



2020-2021

BILAN & **PERSPECTIVES**

L'immobilier d'entreprise en France



1

INVESTISSEMENT

2

BUREAUX

3

COMMERCES

BILAN 2020
ET PERSPECTIVES 2021

INVESTISSEMENT



1

2

3

INVESTISSEMENT

CE QUE NOUS ANNONÇIONS IL Y A UN AN
CE QU'IL S'EST RÉELLEMENT PASSÉ
RÉSISTANCE DU MARCHÉ FRANÇAIS DE L'INVESTISSEMENT
RÔLE MOINS DÉCISIF DES TRÈS GRANDES TRANSACTIONS
L'ÎLE-DE-FRANCE PERD UN PEU DE SA SUPERBE
PERFORMANCE HONORABLE POUR LES RÉGIONS
MAINTIEN DE LA PART DES BUREAUX
BUREAUX : PLUSIEURS MARCHÉS RÉSISTENT
DES OPPORTUNITÉS À SAISIR
TYPES D'INVESTISSEURS : HIÉRARCHIE INCHANGÉE
ÉTRANGERS : MOINS PRÉSENTS MAIS TOUJOURS ACTIFS
LES ALLEMANDS SUR LE DEVANT DE LA SCÈNE
COMMERCES : À LA CROISÉE DES CHEMINS
CENTRES COMMERCIAUX : HAUSSE EN TROMPE L'ŒIL
RUES COMMERCANTES : TOUJOURS EN TÊTE MAIS...
PROXIMITÉ ET ALIMENTAIRE ONT LA COTE
LOGISTIQUE : TOUJOURS TRÈS PRISÉE
RETOUR EN FORCE DU RÉSIDENTIEL
TAUX DE RENDEMENT : PRESSION MAINTENUE
LES PERSPECTIVES POUR 2021...ET AU-DELÀ



1

2

3

CE QUE NOUS ANNONÇONS **IL Y A UN AN**

CONJONCTURE : TOUJOURS INCERTAINE

- Ralentissement économique
- Risques toujours nombreux (Brexit, élections aux USA, tensions sociales en France, etc.)

DES SOUTIENS À L'ACTIVITÉ

- Intérêt croissant pour les secteurs de projet du Grand Paris et les métropoles régionales
- Taux d'intérêt : durablement bas
- Dynamisme des flux de capitaux internationaux
- Collecte : de record en record ?
- Recherche de diversification des investisseurs

DES INTERROGATIONS

- Poursuite de la baisse des taux de rendement prime ?
- Pénurie d'offres de bureaux : quel impact sur les volumes investis et les critères d'acquisition des investisseurs ?
- Les investisseurs prendront-ils plus de risques ?
- Confirmation du regain d'intérêt pour les commerces ?

CE QU'IL S'EST **RÉELLEMENT** PASSÉ

CONJONCTURE : **ENCORE PLUS INCERTAINE**

- Covid-19 : l'une des pires crises de l'histoire récente
- Récession économique mondiale
- Risques toujours nombreux (tensions sociales en France et dans le monde, nouvelles vagues épidémiques, etc.)

MOINS DE SOUTIENS

- Intérêt **maintenu** pour les secteurs de projet du Grand Paris et les métropoles régionales
- Taux d'intérêt : durablement bas
- Dynamisme des flux de capitaux internationaux **mais certains investisseurs sont moins présents**
- Collecte ralentie par la crise
- Recherche **accrue** de diversification des investisseurs

DES INTERROGATIONS

- Poursuite de la baisse des taux de rendement prime **sur le segment de la logistique**
- **Concurrence persistante pour les meilleurs actifs, ce qui maintient la pression sur les taux de rendement prime**
- Les investisseurs prendront-ils plus de risques ? **Sélectivité accrue des investisseurs... mais certains saisissent des opportunités de création de valeur**
- **Baisse des volumes en commerces, après une excellente année 2019**

RÉSISTANCE DU MARCHÉ FRANÇAIS DE L'INVESTISSEMENT

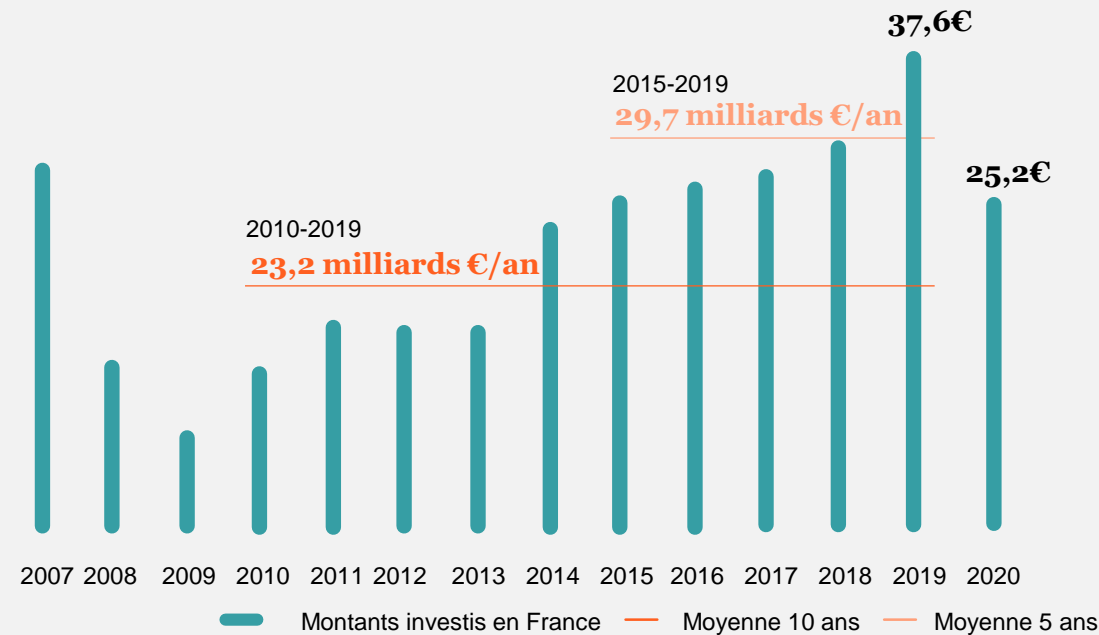
Avant 2020, le marché français de l'investissement restait sur six années de hausse continue, qui avait culminé en 2019 avec un volume proche de 40 milliards d'euros.

L'épidémie de Covid-19 a cassé cette dynamique, sans pour autant bloquer l'activité. **Avec 25,2 milliards en 2020**, les sommes engagées dans l'Hexagone ont ainsi **chuté de 33 %**

par rapport à la performance record de 2019, mais sont tout de même **légèrement supérieures de 8 % à la moyenne décennale**.

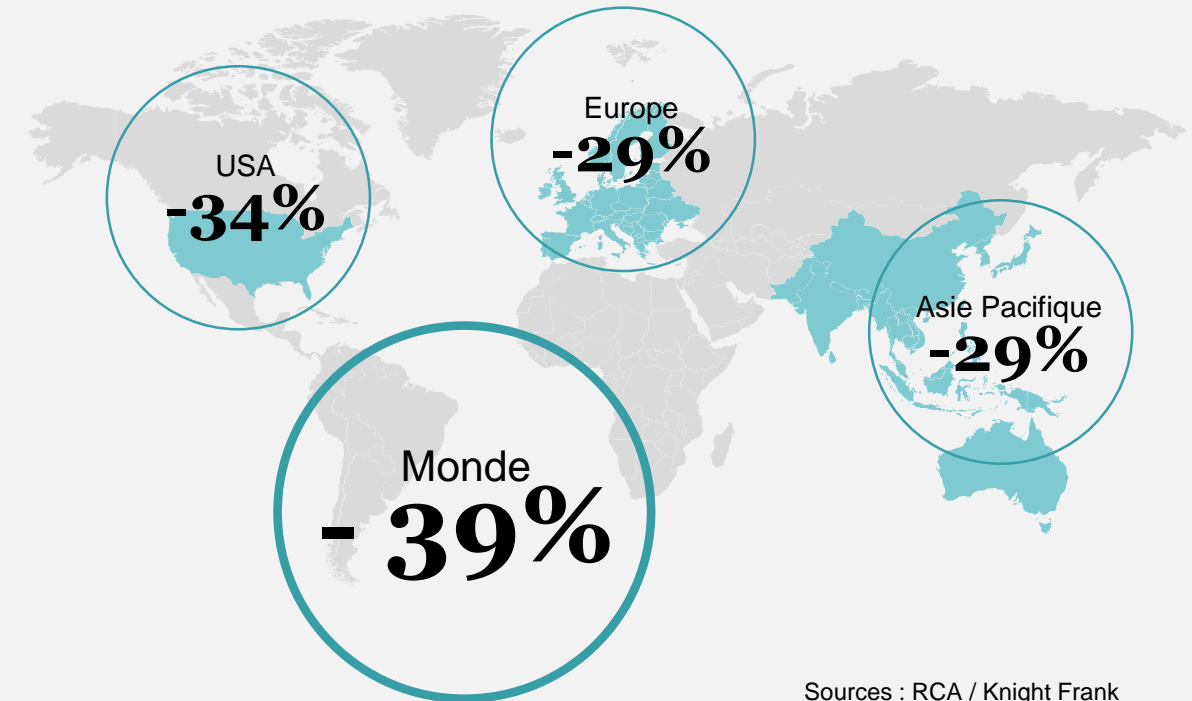
Au-dessus de la moyenne décennale

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



Source : Knight Frank

Évolution des volumes investis sur un an



Sources : RCA / Knight Frank

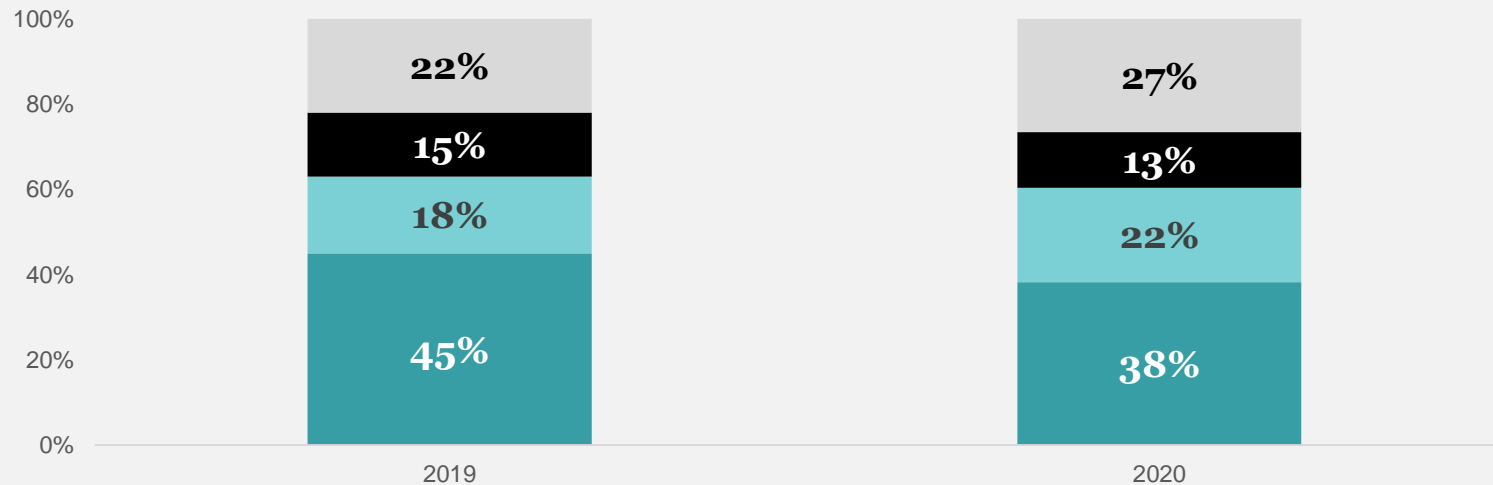
RÔLE MOINS DÉCISIF DES **TRÈS GRANDES** TRANSACTIONS

En 2019, le dynamisme des grandes transactions avait directement contribué à la performance exceptionnelle du marché français. **En 2020, celles-ci ont été moins nombreuses : 66 transactions supérieures à 100 millions d'euros et totalisant 15,1 milliards ont été recensées en France**, contre 88 totalisant près de 24 milliards en 2019.

En partie atténuée par la signature en fin d'année de la cession à SWISS LIFE du campus ENGIE à La Garenne-Colombes, **la baisse a été particulièrement importante sur le segment des plus grandes opérations, celles supérieures à 500 millions d'euros**. De même, les ventes de portefeuilles ont joué un rôle moins décisif, représentant 19 % des volumes investis en France en 2020 contre 24 % un an plus tôt.

Un marché un peu plus équilibré

Répartition des volumes investis en France par tranche de montant



Source : Knight Frank

700
transactions
(920 en 2019)

27 > 200 M€
(37 en 2019)

=

9,5 Mds €
(16,8 en 2019)

=

38 %
des volumes
(45 % en 2019)

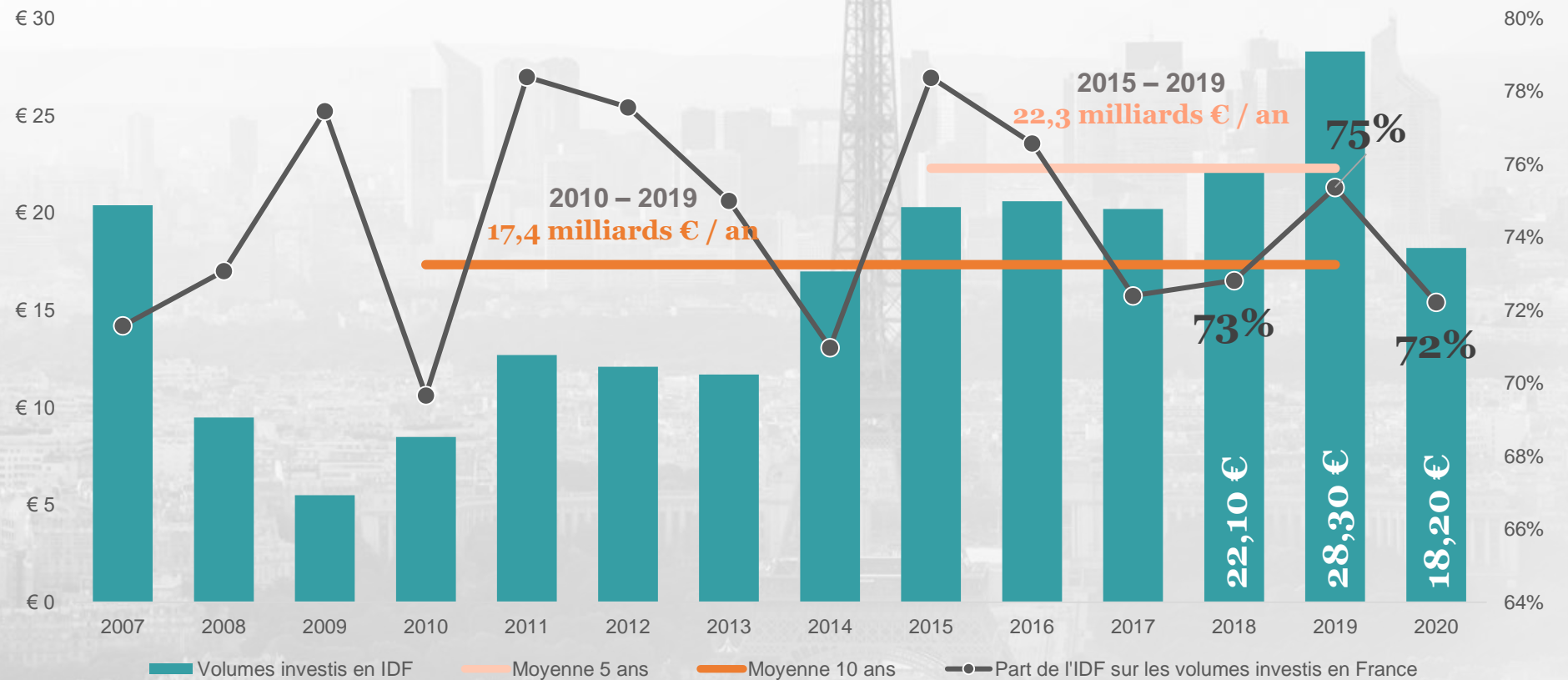
19 %
Part des volumes
investis en
portefeuilles
(24 % en 2019)



L'ÎLE-DE-FRANCE PERD UN PEU DE SA SUPERBE

L'Île-de-France, qui rassemble habituellement la vaste majorité des transactions supérieures à 100 millions d'euros, a logiquement subi une baisse d'activité plus importante que les marchés régionaux. Ainsi, **18,2 milliards ont été investis en 2020 dans Paris et sa région, soit un recul de 36 % sur un an** contre une diminution de 24 % en province.

