

# Les marchés immobiliers français ●

Bilan 2023 & Perspectives 2024

INVESTISSEMENT

BUREAUX

COMMERCES



# Knight Frank - Vos contacts

---



Vincent Bollaert  
Président Knight Frank France  
+33 1 43 16 88 90  
vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Guillaume Raquillet  
Directeur Agence Bureaux  
+33 1 43 16 88 86  
guillaume.raquillet@fr.knightfrank.com



Antoine Salmon  
Directeur Commerces  
+33 1 43 16 88 64  
antoine.salmon@fr.knightfrank.com



David Bourla  
Directeur Etudes & Recherche  
+33 1 43 16 55 75  
david.bourla@fr.knightfrank.com



Antoine Grignon  
Directeur Investissement  
+33 1 43 16 88 70  
antoine.grignon@fr.knightfrank.com



Marie Cameron  
Présidente, Directrice Expertise  
+33 1 43 16 88 94  
marie.cameron@fr.knightfrank.com



Adrien Portoleau  
Directeur Design and Delivery  
+33 1 43 16 88 74  
adrien.portoleau@fr.knightfrank.com



Mathilde Capbern  
Directrice Marketing & Communication  
+33 1 43 16 55 93  
mathilde.capbern@fr.knightfrank.com

1  
Investissement

2  
Bureaux

3  
Commerces

SOMMAIRE



1

# Le marché de l'investissement

France



# Antoine Grignon

Directeur Investissement

# Nos prévisions d'il y a un an

## Vs *ce qui est réellement arrivé*

- Environnement toujours très incertain et **poursuite du resserrement monétaire.**

*La BCE a relevé de 200 points de base son taux directeur en 2023.*

- **Les divergences de vues entre vendeurs et acheteurs continueront de peser sur le résultat du marché français.**

*Baisse de 53% des volumes investis en immobilier banalisé en France en 2023.  
De nombreux actifs ont été retirés du marché par les vendeurs faute d'offres satisfaisantes.*

- **Sélectivité accrue des investisseurs, sur le marché francilien des bureaux en particulier.**

*L'activité s'est quasiment arrêtée en 1<sup>ère</sup> couronne (-90% sur un an) et à La Défense (-98%).*

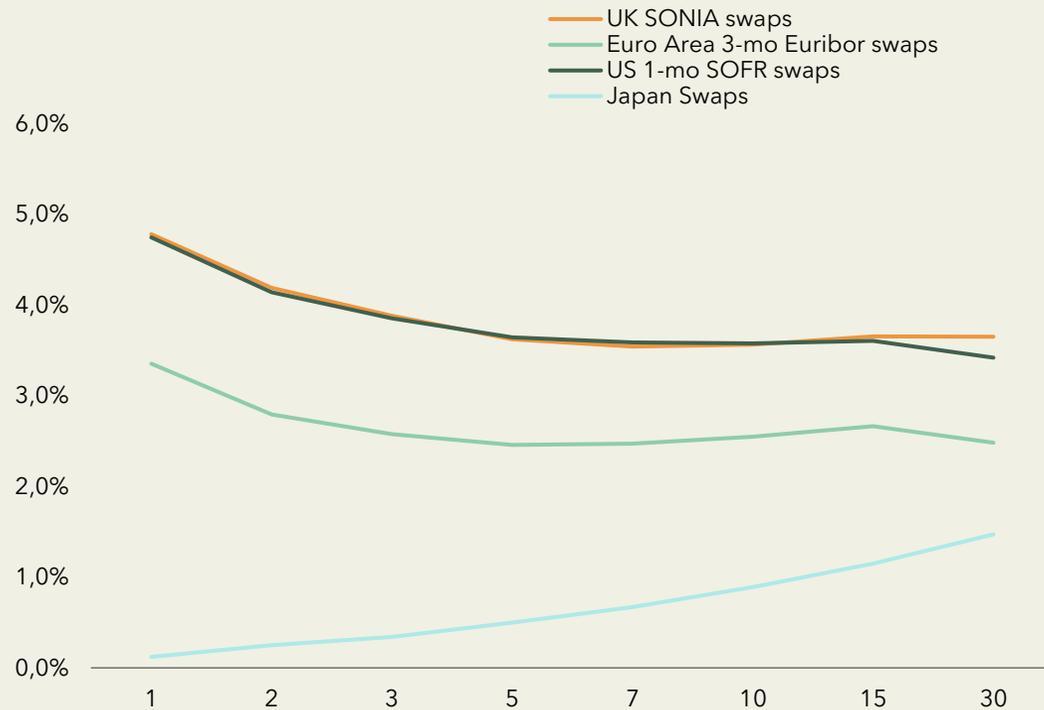
- **Sujet environnemental toujours plus important : décret tertiaire, financement des travaux de mise à niveau des actifs, etc.**

*Le sujet est resté crucial en 2023 (réglementation progressivement renforcée avec la loi « Industrie Verte » d'octobre 2023, hausse des coûts liés aux restructurations ou aux transformations, etc.)*

# Perspectives économiques et financières

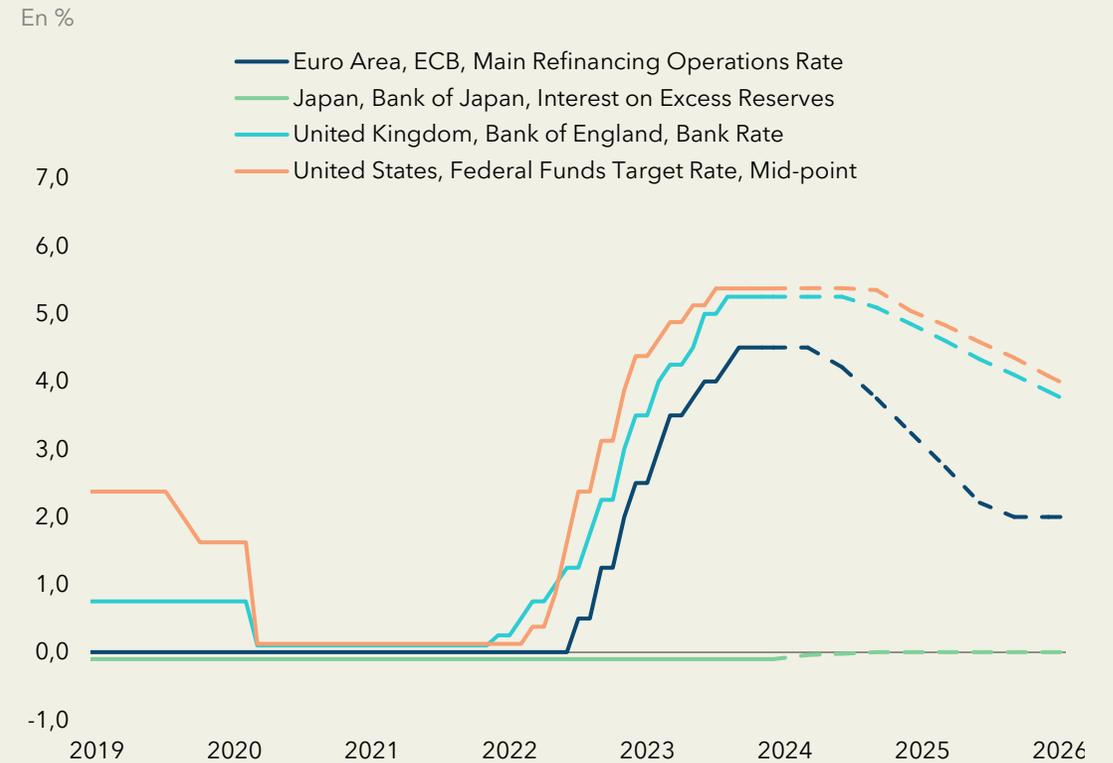
## Le calme après la tempête ?

**Courbes des SWAP par année de maturité**



Sources : Chatham Financial, Macrobond, Knight Frank Research

**Prévisions d'évolution des taux directeurs des banques centrales**



Sources : Macrobond, Oxford Economics, Knight Frank Research

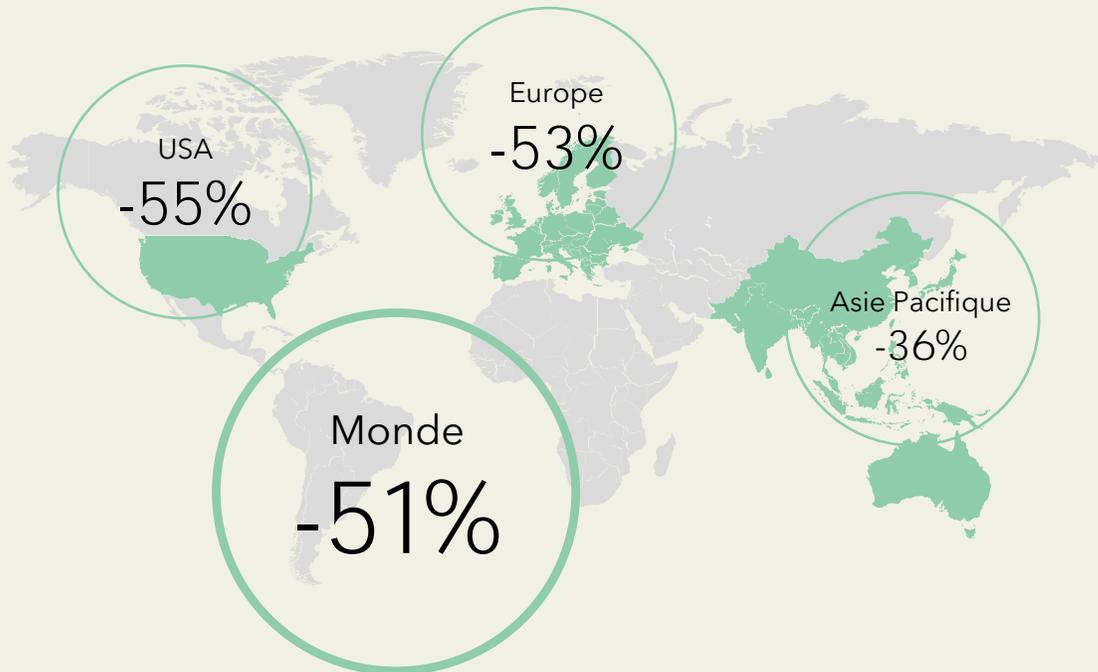
LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

# Contexte international

## Division par deux des volumes investis dans le monde

### Évolution des volumes investis entre 2022 et 2023

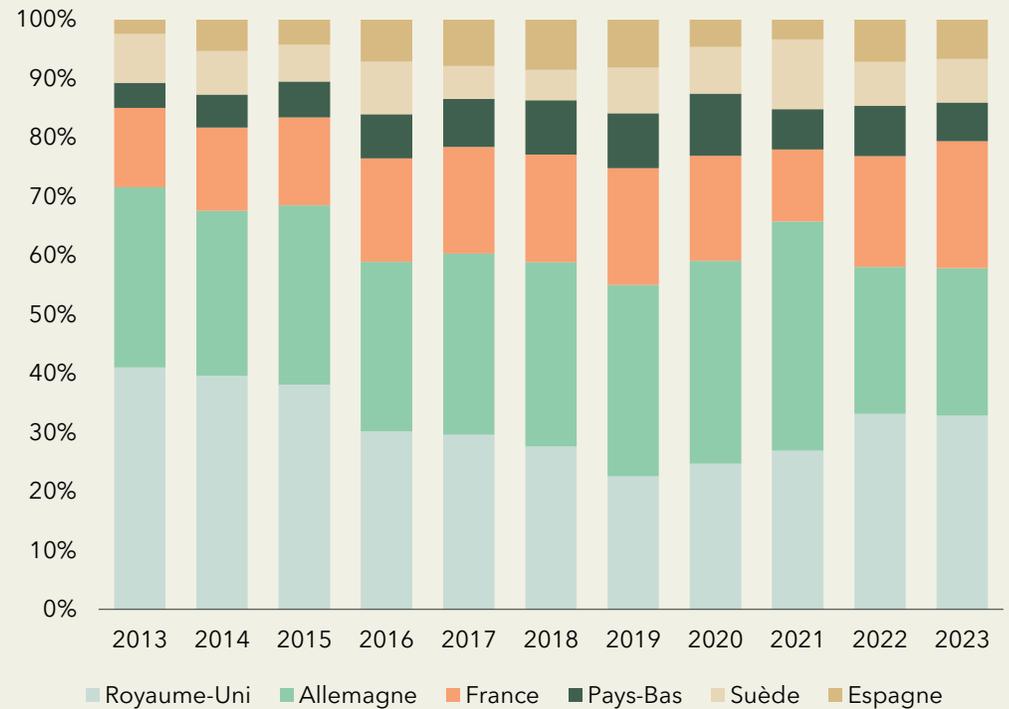
Tous types d'actifs confondus, incluant résidentiel



## La part de la France augmente dans un marché globalement baissier

### Part des principaux marchés dans les volumes investis en Europe

Tous types d'actifs confondus, incluant résidentiel



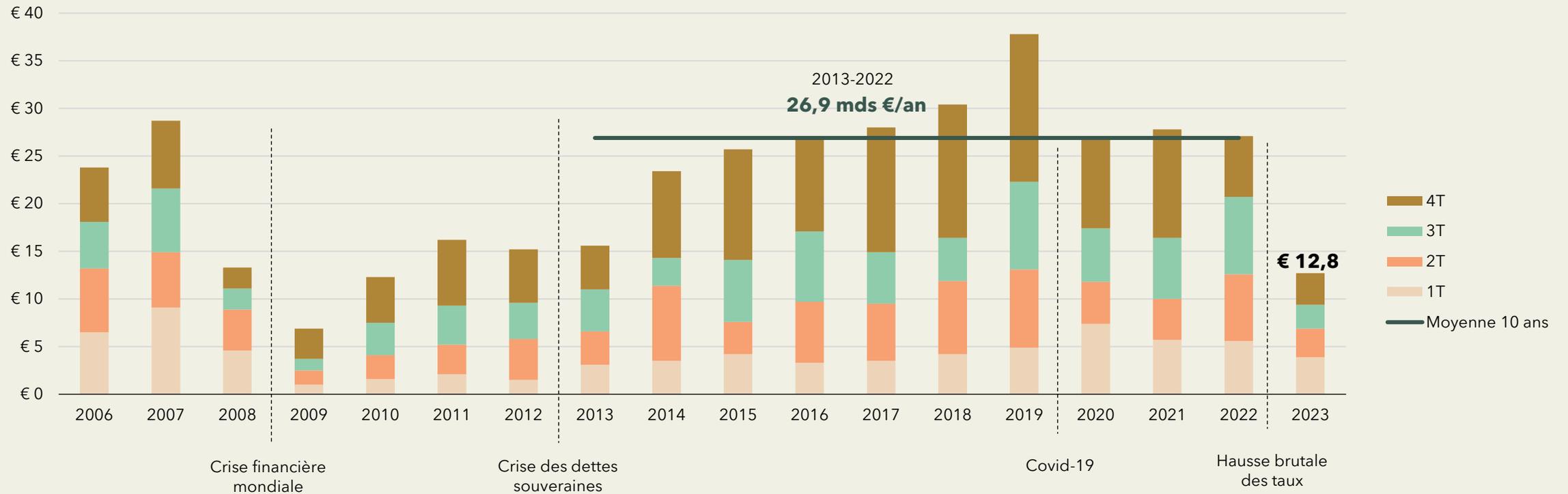
Sources : RCA, Knight Frank

# Au plus bas depuis 2010

## Un contexte de marché tout de même différent de la crise financière

### Évolution des volumes investis en France

Tous types d'actifs confondus (bureaux, commerces, industriel), en milliards d'euros



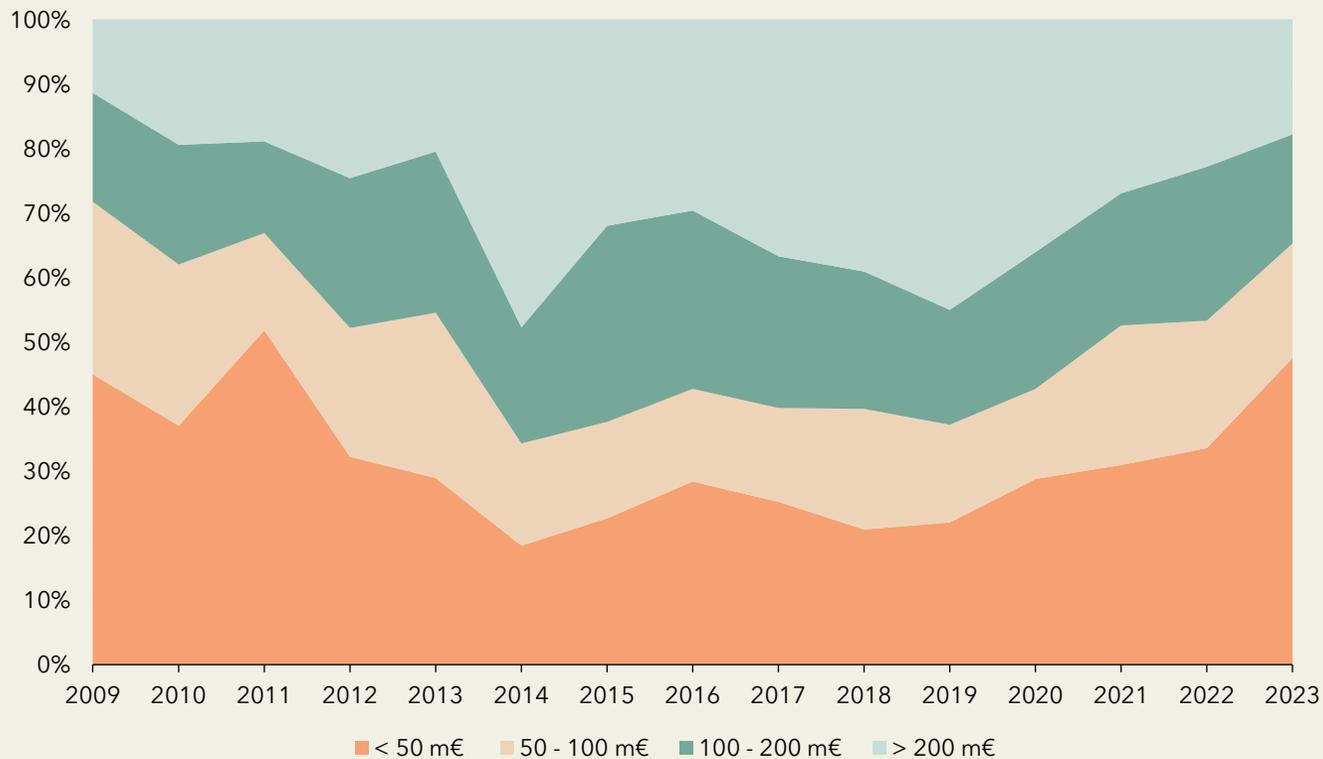
Source : Knight Frank

# De moins en moins de grandes transactions

## Opérations ≥ 100 M€ : part au plus bas depuis 2011

### Répartition des volumes investis en France par tranche de montant

Tous types d'actifs confondus (bureaux, commerces, industriel)



Source : Knight Frank

## Transactions > 100 M€

### Chiffres clés 2023 Vs 2022

**22** > 100 M€

(65 en 2022)

Volume total

**4,3** Mds €

(12,5 en 2022)

**-66 %**

(vs 2022)

**34 %**

**des volumes**

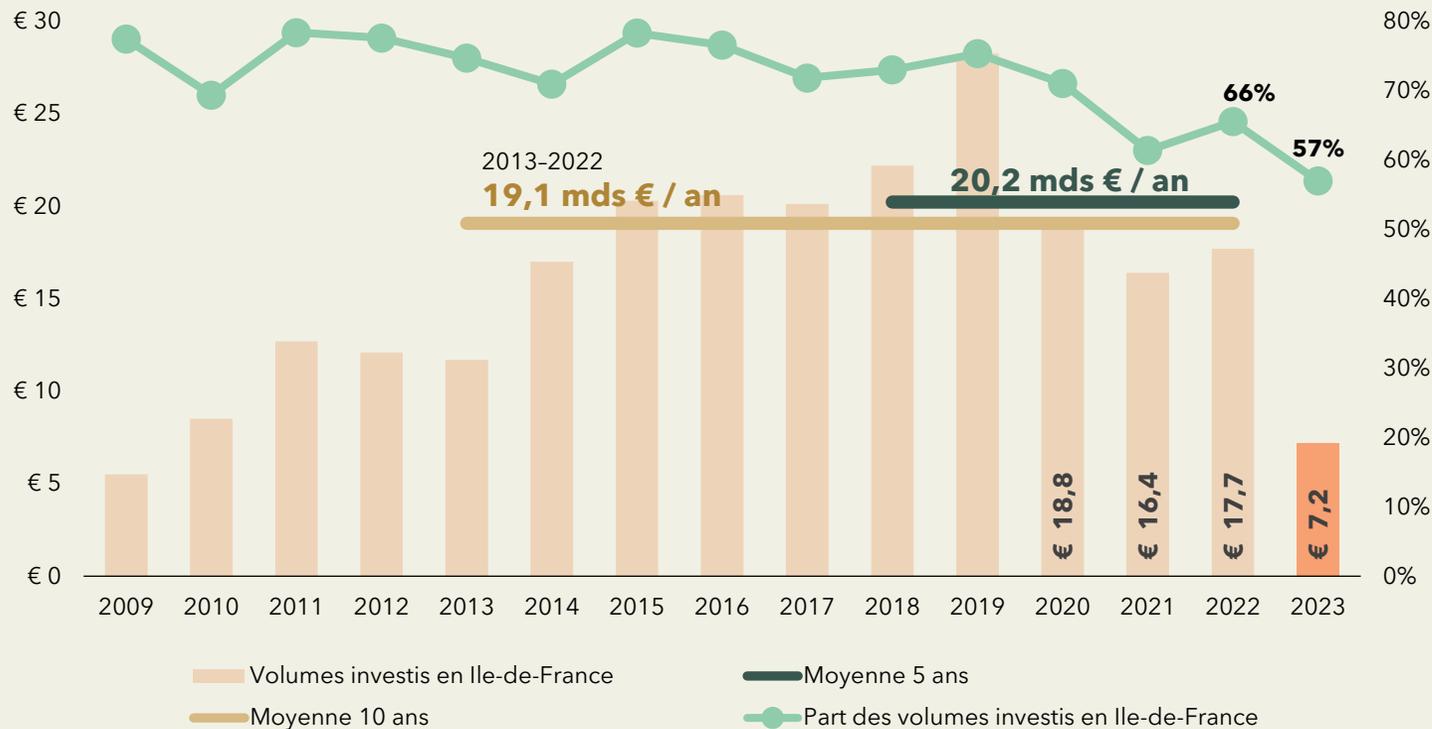
(47 % en 2022)

# Recul généralisé

## Décrochage plus important en Île-de-France

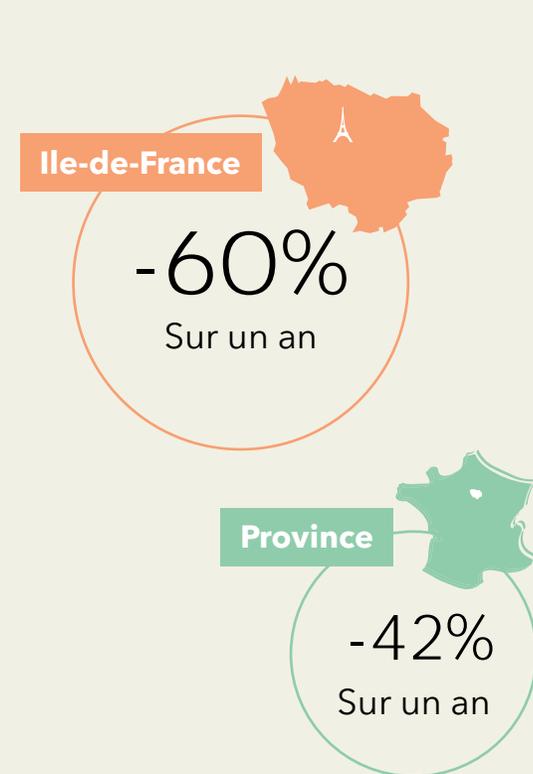
### Évolution des volumes investis en Île-de-France, tous types d'actifs confondus

En milliards d'euros



### Volumes investis en 2023

Évolution, tous types d'actifs confondus



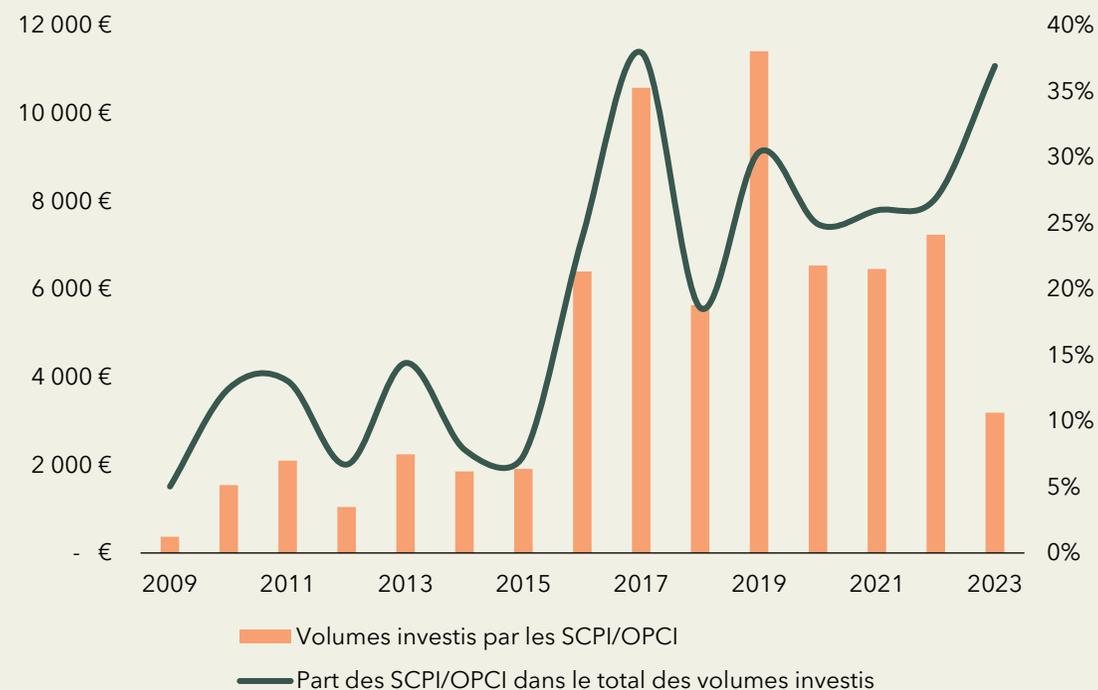
Source : Knight Frank

# Les SCPI, premiers acteurs du marché

## Volumes investis en forte baisse, mais part en hausse

### Évolution des volumes investis par les SCPI/OPCI

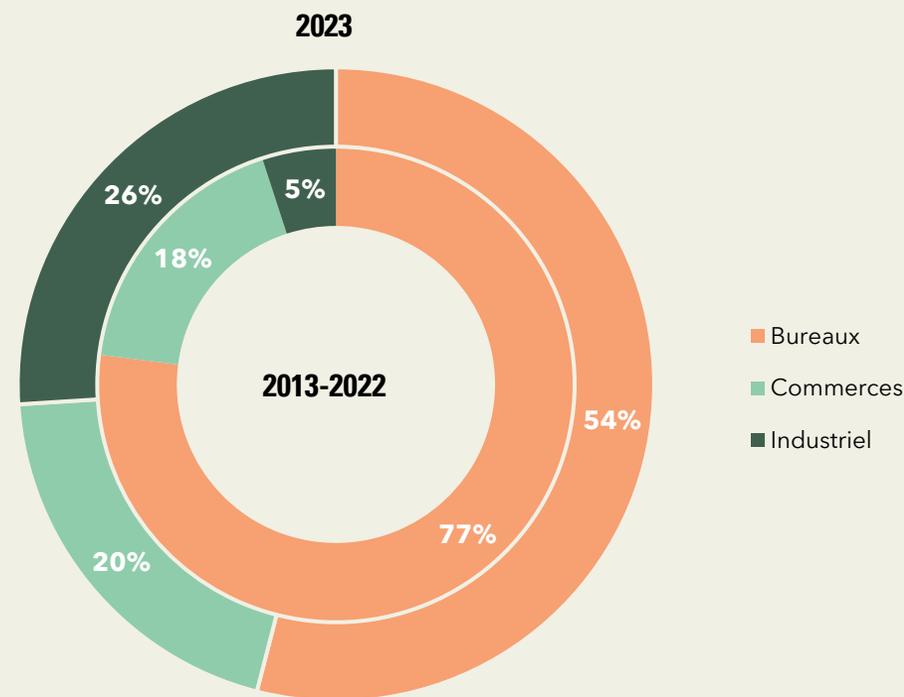
Tous types d'actifs confondus (bureaux, commerces, industriel), en millions d'euros



## La diversification se poursuit au profit de l'industriel

### Investissements des SCPI/OPCI par classe d'actifs

En France, part en % sur le volume total



Source : Knight Frank

# Les privés, à contre-courant

## Hausse de 70 % par rapport à la moyenne 10 ans

### Évolution des volumes investis par des investisseurs privés

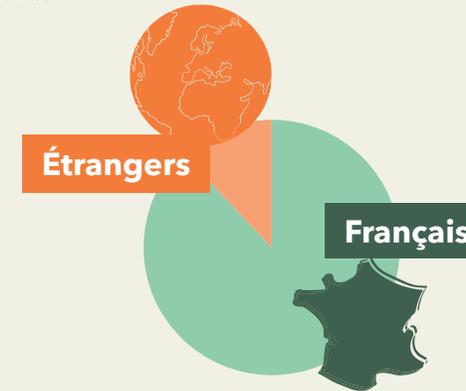
Tous types d'actifs confondus, en milliards d'euros



