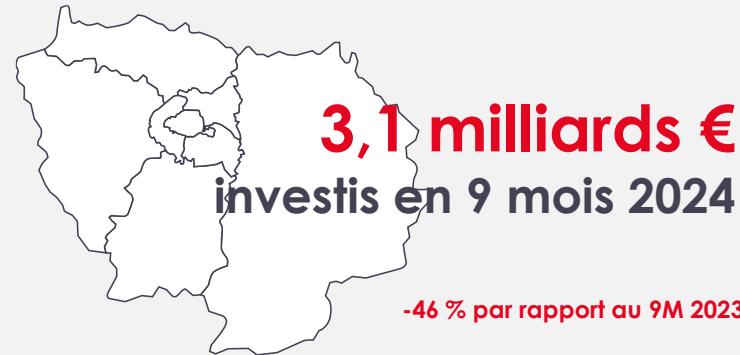




L'indispensable du marché

Investissement Île-de-France

Chiffres clés de l'investissement en Île-de-France à fin septembre 2024



Volumes investis en IDF depuis 5 ans



Évolution des montants investis par classe d'actifs

	9M 2024	vs 9M 2023
Bureaux	1,6 Md €	⬇️ -59 %
Commerce	720 M€	⬇️ -49 %
Activité	265 M€	⬆️ +34 %
Logistique	505 M€	⬆️ +100 %

De trimestre en trimestre, **le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en Île-de-France retrouve de la vigueur**. Avec 1,1 milliard d'euros investis au 3^{ème} trimestre, le volume global depuis le début d'année atteint 3,1 milliards d'euros. Une performance bien évidemment en deçà des précédentes années et bien loin de sa moyenne décennale de 11,5 milliards d'euros.

Le bureau reste majoritaire dans les allocations d'actifs, en concentrant 51 % des volumes investis. Toutefois, cette tendance ne concerne pas tous les marchés puisque **63 % des volumes investis en bureaux couvrent des actifs localisés au sein du Quartier Central des Affaires parisien**. Citons par exemple la signature du siège de Neuflize OBC boulevard Haussmann par CDC Investissement Immobilier pour un volume de 180 millions d'euros.

Depuis maintenant un an, La Défense n'enregistre plus de transactions, les arrondissements extérieurs du Nord-est parisien semblent avoir perdu la confiance de bon nombre d'investisseurs, et **seules les transactions de moins de 50 millions d'euros se finalisent en Périphérie**.

En commerce, les volumes investis diminuent d'un trimestre à l'autre, passant de 280 millions d'euros fin mars à 210 millions d'euros enregistrés au 3^{ème} trimestre. Bien que la dynamique semble s'essouffler progressivement, deux tendances marquent les 9 premiers mois de 2024. D'un côté, **nous retrouvons des transactions d'envergure** tels que le socle commercial du Mandarin Oriental pour un volume de 150 millions d'euros, le centre commercial O'Parinor ou encore les commerces du 231 Saint-Honoré acquis par Foncière Magellan. Ces trois transactions représentent à elles seules 52 % des volumes investis sur ces 9 mois. De l'autre, **des transactions de volume unitaire de moins de 20 millions d'euros, notamment localisées en 2^{ème} Couronne** au cours du dernier trimestre.

Quant au segment **industriel**, le « creux de la vague » est bel et bien passé. **La logistique signe une bonne performance en Île-de-France**, avec une multiplication par deux des volumes investis par rapport aux 9 premiers mois de 2023. L'activité n'est pas en reste avec 265 millions d'euros investis depuis le début d'année. Cette classe d'actifs s'est particulièrement illustrée au travers de plusieurs portefeuilles, dont le rachat de 8 parcs d'activités – dont un francilien – par Blackstone auprès d'Amundi. La société de gestion s'est également délestée de 4 sites en région parisienne pour un volume de plus de 30 millions d'euros.

Chiffres clés de l'investissement en Île-de-France à fin septembre 2024

1 Paris QCA :

1 300 M€ investis en immobilier d'entreprise
585 M€ opérations <100 millions d'euros
715 M€ opérations >100 millions d'euros

5 La Défense :

- investis en immobilier d'entreprise
- opérations <100 millions d'euros
- opérations >100 millions d'euros

2 Paris Centre Ouest (hors QCA) :

170 investis en immobilier d'entreprise
170 opérations <100 millions d'euros
 - opérations >100 millions d'euros

6 Croissant Ouest (hors la Défense) :

285 M€ investis en immobilier d'entreprise
185 M€ opérations <100 millions d'euros
100 M€ opérations >100 millions d'euros

