

INVESTISSEMENT EN ÎLE DE FRANCE

—
1T 2023

Étude de marché

Ralentissement de l'activité

Dans un environnement macro-économique encore dégradé, la remontée des taux d'intérêt conduisant à un resserrement des conditions de financement, une décompression des taux de rendement et les incertitudes sur le plan géopolitique ou encore social, continuent d'impacter le marché de l'investissement.

Au global, ce sont 2,4 Mds € investis sur le marché francilien, soit une baisse annuelle de -21 %.

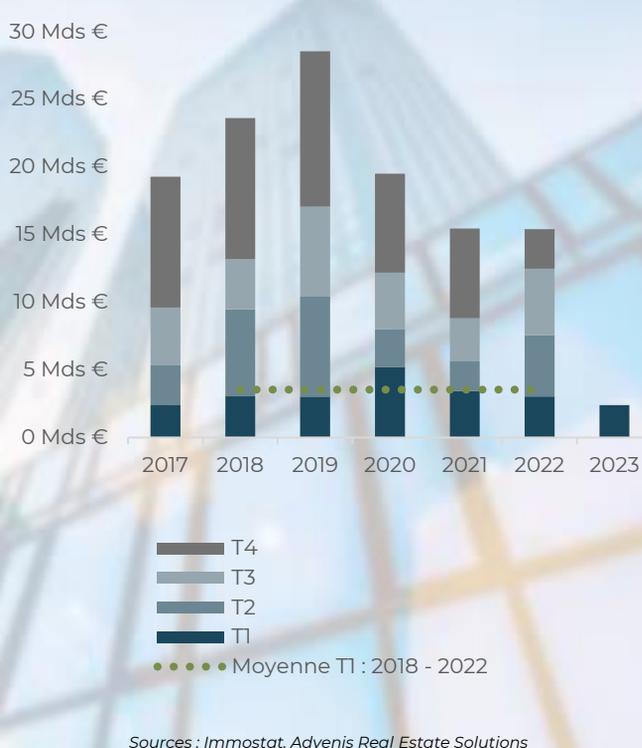
L'ensemble des créneaux ont enregistré un repli des volumes. Les opérations < 50 M€ ont enregistré un recul de -26 % sur un an, tandis que sur le segment 50-100 M€, cela représente -36 %. Toutefois, ce ralentissement a été plus notable pour les opérations > 100 M€, enregistrant une baisse de -10 % seulement. Ce segment a ainsi cumulé 53 % des volumes, contre 46 % à la même période en 2022.

Les bureaux toujours en régression

Alors que les bureaux et le segment industriel ont marqué le pas, le commerce sort du lot en ce début d'année. Ce segment a enregistré de belles performances, et ce, notamment grâce à la signature de plusieurs grandes transactions, cumulant ainsi 45 % des volumes. Au global, c'est 1,1 Md € investis sur ce segment, soit un niveau record depuis 2018.

Sur le segment industriel, après plusieurs années de croissance continue seulement 141 M€ ont été investis, cumulant ainsi 6 % des volumes. Cette contre-performance s'explique surtout par l'absence de grandes opérations et une offre qui continue de faire défaut.

Evolution des volumes investis



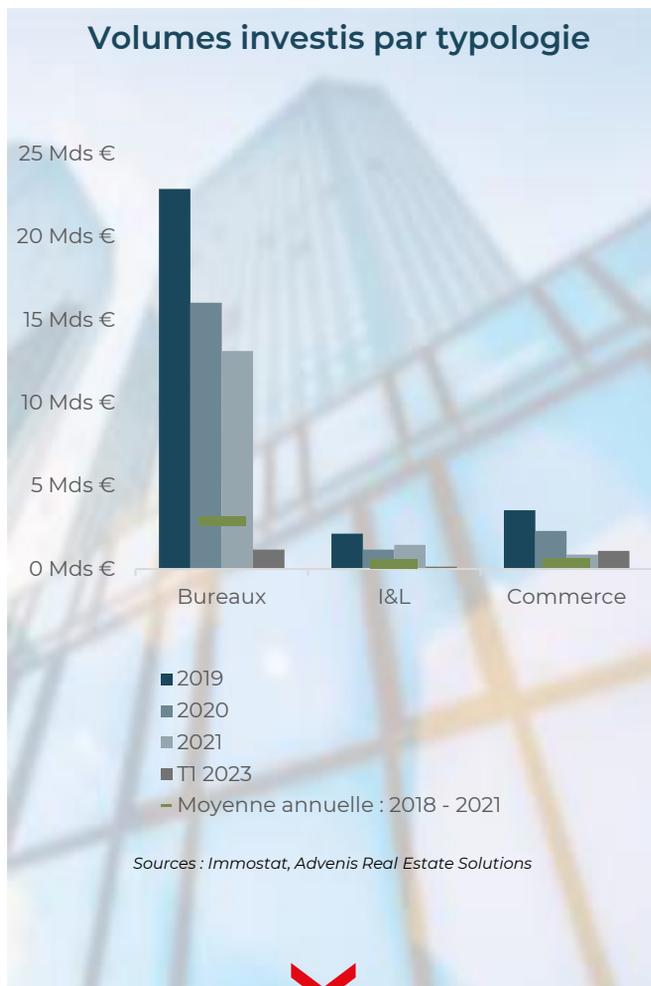
2,4 Md €
investis



-21 %
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... Si en termes de volume, les bureaux représentent la principale classe d'actifs, sa part sur le volume global investis s'est considérablement comprimée, totalisant seulement 49 % des volumes. Seul 1,2 Md € a été investi en bureaux, son plus bas niveau enregistré depuis 2018. L'activité a enregistré une baisse conséquente de -38 % sur un an.