Source : Knight Frank

### Origine des investisseurs privés

En 2023, en %



### Répartition des investissements privés par classe d'actifs

En 2023, en %



# L'année des ventes utilisateurs

5,5 Mds €

Volumes des ventes utilisateurs en 2023 en France

+ 122% vs 2022

69%

Part représentée par les acteurs du luxe

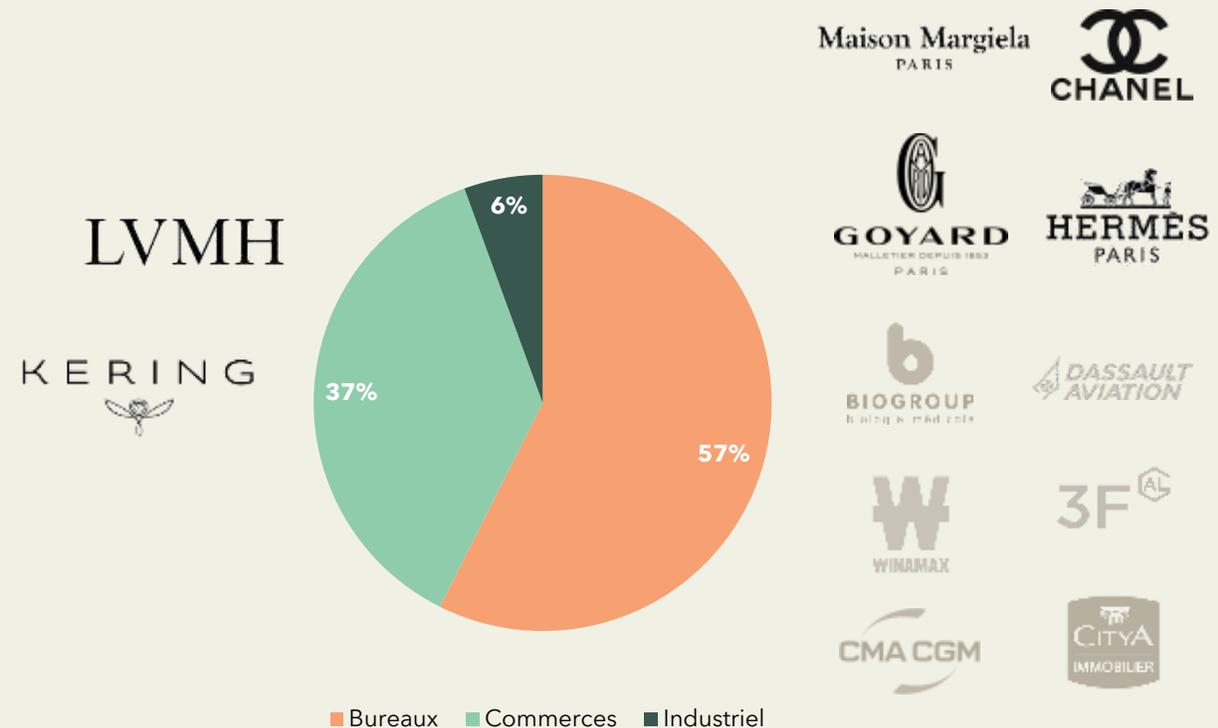
84%

Part de Paris

## Surreprésentation du luxe

### Répartition des ventes utilisateurs en 2023 en France

Par classes d'actifs, en % et exemples



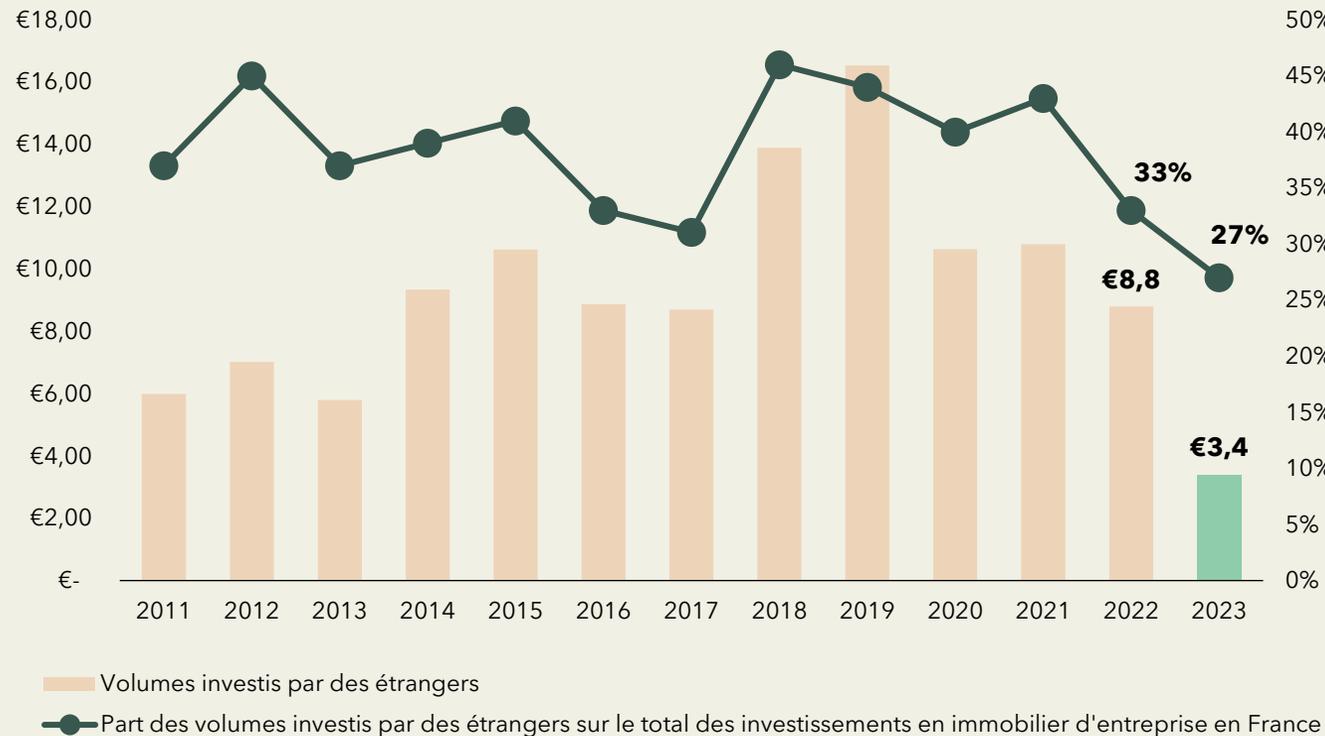
Source : Knight Frank

# Les investisseurs étrangers bien moins présents

## Des volumes au plus bas

### Évolution des volumes investis par des étrangers en France

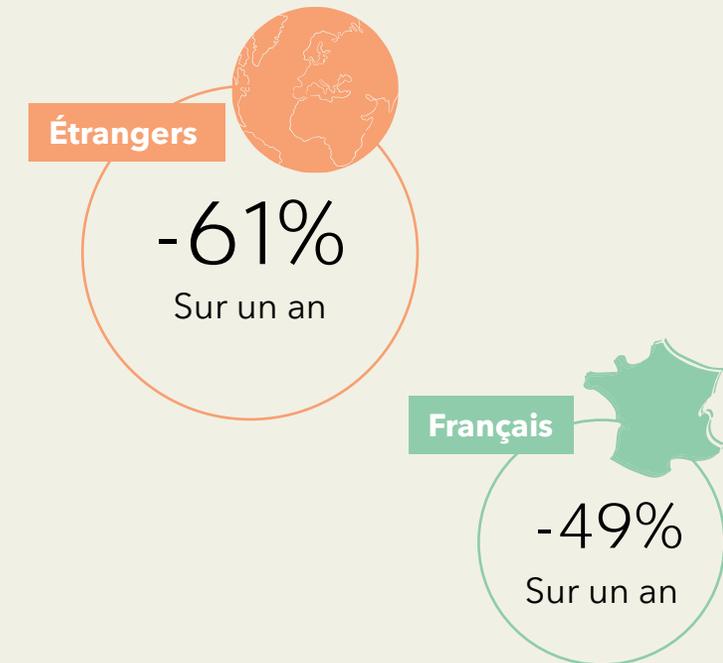
Tous types d'actifs confondus, en milliards d'euros



Source : Knight Frank

### Évolution des volumes investis entre 2022 et 2023

Évolution, tous types d'actifs confondus en France

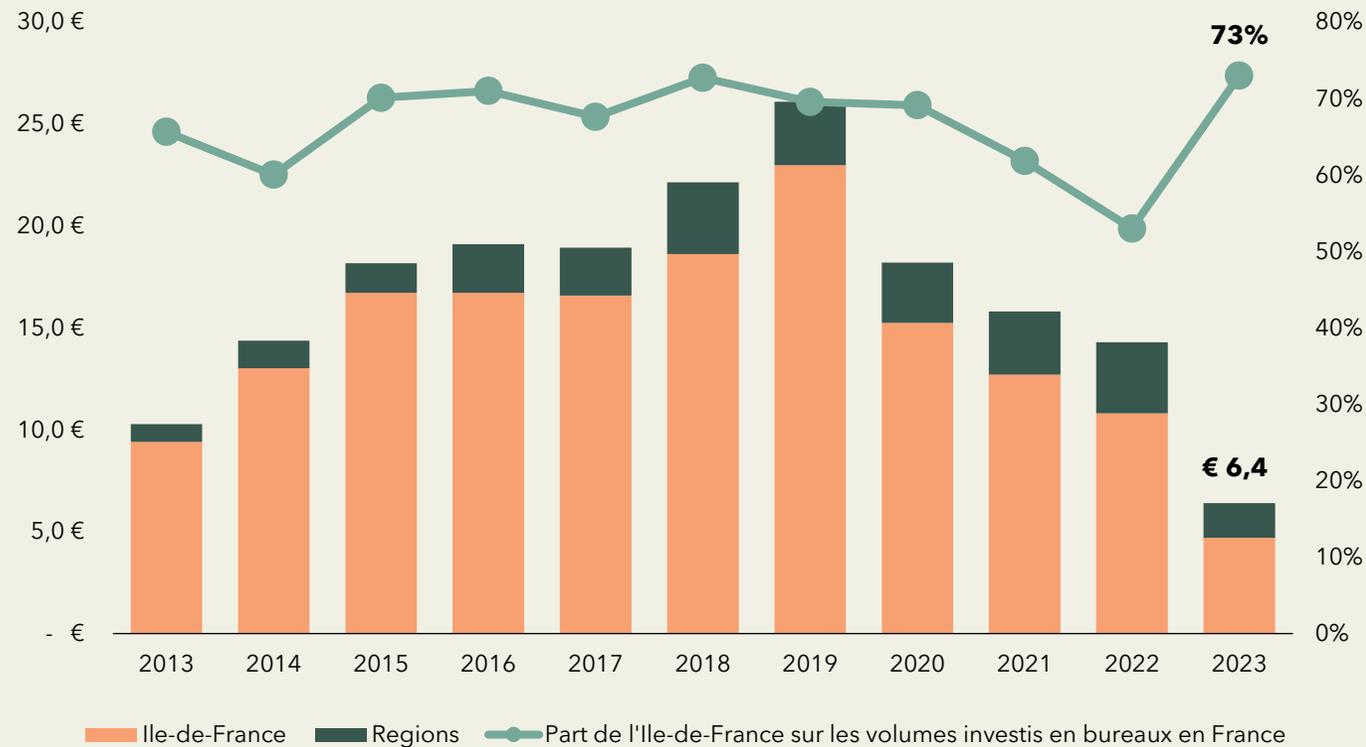


# Bureaux : encore plus de la moitié des volumes

## 6,4 mds € investis sur le marché français en 2023

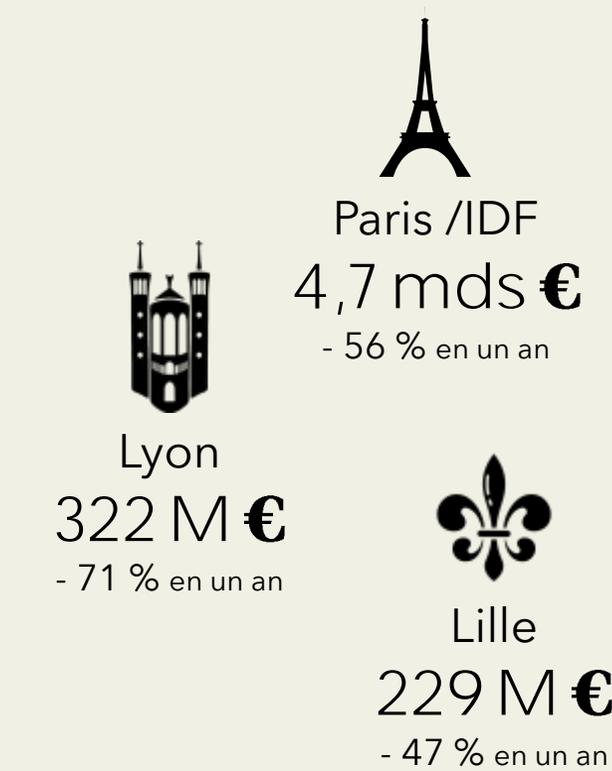
### Évolution des volumes investis en bureaux

En France, en milliards d'euros



## Lyon toujours n°2

### Volumes investis en bureaux en 2023



Source : Knight Frank

# Exemples de transactions bureaux en 2023



**VALESCO GROUP**  
TOUR SEQUANA  
ISSY-LES-MOULINEAUX (92)



**COVÉA**  
VIVACITY  
PARIS 12<sup>e</sup>



**CDC**  
CORTIS  
PARIS 17<sup>e</sup>



**IMMOVALOR**  
LIFE  
PARIS 13<sup>e</sup>



**AEW**  
WELINK  
LYON (69)



**ATLAND VOISIN**  
IMMEUBLE « V »  
VERSAILLES (78)



**LA FRANÇAISE / EDF INVEST**  
MEMPHIS  
PARIS 13<sup>e</sup>



**OREIMA**  
8-10 RUE ROQUEPINE  
PARIS 8<sup>e</sup>



**COVÉA**  
23 RUE DE L'AMIRAL D'ESTAING  
PARIS 16<sup>e</sup>



**REMAKE AM**  
MASSY CAMPUS 1  
MASSY (91)

Source : Knight Frank

# Activité quasi-nulle à La Défense

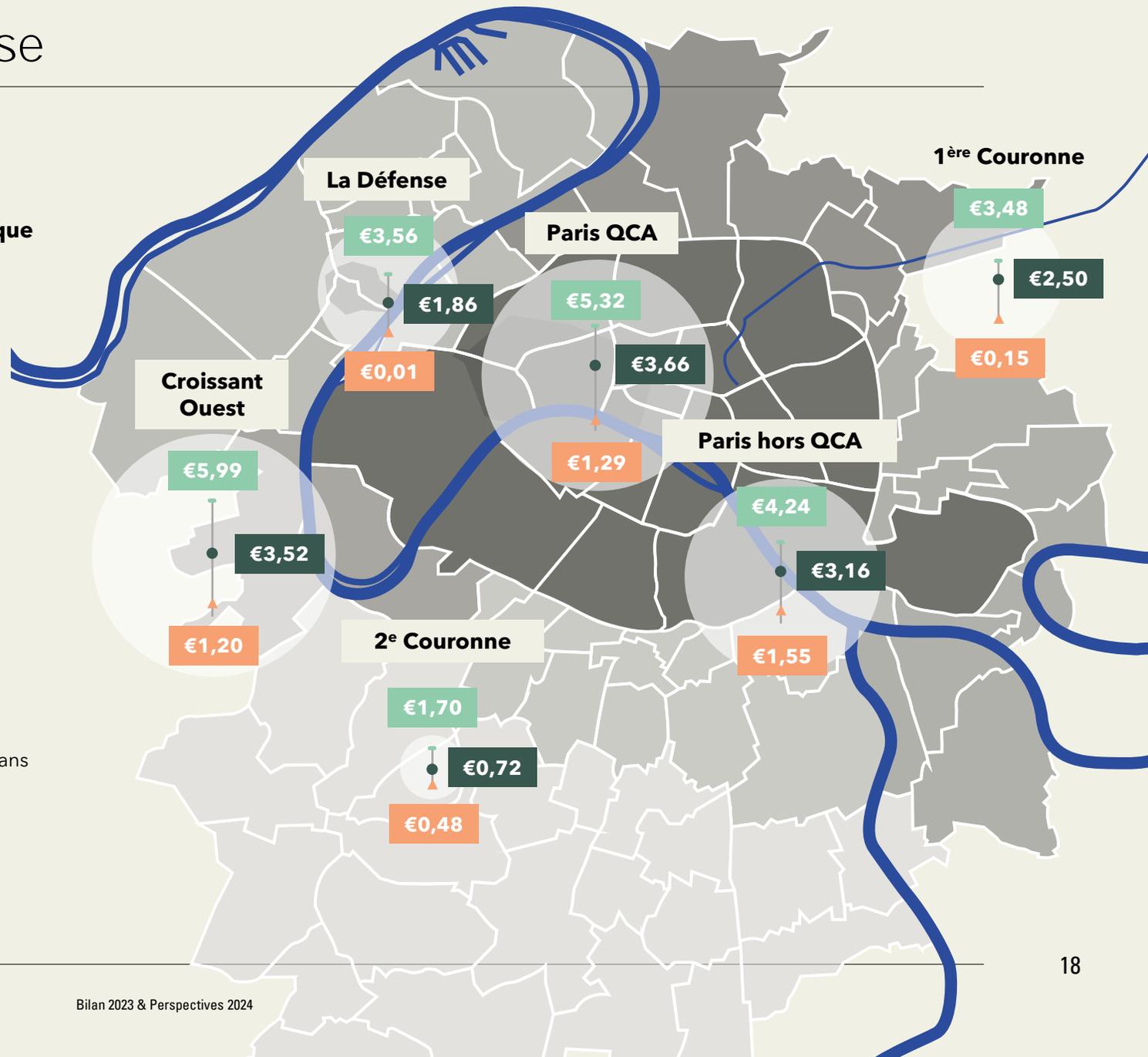
Paris capte 60 % des investissements

Volumes d'investissement en bureaux par secteur géographique

En Île-de-France, en milliards d'euros

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

- Record d'investissement sur 10 ans
- 2023
- Moyenne 10 ans



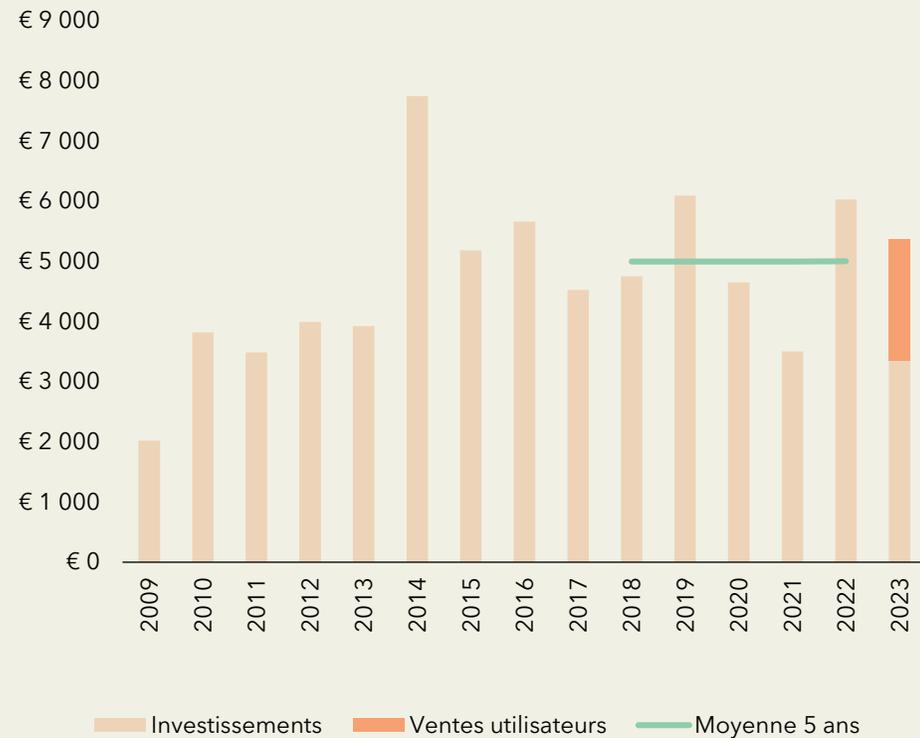
Source : Knight Frank

# Commerces : résultat honorable

## Une baisse à relativiser

### Évolution des volumes investis en commerces en France

En milliards d'euros, tous formats commerciaux confondus



Source : Knight Frank

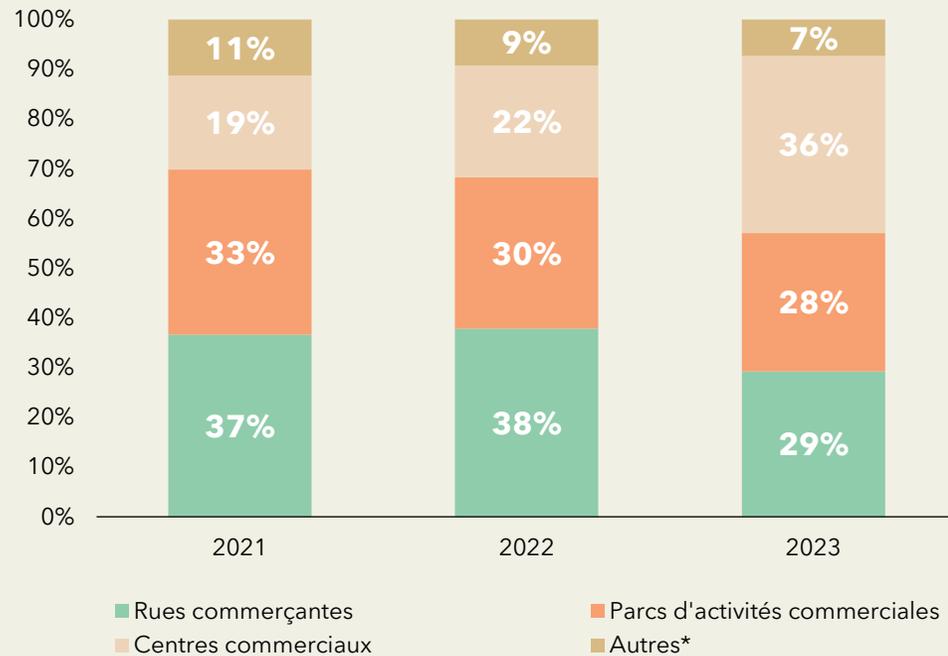


# Commerces : un marché plutôt équilibré

## Les centres commerciaux reviennent sur le devant de la scène

### Volumes investis en commerces par typologie d'actifs

En France, en % du total

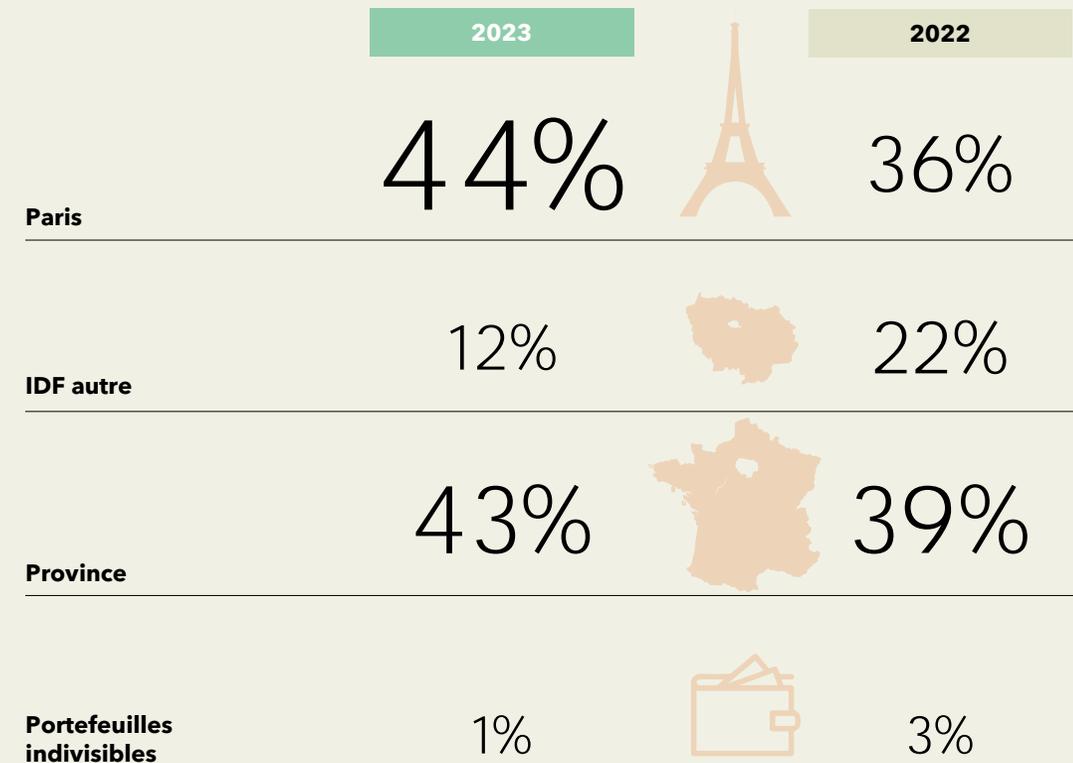


\*Centres de marques, hypers et supermarchés, portefeuilles non divisibles

## Paris concentre la plus grande part des volumes

### Répartition géographique des volumes investis en commerces

En France, en % du total



Source : Knight Frank

# Exemples de transactions de commerces en 2023



**INGKA**  
ITALIE DEUX  
PARIS 13<sup>e</sup>



**FREY**  
POLYGONE RIVIERA  
CAGNES-SUR-MER (06)



**KERING**  
35-37 AV. MONTAIGNE (VALENTINO)  
PARIS 8<sup>e</sup>



**MATA CAPITAL**  
PORTEFEUILLE DE CENTRES DE MARQUES  
FRANCE



**AEW**  
PASSY PLAZA  
PARIS 16<sup>e</sup>



**UNITY**  
1-3 RUE DU CHEVALIER SAINT-GEORGES  
PARIS 8<sup>e</sup>



**GROUPE STRAUSS**  
PLACE D'ARMES  
VALENCIENNES (59)



**ETIXIA**  
BAY 1  
TORCY (77)



**FINAMAS**  
62 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES  
PARIS 8<sup>e</sup>



**GROUPAMA GAN REIM**  
HÔTEL DE COULANGES  
PARIS 4<sup>e</sup>

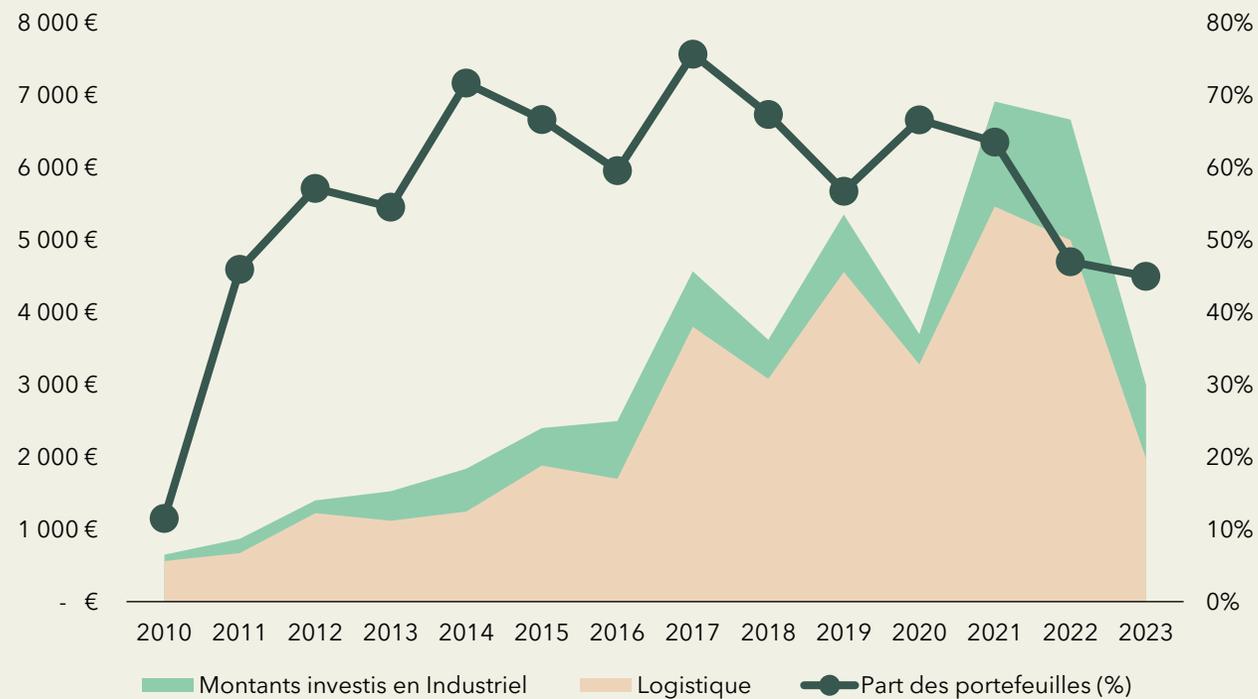
Source : Knight Frank

# Industriel : net recul mais intérêt maintenu

## Retour au niveau de 2016

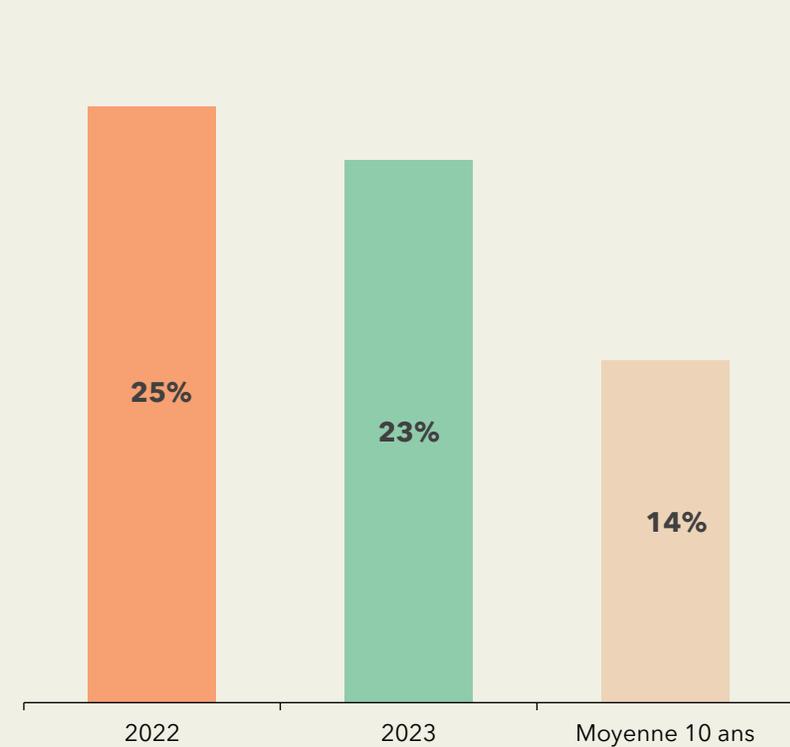
### Évolution des volumes investis en immobilier industriel

En France, en milliards d'euros



## Part des actifs industriels

### Sur l'ensemble des volumes investis en immobilier d'entreprise en France



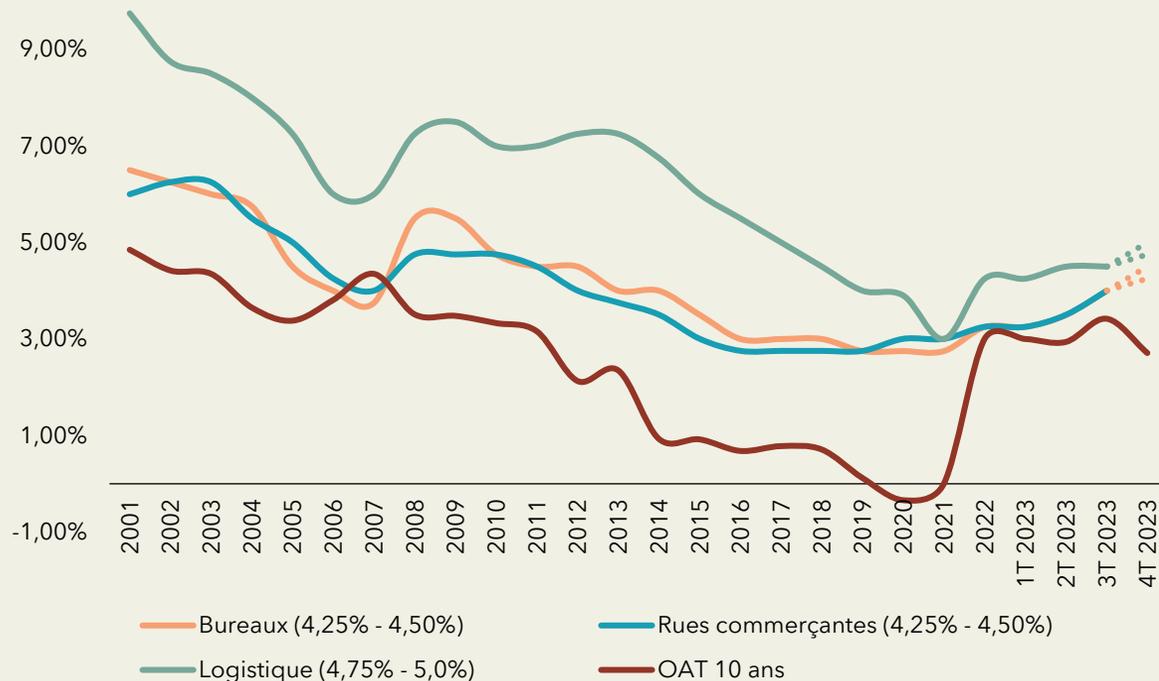
LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Source : Knight Frank

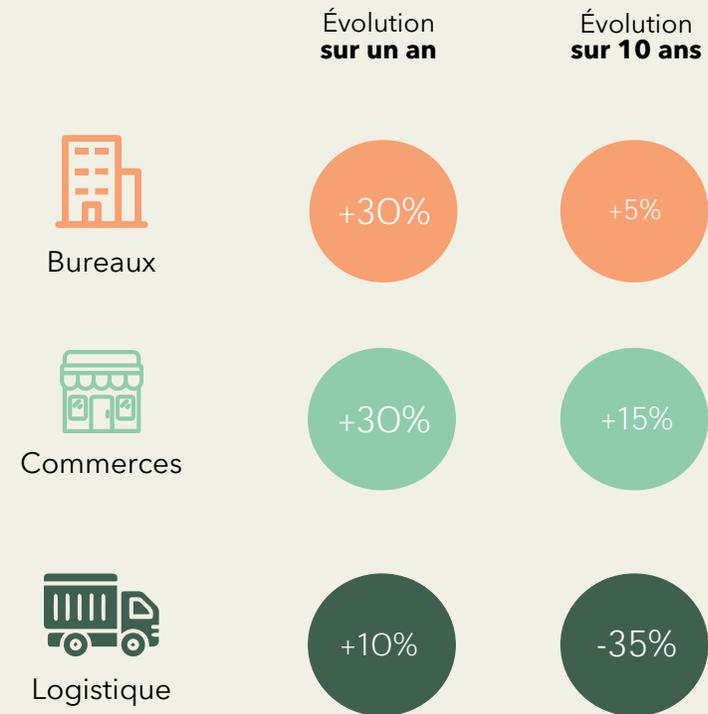
# Stabilisation en vue ?

