



POINT MARCHÉ
ÎLE-DE-FRANCE
T1 2023





Contexte économique

- En ce début d'année, les indicateurs économiques sont plus positifs qu'anticipés. L'économie française résiste avec une croissance prévisionnelle du PIB de 0,5%.
- Les mesures prises par la BCE depuis le S2 2022 ont commencé à avoir un effet tangible à la fin du T1 avec un niveau d'inflation qui entame un ralentissement.



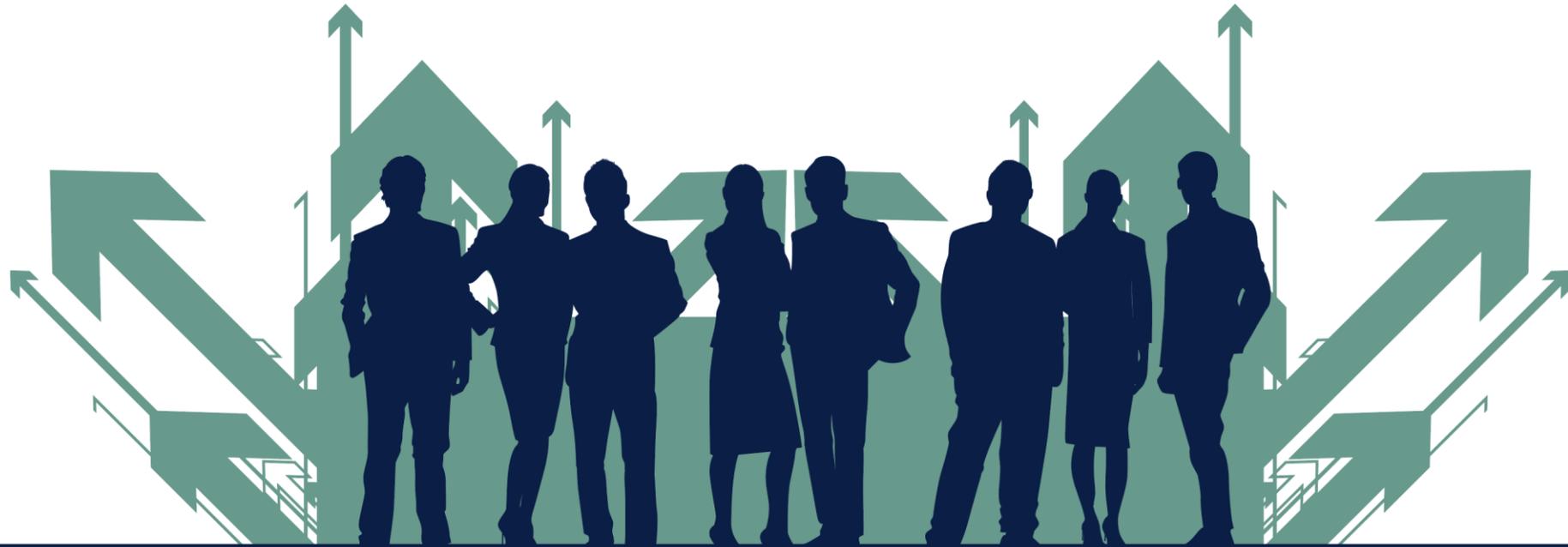
Bureaux

- La demande placée en IDF s'établit à **317 437 m²** (-39% vs T1 2022), en deçà de la moyenne 5 ans des T1 (484 700 m²).
- Les **utilisateurs n'ont pas abandonné leur projet immobilier**, en témoigne le niveau de demande qui se polarise principalement sur les quartiers centraux (30% de la demande placée est réalisée sur Paris Centre Ouest), laissant entrevoir une année plus dynamique sur le reste de l'année.
- L'offre immédiate atteint 4,4 millions de m² (dont 30% de neuf). **Le taux de vacance est de 7,9% mais reste très hétérogène d'un secteur à l'autre** influençant les valeurs locatives.



Investissement

- La remontée des taux directeurs entamée depuis la fin du S1 2022 impacte encore le marché de l'investissement, dont les acteurs continuent d'ajuster leur stratégie.
- Au T1 2023, les volumes engagés s'élèvent à **1,169 Md €**, soit une diminution de 39% par rapport au T1 2022 ; l'un des trimestres les moins dynamiques depuis 2018.
- Les investisseurs sont en train d'instaurer **une nouvelle hiérarchie des valeurs** pour reconstituer une prime de risque attractive sur les bureaux.
- Les liquidités sont encore présentes malgré un ralentissement de la collecte des SCPI au T1 avec **2,8 Mds €** collectés (-10% vs T1 2022).



