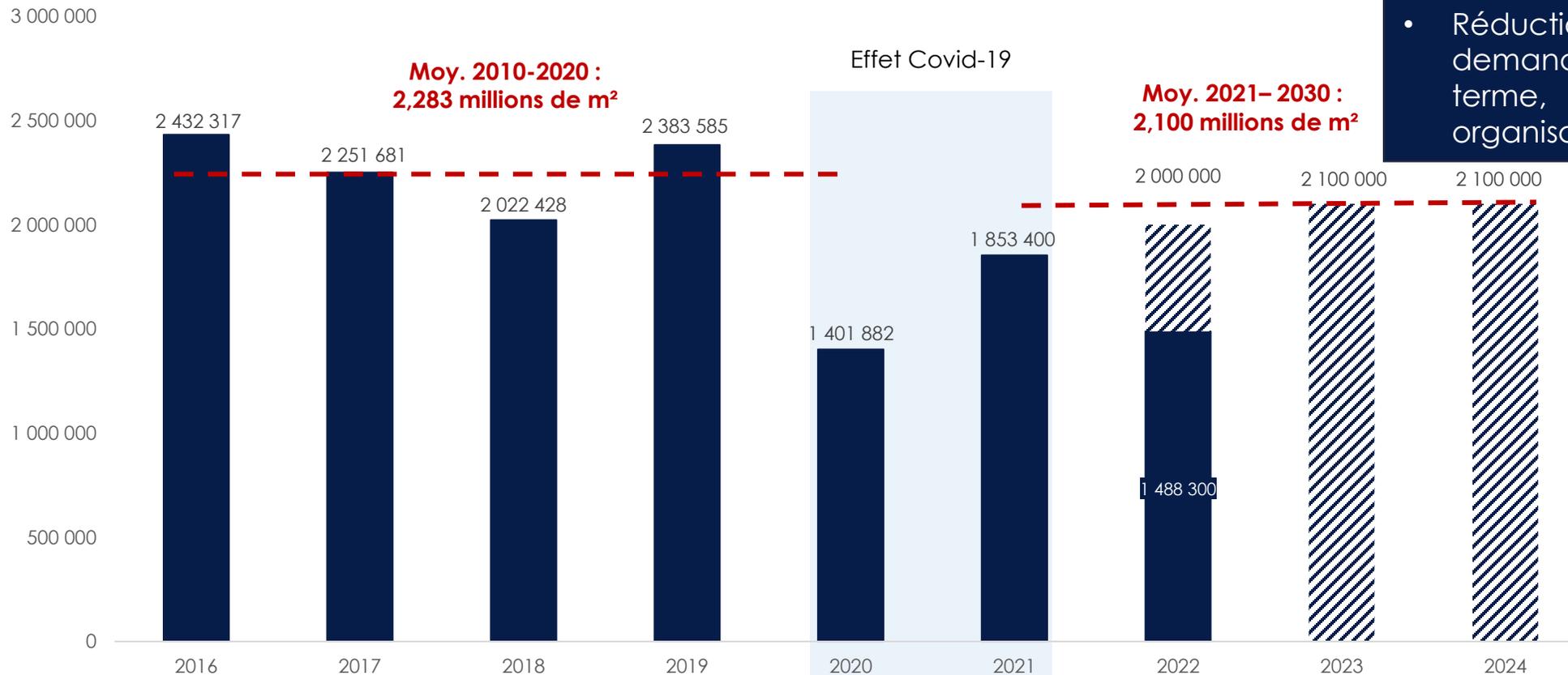
Les chiffres clés T3 2022



Marché bureaux IDF

Demande placée : 2022 poursuit sur sa bonne lancée

Evolution de la demande placée : chiffres au T3 2022 et estimations (en m²)

