



**POINT MARCHÉ**  
**ÎLE-DE-FRANCE**  
**S1 2023**





### Contexte économique

- L'économie française continue de montrer sa **résilience** avec une croissance prévisionnelle du PIB de **+0,5%** portée notamment par la **consommation des services** et un marché de l'emploi robuste.
- Les mesures prises par la BCE depuis le S2 2022 ont commencé à avoir un effet tangible sur ce début d'année avec un niveau d'inflation qui entame un ralentissement et laisse ainsi **espérer une pause dans la remontée des taux**.



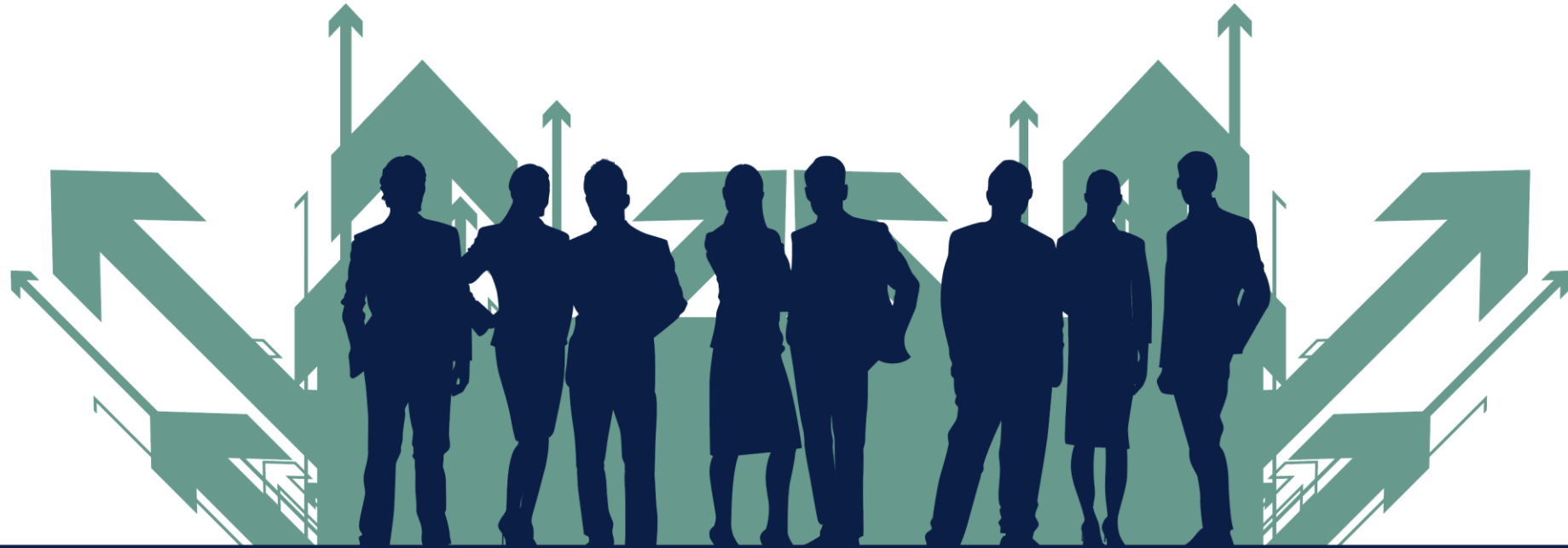
### Bureaux

- La demande placée en IDF s'établit à **816 176 m<sup>2</sup>** (-22% vs S1 2022), en deçà de la moyenne 5 ans des S1 (1 002 000 m<sup>2</sup>).
- Les **utilisateurs n'ont pas abandonné leur projet immobilier mais se polarisent principalement sur des pôles d'attractivité comme** en témoigne le niveau de demande sur le QCA élargi (31% de la demande) ou encore Croissant Ouest (26% de la demande).
- Ainsi, l'atterrissage 2023 est prévu autour de **1,8 million de m<sup>2</sup>**.
- L'offre immédiate atteint 4,5 millions de m<sup>2</sup> (dont 28% de neuf). **Le taux de vacance est de 8% mais reste très hétérogène d'un secteur à l'autre** influençant les valeurs locatives.

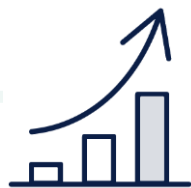


### Investissement

- Au S1 2023, les volumes engagés s'élèvent à **2,655 Mds €**, soit une diminution de 49% par rapport au S1 2022.
- Les acteurs n'ont pas encore trouvé de **consensus** sur les valeurs et sont restés une nouvelle fois **attentistes** au cours du S1 2023.
- Si la BCE devrait encore augmenter légèrement ses taux pour endiguer l'inflation, **l'espoir d'une fin de la remontée des taux** permettra aux investisseurs d'évoluer dans un **environnement macro-économique lisible** et de se projeter tant à l'acquisition qu'à l'arbitrage avec une nouvelle hiérarchie des valeurs.



FRANCE  
**CONTEXTE ÉCONOMIQUE**



PIB

+0,5%



PRODUCTION  
INDUSTRIELLE

+0,1%



INFLATION

5,2%



CLIMAT DES  
AFFAIRES

100



OAT  
10 ANS

2,94%\*

\*Au 30/06/2023



TAUX DE  
CHÔMAGE

7,0%

- Malgré les incertitudes, l'économie française prouve encore sa **résilience** grâce à de bons fondamentaux comme l'illustre le marché de l'emploi **avec un taux de chômage faible**.
- Sur l'ensemble du S1, la **consommation des services** a porté la croissance du PIB et continuera de la dynamiser sur la période estivale grâce **au tourisme et au transport**.
- Au T4, les acteurs économiques resteront **attentifs** face à la **fin des mesures de soutien à l'industrie** en matière d'énergie.
- Les banques centrales continuent leur **lutte contre l'inflation** avec des **politiques monétaires restrictives**. La BCE pourrait continuer à augmenter sensiblement ses taux mais les niveaux d'inflation (5,5% dans la zone euro vs 9,2% fin 2022) laissent espérer une **pause dans la remontée des taux** d'ici la fin de l'année permettant aux acteurs d'évoluer dans un **contexte macroéconomique lisible**.



