



POINT MARCHÉ
ÎLE-DE-FRANCE
S1 2024



Contexte économique

- Au S1 2024, la croissance de l'économie française a conservé **un rythme modéré à 0,8%**. L'évolution du PIB en 2024 devrait s'établir à **1,1%** d'après l'INSEE dynamisé par l'effet des Jeux Olympiques et Paralympiques (JOP) au T3 2024 qui permettrait de générer un **impact positif économique** notamment sur les services (Tourisme, Restauration, Hôtellerie...). Le **marché de l'emploi se maintient** malgré cette croissance atone où le **taux de chômage** attendu en 2024 s'élève à **7,6%**.
- La **première détente monétaire** enclenchée par la BCE en juin était anticipée depuis quelques mois par les acteurs de l'immobilier et n'a pas permis de retrouver un consensus entre acquéreurs et vendeurs. Le **reflux de l'inflation continue de se concrétiser** et se rapproche de **sa cible de 2%**. Toutefois, le débat du prochain semestre portera sur le calendrier et l'ampleur de la détente monétaire.

Bureaux

- La demande placée sur l'Île-de-France s'établit à **853 330 m²** (-5 % par rapport au S1 2023).
- La tendance observée sur ce semestre se confirme, les utilisateurs continuent de se positionner sur des **pôles d'attractivité identifiés** tels que le **QCA** (26% de la demande placée) et le **Croissant Ouest** (25% de la demande placée).
- La dispersion des loyers continue entre le **QCA** qui atteint **1 080 €/m² HT HC** pour des actifs de dernière génération qui bénéficient d'un emplacement idéal et la périphérie où les **loyers diminuent** en raison d'un **déséquilibre entre l'offre et la demande**.

Investissement

- Au S1 2024, les volumes engagés s'élèvent à **1 Md€**, illustrant une baisse continue depuis plusieurs années consécutives. Les investisseurs se montrent de plus en plus sélectifs et privilégient des actifs sécurisés et liquides sur le marché en réduisant au maximum leur risque.
- Le taux prime Paris QCA se stabilise à **4,50%**. Dans le contexte politique français actuel et le début de la détente monétaire, il est encore **prématuré d'envisager des compressions taux** alors que cela a créé une instabilité et un **manque de visibilité** pour les investisseurs.