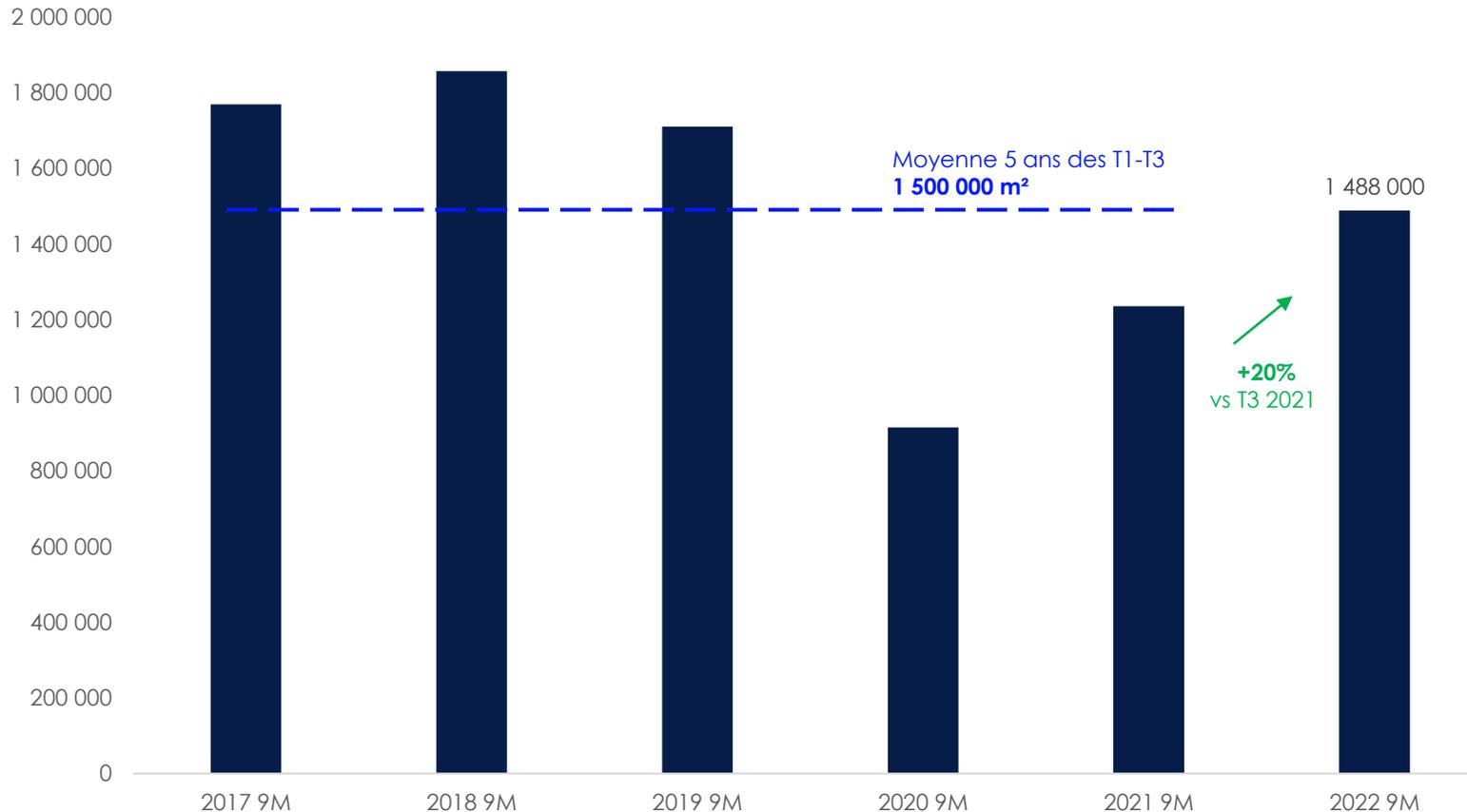


- Réduction de 10% de la demande placée à moyen terme, liée aux nouvelles organisations du travail

Marché bureaux IDF

Demande placée T3 2022 : en ligne avec la moyenne 5 ans

Evolution de la demande placée : chiffres T1-T3 depuis 2017 (en m²)

