



Point Marché T3 2024

ARTHUR LOYD
ÉTUDES ET
RECHERCHE

Sommaire

1

Contexte
macroéconomique



2

Marché de
l'investissement
France



3

Marché logistique
France



4

Marché
utilisateurs
Bureaux
Régions



5

Marché
utilisateurs
Bureaux
IDF



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

A photograph of Donald Trump speaking at a podium. He is wearing a dark suit, a white shirt, and a red tie. His mouth is open as if he is in the middle of speaking, and his right hand is raised with fingers spread. The background is dark and out of focus.

*“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



02 Marché investissement France

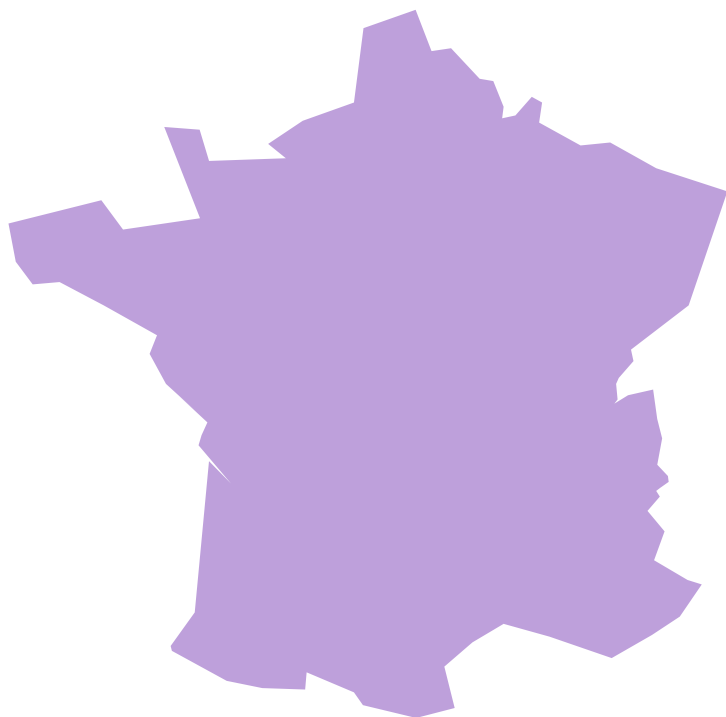




Investissement France

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 %



Bureaux

1,9 Md €
-17 %



Commerce

2,1 Mds €
+110 %



Logistique

800 M €
+33 %

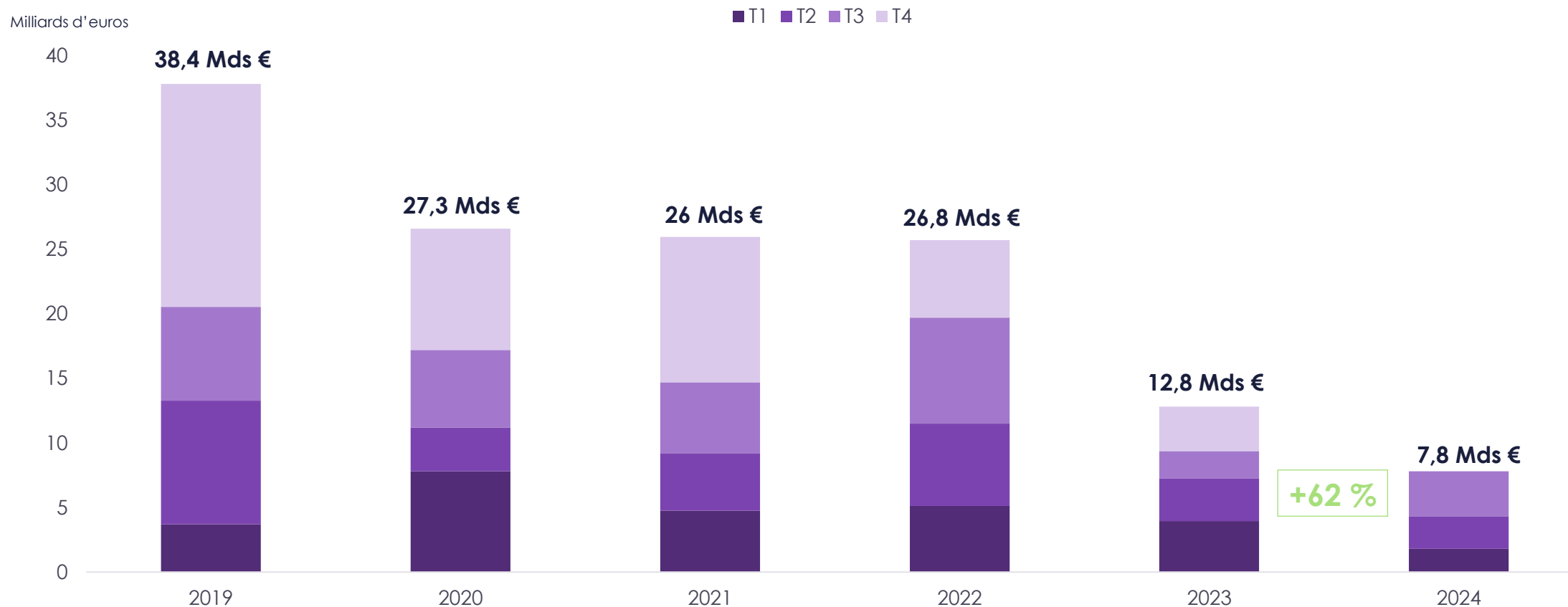


Activité

Regain de dynamisme pour l'industriel

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

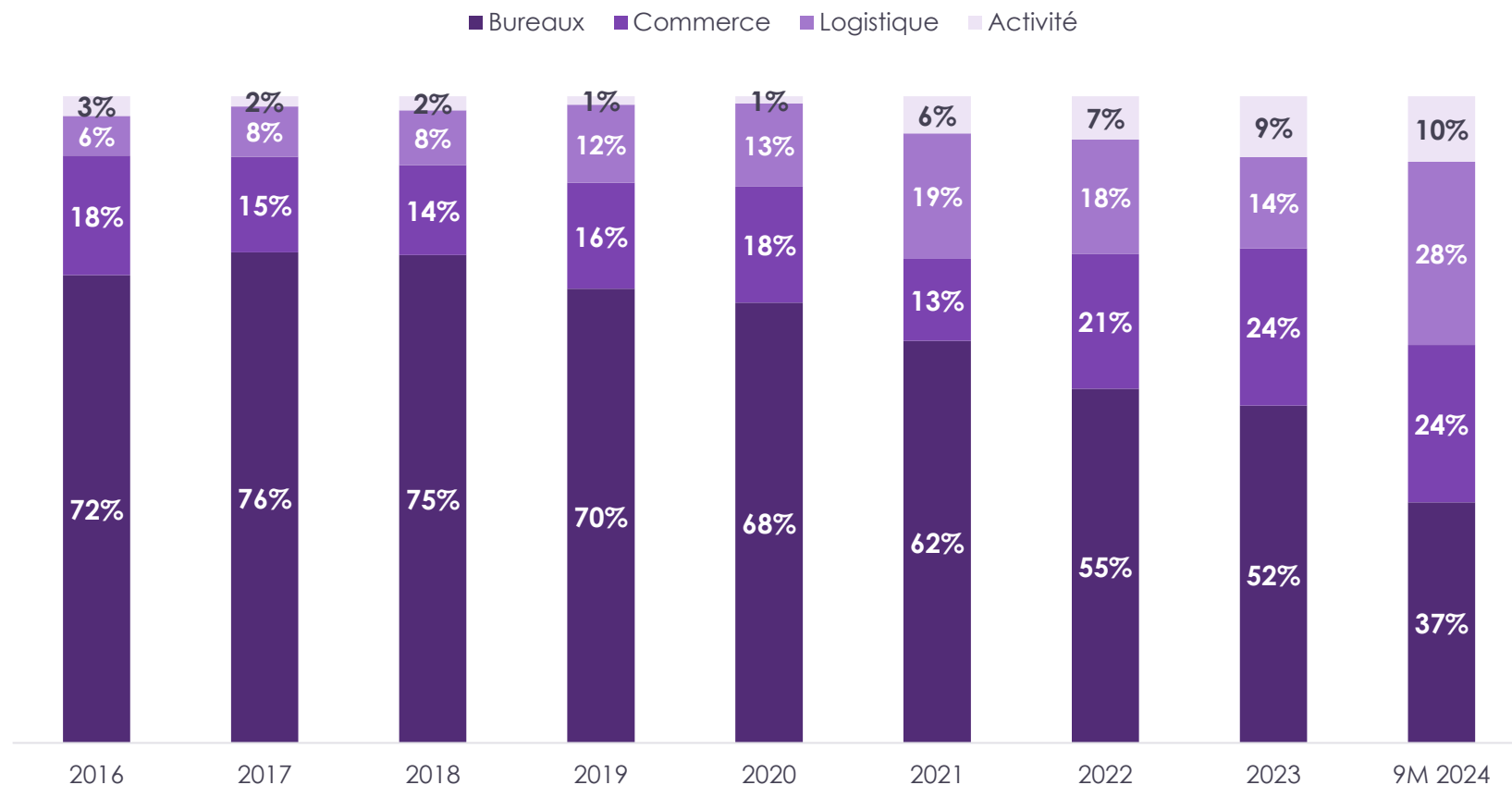
Regain de dynamisme au 3^{ème} trimestre qui ne permet cependant pas de rattraper le retard pris au 1^{er} semestre



Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche

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

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



Changement de paradigme chez les investisseurs

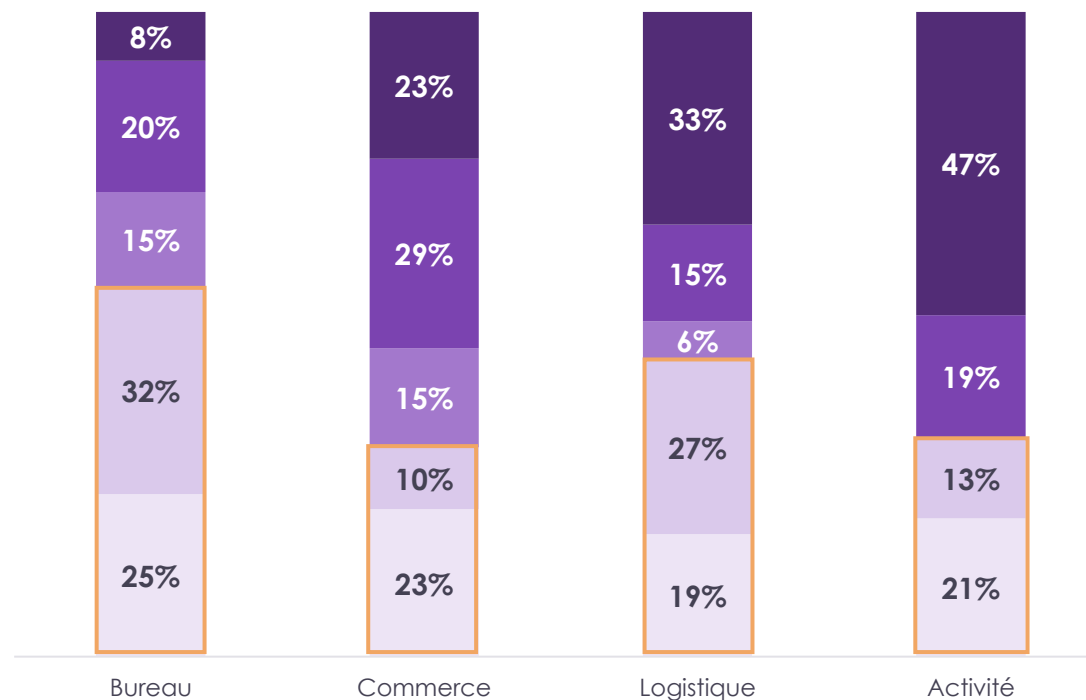
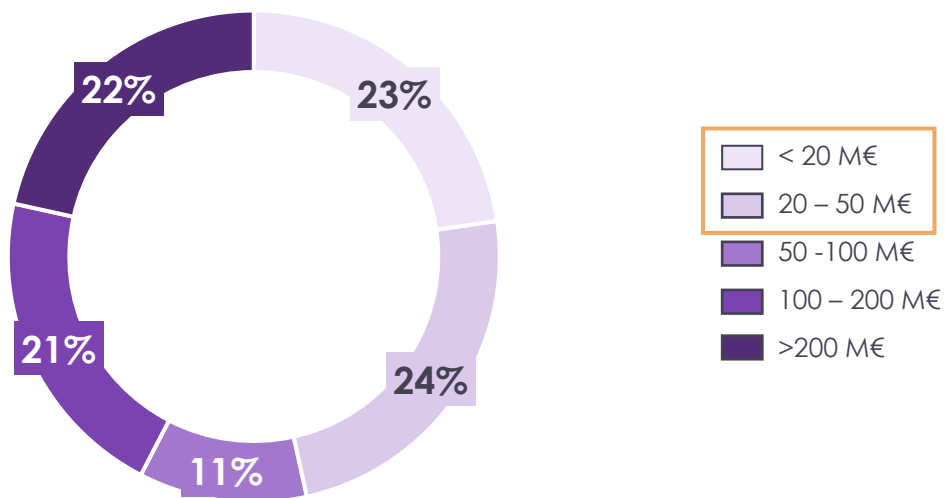
- Un niveau historiquement bas pour le bureau qui passe sous la barre des 40 % des volumes investis en immobilier d'entreprise banalisé
- Le segment industriel signe un record, notamment en logistique
- Regain d'intérêt pour le commerce qui enregistre un quart des investissements

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

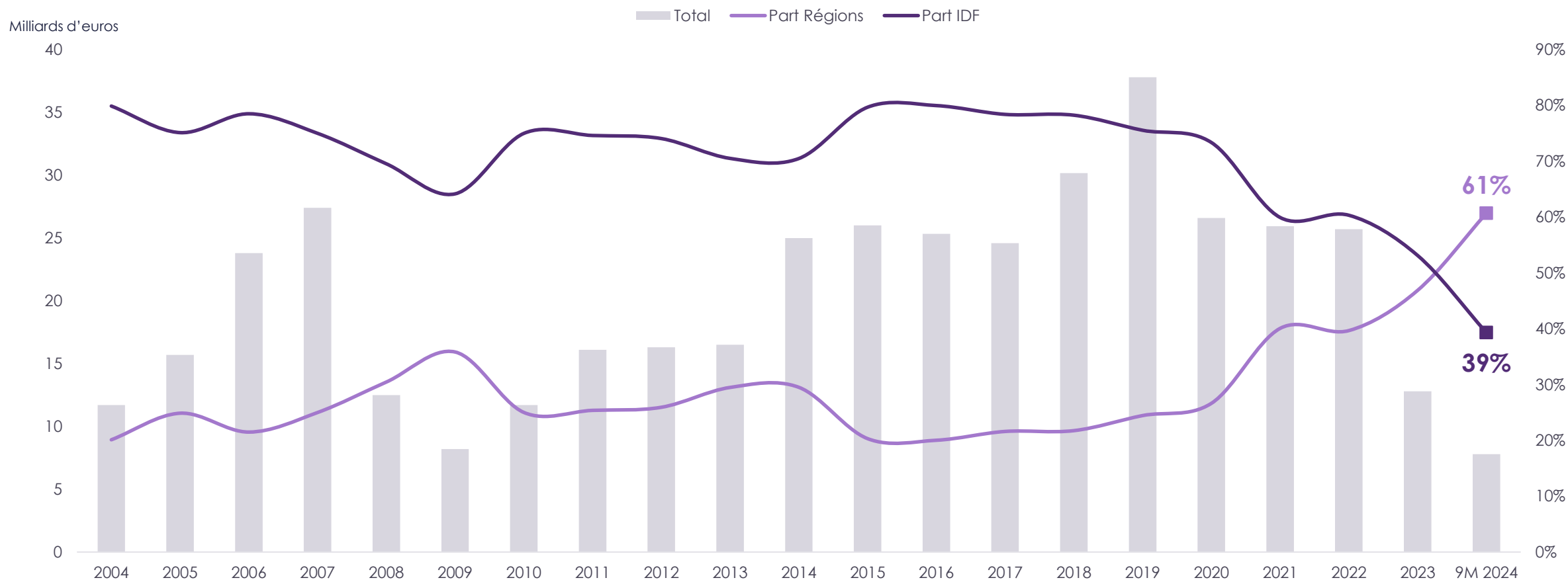
Répartition des volumes investis en immobilier d'entreprise par tranche de montant

Toutes classes d'actifs



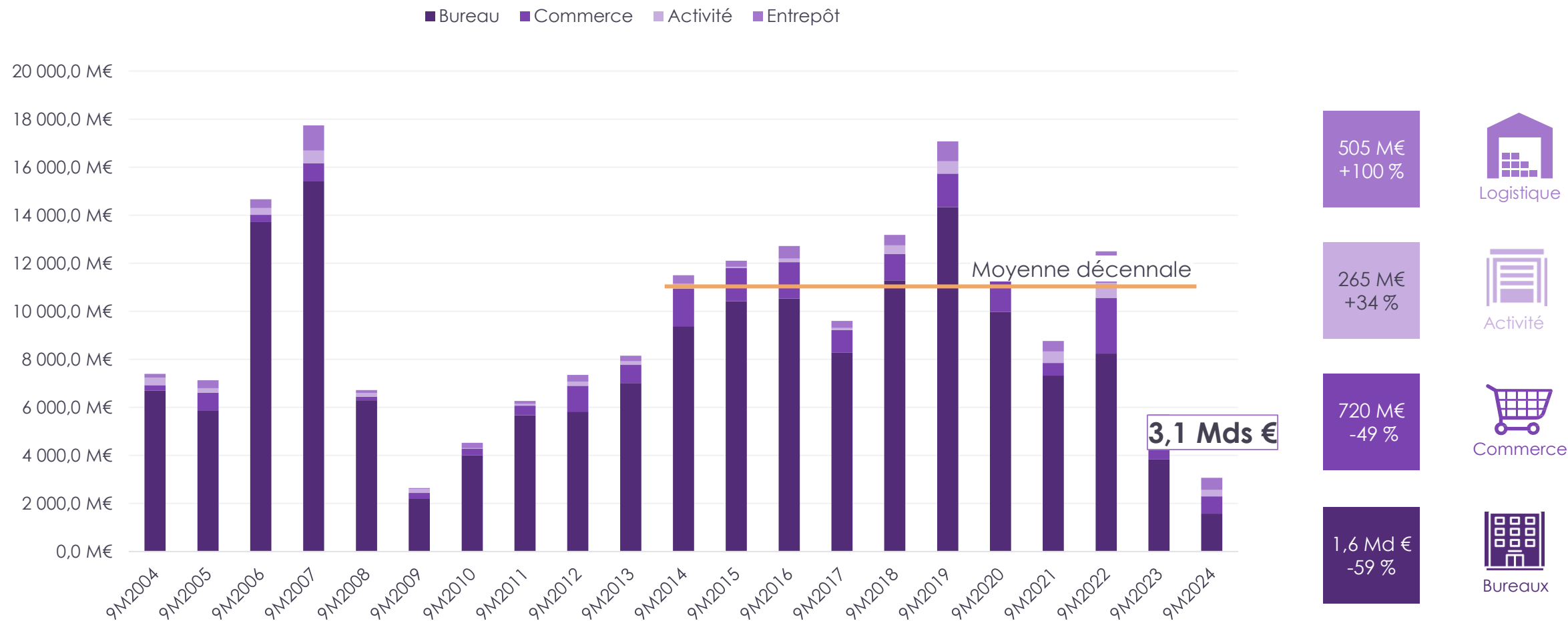
Montants investis en immobilier d'entreprise en France à fin septembre 2024

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

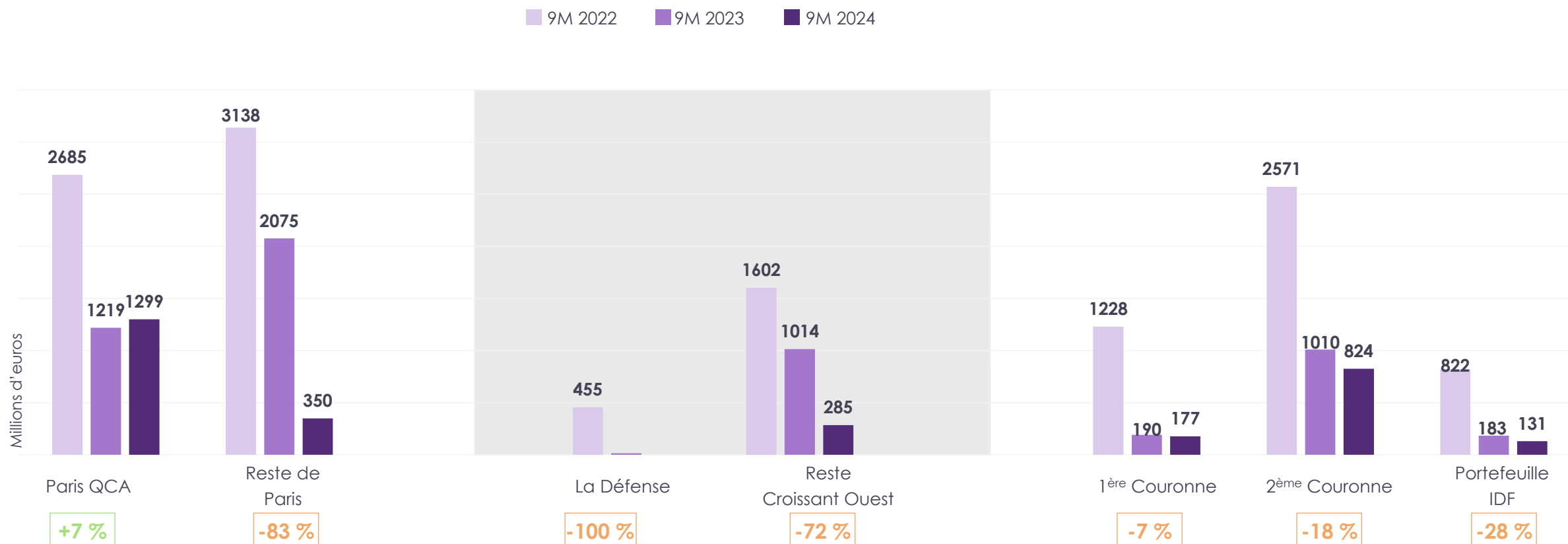
Le marché francilien peine à se relever et signe un repli de 73 % par rapport à sa moyenne décennale



Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche d'après ImmoStat

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

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



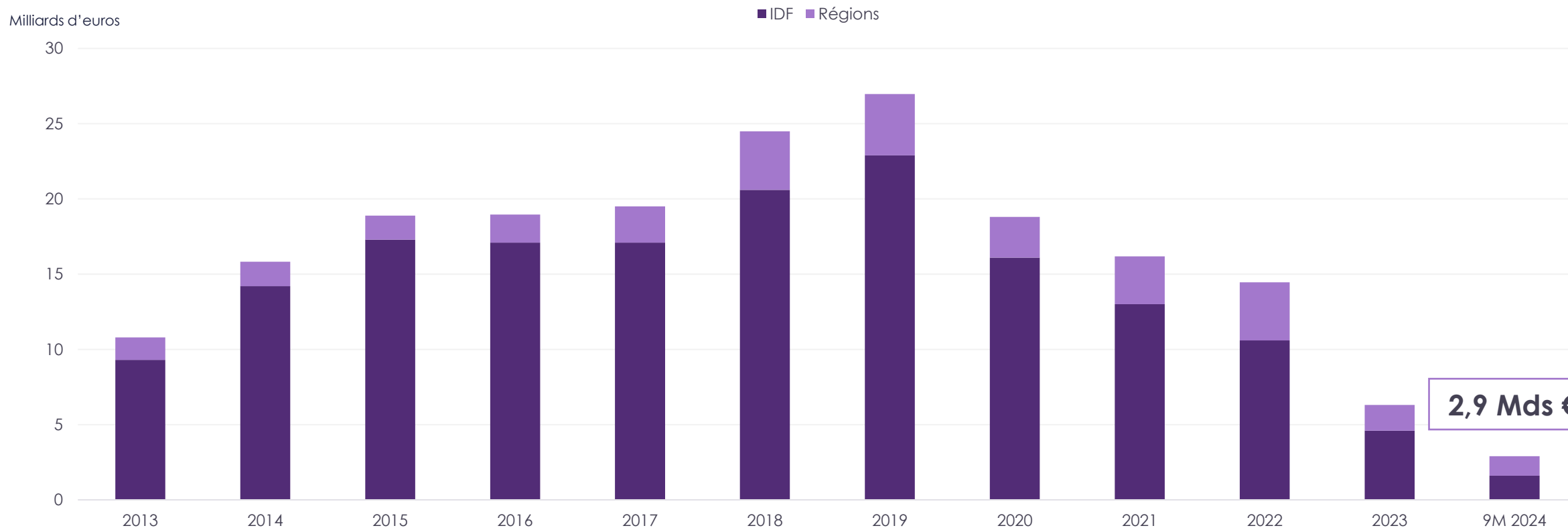


Focus bureaux France

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

Bureaux France

Évolution des volumes investis en immobilier de bureaux en 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

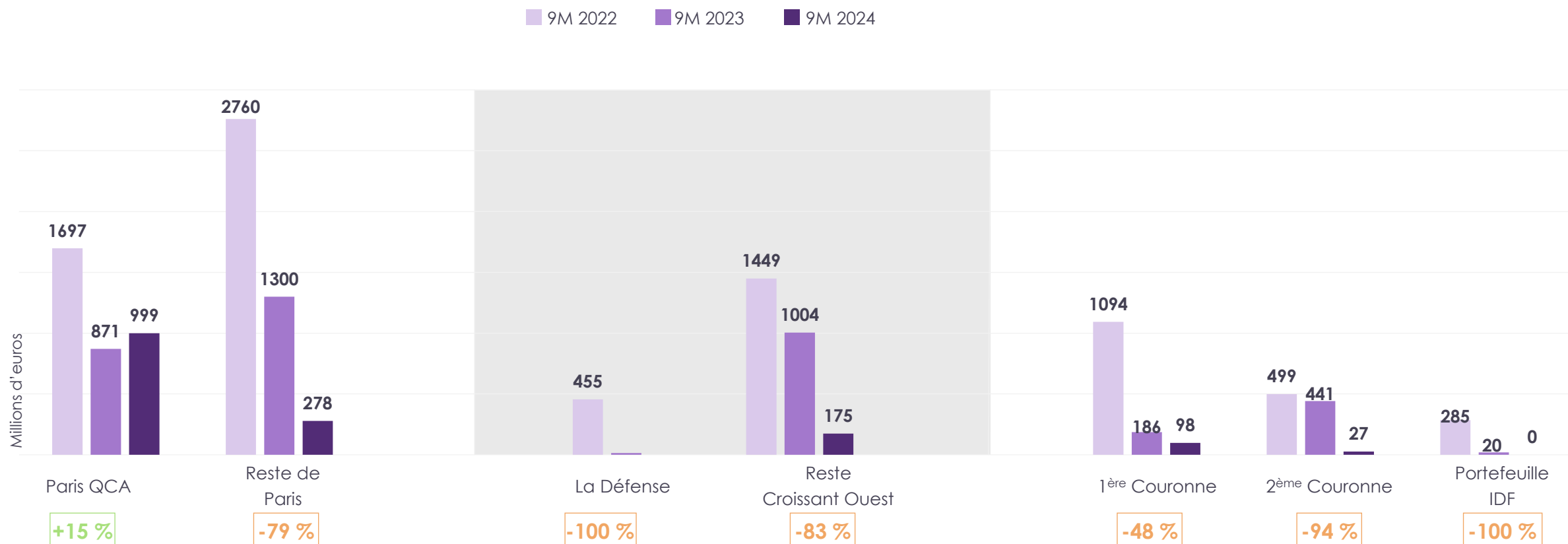
Investisseurs privés / family office

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.

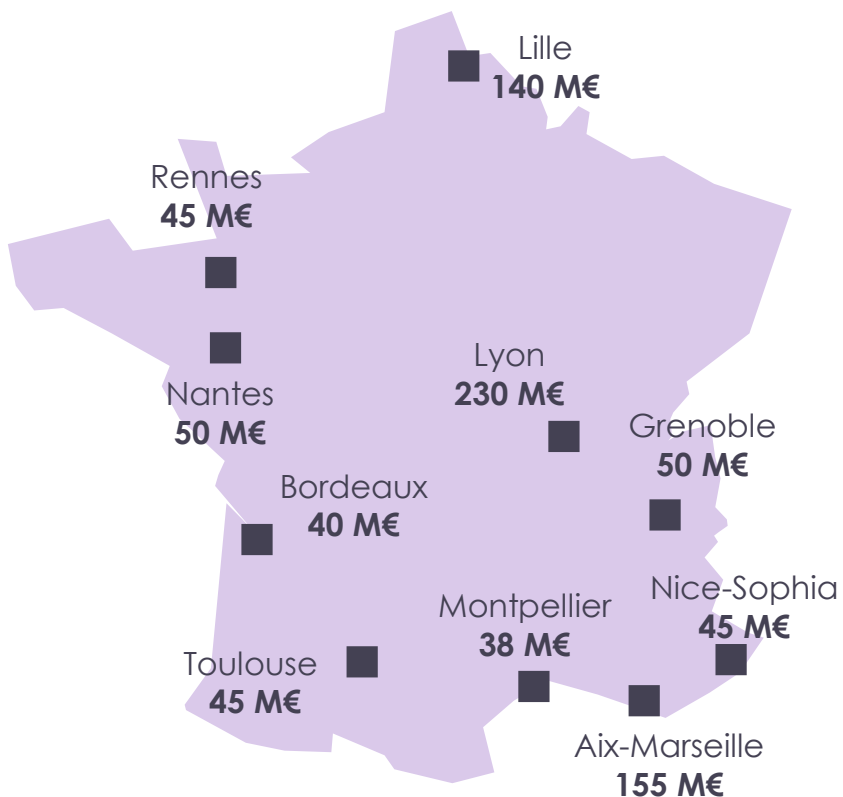
Montants investis en immobilier d'entreprise en IDF à fin septembre 2024

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

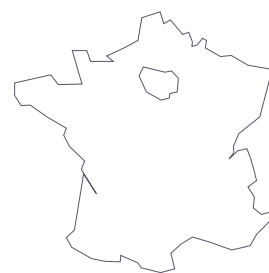


Montants investis en immobilier d'entreprise en France à fin septembre 2024

Bureaux Régions



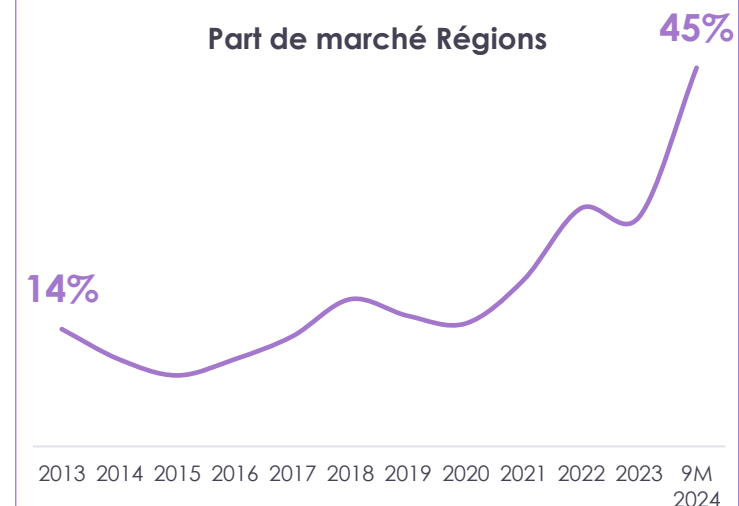
Régions



1,3 Md €

Des évolutions contrastées en fonction
des métropoles

Part de marché Régions

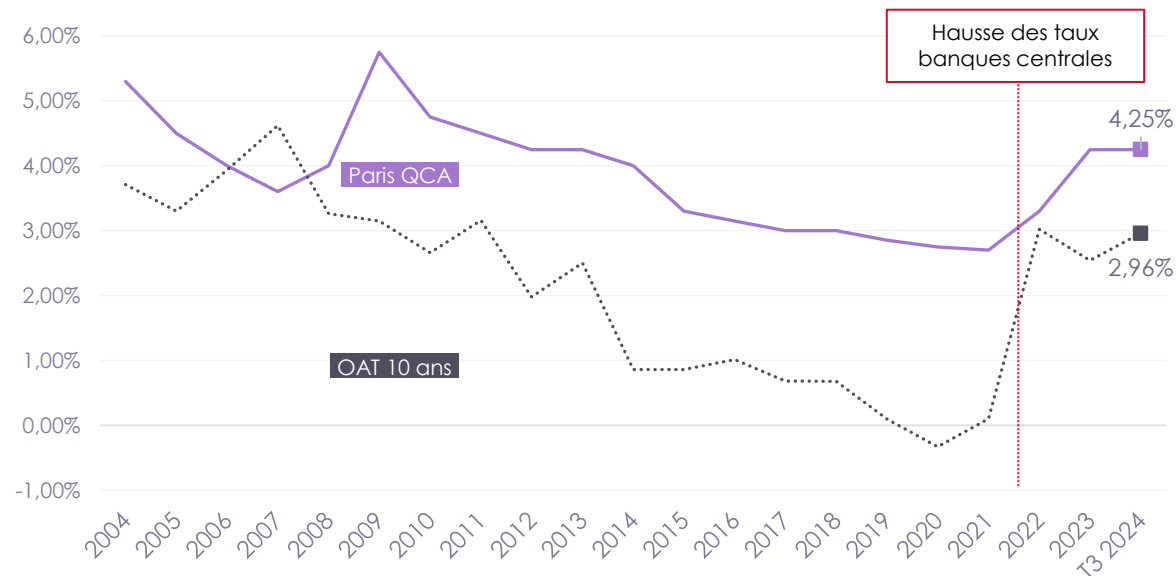


Une part de marché inédite pour les
Régions

Taux de rendement *prime bureaux* à fin septembre 2024

La prime de risque immobilière regagne en attractivité

Évolution du taux de rendement *prime bureaux* Paris QCA et de l'OAT TEC 10 ans



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

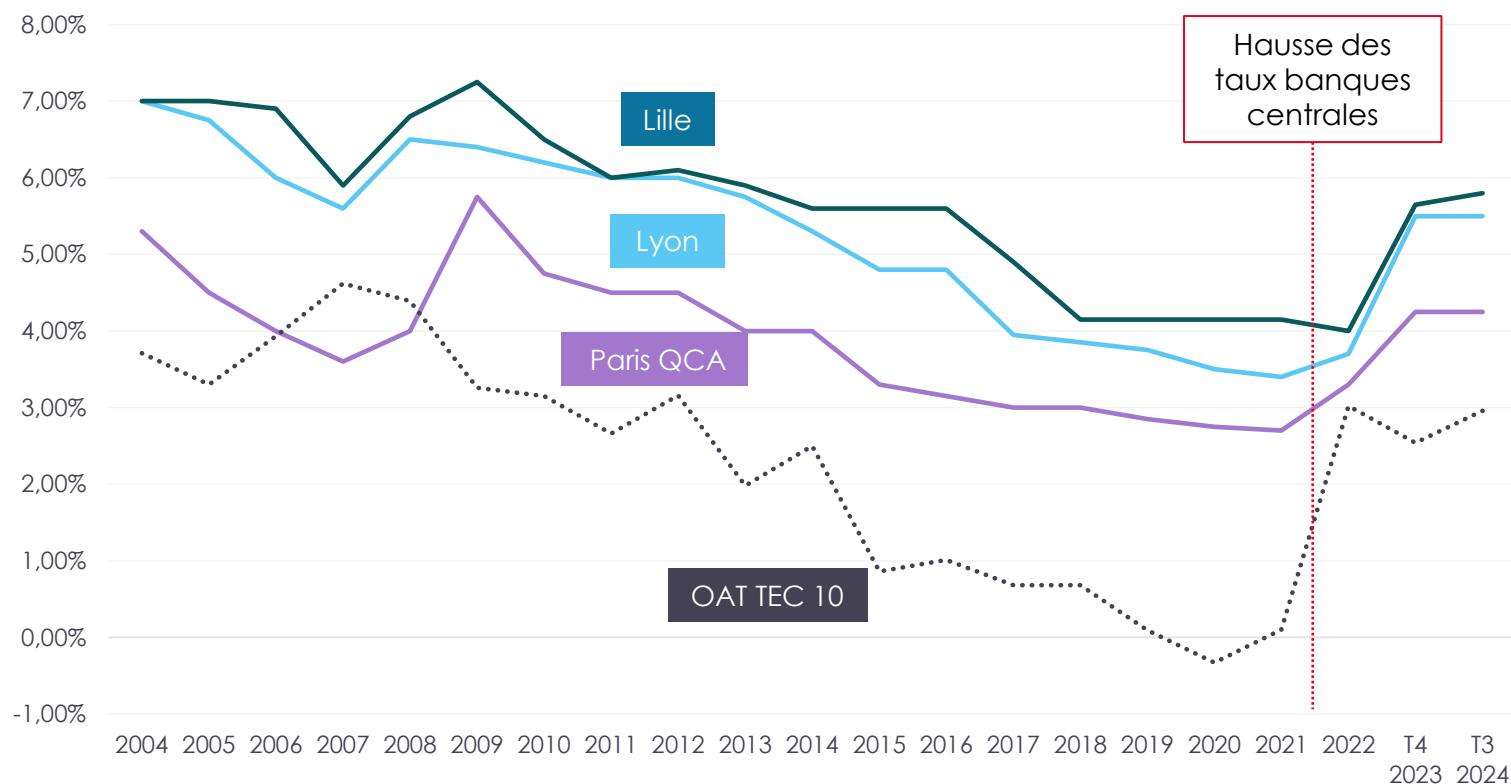
	T4 2021	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Paris QCA/OAT 10 ans	+260	+28	+40	+51	+56	+171	+142	+99	+129
Moyenne historique du spread 2004-2019	+130								

- 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

Évolution du taux de rendement *prime* bureaux dans les principales grandes métropoles






- 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 → CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER	Amundi → J.P. JANSOHN SARL - JANSOHN	CBRE → Nexstone Capital

Croissant Ouest

T3	T3	T3
		
127 CDG Neuilly	105 Jules Guesde Levallois	118 A. Peretti Neuilly
9 500m ² 93 M€	3 200 m ² 13 M€	740 m ² 7,5 M€
BNP PARIBAS REAL ESTATE → BAC MONT	BNP PARIBAS REAL ESTATE → AC AGUESSEAU CAPITAL	Investisseur privé → braxton

Focus exemples de transactions investissement en Régions – T3 2024

Bureaux

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

Focus exemples de transactions investissement – T3 2024

Portefeuilles

Bureau / Mixte

T3




PTF Salta
7 actifs - Mixte

14 350 m²
45 M€

præmia
FROM VALUE FROM VALUES

→ CFL

T3



PTF Praemia
4 actifs

35 150 m²
>100 M€

præmia
FROM VALUE FROM VALUES

→ BATIPART

Activité

T3



PTF Acti
8 parcs d'activité

300 000 m²
295 M€

Amundi

→ Blackstone

T3



Fox
10 actifs

26 500 m²
24 M€

m seven
E.I. - E.T.I. - E.C.I.

→ PIERREVAL
PROMOTEUR AMÉNAGEUR

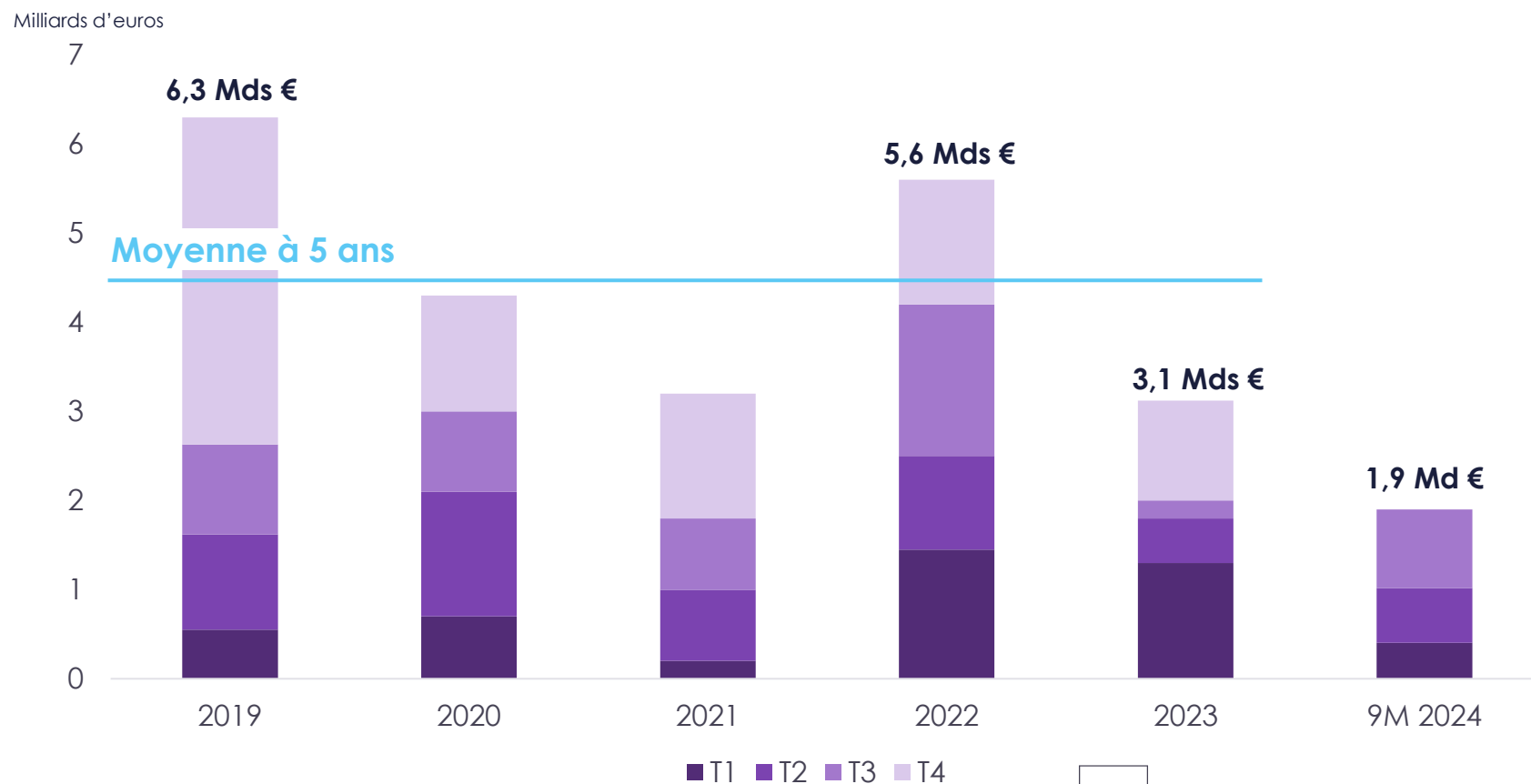


Focus commerce France

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

Focus commerce

Évolution des volumes investis en immobilier de commerce

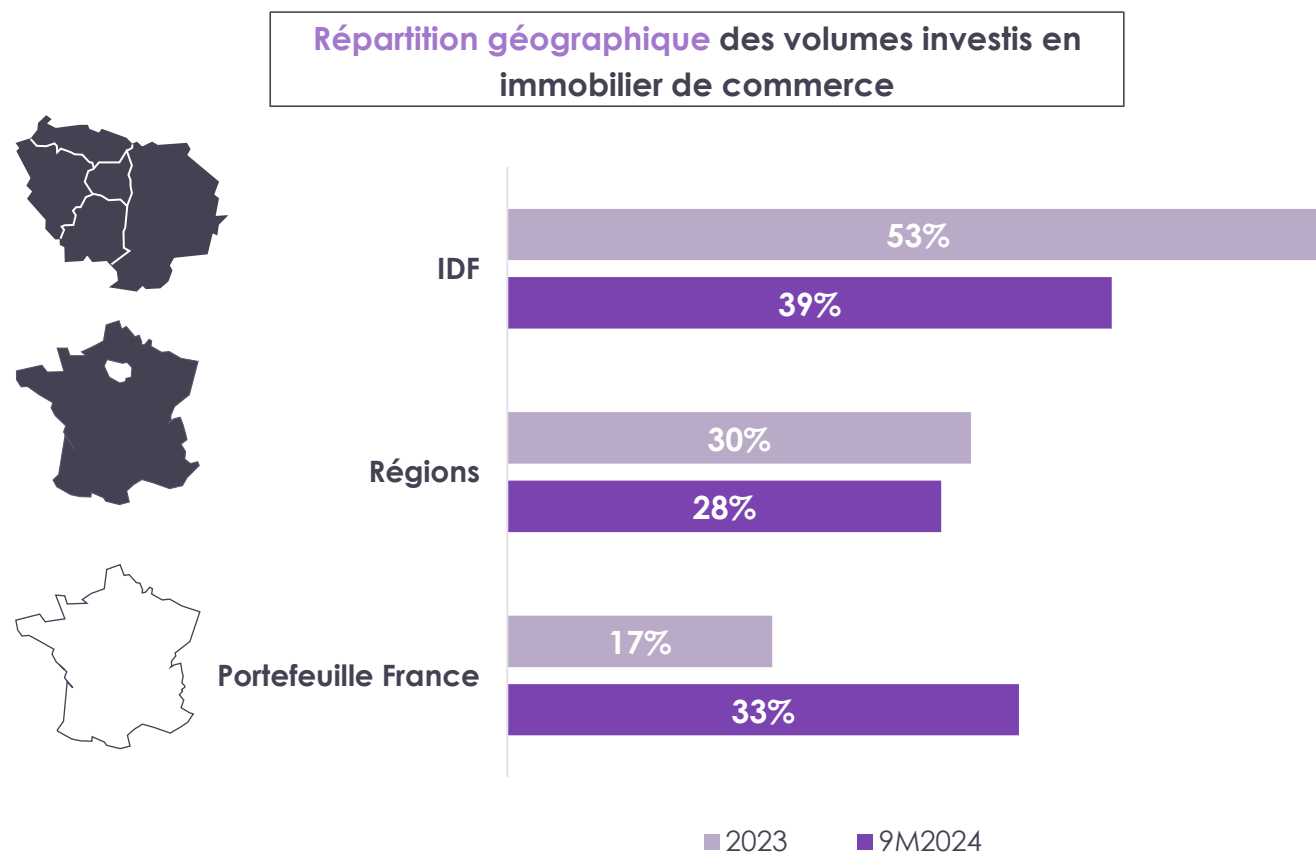


Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche

- 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

Répartition par **typologie d'actifs** des volumes investis en immobilier de 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 m²
148 M€