**BUREAUX**  
**ÎLE-DE-FRANCE**

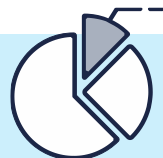
# ÎLE-DE-FRANCE

## Indicateurs clés S1 2023



### PARC TERTIAIRE

56 084 730 m<sup>2</sup>



### TAUX DE VACANCE

8,0 %



### OFFRE IMMÉDIATE

4 495 000 m<sup>2</sup>

+ 10 % vs S1 2022



### DEMANDE PLACÉE

816 176 m<sup>2</sup>

- 22 % vs S1 2022



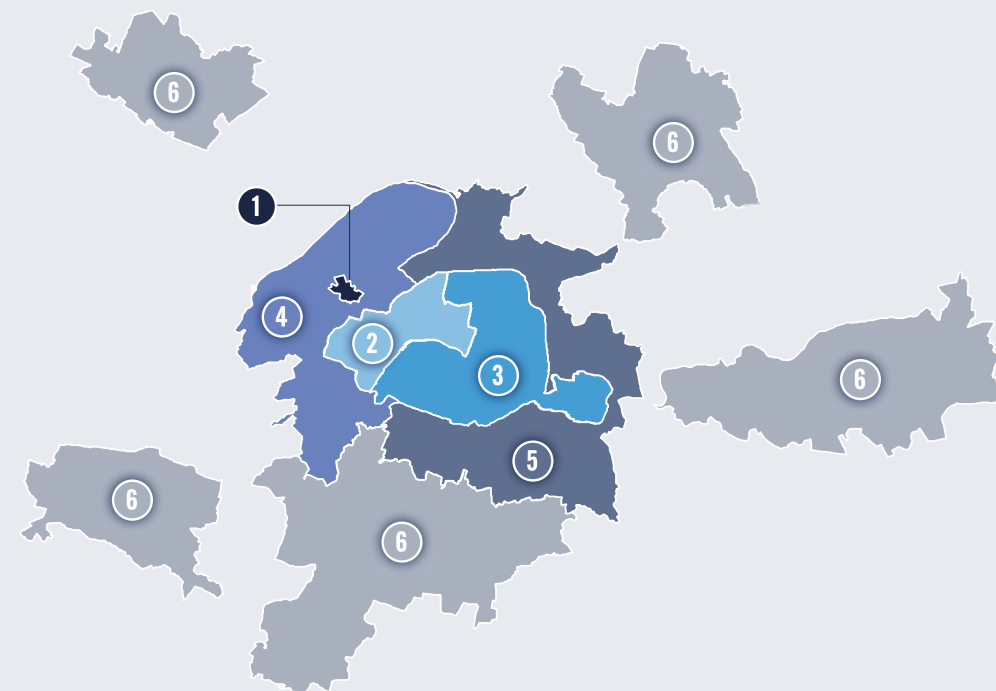
NEUF/  
RESTRUCTURÉ  
417 €/m<sup>2</sup>

