



POINT MARCHÉ
ÎLE-DE-FRANCE
T3 2023





Contexte économique

- L'économie française continue de montrer sa **résilience** avec une croissance prévisionnelle du PIB de **+0,8%** portée notamment par la **consommation des services cet été** et un marché de l'emploi robuste.
- La décision prise la BCE début septembre de poursuivre son objectif de ramener l'inflation cible à 2% indique la **fin prochaine de la remontée des taux directeurs** permettant aux acteurs d'évoluer dans un **contexte macroéconomique lisible**.



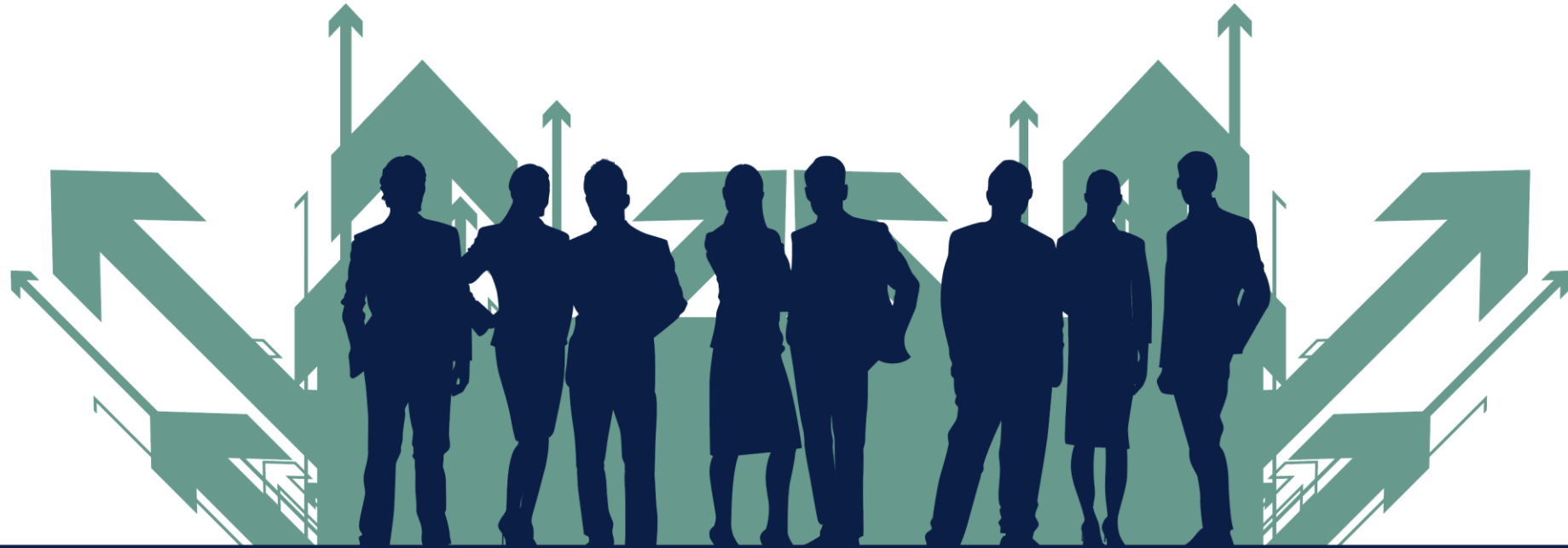
Bureaux

- La demande placée en IDF s'établit à **1 351 606 m²** (-12% vs T1-T3 2022), s'approchant de la moyenne 5 ans des T1-T3 (1 451 000 m²).
- Les processus décisionnels allongés des derniers trimestres **se sont concrétisés sur ce T3** et notamment sur les surfaces **> 5 000 m²** avec **163 848 m² enregistrés** contre 135 464 m² au T2 2023 et 120 010 m² au T1.
- Les utilisateurs ont continué d'être **sélectifs sur la localisation** avec 75% de la demande placée réalisée sur Paris et le Croissant Ouest.
- Ainsi, l'atterrissage 2023 est prévu autour de **1,8 million de m²**.
- **Le taux de vacance est de 8,3% mais reste très hétérogène d'un secteur à l'autre** influençant les valeurs locatives.



Investissement

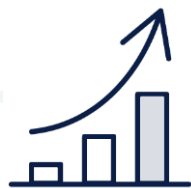
- Au T1-T3 2023, les volumes engagés s'élèvent à **3,7 Mds €**, soit une diminution de 55% par rapport au T1-T3 2022.
- En raison de sa **forte demande locative** et de la pression haussière sur les loyers, **Paris rassure et attire** toujours les investisseurs avec **2,1 Mds €** investis.
- La décision prise par la BCE début septembre de poursuivre son objectif de ramener l'inflation cible à 2% indique la **fin prochaine de la remontée des taux directeurs** et permettra aux investisseurs d'évoluer dans un **environnement macro-économique lisible**.
- **Le taux prime QCA** devrait s'établir entre **4,50% et 4,75%** d'ici la fin de l'année.



FRANCE
CONTEXTE ÉCONOMIQUE

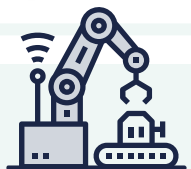
FRANCE

Une économie plus robuste que prévue



PIB

+0,8%



PRODUCTION
INDUSTRIELLE

+0,3%



INFLATION

5,0%



CLIMAT DES
AFFAIRES

100



OAT
10 ANS

3,31%*

*Au 13/10/2023



TAUX DE
CHÔMAGE

6,9%

- Malgré les éléments perturbateurs, l'économie française prouve encore sa **résilience** grâce à de bons fondamentaux comme la **croissance du PIB revue à la hausse au cours de l'année 2023** (+0,8% attendu d'ici la fin de l'année) ainsi que le marché de l'emploi **avec un taux de chômage faible**.
- La **consommation des services** a porté la croissance du PIB sur la période estivale grâce **au tourisme et au transport** mais devrait ralentir d'ici la fin de l'année **et les ménages resteront prudents au T4 2023** concernant leurs dépenses.
- Malgré un reflux des prix alimentaires et des produits manufacturés au cours de l'été, l'inflation en France se maintient à un niveau proche des 5% **en raison des prix de l'énergie** (augmentation des prix de l'électricité en août 2023 et du cours du pétrole).
- La décision prise par la BCE début septembre de poursuivre son objectif de ramener l'inflation cible à 2% indique la **fin prochaine de la remontée des taux directeurs** permettant aux acteurs d'évoluer dans un **contexte macroéconomique lisible**.



