



L'indispensable du marché

Investissement Île-de-France

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



Le début d'année 2023 reste marqué par un contexte économique plus qu'incertain : poursuite du resserrement monétaire par les principales banques centrales, inquiétudes sur la solidité du système bancaire aux Etats-Unis et en Suisse, guerre en Ukraine ou encore pressions inflationnistes persistantes, notamment sur les denrées alimentaires. Malgré cet environnement anxiogène, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en IDF enregistre un volume de 2,4 milliards d'euros, une baisse contenue de 21 % en un an, et légèrement en-dessous de sa moyenne décennale de 3,1 milliards d'euros.

Comme en 2022, Paris reste une localisation privilégiée et concentre 65 % des montants investis en IDF. La 1^{ère} Couronne peine à attirer les investisseurs et accuse une baisse de près de 90 % des investissements en un an. Tout comme le quartier d'affaires de La Défense, où seulement 15 millions d'euros ont été engagés.

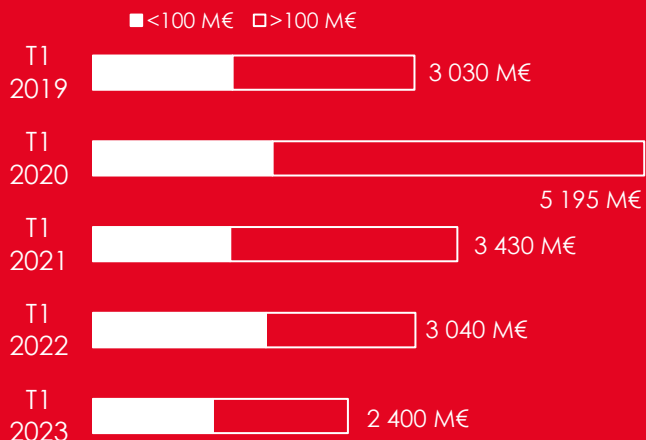
Le commerce signe une excellente performance avec plus d'1 milliard d'euros échangés en un trimestre. Une prouesse qui s'explique notamment par la vente du centre commercial Italie 2 et de son extension Italik auprès de la foncière d'IKEA. Quant au bureau, sa part de marché passe sous la barre des 50 %, un niveau historiquement bas, illustrant les faibles volumes engagés pour cette classe d'actif (-55 % par rapport à sa moyenne décennale).

Les transactions réalisées récemment, et plus encore, les dernières remises d'offres, démontrent que le marché évolue désormais selon un nouveau paradigme. La prime de risque immobilière, tout comme les primes de localisation, devraient poursuivre de fait leur réajustement au cours de l'année. A l'heure du *flight to quality*, les localisations indiscutables resteront proportionnellement les moins affectées par la décompression, avec une prime pour les actifs les plus liquides. L'évolution des marchés locatifs y restera toutefois étroitement surveillée par les investisseurs.

Exemples de transactions investissement au T1 2023

| | | |
|---------------------------------|-----------------------------|--|
| Italie Deux & Italik – Paris 13 | Green Campus - Poissy | Galilée Vernet - Paris 8 |
| | | |
| ≈ 500 M€ | 165 M€ | >130 M€ |
| Investment Managers | STELLANTIS → G&P → Pro Sama | HERRMANN FINANCIERE SAINT JAMES → CRPN |

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



Évolution des montants investis par classe d'actifs

| | T1 2023 | vs T1 2022 |
|------------|----------|------------|
| Bureaux | 1 170 M€ | ↓ -38 % |
| Commerces | 1 090 M€ | ↑ +20 % |
| Activité | 45 M€ | ↓ -77 % |
| Logistique | 95 M€ | ↑ +111 % |

Source : Arthur Loyd d'après Immostat

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

1 Paris QCA :

615 M€ investis en immobilier d'entreprise
255 M€ opérations de <100 millions d'euros
360 M€ opérations de >100 millions d'euros