## L'aplatissement de la courbe des taux offre plus de visibilité

### Évolution des taux de rendement prime en France



### Évolution des taux de rendement prime



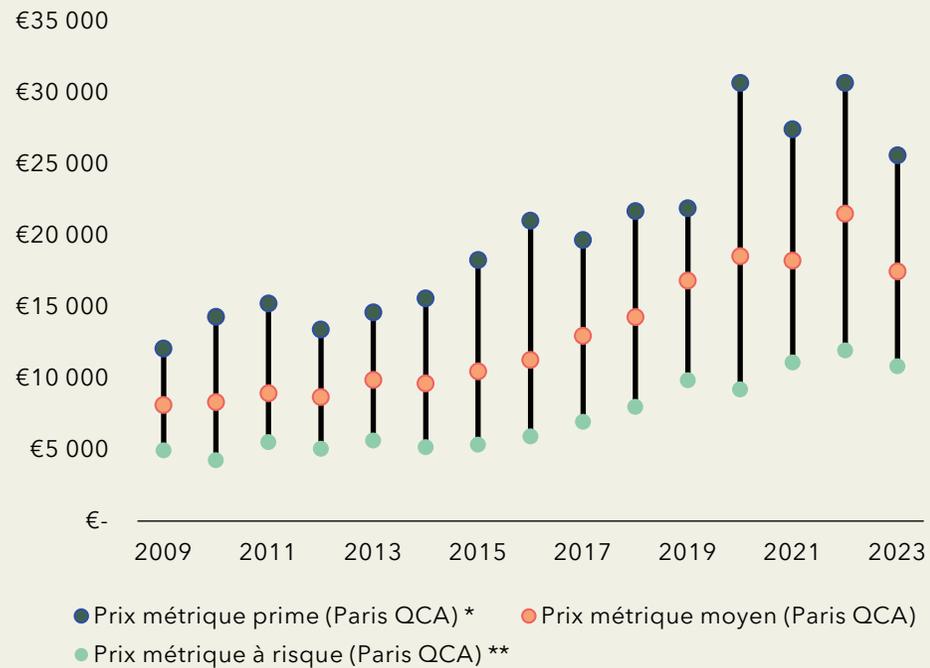
Sources : Knight Frank / Banque de France

# Nette correction des prix

## Baisse moyenne de près de 20 % dans le QCA

### Évolution des prix métriques dans Paris QCA

En €/m<sup>2</sup>



\* Moyenne des 5 prix métriques les plus importants

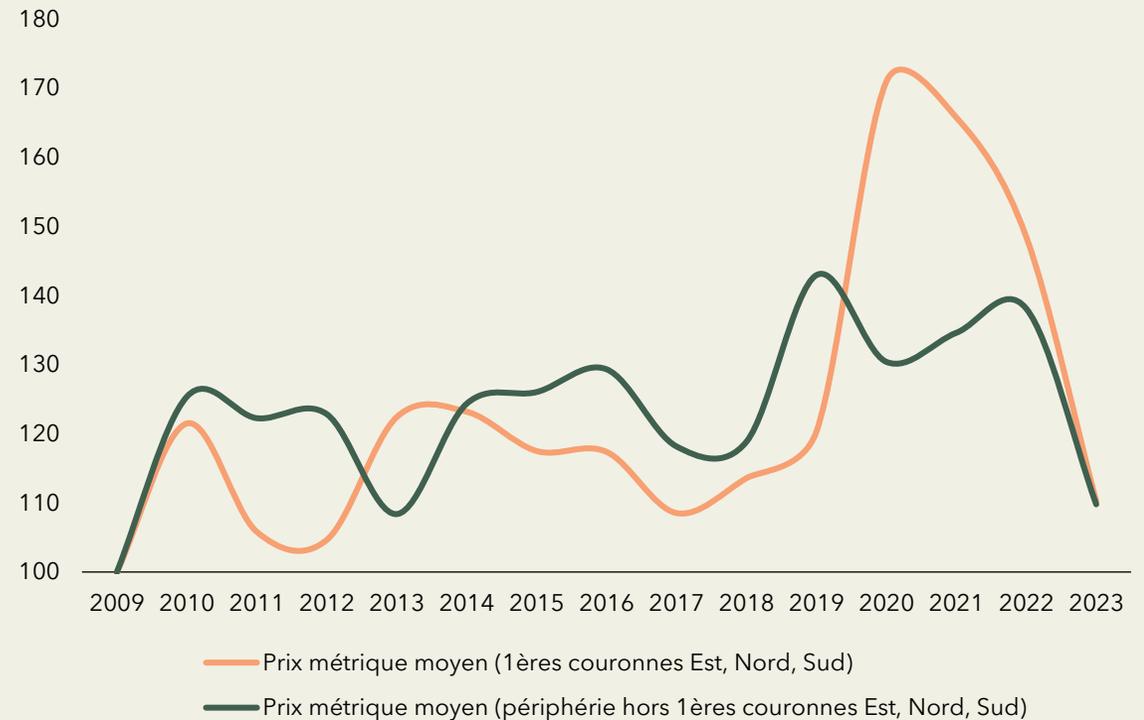
\*\* Moyenne des 5 prix métriques les plus faibles

Source : Knight Frank

## Des disparités selon les secteurs

### Évolution des prix métriques en Île-de-France

Indice 100 = 2009





# Zoom sur les actifs alternatifs

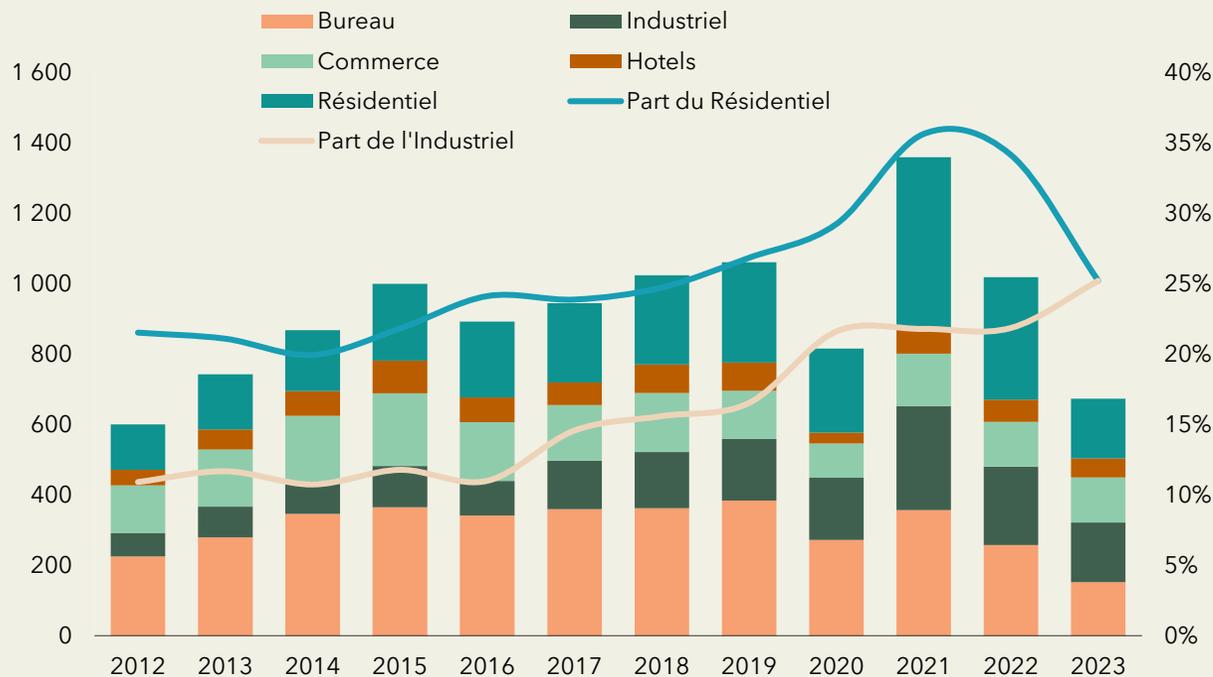
France

# La diversification reste une priorité

## Dans le monde

### Répartition des volumes investis dans le monde par type d'actifs

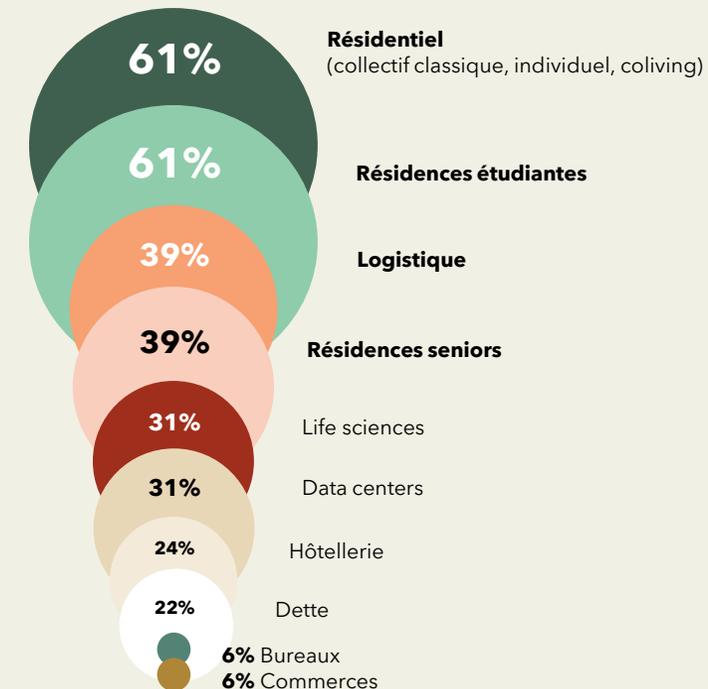
En milliards de dollars



Sources : Real Capital Analytics / Knight Frank

## En Europe

Quelles seront les classes d'actifs les plus attractives pour les investisseurs lors des cinq prochaines années ?



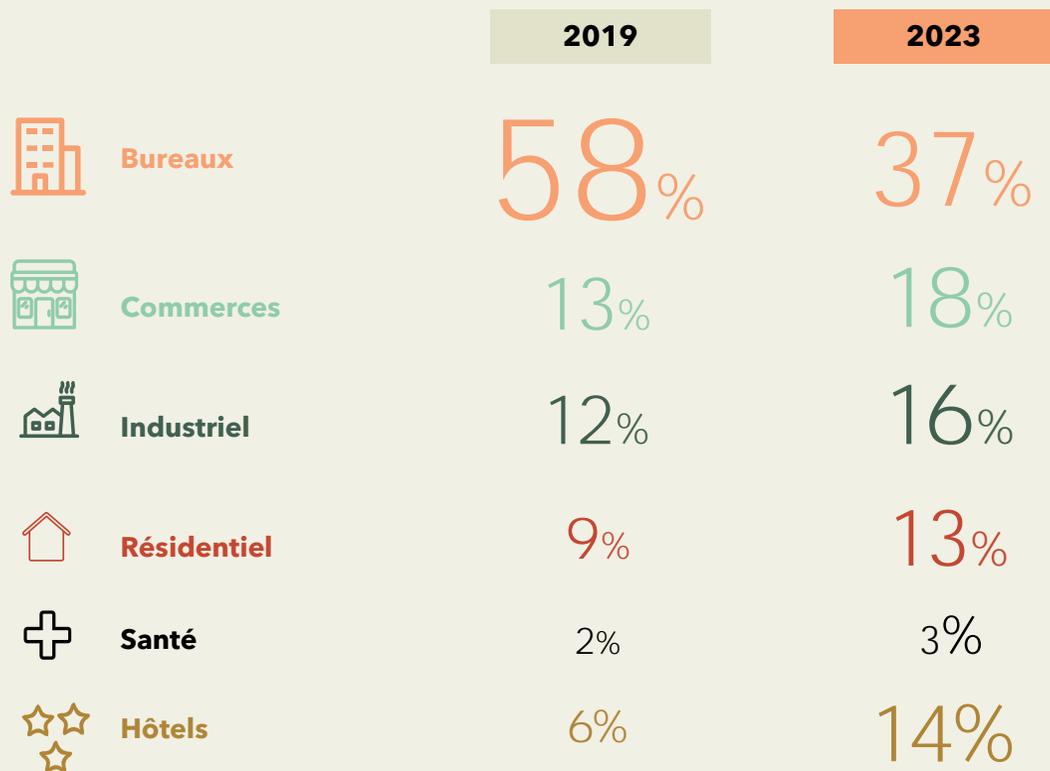
Source : Knight Frank. Enquête menée au 3T 2023 auprès de 51 investisseurs gérant un total de 67 milliards d'euros d'actifs résidentiels en Europe

# La diversification reste une priorité

## En France

### Répartition des volumes investis en France, par type d'actifs

Part sur le volume total en %



Source : Knight Frank

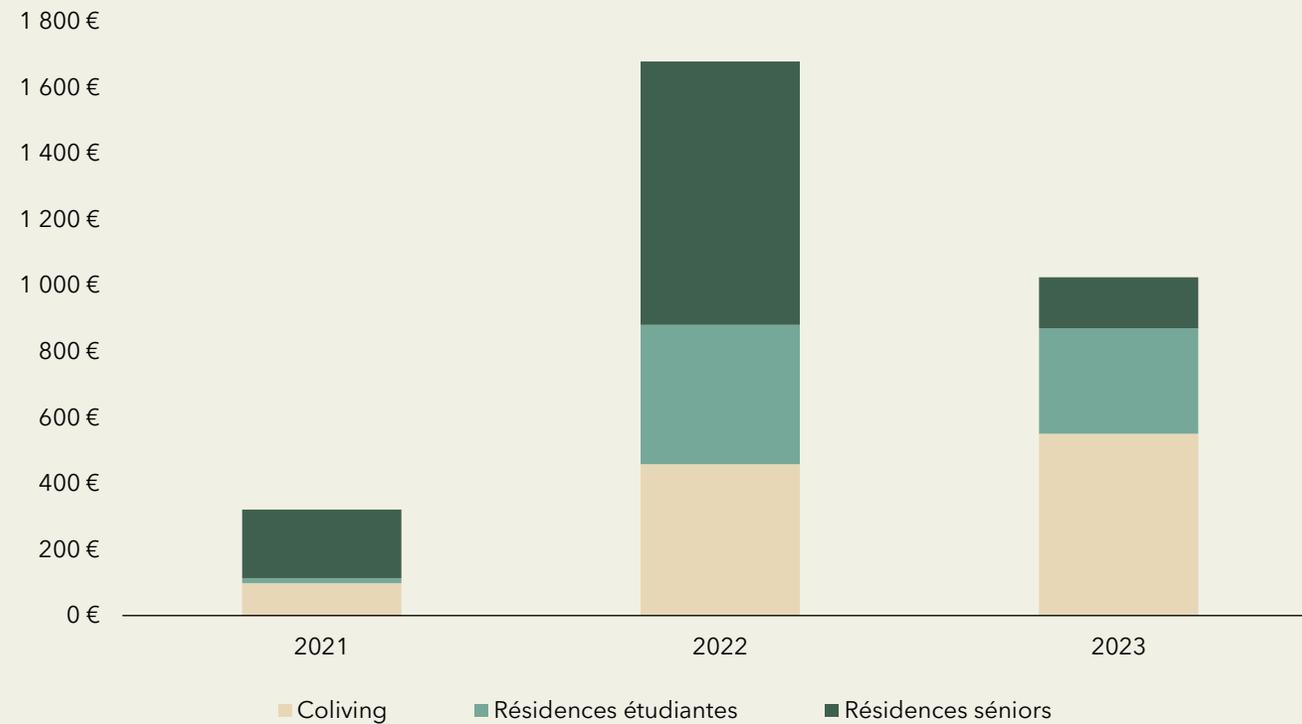


# Le coliving, pilier du résidentiel géré

## Le succès du coliving contraste avec la forte chute des résidences seniors

### Évolution des volumes investis en résidentiel géré

En France, en millions d'euros



Source : Knight Frank

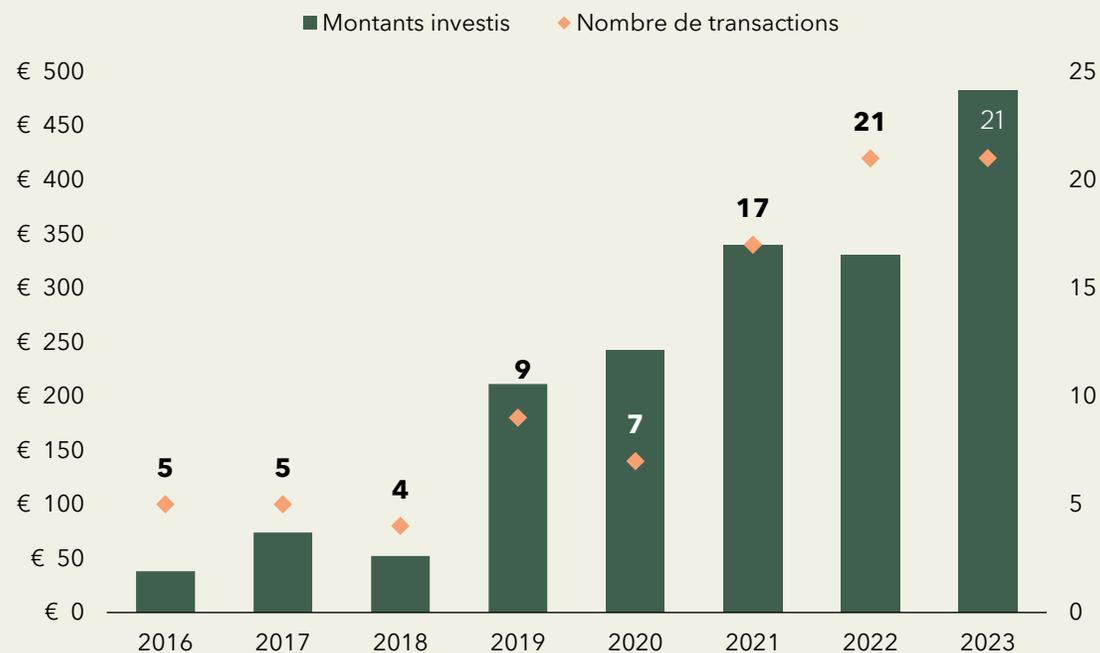


# Année record pour l'enseignement

+ 106 % par rapport à la moyenne 5 ans

## Évolution des volumes investis sur le marché de l'immobilier d'enseignement\*

En France, en millions d'euros



89  
Transactions investissement  
depuis 2016

1,2 milliard € investis

50 % à Paris

37 % en IDF

Lyon : 1<sup>er</sup> marché régional

36 % pour le compte de SCPI / OPCI

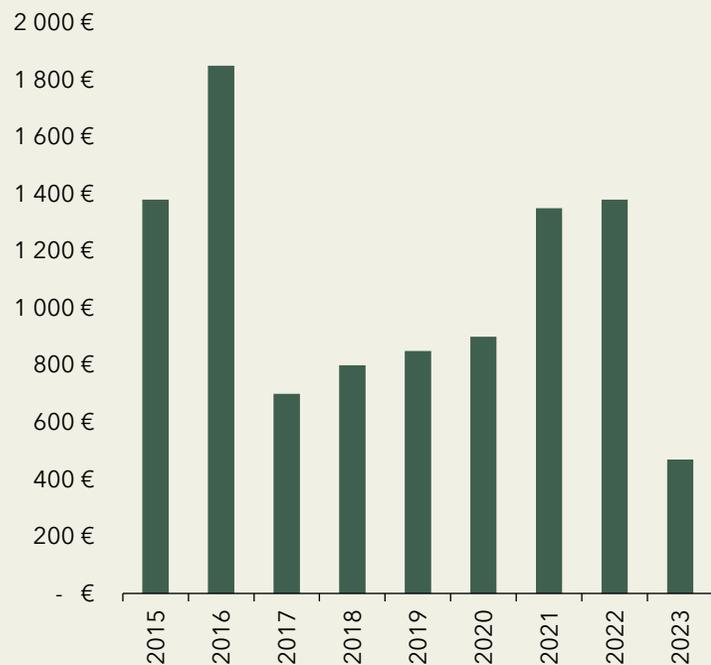
Source : Knight Frank / \*Enseignement supérieur privé

# L'immobilier de santé à la peine, l'hôtellerie confirme

## Santé : des volumes divisés par trois

### Évolution des volumes investis en immobilier de santé

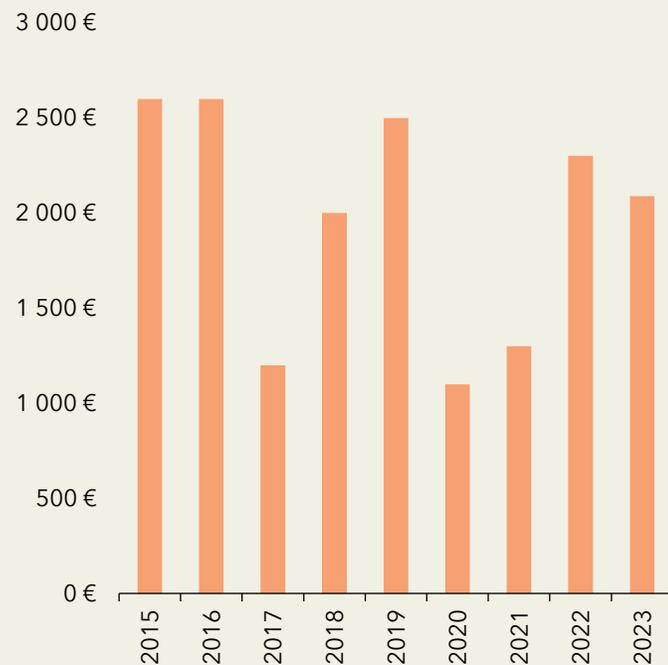
En France, en millions d'euros



## Hôtellerie : une année très dynamique

### Évolution des volumes investis en hôtellerie

En France, en millions d'euros



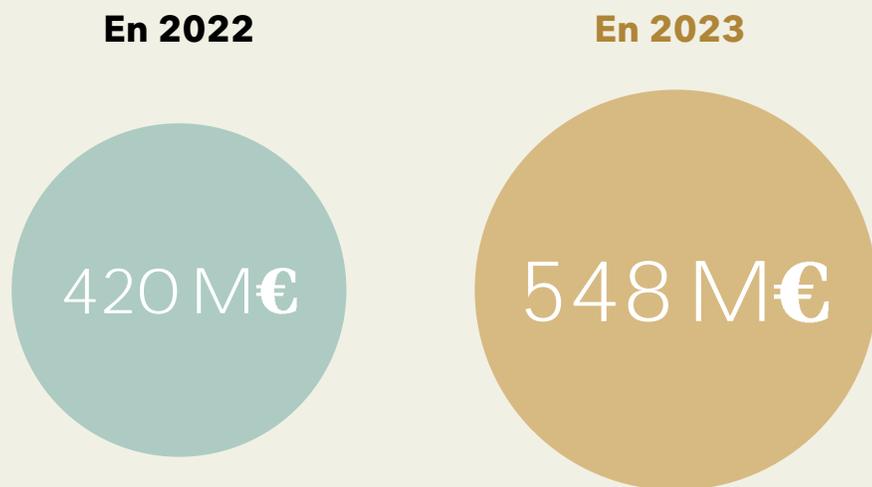
Source : Knight Frank

# Conversions : l'intérêt demeure...

...mais un équilibre à trouver, entre hausse des coûts de financement et correction des valeurs vénales

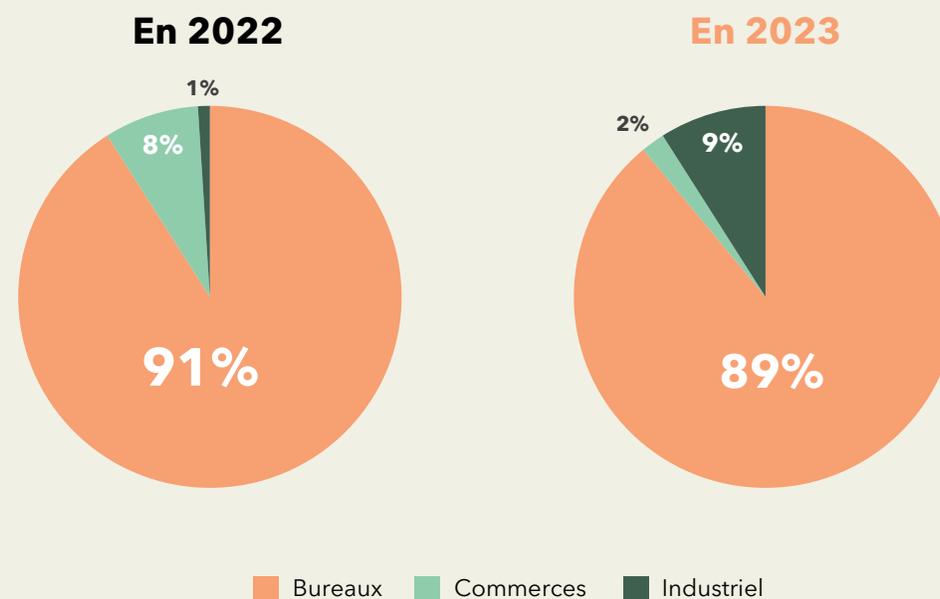
## Volume estimé des biens acquis en vue d'une transformation certaine ou potentielle

En France, tous types confondus, en millions d'euros



## Répartition par typologie d'actifs

% du montant total



Source : Knight Frank

# Les perspectives pour 2024

- **Le contexte macro-économique reste très incertain :** guerres, échéances électorales, volatilité de l'inflation, etc.
- La **stabilisation des taux directeurs** redonnera un peu de visibilité aux investisseurs, **relançant progressivement l'activité du marché de l'investissement.**
- **Les volumes investis en immobilier devraient rester à des niveaux très bas**, au moins durant le 1<sup>er</sup> semestre.
- **Les SCPI/OPCI seront moins présentes à l'acquisition** (chute de la collecte, priorité donnée aux arbitrages, etc.).
- **Mise sur le marché d'actifs « distressed »**, attirant investisseurs disposant de capitaux propres ou bénéficiant de conditions de financement favorables.
- **Les valeurs métriques devraient trouver leur point d'équilibre** et la correction baissière s'atténuer.
- **Les acquisitions de biens à transformer se poursuivront**, offrant un débouché aux actifs devenus « hors marché ».
- **Les investisseurs amplifieront leur stratégie de diversification, confirmant le succès croissant d'actifs alternatifs** (coliving, résidences étudiantes, établissements hôteliers, etc.).
- L'**enjeu environnemental** restera au cœur des stratégies des investisseurs (article 8 / taxonomie européenne, etc.)



# 2

## Le marché des bureaux

Ile-de-France

# Guillaume Raquillet

Directeur Agence Bureaux



# David Bourla

Directeur Études & Recherche



# Ce que nous attendions 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<sup>ère</sup> 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<sup>ère</sup> couronne Nord, Péri-Défense, etc.).
- ❑ Accélération des **transformations de bureaux en logements** et opérations mixtes.

# Ce qui est réellement arrivé

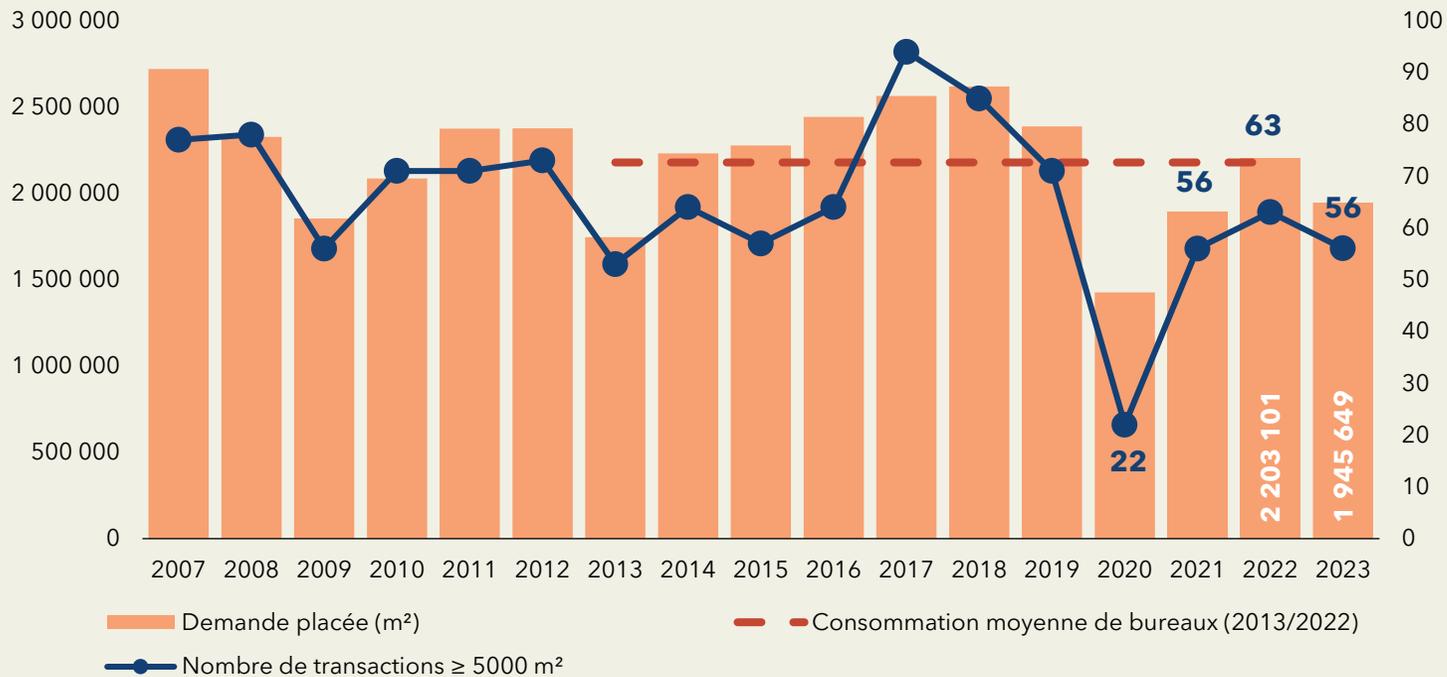
- ☑ Ralentissement plus marqué de l'économie et **dégradation modérée du marché de l'emploi**.
- ☑ Atténuation de l'effet de rattrapage post-Covid et **diminution de 12 %** des volumes placés en Ile-de-France.
- ☑ Confirmation du dynamisme du marché de Paris QCA, malgré un **recul de 14 % par rapport au record de 2022**.
- ☑ Des critères toujours essentiels (**RSE, bien-être**, intégration des **mobilités douces**, centralité, **flexibilité**, etc.), **malgré le ralentissement de l'économie** et les logiques de rationalisation des entreprises.
- ☑ **L'année 2023 a été celle du sursaut du Sud**, mais pas des autres marchés de 1<sup>ère</sup> couronne.
- ☑ **Forte chute des livraisons** et **incertitudes sur un certain nombre de projets (effet PLU-B à Paris)**.
- ☑ **Suroffre historique dans certains marchés de périphérie** (1<sup>ère</sup> couronne Nord, Péri-Défense, etc.).
- ☑ Accélération des **transformations de bureaux en logements** et opérations mixtes.

