

# L'INDISPENSABLE DU MARCHÉ

Investissement Ile de France – T4 2021



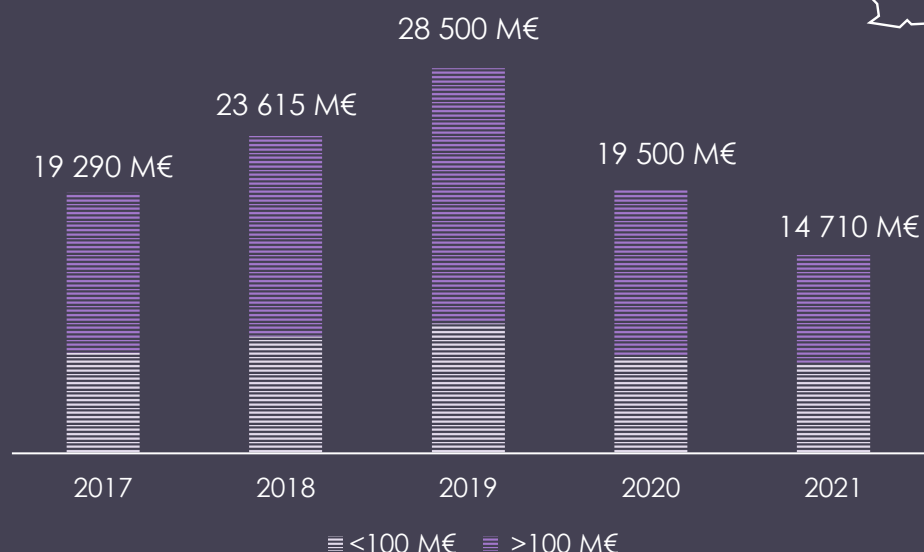
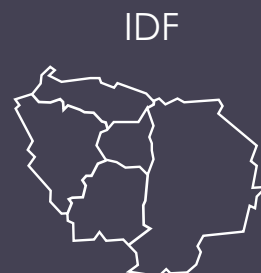
# Chiffres clés de l'investissement en Ile-de-France – 2021

14,7 milliards d'€

investis en 2021

-25 %

vs 2020



	Bureaux	Commerce	Activité	Logistique
2021	12 520 M€	840 M€	715 M€	628 M€
vs 2020	-22 %	-63 %	+118 %	-26 %

- Comme à l'accoutumée, le rallye de fin d'année sur les marchés a permis de franchir le seuil des 6 milliards investis au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021. Or, cela n'est pas suffisant pour rattraper la baisse des montants investis qui atterrissent à 14,7 milliards d'euros pour 2021 et enregistrent un recul de -25 % par rapport à 2020. La part des opérations supérieures à 100 millions d'euros est en baisse et ne représente plus que 54 % des opérations en 2021 contre 66 % en 2019. De même, il s'agit des plus faibles volumes enregistrés depuis 2013.
- La 1<sup>ère</sup> Couronne est le secteur de marché qui comptabilise le plus grand volume d'investissements en 2021, avec un total de 3,2 milliards d'euros. La rotation des actifs, notamment de grand gabarit, contraste avec le manque de produits dans les secteurs d'affaires traditionnels, d'où cette hiérarchie originale en 2021.
- Le rendement prime de Paris QCA poursuit sa baisse et atteint le taux plancher de 2,70 %, signe d'un intérêt intact et d'une concurrence forte des investisseurs pour les meilleures localisations et les actifs sécurisés.
- Le regain de dynamisme du marché locatif de bureaux enregistrée en fin d'année devrait avoir un impact positif sur le marché de l'investissement puisque de nouveaux produits pourraient ainsi enrichir le marché et favoriser un rebond des volumes investis en 2022. Les principaux risques identifiés à court terme : un durcissement de la politique monétaire et une dégradation du contexte géopolitique global.

## Exemples de transactions investissement au T4 2021



WINDOW  
La Défense  
~520 M€

OXFORD  
SOGECAP  
PRIMONIAL



MÉTRONOME  
Paris 13  
350 M€

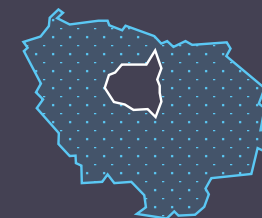
OXFORD  
GENERALI  
EDF Invest



INFLUENCE  
Saint Ouen  
> 330 M€

TISHMAN SPEYER  
SAMSUNG  
PRIMONIAL  
EDF Invest

# Chiffres clés de l'investissement en Ile-de-France – 2021



## Paris Centre Ouest (hors QCA)

1 040 M€ investis en immobilier d'entreprise  
 520 M€ opérations de <100 millions d'euros  
 520 M€ opérations de >100 millions d'euros

