

INVESTISSEMENT EN ÎLE DE FRANCE

—
S1 2023

Étude de marché

Une activité en demi-teinte

Dans un environnement macro-économique et financier encore incertain, le marché de l'investissement peine à décoller. En effet, le coût de la dette couplé au resserrement des conditions de financement continuent de peser sur l'activité. Ainsi, l'utilisation de l'effet de levier est limitée, en raison des banques devenues plus sélectives et attentives. Dès lors, une lecture particulière est portée sur les caractéristiques de l'actif, notamment en ce qui concerne les critères ESG, les perspectives du marché locatif et les futurs rendements.

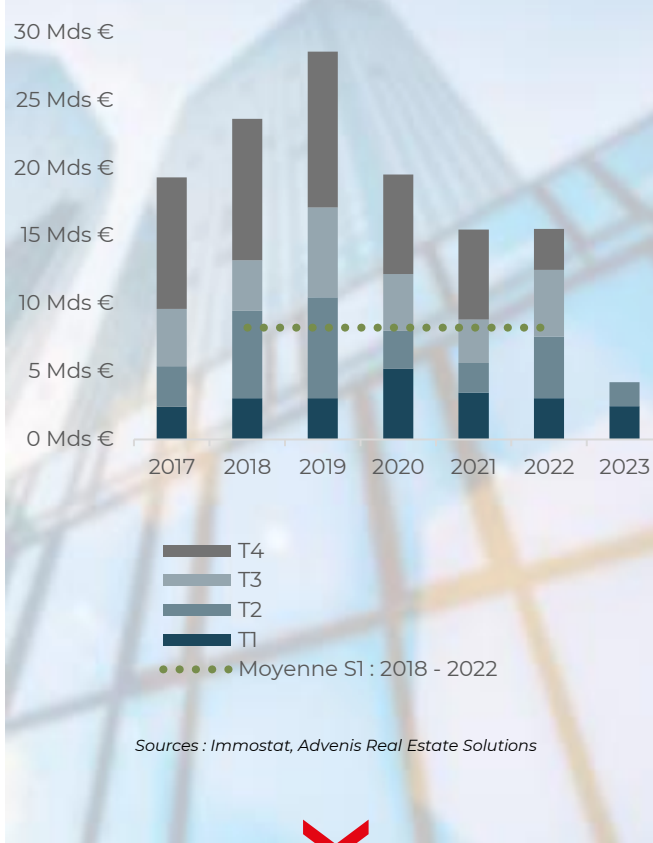
Au cours du dernier trimestre, le marché de l'investissement francilien a été atone, avec moins de 2 Mds investis, portant le volume global à 4,2 Mds €. L'activité au cours du 1^{er} semestre a ainsi affiché un net recul de -44 % sur un an.

Le résultat s'explique notamment par une baisse généralisée des volumes sur l'ensemble des créneaux. Cette tendance a été plus marquée pour les opérations > 100 M€ qui affichent un repli de -51 % sur un an. Par ailleurs, moteur du marché au cours des dernières années, les petites opérations (<50 M€), ont également affiché une baisse conséquente de -52 %. Pour les segments < 50 M€ et 50- 100 M€, l'activité a aussi fléchi de -30 % et -34 % respectivement. Cependant, en termes de répartition, les transactions > 50 M€ ont cumulé 70 % des volumes.

Les bureaux toujours en régression

Dans cet environnement encore très volatil, la part des actifs tertiaires continue de se comprimer, totalisant seulement 63 % des volumes investis (vs 68 % au S1 2022 et 86 % au S1 2021). 2,7 Mds € ont été investis, son plus bas niveau enregistré depuis 2018. Cela représente une baisse annuelle de -49 % sur ce segment, pour cause l'absence grandes opérations dans un contexte où l'accès à la dette est devenue plus que difficile, couplé à la remontée des taux. D'autant plus, l'activité se situe bien en dessous de la moyenne enregistrée au S1 sur la période 2018 - 2022 (5,6 Mds €).

