

INVESTISSEMENT EN ÎLE DE FRANCE

—
4T 2022

Étude de marché

Une activité en demie teinte

Dans un environnement macro-économique encore dégradé, marqué par la remontée des taux d'intérêt conduisant à un resserrement des conditions de financement, une décompression des taux de rendement avec en parallèle, les incertitudes qui continuent de peser sur le plan géopolitique, l'activité sur le marché de l'investissement a été fortement impacté.

Le marché peine encore à retrouver son niveau pré covid et se situe bien en dessus de sa moyenne de long terme (21 Mds €). Au global, 15 Mds € ont été investis sur le marché francilien (- 3 % sur un an), dans la continuité de 2021.

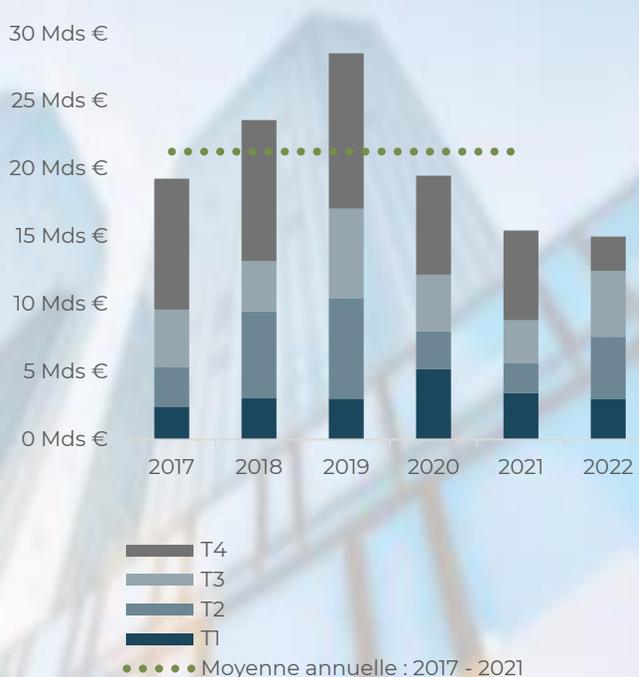
Des investisseurs plus sélectifs

Dans ce contexte encore volatil, les investisseurs sont devenus plus frileux, plus marqués sur le segment des grandes opérations. Bien que la part des transactions > 100 M€ est stable sur un an (53 %), cela reste bien dessous de ses niveaux pré-covid. Pour rappel, sur la période 2017 – 2020, ce segment représentait en moyenne entre 60 % - 66 % des volumes investis. Ce sont notamment les opérations < 50 M€, qui ont continué de porter le marché, totalisant 28 % des volumes. Parmi elles, les transactions < 20 % ont affiché de belles performances, cumulant 12 % des volumes (vs 8 % en 2021), son plus haut niveau observé depuis 2017. Le créneau 50 – 100 M€ a également été résilient cumulant 19 % des volumes.

I&L et le commerce : les moteurs du marché

Le rééquilibrage des stratégies d'investissement continue de se poursuivre au détriment des bureaux. Le segment industriel et le commerce ont affiché de belles performances, avec un net rebond des volumes, soit + 60 % et + 177 % respectivement. Tandis que sur le marché tertiaire la chute a été brutale, avec un retrait de - 22 % sur un an.

Evolution des volumes investis



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions



15 Mds €

investis

- 3 %

sur un an

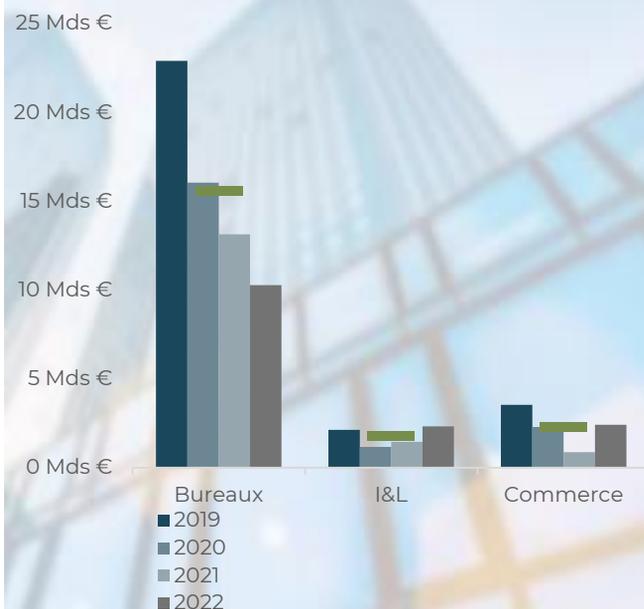


Toutefois, après le pic enregistré au 3T, le commerce a marqué le pas au cours du dernier trimestre, avec seulement 57 M€ investis. Les quelques grandes signatures ont gonflé les volumes : l'acquisition de LVMH, le 144-150 Avenue des Champs Elysées par Brookfield, ou encore le Carré Sénart par Amundi. Après plusieurs années mitigées, le commerce revient sur le devant de la scène, avec un engouement qui s'est renforcé pour certains formats à la suite des différentes périodes de confinement (fondamentaux solides, revenus pérennes). Il s'agit notamment des commerces dits « essentiels », des actifs situés sur les artères prime, en lien notamment avec les prochains Jeux Olympiques de 2024, mais aussi les retails parks, qui ont su se distinguer et se montrer résilients en période de crise.

Le segment industriel poursuit également son dynamisme, porté par l'essor de e-commerce et l'accélération de la demande de la logistique du dernier kilomètre. Pour autant, 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 ».