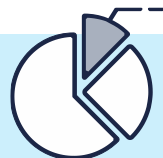
BUREAUX
ÎLE-DE-FRANCE

ÎLE-DE-FRANCE
Indicateurs clés T1-T3 2023



PARC TERTIAIRE

56 084 730 m²



TAUX DE VACANCE

8,3 %



OFFRE IMMÉDIATE

4 633 000 m²
+ 13 % vs T3 2022



DEMANDE PLACÉE

1 351 606 m²

- 12 % vs T1-T3 2022



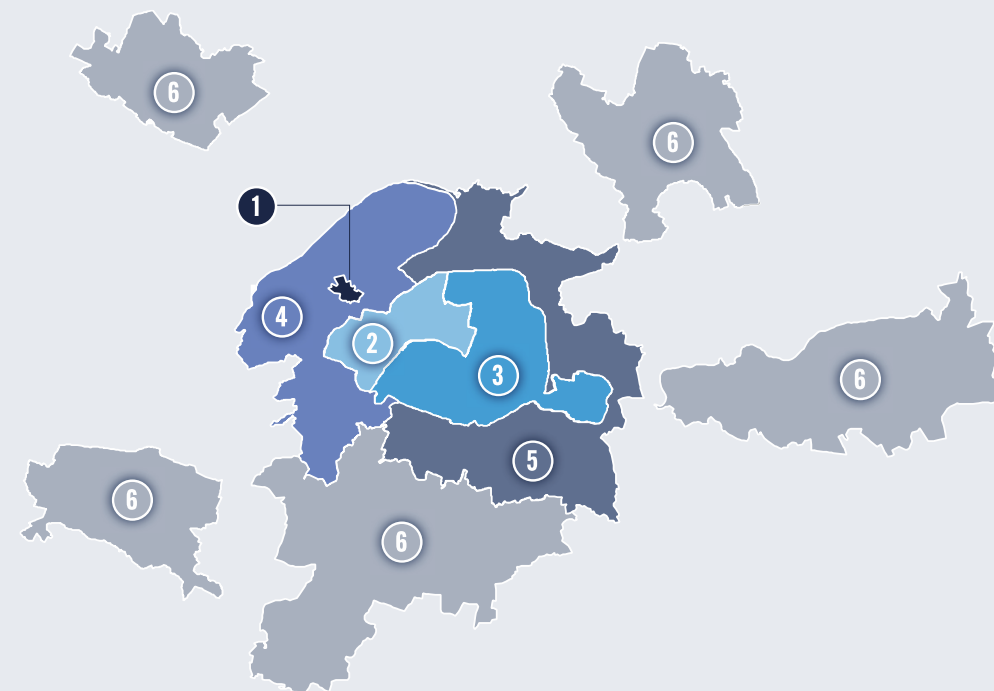
NEUF/
RESTRUCTURÉ
429 €/m²

+ 1,3 % vs T1-T3 2022



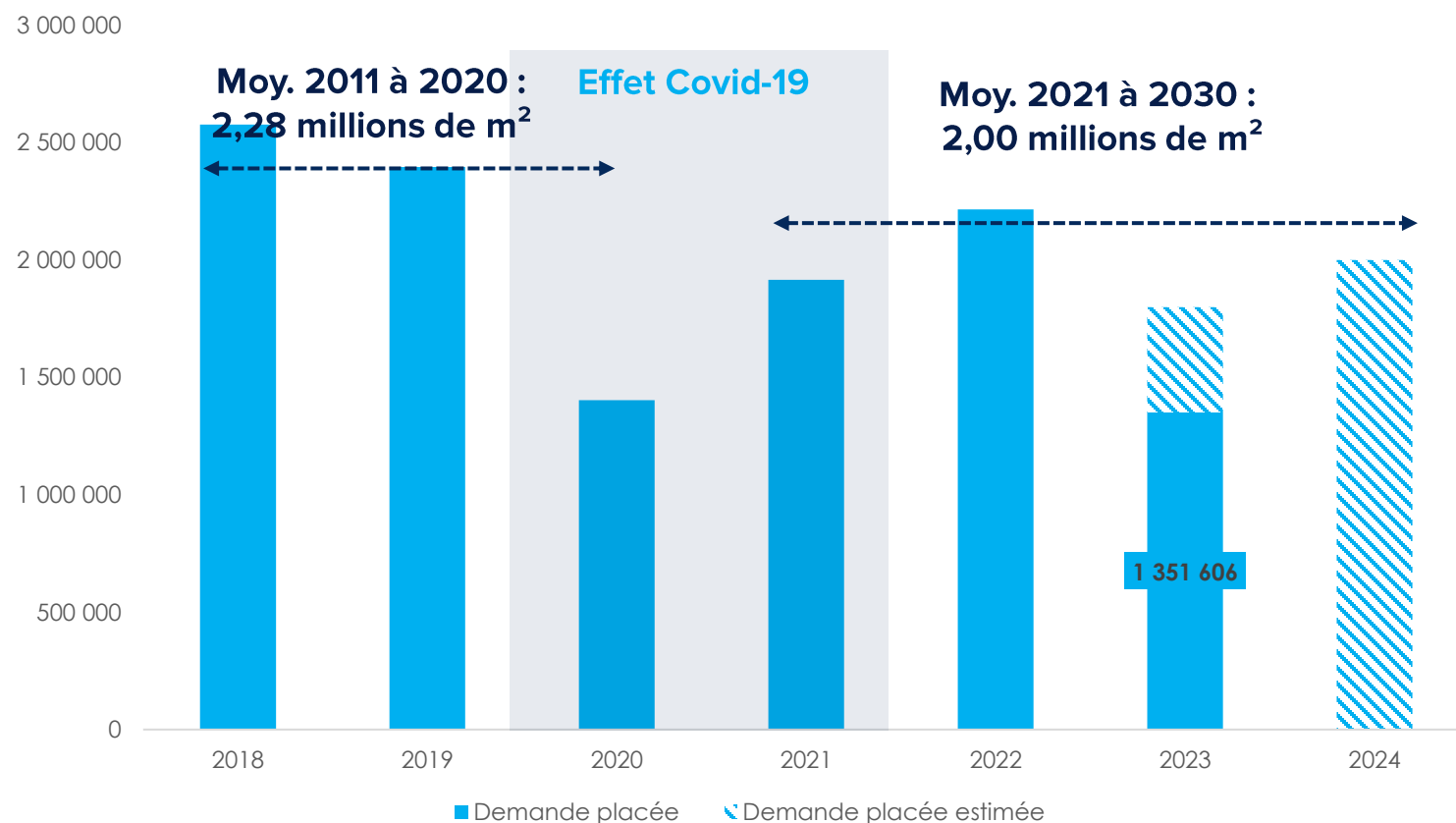
2^{de} MAIN
354 €/m²

+ 3 % vs T1-T3 2022

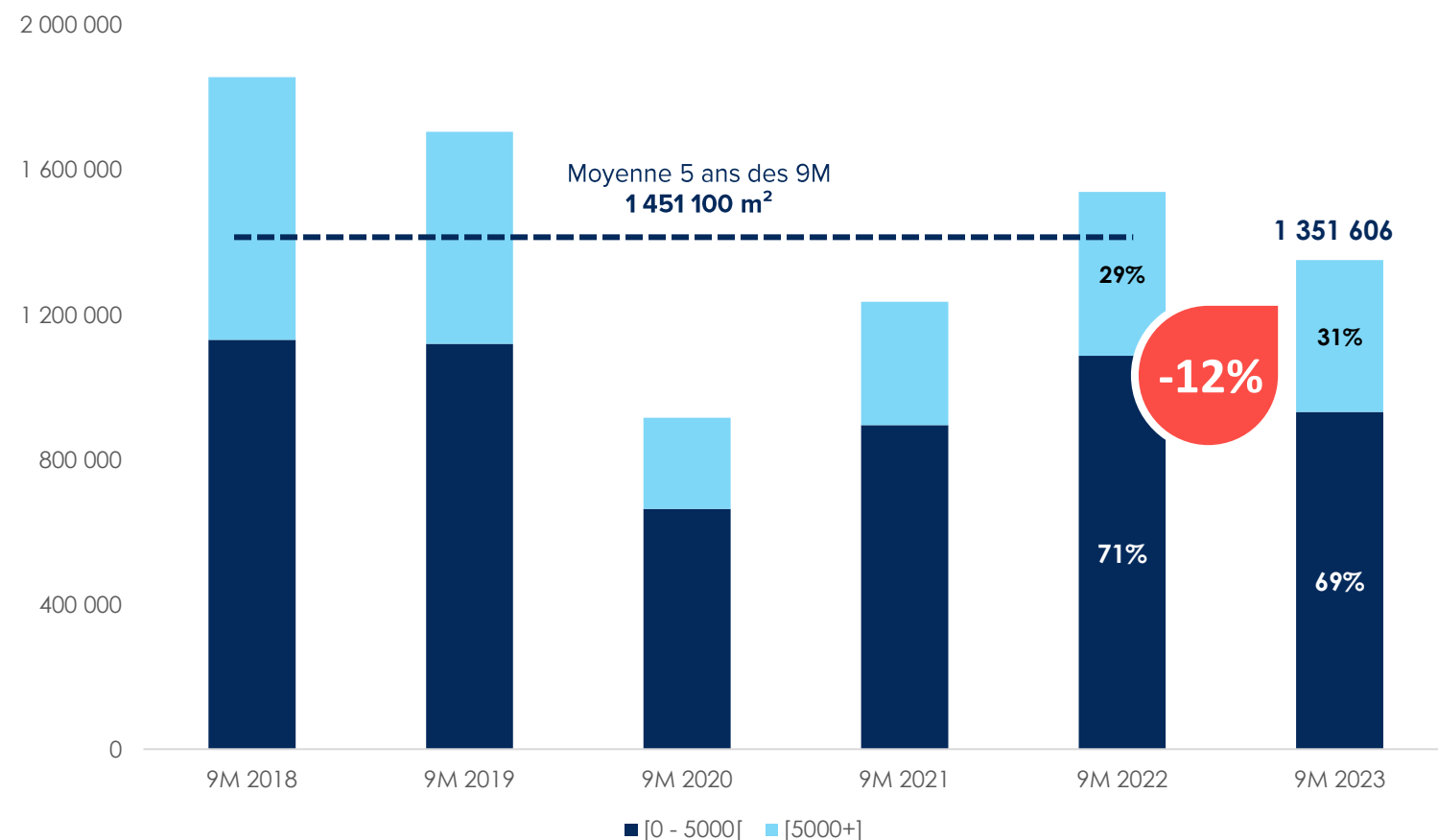


- 1 La Défense
- 2 QCA élargi*
- 3 Reste de Paris
- 4 Croissant Ouest
- 5 1^{ère} couronne
- 6 2^{ème} couronne

* Paris Centre Ouest

Evolution de la demande placée et projections (m²)

