

INTERVENANTS

**Vincent
Bollaert**

CEO Knight Frank
France



**David
Bourla**

Directeur Études
et Recherche



**Antoine
Grignon**

Directeur
Capital Markets



**Guillaume
Raquillet**

Directeur Agence
Bureaux



**Antoine
Salmon**

Directeur
Locatif Commerces



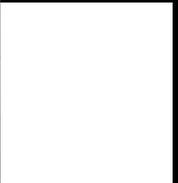


BILAN 2022 PERSPECTIVES 2023

INVESTISSEMENT

BUREAUX

COMMERCES



01

INVESTISSEMENT
FRANCE

02

BUREAUX
ILE-DE-FRANCE

03

COMMERCES
FRANCE

Vincent Bollaert

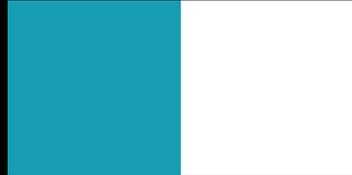
CEO Knight Frank France



01

LE MARCHÉ DE

L'INVESTISSEMENT



Antoine Grignon

Directeur du département
Capital Markets



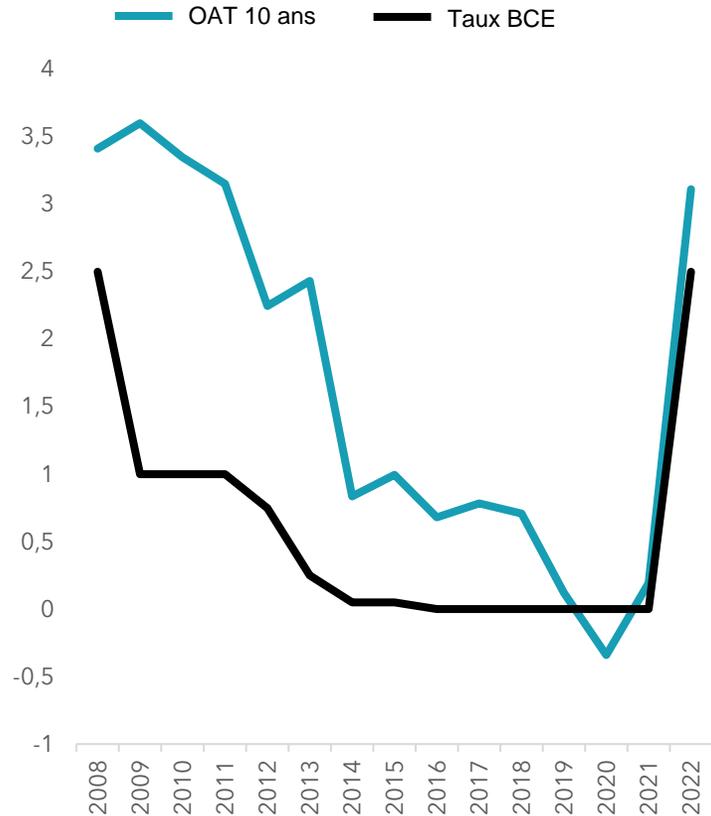
LES FAITS MARQUANTS DE 2022

- **Des volumes en légère baisse de 4 % sur un an en 2022** mais **un décrochage brutal au 4T** (- 53 % sur un an).
- Le nouveau contexte financier a fait caler le marché : **plus de 6 milliards d'actifs retirés** ou mis en stand-by.
- **Les régions ont mieux résisté que l'Île-de-France** (- 1 % sur un an contre - 5 %).
- **Les étrangers ont été moins présents** à l'acquisition (baisse de 23 % sur un an des volumes investis en France).
- **Les bureaux restent majoritaires** mais leur part continue de chuter (54 % en 2022 contre 62 % en 2021).
- **Industriel : 2^e meilleure année** de l'histoire.
- **Commerces : 3^e meilleure année** de l'histoire.
- Renforcement des **stratégies de diversification**.
- **Décompression des taux de rendement prime**, mais **divergences de vues toujours importantes** entre vendeurs et acquéreurs.

Nouvelle donne financière

Fin de l'argent gratuit

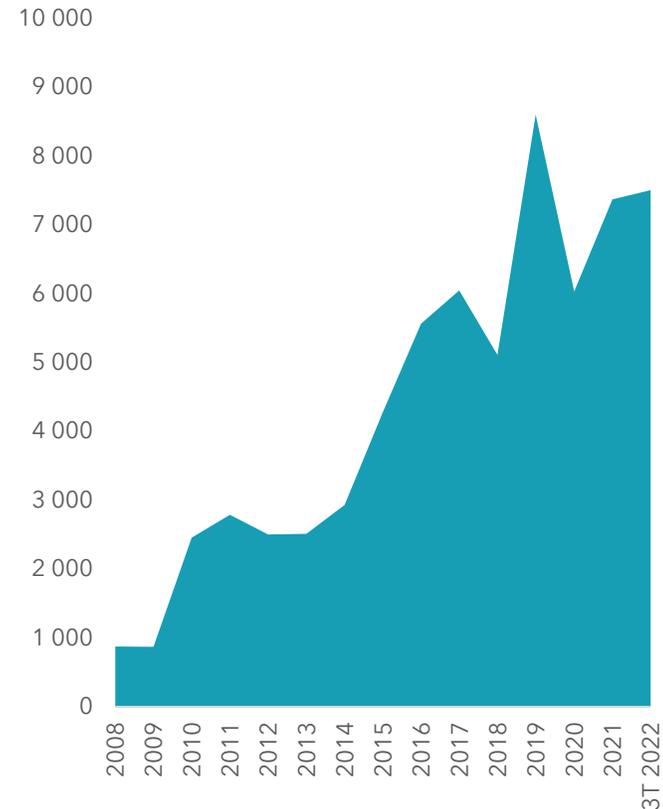
Évolution de l'OAT 10 ans et du taux directeur de la BCE
En %



Source : Banque de France / BCE

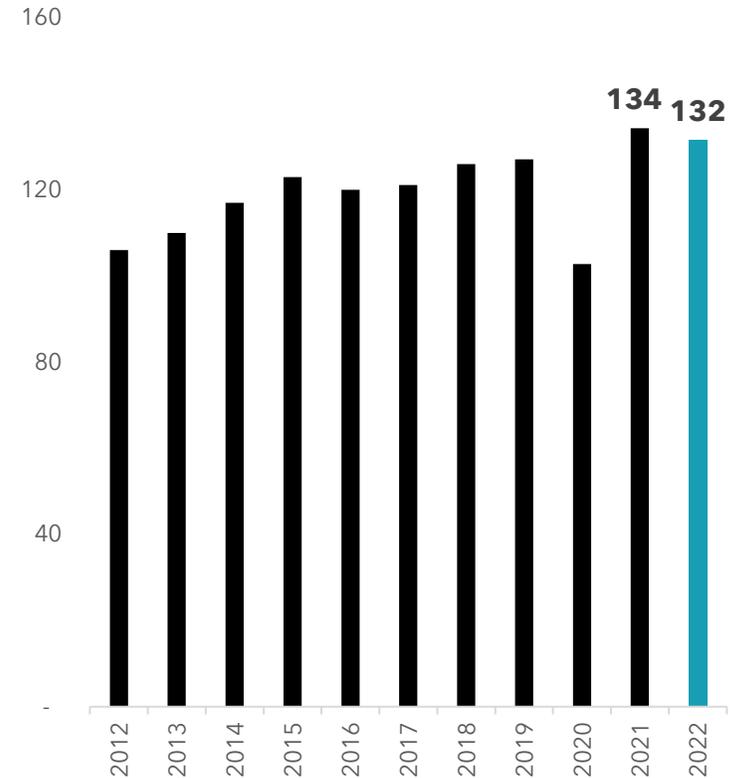
Abondance des liquidités : jusqu'à quand ?

Évolution de la collecte des SCPI
En France, en millions d'euros



Source : ASPIM

Évolution des cotisations d'assurance-vie
En France, en milliards d'euros

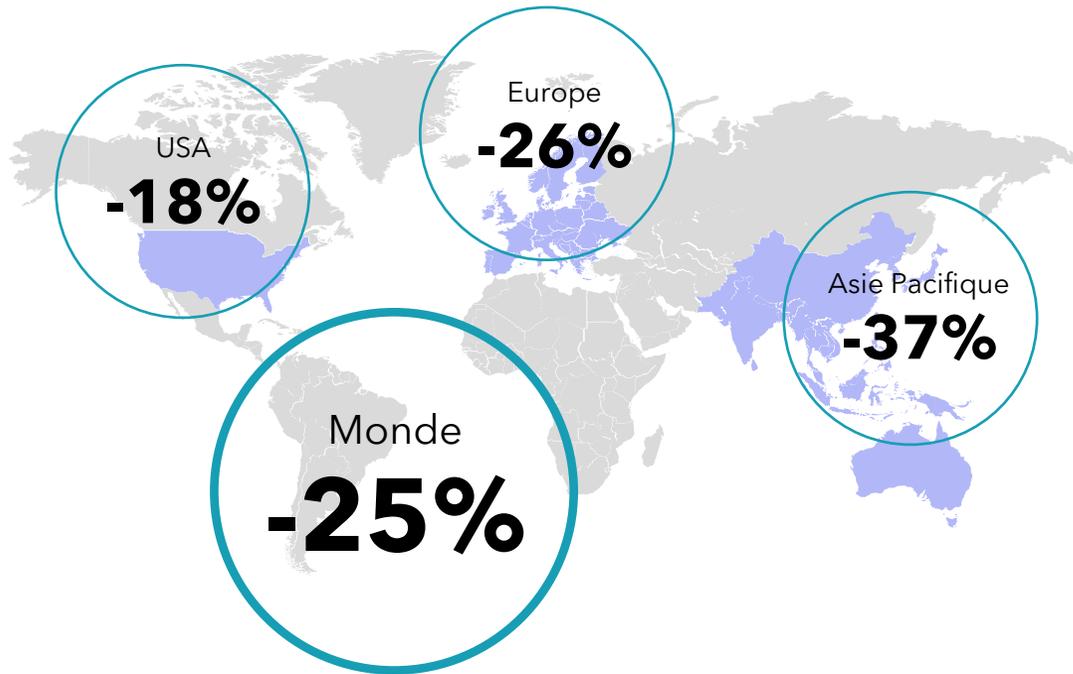


Source : France Assureurs

Contexte international

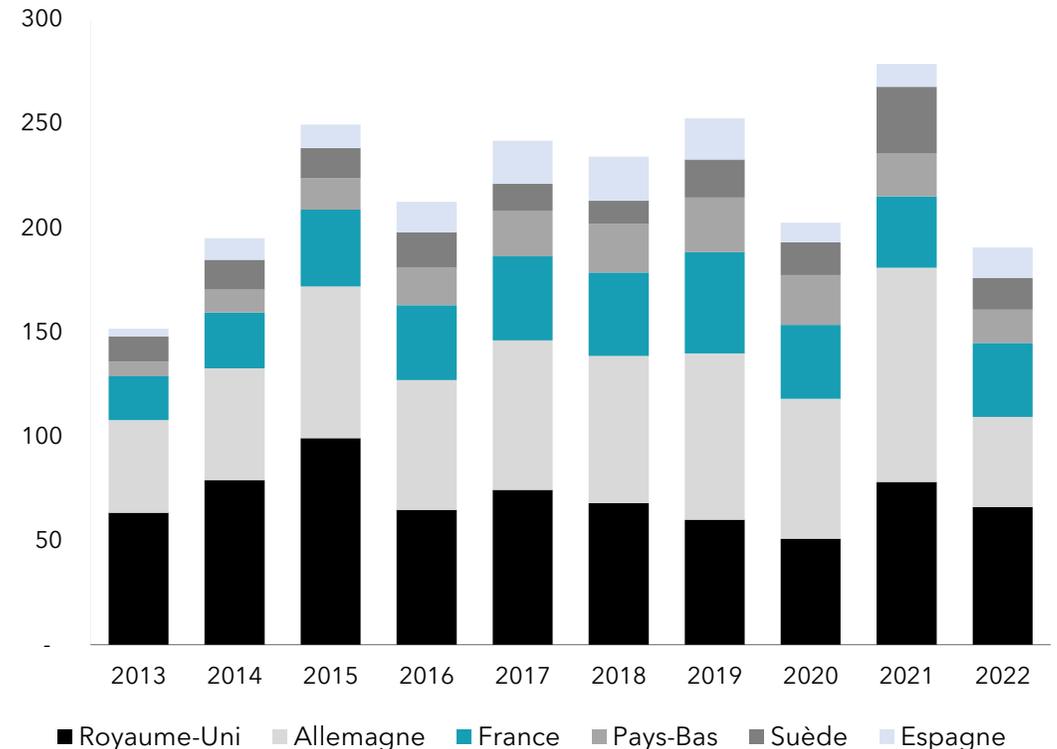
Nette baisse sur tous les continents

Évolution des volumes investis entre 2021 et 2022 dans le monde
Tous types d'actifs confondus, hors résidentiel (bureaux, commerces, industriel)



La France a bien résisté

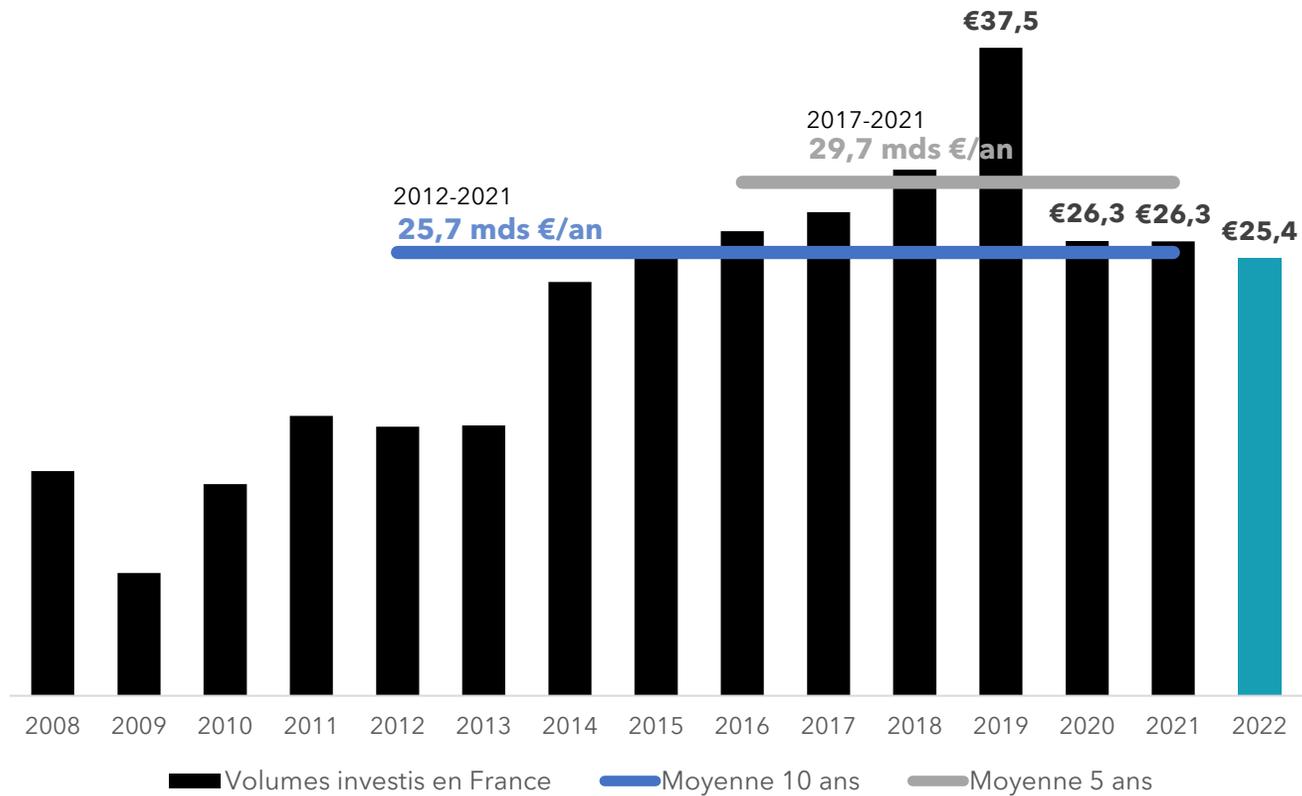
Évolution des volumes investis dans les principaux marchés européens
Tous types d'actifs confondus, incluant résidentiel, en milliards d'euros



Proche de la moyenne

Légère baisse de 4 % sur un an

Évolution des volumes investis en France,
Tous types d'actifs confondus (bureaux, commerces, industriel), en milliards d'euros



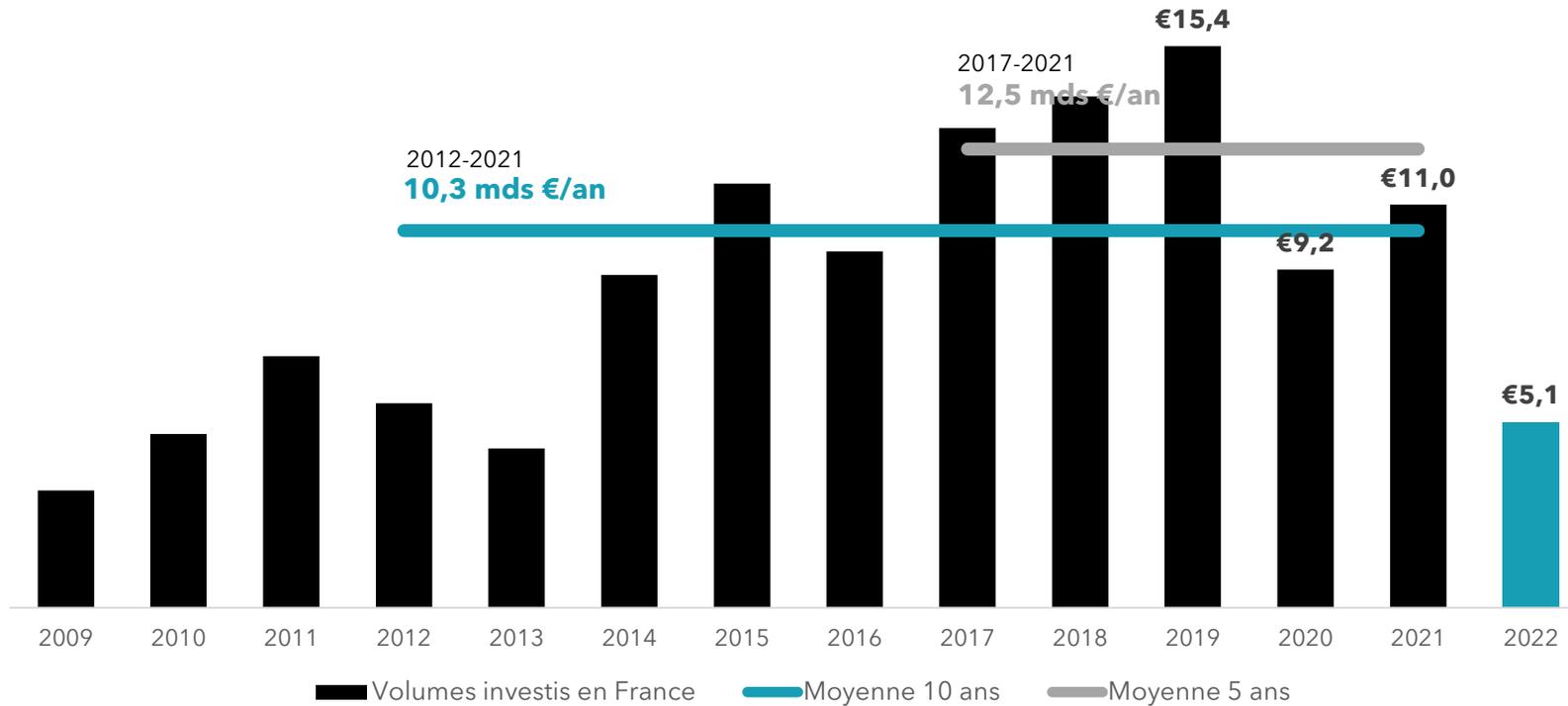
Source : Knight Frank



Décrochage brutal au 4^e trimestre

Au plus bas depuis 2013

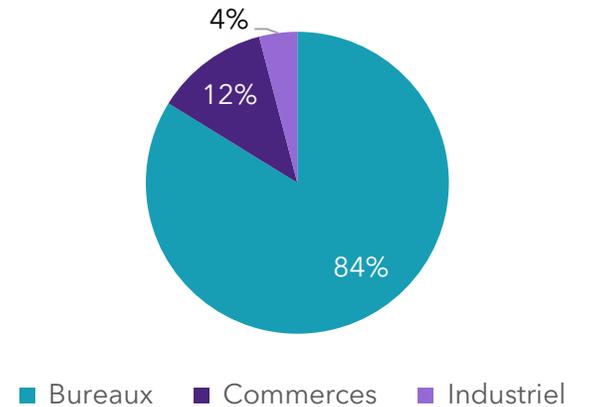
Évolution des volumes investis en France au 4^e trimestre de chaque année
Tous types d'actifs confondus (bureaux, commerces, industriel), en milliards d'euros



Volume estimé des actifs en stand-by ou retirés du marché
En France en 2022



Répartition par typologie d'actifs
% du montant total

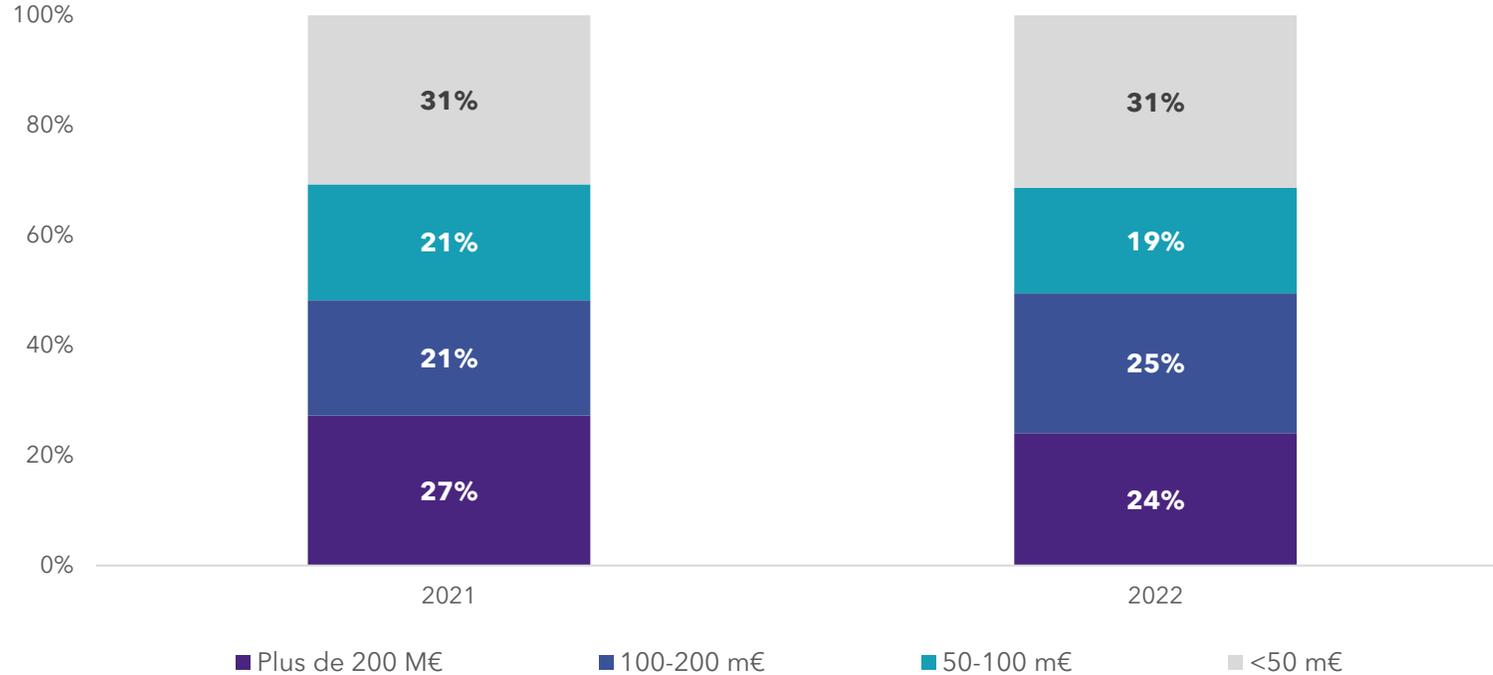


Source : Knight Frank

Encore moins de très grandes transactions

Les parts se maintiennent

Répartition des volumes investis en France par tranche de montant
Tous types d'actifs confondus (bureaux, commerces, industriel)



Source : Knight Frank

- 899**
transactions
(956 en 2021)


- 18** > 200 M€
(22 en 2021)

=


- 6,1** Mds €
(7,1 en 2021)

=


- 24 %**
des volumes
(27 % en 2020)

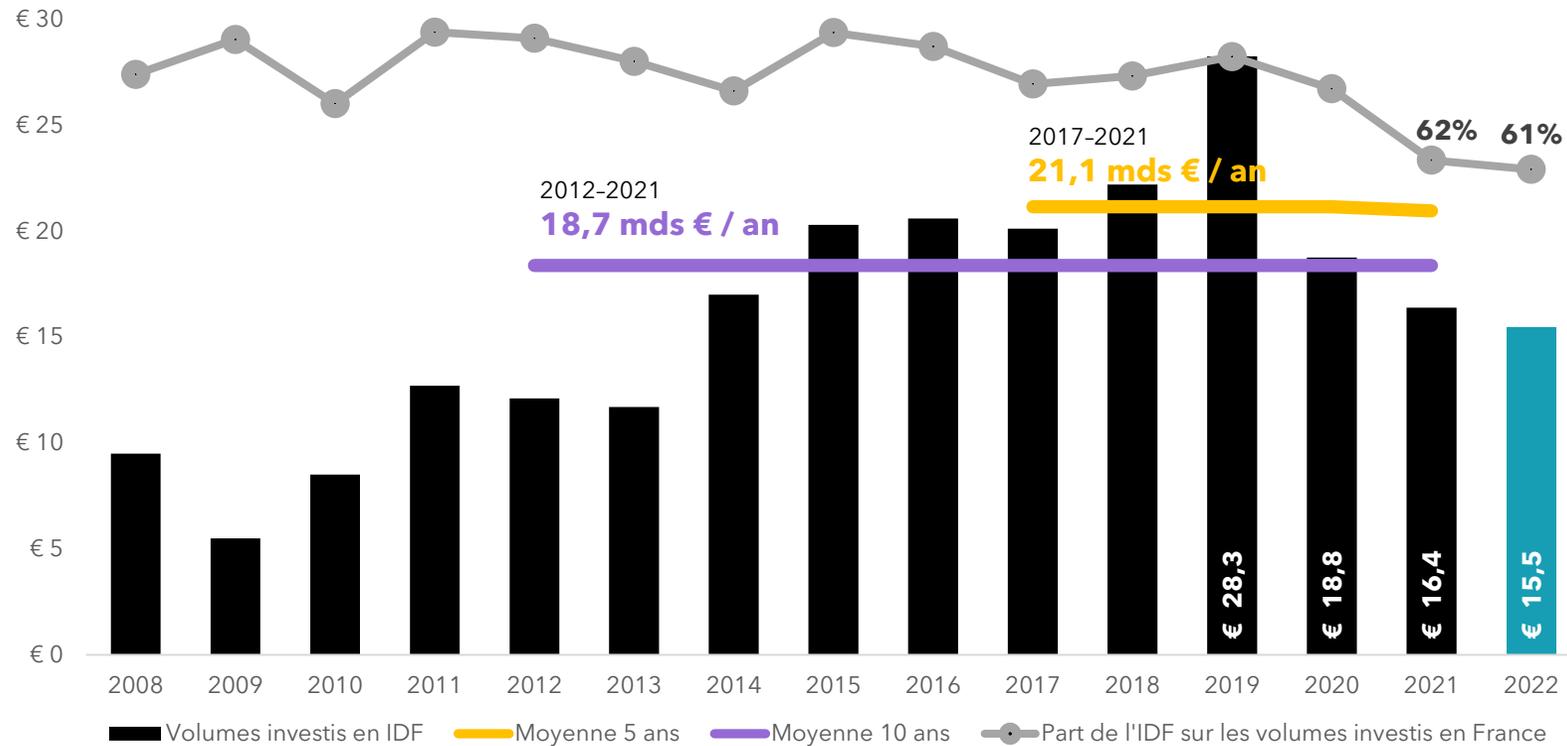

- **23 %**
Part des volumes
investis en portefeuilles
(22 % en 2021)



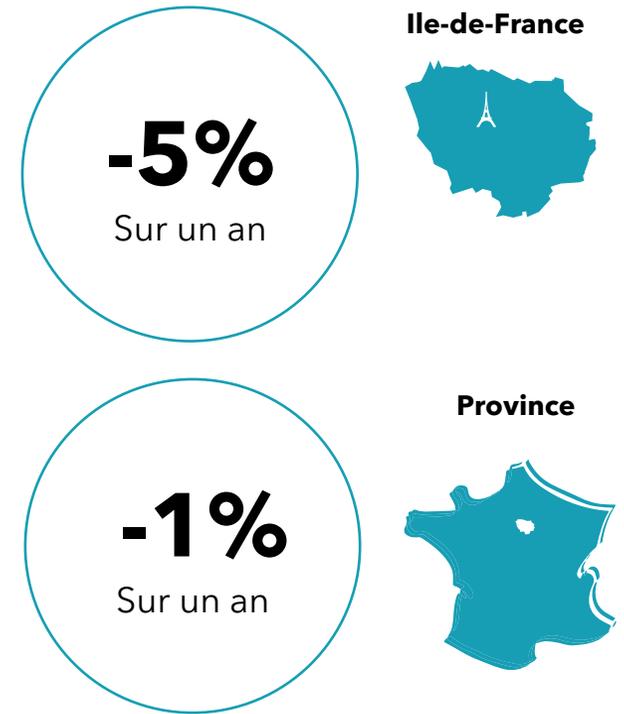
L'Île-de-France plus à la peine

Chute plus marquée qu'en région

Évolution des volumes investis en Île-de-France, tous types d'actifs confondus
En milliards d'euros