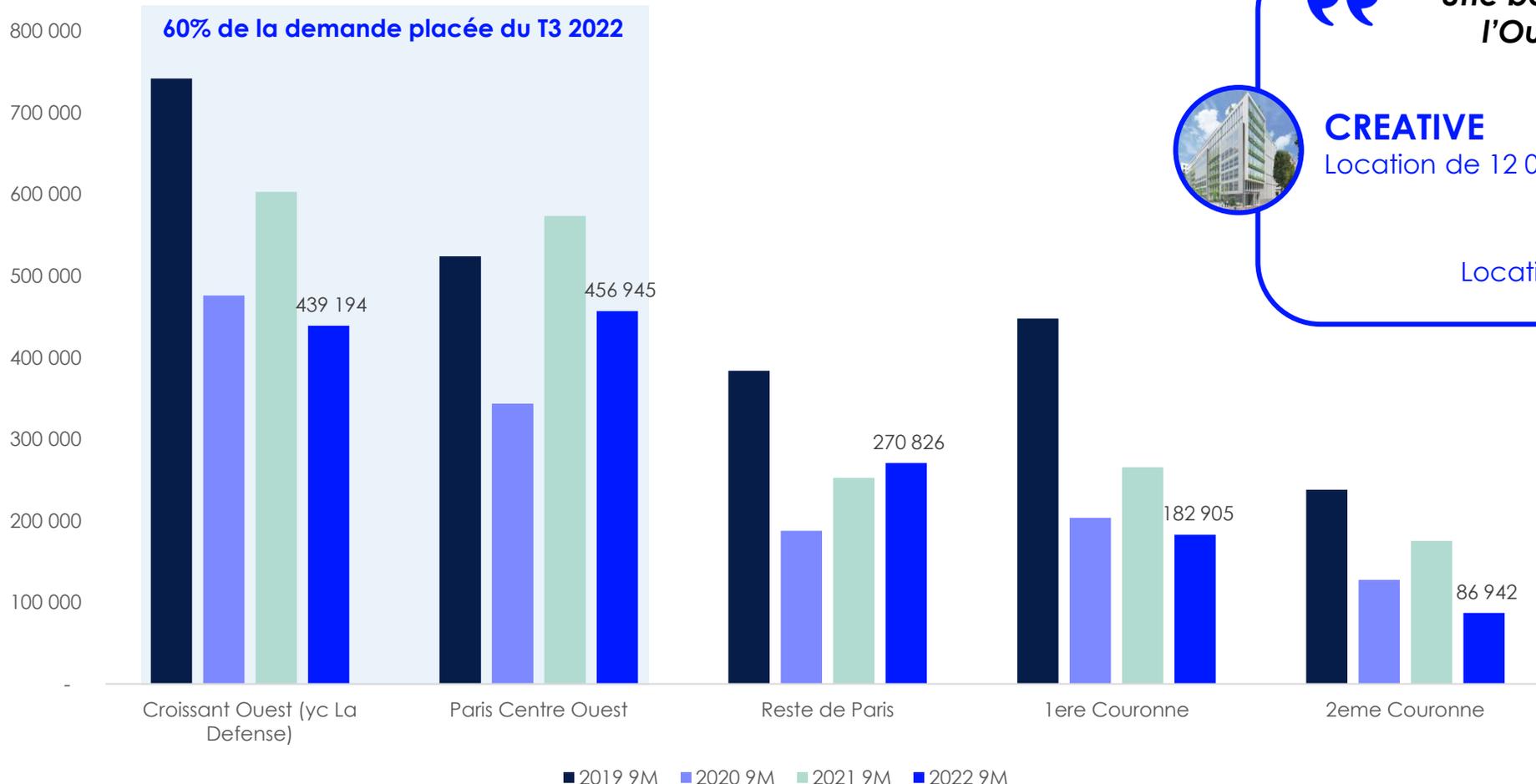


- Avec un bond de 20% au T3 2022 par rapport au T3 2021, l'IDF confirme des niveaux pré-covid 19
- Le T3 2022 est en ligne avec la moyenne décennale (1 500 000 m²)

