

Arthur
Loyd

Point Marché T3 2024

ARTHUR LOYD
ÉTUDES ET
RECHERCHE

Sommaire



01

Contexte macroéconomique



Synthèse macroéconomique

l'économie mondiale à l'aube d'un nouveau cycle



Normalisation du niveau d'inflation

- Octobre 2024 : **+1,5 % en France** contre +7,3 % au point haut de février 2023. Projection 2025 : +1,4 %
- Zone Euro : **+2,0 % en octobre** contre +2,9 % un an plus tôt



L'économie française sur une ligne de crête

- Une **croissance du PIB atone** en 2024 / début 2025
- Taux de chômage T3 2024 : 7,4 %**
- Tassement des marges et contraction de l'investissement des entreprises



Baisses successives des taux directeurs

- La BCE abaisse ses taux directeurs trois fois d'un quart de point
- Pas de retour au « monde d'hier »
- La FED annonce une baisse de 100 pdb d'ici la fin de l'année



Politique et géopolitique, facteurs d'incertitude

- La situation politique française reste complexe
- Tensions géopolitiques mondiales non résolues** et en expansion, menaçant la reprise de la croissance économique mondiale



*“Taking Trump Seriously,
Not Literally”*

Salena ZITO – journaliste politique

*La situation de
l'Allemagne plus
préoccupante encore
que l'élection de Trump*



Europawahl
9. Juni 2024

**Volkswagen
wählt
Europa.**



02

Marché investissement France

Arthur
Lloyd

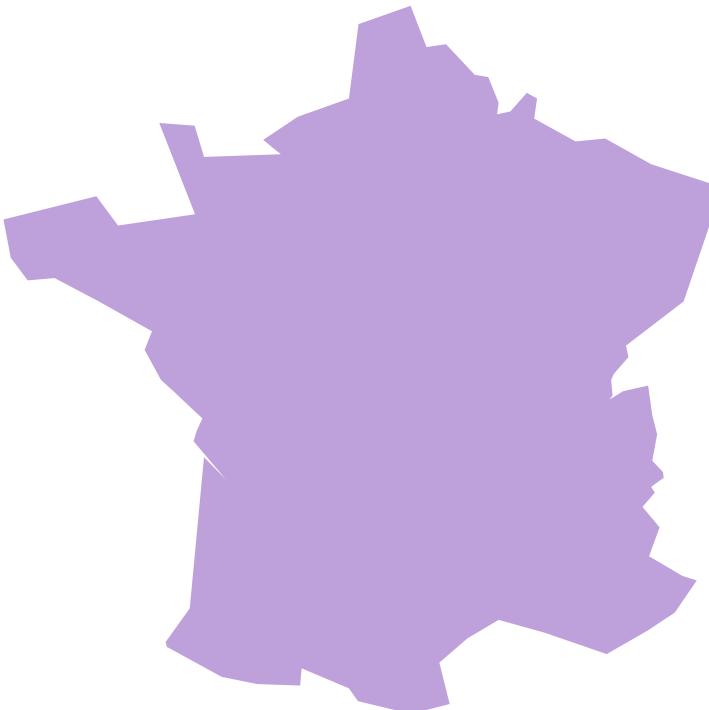




Investissement France

Montants investis en immobilier d'entreprise en France à fin septembre 2024

3^{ème} trimestre 2024 : le point de bascule pour l'investissement ?



7,8
Milliards d'euros

-14 % en un an

2,9 Mds €
-43 %

1,9 Md €
-17 %

2,1 Mds €
+110 %

800 M €
+33 %



Bureaux



Commerce



Logistique

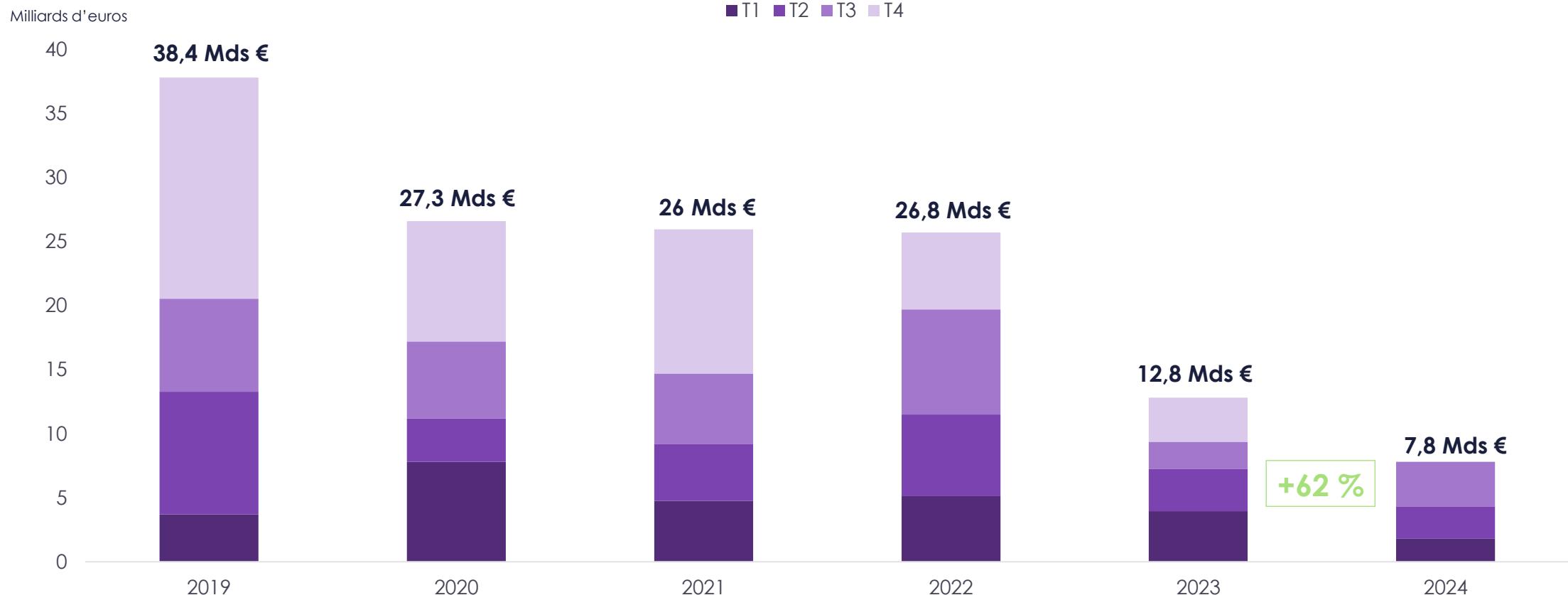


Activité

Regain de dynamisme pour l'industriel

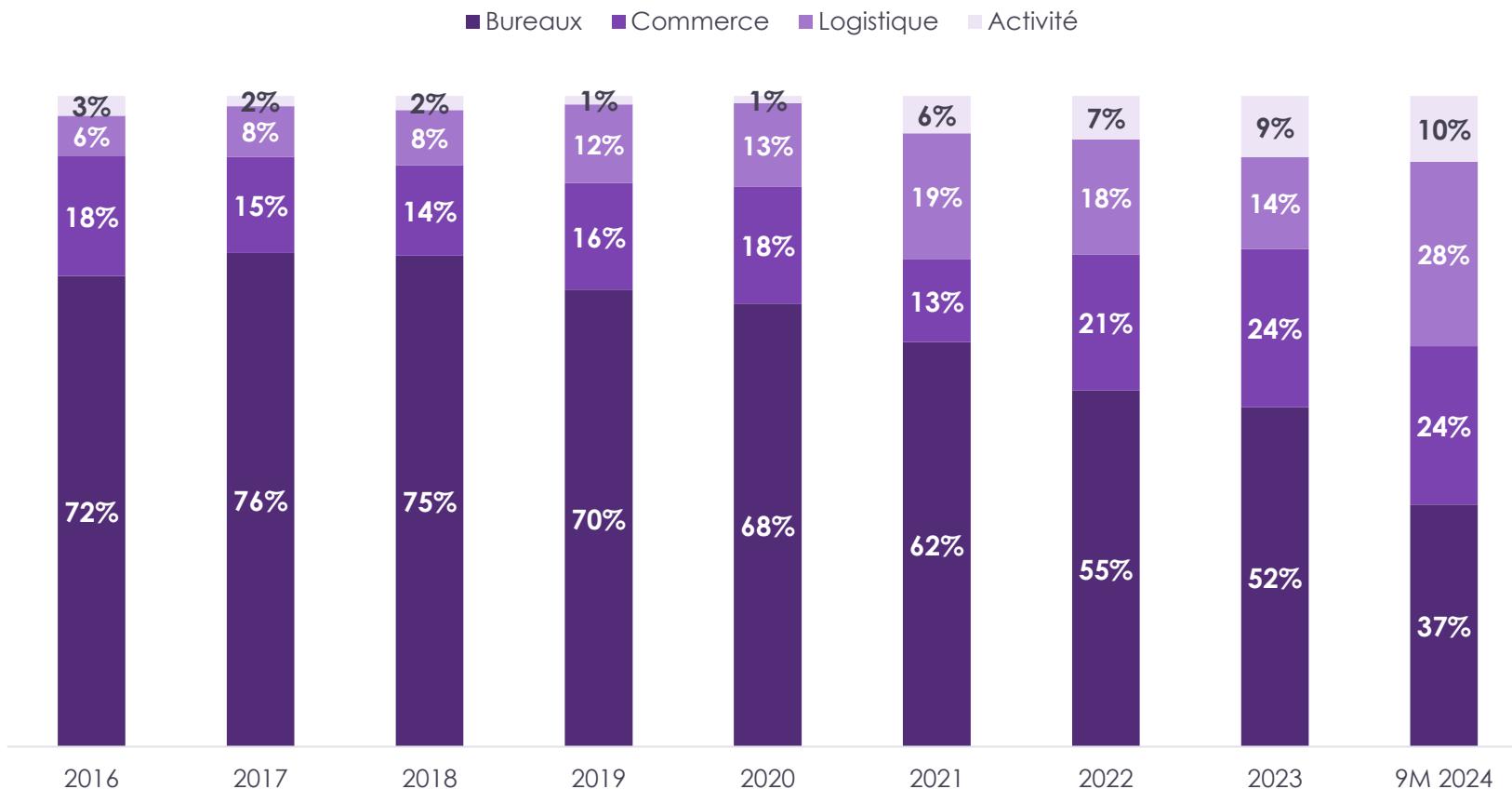
Montants investis en immobilier d'entreprise en France à fin septembre 2024

Regain de dynamisme au 3^{ème} trimestre qui ne permet cependant pas de rattraper le retard pris au 1^{er} semestre



Montants investis en immobilier d'entreprise en France à fin septembre 2024

Une diversification des allocations d'actifs qui s'accentue de trimestre en trimestre

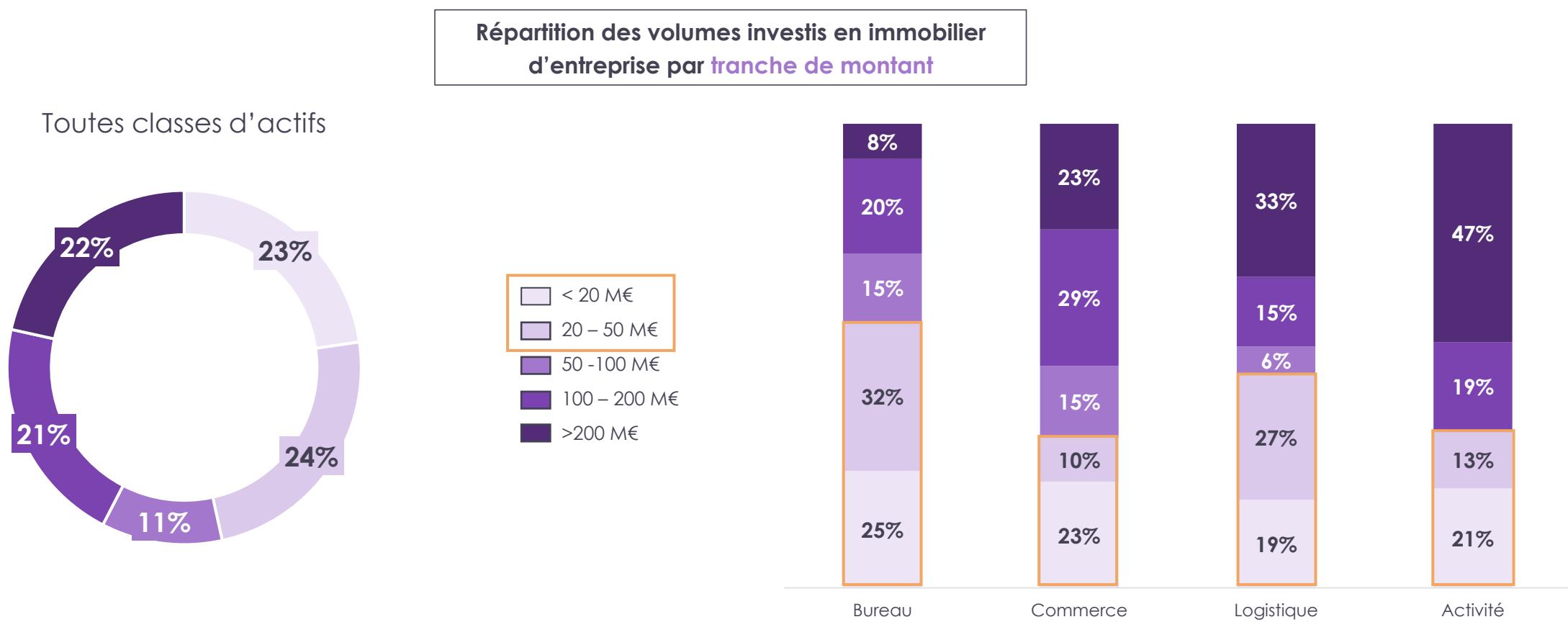


Changement de paradigme chez les investisseurs

- Un niveau historiquement bas pour le bureau qui passe sous la barre des 40 % des volumes investis en immobilier d'entreprise banalisé
- Le segment industriel signe un record, notamment en logistique
- Regain d'intérêt pour le commerce qui enregistre un quart des investissements

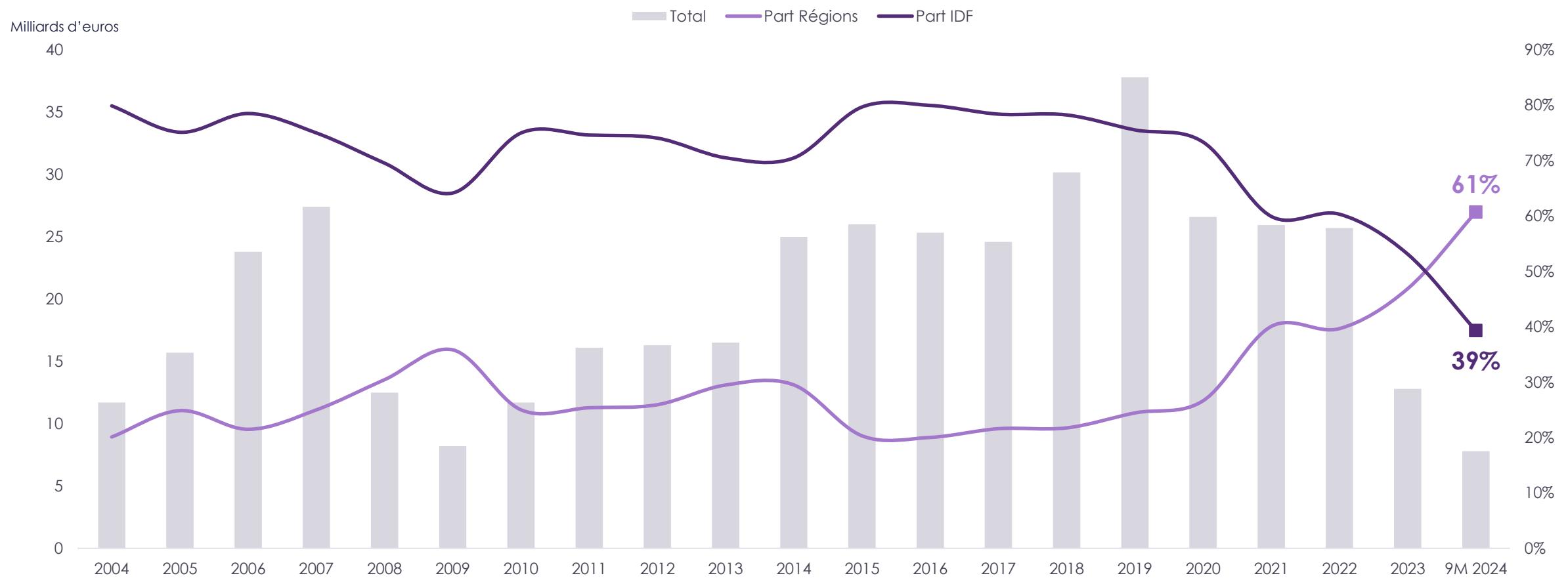
Montants investis en immobilier d'entreprise en France à fin septembre 2024

Une répartition des volumes investis plus homogène liée à plusieurs transactions d'envergure pour l'industriel



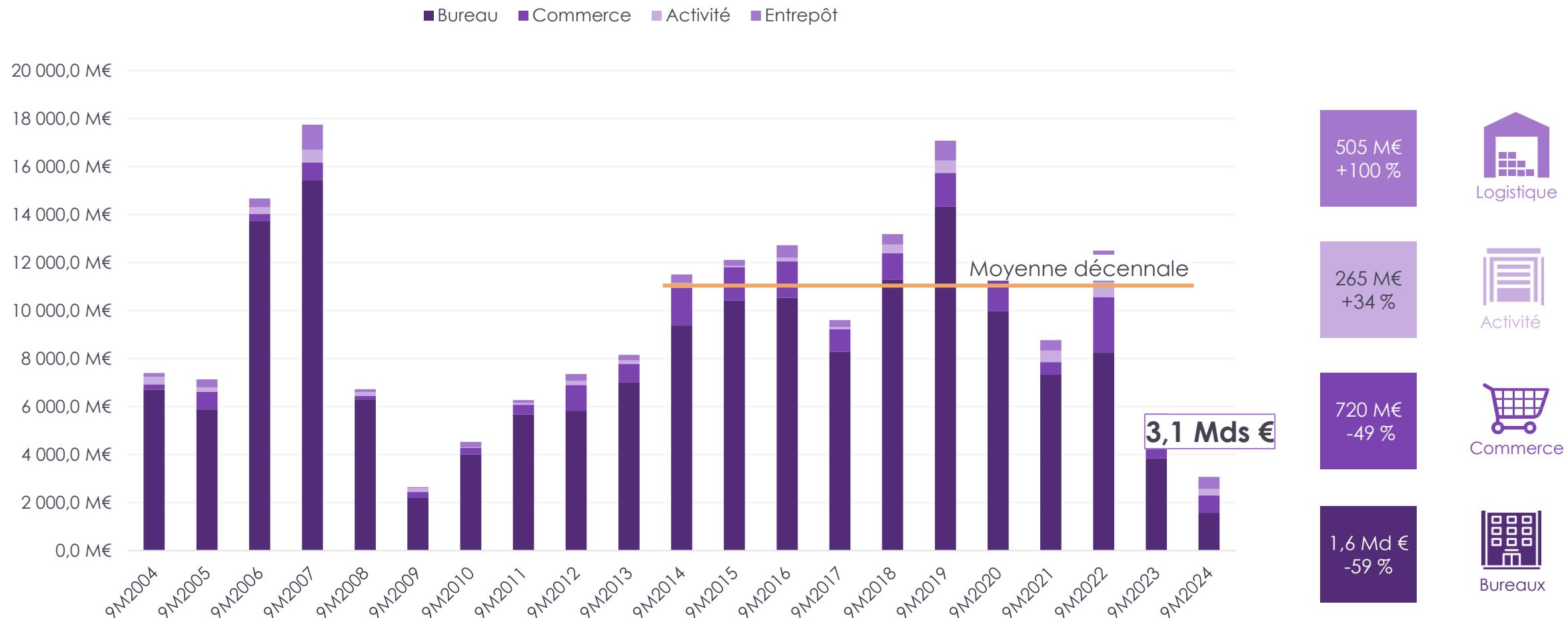
Montants investis en immobilier d'entreprise en France à fin septembre 2024

Une part de marché record pour les Régions, grâce au dynamisme du segment industriel



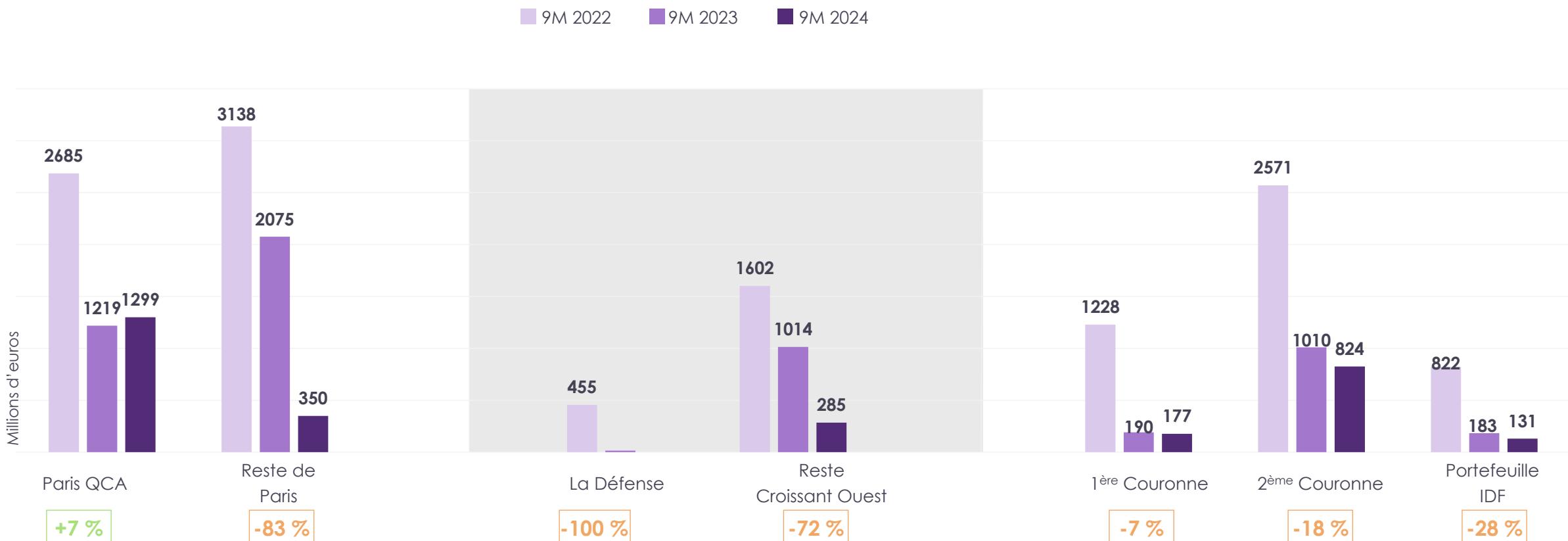
Montants investis en immobilier d'entreprise en IDF à fin septembre 2024

Le marché francilien peine à se relever et signe un repli de 73 % par rapport à sa moyenne décennale