La rareté des grandes opérations (> 200 M€) continue de peser sur les volumes, pour cause le durcissement des conditions de financement. En parallèle, l'absence d'offres et remontée des taux bancaires, couplée à la décompression des taux de rendement, impactent également la dynamique du marché.



Bureaux
1,2 Md€
- 38 % sur un an



Commerce
1,1 Md €
+ 20% sur un an



I&L
141 M€
- 41 % sur un an

La capitale est très recherchée

La capitale a concentré plus de la moitié des volumes, en phase avec la même période en 2022. Toutefois, la part de Paris Centre Ouest s'est comprimée (31 % vs 37 % au 1T 2022) au détriment des autres secteurs parisiens et notamment Paris Sud. Ce secteur a totalisé 22 % des volumes parisiens, enregistrant ainsi une hausse annuelle de +19 %.

En périphérie, c'est le Croissant Ouest qui enregistre un net rebond des volumes sur un an (+88 %). À l'inverse, l'activité au sein de la 1^{ère} Couronne a enregistré une forte décélération sur un an (-89 %), cumulant seulement 6 % des volumes franciliens.

L'OAT 10 ans, ne cesse de progresser, atteignant 2,90 % au 31 mars dernier, conduisant ainsi à une décompression des taux, et réduisant par là même 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



59 %

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

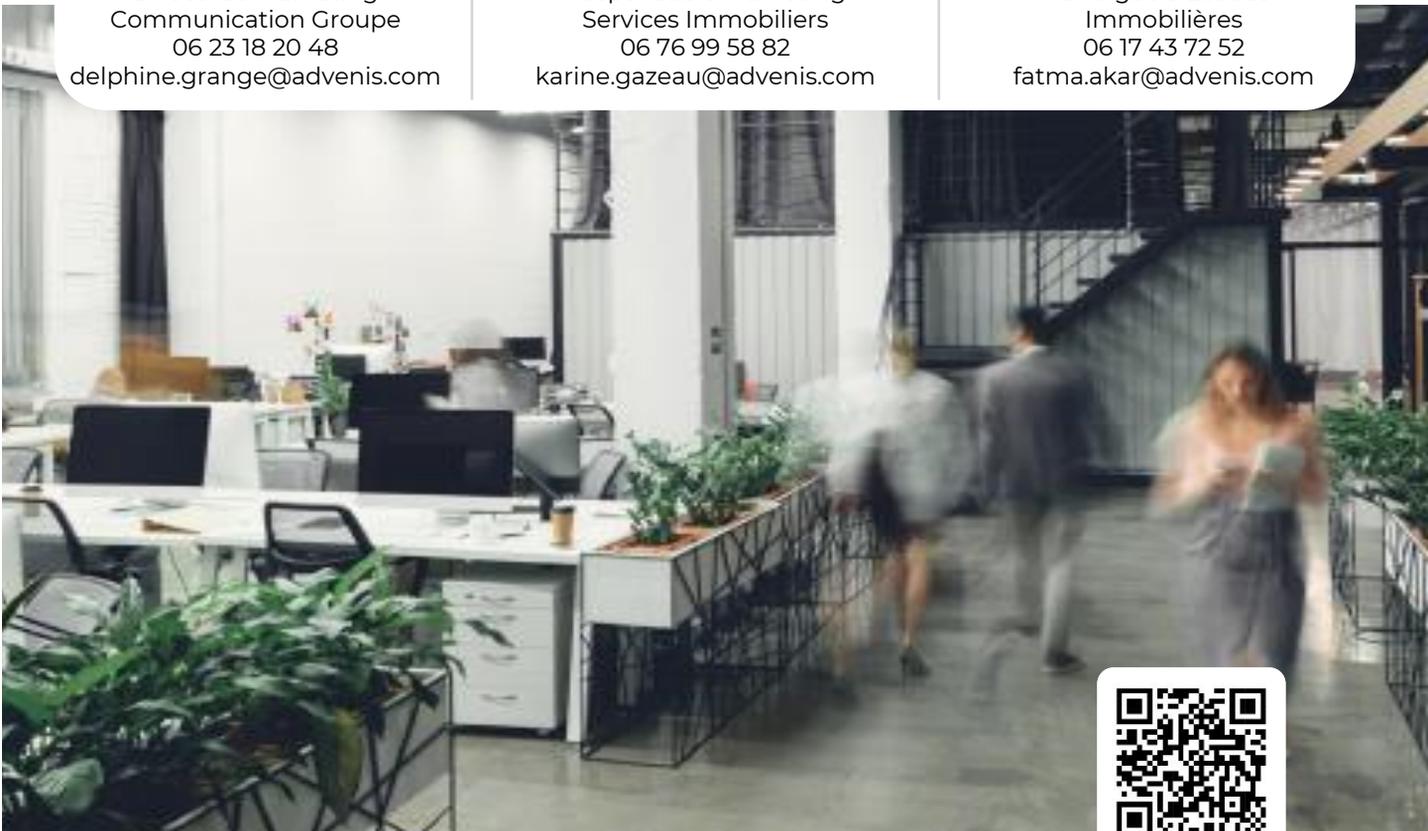
Directrice Marketing
Communication Groupe
06 23 18 20 48
delphine.grange@advenis.com

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