Marché bureaux IDF

L'ouest parisien : toujours plébiscité par les utilisateurs au T3 2022

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



Une belle activité sur l'Ouest parisien



CREATIVE

Location de 12 000 m² sur Levallois Perret

SOCIETY OPERA

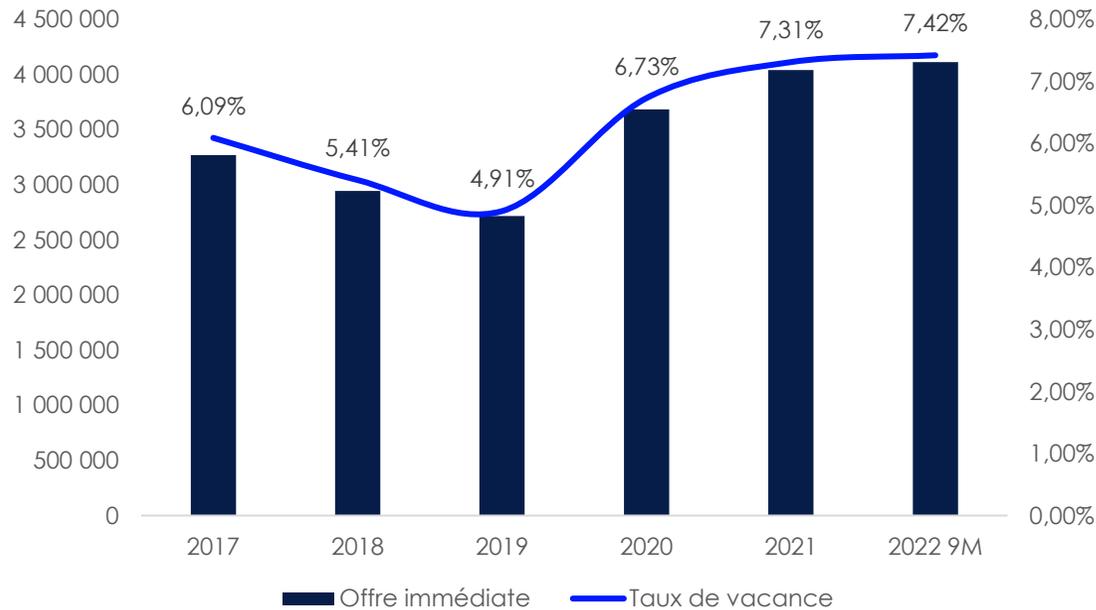
Location de 7 000 m² sur Paris 09



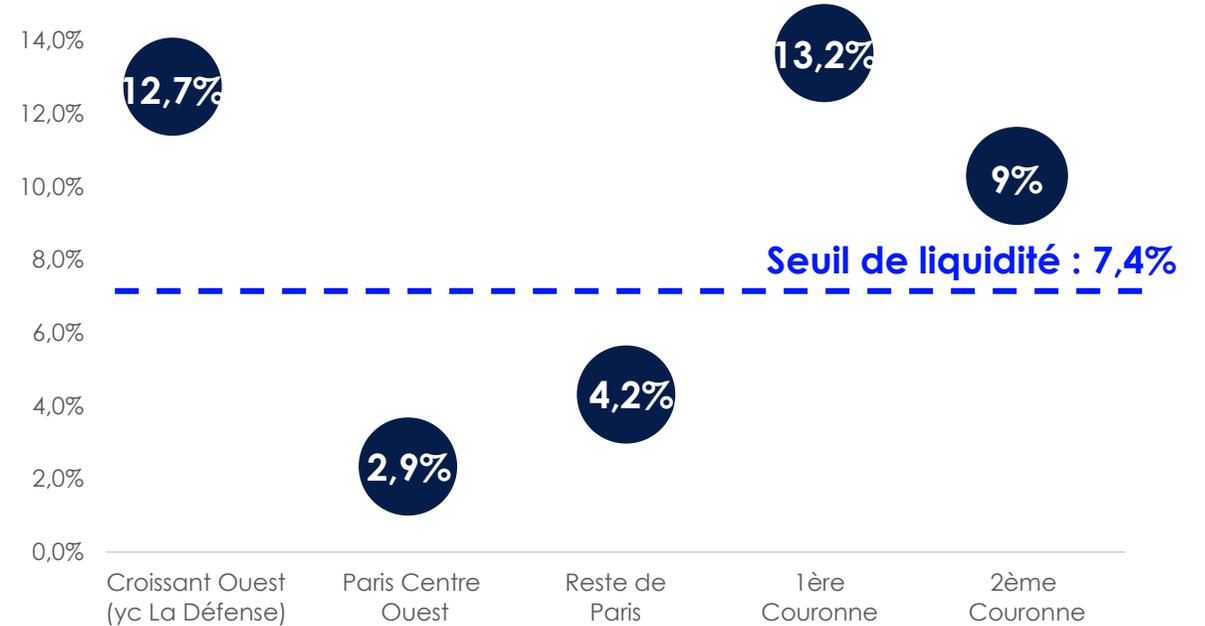
Marché bureaux IDF