Retour à des niveaux moins hors norme
Évolution des volumes investis en Île-de-France, tous types d'actifs
En milliards d'euros

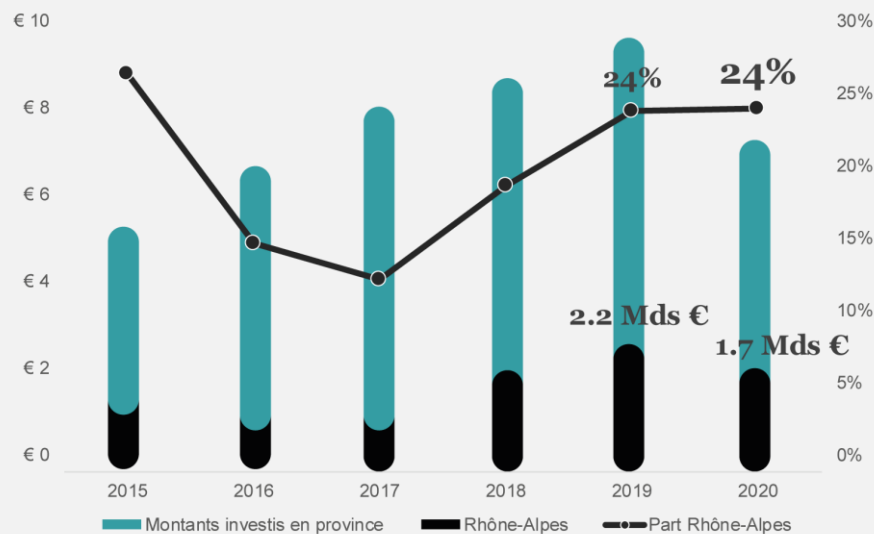


PERFORMANCE HONORABLE POUR **LES RÉGIONS**

Lyon signe la 2^e meilleure année de son histoire

Évolution des volumes investis en province, tous types d'actifs

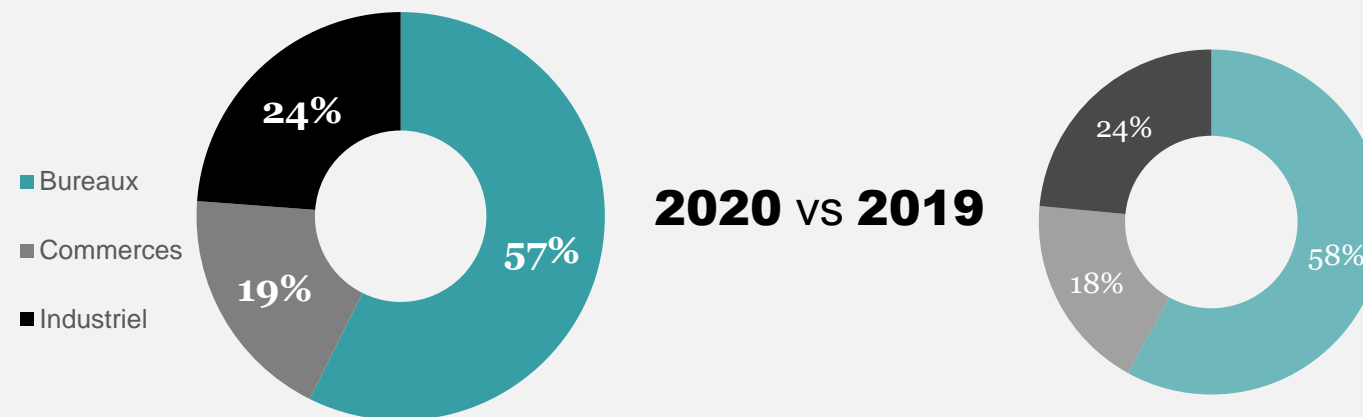
En milliards d'euros



Avec une baisse de 24 % par rapport à 2019, les marchés régionaux enregistrent une correction plus modérée que l'Île-de-France. La région Rhône-Alpes reste la plus prisée : près d'1,7 milliard d'euros y ont été investis en 2020, un volume en baisse sur un an qui **correspond tout de même à sa deuxième meilleure performance historique.**

Les volumes investis restent bien moins importants dans les autres régions de l'Hexagone, avec un nombre réduit de grandes transactions et une moindre présence des investisseurs étrangers, même si quelques cessions importantes de bureaux ou de commerces ont été recensées dans des métropoles comme Lille, Marseille ou Toulouse.

Répartition des volumes investis par typologie d'actif
Région Rhône-Alpes, en 2020



2020 vs 2019

Source : Knight Frank

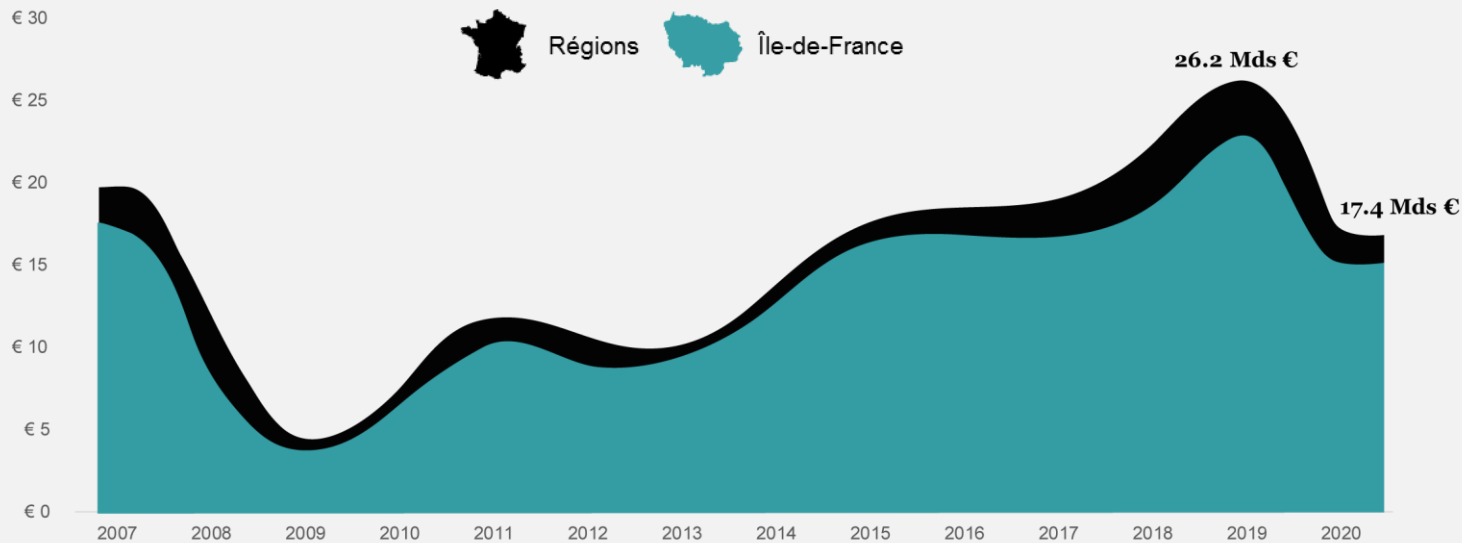
MAINTIEN DE LA PART DES BUREAUX

En 2019, les bureaux avaient pulvérisé leur record avec 26,2 milliards d'euros investis en France. En 2020, ce segment de marché a été particulièrement impacté par la crise sanitaire, **qui a exacerbé la prudence des investisseurs** en raison de la dégradation du marché locatif et des interrogations liées à l'essor du télétravail.

Ainsi, 17,4 milliards d'euros ont été investis sur cette typologie d'actifs, soit **une baisse de 34 % sur un an** et 69 % de l'ensemble du marché hexagonal. Malgré ce recul, la part des bureaux est quasiment identique à celle de 2019 et est même légèrement supérieure à sa moyenne décennale.

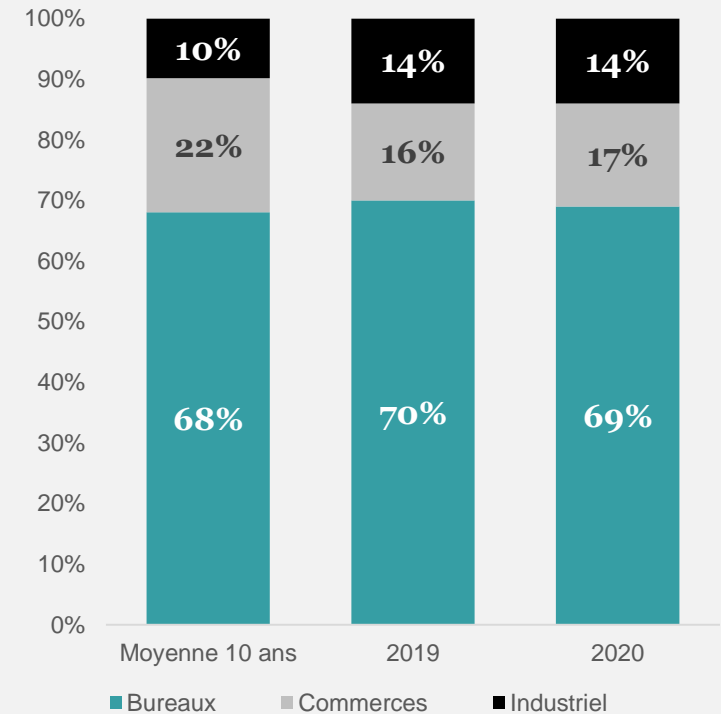
Fin du cycle haussier

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



Source : Knight Frank

Répartition des volumes investis en France, par typologie d'actifs



EXEMPLES DE **TRANSACTIONS BUREAUX** EN 2020



Swiss Life | Harmony, La Garenne-Colombes



Allianz | CityLights (1 & 3), Boulogne-Billancourt



DTZ Investors | Aquarel, Issy-les-Moulineaux



La Française REP | 173-175 bd Haussmann, Paris 8



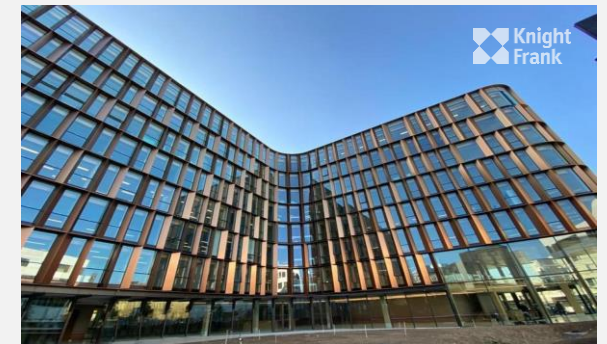
Ivanhoé Cambridge | Joya, Fontenay-sous-Bois



Primoial | M Campus, Meudon



La Française REM | 55 bd Charles de Gaulle, Malakoff



Amundi | #Curve, Saint-Denis

Source : Knight Frank

BUREAUX : PLUSIEURS MARCHÉS **RÉSISTENT**

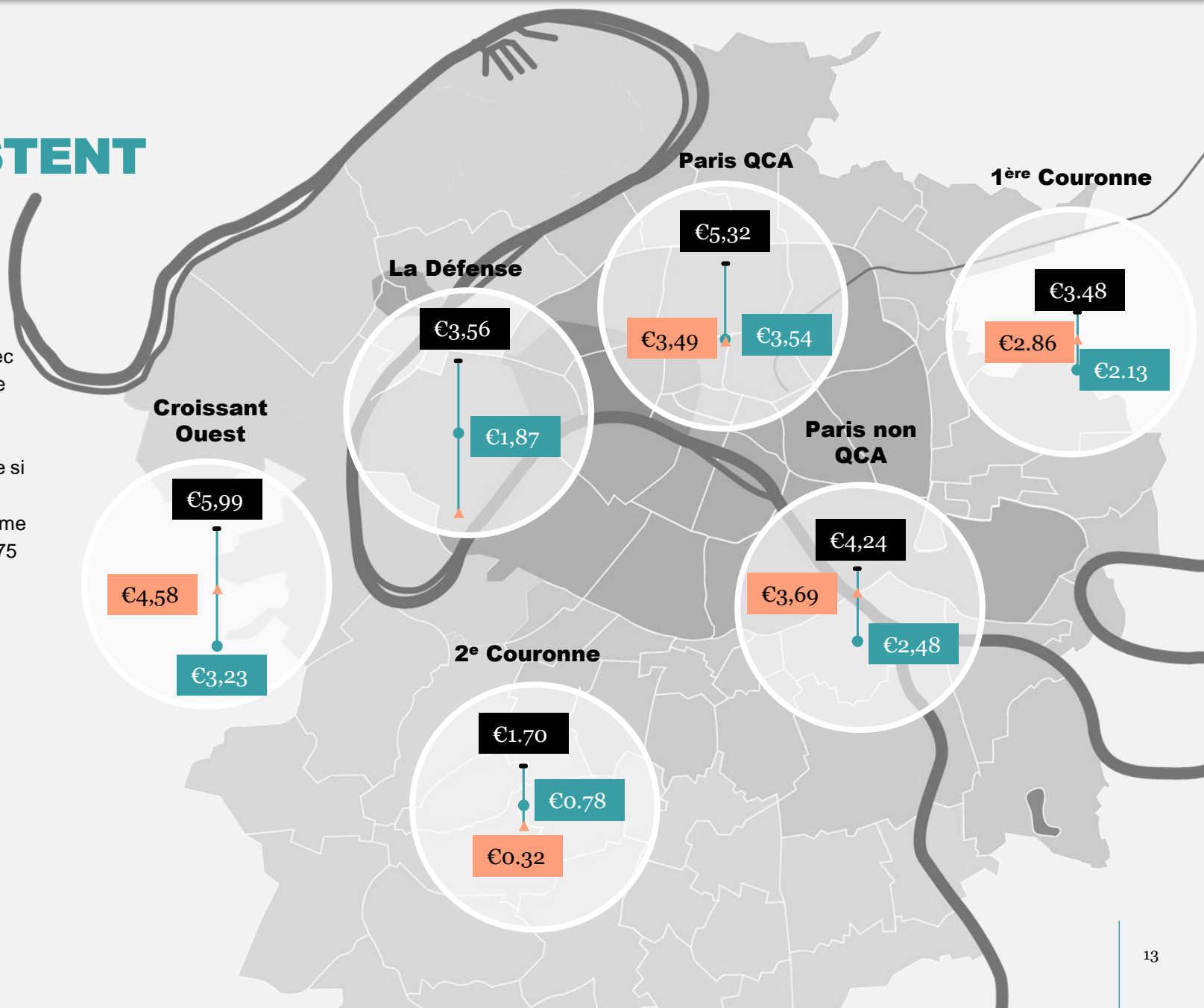
Paris dans la moyenne

Volumes d'investissement en bureaux par secteurs géographique, en milliards d'euros

Si la baisse des volumes a concerné la quasi-totalité des secteurs tertiaires seule **la Boucle Sud fait exception avec une nette hausse de 50 % sur un an** grâce à 7 opérations supérieures à 100 millions d'euros, portant sur des actifs sécurisés ou à revaloriser comme « Espace Lumière », acquis par TISHMAN SPEYER.

D'autres secteurs ont enregistré une baisse limitée des volumes. **C'est le**

cas de la 1^{ère} Couronne Nord avec un recul de 7 % sur un an mais une **hausse de 22 % par rapport à la moyenne décennale**. À Paris, l'activité a également ralenti, même si la finalisation au 4^e trimestre de quelques grandes opérations, comme la cession par INVESCO du 173-175 boulevard Haussmann, a limité la chute des volumes investis (- 13 % sur un an, tous secteurs parisiens confondus).