FRANCE
CONTEXTE ÉCONOMIQUE



PIB

0,5%



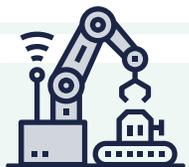
INFLATION

4,9%



CONFIANCE DES
MÉNAGES

83



PRODUCTION
INDUSTRIELLE

-0,3%



TAUX DE
CHÔMAGE

7,3%



OAT
10 ANS

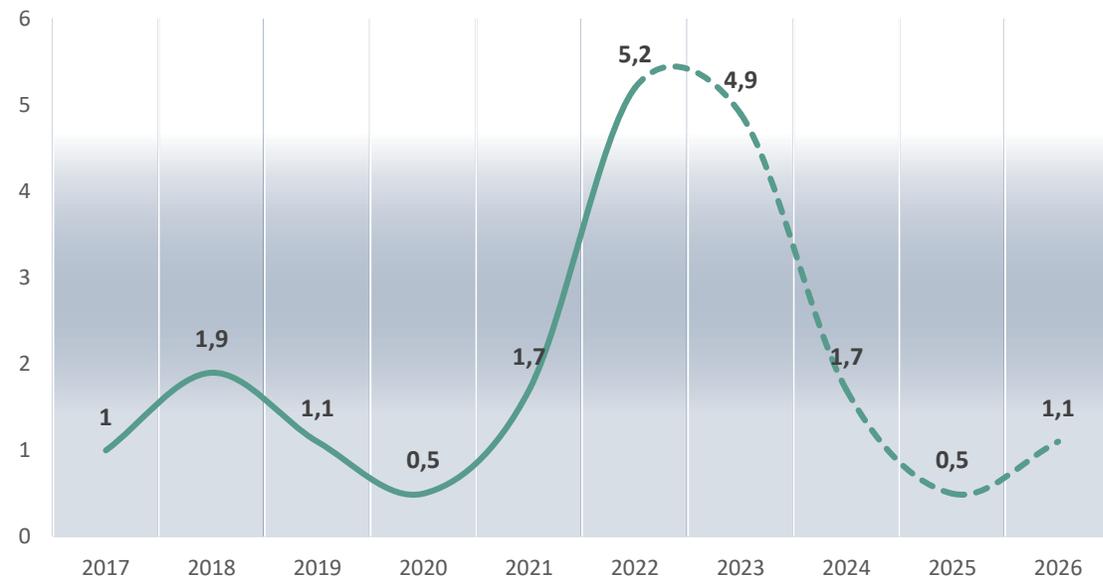
2,9%*

*Au 12/04/2023

RESISTANCE

- Les différents chocs exogènes ou encore géopolitiques de 2022 sont venus déstabiliser l'ensemble des économies mondiales dont les effets se ressentiront encore sur 2023.
- Toutefois le spectre de la récession s'éloigne avec une économie française **résiliente**. Le marché de l'emploi est encore **robuste** porté par un climat des affaires, toujours supérieur à 100, ayant encore un effet positif sur l'économie.
- Les banques centrales continuent de mener des **politiques monétaires restrictives** (remontée des taux directeurs) pour lutter contre l'inflation, prévue à 4,9% pour 2023 en France. Au mois de mars, la BCE a augmenté de 0,50 point son taux directeur pour s'établir à 3%. Celle-ci pourrait continuer à augmenter sensiblement ses taux jusqu'à la fin du S1 2023 en fonction de l'évolution des différents indicateurs économiques.

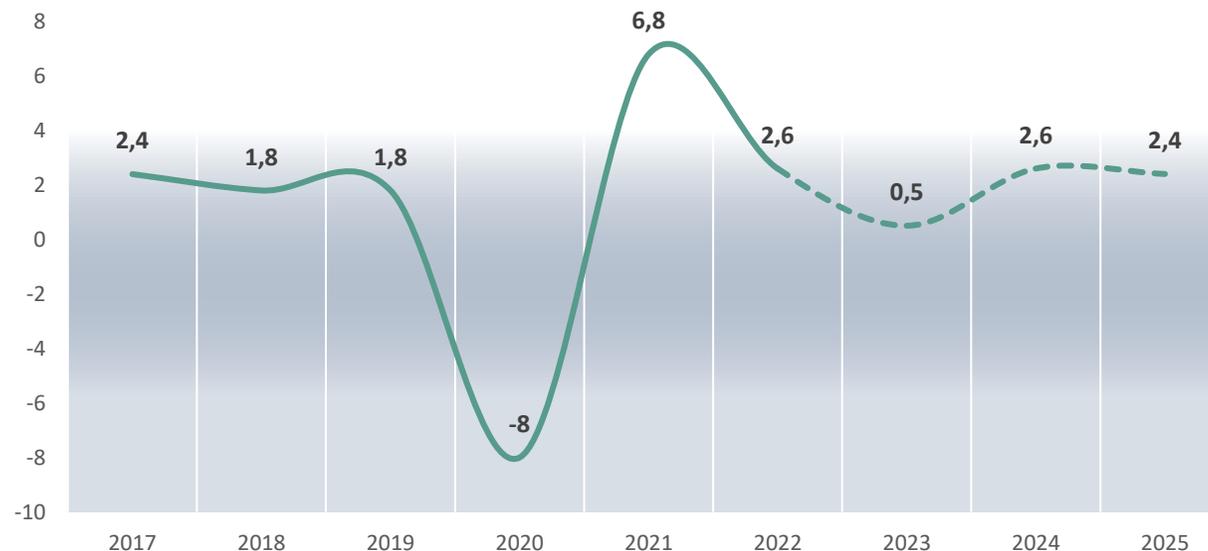
Évolution de l'inflation en France (%)



Un niveau d'inflation qui ralentit

- Les mesures de la BCE du S2 2022 ont commencé à avoir un effet tangible sur l'économie au cours du S1 2023 avec une **décélération dans l'augmentation du niveau des prix**.
- Les différents acteurs anticipent une stabilisation du taux directeur de la BCE à la fin du S1 2023 qui leur permettra d'évoluer dans un **contexte macroéconomique lisible**.

Évolution du PIB en France (%)



Une récession qui s'éloigne

- **L'évolution du PIB est toujours positive**, même si faible, l'économie française résiste et devrait rebondir à partir de 2024 porté par le secteur privé.
- Même si **l'inflation reste forte, d'autres signaux sont très positifs** : l'activité économique progresse, le climat des affaires est bon et les inquiétudes autour de la crise énergétique commencent à s'éloigner.