Une offre immédiate qui se stabilise autour de 4 millions de m²

Evolution de l'offre immédiate au T3 2022 (en m²)



Taux de vacance au T3 2022 (en %)



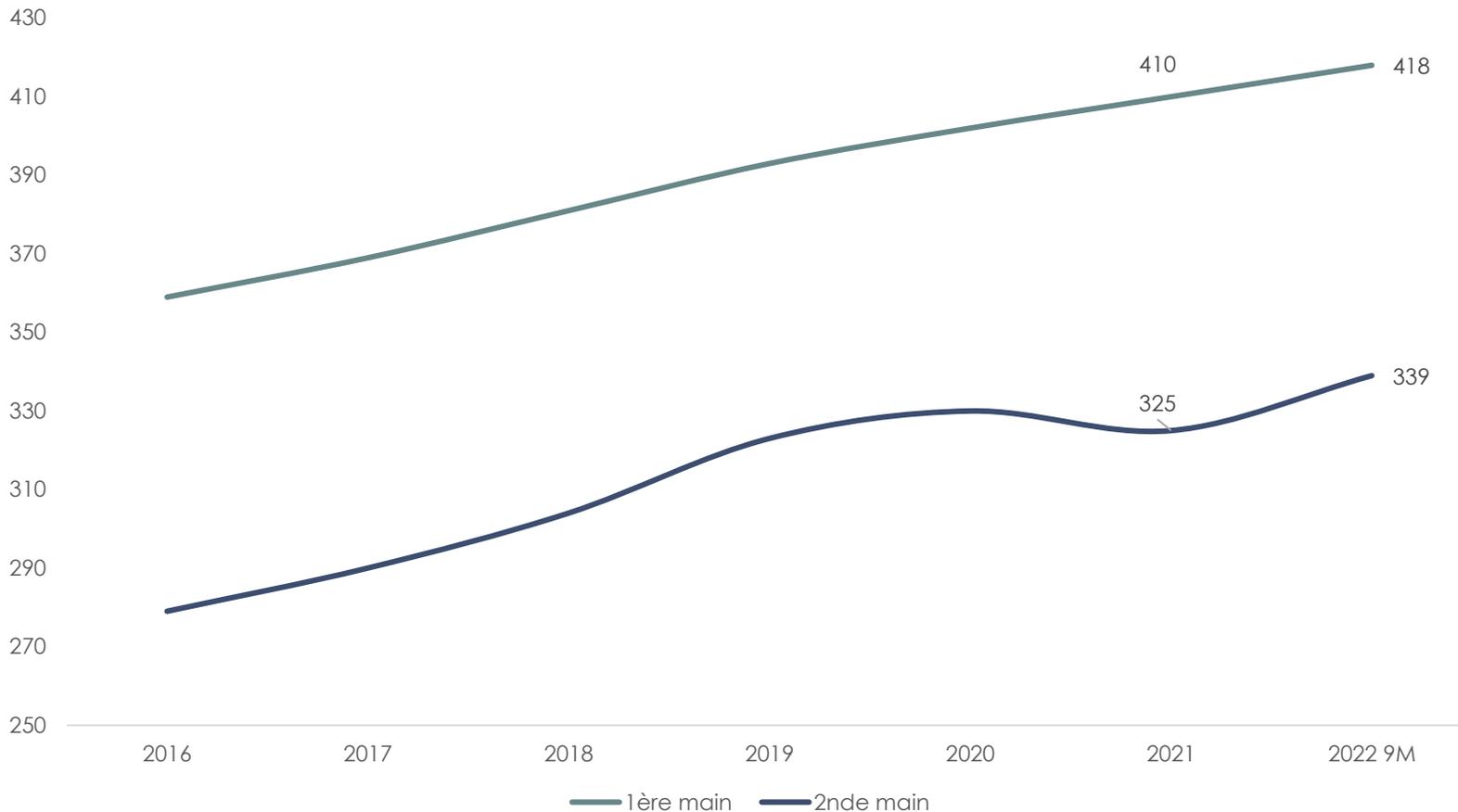
- Un marché à 2 vitesses avec des délais d'écoulement différents entre Paris intramuros, la 1^{ère} et la 2nde couronne
- Un délai d'écoulement des stocks supérieur à 5 ans dans certaines communes de 1^{ère} couronne