# Retour à la baisse

## Les volumes placés repassent sous la moyenne

### Évolution de la demande placée en Île-de-France

Volume total en m<sup>2</sup>



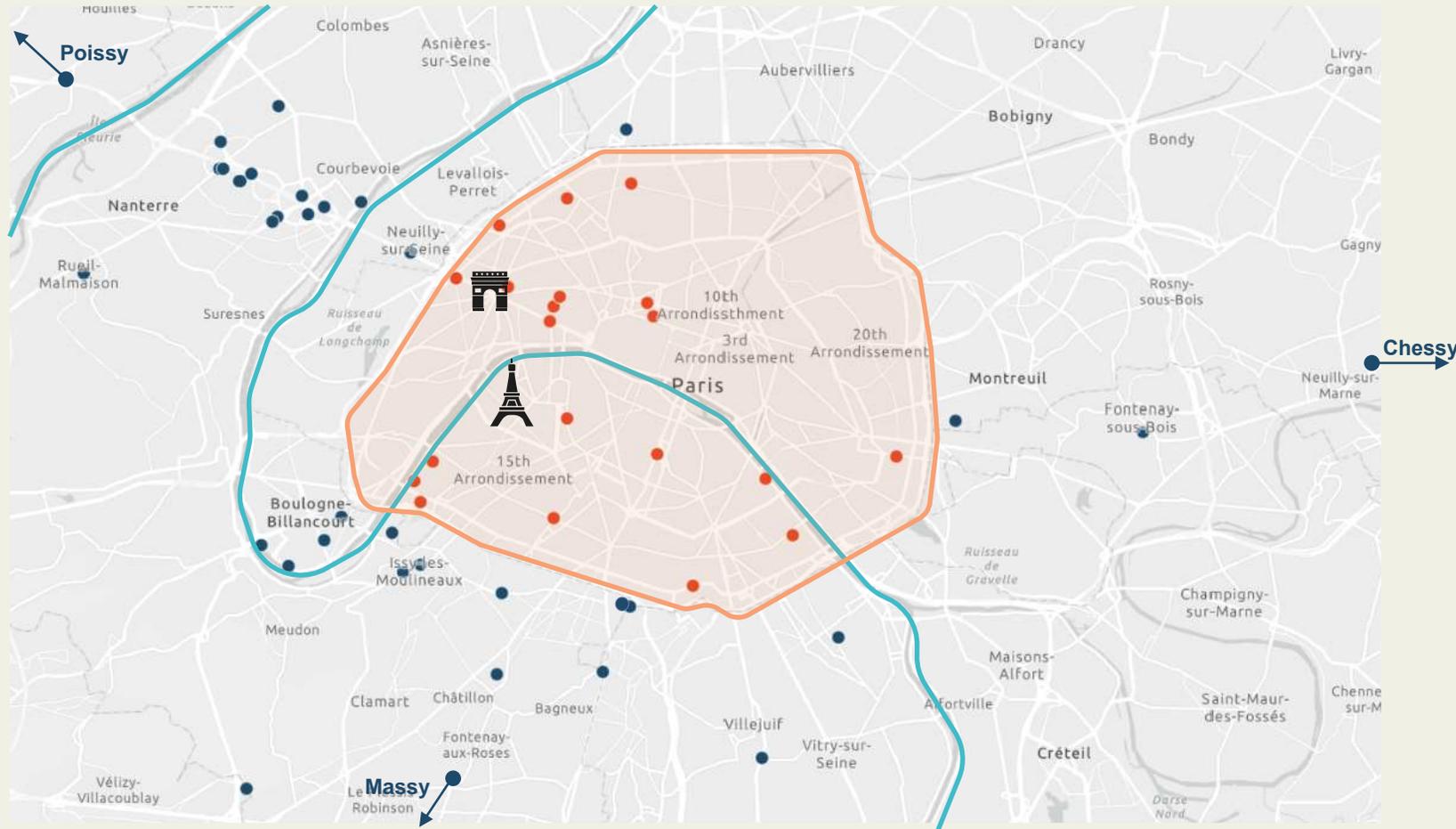
- 12%  
Sur un an



- 11%  
Moyenne  
10 ans

# Les grandes transactions de 2023

## Transactions $\geq 5\,000\text{ m}^2$ en Île-de-France



- Paris intra-muros : 20 (22 en 2022)
- IDF hors Paris : 36 (41 en 2022)

Source : Knight Frank

# Les grandes transactions de 2023

## Exemples de transactions ≥ 5 000 m<sup>2</sup> à Paris



**PUBLICIS**  
MONDO  
PARIS 17<sup>e</sup> (28 500 m<sup>2</sup>)



**CDC**  
AUSTERLITZ II  
PARIS 13<sup>e</sup> (24 000 m<sup>2</sup>)



**ROTHSCHILD & CIE**  
54-56 RUE LA BOETIE  
PARIS 8<sup>e</sup> (20 500 m<sup>2</sup>)



**FRANCE TÉLÉVISIONS**  
Q4DRANS  
PARIS 15<sup>e</sup> (17 000 m<sup>2</sup>)



**IMMOBILIÈRE 3F**  
PARC AVENUE  
PARIS 13<sup>e</sup> (13 100 m<sup>2</sup>)



**MCKINSEY & COMPAGNY**  
35 RIVE GAUCHE  
PARIS 7<sup>e</sup> (12 900 m<sup>2</sup>)



**BARCLAYS**  
52 AVENUE HOICHE  
PARIS 8<sup>e</sup> (11 900 m<sup>2</sup>)



**EDF**  
PALAIS BLEU  
PARIS 16<sup>e</sup> (11 500 m<sup>2</sup>)



**FRANCE TÉLÉVISIONS**  
SEINE OUEST  
PARIS 15<sup>e</sup> (8 200 m<sup>2</sup>)



**UBS**  
39 RUE DU COLISÉE  
PARIS 8<sup>e</sup> (6 200 m<sup>2</sup>)



**WINAMAX**  
LUXSO  
PARIS 5<sup>e</sup> (5 800 m<sup>2</sup>)



**OPCO**  
RACINE  
PARIS 12<sup>e</sup> (5 800 m<sup>2</sup>)



**FONDATION CENTRALESUPELEC**  
IKOM  
PARIS 13<sup>e</sup> (5 700 m<sup>2</sup>)



**HIPTOWN**  
GAVROCHE  
PARIS 18<sup>e</sup> (5 400 m<sup>2</sup>)

Source : Knight Frank

# Les grandes transactions de 2023

## Exemples de transactions $\geq 5\,000\text{ m}^2$ en région parisienne



**RENAULT / RCI**  
NEW R & X WORK  
BOULOGNE (24 000 + 15 000 m<sup>2</sup>)



**STELLANTIS**  
GREEN CAMPUS  
POISSY (32 000 m<sup>2</sup>)



**SUEZ**  
ALTIPLANO  
PUTEAUX (22 000 m<sup>2</sup>)



**INFORMATIQUE CDC - ICDC**  
NETWORK 2  
BAGNEUX (15 900 m<sup>2</sup>)



**EDF RENOUVELABLES FRANCE**  
YUMA  
CHATILLON (12 700 m<sup>2</sup>)



**INFOPRO DIGITAL**  
AQUEDUC  
GENTILLY (12 500 m<sup>2</sup>)



**ALD AUTOMOTIVE**  
CITYLIFE  
NANTERRE (11 000 m<sup>2</sup>)



**SIEMENS MOBILITY**  
YUMA  
CHATILLON (10 300 m<sup>2</sup>)



**WILLIS TOWERS WATSON**  
TOUR HEKLA  
PUTEAUX (9 600 m<sup>2</sup>)



**BAYARD**  
KALIFORNIA  
MALAKOFF (8 200 m<sup>2</sup>)



**MALAKOFF HUMANIS**  
HELIA  
FONTENAY SOUS BOIS (8 000 m<sup>2</sup>)



**ESIA**  
ZAC GAGARINE TRUILLOT  
IVRY SUR SEINE (7 700 m<sup>2</sup>)



**SCM BIOGROUP**  
LE GARIBALDI  
SAINT-OUEN (6 300 m<sup>2</sup>)



**CREDIT MUTUEL ARKEA**  
TRINITY  
PUTEAUX (5 200 m<sup>2</sup>)

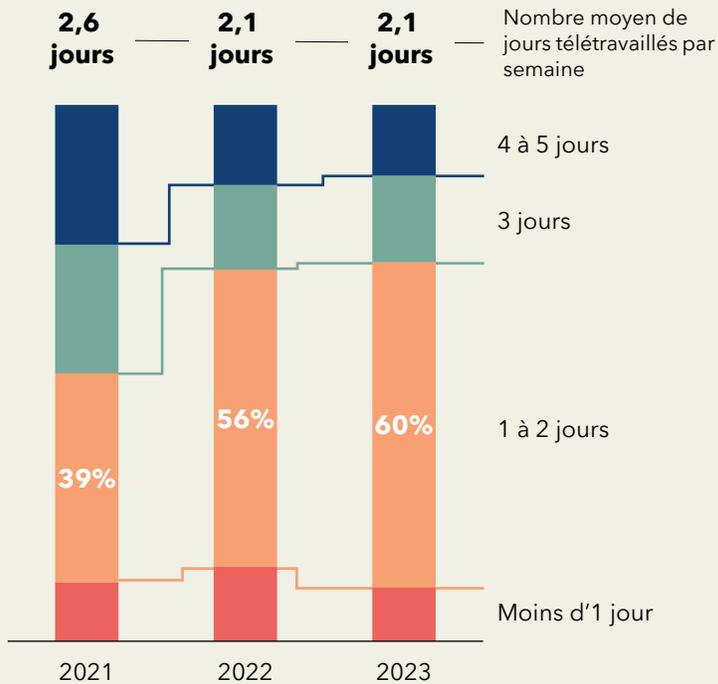
Source : Knight Frank

# Que reste-t-il de la crise sanitaire ?

## Le retour au bureau est partiel

### Évolution de la pratique du télétravail

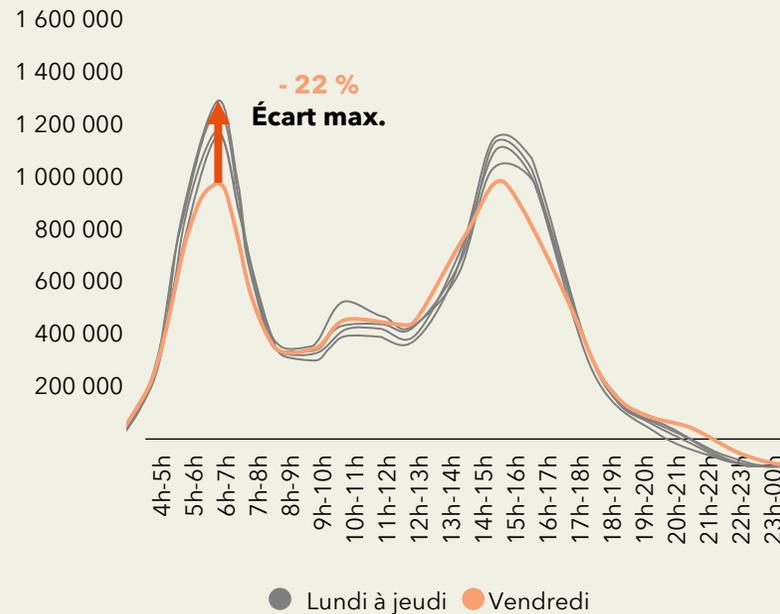
En % des répondants, en Île-de-France



Source : L'Institut Paris Région

### Fréquentation des transports en commun

En nombre de validations télébilletique, en Île-de-France



Source : Open data Île-de-France Mobilités, données d'octobre 2023

### Fréquentation de La Défense

En nombre de personnes, en septembre 2023

312 989 personnes

+ 8 %  
par rapport à septembre 2022

- 15 %  
par rapport à septembre 2019

Source : Open data RATP

# La rationalisation reste une priorité

## Le climat s'assombrit

### Indicateur du climat des affaires

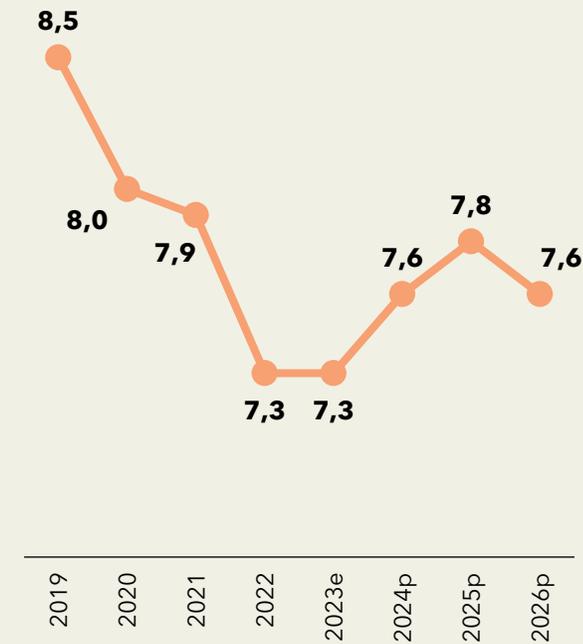
En points, en France



## Le plein emploi s'éloigne

### Taux de chômage en France

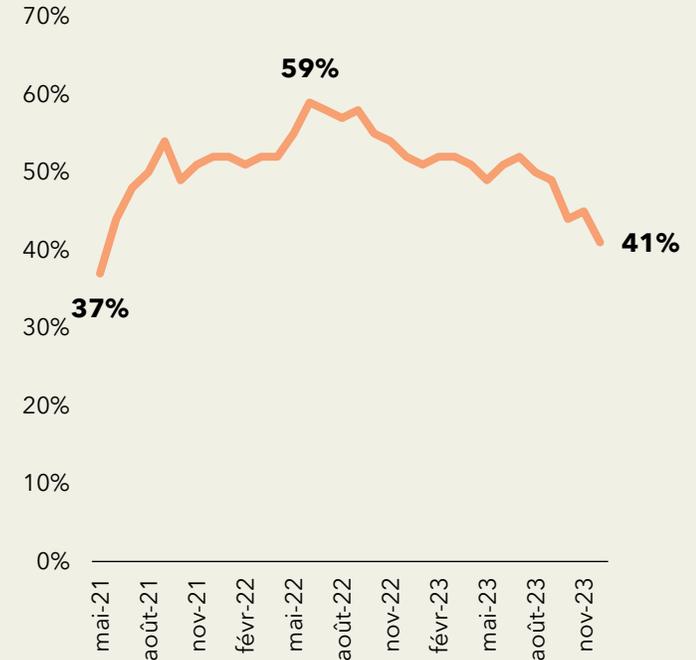
% de la population active, France entière



## Moins de difficultés à recruter

### Part des entreprises ayant des difficultés à recruter

En %, en France, tous secteurs



Source : INSEE

Sources : Banque de France, INSEE

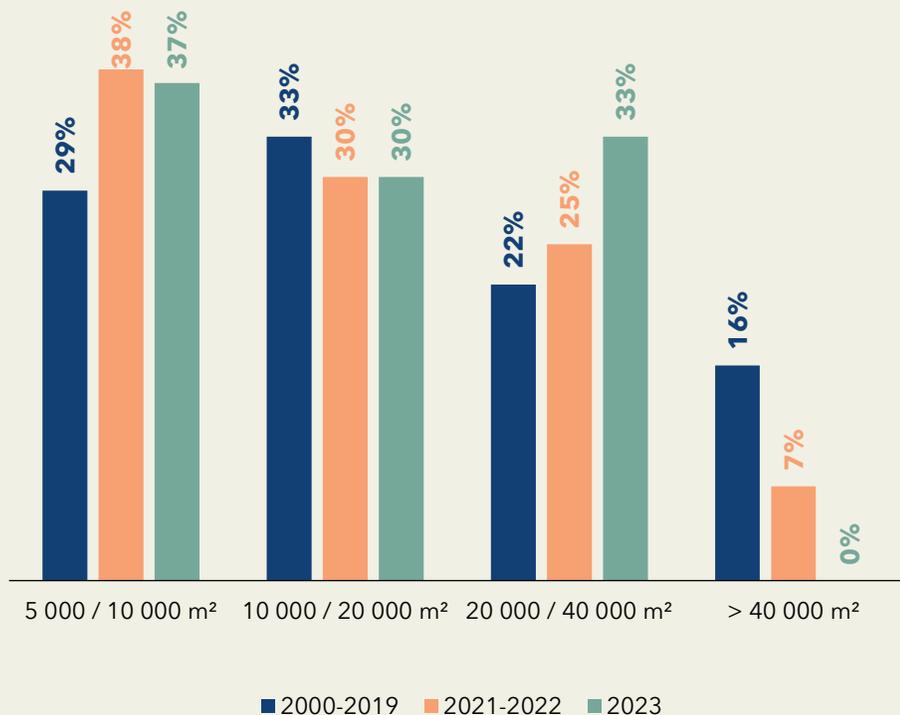
Source : Banque de France

# La rationalisation reste une priorité

## Disparition des très grands gabarits

### Demande placée par tranche de surface, en Île-de-France

Part sur le volume total  $\geq 5\ 000\ m^2$  en %



## Baisse moyenne de 16 % des grandes surfaces prises à bail

### Évolution de la taille moyenne des transactions $\geq 5\ 000\ m^2$

En Île-de-France



Source : Knight Frank

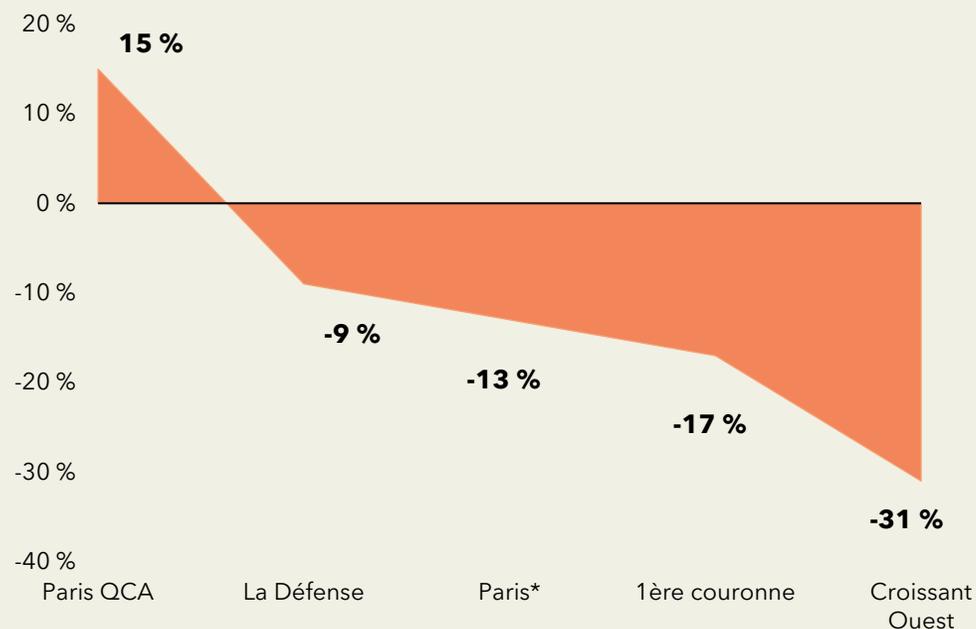
Source : Knight Frank

# La rationalisation reste une priorité

## Mais des disparités selon les marchés...

### Évolution de la taille moyenne des transactions ≥ 5 000 m<sup>2</sup>

En %, en 2023 vs moyenne décennale



\*Paris intra-muros incluant Paris QCA.

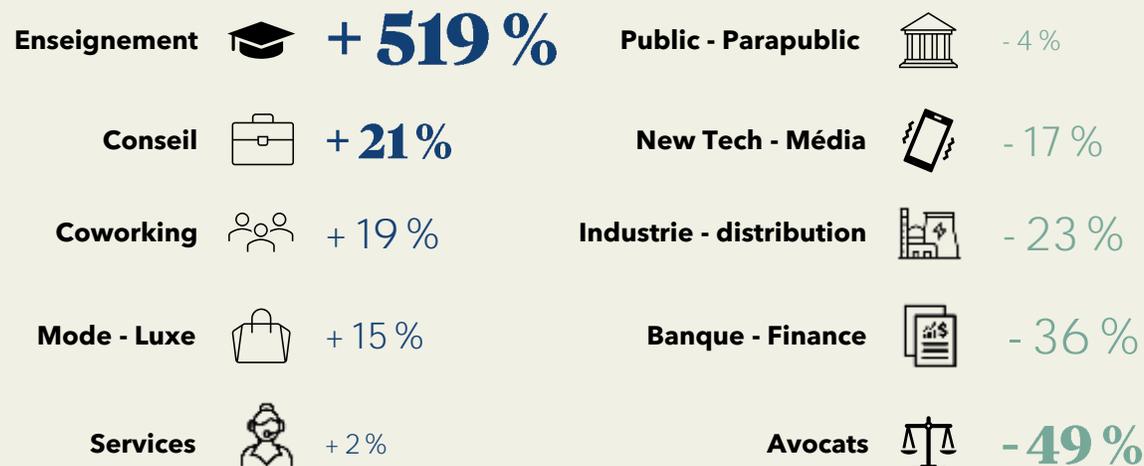
Source : Knight Frank

## ... et les secteurs d'activité

### Évolution de la taille moyenne des transactions ≥ 5 000 m<sup>2</sup>

En %, 2021-2023 vs moyenne décennale pré-Covid, en Île-de-France

#### 2021-2023 VS moyenne décennale pré-Covid

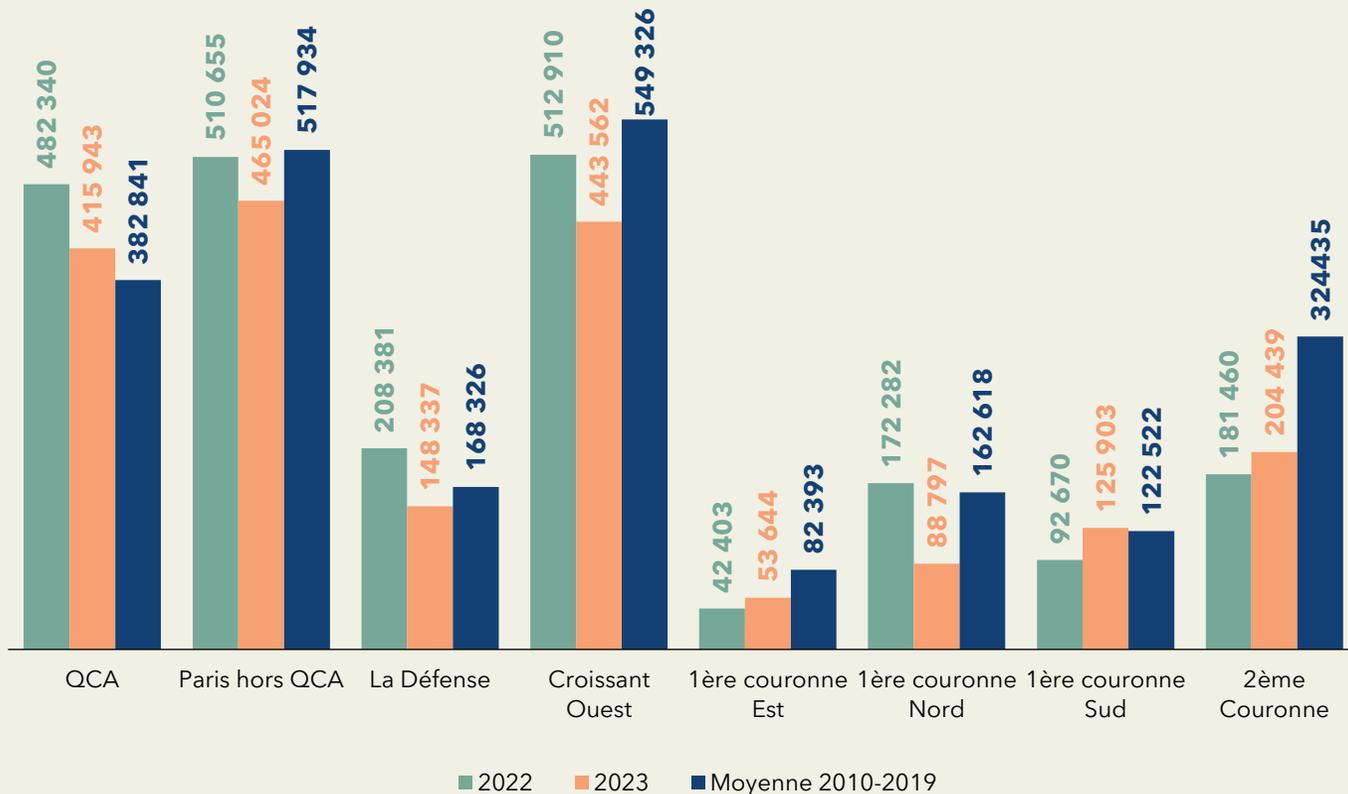


# Tendance quasi générale à la baisse

## Seuls le QCA et le Sud surperforment

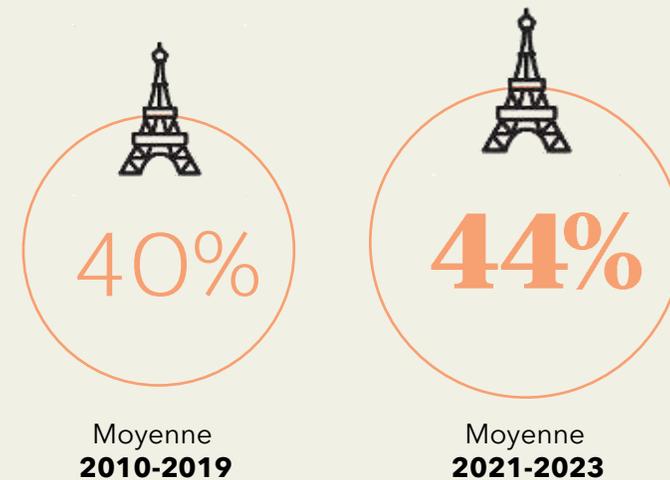
### Évolution de la demande placée par secteur géographique

En volume de m<sup>2</sup> en Île-de-France, toutes surfaces confondues



### Part de Paris intra-muros dans la demande placée de l'Île-de-France

% du volume de m<sup>2</sup>



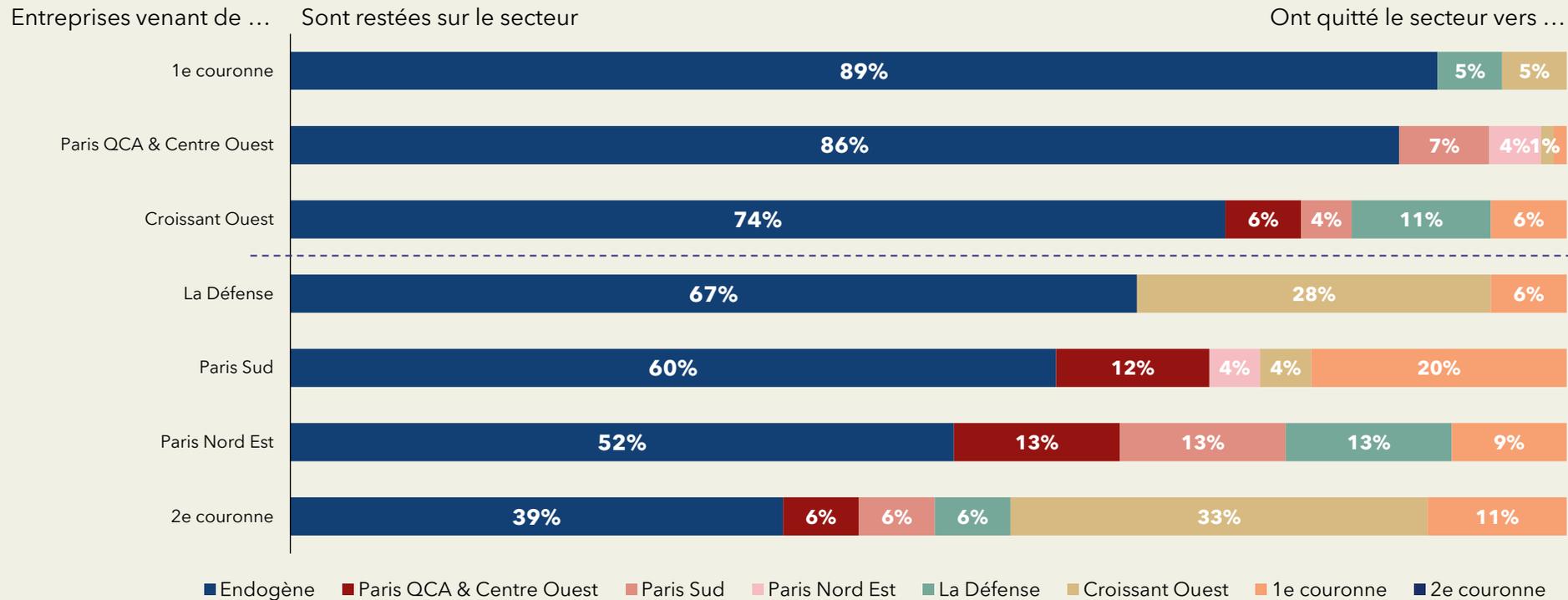
Source : Knight Frank

# Reports : impact très varié selon les marchés

## La 1<sup>ère</sup> couronne retient davantage ses entreprises...mais en attire encore assez peu

### Taux de rétention par secteur géographique

En % du nombre de mouvements ≥ 1 000 m<sup>2</sup>, en 2023



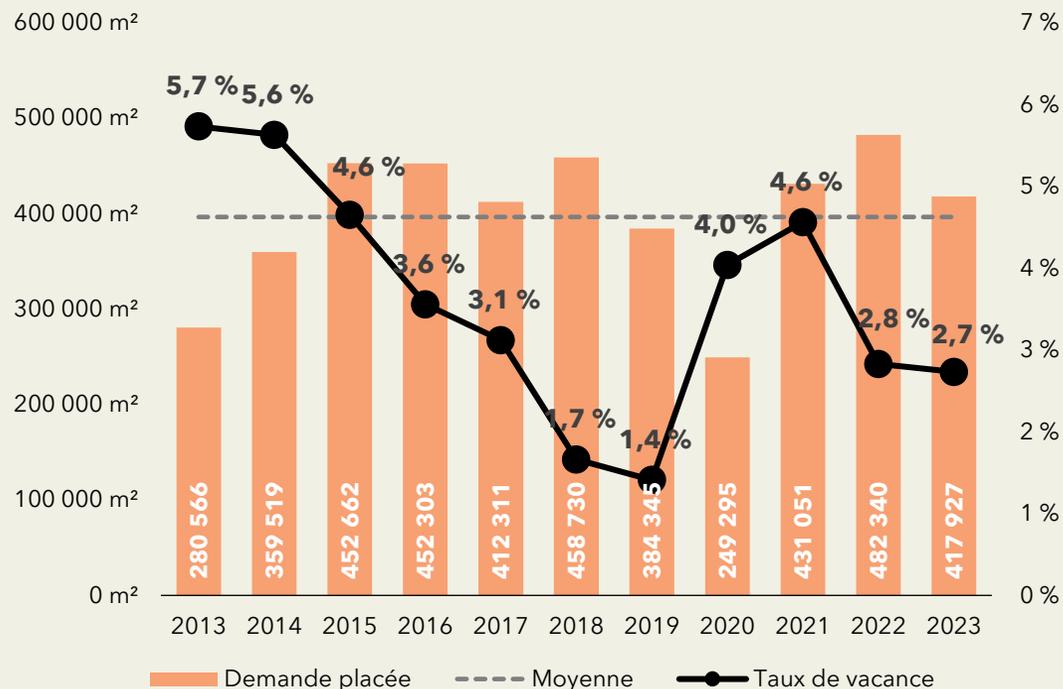
70%  
Taux de rétention moyen  
en Île-de-France

Source : Knight Frank

# Paris QCA : un essoufflement à relativiser ?

## Une activité pénalisée par le manque d'offres...

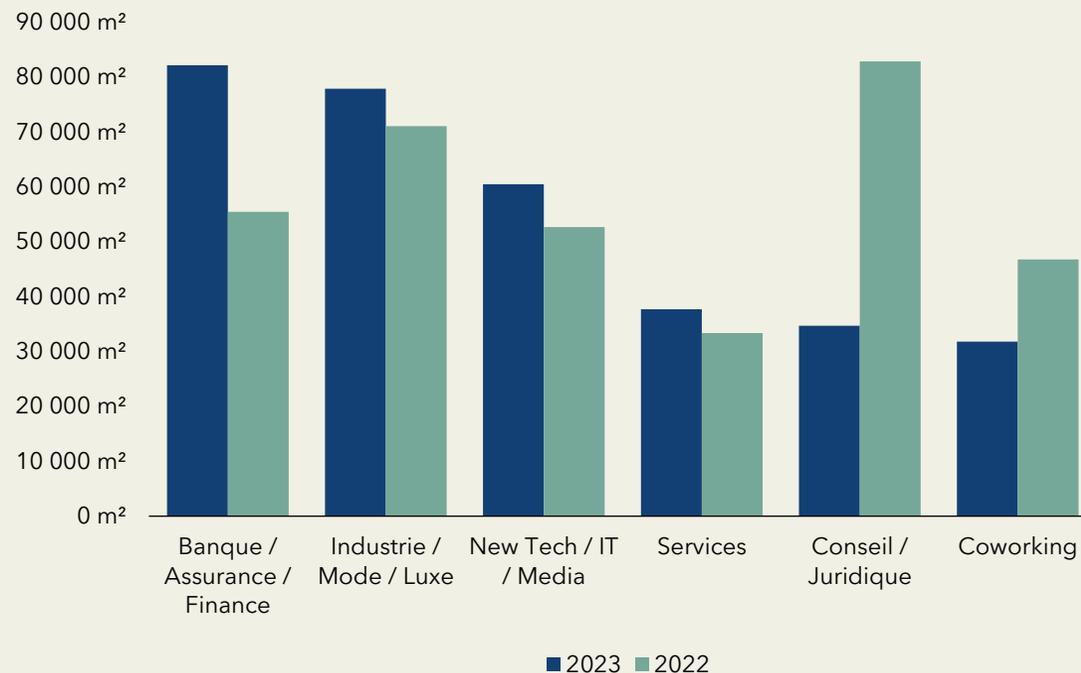
### Évolution de la demande placée et du taux de vacance dans Paris QCA