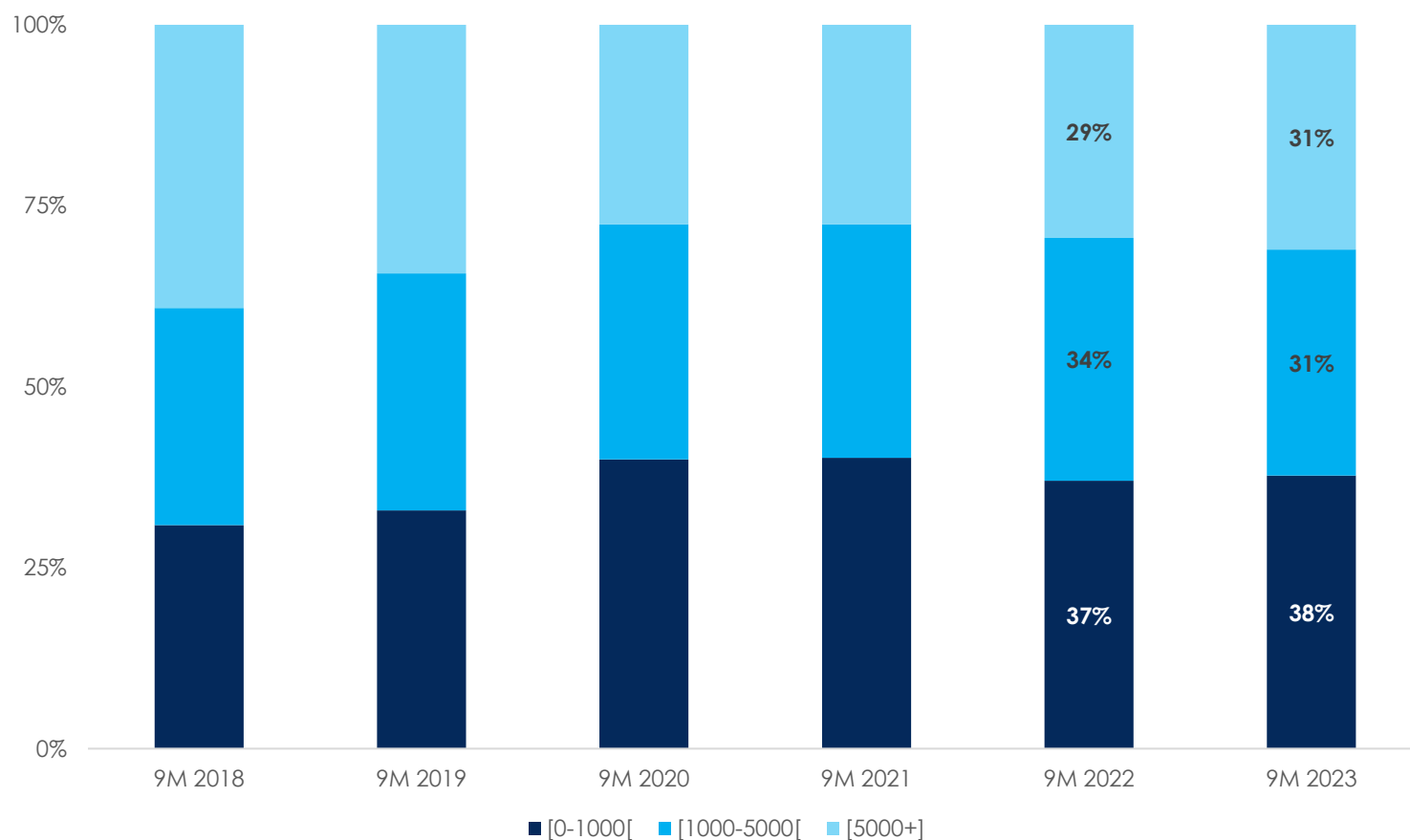
- Le T1-T3 enregistre **1 351 606 m²**, un **résultat encourageant** malgré un léger ralentissement par rapport à l'année précédente (-12%).
- **Les différents chocs constatés depuis 2022** (inflation, politique monétaire restrictive, tensions géopolitiques) accentuent les délais de prises de décisions des utilisateurs, notamment des grandes entreprises.
- Les utilisateurs **n'ont pas abandonné** pour autant leur **projet immobilier** mais ils sont **plus sélectifs**, polarisant ainsi le niveau de la demande placée vers les pôles d'attractivité.
- L'activité des utilisateurs sur le marché devrait porter la demande placée à **1,8 million de m² pour 2023**.