T2



42 Sèvres
Paris 7

4 500 m²
35 M€



T1




7 Capitole
Toulouse

4 586 m²
14 M€




Retail Park

T1



Arcal'Oz
Annecy

12 000 m²
25 M€



T1



Val-Saint-Clair
Hérouville

17 400 m²
21 M€



T3



RP Louvroil
Louvroil

9 271m²
16 M€



Focus exemples de transactions investissement France – T3 2024

Commerce

Transactions AL

T3 



Champs Roman
St-Martin-d'Hères

1 953 m²
3 M€

T3 



GC Petite Arche
Tours

2 172 m²
3 M€

T3 



Marmousets
St-Thibault vignes

1 565 m²
2 M€

Portefeuilles Commerce

T3 



Casino
30 actifs

NC
200 M€

T3 



Azur
4 actifs

34 818 m²
117 M€

T3 



Lidl
4 actifs

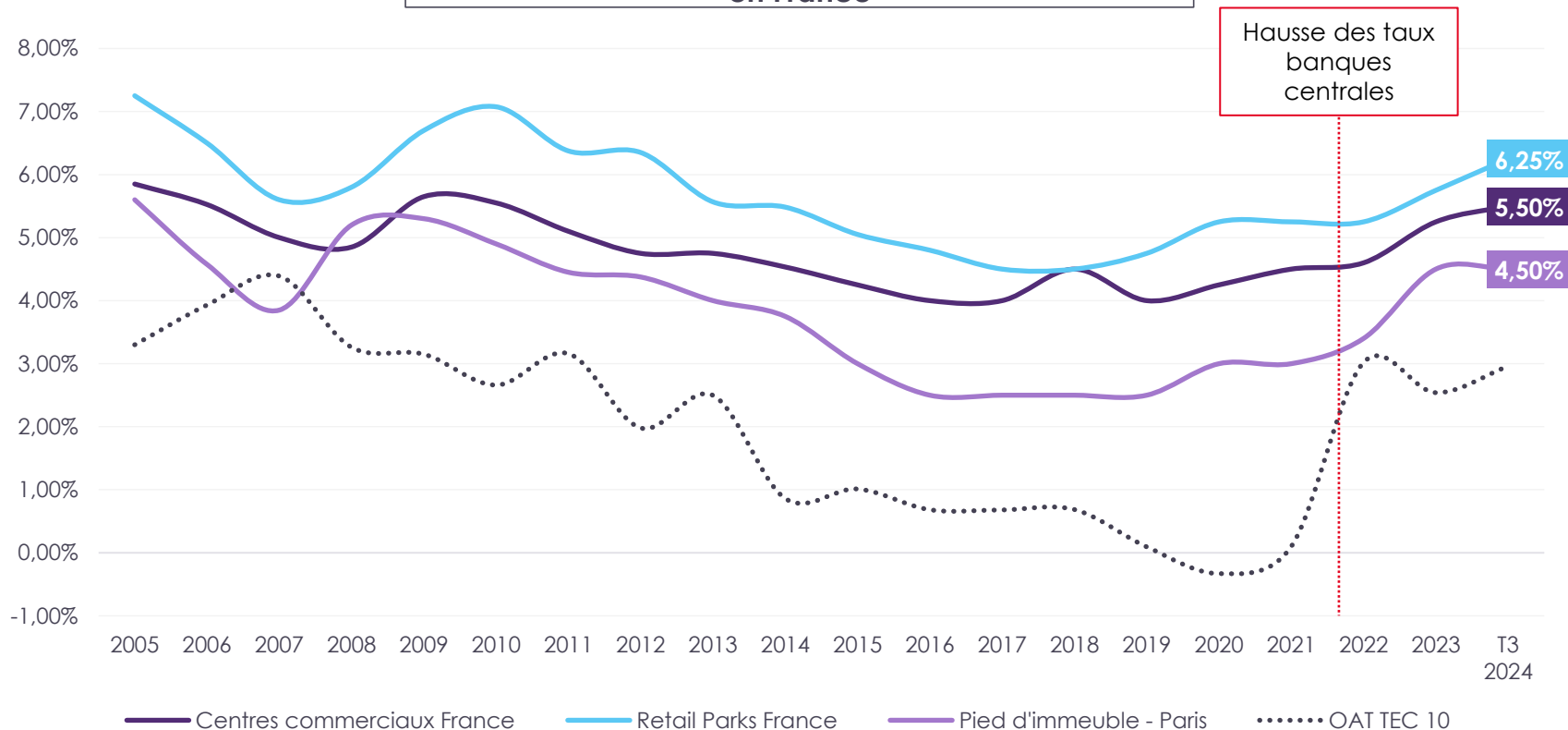
8 000 m²
≈ 21 M€

Taux de rendement *prime* commerce à fin septembre 2024

Décompression précoce des taux de rendement *prime* en commerce

Évolution des taux de rendement *prime* commerce en France



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

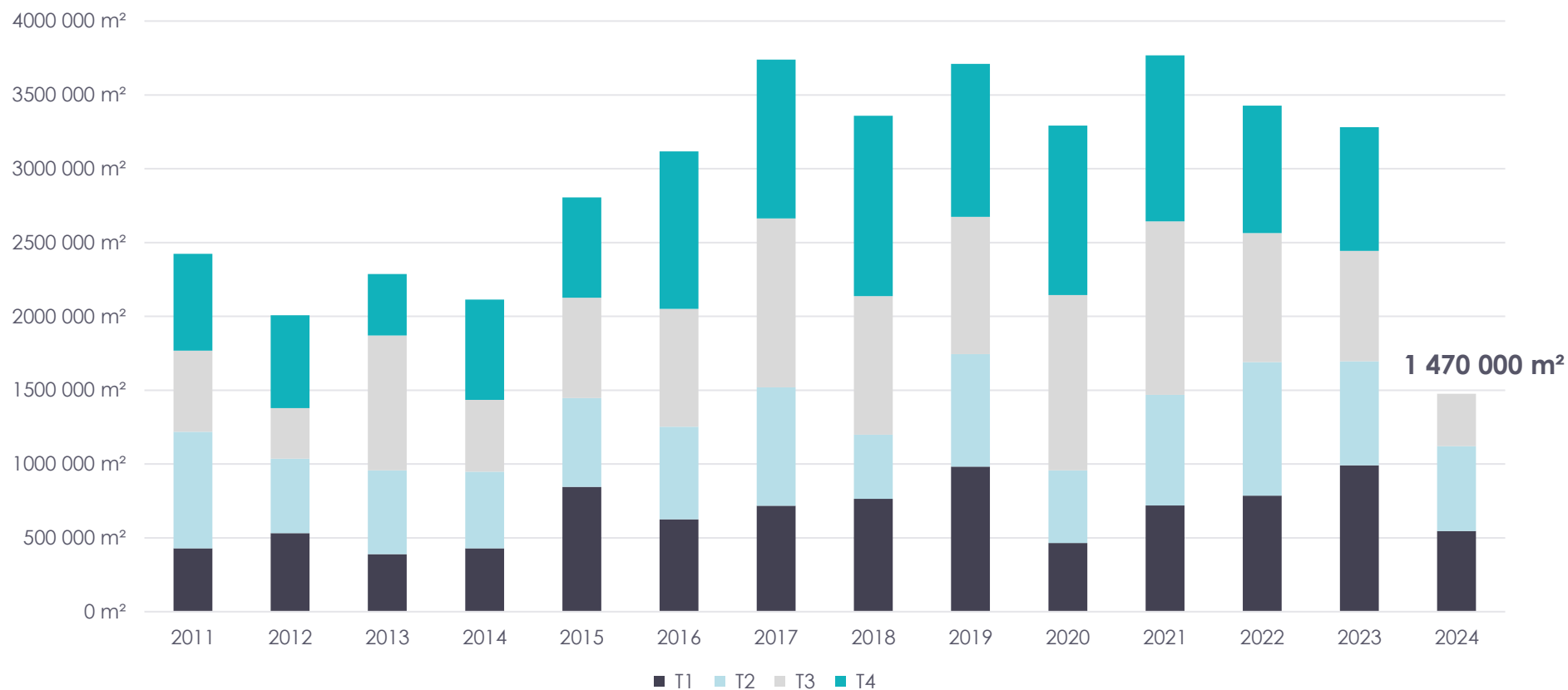
Marché logistique

France



Evolution de la demande placée en France

Ralentissement toujours vif du marché utilisateurs



-39 %

Principales transactions utilisateurs sur les 9M 2024

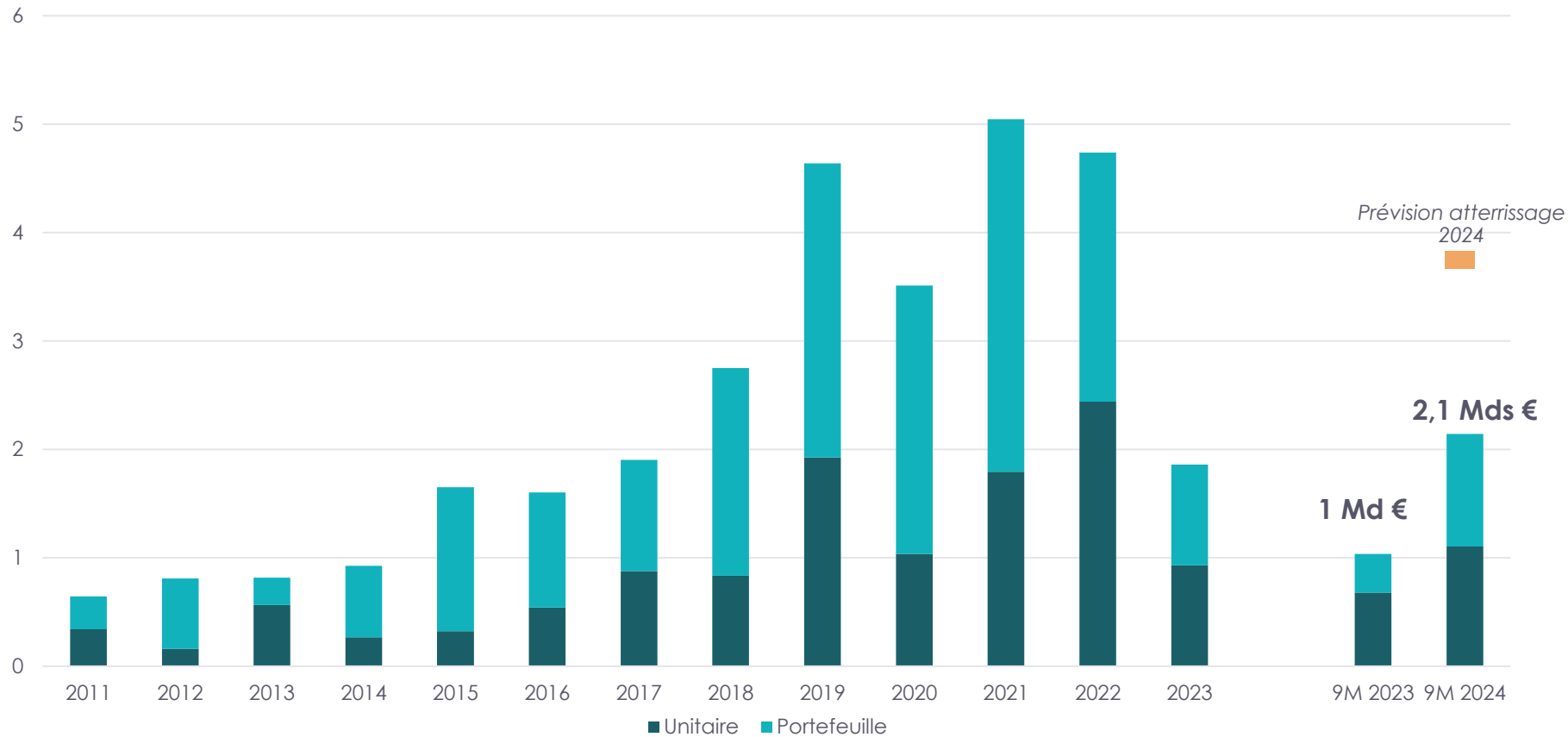
Les prestataires occupent le terrain



Evolution des montants investis en France

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

Milliards d'euros



9M 2024

Unitaires

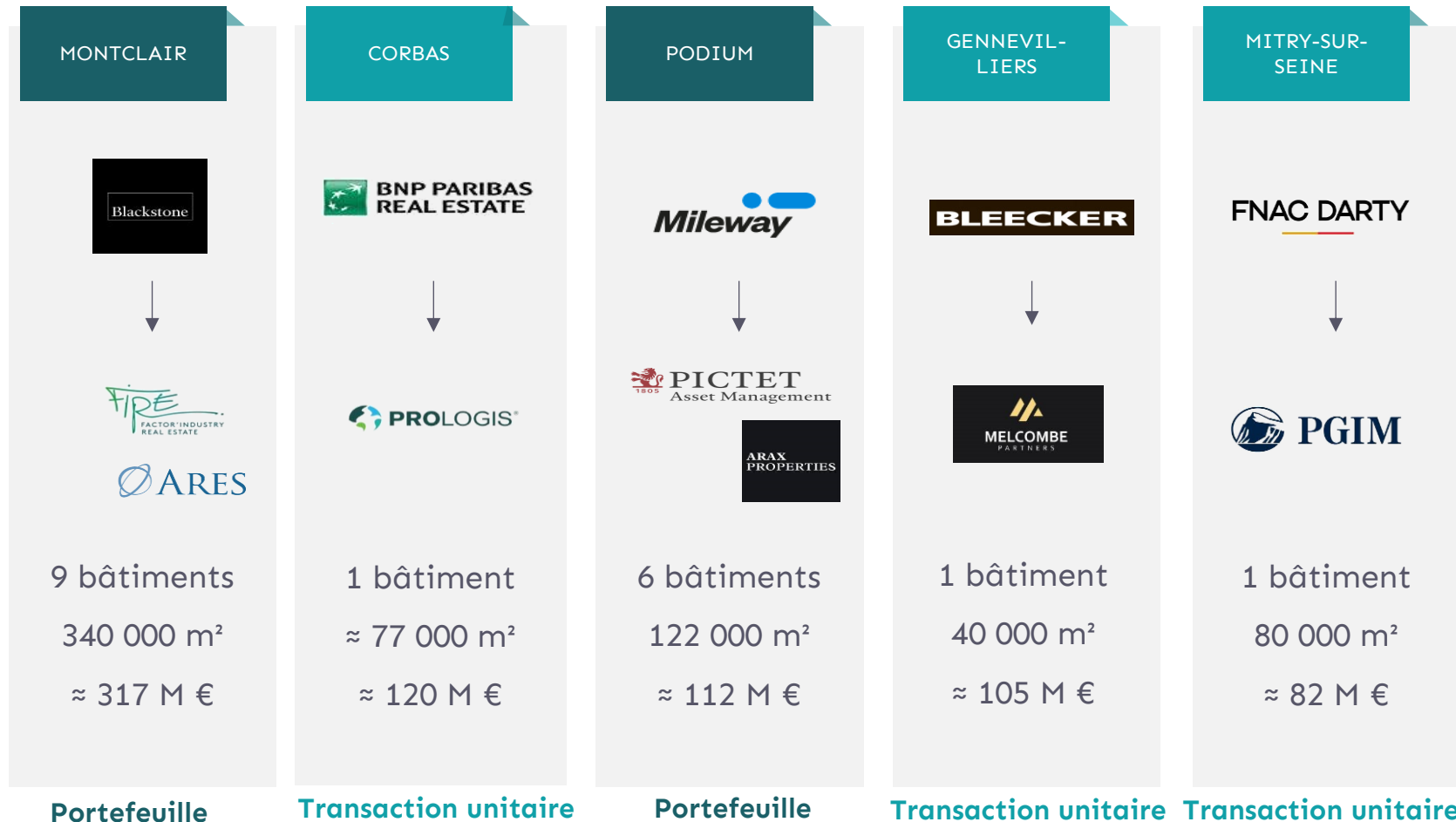
1,1 milliard d'euros

Portefeuilles

1 milliard d'euros

Principales transactions investissement sur les 9M 2024

Top 5 des transactions investissement



04

Marché utilisateurs Bureaux Régions



Repli conjoncturel des marchés des bureaux en 2024

Régions (7 marchés)



9M 2024 : 647 100 m²

9M 2023 : 832 500 m²

-22 %

Moyenne à 5 ans :

830 800 m²

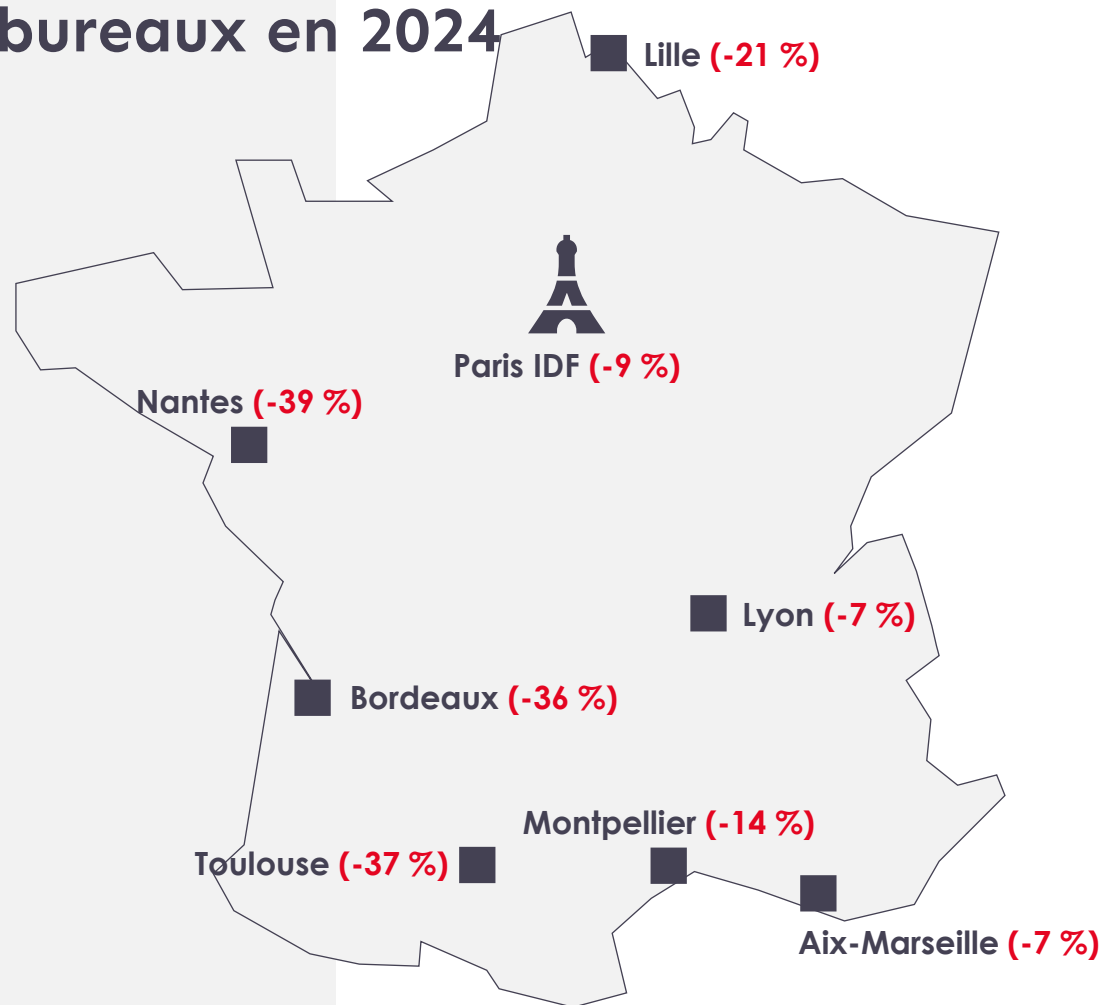
Quelques faits marquants sur les 9M 2024 :



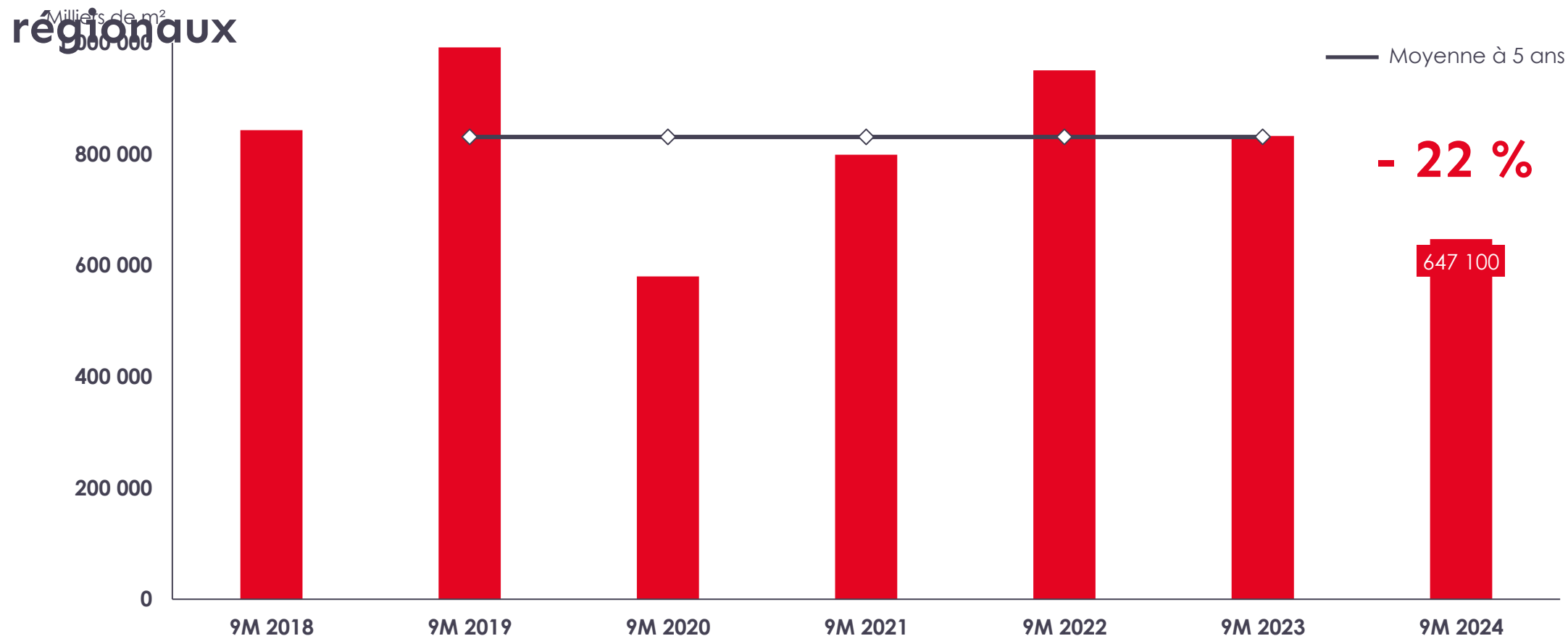
Un ralentissement généralisé des volumes de transactions, qui se manifeste par une chute de 22 % pour les marchés régionaux. L'IDF résiste mieux avec un recul modéré de 9 %.