## ...et la baisse de demande de secteurs clés

### Répartition par secteur d'activité de la demande placée dans Paris QCA

% du volume total



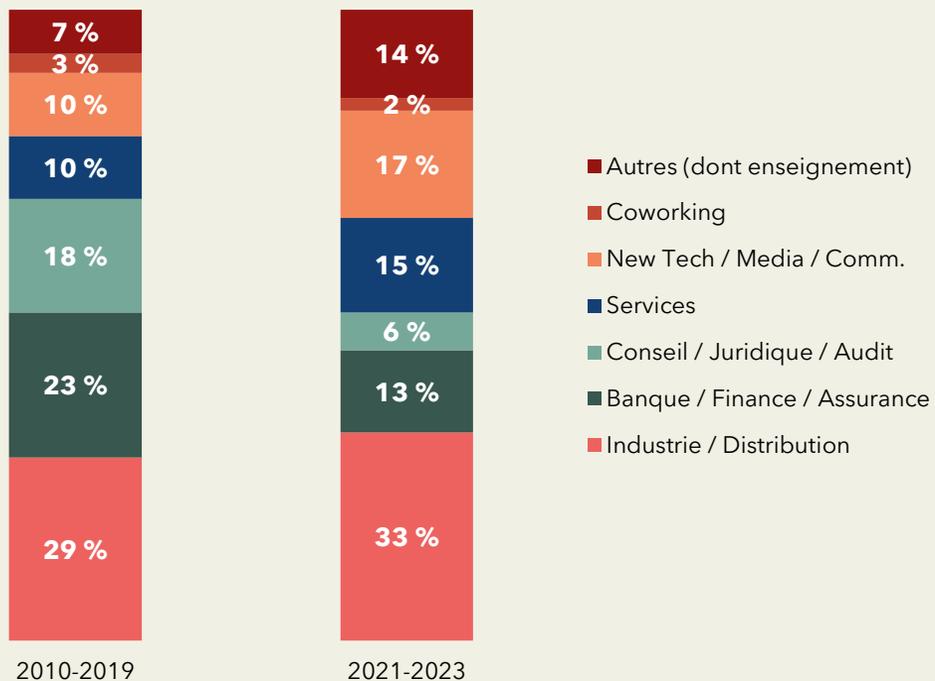
Source : Knight Frank

# La Défense poursuit sa mue

## Des utilisateurs plus hétérogènes

### Répartition des preneurs par secteur d'activité

En % du volume placé  $\geq 1\ 000\ m^2$  à La Défense



## Moins de très grandes transactions

### Répartition des créneaux de surfaces

En % du volume placé total à La Défense



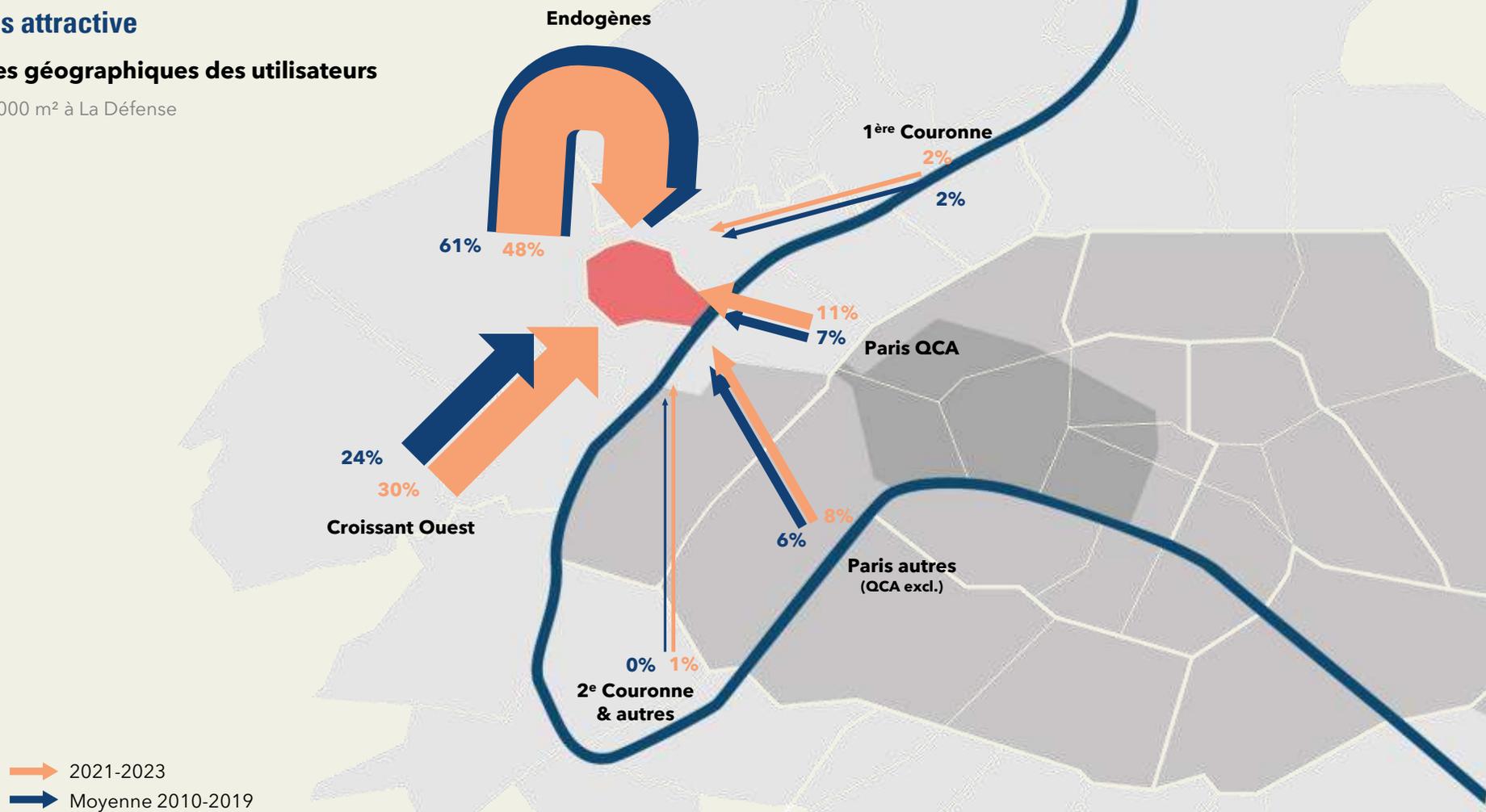
Source : Knight Frank

# La Défense poursuit sa mue

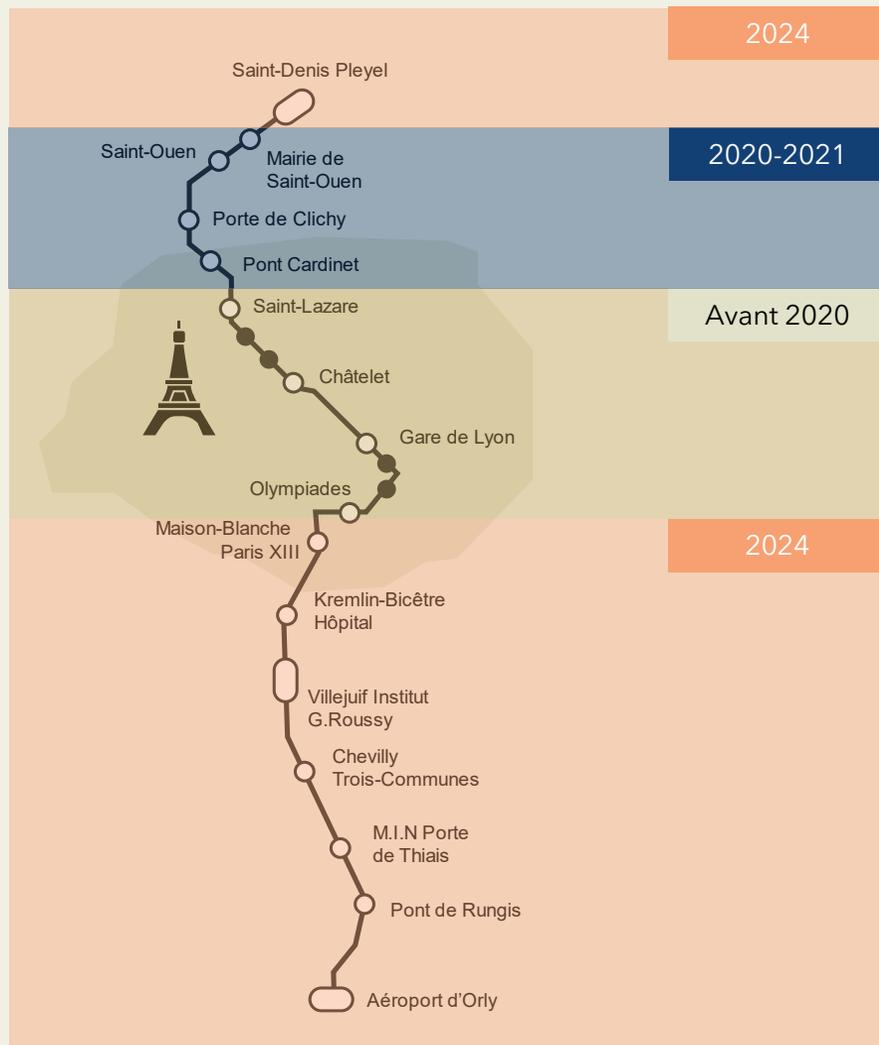
## Une destination plus attractive

### Évolution des origines géographiques des utilisateurs

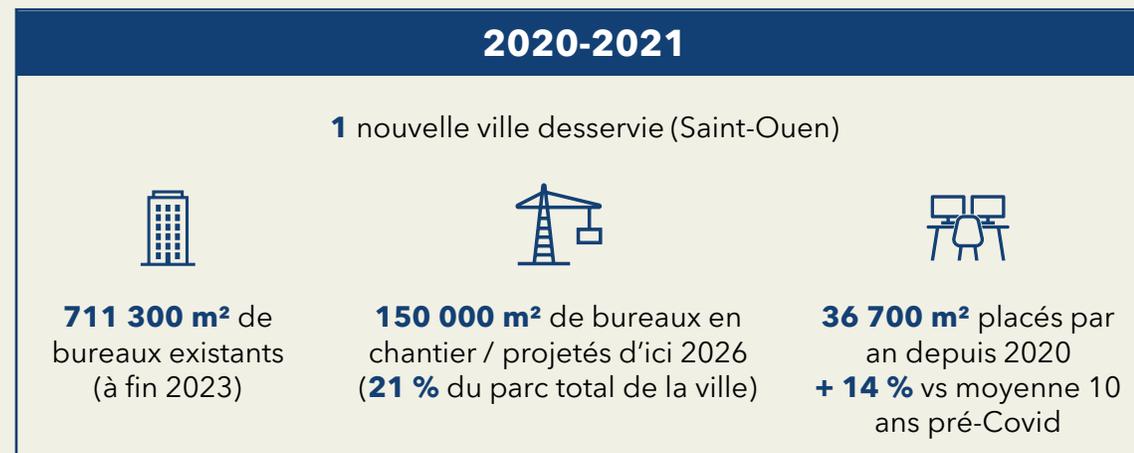
En % du volume placé  $\geq 1\ 000\ m^2$  à La Défense



# Grand Paris Express : quel impact des nouvelles mises en service ?



## Ligne 14 : relancer l'intérêt pour le Nord et mieux relier la 2<sup>e</sup> couronne Sud



Source : Knight Frank

# Grand Paris Express : quel impact des nouvelles mises en service ?

## Ligne 15 : conforter la dynamique du Sud et réveiller l'Est



Source : Knight Frank

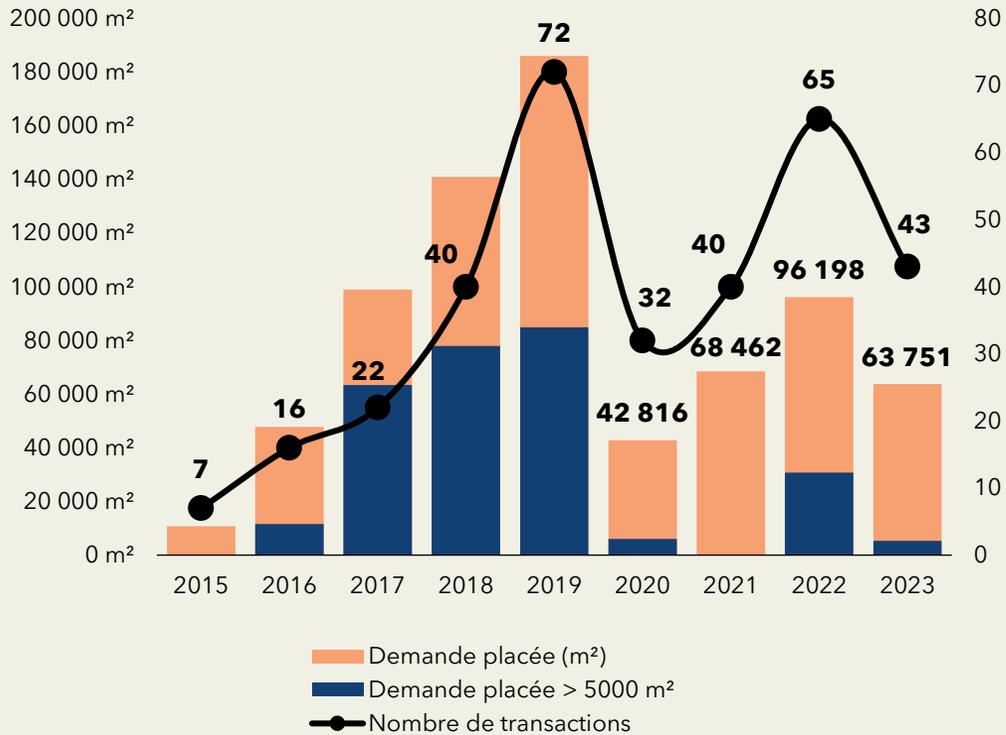
**2025**

- 19 nouvelles villes desservies
- 5,8 millions de m<sup>2</sup> de bureaux existants (à fin 2023)
- 490 000 m<sup>2</sup> de bureaux en chantier / projetés d'ici 2026 (8 % du parc total des 19 villes)
- 192 700 m<sup>2</sup> placés par an depuis 2020 - 37 % vs moyenne 10 ans pré-Covid

# Coworking : ralentissement confirmé

## Chute de 34 % en un an

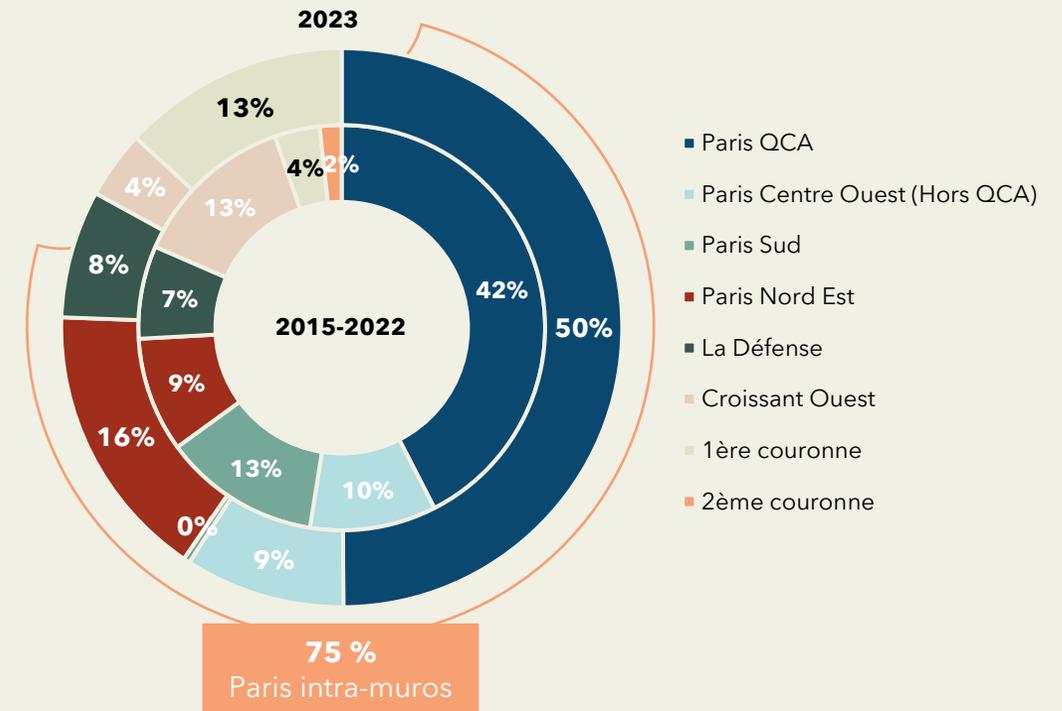
### M<sup>2</sup> de bureaux pris à bail en Île-de-France



## Un marché plus resserré

### Répartition géographique des m<sup>2</sup> de bureaux pris à bail par les opérateurs de coworking en Île-de-France

% du volume

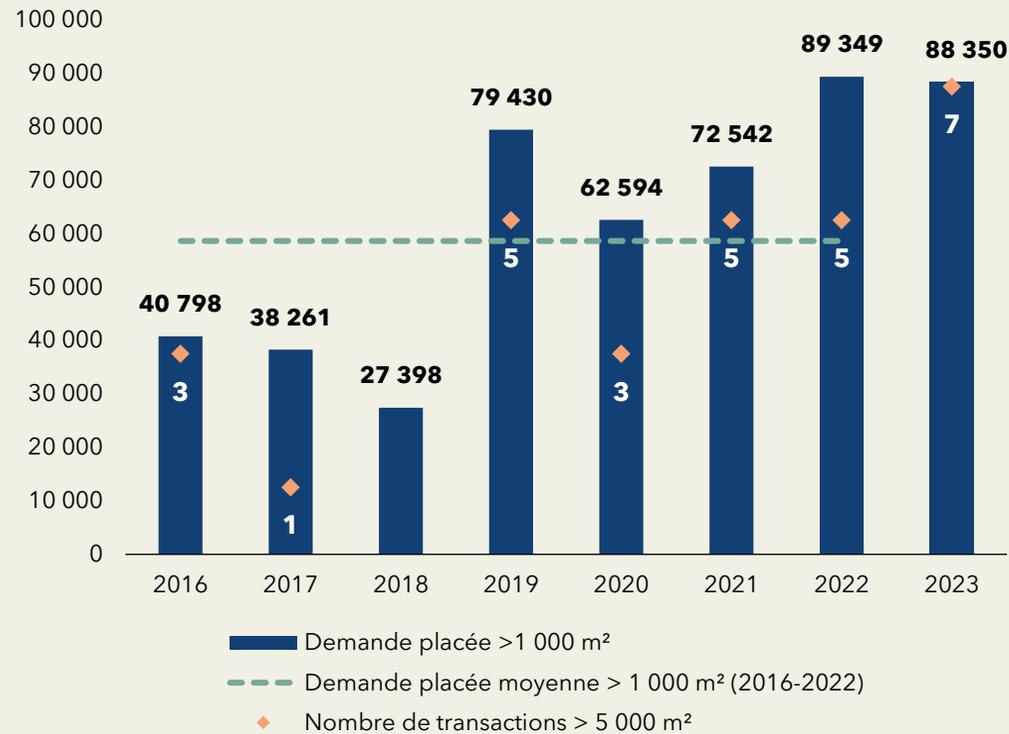


Source : Knight Frank

# Enseignement : la demande reste élevée

## Nombre record de grandes transactions

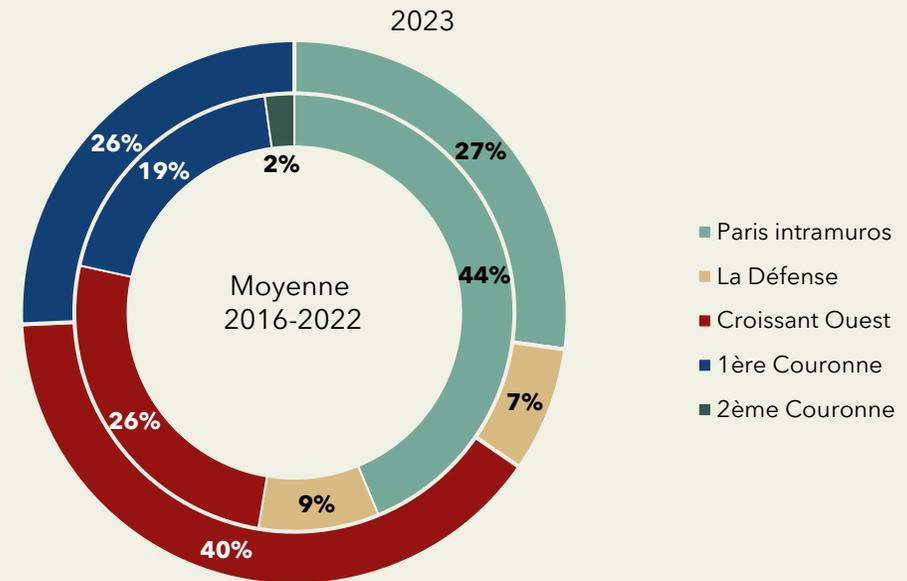
M<sup>2</sup> de bureaux pris à bail par les établissements de l'enseignement supérieur privé en Île-de-France (> 1 000 m<sup>2</sup>)



## L'Ouest concentre près de la moitié de l'activité

Répartition géographique des m<sup>2</sup> de bureaux pris à bail par les établissements de l'enseignement supérieur privé en Île-de-France

En volume, > 1 000 m<sup>2</sup>



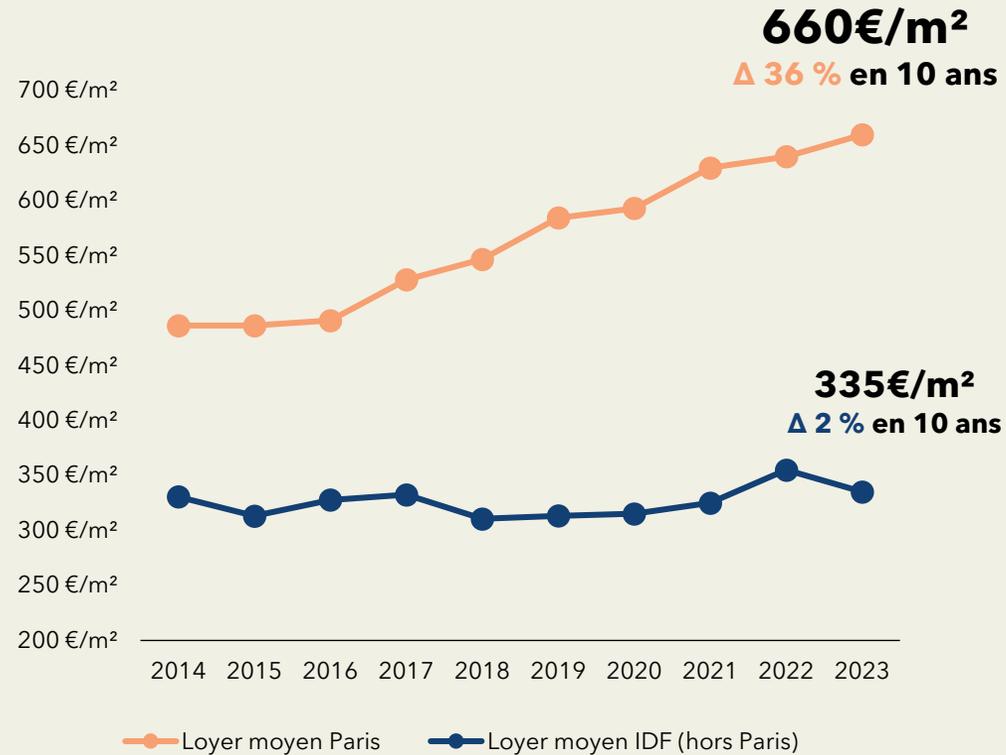
Source : Knight Frank

# Le grand écart des loyers

## Paris Vs Périphérie : trajectoires divergentes

### Évolution des loyers moyens

En €/HT/HC/m<sup>2</sup>/an



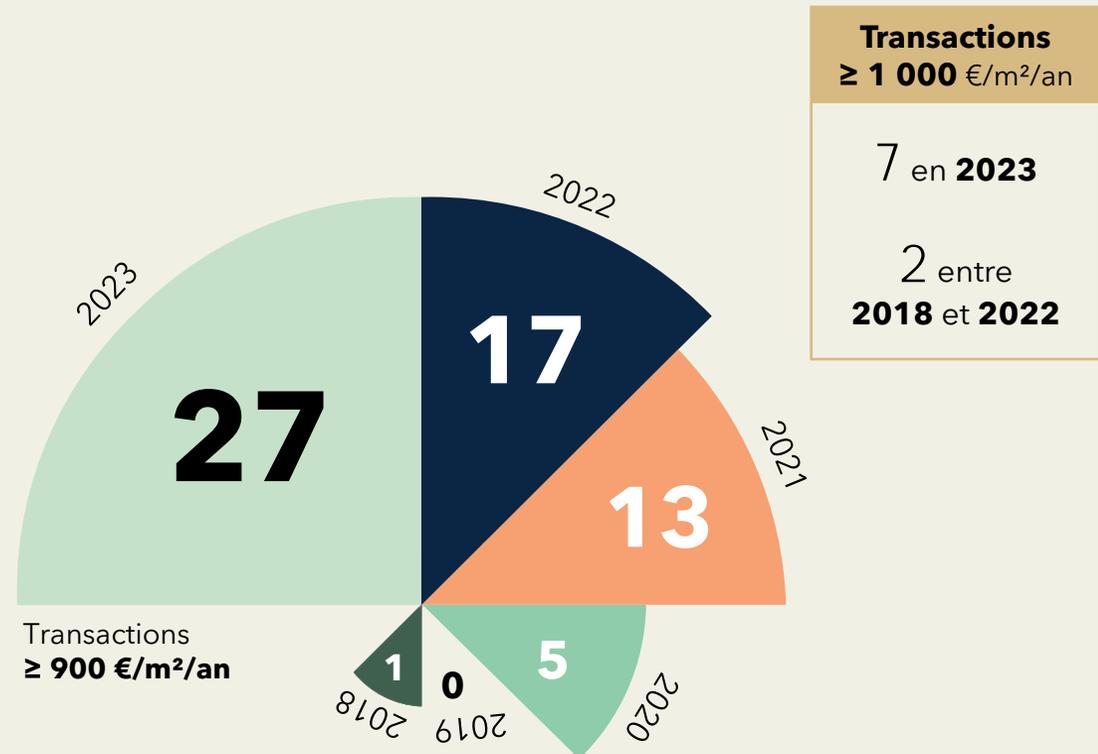
Loyer moyen : moyenne pondérée de toutes les transactions recensées au cours des 12 mois précédant la fin de la période (toutes surfaces et toutes qualités confondues)

Source : Knight Frank

## Nouveaux sommets

### Nombre de transactions ≥ 900 €/m<sup>2</sup>/an et ≥ 1 000 €/m<sup>2</sup>/an

Dans Paris intra-muros, sur des surfaces ≥ 500 m<sup>2</sup>



# Le grand écart des loyers

## Surreprésentation du luxe et de la finance

Répartition par secteur d'activité du nombre de transactions  $\geq 900$  €/m<sup>2</sup>/an en 2022 et 2023 (surfaces  $\geq 500$  m<sup>2</sup>)



Banque - Finance  
39 %



Mode - Luxe  
18 %



Conseil - Avocats  
16 %



Autres  
27 %

## Un segment de marché peu profond

Répartition par secteur d'activité du nombre de transactions  $\geq 900$  €/m<sup>2</sup>/an en 2022 et 2023 (surfaces  $\geq 500$  m<sup>2</sup>)

Chaque point représente une transaction



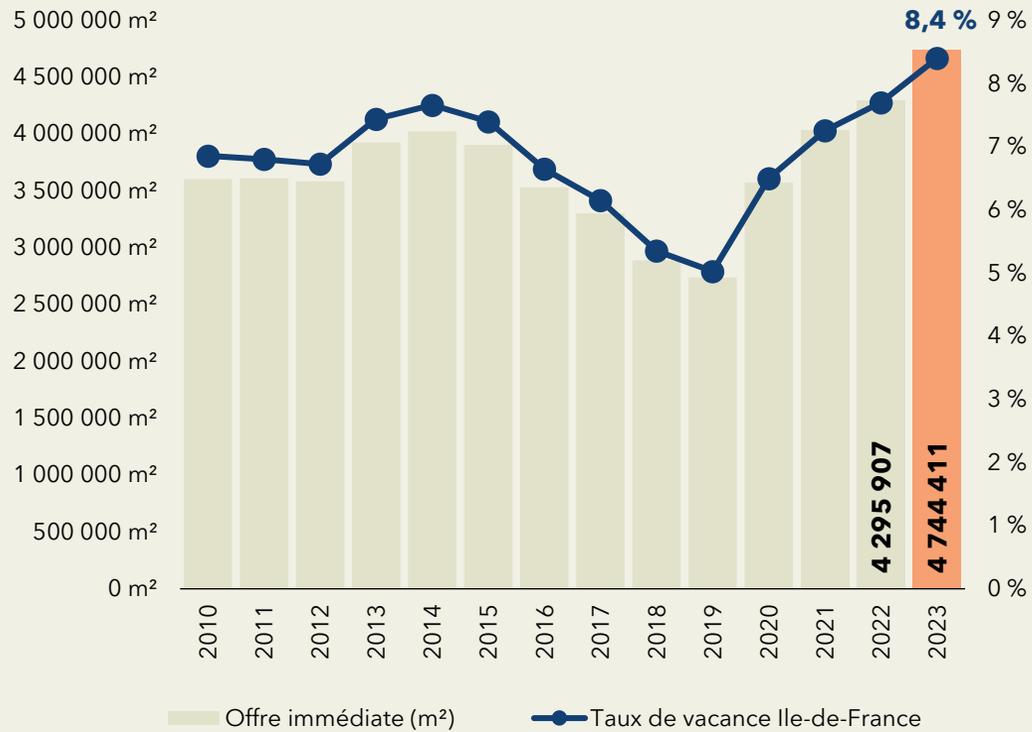
Source : Knight Frank

# Offre immédiate : nouveaux sommets

**+ 73 % depuis 2019**

## Évolution de l'offre disponible et du taux de vacance

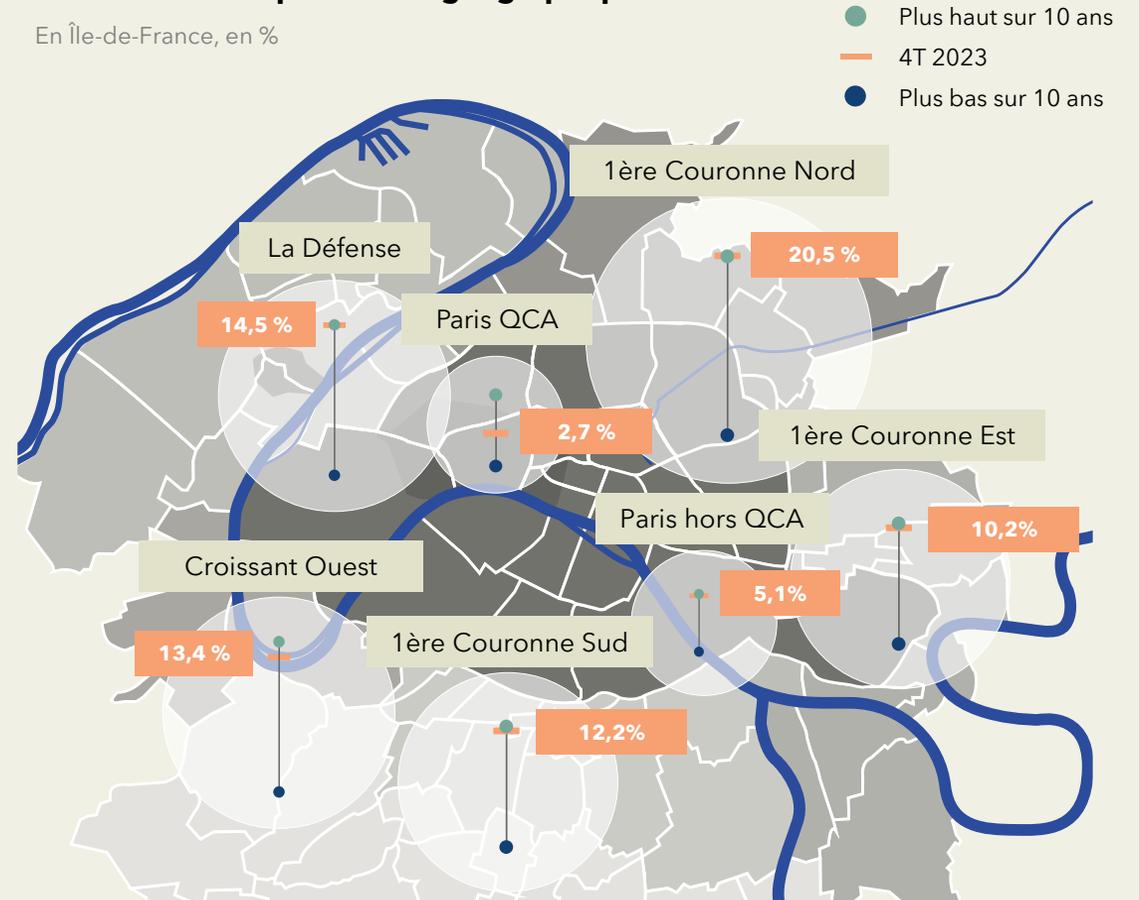
En Île-de-France, en %



## Record atteint dans plusieurs secteurs

### Taux de vacance par secteur géographique

En Île-de-France, en %



Source : Knight Frank

# Offre future : pic de livraisons en 2024

## Recul durable à partir de 2025 ?

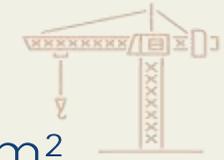
### Livraisons de surfaces neuves ou restructurées