Evolution de la demande placée (m²)

SOURCES : IMMOSTAT, NCT

- La demande placée des bureaux s'établit à **1 351 606 m²** soit une **baisse de 12%** par rapport au T1-T3 2022.
- Le **T3 est le trimestre le plus dynamique** de l'année avec **484 804 m²** contre 444 250 m² et 422 552 m² au T2 et T1 2023.
- Dans un contexte incertain, les volumes T1-T3 **s'approchent de la moyenne 5 ans** (1 451 100 m²) mais reste en deçà de 7% environ.
- Les processus décisionnels allongés des derniers trimestres **se sont concrétisés sur ce T3** et notamment sur les surfaces > **5 000 m²** avec **163 848 m² enregistrés** contre 135 464 m² au T2 2023 et 120 010 m² au T1.

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



SOURCES : IMMOSTAT, NCT

> 5 000 m²

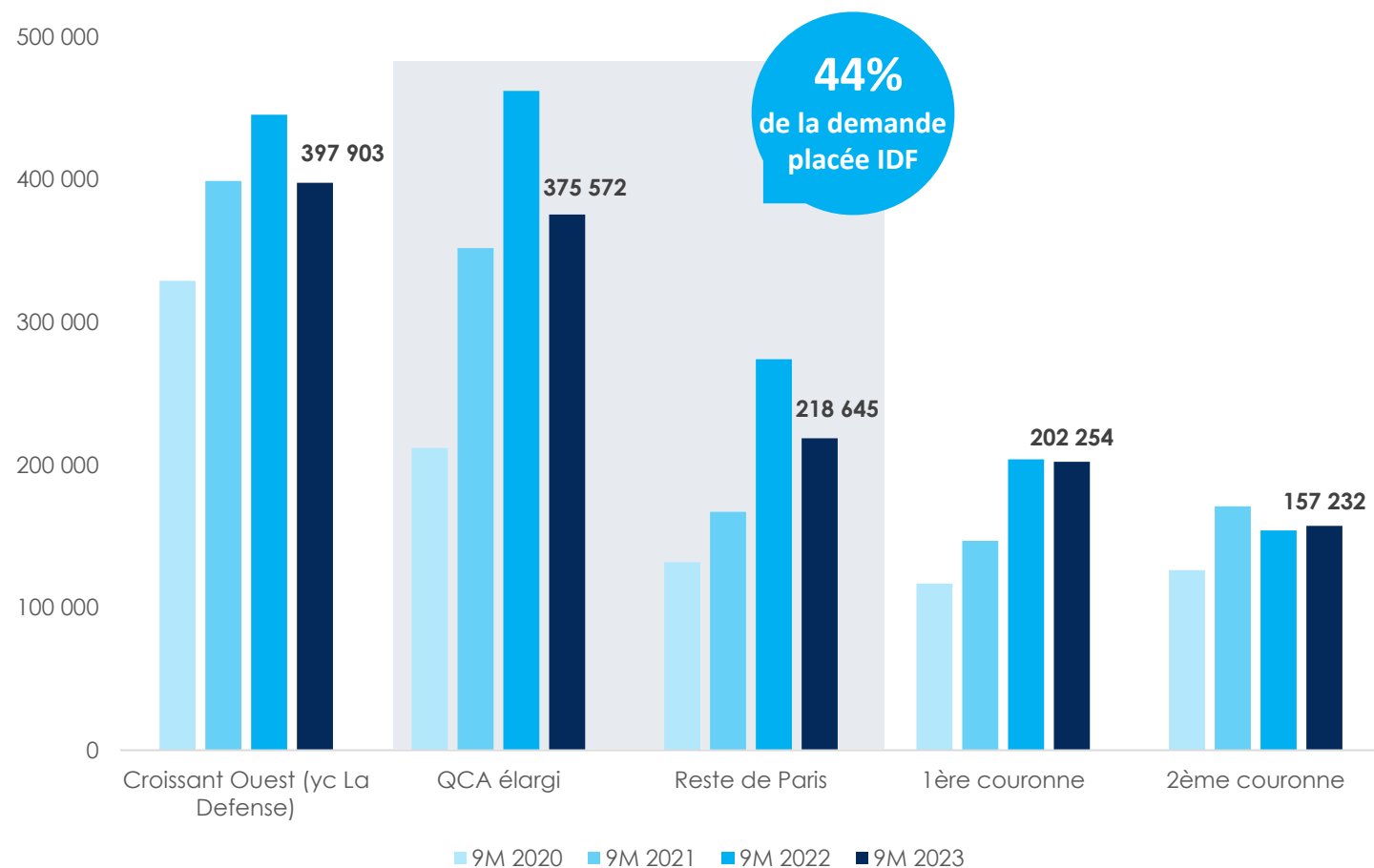
Les grandes surfaces ont connu un rattrapage au T3. Sur le T1-T3 2023, elles sont en baisse de 7% en volume et de 19% en nombre de transactions.

De 1 000 m² à 5 000 m²

Le segment mid-market acte une baisse de 18% de son volume et de 27% du nombre de transactions.

0 à 1 000 m²

Baisse de 11% en volume et de 25% en nombre de transactions.
Un **segment socle de la demande placée en termes de volume mais moins dynamique** illustrant un panier moyen de 350 m² en augmentation de 20%.