- Record d'investissement sur 10 ans
- 2020
- Moyenne 10 ans

DES OPPORTUNITÉS À SAISIR

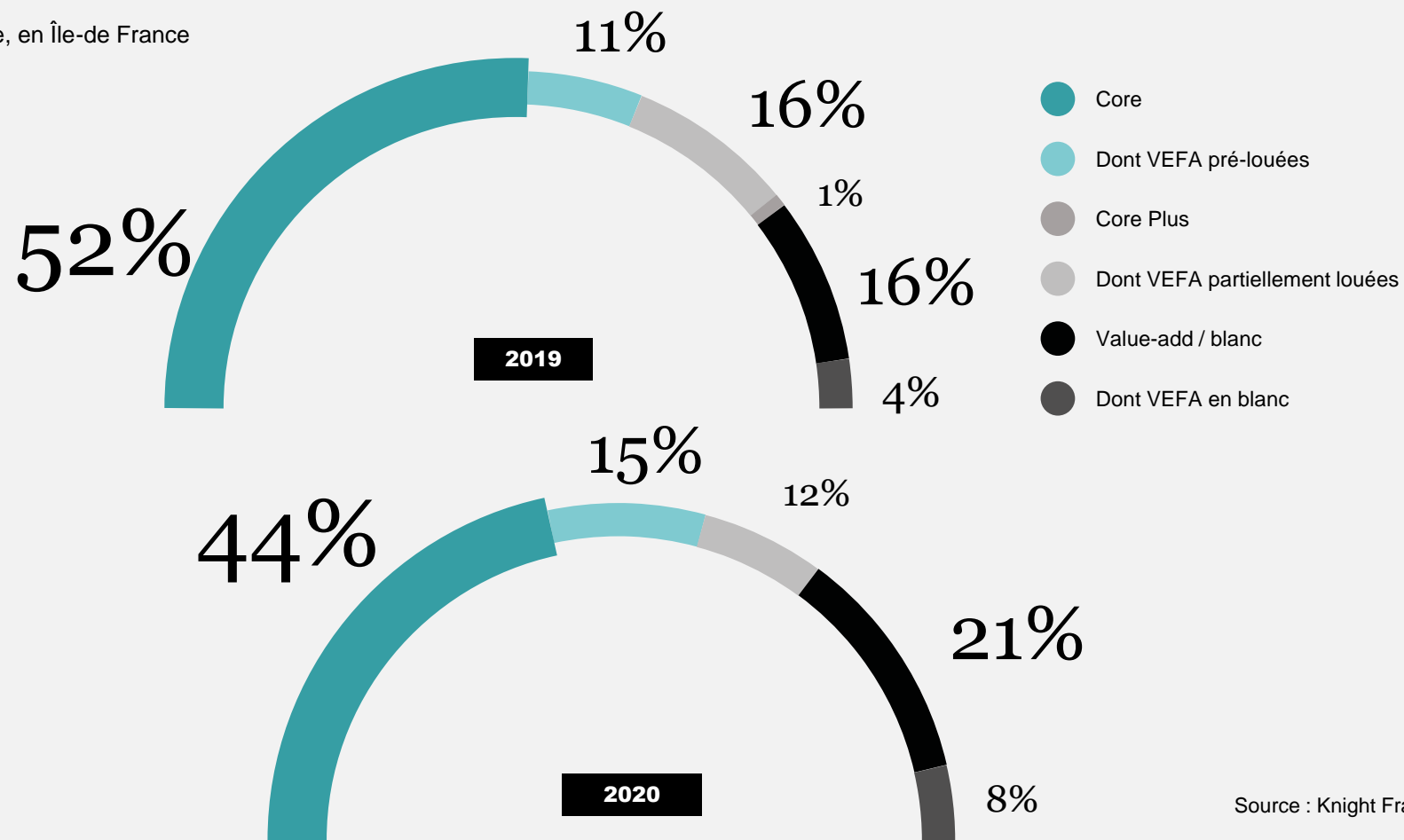
La baisse du core, reflet du manque de produits

Répartition des volumes investis en bureaux par typologie de risque, en Île-de France

Transactions unitaires ≥ 20 M€

La crise sanitaire a accru la prudence des investisseurs, expliquant l'**appétit pour les actifs de qualité et sécurisés par des baux longs**. Comme en 2019, l'activité a toutefois pu être limitée par le nombre restreint de biens *core* disponibles à la vente. Ces derniers ont ainsi concentré 59 % des volumes investis en bureaux en région parisienne en 2020, soit une part en légère diminution par rapport à l'année précédente (63 %).

Certains acteurs sont prêts à prendre plus de risques en raison du réajustement des valeurs ou des fondamentaux solides de certains marchés. À Paris, la vacance est par exemple bien inférieure à celle de la plupart des autres pôles tertiaires franciliens et une part significative des projets en chantier est précommercialisée, ce qui permet aux investisseurs de se projeter plus sereinement dans l'avenir et de se lancer dans de grandes opérations de création de valeur (comme TISHMAN SPEYER avec l'acquisition du « Carré Saint-Germain » dans le 6^e et de la « Tour Cristal » dans le 15^e).



Source : Knight Frank

TYPES D'INVESTISSEURS : HIÉRARCHIE INCHANGÉE

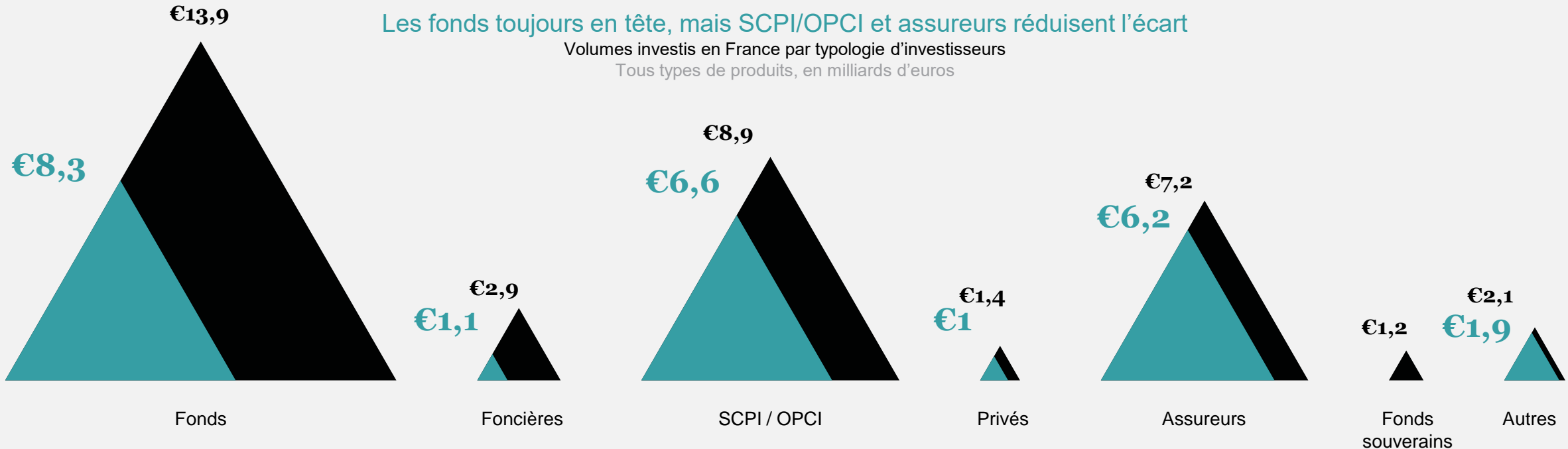
Si les volumes traités et la collecte ont nettement diminué d'une année sur l'autre, **les SCPI et les OPCI ont été très actifs, représentant 26 % de l'ensemble des volumes**

investis en France en 2020 après 24 % en 2019 et 19 % en 2018. Les fonds d'investissement restent tout de même les premiers acteurs du marché (33 %).

De grands assureurs français (CNP, UNOFI, COVEA, etc.) se sont également distingués par la finalisation d'importantes transactions sur le marché des bureaux et des commerces.

Les fonds toujours en tête, mais SCPI/OPCI et assureurs réduisent l'écart

Volumes investis en France par typologie d'investisseurs
Tous types de produits, en milliards d'euros



Source : Knight Frank

● 2019 ● 2020

ÉTRANGERS : MOINS PRÉSENTS MAIS **TOUJOURS ACTIFS**

Le marché français est resté la cible de nombreux acteurs étrangers en 2020. Ces derniers ont représenté une proportion significative des sommes engagées dans l'Hexagone, même si leur part a diminué (41 % contre 44 % en 2019) en raison, notamment, du **retrait des Asiatiques**,

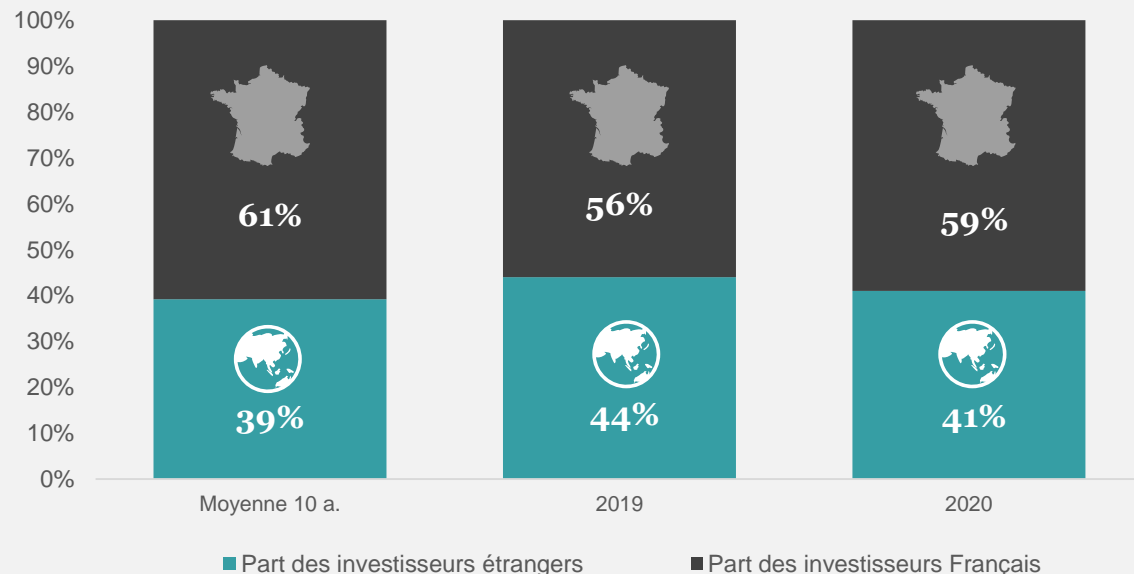
directement impactés par les **restrictions de déplacement**. Rappelons que les Sud-Coréens avaient rassemblé près de 10 % des volumes investis en 2019, alors qu'ils ont été quasiment absents en 2020. D'autres nationalités ont en revanche été à l'origine d'opérations majeures, comme **les**

Américains sur le segment de la logistique et des bureaux, ou comme les Allemands, toujours friands d'actifs sécurisés. Les Français ont quant à eux renforcé leur domination, avec une part de 59 % contre 56 % en 2019.

Les Français accroissent un peu leur domination

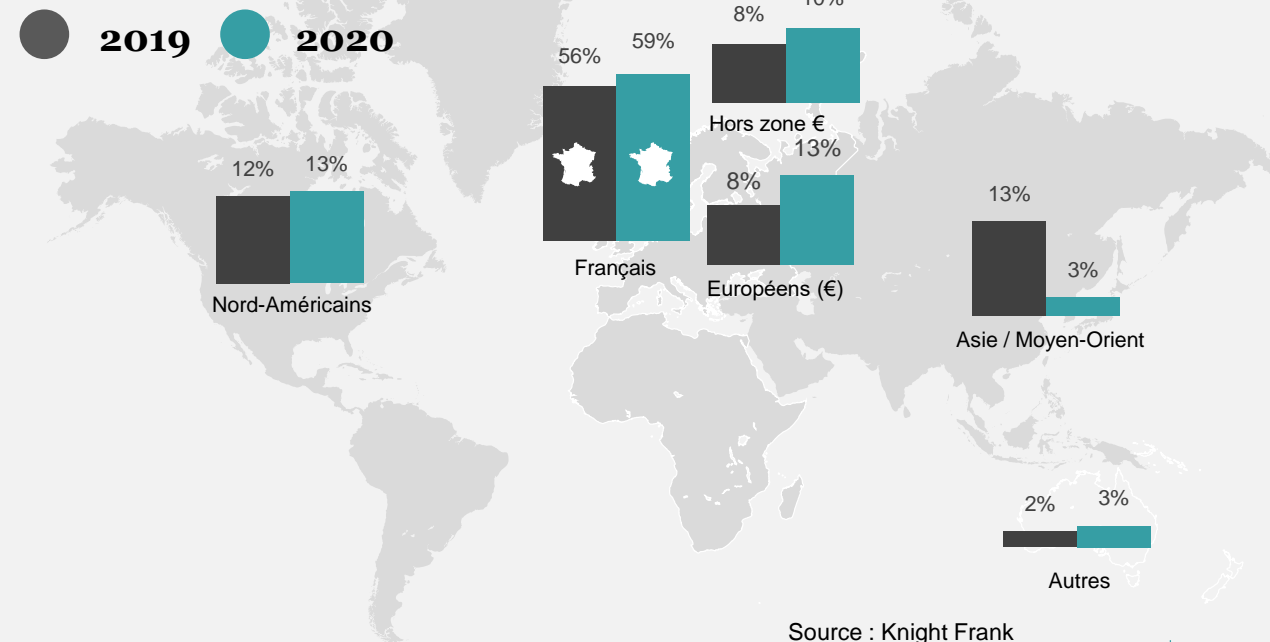
Évolution de la part des investisseurs français et étrangers

Sur l'ensemble des volumes investis en France, tous types d'actifs



Répartition des volumes investis par nationalité

Sur l'ensemble des volumes investis en France, tous types d'actifs



Source : Knight Frank

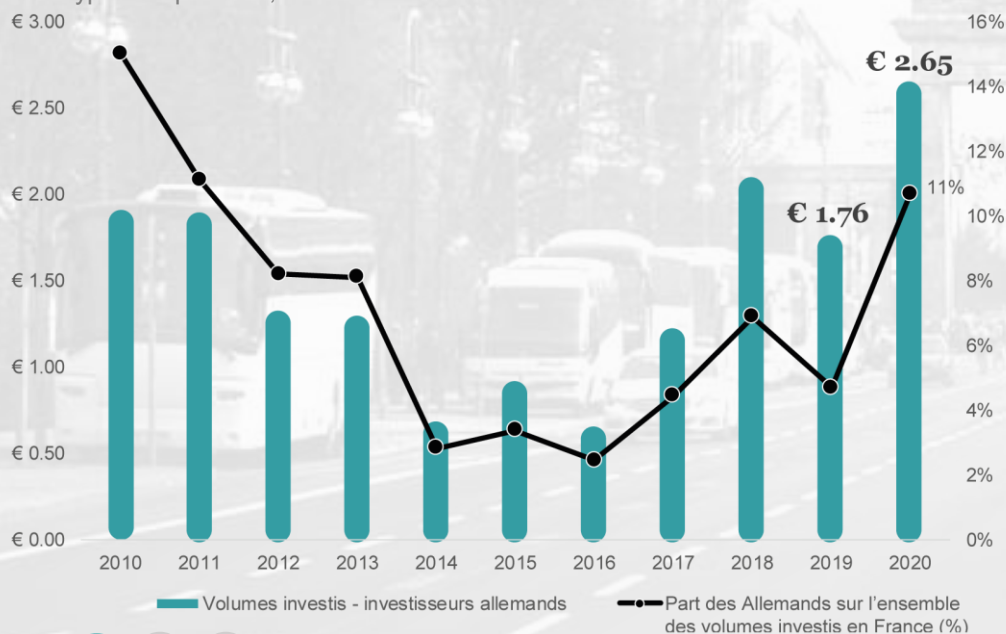
LES ALLEMANDS SUR LE DEVANT DE LA SCÈNE

Acteurs historiques du marché français de l'investissement, les **Allemands se sont illustrés en 2020 avec des volumes au plus haut depuis 2007**. Ces derniers ont ainsi acquis pour plus de 2,6 milliards d'euros d'actifs en France l'an passé (+ 51 % par rapport à 2019).

