

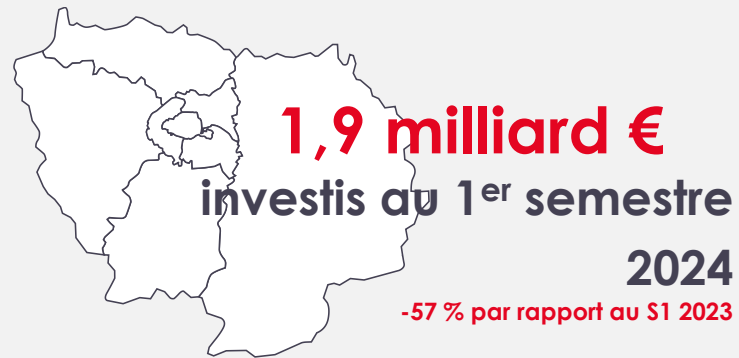


# L'indispensable du marché

---

Investissement Île-de-France

# Chiffres clés de l'investissement en Île-de-France au 1<sup>er</sup> semestre 2024



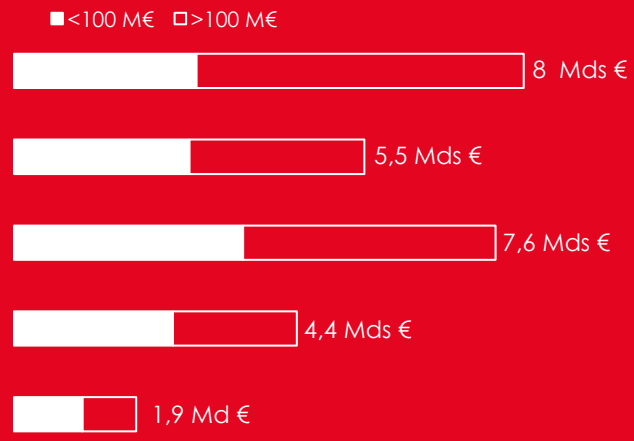
Malgré un 2<sup>ème</sup> trimestre légèrement plus animé que le 1<sup>er</sup>, le marché de l'investissement en Ile-de-France ne parvient pas à dépasser les 2 milliards d'euros, un niveau équivalant au 1<sup>er</sup> semestre 2009. Le marché enregistre ainsi un repli spectaculaire de 73 % par rapport à la moyenne décennale.

Ce léger frémissement a bénéficié au bureau, qui enregistre une hausse des volumes investis de plus de 40 % d'un trimestre à l'autre, grâce notamment à deux transactions d'envergure localisées dans le Quartier Central des Affaires parisien. Citons par exemple, Opéra Gramont, acquis pour plus de 100 millions d'euros. Le volume global du semestre reste toutefois largement en-deçà des volumes habituels enregistrés pour cette classe d'actifs. Il convient de noter que 77 % des volumes engagés pour ce segment concernent uniquement Paris intra-muros, dont l'essentiel est bien évidemment localisé dans les quartiers centraux. La désaffection observée en 2023 pour certains marchés périphériques semble se généraliser à l'ensemble des marchés extra-muros.

Après la vente du centre commercial O'Parinor, dont le volume a pu altérer l'analyse de l'investissement en commerce au 1<sup>er</sup> trimestre, 75 % des transactions en commerce des trois derniers mois ont été finalisées à des montants unitaires inférieurs à 20 millions d'euros.

Seul le segment industriel attire depuis le début d'année, notamment les actifs logistiques de plus de 10 000 m<sup>2</sup>. 3 transactions unitaires ont ainsi été signées pour un volume global de plus de 200 millions d'euros durant cette 1<sup>ère</sup> partie d'année.

## Volumes investis en IDF depuis 5 ans



## Évolution des montants investis par classe d'actifs

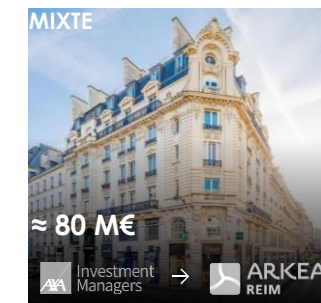
	S1 2024	vs S1 2023
Bureaux	987 M€	↓ -65 %
Commerce	487 M€	↓ -62 %
Activité	195 M€	↑ +28 %
Logistique	255 M€	↑ +15 %

## Exemples de transactions investissement au S1 2024

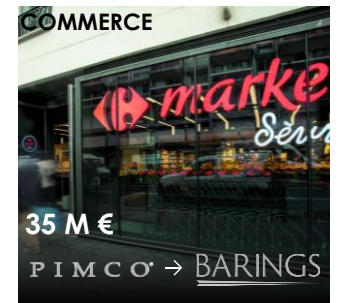
Opéra Gramont – Paris 2



42 Sèvres – Paris 6



42 Sèvres – Paris 7



# Chiffres clés de l'investissement en Île-de-France

## 1 Paris QCA :

**795 M€** investis en immobilier d'entreprise  
**240 M€** opérations <100 millions d'euros  
**555 M€** opérations >100 millions d'euros