+ 2,4 % vs S1 2022

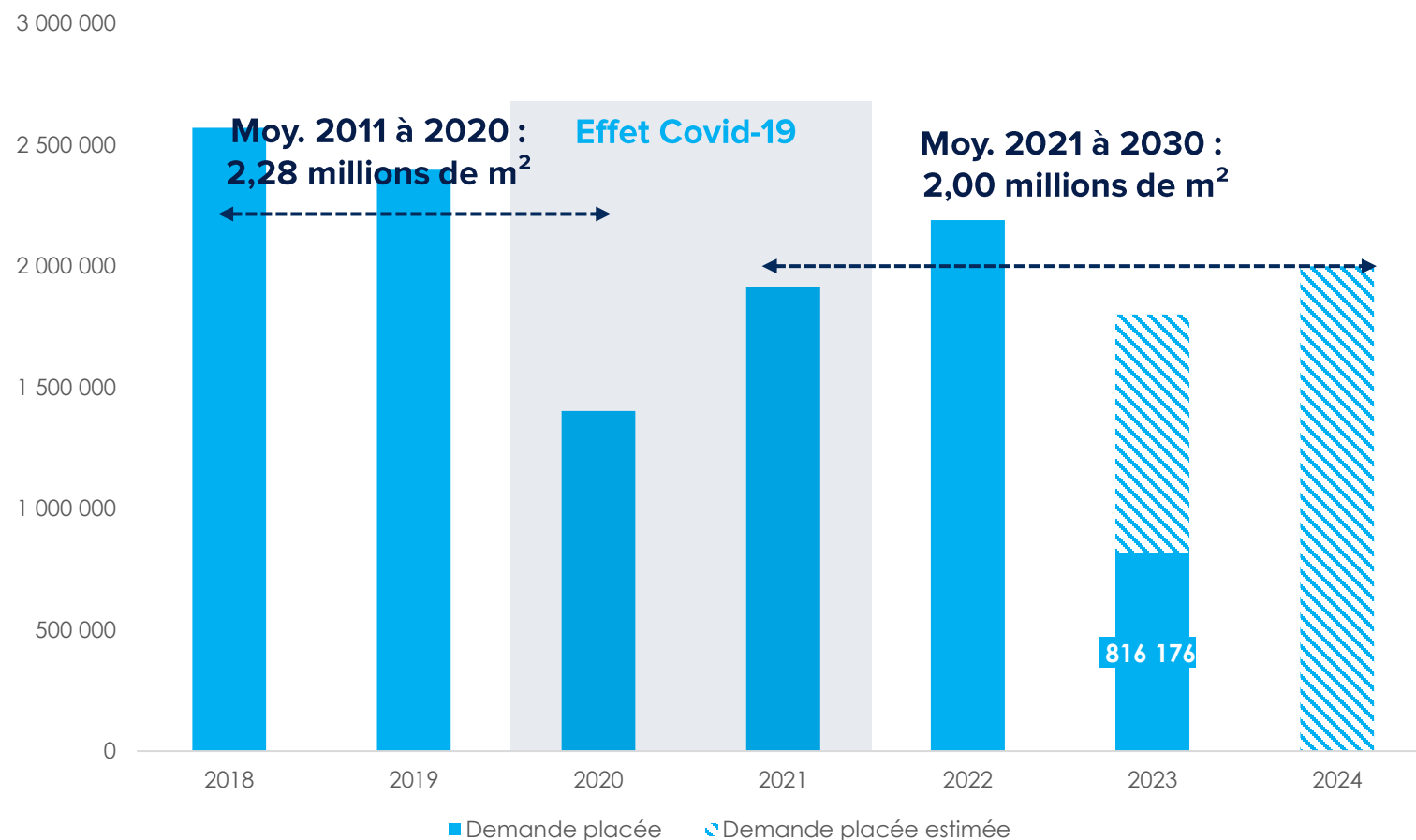


2<sup>nde</sup> MAIN  
348 €/m<sup>2</sup>

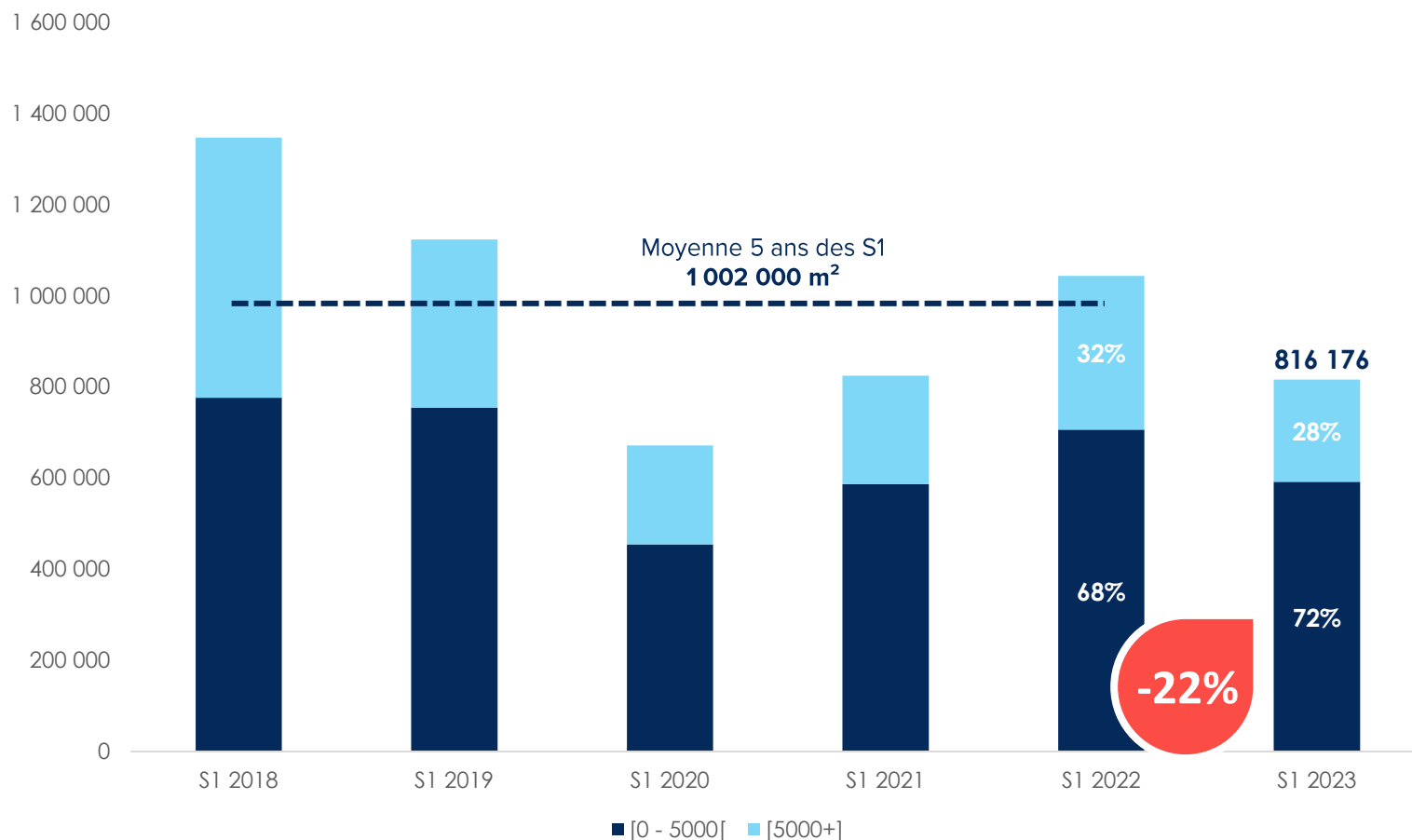
- 1,4 % vs S1 2022



- 1 La Défense
- 2 QCA élargi\*
- 3 Reste de Paris
- 4 Croissant Ouest
- 5 1<sup>ère</sup> couronne
- 6 2<sup>ème</sup> couronne

Evolution de la demande placée et projections (m<sup>2</sup>)

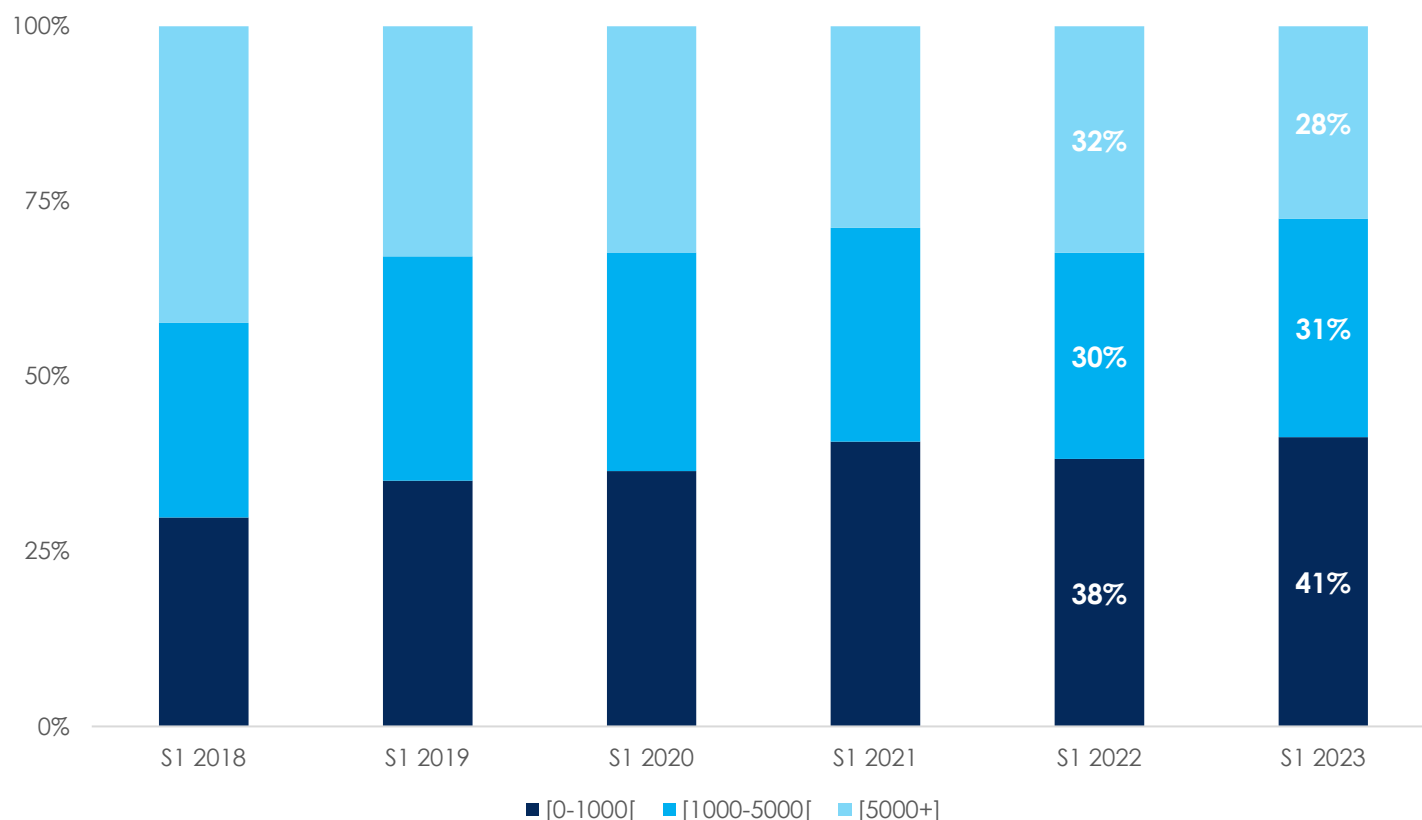
- Un S1 qui confirme le **ralentissement de la demande placée** qui enregistre 816 176 m<sup>2</sup> (-22% vs S1 2022).
- Si les mutations du monde de l'entreprise (télétravail, flex office...) réduisent d'environ 10% la demande placée, **les différents chocs constatés depuis 2022** (inflation, politique monétaire restrictive, climat social) accentuent la contraction de la demande placée avec un contexte qui ralentit à la prise de décision.
- Pour autant les utilisateurs **n'ont pas abandonné leur projet immobilier** mais sont plus **sélectifs**, ainsi le niveau de demande se polarise vers les pôles d'attractivité.

