

INVESTISSEMENT EN ÎLE DE FRANCE

—
3T 2023

Étude de marché

Un marché atone

Dans un environnement encore anxiogène, allié au resserrement des conditions de financement et une diversification de la stratégie d'investissement, le marché a marqué le pas. Sur une tendance baissière depuis 2022, la tendance s'est poursuivie. Les investisseurs sont de ce fait plus attentifs quant à la localisation, la durabilité et la qualité des actifs, et ce, notamment en ce qui concerne les critères ESG.

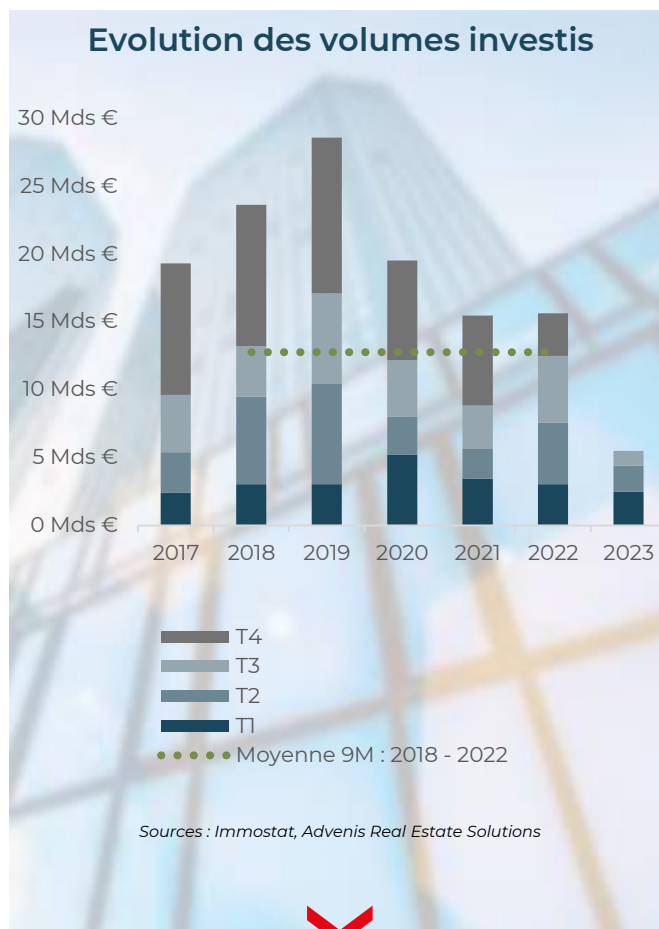
L'activité a continué de ralentir au cours du dernier trimestre avec seulement 1,1 Md € investis. Au global, ce sont donc 5,5 Mds € investis à l'échelle du marché francilien, en net recul sur un an (- 56 %). Par ailleurs, l'activité se situe nettement en dessous de sa moyenne quinquennale (12,8 Mds €).

Sans surprise, ce repli s'explique notamment par la baisse du nombre d'opération, mais aussi par une baisse généralisée sur l'ensemble des segments et plus particulièrement pour les grandes opérations. L'activité a fortement faibli pour les grandes opérations (> 100 M€) ou les volumes ont baissé de - 67 % sur un an. Les opérations < 50 M€ ont également fléchi, soit - 40 % sur un an.

Les bureaux toujours en régression

La part des bureaux se stabilise malgré des volumes en baisse. Cet actif a cumulé 67 % des volumes. Les volumes investis sur ce segment continuent de fléchir et atteignent son plus bas niveau depuis 2019. Plus faible encore par rapport à la même période 2020 et 2021, où 10 Mds € et 7,4 Mds € avait été investi respectivement. Les conditions d'accès à la dette, conjuguées à la remontée des taux, continuent d'impacter les actifs tertiaires.

Au-delà des aléas conjoncturels, le marché tertiaire continue de souffrir de plein fouet des aléas plus structurels.