## 2 Paris Centre Ouest (hors QCA) :

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

## 3 Paris Nord Est :

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

## 4 Paris Sud :

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

## 5 La Défense :

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

## 6 Croissant Ouest (hors La Défense) :

**235 M€** investis en immobilier d'entreprise  
**135 M€** opérations <100 millions d'euros  
**100 M€** opérations >100 millions d'euros

## 7 Première Couronne :

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

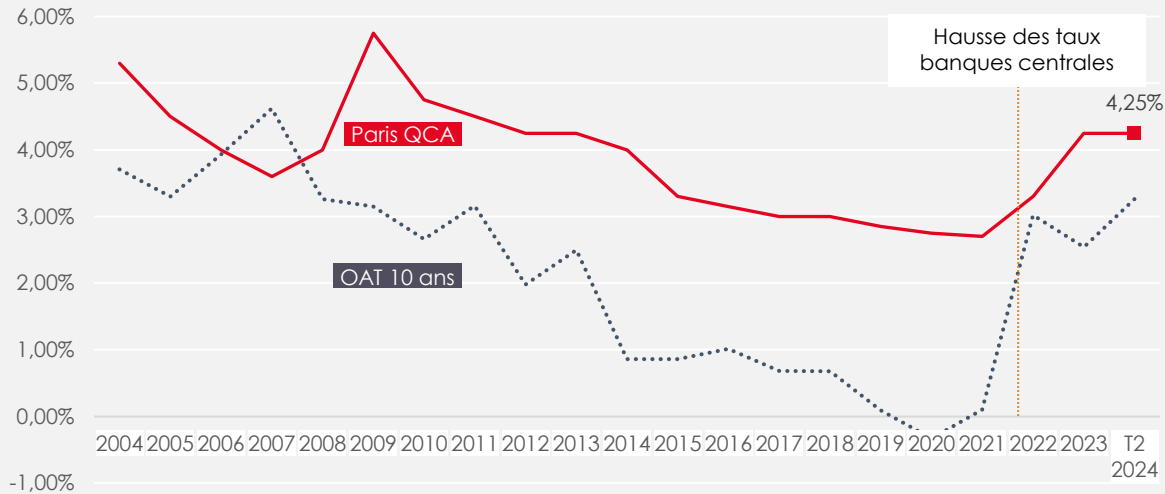
## 8 Deuxième Couronne :

**470 M€** investis en immobilier d'entreprise  
**275 M€** opérations <100 millions d'euros  
**195 M€** opérations >100 millions d'euros



## Taux de rendement *prime* bureaux à fin juin 2024

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



■ 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
Paris QCA/OAT 10 ans	+260	+28	+40	+51	+56	+171	+142	+99
Moyenne historique du spread 2004-2019	+130							

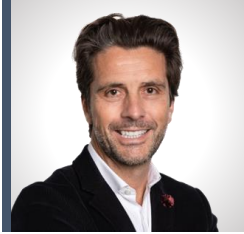
Alors que la situation du 1<sup>er</sup> trimestre laissait supposer à une stabilisation de la prime de risque immobilière, de nombreux événements ont rebattu les cartes en fin de semestre.

D'une part, l'instabilité politique causée par la dissolution de l'Assemblée nationale, ayant pour conséquence l'absence de majorité absolue, a altéré la confiance des marchés financiers quant à la capacité du Gouvernement français à maîtriser les dépenses publiques et à conserver le rythme des réformes structurelles. Signe de cette montée des incertitudes, les rendements des obligations d'Etat connaissent une légère hausse ces derniers mois, l'OAT TEC 10 oscillant désormais entre 3,20 % et 3,50 %.

Bien que le consensus marché stabilise le taux de rendement *prime* parisien entre 4,25 % et 4,50 %, la récente compression de sa prime de risque – largement sous la barre de sa moyenne historique de +130 points de base - par rapport à l'obligation à 10 ans n'est pas de nature à fluidifier les discussions entre acquéreurs et vendeurs durant ce second semestre. Et notamment pour des actifs *prime* parisiens – de moins de 80 M€ -, dont les dernières offres faisaient ressortir des valorisations à moins de 4,00 %.

Point positif, la lutte contre l'inflation semble presque gagnée, en tout cas en France, puisque le taux d'inflation sur un an atteint 2,1 % fin juin (contre 2,5 % en Zone Euro). Si la BCE a d'ores et déjà acté une première baisse de ses taux directeurs, il faudra attendre la rentrée de septembre pour une éventuelle autre baisse, qui offrirait une meilleure visibilité à tous les acteurs du marché.

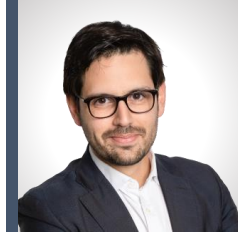
## Contacts



**Emmanuel MASSY**

Directeur Général Arthur Loyd

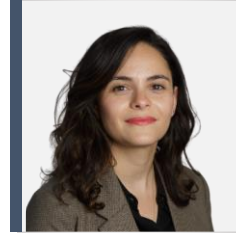
emassy@arthur-loyd.com



**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<sup>ème</sup> 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

@ArthurLoyd

/company/ArthurLoyd