PARC TERTIAIRE

55 465 600 m²



TAUX DE VACANCE

9,0 %



DEMANDE PLACÉE

853 300 m²

- 5% vs S1 2023



1^{ère} MAIN

434 €/m²

+4 % vs S1 2023



OFFRE IMMÉDIATE

4 983 000 m²

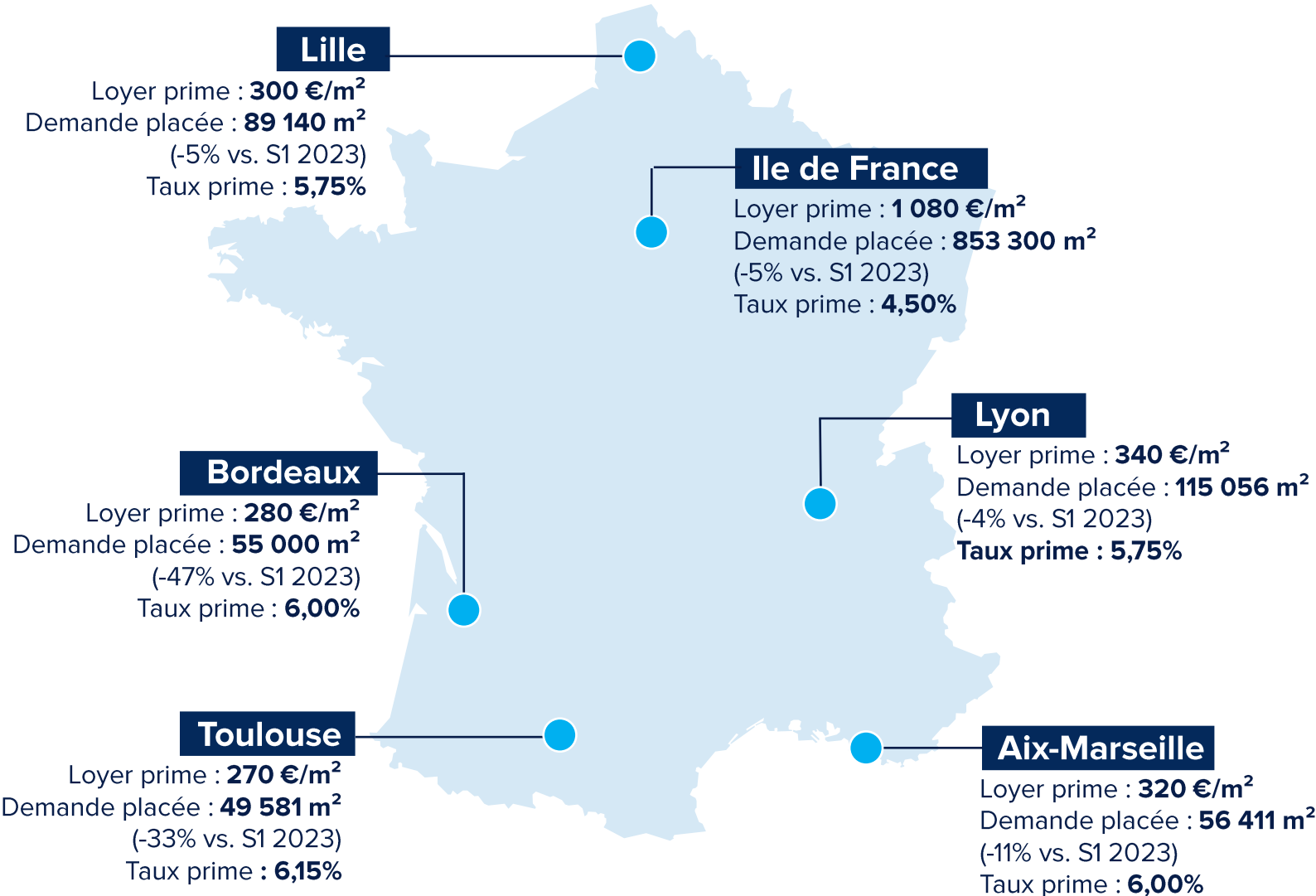
+ 11% vs S1 2023



2^{nde} MAIN

356 €/m²

+3 % vs S1 2023



1 Paris QCA



1 Lyon



2 Lille



3 Aix-Marseille



4 Bordeaux



5 Toulouse



Une dynamique à l'image de 2023

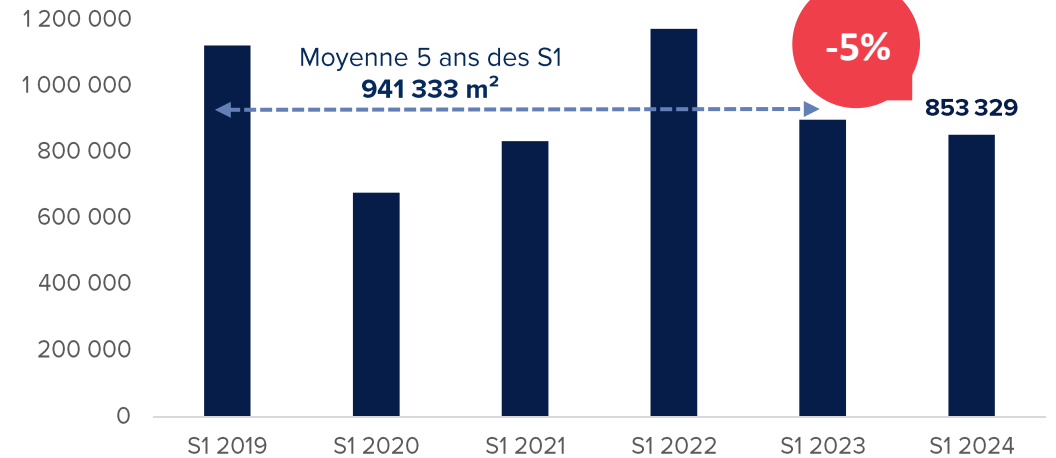
DEMANDE PLACEE : LE SEGMENT PS MOINS DYNAMIQUE AU T2

- Au S1 2024, la demande placée est restée proche de celle de 2023, atteignant **853 330 m²** (-5% par rapport au S1 2023). Les volumes commercialisés ont légèrement diminué au **T2 2024 avec 408 700 m²**, soit une baisse de 9% par rapport à l'année précédente.
- **Les segments MS et GS** se maintiennent avec respectivement **263 880 m²** et **280 360 m²** au S1 2024. Le **segment PS**, quant à lui, peine et ce depuis trois années consécutives, avec une diminution de la demande pour s'établir à **309 093 m²** (une baisse de 13 % par rapport au S1 2023). Dans un contexte incertain depuis 2022, les PME/TPE rencontrent plus de défis pour concrétiser leur projet immobilier.
- Au S1 2024, la **polarisation des marchés** continue où le **secteur du QCA élargi** (Paris Centre Ouest) séduit en comptabilisant **26% de la demande placée en IDF**. Les utilisateurs sont toujours à la recherche de **centralité** dans des quartiers qui offrent **vie, animations et une palette d'opportunités** aux collaborateurs.