Montants investis en immobilier d'entreprise en IDF à fin septembre 2024

Segmentation du marché francilien entre Paris QCA et les autres sous-marchés

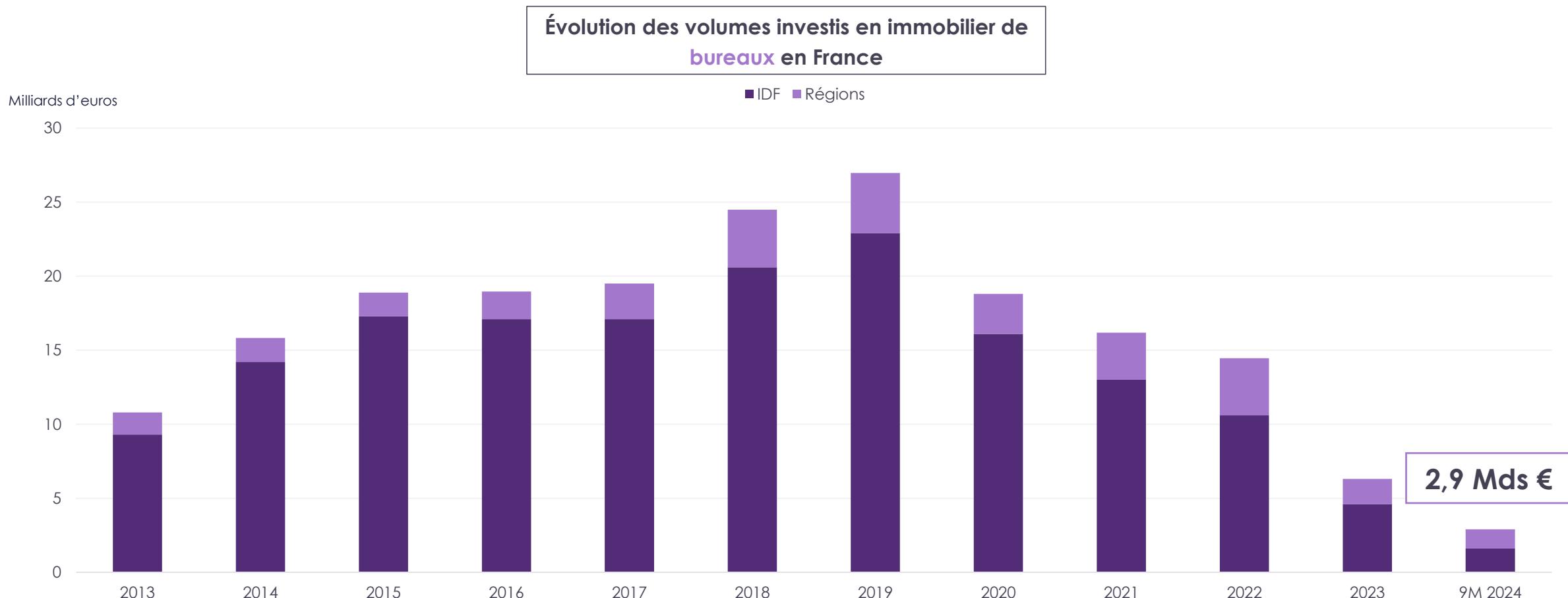




Focus bureaux France

Montants investis en immobilier d'entreprise en France à fin septembre 2024

Bureaux France



Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche

Montants investis en immobilier d'entreprise en France à fin septembre 2024

Bureaux France

Typologie des vendeurs à fin septembre 2024



Typologie des acquéreurs à fin septembre 2024



SCPI / OPCI

Banques / assurances / mutuelles

Fonds d'investissement / fonds souverains

Foncières SIIC

Foncières privées

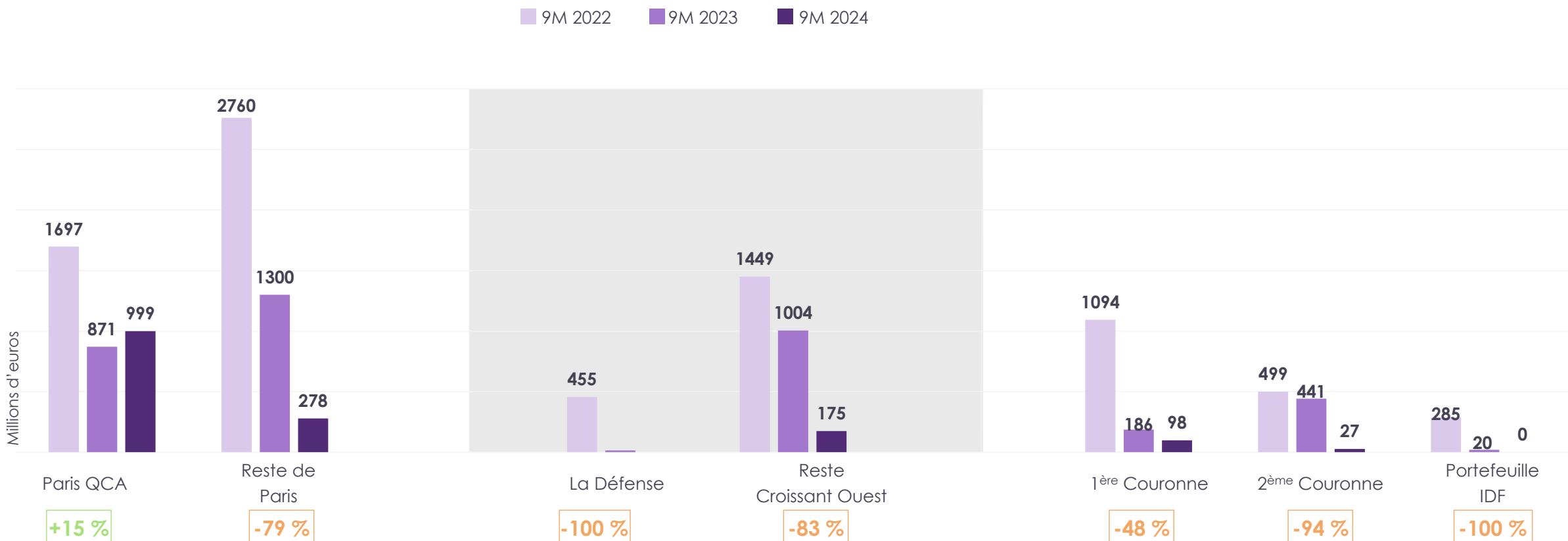
Investisseurs privés / family office

Autres

- Les fonds restent les grands acteurs du marché de l'investissement, tant à la vente qu'à l'acquisition.
- Les grands gestionnaires de SCPI/OPCI ont réalisé une partie de leur plan d'arbitrage, avec près de 100 transactions durant les 9 premiers mois de l'année, pour des volumes unitaires de moins de 50 M€ en moyenne.
- Les foncières privées, ainsi que les *family office* ont été particulièrement actifs pour l'acquisition d'actifs à création de valeur.

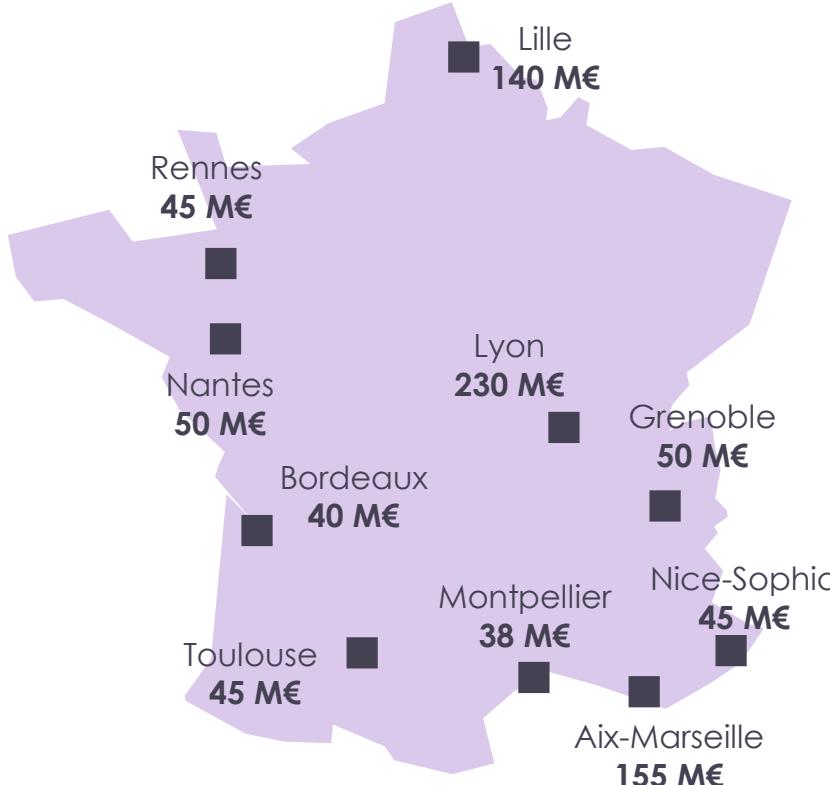
Montants investis en immobilier d'entreprise en IDF à fin septembre 2024

Bureaux IDF : 1,6 Md € investis dont deux tiers à Paris QCA



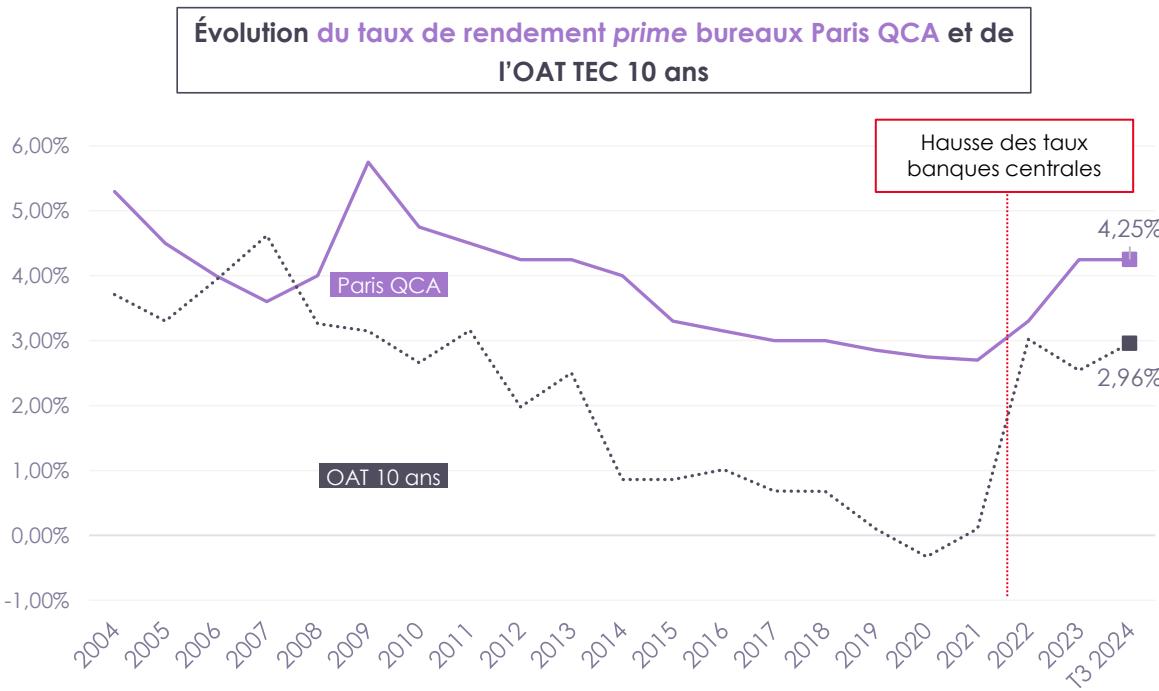
Montants investis en immobilier d'entreprise en France à fin septembre 2024

Bureaux Régions



Taux de rendement *prime bureaux* à fin septembre 2024

La prime de risque immobilière regagne en attractivité



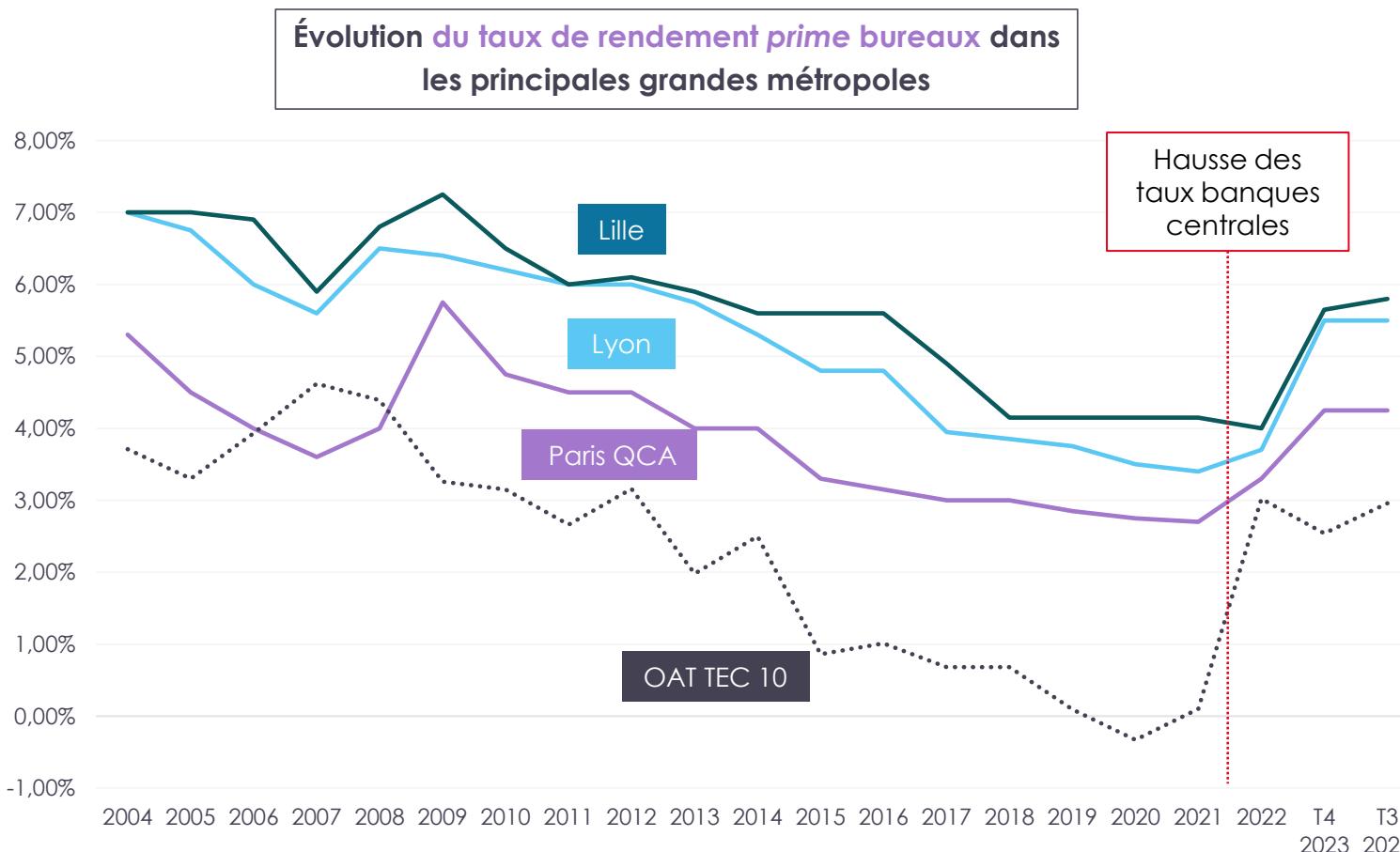
Évolution de la prime de risque en faveur de l'immobilier
évolution du spread bureaux /OAT 10 ans en points de base

| | T4 2021 | T4 2022 | T1 2023 | T2 2023 | T3 2023 | T4 2023 | T1 2024 | T2 2024 | T3 2024 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Paris QCA/OAT 10 ans | +260 | +28 | +40 | +51 | +56 | +171 | +142 | +99 | +129 |
| Moyenne historique du spread 2004-2019 | | | | | | +130 | | | |

- Depuis la fin 2021 et la résurgence de l'inflation, **l'investissement en immobilier d'entreprise a perdu de nombreux repères** : instabilité de la prime de risque immobilière, durcissement des conditions de financement, hausse du coût de la construction et redéfinition de la prime de risque géographique.
- Plusieurs signaux positifs enregistrés au T3** : le processus de baisse des taux directeurs entamé par la BCE, la stabilisation de l'OAT 10 ans et par conséquent une prime de risque en faveur de l'immobilier qui regagne en attractivité.

Taux de rendement *prime* bureaux à fin septembre 2024

Un processus de décompression stabilisé pour l'ensemble des grands marchés



- Transmission de la hausse des taux de la BCE tout au long de l'année 2023 à Paris QCA, Lyon puis Lille
- Stabilisation des taux de rendement prime pour les plus grands marchés régionaux

Focus exemples de transactions investissement en IDF – T3 2024

Bureaux

Paris QCA

| | | | | | |
|--|---|--|---|--|--|
| T3 |  | T3 |  | T3 |  |
| Le Baron Paris 8 | | 5 Opéra Paris 1er | | 27 Berri Paris 8 | |
| 9 000 m ² 180 M€ | | 6 931 m ² 94 M€ | | 3 900 m ² 53 M€ | |
| LAZARD    | | Amundi   | | CBRE Investment Management   | |

Croissant Ouest

| | | | | | |
|---|---|--|---|---|---|
| T3 |  | T3 |  | T3 |  |
| 127 CDG Neuilly | | 105 Jules Guesde Levallois | | 118 A. Peretti Neuilly | |
| 9 500 m ² 93 M€ | | 3 200 m ² 13 M€ | | 740 m ² 7,5 M€ | |
|   | |   | |  | |
| Investisseur privé | | | | | |

Focus exemples de transactions investissement en Régions – T3 2024

Bureaux

| | | | | | | |
|--|---|---|--|---|---|---|
| <p>T3</p>  <p>Confluence Lyon</p> <p>8 000 m² 40 M€</p> <p>  Franklin Templeton  Colliers Global Investors</p> | <p>T3</p>  <p>Castel Marseille</p> <p>5 200 m² 32,4 M€</p> <p> </p> | <p>T3</p>  <p>Omnes Marseille</p> <p>6 500 m² ≈ 25 M€ VEFA</p> <p> </p> | <p>T3</p>  <p>Grand Angle La Madeleine</p> <p>6 512 m² 21,38 M€</p> <p> </p> | <p>T3</p>  <p>Edo Campus Mauguio</p> <p>6 266 m² ≈ 18 M€</p> <p> </p> | <p>T3</p>  <p>Domaine de Pelus Mérignac</p> <p>3 125 m² 5,5 M€</p> <p> </p> | <p>T3</p>  <p>121 Prado Marseille</p> <p>1 800 m² 4,6 M€</p> <p> AMC2 Capital  Invest privé</p> |
|--|---|---|--|---|---|---|

Focus exemples de transactions investissement – T3 2024

Portefeuilles

Bureau / Mixte

| | |
|--------------------------------------|---|
| T3 |  |
| PTF Salta 7 actifs - Mixte | |
| 14 350 m ² 45 M€ | |

præmia
REIM VALUE FROM VALUES

↳ CFL

| | |
|----------------------------------|--|
| T3 |  |
| PTF Praemia 4 actifs | |
| 35 150 m ² >100 M€ | |

præmia
REIM VALUE FROM VALUES

↳ BATIPART

Activité

| | |
|---------------------------------------|---|
| T3 |  |
| PTF Acti 8 parcs d'activité | |
| 300 000 m ² 295 M€ | |

Amundi ↳ **Blackstone**

| | |
|--------------------------------|---|
| T3 |  |
| Fox 10 actifs | |
| 26 500 m ² 24 M€ | |

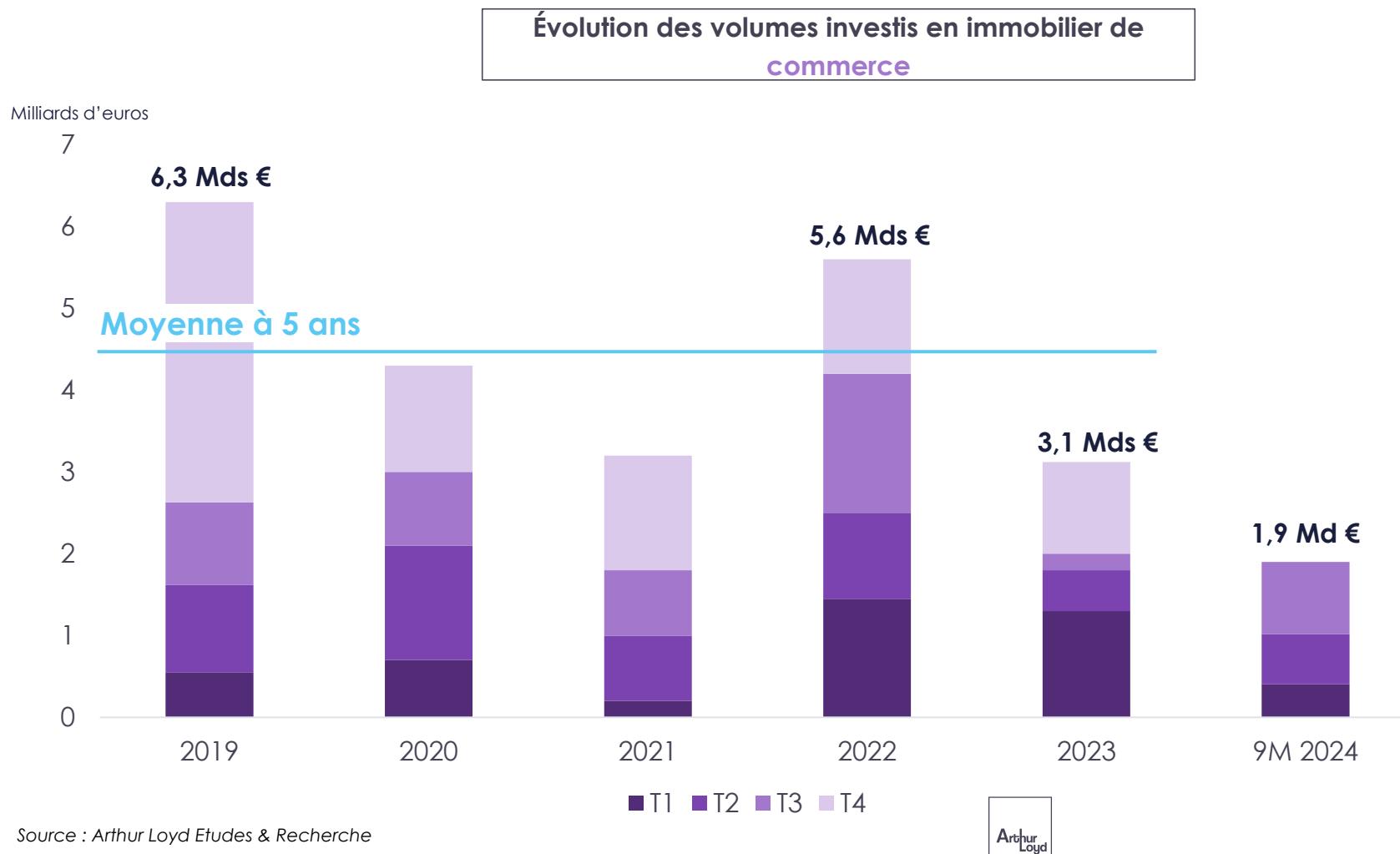
m seven ↳ **PIERREVAL**
PROMOTEUR AMÉNAGEUR