Marché bureaux IDF

Des loyers faciaux en constante augmentation

Evolution des loyers faciaux au T3 2022 (en €/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
- Les biens les plus qualitatifs tendent vers des loyers supérieurs à 1 000 €/m² HT HC au sein de Paris QCA

Marché bureaux IDF

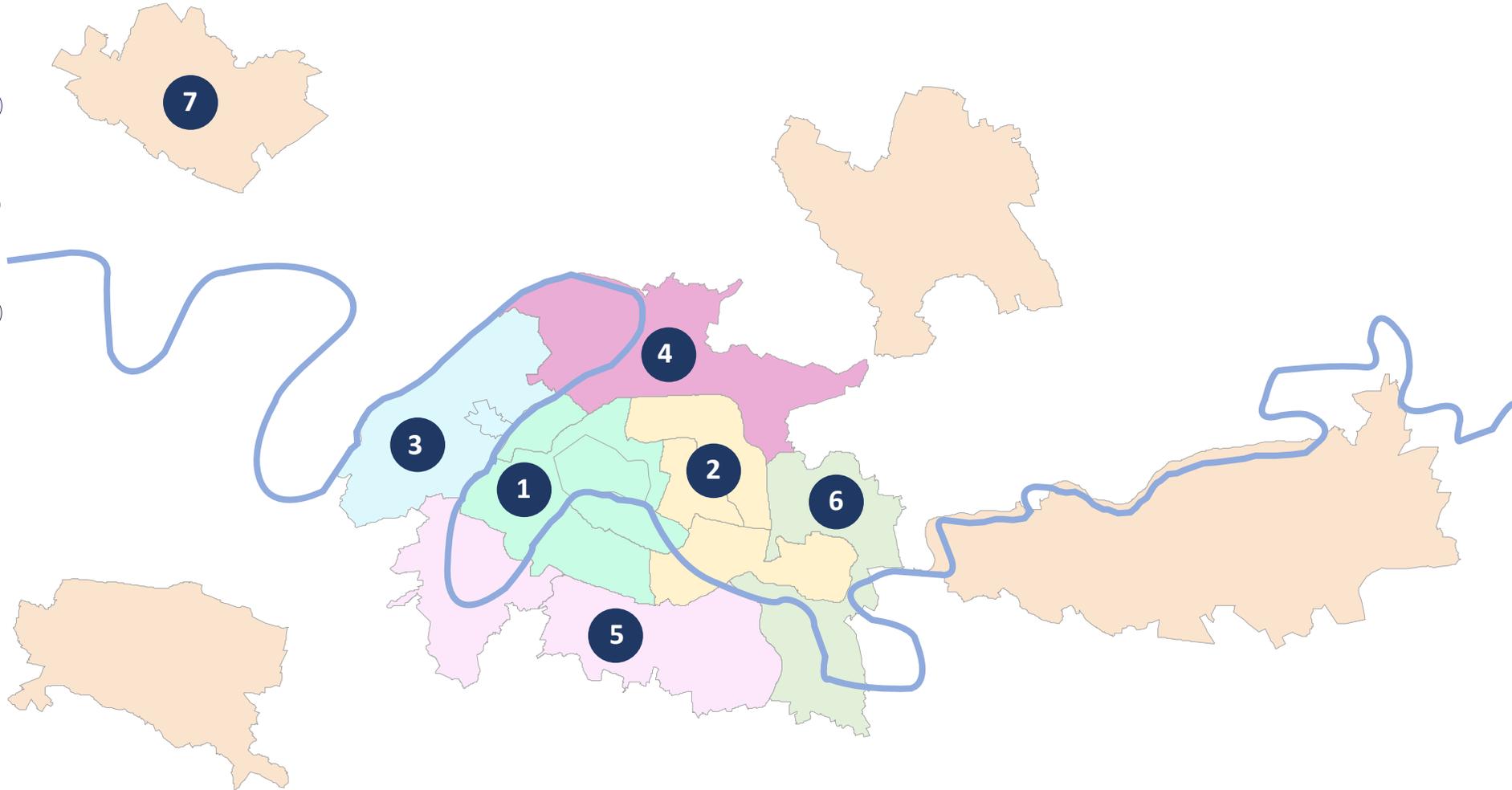
Cartographie des valeurs locatives faciales