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 régionaux




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



Lyon



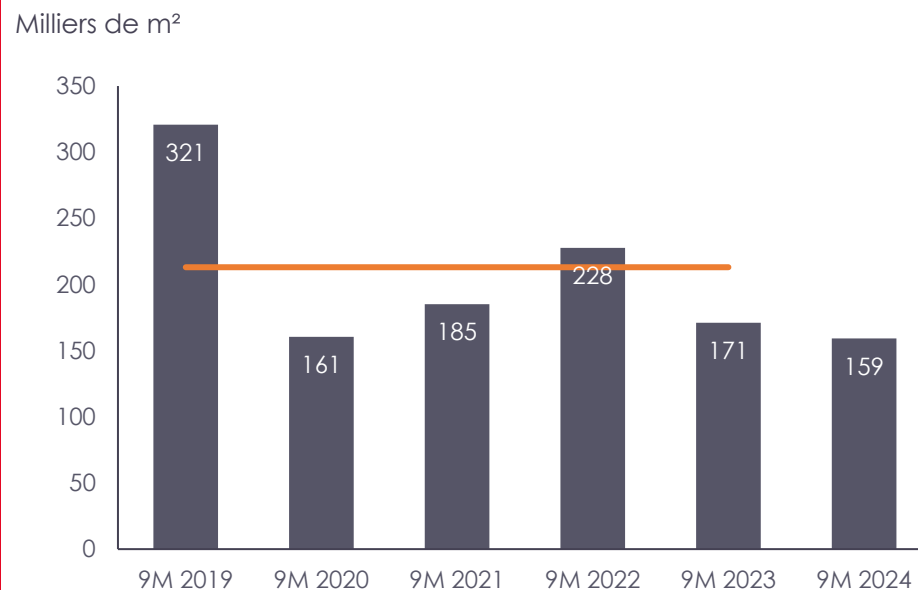
9M 2024 : 159 200 m²
 9M 2023 : 171 000 m²

-7 %

Moyenne à 5 ans :
 213 000 m²

 Prime : 340 €/m²/an

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



TOP 3 des transactions utilisateurs

		
6 830 m ²	5 360 m ²	4 950 m ²
EXO7 – Lyon 7 ^{ème}	Le New Age – Lyon 3 ^{ème}	Moveo (ex-Mercure) – Lyon 3 ^{ème}
Location	Location	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



Lille



9M 2024 : 119 600 m²
9 mois 2023 : 150 500 m²

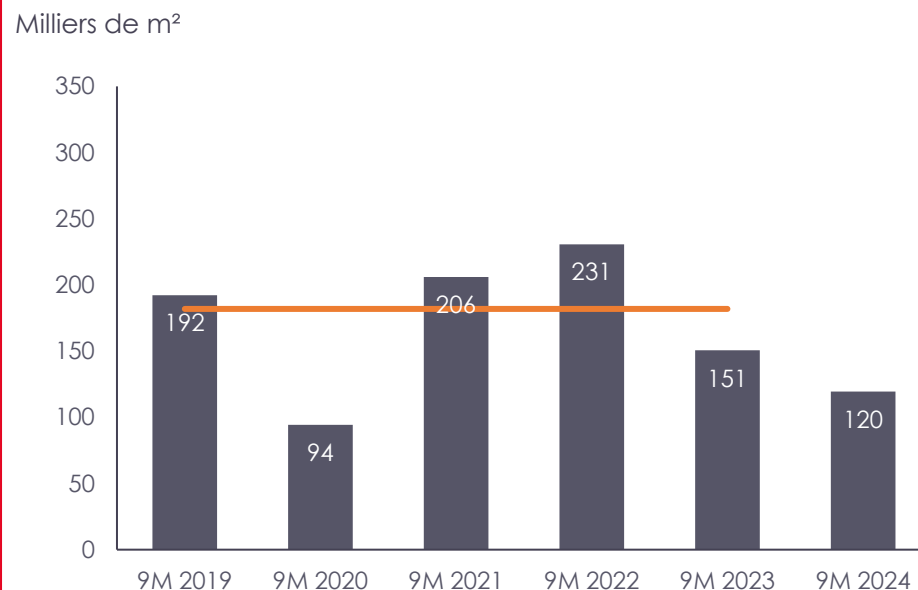
-21 %

Moyenne à 5 ans :
174 750 m²



Prime : 260 €/m²/an

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



TOP 3 des transactions utilisateurs




octopusenergy

4 130 m²

Emblem
Lille

Location



ynov
CAMPUS

2 900 m²

Croix

Location



GEIE GECOTTI-PE

1 450 m²


Lille

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



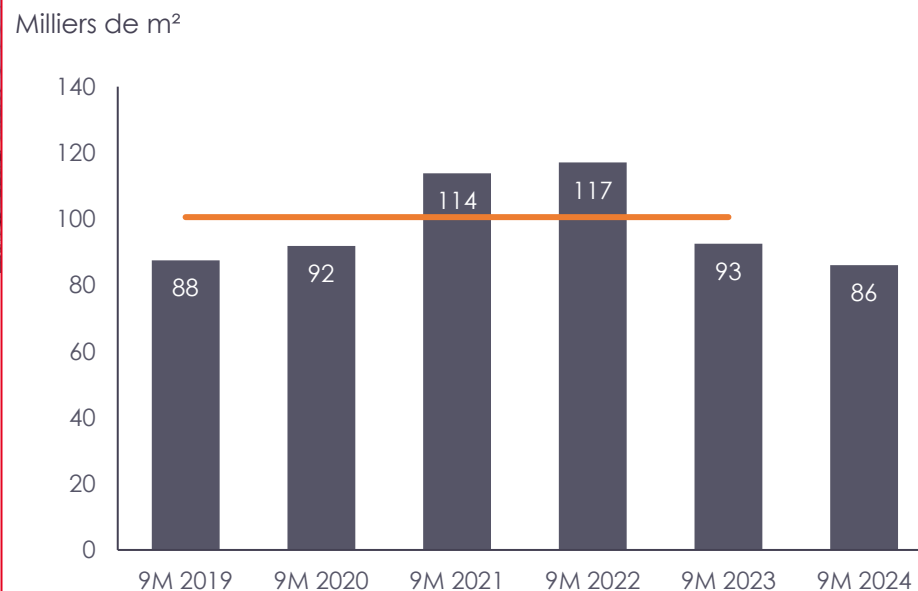
Aix-Marseille



9M 2024 : 86 050 m²
 9M 2023 : 92 500 m²
-7 %
 Moyenne à 5 ans :
 100 600 m²

 Prime : 280 €/m²/an

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



TOP 3 des transactions utilisateurs



6 260 m²

Campus OMNES
Marseille 3^{ème}

Location



2 570 m²

Les Baronnie
Marseille 13^{ème}

Vente utilisateur



1 490 m²

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

Bordeaux

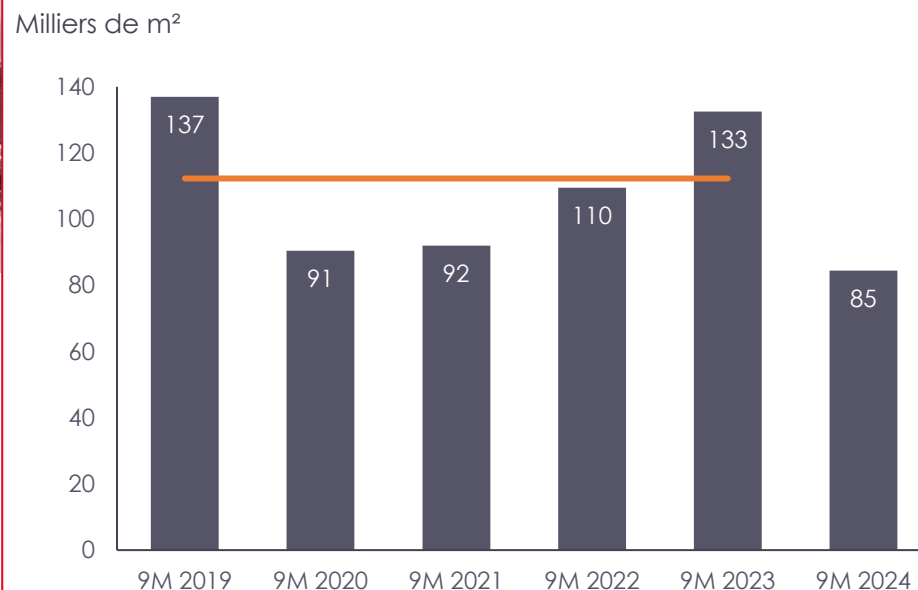
9M 2024 : 84 500 m²
9M 2023 : 132 500 m²

-36 %

Moyenne à 5 ans :
112 300 m²

Prime : 280 €/m²/an

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



TOP 3 des transactions utilisateurs

5 770 m²	1 950 m²	1 730 m²
Immeuble Symbiose Quartier du Belvédère	Immeuble Les Cimes Quartier Euratlantique	Quartier « Domaine de Geneste » Villenave d'Ornon
Location	Location	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

Toulouse

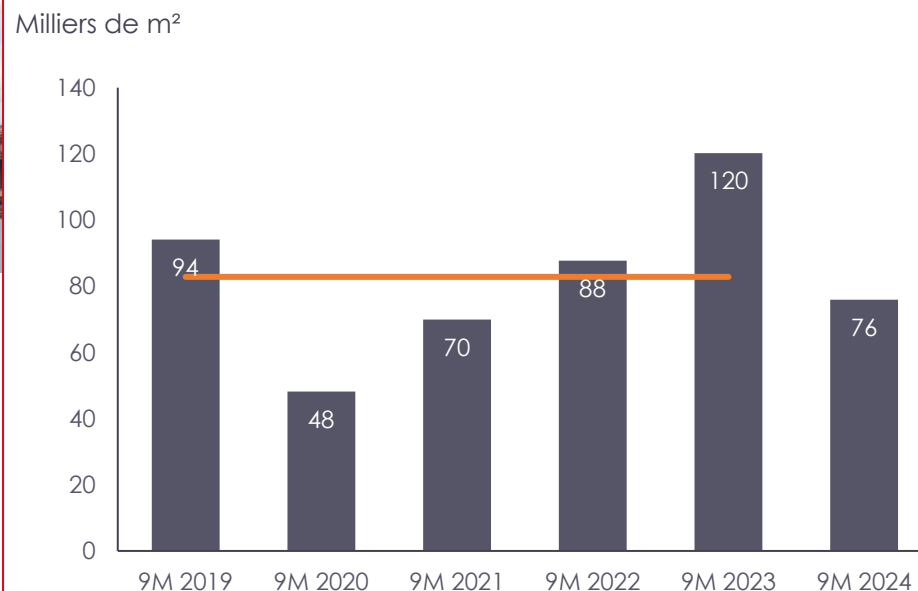
9M 2024 : 76 000 m²
9M 2023 : 120 200 m²

-37 %

Moyenne à 5 ans :
84 000 m²

Prime : 240 €/m²/an

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




TOP 3 des transactions utilisateurs

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




Montpellier



9M 2024 : 70 000 m²
9M 2023 : 81 000 m²

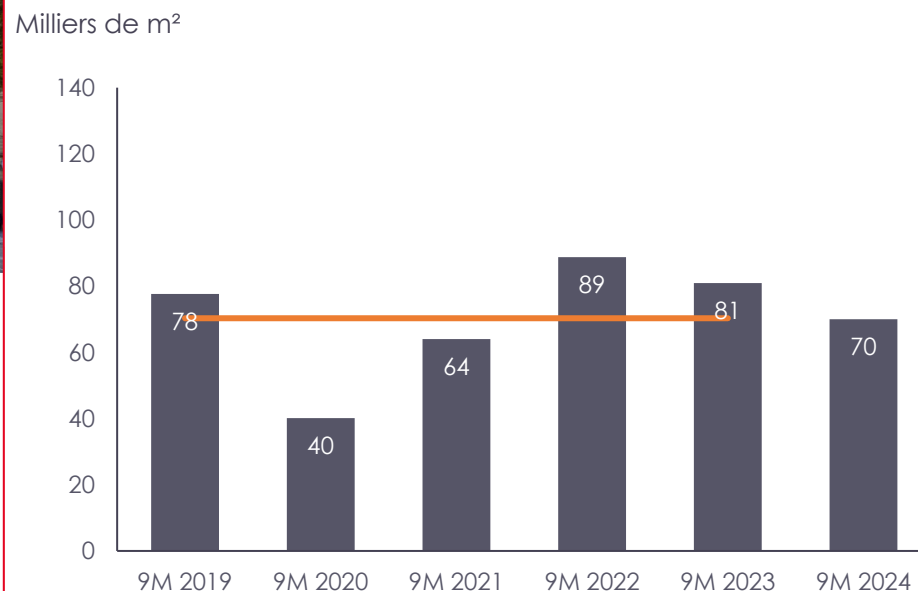
-14 %

Moyenne à 5 ans :
70 300 m²



Prime : 220 €/m²/an

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



TOP 3 des transactions utilisateurs

		
1 775 m²	1 300 m²	860 m²
Immeuble neuf Infinity Quartier Eureka	Quartier Tournezy	Montpellier centre
Location	Location	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



Nantes



9M 2024 : 51 800 m²
9M 2023 : 84 800 m²

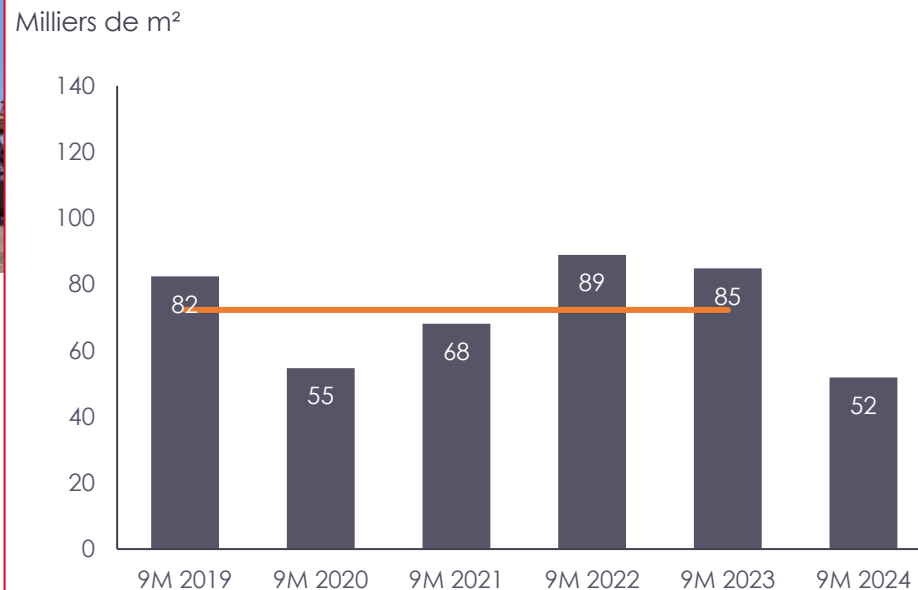
-39 %

Moyenne à 5 ans :
75 800 m²



Prime : 230 €/m²/an

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



TOP 3 des transactions utilisateurs

		
1 800 m²	1 150 m²	865 m²
Rue Racine Nantes	Bd Emile Gabory Immeuble le Cambridge Nantes	Rue Amsterdam Sainte Luce sur Loire
Location	Location	Location

