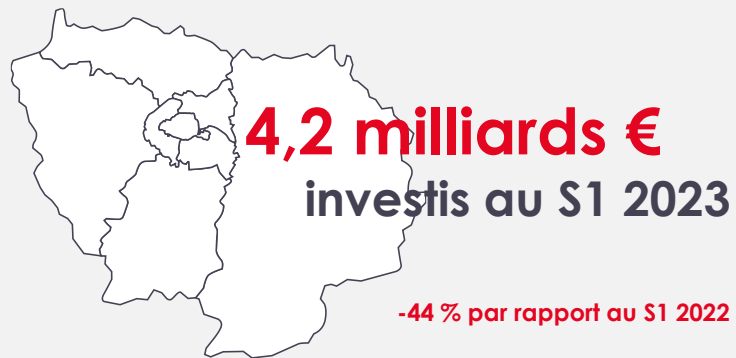




L'indispensable du marché

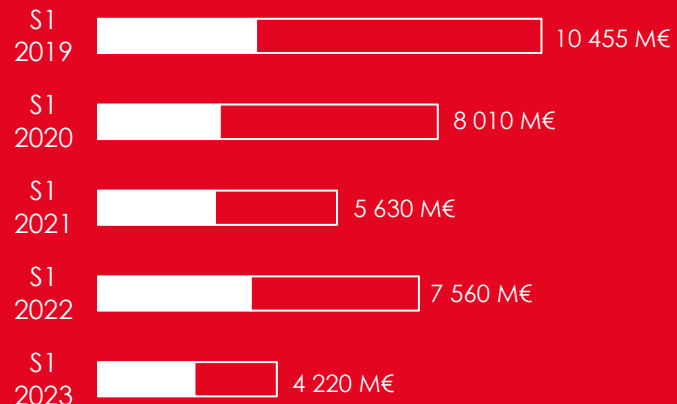
Investissement Île-de-France

Chiffres clés de l'investissement en Île-de-France au 1^{er} semestre 2023



Volumes investis au 1^{er} semestre en IDF depuis 5 ans

■ <100 M€ □ >100 M€



Évolution des montants investis par classe d'actifs

	S1 2023	vs S1 2022
Bureaux	2 655 M€	↓ -49 %
Commerce	1 240 M€	→ +1 %
Activité	125 M€	↓ -68 %
Logistique	200 M€	↑ -74 %

Source : Arthur Loyd d'après Immostat

Les successions d'incertitudes économiques depuis plus d'un an ont eu finalement raison de l'activité du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise. Le deuxième trimestre s'inscrit dans la même lignée que le premier avec à peine 1,8 milliard d'euros investis en Ile-de-France, un niveau similaire au deuxième trimestre de 2009. Ce volume porte à moins de 5 milliards d'euros enregistrés sur les 6 premiers mois de l'année, une baisse de 42 % par rapport à la moyenne décennale.

Si le bureau reste l'actif privilégié, en concentrant plus de 60 % des montants investis, cette classe d'actifs signe son plus mauvais premier semestre depuis 2009-2010. Le commerce, en revanche, tire son épingle du jeu et enregistre un volume largement au-dessus de sa moyenne décennale, grâce notamment au *monopoly* que se livrent les acteurs du luxe au travers d'opérations mêlant prises de position stratégiques et investissements immobiliers.

Malgré de nombreux signaux négatifs - assèchement des liquidités interbancaires dû au resserrement monétaire historique ou encore remontée de l'Obligation d'Etat compressant de fait la prime de risque immobilière - l'immobilier reste une allocation privilégiée pour les investisseurs, et plus particulièrement ceux en capacité de se positionner en fonds propres. La problématique réside essentiellement aujourd'hui dans l'acceptation par les vendeurs de la hausse des taux de capitalisation, notamment en fonction de la localisation et de la qualité de signature du bail. Deux paramètres qui hiérarchisent de nouveau les taux de rendement immobiliers, notamment en région parisienne, où la reconstitution des primes de localisation est le seul chemin permettant de retrouver une certaine liquidité.