Répartition de la demande placée par secteur Immostat (m²)

SOURCES : IMMOSTAT, NCT



ALTIPLANO

Croissant Ouest
28 000 m²
Preneur : **SUEZ**

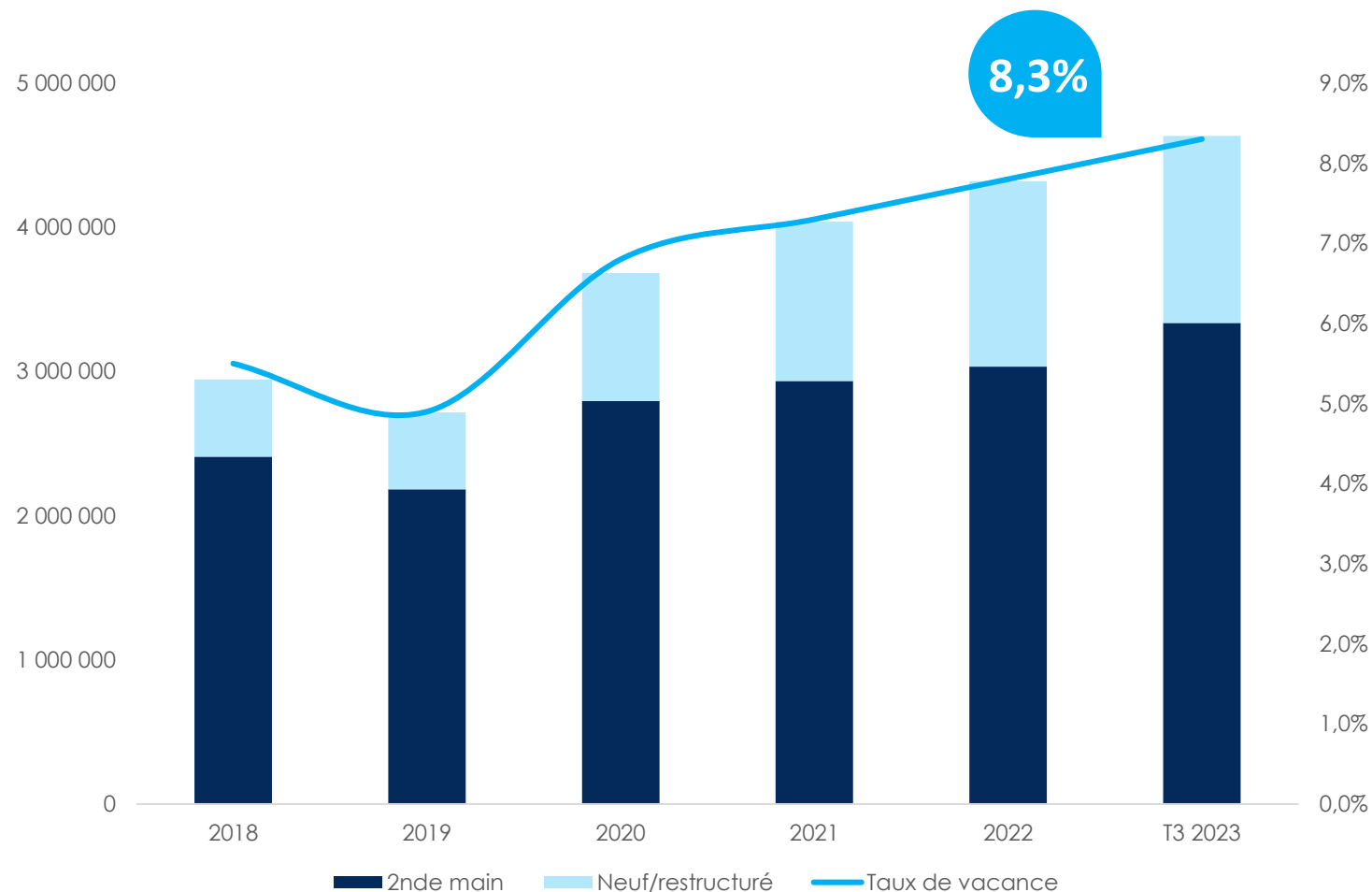


X WORK

Croissant Ouest
15 000 m²
Preneur : **RCI BANQUE**

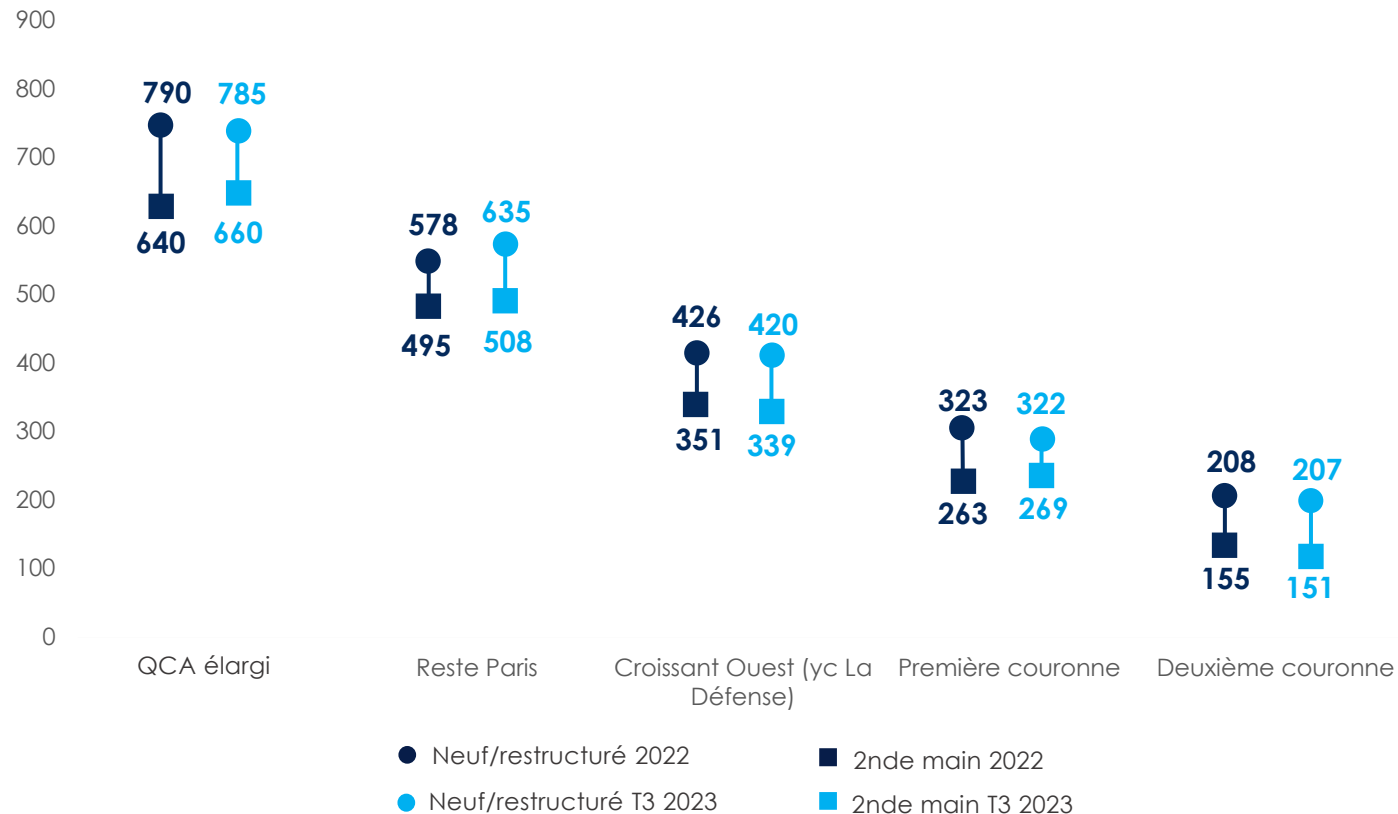
- Au T1-T3 2023, le **QCA élargi (Paris Centre Ouest)** continue de séduire les utilisateurs en comptabilisant 28% de la demande placée francilienne.
- Le Croissant Ouest enregistre de **très belles transactions supérieures à 5 000 m²** au T3 2022 comme sur **Altiplano à la Défense, X Work à Boulogne-Billancourt** mais aussi à Nanterre, et Levallois-Perret. Le Croissant Ouest représente ainsi 29% de la demande placée.
- La **1^{ère} couronne** enregistre également une **belle performance** (en ligne avec le T1-T3 2022) avec une transaction de 13 500 m² environ à Saint-Ouen sur la Distillerie sur le T3.