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

— Moyenne à 5 ans 9M 2019 – 9M 2024

05

Marché locatif IDF

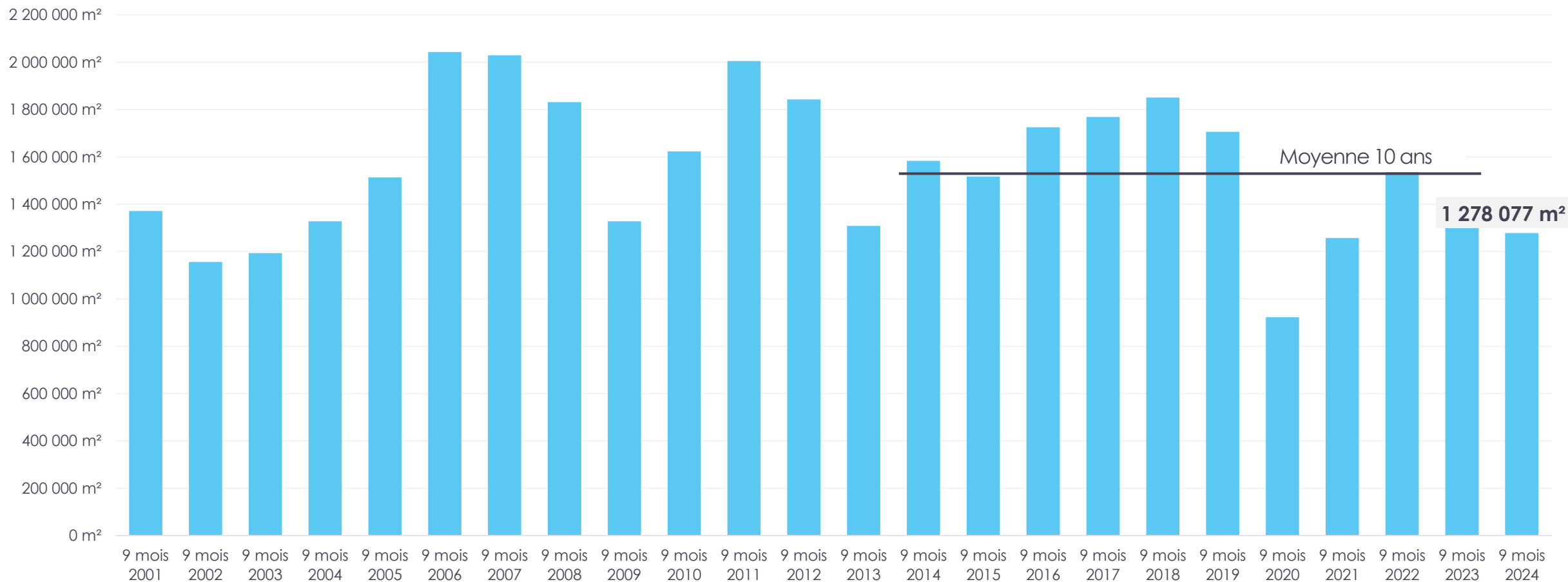




**Demande
placée**

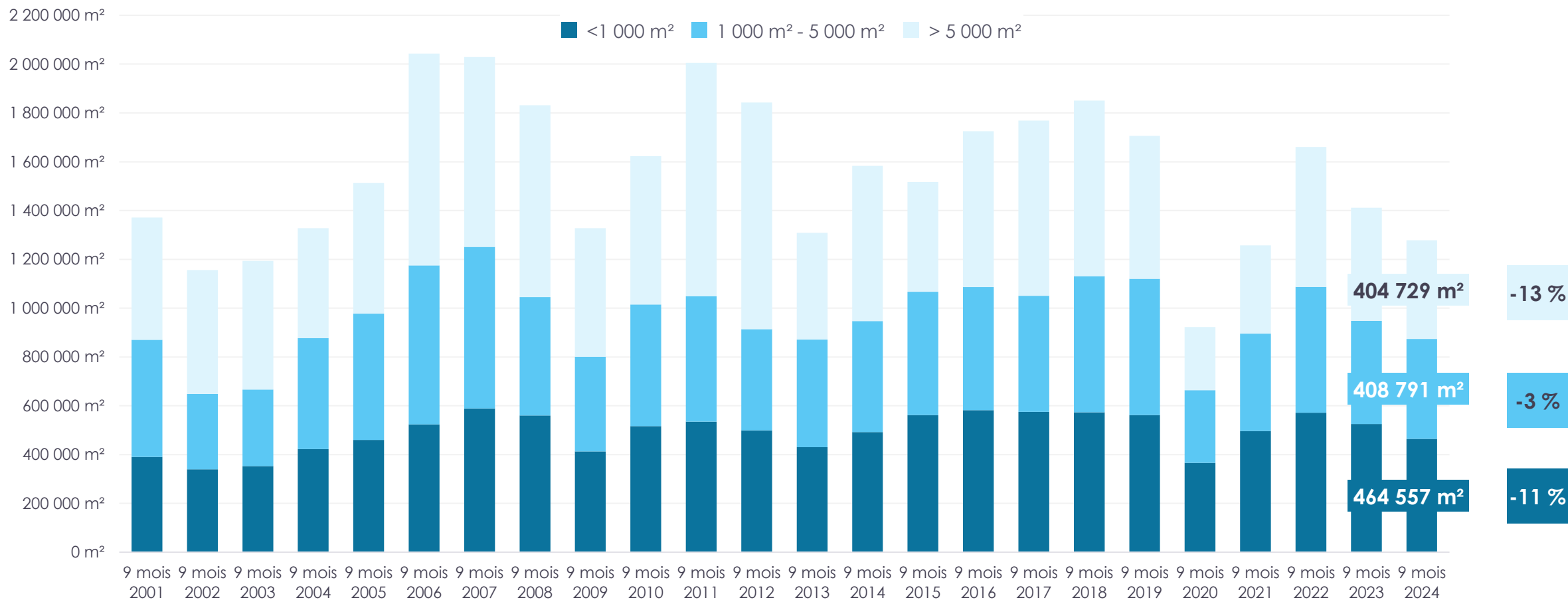
Évolution de la demande placée IDF

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



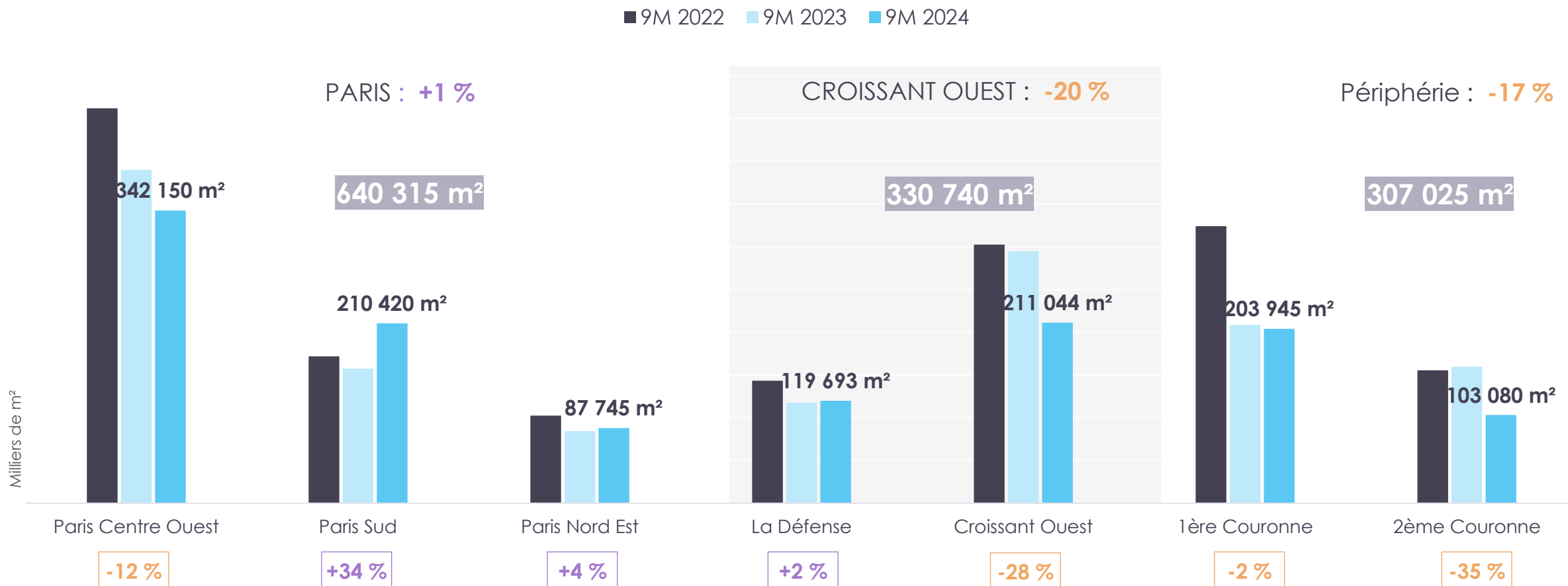
Évolution de la demande placée IDF

Le segment des mid-market résiste



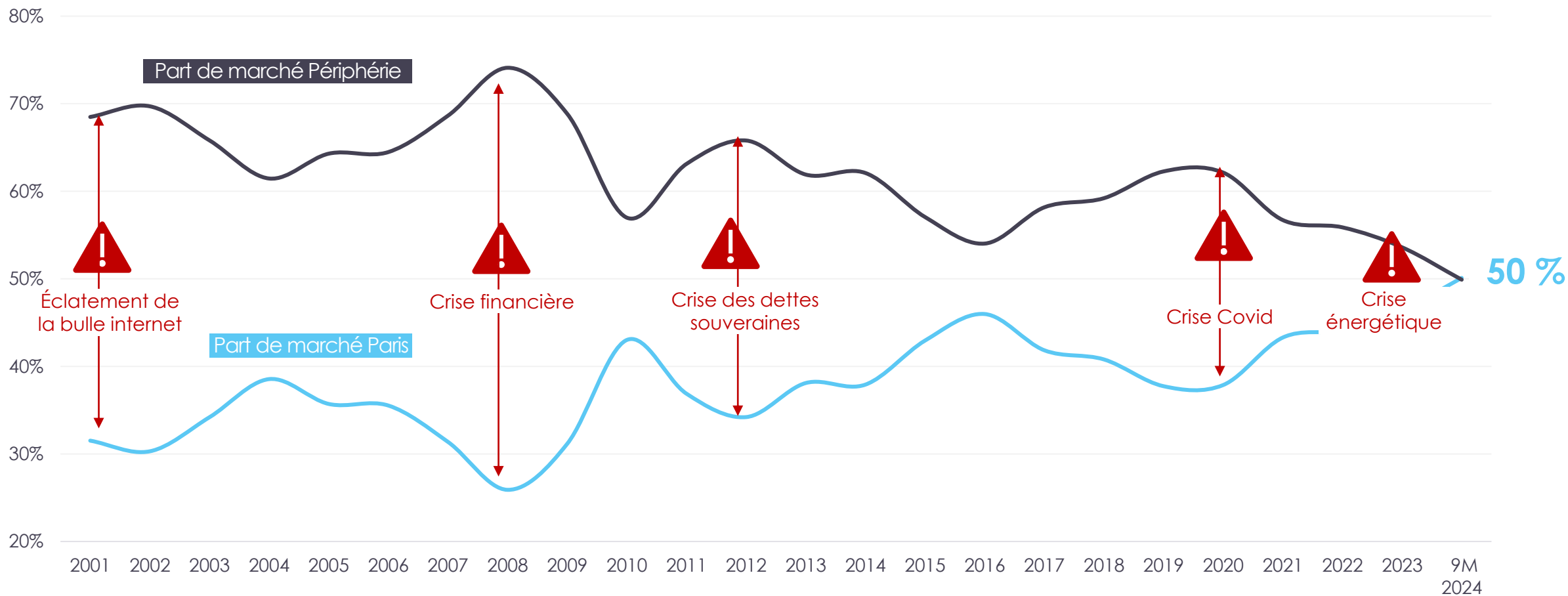
Demande placée par secteurs de marché

1 m² sur deux commercialisé à Paris



Évolution de la demande placée IDF

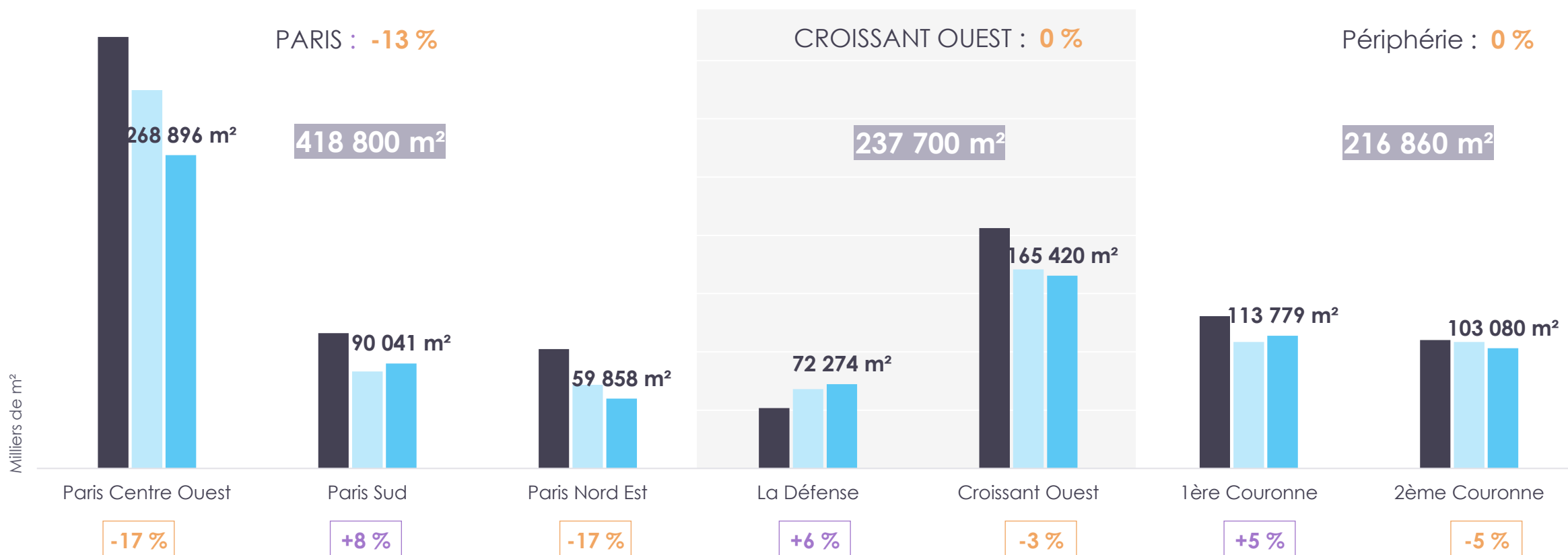
La recherche de centralité et d'une valeur refuge parisienne



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

■ 9M 2022 ■ 9M 2023 ■ 9M 2024



Exemples de transactions PMS dans les secteurs parisiens au T3 2024

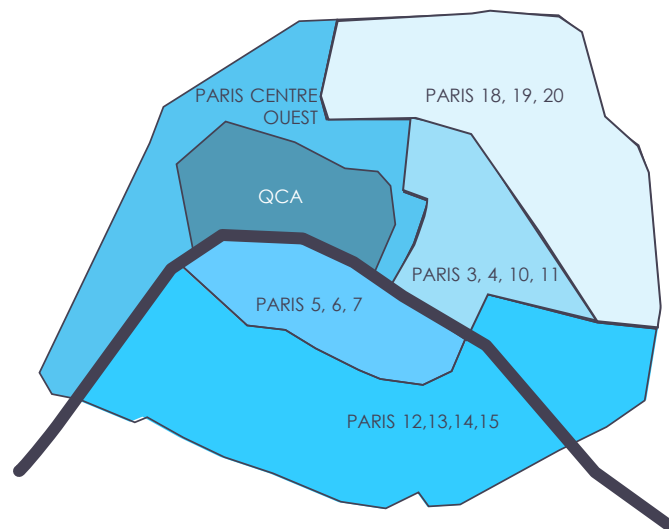
• Paris QCA

 PIF 73 Miromesnil Paris 08 Public Saudi Fund 1 155 m²	 QNB 5 av. Kleber Paris 16 Qatar National Bank 1 650 m²	BRUNSWICK 26 Blvd Capucines Paris 09 Brunswick 1 230 m²
---	--	---

ZADIG & VOLTAIRE Villa Iéna Paris 16 Zadig & Voltaire 960 m²	 QCC AUTOMOTIVE CELLS Co 24 rue Capucines Paris 02 ACC 575 m²	 WAT WE ARE TOGETHER 19 rue St-Georges Paris 09 Wat 1 250 m²
--	---	--

• Paris Centre Ouest hors QCA

Brevo Atelier Salneuve Paris 17 Brevo 3 350 m²	 Banijay Horace Paris 17 Banijay 2 380 m²	 DOTEMU 31A Bellefond Paris 09 Dotemu 590 m²
--	--	---



• Paris 3, 4, 10, 11

 MMNTL
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

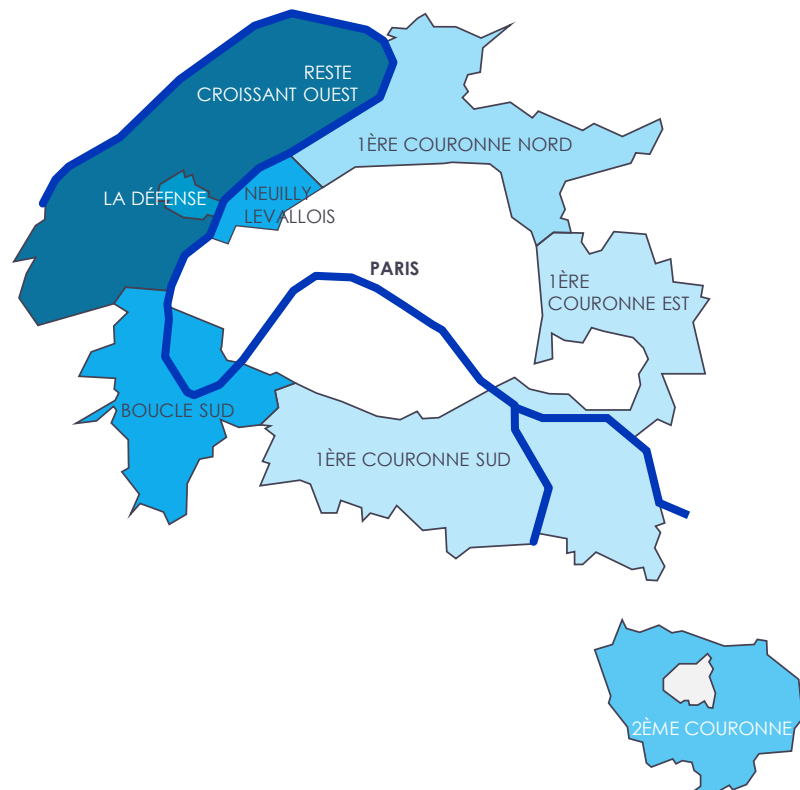
Exemples de transactions PMS dans les secteurs périphériques au T3 2024

• La Défense et Péri-Défense

freeland	GILEAD	arianeGROUP
Cœur Défense La Défense	Légende La Défense	Watt La Défense
Freeland 1 600 m²	Gilead Labo Pharma 3 020 m²	Ariane Group 3 780 m²
transatel	elior	C4E TECHNOLOGY
CBX La Défense	Alphabet Bois Colombes	Clemenceau I Nanterre
Transatel 3 000m²	Elior 3 080 m²	C4E Technologies 175m²

• Neuilly-Levallois

Jacadi PARIS	Electrogeloz
AIR Levallois-Perret	Le Diese Levallois-Perret
Jacadi 1 700 m²	Electrogeloz 375 m²



• Boucle Nord

NGE
Alma Gennevilliers
NGE Génie Civil 2 180 m²

• 1ère couronne

HUTCHINSON	Audencia BUSINESS SCHOOL	Ecole Sup de commerce et communication
Le Robinson Clichy	12 rue Fructidor Saint-Ouen	15 rte Fontainebleau Montrouge
Hutchinson 3 870 m²	Audencia 3 000 m²	Ecole Sup de co et comm 1 200 m²

• 2ème couronne

SUSTAINABLE DEVELOPMENT MANAGEMENT INSTITUTE	entendre
Le Montréal Villebon-sur-Yvette	Parc Ariane Guyancourt
SDMI 905 m²	Groupe Entendre 1 850 m²

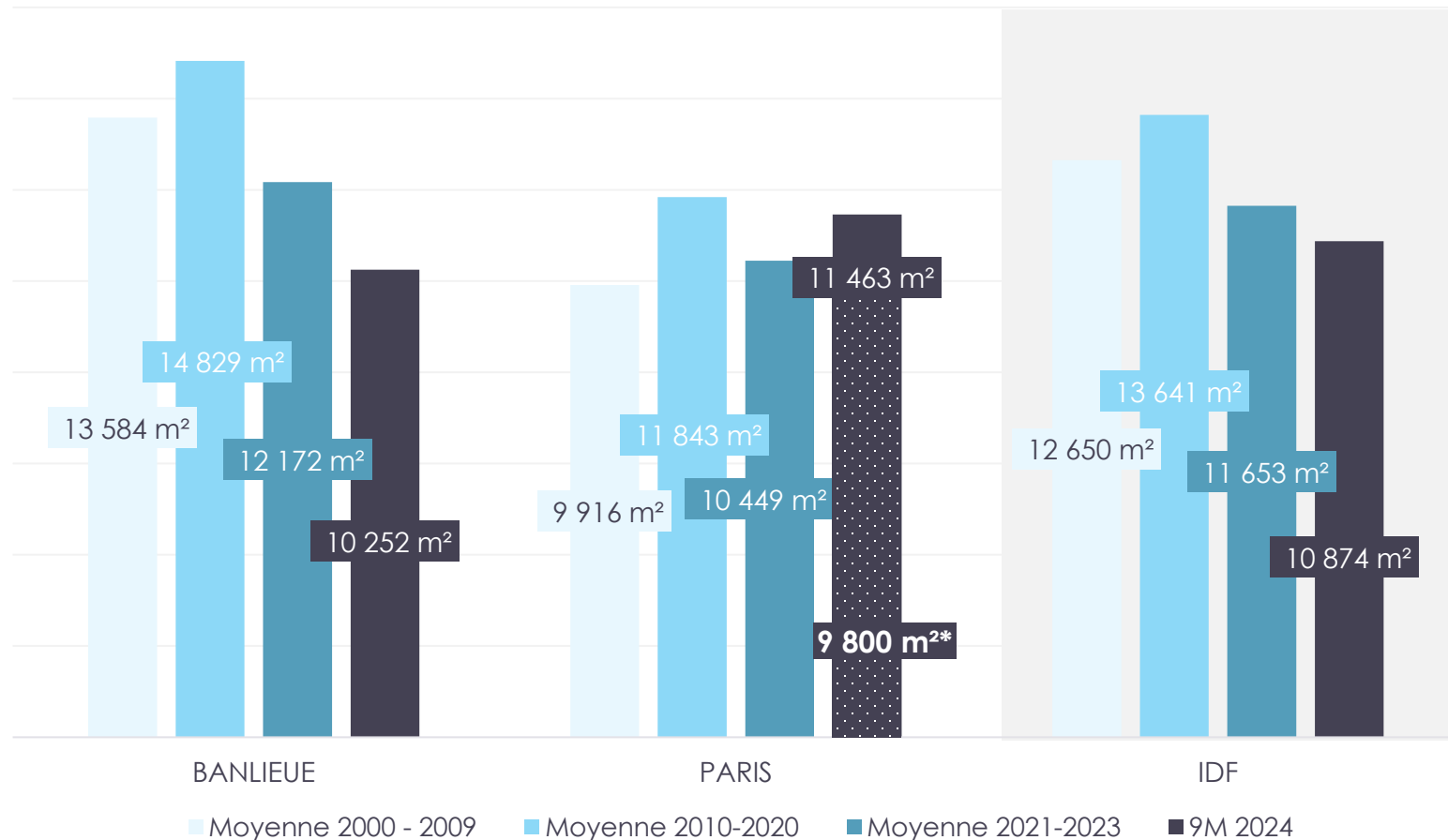


Focus +5 000 m²

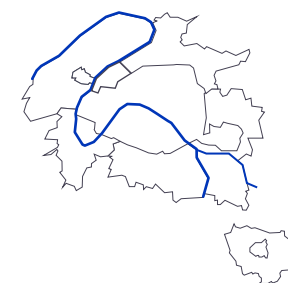


Demande placée de plus de 5 000 m²

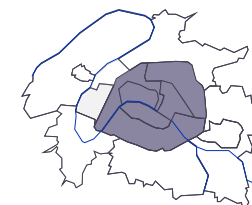
Une réduction des surfaces moyennes prises à bail actée de manière pérenne



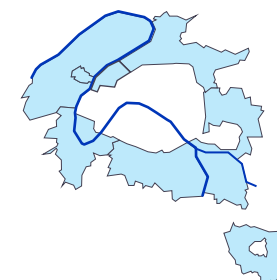
Évolution de la taille moyenne des transactions > 5 000 m² entre les périodes 2010-2020 / 9M 2024



IDF
-20 %



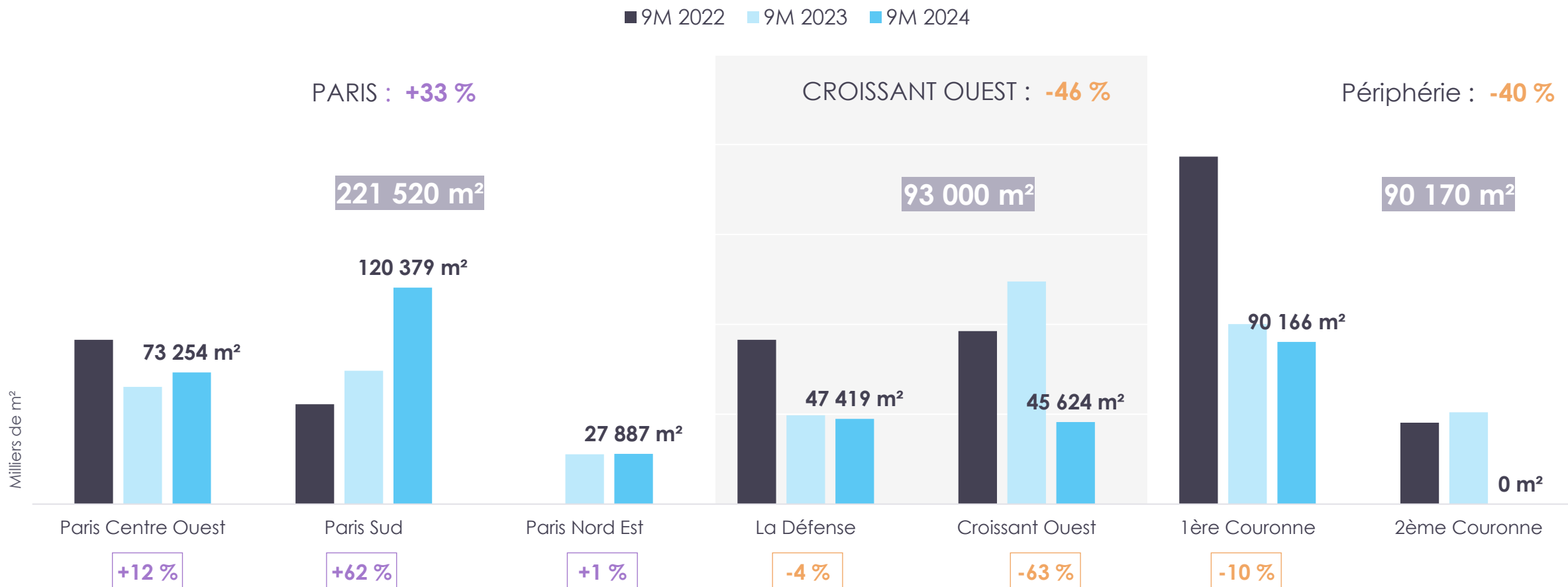
PARIS
-3 %
-17 %*



BANLIEUE
-31 %

Demande placée – focus grandes surfaces par secteurs

Chute des grandes transactions en Périphérie






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

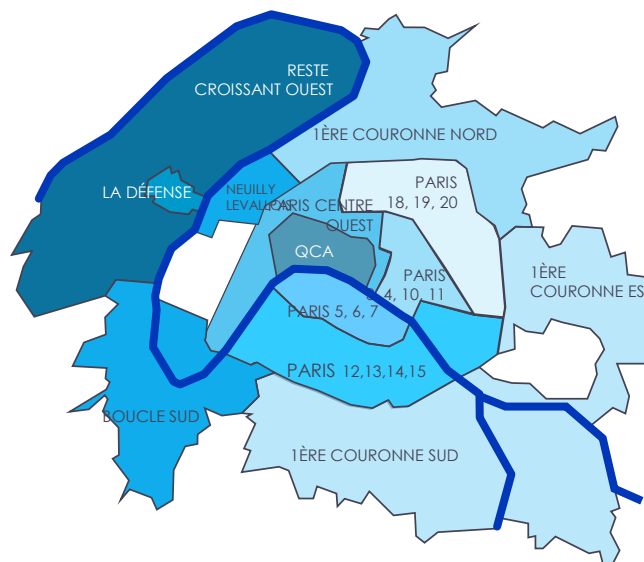
 CHANEL	 eurazeo	 DANONE	 PATCHWORK WORKING TOGETHER
1-3 rue des Italiens Paris 09	64-66 Pierre Charron Paris 08	L'Hermione Paris 09	8-12 rue Ste-Cécile Paris 09
Chanel 7 750 m²	Eurazéo 8 500 m²	Danone 11 090 m²	Patchwork 8 240 m²