Focus commerce France

Montants investis en immobilier d'entreprise en France à fin septembre 2024

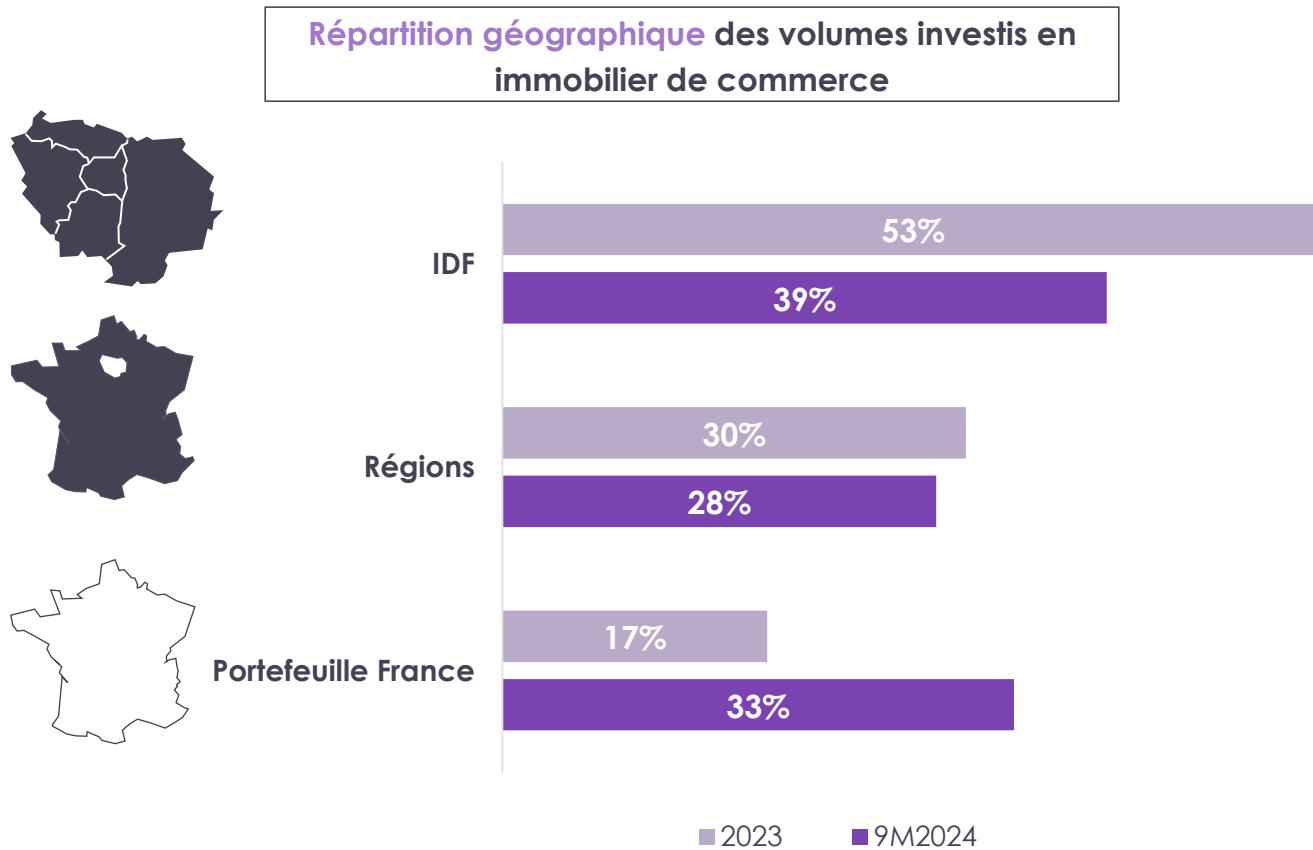
Focus commerce



- Une classe d'actifs qui attire toujours, la fin du *retail bashing* actée
- Des volumes investis qui restent cependant modérés avec une **segmentation notable du marché** : d'un côté des transactions d'envergure, notamment des pieds d'immeuble parisiens, de l'autre, des transactions de volume unitaire de moins de 20 millions d'euros

Montants investis en immobilier d'entreprise en France à fin septembre 2024

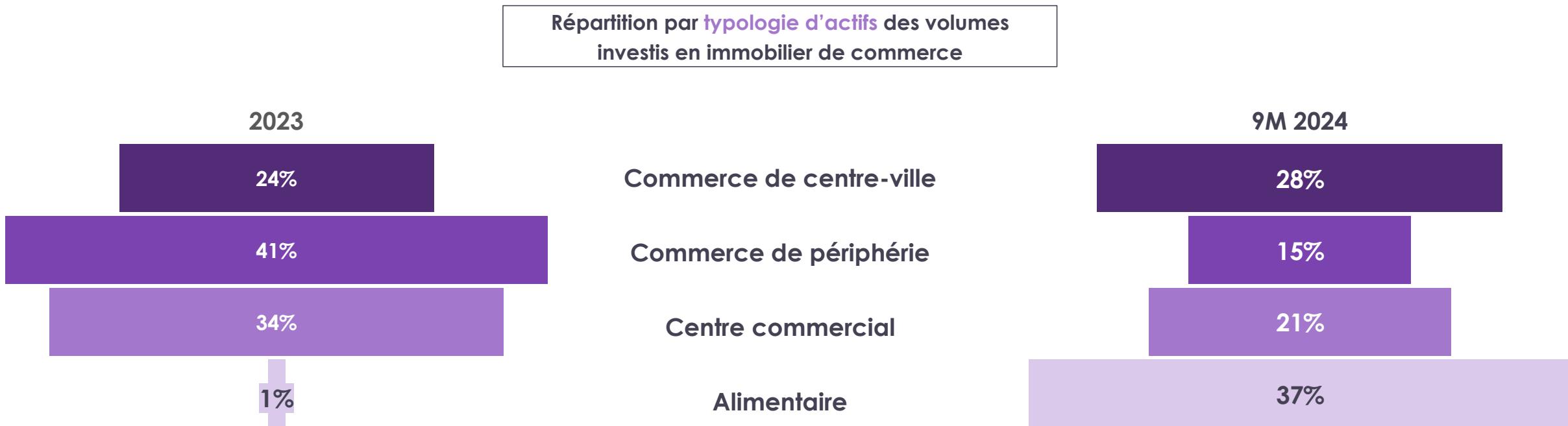
Focus commerce



- Nette augmentation du poids des portefeuilles français durant ces 9 premiers mois de 2024, notamment concernant des *retail parks* et de l'alimentaire
- Perte de vitesse pour la région francilienne qui enregistre moins de 750 millions d'euros investis en 9 mois

Montants investis en immobilier d'entreprise en France à fin septembre 2024

Focus commerce



- Nette augmentation des allocations d'actifs pour le **commerce alimentaire**, et dans une moindre mesure, pour le commerce de centre-ville
- Le **commerce de périphérie** perd des parts de marché, en volume, mais pas en nombre

Focus exemples de transactions investissement France – 9M 2024

Commerce

Commerce de centre-ville

| | |
|---------------------------------|--|
| T2 |  |
| 251 St Honoré Paris 1 | |
| 1 100 m ² 148 M€ |  |

| | |
|-------------------------------|--|
| T2 |  |
| 42 Sèvres Paris 7 | |
| 4 500 m ² 35 M€ |  |

| | |
|-------------------------------|---|
| T1 |  |
| 7 Capitole Toulouse | |
| 4 586 m ² 14 M€ |  |

Retail Park

| | |
|--------------------------------|--|
| T1 |  |
| Arcal'Oz Annecy | |
| 12 000 m ² 25 M€ |  |

| | |
|--------------------------------------|--|
| T1 |  |
| Val-Saint-Clair Hérouville | |
| 17 400 m ² 21 M€ |  |

| | |
|--------------------------------|--|
| T3 |  |
| RP Louvroil Louvroil | |
| 9 271 m ² 16 M€ |  |

Focus exemples de transactions investissement France – T3 2024

Commerce

Transactions AL

| | | |
|--|------|-------------|
| T3 | | Arthur Loyd |
| Champs Roman St-Martin-d'Hères | | |
| 1 953 m ² | 3 M€ | |
|   | | |

| | | |
|--|------|-------------|
| T3 | | Arthur Loyd |
| GC Petite Arche Tours | | |
| 2 172 m ² | 3 M€ | |
|   | | |

| | | |
|---|------|-------------|
| T3 | | Arthur Loyd |
| Marmousets St-Thibault vignes | | |
| 1 565 m ² | 2 M€ | |
|   | | |

Portefeuilles Commerce

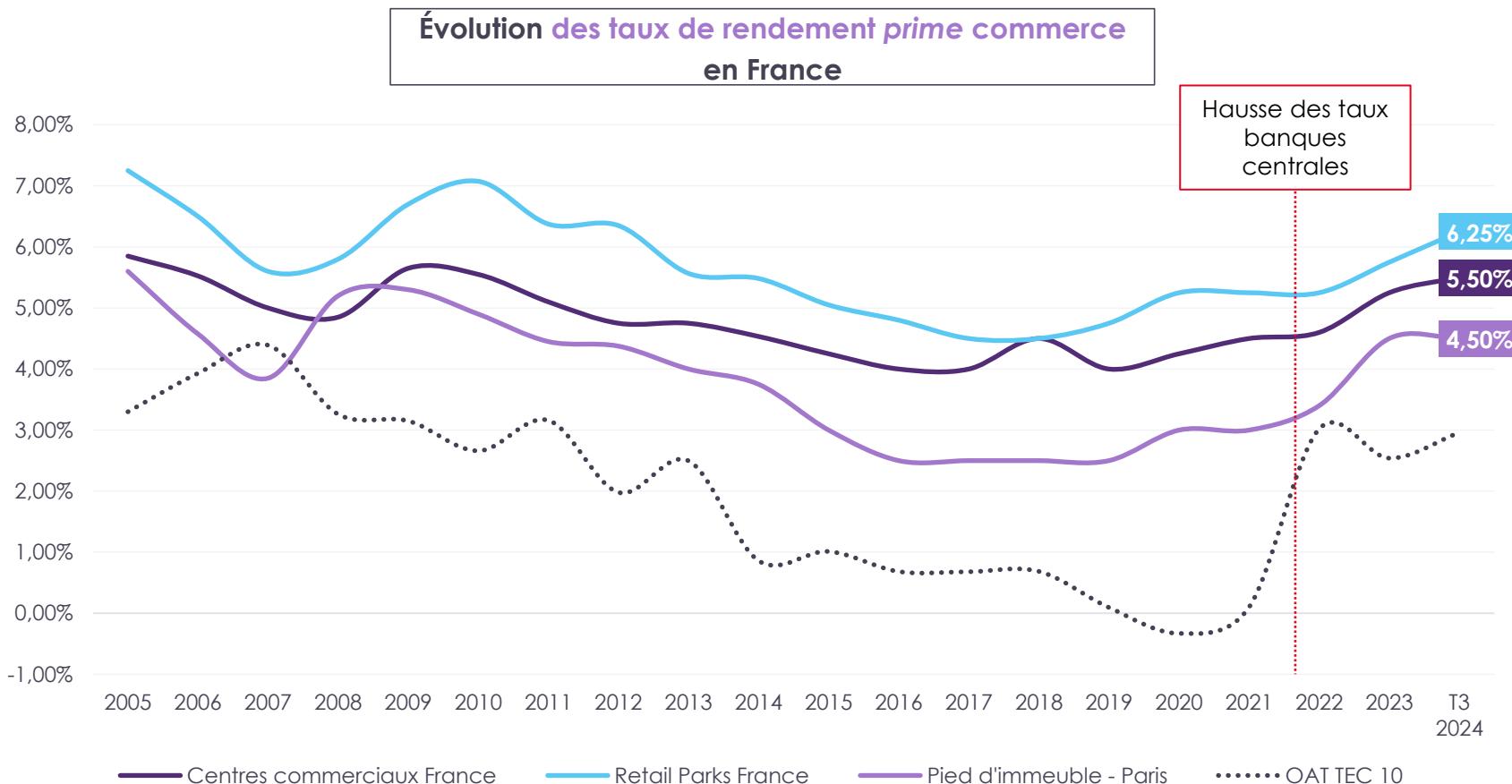
| | | |
|--|--------|--------|
| T3 | | Casino |
| Casino 30 actifs | | |
| NC | 200 M€ | |
|   | | |

| | | |
|--|--------|--------|
| T3 | | Auchan |
| Azur 4 actifs | | |
| 34 818 m ² | 117 M€ | |
|    | | |

| | | |
|---|---------|------|
| T3 | | Lidl |
| 4 actifs | | |
| 8 000 m ² | ≈ 21 M€ | |
|   | | |

Taux de rendement *prime commerce* à fin septembre 2024

Décompression précoce des taux de rendement *prime* en commerce



N.B. : taux de rendement *prime* à dire d'experts reflétant le consensus de marché lorsqu'il n'existe pas de références récentes dans certains secteurs

- Décompression des taux de rendement *prime* qui avait débuté fin 2019 - début 2020 pour le commerce, notamment pour le pied d'immeuble
- L'ajustement se poursuit progressivement pour le *retail park*

03

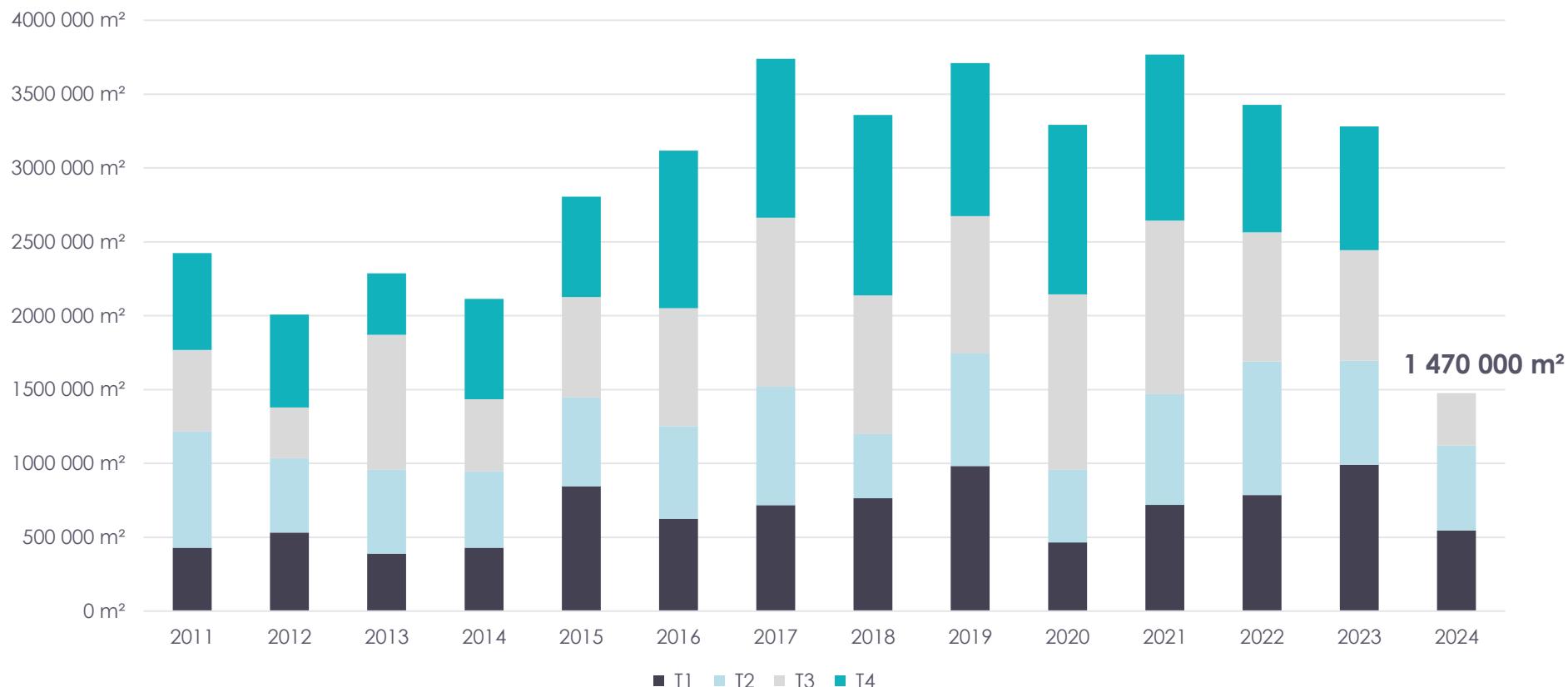
Marché logistique

France



Evolution de la demande placée en France

Ralentissement toujours vif du marché utilisateurs



Principales transactions utilisateurs sur les 9M 2024

Les prestataires occupent le terrain



Evolution des montants investis en France

Le marché de l'investissement en immobilier logistique reprend de sa superbe



9M 2024

Unitaires

1,1 milliard d'euros

Portefeuilles

1 milliard d'euros

Principales transactions investissement sur les 9M 2024

Top 5 des transactions investissement

| MONTCLAIR | CORBAS | PODIUM | GENNEVIL-LIERS | MITRY-SUR-SEINE |
|---|---|---|---|---|
|  |  |  |  |  |
|  ARES |  |  ARAX PROPERTIES |  |  |
| 9 bâtiments | 1 bâtiment | 6 bâtiments | 1 bâtiment | 1 bâtiment |
| 340 000 m ² | ≈ 77 000 m ² | 122 000 m ² | 40 000 m ² | 80 000 m ² |
| ≈ 317 M € | ≈ 120 M € | ≈ 112 M € | ≈ 105 M € | ≈ 82 M € |
| Portefeuille | Transaction unitaire | Portefeuille | Transaction unitaire | Transaction unitaire |

04

Marché utilisateurs Bureaux Régions



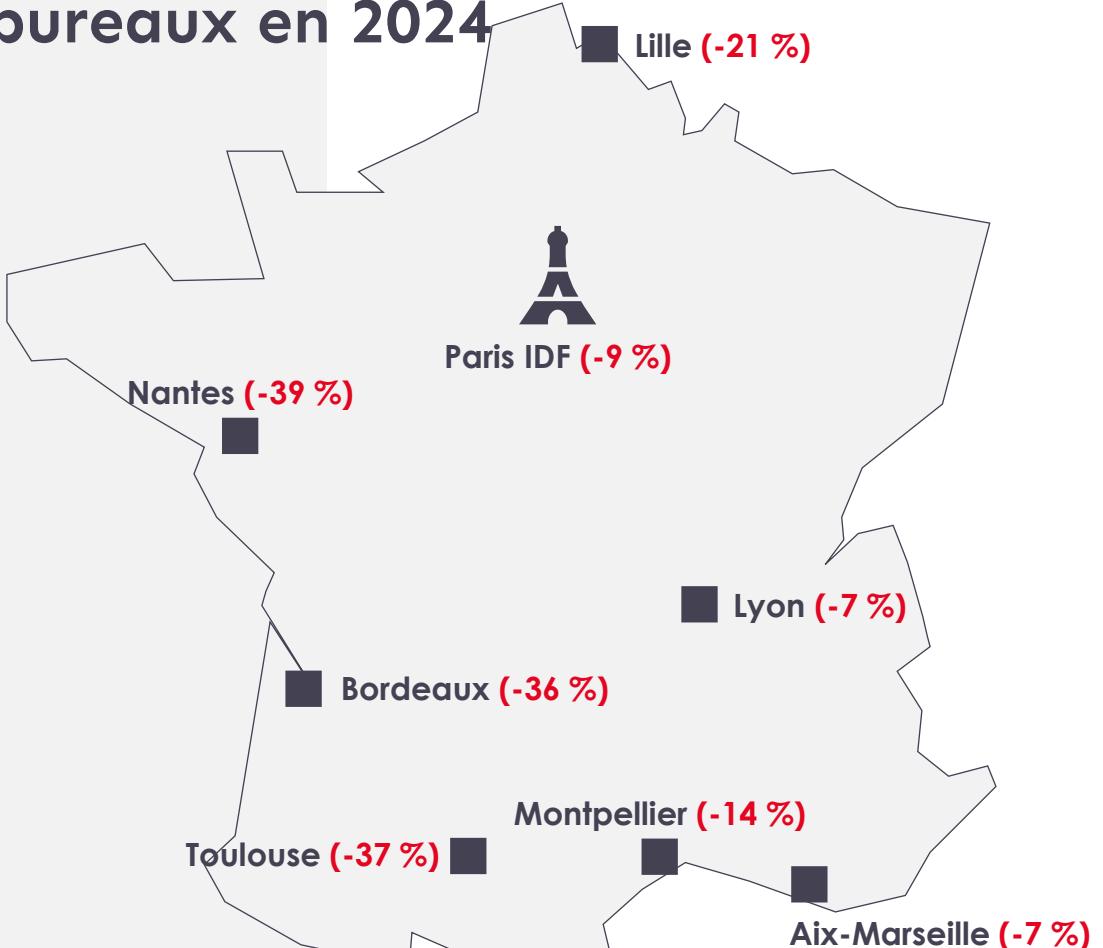
Repli conjoncturel des marchés des bureaux en 2024



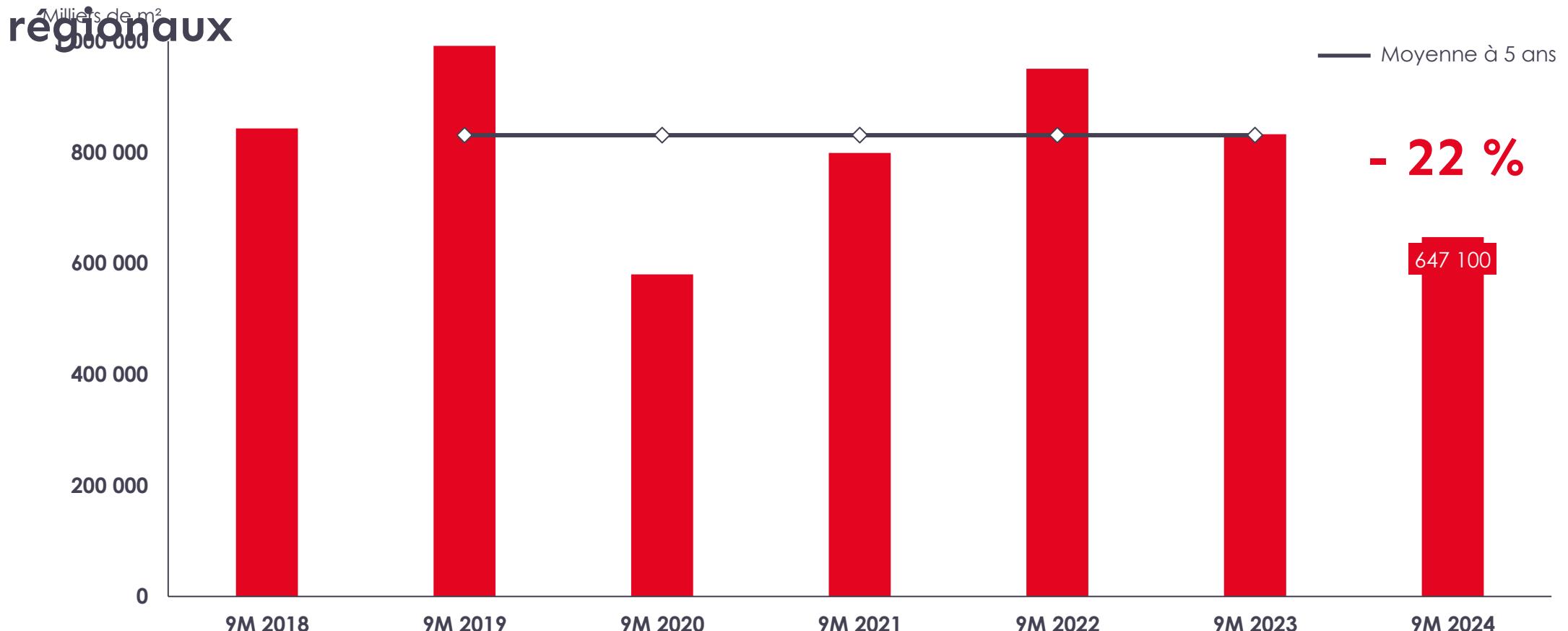
Quelques faits marquants sur les 9M 2024 :

↘ Un ralentissement généralisé des volumes de transactions, qui se manifeste par une chute de 22 % pour les marchés régionaux. L'IDF résiste mieux avec un recul modéré de 9 %.

🛡 En régions, **un recul de plus faible ampleur à Lyon et Aix-Marseille** que dans les autres métropoles. Ces marchés, tout comme celui de Lille, ont surtout été impactés en 2023 par le ralentissement de la demande.