Évolution des volumes investis 2021-2022
Tous types d'actifs confondus

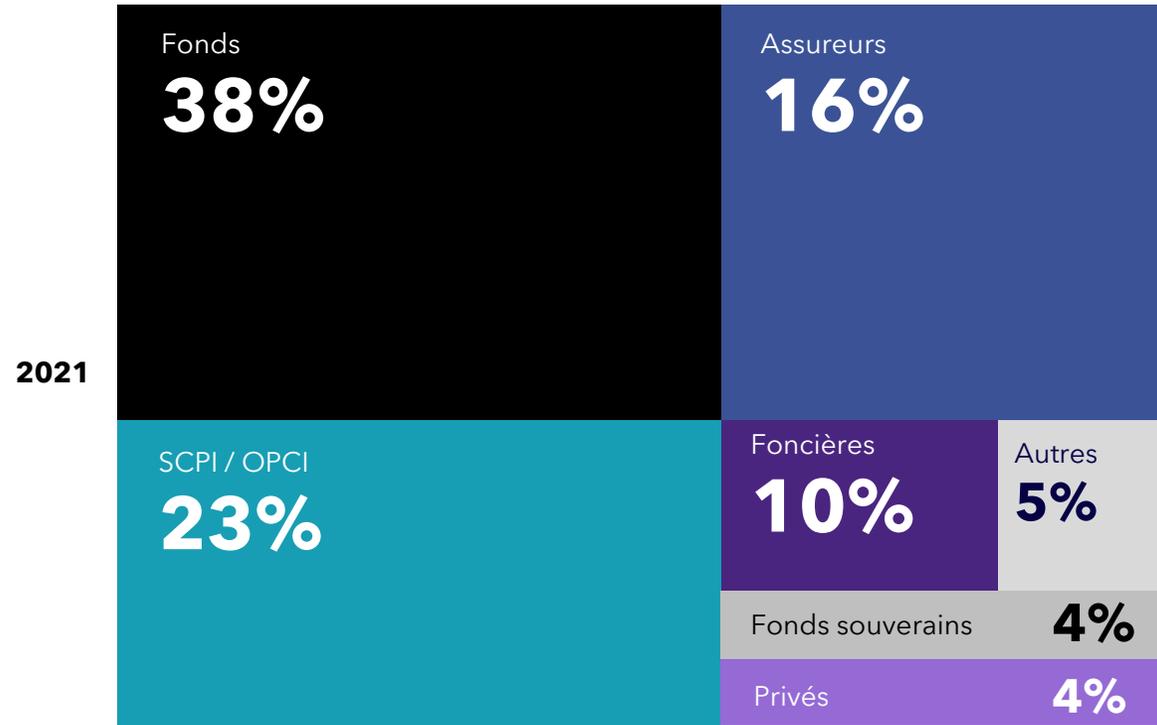


Source : Knight Frank

Les fonds dominant toujours

...mais l'écart s'est réduit avec les SCPI/OPCI

Part de chaque typologie d'investisseurs sur l'ensemble des volumes investis en France
Tous types d'actifs confondus, part en % sur le volume total

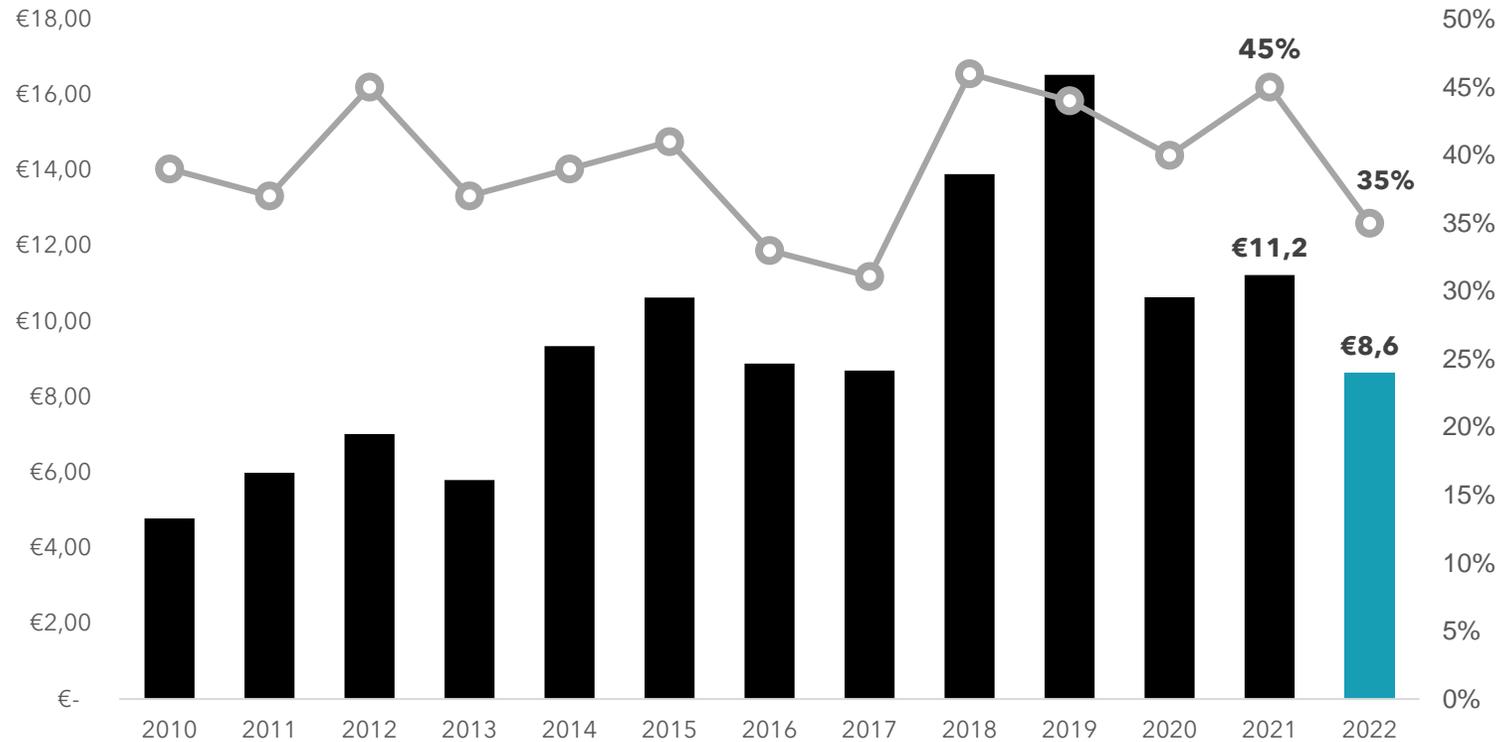


Source : Knight Frank

Les étrangers plus discrets

Chute marquée des investissements internationaux

Évolution des volumes investis par des étrangers en France
Tous types d'actifs confondus, en milliards d'euros



Évolution des volumes investis entre 2021 et 2022

Tous types d'actifs confondus



Étrangers



Français

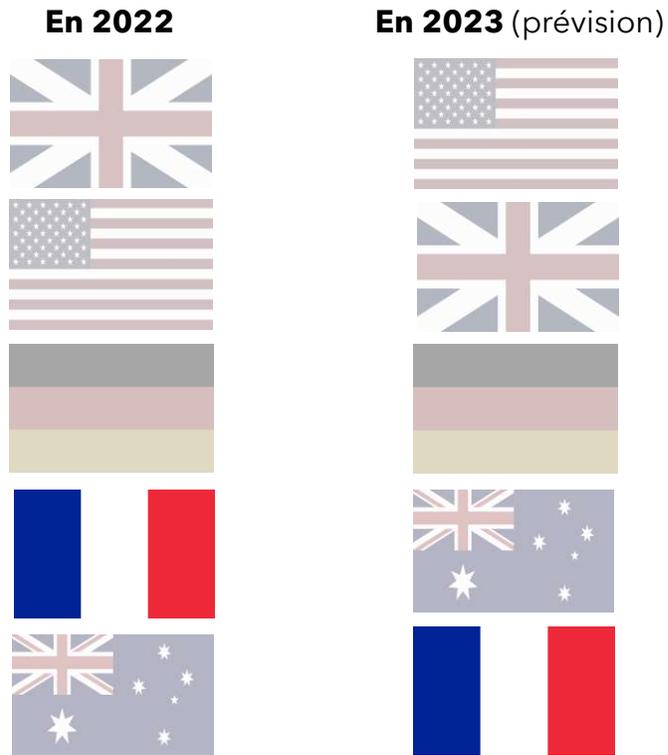


Source : Knight Frank

La France reste une destination privilégiée

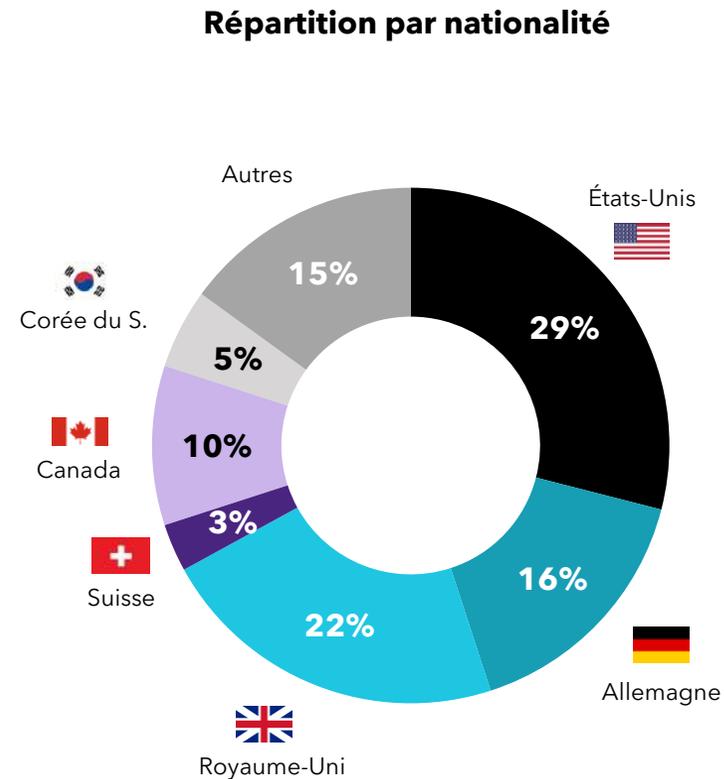
Dans le Top 5

Top 5 des pays les plus prisés par les investisseurs étrangers
Volumes d'investissements transfrontaliers, tous types d'actifs confondus*

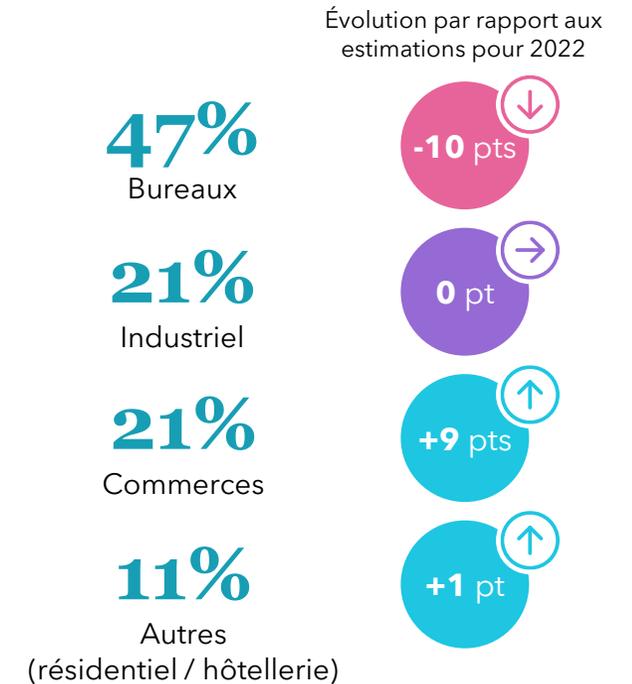


Américains et Britanniques toujours très présents

Prévisions de répartition des volumes d'investissements transfrontaliers en France en 2023*



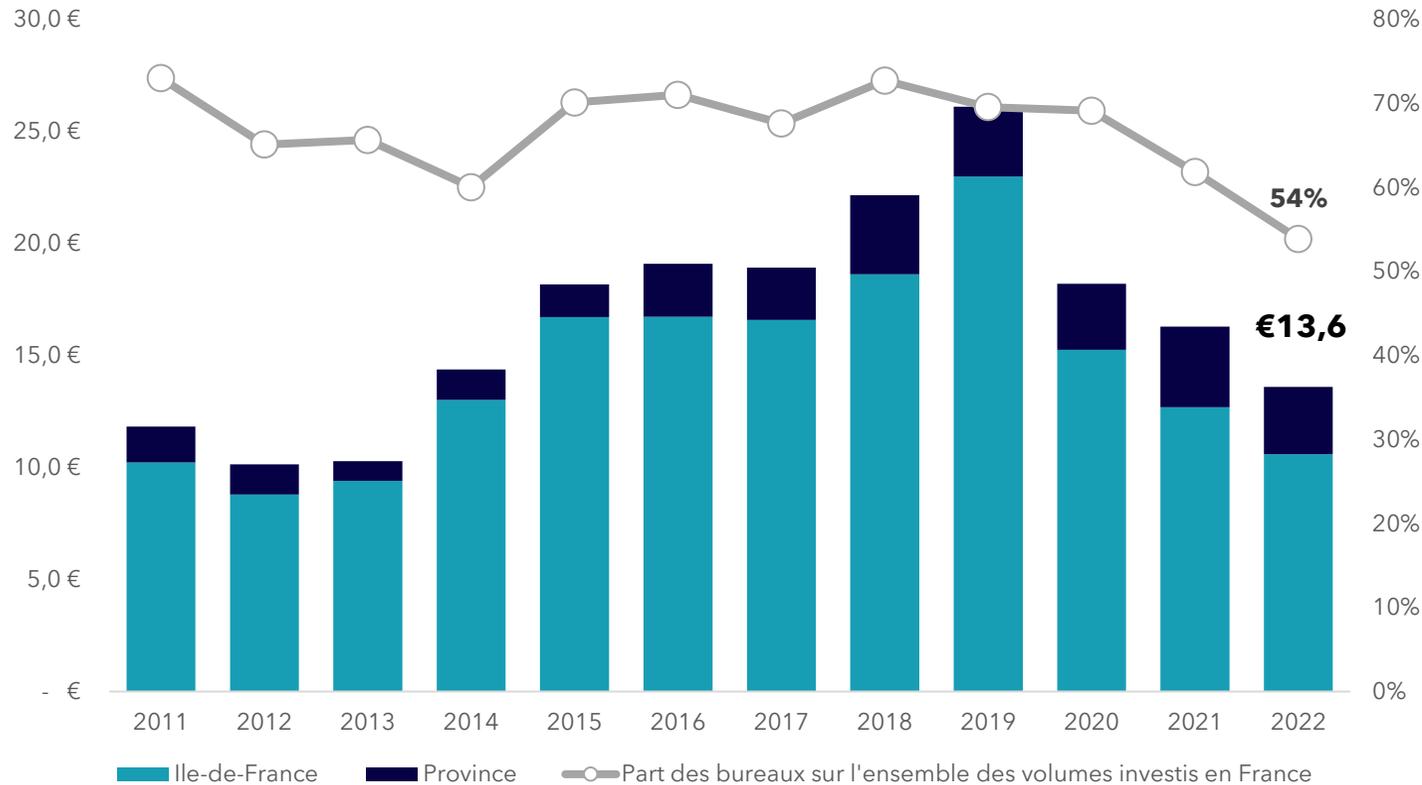
Répartition par type d'actifs



Bureaux : l'actif le plus chahuté

Un peu plus de la moitié des volumes investis

Évolution des volumes investis en bureaux
En France, en milliards d'euros



Transactions bureaux ≥ 100 M€ en France

Évolution du nombre

Évolution 2020-2022

50

En 2020

38

En 2021

33

En 2022

-34%
en nombre

-37%
en volume

Source : Knight Frank

Exemples de transactions bureaux en 2022



SFL | 91-93 BD PASTEUR, PARIS 15^E



LA FRANÇAISE | CAMPUS CYBER, PUTEAUX



AG2R LA MONDIALE | 61-63 RUE DES BELLES FEUILLES, PARIS 16^E



M&G REAL ESTATE | RIO, PARIS 8^E



PERIAL | LA MARSEILLAISE, MARSEILLE



BLACKROCK | M LYON, LYON



PRIMONIAL REIM | BLOOM, PARIS 12^E



LA FRANÇAISE, CDC | ALPHABET, BOIS COLOMBES



HSBC REIM | AXE 13, NANTERRE



ICAMAP | CB3, PUTEAUX

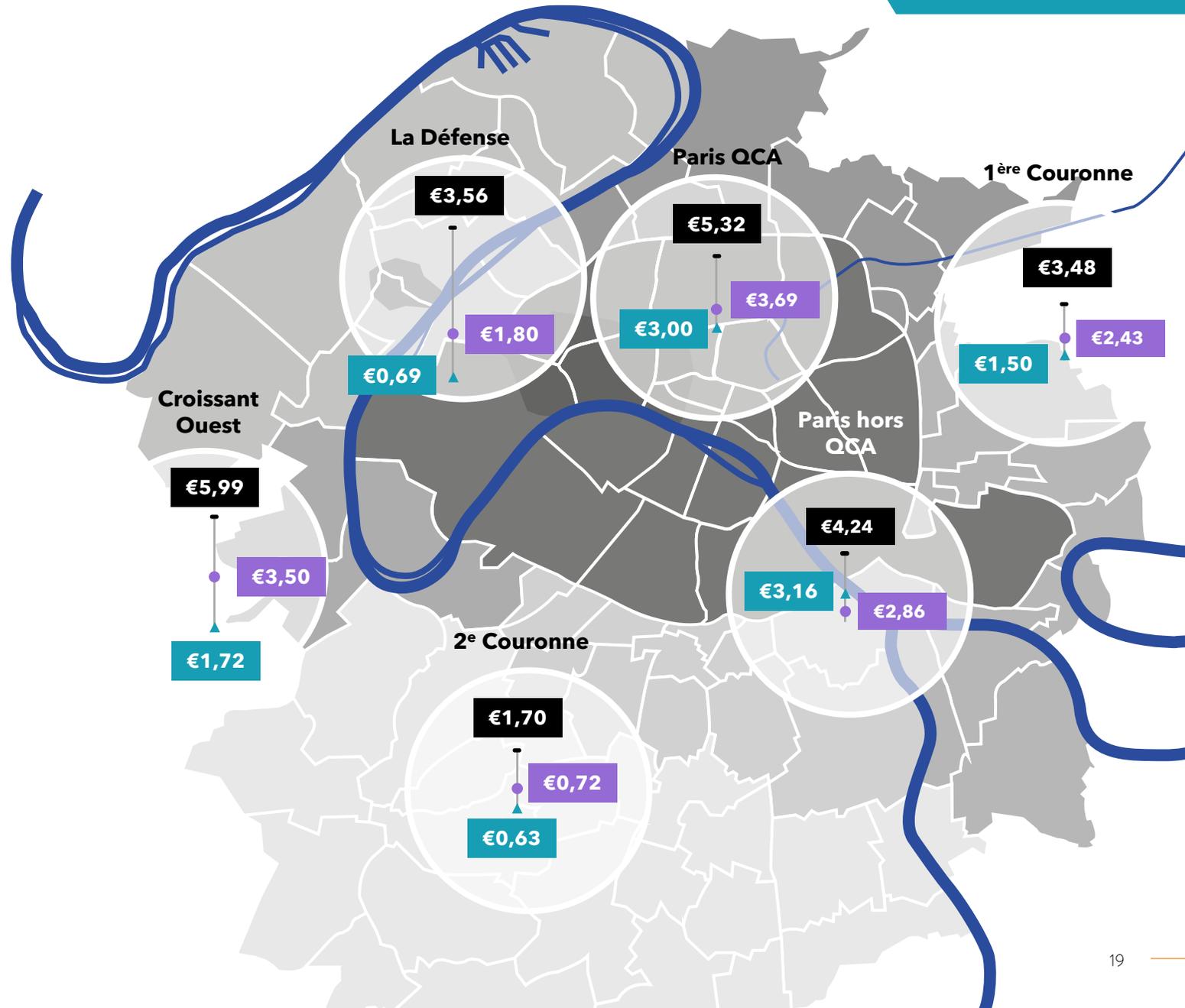
Source : Knight Frank

Baisse quasi générale

Seul Paris hors QCA surperforme

Volumes d'investissement en bureaux par secteur géographique
En Île-de-France, en milliards d'euros

- Record d'investissement sur 10 ans
- 2022
- Moyenne 10 ans



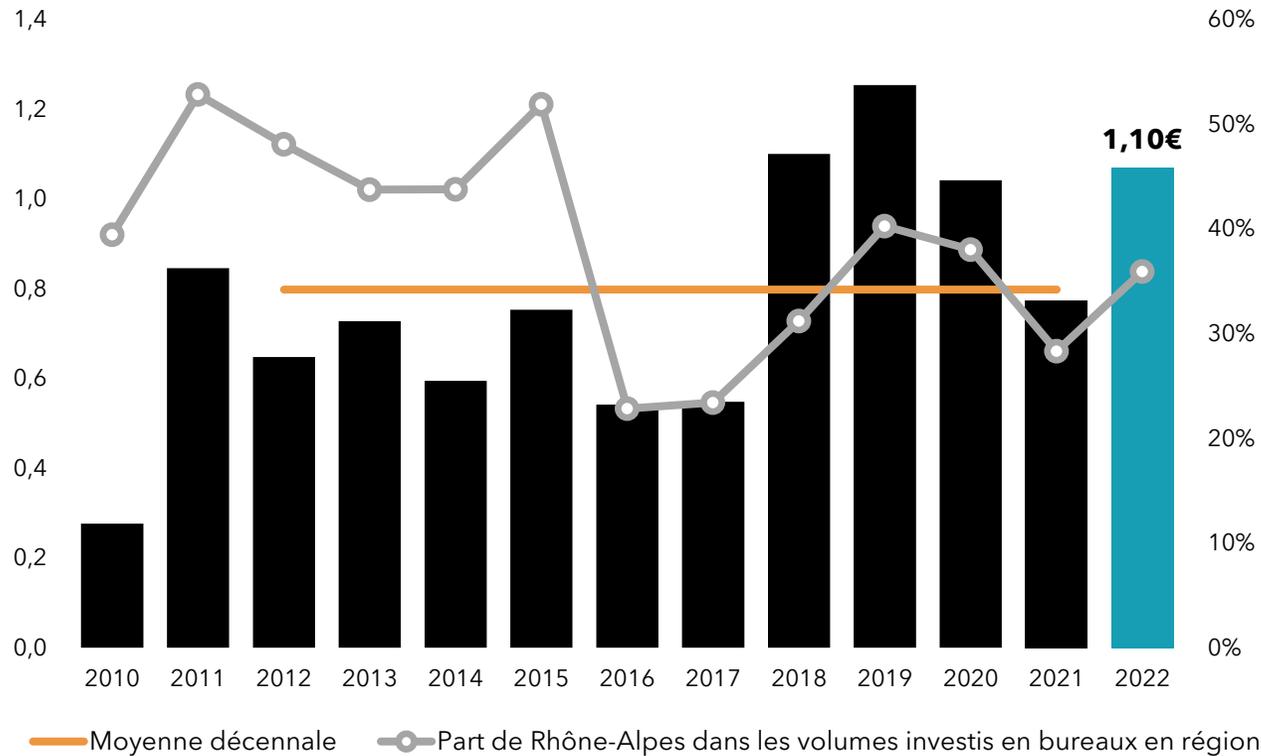
Source : Knight Frank

Solidité des régions

Lyon signe l'une de ses trois meilleures années

Évolution des volumes investis en bureaux en région Rhône-Alpes

En milliards d'euros

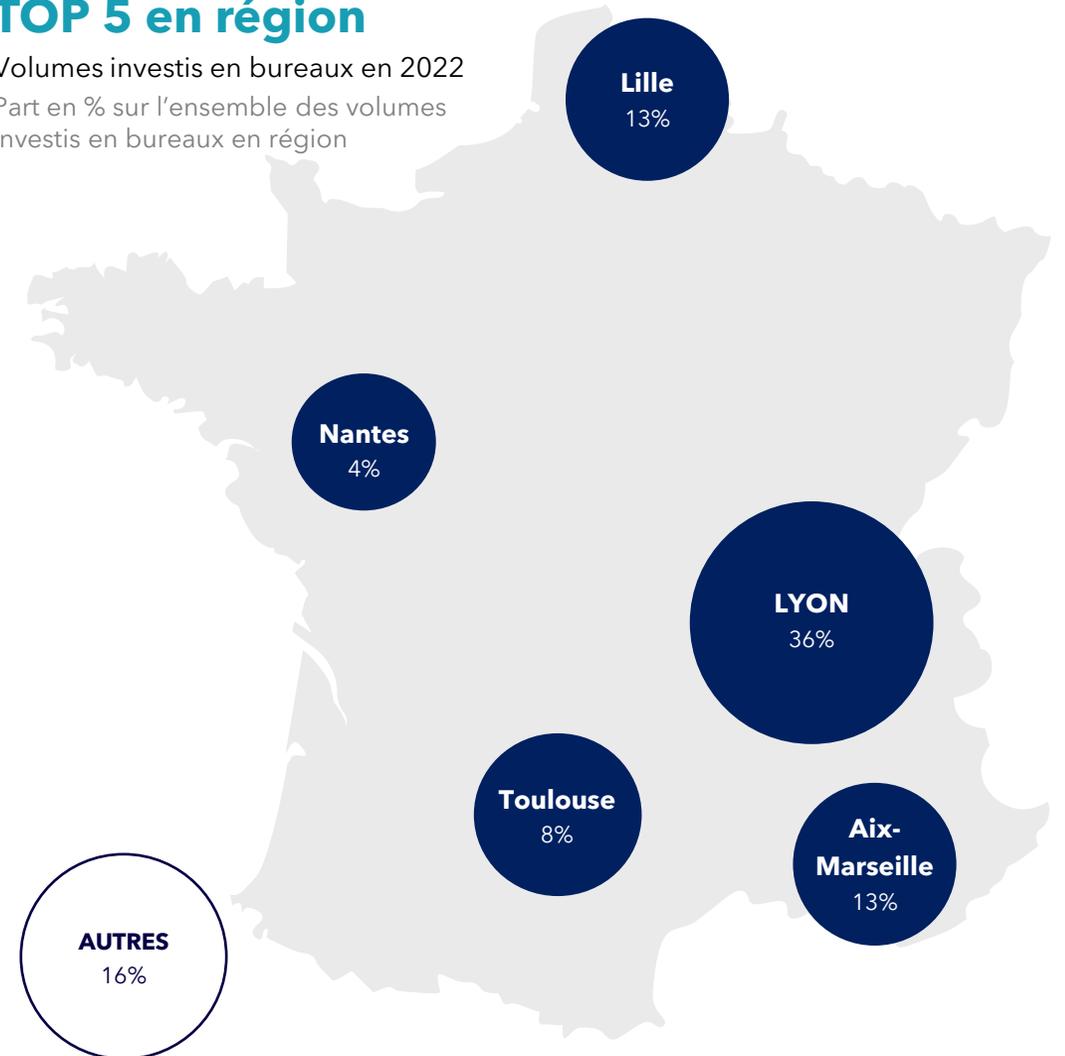


Source : Knight Frank

TOP 5 en région

Volumes investis en bureaux en 2022

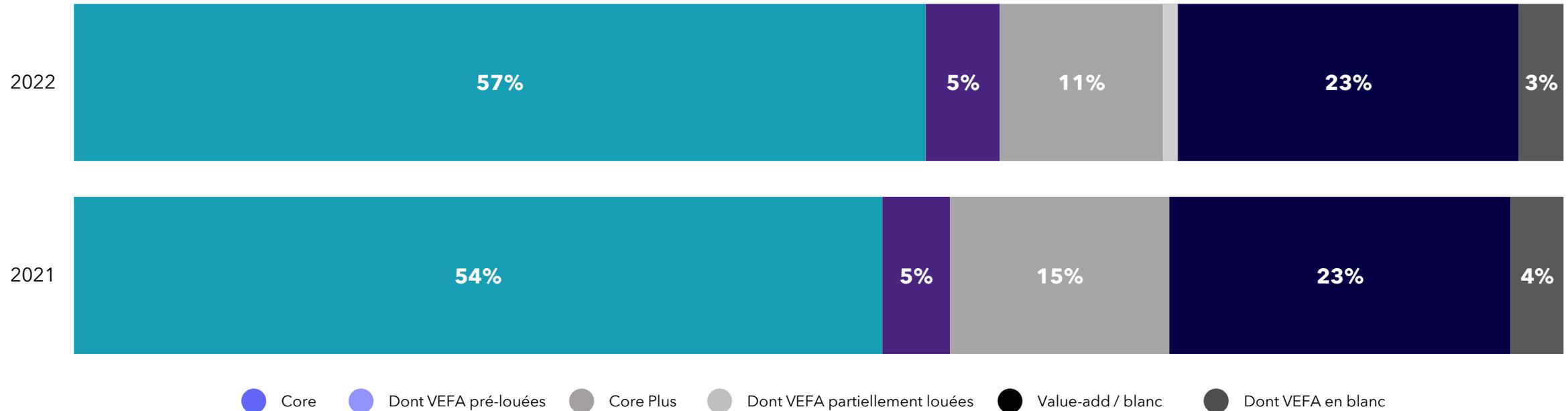
Part en % sur l'ensemble des volumes investis en bureaux en région



Les actifs Core toujours majoritaires

...mais la correction des prix renforce l'attrait du Core + et du Value-add

Répartition des volumes investis en bureaux par typologie de risque, en Île-de France
 Transactions unitaires ≥ 20 M€



Source : Knight Frank

Intérêt accru pour les conversions

Un gisement de transactions pour le marché français

Exemple d'acquisitions d'immeubles et de sites en vue d'un changement certain ou potentiel d'usage
En France, en 2022



CHEVAL PARIS | 150 Champs-Élysées, Paris 8^e

BUREAUX/COMMERCES >>> COMMERCES/HÔTEL



GOODMAN | Villeneuve-Saint-Georges

INDUSTRIEL >>> ACTIVITÉS/DATA CENTER



TIKEHAU | Atrium, Gennevilliers

BUREAUX >>> BUREAUX/MESSAGERIE/ACTIVITÉS



NEXITY | River Plaza, Asnières-sur-Seine

BUREAUX >>> LOGEMENT



MARNE-AU-BOIS SPL | Périastre - Fontenay-s.-Bois

BUREAUX >>> RÉSIDENCE ÉTUDIANTE



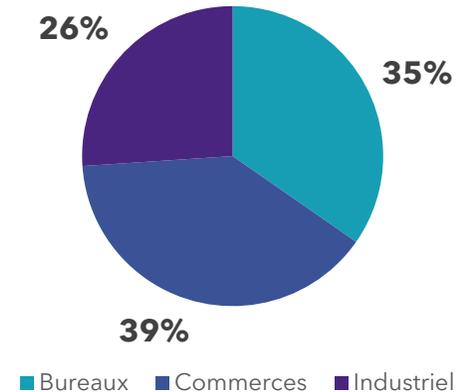
PRIVÉ | 7 villa du Clos de Malevert, Paris 11^e

CONCESSION >>> BUREAUX

Volume estimé des biens acquis en vue d'une transformation certaine ou potentielle
En 2022 en France, tous types confondus



