

Investissement IDF

—
3T 2022

Analyse marché

Belle performance du marché...

Dans un environnement encore anxiogène, marqué par une dégradation de l'environnement macro-économique et les incertitudes sur le plan international, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise se montre comme une valeur refuge.

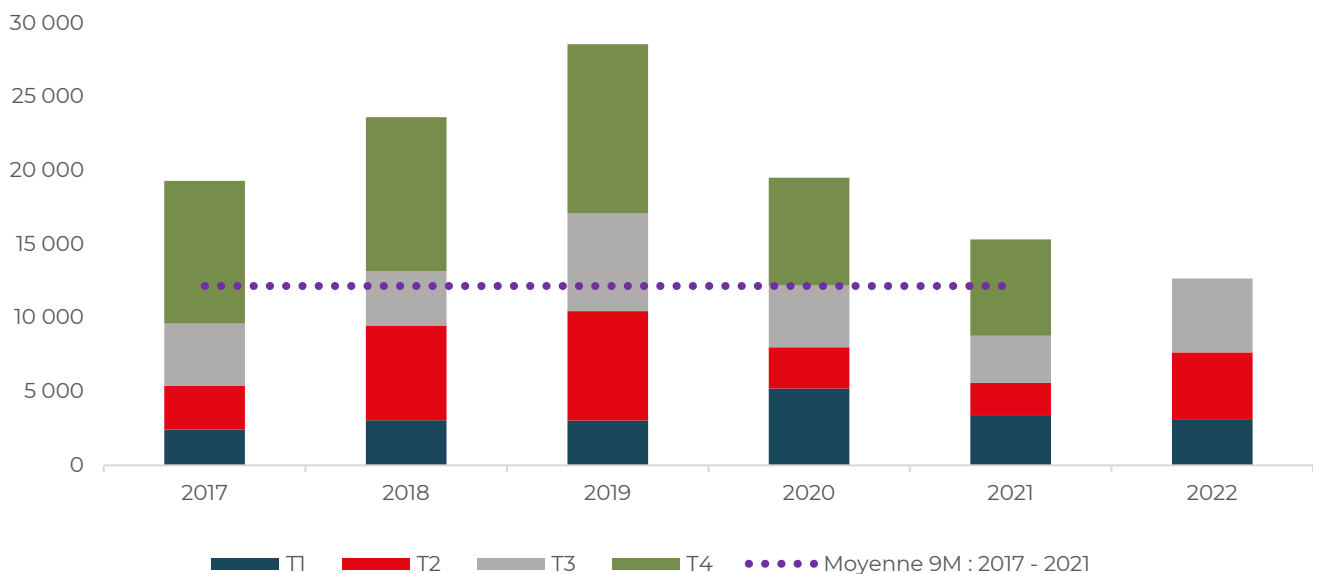
A l'échelle nationale, 19,7 Mds € ont été investis en immobilier d'entreprise, soit en hausse de + 34 % sur un an. Sur le marché francilien, la reprise s'est amorcée, avec 5 Mds € investis au cours du dernier trimestre. Cette tendance s'inscrit dans la dynamique observée au cours du 1^{er} semestre. Au global, 12,7 Mds € ont été investis en Ile-de-France, soit + 44 % sur un an, en phase avec sa moyenne quinquennale.

...avec le retour des grandes opérations

Bien que les difficultés en matière de financement poussent les investisseurs dans l'attente, le segment > 100 M€, a affiché de belles performances, cumulant 72 % des volumes. Par ailleurs, le créneau 50 – 100 M€ a également été résilient, totalisant 18 % des volumes. Les opérations < 50 M€ quant à elles, ont continué de résister, représentant près 1/3 des volumes.

La concrétisation des opérations initiées depuis plusieurs mois et la croissance de la collecte des différents fonds publics ont permis d'atteindre ces résultats. Néanmoins, les aléas concernant la pérennité de l'inflation et la remontée des taux pourraient impacter l'activité au cours des prochains mois.

