

# INVESTISSEMENT EN ÎLE DE FRANCE

—  
S1 2023

Étude de marché

## Une activité en demi-teinte

Dans un environnement macro-économique et financier encore incertain, le marché de l'investissement peine à décoller. En effet, le coût de la dette couplé au resserrement des conditions de financement continuent de peser sur l'activité. Ainsi, l'utilisation de l'effet de levier est limitée, en raison des banques devenues plus sélectives et attentives. Dès lors, une lecture particulière est portée sur les caractéristiques de l'actif, notamment en ce qui concerne les critères ESG, les perspectives du marché locatif et les futurs rendements.

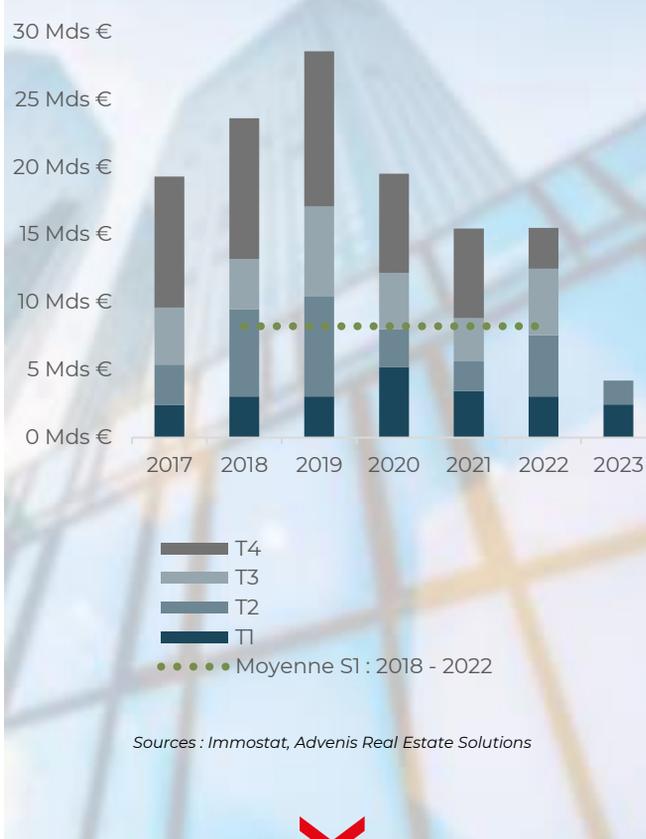
Au cours du dernier trimestre, le marché de l'investissement francilien a été atone, avec moins de 2 Mds investis, portant le volume global à 4,2 Mds €. L'activité au cours du 1<sup>er</sup> semestre a ainsi affiché un net recul de -44 % sur un an.

Le résultat s'explique notamment par une baisse généralisée des volumes sur l'ensemble des créneaux. Cette tendance a été plus marquée pour les opérations > 100 M€ qui affichent un repli de -51 % sur un an. Par ailleurs, moteur du marché au cours des dernières années, les petites opérations (<50 M€), ont également affiché une baisse conséquente de -52 %. Pour les segments < 50 M€ et 50- 100 M€, l'activité a aussi fléchi de -30 % et -34 % respectivement. Cependant, en termes de répartition, les transactions > 50 M€ ont cumulé 70 % des volumes.

## Les bureaux toujours en régression

Dans cet environnement encore très volatil, la part des actifs tertiaires continue de se comprimer, totalisant seulement 63 % des volumes investis (vs 68 % au S1 2022 et 86 % au S1 2021). 2,7 Mds € ont été investis, son plus bas niveau enregistré depuis 2018. Cela représente une baisse annuelle de -49 % sur ce segment, pour cause l'absence grandes opérations dans un contexte où l'accès à la dette est devenue plus que difficile, couplé à la remontée des taux. D'autant plus, l'activité se situe bien en dessous de la moyenne enregistrée au S1 sur la période 2018 - 2022 (5,6 Mds €).

## Evolution des volumes investis



**4,2 Mds €**  
investis



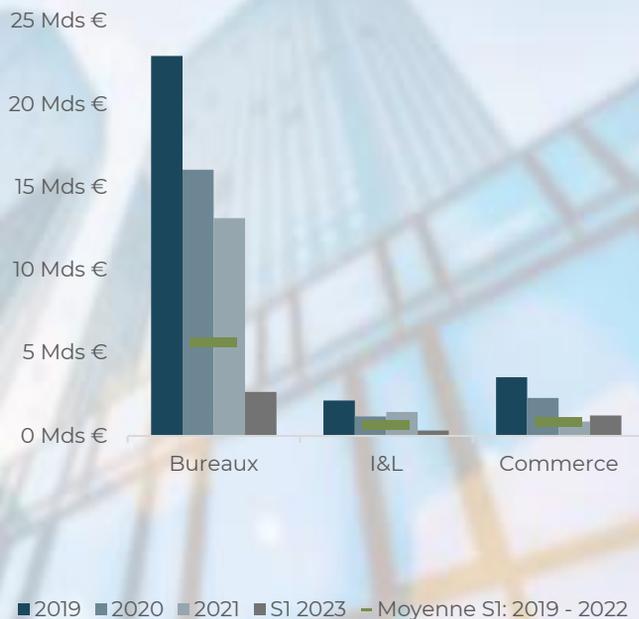
**-44 %**  
sur un an

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...

Sur le segment industriel, la tendance reste similaire, avec un net repli de - 71 % sur un an. Portant principalement sur des gros formats, l'activité sur ce segment se localise principalement en périphérie. Cependant, la rareté des produits alliée à une politique de « Zéro Artificialisation Nette » continuent d'impacter le marché. Au global, ce sont seulement 325 M€ investis contre 1,2 Md € au S1 2022.

Alors que le commerce avait affiché des résultats record en début d'année, ce segment a marqué le pas au cours du dernier trimestre. Avec 1,2 Md € investis, cette classe d'actif se situe néanmoins sur une tendance stable par rapport au S1 2022.

## Volumes investis par typologie



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions



**Bureaux**  
2,7 Md€  
- 49 % sur un an



**Commerce**  
1,2 Md €  
+ 1% sur un an



**I&L**  
325 M€  
- 71% sur un an

## La capitale est très recherchée

L'activité a ralenti sur l'ensemble des secteurs, plus marquée notamment pour Paris intra-muros (-41 % sur un an), la Défense (-89 % sur un an) et la 1<sup>ère</sup> Couronne (-85 % sur un an). La rareté des grandes opérations sur ces secteurs a ainsi fortement peser sur les volumes.

Malgré le repli des volumes dans la capitale, cette dernière est très plébiscitée, cumulant 57 % des volumes, bénéficiant notamment d'un marché locatif mature et profond et des valeurs à leur plus haut niveaux.

Par effet mécanique, la part du Croissant Ouest s'est renforcée, totalisant 21 % des volumes (vs 8 % au S1 2022). Au global, ce sont 900 M€ investis sur ce secteur.

La Défense et la 1<sup>ère</sup> Couronne ont été pénalisées par la rareté des grandes opérations.

L'OAT 10 ans, ne cesse de progresser, proche de 3% au 30 juin 2023, conduisant ainsi à une décompression des taux, et réduisant par là même occasion 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<sup>ère</sup> Couronne et 2<sup>ème</sup> 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



# 57 %

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<sup>ère</sup> 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