Evolution de la demande placée (m<sup>2</sup>)

- La demande placée des bureaux s'établit à **816 176 m<sup>2</sup>** soit une **baisse de 22%** par rapport au S1 2022.
- Dans un contexte économique incertain, les volumes du S1 2023 se situent en deçà de la moyenne 5 ans (1 002 000 m<sup>2</sup>) ainsi que de la **moyenne long terme (1 035 186 m<sup>2</sup>)**.
- Cette demande placée illustre **la prudence des utilisateurs** couplée à des **processus décisionnels allongés**.



## Evolution de la demande placée par segment de surfaces en volume (%)

> 5 000 m<sup>2</sup>

Ce premier semestre est marqué par un **repli des grandes surfaces**, en baisse de 34% en volume et de 18% en nombre de transactions.

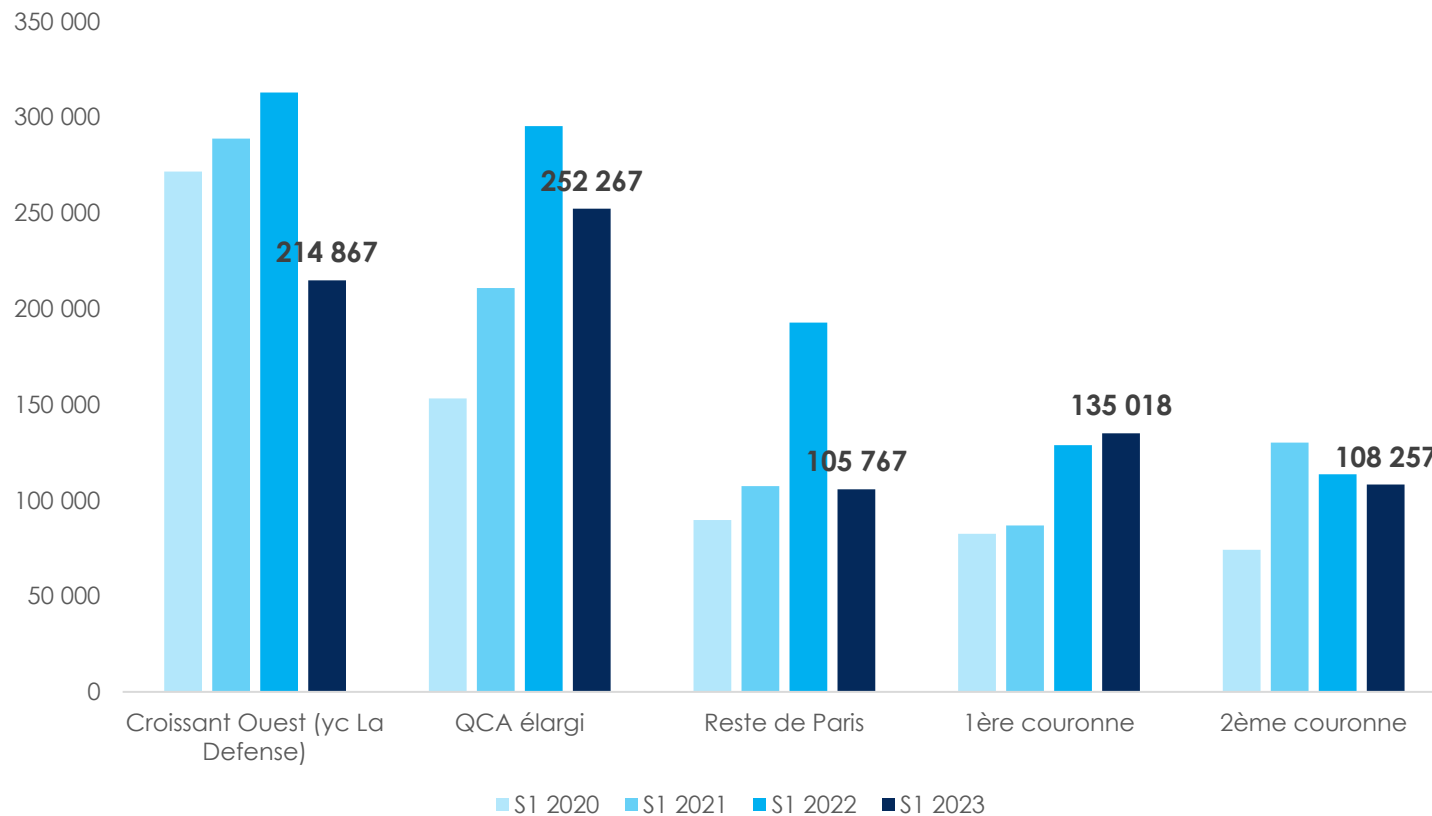
De 1 000 m<sup>2</sup> à 5 000 m<sup>2</sup>

Le segment mid-market acte une baisse de 17% de son volume et de 20% du nombre de transactions.

0 à 1 000 m<sup>2</sup>

Baisse de 15% en volume et de 28% en nombre de transactions.

Un **segment socle** pour ce S1 2023 illustrant l'agilité des PME qui représente 41% de la demande placée en volume.

Répartition de la demande placée par secteur Immostat (m<sup>2</sup>)

## ORIGINE

Croissant Ouest

12 717 m<sup>2</sup>

Preneur :