Répartition par typologie d'actifs
% du montant total

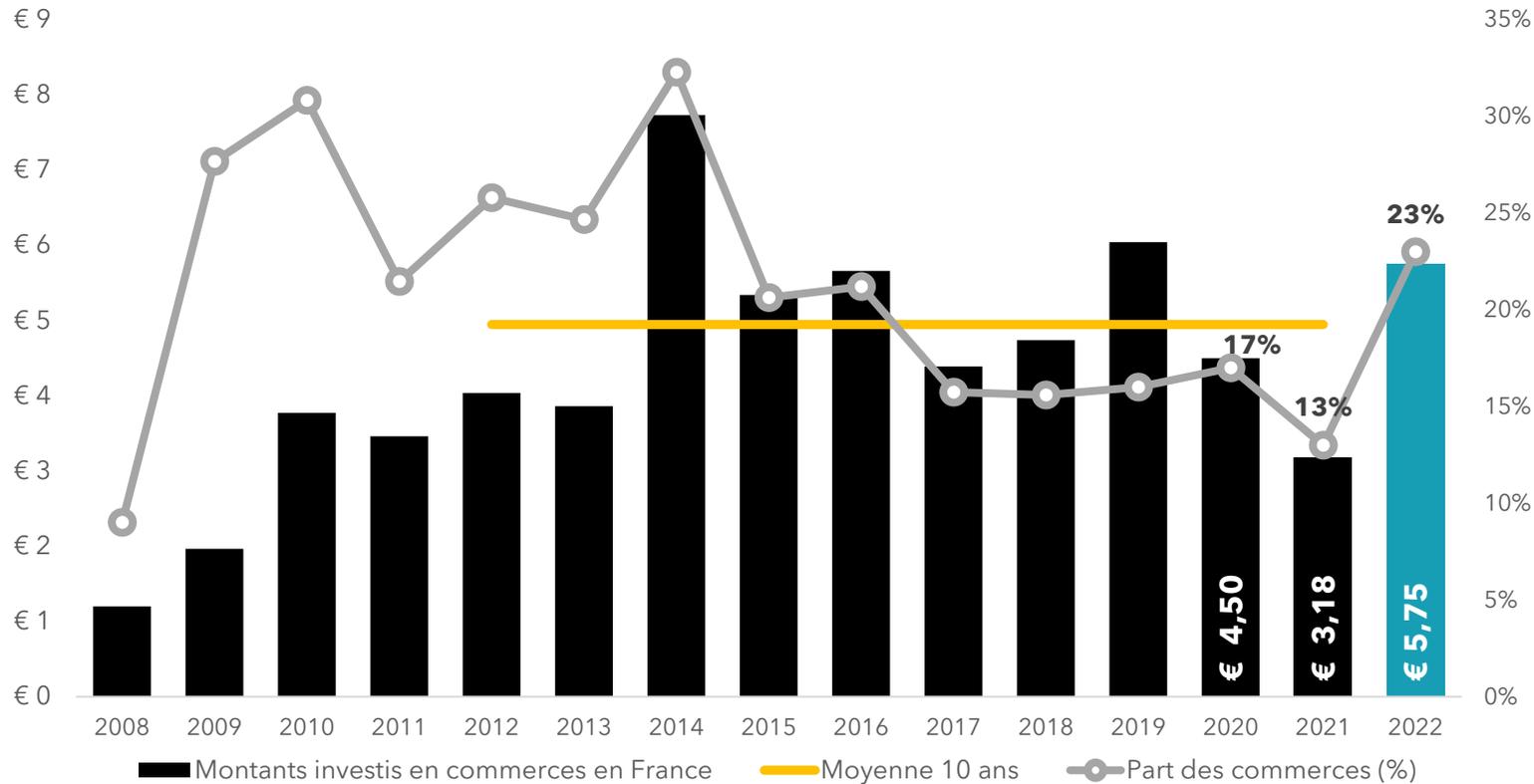


Source : Knight Frank

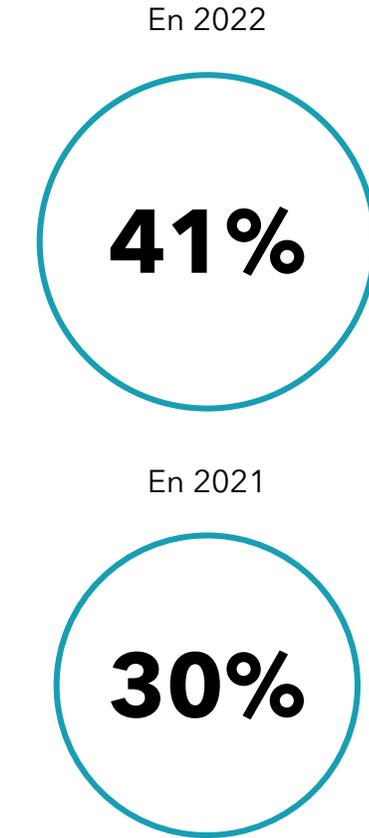
Commerces : 3^e meilleure année

Les commerces retrouvent leur lustre

Évolution des volumes investis en commerces en France
En milliards d'euros, tous formats commerciaux confondus



Part des volumes investis sous forme de portefeuilles
En France, tous formats commerciaux, en %



Source : Knight Frank

Exemples de transactions commerces en 2022



CHEVAL PARIS | 150 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES
PARIS 8^E



SOCIETE GENERALE ASSUR. / BNP PARIBAS CARDIF
CARRÉ SÉNART, LIEUSAIN



CEETRUS | CENTRE COMMERCIAL V2
VILLENEUVE D'ASQ



LA FRANÇAISE | PORTEFEUILLE FIRE, FRANCE



ARES MANAGEMENT | PORTEFEUILLE FAST, FRANCE



AMUNDI | SHOPPING PARC CARRÉ SÉNART, LIEUSAIN



BARINGS | PORTEFEUILLE GALAXY, FRANCE



BNP PARIBAS | MON BEAU BUCHELAY, BUCHELAY

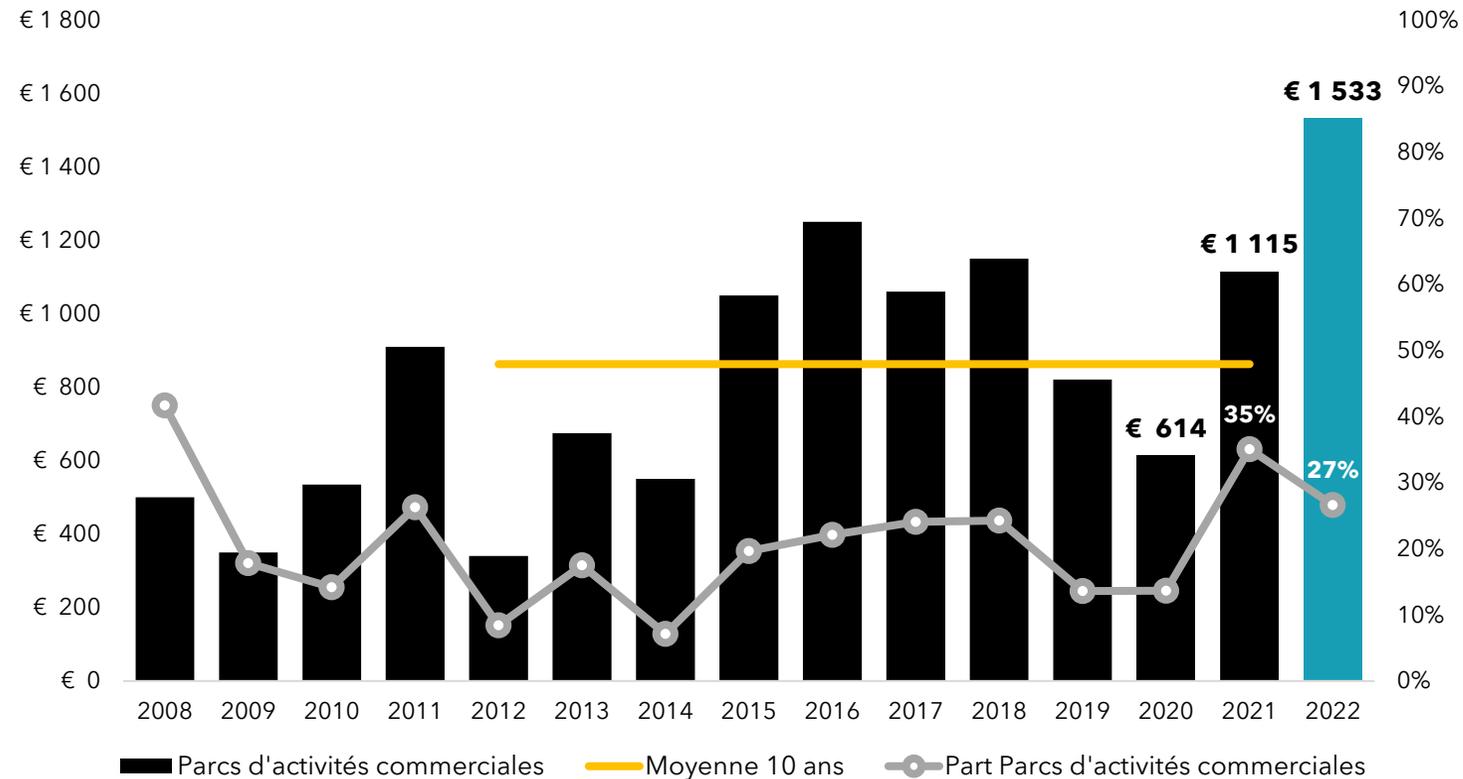
Source : Knight Frank

Année record pour les PAC

Une performance hors norme

Volumes investis sur le marché français des PAC

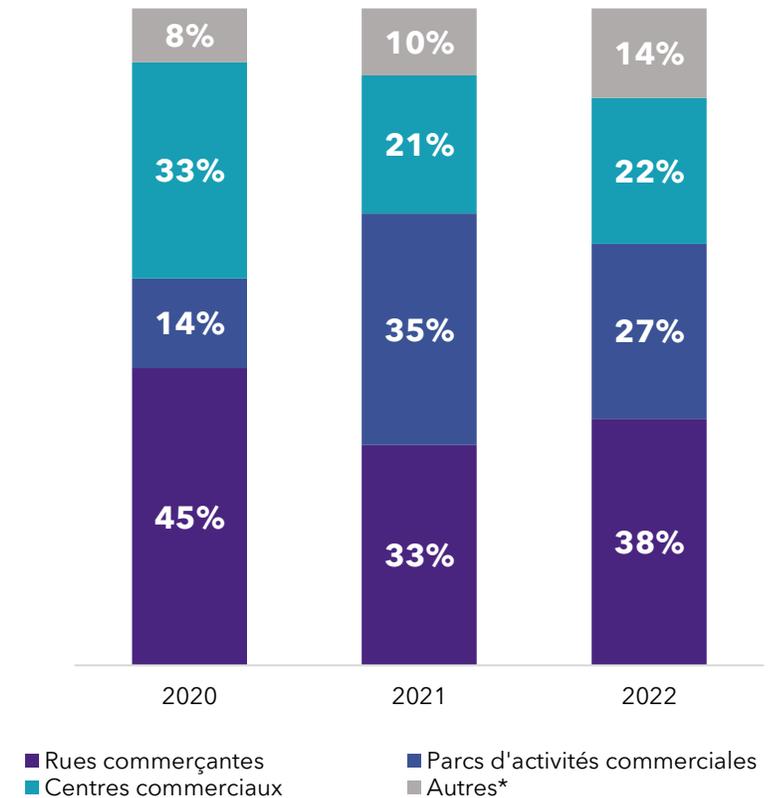
En millions d'euros



Source : Knight Frank

Volumes investis en commerces par typologie d'actifs

En France, en % du total

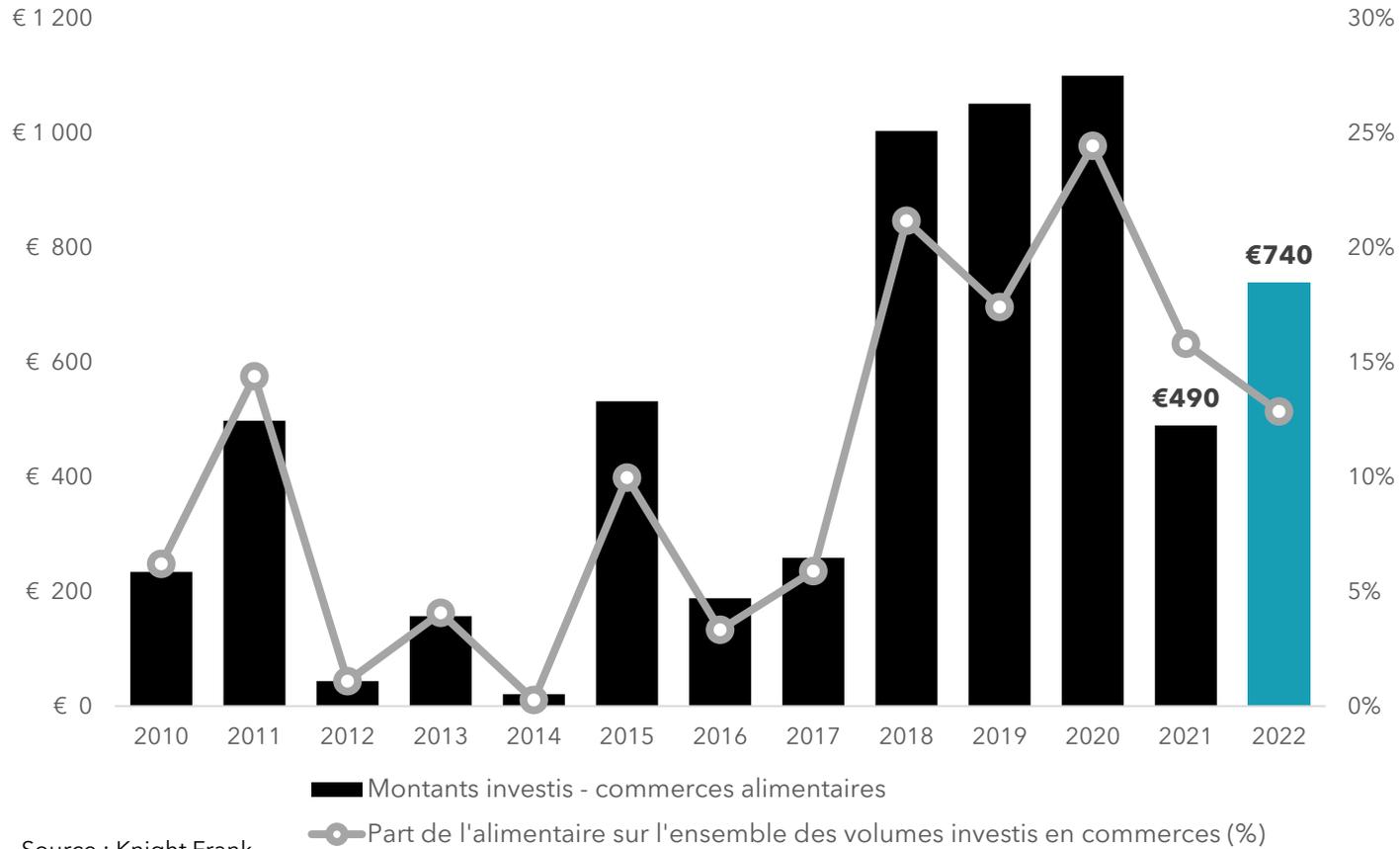


*Centres de marques, hypers et supermarchés, portefeuilles non divisibles

L'alimentaire, toujours très prisé

Nette hausse des investissements

Volumes investis en commerces alimentaires en France, en millions d'euros
Tous formats commerciaux et enseignes confondus



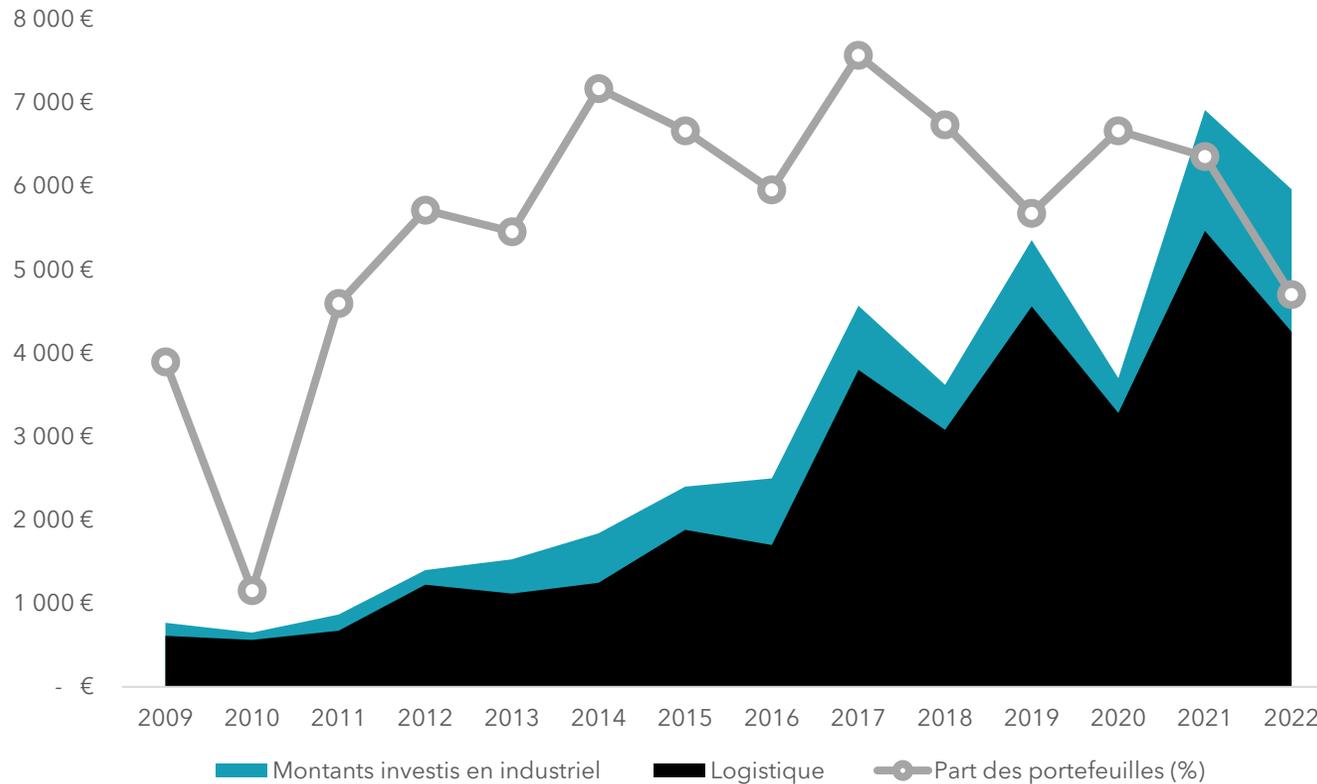
Source : Knight Frank



Industriel : 2^e meilleure année

Intérêt accru pour les locaux d'activités

Évolution des volumes investis en immobilier industriel
En France, en milliards d'euros



24 %

Part des actifs industriels sur l'ensemble des volumes investis en immobilier d'entreprise en France

Source : Knight Frank

Les nouveaux moteurs du marché

E-COMMERCE



LOGISTIQUE DU DERNIER KILOMÈTRE
ENTREPÔTS XXL

CLOUD COMPUTING



DATA CENTERS

SANTÉ



ESSOR DES *LIFE SCIENCES*
IMMOBILIER DE SANTÉ

ENSEIGNEMENT PRIVÉ



LOCAUX D'ENSEIGNEMENT
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

CRISE DU LOGEMENT



« BUILD TO RENT »
COLIVING
TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

CRITÈRES ESG

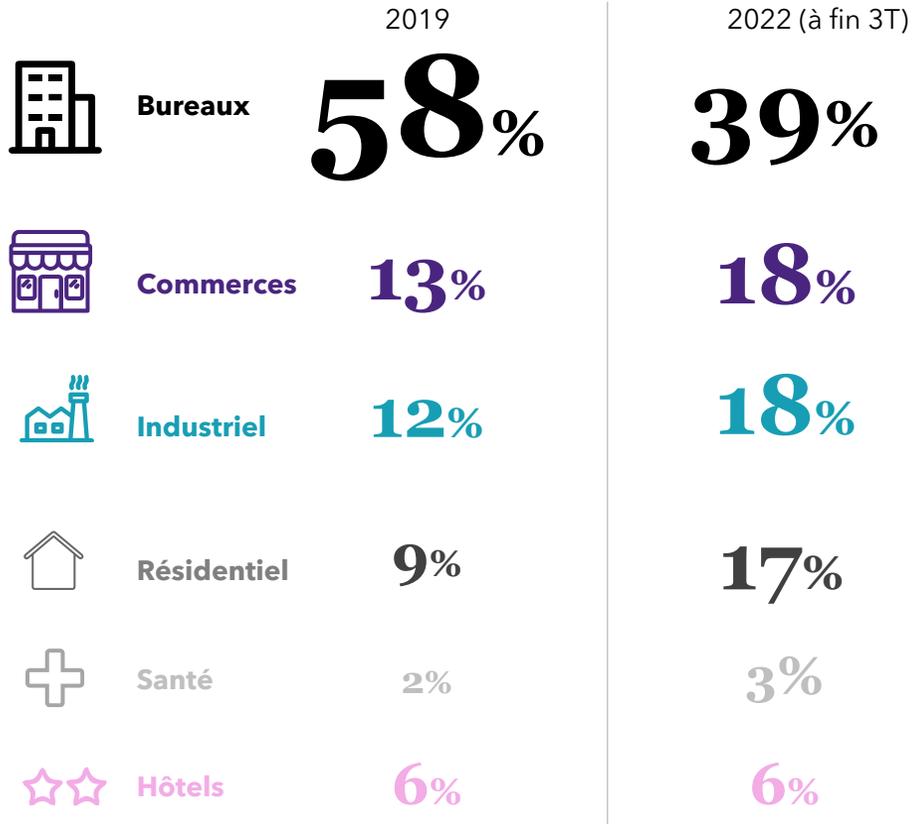


MIXITÉ DES USAGES
BÂTIMENTS RÉVERSIBLES

La diversification reste une priorité

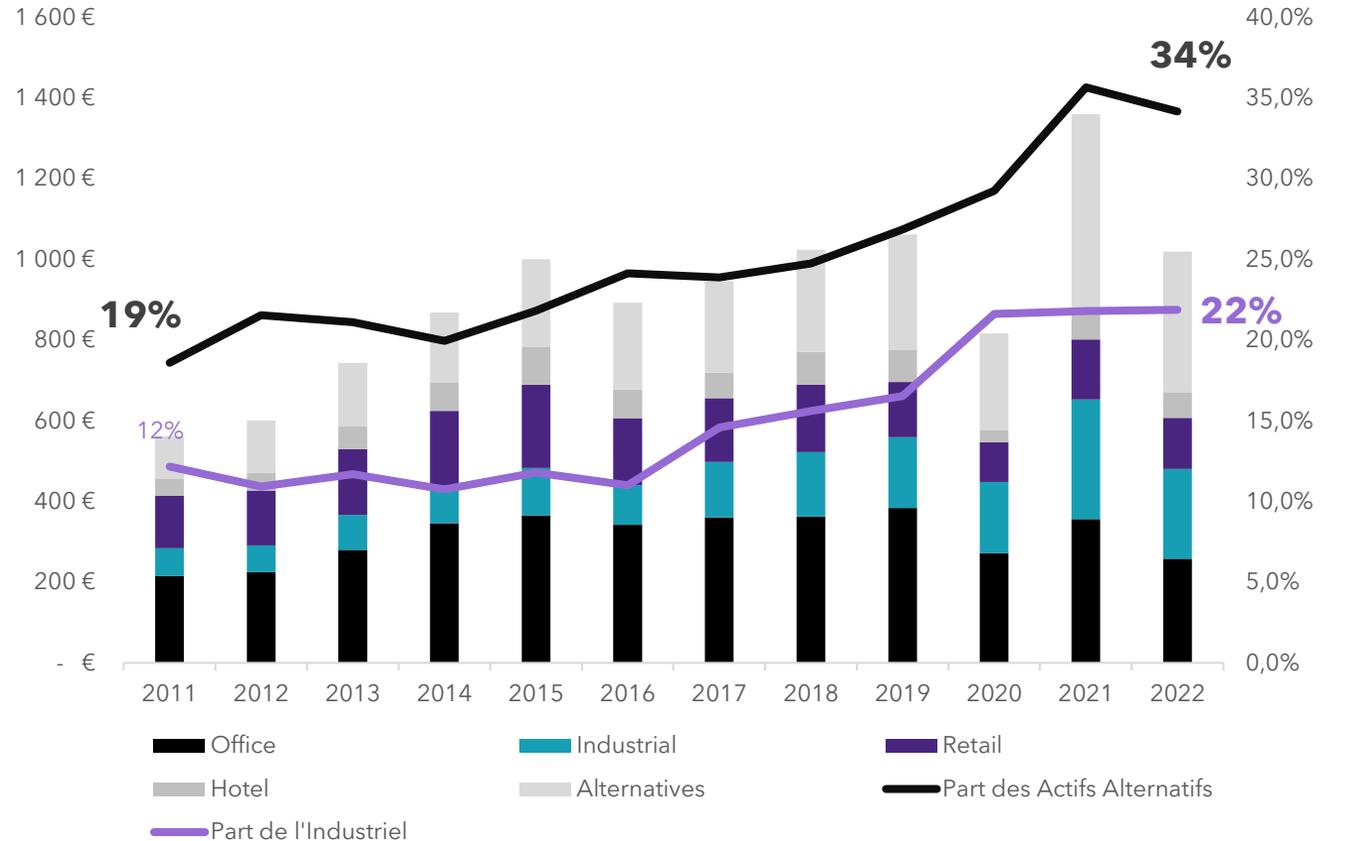
En France...

Répartition des volumes investis en France, par type d'actifs
Part sur le volume total en %



...et dans le monde

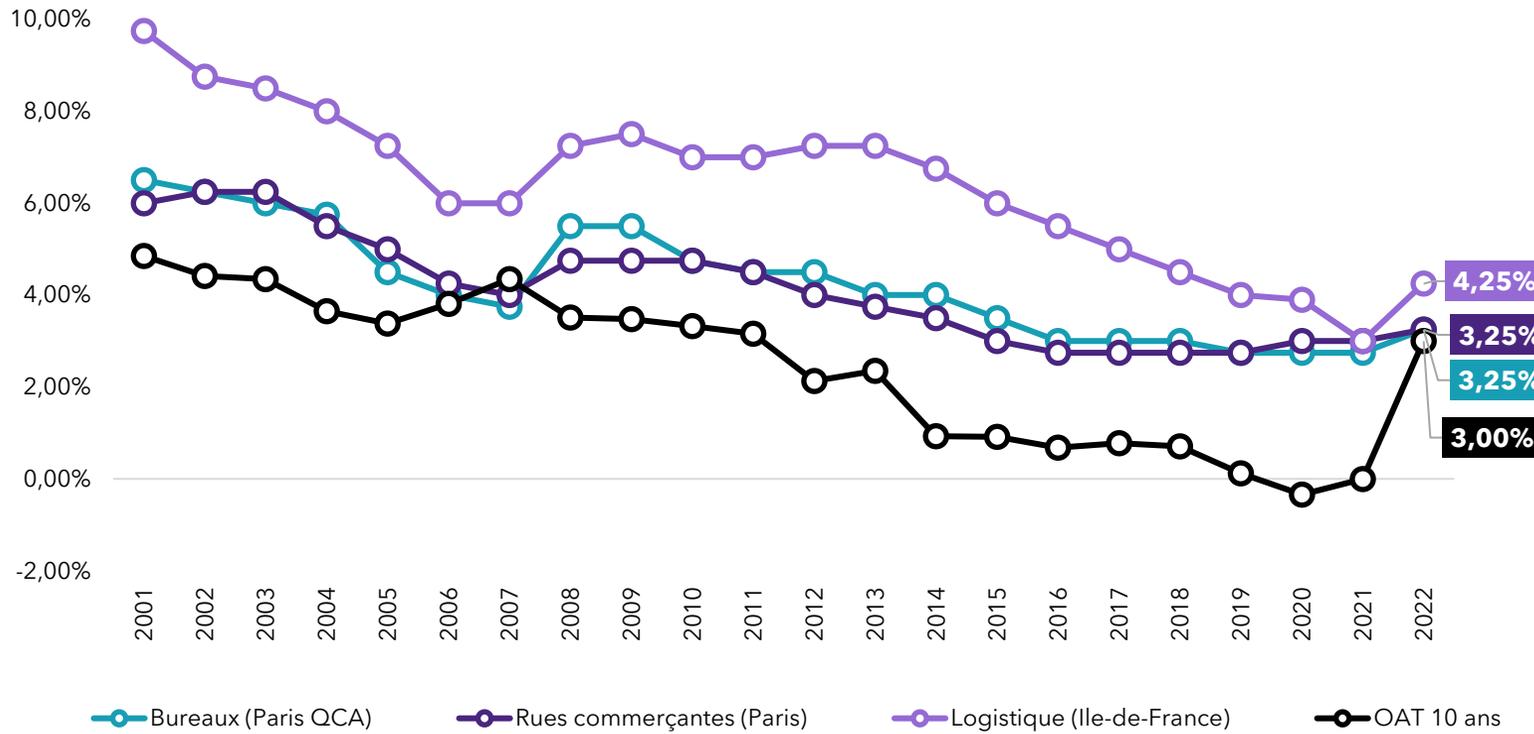
Répartition des volumes investis dans le monde, par type d'actifs en milliards de dollars



Décompression générale mais variable

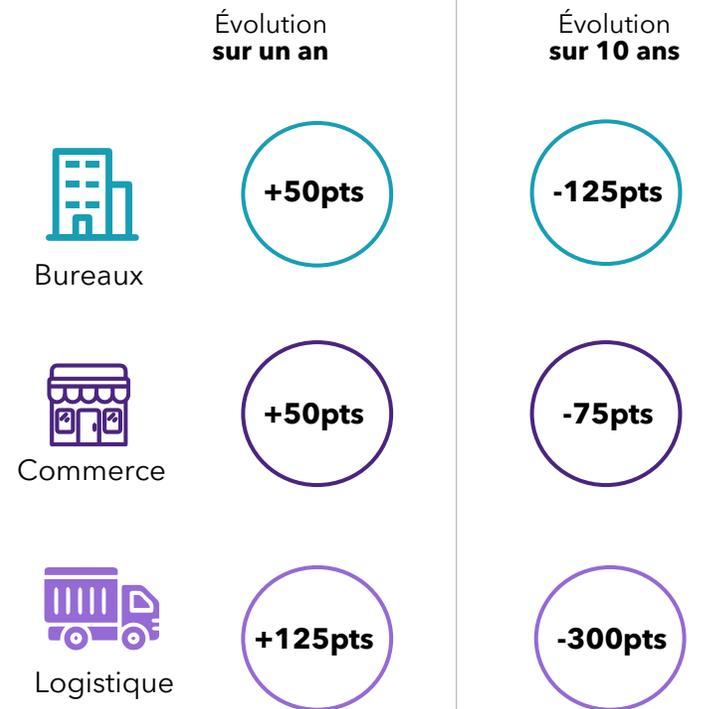
Le réajustement va se poursuivre

Évolution des taux de rendement prime en France



Sources : Knight Frank / Banque de France

Évolution des taux de rendement prime



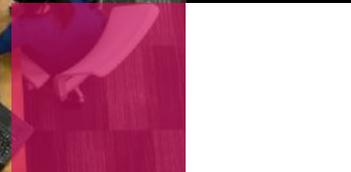
PERSPECTIVES 2023

- Environnement toujours très incertain et **poursuite du resserrement monétaire**.
- **Sélectivité accrue des investisseurs**, sur le marché francilien des bureaux en particulier.
- Les **divergences de vues entre vendeurs et acheteurs** continueront de peser sur le résultat du marché français.
- L'activité ne retrouvera de la fluidité qu'à **la condition d'un ajustement plus franc des valeurs**.
- Accélération des **stratégies value-add** et importance accrue des **acquisitions d'actifs à transformer**.
- **Poursuite des stratégies de diversification** au bénéfice des actifs alternatifs (résidentiel, résidentiel géré, santé, etc.) et des marchés régionaux.
- Impact toujours plus important du **sujet environnemental** : décret tertiaire, financement des travaux de mise à niveau des actifs, etc.