Un momentum entre livraisons et libérations

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

SOURCES : IMMOSTAT, NCT

- La **part du neuf** entre 2019 et le T1-T3 2023 a **plus que doublé**, passant de 534 000 m² à 1 297 000 m². 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 qui s'illustre par un taux de vacance très faible (3,6%).
- 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-Energie Tertiaire, ce qui entraîne une augmentation du taux de vacance. Ainsi, Croissant Ouest et la 1^{ère} Couronne affichent un taux de vacance autour de 14,8%.

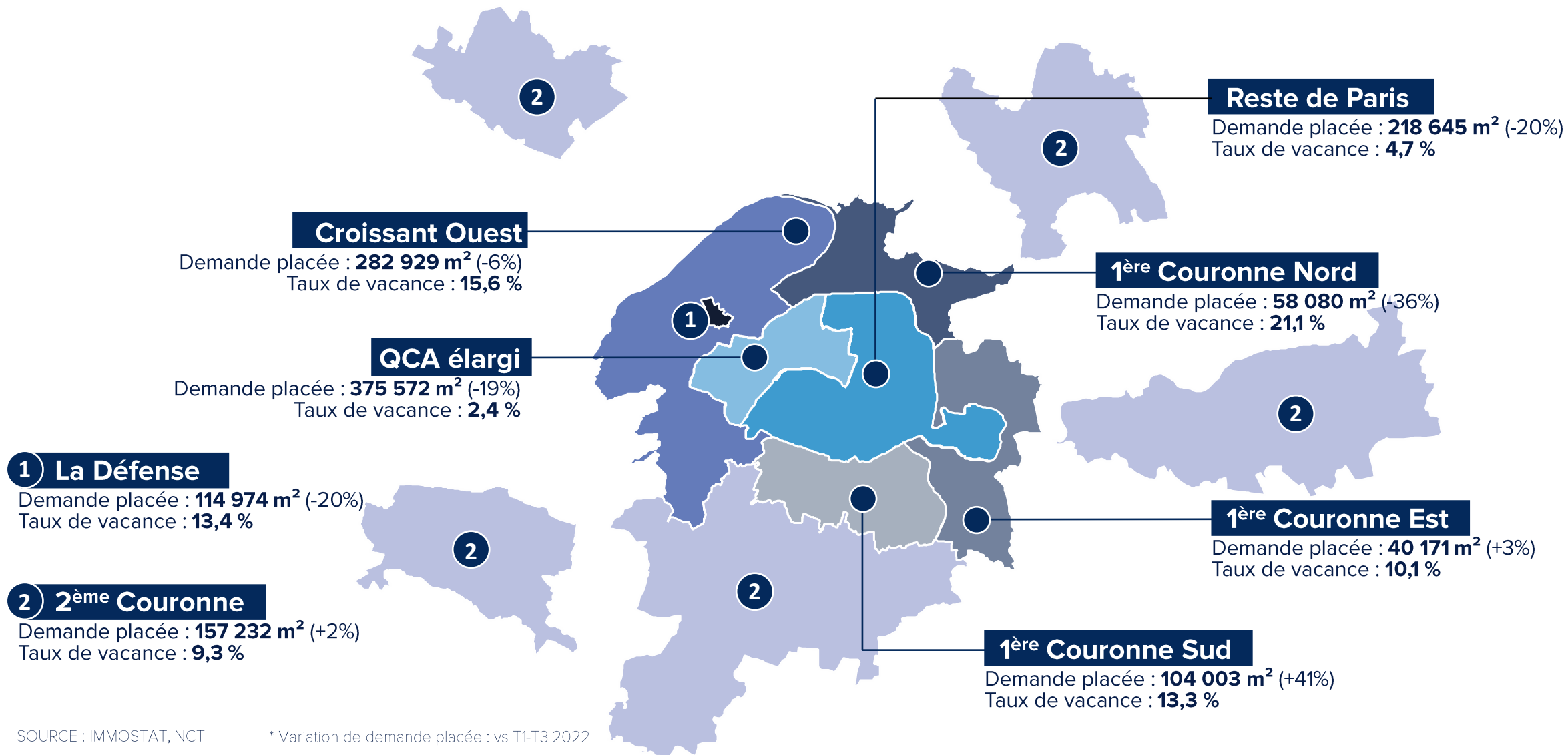
Evolution des loyers faciaux moyens par secteur Immostat (€/m² HT HC)

SOURCES : IMMOSTAT, NCT

Loyer prime (HT HC)

QCA élargi	1 000 €/m ²
Reste de Paris	700 €/m ²
Croissant Ouest	565 €/m ²
1 ^{ère} couronne	405 €/m ²
2 ^{ème} couronne	250 €/m ²