≥ 5 000 m<sup>2</sup> en Île-de-France



133 opérations

en chantier (≥ 5 000 m<sup>2</sup>)



2,55 millions de m<sup>2</sup>

en chantier (≥ 5 000 m<sup>2</sup>)



**+16% sur un an**

Surfaces ≥ 5 000 m<sup>2</sup> disponibles en chantier

37%



Part des surfaces ≥ 5 000 m<sup>2</sup> en chantier pré-louées

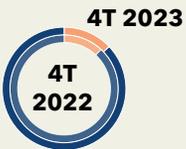
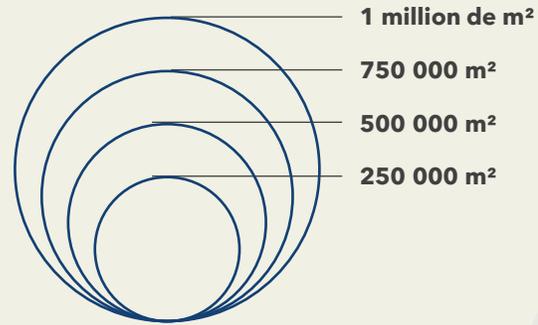
Source : Knight Frank

# Déséquilibres persistants

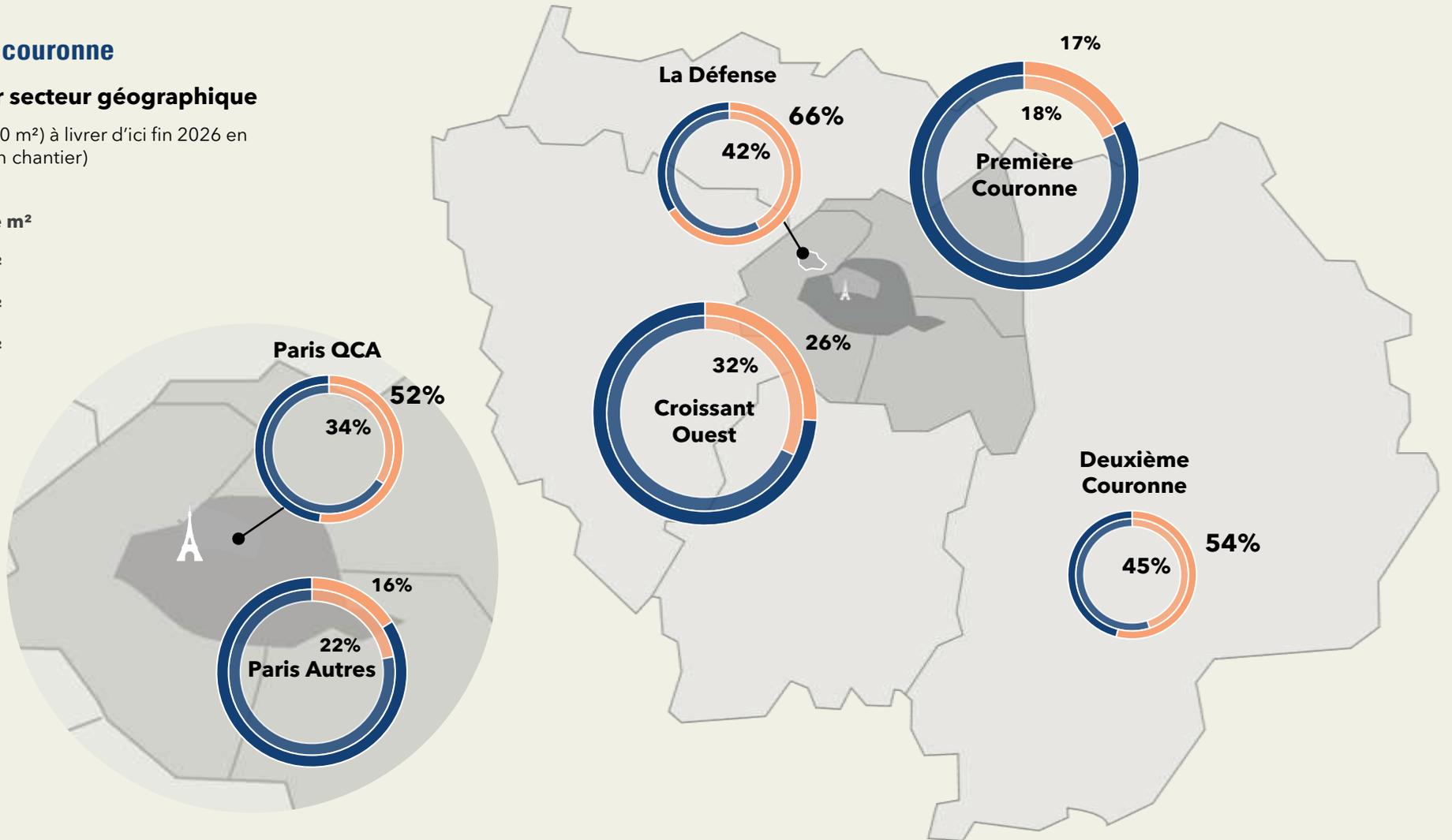
## Statu quo dans l'Ouest et en 1<sup>ère</sup> couronne

### Taux de pré-commercialisation par secteur géographique

Offres de bureaux neufs-restructurés (≥ 5 000 m<sup>2</sup>) à livrer d'ici fin 2026 en Île-de-France (PC déposés / PC acceptés / En chantier)



- Surfaces pré-commercialisées
- Surfaces disponibles



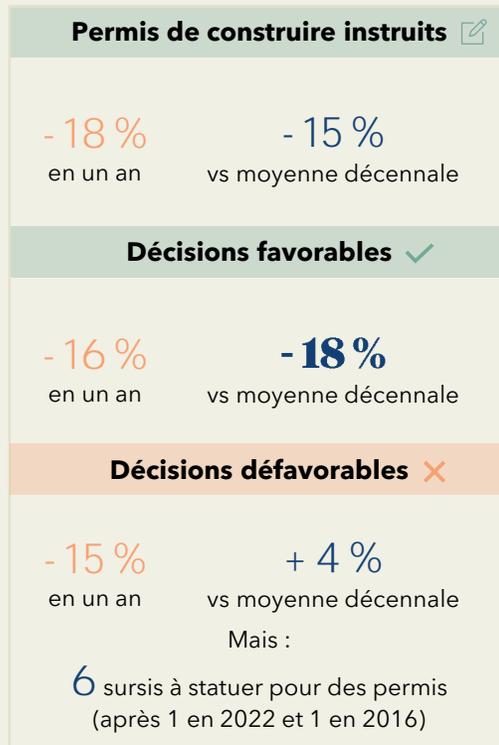
Source : Knight Frank

# Paris à l'heure du nouveau PLU-Bioclimatique

## Activité ralentie

### Évolution des décisions rendues lors de l'instruction de permis de construire

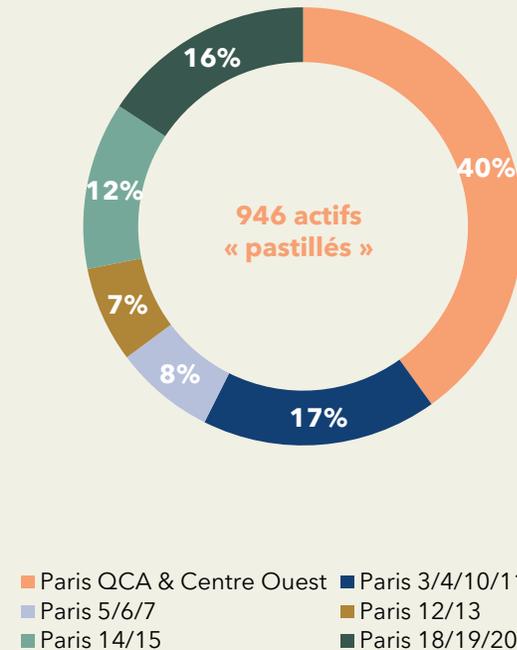
En nombre, en 2023 à Paris (à fin novembre)



## 611 nouvelles pastilles ...

### Répartition géographique des immeubles « pastillés » dans le cadre de la révision du PLU de Paris

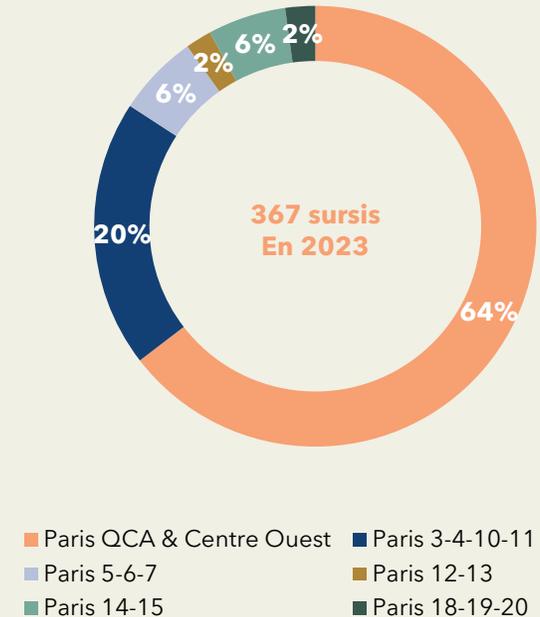
En nombre, tous types de biens



## ... et des sursis qui se multiplient

### Répartition géographique des sursis à statuer pour des permis de construire et déclarations préalables\*

En 2023 (données à fin novembre), tous types de biens, à Paris



Source : OpenData Ville de Paris /\*Dans le but de changer de destination

# La reconversion reste un enjeu majeur

## 20 % de l'offre totale

### Analyse des offres disponibles depuis 2017

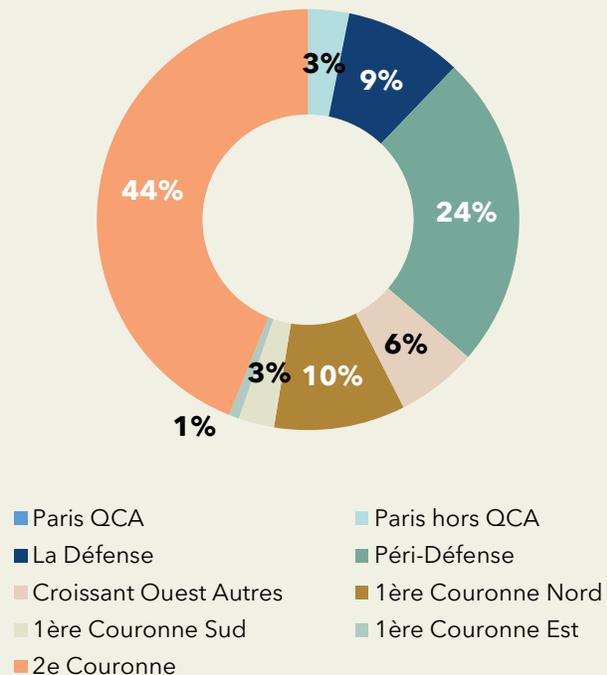
En Île-de-France, toutes tailles et qualités confondues (% du volume de m<sup>2</sup>), immeubles totalement ou partiellement vacants



## La 2<sup>e</sup> couronne surreprésentée

### Répartition géographique

Offres disponibles depuis 2017 en Île-de-France, toutes tailles et qualités confondues (% du volume de m<sup>2</sup>)



## Quasiment la moitié d'immeubles rénovés

### Répartition par état des locaux

Offres disponibles depuis 2017 en Île-de-France, toutes tailles et qualités confondues (% du volume de m<sup>2</sup>)



État d'usage  
**57%**



Rénové  
**43%**

Source : Knight Frank

# Près de 160 opérations de transformation

## Des débouchés variés selon les typologies d'actifs

### Répartition par destination des surfaces de bureaux transformées en logements depuis 2019

En volume ( $\geq 1\,000\text{ m}^2$ ) en Île-de-France



\*Autres typologies (bureaux, commerces, locaux d'enseignement, etc.) lors d'opérations mixtes

### Conversions de bureaux en logements (> 1000 m<sup>2</sup>) en Île-de-France depuis 2019 :

158 opérations

10 450 m<sup>2</sup>  
Surface moyenne d'une opération

153 logements  
créés en moyenne

Paris et les Hauts-de-Seine  
Concentrent 66 % des volumes transformés  
et 67 % du nombre d'opérations

# Essor des résidences étudiantes et du coliving

## Des débouchés variés selon les secteurs géographiques

### Top 5 des destinations par secteur géographique des surfaces de bureaux transformées en logements

Depuis 2019 (≥ 1 000 m²), en Île-de-France

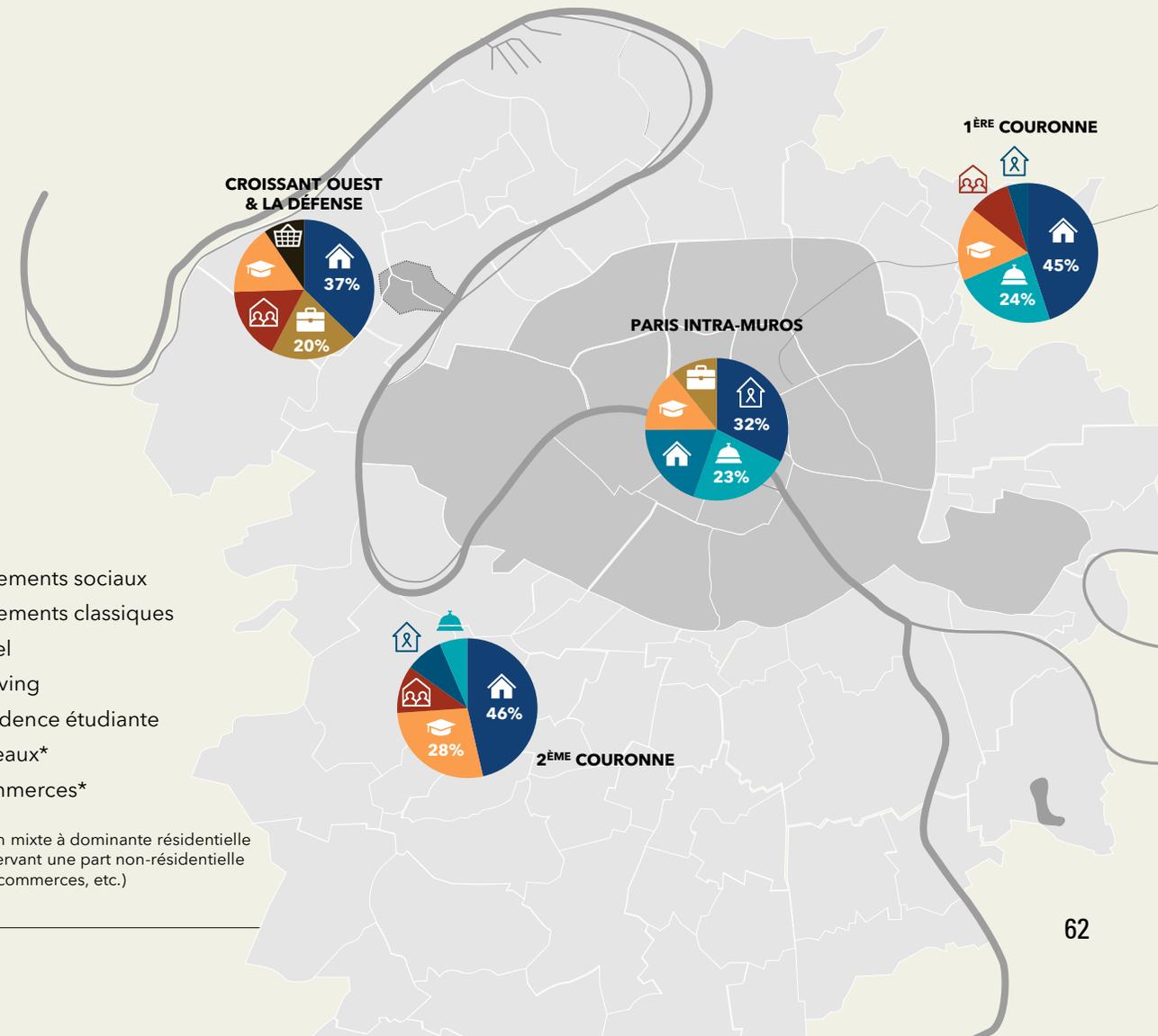
LE MARCHÉ DES BUREAUX



Source : Knight Frank

-  Logements sociaux
-  Logements classiques
-  Hôtel
-  Coliving
-  Résidence étudiante
-  Bureaux\*
-  Commerces\*

\*Opération mixte à dominante résidentielle mais conservant une part non-résidentielle (bureaux, commerces, etc.)



# Les perspectives pour 2024

- Reprise poussive de l'économie française et **dégradation modérée du marché de l'emploi**.
- **Stabilisation des volumes placés** autour de 1,8 - 2 millions de m<sup>2</sup> en Île-de-France.
- Activité locative dans Paris QCA : quelle évolution ? **Potentiellement bridée** par la hausse des loyers et l'augmentation des renouvellements de bail, mais l'offre disponible est un peu plus fournie.
- **Contexte plus propice aux reports économiques** d'utilisateurs.
- Les logiques de rationalisation bénéficieront **principalement aux marchés de périphérie présentant le meilleur rapport qualité-prix** (La Défense, nouveaux hubs du Grand Paris Express, etc.).
- **Le taux de vacance atteindra un nouveau pic** en raison de la forte hausse des livraisons.
- Hausse probable des disponibilités à Paris à court terme. À plus long terme, **effet rareté entretenu par le nouveau PLU bioclimatique** et la chute des volumes d'investissement.



# 3

## Le marché des commerces

France

# Antoine Salmon

Directeur Commerces



# David Bourla

Directeur Études & Recherche



# Ce que nous attendions pour 2023

- ❑ Baisse de la consommation et **accentuation des arbitrages de consommateurs.**
- ❑ Commerçants **fragilisés par l'alourdissement des charges** (ILC, énergie) et probable **hausse des défaillances.**
- ❑ Priorité à l'optimisation des réseaux (fermeture 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 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.

# Ce qui est réellement arrivé

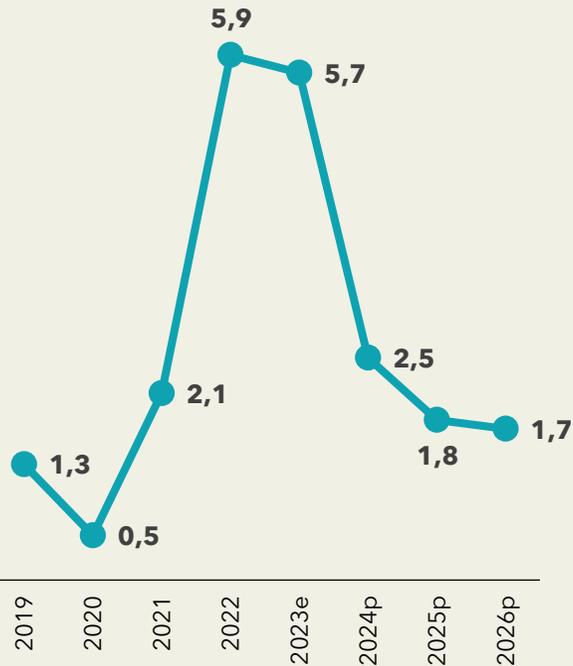
- ☑ **Consommation atone** et **accentuation des arbitrages de consommateurs**.
- ☑ Commerçants **fragilisés par l'alourdissement des charges** (ILC, énergie, salaires, etc.) et **forte hausse du nombre de procédures** (54 en 2023 contre 20 en 2022).
- ☑ **Poursuite de l'optimisation des réseaux** (fermeture des magasins les moins rentables, négociations avec les bailleurs, recherche de synergies entre enseignes de mêmes groupes, etc.), **en lien notamment avec la hausse des procédures**.
- ☑ « Moins mais mieux » : **les flagships ont conservé un rôle central, dans les secteurs du luxe et du sportswear notamment**.
- ☑ **JO 2024** : incidences positives pour certains des meilleurs axes parisiens.
- ☑ **Quasi-disparition des grands projets** de création d'ensembles commerciaux et **forte chute des ouvertures** (- 59 % par rapport à la moyenne 5 ans pré-Covid).
- ☑ Le sujet de **la transformation de l'existant a pris encore plus d'importance**, en périphérie notamment (plan de transformation des zones commerciales, multiplication des complexes de loisirs, etc.).

# Reprise attendue de la consommation

## Repli durable de l'inflation

### Évolution de l'inflation en France

En %, moyenne annuelle



## Léger redressement du pouvoir d'achat

### Pouvoir d'achat en France

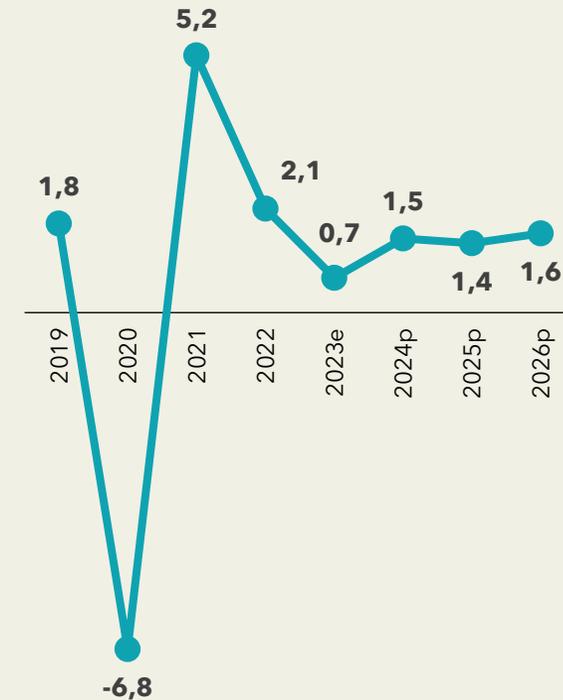
En %, moyenne annuelle



## La consommation retrouve un peu d'allant

### Consommation des ménages en France

En %, moyenne annuelle



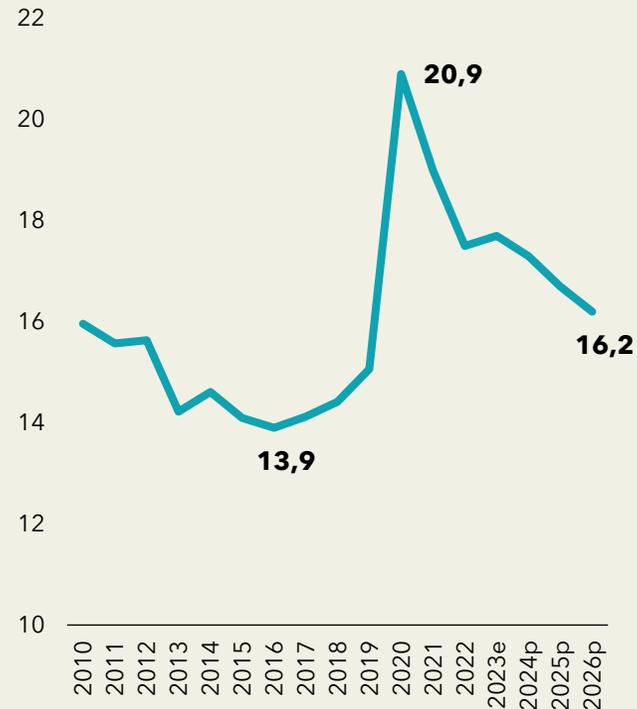
Sources : INSEE, Banque de France

# Des éléments défavorables persistent

## Des bas de laine conséquents

### Taux d'épargne en France

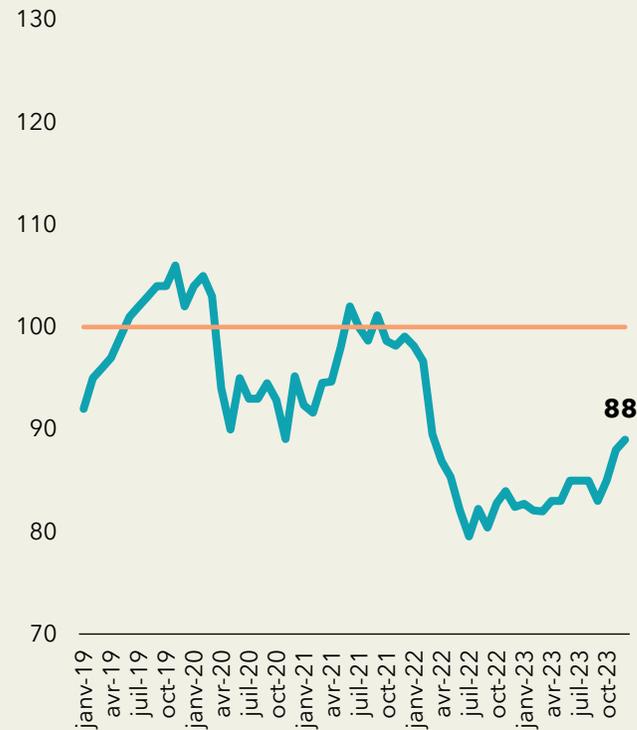
En % du revenu disponible brut



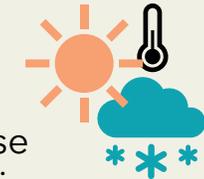
## La confiance n'est pas restaurée

### Opinion des ménages en France

En %, moyenne annuelle



Tensions sociales



Crise climatique



Risques géopolitiques

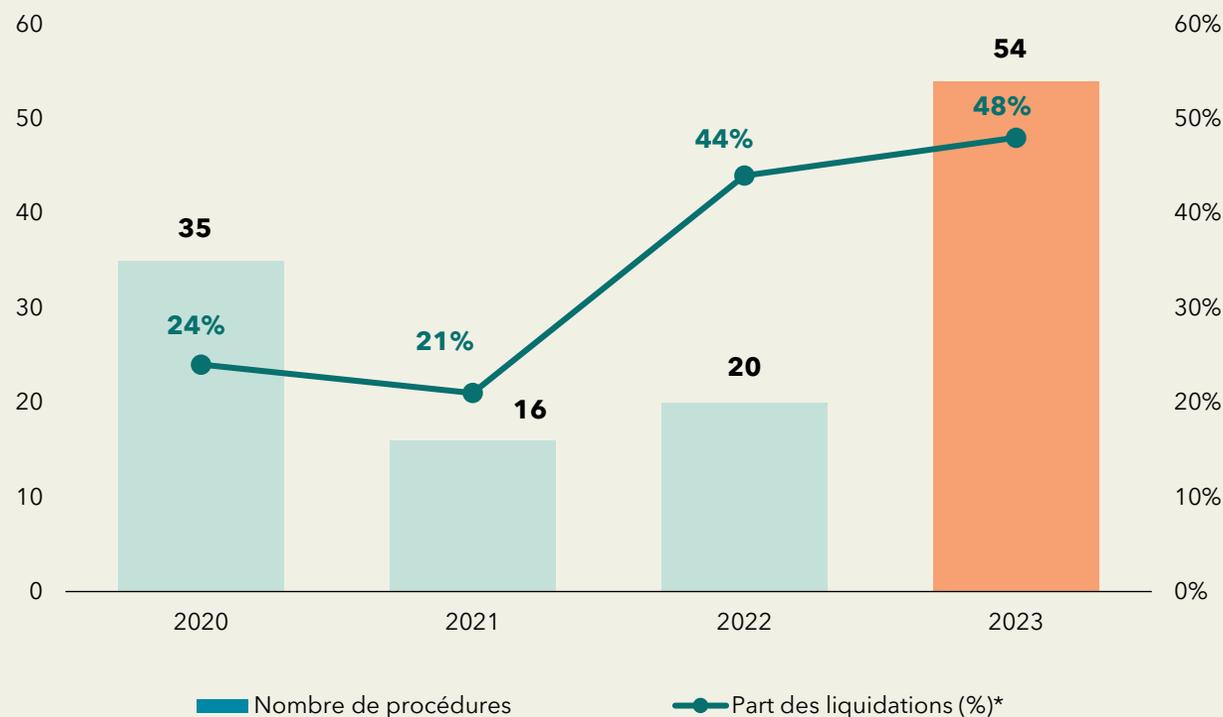
Sources : INSEE, Banque de France

# Forte hausse des procédures

## Nombre quasiment multiplié par trois en 2023

### Évolution du nombre de procédures en France

Enseignes du commerce de détail et de la restauration



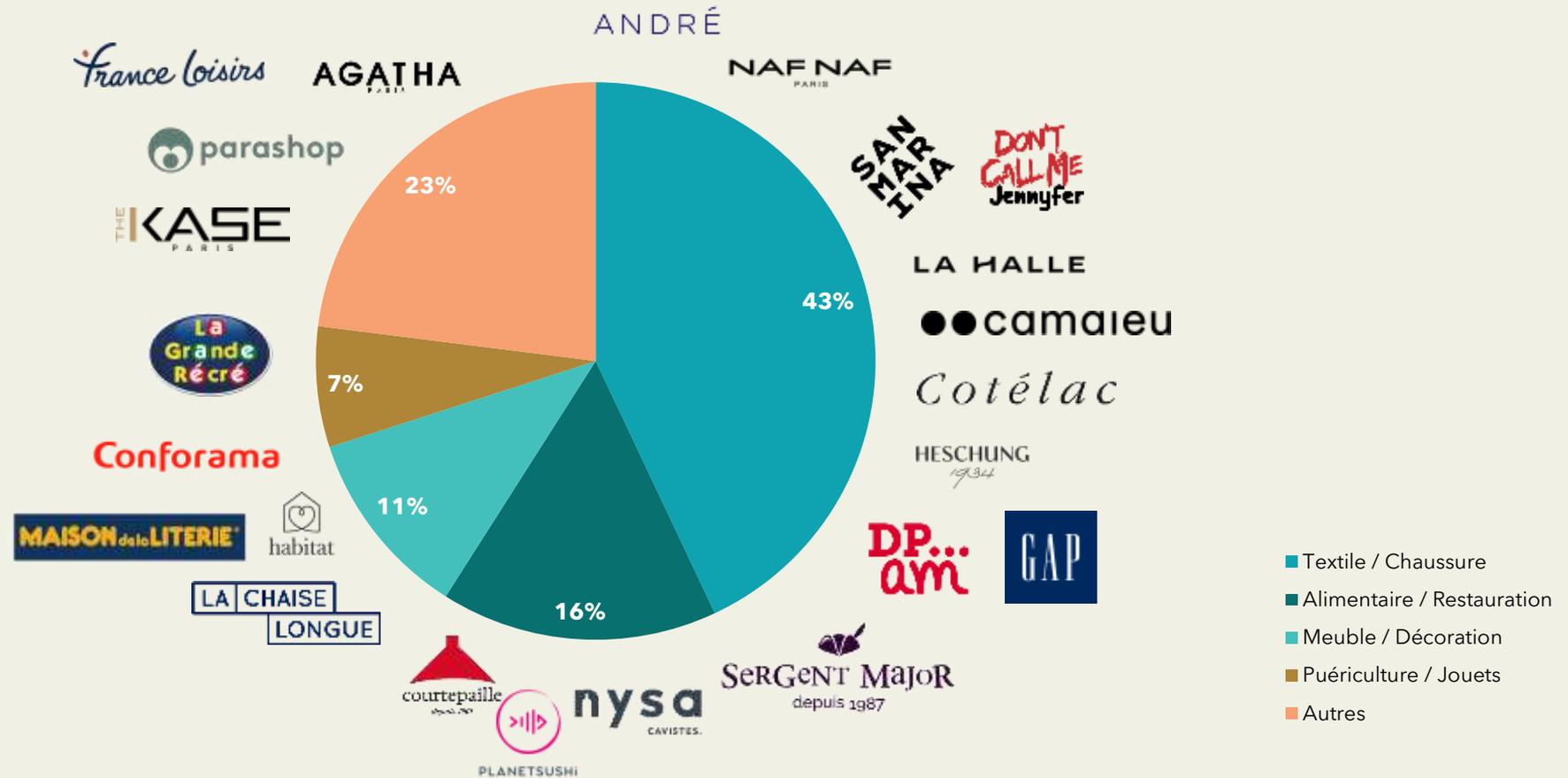
Source : Knight Frank / \*Sur le nombre total d'enseignes concernées par une procédure chaque année