02

LE MARCHÉ DES

BUREAUX





Guillaume Raquillet

Directeur de l'agence Bureaux



David Bourla

Directeur Études et Recherche

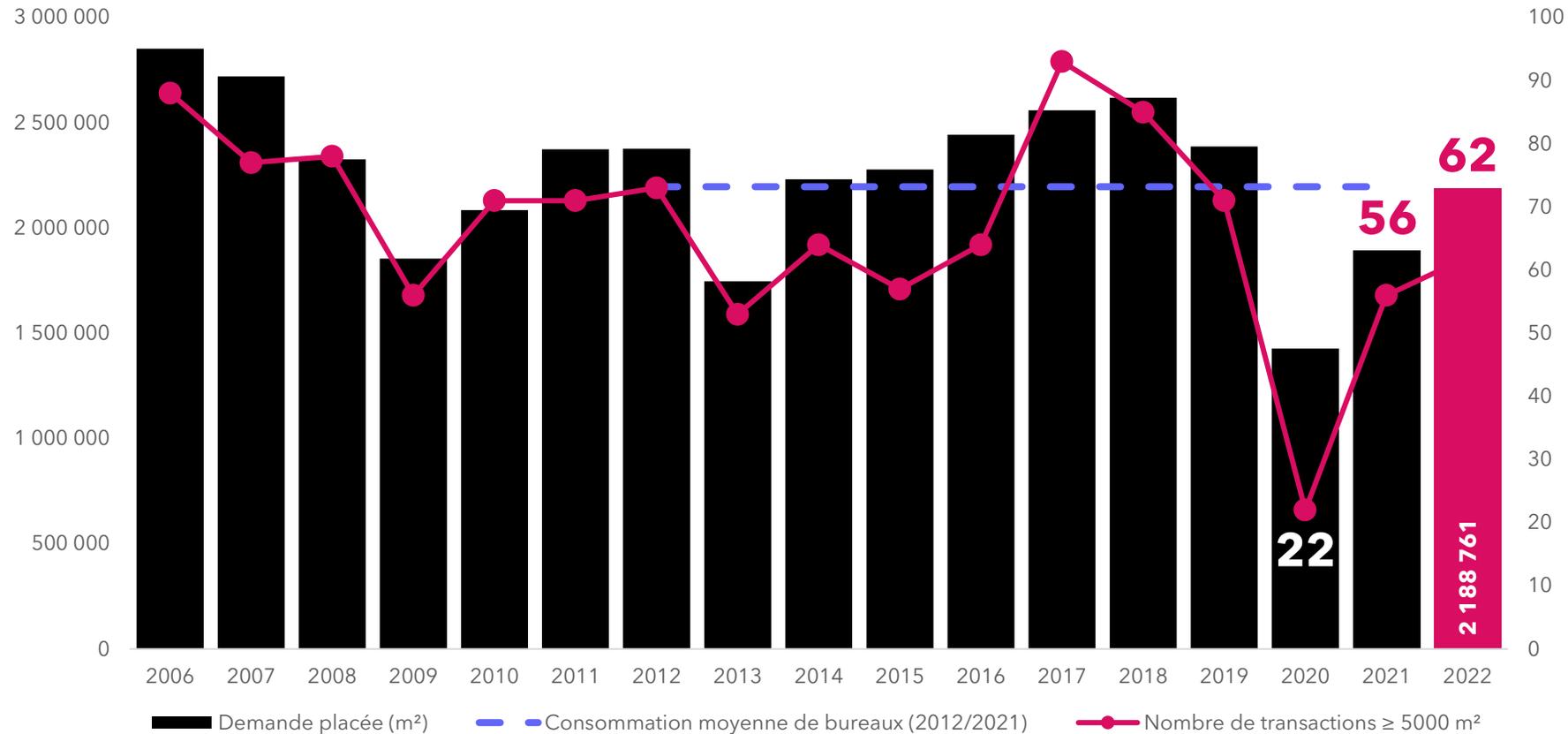
LES FAITS MARQUANTS DE 2022

- **Ralentissement de l'économie** mais résistance du marché de l'emploi.
- Demande placée en hausse de 16 % sur un an et **très proche de la moyenne décennale**, mais gonflée par la finalisation de transactions initiées de longue date.
- Nombre élevé de grandes transactions (62) et **réduction moins marquée de la taille moyenne des surfaces prises à bail** (- 13 % en moyenne versus 2011-2019).
- **Très belle année pour Paris QCA** et bonne résistance de certains secteurs périphériques (Neuilly-Levallois, La Défense).
- Les logiques de rationalisation dominant, mais **quelques secteurs sont en expansion** (luxe, finance, coworking, enseignement).
- Les transactions signées à des **valeurs > 900 €/m²/an ne sont plus exceptionnelles**. Le seuil des 1 000 €/m²/an est parfois dépassé.
- **Pic historique de l'offre dans plusieurs secteurs de 1^{ère} couronne** contrastant avec la **pénurie relevée dans plusieurs quartiers parisiens**.
- **Les livraisons ont été moins nombreuses en 2022 mais sont restées élevées** et 50 % des surfaces > 5 000 m² sont encore disponibles.

Retard comblé

Retour à la moyenne

Évolution de la demande placée en Île-de-France
Volume total en m²



↑
+ 16%
Sur un an

≈
Moyenne
10 ans

Les grandes transactions de 2022

Exemples de transactions $\geq 5\ 000\ m^2$ à Paris



AFD | EVOLUTION
PARIS 13^e (45 000 m²)



MINISTÈRE DE LA SANTÉ | TODS
PARIS 15^e (27 000 m²)



BANQUE POSTALE - SFIL | BIOME
PARIS 15^e (21 000 m²)



LE FIGARO | SOCIETY LORETTE
PARIS 9^e (10 600 m²)



HERMES | 11-15 RUE D'ANJOU
PARIS 8^e (9 300 m²)



LVMH | 19-21 RUE JEAN GOUJON
PARIS 8^e (8 600 m²)



MORNING | 30-34 RUE LAFFITTE
PARIS 9^e (8 600 m²)



PATCHWORK | 26 RUE DE MONTHOLON
PARIS 9^e (7 860 m²)



EIGHT ADVISORY | 37 RUE LA BOÉTIE
PARIS 8^e (7 800 m²)



JACQUEMUS | 62-64 RUE DE LISBONNE
PARIS 9^e (7 400 m²)



WELKIN & MERAKI
31 RUE DU COLISÉE
PARIS 9^e (7 200 m²)



CISCO SYSTEMS | ULTEAM
PARIS 8^e (5 970 m²)

Les grandes transactions de 2022

Exemples de transactions $\geq 5\ 000\ m^2$ en région parisienne



MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR | CAMPUS
MAXWELL
SAINT-DENIS (46 000 m²)



ENEDIS | ALTIPLANO
PUTEAUX (25 650 m²)



ARKEMA | LIGHTWELL
PUTEAUX (25 000 m²)



GRDF | 15 RUE DES BRETONS
SAINT-DENIS (22 660 m²)



INETUM | STORIES
SAINT-OUEN (16 820 m²)



SCHNEIDER ELECTRIC | EDENN
NANTERRE (16 000 m²)



EDENRED | PORTE SUD
MONTROUGE (12 600 m²)



MANPOWER | LANDSCAPE
PUTEAUX (12 050 m²)



LVMH FRAGRANCE | CRÉATIVE
LEVALLOIS-PERRET (12 000 m²)



BUREAU VERITAS | TOUR ALTO
COURBEVOIE (10 100 m²)



GROUPE IGS | VISION SEINE
COURBEVOIE (10 000 m²)



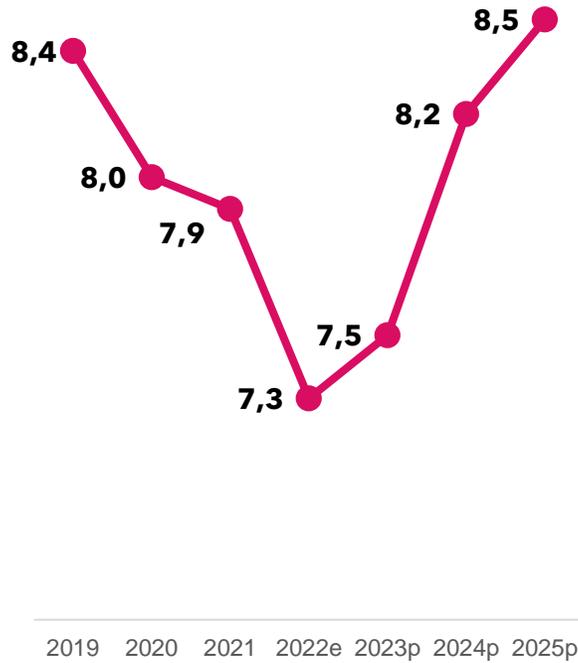
MORNING | 179 AV CHARLES DE GAULLE
NEUILLY-SUR-SEINE (7 165 m²)

Source : Knight Frank

Un marché de rationalisation

Incertitudes économiques

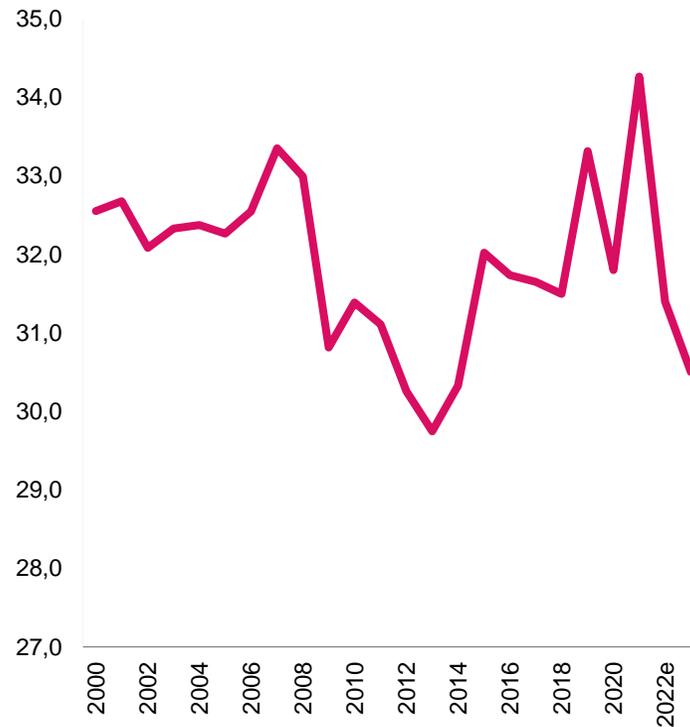
Taux de chômage en France
% de la population active, France entière



Sources : Banque de France, INSEE

Marges sous pression

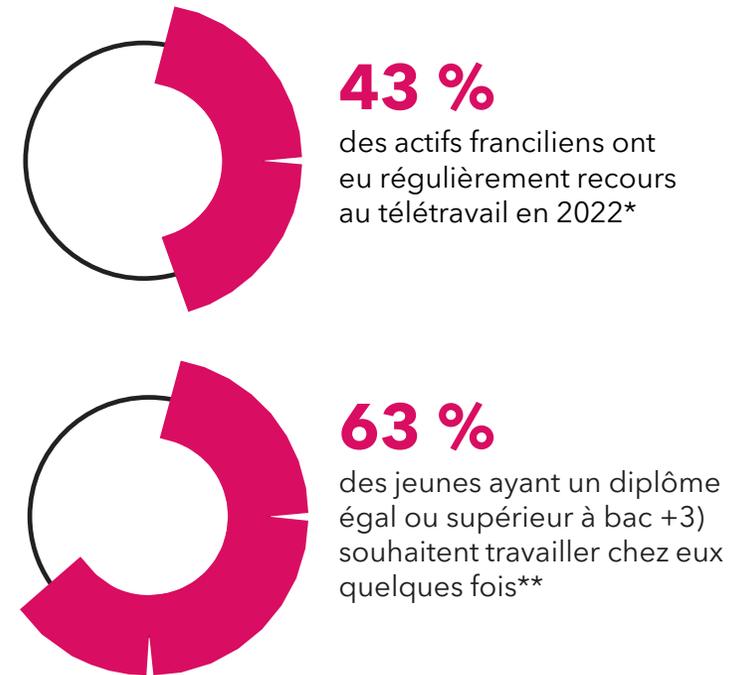
Taux de marge des sociétés non financières
En %



Sources : Banque de France, INSEE

Nouvelles aspirations

Le télétravail, ancré dans les pratiques

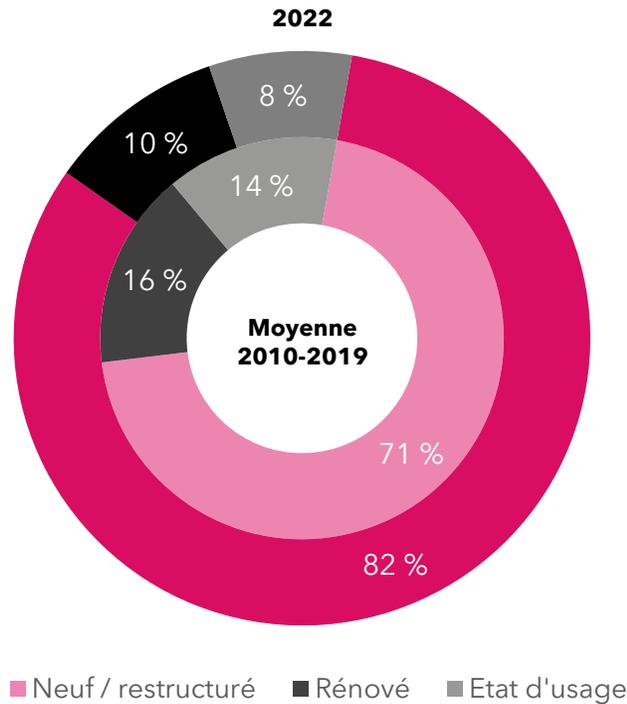


Sources : *Institut Paris Région, **Fondation Jean Jaurès

Un marché de rationalisation

Le neuf, toujours plus prisé

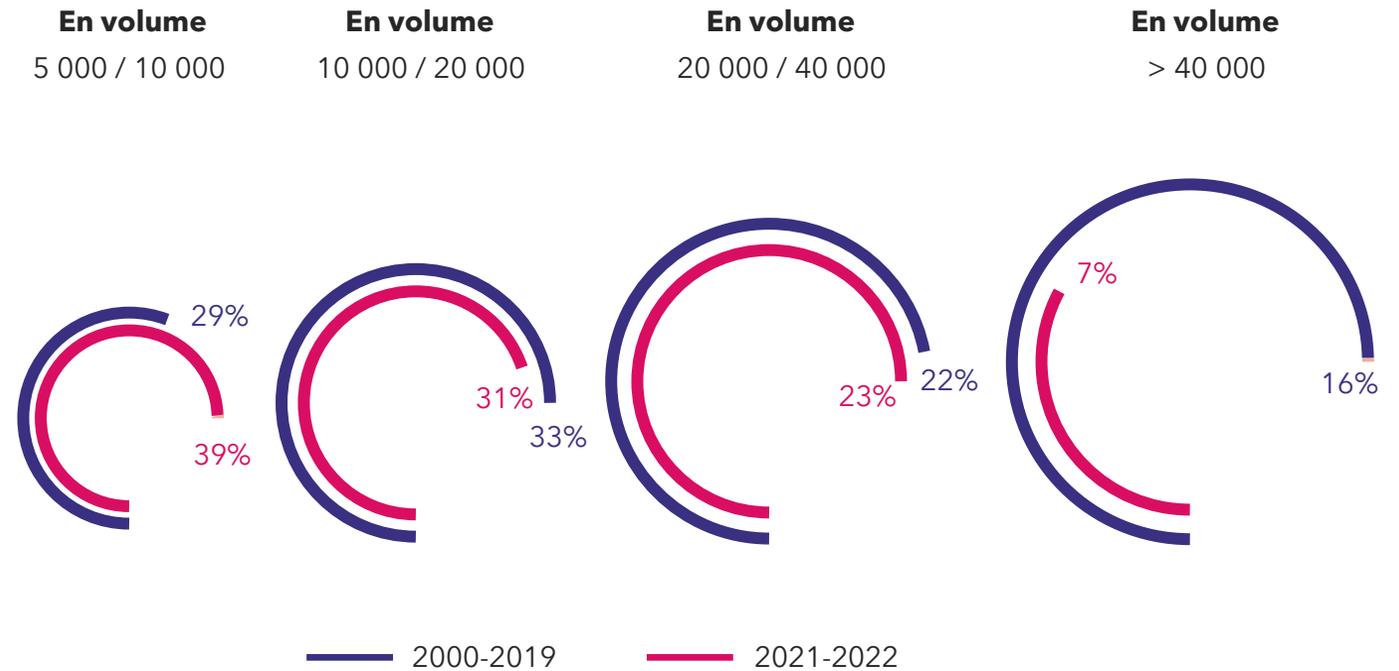
Demande placée par qualité d'immeuble, en Île-de-France
% du volume transactions ≥ 5 000 m²



Source : Knight Frank

Les très grands gabarits, de plus en plus rares

Demande placée par tranche de surface, en Île-de-France
Part sur le volume total ≥ 5 000 m² en %

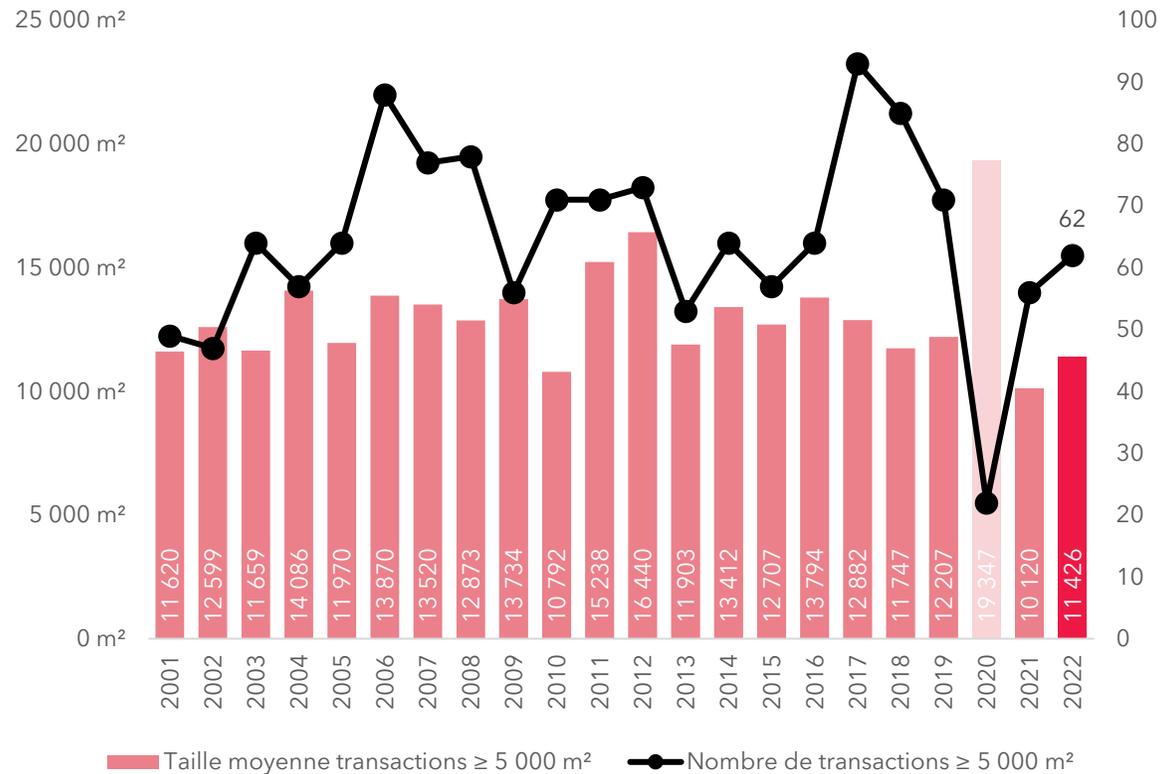


Source : Knight Frank

Un marché de rationalisation

Consommation moyenne plus élevée qu'en 2021...

Évolution du nombre et de la taille moyenne des transactions ≥ 5 000 m²
En Île-de-France



...mais des réductions parfois conséquentes

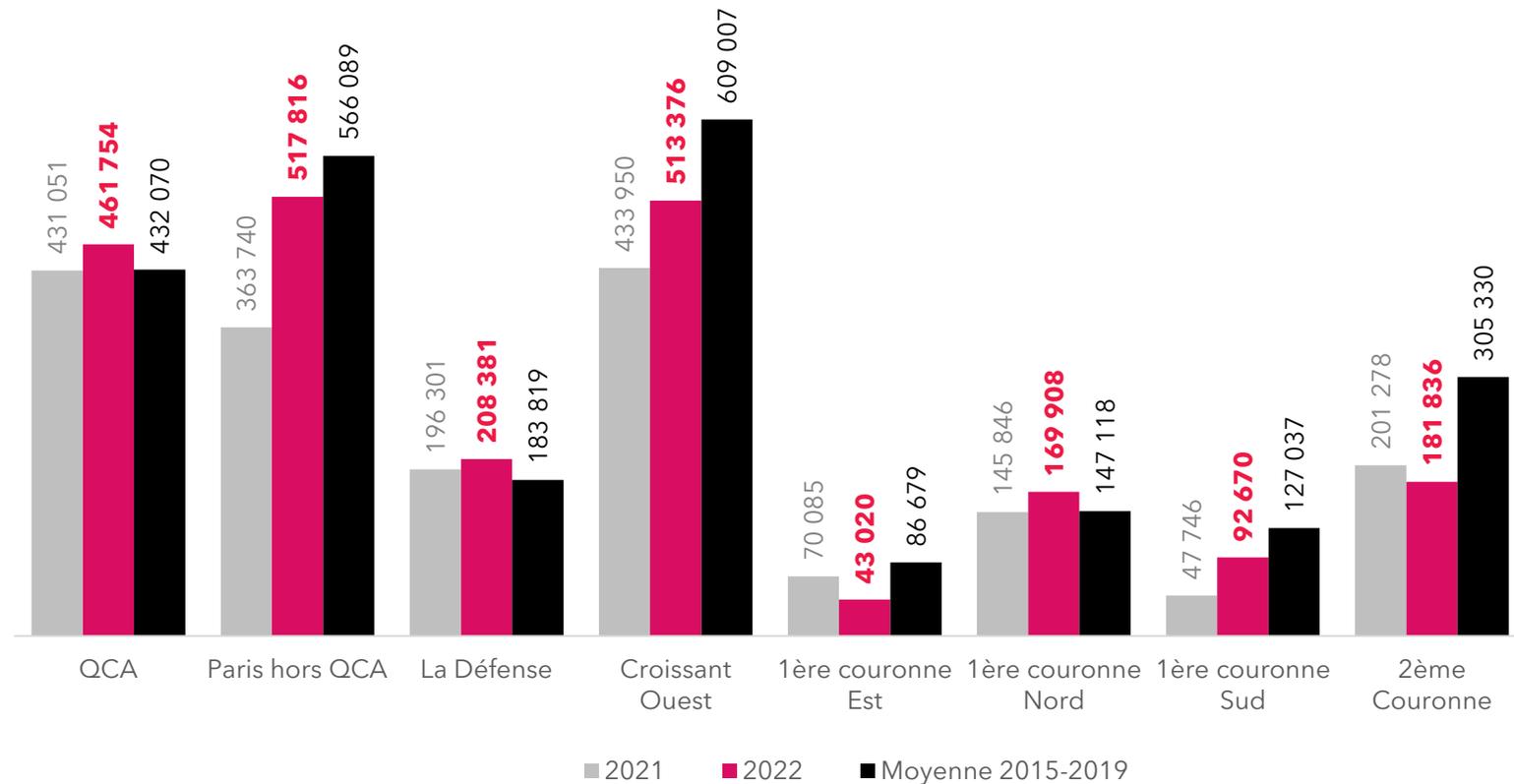
Exemples de réductions de surfaces constatées en 2022, en % du volume de m²



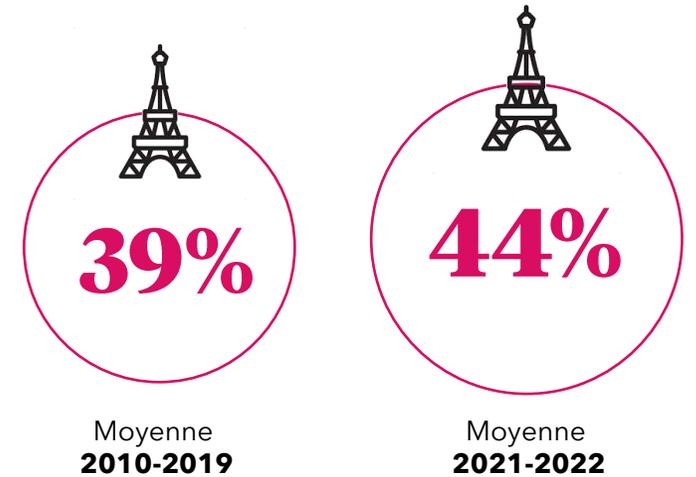
Les écarts se creusent

Année quasi record pour le QCA

Évolution de la demande placée par secteur géographique
En volume de m² en Île-de-France, toutes surfaces confondues



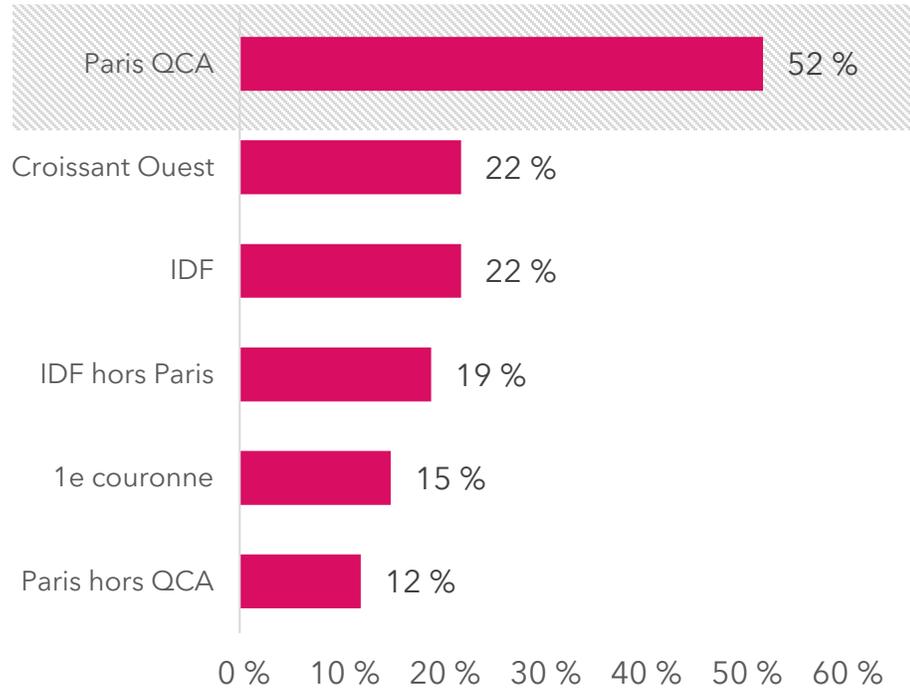
Part de Paris intra-muros dans la demande placée de l'Île-de-France
% du volume de m²



Paris, les raisons d'un succès

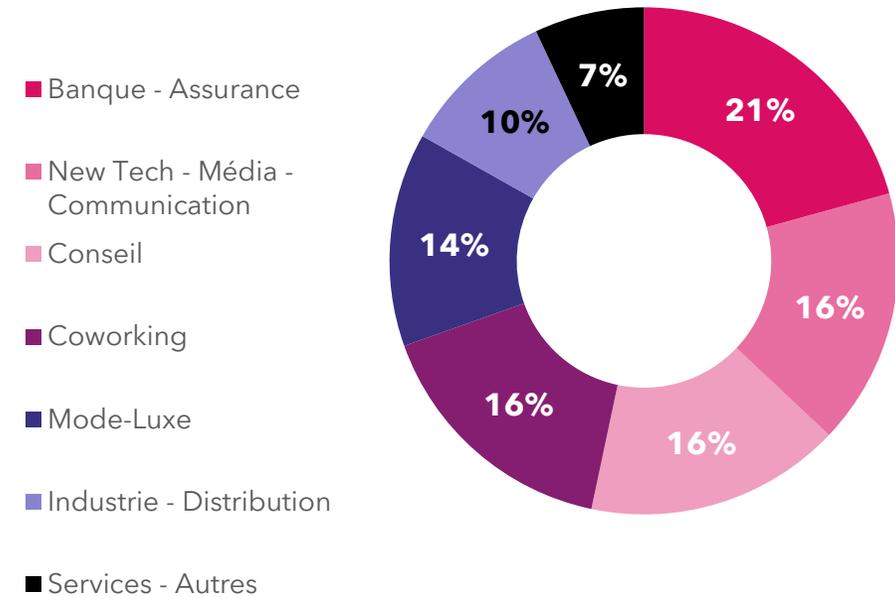
Des utilisateurs dynamiques

Part des extensions, croissances et créations dans la demande placée $\geq 5\ 000\ m^2$
% du volume placé en 2021 et 2022



Une demande très variée

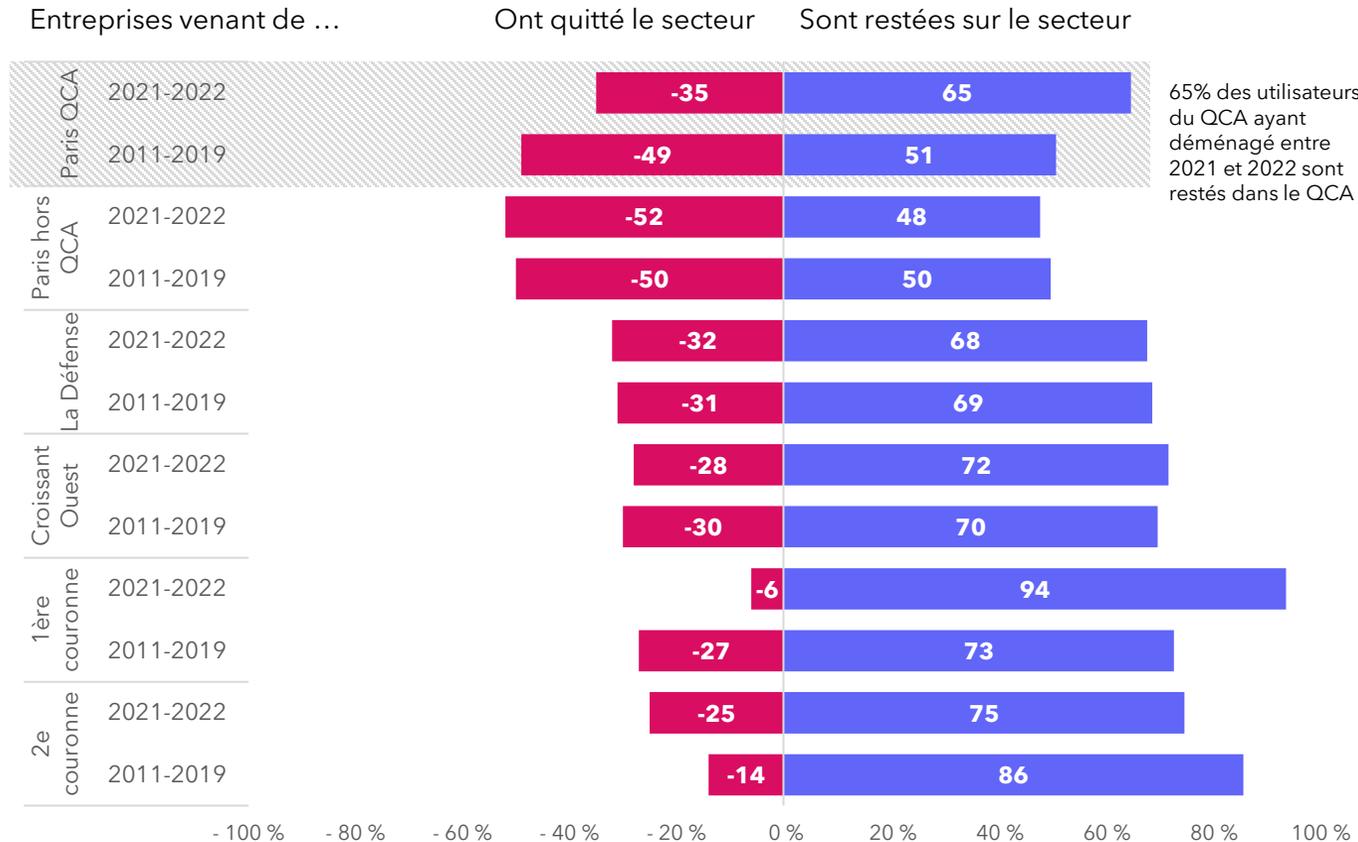
Répartition de la demande placée $\geq 1\ 000\ m^2$ dans Paris intra-muros
% du volume placé en 2021 et 2022