Demande placée de bureaux dans les 7 principaux marchés

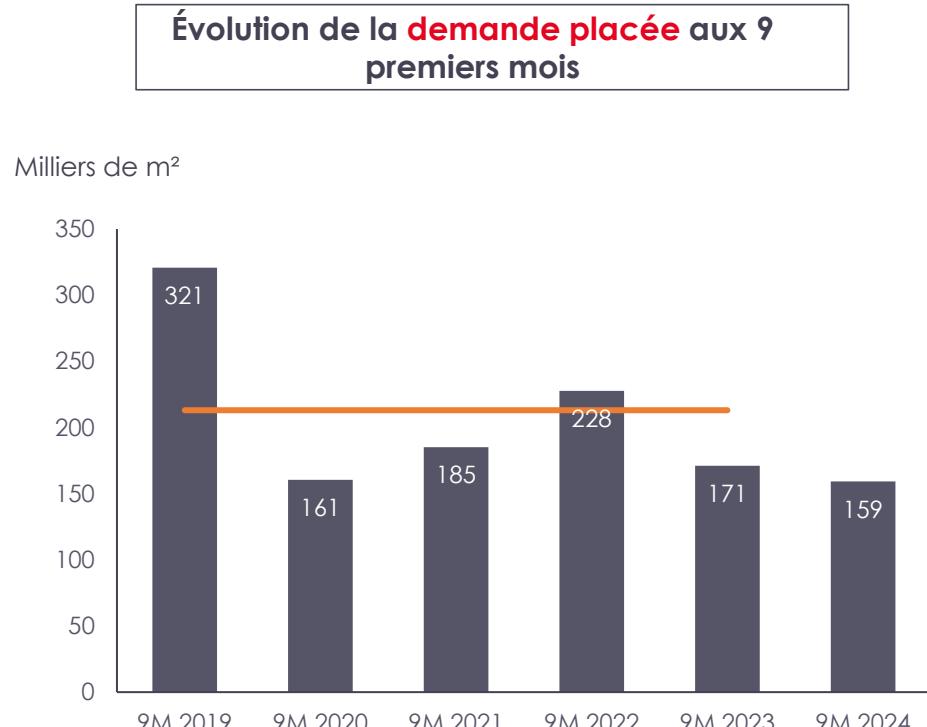
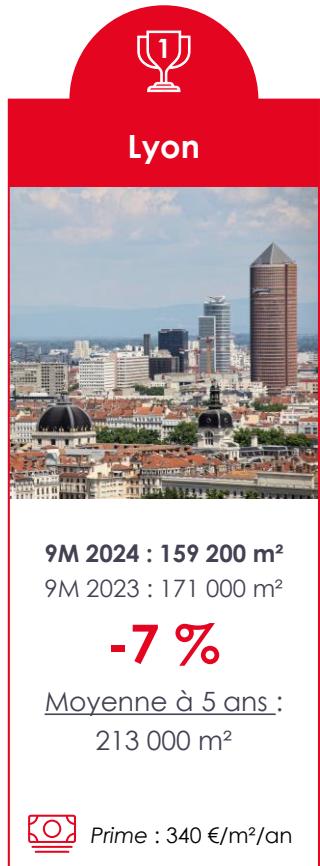


7 principaux marchés de régions : Lyon, Lille, Aix-Marseille, Nantes, Toulouse, Bordeaux, Montpellier

Bureaux : des évolutions contrastées selon les métropoles régionales



Evolution de la demande placée de bureaux



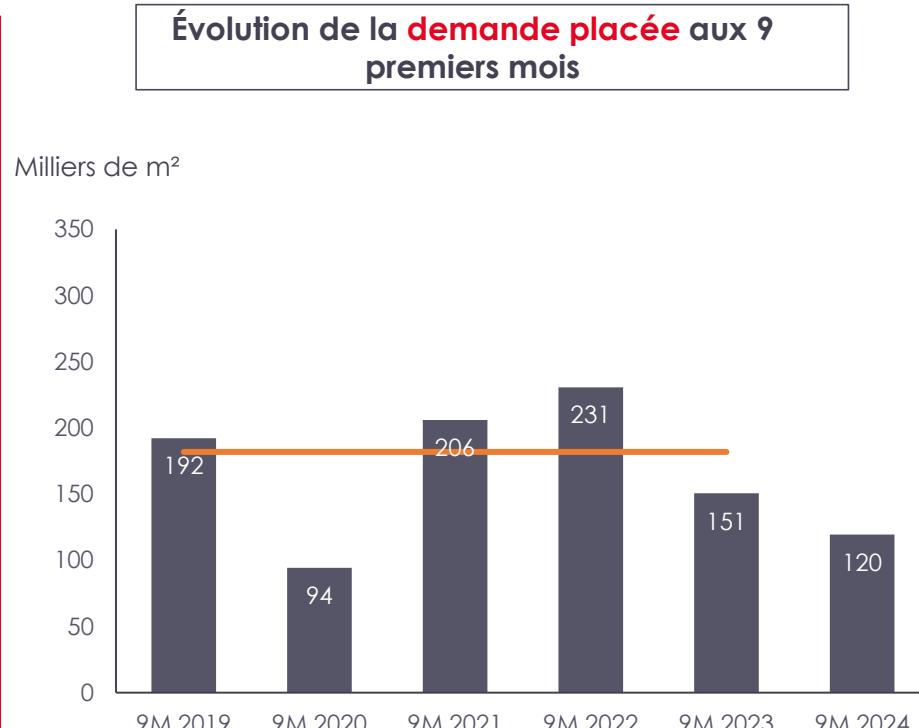
TOP 3 des transactions utilisateurs

| | | |
|--|--|---|
| edvance GROUPE EDF | NAOS Arthur Loyd | SYTRAL MOBILITÉS |
| 6 830 m ² EXO7 – Lyon 7 ^{ème} Location | 5 360 m ² Le New Age – Lyon 3 ^{ème} Location | 4 950 m ² Moveo (ex-Mercure) – Lyon 3 ^{ème} Vente utilisateur |

Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche, d'après les observatoires régionaux

Moyenne à 5 ans 9M 2019 – 9M 2024

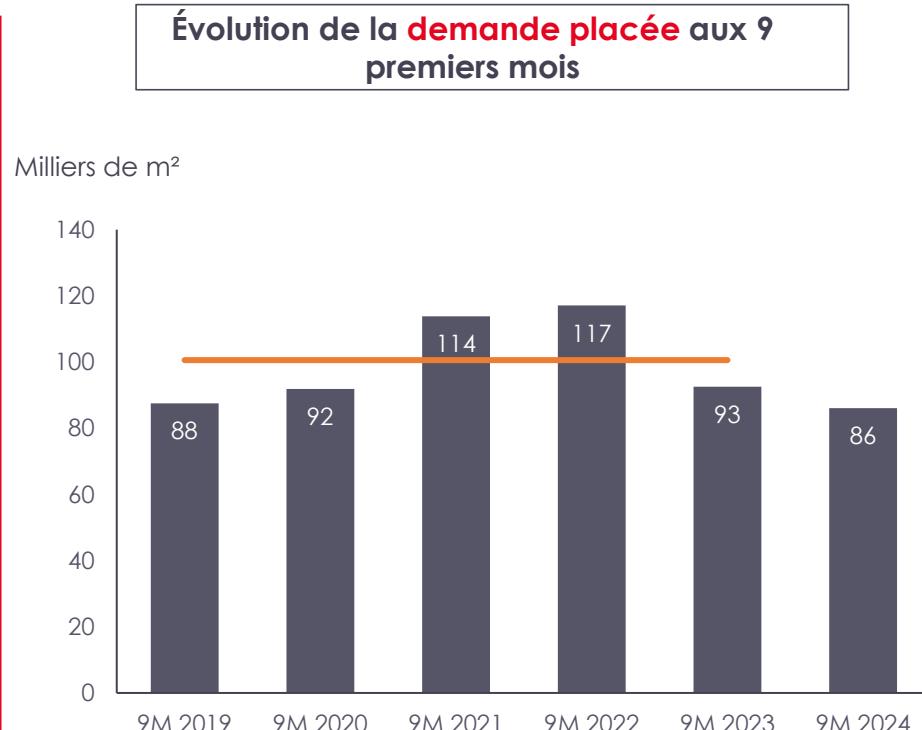
Evolution de la demande placée de bureaux



Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche, d'après les observatoires régionaux

Moyenne à 5 ans 9M 2019 – 9M 2024

Evolution de la demande placée de bureaux



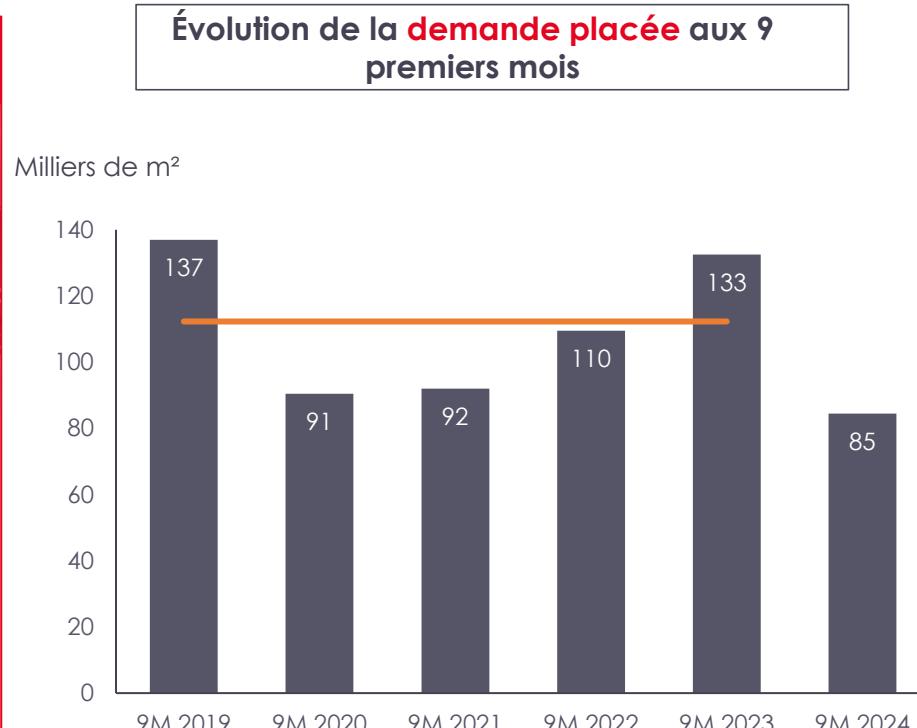
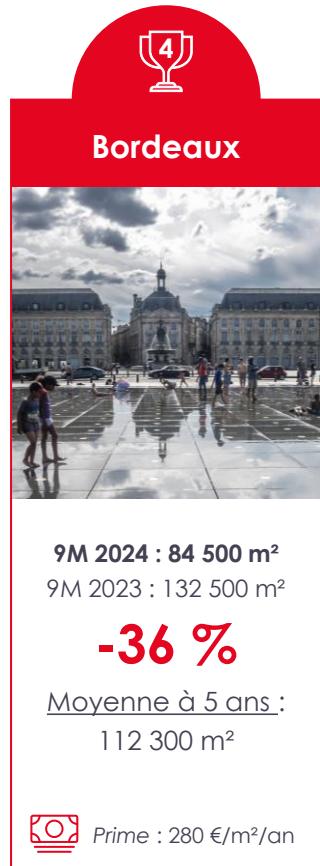
TOP 3 des transactions utilisateurs

| | | |
|--|---|---|
| OMNES EDUCATION | ACPM LE TIERS DE CONFIANCE LA VALEUR DES MÉDIAS | E F A P L'école des nouveaux métiers de la communication |
| 6 260 m ² Campus OMNES Marseille 3 ^{ème} Location | 2 570 m ² Les Baronnies Marseille 13 ^{ème} Vente utilisateur | 1 490 m ² New centraix Aix-en-Provence Location |

Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche, d'après les observatoires régionaux

Moyenne à 5 ans 9M 2019 – 9M 2024

Evolution de la demande placée de bureaux



TOP 3 des transactions utilisateurs

| | | |
|--|--|---|
|  ESTACA ÉCOLE D'INGÉNIEURS |  baya |  DiotSiaci |
| 5 770 m ² Immeuble Symbiose Quartier du Belvédère Location | 1 950 m ² Immeuble Les Cimes Quartier Euratlantique Location | 1 730 m ² Quartier « Domaine de Geneste » Villenave d'Ornon Location |

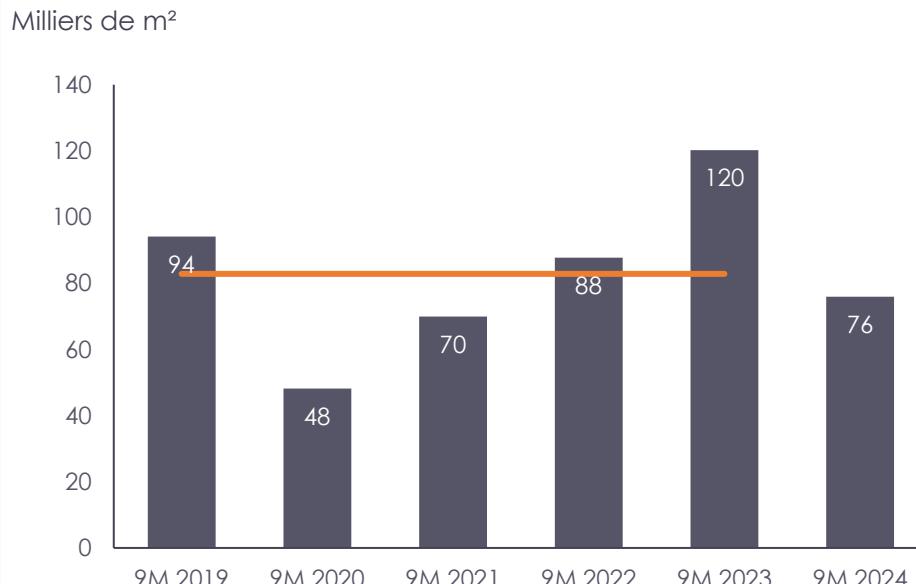
Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche, d'après les observatoires régionaux

Moyenne à 5 ans 9M 2019 – 9M 2024

Evolution de la demande placée de bureaux



Évolution de la **demande placée** aux 9 premiers mois



TOP 3 des transactions utilisateurs

| | | |
|--|---|---|
| accenture | Rockwell Collins | ARTELIA |
| 4 740 m ² Avenue Henri Ziegler Immeuble le Galilée Blagnac Location | 4 270 m ² 4 rue du Groupe d'Or Immeuble Galaxia Blagnac Location | 2 120 m ² 8 rue de Vidailhan Immeuble Hills Plaza Balma Location |

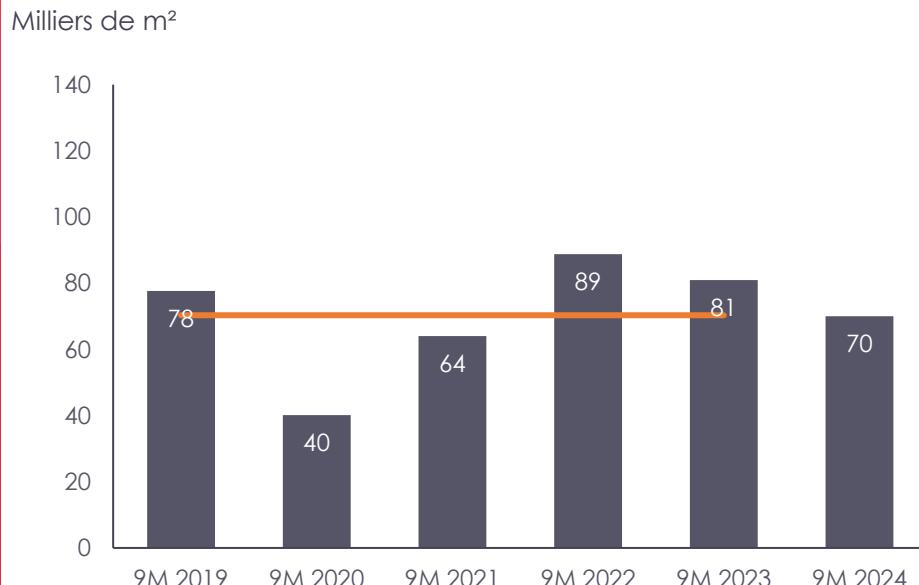
Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche, d'après les observatoires régionaux

Moyenne à 5 ans 9M 2019 – 9M 2024

Evolution de la demande placée de bureaux



Évolution de la **demande placée** aux 9 premiers mois



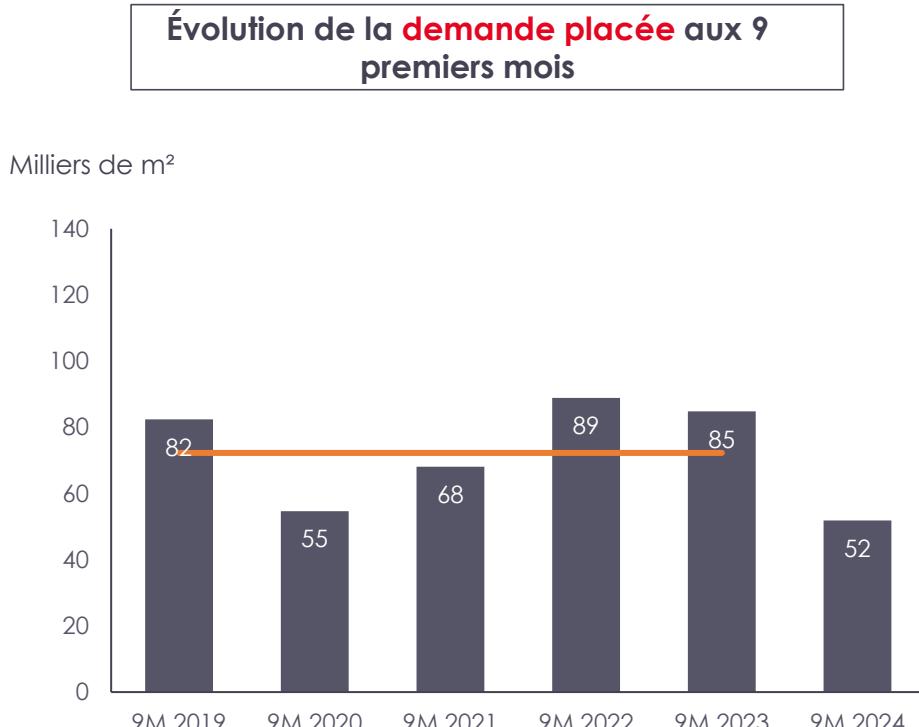
TOP 3 des transactions utilisateurs



Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche, d'après les observatoires régionaux

Moyenne à 5 ans 9M 2019 – 9M 2024

Evolution de la demande placée de bureaux



TOP 3 des transactions utilisateurs

| | | |
|---|---|--|
|  Nantes Métropole |  Nantes Métropole | intrum |
| 1 800 m ² Rue Racine Nantes Location | 1 150 m ² Bd Emile Gabory Immeuble le Cambridge Nantes Location | 865 m ² Rue Amsterdam Sainte Luce sur Loire Location |

Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche, d'après les observatoires régionaux