Si les bureaux franciliens restent une cible privilégiée, **les Allemands ont nettement augmenté leurs allocations sur le segment de la logistique**, avec plusieurs opérations majeures dont la récente cession à REAL IS d'un portefeuille logistique près d'Orléans.

Volumes au plus haut depuis 2010

Volumes investis par les Allemands en France
Tous types de produits, en milliards d'euros



	2020	Moyenne 10 ans
Typologie		
Bureaux	55%	67%
Commerces	17%	26%
Industriel	28%	7%
Géographie		
Paris	44%	44%
Île-de-France	29%	34%
Province	27%	22%

COMMERCES : À LA CROISÉE DES CHEMINS

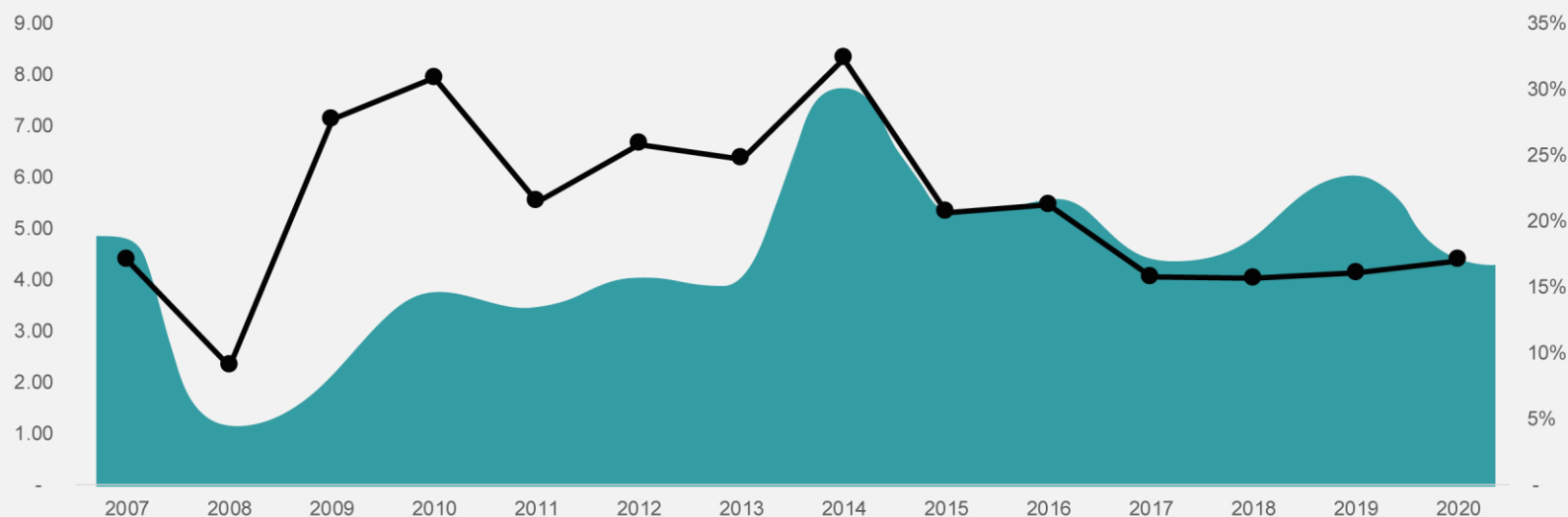
Les volumes investis en commerces ont totalisé **4,3 milliards d'euros en 2020, soit une baisse de 29 % sur un an** et de 12 % par rapport à la moyenne décennale. Ce recul a été compensé par la réalisation de 9 opérations de plus de 100 millions d'euros dont deux, la cession à BATIPART et COVEA du portefeuille ADEO et surtout celle de 54,2 % des

parts d'un portefeuille de centres commerciaux appartenant à UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD – ont concentré près d'un tiers de l'ensemble des sommes engagées en commerces. Si la prudence des investisseurs était déjà de mise avant la crise sanitaire, celle-ci a accéléré les transformations en cours et exacerbé les interrogations sur le devenir de certains actifs

commerciaux. Dès lors, l'activité a pâti d'une moindre profondeur du marché, liée au **nombre plus restreint d'acquéreurs potentiels** et au resserrement des conditions de financement. Face au manque de visibilité et à des conditions de négociation moins favorables aux vendeurs, **de grandes offres ont également été retirées du marché.**

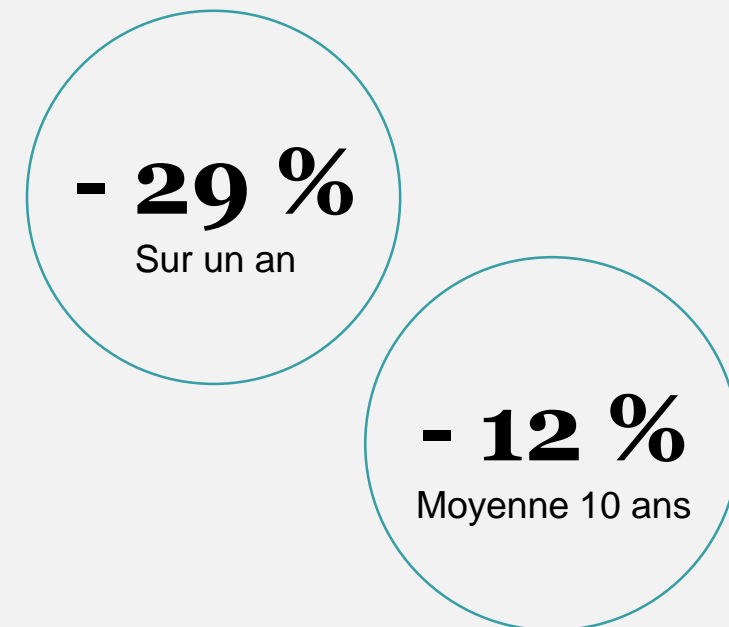
Part relativement stable

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



Source : Knight Frank

Montants investis en commerces en France — Part des commerces (%)



Source : Knight Frank

EXEMPLES DE TRANSACTIONS COMMERCES EN 2020



Crédit Agricole Assurances / La Française | Portefeuille URW, France



Batipart / Covéa | Portefeuille ADEO, France



BMO REP | 71-73 av. des Champs-Élysées, Paris 8



Invesco RE | 6-12 rue du Faubourg St-Honoré, Paris 8



Mata Capital | CIFA, Aubervilliers



Tishman Speyer / PSP | Carré Saint Germain, Paris 6



AEW Ciloger | Portefeuille 4 Monoprix, France



Unofi | Printemps, Lille

Source : Knight Frank

CENTRES COMMERCIAUX : HAUSSE EN **TROMPE L'ŒIL**

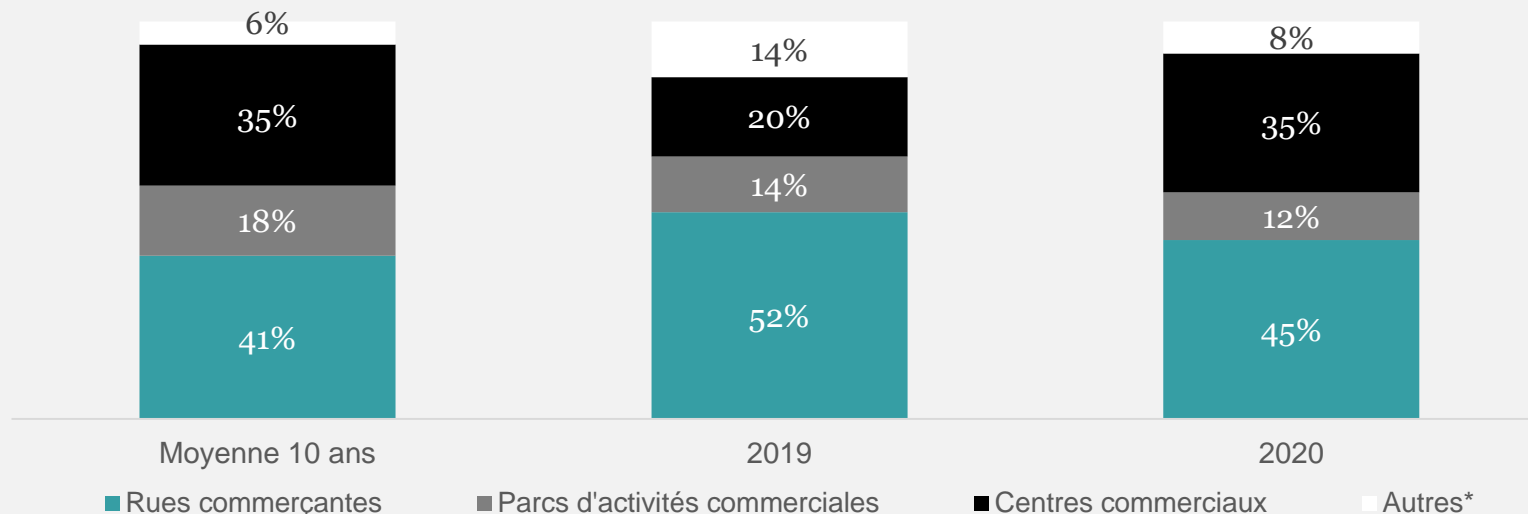
Le segment des centres commerciaux a été exclusivement animé par les acquisitions d'investisseurs français avec des volumes en progression de 18 % sur un an grâce à la cession du portefeuille URW. D'autres centres ont été cédés, mais pour des montants plus réduits, confirmant l'intérêt de quelques

investisseurs spécialisés pour des actifs à repositionner. La SOCIETE DES GRANDS MAGASINS a par exemple acheté à HAMMERSON le centre « SQY Ouest » à Montigny-le-Bretonneux, ainsi qu'un portefeuille de huit actifs en région. Les ventes ont été plus rares sur le marché des parcs

d'activités commerciales. Malgré des volumes assez faibles, ce segment de marché restera regardé de près par les investisseurs dans les prochains mois en raison d'une offre bien adaptée aux conséquences de la crise sanitaire et aux attentes des consommateurs.

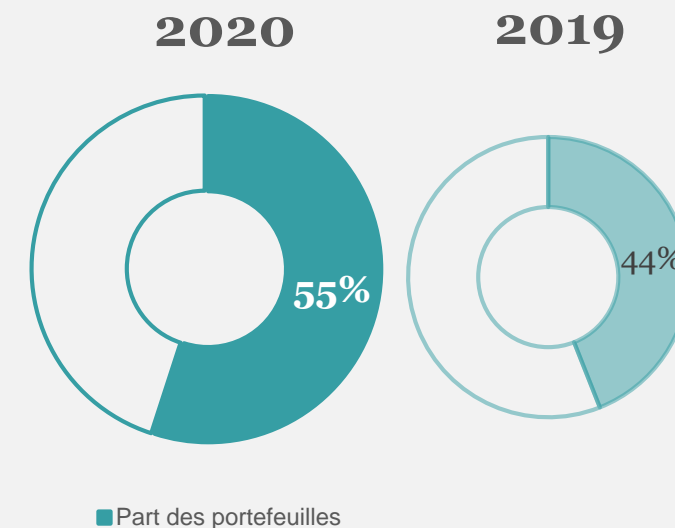
Pas de bouleversement

Volumes investis en commerces en France
Répartition par typologie d'actifs



Le rôle moteur des portefeuilles

Part des cessions de portefeuilles
Sur l'ensemble des volumes investis en commerces en France



Source : Knight Frank *Centres de marques, hypers et supermarchés, portefeuilles non divisibles

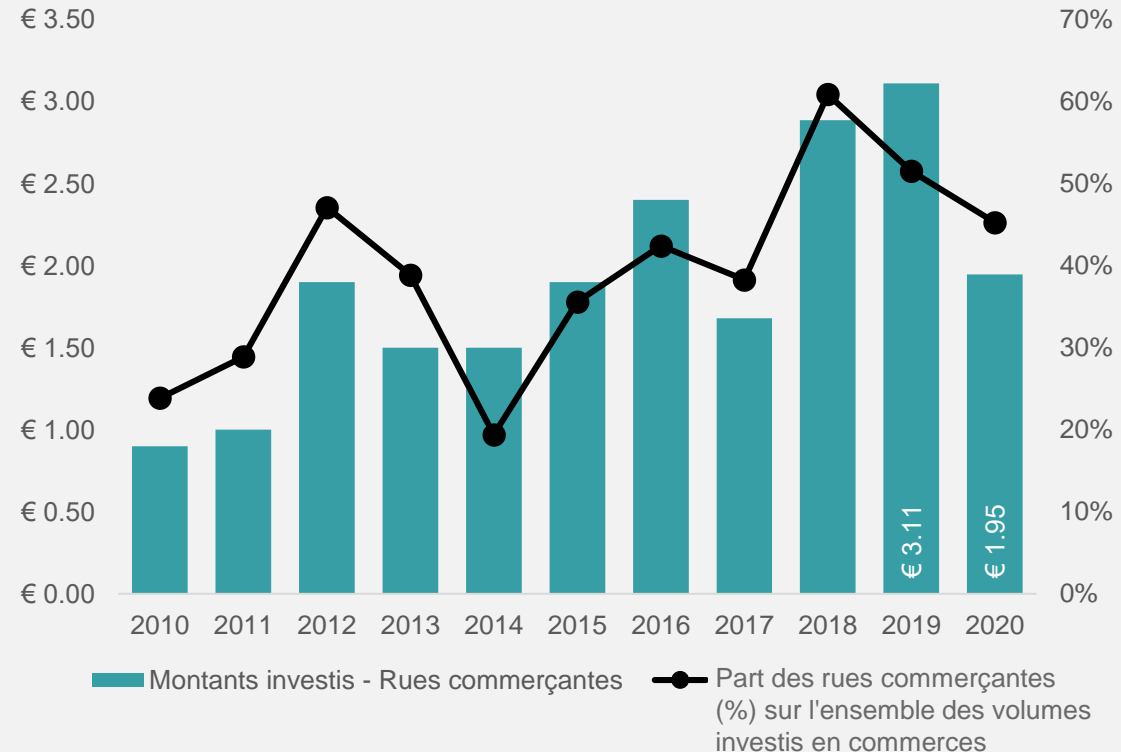
RUES COMMERÇANTES : TOUJOURS EN TÊTE MAIS...

C'est sur le segment des rues commerçantes que le recul a été le plus fort. Les sommes engagées ont chuté de 37 % par rapport à 2019, dans un contexte défavorable aux artères *prime* en raison de l'absence des touristes étrangers. En fin d'année, les cessions de deux grands actifs mixtes parisiens – le 71-73 avenue des Champs-Élysées acheté par BMO REP et le 6-12 rue du Faubourg Saint-Honoré acquis par INVESCO – ont toutefois permis de regonfler les volumes. Ces opérations ont également témoigné de la **confiance de grands investisseurs internationaux quant à l'attractivité du marché parisien sur le long terme.**

Hors de Paris, c'est à Lille qu'a été enregistrée la **plus importante cession d'un actif unitaire**, avec la vente à UNOFI du PRINTEMPS de la rue Nationale pour près de 100 millions d'euros.