Evolution des volumes investis



4,2 Mds €
investis



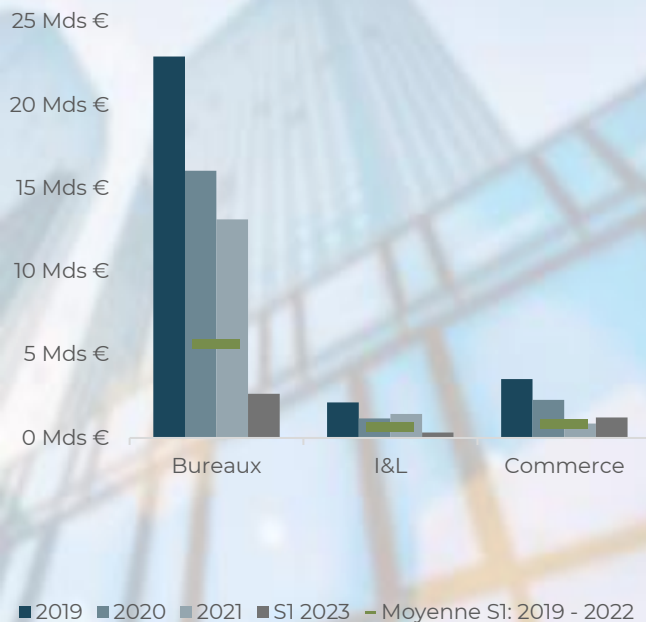
-44 %
sur un an

Au-delà des aléas conjoncturels, le marché tertiaire continue de souffrir de plein fouet des aléas plus structurels, à savoir : réduction de surfaces, nouveaux modes de travail, les enjeux environnementaux, critères ESG, certification...

Sur le segment industriel, la tendance reste similaire, avec un net repli de - 71 % sur un an. Portant principalement sur des gros formats, l'activité sur ce segment se localise principalement en périphérie. Cependant, la rareté des produits alliée à une politique de « Zéro Artificialisation Nette » continuent d'impacter le marché. Au global, ce sont seulement 325 M€ investis contre 1,2 Md € au S1 2022.

Alors que le commerce avait affiché des résultats record en début d'année, ce segment a marqué le pas au cours du dernier trimestre. Avec 1,2 Md € investis, cette classe d'actif se situe néanmoins sur une tendance stable par rapport au S1 2022.

Volumes investis par typologie



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions



Bureaux
2,7 Md€
- 49 % sur un an



Commerce
1,2 Md €
+ 1% sur un an



I&L
325 M€
- 71% sur un an

La capitale est très recherchée

L'activité a ralenti sur l'ensemble des secteurs, plus marquée notamment pour Paris intra-muros (-41 % sur un an), la Défense (-89 % sur un an) et la 1^{ère} Couronne (-85 % sur un an). La rareté des grandes opérations sur ces secteurs a ainsi fortement peser sur les volumes.

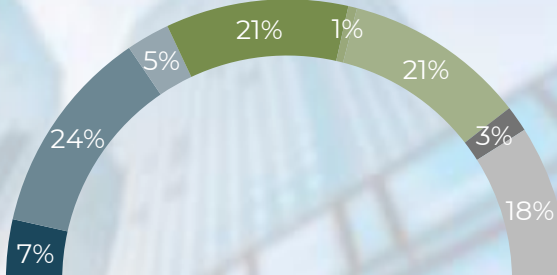
Malgré le repli des volumes dans la capitale, cette dernière est très plébiscitée, cumulant 57 % des volumes, bénéficiant notamment d'un marché locatif mature et profond et des valeurs à leur plus haut niveaux.

Par effet mécanique, la part du Croissant Ouest s'est renforcée, totalisant 21 % des volumes (vs 8 % au S1 2022). Au global, ce sont 900 M€ investis sur ce secteur.

La Défense et la 1^{ère} Couronne ont été pénalisées par la rareté des grandes opérations.

L'OAT 10 ans, ne cesse de progresser, proche de 3% au 30 juin 2023, conduisant ainsi à une décompression des taux, et réduisant par là même occasion la prime de risque. Si les taux semblent se stabiliser pour les secteurs les plus recherchés, la décompression devrait se poursuivre, notamment sur certaines localisations en 1^{ère} Couronne et 2^{ème} Couronne.

