

Étude de marché

L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN ILE-DE FRANCE

1^{er} semestre 2022



ADVENIS

Real Estate Solutions

Le marché de l'investissement

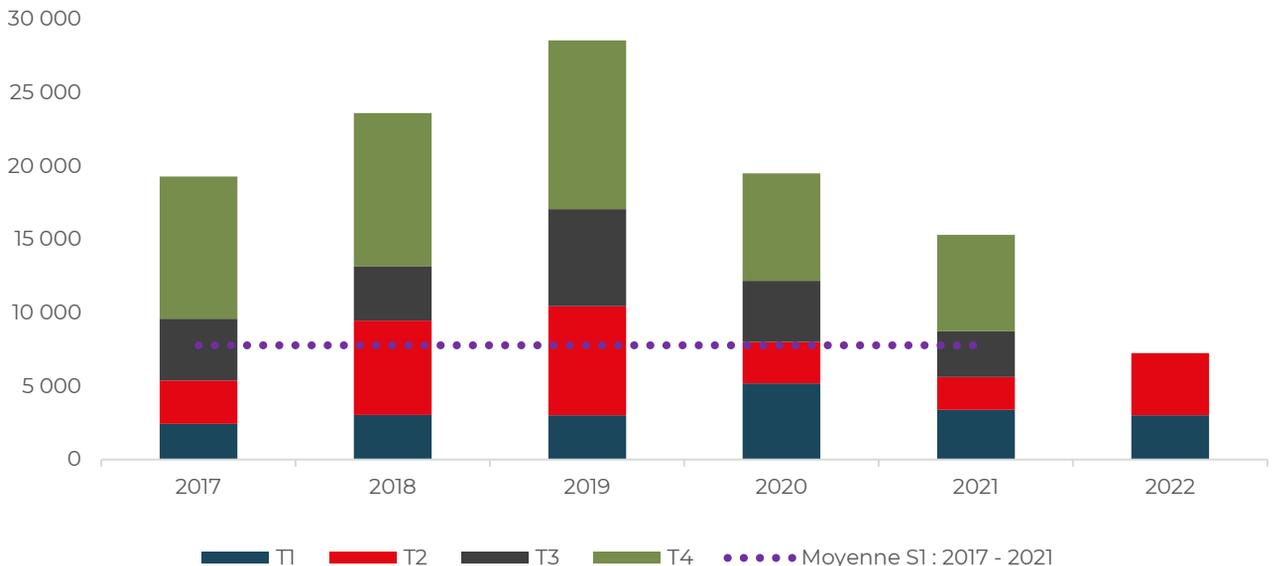
Belle performance du marché...

En France, **11,5 Mds €** ont été investis en immobilier d'entreprise, soit en hausse de **+30 % sur un an**. Le marché francilien a capté **7,3 Mds €**. Bien qu'en retrait par rapport à la moyenne des 5 dernières années (7,8 Mds €), les volumes sont toutefois en hausse de **+29 % sur un an**. Après un démarrage poussif en début d'année, le 2^{ème} trimestre a enregistré de meilleurs résultats. Avec 4,3 Mds € investis au cours des trois derniers mois, le volume est en hausse de +29 % sur un trimestre, avec pour rappel, 3 Mds € investis au 1^{er} trimestre.

... Avec une résilience des petites opérations

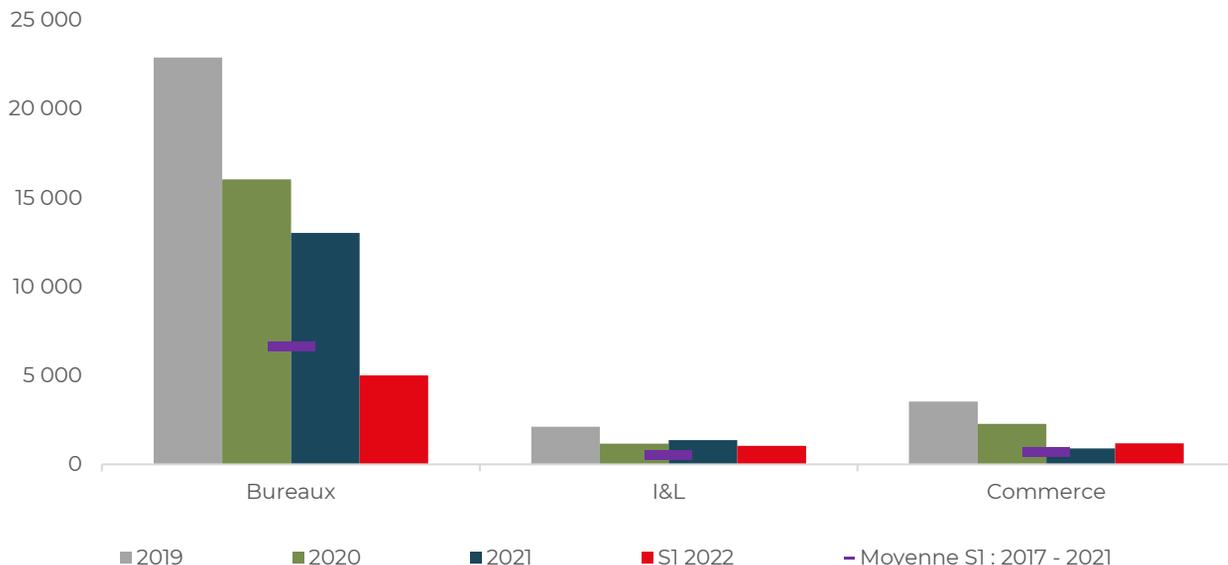
Les opérations **< 50 M€** confirment leur résilience, totalisant **23 %** des volumes. Malgré l'abondance de liquidités, le segment des grandes opérations (> 50 M€) peine à décoller, pour cause un contexte financier et macro-économique encore incertain (évolutions des taux, accès à la dette...). Le segment **> 100 M€** a ainsi cumulé **55 % des volumes**.

