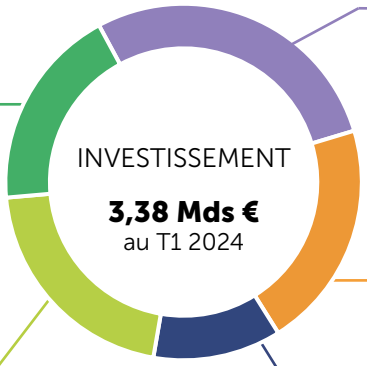
Les marchés immobiliers et de l'investissement

Par Lina Mounir et Soazig Dumont, *Analystes Senior*, et Lorraine Lacombe, *Analyste, Pôle Marchés immobiliers.*

France - Chiffres clés au 1er trimestre 2024



Résidentiel
625 M €
soit 6 % par rapport à 2023

INVESTISSEMENT
En bloc : **518 M €**
soit **+30 %** par rapport à 2023
Géré : **107 M €**
soit **-44 %** par rapport à 2023

TRANSACTIONS
Dans l'ancien : **835 000 M**
Cumul annuel (février)
Dans le neuf : **13 774**
-26 % en un an

NEUF
Mises en vente **13 333**
-37 % vs 1T 2023

CONSTRUCTION
Autorisations de construire :
358 583 logements
ordinaires et en résidence
-20 % sur un an
Mises en chantier :
283 171 logements
ordinaires et en résidence
-23 % sur un an

PRIX MOYEN
Appartements neufs
France : **4 736 €/m²**
-0,2 % en un an
Appartements anciens
France : **3 826 €/m²**
-2,3 % en un an
IDF : **6 293 €/m²**
-4,8 % en un an

EVOLUTION INDICE LOYERS (IRL)
Sur un an : **3,50 %**
3,49 % un an plus tôt

Sources : FNAIM, INSEE, Ministère de la transition écologique, SDES Observatoire Crédit Logement/CSA, Notaires du Grand Paris

Bureaux
705 M €
soit -63 % par rapport à 2023

INVESTISSEMENT
Bureaux IDF : **400 M €**
Bureaux régions : **286 M €**

TAUX DE RENDEMENT *PRIME*
QCA : **4,25 %** ↓
Croissant Ouest : **5,25 %** ↑
La Défense : **6,5 %** ↑
Lyon : **5,75 %** ↑
Aix/Marseille : **6,15%** ↑

DEMANDE PLACÉE
IDF : **451 700 m²**
1 % par rapport au T1 2023
Régions : **223 500 m²**
-23 % par rapport au T1 2023

OFFRE DISPONIBLE
IDF : **4,9 M de m²**
11 % par rapport au T1 2023
Régions : **1,5 M de m²**
Offre future certaine IDF :
6,8 M de m²
Taux de vacance moyen :
8,8 % IDF | **2,3 %** QCA |
2,3 % La Défense

LOYER FACIAL MOYEN
Seconde main IDF :
431 €/m²
Neufs ou restructurés IDF :
427 €/m²

LOYER *PRIME*
QCA : **1067 €/m²**
Lyon : **350 €/m²€**
Lille : **300 €/m²€**

Sources : BNP PRE, CBRE, Colliers, JLL, IEIF d'après Immostat.

Commerce
393 M €
soit -71 % par rapport à 2023

TAUX RENDEMENT
Pieds immeubles Paris : **4,25 %** →
Centres commerciaux : **5 %** →
Retail park : **6,5 %** ↑

CONSOMMATION MÉNAGES
-0,6 % ↓ au T4 2022

INFLATION
2,3 % sur un an ↓

PERFORMANCES COMMERCE DÉTAIL
En chiffre d'affaires :
1 % au T1 2023 ↑

INDICE DE FRÉQUENTATION
Centres villes : **+9,2 %** ↑
Centres commerciaux : **+2,1 %** ↑

INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX
132,63 au T3 2021 ↓
+5,22 % par rapport au T1 2023

Sources : INSEE, Procos, Fédération des acteurs du commerce dans les territoires, FEVAD.

Hôtellerie
953 M €
soit +58,9 % par rapport à 2023

PERFORMANCES HÔTELIÈRES
Taux d'occupation
France : **64 %**
2 points vs T1 2023
Île-de-France : **72 %**
2 points vs T1 2023
Paris : **79 %**
3 points vs T1 2023
Région : **60 %**
1 points vs T1 2023

PRIX MOYEN
Île-de-France : **146 €**
5 % par rapport au T1 2023
Paris : **201 €**
1 % par rapport au T1 2023
Régions : **96,1 €**
4,9 % par rapport au T3 2023

RevPAR
France métropolitaine : **73 €**
7 % sur un an
Île-de-France : **105 €**
8,2 % sur un an
Régions : **57 €**
5,5 % sur un an

Sources : ExtendAM, MKG Destination, In Extenso TCH.

Logistique et activités
700 M €
soit +6 % par rapport à 2023

TAUX RENDEMENT *PRIME*
Logistique **4,75 %** →
Locaux d'activités **5,35 %** ↓

DEMANDE PLACÉE FRANCE (>5000 m²)
0,64 M de m²
-43 % par rapport au T1 2023

OFFRE DISPONIBLE
2,9 M de m²
+16 % par rapport au T1 2023
5,1 % de taux de vacance
près de **0,275 M de m²** en chantier

LOYER FACIAL *PRIME* LOGISTIQUE CLASSE A
IDF **75 €/m²/an**
Région Lyonnaise **67 €/m²/an**
Hauts-de-France **55 €/m²/an**
PACA **62 €/m²/an**
Bordeaux **60 €/m²/an**
Strasbourg **60 €/m²/an**
Toulouse **57 €/m²/an**

Sources : BNP Paribas RE, CBRE Research, JLL.