Si en termes de volume, les bureaux représentent la principale classe d'actif, sa part sur le volume global investis continue de se comprimer, soit 68 % en 2022 contre 85 % en 2021 et 80 % en 2019. C'est le niveau le plus bas enregistré depuis 2018. Le marché est nettement bien en dessous de la moyenne annuelle enregistrée sur la période 2018 – 2021 (18 Mds €). La rareté des grandes opérations (> 200 M€) continue de peser sur les volumes. Par ailleurs, la décompression des taux de rendement, couplée à la progression de l'OAT, impactent également la dynamique du marché, avec une prime de risque qui continue de se comprimer.

Volume investis par typologie



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions



Bureaux
10,3 Mds €
- 22 % sur un an



Commerce
2,4 Mds €
+ 177 % sur un an



I&L
2,3 Md €
+ 60 % sur un an

La capitale est très recherchée

La capitale a concentré plus de la moitié des volumes. Sans surprise, l'attrait pour Paris Centre Ouest se poursuit, cumulant 32 % des volumes (vs 28 % en 2021). Le reste de Paris a également bénéficié de ce dynamisme (21 % vs 16 %). Par effet mécanique, la part de la 1^{ère} Couronne s'est fortement réduit passant de 24 % à 11 %. A l'inverse, fait marquant pour la 2^{ème} Couronne qui a su tirer son épingle du jeu cumulant 21 % des volumes, contre 9 % en 2021, porté notamment par le segment industriel.

L'OAT 10 ans, ne cesse de progresser, atteignant 3,02 % au 30 décembre dernier, conduisant ainsi à une décompression des taux. De ce fait la prime de risque connaît une forte compression. 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



53 %

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

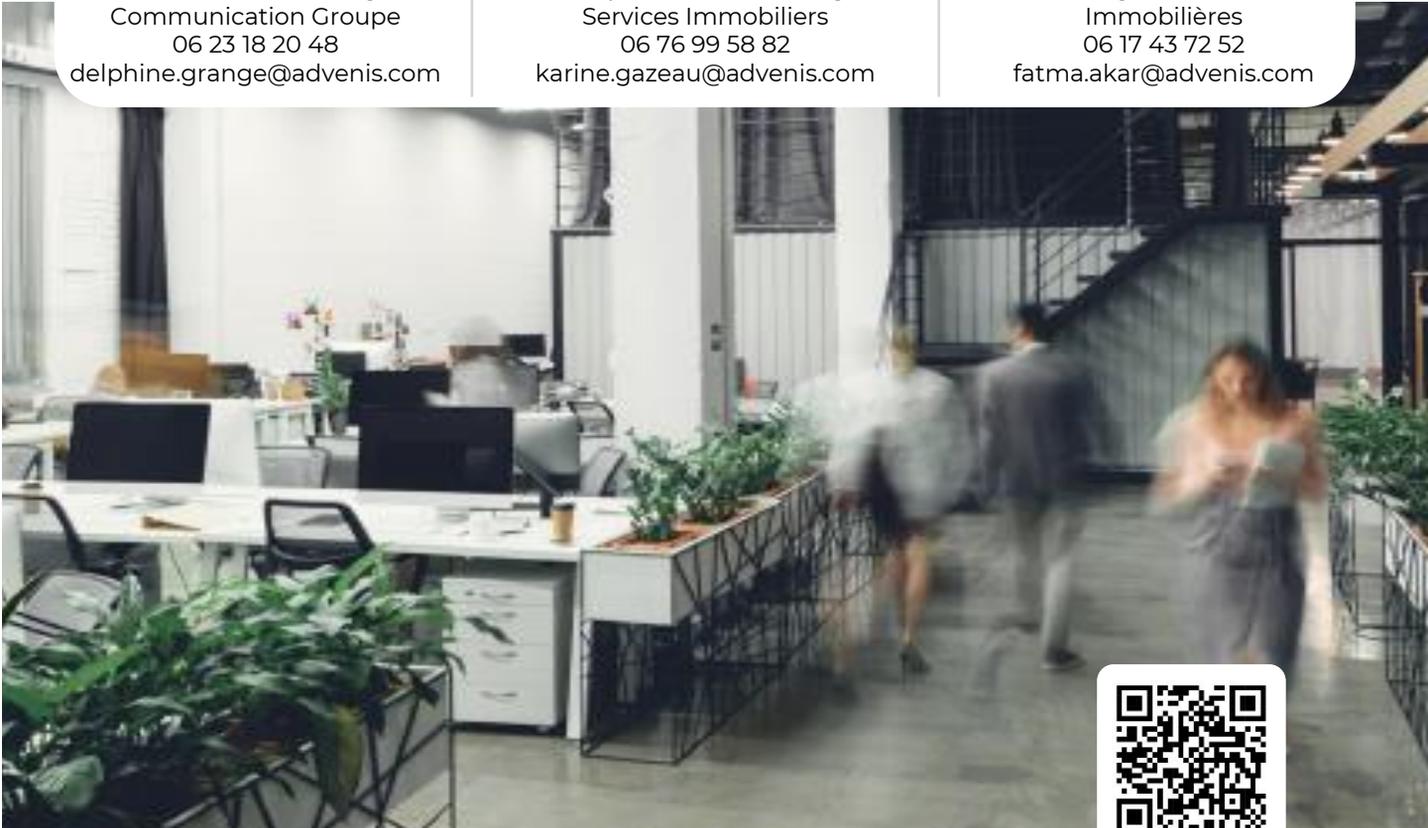
Directrice Marketing
Communication Groupe
06 23 18 20 48
delphine.grange@advenis.com

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