Exemples de transactions investissement au S1 2023

Passy Plaza – Paris 16



Immeuble V - Versailles



West Park 1 - Nanterre



Chiffres clés de l'investissement en Île-de-France au 1^{er} semestre 2023

1 Paris QCA :

985 M€ investis en immobilier d'entreprise
525 M€ opérations de <100 millions d'euros
460 M€ opérations de >100 millions d'euros

2 Paris Centre Ouest (hors QCA) :

275 M€ investis en immobilier d'entreprise
145 M€ opérations de <100 millions d'euros
130 M€ opérations de >100 millions d'euros

3 Paris Nord Est :

205 M€ investis en immobilier d'entreprise
205 M€ opérations de <100 millions d'euros
 - opérations de >100 millions d'euros

4 Paris Sud :

860 M€ investis en immobilier d'entreprise
280 M€ opérations de <100 millions d'euros
580 M€ opérations de >100 millions d'euros

5 La Défense :

15 M€ investis en immobilier d'entreprise
15 M€ opérations de <100 millions d'euros
 - opérations de >100 millions d'euros

6 Croissant Ouest (hors La Défense) :

870 M€ investis en immobilier d'entreprise
410 M€ opérations de <100 millions d'euros
460 M€ opérations de >100 millions d'euros

7 Première Couronne :

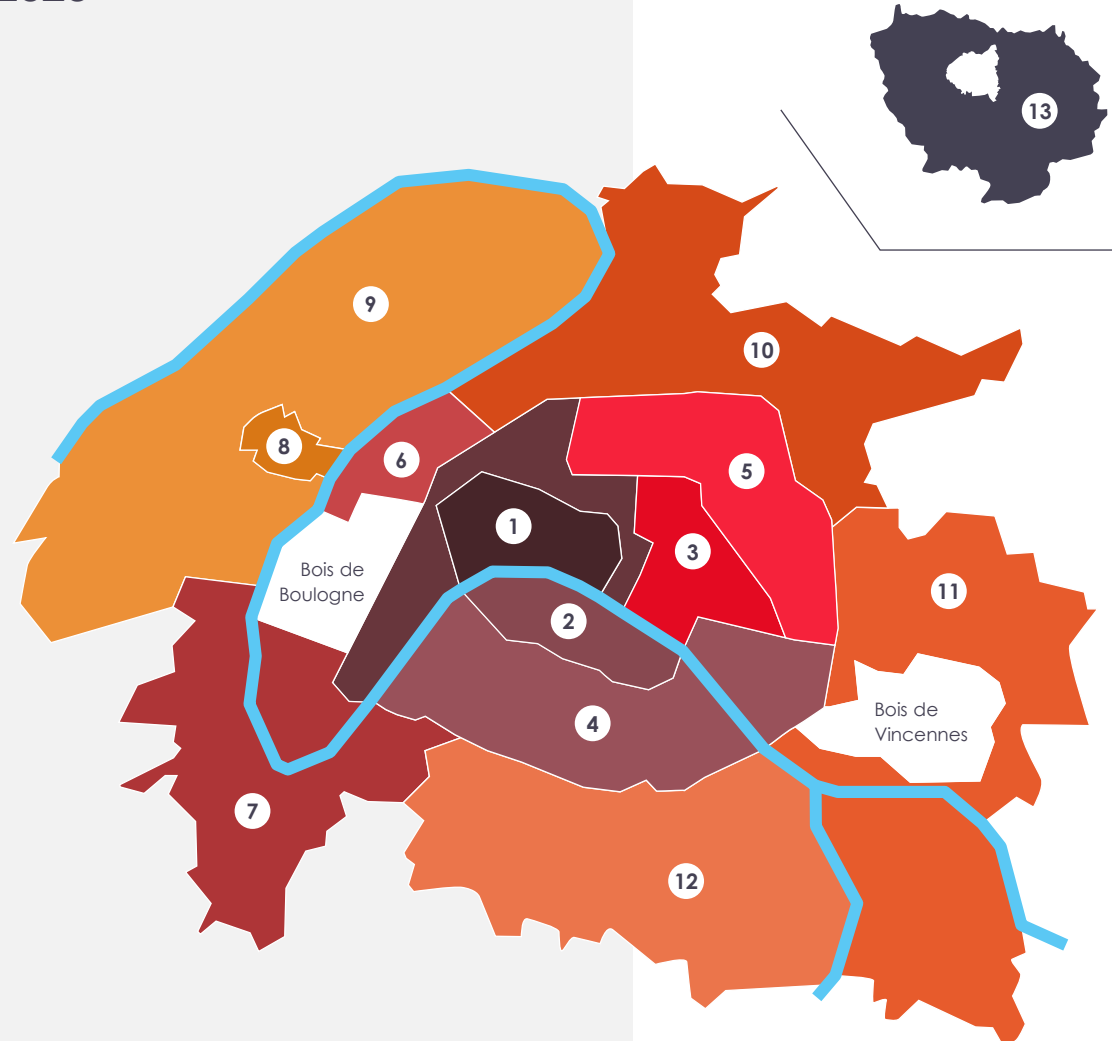
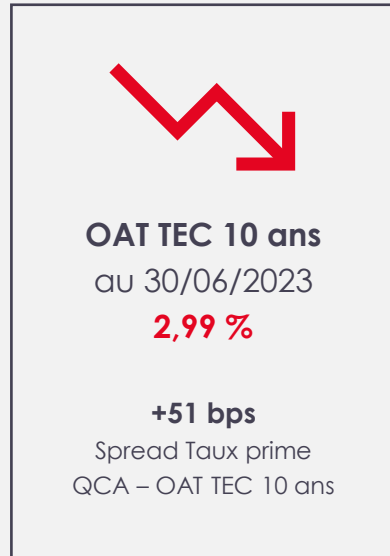
120 M€ investis en immobilier d'entreprise
120 M€ opérations de <100 millions d'euros
 - opérations de >100 millions d'euros

