

Étude de marché

# L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN ILE-DE FRANCE

1<sup>er</sup> semestre 2022



## ADVENIS

Real Estate Solutions

## Le marché de l'investissement

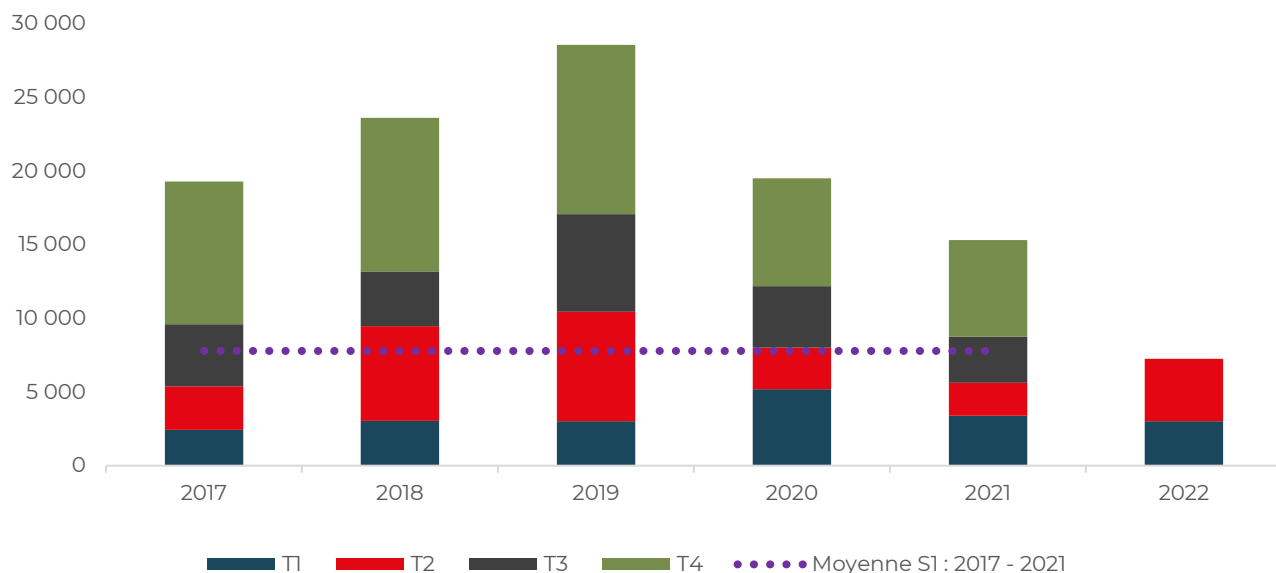
### Belle performance du marché...

En France, **11,5 Mds €** ont été investis en immobilier d'entreprise, soit en hausse de **+30 % sur un an**. Le marché francilien a capté **7,3 Mds €**. Bien qu'en retrait par rapport à la moyenne des 5 dernières années (7,8 Mds €), les volumes sont toutefois en hausse de **+29 % sur un an**. Après un démarrage poussif en début d'année, le 2<sup>ème</sup> trimestre a enregistré de meilleurs résultats. Avec 4,3 Mds € investis au cours des trois derniers mois, le volume est en hausse de +29 % sur un trimestre, avec pour rappel, 3 Mds € investis au 1<sup>er</sup> trimestre.

