

# 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.

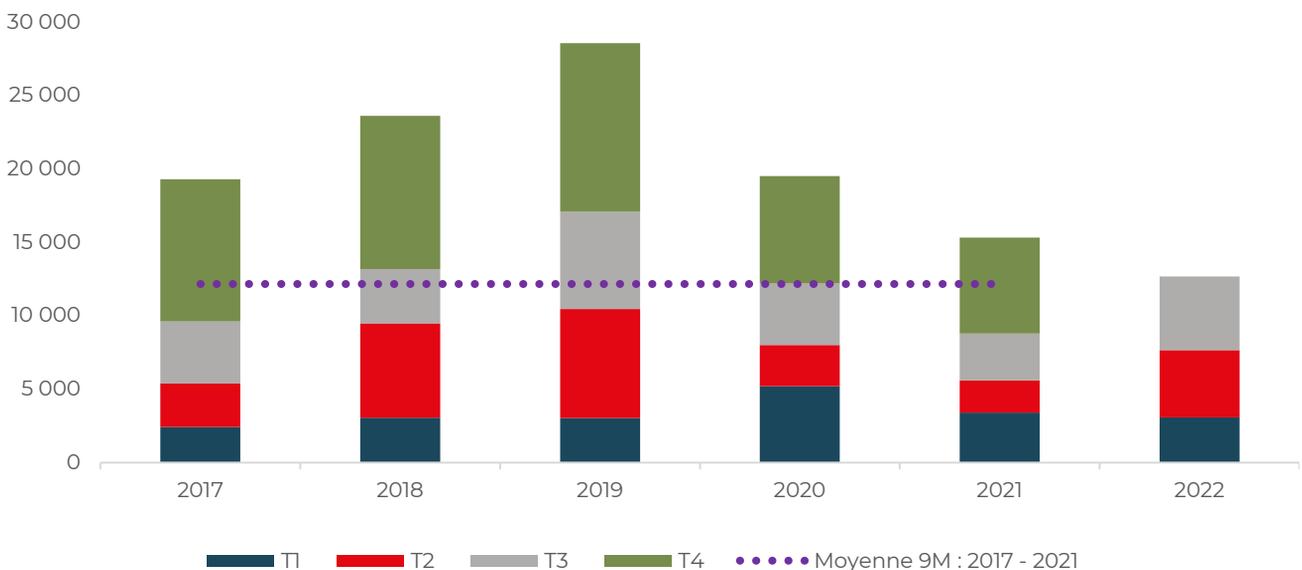
A l'échelle nationale, 19,7 Mds € ont été investis en immobilier d'entreprise, soit en hausse de + 34 % sur un an. Sur le marché francilien, la reprise s'est amorcée, avec 5 Mds € investis au cours du dernier trimestre. Cette tendance s'inscrit dans la dynamique observée au cours du 1<sup>er</sup> semestre. 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



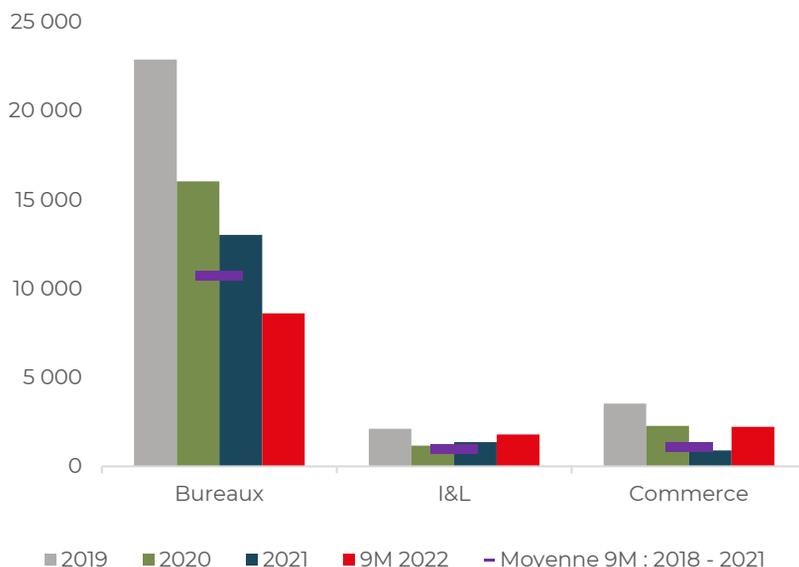
En M€  
 Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

Etude de marché | 3T 2022

# INVESTISSEMENT ILE-DE-FRANCE

## Bureaux, I&L, Commerce

Volumes investis par classe d'actif



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<sup>ème</sup> 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 ».