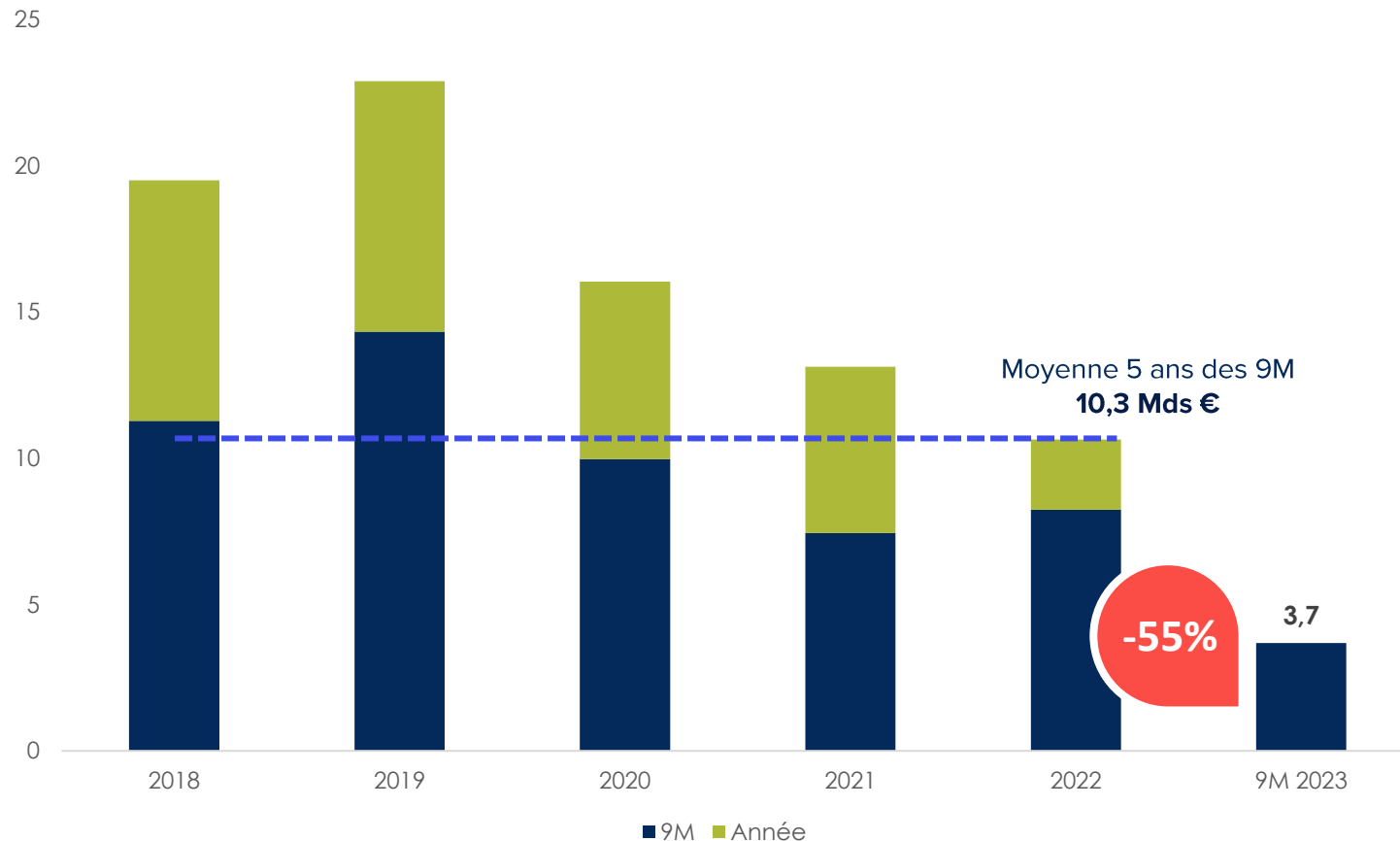
- Les loyers parisiens poursuivent leur **augmentation soutenue** avec un prime confirmé à un niveau supérieur à 980 €/m² HT HC. Les contraintes réglementaires et urbanistiques prévues auront un impact sur la production de neufs et de restructurés, notamment sur Paris, qui devrait continuer à voir ses loyers augmenter.
- En raison de la **pénurie d'offres sur la 1^{ère} main à Paris**, les loyers de 2nde main subissent des pressions haussières.
- **Légère contraction des valeurs sur les secteurs sur-offreurs** tant sur le neuf/restructuré que sur la 2nde main.