Année moins exceptionnelle pour les rues commerçantes

Volumes investis en rues commerçantes en France, en milliards d'euros



TRANSACTIONS
> 100 M€

7

En 2019

6

En 2020

Source : Knight Frank

PROXIMITÉ ET ALIMENTAIRE ONT LA COTE

Très prisé depuis quelques années, le commerce de proximité bénéficie également d'un **surcroît d'intérêt depuis le déclenchement de**

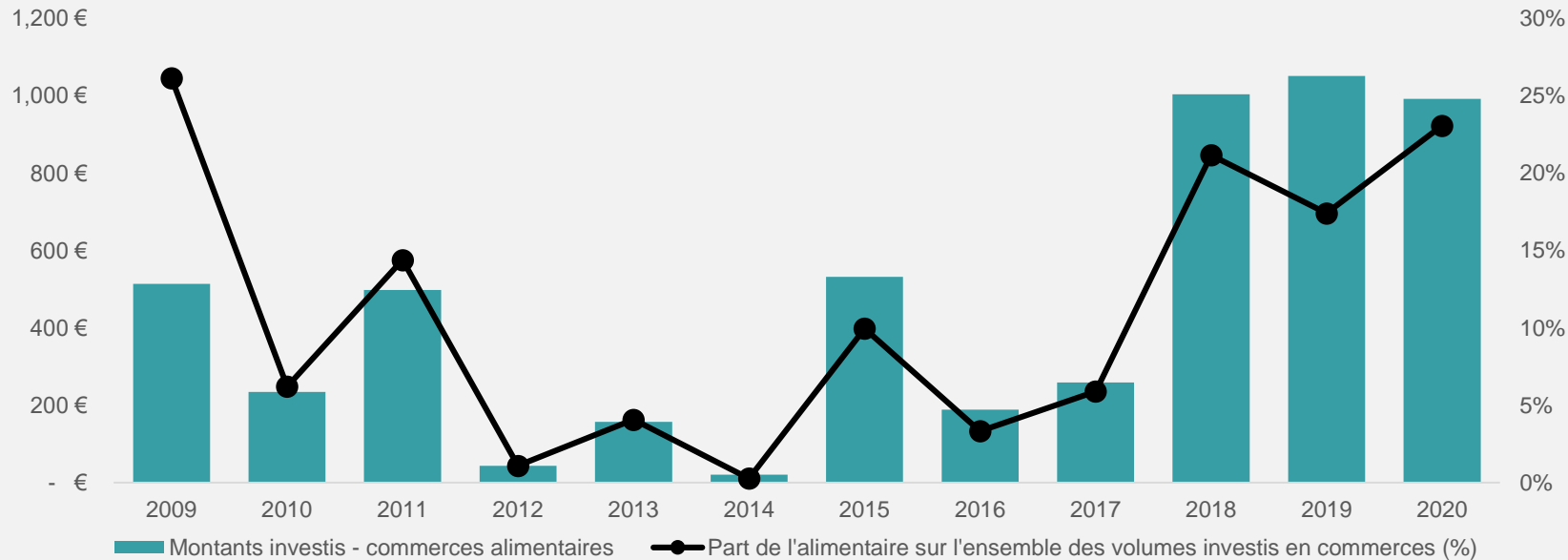
l'épidémie de Covid-19. Après celles de 2018 et 2019, de nouvelles cessions de magasins CASINO et MONOPRIX ont ainsi animé le marché français en 2020,

portant à plus de 3 milliards d'euros l'ensemble des ventes d'actifs du groupe de distribution depuis cinq ans.

MONTANT DES CESSIONS D'ACTIFS DU GROUPE CASINO
DEPUIS 5 ANS EN FRANCE,
Total, tous types d'actifs confondus

Emballement du marché

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



3,2 Mds €

MONOPRIX
Casino

Source : Knight Frank

LOGISTIQUE : TOUJOURS TRÈS PRISÉE

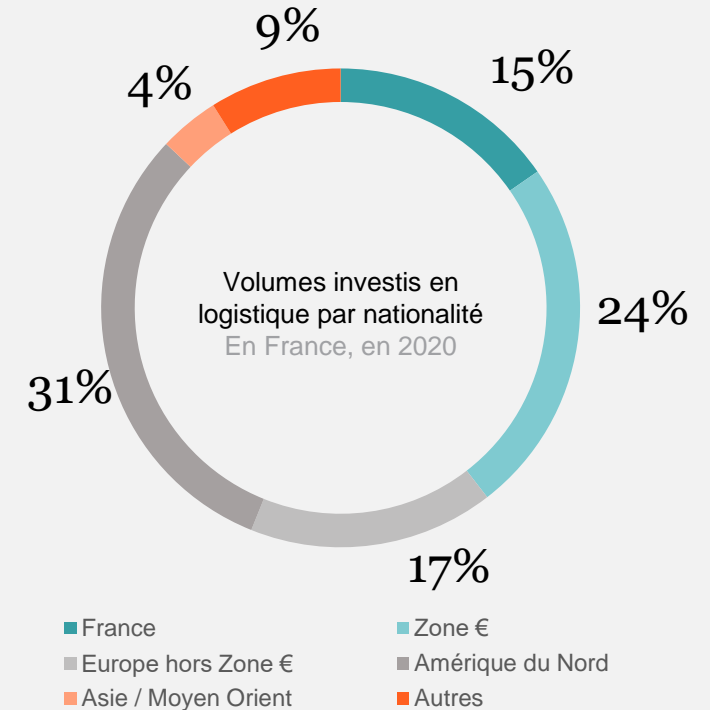
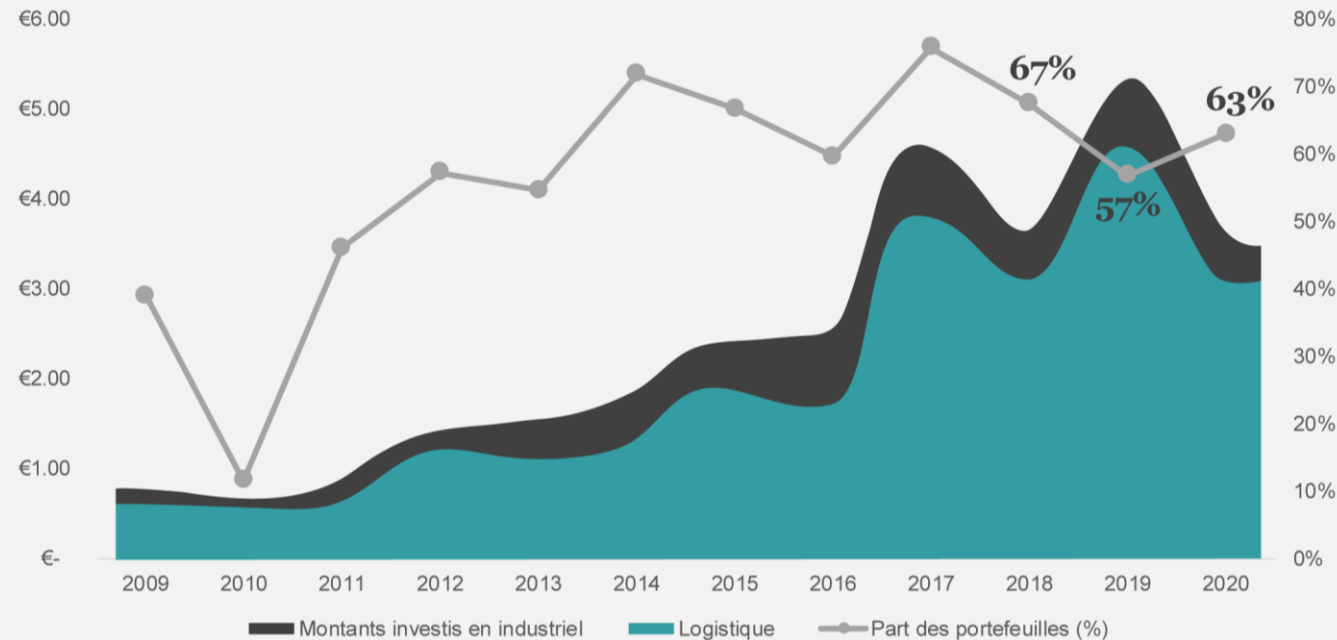
Avec 3,5 milliards d'euros, **les volumes investis sur le marché des locaux industriels en 2020 ont chuté de 35 % sur un an**. La baisse doit être relativisée par le niveau record de 2019 (5,4 milliards), qui avait notamment profité d'une cession exceptionnelle : la vente à ARGAN du portefeuille

CARREFOUR pour près de 900 millions d'euros. Eu égard au choc représenté par la crise sanitaire, le résultat de 2020 est **plus qu'honorable**. En hausse de 116 % par rapport à la moyenne décennale, il s'appuie sur un **nombre élevé de grandes transactions** : 8 opérations supérieures à 100

millions d'euros ont ainsi été recensées contre 10 en 2019. Les grandes opérations de 2020 ont exclusivement porté sur des actifs logistiques, majoritairement cédés à des fonds nord-américains, britanniques ou allemands.

Un résultat très honorable

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



Source : Knight Frank

RETOUR EN FORCE DU **RÉSIDENTIEL**

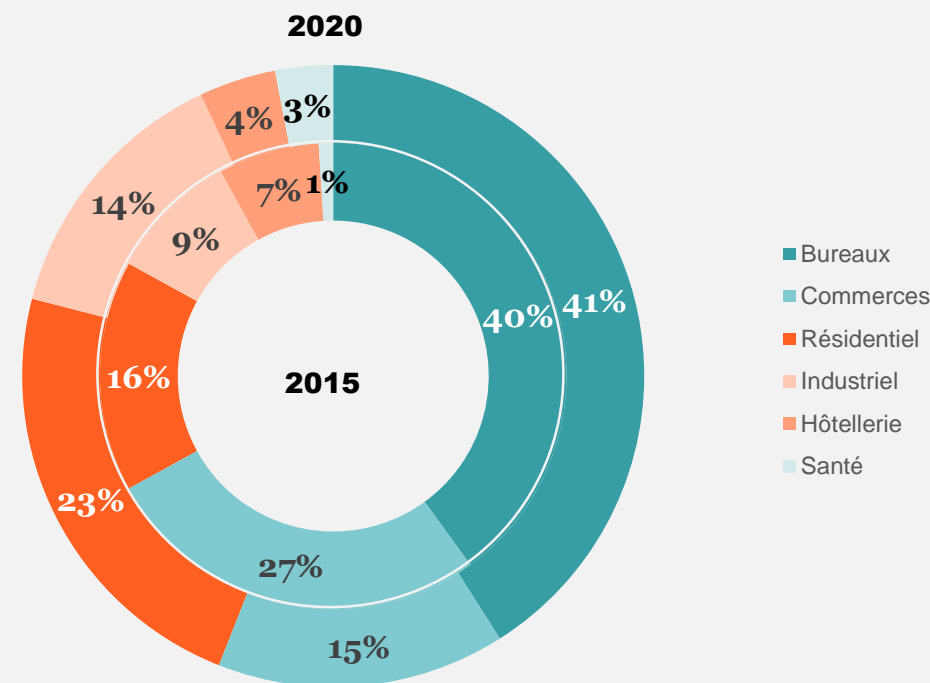
En plaçant l'incertitude à son maximum, la crise sanitaire marquera durablement les stratégies d'allocation, achevant de faire prendre conscience aux investisseurs de la nécessité de mettre l'accent sur **l'adaptation aux nouveaux usages et la réversibilité des bâtiments.**

Par ailleurs, les investisseurs cibleront de plus en plus les biens les plus supposés

comme étant les plus résilients. Cette tendance annonce une **accélération des stratégies de diversification déjà mises en œuvre depuis quelques années au profit de la logistique et surtout du résidentiel** (« classique » ou géré), dont la part sur l'ensemble des volumes investis ne cesse de croître en Europe.

Les investisseurs accélèrent leur stratégie de diversification

Répartition des volumes investis en immobilier, par typologie, en Europe



RÉSIDENTIEL



RSS / EPHAD



DATA CENTER

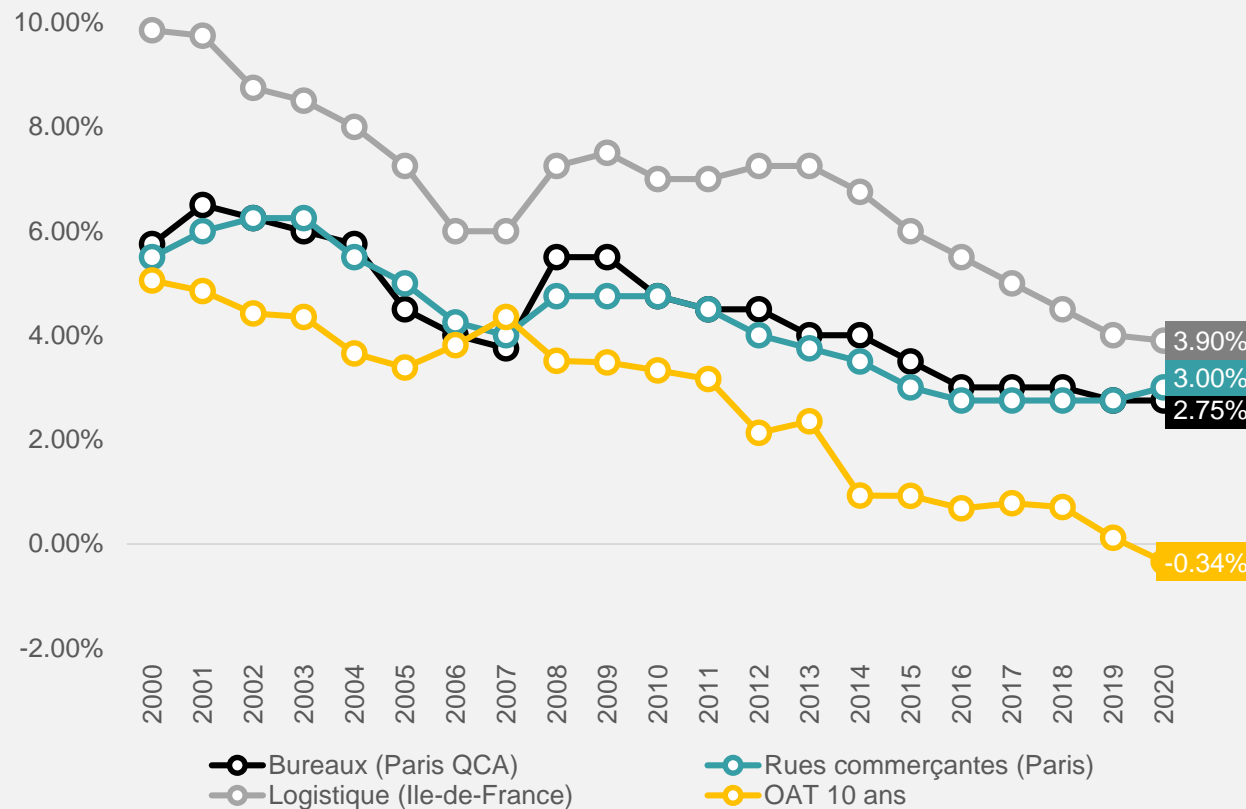
Sources : RCA / Knight Frank

TAUX DE RENDEMENT : PRESSION MAINTENUE

En 2020, la correction des taux prime a été relativement modérée et essentiellement observée sur le segment des commerces. Sur celui de la logistique, la forte concurrence des investisseurs et le manque d'offres prime ont même conduit à **une nouvelle compression des taux, passés sous le seuil symbolique des 4,00 %**.

En 2021, les investisseurs resteront très sélectifs, **priviliégiant les secteurs géographiques les plus établis et les actifs offrant des revenus stables et sécurisés**, ce qui maintiendra la pression sur les taux de rendement prime. Sur le marché des bureaux parisiens, ceux-ci pourraient ainsi rester sous la barre des 3,00 %.