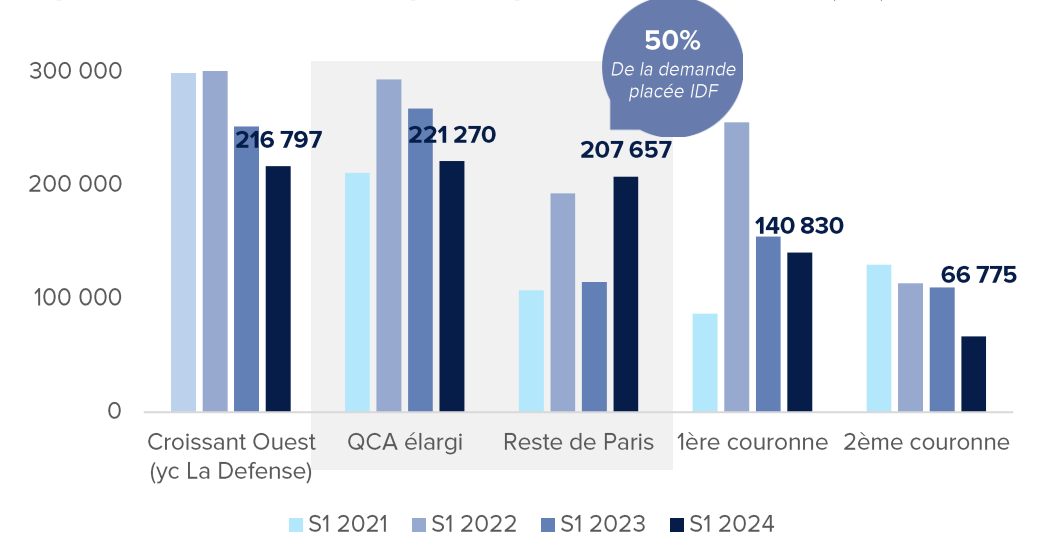
LOYERS : LA DISPERSION CONTINUE DES VALEURS

- Les **loyers des actifs primes**, situés dans des emplacements très prisés, continuent de grimper en raison de leur **rareté**. Ainsi, le loyer prime, observé dans Paris QCA, a atteint **1 080 €/m² HT HC** (+10 % sur un an).
- En périphérie de Paris, l'offre y est abondante et entraîne un **déséquilibre du couple offre/demande** en faveur des utilisateurs. Les valeurs locatives faciales subissent donc des **pressions baissières où la concurrence y est forte**, poussant les propriétaires à revoir les loyers et/ou **améliorer les mesures d'accompagnement** pour augmenter le taux d'occupation de leurs immeubles.

Evolution de la demande placée (m²)



Répartition de la demande placée par secteur Immostat (m²)