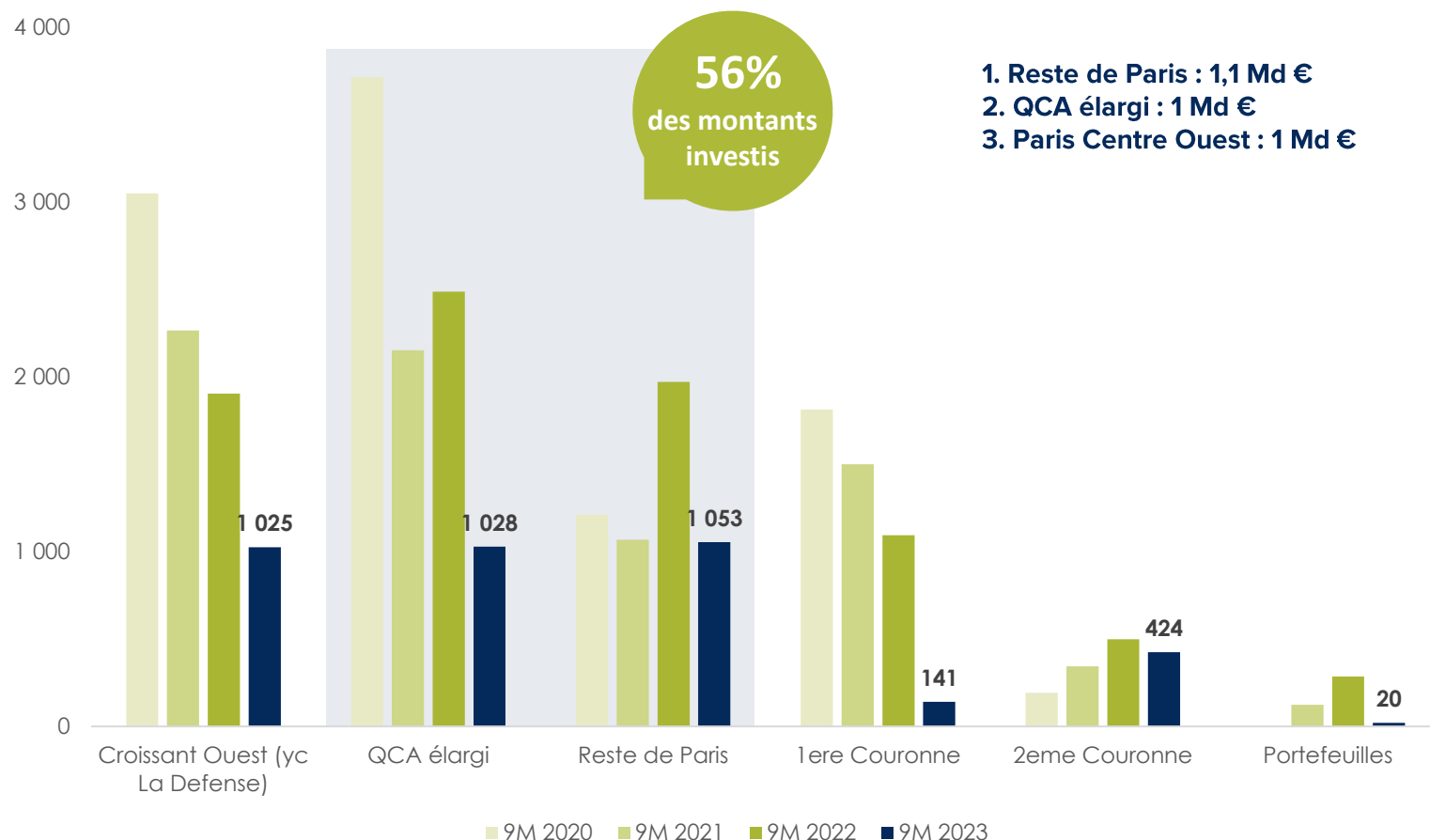
INVESTISSEMENT
ÎLE-DE-FRANCE

Evolution des volumes investis en bureaux (Mds €)



- L'Île-de-France a concentré **3,7 Mds €** d'investissement en bureaux au T1-T3 2023, un **montant inférieur de 55%** au T1-T3 2022.
- Un retrait dans les volumes engagés et plus particulièrement pour les **grandes transactions** considérées **moins liquide** et **moins aisées à financer** dans le contexte actuel.
- Les volumes sont **inférieurs de 64%** à la moyenne 5 ans (10,3 Mds €). Cet écart est à **contraster par le contexte de taux bas** qui a animé les acteurs depuis 2015.
- La remontée des taux directeurs par la BCE depuis l'été 2022 a entraîné un **ralentissement dans les signatures** en raison d'un **contexte peu lisible sur les neufs premiers mois de l'année** et n'ont ainsi pas lancé de commercialisations.

Répartition des volumes investis par secteur Immostat (M€)



SOURCES : IMMOSTAT, NCT



VIVACITY

Paris 12 – 22 500 m²
Prix AEM : **247 M€**
Vendeur : AMUNDI

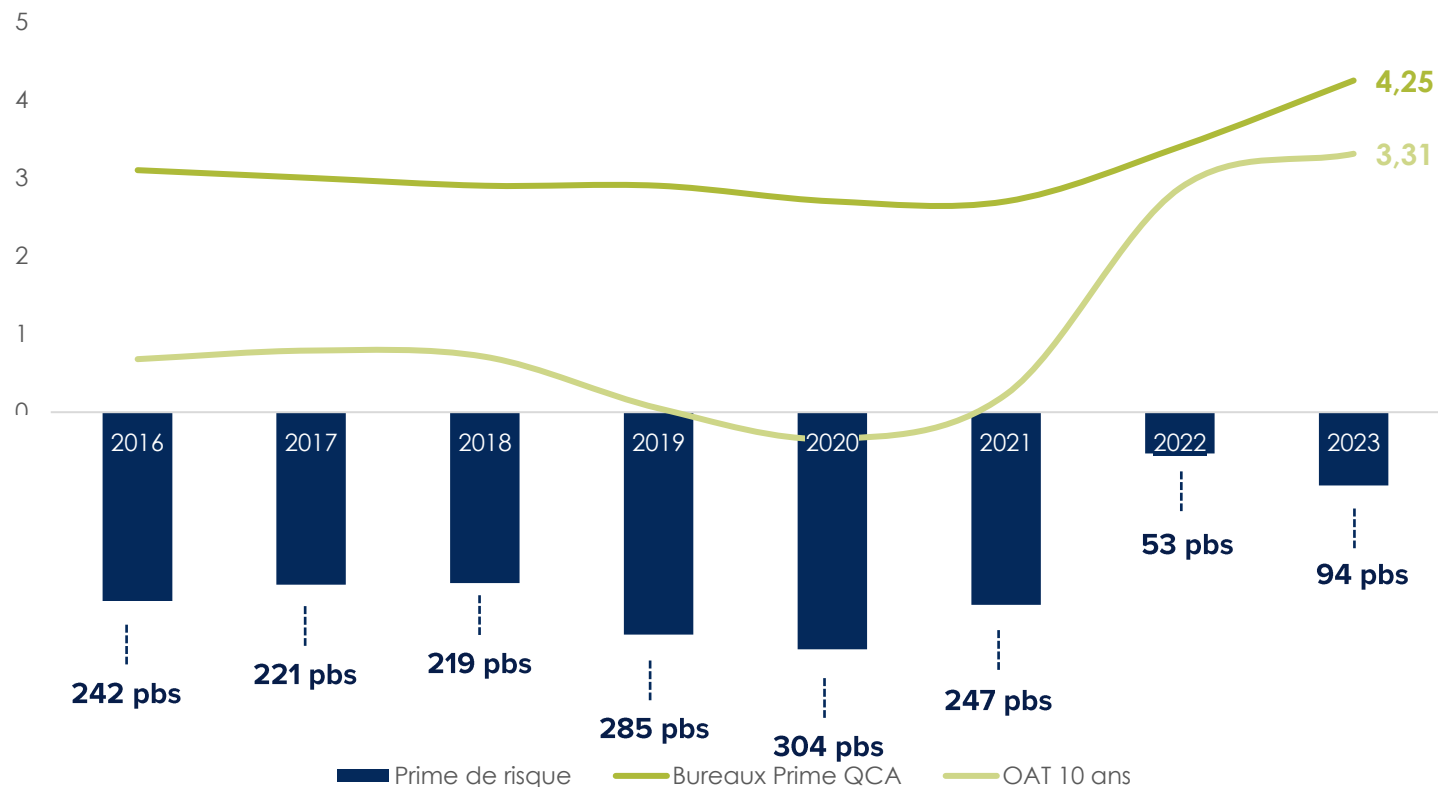


IMMEUBLE LIFE

Paris 13 – 9 800 m²
Prix AEM : **124 M€**
Vendeur : LASALLE IM

- 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 hisse en tête du classement des volumes investis en IDF avec 2,1 Mds € (56% 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 enregistre une performance similaire au QCA élargi avec 1 Md € investi.

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



- Au T3 2023, les acteurs n'ont pas encore trouvé de **consensus sur les valeurs** et sont restés attentistes en raison d'un contexte macro-économique peu lisible.
- La décision prise par la BCE début septembre de poursuivre son objectif de ramener l'inflation cible à 2% indique la **fin prochaine de la remontée des taux directeurs**.
- L'action de stabilisation des taux de la BCE pendant quelques trimestres va directement inciter les investisseurs à optimiser la valeur de leurs biens immobiliers par **les flux locatifs plutôt que par un rendement en capital**.
- Cela devrait permettre de **relancer une fluidité sur le marché de l'investissement** grâce à une nouvelle hiérarchie des valeurs offrant une prime de risque cohérente attendue par les 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

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 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

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