BUREAUX
ÎLE-DE-FRANCE



PARC TERTIAIRE

56 084 030 m²



TAUX DE VACANCE

7,9 %



OFFRE IMMÉDIATE

4 427 000 m²

+ 8 % vs T1 2022



DEMANDE PLACÉE

317 437 m²

- 39 % vs T1 2022



1^{ère} MAIN

415 €/m²

+ 1 % vs T1 2022



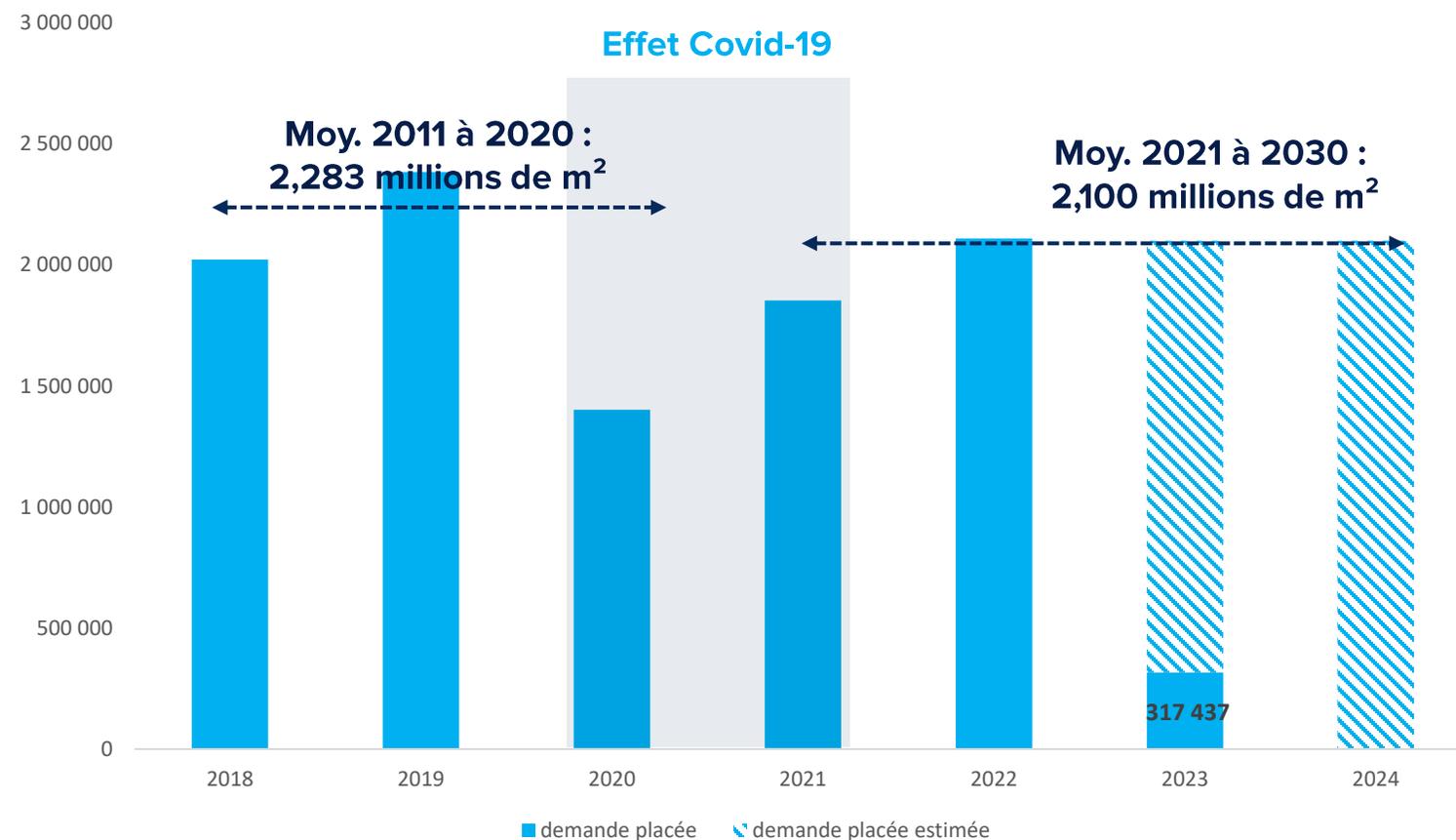
2^{de} MAIN

346 €/m²

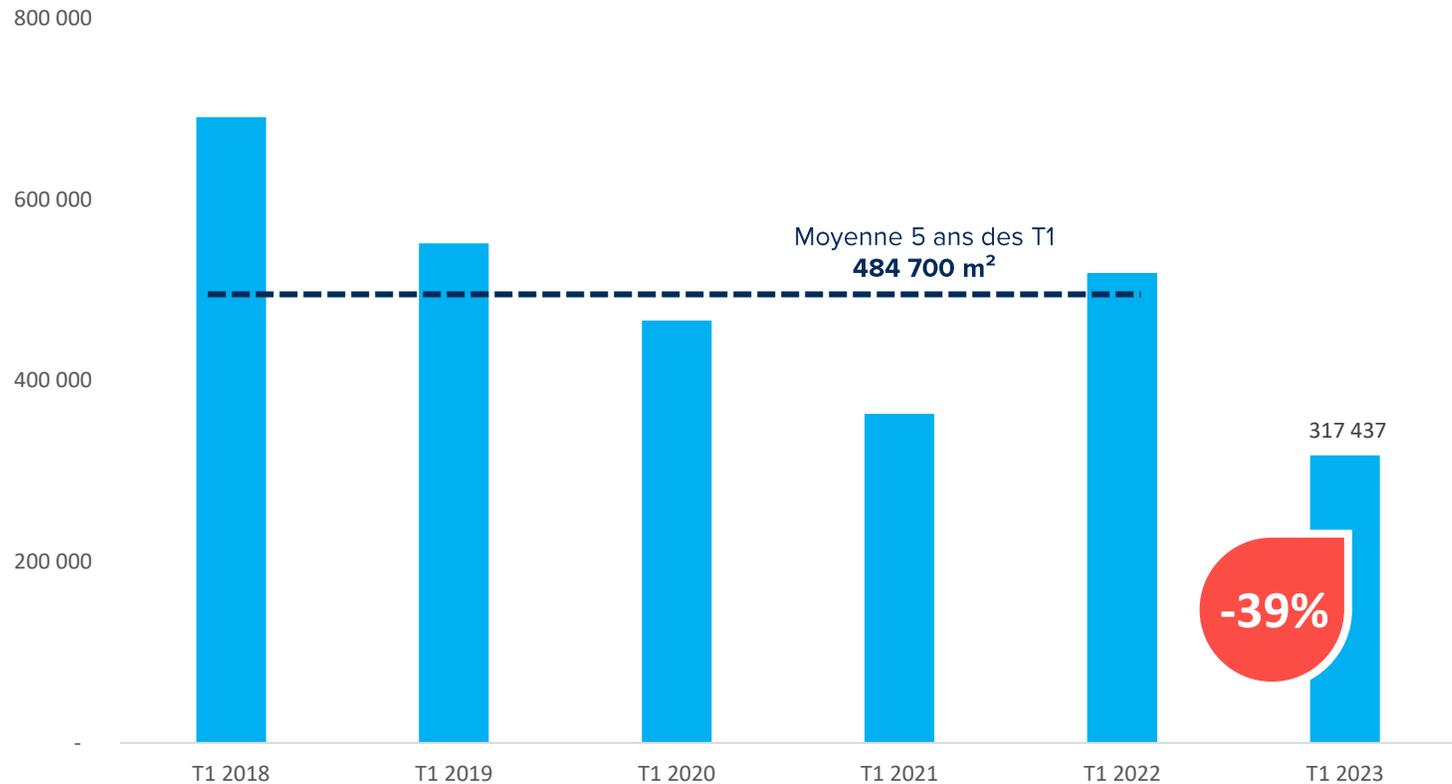
+ 3 % vs T1 2022



- 1 La Défense
- 2 Paris Ouest
- 3 Reste de Paris
- 4 Croissant Ouest
- 5 1^{ère} couronne
- 6 2^{ème} couronne