Moyenne à 5 ans 9M 2019 – 9M 2024

05

Marché locatif IDF

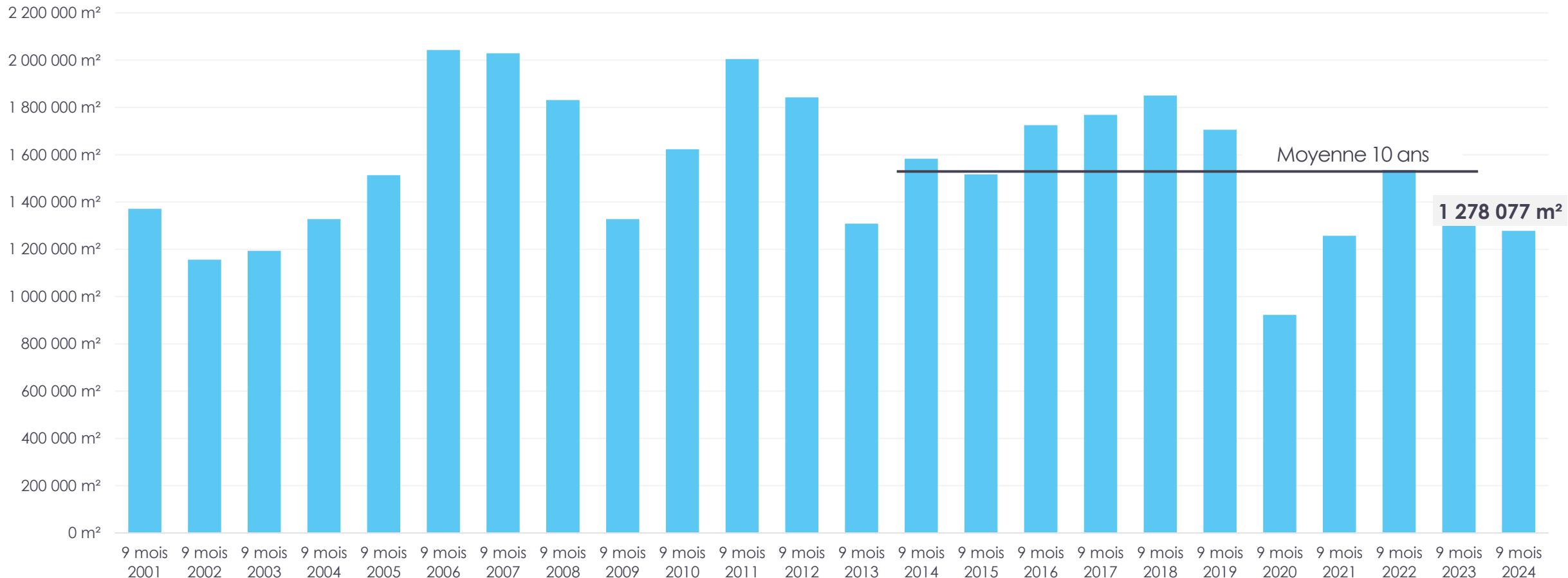




Demande
placée

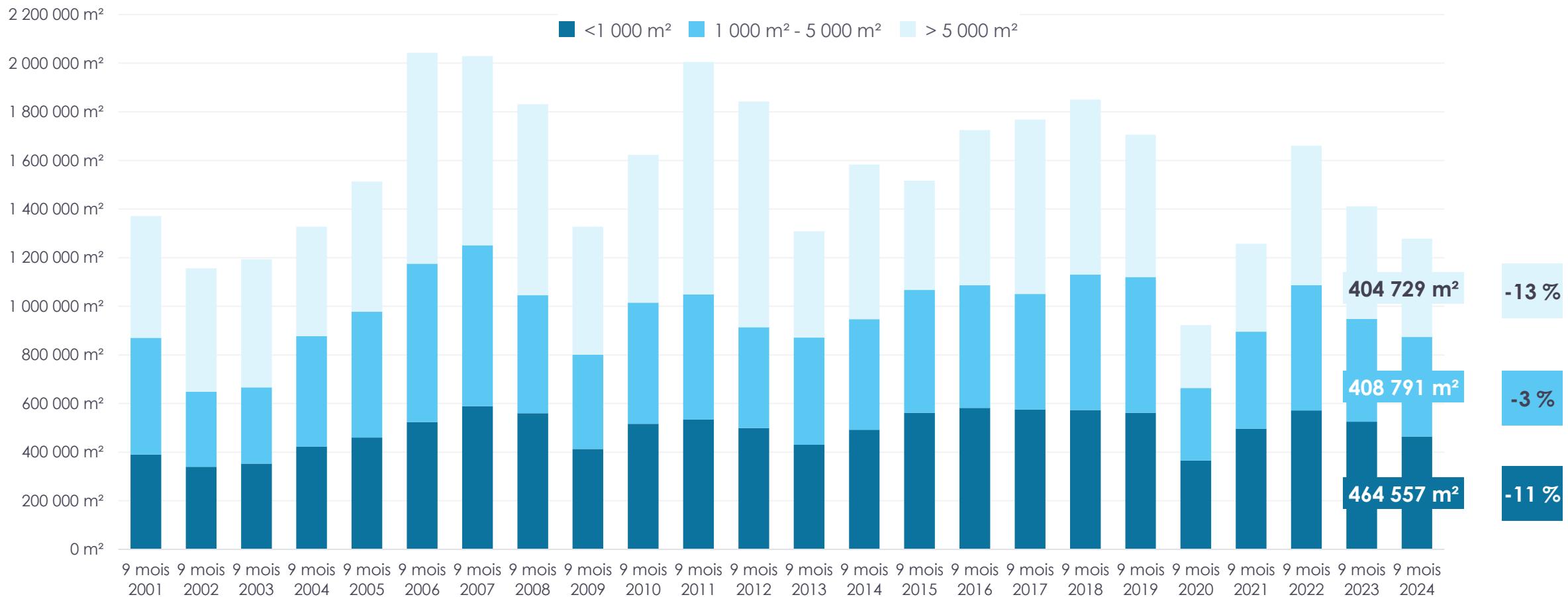
Évolution de la demande placée IDF

Ténacité du marché francilien qui enregistre une baisse modérée de 9 % en un an



Évolution de la demande placée IDF

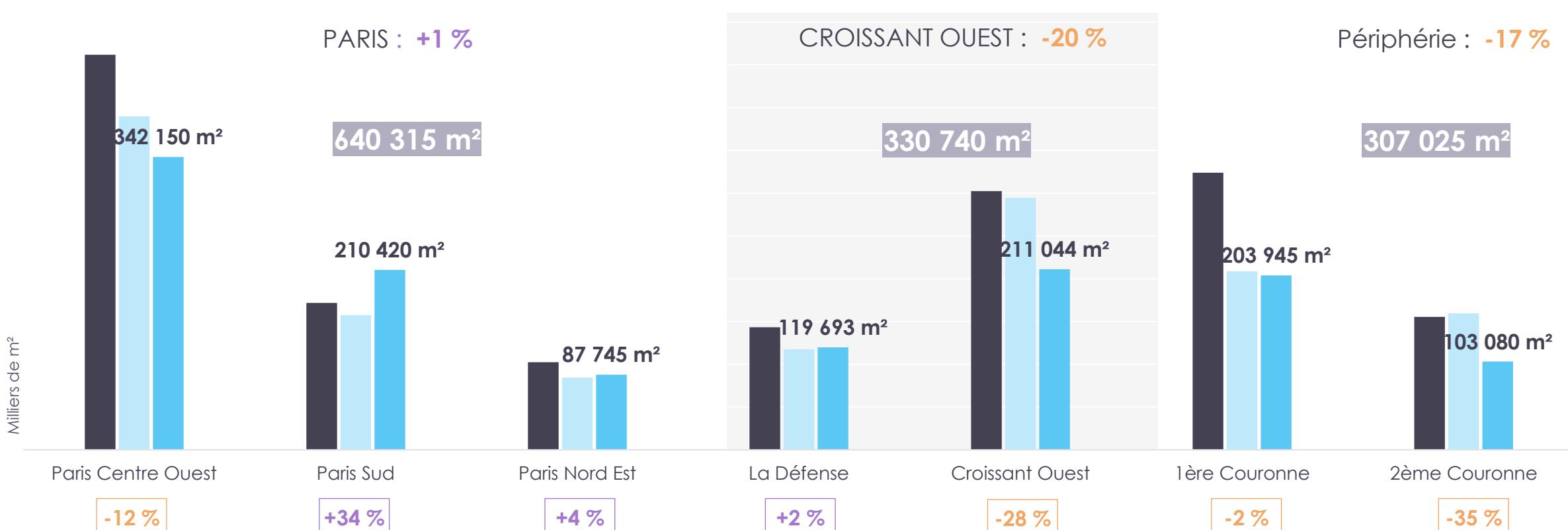
Le segment des mid-market résiste



Demande placée par secteurs de marché

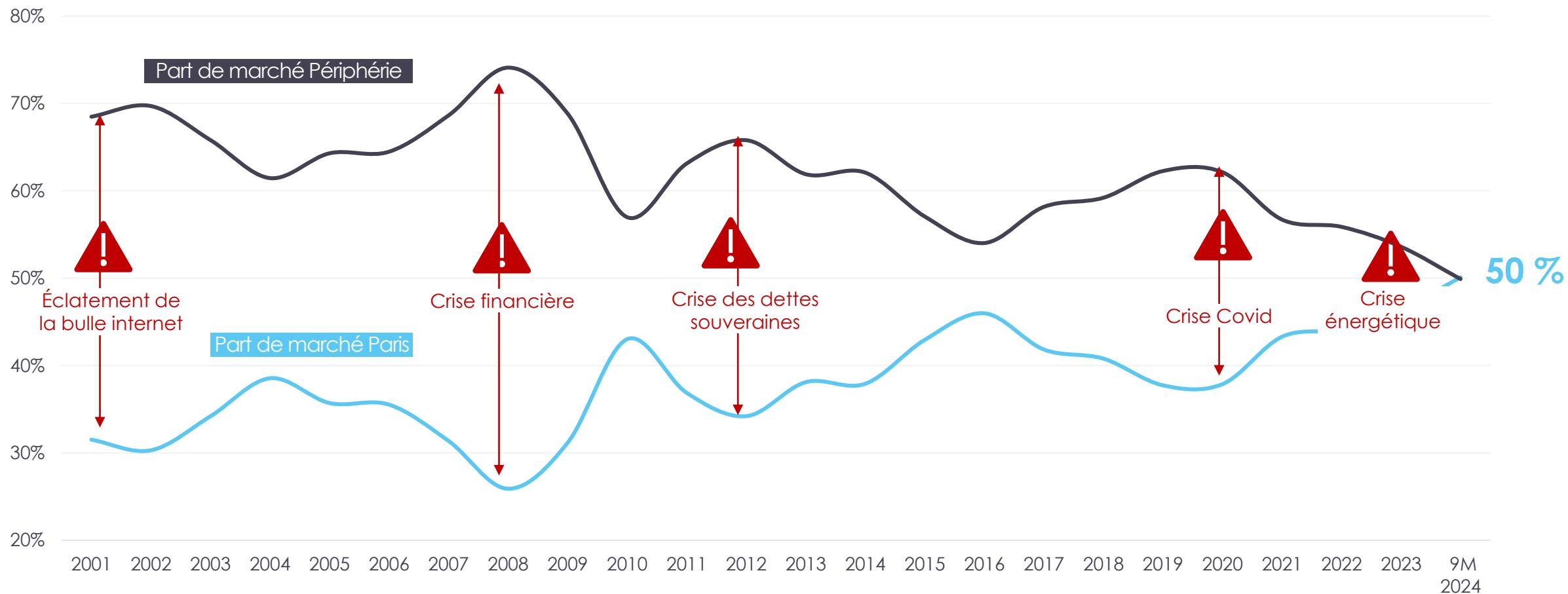
1 m² sur deux commercialisé à Paris

■ 9M 2022 ■ 9M 2023 ■ 9M 2024



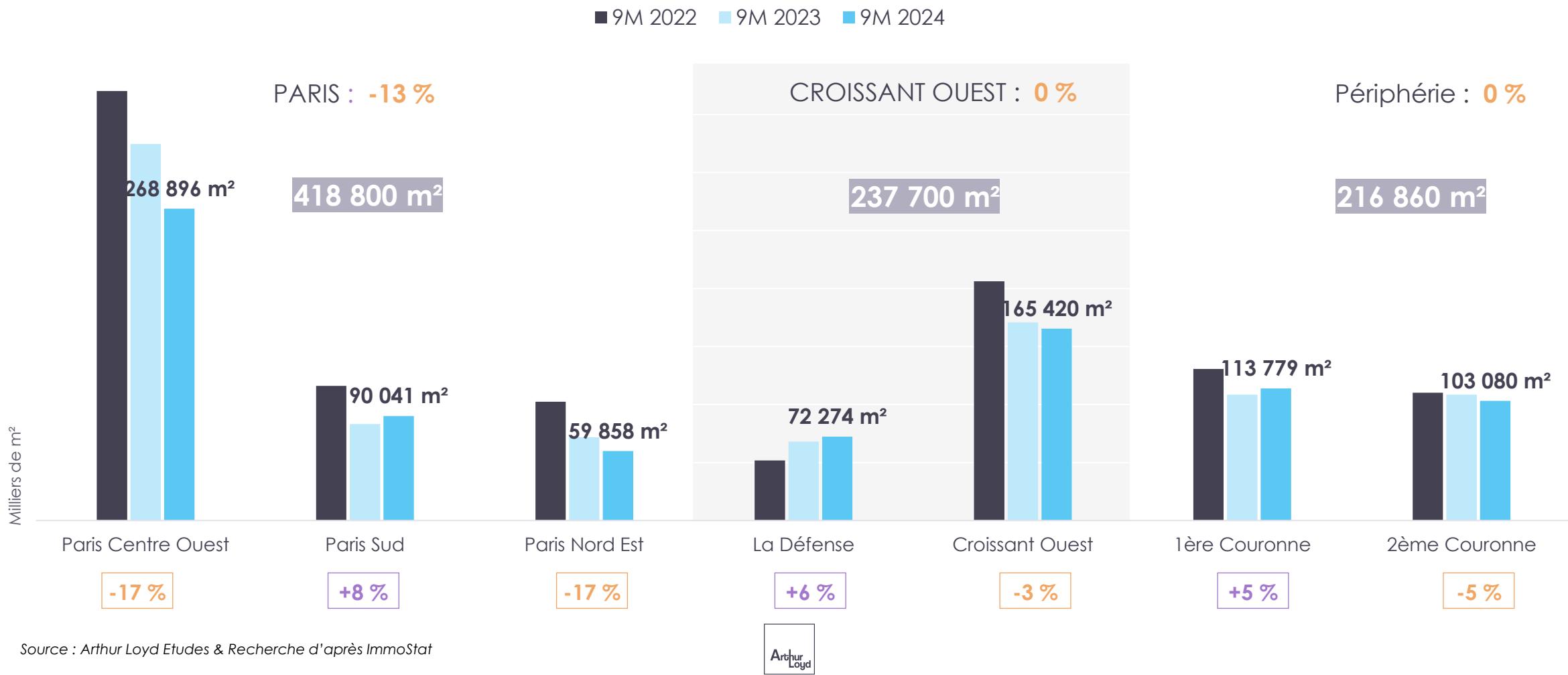
Évolution de la demande placée IDF

La recherche de centralité et d'une valeur refuge parisienne



Demande placée – focus petites et moyennes surfaces par secteurs

Seul le marché parisien connaît un repli de la demande placée des PMS, socle historique de son activité



Exemples de transactions PMS dans les secteurs parisiens au T3 2024

• Paris QCA

| | |
|---|------------|
|  | PIF |
| 73 Miromesnil | |
| Paris 08 | |

| | |
|---|------------|
|  | QNB |
| 5 av. Kleber | |
| Paris 16 | |

| | |
|---|------------------|
|  | BRUNSWICK |
| 26 Blvd Capucines | |
| Paris 09 | |

| | |
|---|-----------------------------|
|  | ZADIG & VOLTAIRE |
| Villa léna | |
| Paris 16 | |

| | |
|---|------------|
|  | ACC |
| 24 rue Capucines | |
| Paris 02 | |

| | |
|---|------------|
|  | Wat |
| 19 rue St-Georges | |
| Paris 09 | |

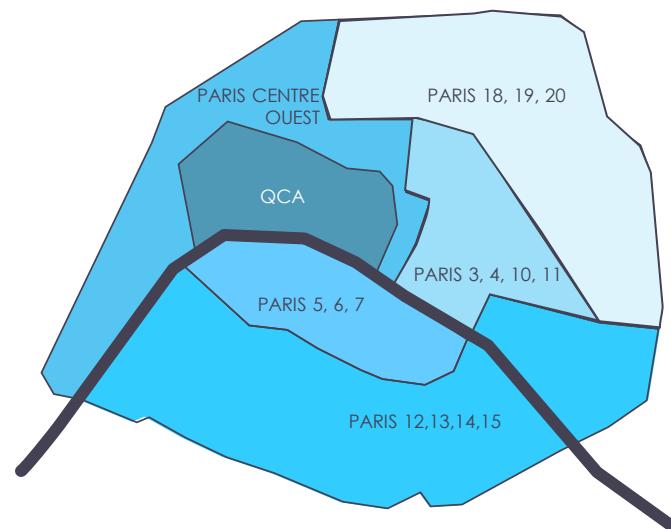
• Paris Centre Ouest hors QCA

| | |
|---|--------------|
|  | Brevo |
| Atelier Salneuve | |
| Paris 17 | |

| | |
|---|----------------|
|  | Banijay |
| Horace | |
| Paris 17 | |

| | |
|---|---------------|
|  | Dotemu |
| 31A Bellefond | |
| Paris 09 | |

Arthur Loyd



• Paris 3, 4, 10, 11

| | |
|---|---------------|
|  | MNMNTL |
| 212 rue Saint-Maur | |
| Paris 10 | |

Monumental FX
280 m²

• Paris 18, 19, 20

| | |
|---|-------------------------|
|  | PATFSON & CO |
| 64-70 rue de Crimée | |
| Paris 19 | |

Patfson & Co
435 m²

• Paris 5, 6, 7

| | |
|---|------------------------------|
|  | Université Américaine |
| 127 rue de l'Université | |
| Paris 07 | |

Université Américaine
3 065 m²

• Paris 14, 15

| | |
|---|-----------------------|
|  | GROUPE ACCELIS |
| Olympic | |
| Paris 13 | |

Accelis Group
2 325 m²

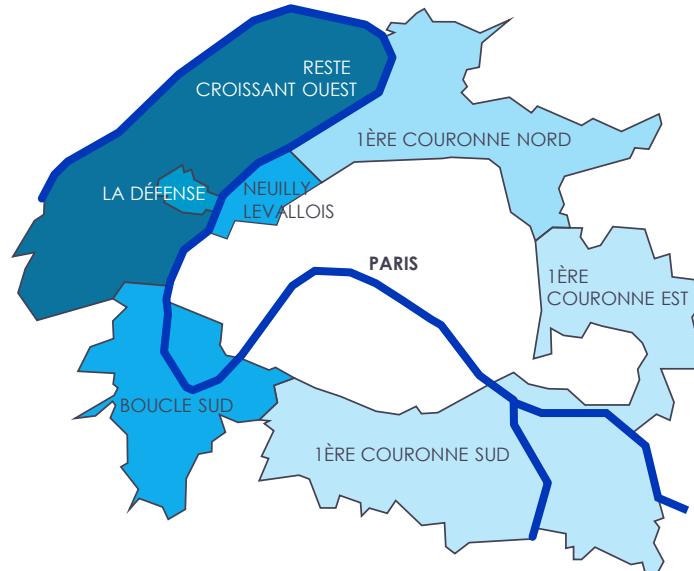
Arthur Loyd

Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche

Exemples de transactions PMS dans les secteurs périphériques au T3 2024

● La Défense et Péri-Défense

| | | |
|--|---|---|
|  freeland Cœur Défense La Défense Freeland 1 600 m ² |  GILEAD Légende La Défense Gilead Labo Pharma 3 020 m ² |  arianeGROUP Watt La Défense Ariane Group 3 780 m ² |
|  transatel CBX La Défense Transatel 3 000m ² |  elior Alphabet Bois Colombes Elior 3 080 m ² |  C4E TECHNOLOGY Clemenceau I Nanterre C4E Technologies 175m ² |



● Neuilly-Levallois

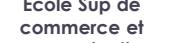
| | |
|--|---|
|  jacadi PARIS AIR Levallois-Perret Jacadi 1 700 m ² |  ElectroGeloz Le Diesel Levallois-Perret ElectroGeloz 375 m ² |
|--|---|



● Boucle Nord

| |
|---|
|  NGE Alma Gennevilliers NGE Génie Civil 2 180 m ² |
|---|

● 1ère couronne

| | | |
|---|---|--|
|  HUTCHINSON Le Robinson Clichy Hutchinson 3 870 m ² |  Audencia BUSINESS SCHOOL 12 rue Fructidor Saint-Ouen Audencia 3 000 m ² |  Ecole Sup de commerce et communication 15 rue Fontainebleau Montrouge Ecole Sup de co et comm 1 200 m ² |
|---|---|--|

● 2ème couronne

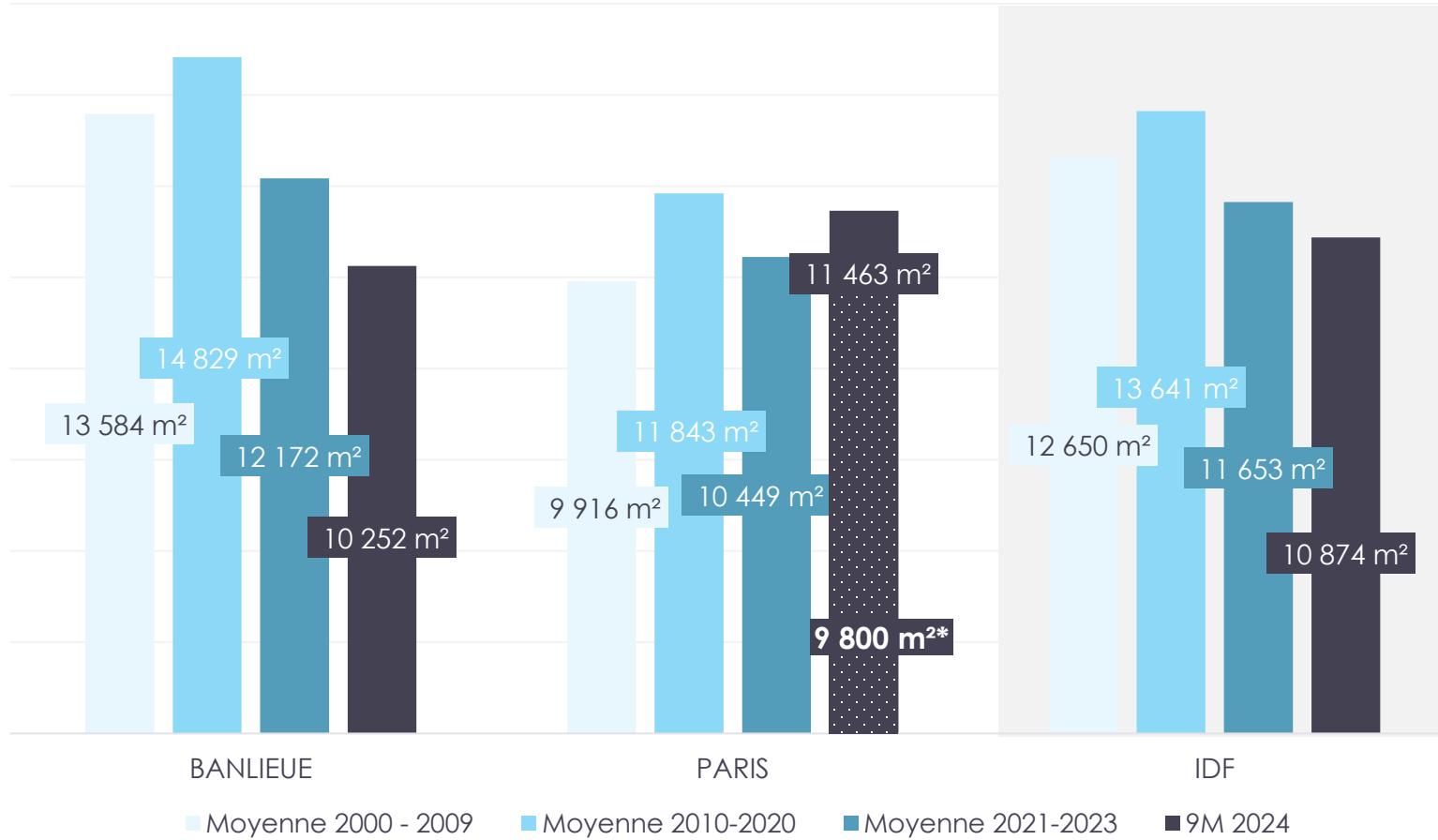
| | |
|--|--|
|  SUSTAINABLE DEVELOPMENT MANAGEMENT INSTITUTE Le Montréal Villebon-sur-Yvette SDMI 905 m ² |  entendre Parc Ariane Guyancourt Groupe Entendre 1 850 m ² |
|--|--|



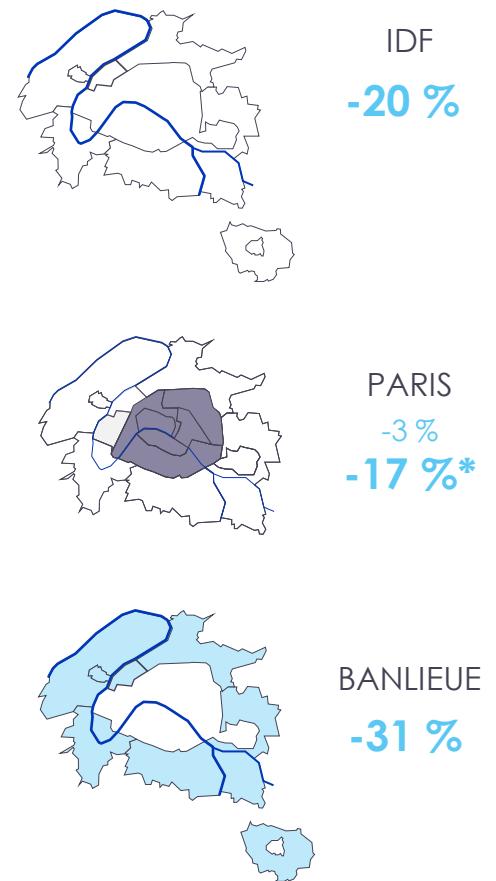
Focus +5 000 m²

Demande placée de plus de 5 000 m²

Une réduction des surfaces moyennes prises à bail actée de manière pérenne



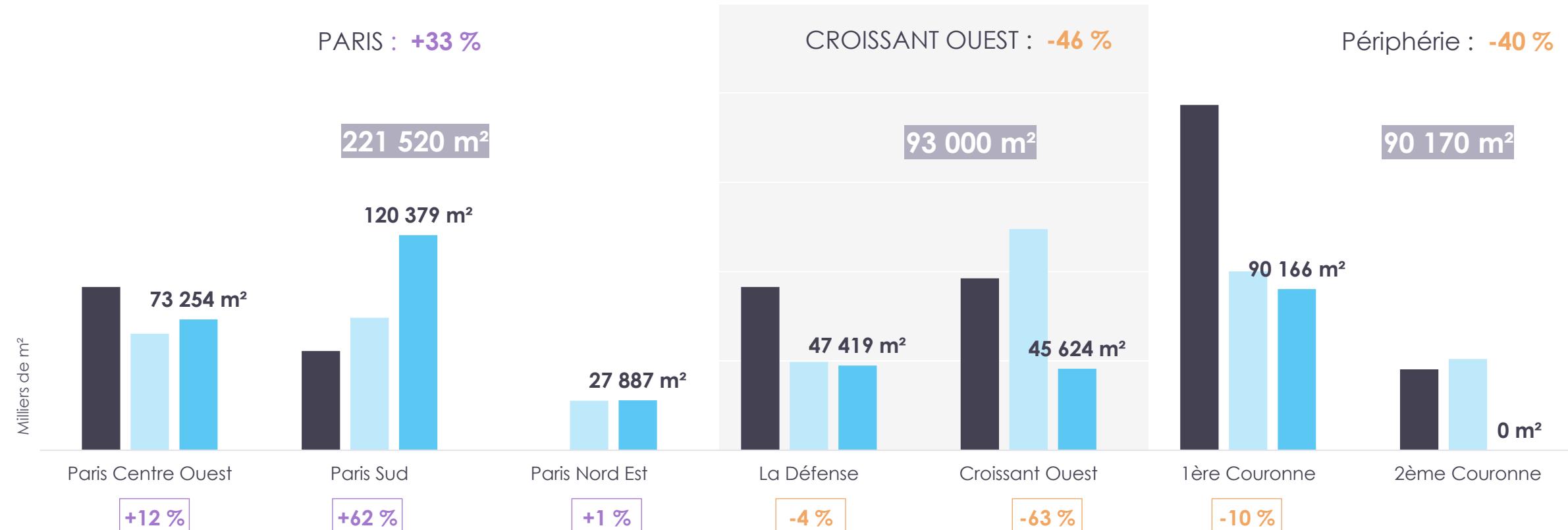
Évolution de la taille moyenne des transactions > 5 000 m² entre les périodes 2010-2020 / 9M 2024