3 Paris Nord Est :

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

7 Première Couronne :

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

4 Paris Sud :

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

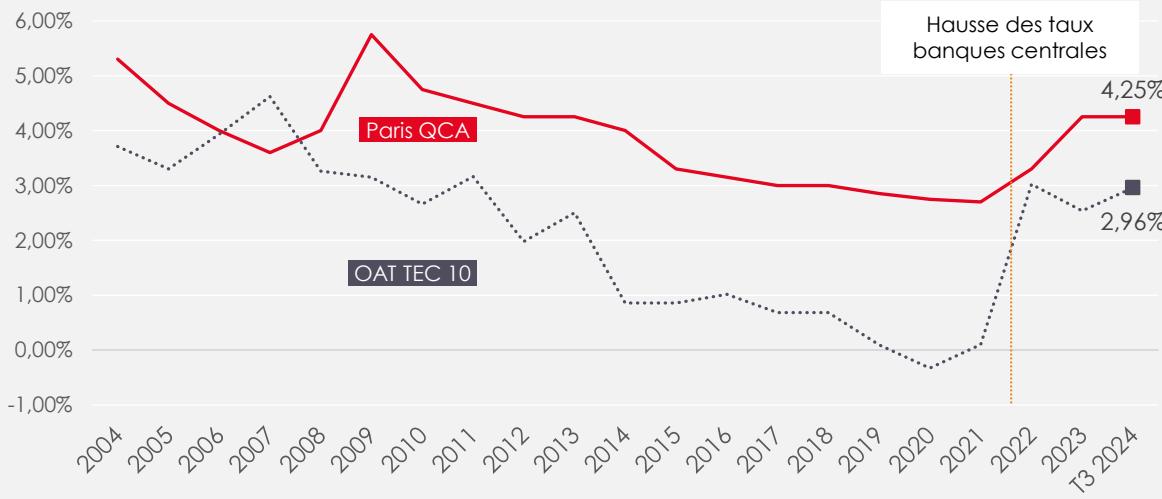
8 Deuxième Couronne :

825 M€ investis en immobilier d'entreprise
630 M€ opérations <100 millions d'euros
195 M€ opérations >100 millions d'euros



Taux de rendement prime bureaux à fin septembre 2024

Évolution du taux de rendement prime bureaux Paris QCA et de l'OAT TEC 10 ans



Depuis la fin 2021 et la résurgence de l'inflation, **l'investissement en immobilier d'entreprise a perdu de nombreux repères**, qui semblaient jusqu'à présent immuables.

D'une part, l'instabilité de la prime de risque en faveur de l'immobilier s'est accrue depuis le dernier trimestre 2021. En effet, la hausse historique des taux de rendement des obligations d'Etat à 10 ans – passée de 0,10 % fin 2021 à 3,02 % fin 2022 – puis sa volatilité, déstabilisent le marché de l'investissement.

À cela s'ajoute, le durcissement tout aussi exceptionnel des conditions de financement et la hausse du coût de la construction, notamment pour les actifs à création de valeur. Enfin, les fondamentaux géographiques du marché de l'investissement ont fortement évolué et de fait, ont rendu difficile la lecture de certains marchés, considérés jusque-là comme solides.

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.

Reconstitution de la prime de risque en faveur de l'immobilier évolution du spread bureaux /OAT 10 ans en points de base

T4 2021	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Paris QCA/OAT 10 ans	+260	+28	+40	+51	+56	+171	+142	+99
Moyenne historique du spread 2004-2019						+130		

Le 3^{ème} trimestre 2024 a enregistré plusieurs signaux positifs, laissant espérer à une stabilisation de la prime de risque immobilière. D'une part les 3 baisses successives des taux directeurs de la BCE - en réponse à la maîtrise de l'inflation - reste le message fort de ce trimestre, et dont la portée ruissellera les prochains mois, notamment pour l'immobilier. Rappelons que la BCE avait augmenté son taux de refinancement de 450 points de base en un peu plus d'un an. Par ailleurs, un certain apaisement de l'instabilité politique en France, retrouvé grâce à la constitution de nouveau Gouvernement, limite, pour l'heure, la hausse du coût de la dette du pays. L'OAT TEC 10 oscille désormais entre 2,90 % et 3,20 %.

La prime de risque immobilière a donc regagné en attractivité ces derniers mois, atteignant quasiment sa moyenne historique de 130 points de base. Les taux de rendement prime se stabilisent, particulièrement à Paris QCA. Mais signe de la **polarisation accrue** du marché, la détente des taux de capitalisation se poursuit dans d'autres secteurs géographiques, où les potentiels investisseurs exigent désormais une prime de localisation plus importante. Cette dernière n'est d'ailleurs plus la principale composante au processus d'acquisition : la bonne santé des locataires est une condition sine qua non d'une part, l'état de l'actif est scruté d'autre part, afin de répondre au mieux aux normes ESG et au décret tertiaire. Enfin, la capacité de réversion de l'immeuble est une condition qui tend à s'installer durablement, répondant ainsi à certaines inquiétudes des investisseurs quant à l'avenir du bureau.

Contacts



Emmanuel MASSY

💻 Directeur Général Arthur Loyd
✉️ emassy@arthur-loyd.com



Cevan TOROSSIAN

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



Marine LAMARI

💻 Responsable Études & Recherche
✉️ marine.lamari@arthur-loyd.com



PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



arthur-loyd.com



@ArthurLoyd



/company/ArthurLoyd

Disclaimer : En dépit de la rigueur méthodologique avec laquelle ce document et son contenu ont été élaborés, en aucun cas la responsabilité d'ArthurLoyd et/ou de ses partenaires membres du réseau Arthur Loyd ne pourra être engagée. La reproduction ou diffusion de tout ou partie de ce document et de ses infographies est autorisée à condition d'en mentionner la source.

Dernières publications

Étude nationale des marchés de bureaux en régions 2024



Arthur Loyd publie la 2^{ème} édition de son étude nationale des marchés de bureaux en régions.

Au-delà d'une compilation de données, l'originalité de l'étude porte sur les différentes échelles d'analyse : des très grandes métropoles, aux marchés de taille intermédiaire, en passant par le marché locatif de bureaux France entière. Une segmentation qui offre une finesse d'analyse quant aux dynamiques propres à chaque marché.

🌐 arthur-loyd.com

𝕏 @ArthurLoyd

㏌ /company/ArthurLoyd