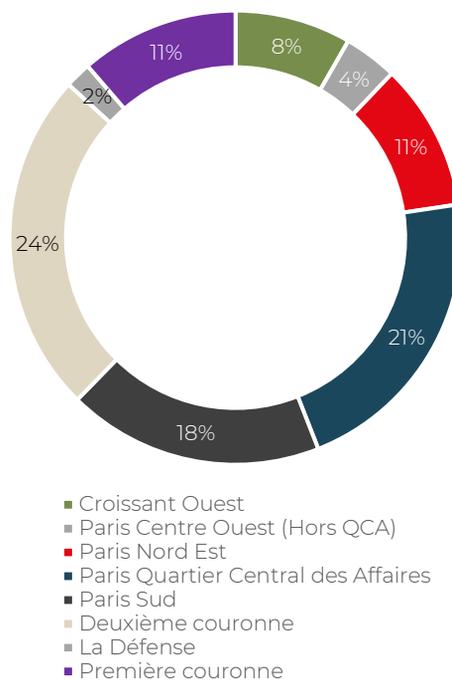
Bien que les volumes investis en bureaux sont en hausse sur un an, leur part dans le volume global se réduit au profit du commerce et du segment industriel, pour cause l'accélération du télétravail, en lien avec l'évolution des nouveaux modes de travail. Dans ce contexte, le report géographique des investissements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

## La capitale est très recherchée

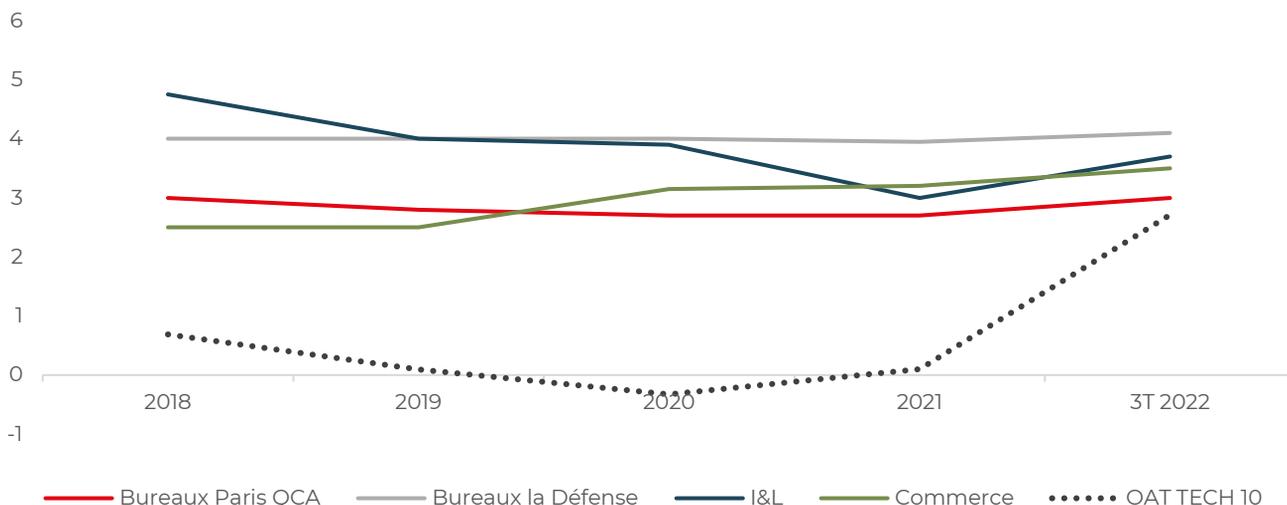
Paris intra muros a totalisé un peu plus de la moitié des volumes, grâce au dynamisme de l'ensemble des secteurs et le retour des grandes opérations. Pour rappel, Paris avait totalisé 39 % des volumes, à la même période en 2021. L'appétence pour la capitale se poursuit, avec un attrait marqué pour les secteurs établis en ce qui concerne les bureaux, et les axes « prime » pour le commerce. La dynamique au sein de la 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> 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

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

### PARIS RIVE GAUCHE 1<sup>ère</sup> 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](http://www.advenis-res.com)

Document non contractuel | © Advenis 2022

 **ADVENIS**  
Real Estate Solutions