Demande placée – focus grandes surfaces par secteurs

Chute des grandes transactions en Périphérie

■ 9M 2022 ■ 9M 2023 ■ 9M 2024



Rappel des transactions de plus 5 000 m² au T1 2024

17 transactions réalisées au T1 dont 8 à Paris

• Paris QCA et hors QCA

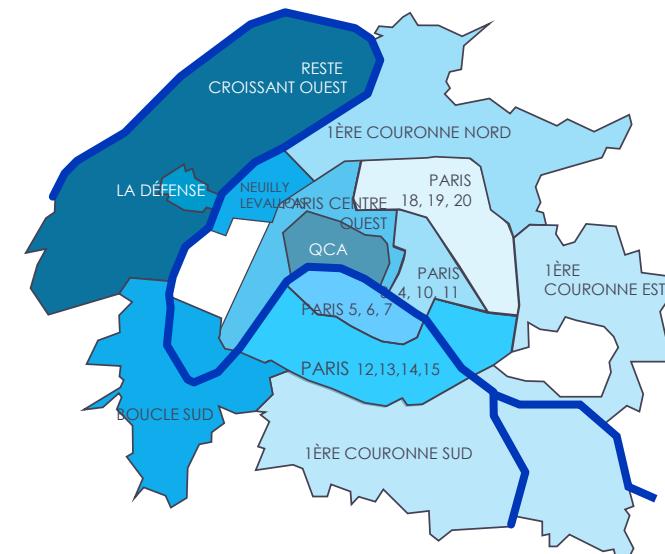
| | | | |
|---|---|--|--|
|  CHANEL 1-3 rue des Italiens Paris 09 Chanel 7 750 m ² |  eurazeo 64-66 Pierre Charron Paris 08 Eurazeo 8 500 m ² |  DANONE L'Hermione Paris 09 Danone 11 090 m ² |  PATCHWORK 8-12 rue Ste-Cécile Paris 09 Patchwork 8 240 m ² |
|---|---|--|--|

• Paris 12/13/14/15

| | | |
|---|---|--|
|  The Good One Paris 13 CDC 41 270 m ² |  france tv Q4drans Paris 15 France Télévision 16 400 m ² |  Bibliothèque publique d'information Centre Pompidou Le Lumière Paris 12 BPI 11 000 m ² |
|---|---|--|

• Paris 3/4/10/11

| |
|---|
|  Citéo My Little Nation Paris 11 Citéo 6 015 m ² |
|---|



Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche



• Boucle Sud

| | | |
|--|---|---|
|  EUROVIA Vinci |  NGE Alba Boulogne Billancourt Vinci Euravia 6 235 m ² |  morning Pixel Levallois NGE 8 900 m ² |
|--|---|---|

• La Défense et Péri-Défense

| | |
|---|---|
|  SEGULA Technologies Fauve Courbevoie Segula Technologies 5 115 m ² |  elis Kupka A Puteaux Elis Services 16 430 m ² |
|---|---|

• 1ère Couronne

| | | |
|---|---|--|
|  MINISTÈRES SOCIAUX High Line Montrouge DNUM 5 350 m ² |  SPIE So Pop Saint-Ouen Spie 5 935 m ² |  SNCF Les Grandes Serres Pantin SNCF 13 600 m ² |
|---|---|--|

• Air Liquide

| |
|---|
|  Rives de Paris Charenton le pont Air Liquide 5 605 m ² |
|---|

Rappel des transactions de plus 5 000 m² au T2 2024

7 transactions réalisées au T2 dont 4 à Paris

- Paris 12/13

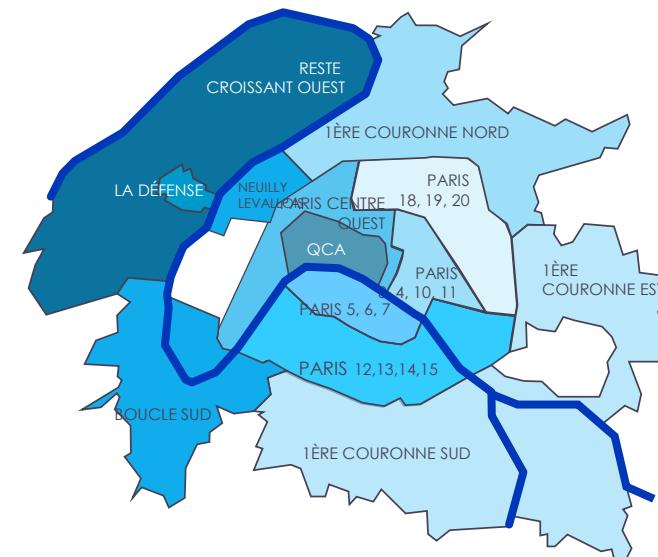
| | |
|--|--|
| RIVP | Arcom Le régulateur de la communication audiovisuelle et numérique |
| Axiom Paris 13 | Daum-N Paris 12 |
| RIVP – Ville de Paris 11 380 m ² | Arcom 7 500 m ² |

- Paris 3/4/10/11

| |
|--------------------------------|
| Qonto |
| Bonne Nouvelle Paris 10 |
| Qonto 11 000 m ² |

- Paris 18/19/20

| |
|---------------------------------|
| CHANEL |
| Millenaire Paris 19 |
| Chanel 10 200 m ² |



- Boucle Sud

| |
|---|
| ATLANTIS TELEVISION |
| Wanna Boulogne Billancourt |
| Atlantis Télévision 6 600 m ² |

- La Défense

| |
|---|
| ceva LOGISTICS |
| Emblem Courbevoie |
| Ceva Logistics 13 500 m ² |

- 1ère Couronne

| |
|---|
| AGILE Agence du Génie de l'Armement de l'Etat |
| Spallis Saint-Denis |
| AGILE 37 000 m ² |

Rappel des transactions de plus 5 000 m² au T3 2024

13 transactions réalisées au T3 dont 7 à Paris

• Paris QCA

| | | | |
|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| diptyque paris | Ashurst | ARSENE SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT | WAVESTONE |
| Stellar Paris 02 | 185 rue Saint-Honoré Paris 01 | Capital 8 Paris 08 | Momentum Paris 17 |
| Diptyque 5 935 m ² | Ashurst 6 025 m ² | Arsène Taxand 5 280 m ² | Wavestone 14 120 m ² |

| |
|--------------------------------|
| FLEX-O |
| 69 Bd Haussmann Paris 08 |
| Flex-O 6 485 m ² |

• Paris 5/6/7

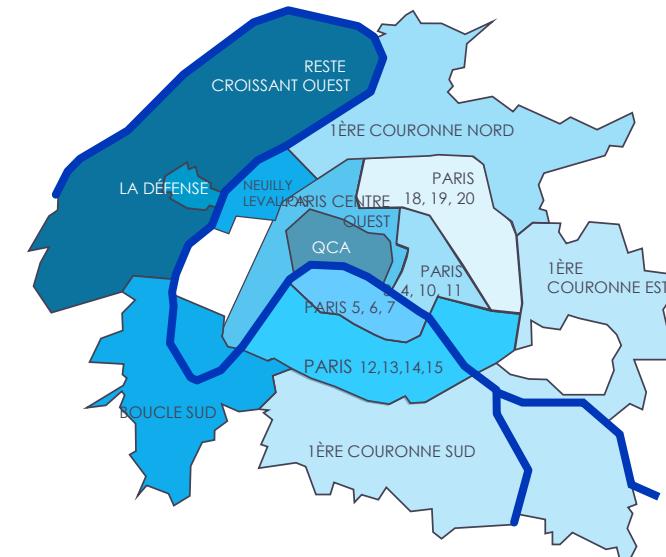
| |
|---------------------------------|
| LAZARD FRÈRES GESTION |
| Orsay Paris 07 |
| Lazard 11 105 m ² |

• Paris 12/13

| |
|--|
| ESSILORLUXOTTICA |
| Valhubert Paris 13 |
| Essilor Luxottica 18 715 m ² |

• La Défense

| | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| VEOLIA | SAIPEM |
| Landscape Puteaux | Landscape Puteaux |
| Veolia 7 665 m ² | Saipeim 10 625 m ² |



Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche



• Boucle Nord

| |
|---|
| PROPEL'SUP SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT |
| Le Chaganne Gennevilliers |
| Propuls'Up 8 395 m ² |

• Boucle Sud

| |
|--|
| OPCO Mobilités |
| Khapa Boulogne Billancourt |
| OPCO Mobilités 5 485 m ² |

• 1ère Couronne Est

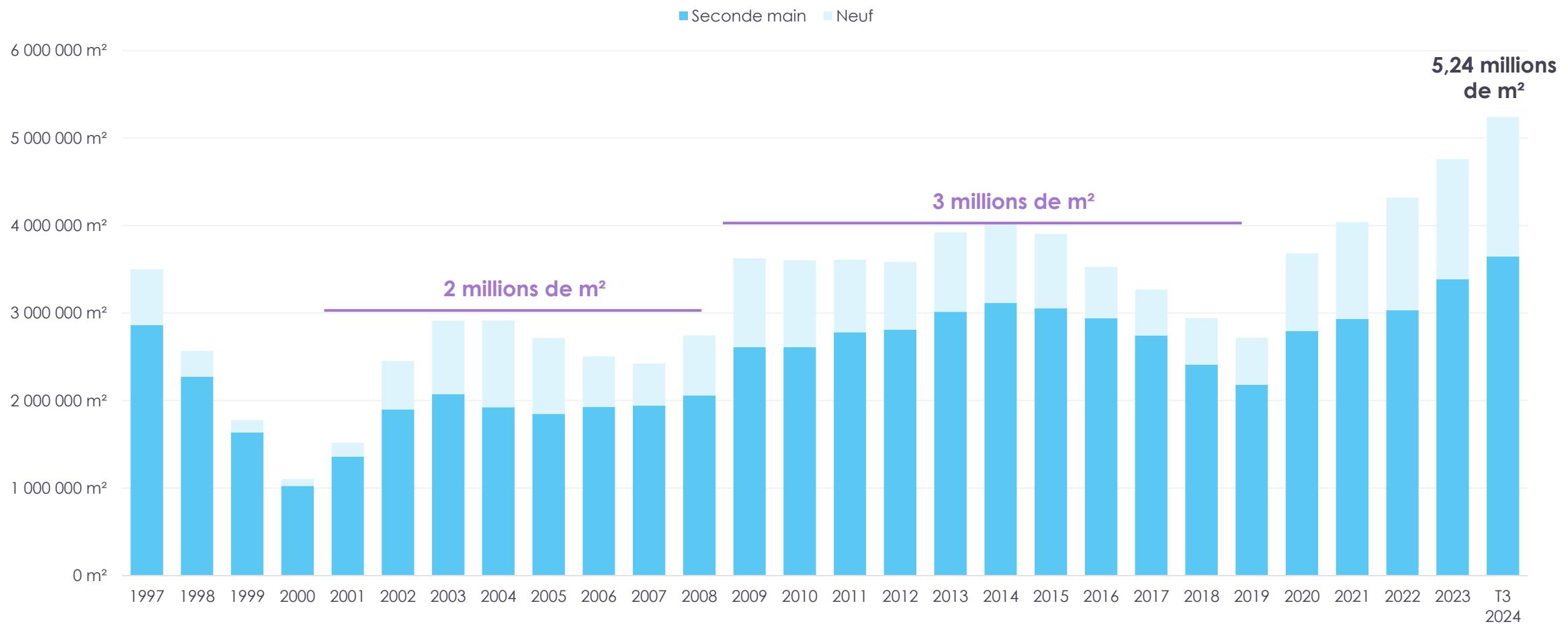
| | |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| ACOSS | FINANCES PUBLIQUES |
| Terra Nova 1 Montreuil | Xylo Fontenay sous Bois |
| Acoss 14 853 m ² | DDFIP du 94 7 780 m ² |



Offre
immédiate &
future

Offre immédiate de bureaux

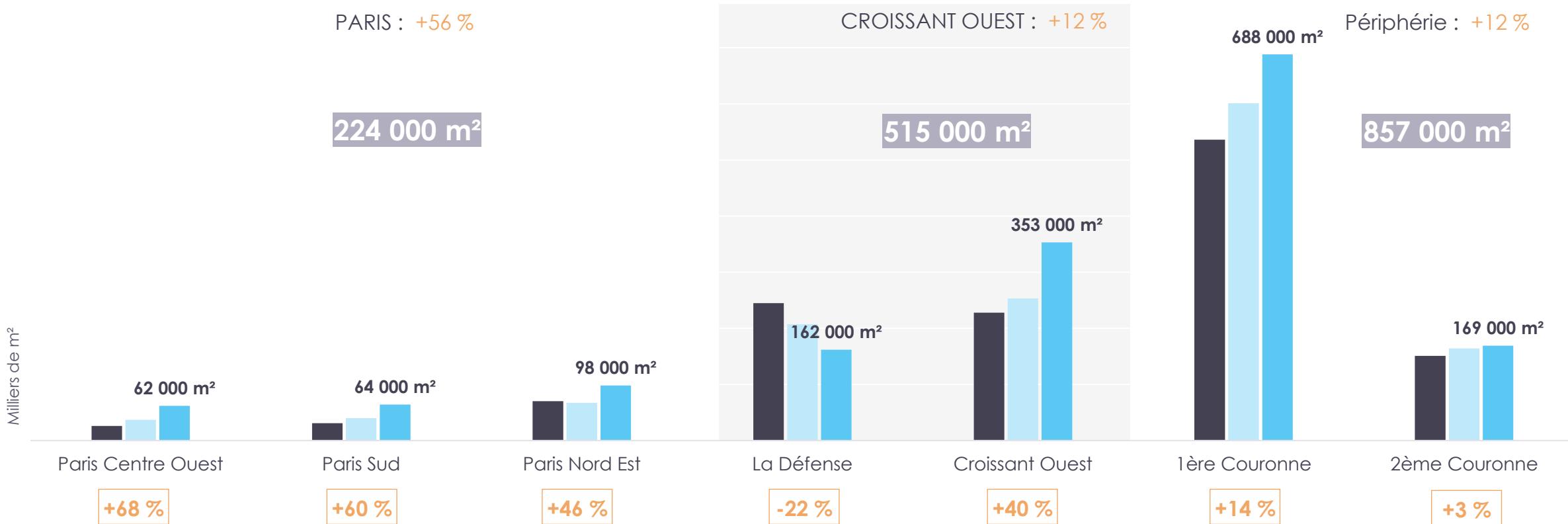
Un niveau inégalé de locaux vacants



Offre neuve immédiatement disponible – par secteurs

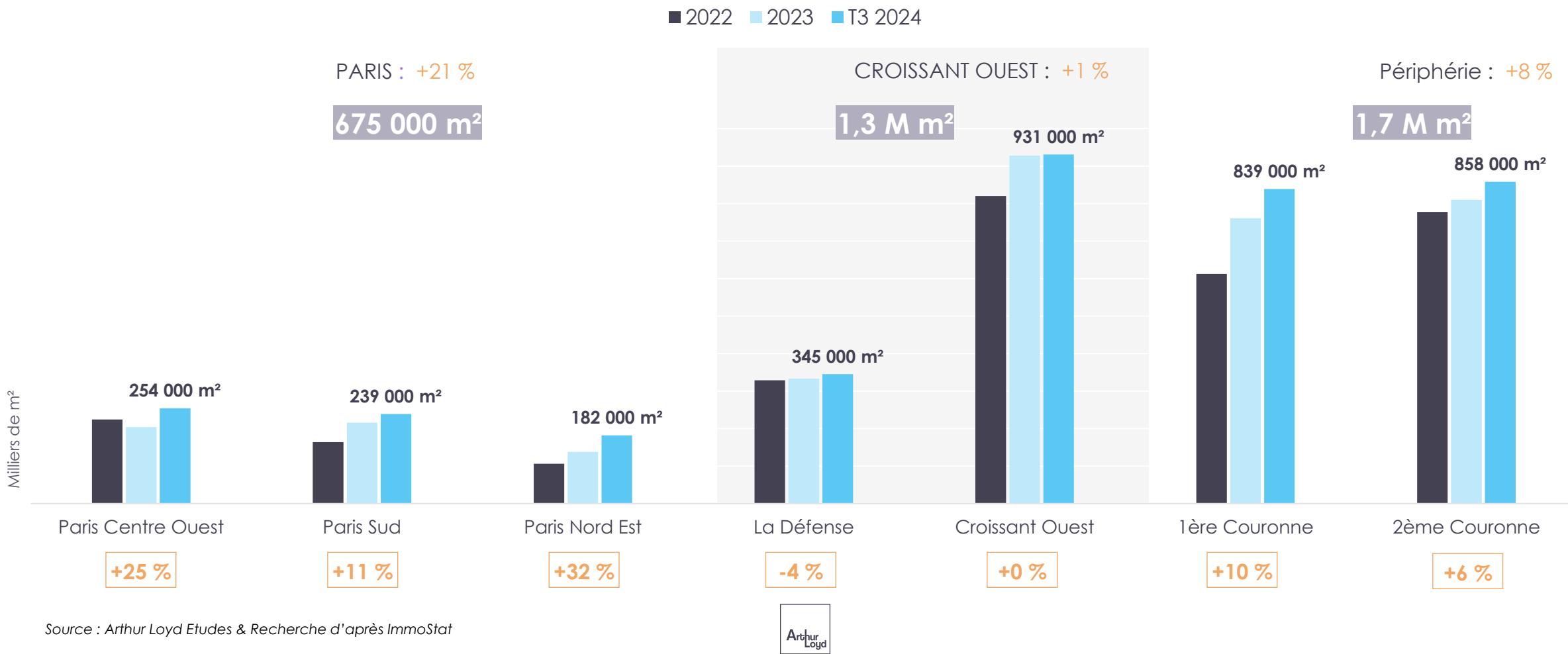
Hausse significative à Paris de l'offre de qualité

■ 2022 ■ 2023 ■ T3 2024



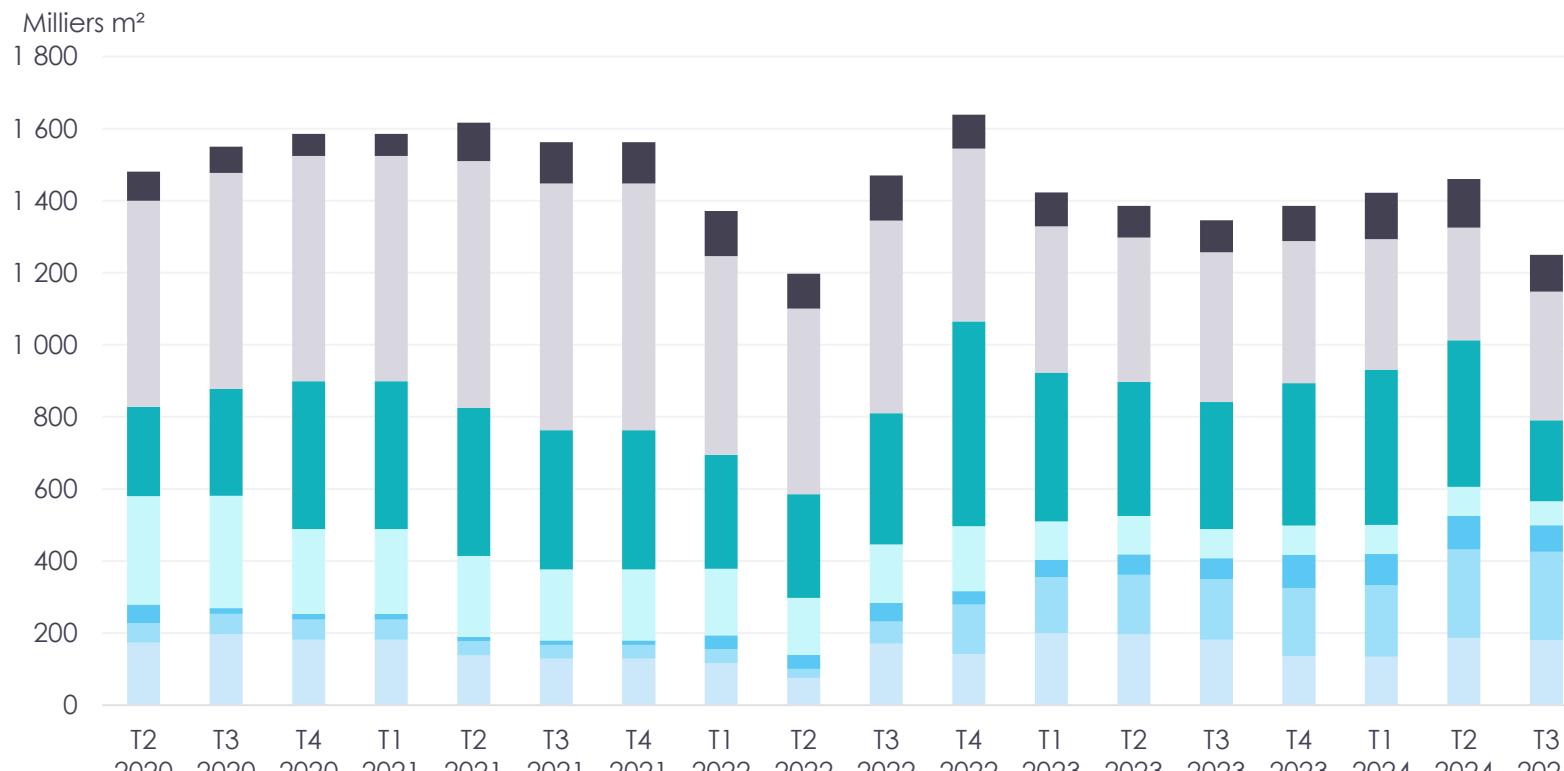
Offre de seconde main immédiatement disponible – par secteurs

3 millions de m² vacants en état d'usage en Périphérie



Offre future neuve / restructurée en chantier de plus 5 000 m²

1,25 million de m² actuellement en chantier



78 projets en chantier

contre 77 au T3 2023

14 immeubles livrés
au T3 2024

dont

8 situés en périphérie
6 disponibles

6 livraisons à Paris
4 sont 100 % louées

4

nombre de
mise en
chantier au T3
2024

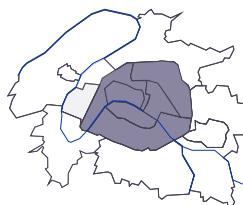
■ Paris Centre Ouest ■ Paris Sud ■ Paris Nord Est ■ La Défense ■ Croissant Ouest ■ 1ère Couronne ■ 2ème Couronne

