

# INVESTISSEMENT EN ÎLE DE FRANCE

—  
3T 2023

Étude de marché

## Un marché atone

Dans un environnement encore anxiogène, allié au resserrement des conditions de financement et une diversification de la stratégie d'investissement, le marché a marqué le pas. Sur une tendance baissière depuis 2022, la tendance s'est poursuivie. Les investisseurs sont de ce fait plus attentifs quant à la localisation, la durabilité et la qualité des actifs, et ce, notamment en ce qui concerne les critères ESG.

L'activité a continué de ralentir au cours du dernier trimestre avec seulement 1,1 Md € investis. Au global, ce sont donc 5,5 Mds € investis à l'échelle du marché francilien, en net recul sur un an (- 56 %). Par ailleurs, l'activité se situe nettement en dessous de sa moyenne quinquennale (12,8 Mds €).

Sans surprise, ce repli s'explique notamment par la baisse du nombre d'opération, mais aussi par une baisse généralisée sur l'ensemble des segments et plus particulièrement pour les grandes opérations. L'activité a fortement faibli pour les grandes opérations (> 100 M€) ou les volumes ont baissé de - 67 % sur un an. Les opérations < 50 M€ ont également fléchi, soit - 40 % sur un an.

## Les bureaux toujours en régression

La part des bureaux se stabilise malgré des volumes en baisse. Cet actif a cumulé 67 % des volumes. Les volumes investis sur ce segment continuent de fléchir et atteignent son plus bas niveau depuis 2019. Plus faible encore par rapport à la même période 2020 et 2021, où 10 Mds € et 7,4 Mds € avait été investi respectivement. Les conditions d'accès à la dette, conjuguées à la remontée des taux, continuent d'impacter les actifs tertiaires.

Au-delà des aléas conjoncturels, le marché tertiaire continue de souffrir de plein fouet des aléas plus structurels.

## Evolution des volumes investis



**5,5 Mds €**  
investis



**- 56 %**  
sur un an

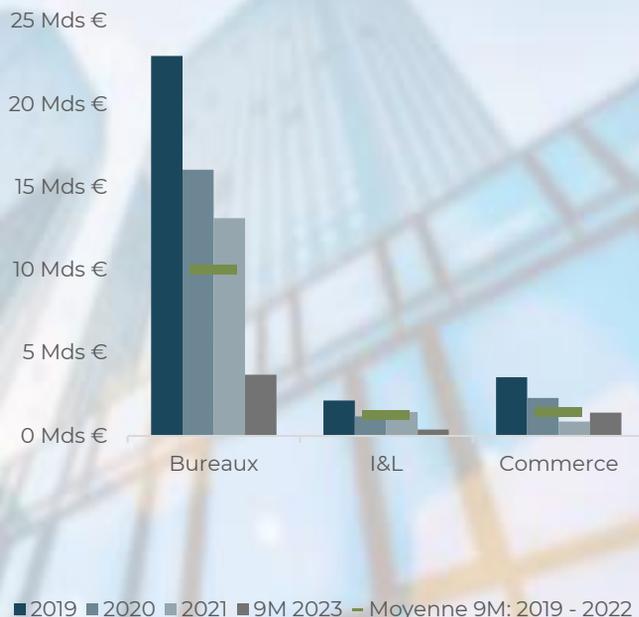
En effet, l'évolution du paysage immobilier, avec l'hybridation des nouveaux modes de travail, réduction de surfaces, les enjeux environnementaux, les critères ESG, les labellisations / certifications...sont plus que jamais au cœur des préoccupations des investisseurs

Sur le segment industriel, la tendance reste similaire, avec un net repli sur un an. Portant principalement sur des gros formats, l'activité sur ce segment se localise principalement en périphérie / niveau national. Cependant, la rareté des produits allée à une politique de « Zéro Artificialisation Nette » continuent d'impacter le marché. Au global, ce sont seulement 400 M€ investis contre 1,9 Md € au 3T 2023.

Alors que le commerce avait affiché des résultats record en début d'année, les volumes investis ont continué de baisser. Avec 1,4 Md € investis, cette classe d'actif a enregistré une contraction de - 40 % des volumes sur un an.

Dans un contexte chahuté, les investisseurs orientent leur stratégie à destination d'actifs « core » : actifs sécurisés avec des revenus pérennes et un taux de vacance relativement faible, tandis que le « value add » est moins plébiscité, mais surtout devient plus difficile d'accès, pour cause des coûts de financement élevés et des banques devenus plus sélectives.

## Volumes investis par typologie



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions



**Bureaux**  
3,7 Md€  
- 55 % sur un an



**Commerce**  
1,4 Md €  
-40% sur un an



**I&L**  
400 M€  
-100% sur un an

## La capitale est très recherchée

L'activité a également ralenti sur l'ensemble des secteurs.

Toutefois, la capitale a regagné du terrain, totalisant 60 % des volumes (vs 50 % au 3T 2022). C'est notamment Paris Sud qui s'est démarqué, cumulant 27 % des volumes, sous l'effet de signatures de quelques grandes opérations. Le Quartier Central des Affaires conforte par ailleurs sa position, même si les volumes ont fortement fléchi sur un an (- 56 %). La rareté de l'offre « core » et notamment de gros gabarits continue d'impacter la dynamique.

Le Croissant Ouest s'est montré résilient. La 1<sup>ère</sup> Couronne, en revanche, marquée par l'absence des grandes opérations, affiche un résultat en fort repli. Seuls, 144 M€ ont été investis contre 1,2 Md € à la même période en 2022.

Sur La Défense l'activité est toujours à l'arrêt et peine à décoller.

Avoisinant le seuil des 3 % pendant la période estivale, l'OAT 10 ans, n'a cessé de progresser, pour atteindre 3,44 % à fin septembre. Par effet mécanique, avec une décompression continue des taux de rendement, dont la vitesse dépend avant tout de la maturité / profondeur du secteur et de la liquidité des actifs, la prime de risque continue de se contracter. Si les taux semblent se stabiliser, voire se compresser pour les secteurs les plus recherchés, et ce, pour des actifs qui se font « rares », la décompression devrait se poursuivre, pour des actifs situés notamment 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



**60 %**



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



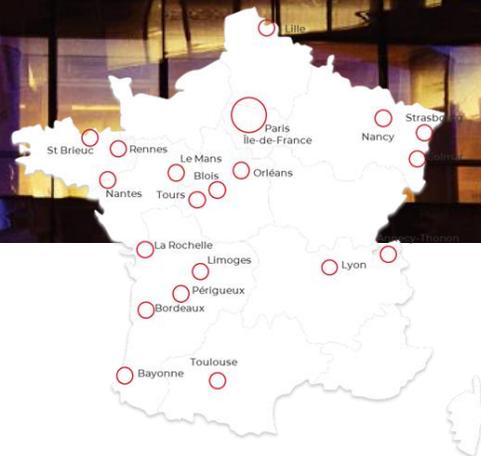
Scannez-moi



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

### 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  
Directeur : Rodolphe DE MALET

### 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 : Cyrille 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 MIGAULT