Évolution des taux de rendement prime



Évolution 2009-2020



LOGISTIQUE
↓ - 48 %



RUES
COMMERCANTES
↓ - 37 %



BUREAUX
↓ - 50 %

Source : Knight Frank

LES PERSPECTIVES POUR 2021... **ET AU-DELÀ**

- **UNE ACTIVITÉ LIMITÉE AU 1^{ER} SEMESTRE 2021**
- **DES INVESTISSEURS ATTENTISTES**
- **DÉCALAGE** ENTRE LES ATTENTES DES VENDEURS ET CELLES DES ACQUÉREURS
- **MANQUE DE PRODUITS CORE** ET D'ACTIFS DE DIVERSIFICATION
- LA COLLECTE POURRAIT DIMINUER... MAIS **LES LIQUIDITÉS RESTERONT IMPORTANTES**
- **PAS OU TRÈS PEU DE VENTES FORCÉES**
- PRISE EN COMPTE TOUJOURS PLUS IMPORTANTE DES **ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIAUX (ISR)**

BILAN 2020
ET PERSPECTIVES 2021

BUREAUX



1

2

3



BUREAUX

CE QUE NOUS ANNONÇONS IL Y A UN AN
CE QU'IL S'EST RÉELLEMENT PASSÉ
AU PLUS BAS DEPUIS 20 ANS
GRANDES TRANSACTIONS : VOLUME DIVISÉ PAR PLUS DE DEUX
L'EXCEPTION LA DÉFENSE
LOYER PRIME : NOUVEAU RECORD
OFFRE IMMÉDIATE : CINQ ANNÉES DE BAISSÉ EFFACÉES
OFFRE FUTURE : FORTE HAUSSE À COURT TERME
RÉÉQUILIBRAGE À PLUS LONG TERME
IMPACTS DIFFÉRENCIÉS SELON LES TERRITOIRES
QUELS SOUTIENS POUR LA DEMANDE ?
BREXIT : MOINS DE MOUVEMENTS EN 2020
BREXIT : PRÈS DE 100 MOUVEMENTS À PARIS
COVID-19 : ÉVOLUTION OU RÉVOLUTION ?
UNE ORGANISATION PLUS COMPLEXE
COWORKING : DYNAMIQUE CONTRARIÉE
COWORKING : OFFRE ENCORE RESTREINTE EN PÉRIPHÉRIE
QUEL IMPACT SUR LA GÉOGRAPHIE TERTIAIRE ?
UN GISEMENT DE TRANSFORMATION EN LOGEMENTS ?
LES PERSPECTIVES POUR 2021...ET AU-DELÀ



1

2

3

CE QUE NOUS ANNONÇONS **IL Y A UN AN**

CONJONCTURE : TOUJOURS INCERTAINE

- Ralentissement de la croissance mondiale
- Résistance de l'économie française ?
- Risques toujours nombreux (Brexit, élections aux USA, tensions sociales en France, etc.)

LES GRANDS MOTEURS DE LA DEMANDE

- Nouveaux modes de travail
- Recherche accrue de flexibilité et de services
- Attraction et rétention des talents (accessibilité, bien-être, etc.)
- Poursuite de l'expansion des entreprises du digital
- Poursuite des opérations de rationalisation d'utilisateurs plus « traditionnels »

OFFRE FUTURE ET GRANDS SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT

- Renouvellement du parc de bureaux des pôles tertiaires établis (Paris, Croissant Ouest)
- Dynamisme des portes de la capitale (adresse parisienne, accessibilité, qualité de l'offre)
- Développement des hubs du Grand Paris (Saint-Denis, Saint-Ouen, Fontenay-sous-Bois, Villejuif, etc.)

CE QU'IL S'EST **RÉELLEMENT** PASSÉ

CONJONCTURE : TOUJOURS INCERTAINE

- Covid-19 : l'une des pires crises de l'histoire récente
- Récession de l'économie mondiale
- Résistance de l'économie française contrariée par la crise sanitaire
- Risques toujours nombreux (nouvelles vagues épidémiques, endettement des entreprises, tensions sociales en France et dans le monde , etc.)
mais les vaccins donnent de l'espoir

LES GRANDS MOTEURS DE LA DEMANDE

- Nouveaux modes de travail
- Recherche accrue de flexibilité et de services
- Attraction et rétention des talents (accessibilité, bien-être, etc.) : un facteur à relativiser compte-tenu de la dégradation du marché du travail ?
- L'expansion des entreprises du digital en question
- Accélération des opérations de rationalisation d'utilisateurs plus « traditionnels »

OFFRE FUTURE ET GRANDS SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT

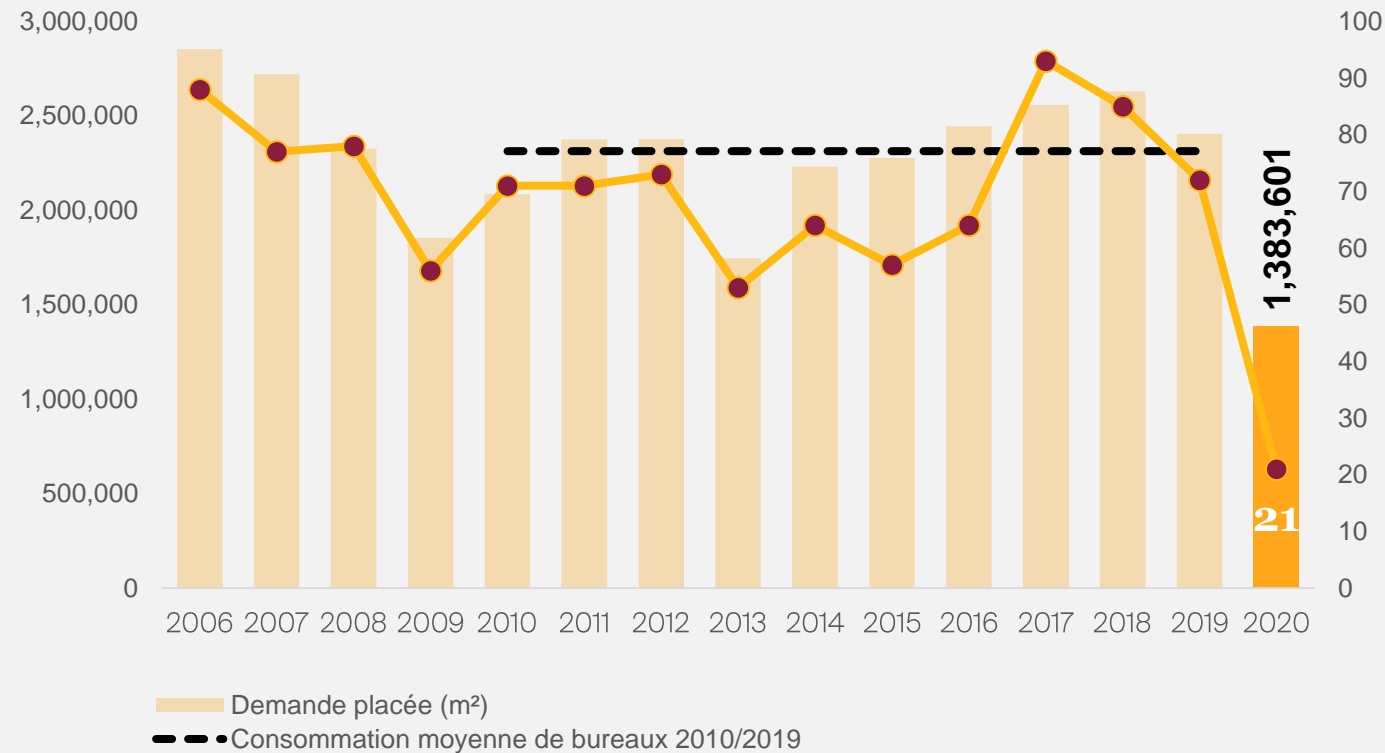
- Renouvellement du parc de bureaux des pôles tertiaires établis (Paris, Croissant Ouest)
- Dynamisme des portes de la capitale (adresse parisienne, accessibilité, qualité de l'offre)
- Développement des hubs du Grand Paris (Saint-Denis, Saint-Ouen, Fontenay-sous-Bois, Villejuif, etc.)
- Hausse des livraisons entre 2021 et 2023, mais stagnation du parc tertiaire à plus long terme

AU PLUS BAS DEPUIS 20 ANS

Après le recul de 9 % sur un an enregistré en 2019, **les volumes placés ont fondu de 42 % en 2020** avec à peine 1,38 million de m² de bureaux loués ou vendus aux utilisateurs en Île-de-France. Ce résultat, en baisse de 40 % par rapport à la moyenne décennale, est le pire des 20 dernières années.

Ce coup d'arrêt est évidemment lié à l'épidémie de Covid-19 et au manque de visibilité sur la situation sanitaire et économique. Très prudentes depuis le premier confinement, les entreprises restent **concentrées sur la prévention du risque sanitaire et la préservation de leur activité** plutôt que sur la redéfinition et la mise en œuvre d'une stratégie immobilière.

Évolution de la demande placée en Île-de-France



- 42 %
Sur un an

- 40%
Moyenne 10 ans

Source : Knight Frank

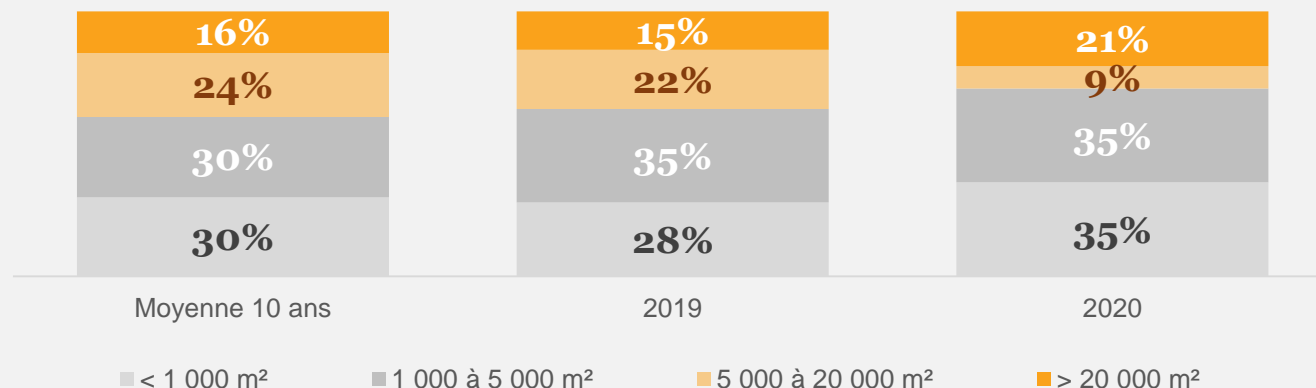
GRANDES TRANSACTIONS : VOLUME **DIVISÉ PAR PLUS DE DEUX**

Les petites surfaces (< 1 000 m²) sont celles qui ont le mieux résisté en 2020 avec une baisse de 27 % sur un an contre - 42 % pour les surfaces de taille intermédiaire (1 000 à 5 000 m²). La chute est encore plus marquée pour les grandes surfaces, tant en nombre avec 21 transactions supérieures à 5 000 m² (contre 72 en 2019), qu'en volume avec 404 000 m² placés en 2020 contre 887 000 m² en 2019 et près d'un million en 2018 !

Les grandes transactions ne représentent plus que 29 % de la demande placée totale en 2020 contre 40 % en moyenne depuis dix ans. La chute aurait été bien plus lourde sans deux opérations majeures : la location par TOTAL des 125 000 m² de « The Link » à La Défense et celle par ENGIE d'un nouveau campus de 94 000 m² à La Garenne-Colombes, qui concentrent à elles deux 55 % des volumes placés supérieurs à 5 000 m² en 2020.

Les petites surfaces ont mieux résisté

Demande placée par tranche de surfaces, en Ile-de-France
Sur le volume total en m²



Source : Knight Frank

21
transactions
> 5 000 m²
(72 en 2019)



=
404 000 M²
(887 000 m² en 2019)



=
29 %
des volumes
(37 % en 2019)



LES GRANDES TRANSACTIONS DE 2020

Exemples de transactions > 5 000 m²

PARIS



BOSTON CONSULTING | L1VE
PARIS 16^e (20 000 m²)



VYV | 62 RUE JEANNE D'ARC
PARIS 13^e (9 700 m²)



WEBHELP | TOKO
PARIS 17^e (7 400 m²)



GOLDMAN SACHS | 83 Av. MARCEAU
PARIS 16^e (6 500 m²)



MORNING | HÔTEL DE LA MARINE
PARIS 8^e (6 100 m²)

AUTRES SECTEURS



TOTAL | THE LINK
LA DÉFENSE (125 000 m²)



ENGIE | RUE DES FAUVELLES
LA GARENNE-COLOMBES (94 300 m²)



NEXITY | REIWA
SAINT-OUEN (25 000 m²)



SOPRA STERIA | LATITUDE
LA DÉFENSE (21 600 m²)



VERSPIEREN | #CURVE, SAINT-DENIS
(5 980 m²)

Source : Knight Frank

L'EXCEPTION LA DÉFENSE

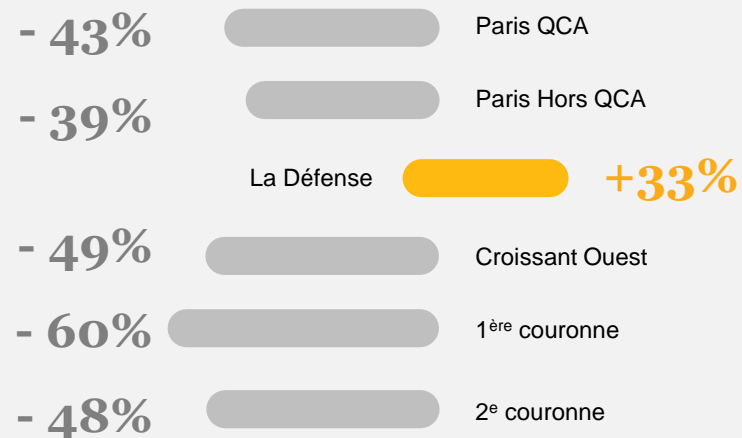
Avec un peu plus de 200 000 m² pris à bail soit une hausse de 33 % sur un an, La Défense signe une excellente performance, à relativiser par le poids de la location par TOTAL de « The Link ». Sans cela, le résultat du quartier d'affaires aurait été négatif, bien que supérieur de 32 % au point bas de 2002.

Les autres secteurs tertiaires affichent des volumes en baisse de 15 à 79 % par rapport à 2019. **À Paris, la demande placée chute de 43 % dans le QCA**, mais reste supérieure de 29 % au point bas de 2002. Cette résistance toute relative s'appuie sur la

poursuite des commercialisations de petites surfaces. Les effets de la crise sanitaire sur la demande immobilière ont également pu être amortis par la **grande diversité des profils d'utilisateurs parisiens.**

Baisse quasi généralisée

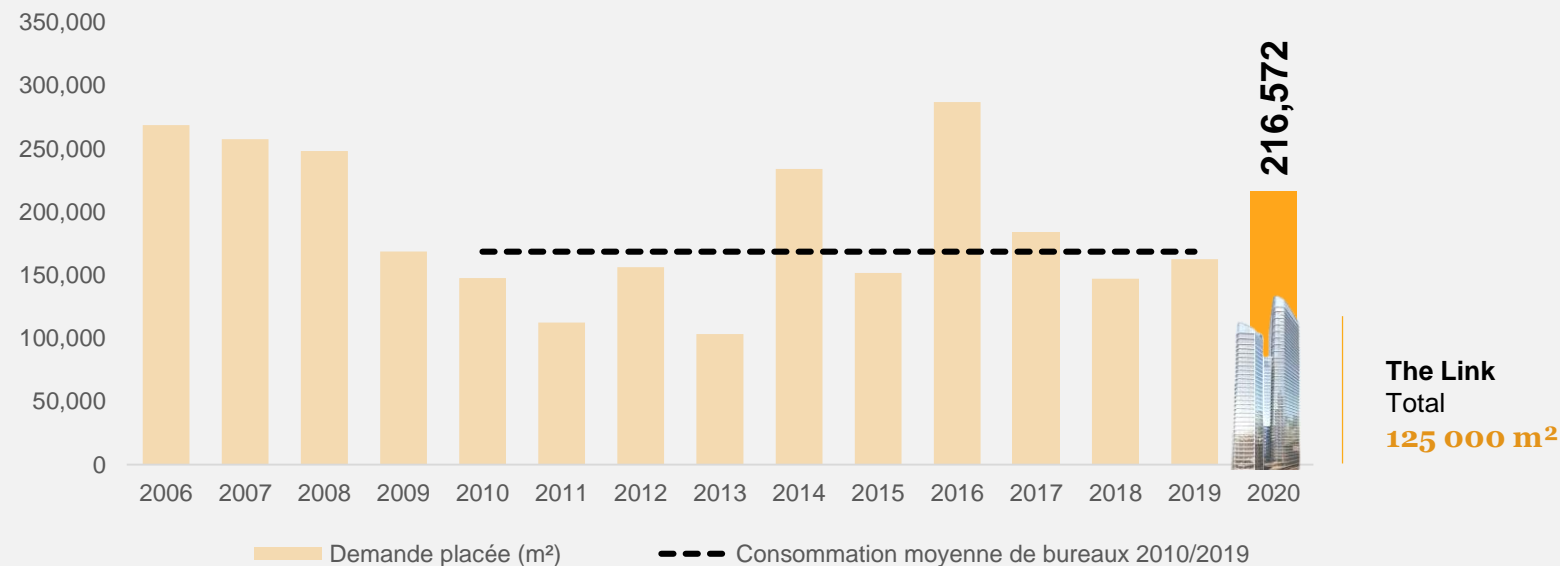
Évolution de la demande placée, en volume de m²
Entre 2019 et 2020