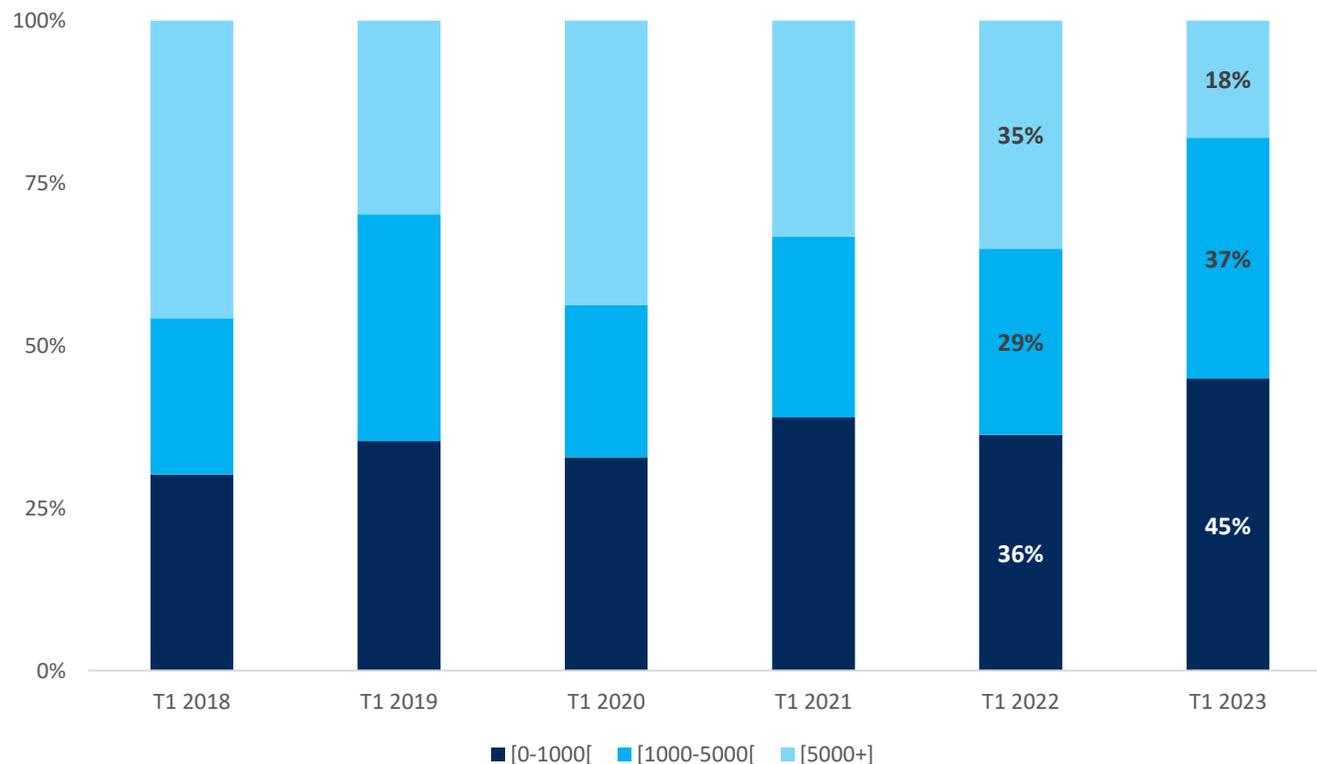
Evolution de la demande placée et projections (m²)

- Un début d'année **peu dynamique** pour les bureaux franciliens, qui enregistrent 317 437 m² de demande placée (-39% vs T1 2022).
- Si les mutations du monde de l'entreprise (télétravail, flex office...) réduisent d'environ 10% la demande placée, **les différents chocs** de l'année 2022 et de début 2023 (inflation, politique monétaire restrictives, climat social) ont également impacté la demande placée.
- Pour autant les **utilisateurs n'ont pas abandonné leur projet immobilier** en témoigne le niveau de demande qui se polarise principalement sur les quartiers centraux, laissant entrevoir une année plus dynamique qu'elle n'a commencé.

Evolution de la demande placée (m²)

- La demande placée des bureaux s'établit à 317 437 m² soit en **baisse de 39%** par rapport au T1 2023.
- Un **premier trimestre timide**, impacté par le contexte économique, en deçà de la moyenne 5 ans des T1 (484 700 m²).
- Cette demande placée illustre **l'absence de grands projets** dont des signatures sont prévues au cours des prochains trimestres de l'année.

Evolution de la demande placée par segment de surfaces (%)

**> 5 000 m²**

Ce premier trimestre est marqué par un **repli des grandes surfaces**, en baisse de 69% en volume et de 77% en nombre de transactions.

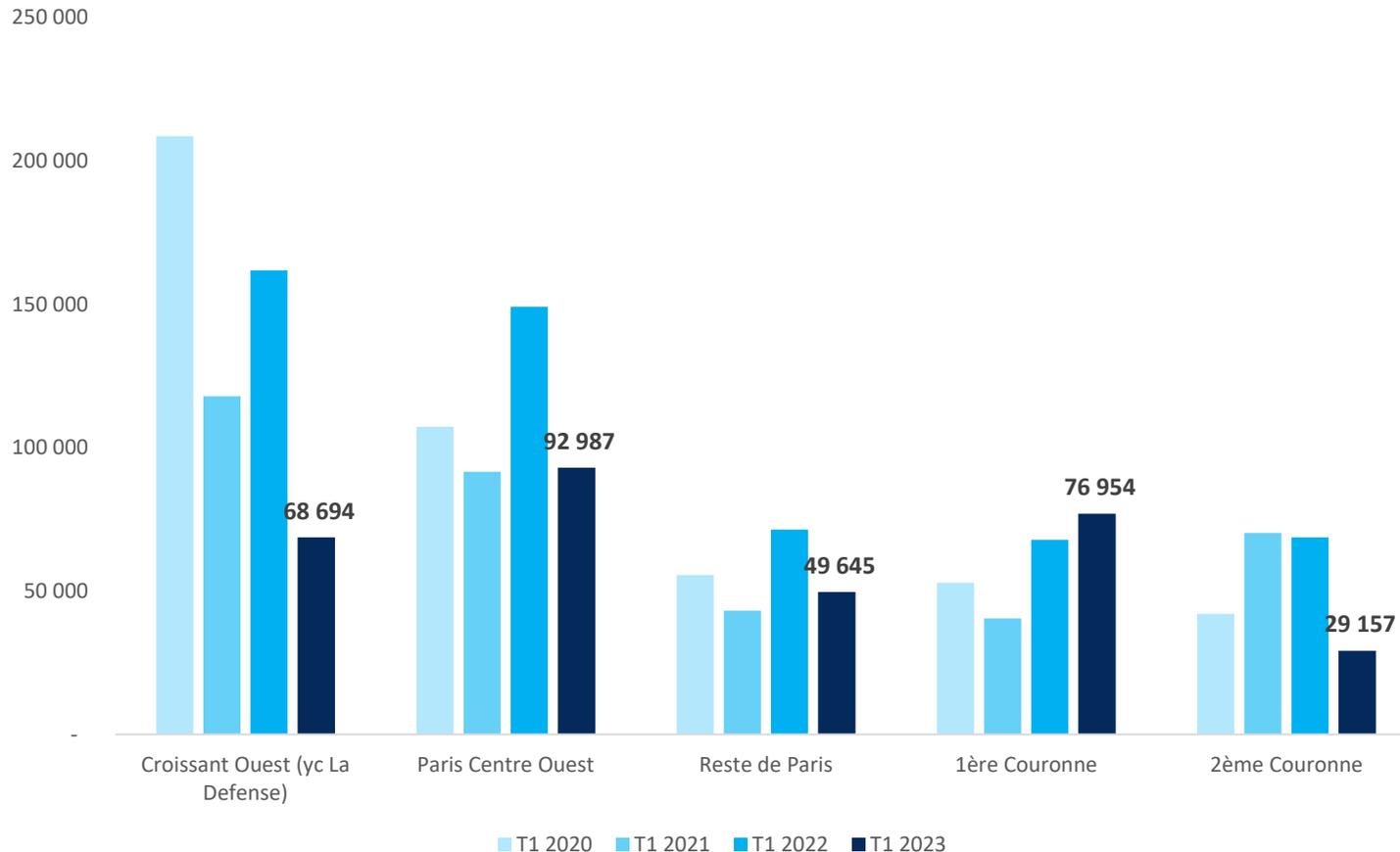
De 1 000 m² à 5 000 m²

Le segment mid-market acte une baisse de 21% de son volume mais surtout de 41% du nombre de transactions.