2 Paris Centre Ouest (hors QCA) :

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

3 Paris Nord Est :

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

4 Paris Sud :

820 M€ investis en immobilier d'entreprise
240 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) :

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

7 Première Couronne :

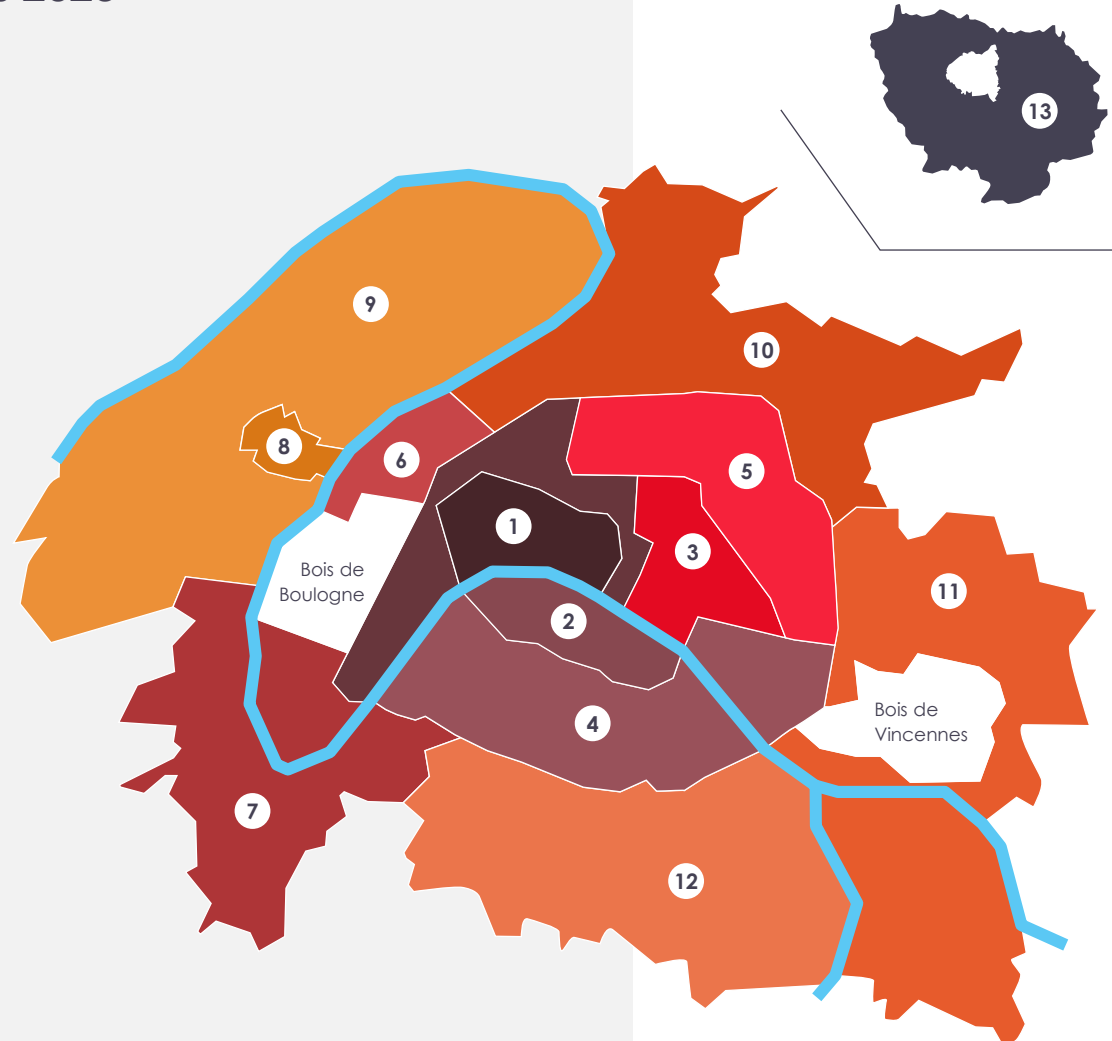
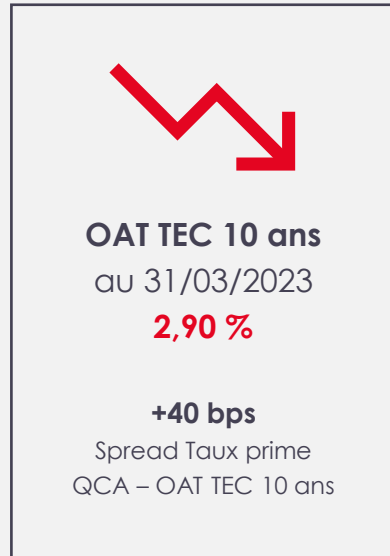
65 M€ investis en immobilier d'entreprise
65 M€ opérations de <100 millions d'euros
 - opérations de >100 millions d'euros

8 Deuxième Couronne :

360 M€ investis en immobilier d'entreprise
195 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 mars 2023



- ❶ Paris QCA : 3,30 % - 3,50 %
- ❷ Paris 5/6/7 : 3,60 % - 3,80 %
- ❸ Paris 3/4/10/11 : 3,75 % - 4,00 %
- ❹ Paris 12/13/14/15 : 4,25 % - 4,75 %
- ❺ Paris 18/19/20 : 4,75 % - 5,00 %
- ❻ Neuilly Levallois : 4,00 % - 4,50 %
- ❼ Boucle Sud : 4,50 % - 5,00 %
- ❽ La Défense : 5,00 % - 5,50 %
- ❾ Reste Croissant Ouest : 5,50 % - 7,00 %
- ❿ Première Couronne Nord : 5,00 % - 5,50 %
- ⓫ Première Couronne Est : 4,75 % - 5,25 %
- ⓬ Première Couronne Sud : 5,00 % - 5,50 %
- ⓭ Deuxième Couronne : 6,00 % - 7,00 %

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

Baromètre Arthur Loyd 2022



Quelles sont les métropoles régionales les plus attractives dans cette nouvelle édition ?

Le Baromètre Arthur Loyd est une étude annuelle sur l'attractivité des territoires qui analyse cette année 50 aires urbaines et les classe sur la base d'indicateurs chiffrés. Cette 6^{ème} édition axe une grande partie de sa réflexion sur les grands défis de notre époque, et notamment, la transition écologique.