Source : Knight Frank

L'une des meilleures années de La Défense

Évolution de la demande placée, en volume de m²



LOYER PRIME : NOUVEAU RECORD

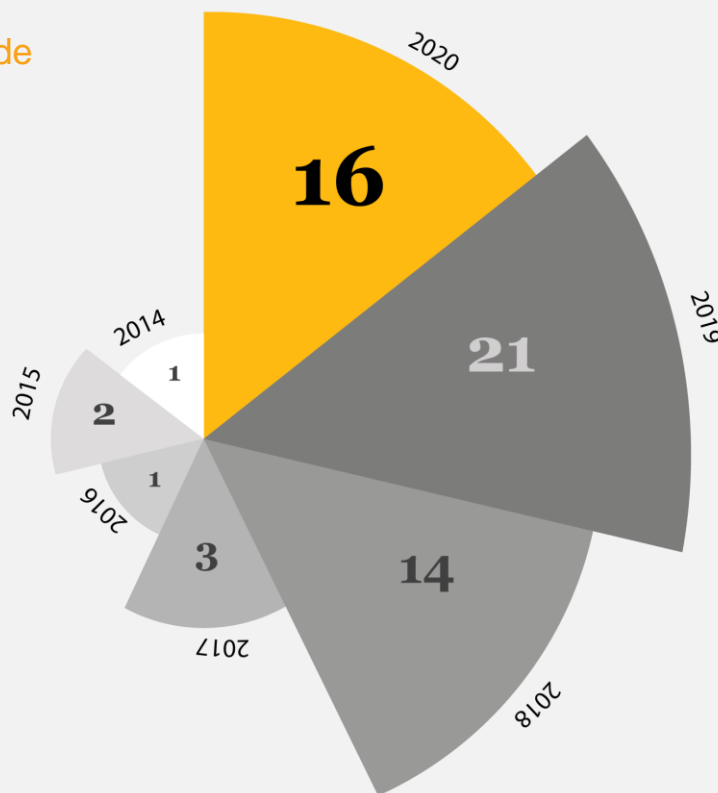
En 2020, **plusieurs entreprises du conseil et de la finance** ont pris à bail certains des plus beaux actifs parisiens, poussant le loyer prime à la hausse. Ce dernier s'établit désormais à 940€/an/m² et **dépasse de 10 % son précédent record de 2019.**

La hausse du loyer prime contraste avec la stabilisation du loyer moyen. Si ce dernier reste élevé, l'écart croissant entre les valeurs prime et moyennes permet néanmoins de mieux mesurer l'impact de la crise

sanitaire, et d'illustrer la **distinction croissante entre les actifs exceptionnels et le reste du marché.**

Nombre encore élevé de transactions prime

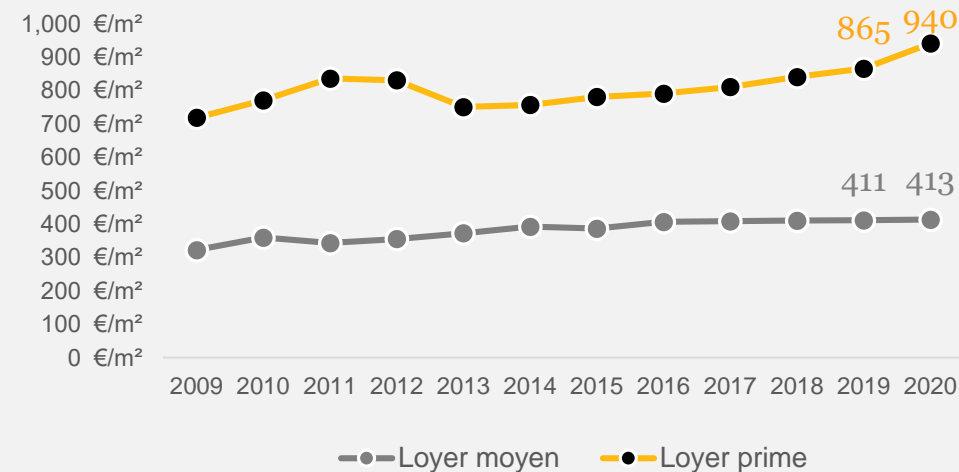
Nombre de transactions ≥ 800 €/m²/an
Dans Paris intra-muros, sur des surfaces ≥ 500 m²



Source : Knight Frank

Écart croissant entre le prime et le moyen

Évolution des loyers prime et moyen en Île-de-France
En €/m²/an



Loyer moyen : moyenne pondérée de toutes les transactions des 12 derniers mois (toutes surfaces et qualités confondues)
Loyer prime : moyenne pondérée des 5 transactions >500 m² aux loyers les plus élevés des 12 derniers mois (toutes qualités confondues)

OFFRE IMMÉDIATE : CINQ ANNÉES DE BAISSÉ EFFACÉES

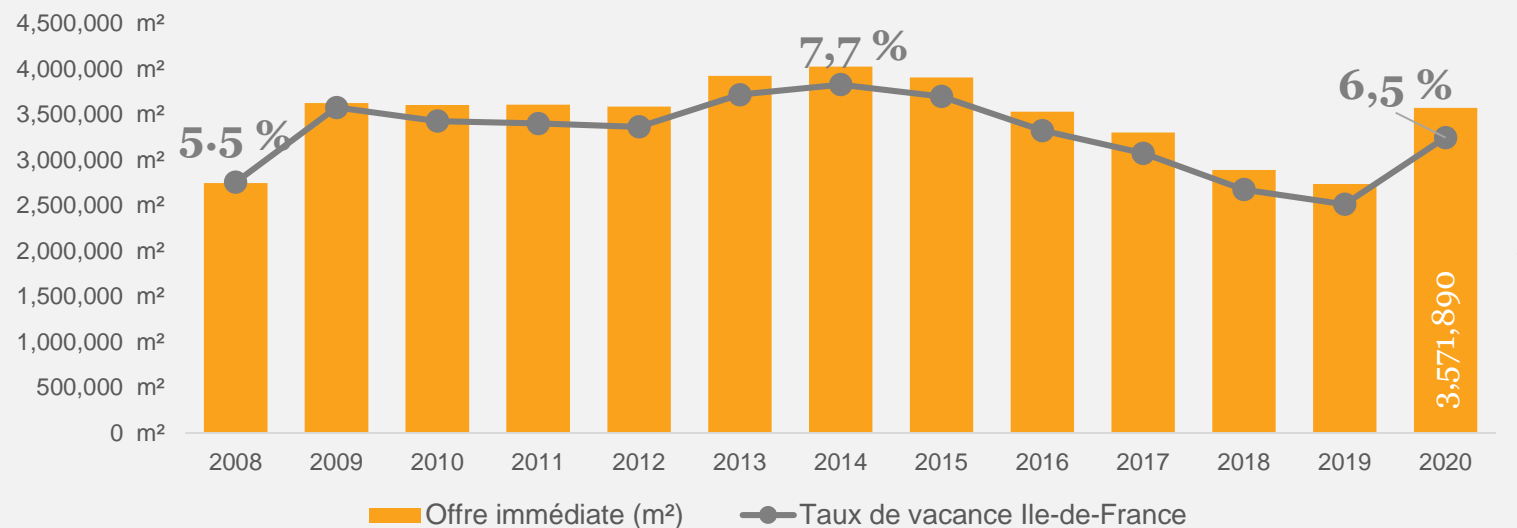
Le volume de l'offre immédiate en Île-de-France totalise 3,57 millions de m² à la fin du 4^e trimestre 2020, soit un taux de vacance de 6,5 % et **une progression de 31 %** sur un an liée à l'accélération des libérations, aux livraisons et à la baisse de la demande. Les disponibilités restent néanmoins **inférieures de 11 % au précédent point haut de 2014**.

L'offre a été multipliée par deux à Paris, faisant passer le taux de vacance de 2,1 % au 4^e trimestre 2019 à 4,1 % un an plus tard. Dans le QCA, il est passé de 1,4 à 4 %. **Hors de Paris, c'est à La Défense que l'offre immédiate a le plus augmenté** avec un taux de vacance de près de 10 % contre 4,9 % il y a un an.

Ailleurs, le volume de l'offre immédiate progresse de façon plus modérée, avec une augmentation comprise entre 18 % dans le Croissant Ouest et 31 % en 1^{ère} Couronne.

Hausse de 31 % de l'offre immédiate en 2020

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



6,5%
Taux de vacance en
Île-de-France
Fin 2020

4,1%
Taux de vacance dans
Paris intra-muros
Fin 2020

Source : Knight Frank

OFFRE FUTURE : FORTE HAUSSE À COURT TERME

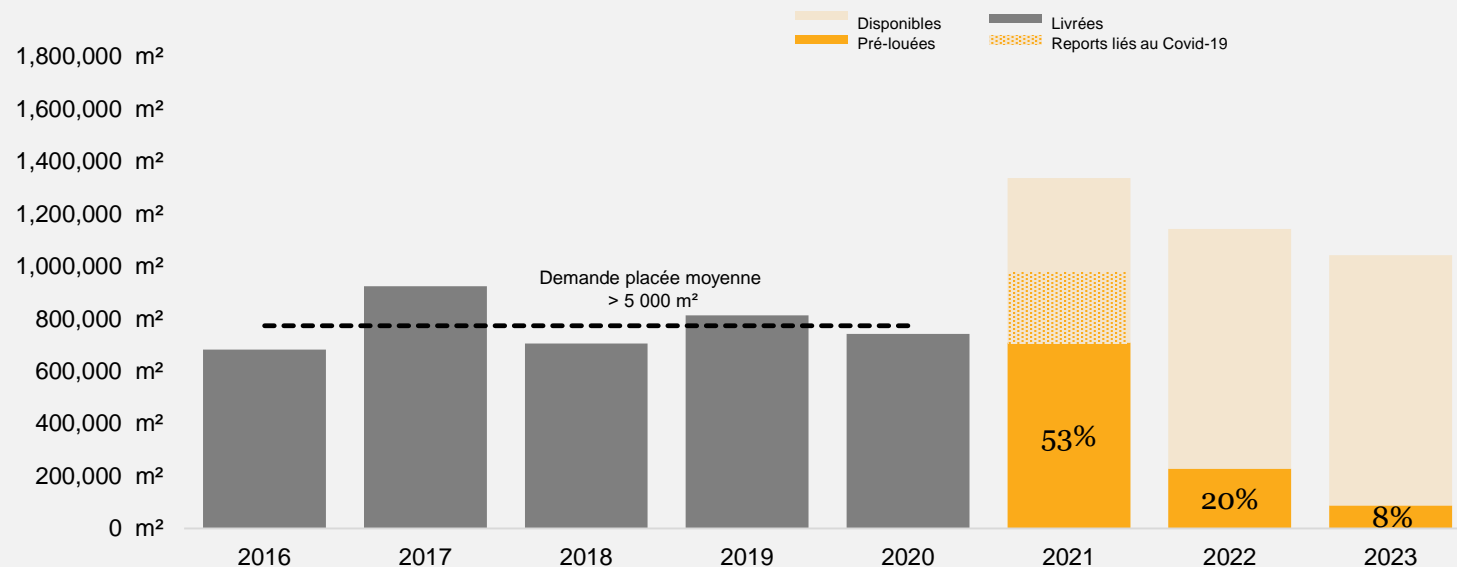
Plus de 130 opérations > 5 000 m² sont en chantier en Ile-de-France pour un total de 2,5 millions de m² dont **63 % encore disponibles**. L'offre future est assez contenue dans Paris QCA, avec un taux de pré-commercialisation de 55 %, et dans des secteurs comme Paris Sud ou la Boucle Sud.

D'autres pôles sont bien plus pourvus, comme La Défense (plus de 250 000 m² de bureaux en chantier encore disponibles) **et la 1^{ère} Couronne Nord** (342 000 m²). Compte-tenu du manque de visibilité actuel, le délai de retour à l'équilibre du marché francilien est difficile à prévoir.

Cela dit, les derniers mois ont déjà permis de constater un **recul des mises en chantier et des dépôts de permis de construire**, ainsi qu'un redimensionnement à la baisse de certains projets de développement.

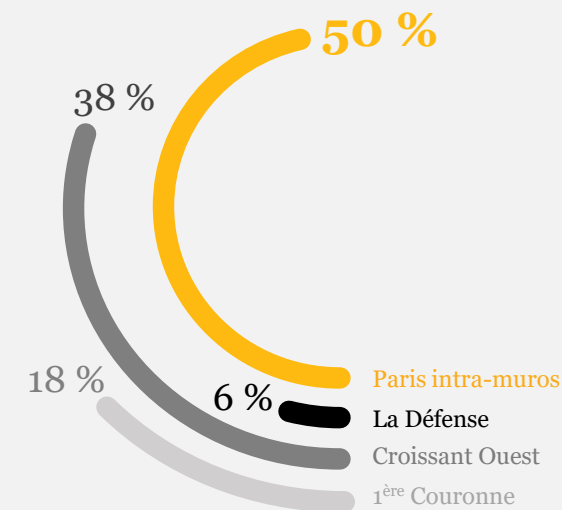
Pic des livraisons en 2021

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



Paris à l'équilibre

Taux de pré-commercialisation par secteur géographique
Offres de bureaux à livrer d'ici fin 2023
(PC déposés / PC acceptés / En chantier)



Source : Knight Frank



MAIS **RÉÉQUILIBRAGE** À PLUS LONG TERME

Secteurs de développement

Cartographie des projets neufs-restructurés > 5000 m² à livrer en Île-de-France entre 2021 et 2023

Les tendances à venir :



Diminution des mises en chantier

(à l'exception de certains futurs hubs du GPE)

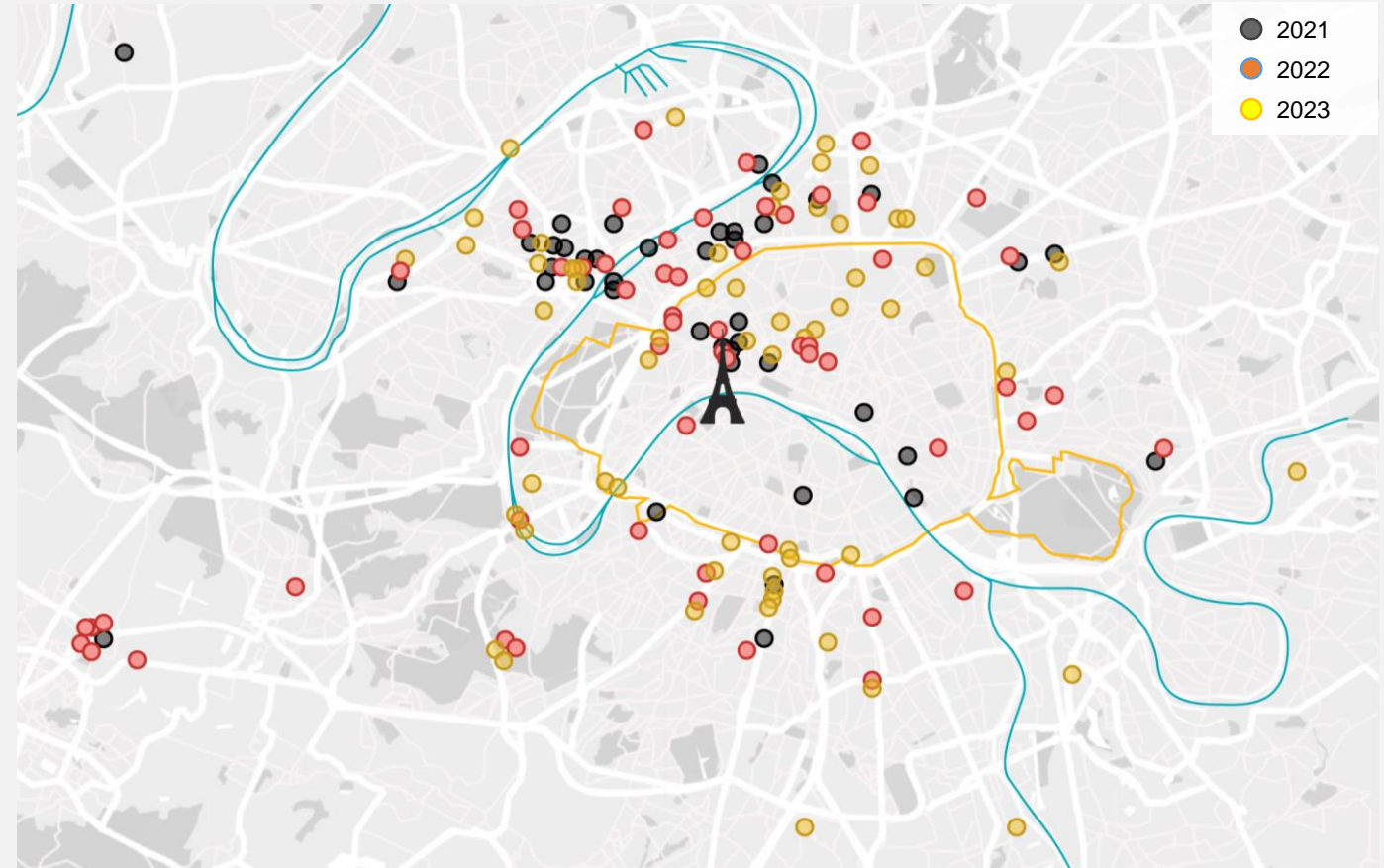


Redimensionnement des projets de bureaux

(essor du télétravail, recherche d'économies, etc.)