### ... Avec une résilience des petites opérations

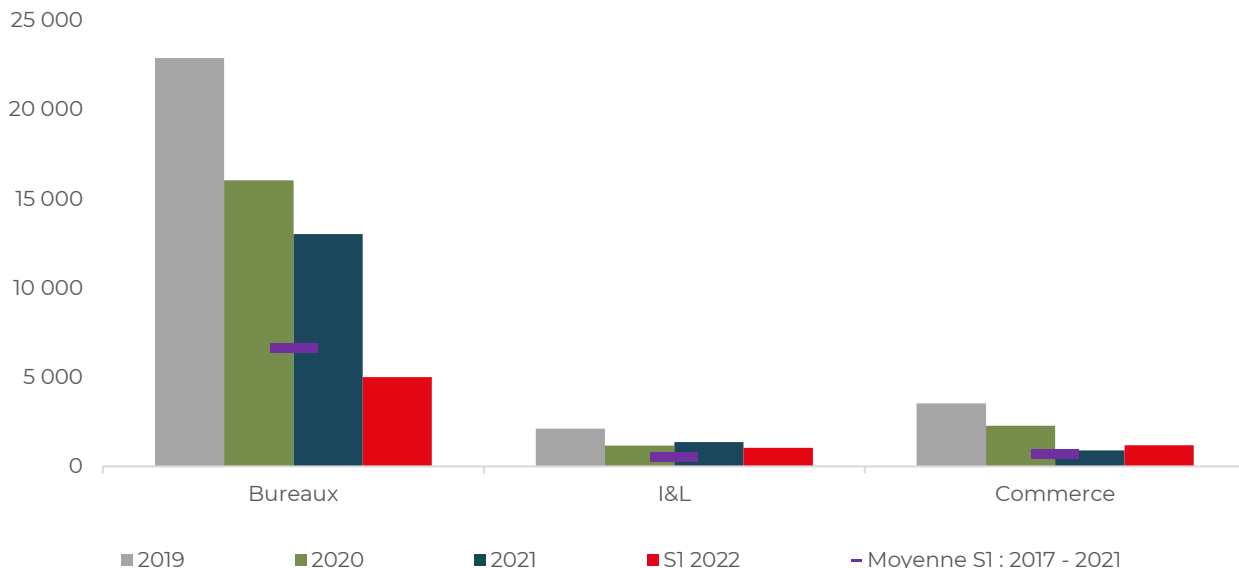
Les opérations **< 50 M€** confirment leur résilience, totalisant **23 %** des volumes. Malgré l'abondance de liquidités, le segment des grandes opérations (> 50 M€) peine à décoller, pour cause un contexte financier et macro-économique encore incertain (évolutions des taux, accès à la dette...). Le segment **> 100 M€** a ainsi cumulé **55 % des volumes**.

Evolution des volumes investis



En M€  
 Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

Volumes investis par classe d'actif



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions



**5 Mds €**  
+ 5 % sur un an



**1 Md €**  
+ 67 % sur un an



**1,2 Md €**  
+ 441 % sur un an

Belles performances pour l'ensemble des classes d'actifs

Les volumes sont en hausse pour chaque produit. Bien que leur part a tendance à se réduire, **les bureaux restent la classe d'actif la plus prisée avec 5 Mds € investis sur le marché francilien**, soit une hausse de **+5 % sur un an**. La centralité, les questions liées aux critères ESG ou bien encore à l'ISR, sont d'autant plus déterminant dans la stratégie des investisseurs. C'est ainsi que ces derniers se positionnent sur des actifs localisés dans les secteurs établis, sécurisés et loués à de grands utilisateurs. De ce fait, les actifs de seconde main et beaucoup moins accessibles trouvent difficilement des acquéreurs malgré des prix qui peuvent parfois être attractifs.


Le segment industriel a affiché un net rebond avec **1 Md € investis**, soit **+66 %** par rapport au S1 2021. Ceci reflète la bonne santé du marché locatif alliant une croissance des valeurs locatives. L'explosion de e-commerce, l'intérêt pour la logistique urbaine et le développement urbain des villes, accentuent l'appétence des investisseurs pour ce produit.

Le marché du commerce a également connu un net rebond avec **1,2 Md € investis**, contre 221 M€ au S1 2021. Néanmoins, après un début d'année dynamique, le dernier trimestre a marqué le pas. Ceci est à relativiser avec les quelques grandes opérations qui ont gonflé les volumes, au cours du 1<sup>er</sup> trimestre (911 M€).