EDF Renouvelables



## #CLOUD PARIS

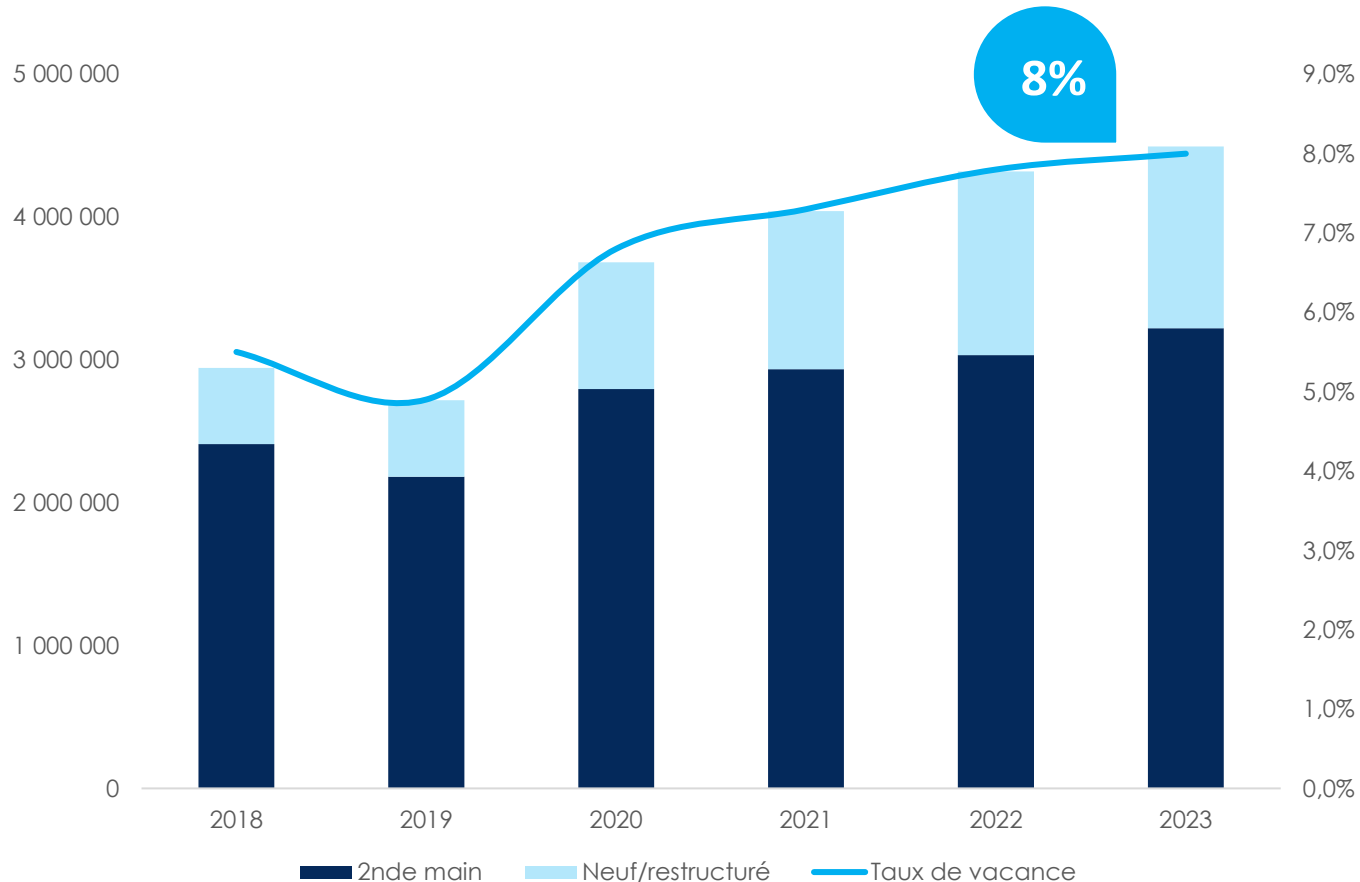
QCA élargi

9 300 m<sup>2</sup>

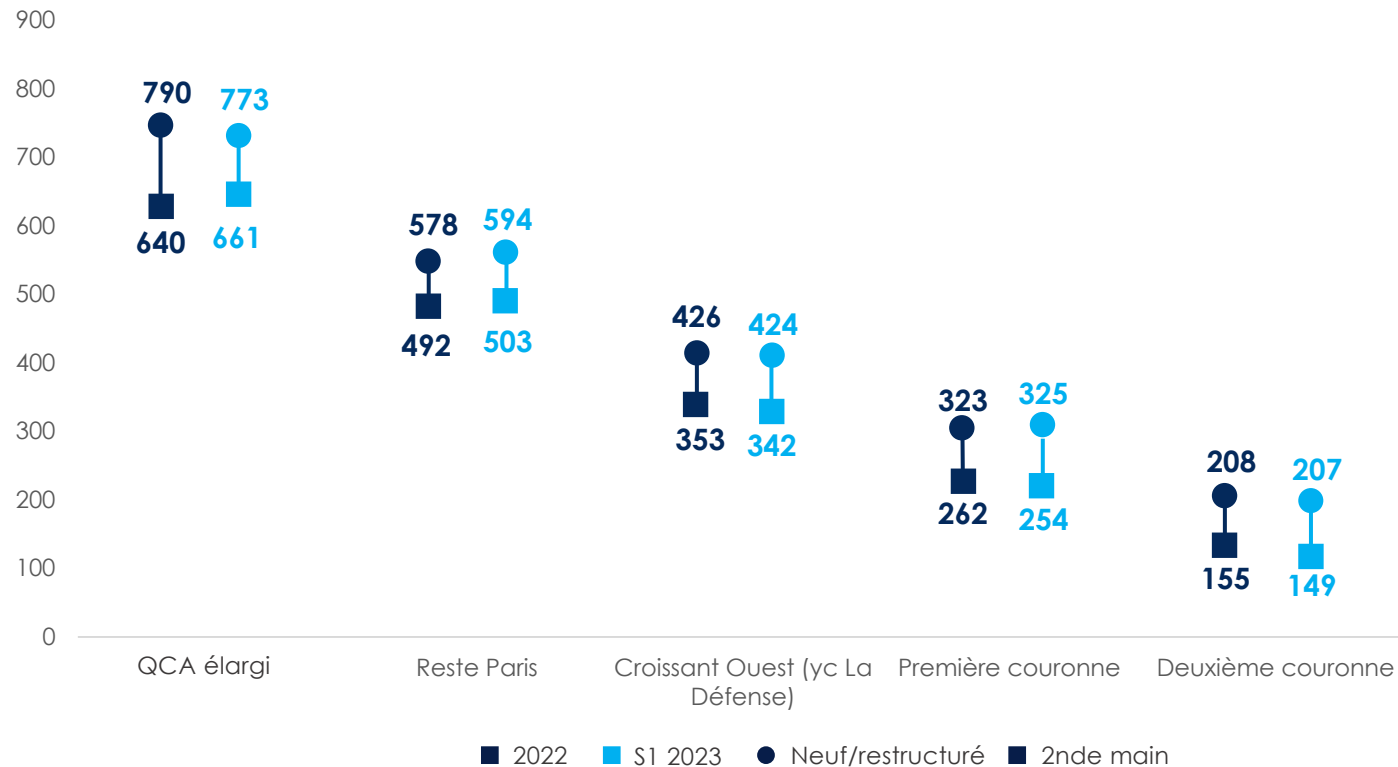
Preneur : LVMH

- Au S1 2023, le **QCA élargi (Paris Centre Ouest)** continue de séduire les utilisateurs en comptabilisant 30% de la demande placée francilienne.
- La **1ère couronne** enregistre également une **belle performance** (+5% vs S1 2022) avec 3 transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> dans des bureaux neufs à Gentilly et Fontenay-sous-Bois.
- La Défense est aussi plébiscitée par les utilisateurs pour son **prix attractif, sa centralité et la divisibilité de ses surfaces**. Ainsi elle représente 14 % de la demande placée de l'Ouest Parisien.