Investissement par localisation



- Paris Centre Ouest (Hors QCA)
- Paris Quartier Central des Affaires
- Paris Nord Est
- Paris Sud
- La Défense
- Croissant Ouest
- Première couronne
- Deuxième couronne

Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions



57 %

des volumes localisés dans
la capitale





ADVENIS

Real Estate Solutions

Directeurs bureaux Ile-de-France

Serge DA SILVA

Directeur Paris Rive Gauche
01 40 55 82 92
92@advenis-res.com

Alban TARBOURIECH

Directeur Paris Rive Droite
01 40 55 82 92
paris@advenis-res.com

Yann LOBJOIS

Directeur Ile de France Est
01 78 99 73 95
idf.est@advenis-res.com

Olivia JOSSET

Directeur Ile de France Ouest
01 30 57 23 00
idf.ouest@advenis-res.com

Communication & Marketing

Delphine GRANGE

Directrice Marketing
Communication Groupe
06 23 18 20 48
delphine.grange@advenis.com

Karine GAZEAU

Responsable Marketing
Services Immobiliers
06 76 99 58 82
karine.gazeau@advenis.com

Fatma AKAR

Chargée d'Études
Immobilières
06 17 43 72 52
fatma.akar@advenis.com



Scannez-moi



Suivez notre actualité sur LinkedIn

ADVENIS CONSEIL ET TRANSACTION

Un maillage national
Des équipes au plus proche de vos actifs



EN ILE-DE-FRANCE

PARIS RIVE DROITE

Dpt 75
01 40 55 82 92
paris@advenis-res.com
Directeur : Alban TARBOURIECH

PARIS RIVE GAUCHE 1^{ère} couronne 9294

Dpts 75 92 94
01 40 55 82 92
paris@advenis-res.com
Directeur : Serge DA SILVA

ÎLE DE FRANCE EST

Dpts 77 93 94 95
01 78 99 73 95
idf.est@advenis-res.com
Directeur : Yann LOBJOIS

ÎLE DE FRANCE OUEST

Dpts 78 92 95
01 30 57 23 00
idf.ouest@advenis-res.com
Directrice : Olivia JOSSET

INVESTISSEMENT ARBITRAGE

France
01 40 55 82 92
investissement@advenis-res.com
Directeur : Cédric HENEMAN

CORPORATE SOLUTIONS

France
01 40 55 82 92
corporatesolutions@advenis-res.com
Directeur : Jean-Denis MASSELINE

EN RÉGIONS

ANNECY THONON

Dpt 74
06 73 38 06 81
annecy@advenis-res.com
Directeur : Loïc DALY

BORDEAUX

Dpt 33
05 56 57 99 53
bordeaux@advenis-res.com
Directeur : Thomas MOUTIER

LIMOGES

Dpt 87
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

MONTPELLIER

Dpts 11 30 34 66
04 67 71 54 38
montpellier@advenis-res.com
Directeur : Laurent TEISSIER

ORLEANS

Dpt 45
02 38 700 800
orleans@advenis-res.com
Directeur : Mathieu RAULIN

STRASBOURG

Dpts 67 68
03 88 60 33 61
strasbourg@advenis-res.com
Directeur : Serge KRAEMER

BAYONNE

Dpt 64
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

LA ROCHELLE

Dpt 17
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

LYON

Dpts 69 42
04 26 04 15 07
lyon@advenis-res.com
Directrice : Fabienne TRIOMPHE

NANCY

Dpts 54 55 57 88
07 83 81 84 34
lorraine@advenis-res.com
Directeur : Emeric ZDYBAL

PERIGUEUX

Dpts 16 19 24 40 47
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

TOULOUSE

Dpts 31 81 82
05 34 50 91 18
toulouse@advenis-res.com
Directrice : Cécilia BARRAQUE

BLOIS

Dpt 41
02 54 703 703
blois@advenis-res.com
Directeur : Alexandre CORNET

LILLE

Dpts 59 62
03 59 612 613
lille@advenis-res.com
Directeur : Alexandre POETTE

LE MANS

Dpt 72
02 43 861 550
lemans@advenis-res.com
Directeur : Alexandre CORNET

NANTES

Dpt 44
02 53 78 02 51
nantes@advenis-res.com
Directeur : Romain VINCENT-GENOD

RENNES | ST BRIEUC

Dpts 22 35
02 99 30 85 36
rennes@advenis-res.com
Directeur : Hervé PAVY

TOURS

Dpt 37
02 47 803 803
tours@advenis-res.com
Directeur : Pierre MIGAUT