## La Défense

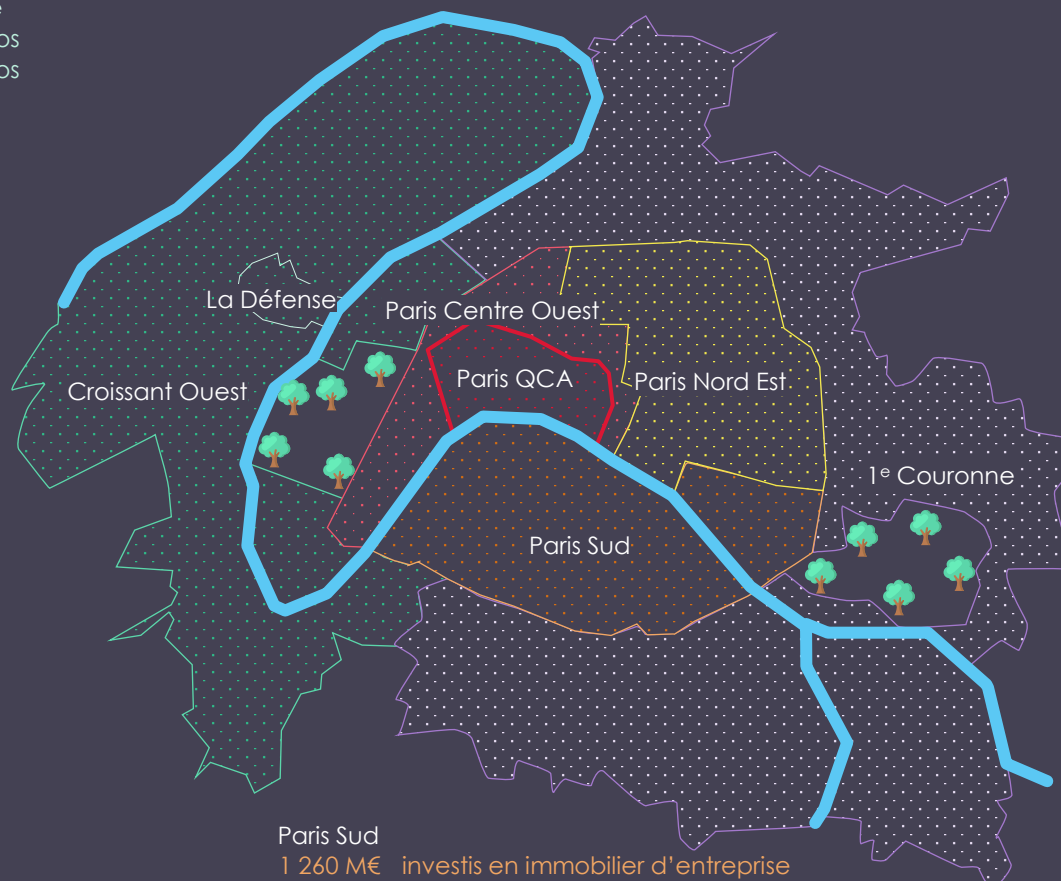
1 170 M€ investis en immobilier d'entreprise  
 340 M€ opérations de <100 millions d'euros  
 830 M€ opérations de >100 millions d'euros

## Deuxième Couronne

1 255 M€ investis en immobilier d'entreprise  
 1 075 M€ opérations de <100 millions d'euros  
 180 M€ opérations de >100 millions d'euros

## Paris QCA

2 805 M€ investis en immobilier d'entreprise  
 1 405 M€ opérations de <100 millions d'euros  
 1 400 M€ opérations de >100 millions d'euros



## Paris Nord Est

1 030 M€ investis en immobilier d'entreprise  
 632 M€ opérations de <100 millions d'euros  
 395 M€ opérations de >100 millions d'euros

## Croissant Ouest (hors La Défense)

2 275 M€ investis en immobilier d'entreprise  
 995 M€ opérations de <100 millions d'euros  
 1 280 M€ opérations de >100 millions d'euros

## 1ère Couronne

3 230 M€ investis en immobilier d'entreprise  
 760 M€ opérations de <100 millions d'euros  
 2 470 M€ opérations de >100 millions d'euros