## Un momentum entre livraisons et libérations

Evolution de l'offre immédiate (m<sup>2</sup>) et du taux de vacance (%)

- La part du neuf entre 2019 et le S1 2023 a plus que doublé, passant de 534 000 m<sup>2</sup> à 1 272 000 m<sup>2</sup>. L'offre a ainsi été impactée depuis 2019 par les livraisons de produits de dernière génération principalement situés en première couronne francilienne.
- 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 pôles d'attractivités devraient continuer de séduire les utilisateurs grâce à des nouvelles infrastructures (Eole, ligne 14 sud en 2024, ligne 15 sud en 2025).
- Les autres secteurs sont majoritairement sur-offreurs en raison de livraisons d'immeubles de dernière génération ainsi que de libérations du fait du Décret Éco-Énergie Tertiaire, ce qui entraîne une augmentation du taux de vacance. Ainsi, Croissant Ouest et la 1<sup>ère</sup> Couronne affichent un taux de vacance autour de 14,5% tandis qu'il est de 4% en moyenne sur Paris intramuros.

Evolution des loyers faciaux moyens par secteur Immostat (€/m<sup>2</sup> HT HC)

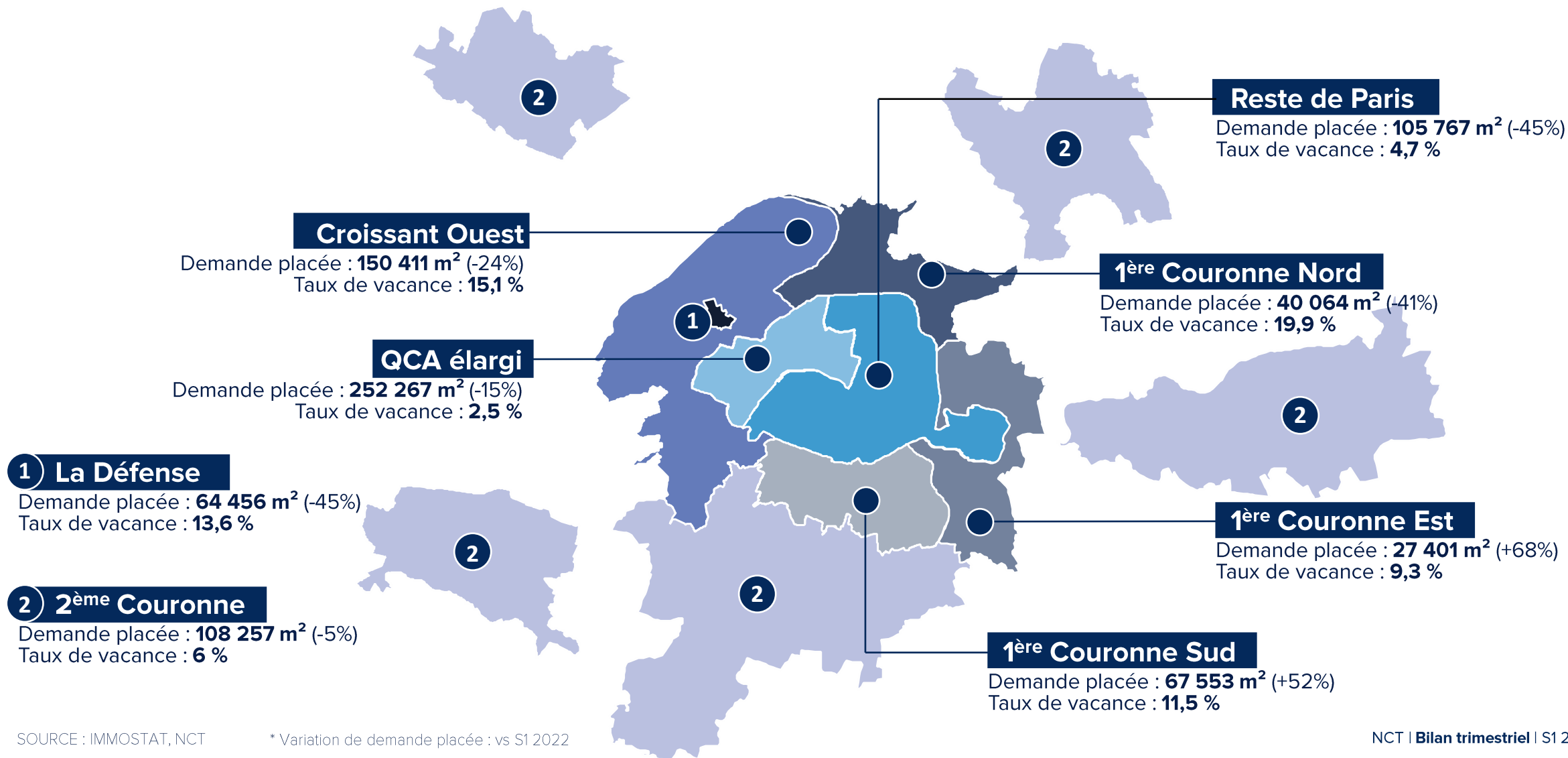
## Loyer prime (HT HC)

QCA élargi	950 €/m <sup>2</sup>
Reste de Paris	680 €/m <sup>2</sup>
Croissant Ouest	565 €/m <sup>2</sup>
1 <sup>ère</sup> couronne	405 €/m <sup>2</sup>
2 <sup>ème</sup> couronne	250 €/m <sup>2</sup>

- Les loyers parisiens poursuivent leur **augmentation soutenue** avec un prime confirmé à un niveau supérieur à 950 €/m<sup>2</sup> HT HC. Les contraintes réglementaires et urbanistiques prévues auront un impact sur la production de neufs et de restructurés, notamment sur Paris, qui devrait continuer à voir ses loyers augmenter.
- En raison de la **pénurie d'offres sur la 1<sup>ère</sup> main à Paris**, les loyers de 2<sup>de</sup> main subissent des pressions haussières.
- **Légère contraction des valeurs sur les secteurs sur-offreurs** tant sur le neuf/restructuré que sur la 2<sup>de</sup> main.