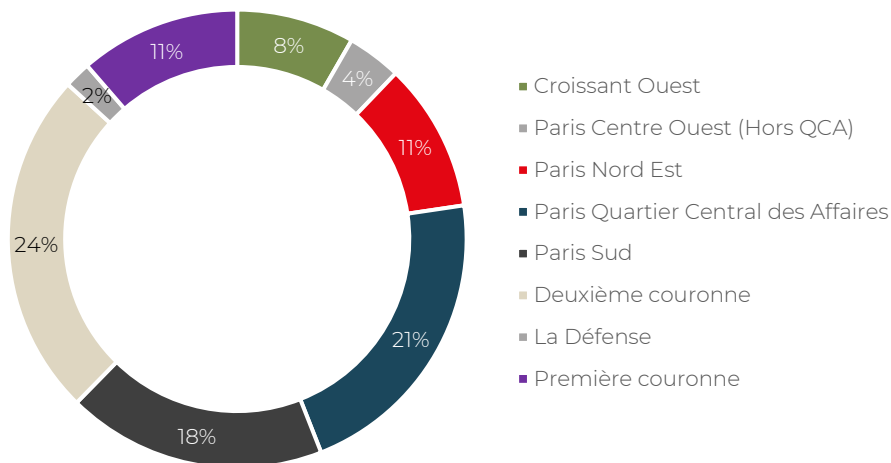
Sur le dernier trimestre le résultat est en effet plus modeste, avec 288 M€ investis. Ce sont notamment les retail park, boutiques de pied d'immeuble (localisées sur les artères prime) et le format alimentaire qui continuent de porter le marché. Les investisseurs continueront ainsi de se positionner sur des actifs dont l'activité reste résiliente et bénéficie de revenus pérennes.

Paris intra muros a totalisé un peu plus de la moitié des volumes, grâce au dynamisme de l'ensemble des secteurs et le retour des grandes opérations. Pour rappel, au S1 2021, Paris avait totalisé 42 % des volumes. En l'absence de grandes opérations, La Défense peine à décoller. Par ailleurs, le Croissant Ouest et la 1<sup>ère</sup> Couronne affichent des résultats en repli, soit respectivement -58 % et -21 % sur un an. Fait marquant, la 2<sup>ème</sup> Couronne a enregistré un net rebond, tiré notamment par les différents portefeuilles d'envergure sur le segment industriel.

Paris est toujours prisé.  
 La 2<sup>ème</sup> Couronne a également enregistré de belles performances



Investissement par secteur



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

## Directeurs Ile-de-France

**Serge DA SILVIA**  
Directeur Paris Rive Gauche  
01 40 55 82 92  
paris@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 40 55 82 92  
paris@advenis-res.com

**Olivia JOSSET**  
Directeur Ile de France Ouest  
01 40 55 82 92  
paris@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<sup>ère</sup> 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

### BAYONNE

Dpt 64  
05 59 48 51 88  
bayonne@advenis-res.com  
Directeur : Williams RANOUX

### LA ROCHELLE

Dpt 17  
05 46 29 39 60  
larochelle@advenis-res.com  
Directeur : Williams RANOUX

### LYON

Dpts 69 42  
03 59 612 613  
lyon@advenis-res.com  
Directrice : Fabienne TRIOMPHE

### NANCY

Dpts 54 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 70 37 03  
blois@advenis-res.com  
Directeur : Alexandre CORNET

### LILLE

Dpts 59 62  
03 59 61 26 13  
lille@advenis-res.com  
Directeur : Alexandre POETTE

### LE MANS

Dpt 72  
02 43 86 15 50  
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 80 38 03  
tours@advenis-res.com  
Directeur : Pierre MIGAULT

### BORDEAUX

Dpt 33  
05 56 57 99 53  
bordeaux@advenis-res.com  
Directrice : Sophie CHELLER

### LIMOGES

Dpt 87  
05 55 42 64 28  
limoges@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 36 17 33 66  
orleans@advenis-res.com  
Directeur : Mathieu RAULIN

### STRASBOURG

Dpts 67 68  
03 88 60 33 61  
strasbourg@advenis-res.com  
Directeur : Serge KRAEMER

Siège :

Tél. : 01 40 55 82 92  
12 rue Médéric, 75017 PARIS  
RCS Paris 479 112 252

[www.advenis-res.com](http://www.advenis-res.com)

Document non contractuel | © Advenis 2022

 **ADVENIS**  
Real Estate Solutions