0 à 1 000 m²

Baisse de 24% en volume et de 45% en nombre de transactions.

Un **segment socle** pour ce T1 2023 illustrant l'agilité des PME qui représente 45% de la demande placée en volume.

Répartition de la demande placée par secteur Immostat (m²)

THE PLACE

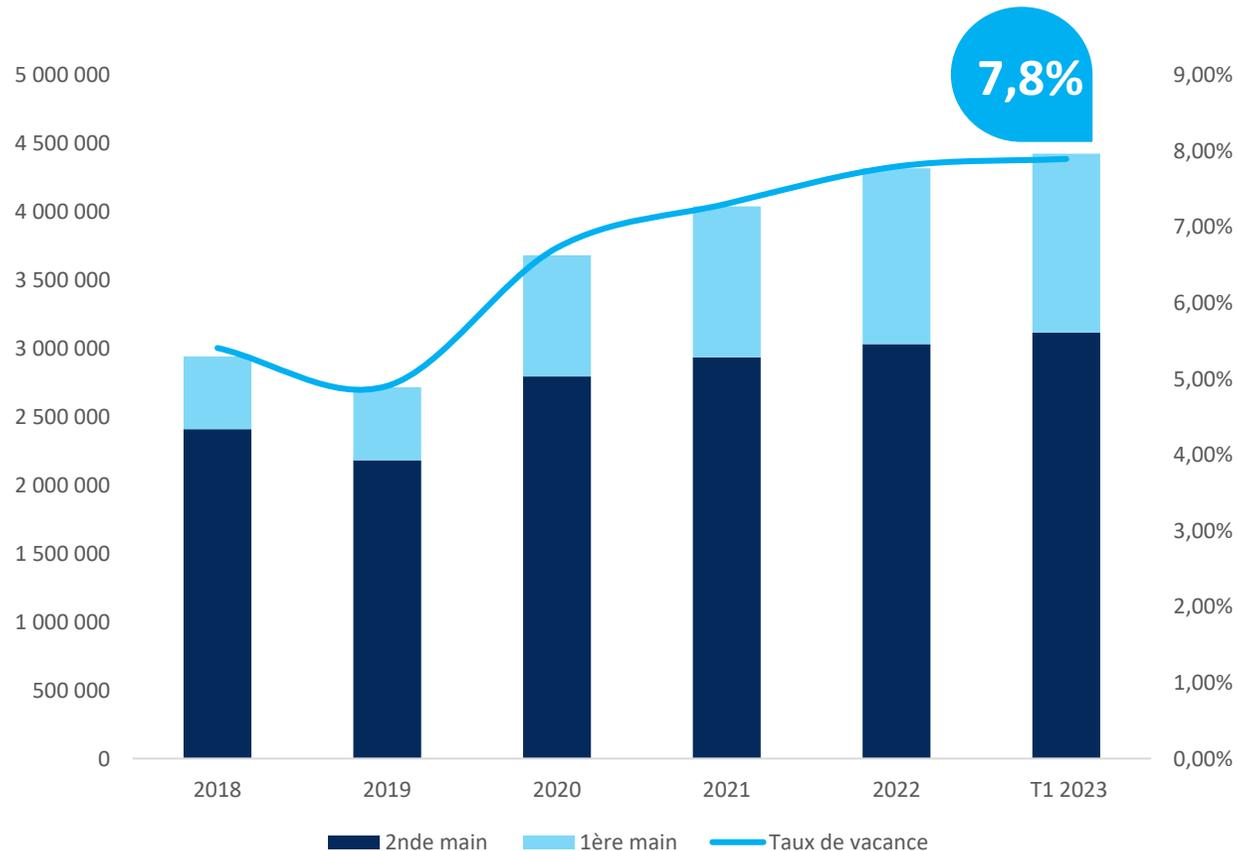
1^{ère} Couronne Sud
10 245 m²
Preneur :
ST Microelectronics