## ÎLE-DE-FRANCE

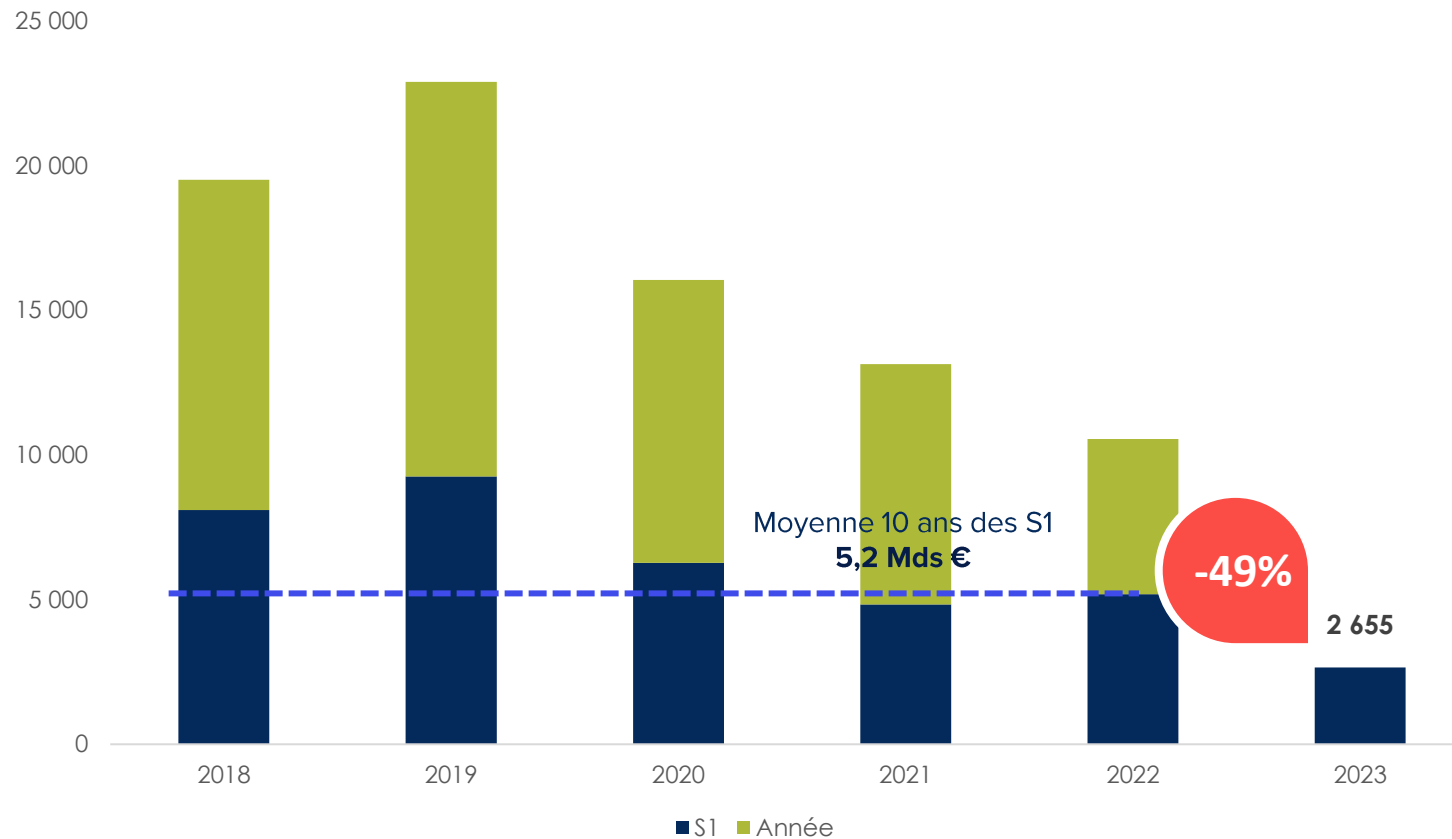
## Cartographie des secteurs





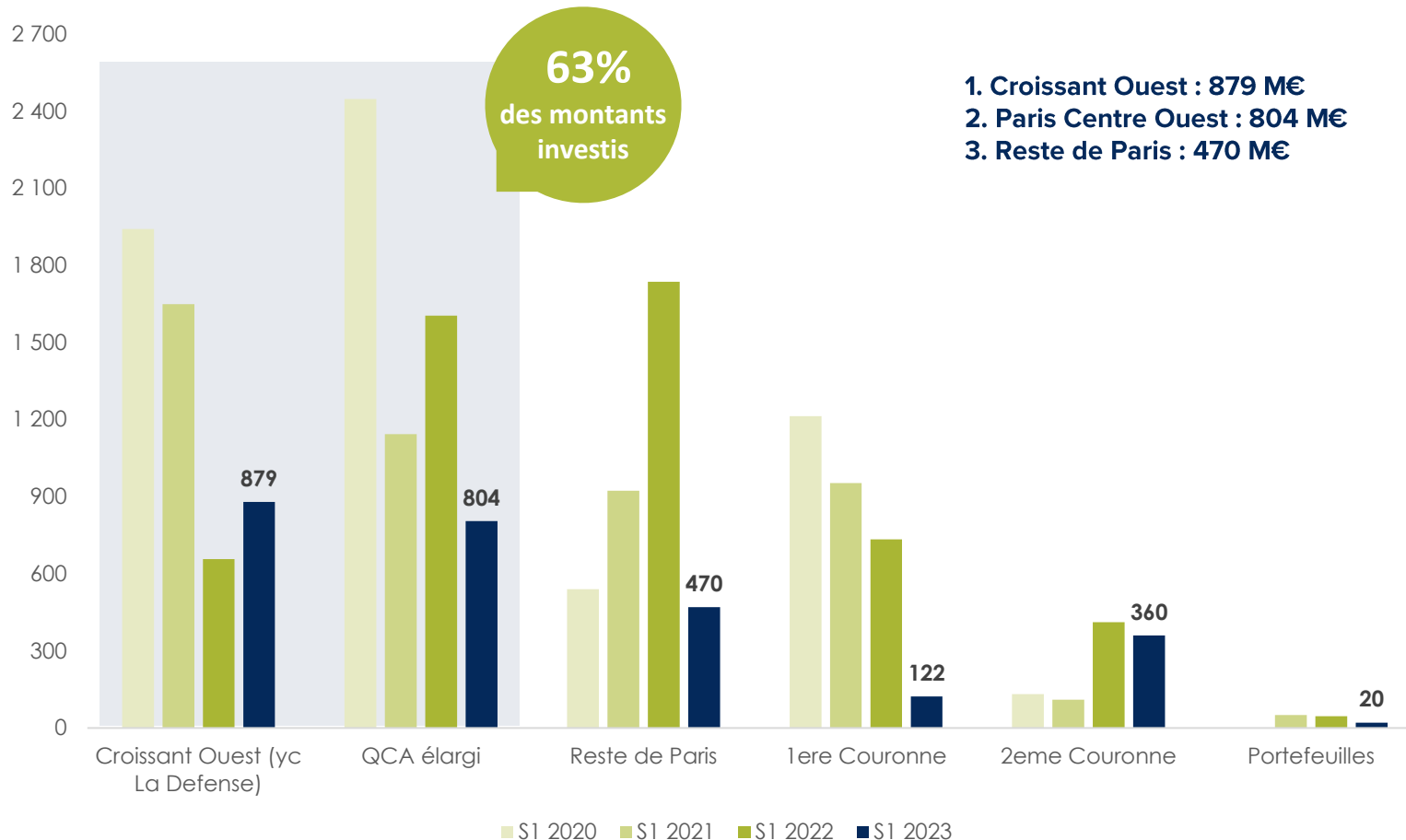
**INVESTISSEMENT**  
**ÎLE-DE-FRANCE**

## Evolution des volumes investis en bureaux (M€)



- L'Île-de-France a concentré **2,66 Mds €** d'investissement en bureaux au S1 2023, un **montant inférieur de 49%** au S1 2022 et d'environ 50% à la moyenne 10 ans des S1 (5,2 Mds €).
- Les volumes, **inférieurs de 60%** à la moyenne 5 ans (6,7 Mds €). Cet écart est à **contraster par le contexte de taux bas** qui ont boosté les volumes engagés depuis 2015.
- La remontée des taux directeurs par la BCE depuis l'été 2022 a **entraîné un ralentissement dans les signatures ainsi que dans les commercialisations** ; fait déjà ressenti sur le T4 2022 et qui se confirme sur le S1 2023.