# Forte hausse des procédures

## Surreprésentation de certains secteurs d'activité

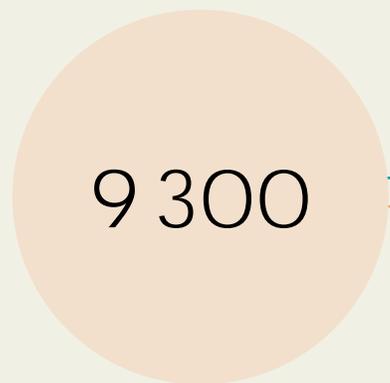
### Répartition des procédures par secteur d'activité

Part sur le nombre total d'enseignes concernées par une procédure depuis 2020 en France et exemples

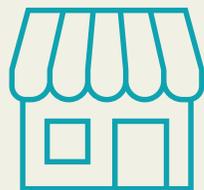


# 60 % de magasins encore ouverts

## Parc total de magasins en France AVANT procédures\*



## Parc total de magasins en France APRÈS procédures



5 600\*

magasins toujours ouverts dont

**86 %** de magasins à l'enseigne

**14 %** de magasins ayant changé ou devant changer d'enseigne dans le cadre d'une reprise



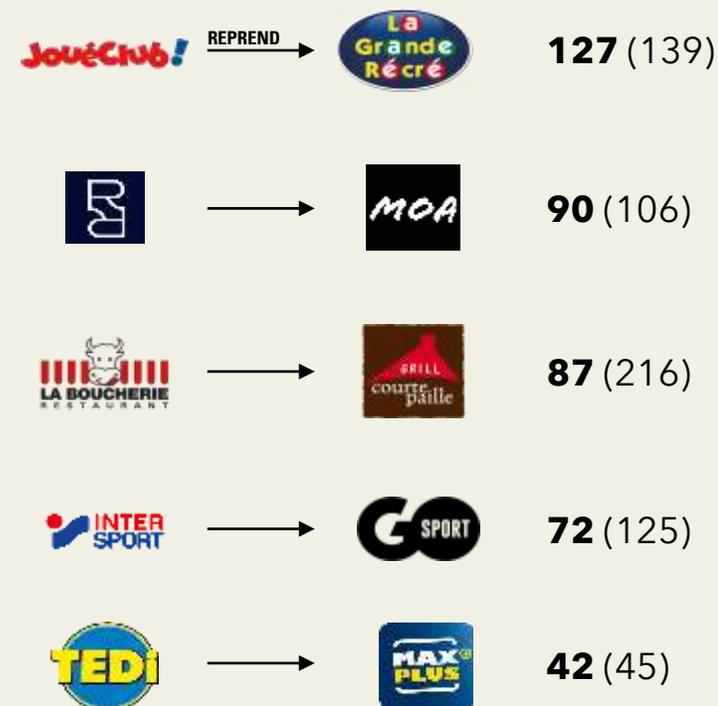
3 700\*

Nombre de magasins fermés

*Toujours vacants ou déjà reloués (hors plan de reprise par une autre enseigne)*

## Exemples de reprises

Nombre de magasins repris sur le total



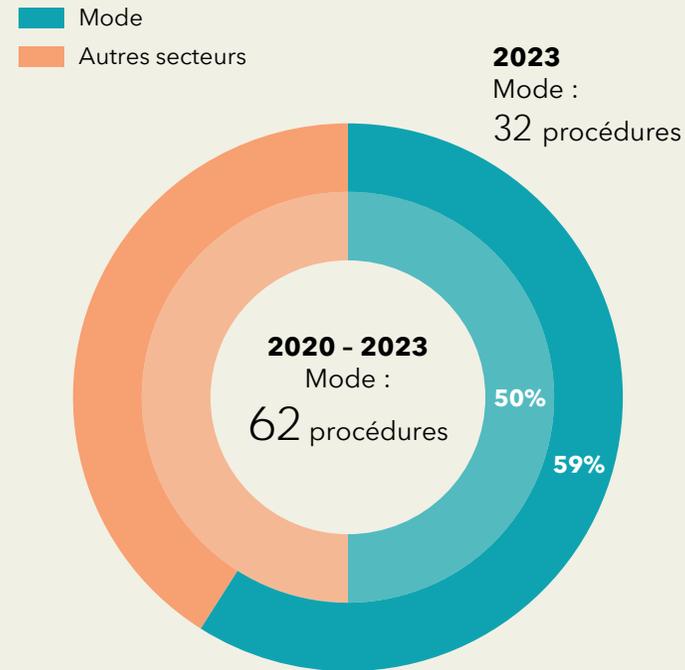
Source : Knight Frank /\*Parc total de magasins des 88 enseignes concernées par une procédure depuis 2020.

# Les difficultés s'accroissent pour la mode

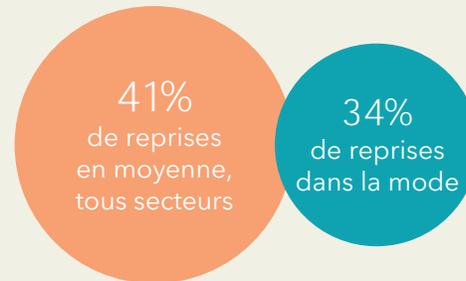
## 2023, annus horribilis

### Part de la mode sur l'ensemble des procédures recensées en France

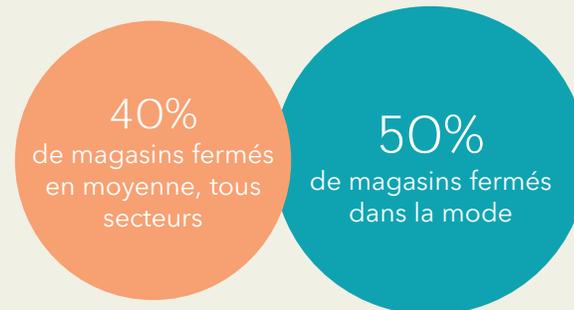
En % du nombre total de procédures



### La mode : moins d'enseignes reprises...



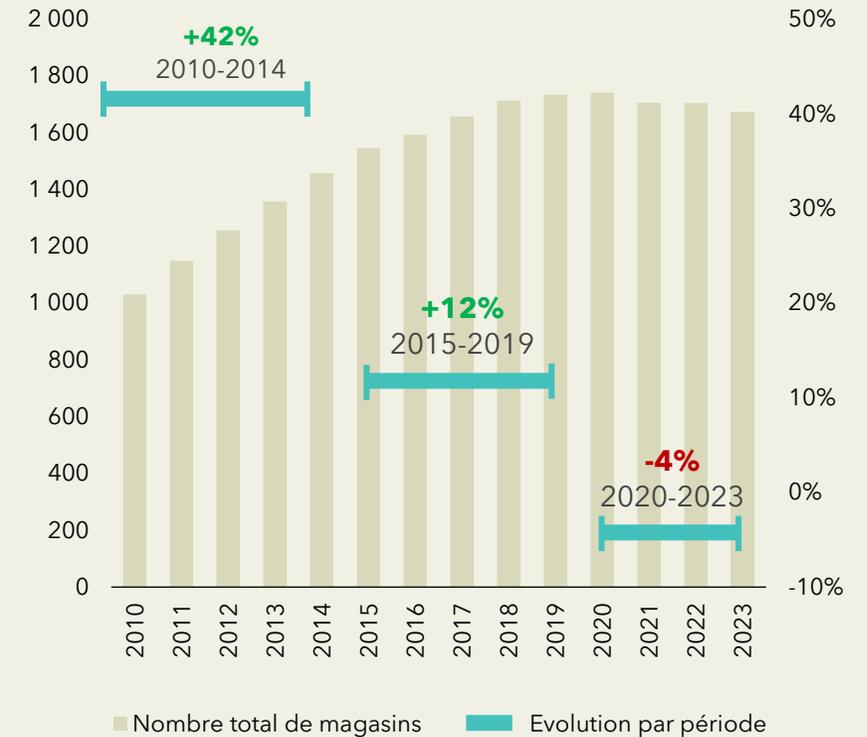
### ...et plus de magasins fermés



## Des difficultés qui s'étendent au premium ?

### Nombre de magasins d'enseignes de mode « premium » en France

Sur un panel de 28 enseignes représentatives du secteur

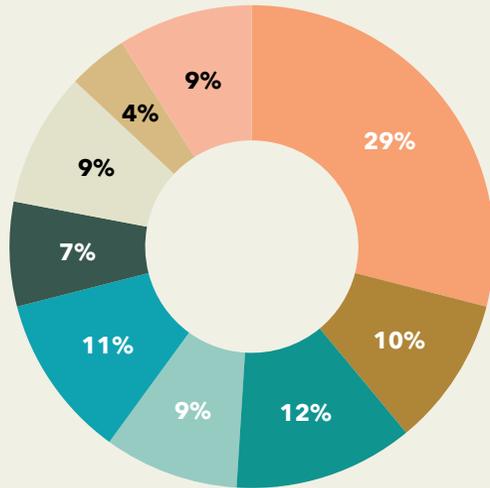


Source : Knight Frank

# Des soutiens à la croissance

## La restauration toujours en tête des plans d'expansion

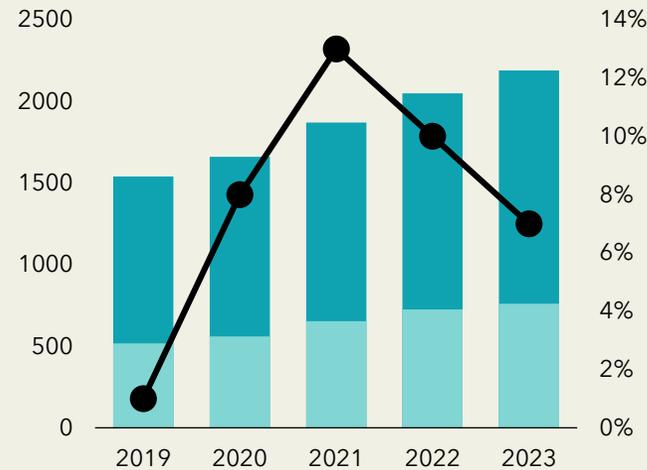
Répartition par secteur d'activité du nombre total d'enseignes ayant communiqué sur des projets d'expansion en France en 2023\*



- Restauration
- Maison
- Beauté-Soin
- Autres
- Alimentation
- Sport-Loisirs
- Discount-Bazar
- Accessoires

## Boom du discount : jusqu'à quand ?

Évolution du nombre de magasins de six enseignes discount en France



## Des croissances impressionnantes

Évolution du nombre de magasins de trois enseignes se développant rapidement en France



Nombre total de magasins / Croissance en %

LE MARCHÉ DES COMMERCES

Sources : Knight Frank, autres / \*≥ 5 ouvertures prévues sur l'année.

Sources : Knight Frank / LSA

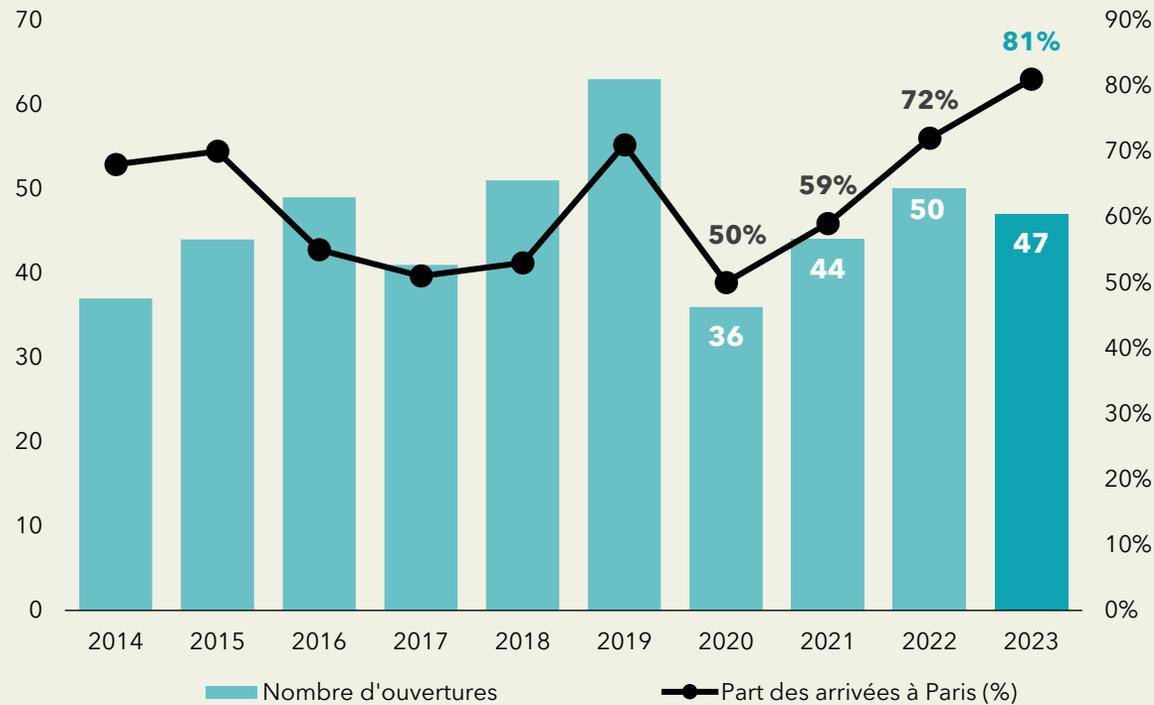
Sources : Knight Frank / LSA

# Attractivité confirmée

## La part de Paris au plus haut

### Évolution du nombre de nouveaux entrants

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



Source : Knight Frank

## Arrivées de 2023

### Exemples



## Et en 2024 ?

### Exemples d'arrivées attendues en France en 2024



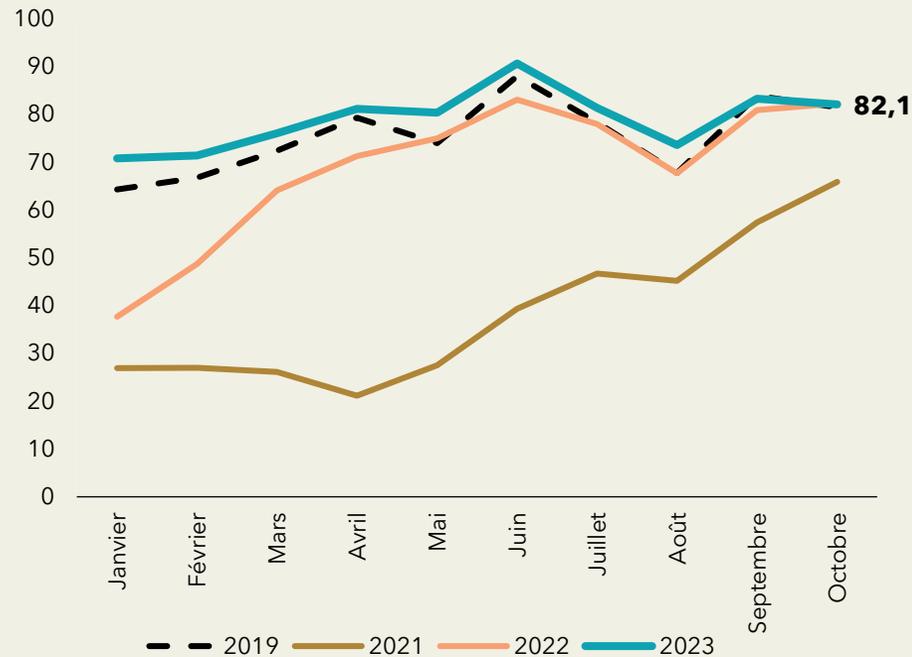
Source : Knight Frank

# Tourisme : perspectives positives

## Hôtellerie : mieux qu'avant la crise sanitaire

### Taux d'occupation des hôtels à Paris

En %, de janvier à octobre de chaque année

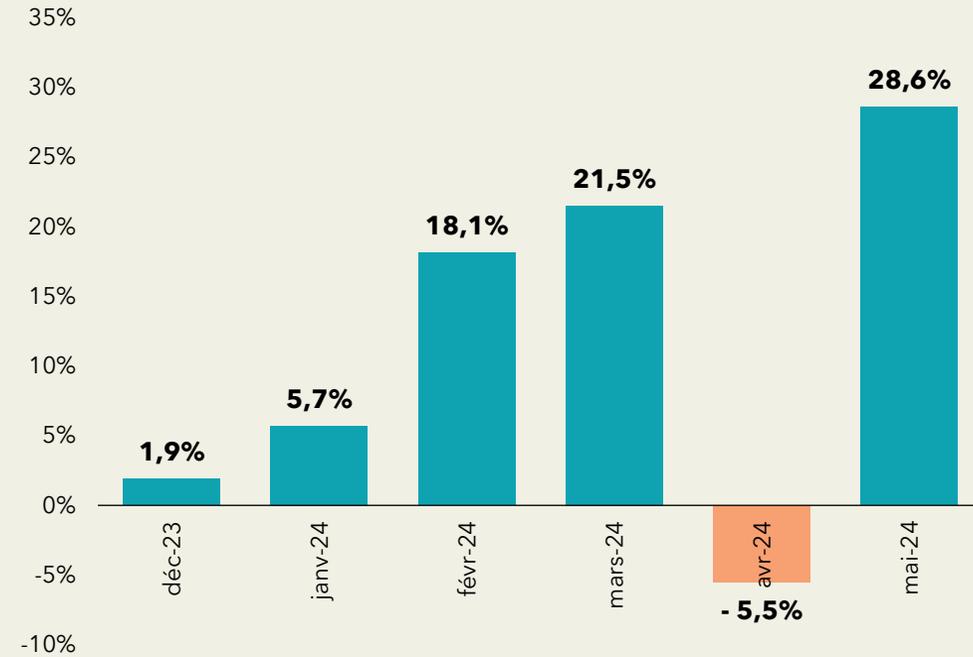


Sources : INSEE, DGE, CRT

## Hausse attendue en 2024

### Prévisions des réservations hôtelières

Évolution par rapport à l'année dernière, en %



Source : Visit Paris Region

# Exemples de transactions et ouvertures 2023 à Paris

ENSEIGNE	ADRESSE	SURFACE M <sup>2</sup>
ADIDAS	88 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES, PARIS 8	3 680
JD SPORTS	118 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES, PARIS 8	1 560
POLENE	2 ROND POINT DES CHAMPS-ÉLYSÉES, PARIS 8	1 190
LEVIS	44 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES, PARIS 8	870
CALVIN KLEIN	44 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES, PARIS 8	850
DIESEL	223 RUE SAINT-HONORÉ, PARIS 1	780
CIFONELLI	35 RUE FRANÇOIS 1 <sup>er</sup> , PARIS 8	740
URBAN OUTFITTERS	102 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES, PARIS 8	680
ISSEY MIYAKE	28 RUE FRANÇOIS 1 <sup>er</sup> , PARIS 8	470
DOPPELGANGER	41 RUE DE RIVOLI, PARIS 1	460
CUPRA	1 BOULEVARD DE LA MADELEINE, PARIS 1	430
ON RUNNING	13 RUE CLÉMENT (MARCHÉ ST-GERMAIN), PARIS 6	400
IWC	73 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES, PARIS 8	400
ARC'TERYX	42 RUE DES FRANCS BOURGEOIS, PARIS 4	360
NEW BALANCE	13 RUE DES ARCHIVES, PARIS 4	360
PANERAI	120 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES, PARIS 8	320
SEPHORA	125 AVENUE VICTOR HUGO, PARIS 16	250
FUSALP	44 AVENUE GEORGE V, PARIS 8	200



Source : Knight Frank

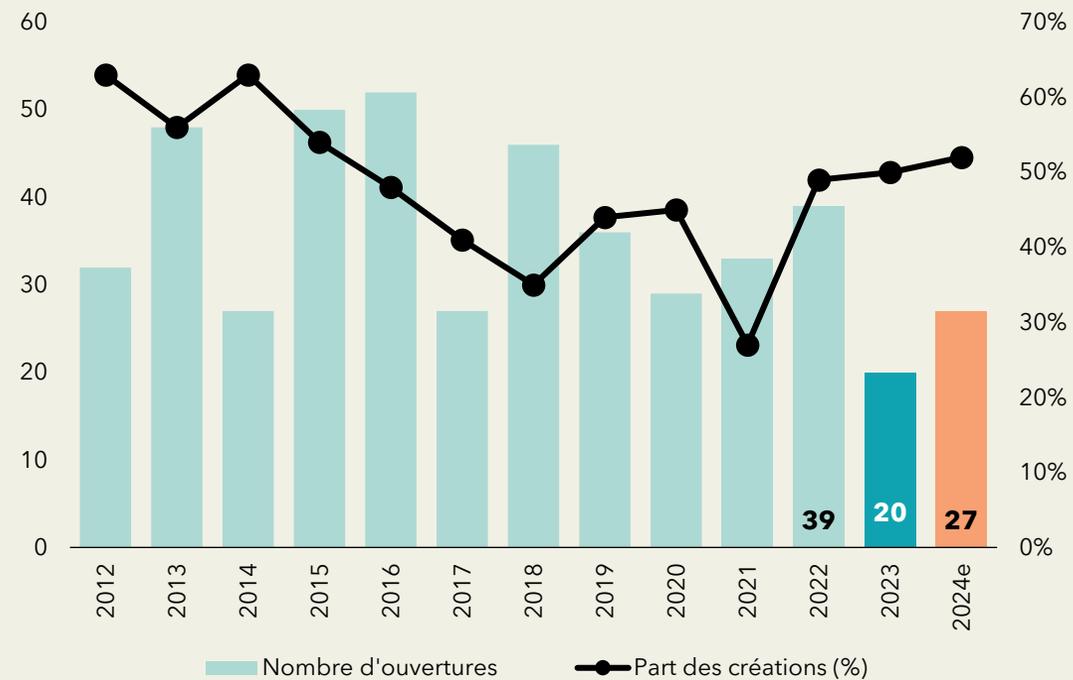
TRANSACTION  
KNIGHT FRANK

# Luxe : moins d'ouvertures

## Baisse des ouvertures en 2023, mais rebond attendu en 2024

### Évolution du nombre d'ouvertures de boutiques de luxe\*

Ouvertures recensées à Paris



Source : Knight Frank / \*Créations, rénovations-extensions, transferts et magasins temporaires.

## Les ouvertures significatives de 2023

### Rénovations - extensions - transferts



### Créations



## Quelques projets 2024-2025

### Rénovations - extensions - transferts



### Créations



# Luxe : consolidation des principaux marchés

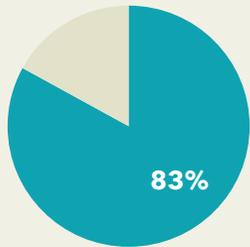
## Le luxe étend son emprise

### Part des ouvertures de boutiques de luxe sur des emplacements déjà dévolus au luxe\*

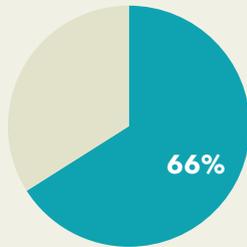
Par artère, entre 2014 et 2023

LE MARCHÉ DES COMMERCES

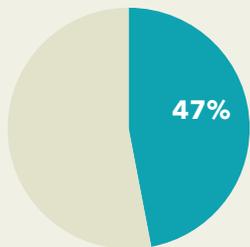
#### Avenue Montaigne



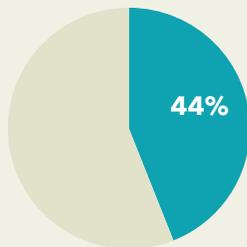
#### George V / François 1er



#### Rue Saint-Honoré



#### Champs-Élysées

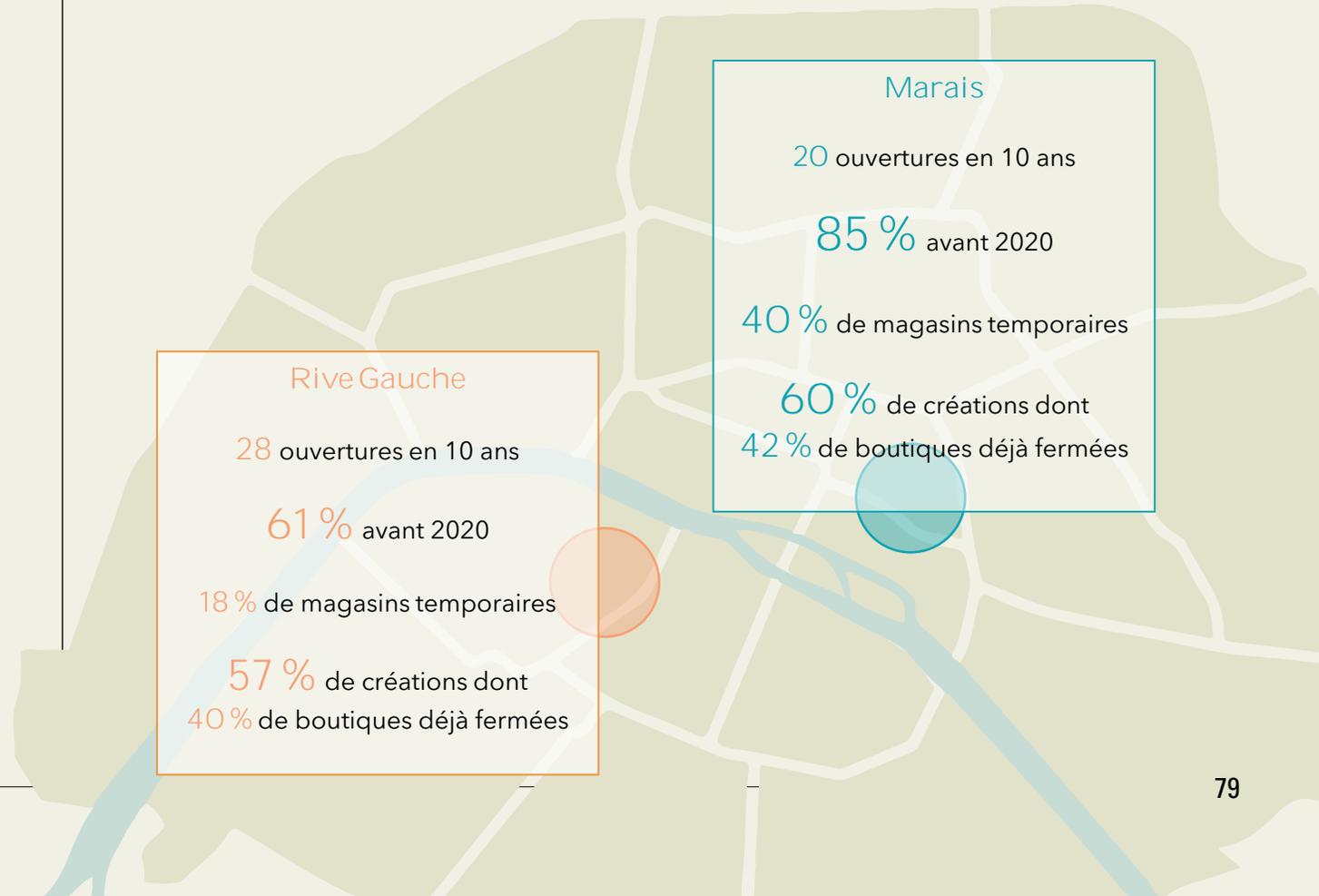


Source : Knight Frank / \*Hors magasins temporaires.