MAGDA

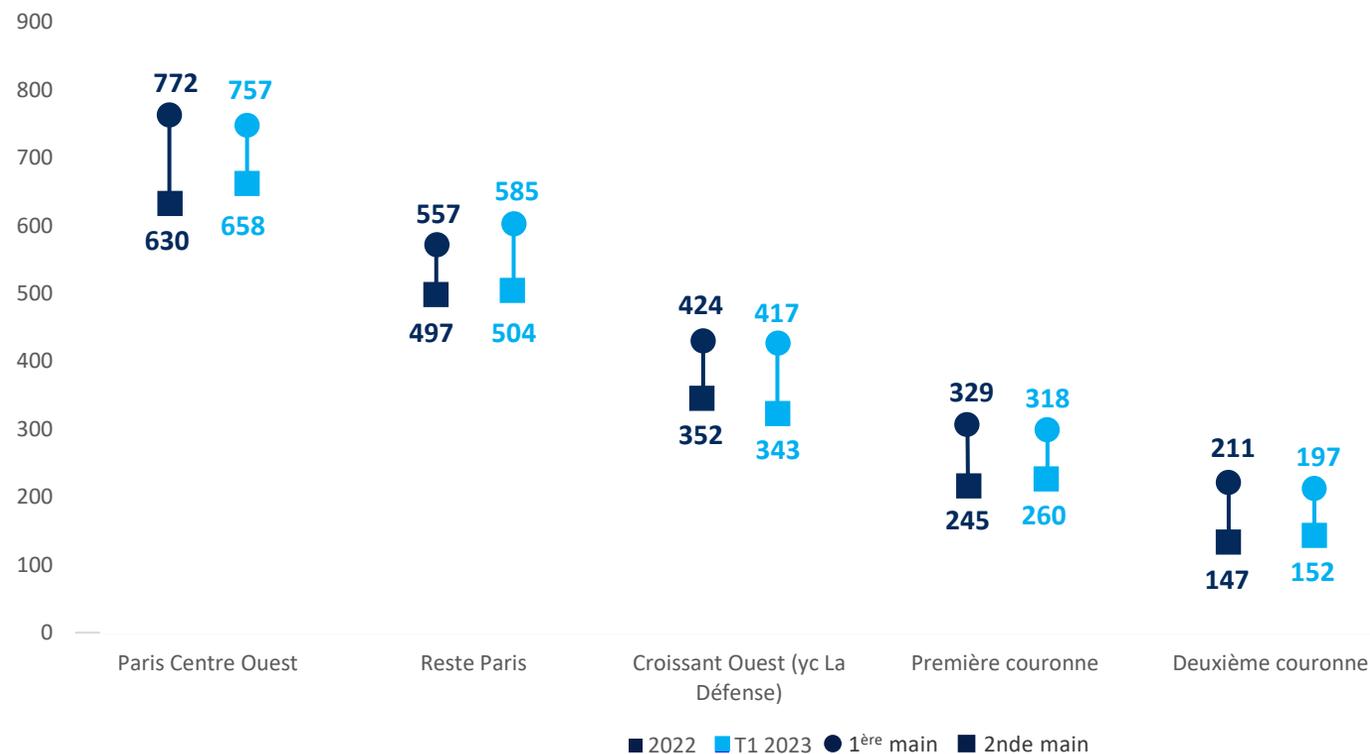
Paris Ouest
4 550 m²
Preneur : **MALT**

- Au T1 2023, **Paris Centre Ouest continue de séduire les utilisateurs** en comptabilisant 30% de la demande placée. Le QCA, plébiscité pour son hyper-centralité, représente 45 % de la demande placée de l'Ouest Parisien (Croissant Ouest et Paris Centre Ouest) en volume.
- La **1^{ère} couronne** enregistre également une **belle performance** (+13% vs T1 2022) avec environ 77 000 m² placés dont 2 transactions supérieures à 5 000 m² dans des bureaux neufs à Montrouge et Clichy.
- La Défense est aussi plébiscitée par les utilisateurs pour son **prix attractif, sa centralité et la divisibilité des surfaces**. Ainsi elle représente 18 % de la demande placée de l'Ouest Parisien.

Evolution de l'offre immédiate (m²) et du taux de vacance (%)

- La **part du neuf entre 2019 et T1 2023 a plus que doublé**, passant de 534 000 m² à 1 310 000 m². L'offre a ainsi été impactée depuis 2019 par les livraisons de produits de dernière génération principalement situés en première couronne parisienne.
- Au cœur de **Paris, les produits neufs ou restructurés sont très recherchés** par les utilisateurs et donc rapidement précommercialisés, entraînant une vive compétition entre les utilisateurs.
- En **périphérie de Paris, les secteurs sont majoritairement sur-offreurs**, ce qui entraîne une augmentation du taux de vacance. Ainsi, Croissant Ouest et la 1^{ère} Couronne affichent un taux de vacance autour de 14% tandis qu'il est de 3,5% en moyenne sur Paris intramuros.

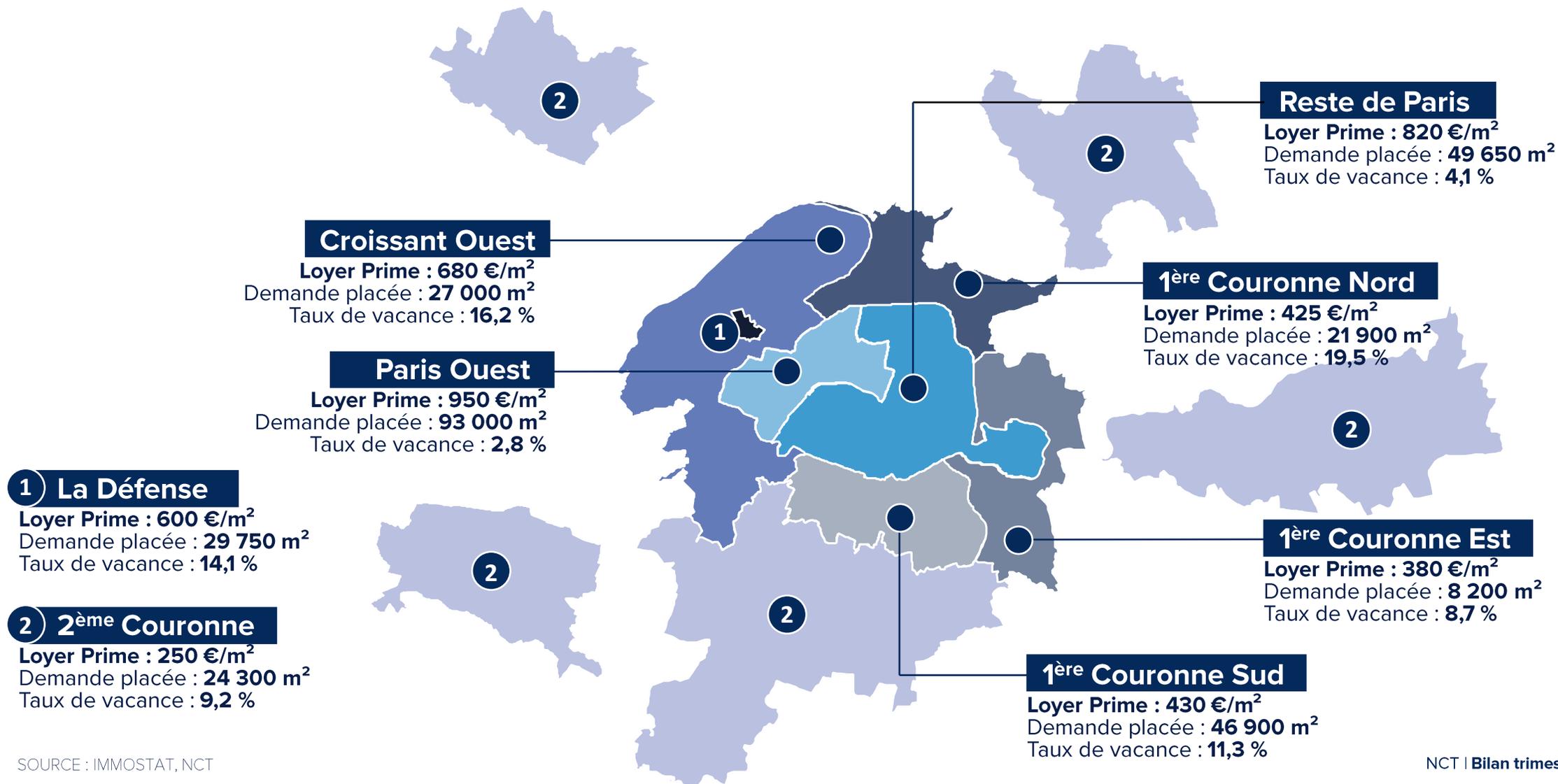
Evolution des loyers faciaux de 1^{ère} main et de 2^{nde} main par secteur Immostat (€/m² HT HC)



- Les loyers parisiens poursuivent leur **augmentation soutenue** avec un prime confirmé à un niveau supérieur à 950 €/m² HT HC.
- En raison de la **pénurie d'offres sur la 1^{ère} main à Paris**, les loyers de 2^{ème} main subissent des pressions haussières.
- **Légère contraction des valeurs sur les secteurs sur-offreurs** tant sur la 1^{ère} main que 2^{ème} main.