• Paris 12/13/14/15

 Caisse des Dépôts	 france.tv	 Bibliothèque publique d'information Centre Pompidou
The Good One Paris 13	Q4drans Paris 15	Le Lumière Paris 12
CDC 41 270 m²	France Télévision 16 400 m²	BPI 11 000 m²

• Paris 3/4/10/11

 CITEO
My Little Nation Paris 11
Citéo 6 015 m²



• Boucle Sud

 EUROVIA VINEL	 NGE	 morning.
Alba Boulogne Billancourt	Urban Garden Issy les Moulineaux	Pixel Levallois
Vinci Euravia 6 235 m²	NGE 8 900 m²	Morning 5 360 m²

• La Défense et Péri-Défense

 SEGULA TECHNOLOGIES	 elis
Fauve Courbevoie	Kupka A Puteaux
Segula Technologies 5 115 m²	Elis Services 16 430 m²

• 1ère Couronne

 MINISTÈRES SOCIAUX Culture, Famille, Handicap	 SPIE	 SNCF
High Line Montrouge	So Pop Saint-Ouen	Les Grandes Serres Pantin
DNUM 5 350 m²	Spie 5 935 m²	SNCF 13 600 m²

 Air Liquide
Rives de Paris Charenton le pont
Air Liquide 5 605 m²

Rappel des transactions de plus 5 000 m² au T2 2024

7 transactions réalisées au T2 dont 4 à Paris

• Paris 12/13

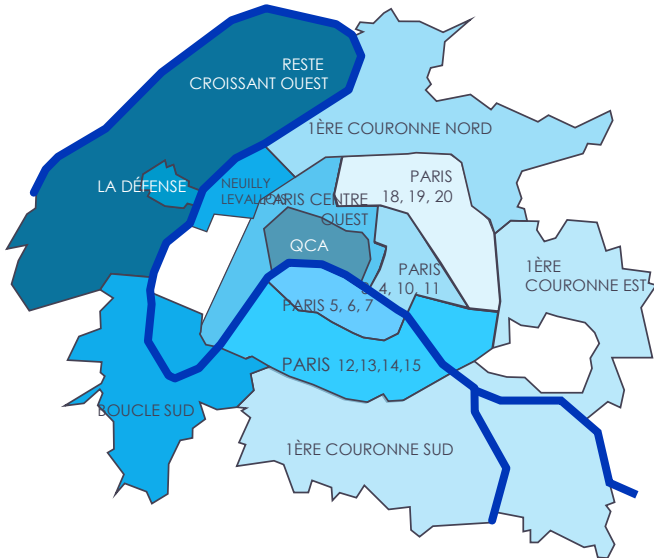
RIVP	Arcom <small>Le régulateur de la communication audiovisuelle et numérique</small>
Axiom Paris 13	Daum-N Paris 12
RIVP – Ville de Paris 11 380 m²	Arcom 7 500 m²

• Paris 3/4/10/11

Qonto
Bonne Nouvelle Paris 10
Quonto 11 000 m²

• Paris 18/19/20

CHANEL
Millenaire Paris 19
Chanel 10 200 m²



• Boucle Sud

ATLANTIS TELEVISION
Wanna Boulogne Billancourt
Atlantis Télévision 6 600 m²

• La Défense

CEVA LOGISTICS
Emblem Courbevoie
Ceva Logistics 13 500 m²

• 1ère Couronne

AGILE <small>Agence du Centre de l'Université de Lille</small>
Spallis Saint-Denis
AGILE 37 000 m²

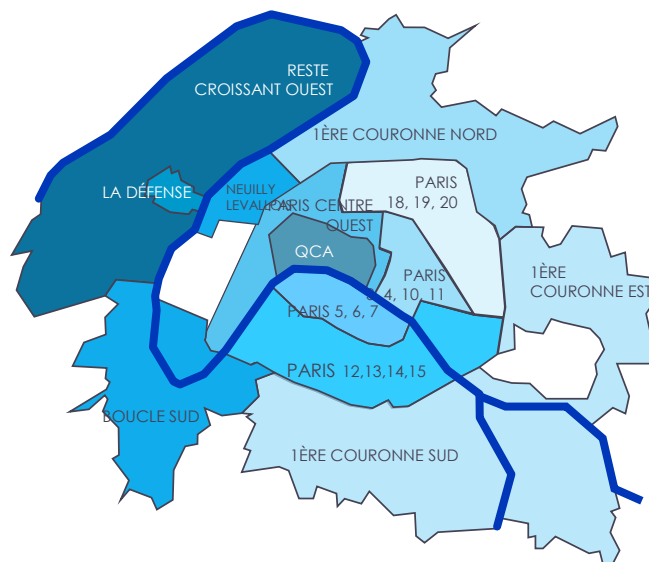
Rappel des transactions de plus 5 000 m² au T3 2024

13 transactions réalisées au T3 dont 7 à Paris

• Paris QCA

diptyque paris	Ashurst	 ARSENE <small>3. LOUER IMMOBILIER</small>	WAVESTONE
Stellar Paris 02	185 rue Saint-Honoré Paris 01	Capital 8 Paris 08	Momentum Paris 17
Diptyque 5 935 m²	Ashurst 6 025 m²	Arsène Taxand 5 280 m²	Wavestone 14 120 m²

FLEX-O
69 Bd Haussmann Paris 08
Flex-O 6 485 m²



• Boucle Nord


Le Chaganne Gennevilliers
Propuls'Up 8 395 m²


• Boucle Sud


Khapa Boulogne Billancourt
OPCO Mobilités 5 485 m²



• Paris 5/6/7

LAZARD FRÈRES GESTION
Orsay Paris 07
Lazard 11 105 m²

• Paris 12/13


Valhubert Paris 13
Essilor Luxottica 18 715 m²

• La Défense

	
Landscape Puteaux	Landscape Puteaux
Veolia 7 665 m²	Saipem 10 625 m²

• 1ère Couronne Est

	
Terra Nova 1 Montreuil	Xylo Fontenay sous Bois
Acoss 14 853 m²	DDFIP du 94 7 780 m²

Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche

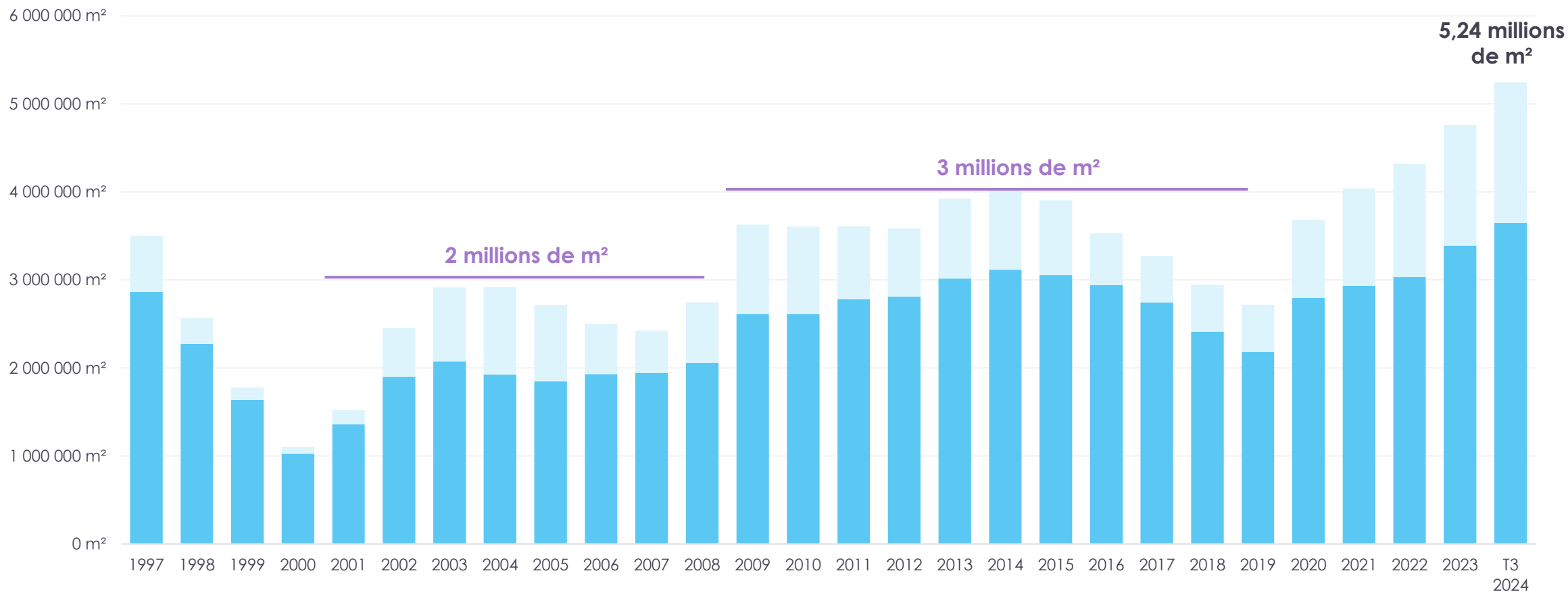


**Offre
immédiate &
future**

Offre immédiate de bureaux

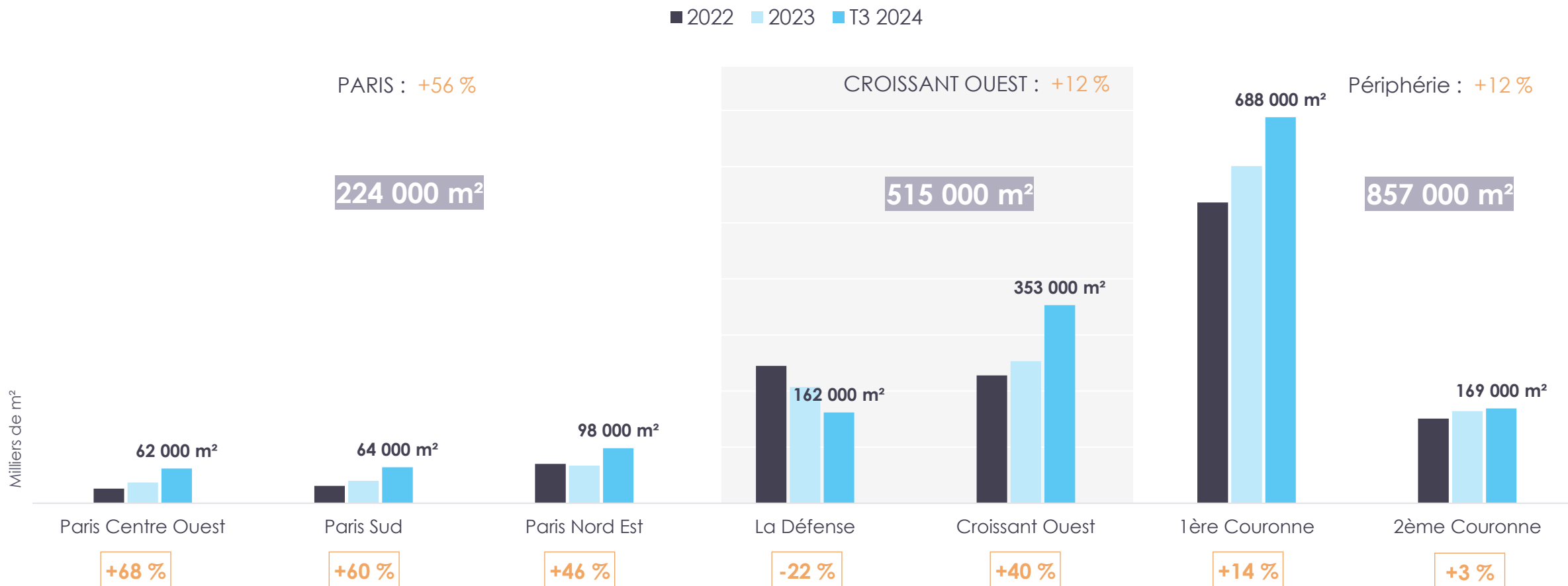
Un niveau inégalé de locaux vacants

■ Seconde main ■ Neuf



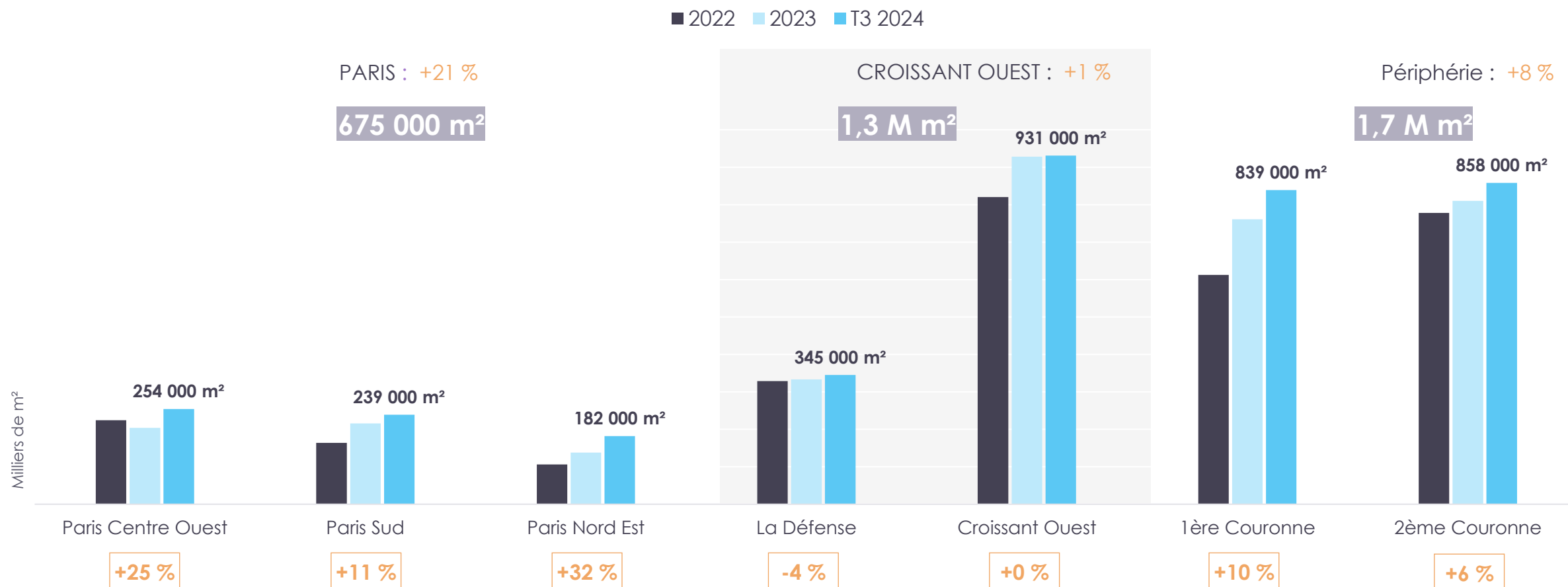
Offre neuve immédiatement disponible – par secteurs

Hausse significative à Paris de l'offre de qualité



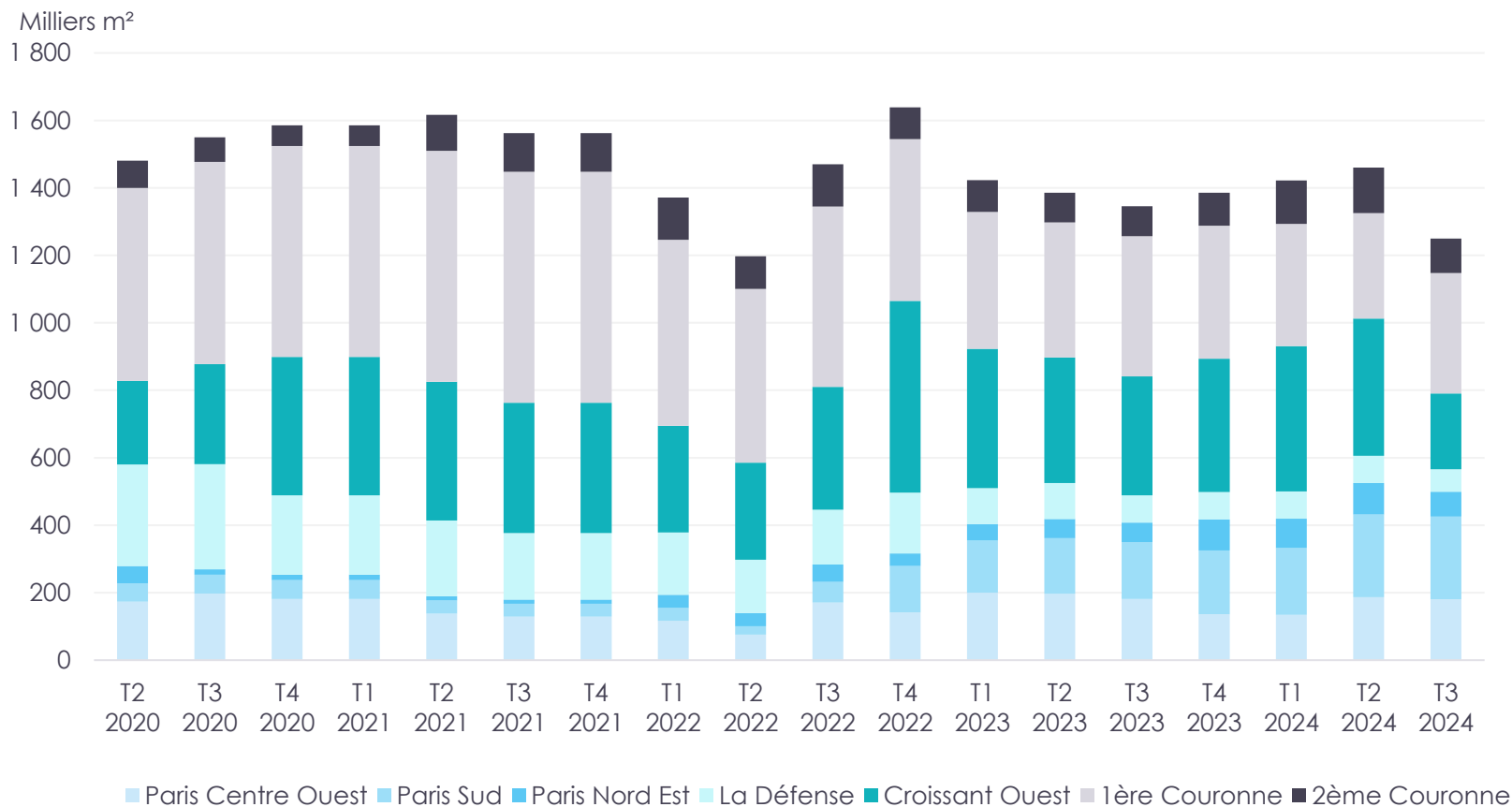
Offre de seconde main immédiatement disponible – par secteurs