Offre future neuve / restructurée en chantier de plus 5 000 m²

1,25 million de m² actuellement en chantier

499 130 m²

PARIS



Paris Centre Ouest

180 295 m²

Paris Nord Est

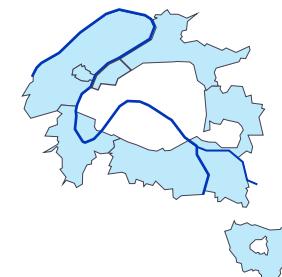
73 360 m²

Paris Sud

245 475 m²

750 900 m²

PÉRIPHÉRIE



Croissant Ouest

224 405 m²

La Défense

66 730 m²

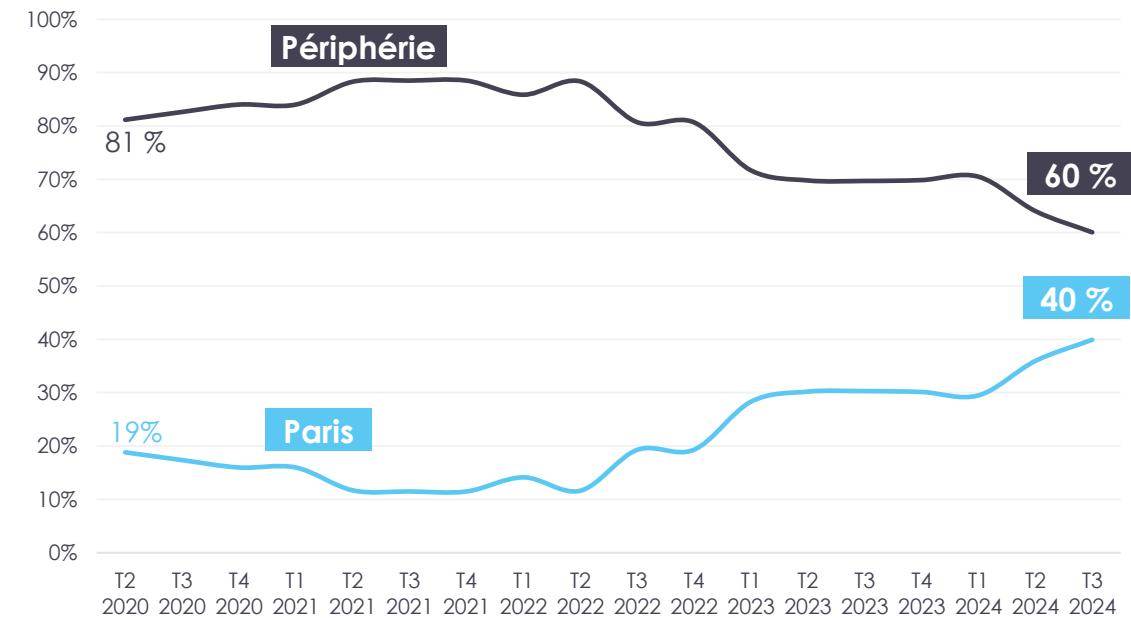
1^{ère} Couronne

357 560 m²

2^{ème} Couronne

102 200 m²

Répartition géographique des chantiers de plus de 5 000 m²

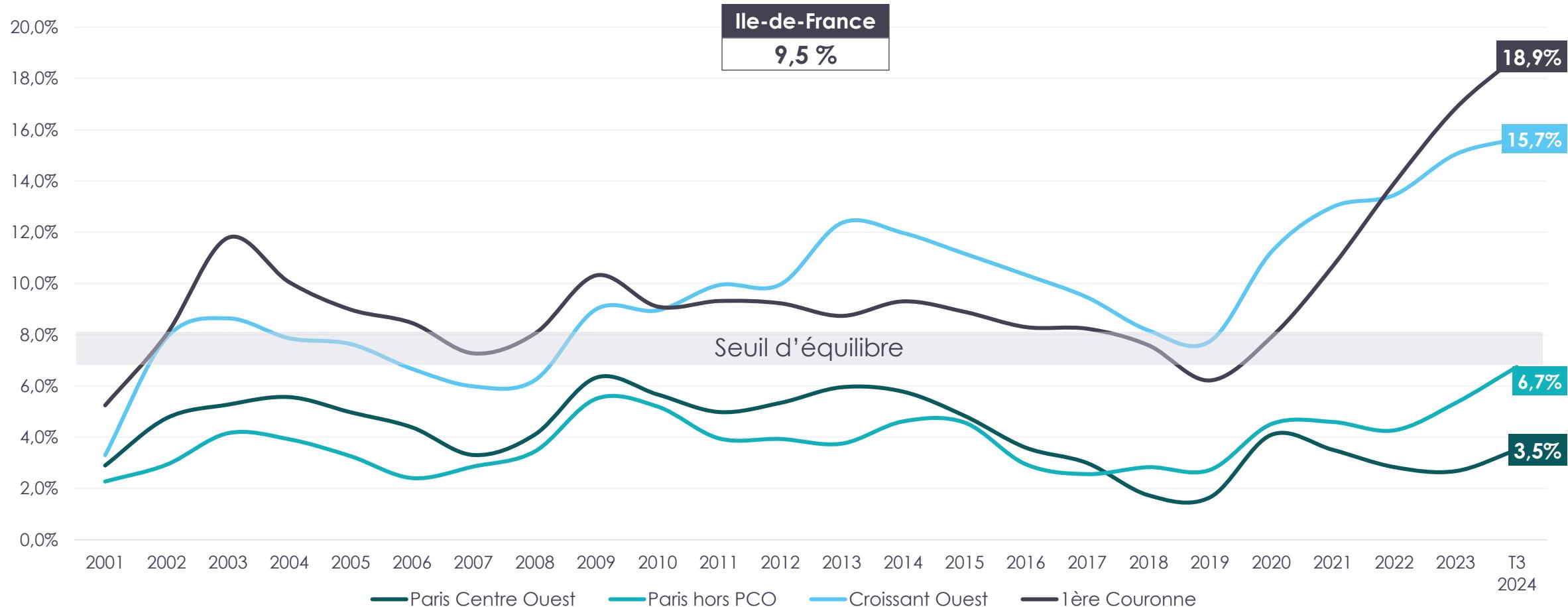




Taux de
vacance

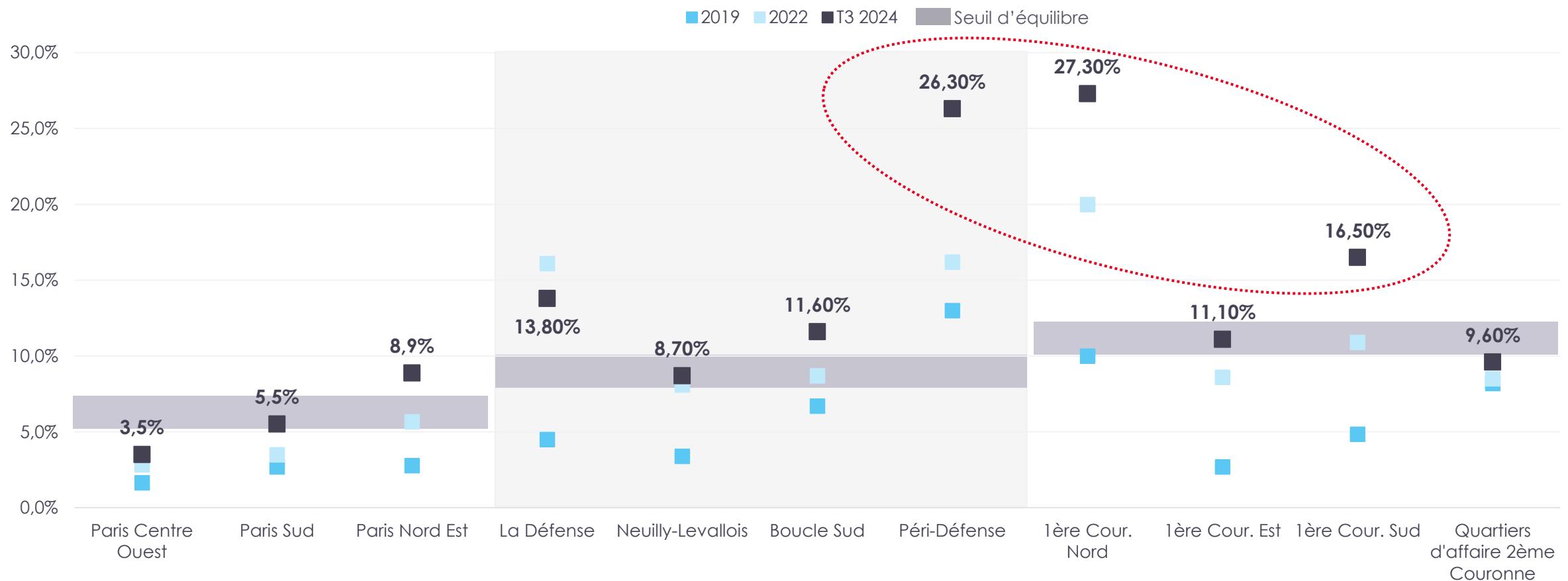
Taux de vacance

La segmentation du marché francilien atteint son paroxysme



Taux de vacance

Une vacance structurelle en Périphérie, notamment constituée de locaux de seconde main

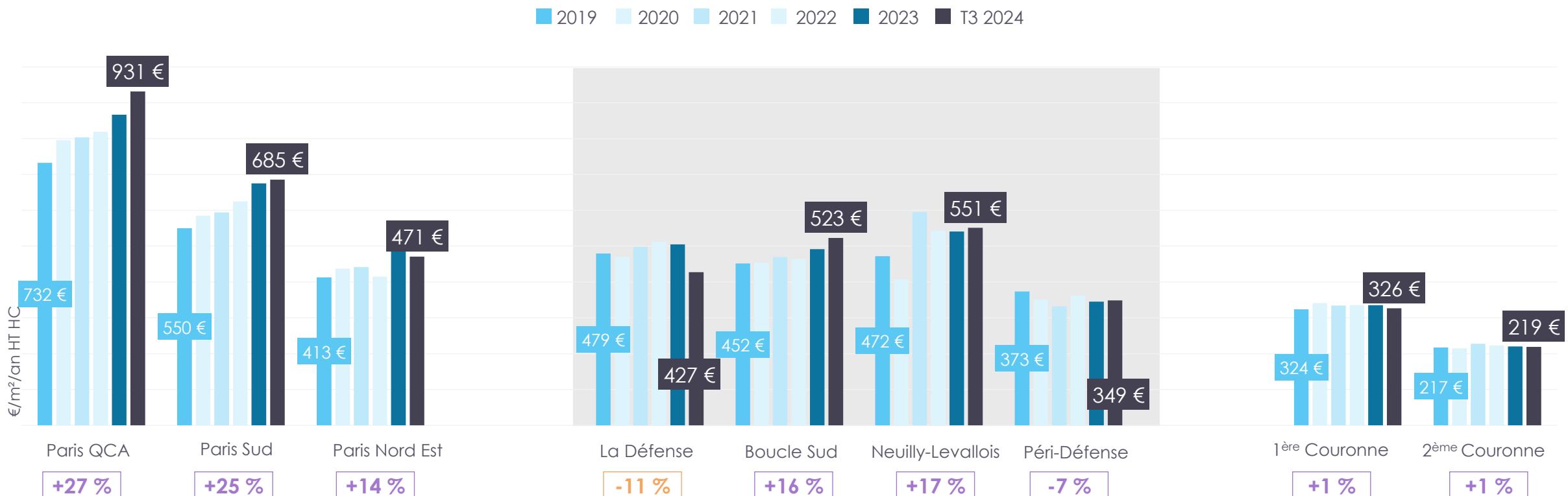




Loyers & mesures d'accompagnement

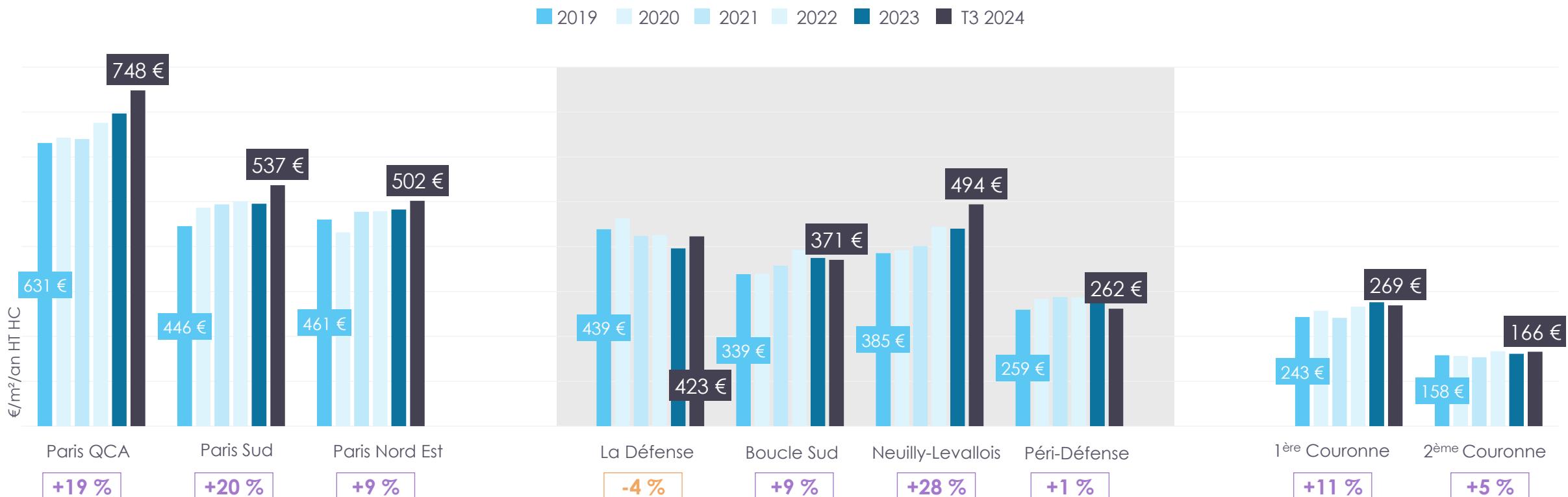
Valeurs locatives moyennes faciales des immeubles neufs ou restructurés

Seul le marché de La Défense s'est ajusté face à la demande et au repli global de l'activité locative



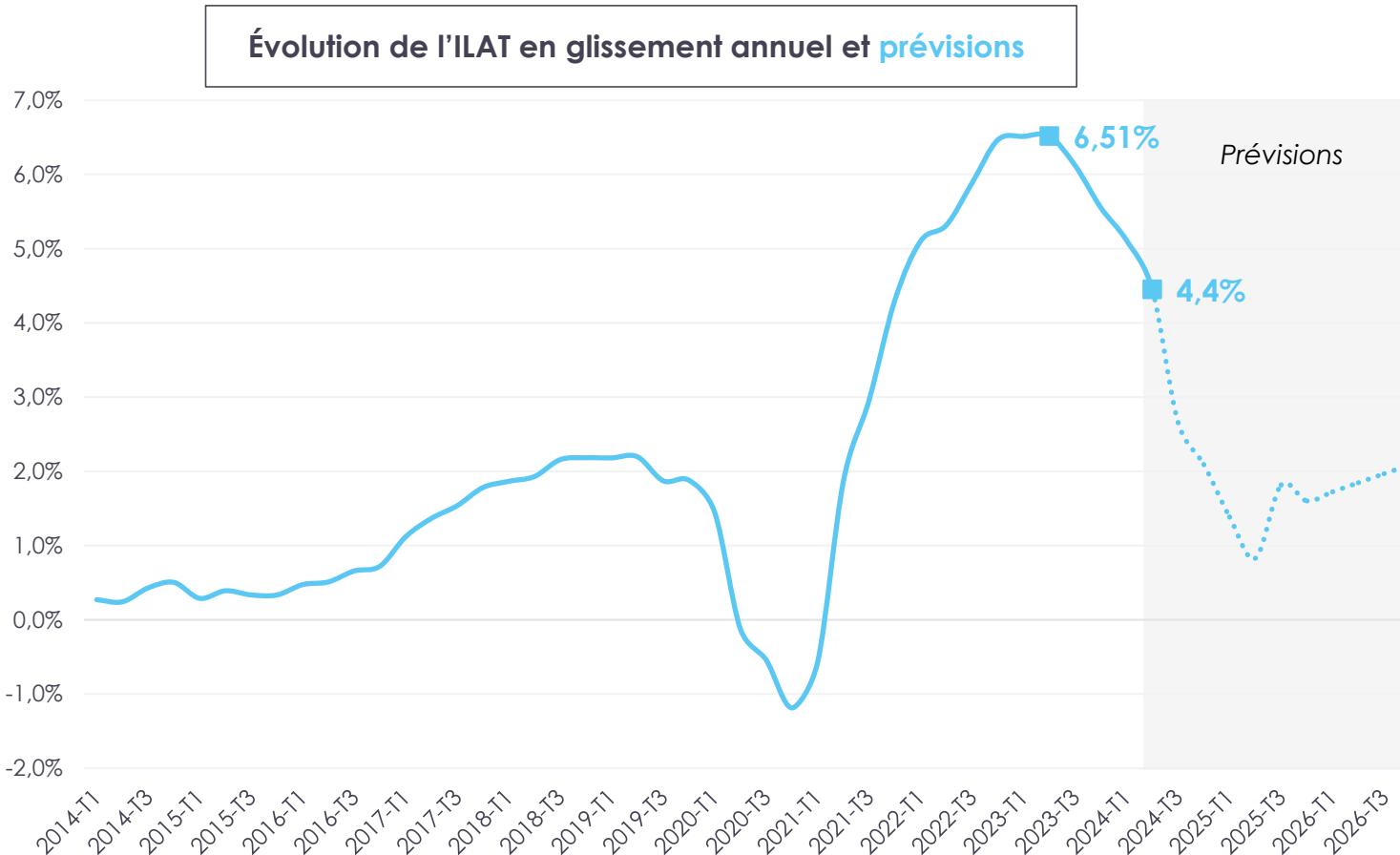
Valeurs locatives moyennes faciales des immeubles de seconde main

Seul le marché de La Défense s'est ajusté face à la demande et au repli global de l'activité locative



Indexation des loyers

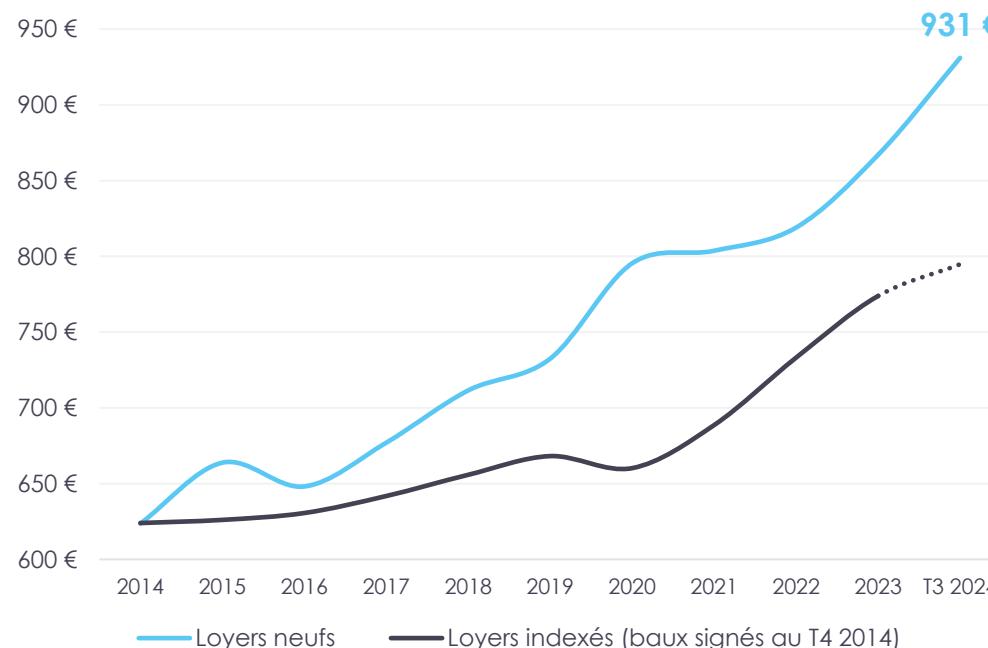
Tendance baissière pour l'indexation des loyers après son pic historique de 2023



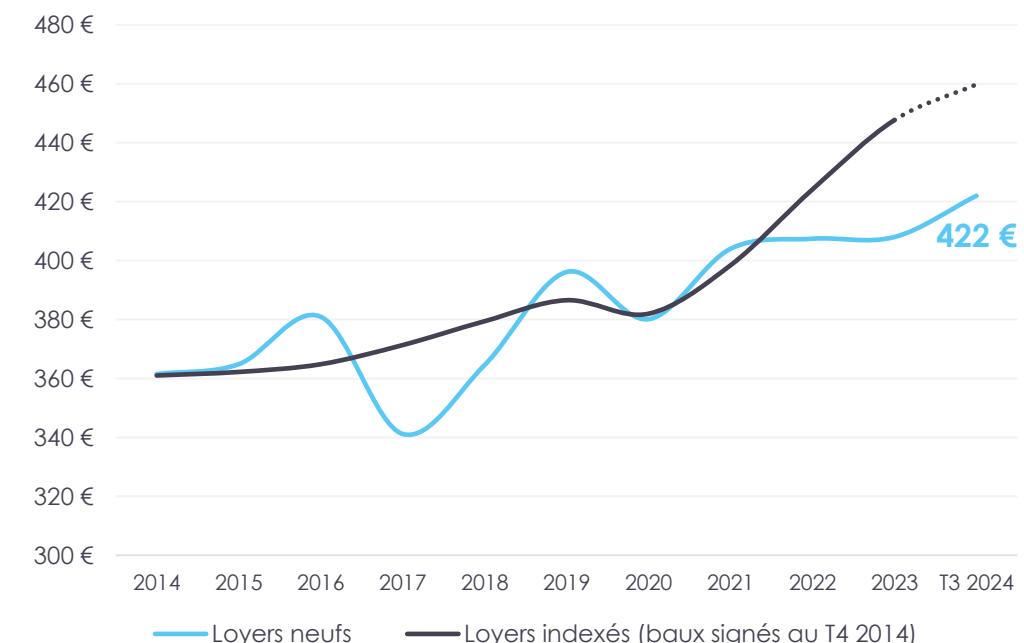
Conséquences directes de l'inflation sur l'immobilier tertiaire en IDF

De l'avantage du déménagement en périphérie à la nécessaire conservation des locaux à Paris QCA