Loyers faciaux moyens au T3 2022
(€/m² HT HC)

Paris Ouest ¹	1^{ère} Couronne Sud ⁵
789 € / 639 €	327 € / 305 €
Reste de Paris ²	1^{ère} Couronne Est ⁶
579 € / 492 €	296 € / 245 €
Croissant Ouest ³	2^{ème} Couronne ⁷
435 € / 347 €	201 € / 151 €
1^{ère} Couronne Nord ⁴	
348 € / 262 €	

Loyer moyen 1^{ère} main

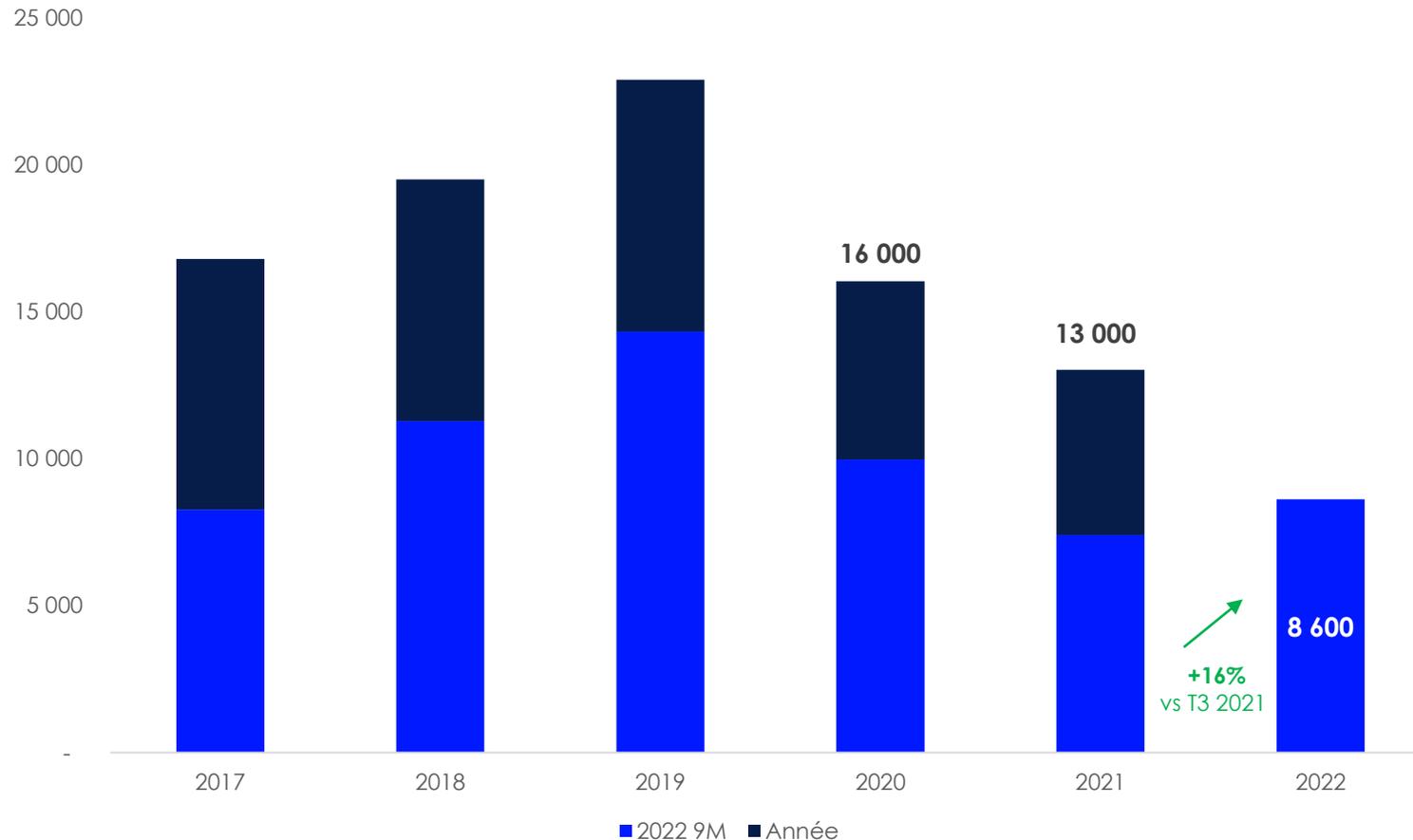
Loyer moyen 2^{nde} main



Marché bureaux IDF

L'investissement continue sur sa bonne lancée

Evolution des volumes investis en bureaux (en M €)

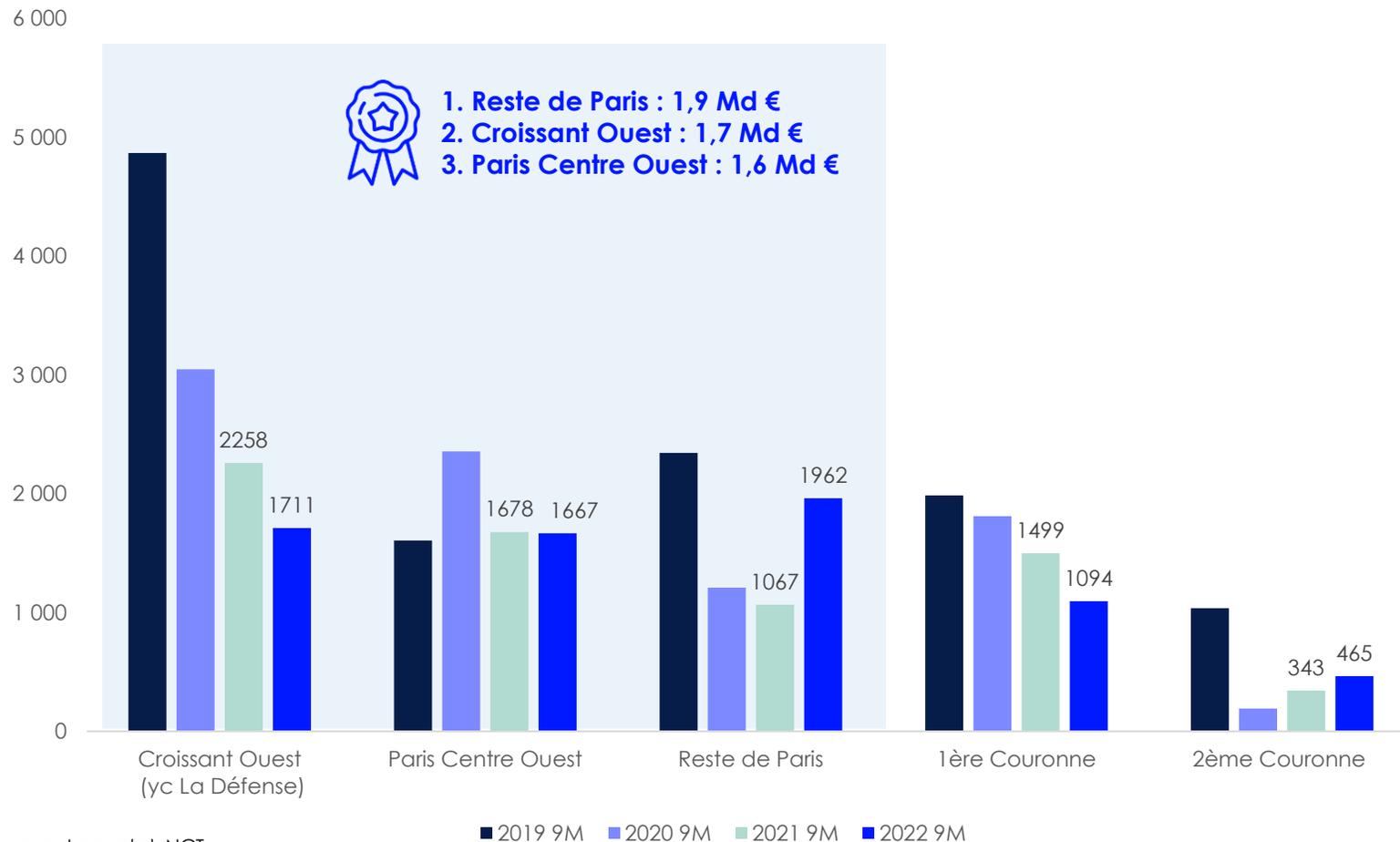


- L'Ile-de-France a concentré 8,6 Mds € d'investissement au T3 2022, un montant 16% supérieur au T3 2021
- Un bon rattrapage au T3 2022 mais qui reste en deçà de la moyenne 5 ans (10,2 Mds€). En raison des incertitudes économiques, certaines commercialisations ont été reportées au T4 2022 ou retirées du marché