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

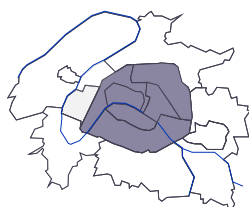
4
nombre de
mise en
chantier au T3
2024

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

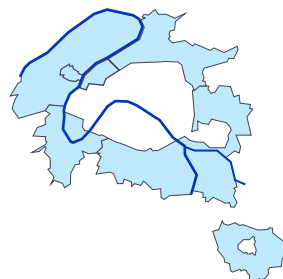
73 360 m²

Paris Sud

245 475 m²

750 900 m²

PÉRIPHÉRIE



Croissant Ouest

224 405 m²

La Défense

66 730 m²

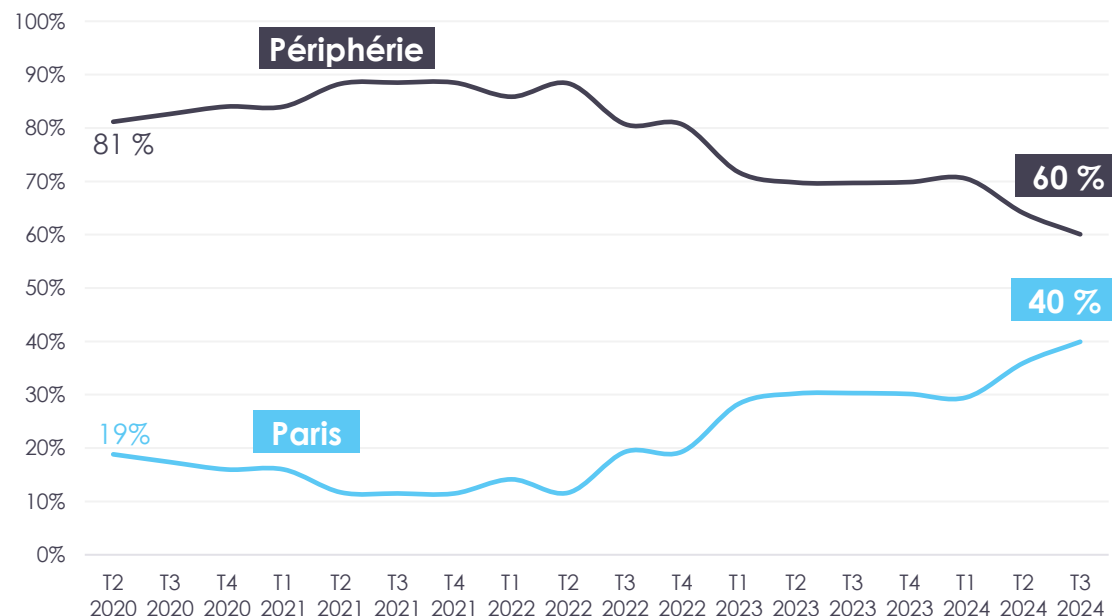
1ère Couronne

357 560 m²

2ème Couronne

102 200 m²

Répartition géographique des chantiers de plus de 5 000 m²

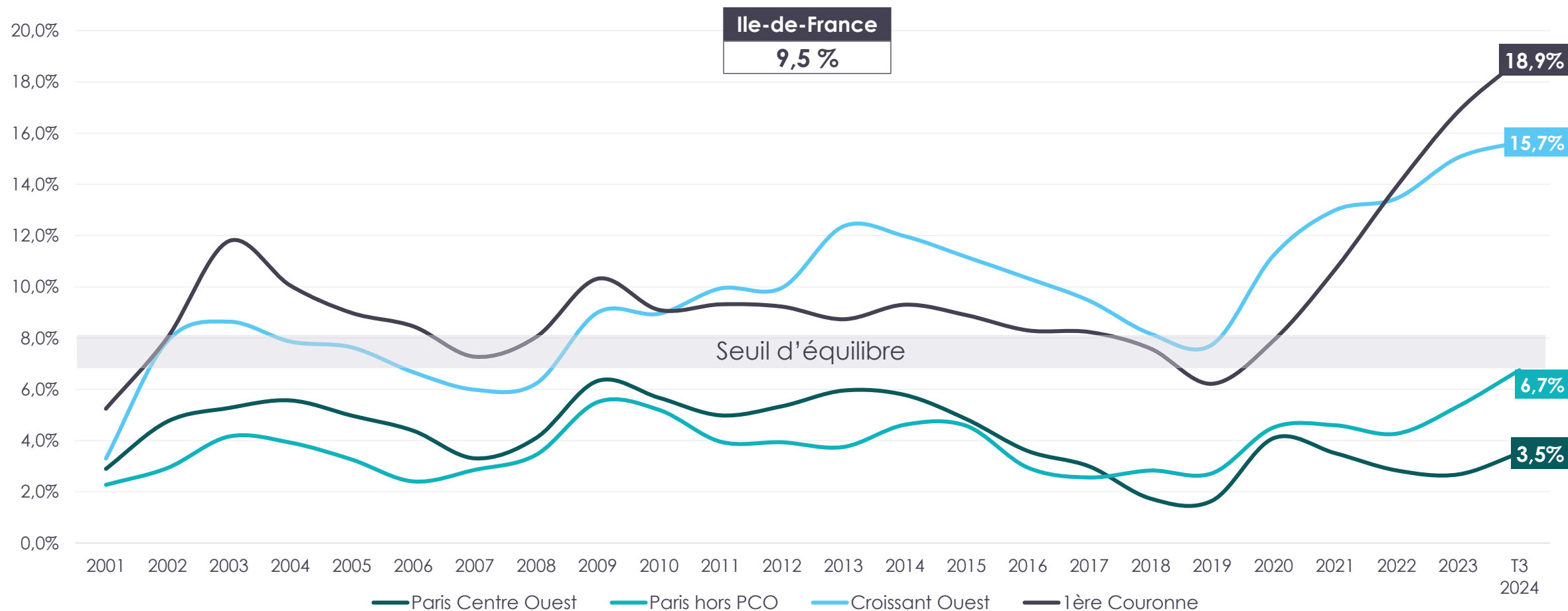




Taux de vacance

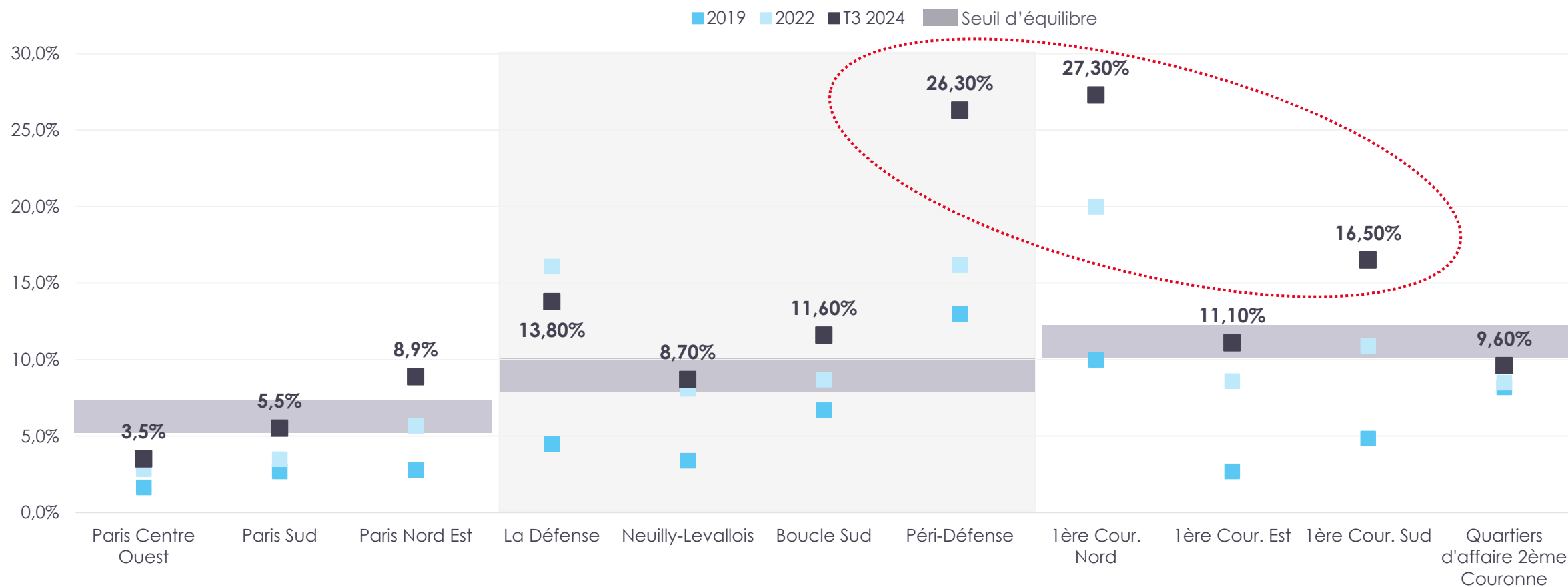
Taux de vacance

La segmentation du marché francilien atteint son paroxysme



Taux de vacance

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

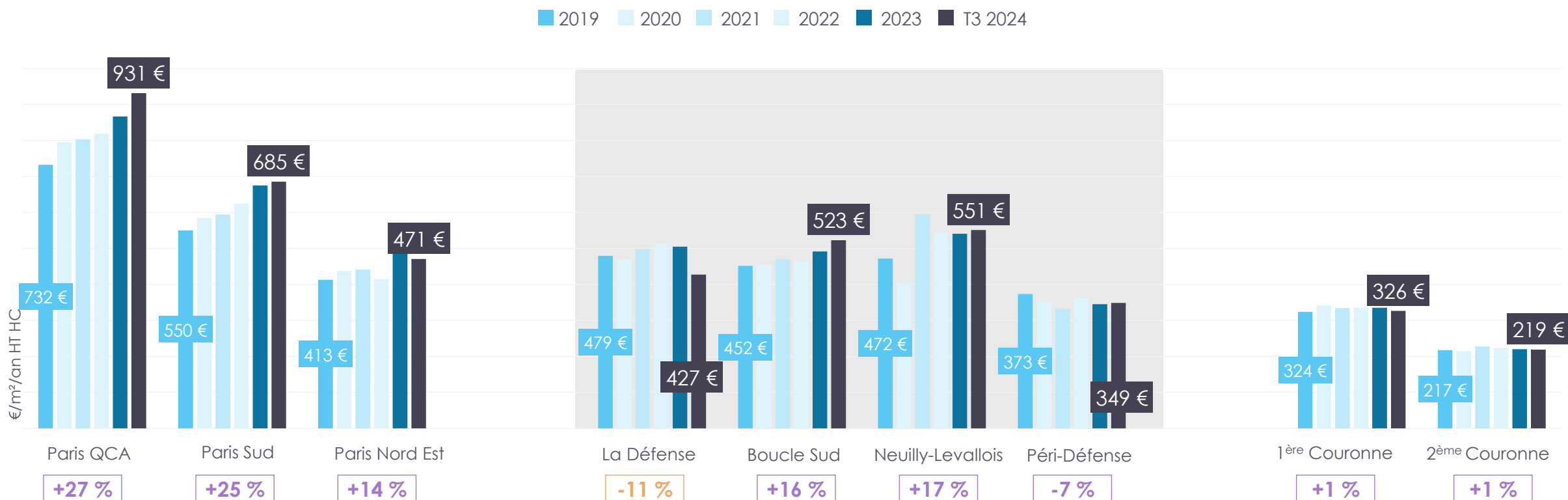




Loyers & mesures d'accompagnement

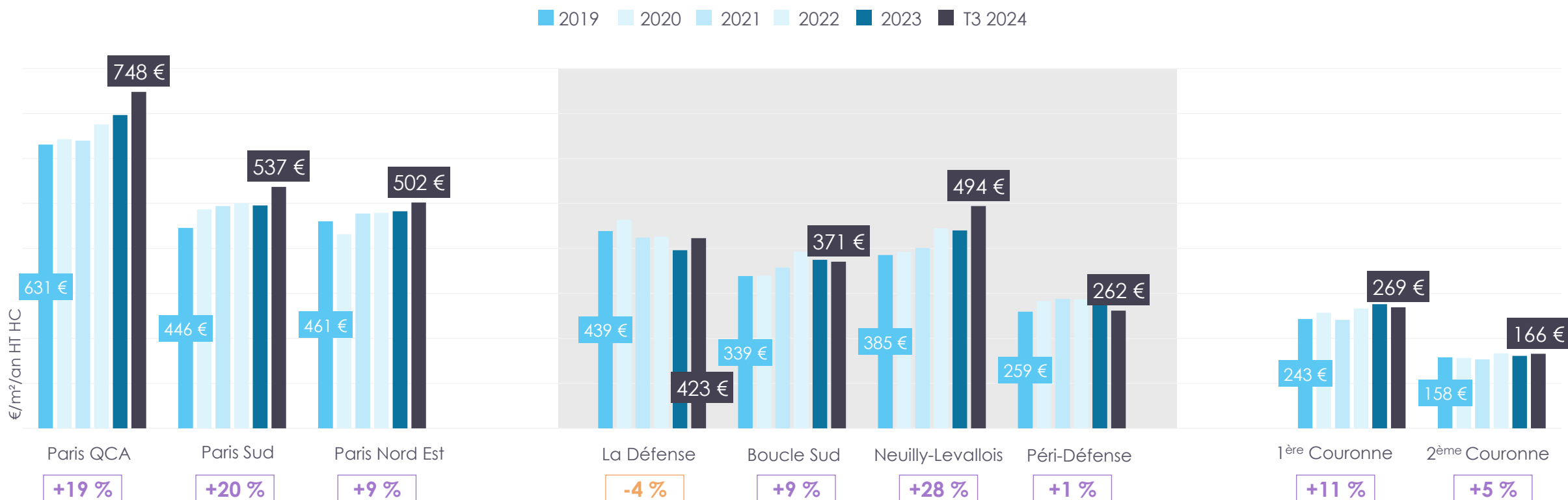
Valeurs locatives moyennes faciales des immeubles neufs ou restructurés

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

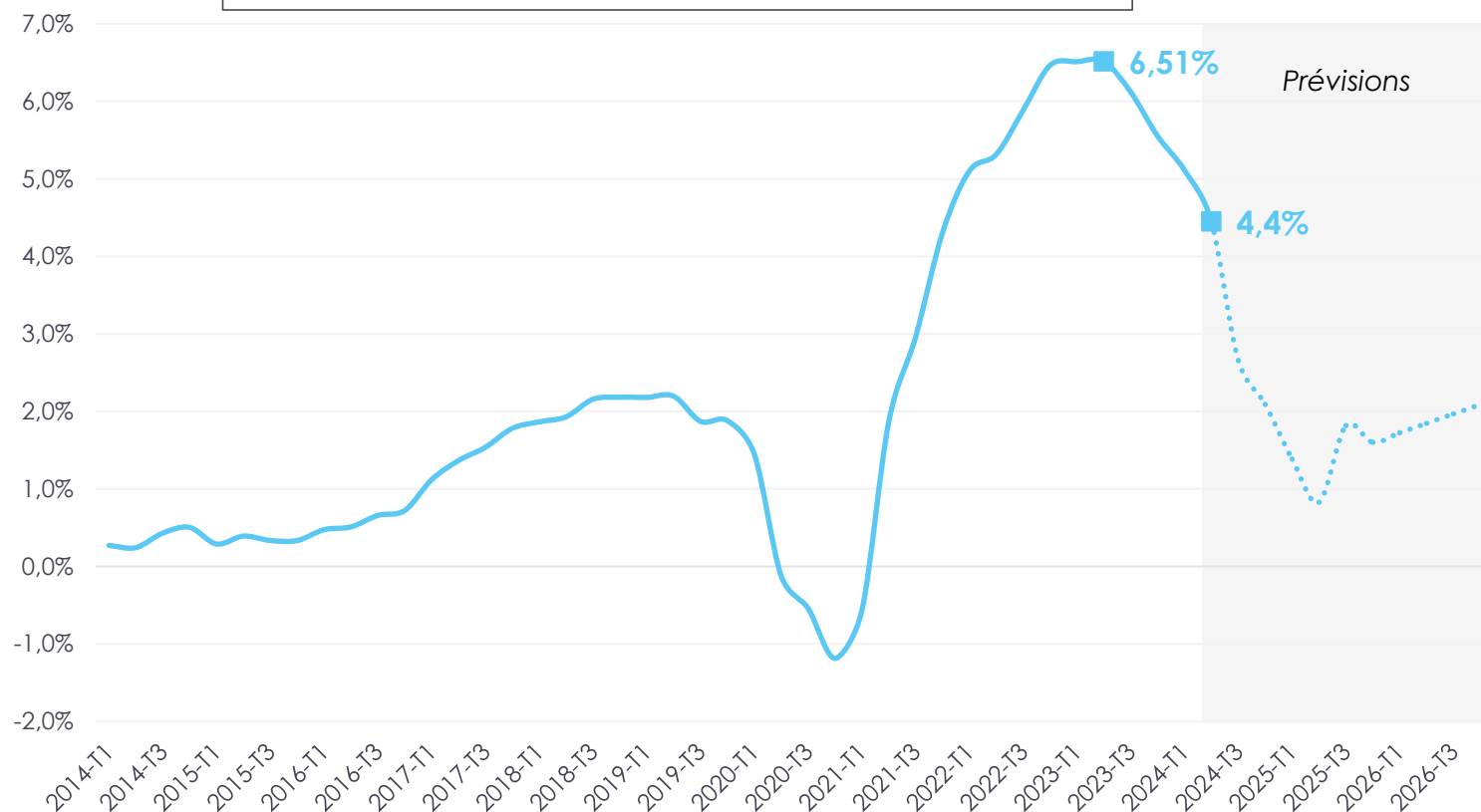
Seul le marché de La Défense s'est ajusté face à la demande et au repli global de l'activité locative



Indexation des loyers

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

Évolution de l'ILAT en glissement annuel et prévisions

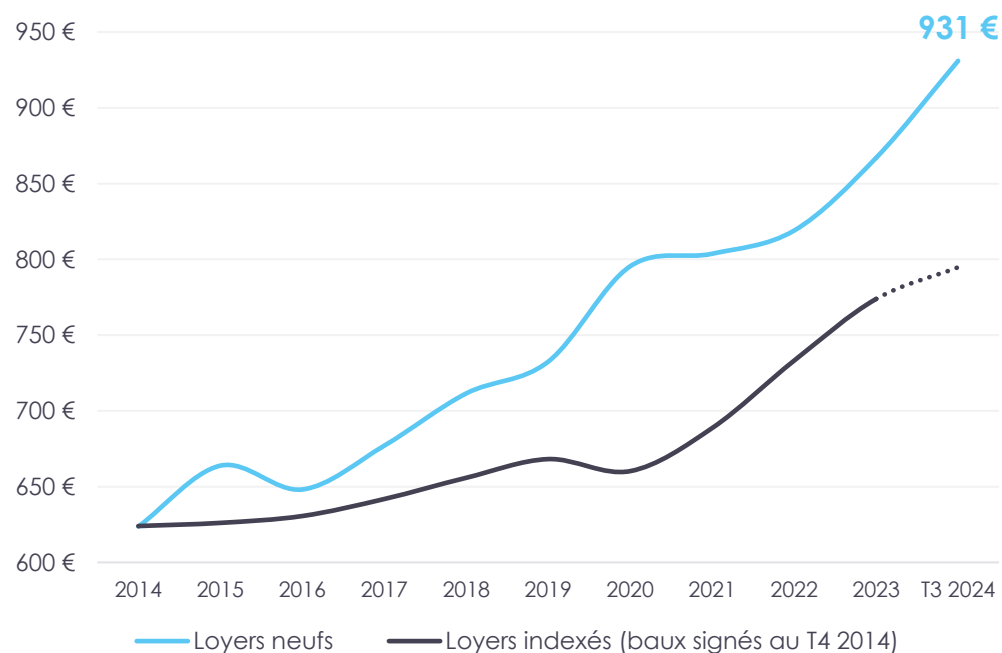


- Un ILAT corrélé à l'inflation mais aussi à l'ICC, qui ne cesse d'augmenter depuis 2 ans : hausse des prix des matières premières, ruptures d'approvisionnement, hausse des salaires...
- Il faudra attendre début **2025** pour voir l'ILAT revenir à un niveau plus « raisonnable », soit une hausse annuelle comprise entre 1,5 % et 2,0 %.

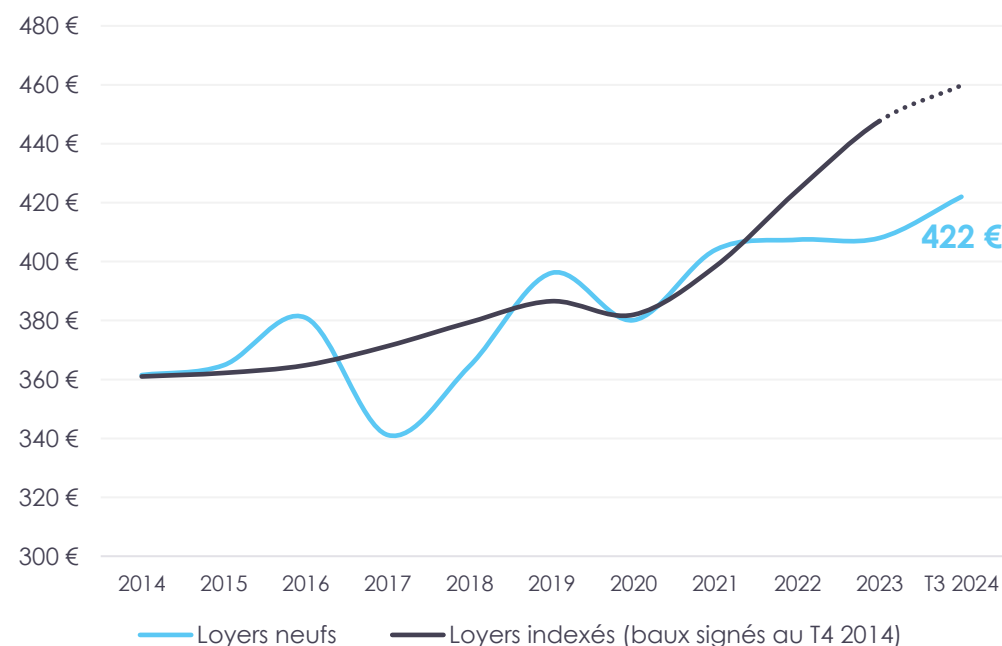
Conséquences directes de l'inflation sur l'immobilier tertiaire en IDF

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



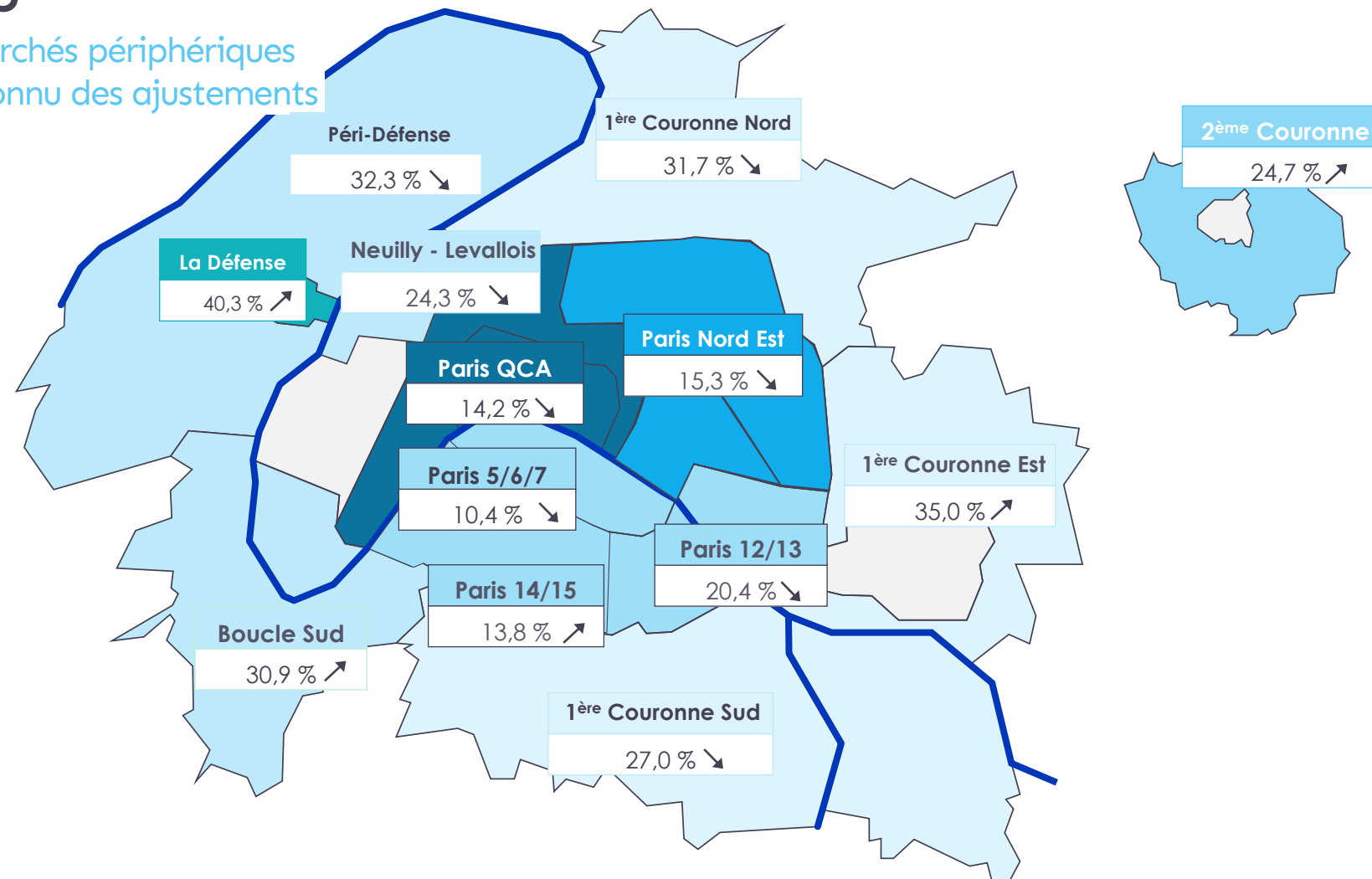
Évolution des loyers moyens du neuf dans le Croissant Ouest