ÎLE-DE-FRANCE

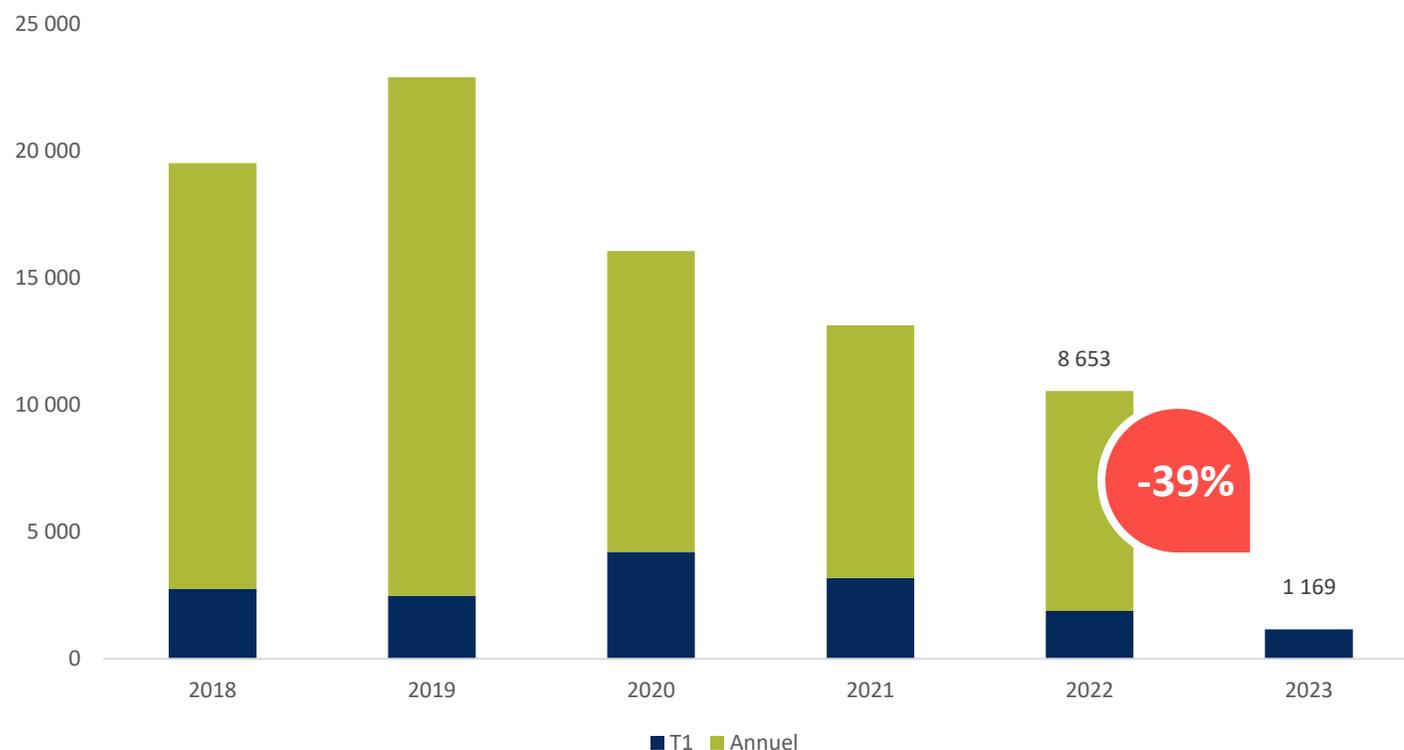
Cartographie des secteurs





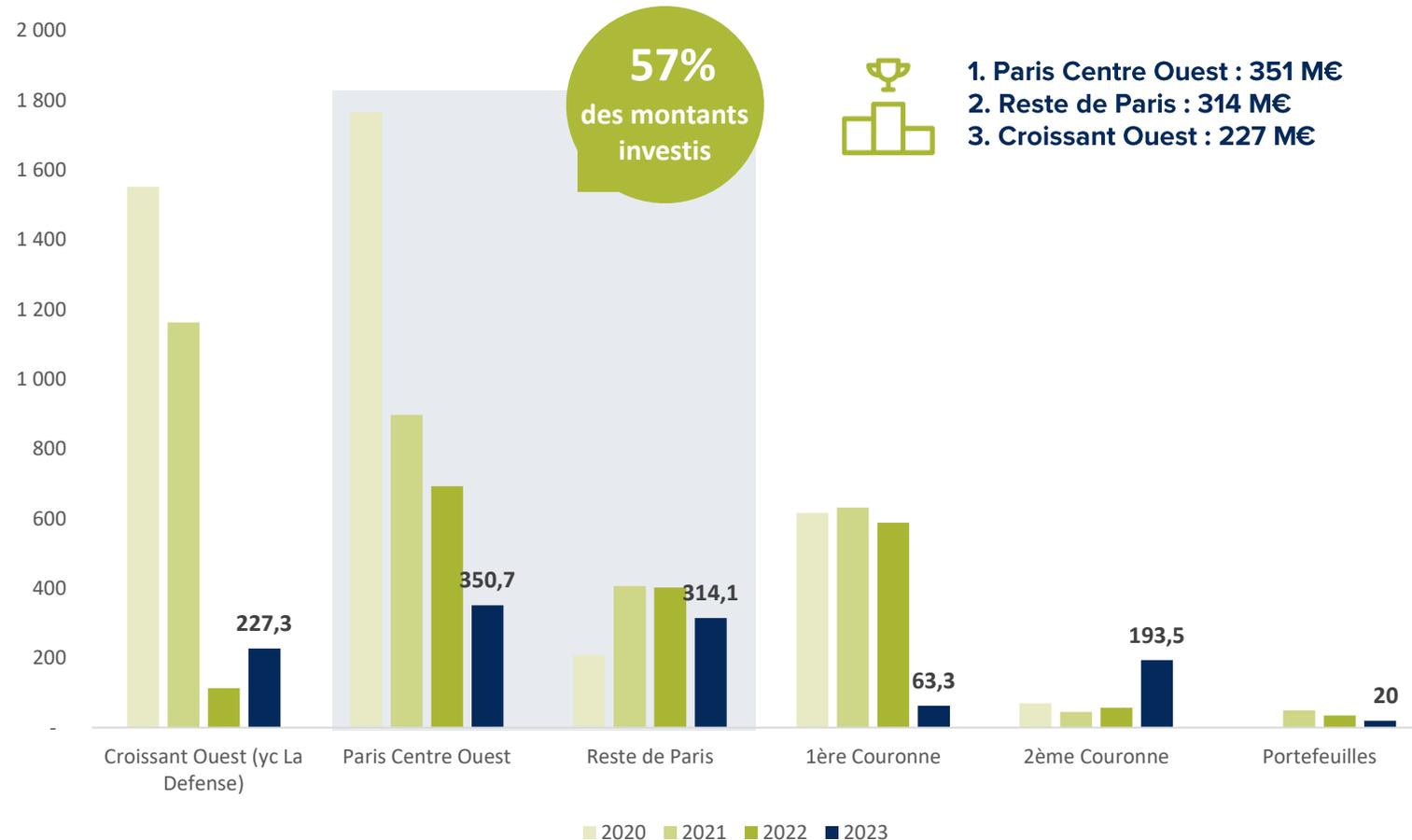
INVESTISSEMENT
ÎLE-DE-FRANCE

Evolution des volumes investis en bureaux (M€)



- L'Île-de-France a concentré **1,169 Md €** d'investissement en bureaux au T1 2023, un **montant inférieur de 39%** au T1 2022 et d'environ 60% à la moyenne 2018-2022 des T1 (2,91 Mds €).
- La remontée des taux directeurs par la BCE depuis l'été 2022 a **entraîné un ralentissement dans les signatures** ; fait déjà ressenti sur le T4 2022 et qui se confirme au T1 2023.
- Malgré un ralentissement de la collecte nette des SCPI, **les liquidités restent encore abondantes** en ce premier trimestre avec **2,8 Mds €** collectés. Ce volume est en recul par rapport à 2021 (-10%) mais reste en ligne avec la moyenne 5 ans des T1 (3 Mds €).

