



# L'indispensable du marché

---

Investissement Île-de-France

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



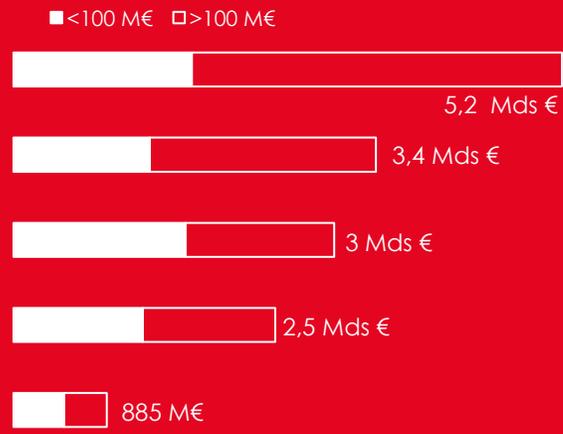
Le 1<sup>er</sup> trimestre de 2024 s'inscrit dans la lignée de fin 2023 pour le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en IDF : les volumes investis n'atteignent même pas un milliard d'euros. Une baisse drastique de 64 % en un an et de 72 % par rapport à la moyenne décennale.

Les classes d'actifs traditionnelles, à savoir le bureau et le commerce, sont les plus durement affectées par cette atonie du marché. Seul le Quartier Central des Affaires parisien réussit à attirer les investisseurs en quête d'actifs tertiaires liquides. Le commerce affiche, pour sa part, un montant d'investissement global majoritairement composé par la vente du centre commercial O'Parinor pour un montant proche de 200 millions d'euros.

Les investisseurs misent davantage sur l'industriel, et notamment la logistique qui enregistre une hausse de 48 % par rapport à sa moyenne décennale. Un regain d'intérêt qui s'explique, entre autres, par une décompression des taux de rendement *prime* plus rapide que pour d'autres classes d'actifs. Par ailleurs, la diversification des allocations d'actifs n'est plus un phénomène ponctuel : l'immobilier d'entreprise banalisé perd petit à petit des parts de marché au profit des actifs dits « alternatifs ».

Point positif, l'ajustement des prix se poursuit, particulièrement en bureaux, de concert avec la reconstitution des primes de localisation en IDF. Ces nouveaux consensus de marché pourraient favoriser le retour des investisseurs au 2<sup>ème</sup> semestre, lorsque la BCE aura acté une baisse de ses taux directeurs.

## Volumes investis en IDF depuis 5 ans



## Évolution des montants investis par classe d'actifs

	T1 2024	vs T1 2023
Bureaux	405 M€	↓ -67 %
Commerce	265 M€	↓ -75 %
Activité	62 M€	↑ +13 %
Logistique	152 M€	↑ +14 %

## Exemples de transactions investissement au T1 2024

Le Baron – Paris 8



5 Opéra – Paris 1<sup>er</sup>



O'Parinor – Aulnay



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

## 1 Paris QCA :

**330 M€** investis en immobilier d'entreprise  
**120 M€** opérations <100 millions d'euros  
**210 M€** opérations >100 millions d'euros