## Paris Sud

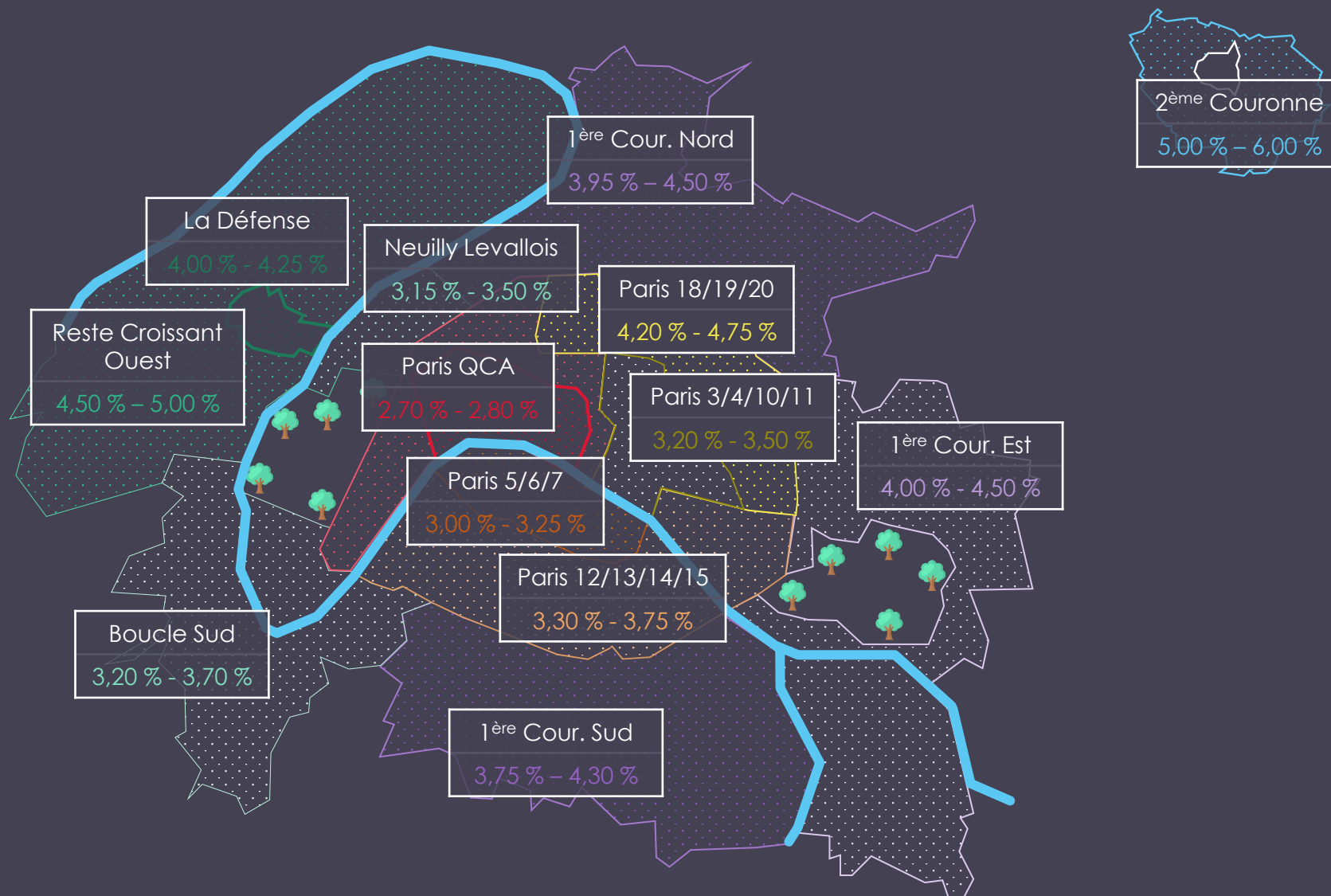
1 260 M€ investis en immobilier d'entreprise  
 620 M€ opérations de <100 millions d'euros  
 640 M€ opérations de >100 millions d'euros

# Taux prime bureaux Ile-de-France – T4 2021



OAT TEC 10 ans  
au 31/12/2021  
-0,10 %

+280 bps  
Spread Taux  
prime QCA – OAT  
TEC 10 ans



Source : Arthur Loyd

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 des locataires dont la solidité financière est jugée satisfaisante.

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

## CONTACTS

---



Pierre-Antoine MATRAND  
Directeur Général Arthur  
Loyd IDF

[pierre.matrand@arthur-loyd.com](mailto:pierre.matrand@arthur-loyd.com)



Thierry JUTEAU  
Directeur Investissement

[Thierry.juteau@arthur-loyd.com](mailto:Thierry.juteau@arthur-loyd.com)



Cevan TOROSSIAN  
Directeur Études &  
Recherche

[cevan.torossian@arthur-loyd.com](mailto:cevan.torossian@arthur-loyd.com)

---



CRÉATEUR <sup>DE</sup>  
POSSIBILITÉS

---

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

---



<http://www.arthur-loyd.com>



[/company/arthurloyd](https://www.linkedin.com/company/arthurloyd)



[@arthurloyd](https://twitter.com/arthurloyd)