Marché bureaux IDF

Paris rassure et séduit les investisseurs

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

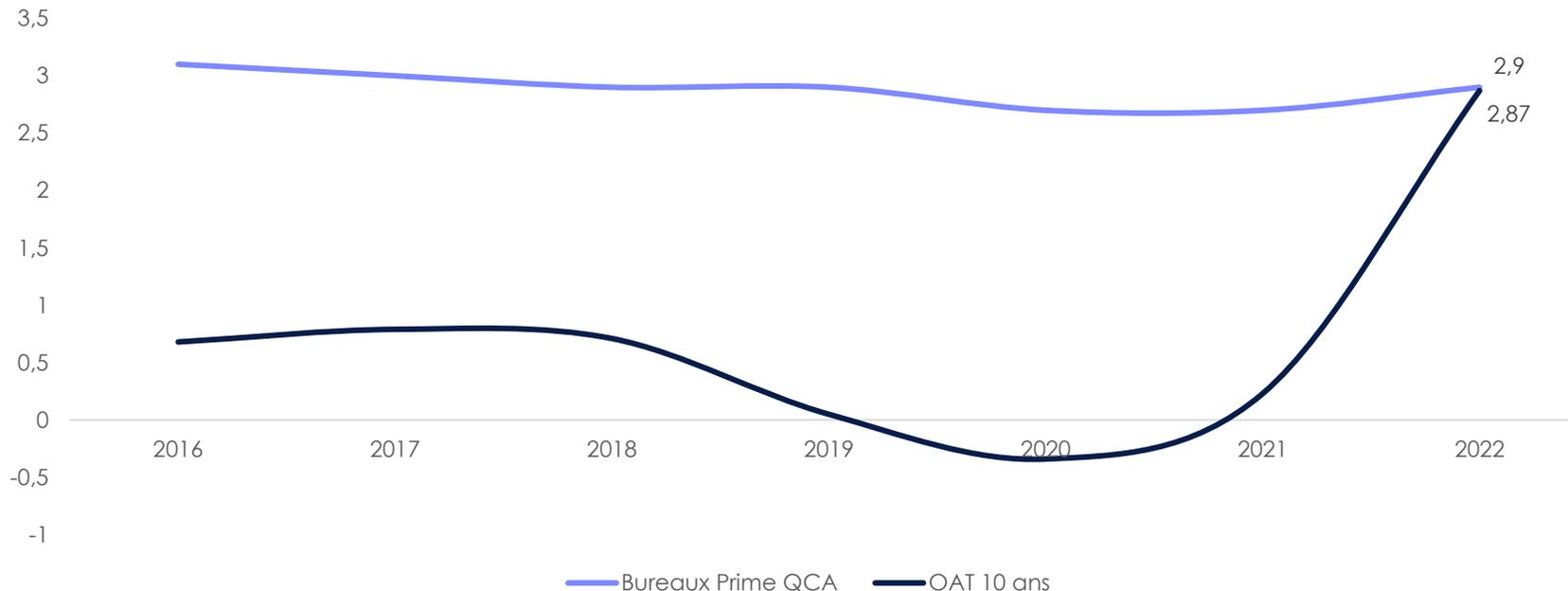


- En raison de sa forte demande locative, Paris attire toujours les investisseurs et se place sur le podium des volumes investis en IDF avec 3,5 Mds €
- Le Croissant Ouest réalise également une belle performance marquée au T3 par l'acquisition de l'immeuble Campus Cyber par La Française REM pour un montant de 320 millions d'euros avec un taux de 4,10%

Marché bureaux IDF

Une phase d'ajustement en cours

Evolution du taux de rendement immobilier et de l'OAT 10 ans (en %)



- L'ensemble des acteurs ajuste ses stratégies en raison d'une prime de risque quasi-nulle et d'un coût du financement en augmentation
- Les investisseurs sont plus sélectifs sur l'acquisition de certains actifs et vont privilégier des secteurs tertiaires matures



Les liquidités restent toujours abondantes sur le marché. Ces liquidités permettront d'éviter un gel de l'activité au T4 grâce à des repricings sur les actifs. Les campagnes d'expertise chez les propriétaires auront un impact déterminant pour ce dernier trimestre

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

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