Mesures d'accompagnement T3 2024

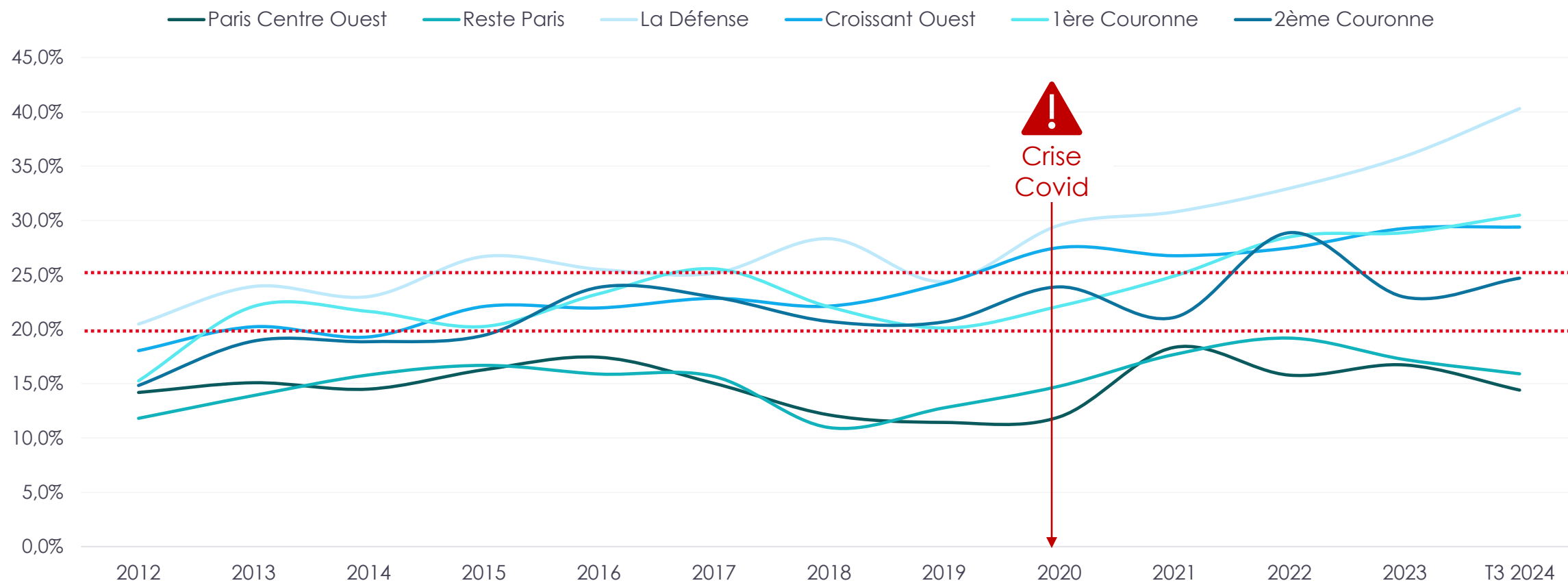
Légère baisse pour certains marchés périphériques
dont les valeurs locatives ont connu des ajustements

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 »**

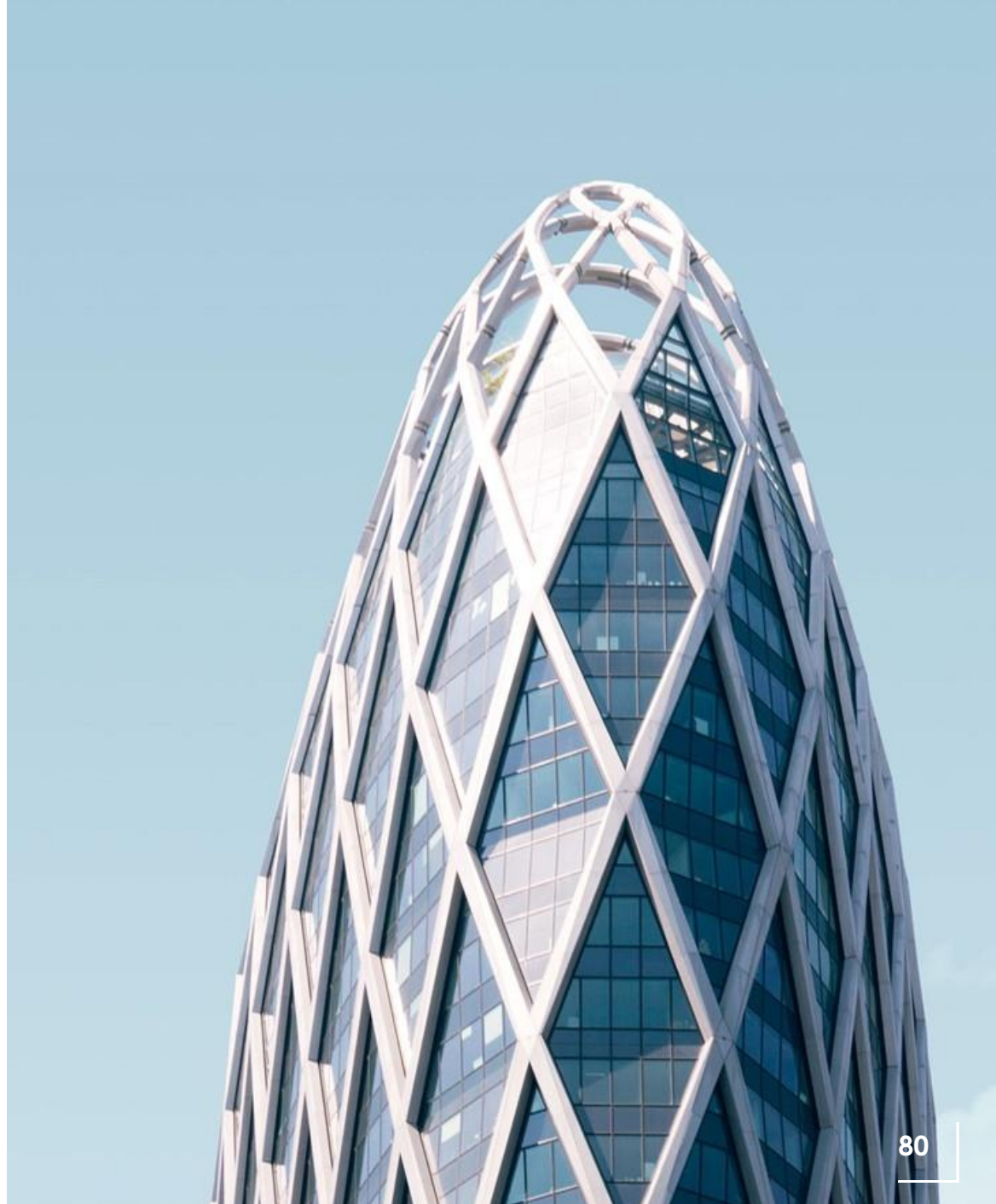
📌 **Paris conserve sa place avec 1 m² sur 2 transacté**

🚀 **Les arrondissements Sud parisiens en tête**

🔗 **Évolutions contrastées en Périphérie**

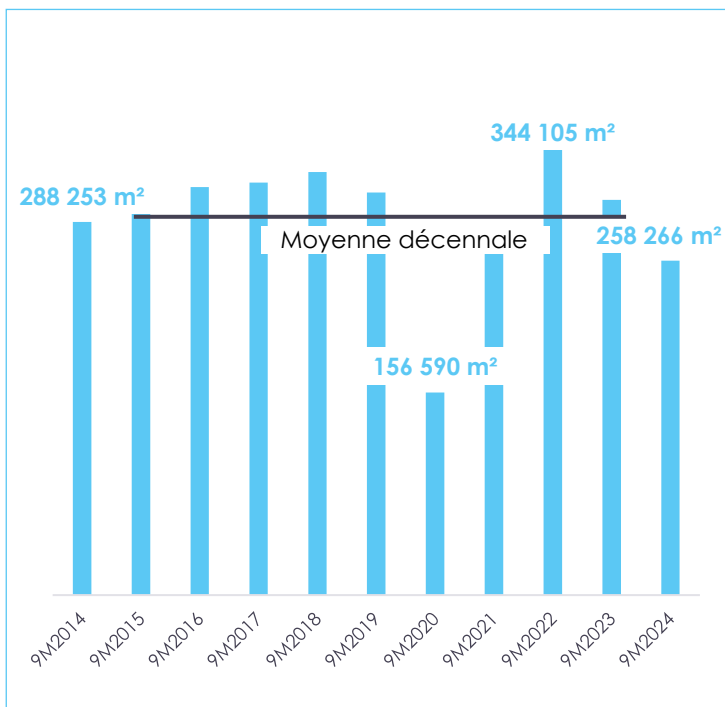
⚡ **Un niveau inégalé d'offre immédiate vacante**

📊 **Entre 1,7 et 1,9 million de m² commercialisés en 2024**

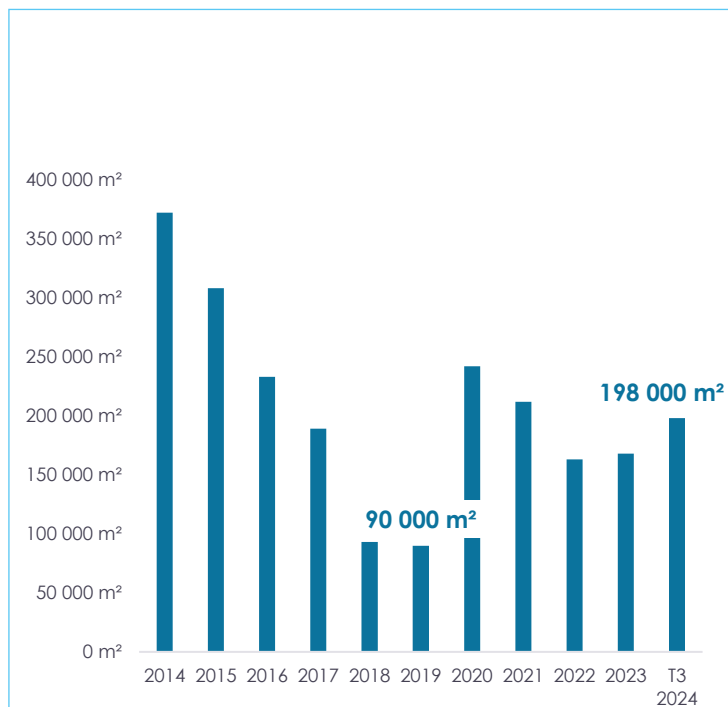


Synthèse : deux cas d'école afin de mieux comprendre les tendances actuelles

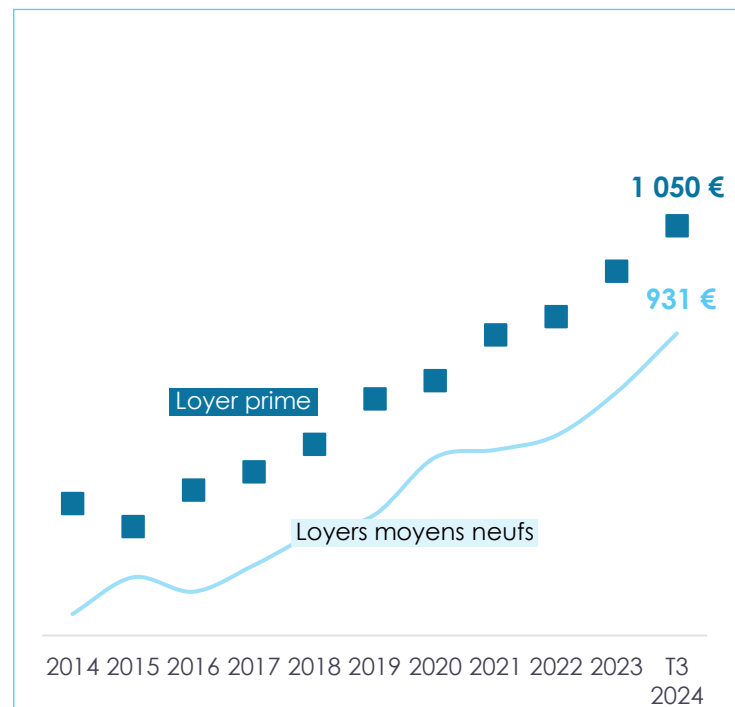
Paris QCA : la centralité à tout prix ?



Un repli de l'activité de -15 %



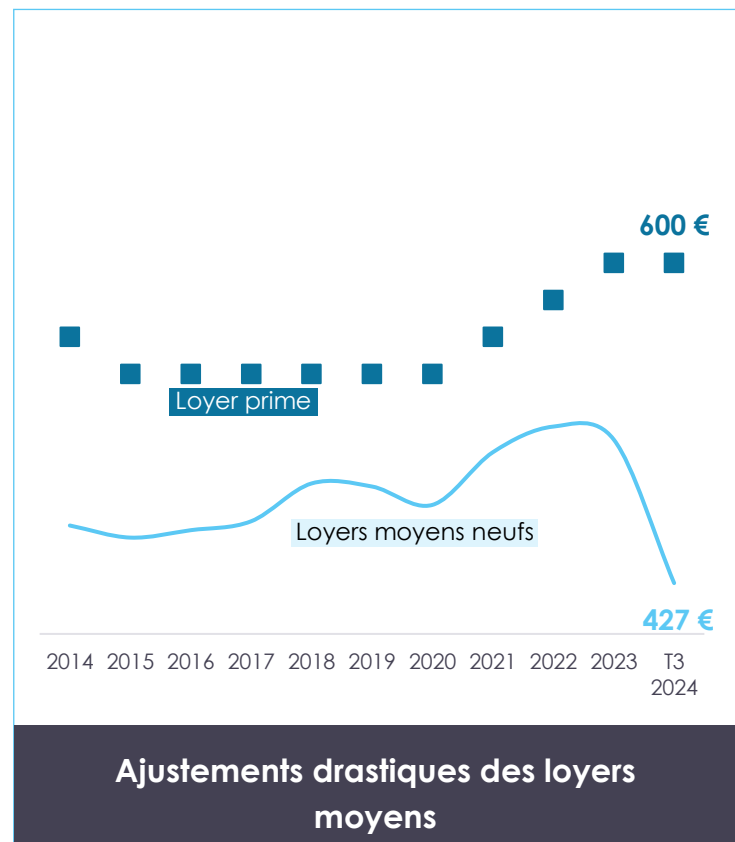
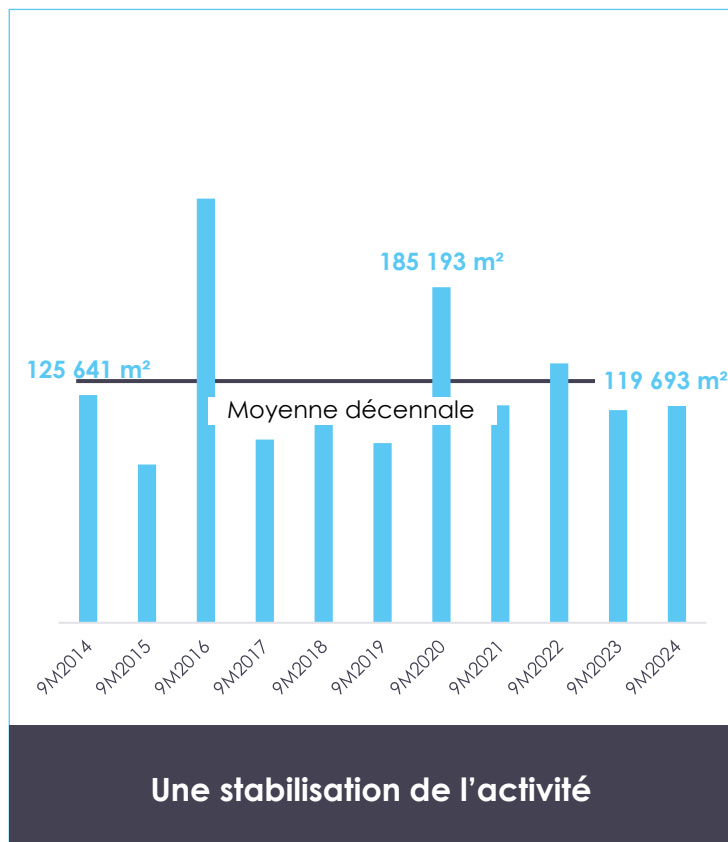
Une reconstitution du stock d'offre immédiate depuis 2019



Des loyers moyens en hausse continue

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



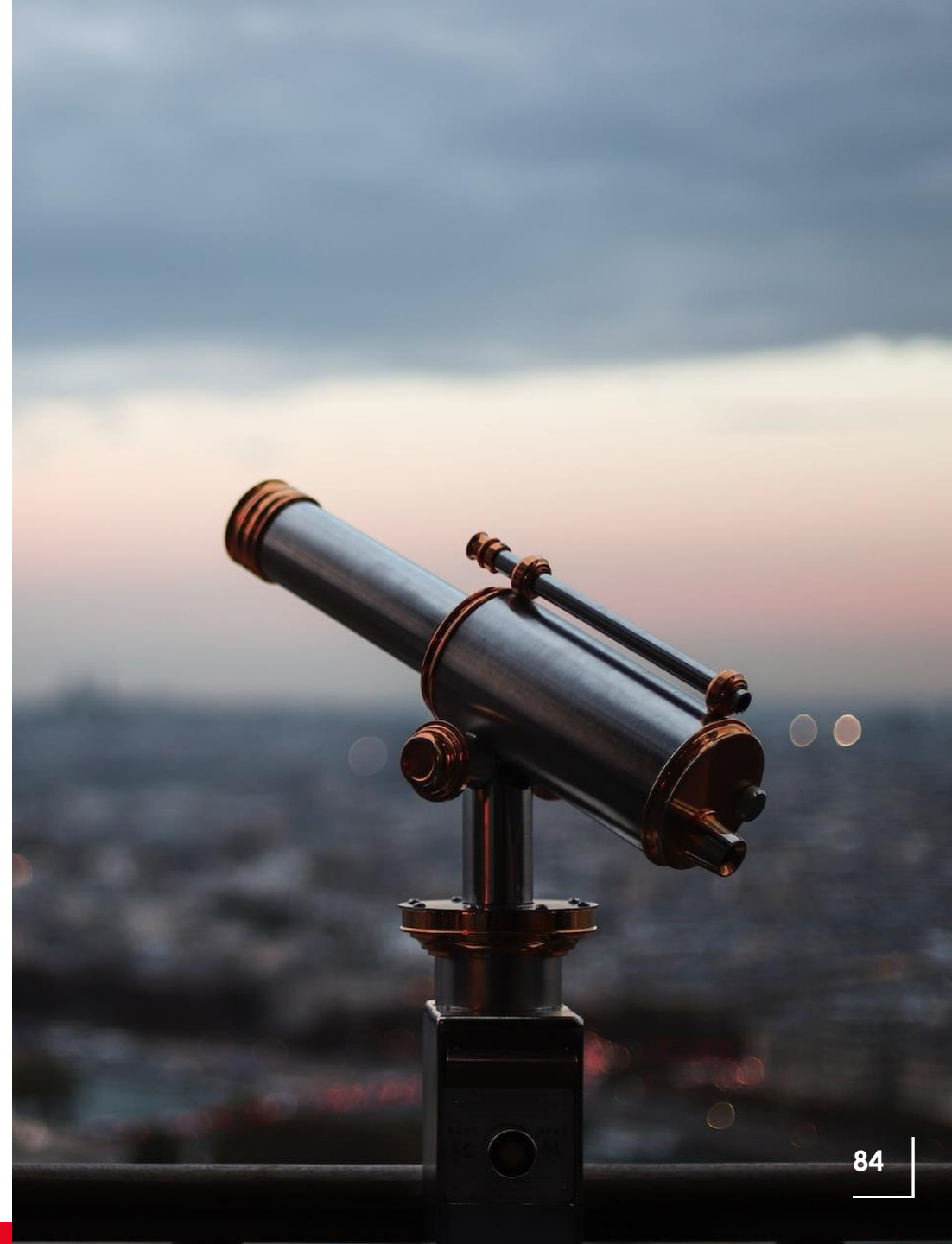
2024-25 : politique monétaire et stabilité politique... jusqu'à quand ?



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



Hedyé Ekiz
Chargée d'études Régions



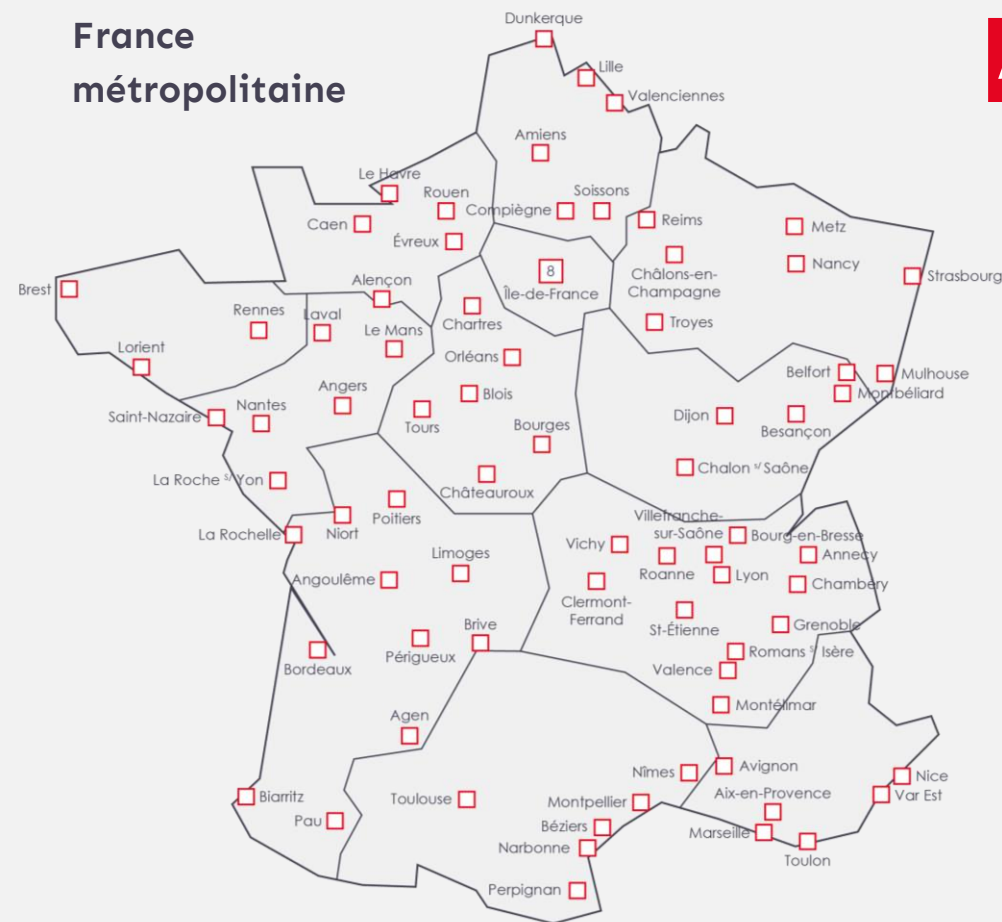
Laëtitia Kappauf
Chargée de bases de données



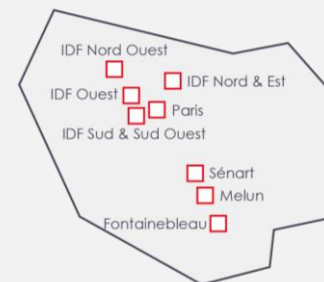
Céphas Kouadio
Chargée d'études junior



France métropolitaine



Île-de-France



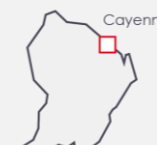
DROM-COM



La Guadeloupe



La Martinique



La Guyane