Évolution des loyers moyens du neuf à Paris QCA



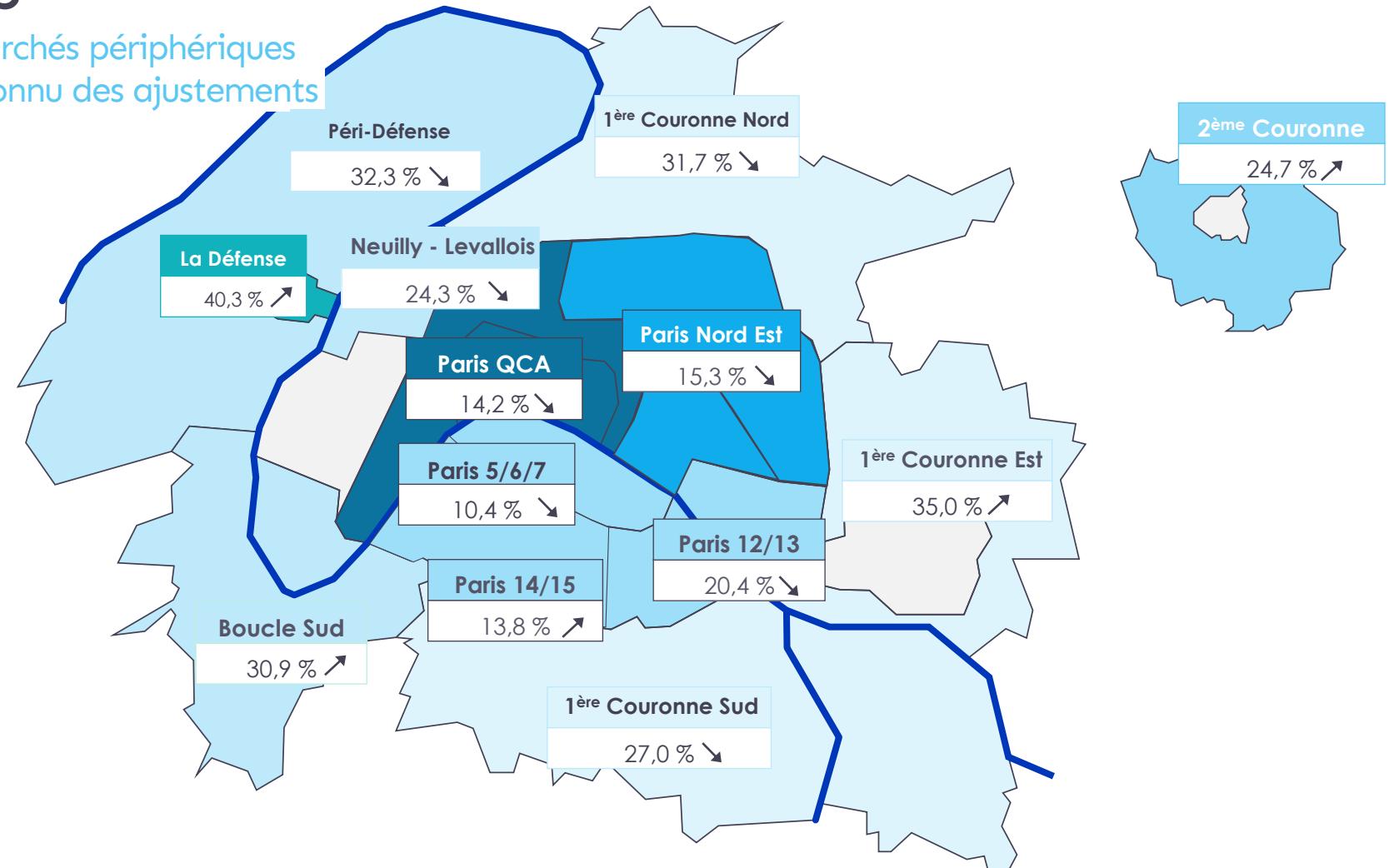
Évolution des loyers moyens du neuf dans le Croissant Ouest



Mesures d'accompagnement T3 2024

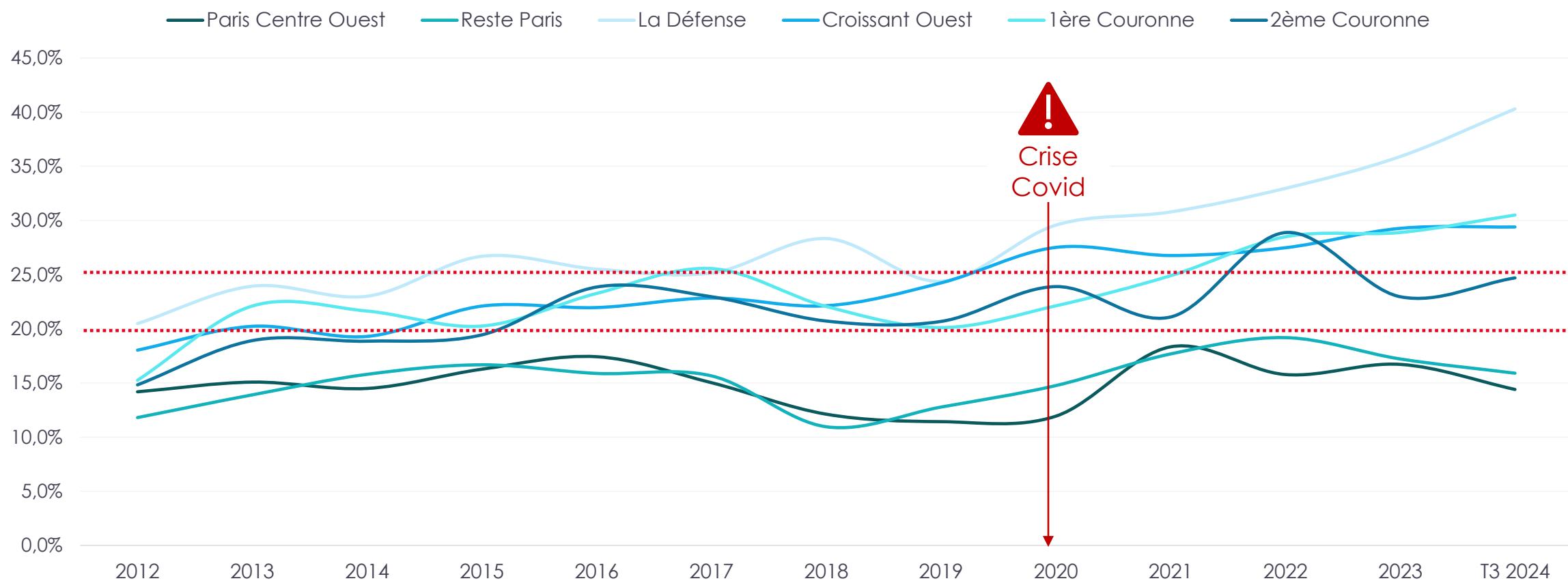
Légère baisse pour certains marchés périphériques
dont les valeurs locatives ont connu des ajustements

Ile-de-France
25,4 % ↘



Mesures d'accompagnement T3 2024

Envolée des *incentives* en Périphérie depuis la crise sanitaire



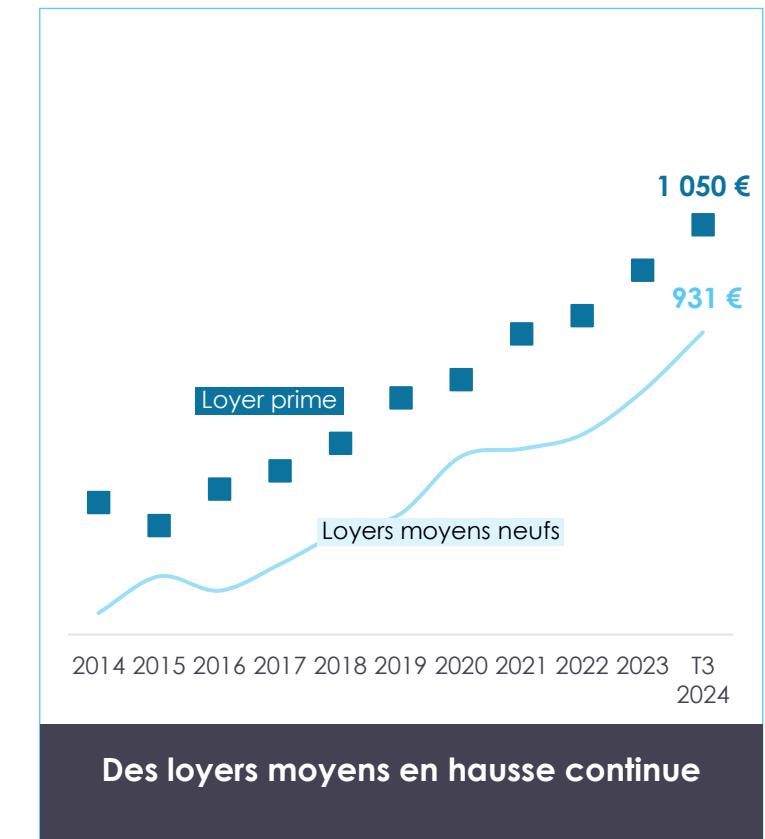
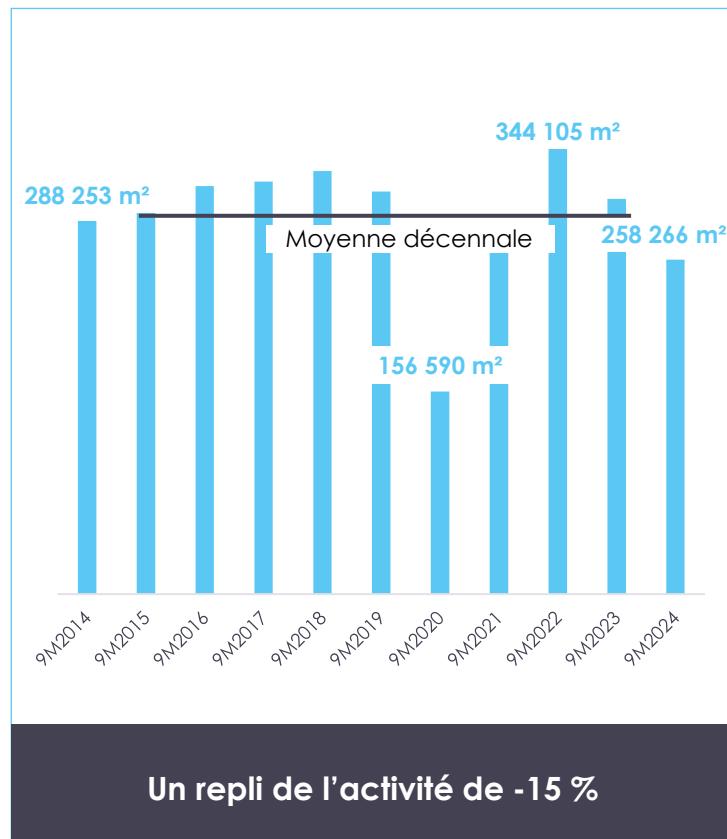
Synthèse

- **Le marché locatif francilien résiste malgré la « tempête »**
- **Paris conserve sa place avec 1 m² sur 2 transacté**
- **Les arrondissements Sud parisiens en tête**
- **Évolutions contrastées en périphérie**
- **Un niveau inégalé d'offre immédiate vacante**
- **Entre 1,7 et 1,9 million de m² commercialisés en 2024**



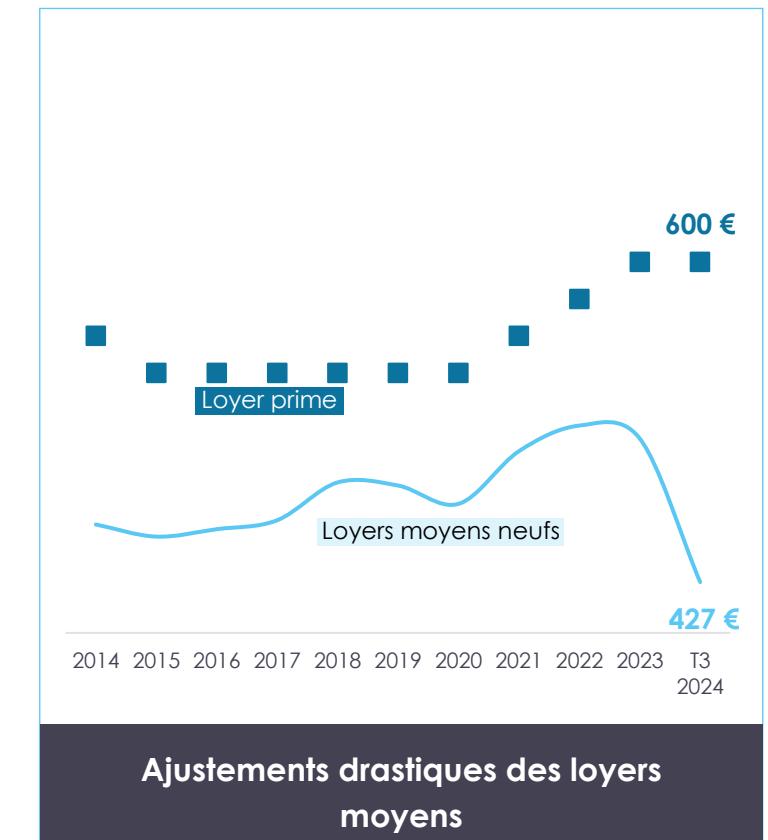
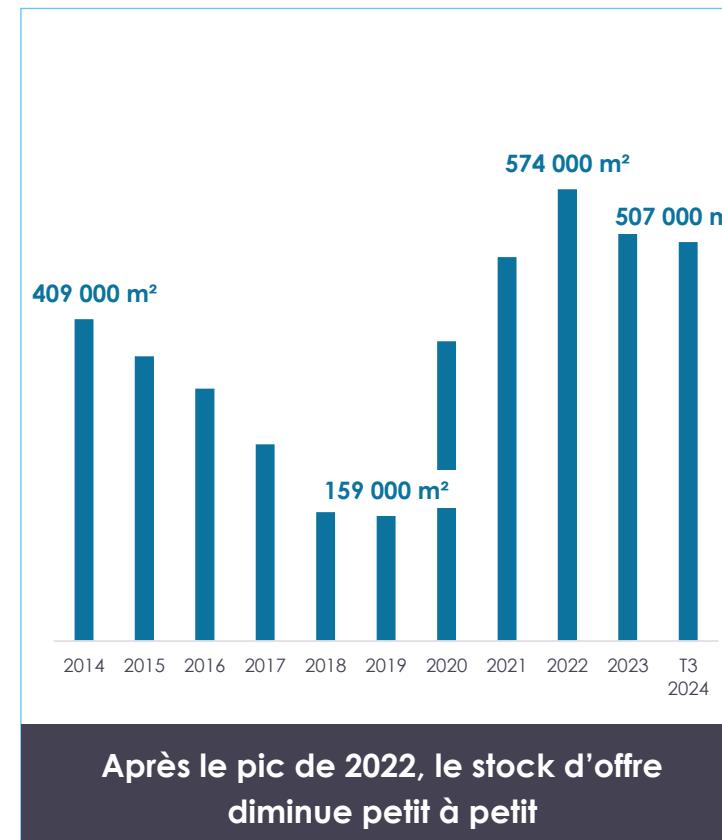
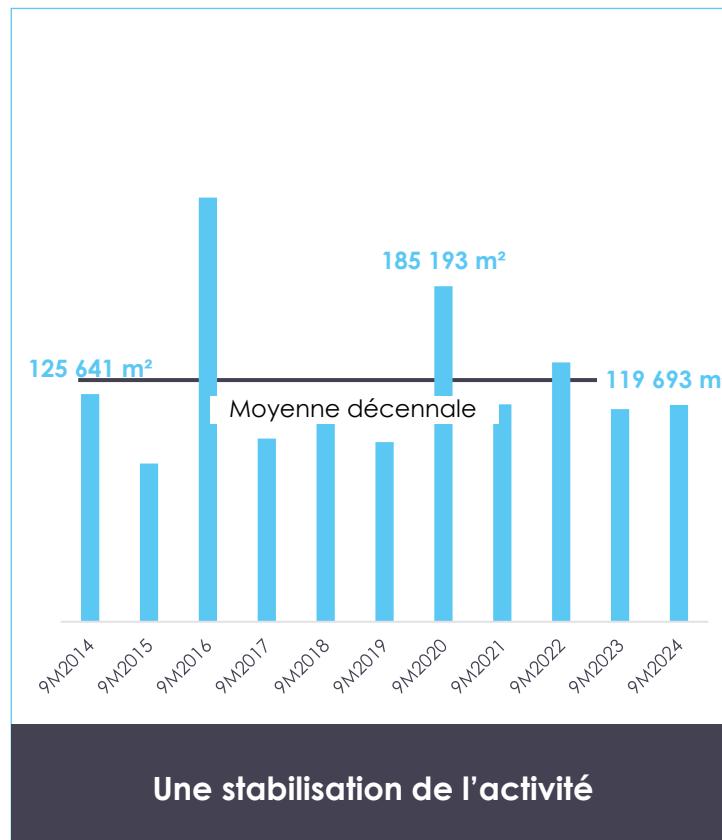
Synthèse : deux cas d'école afin de mieux comprendre les tendances actuelles

Paris QCA : la centralité à tout prix ?



Synthèse : deux cas d'école afin de mieux comprendre les tendances actuelles

La Défense : ajustements financiers afin d'attirer les utilisateurs en quête d'économies





Synthèse

En synthèse



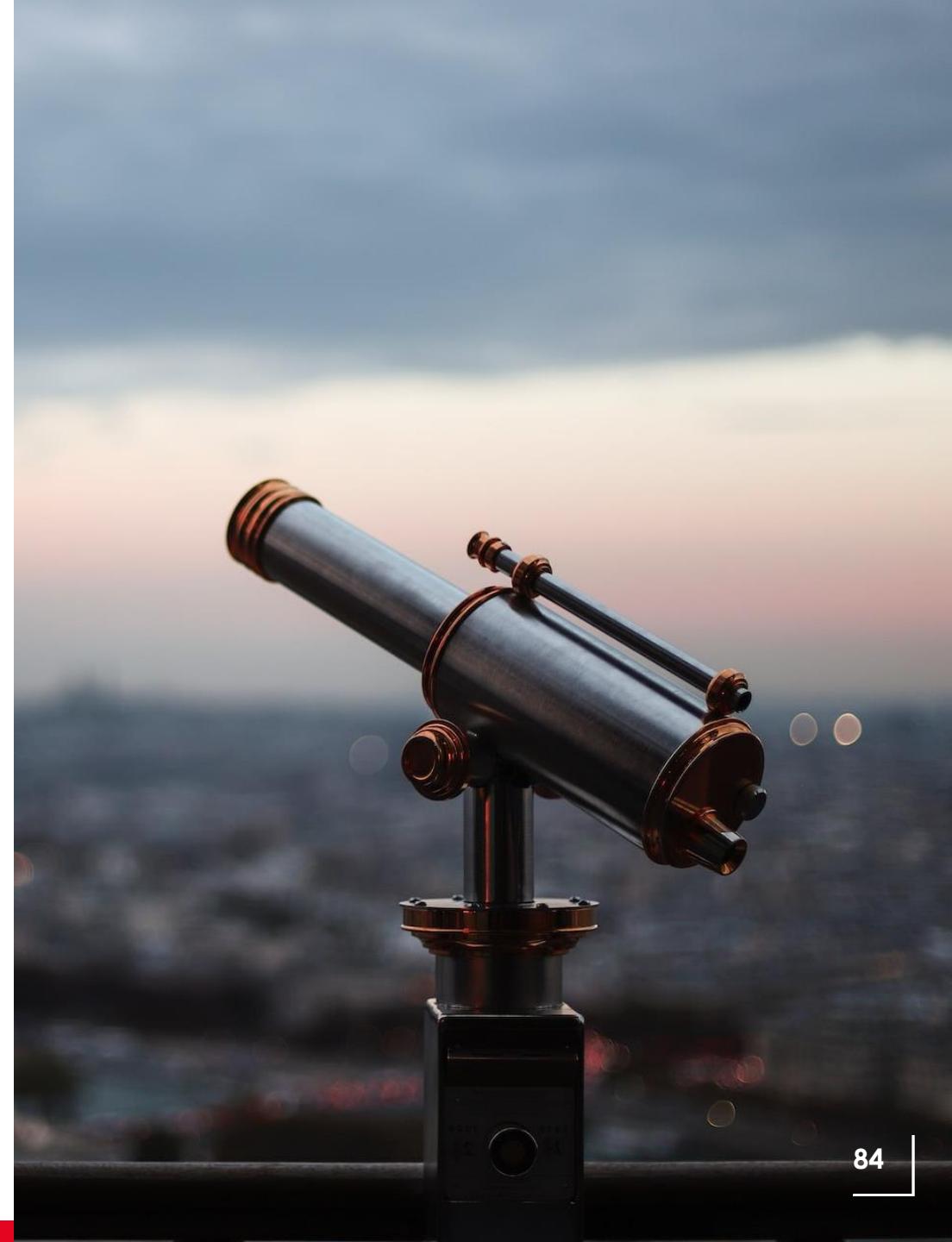
2024-25 : politique monétaire et stabilité politique... jusqu'à quand ?



Investissement : vers une année 2024 à 10-11 milliards d'euros, une reprise attendue en 2025



Marchés locatifs : une certaine résilience compte tenu du contexte



Le premier Réseau National de Conseil en Immobilier d'Entreprise

5 fonctions transverses :



Études &
Recherche



Asset
Management



Grands
comptes



Investissement



Logistique

Domaines d'intervention, partout en France :



Bureaux



Commerces



Activité

L'équipe Arthur Loyd Études & Recherche :



Camille Della-Balda
Responsable Études



Cevan Torossian
Directeur Associé Études & Recherche



Marine Lamari
Responsable Études



Sylvaine Dallier
Chargée de bases de données



Hediyyé Ekiz
Chargée d'études Régions

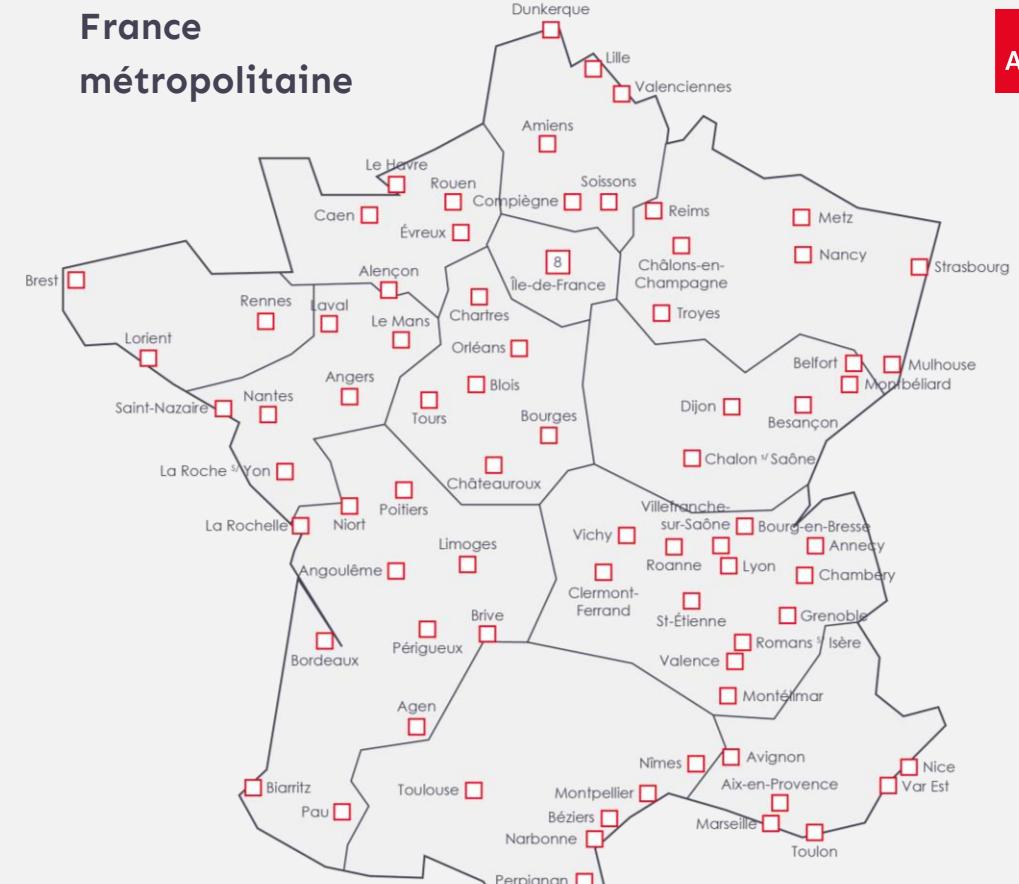


Laëtitia Kappauf
Chargée de bases de données



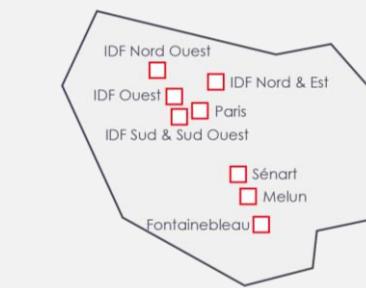
Céphas Kouadio
Chargée d'études junior

France métropolitaine



Île-de-France

DROM-COM



DROM-COM



La Guadeloupe



La Martinique



La Guyane