Evolution des volumes investis



En M€
 Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

Volumes investis par classe d'actif



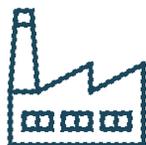
Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions



5 Mds €
+ 5 % sur un an



1 Md €
+ 67 % sur un an



1,2 Md €
+ 441 % sur un an

Belles performances pour l'ensemble des classes d'actifs

Les volumes sont en hausse pour chaque produit. Bien que leur part a tendance à se réduire, **les bureaux restent la classe d'actif la plus prisée avec 5 Mds € investis sur le marché francilien**, soit une hausse de **+5 % sur un an**. La centralité, les questions liées aux critères ESG ou bien encore à l'ISR, sont d'autant plus déterminant dans la stratégie des investisseurs. C'est ainsi que ces derniers se positionnent sur des actifs localisés dans les secteurs établis, sécurisés et loués à de grands utilisateurs. De ce fait, les actifs de seconde main et beaucoup moins accessibles trouvent difficilement des acquéreurs malgré des prix qui peuvent parfois être attractifs.

Le segment industriel a affiché un net rebond avec **1 Md € investis**, soit **+66 %** par rapport au S1 2021. Ceci reflète la bonne santé du marché locatif alliant une croissance des valeurs locatives. L'explosion de e-commerce, l'intérêt pour la logistique urbaine et le développement urbain des villes, accentuent l'appétence des investisseurs pour ce produit.

Le marché du commerce a également connu un net rebond avec **1,2 Md € investis**, contre 221 M€ au S1 2021. Néanmoins, après un début d'année dynamique, le dernier trimestre a marqué le pas. Ceci est à relativiser avec les quelques grandes opérations qui ont gonflé les volumes, au cours du 1^{er} trimestre (911 M€).

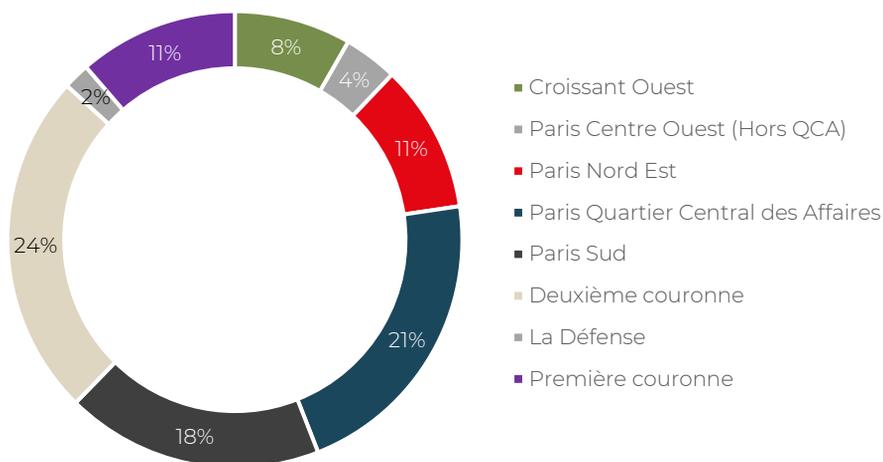
Sur le dernier trimestre le résultat est en effet plus modeste, avec 288 M€ investis. Ce sont notamment les retail park, boutiques de pied d'immeuble (localisées sur les artères prime) et le format alimentaire qui continuent de porter le marché. Les investisseurs continueront ainsi de se positionner sur des actifs dont l'activité reste résiliente et bénéficie de revenus pérennes.

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, au S1 2021, Paris avait totalisé 42 % des volumes. En l'absence de grandes opérations, La Défense peine à décoller. Par ailleurs, le Croissant Ouest et la 1^{ère} Couronne affichent des résultats en repli, soit respectivement -58 % et -21 % sur un an. Fait marquant, la 2^{ème} Couronne a enregistré un net rebond, tiré notamment par les différents portefeuilles d'envergure sur le segment industriel.

Paris est toujours prisé.
 La 2^{ème} Couronne a également enregistré de belles performances



Investissement par secteur



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

Directeurs Ile-de-France

Serge DA SILVIA
Directeur Paris Rive Gauche
01 40 55 82 92
paris@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
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

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