Evolutions des volumes investis



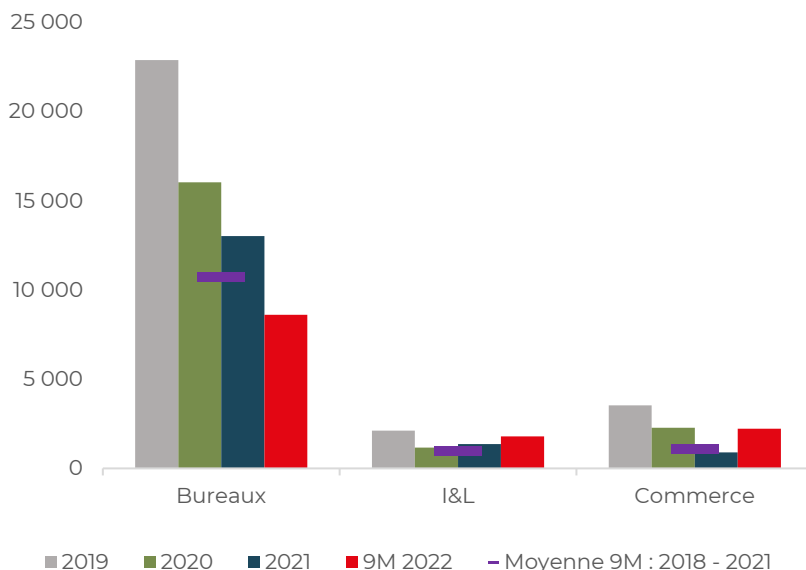
En M€
 Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

Etude de marché | 3T 2022

INVESTISSEMENT ILE-DE-FRANCE

Bureaux, I&L, Commerce

Volumes investis par classe d'actif





Bureaux
8,6 Mds €
+ 16 % sur un an



Commerce
2,2 Mds €
+ 385 % sur un an



I&L
1,8 Md €
+ 97 % sur un an

En M€
Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

Des niveaux records en commerce et I&L

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a montré un rééquilibrage des volumes entre les différentes classes d'actifs. C'est ainsi que, les volumes investis en commerce et I&L continuent de progresser avec des niveaux records, cumulant 33 % des volumes.

Après avoir marqué le pas au cours du 2^{ème} trimestre, le commerce reprend sa lancée, avec près de 1 Md € investis au cours du dernier trimestre. Au global 2,2 Mds € ont été investis, soit son plus haut niveau observé depuis 2018. Toutefois, ceci est à relativiser avec les quelques opérations d'envergure qui ont gonflé les volumes, à l'image de l'acquisition de LVMH, le 144-150 Avenue des Champs Elysées par Brookfield, ou encore le Carré Sénart par Amundi. Ce sont principalement les boutiques de pied d'immeuble localisés sur les artères « prime », le format alimentaire ou encore les retail park qui continuent de porter le marché, bénéficiant notamment de revenus pérennes et d'une activité résiliente.

Le segment industriel enregistre également un net rebond des volumes sur un an. Les quelques grandes opérations ont permis d'atteindre des niveaux records. L'attrait se poursuit pour la logistique et les locaux d'activité, en lien avec la croissance du e-commerce et de la logistique urbaine. Toutefois, le manque de produit neuf et de foncier risque d'impacter cette dynamique. De ce fait, certains investisseurs se positionnent sur des anciennes friches ou actifs à redévelopper pour palier à ces problématiques, et ce dans une démarche de « zéro artificialisations ».

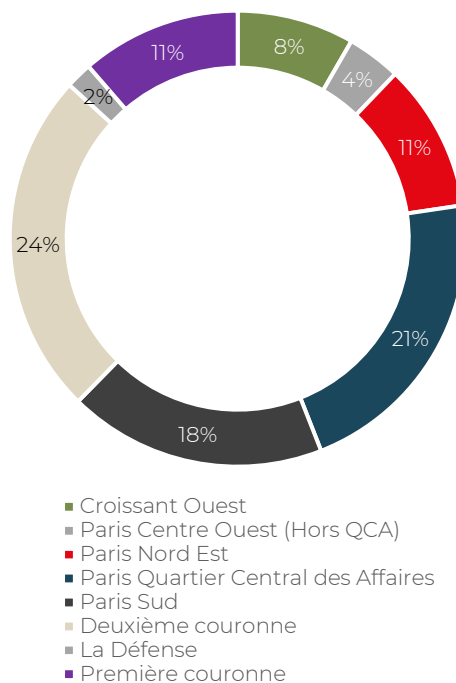
Bien que les volumes investis en bureaux sont en hausse sur un an, leur part dans le volume global se réduit au profit du commerce et du segment industriel, pour cause l'accélération du télétravail, en lien avec l'évolution des nouveaux modes de travail. Dans ce contexte, le report géographique des investissements au sein des secteurs centraux s'accélère, plus précisément pour les actifs « core ».