Un attentisme toujours présent au S1 2024

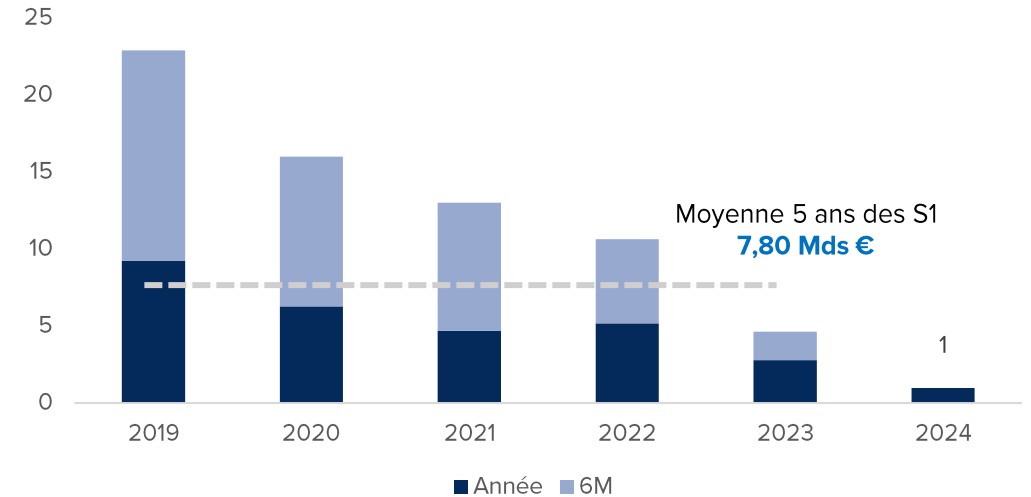
VOLUMES INVESTIS : DES INVESTISSEURS ATTENTISTES ET SELECTIFS

- L'Île-de-France a concentré **1 Md €** d'investissement pour le S1 2024, illustrant une baisse continue par rapport aux années précédentes. En effet, les volumes investis en 2023 étaient déjà significativement inférieurs, atteignant à peine 3 Mds €. Cette tendance se manifeste de manière encore plus marquée par rapport à la moyenne 5 ans, qui s'établit à **7,80 Mds €**.
- Le contexte financier et géopolitique actuel a entraîné un ralentissement notable des signatures et a **retardé le lancement de nouvelles commercialisations**. A l'image de la dynamique locative, les investisseurs renforcent leur sélectivité et privilégient des actifs dont **le volume d'investissement est inférieur à 50 M€ considérés plus liquides et faciles à financer**.
- La mutation rapide des organisations du travail, amplifiée par les incertitudes économiques, a conduit à un **besoin accru de diversification**. Les investisseurs, confrontés à une dynamique imprévisible de l'occupation des surfaces de bureaux et des espaces de travail, cherchent désormais à se **diversifier vers d'autres typologies d'actifs**. Cette stratégie permet de répartir les risques et **d'optimiser les rendements** en se tournant vers des secteurs moins vulnérables aux fluctuations des modes de travail.