8 Deuxième Couronne :

720 M€ investis en immobilier d'entreprise
555 M€ opérations de <100 millions d'euros
165 M€ opérations de >100 millions d'euros



Taux de rendement *prime bureaux* Île-de-France à fin juin 2023



- ❶ Paris QCA : 3,50 % - 3,75 %
- ❷ Paris 5/6/7 : 3,50 % - 4,00 %
- ❸ Paris 3/4/10/11 : 4,00 % - 4,25 %
- ❹ Paris 12/13/14/15 : 4,50 % - 4,75 %
- ❺ Paris 18/19/20 : 5,00 % - 5,50 %
- ❻ Neuilly Levallois : 4,25 % - 4,50 %
- ❼ Boucle Sud : 4,75 % - 5,00 %
- ❽ La Défense : 5,25 % - 5,75 %
- ❾ Reste Croissant Ouest : 5,75 % - 7,00 %
- ❿ Première Couronne Nord : 5,50 % - 6,00 %
- ⓫ Première Couronne Est : 5,50 % - 6,00 %
- ⓬ Première Couronne Sud : 5,50 % - 6,00 %
- ⓭ Deuxième Couronne : 6,50 % - 7,50 %

Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche

Taux de rendement portant sur des immeubles neufs ou assimilés, loués au loyer de marché du secteur, sur une durée ferme d'engagement de long terme à un ou plusieurs locataires dont la solidité financière est jugée satisfaisante.

Fourchettes à dire d'experts reflétant le consensus de marché lorsqu'il n'existe pas de références récentes dans certains secteurs.

Contacts



Benoît JAMIN

 Directeur Général Capital Markets
 benoit.jamin@arthur-loyd.com



Pierre-Antoine MATRAND

 Directeur Général Arthur Loyd IDF
 pierre.matrand@arthur-loyd.com



Cevan TOROSSIAN

 Directeur Études & Recherche
 cevan.torossian@arthur-loyd.com



PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



arthur-loyd.com



@ArthurLoyd



/company/ArthurLoyd

Dernières publications

Étude nationale des marchés de bureaux en régions 2023



Arthur Loyd publie sa première étude des marchés de bureaux en régions.

Au-delà d'une compilation de données, l'ambition de cette étude est d'esquisser les lignes de force et dégager les principales tendances sur les marchés régionaux. Avec un large périmètre comprenant 28 villes : les grandes métropoles mais aussi des marchés souvent considérés comme « secondaires » alors que les villes dites à taille humaine semblent bénéficier d'un nouvel élan depuis la crise sanitaire.