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



## D5

## New R &amp; X work

Boucle Sud – 40 000 m<sup>2</sup>  
Prix AEM : 490 M€  
Vendeur : SICOFRAM

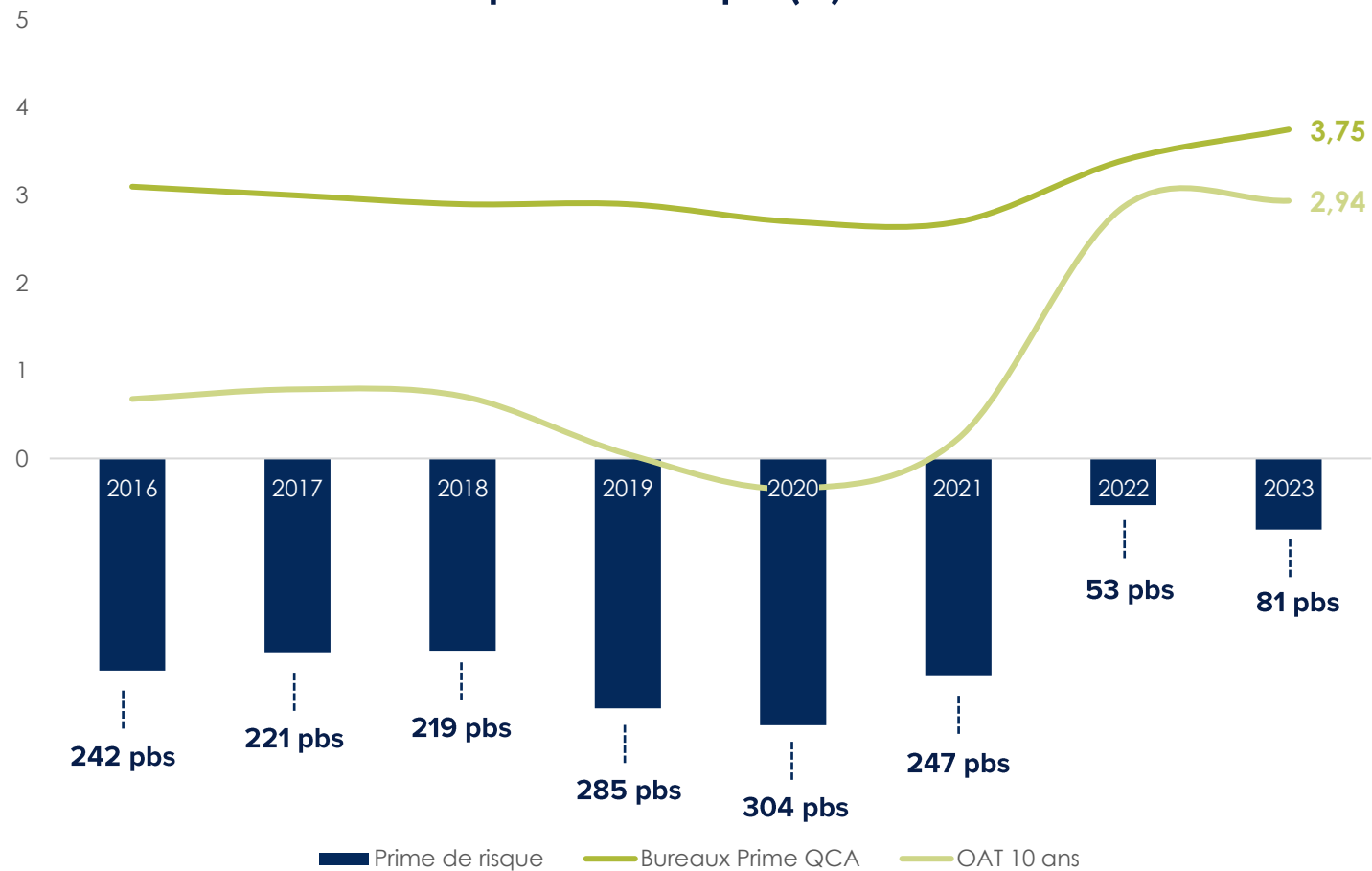
## 18 NAVARIN

Paris 09 - 8 600 m<sup>2</sup>  
Prix AEM : 108,5 M€  
Vendeur : PIERRE RENOVATION TRADITION

- En raison de sa forte demande locative et de la pression haussière sur les loyers, Paris et plus précisément le secteur QCA élargi rassure et attire toujours les investisseurs. La Capitale se hisse en tête du classement des volumes investis en IDF avec 1,274 Md € (50% des montants engagés).
- La mise en application des futures contraintes réglementaires et urbanistiques sur Paris ces prochaines années devrait rendre plus rare l'offre pour les investisseurs incitant la recherche de performance au sein de nouveaux pôles d'attractivité.
- Le Croissant Ouest se hisse en tête du classement avec 879 M€ enregistrés. Une très belle performance, supérieure à celle du S1 2022, dopée par la transaction de 490 M€ sur le terrain D5 à Boulogne-Billancourt.



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



- Sur ce S1 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**.
- Les acteurs n'ont pas encore trouvé de **consensus sur les valeurs** et sont restés attentistes au cours du S1 2023.
- Avec un OAT 10 ans proche des 3%, **l'espoir de la fin de la remontée des taux** devrait permettre aux investisseurs d'évoluer dans un **environnement macro-économique lisible** et de se projeter tant à l'acquisition qu'à l'arbitrage avec une nouvelle hiérarchie des valeurs.
- En fonction des décisions à venir de la BCE, **les investisseurs seront incités** à optimiser la valeur de leurs biens immobiliers **soit par les flux locatifs ou par la valeur en capital**.



## **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**

#### **Frédéric GODARD**

Directeur Général Délégué  
06 14 36 37 65  
frederic.godard@nct-immo.fr

#### **Guillaume CROUZET**

Directeur Agence IDF  
06 64 53 58 42  
guillaume.crouzet@nct-immo.fr

#### **Stéphanie MANACH-TROMEUR**

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

### **ÉQUIPE BUREAUX**

#### **Charles GRYPONPREZ**

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