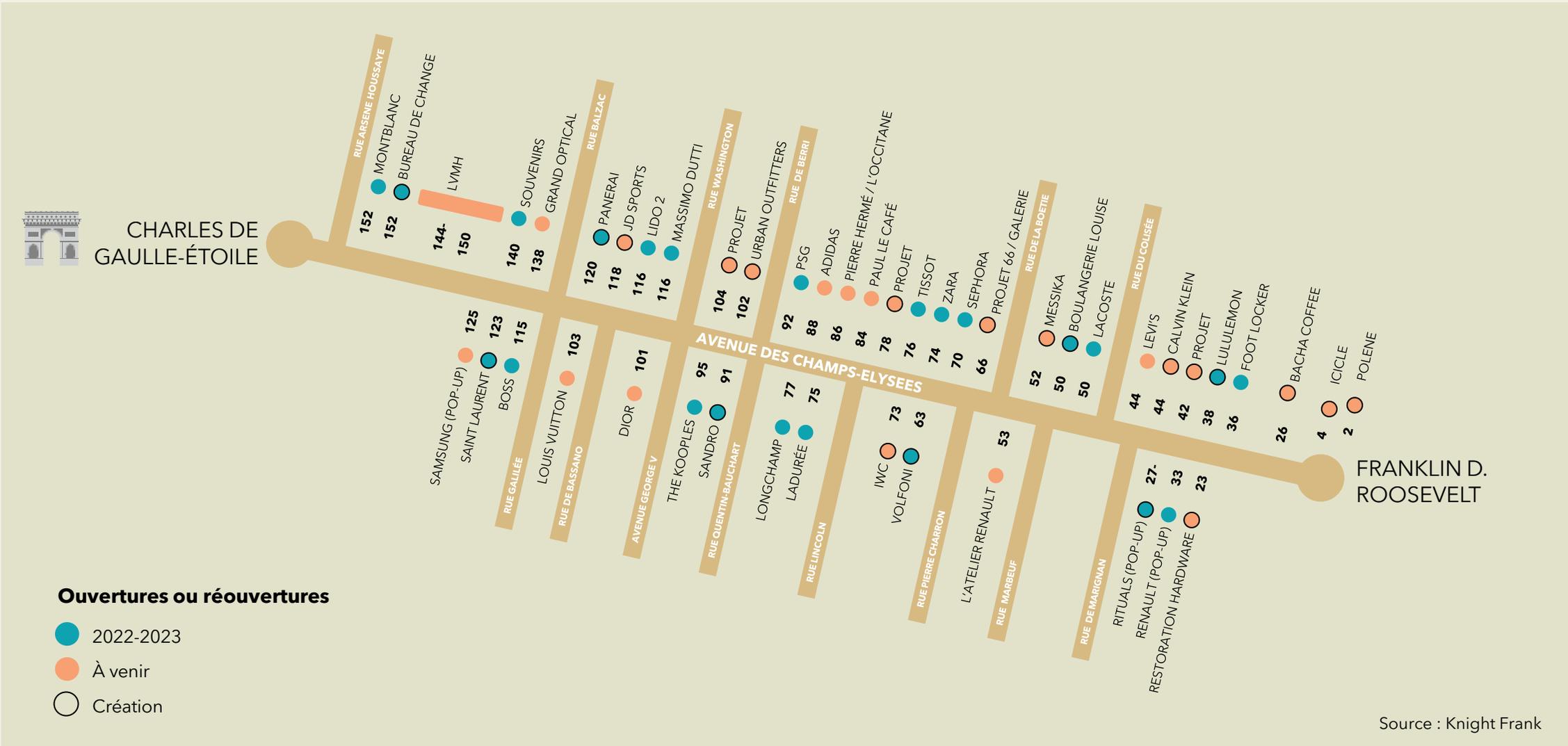
## Hors du cœur historique de la rive droite, un marché qui rétrécit

### Exemples d'indicateurs

Entre 2014 et 2023



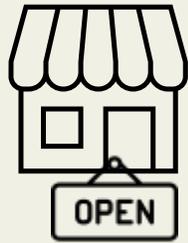
# Champs-Élysées : la renaissance



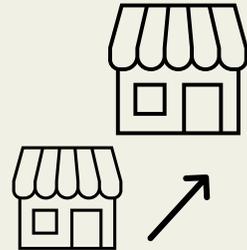
# Champs-Élysées : la renaissance

## 46 mouvements

recensés depuis 2022



46 % de créations



54 % de transferts,  
extensions, rénovations



24 % de boutiques  
de luxe

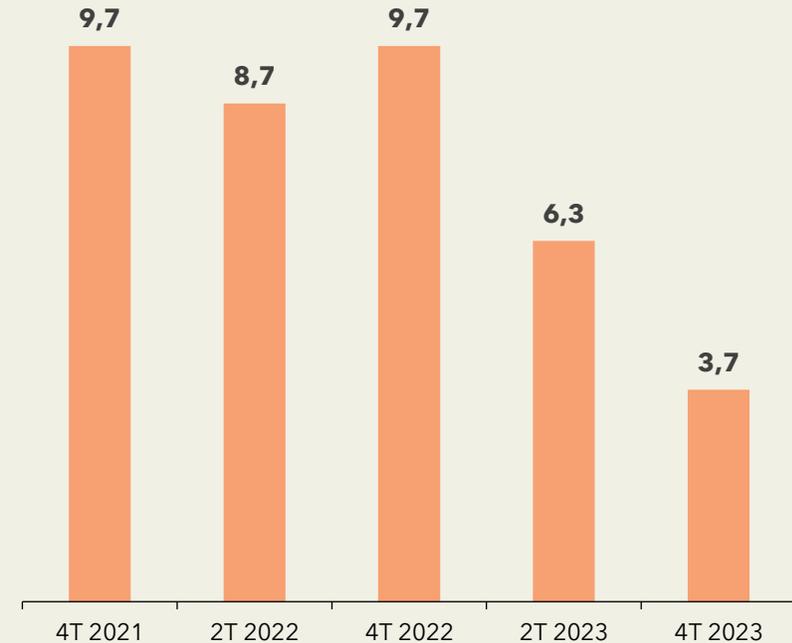


17 % de boutiques de  
sportswear

## Forte diminution de la vacance commerciale

Évolution du taux de vacance des Champs-Élysées

En %



Source : Knight Frank

# La vacance poursuit sa baisse

## Le reflet d'une activité locative dynamique

### Évolution du taux de vacance à Paris\*

Sur quelques artères n°1 et portions prime d'artères n°1

#### Taux de vacance moyen

5,2 % à fin 2023

-1,6 pt par rapport à fin 2022

-3,1 pts par rapport à fin 2021



# Valeurs Locatives

## Stabilisation quasi-générale

### Valeurs locatives prime à Paris

En €/m²/an ZA

RUE / QUARTIER	VALEUR LOCATIVE PRIME FIN 2021	VALEUR LOCATIVE PRIME FIN 2022	VALEUR LOCATIVE PRIME FIN 2023	NIVEAU DE LA DEMANDE FIN 2023
Avenue des Champs-Élysées	13 000 - 15 000	13 000 - 15 000	<b>13 000 - 15 000</b>	
Avenue Montaigne	11 000 - 13 000	11 000 - 13 000	<b>11 000 - 13 000</b>	
Rue du Faubourg Saint-Honoré	12 000 - 14 000	10 000 - 12 000	<b>10 000 - 12 000</b>	
Rue Saint-Honoré	10 000 - 12 000	11 000 - 13 000	<b>11 000 - 13 000</b>	
Boulevard Haussmann	4 000 - 5 000	4 000 - 5 000	<b>4 000 - 5 000</b>	
Marais	4 000 - 4 800	4 000 - 5 000	<b>4 000 - 5 000</b>	
Rue de Sèvres / Bd Saint-Germain	2 500 - 3 500	2 500 - 3 500	<b>2 500 - 3 500</b>	
Capucines / Madeleine	2 500 - 3 500	2 500 - 3 500	<b>2 500 - 3 500</b>	
Rue de Rivoli	2 000 - 3 000	2 000 - 3 000	<b>2 000 - 3 000</b>	
Rue de Rennes	2 000 - 3 000	2 000 - 3 000	<b>2 000 - 3 000</b>	
Rue de Passy	2 000 - 3 000	2 000 - 3 000	<b>2 000 - 3 000</b>	

Faible Élevé



LE MARCHÉ DES COMMERCES

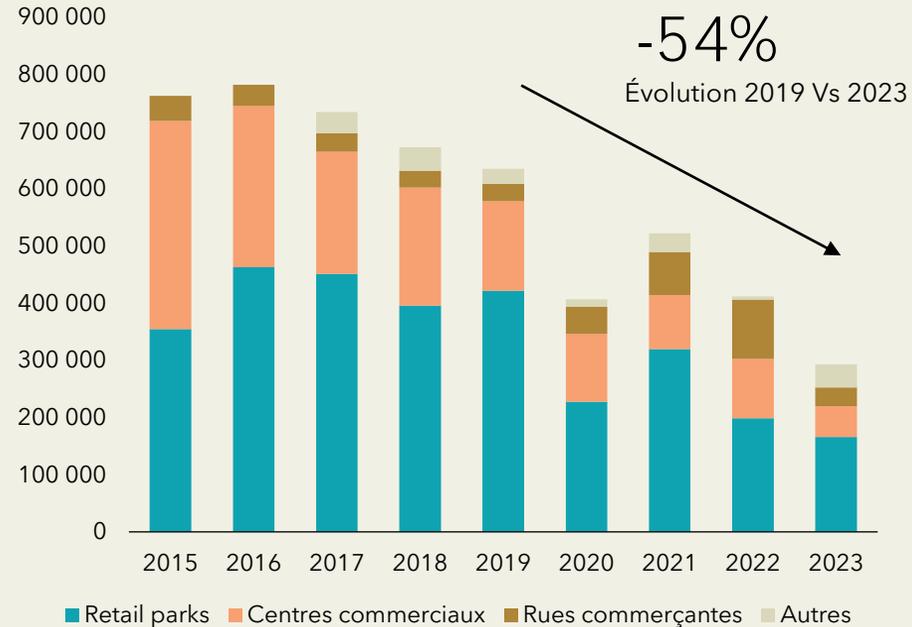
Source : Knight Frank

# Assèchement des projets commerciaux

## Les volumes d'ouvertures ont fondu depuis 2015-2016

### Évolution des ouvertures d'ensembles commerciaux

En France, en m<sup>2</sup>

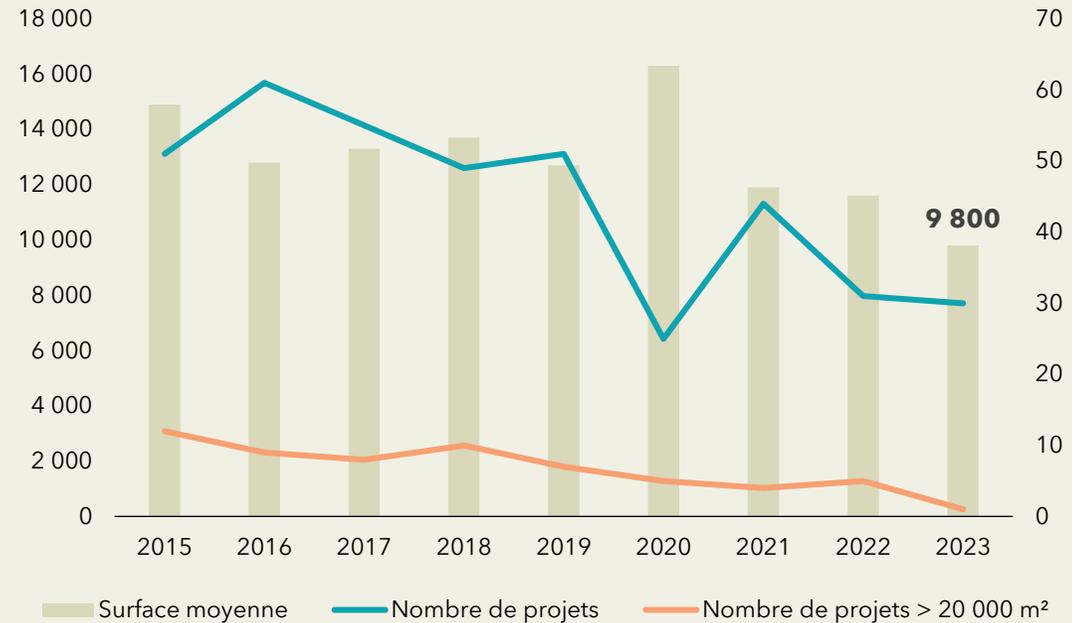


Source : Knight Frank

## La taille moyenne passe sous les 10 000 m<sup>2</sup>

### Évolution du nombre et de la taille moyenne des projets livrés

En France, en nombre et m<sup>2</sup>

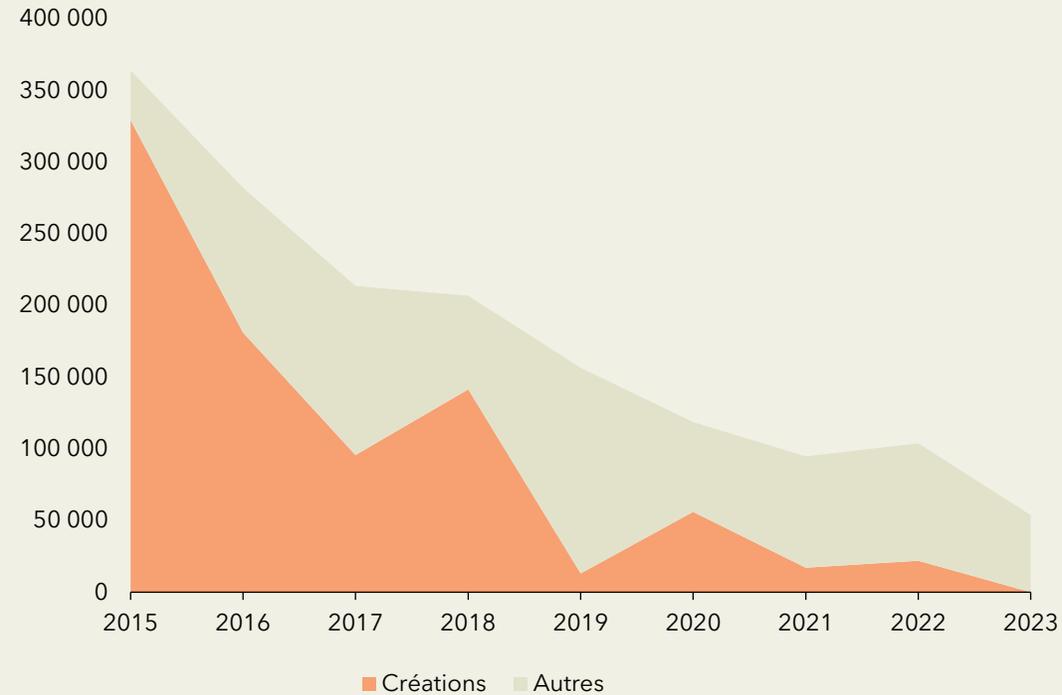


# Centres commerciaux : aucune création

## Moins de 60 000 m<sup>2</sup> inaugurés

### Évolution des ouvertures de centres commerciaux

En France, en m<sup>2</sup>



LE MARCHÉ DES COMMERCES

Source : Knight Frank



# Centres commerciaux : exemples de projets

## Ouvertures 2023 et 2024 en France

ANNÉE	CENTRE	VILLE	TYPE	SURFACE (M <sup>2</sup> )
2023	LE SPOT	Évry (91)	Extension / Redéveloppement	20 000
2023	GRAND PLACE	Grenoble (38)	Extension / Redéveloppement	16 000
2023	BEAULIEU	Nantes (44)	Extension / Redéveloppement	7 300
2024	CNIT	Puteaux (92)	Extension / Redéveloppement	10 000
2024	CC LECLERC	Honfleur (14)	Transfert / Extension	9 700
2024	CC INTERMARCHÉ	Solliès-le-Pont (83)	Transfert / Extension	8 600
2024	LES TERRASSES	Sarrebouurg (57)	Extension	7 400
2024	ODYSSEUM	Montpellier (34)	Extension / Redéveloppement	6 000

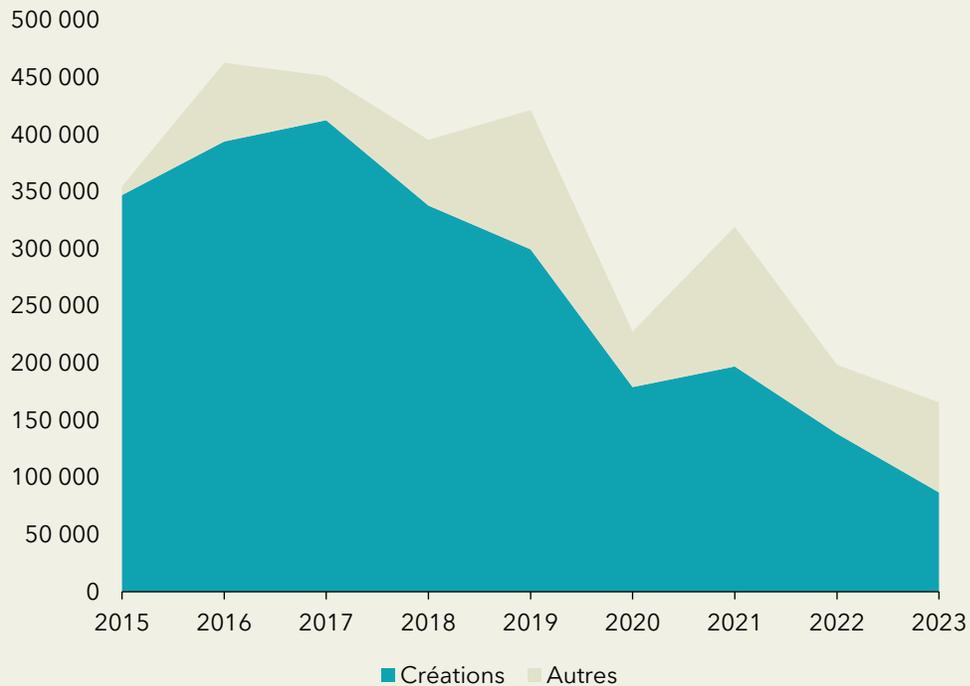
Source : Knight Frank

# Retail parks : créations au plus bas

## Les créations, minoritaires pour la première fois

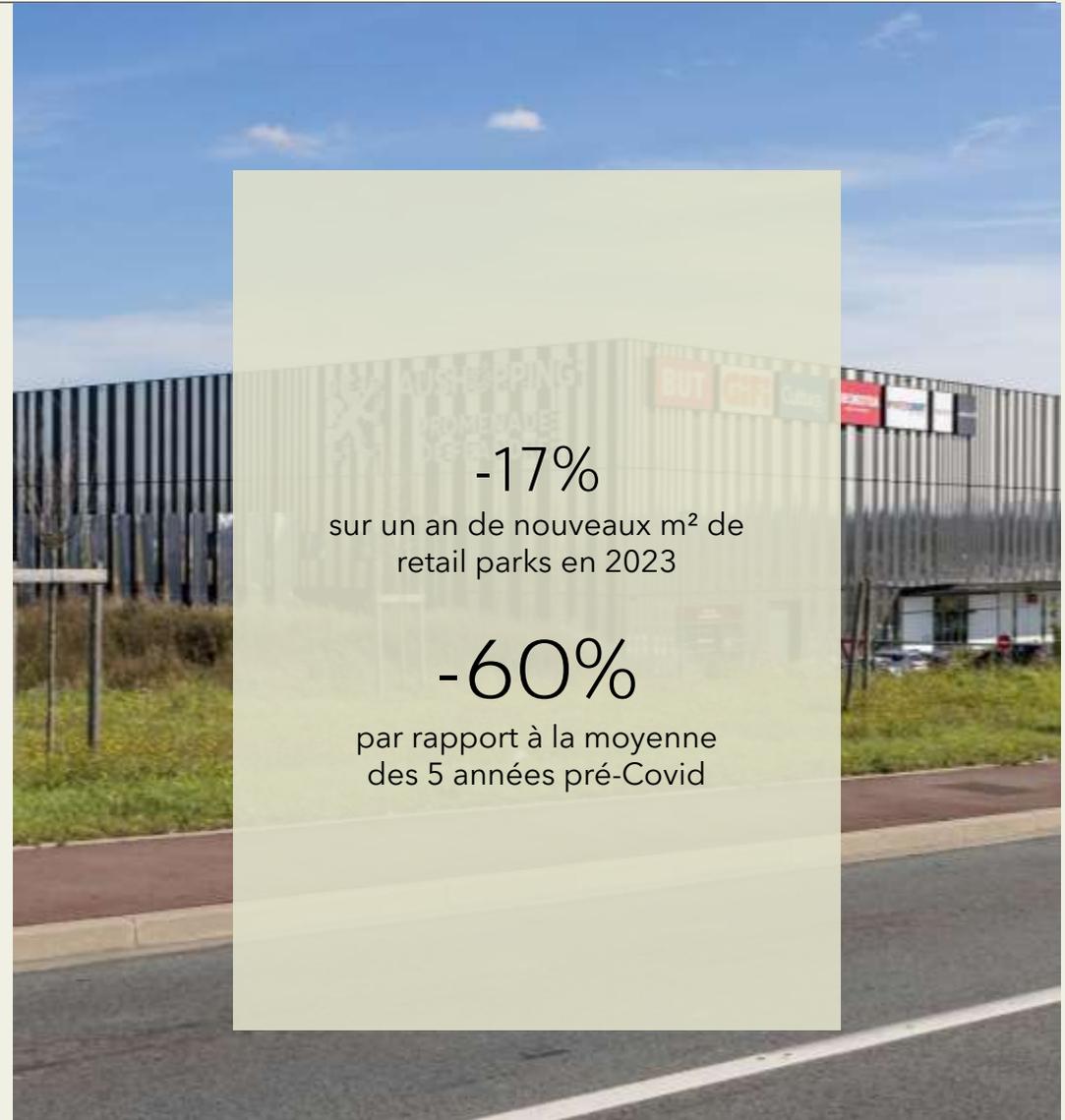
### Évolution des ouvertures de retail parks

En France, en m<sup>2</sup>



LE MARCHÉ DES COMMERCES

Source : Knight Frank



# Retail parks : exemples de projets

## Ouvertures 2023 et 2024 en France

ANNÉE	CENTRE	VILLE	TYPE	SURFACE (M <sup>2</sup> )
2023	O'CENTRE	Vendenheim (67)	Redéveloppement-Extension	12 500
2023	LE MASCARET	Bègles (33)	Extension	12 000
2023	LES RIVES DU LOT	Cahors (46)	Création	11 500
2023	ZAC DE MONTVRAIN 2	Menncy (91)	Redéveloppement-Extension	11 000
2023	LA VIGIE	Geispolsheim (67)	Extension	10 000
2024	NEYRPIC	Saint-Martin-d'Hères (38)	Création	34 000
2024	CAP KOAD	Bain-de-Bretagne (35)	Création	13 000
2024	LA NEF	Le Havre (76)	Création	13 000
2024	ZONE DES PIERRES BLANCHES	Denain (59)	Création	10 000

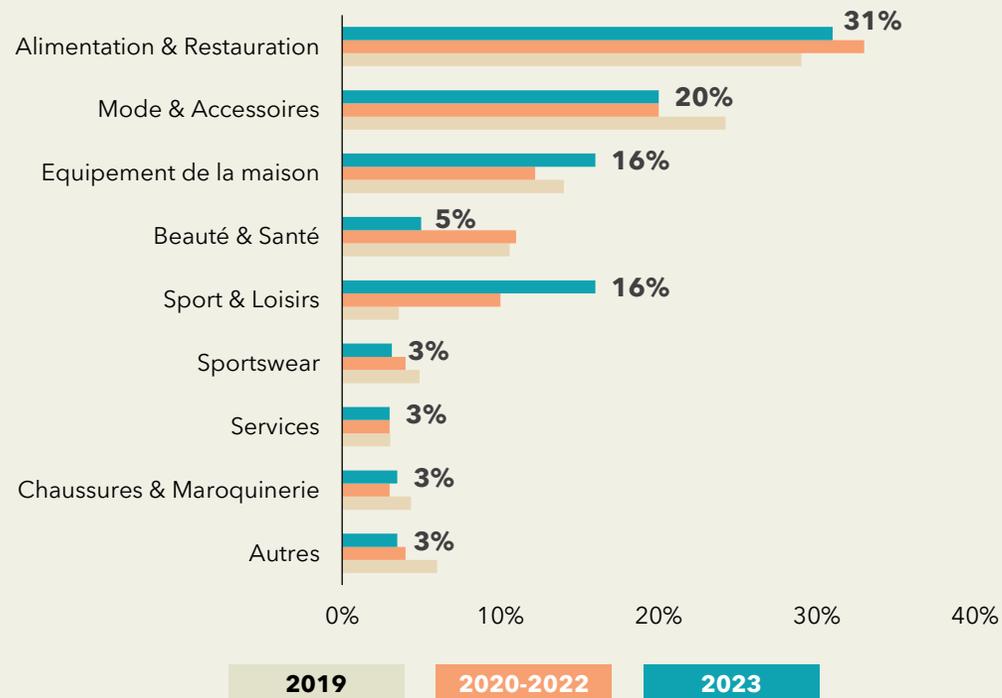
Source : Knight Frank

# La transformation de l'offre se poursuit

## Restauration et alimentation : près d'un tiers de l'offre

### Analyse du tenant mix des projets ouverts en France depuis 2019

Part de chaque secteur d'activité, sur le nombre total de magasins tous formats confondus

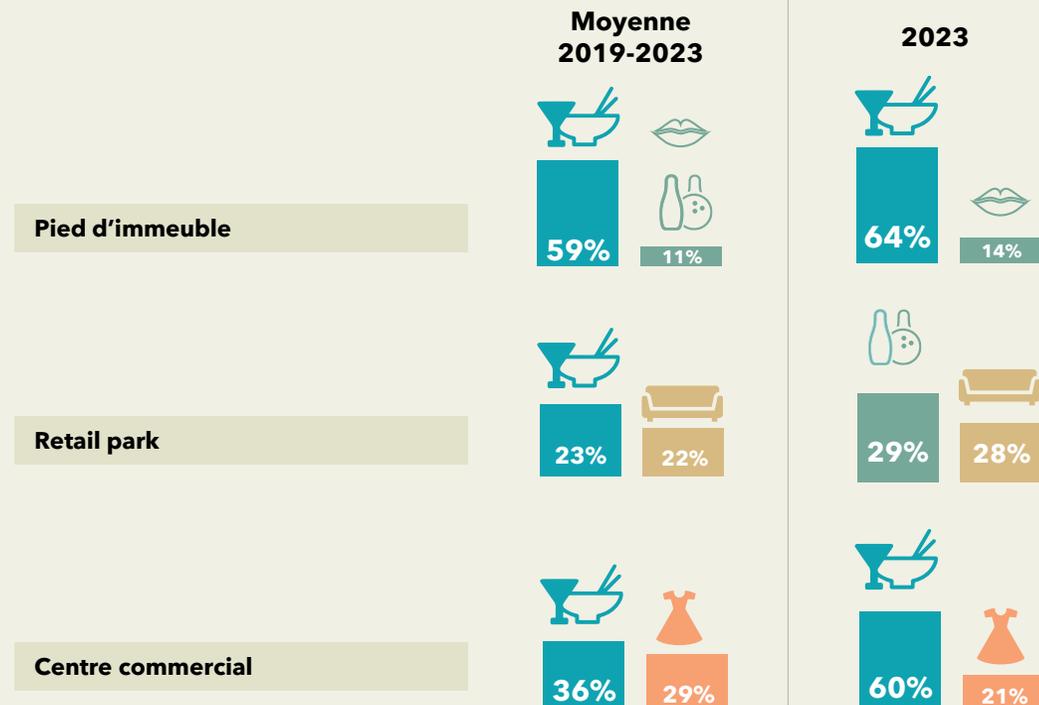


Source : Knight Frank

## Percée des loisirs en périphérie

### Secteurs d'activité les plus représentés au sein des projets ouverts en France

Par format, sur le nombre total de magasins tous formats confondus

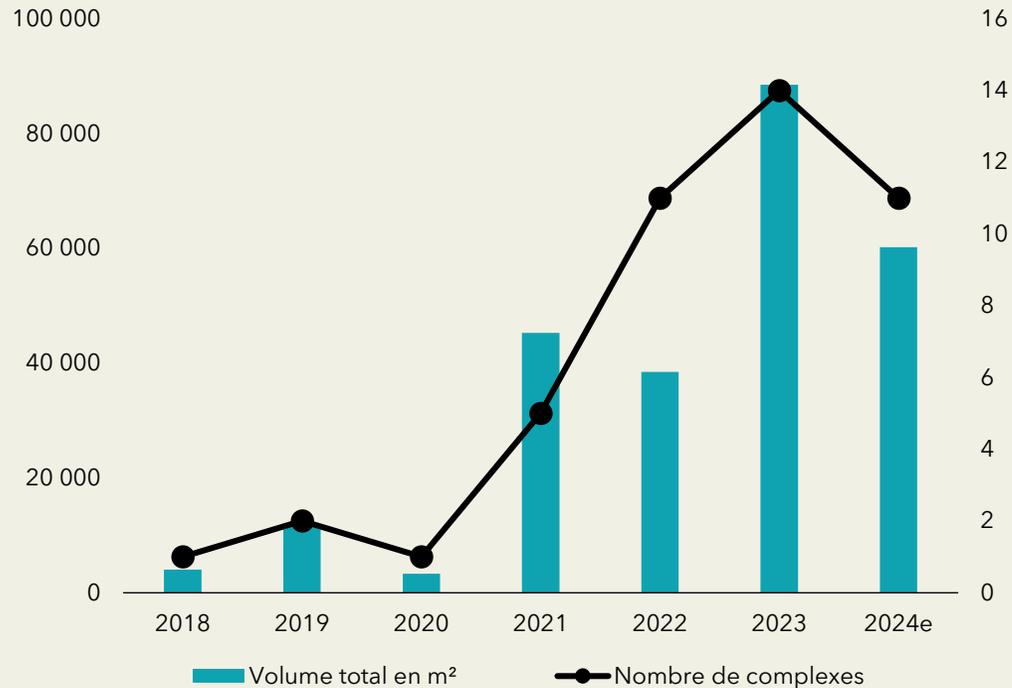


# Explosion de l'offre de loisirs

## À contre-courant des ouvertures de projets commerciaux « classiques »

### Ouvertures de complexes de loisirs en France

En m<sup>2</sup>

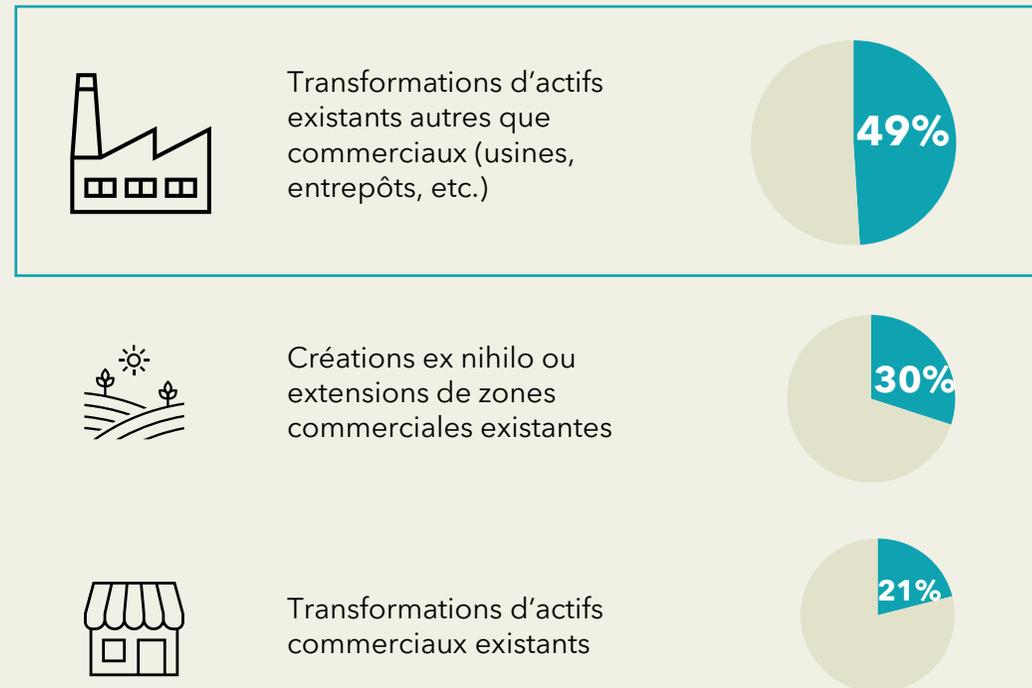


Source : Knight Frank

## Une opportunité pour la reconversion d'actifs existants

### D'où sont issus les complexes de loisirs en France ?

Part sur le volume total des m<sup>2</sup> ouverts entre 2018 et 2023



# Les perspectives pour 2024

- **Redressement de la consommation**, mais des éléments défavorables persistent (épargne élevée, défiance des consommateurs, tensions sociales, etc.).
- Enseignes toujours fragilisées par les arbitrages des consommateurs et le poids des charges : **niveau toujours élevé des procédures, dans le domaine de la mode** notamment.
- **Plans de développement toujours ambitieux** dans certains secteurs (discount, restauration, alimentation, animaleries, santé, etc.), mais risque possible de saturation et croissance parfois moins soutenue.
- **Plusieurs interrogations** à Paris : quelle évolution de la fréquentation internationale après les JO ?, persistance du momentum lié aux JO ?, impact de la ZTL ?, etc.
- Poursuite de la transformation de l'offre des grands centres commerciaux **au profit de la restauration et des loisirs**.
- Confirmation de la **baisse de la taille moyenne des projets de création** d'ensembles commerciaux (< 10 000 m<sup>2</sup>).

# 487 BUREAUX

53 territoires  
20 000 collaborateurs

 GATEWAY  
CITIES



Knight Frank est un conseil international en immobilier.

Son bureau parisien, créé il y a près de 50 ans, est organisé autour de 5 lignes de services : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier Services & Commercial Agency), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), le Capital Markets (investissement), le Retail Leasing (location de commerce) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

Knight Frank France est la filiale française de Knight Frank LLP, société d'origine britannique fondée il y a 125 ans, aujourd'hui implantée dans 53 pays. Elle apporte à ses clients la compétence de plus de 20 000 professionnels depuis ses 487 bureaux à travers le monde.

Plateforme globale, partnership indépendant, spécialisé en immobilier tertiaire comme résidentiel, regroupant des professionnels engagés auprès de leurs clients, Knight Frank bénéficie d'un positionnement unique dans le monde du conseil immobilier.

Forte d'une cote de confiance constante et d'une intégrité reconnue, Knight Frank s'impose toujours plus comme le conseil de choix.

## DÉPARTEMENT ÉTUDES & RECHERCHE

---

Le département Études et Recherche de Knight Frank propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

*Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.*

---

Toutes les études de Knight Frank sont disponibles sur notre site : **[KnightFrank.fr](https://www.knightfrank.fr)**

© Knight Frank SNC 2023

Malgré la grande attention prêtée à la préparation de cette publication, Knight Frank ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'éventuelles erreurs. En outre, en tant qu'étude de marché générale, ce document ne saurait refléter l'avis de Knight Frank sur des projets ou des immeubles spécifiques. La reproduction de tout ou partie de la présente publication est tolérée, sous réserve expresse d'en indiquer la source.

Crédits images : ©AdobeStock, ©The Noun Project, ©Unsplash