La capitale est très recherchée

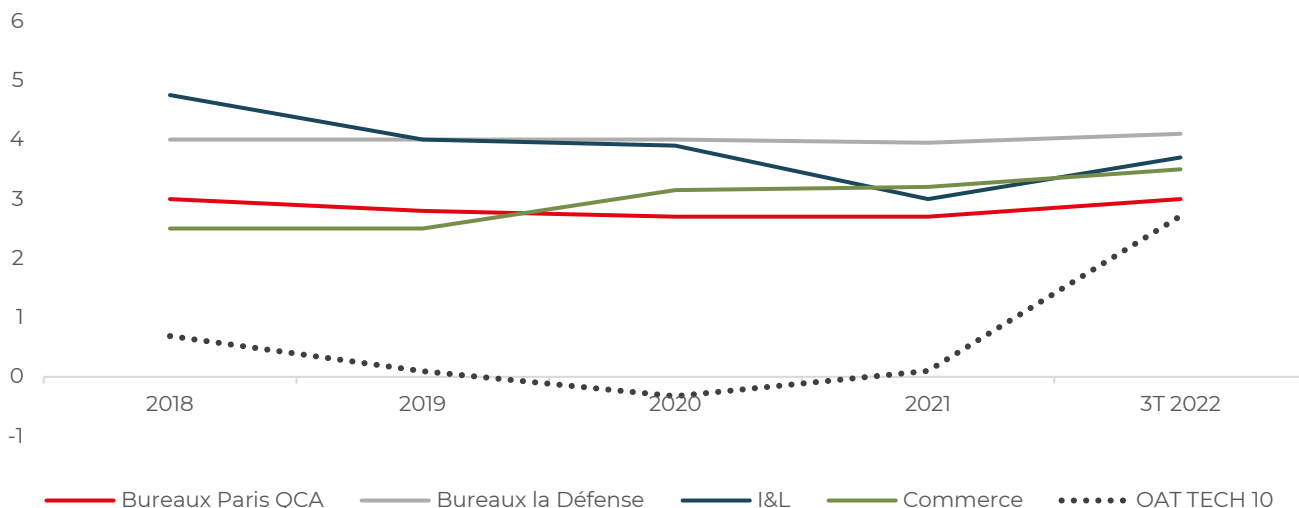
Paris intra muros a totalisé un peu plus de la moitié des volumes, grâce au dynamisme de l'ensemble des secteurs et le retour des grandes opérations. Pour rappel, Paris avait totalisé 39 % des volumes, à la même période en 2021. L'appétence pour la capitale se poursuit, avec un attrait marqué pour les secteurs établis en ce qui concerne les bureaux, et les axes « prime » pour le commerce. La dynamique au sein de la 1^{ère} et 2^{ème} Couronne s'explique par un bon niveau de commercialisation sur le segment industriel. Faute de grandes opérations, l'activité à la Défense peine à décoller.

Depuis début 2022, la banque centrale a annoncé des hausses de taux, face à la remontée brutale de l'inflation. De ce fait, l'OAT 10 ans, ne cesse de progresser, atteignant 2,71 % fin septembre. Cela a conduit à une forte compression de la prime de risque pour les actifs immobiliers, en lien avec une décompression de l'ensemble des taux de rendement.

Investissement par secteur



Taux de rendement



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solution, Agence France Trésor

Directeurs 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 40 55 82 92
paris@advenis-res.com

Olivia JOSSET
Directeur Ile de France Ouest
01 40 55 82 92
paris@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
92@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

BAYONNE

Dpt 64
05 59 48 51 88
bayonne@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

LA ROCHELLE

Dpt 17
05 46 29 39 60
larochelle@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

LYON

Dpts 69 42
03 59 612 613
lyon@advenis-res.com
Directrice : Fabienne TRIOMPHE

NANCY

Dpts 54 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 70 37 03
blois@advenis-res.com
Directeur : Alexandre CORNET

LILLE

Dpts 59 62
03 59 61 26 13
lille@advenis-res.com
Directeur : Alexandre POETTE

LE MANS

Dpt 72
02 43 86 15 50
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 80 38 03
tours@advenis-res.com
Directeur : Pierre MIGAULT

BORDEAUX

Dpt 33
05 56 57 99 53
bordeaux@advenis-res.com
Directrice : Sophie CHELLER

LIMOGES

Dpt 87
05 55 42 64 28
limoges@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 36 17 33 66
orleans@advenis-res.com
Directeur : Mathieu RAULIN

STRASBOURG

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

Siège :

Tél. : 01 40 55 82 92
12 rue Médéric, 75017 PARIS
RCS Paris 479 112 252

www.advenis-res.com

Document non contractuel | © Advenis 2022

 **ADVENIS**
Real Estate Solutions