Une interrogation majeure : les reports d'utilisateurs

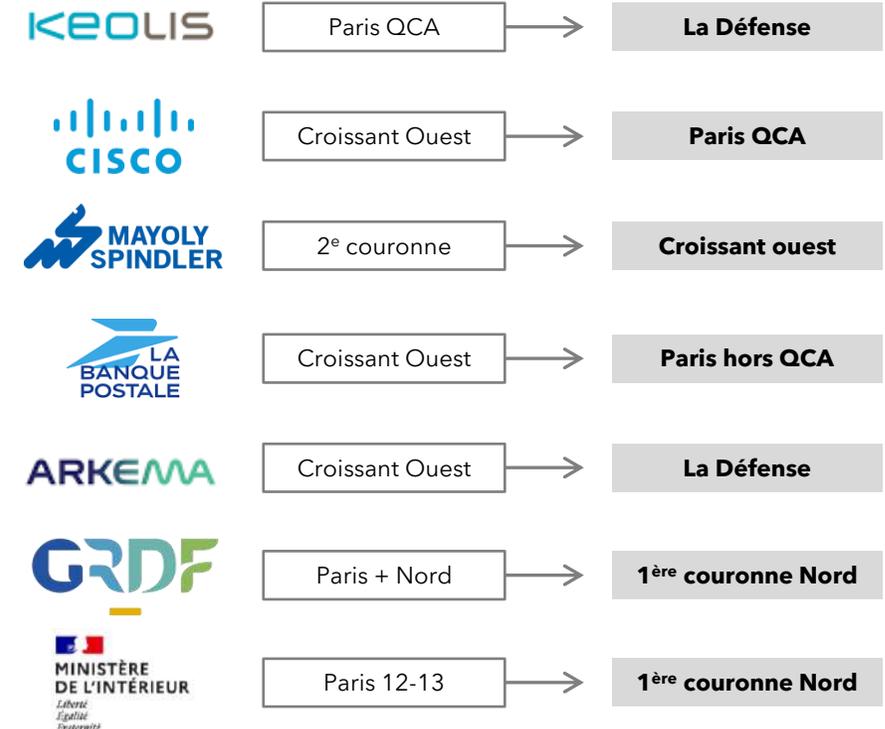
Le QCA retient davantage ses entreprises

Taux de rétention par secteur géographique
En % du nombre de mouvements ≥ 5 000 m²



Plus de reports dans l'Ouest

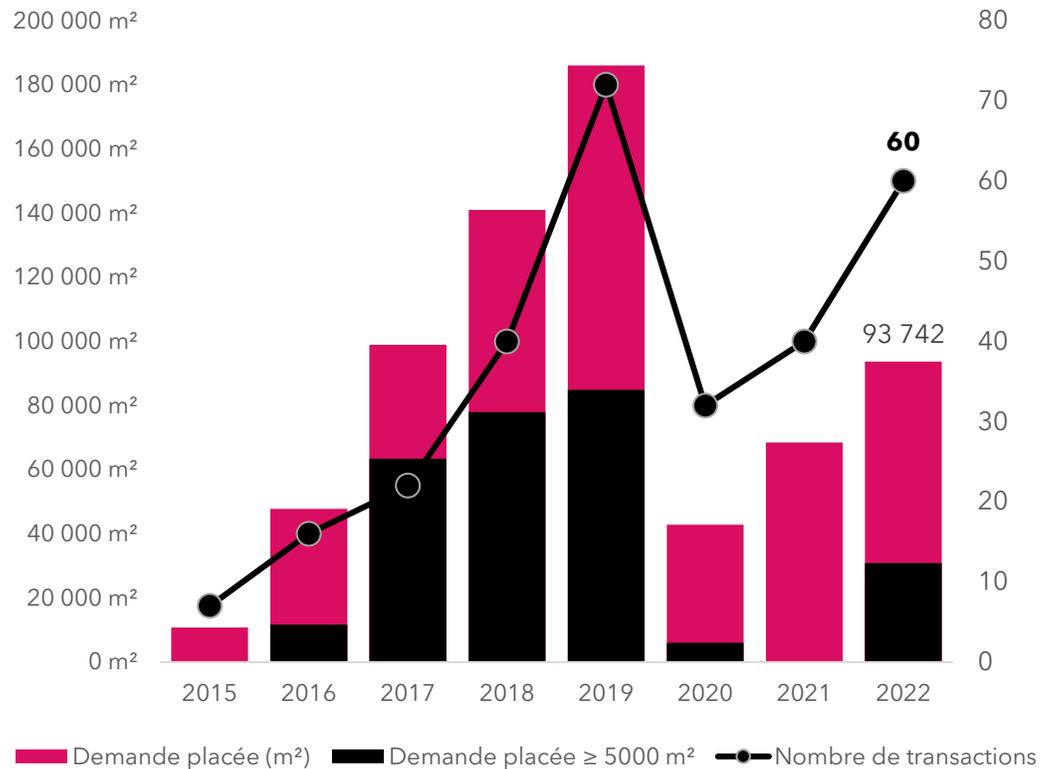
Exemples de mouvements recensés en 2022



Nouvel élan pour le coworking

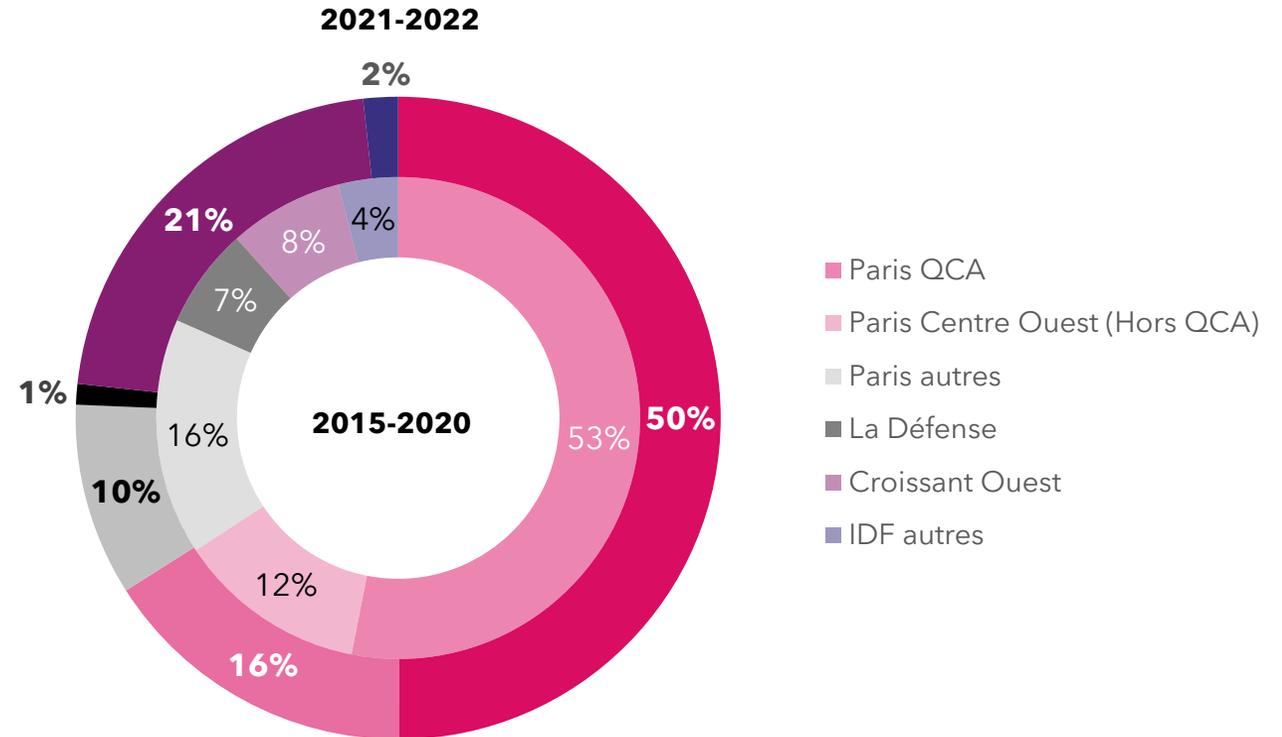
Nombre quasi record de prises à bail

M² de bureaux pris à bail en Île-de-France



Tous à l'Ouest !

Répartition géographique des m² de bureaux pris à bail par les opérateurs de coworking en Île-de-France
% du volume

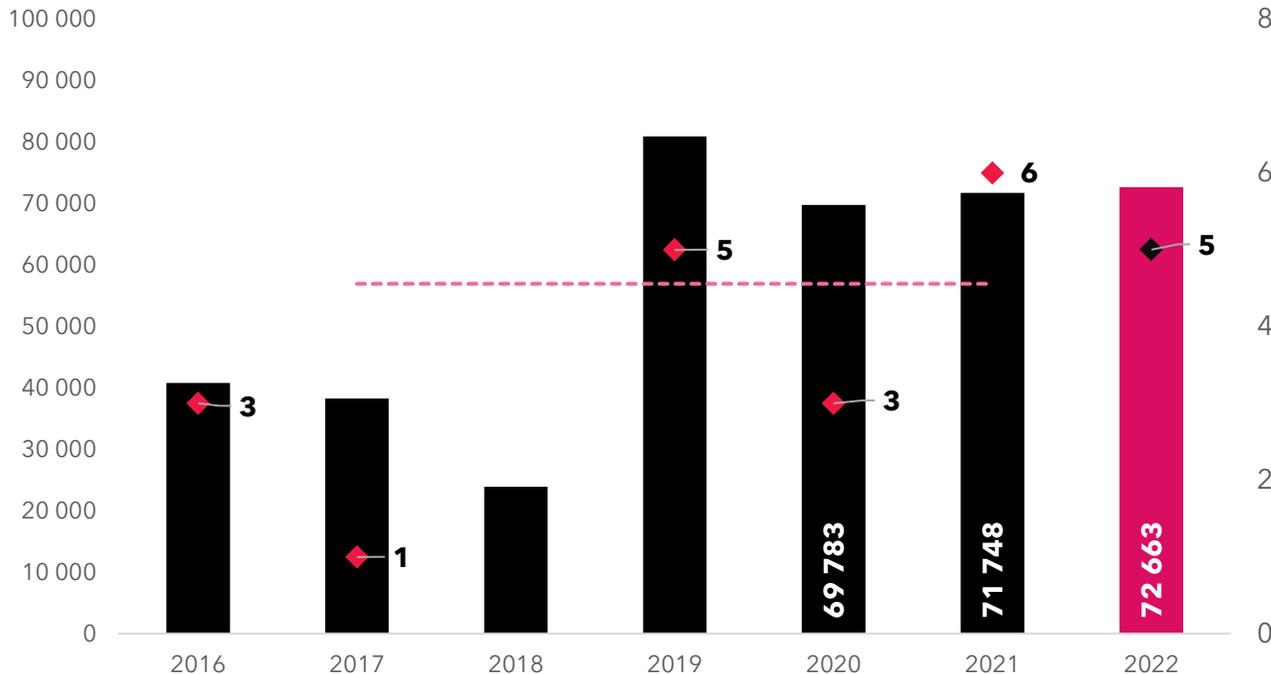


Enseignement : la demande ne faiblit pas

2^e meilleure année après 2019

M² de bureaux pris à bail par les écoles en Île-de-France (> 1 000 m²)

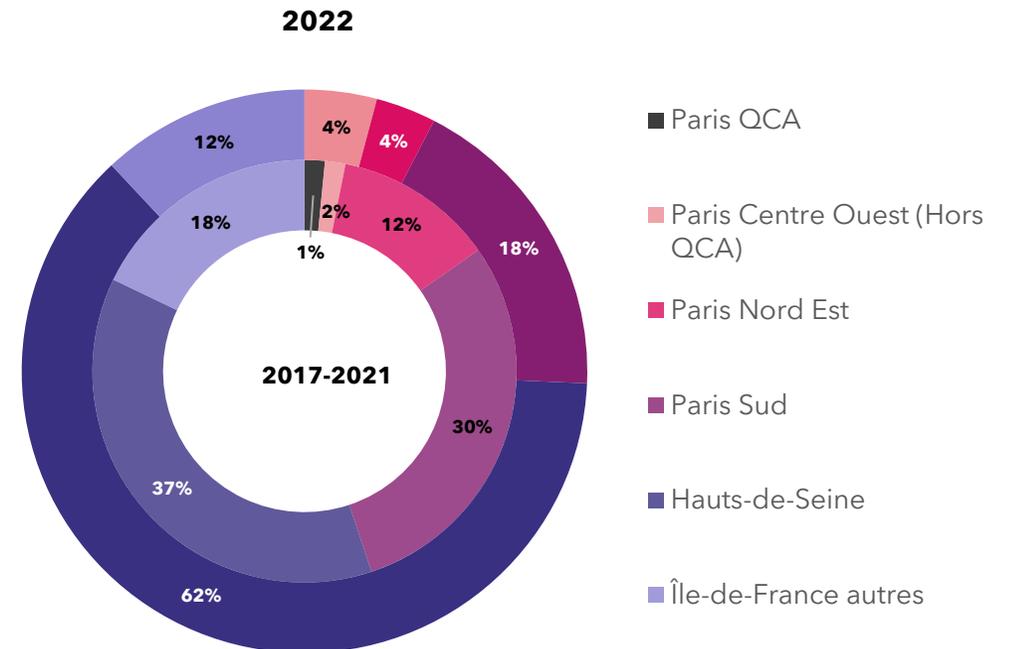
--- Consommation moyenne > 1 000 m² (2017-2021)
 ◆ Nombre de transactions > 5 000 m²



+ 1% Sur un an
+ 28% Par rapport à la moyenne 2017-2021

Percée des Hauts-de-Seine

Répartition géographique des m² de bureaux pris à bail par les écoles en Île-de-France (> 1 000 m²)



Mais un net ralentissement de la Tech

Un contexte moins favorable

Exemples d'indicateurs de la French Tech



1 seule nouvelle licorne au 2^e semestre 2022
(après 7 au 1S 2022)



Net ralentissement des levées de fonds :
+ 11 % entre 2021 et 2022
Après + 115 % entre 2020 et 2021

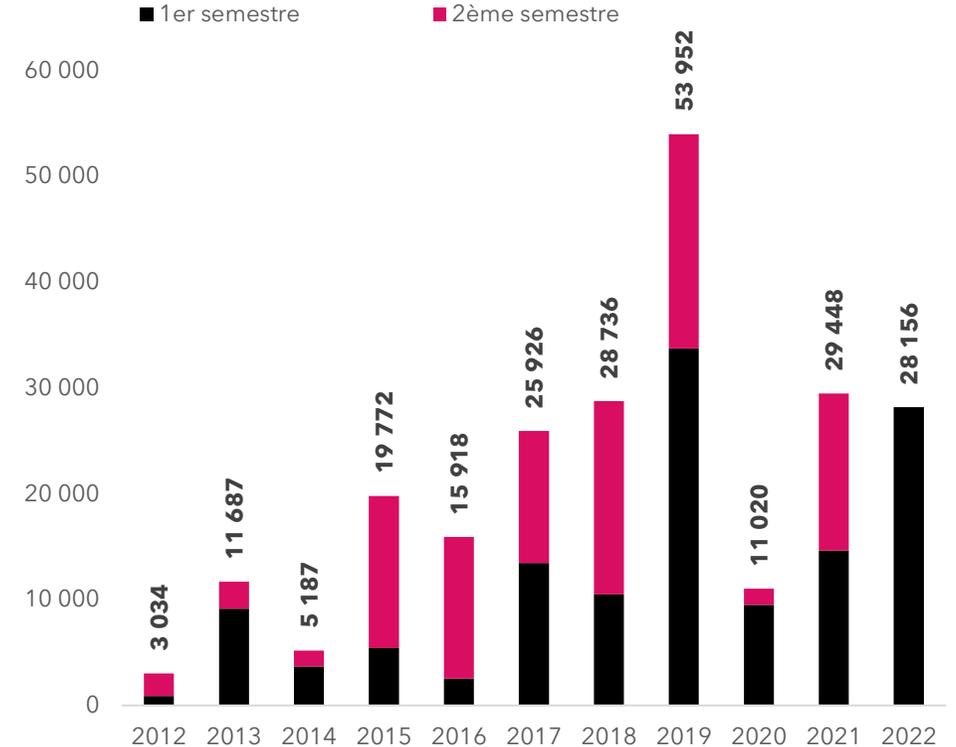


Ralentissement de la croissance des effectifs
(Evolution en % sur les six derniers mois)

	Ankorstore	Pigment	AGICAP	MYM	sorare	alma
Déc. 2022	- 13 %	+ 30 %	- 12 %	+ 39 %	+ 37 %	+ 9 %
Mars 2022	+ 66 %	+ 64 %	+ 55 %	+ 53 %	+ 52 %	+ 44 %

La demande se fige au 2nd semestre

Demande placée du FT120 (Promotions 2002,2021 et 2022) en Île-de-France (hors coworking)

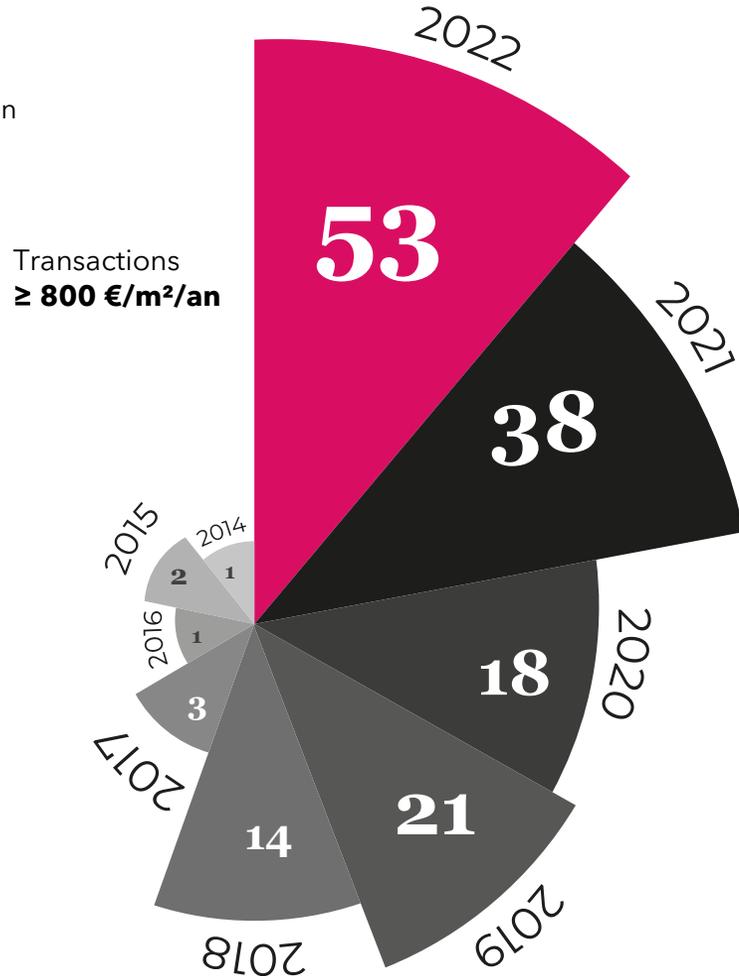
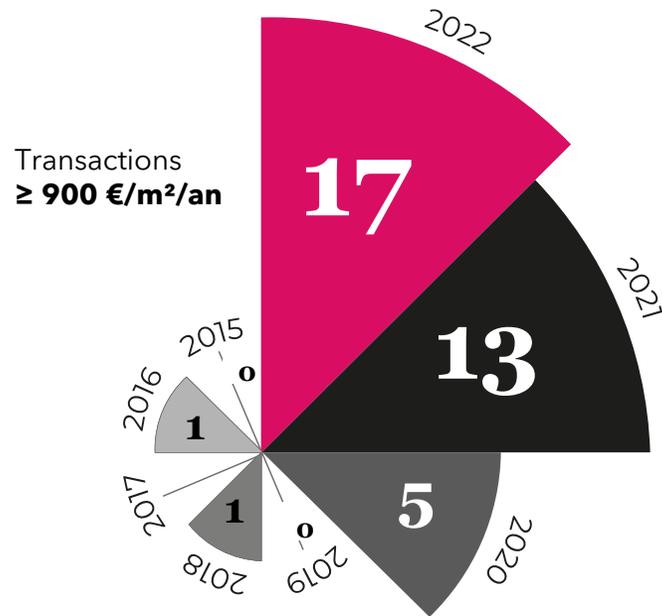


Source : Knight Frank, Dashboard French Tech (montants levées par les Techs français), LinkedIn (évolution des effectifs)

Loyer prime : de record en record

De l'exceptionnel à la norme

Nombre de transactions ≥ 800 €/m²/an et ≥ 900 €/m²/an
 Dans Paris intra-muros, sur des surfaces ≥ 500 m²



Un cercle moins restreint

Répartition par secteur d'activité du nombre de transactions ≥ 900 €/m²/an en 2022 (surfaces ≥ 500 m²)



Banque - Finance ↓
30 % (36 % en 2021)



Conseil - Avocats ↓
24 % (37 % en 2021)



Mode- Luxe →
18 % (18 % en 2021)

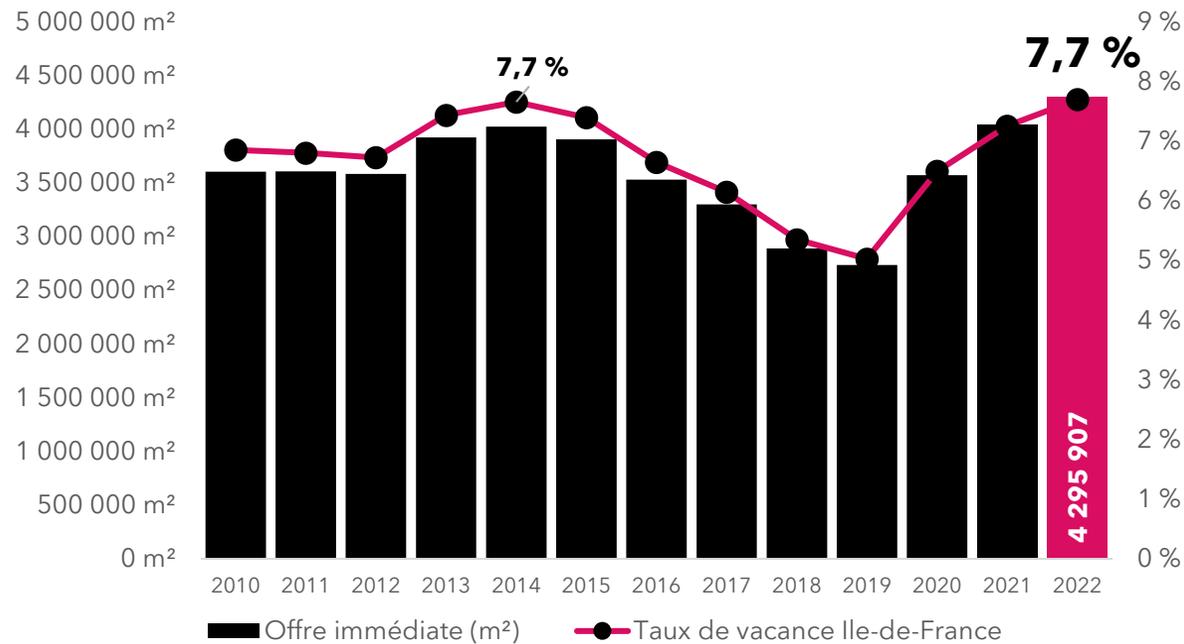


Autres ↑
28 % (9 % en 2021)

Offre immédiate : pic historique

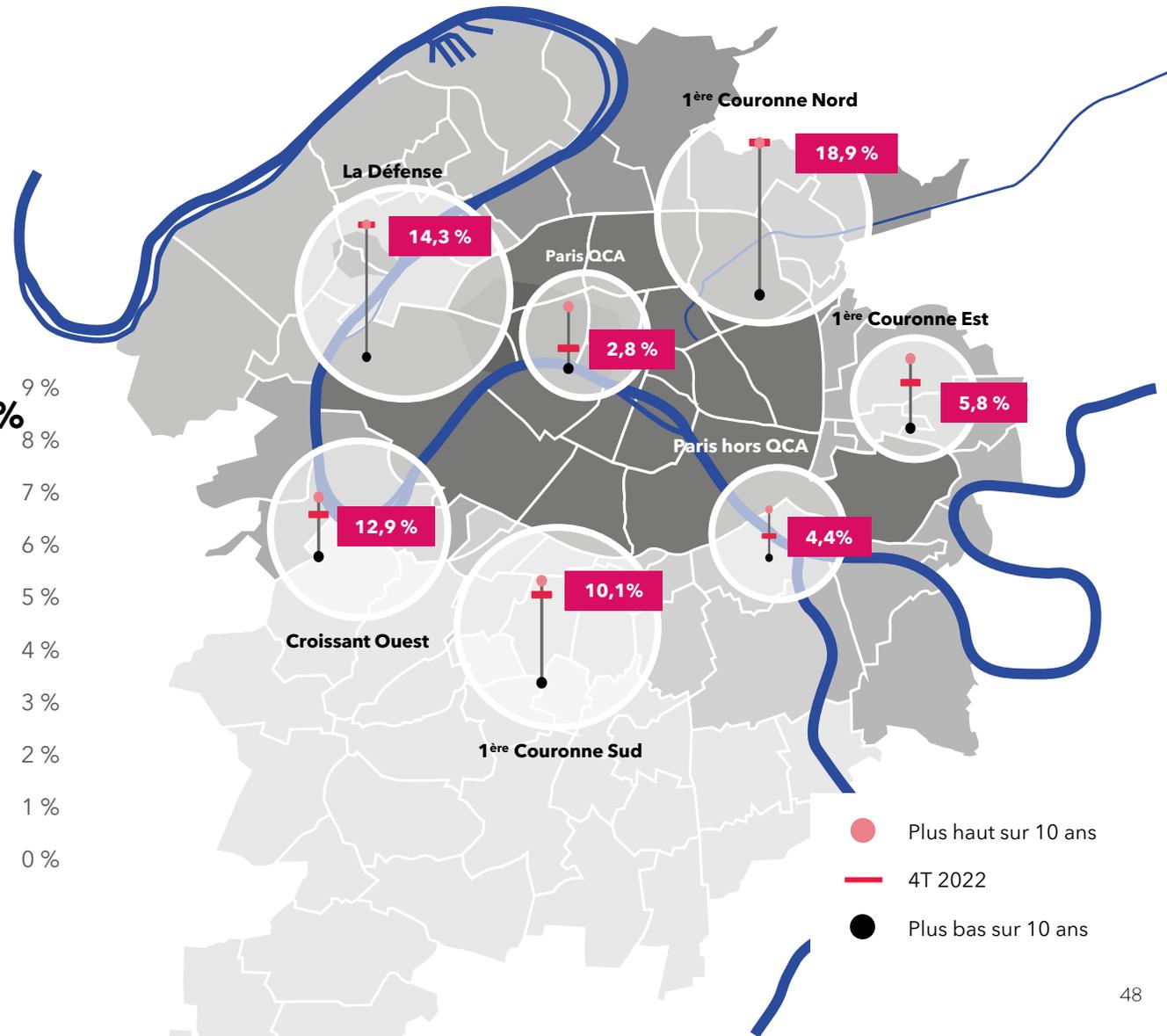
Troisième année de hausse

Évolution de l'offre disponible et du taux de vacance
En Île-de-France, en %



Paris à contre-courant

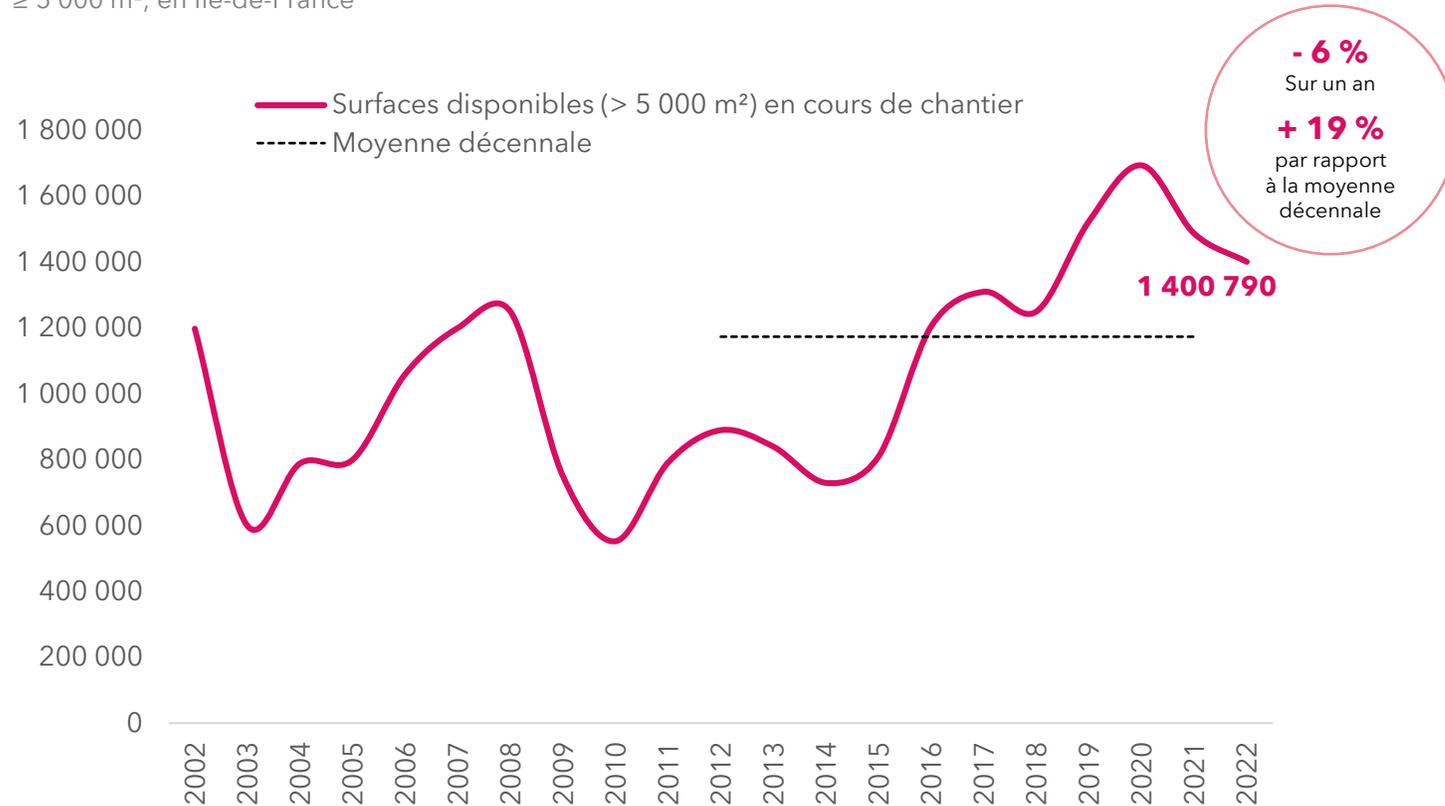
Taux de vacance par secteur géographique
En Île-de-France, en %



La fin d'un cycle ?