5,5 Mds €
 investis

- 56 %
 sur un an

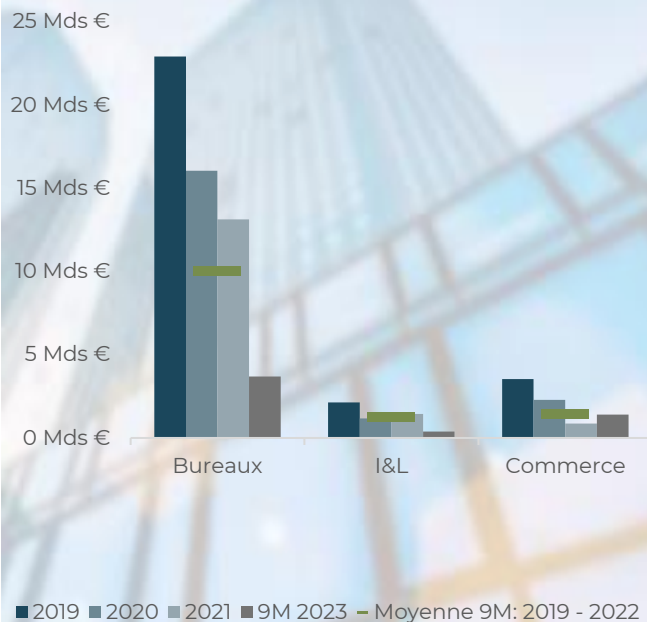
En effet, l'évolution du paysage immobilier, avec l'hybridation des nouveaux modes de travail, réduction de surfaces, les enjeux environnementaux, les critères ESG, les labellisations / certifications...sont plus que jamais au cœur des préoccupations des investisseurs

Sur le segment industriel, la tendance reste similaire, avec un net repli sur un an. Portant principalement sur des gros formats, l'activité sur ce segment se localise principalement en périphérie / niveau national. Cependant, la rareté des produits allée à une politique de « Zéro Artificialisation Nette » continuent d'impacter le marché. Au global, ce sont seulement 400 M€ investis contre 1,9 Md € au 3T 2023.

Alors que le commerce avait affiché des résultats record en début d'année, les volumes investis ont continué de baisser. Avec 1,4 Md € investis, cette classe d'actif a enregistré une contraction de - 40 % des volumes sur un an.

Dans un contexte chahuté, les investisseurs orientent leur stratégie à destination d'actifs « core » : actifs sécurisés avec des revenus pérennes et un taux de vacance relativement faible, tandis que le « value add » est moins plébiscité, mais surtout devient plus difficile d'accès, pour cause des coûts de financement élevés et des banques devenus plus sélectives.

Volumes investis par typologie



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions



Bureaux
3,7 Md€
- 55 % sur un an



Commerce
1,4 Md €
-40% sur un an



I&L
400 M€
-100% sur un an

La capitale est très recherchée

L'activité a également ralenti sur l'ensemble des secteurs.

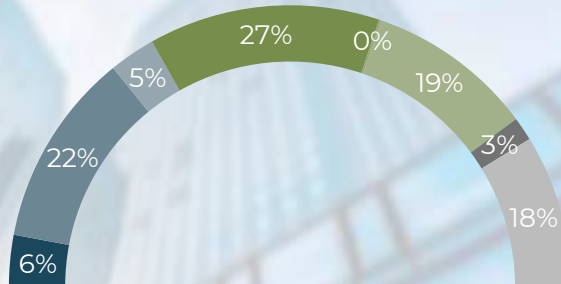
Toutefois, la capitale a regagné du terrain, totalisant 60 % des volumes (vs 50 % au 3T 2022). C'est notamment Paris Sud qui s'est démarqué, cumulant 27 % des volumes, sous l'effet de signatures de quelques grandes opérations. Le Quartier Central des Affaires conforte par ailleurs sa position, même si les volumes ont fortement fléchi sur un an (- 56 %). La rareté de l'offre « core » et notamment de gros gabarits continue d'impacter la dynamique.

Le Croissant Ouest s'est montré résilient. La 1^{ère} Couronne, en revanche, marquée par l'absence des grandes opérations, affiche un résultat en fort repli. Seuls, 144 M€ ont été investis contre 1,2 Md € à la même période en 2022.

Sur La Défense l'activité est toujours à l'arrêt et peine à décoller.

Avoisinant le seuil des 3 % pendant la période estivale, l'OAT 10 ans, n'a cessé de progresser, pour atteindre 3,44 % à fin septembre. Par effet mécanique, avec une décompression continue des taux de rendement, dont la vitesse dépend avant tout de la maturité / profondeur du secteur et de la liquidité des actifs, la prime de risque continue de se contracter. Si les taux semblent se stabiliser, voire se compresser pour les secteurs les plus recherchés, et ce, pour des actifs qui se font « rares », la décompression devrait se poursuivre, pour des actifs situés notamment 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



60 %

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

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
Directeur : Rodolphe DE MALET

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 : Cyrille 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