## 2 Paris Centre Ouest (hors QCA) :

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

## 3 Paris Nord Est :

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

## 4 Paris Sud :

**20 M€** investis en immobilier d'entreprise  
**20 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) :

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

## 7 Première Couronne :

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

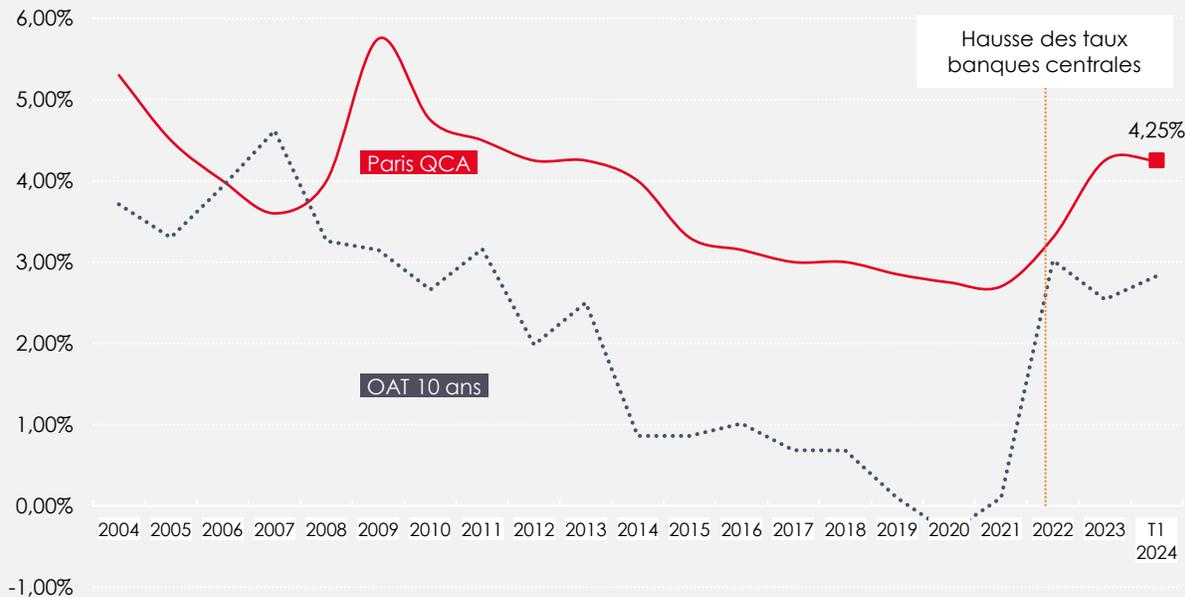
## 8 Deuxième Couronne :

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



## Taux de rendement *prime* bureaux à fin mars 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
Paris QCA/OAT 10 ans	+260	+28	+40	+51	+56	+171	+142
Moyenne historique du spread 2004-2019	+130						

En 18 mois, le taux de rendement *prime* parisien a gagné 155 points de base, passant ainsi de 2,70 % mi-2022 à 4,25 % fin 2023 ; depuis celui-ci semble se stabiliser. Autrement dit, une baisse de la valeur vénale des actifs *prime* - à loyer constant - a été constatée sur le marché, permettant au compartiment immobilier de reconstituer sa prime de risque par rapport à l'OAT 10 ans, support d'investissement considéré comme sans risque. Ainsi, le spread Paris QCA / OAT 10 ans semble durablement se positionner au-dessus des 130 points de base, seuil qui représente la moyenne historique sur 15 ans.

Cette amélioration de la prime de risque immobilière rebat les cartes des primes de localisation, qui avaient eu tendance à s'estomper ces dernières années. Point négatif, les marchés secondaires franciliens font dorénavant face à une désaffection de la part de bon nombre d'investisseurs, exigeant des rendements – et donc des prix de vente – difficilement acceptables pour les vendeurs. Cette situation, commune aux précédentes périodes de retournement de marché, s'accompagne à présent d'une problématique liée à l'obsolescence du bâti. Mais également, d'une crise d'usage pour le marché locatif où la centralité semble s'ancrer durablement dans la stratégie immobilière des utilisateurs.

## 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



 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

### 7<sup>ème</sup> édition du Baromètre Arthur Loyd



### Arthur Loyd publie sa 7<sup>ème</sup> édition du Baromètre de l'attractivité & résilience des métropoles

Le Baromètre Arthur Loyd est une étude annuelle sur l'attractivité des territoires qui analyse cette année 50 aires d'attraction et les classe sur la base d'indicateurs chiffrés. Cette 7<sup>ème</sup> édition axe une grande partie de sa réflexion sur les grands défis de notre époque, et notamment, la transition verte.

 arthur-loyd.com

 @ArthurLoyd

 /company/ArthurLoyd