Disponibilités certaines : en baisse mais toujours élevées

Surfaces neuves-restructurées en chantier
 ≥ 5 000 m², en Île-de-France



Source : Knight Frank

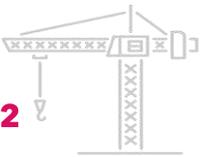


112 opérations

en chantier (≥ 5 000 m²)

2,23 millions de m²

en chantier (≥ 5 000 m²)



-6% sur un an

des surfaces ≥ 5 000 m² disponibles
 en chantier dont :
 - 42 % à La Défense

63%

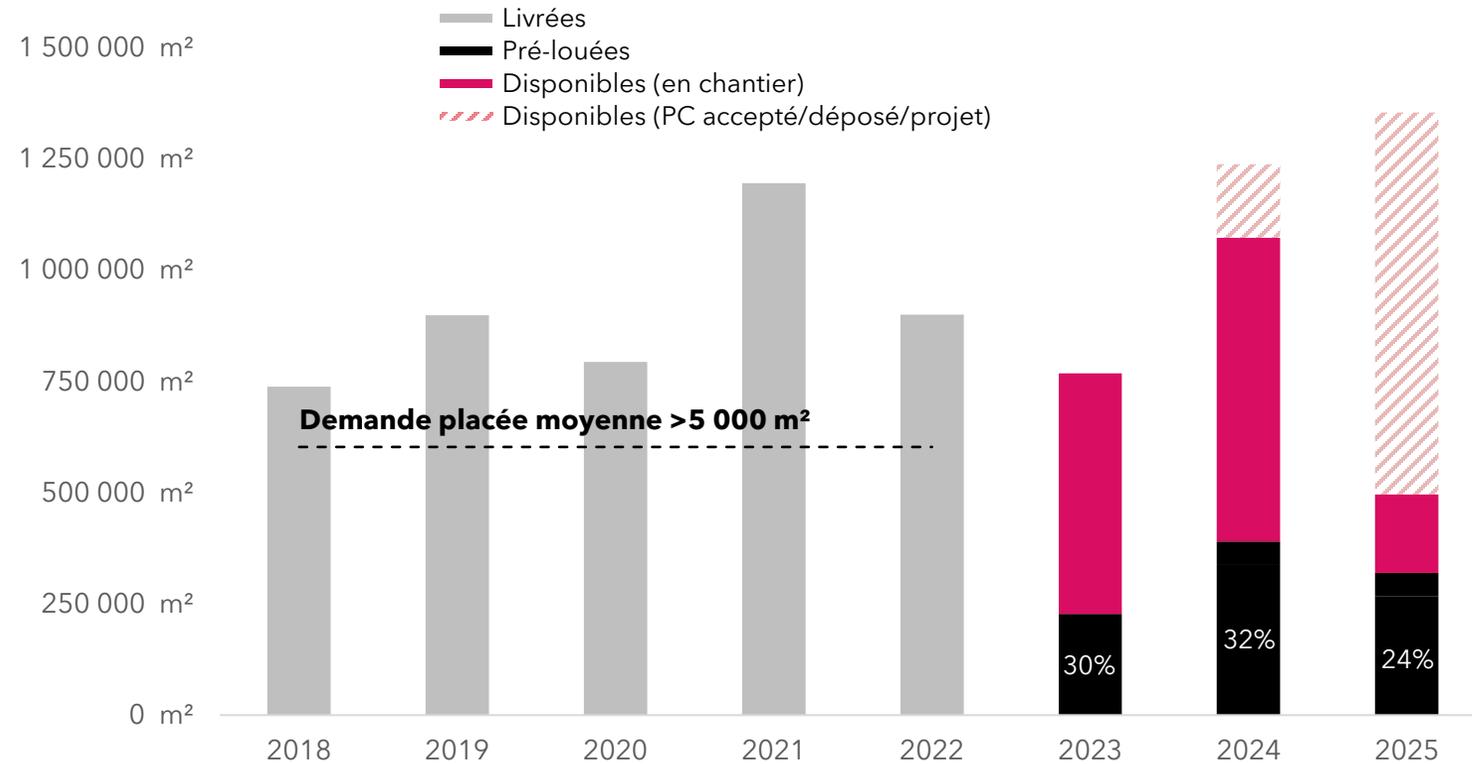
des surfaces ≥ 5 000 m²
 encore disponibles



Offre future : décrue des livraisons en 2023

... et des incertitudes pour 2024-2025

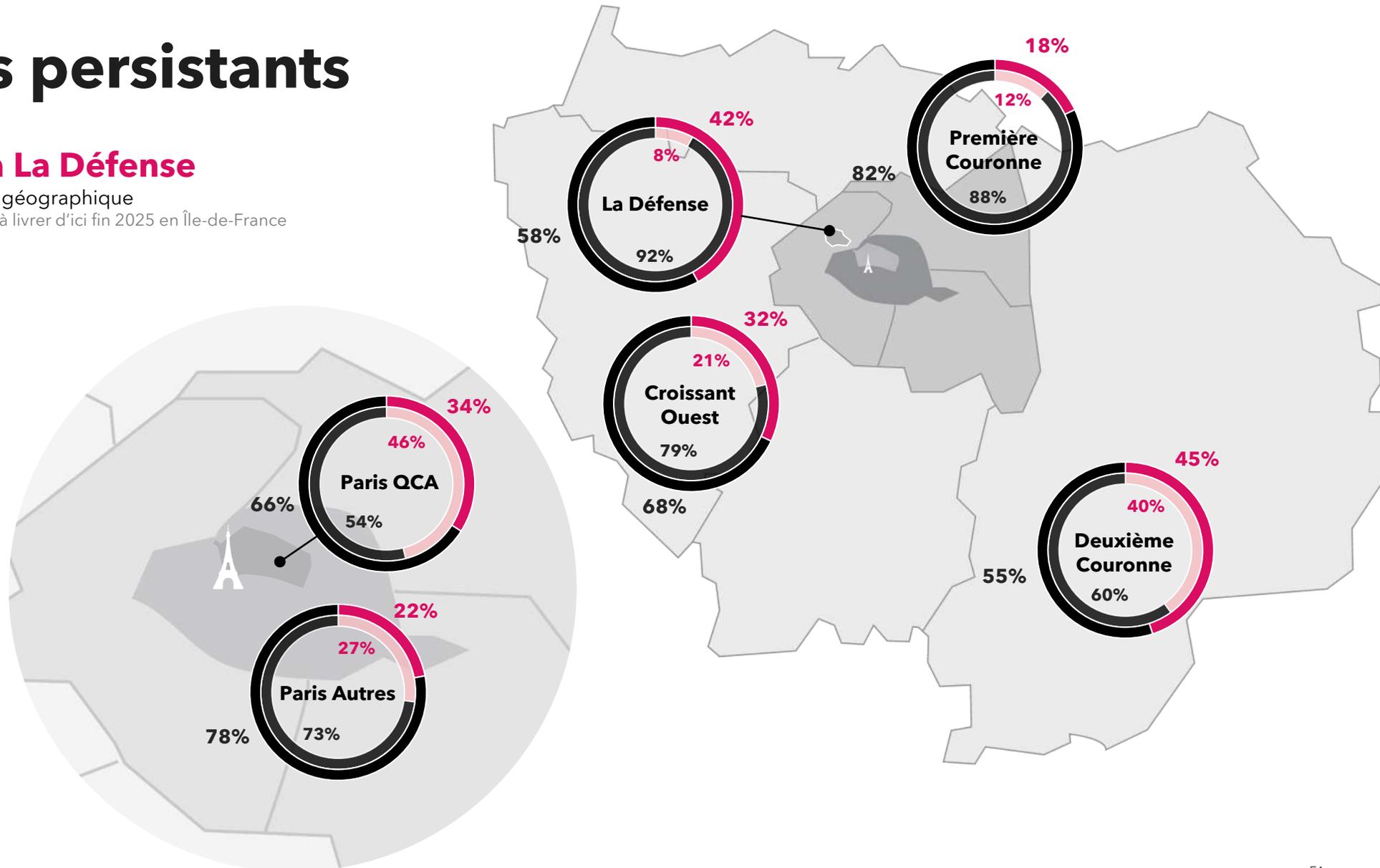
Livraisons de surfaces neuves ou restructurées
≥ 5 000 m² en Île-de-France



Déséquilibres persistants

Évolution significative à La Défense

Taux de pré-commercialisation par secteur géographique
 Offres de bureaux neufs-restructurés (≥ 5 000 m²) à livrer d'ici fin 2025 en Île-de-France
 (PC déposés / PC acceptés / En chantier)



● Surfaces pré-commercialisées
 ● Surfaces disponibles

4T 2021
 4T 2022

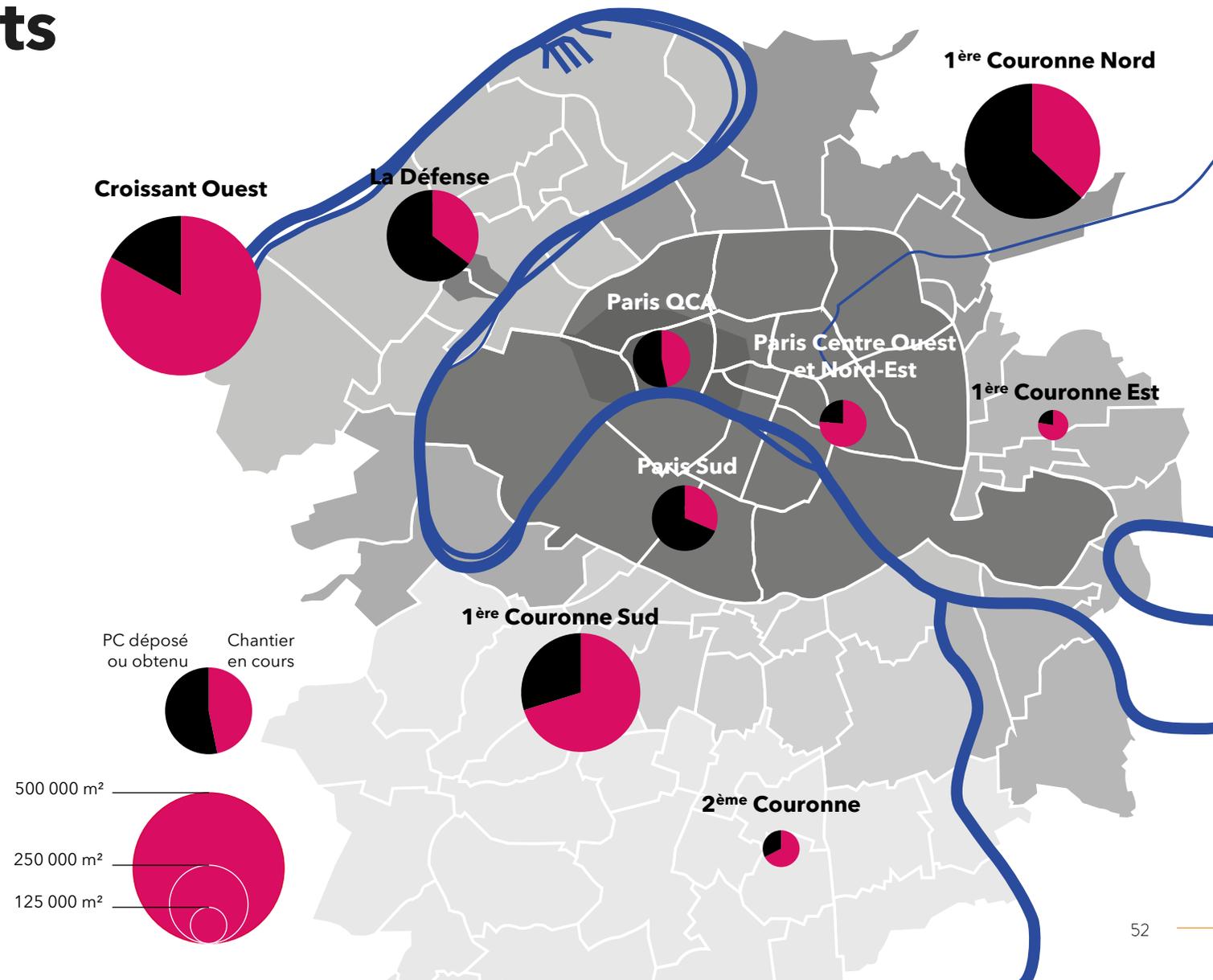
Déséquilibres persistants

Nouveaux records de vacance en vue

Répartition géographique des projets neufs-restructurés*
Surfaces ≥ 5 000 m² disponibles en Île-de-France, période 2023-2025

	M ² livrés (2020-2022)	M ² disponibles à livrer (2023-2025)	Évolution	Taux de vacance
PARIS INTRAMUROS	698 120 m ²	577 200 m ²	↘↘↘	3,9 %
NANTERRE	195 560 m ²	257 750 m ²	↗↗	15,5 %
COURBEVOIE	265 410 m ²	231 760 m ²	↘	18,8 %
CLICHY	45 050 m ²	119 990 m ²	↗↗	17,6 %
GENTILLY	6 550 m ²	107 810 m ²	↗↗↗	4,9 %
BOULOGNE-BILL.	38 560 m ²	106 930 m ²	↗↗	9 %
SAINT-OUEN	228 130 m ²	90 720 m ²	↘↘↘	32,6 %
AUBERVILLIERS	8 270 m ²	81 620 m ²	↗↗	15,9 %
PANTIN	20 180 m ²	74 270 m ²	↗↗	3,2 %
PUTEAUX	189 010 m ²	72 570 m ²	↘↘↘	20,8 %
SAINT-DENIS	97 210 m ²	68 620 m ²	↘	19,6 %

Source : Knight Frank /*PC déposés et acceptés, en chantier



La reconversion reste un enjeu majeur

Que faire du million ?

Analyse des offres disponibles depuis plus de quatre ans
En Île-de-France, toutes tailles et qualités confondues
(% du volume de m²)

Ce que représente l'offre disponible depuis plus de 4 ans en Île-de-France

300 offres

dont < 5 % d'immeubles indépendants

1 million m²

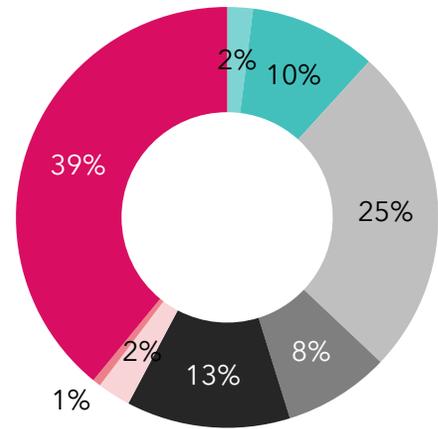
Volume total en Île-de-France

23 %

du volume total de l'offre disponible en Île-de-France

Paris n'est pas concerné

Répartition géographique
Offres disponibles depuis plus de quatre ans en Île-de-France, toutes tailles et qualités confondues
(% du volume de m²)



- Paris QCA
- Paris hors QCA
- La Défense
- Péri-Défense
- Croissant Ouest Autres
- 1ère Couronne Nord
- 1ère Couronne Sud
- 1ère Couronne Est
- 2e Couronne

Du 2nde main mais pas que

Répartition par état des locaux
Offres disponibles depuis plus de quatre ans en Île-de-France, toutes tailles et qualités confondues
(% du volume de m²)



État d'usage
52%



Rénové
44%

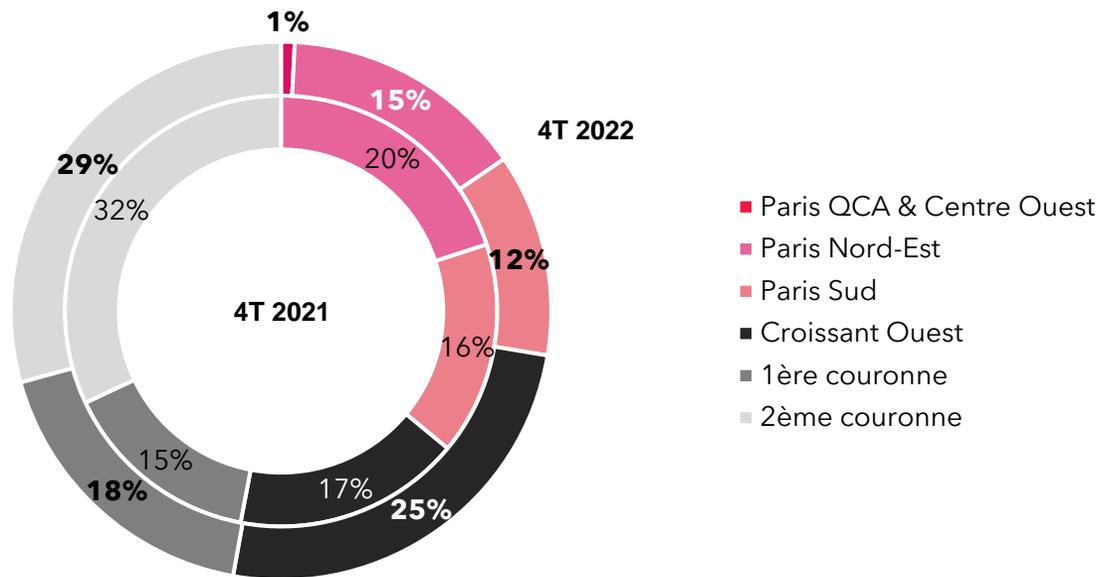


Neuf
4%

Accélération des transformations

Transformations : plus d'opérations à l'Ouest

Répartition géographique des opérations de transformation de bureaux en logements* depuis 2019
En nombre de surfaces de bureaux ≥ 1 000 m² en Île-de-France



Source : Knight Frank /*Logements classiques et sociaux, résidences gérées et hôtellerie

**Opérations de transformation de bureaux
≥ 1 000 m² en Île-de-France depuis 2019**

123 opérations

8 483 m²

Surface moyenne transformée (+ 35 % sur un an)

105 logements

Nombre moyen de logements créés par opération

Des acteurs plus nombreux et variés

Novaxia

Immobilière 3F
Groupe ActionLogement

RIVP

COVIVIO

**Foncière de
Transformation Immobilière**
Groupe ActionLogement

ICADE

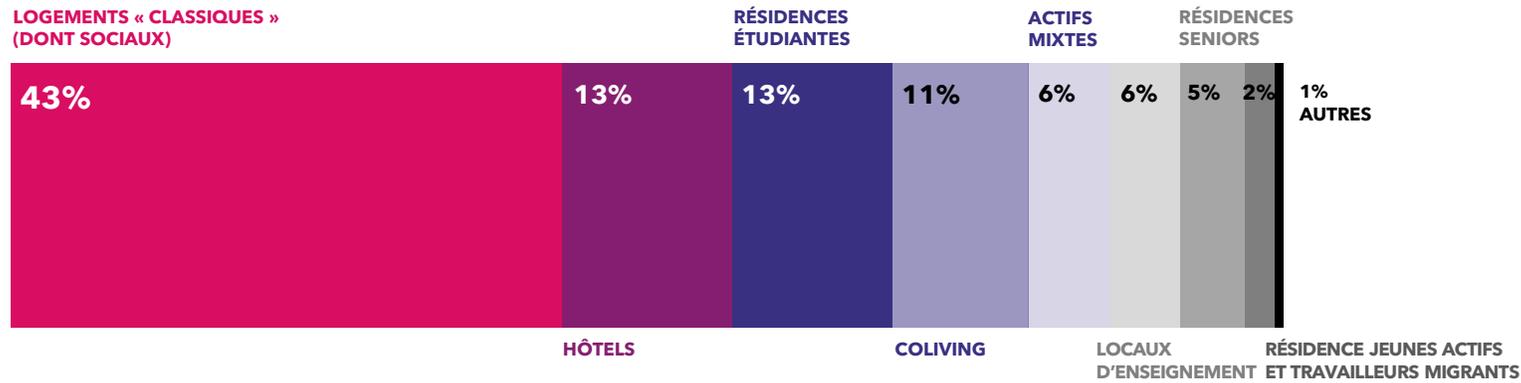
GALIA

**Edgar
Suites**
BE PART OF
THE CITY

Diversification des opérations

Des débouchés variés

Répartition par destination des surfaces de bureaux transformées en logements depuis 2019
En volume (≥ 1 000 m²) en Île-de-France



D'autres actifs sont transformés

Répartition par destination des surfaces transformées depuis 2019
En volume (≥ 1 000 m²), toutes typologies confondues, en Île-de-France

 **67 %**
des surfaces transformées concernent des **bureaux**

33 % d'autres typologies 
Commerces, santé, résidentiel ou hôtellerie, locaux d'activité et autres (garage, parking, etc.)

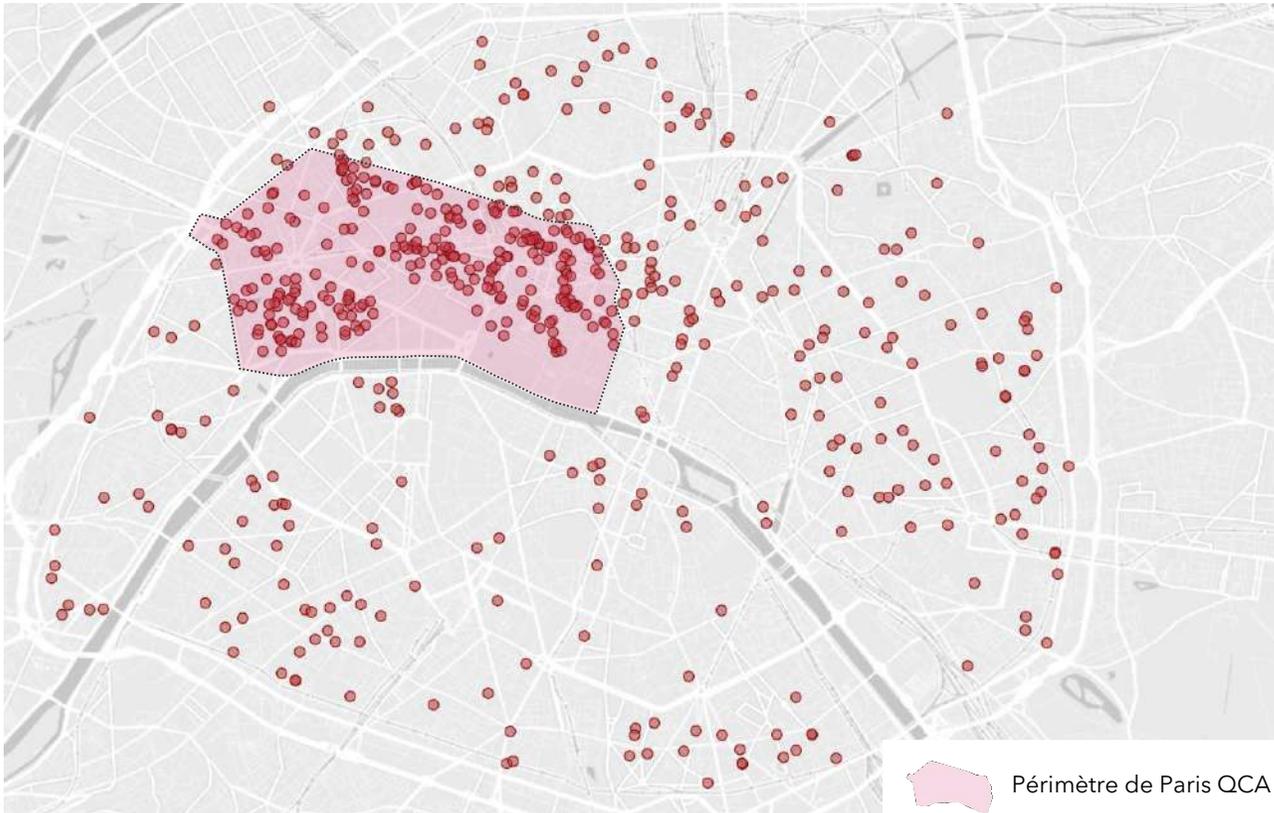
Top 3 des **destinations privilégiées** :

- 1 **Résidentiel / Hôtellerie**
- 2 **Logistique urbaine**
- 3 **Locaux d'enseignement**

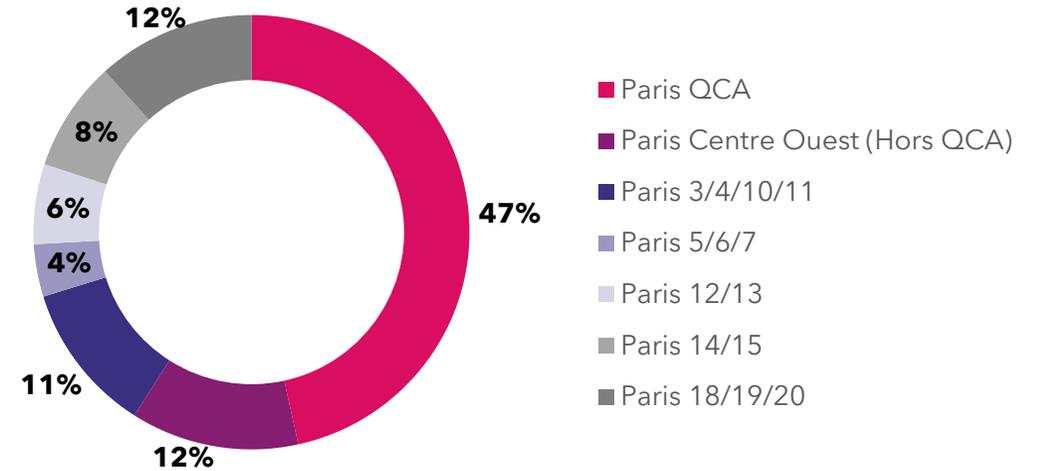
Zoom sur Paris

Les « pastilles » agitent la place parisienne

Répartition géographique des immeubles de bureaux « pastillés » dans le cadre de la révision du PLU de Paris (nouvelles propositions de réserves pour logements)



Source : idée.paris.fr



Des interrogations sur :

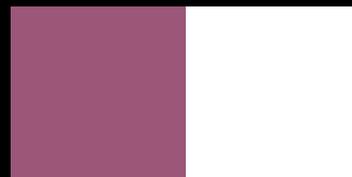
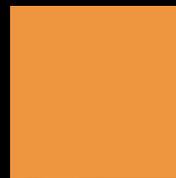
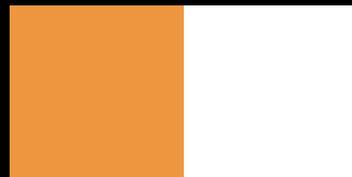
- **La liste définitive d'immeubles pastillés**
- **La pertinence de marché**
- **La valorisation des immeubles**
- **L'offre de bureaux à venir**
- **Le verdissement du parc immobilier parisien**

LES PERSPECTIVES POUR 2023

- Ralentissement plus marqué de l'économie mais **dégradation modérée du marché de l'emploi**.
- Atténuation de l'effet de rattrapage post-Covid et **diminution possible** des volumes placés.
- Confirmation du dynamisme du marché de Paris QCA.
- Des critères toujours essentiels (**RSE, bien-être**, intégration des **mobilités douces**, centralité, **flexibilité**, etc.), mais **tempérés par le ralentissement de l'économie** et les logiques de rationalisation des entreprises ?
- Une interrogation majeure : **l'année 2023 verra-t-elle le sursaut des marchés de 1^{ère} couronne ?**
- Nouvelle diminution des livraisons et **incertitudes sur un certain nombre de projets annoncés mais non lancés**.
- Accentuation de la situation de **suroffre en périphérie** (1^{ère} couronne Nord, Péri-Défense, etc.).
- Accélération des **transformations de bureaux en logements** et opérations mixtes.

03

LE MARCHÉ DES
COMMERCES





Antoine Salmon

Directeur du département
Locatif Commerces

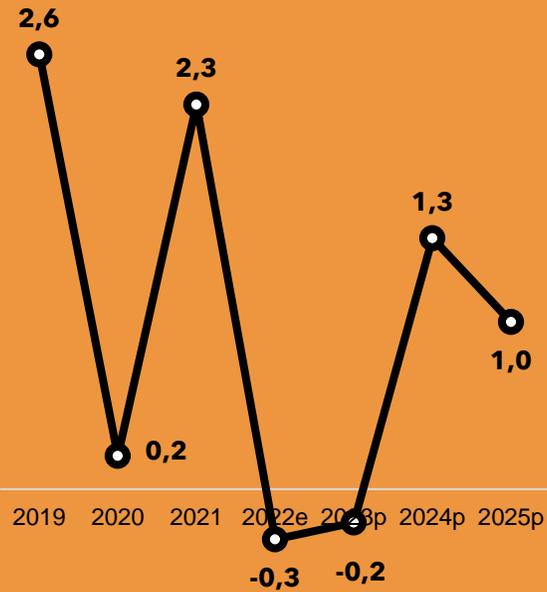
LES FAITS MARQUANTS DE 2022

- **L'envolée de l'inflation** a pesé sur la consommation des ménages et la rentabilité des enseignes.
- Situations très variées **entre logiques d'expansion et d'optimisation**.
- **Difficultés d'acteurs historiques** (Camaïeu, etc.).
- **Demande toujours soutenue** de certains secteurs d'activité (restauration rapide, discount, sport et loisirs, santé, mobilités, etc.).
- Essoufflement du bio et **coup d'arrêt pour le quick commerce**.
- Poursuite du développement des **formats urbains d'enseignes de périphérie** (Aldi, Animalis, etc.).
- **Stabilisation de la vacance** sur les principaux axes parisiens.
- **Solidité du marché du luxe** sur fond de forte hausse de la fréquentation des touristes internationaux.
- Ensembles commerciaux : poursuite de la baisse des ouvertures et **quasi disparition des grands projets de création**.

MENACES SUR LA CONSOMMATION...