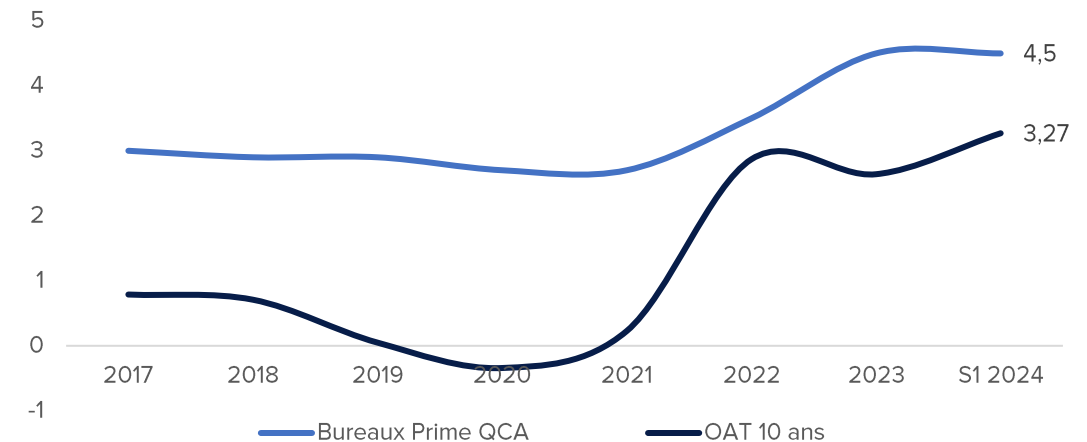
TAUX : UNE PRIME DE RISQUE DE NOUVEAU EN CONTRACTION

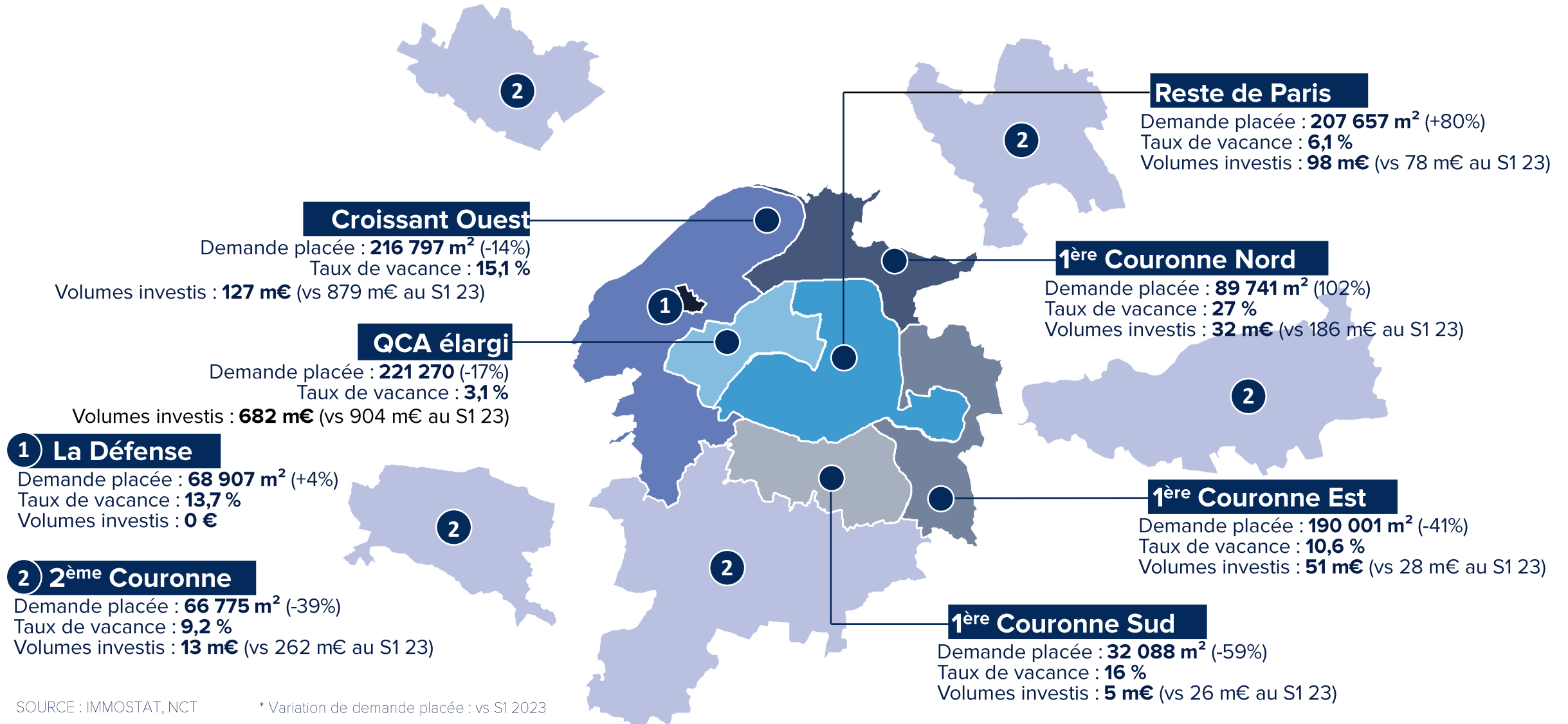
- Avec la **première détente monétaire déclenchée** par la BCE en juin dernier, les taux prime se stabilisent à l'échelle nationale, plus particulièrement le taux des bureaux Prime QCA se stabilise autour des **4,5%** au S1 2024.
- Malgré des nouvelles diminutions de taux directeurs anticipées par les acteurs économiques d'ici la fin de l'année, il est **prématuré d'envisager des compressions de taux** en raison du contexte politique français créant de l'instabilité et un **manque de visibilité pour les investisseurs** en témoigne le niveau de **l'OAT 10 ans actuel supérieur à 3,00%**.

Evolution des volumes investis en bureaux (Md€)



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







NCT PARIS ÎLE-DE-FRANCE

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

DIRECTION GENERALE

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

Mélissa XIENGLAY

Analyste BI
01 56 88 56 84
melissa.xienGLAY@nct-immo.fr

DIRECTION BUREAUX IDF

Charles GRYPONPREZ

Directeur – Bureaux Opéra & Centre Est
07 87 01 83 49
charles.grymonprez@nct-immo.fr

Hugo CORON

Directeur – Bureaux Etoile & IDF Ouest
06 25 88 67 61
hugo.coron@nct-immo.fr

EQUIPE INVESTISSEMENT BUREAUX IDF

Gilbert BENCHIMOL

Directeur Vente aux Professionnels
06 09 04 11 11
gilbert.benchimol@nct-immo.fr

Oliver JONES

Consultant
07 60 47 77 58
oliver.jones@nct-immo.fr

Théophile DE NUCE DE LAMOTHE

Consultant
07 61 72 79 68
tdenuce@nct-immo.fr