

# L'INDISPENSABLE DU MARCHÉ

Investissement Ile de France – T4 2022



# Chiffres clés de l'investissement en Ile-de-France – 2022



15 milliards d'€

investis en 2022

-3 %

vs 2021



	Bureaux	Commerce	Activité	Logistique
2022	10 270 M€	2 415 M€	825 M€	1 500 M€
vs 2021	-22 %	+177 %	+9 %	+114 %

- La fin d'année 2022 a marqué un tournant pour le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en IDF : avec des volumes en baisse de 62 % en un an, le 4<sup>ème</sup> trimestre affiche le niveau le plus bas enregistré depuis 2008 avec seulement 2,5 milliards d'euros. Malgré ce net repli, la région parisienne affiche 15 milliards d'euros investis sur toute l'année, un niveau globalement stable par rapport à 2021 mais largement en-dessous de sa moyenne décennale de 18,8 milliards d'euros.
- L'aversion au risque des investisseurs se vérifie : Paris tire une nouvelle fois son épingle de jeu en concentrant 47 % des montants investis, une part de marché systématiquement élevée en période de fortes incertitudes économiques. Ce sont les marchés de périphérie qui en subissent les conséquences : une baisse de 50 % des montants investis pour la 1<sup>ère</sup> Couronne mais également pour le quartier d'affaires de La Défense.
- À l'aune d'un resserrement monétaire inédit, une forme d'obsolescence des valorisations d'actifs est notable, en particulier pour les gros volumes. Une reconstitution de la prime de risque est de fait nécessaire pour garantir l'attractivité du compartiment immobilier. Par ailleurs, les marketings infructueux du 2<sup>ème</sup> semestre 2022 devraient entraîner une reconstitution des primes de localisation. Un nouveau contexte qui pourrait marquer le retour d'acteurs jusqu'ici en incapacité de s'exprimer sur le marché francilien en raison d'une forte concurrence.

## Exemples de transactions investissement au T4 2022



Défense Parc  
Nanterre  
≈65 M€



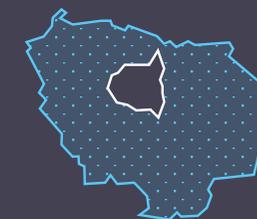
BLOOM  
Paris 12  
≈190 M€



KAPPA  
Saint Ouen  
>110 M€



# Chiffres clés de l'investissement en Ile-de-France – 2022



## Paris Centre Ouest (hors QCA)

940 M€ investis en immobilier d'entreprise  
 430 M€ opérations de <100 millions d'euros  
 510 M€ opérations de >100 millions d'euros

## La Défense

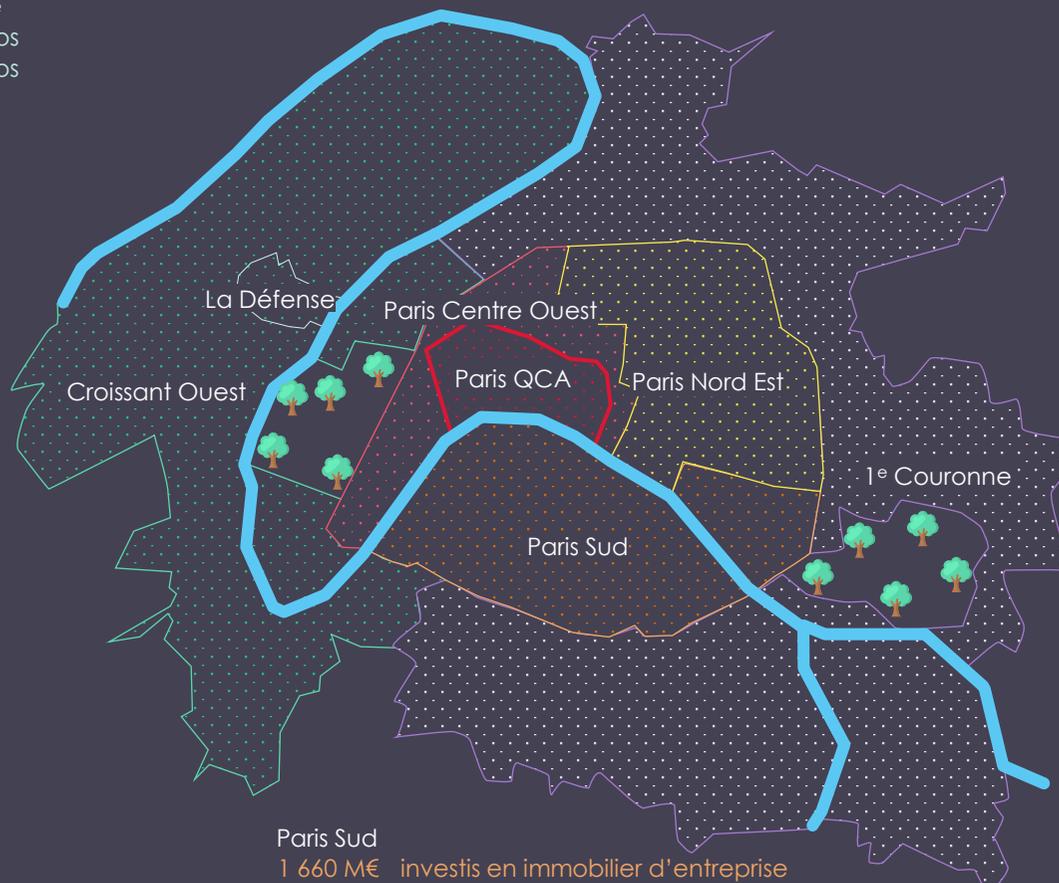
590 M€ investis en immobilier d'entreprise  
 145 M€ opérations de <100 millions d'euros  
 445 M€ opérations de >100 millions d'euros