Pouvoir d'achat en France

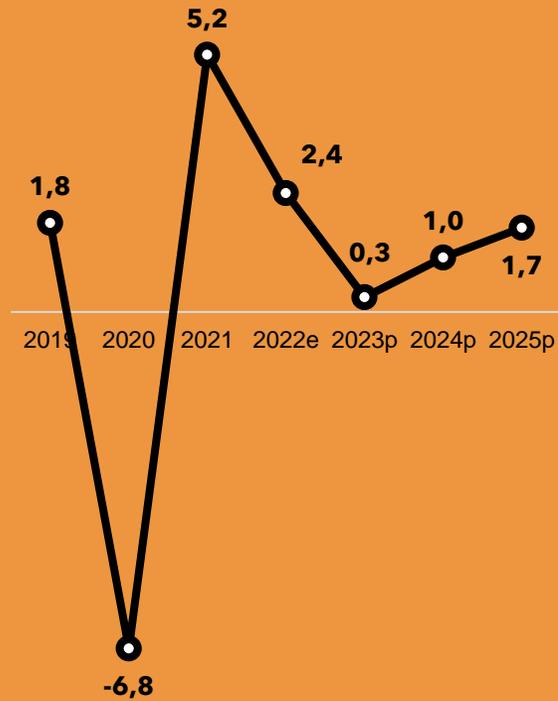
En %, moyenne annuelle



Sources : INSEE, Banque de France

Consommation des ménages en France

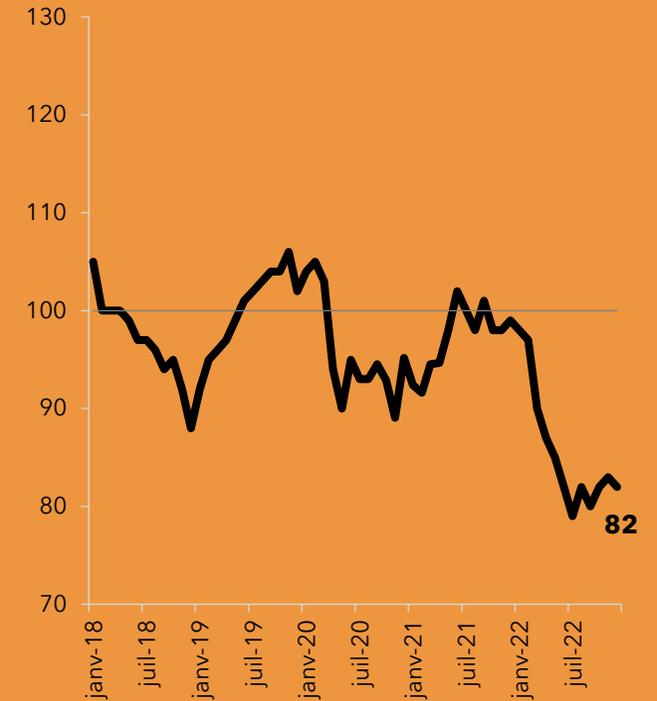
En %, moyenne annuelle



Sources : INSEE, Banque de France

Opinion des ménages en France

Indicateur synthétique

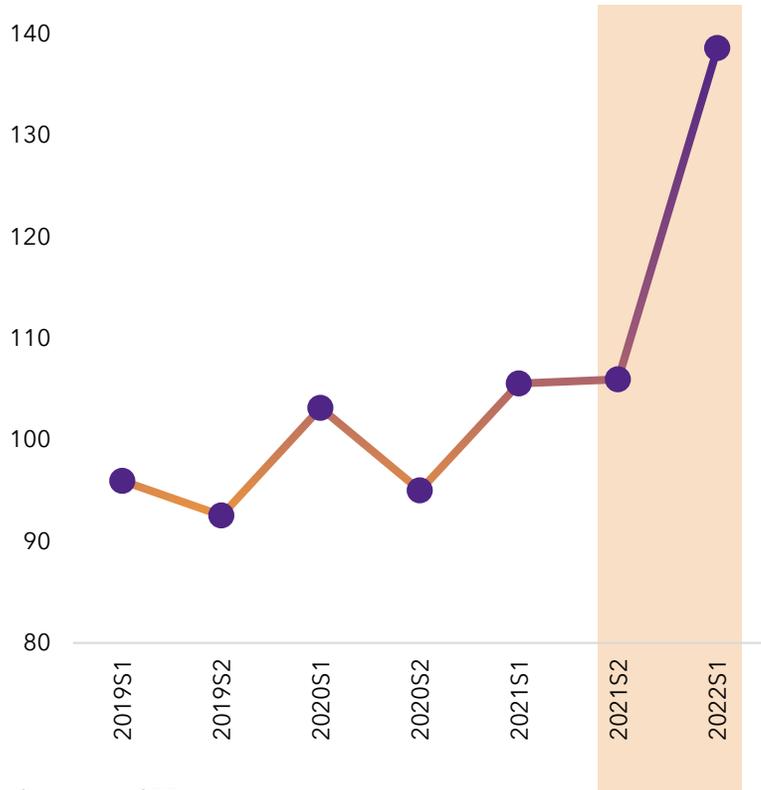


Sources : INSEE, Banque de France

...ET SUR LA RENTABILITÉ DES ENSEIGNES

Évolution du prix de l'électricité pour les entreprises

En €/MWh (euros courants), moyenne pondérée de tous les prix



Source : INSEE

Évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC)

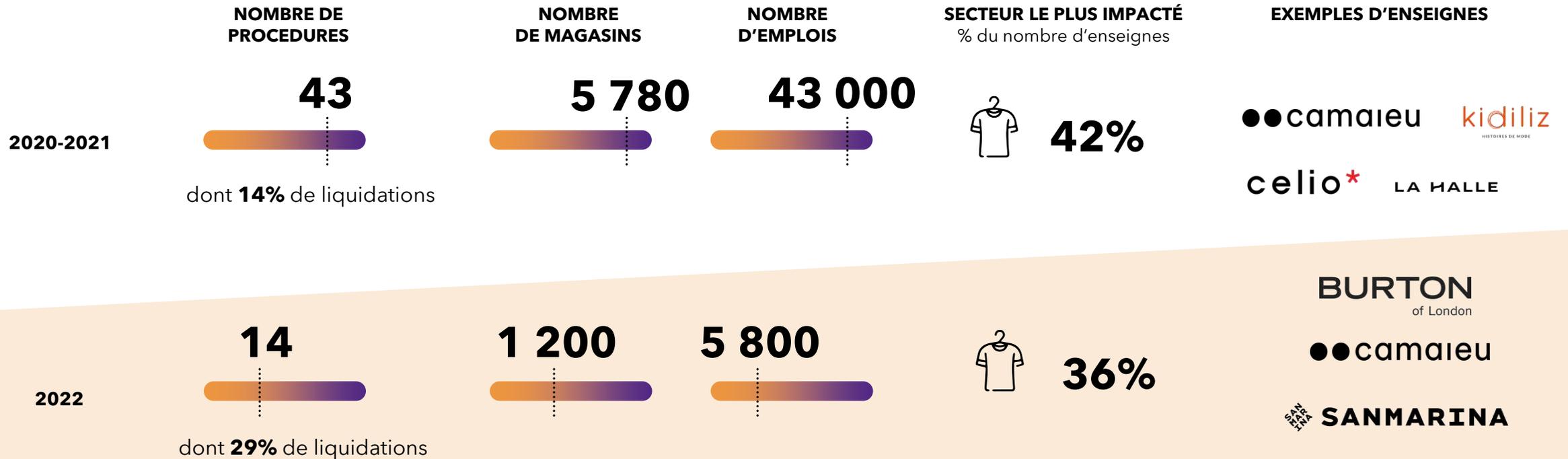
Évolution annuelle en %



Source : INSEE



UN NOMBRE ENCORE IMPORTANT DE PROCÉDURES

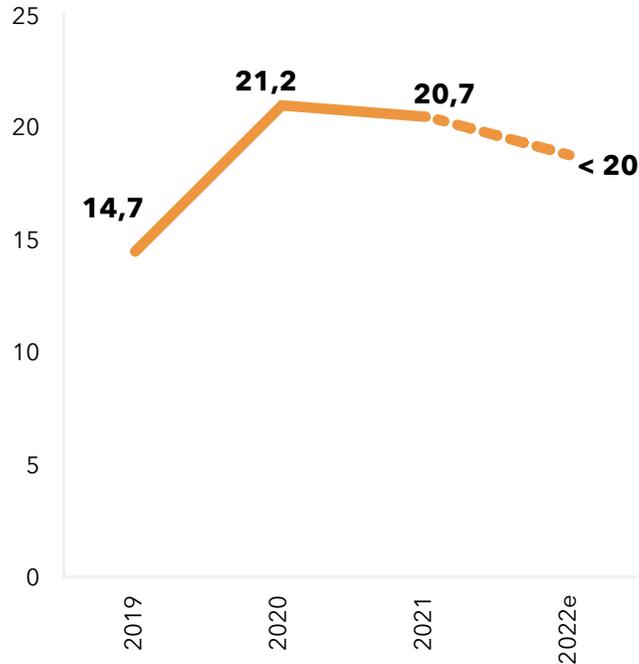


Source : Knight Frank

MODE : ENTRE RATIONALISATION ET EXPANSION

Ventes en ligne : en baisse mais élevées

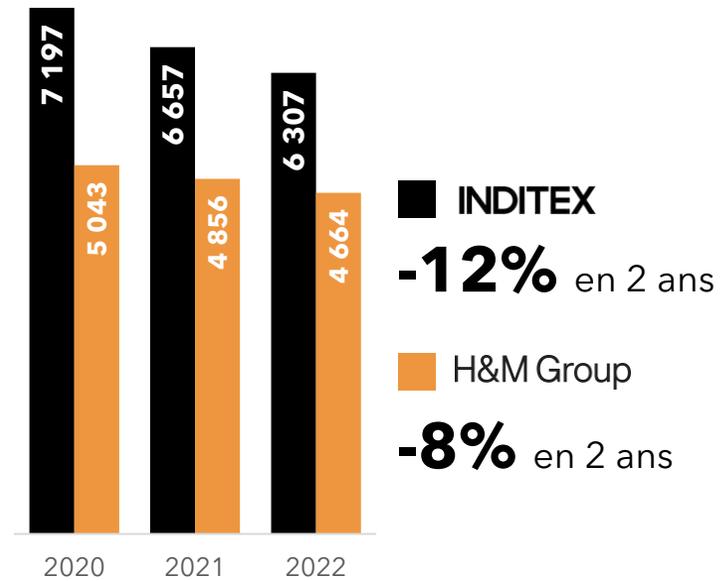
Part des ventes en ligne dans l'habillement, en % en France



Source : Fevad

Les géants rationalisent

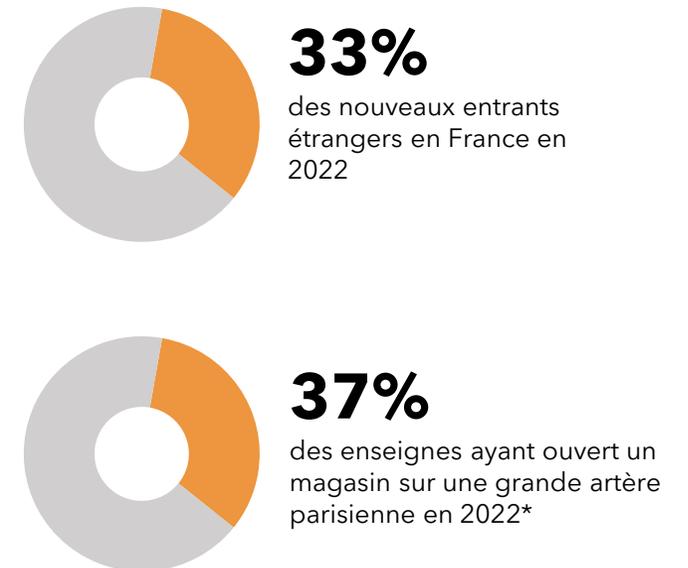
Nombre de magasins dans le monde
À fin août (H&M) et fin octobre (Inditex) de chaque année



Sources : Inditex et H&M

D'autres s'étendent ou reprennent leur expansion

La mode représente :

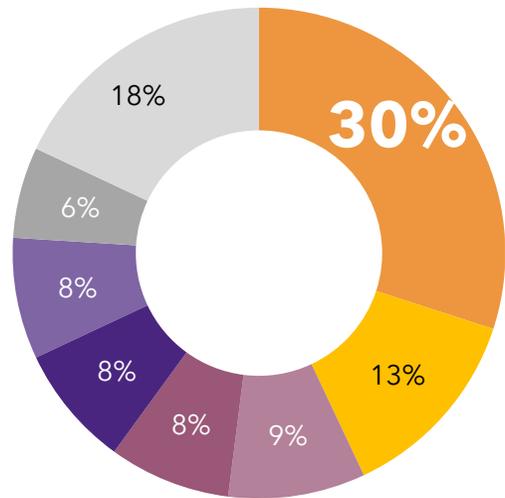


Source : Knight Frank / *Panel de 12 artères analysées par Knight Frank

POURSUITE DES PLANS DE DÉVELOPPEMENT

Dynamisme de la restauration...

Répartition des plans d'expansion par secteur d'activité
Sur le nombre total d'enseignes ayant communiqué sur des projets d'expansion en France en 2022, tous formats confondus

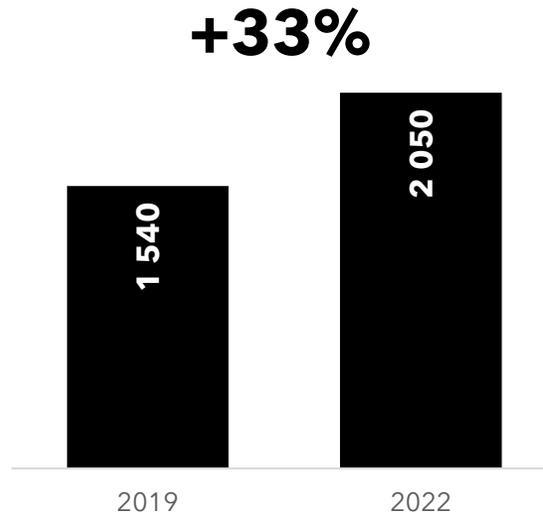


- Restauration
- Beauté - Santé
- Discount
- Sport - Loisirs
- Alimentation
- Mode
- Maison - Décoration
- Autres

Source : Knight Frank

...du discount...

Évolution du nombre de magasins de 6 enseignes discount en France



Sources : Knight Frank / LSA

... et du sport

Ouvertures d'enseignes de sport au sein d'ensembles commerciaux inaugurés depuis 2019 en France
Nombre de magasins ouverts au sein de ces ensembles*

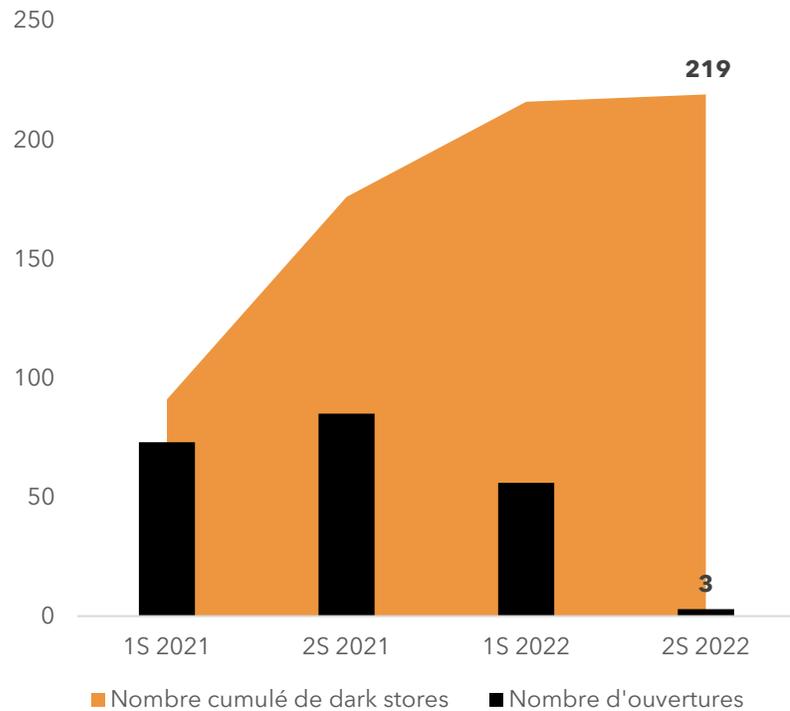


Source : Knight Frank

COUP D'ARRÊT POUR LE QUICK-COMMERCE

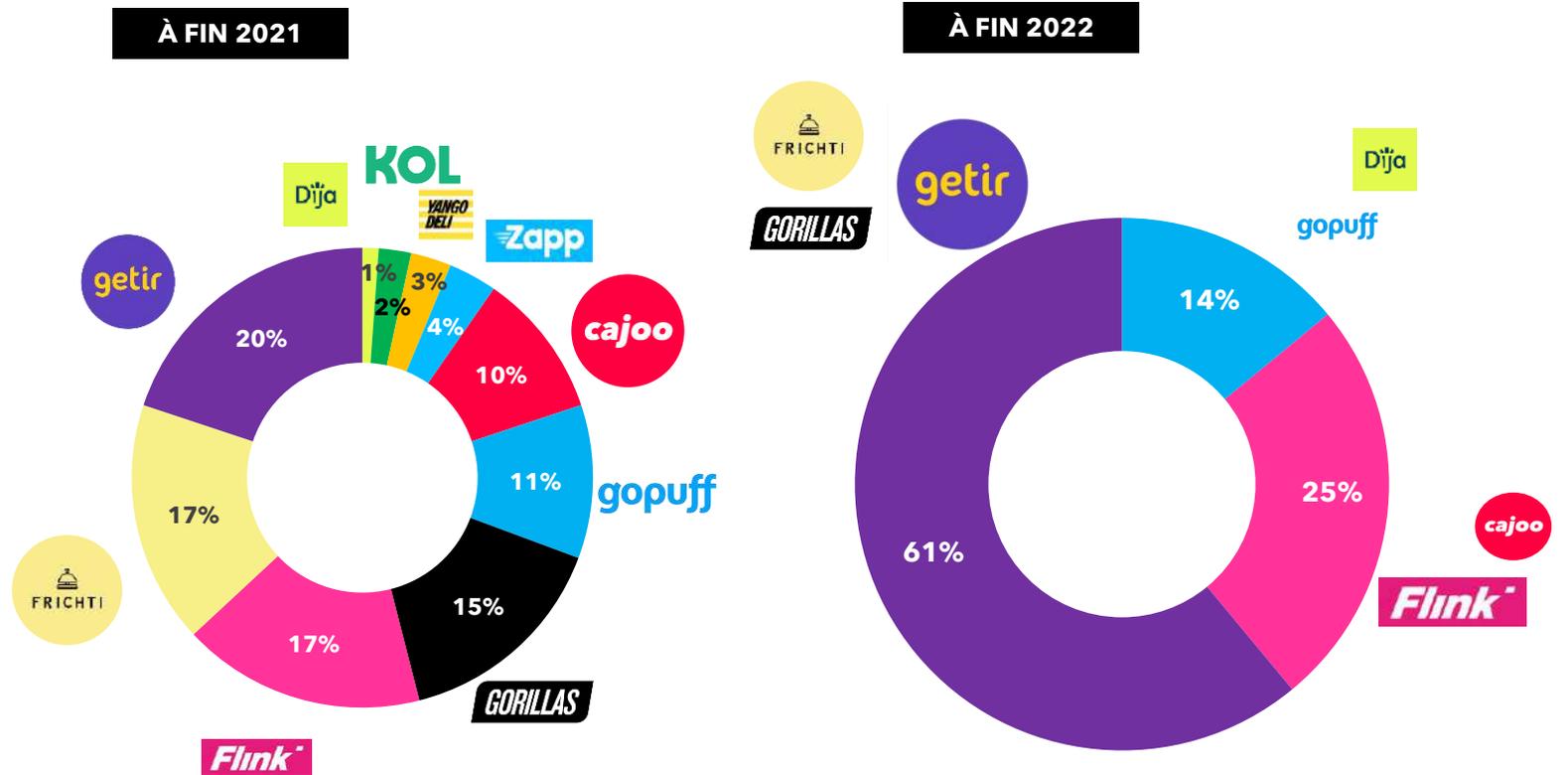
Fin de l'expansion

Évolution du nombre de dark stores en France



Un marché très concentré

Répartition du nombre de dark stores en France par acteur
Sur le nombre total en %

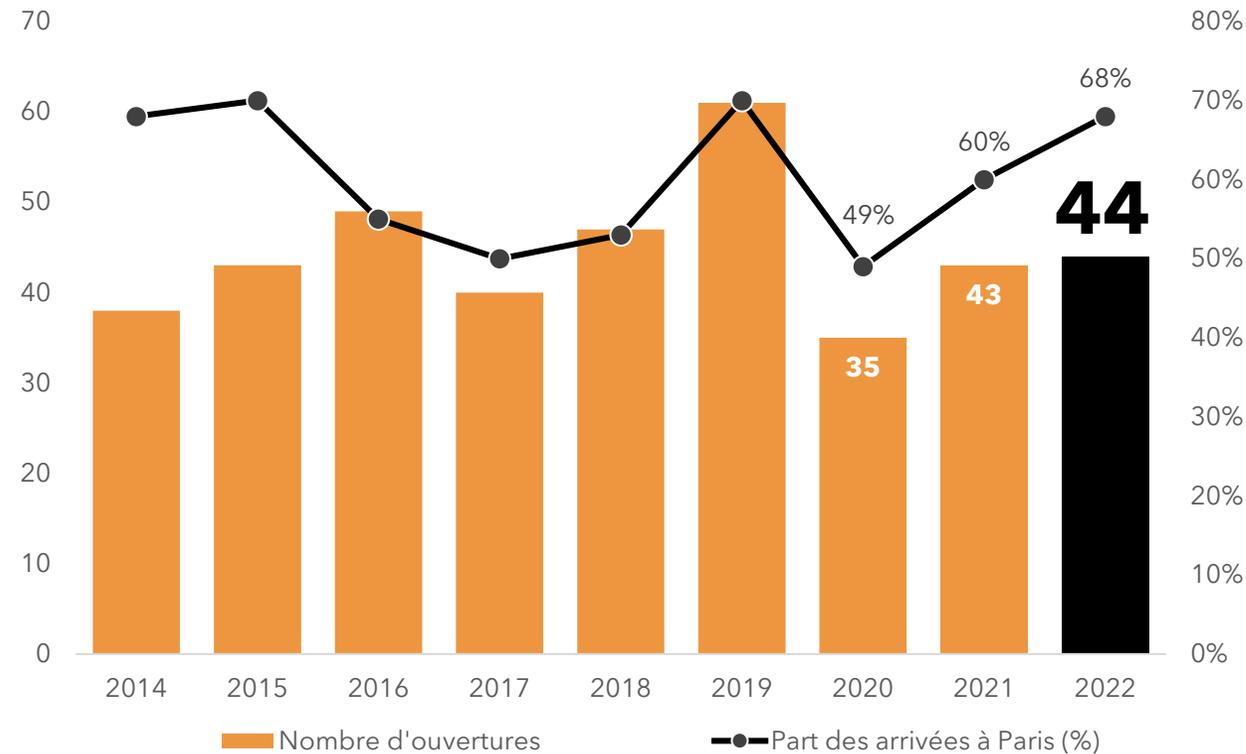


ATTRACTIVITÉ CONFIRMÉE

Un peu plus de nouveaux entrants

Évolution du nombre de nouveaux entrants

Nombre de premières boutiques ouvertes en France par de nouvelles enseignes étrangères



Arrivées de 2022

Exemples



Et en 2023 ?

Exemples d'arrivées attendues en France en 2023

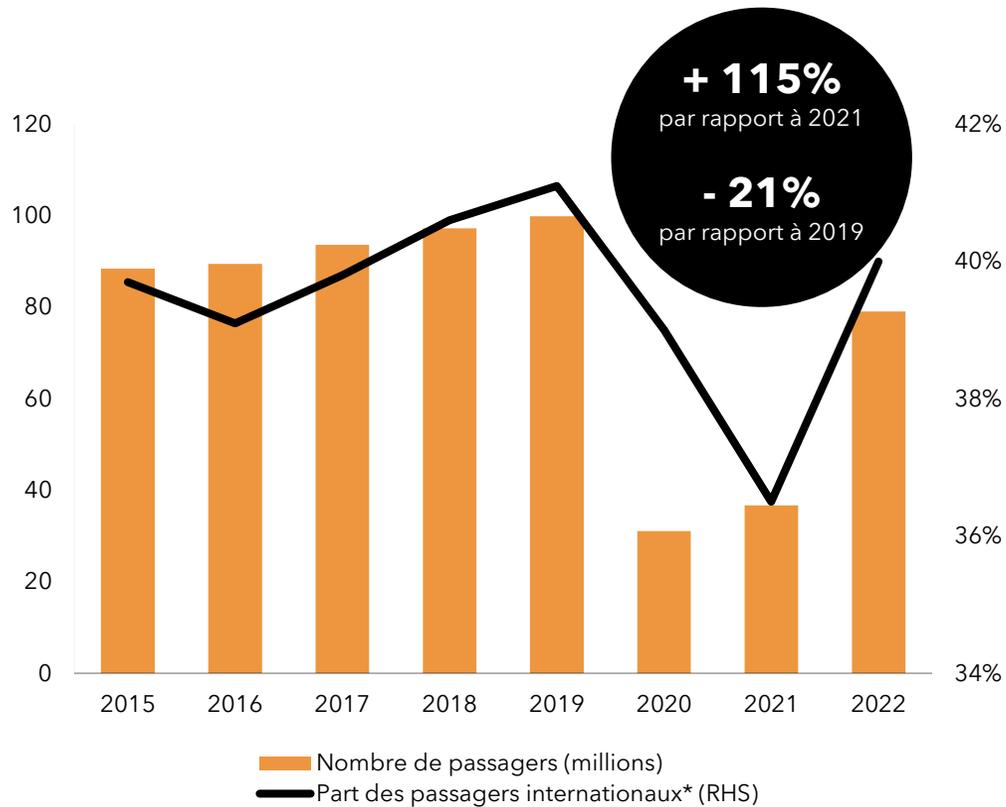


LES TOURISTES DE RETOUR À PARIS

Normalisation progressive des flux aériens

Trafic aux aéroports de Paris

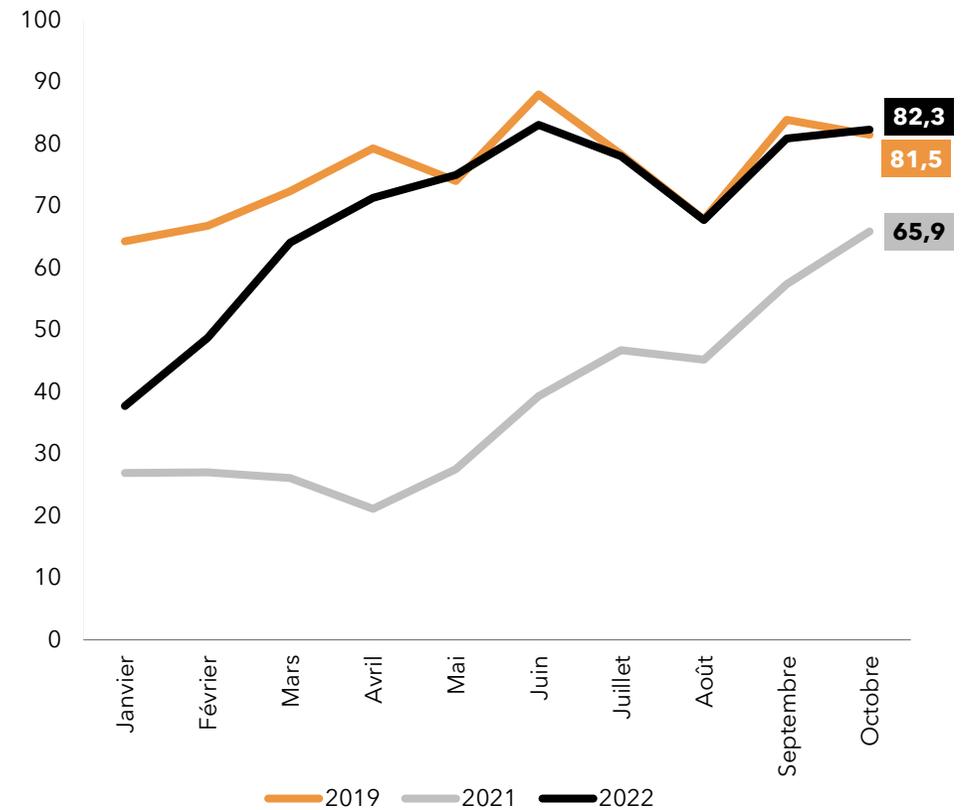
Nombre de passagers en millions, à Roissy CDG et Orly, à fin novembre de chaque année



Hôtellerie : retour au niveau pré-Covid

Taux d'occupation des hôtels franciliens

En %, de janvier à octobre de chaque année



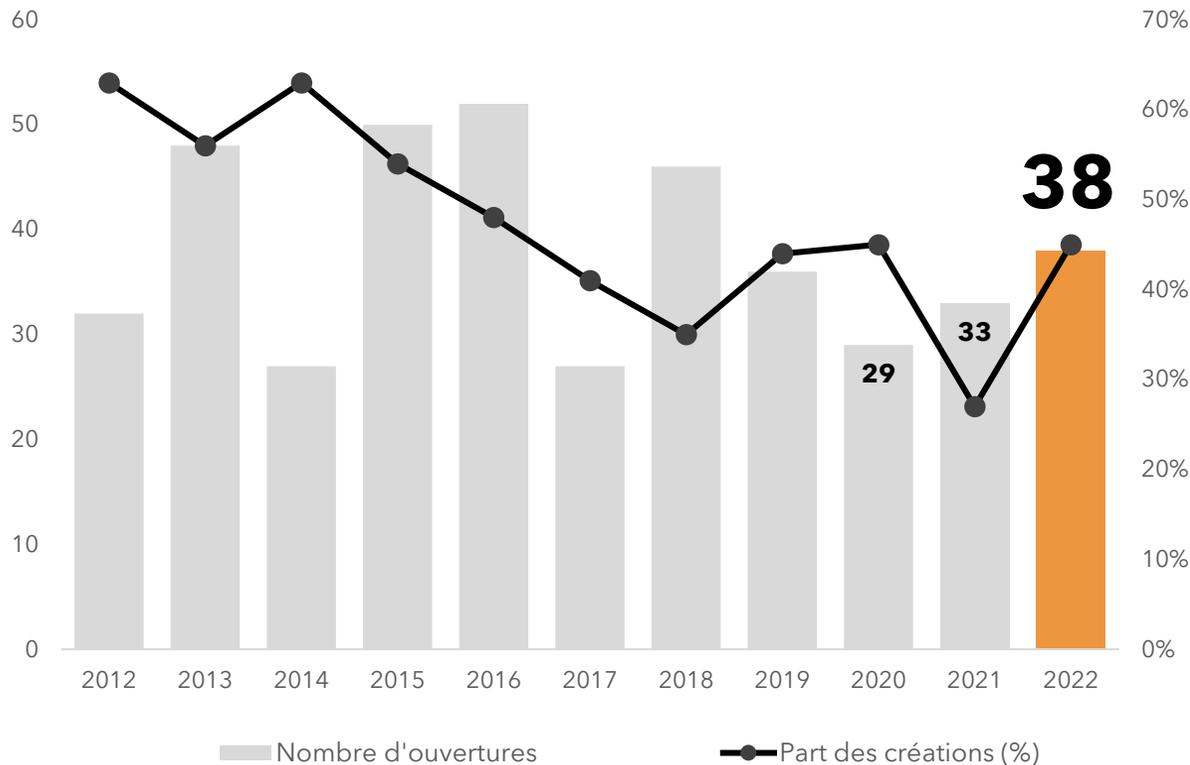
EXEMPLES DE TRANSACTIONS ET OUVERTURES 2022

ENSEIGNE	ADRESSE	VILLE / ARRONDISSEMENT	SURFACE M ²
ZARA	74 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES	PARIS 8	5 260
KERING / GUCCI	235 RUE SAINT-HONORÉ, 12-14 RUE CASTIGLIONE	PARIS 1	2 320
FABRIQUE DE STYLES	18 BOULEVARD DES CAPUCINES	PARIS 9	1 650
SAINT LAURENT	35-37 AVENUE MONTAIGNE	PARIS 8	1 540
ZARA	88 RUE DE RIVOLI	PARIS 4	1 480
UBALDI	30 PLACE DE LA MADELEINE	PARIS 8	1 090
VALENTINO	35-37 AVENUE MONTAIGNE	PARIS 8	1 050
FRANK NAMANI	38 AVENUE GEORGE V	PARIS 8	1 010
HAUSER & WIRTH	26 BIS RUE FRANÇOIS 1 ^{ER}	PARIS 8	800
DIESEL	223 RUE SAINT-HONORÉ	PARIS 1	780
LULULEMON	38-40 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES	PARIS 8	780
VAN MOOF	157 AVENUE DE FRANCE	PARIS 13	500
MORGAN	106-108 RUE DE RIVOLI	PARIS 1	460
JACQUEMUS	58 AVENUE MONTAIGNE	PARIS 8	450

LUXE : REPRISE CONFIRMÉE

Hausse des ouvertures

Évolution du nombre d'ouvertures de boutiques de luxe*
Ouvertures recensées à Paris



Les ouvertures significatives de 2022

Rénovations - extensions - transferts



Autres



Quelques projets 2023-2024

Rénovations - extensions - transferts



Autres



LUXE : REPRISE CONFIRMÉE

La hiérarchie évolue peu

Top 3 des artères de luxe les plus animées

Part de chaque artère sur le total des ouvertures de boutiques de luxe à Paris*, en %

TOP 3 EN 2022

RUE SAINT-HONORÉ



AVENUE MONTAIGNE



RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORÉ

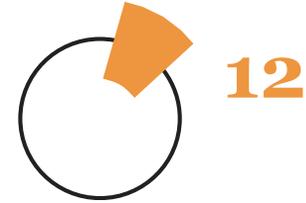


TOP 3 DEPUIS 10 ANS

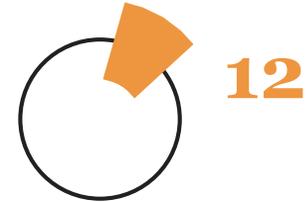
RUE SAINT-HONORÉ



PLACE VENDÔME / RUE DE LA PAIX



AVENUE MONTAIGNE



Mais les formats se renouvellent

FLAGSHIPS HISTORIQUES



EXCLUSIVITÉS / COLLABORATIONS



ART DE VIVRE



SECONDE-MAIN



VACANCE EN BAISSSE

La vacance a-t-elle atteint un plancher ?