Répartition des volumes investis par secteur Immostat (M€)



12 CASTIGLIONE

Paris 01 : 8 000 m²
Prix AEM : 640 M€
Vendeur : Foncière du
12-14 Castiglione

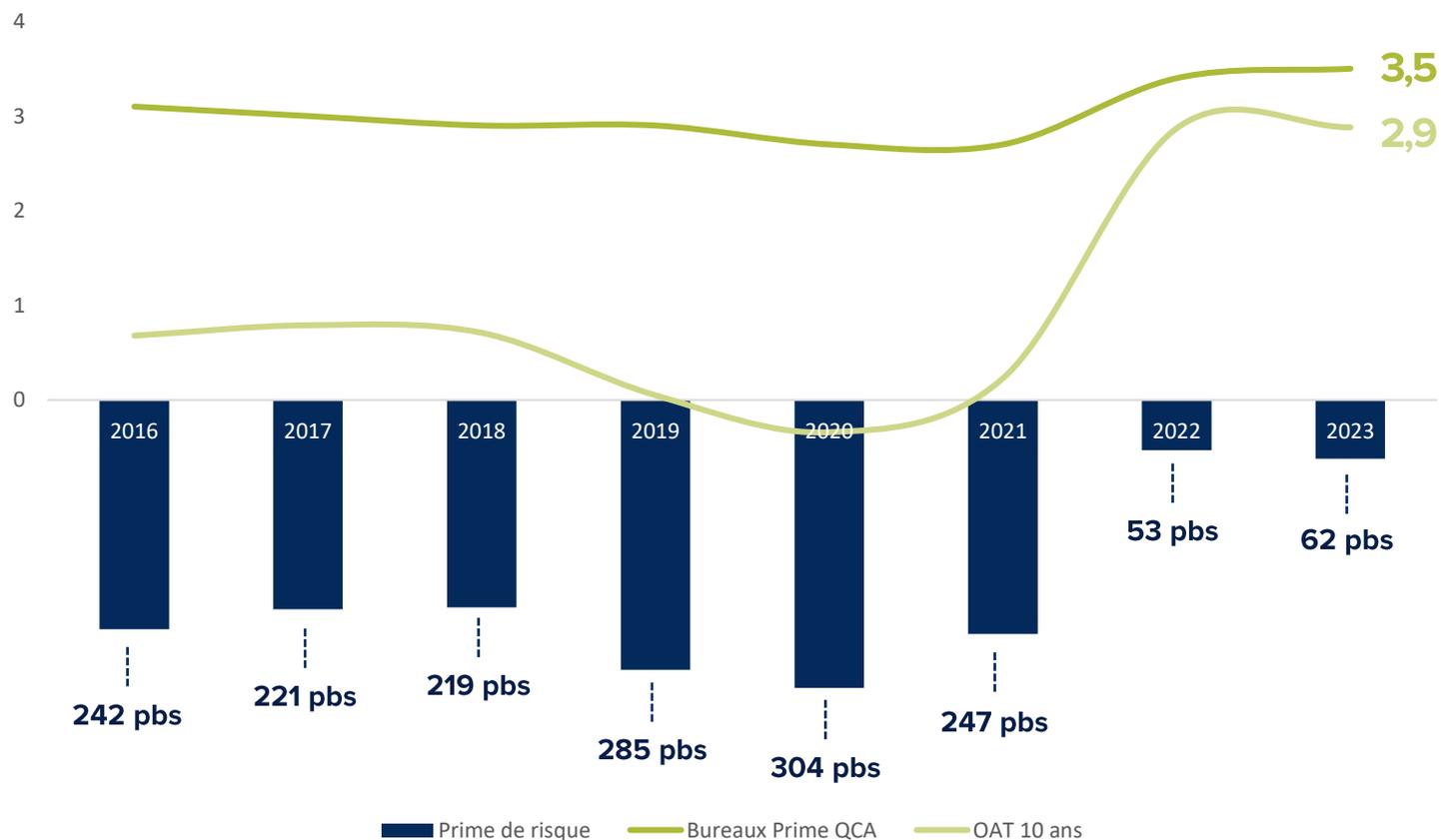


GREEN CAMPUS

2ème Couronne
40 000 m²
Prix AEM : 190 M€
Vendeur : CREDIT
AGRICOLE / GA SMART

- En raison de **sa forte demande locative** et de la pression haussière sur les loyers, **Paris rassure et attire toujours les investisseurs**. La capitale se place ainsi sur les premières marches du podium des volumes investis en IDF avec 665 M€ (57% des montants engagés).
- Le Croissant Ouest enregistre de son côté un investissement de 227 M€.
- La deuxième couronne a bénéficié **d'une transaction exceptionnelle** avec la VEFA du futur Green Campus de Stellantis, acquis par Progama.

Evolution des taux et de la prime de risque (%)



- Sur ce T1 2023, **les investisseurs ont continué d'être sélectifs** pour choisir des immeubles répondant au triptyque de la **centralité, de l'efficacité des plateaux et de la performance énergétique**.
- Avec un OAT 10 ans proche des 3% **le taux prime continuera de s'ajuster** sur les prochains trimestres pour offrir une prime de risque cohérente avec les attentes des acteurs.



NCT PARIS ÎLE-DE-FRANCE

43-47, avenue
de la Grande Armée
75 016 PARIS

Valérie MELLUL

Présidente
01 56 88 50 55
valerie.mellul@nct-immo.fr

DIRECTION DATA, ANALYSE & RECHERCHE

Clément GUERAN

Directeur, Data, Analyse & Recherche
06 89 79 52 40
clement.gueran@nct-immo.fr

ÉQUIPE DATA, ANALYSE & RECHERCHE

Cloé HENIN-MORLAES

Chargée d'études
01 56 88 94 81
cloe.henin-morlaes@nct-immo.fr

Mélissa XIENGLAY

Analyste BI
01 56 88 56 84
melissa.xienglay@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

Stéphanie Manach-Tromeur

Directrice Corporate Solutions
06 84 87 28 32
stephanie.manach@nct-immo.fr

ÉQUIPE BUREAUX

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 Adjointe IDF
06 30 49 01 61
cecile.debouzie@nct-immo.fr