## Deuxième Couronne

3 010 M€ investis en immobilier d'entreprise  
 1 555 M€ opérations de <100 millions d'euros  
 1 455 M€ opérations de >100 millions d'euros

## Paris QCA

3 180 M€ investis en immobilier d'entreprise  
 1 640 M€ opérations de <100 millions d'euros  
 1 540 M€ opérations de >100 millions d'euros



## Paris Nord Est

1 220 M€ investis en immobilier d'entreprise  
 690 M€ opérations de <100 millions d'euros  
 530 M€ opérations de >100 millions d'euros

## Croissant Ouest (hors La Défense)

1 995 M€ investis en immobilier d'entreprise  
 1 055 M€ opérations de <100 millions d'euros  
 940 M€ opérations de >100 millions d'euros

## 1ère Couronne

1 540 M€ investis en immobilier d'entreprise  
 840 M€ opérations de <100 millions d'euros  
 700 M€ opérations de >100 millions d'euros

## Paris Sud

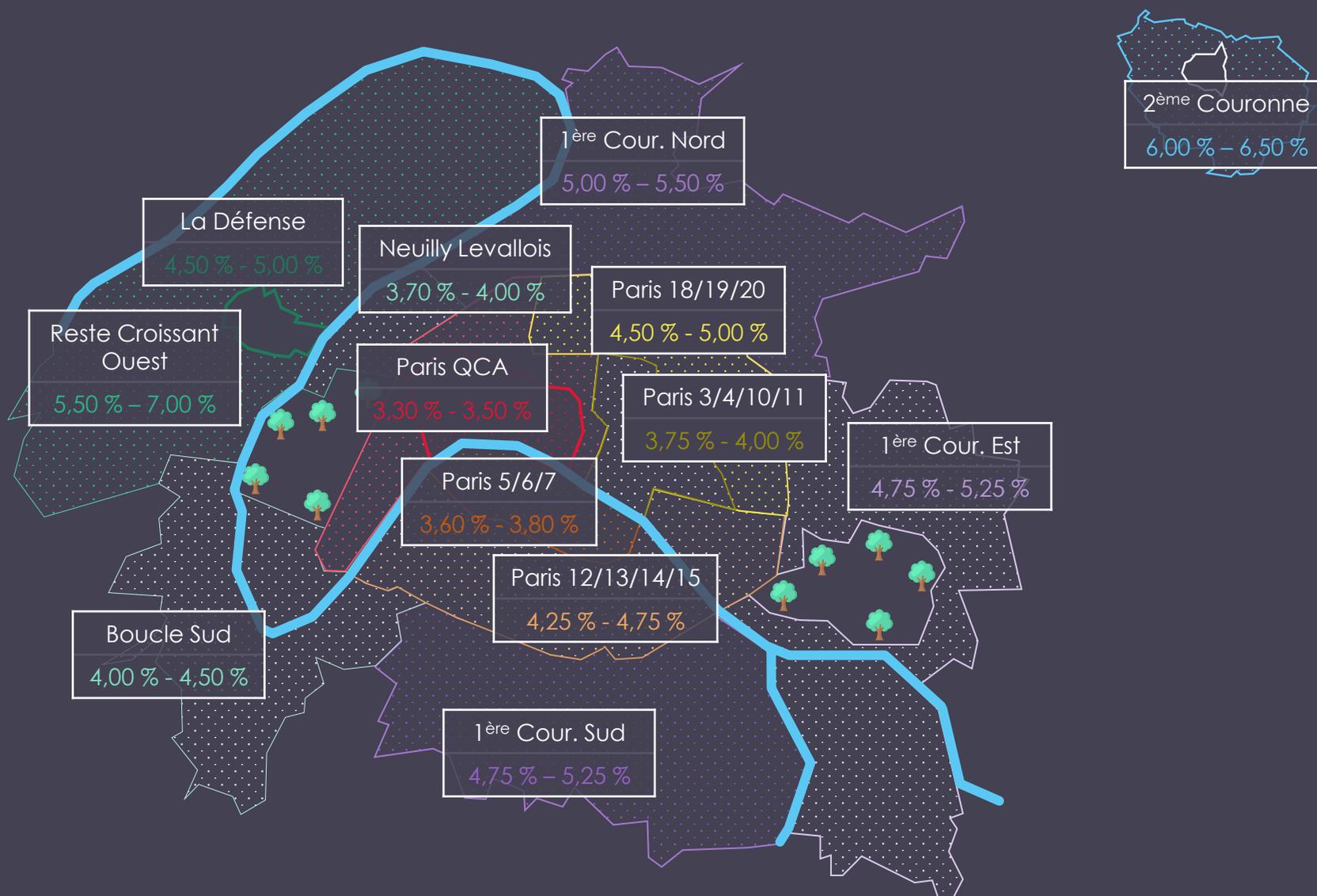
1 660 M€ investis en immobilier d'entreprise  
 470 M€ opérations de <100 millions d'euros  
 1 190 M€ opérations de >100 millions d'euros

# Taux prime bureaux Ile-de-France – T4 2022



OAT TEC 10 ans  
au 31/12/2022  
3,02 %

+28 bps  
Spread Taux  
prime QCA – OAT  
TEC 10 ans



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 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)