Évolution du taux de vacance à Paris*
Sur quelques artères n°1 et portions prime d'artères n°1

Taux de vacance moyen
6,5 % à fin 2022

-1,8 pt par rapport à fin 2021

-0,5 pt par rapport à mi 2022



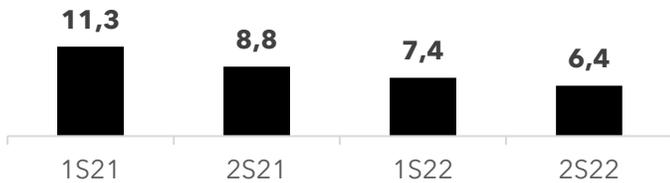
Source : Knight Frank /*hors vacance stratégique et projets

LE CŒUR DE PARIS POURSUIT SA TRANSFORMATION

La renaissance de la rue de Rivoli

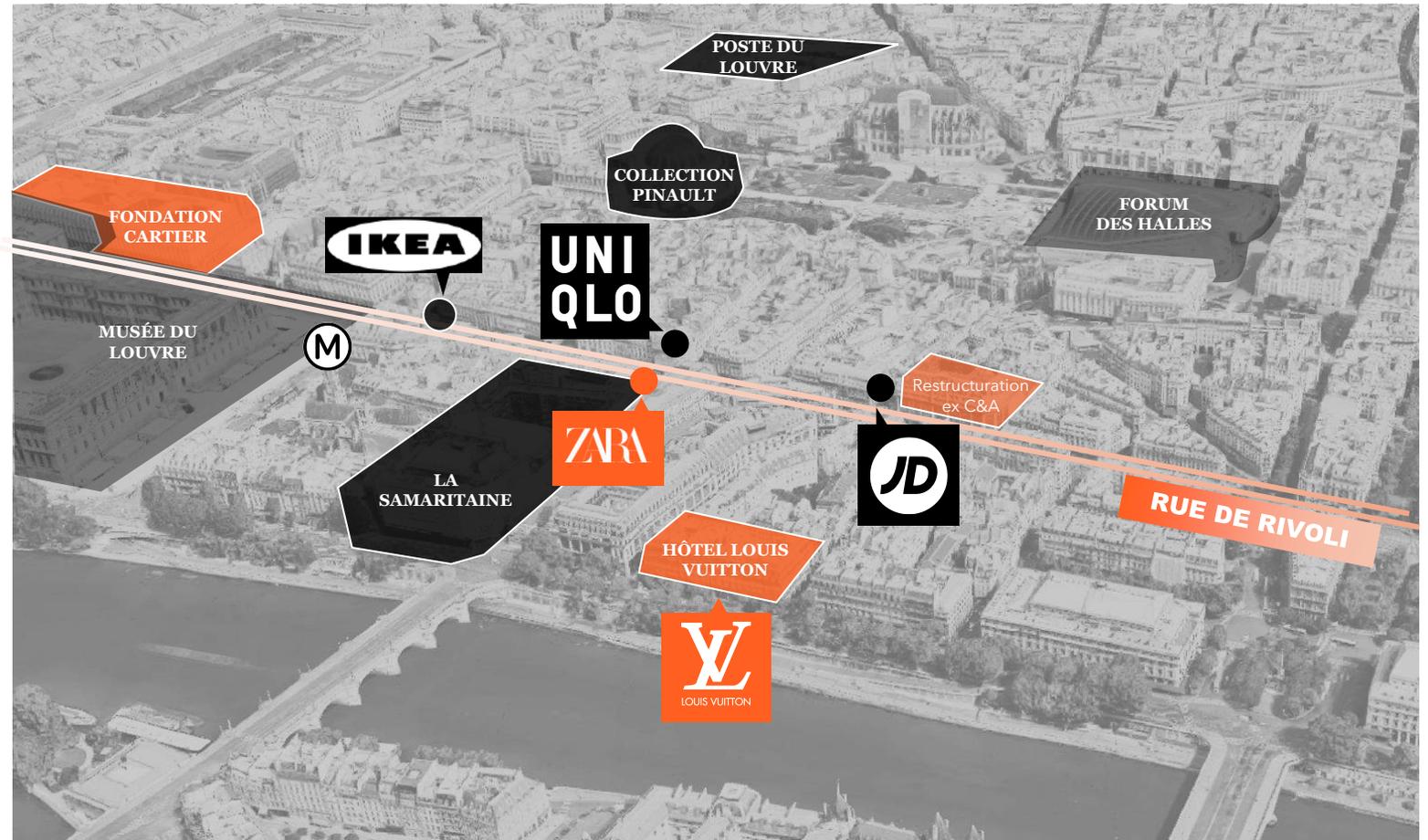
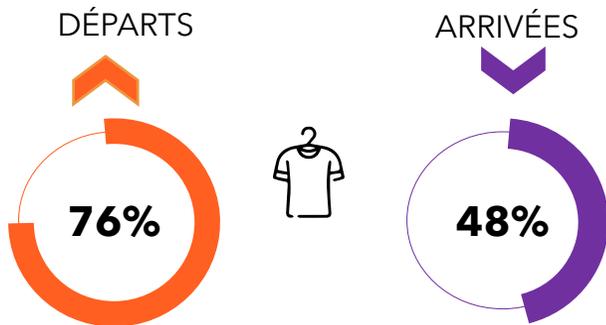
● Ouvertures 2019-2022 Exemples
 ● Projets à venir Exemples

Évolution du taux de vacance de l'artère (%)*



Mouvements recensés entre 2019 et 2022
21 départs VS 23 arrivées*

La mode représente :



VALEURS LOCATIVES

Évolutions contrastées

Fourchettes des valeurs locatives prime à Paris

RUE / QUARTIER	VALEUR LOCATIVE PRIME FIN 2020	VALEUR LOCATIVE PRIME FIN 2021	VALEUR LOCATIVE PRIME FIN 2022	NIVEAU DE LA DEMANDE FIN 2022
Avenue des Champs-Élysées	16 000 - 20 000	13 000 - 15 000	13 000 - 15 000	● ●
Avenue Montaigne	12 000 - 15 000	11 000 - 13 000	11 000 - 13 000	● ●
Rue du Faubourg Saint-Honoré	12 000 - 15 000	12 000 - 14 000	10 000 - 12 000	●
Rue Saint-Honoré	12 000 - 15 000	10 000 - 12 000	11 000 - 13 000	● ●
Boulevard Haussmann	5 000 - 6 000	4 000 - 5 000	4 000 - 5 000	●
Marais	4 000 - 5 000	4 000 - 4 800	4 000 - 5 000	● ● ●
Rue de Sèvres / Bd Saint-Germain	3 000 - 4 000	2 500 - 3 500	2 500 - 3 500	● ●
Capucines / Madeleine	3 000 - 4 000	2 500 - 3 500	2 500 - 3 500	●
Rue de Rivoli	2 000 - 3 000	2 000 - 3 000	2 000 - 3 000	● ●
Rue de Rennes	2 000 - 3 000	2 000 - 3 000	2 000 - 3 000	● ●
Rue de Passy	2 000 - 3 000	2 000 - 3 000	2 000 - 3 000	● ● ●

Source : Knight Frank

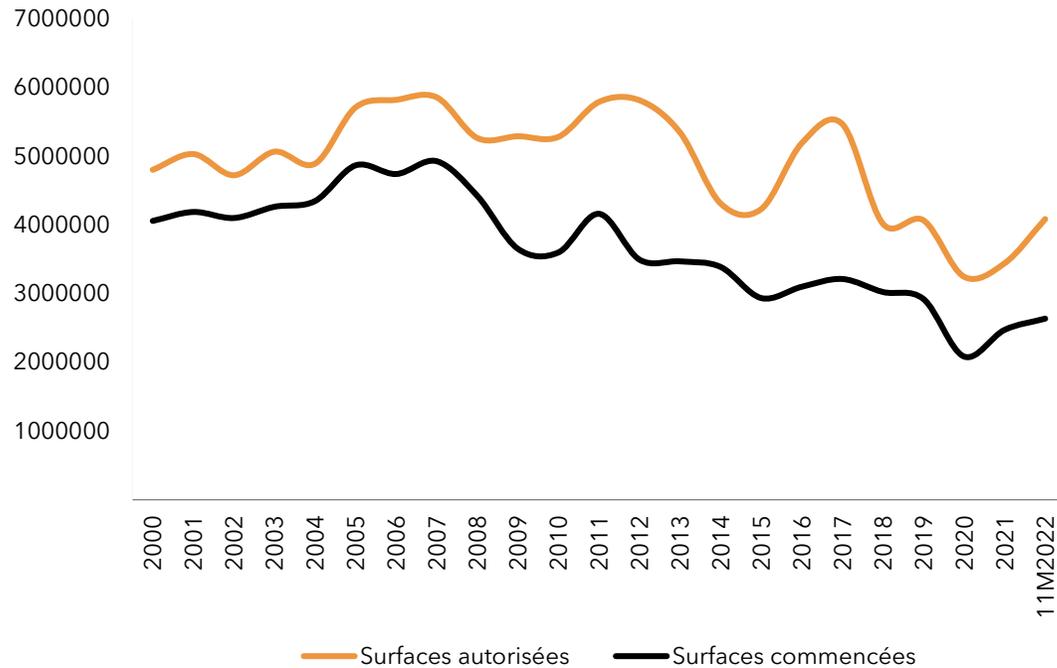
Faible  Élevé



BAISSE GÉNÉRALE DES DÉVELOPPEMENTS

Plus d'autorisations mais pas plus deancements

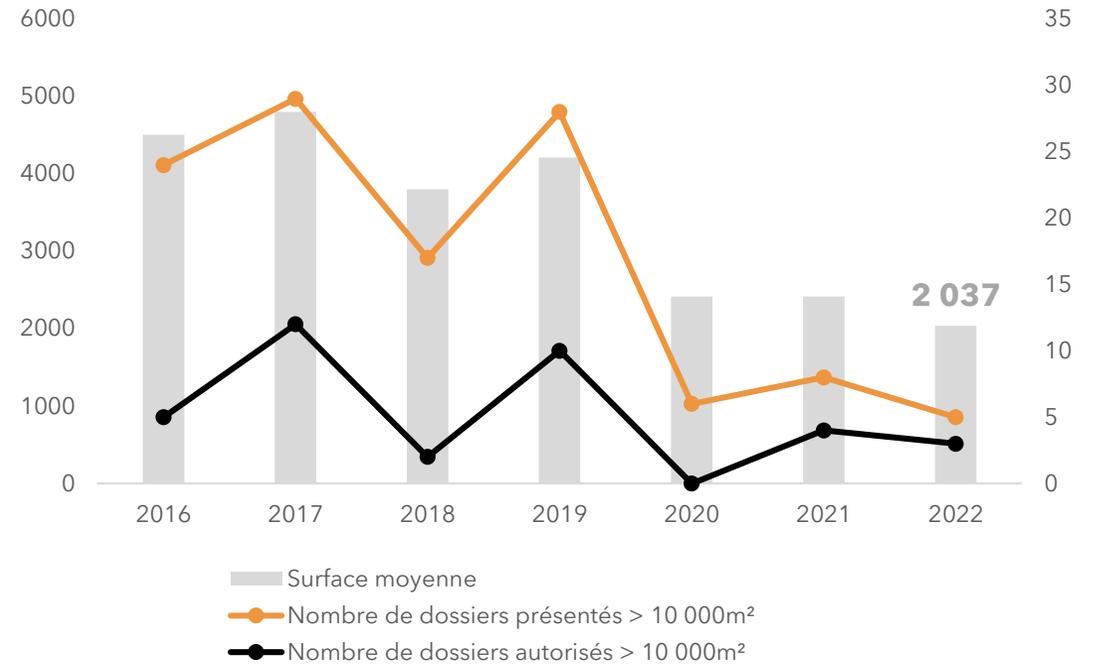
Évolution des surfaces de locaux commerciaux autorisées et commencées
En France métropolitaine, en m²



Source : Sitadel

Quasi disparition des grands projets

Évolution de la surface moyenne des projets présentés en CNAC
En France métropolitaine, en m²

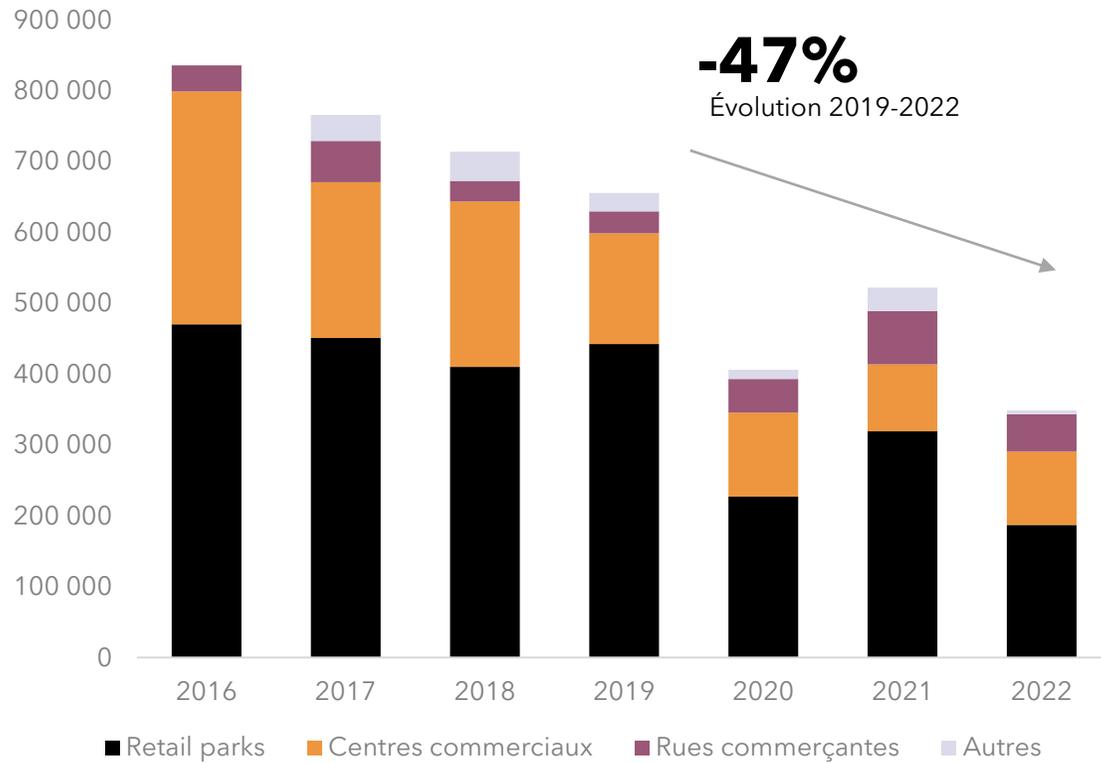


Source : CNAC

NOUVELLE BAISSÉ DES OUVERTURES

Deux fois moins de nouveaux ensembles

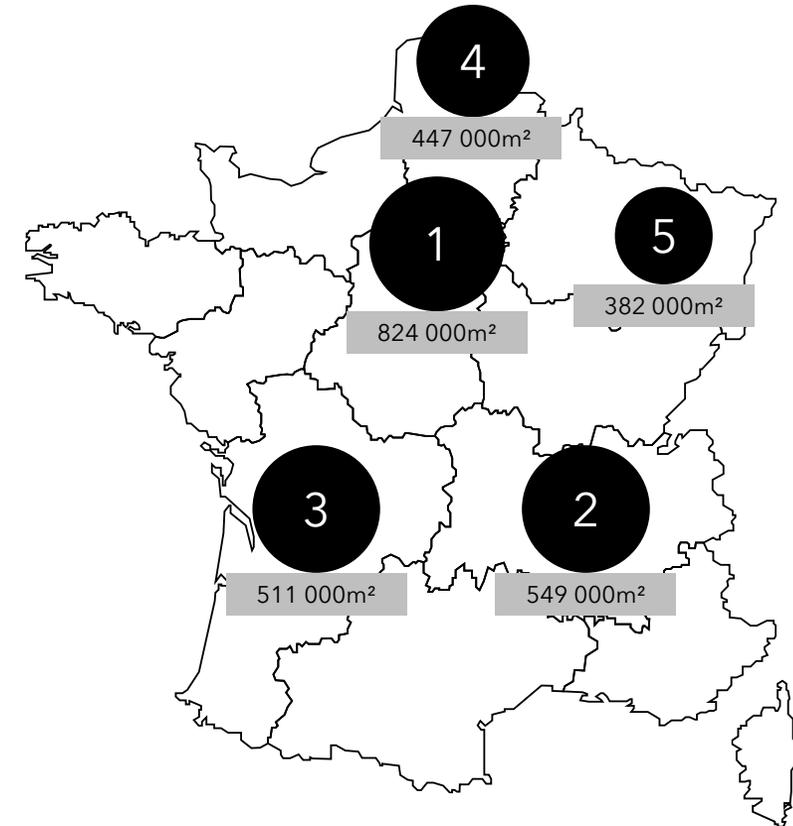
Évolution des ouvertures d'ensembles commerciaux, tous formats confondus
En France, en m²



Source : Knight Frank

Top 5 des régions

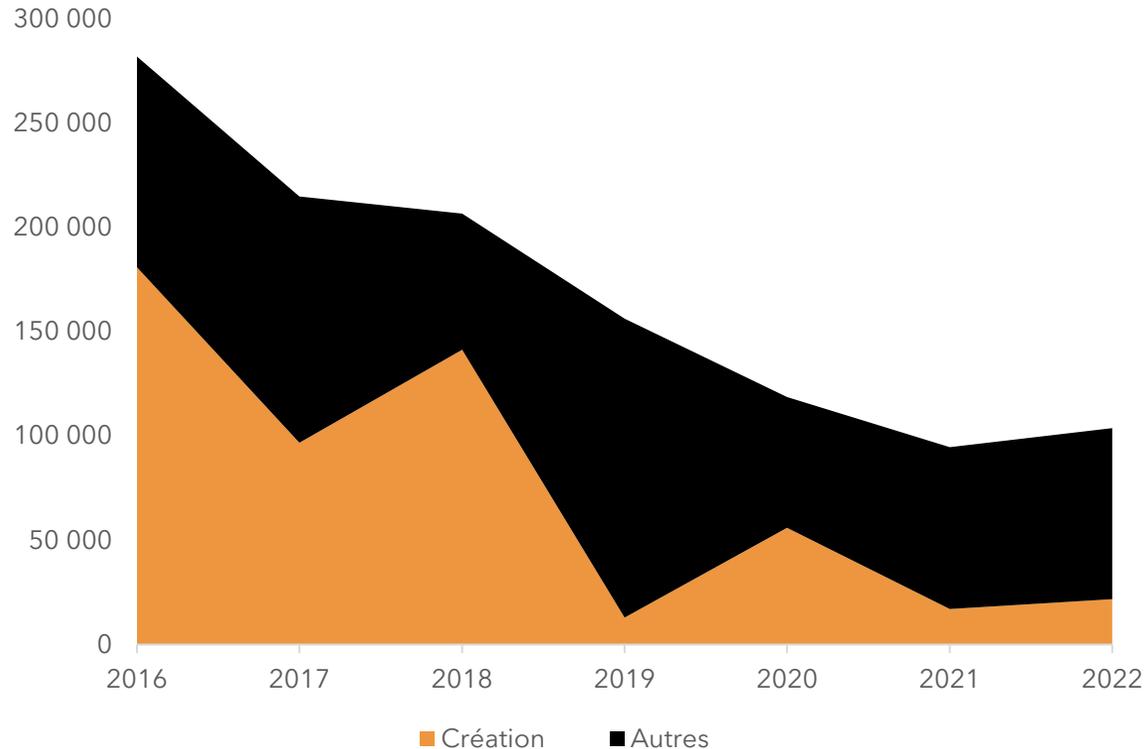
Régions concentrant les volumes d'ouvertures les plus élevés
Tous formats, en France entre 2016 et 2022



CENTRES COMMERCIAUX : NIVEAU PLANCHER

Stabilisation à un niveau très bas

Évolution des ouvertures de centres commerciaux
En France, en volume de m²



Source : Knight Frank



CENTRES COMMERCIAUX : EXEMPLES DE PROJETS

OUVERTURES 2022 ET 2023 EN FRANCE

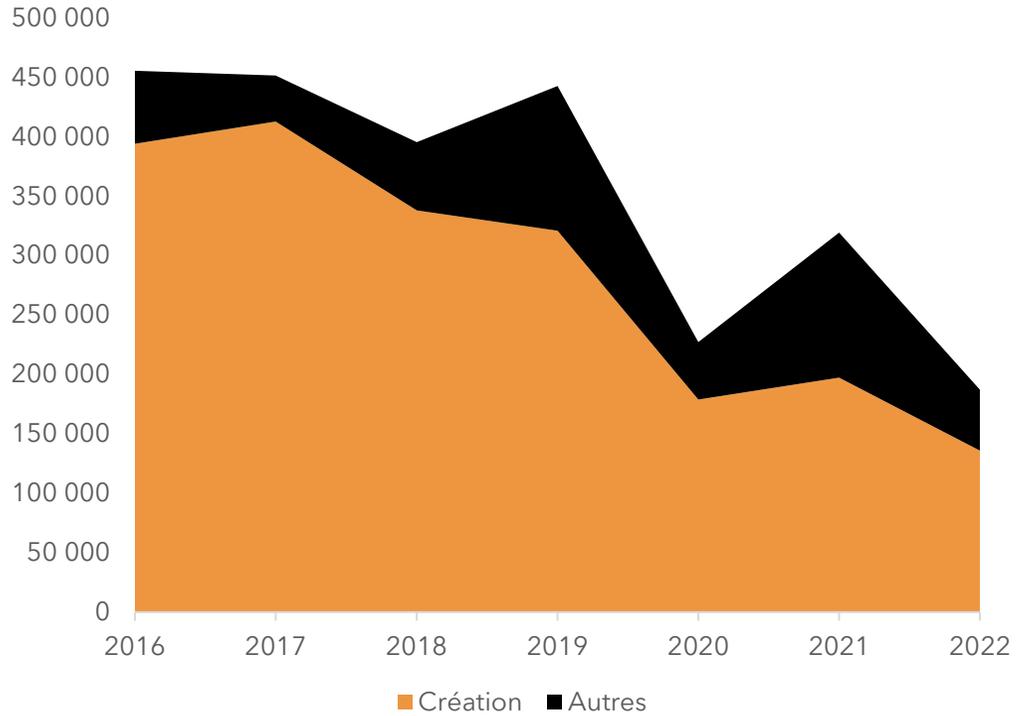
ANNÉE	CENTRE	VILLE	TYPE	SURFACE (M ²)
2022	LES ATELIERS GAITÉ	Paris (75014)	Extension / Redéveloppement	30 700
2022	LES TROIS FONTAINES	Cergy (95)	Extension / Redéveloppement	22 500*
2022	ROCADEST	Carcassonne (11)	Création	14 800**
2022	GALERIES LAFAYETTE	Anncy (74)	Extension / Redéveloppement	10 000
2023	LE SPOT	Evry (91)	Extension / Redéveloppement	30 000
2023	GRAND PLACE	Grenoble (38)	Extension / Redéveloppement	16 000
2023	ODYSSEUM	Montpellier (34)	Extension / Redéveloppement	15 000
2023	CNIT	Puteaux (92)	Extension	10 000
2023	LA VIGIE	Geispolsheim (67)	Extension / Redéveloppement	10 000

Source : Knight Frank / *En plus de l'ouverture d'un pôle restauration en 2020 et de 7 000 m² de loisirs en 2023 / **Le projet comprend également un retail park de 13 000 m² / ***Extension liée à l'ouverture de Primark

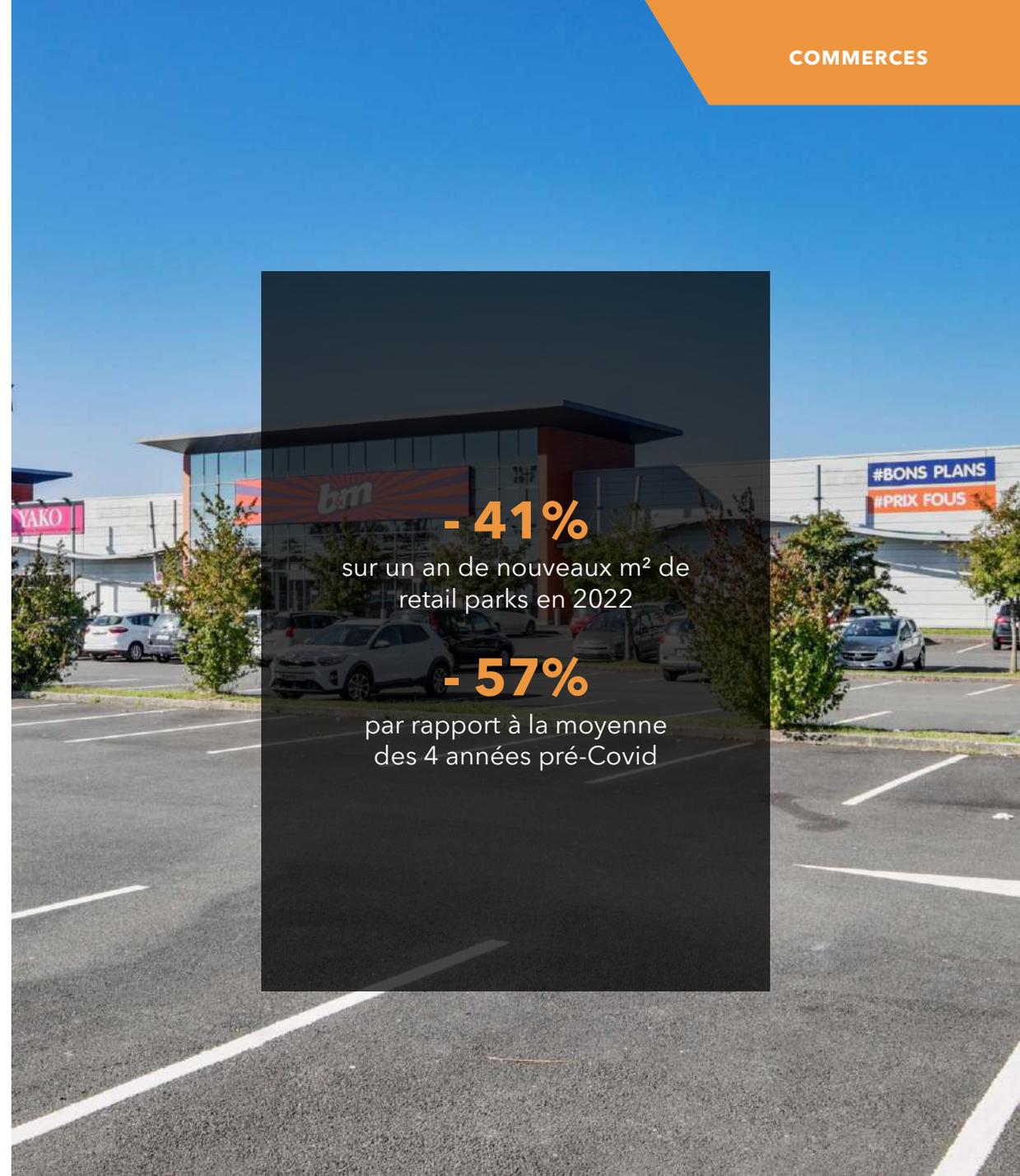
RETAIL PARKS : AU PLUS BAS

Retour à la baisse

Évolution des ouvertures de retail parks
En France, en m²



Source : Knight Frank



- 41%
sur un an de nouveaux m² de
retail parks en 2022

- 57%
par rapport à la moyenne
des 4 années pré-Covid

RETAIL PARKS : EXEMPLES DE PROJETS

OUVERTURES 2022 ET 2023 EN FRANCE

ANNÉE	CENTRE	VILLE	TYPE	SURFACE (M ²)
2022	PARENTHESSES	Persan (95)	Création	25 700
2022	MAJUSCULE	Marmoutier (67)	Création	15 000
2022	ROCADEST	Carcassonne (11)	Création	13 000*
2022	PROMENADE MOLEON	Langon (33)	Extension-Redéveloppement	10 000
2022	ZAC DU CENTRE	Decazeville (12)	Création	9 700
2023	NEYRPIC	Saint-Martin-d'Hères (38)	Création	34 000
2023	OTIUM	Dreux (28)	Création	27 000
2023	LE MASCARET	Bègles (33)	Extension	12 000
2023	ZONE DES PIERRES BLANCHES	Denain (59)	Création	10 000
2023	FIRST	Herblay (95)	Extension	8 900

Source : Knight Frank / *Le projet comprend également un hypermarché et sa galerie sur près de 15 000 m²

PERSPECTIVES 2023

- Baisse de la consommation et **accentuation des arbitrages des consommateurs**
- Commerçants **fragilisés par l'alourdissement des charges** (ILC, énergie) et probable **hausse des défaillances**
- Priorité à l'optimisation des réseaux (fermetures des magasins les moins rentables, négociations avec les bailleurs, recherche de **synergies entre enseignes** de mêmes groupes, etc.)
- « Moins mais mieux » : **les flagships conserveront un rôle central**
- **Jeux Olympiques** de Paris 2024 : quelles incidences pour le marché parisien ?
- Quasi **disparition des très grands projets** de création d'ensembles commerciaux
- Nombre croissant de **transformations d'actifs existants au profit d'opérations mixtes**, en centre-ville et en périphérie



**Knight
Frank**