Stagnation du parc tertiaire d'Île-de-France ?



Source : Knight Frank



1

2

3

IMPACTS DIFFÉRENCIÉS SELON LES TERRITOIRES

L'analyse de la répartition de la demande placée > 5 000 m² par activité permet d'identifier **les secteurs potentiellement les plus exposés aux variations de la demande** des entreprises et au choc de l'épidémie de Covid-19.

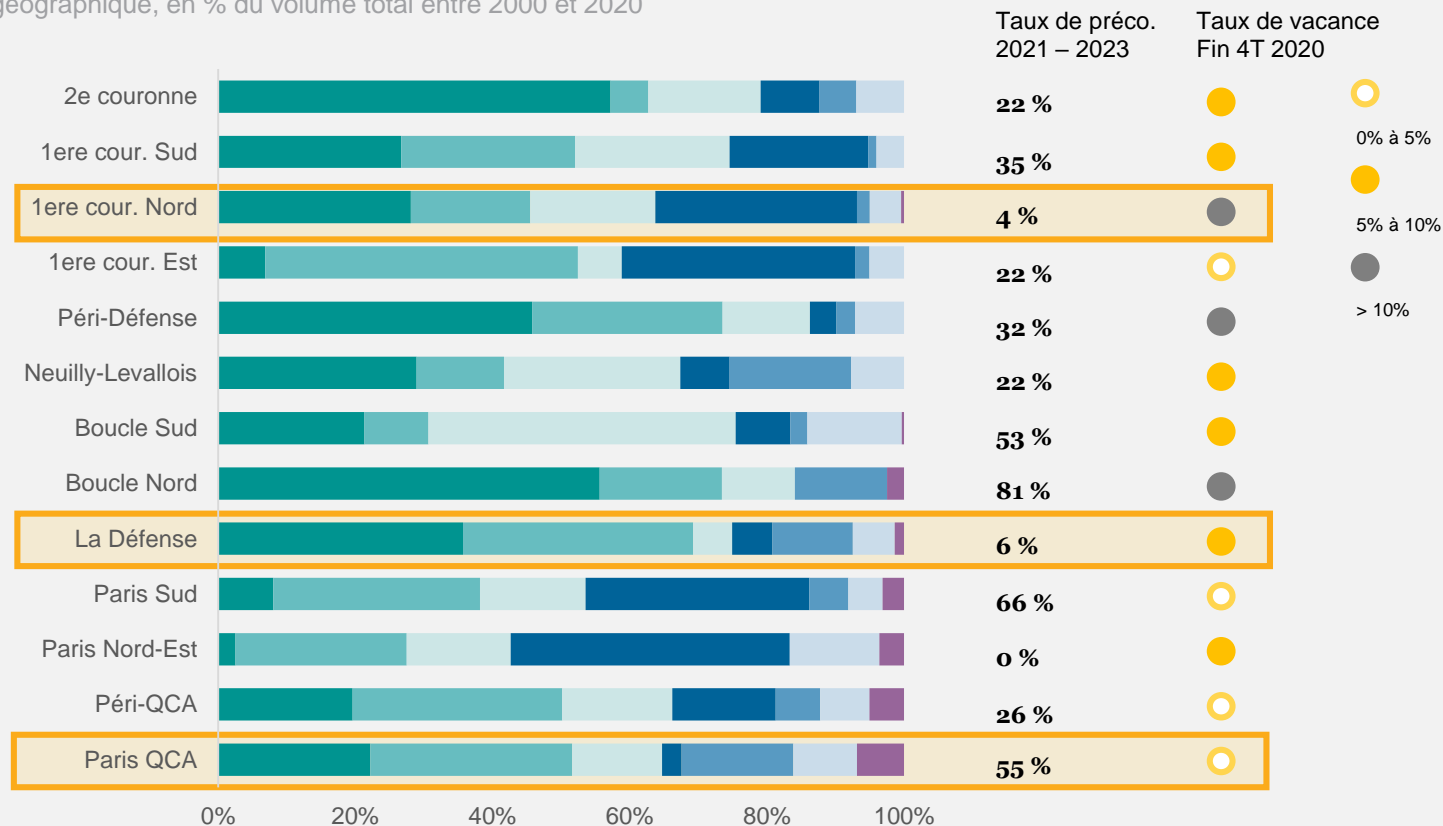
Paris QCA se distingue par une offre future assez limitée, mais aussi par la grande variété de ses utilisateurs, qui le protège des crises sectorielles et devrait lui permettre de **maintenir une certaine attractivité malgré la crise sanitaire**.

La question de l'absorption de l'offre se pose davantage pour des secteurs aux **profils d'utilisateurs moins variés** et avec **une faible part de pré-commercialisations** de nouveaux projets.

Déséquilibre offre / demande : des secteurs plus ou moins exposés

Part de chaque secteur d'activité dans la demande placée > 5 000 m²
En Île-de-France, par secteur géographique, en % du volume total entre 2000 et 2020

- Industrie-Distrib.
- Banque-Assur.
- New Tech / Media
- Public
- Conseil / Avocats
- Services / Autres
- Coworking



Source : Knight Frank

QUELS SOUTIENS POUR LA DEMANDE ?

Qui dit crise ne dit pas absence de mouvements immobiliers. Si le déclenchement de l'épidémie de Covid-19 a quasiment paralysé le marché des grandes surfaces en 2020 et si l'activité locative restera assez faible au 1^{er} semestre 2021, **les entreprises devraient progressivement mettre en œuvre leur nouvelle stratégie immobilière** intégrant l'impact de la crise sanitaire.

Malgré l'incertitude sanitaire et économique, le marché des bureaux franciliens dispose de **plusieurs soutiens, assez traditionnels** (recherche d'économies, croissance de certaines activités, projets de transport, etc.) **ou liés à l'accentuation de nouvelles tendances** (évolution des modes de vie et de travail, etc.).

Source : Knight Frank



RATIONALISATION

Réduction des coûts immobiliers
Regroupements / Fusions



EFFET BREXIT

Nouveaux mouvements
Concrétisation de projets amorcés



SECTEURS RÉSILIENTS

Nouvelles technologies, finance, conseil, administration, etc.



EFFET GRAND PARIS

Avancée des projets (L14, Éole, etc.)
Qualité-prix de l'offre immobilière



RECHERCHE DE FLEXIBILITÉ

Coworking / Flex-office
Solutions offertes par les bailleurs



NOUVEAUX MODES DE VIE

Rapprochement lieux de vie - travail
Nouvelles trajectoires résidentielles

BREXIT : MOINS DE MOUVEMENTS EN 2020

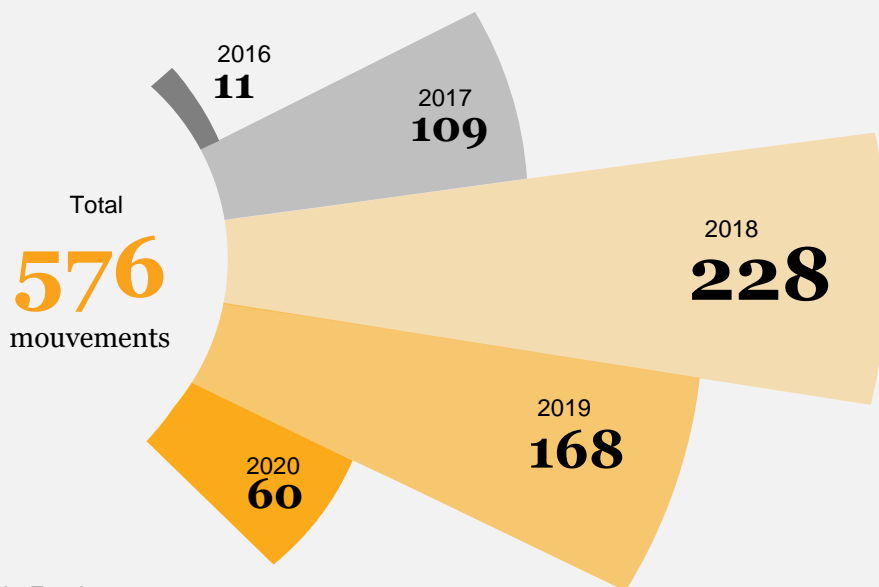
Après le pic de 2018 et un ralentissement en 2019, **les mouvements liés au Brexit ont été bien plus rares en 2020** avec 60 projets certains ou potentiels. Cette forte baisse n'est pas surprenante. Entre le référendum de 2016 et

la fin de 2019, de nombreuses entreprises avaient déjà pris leurs dispositions pour pouvoir continuer à accéder au marché européen après le Brexit. La chute du nombre de mouvements constatés en 2020 est aussi liée à l'épidémie de

Covid-19 qui, ajoutant au flou entourant les négociations entre Londres et l'UE, a contraint certains acteurs à **reporter leurs projets d'implantation ou de relocalisation liés au Brexit**.

Forte baisse du nombre de mouvements

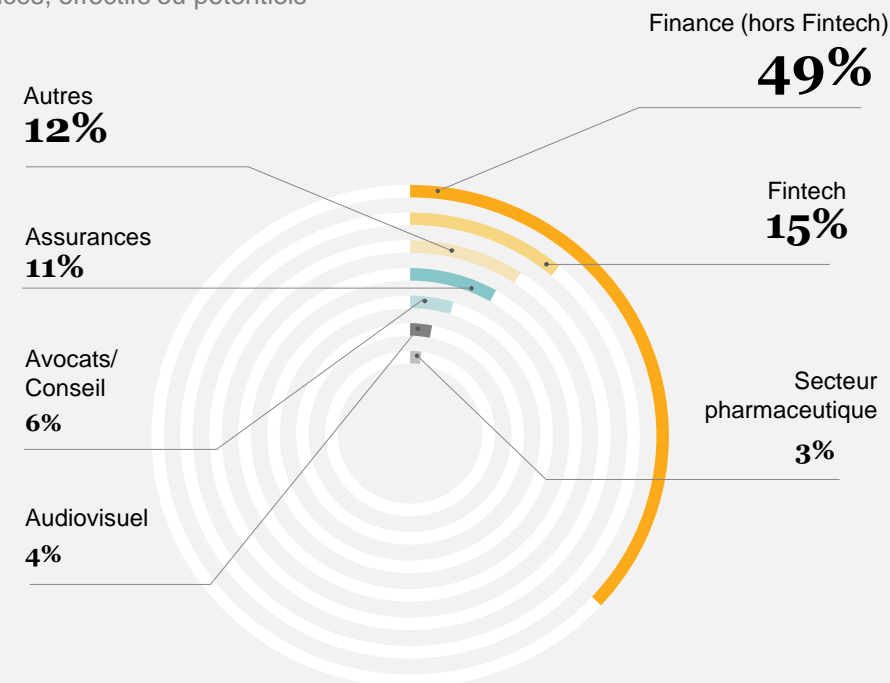
Évolution chronologique des mouvements liés au Brexit en Europe
Mouvements annoncés, effectifs ou potentiels



Source : Knight Frank

Finance : deux tiers des mouvements

Répartition des mouvements par secteur activité en Europe
Mouvements annoncés, effectifs ou potentiels



BREXIT : PRÈS DE 100 MOUVEMENTS À PARIS

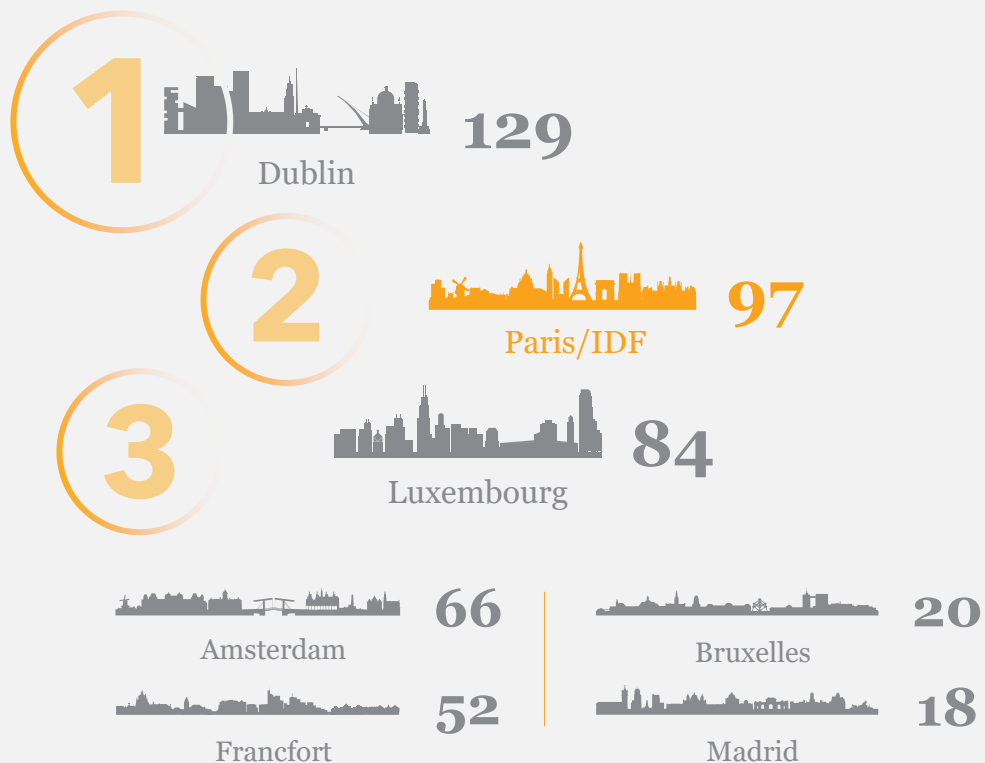
Paris compte une trentaine de mouvements de moins que Dublin mais **a conforté sa deuxième place et creusé l'écart avec Luxembourg en 2020**. 18 nouveaux projets y ont été recensés en 2020, portant à 97 l'ensemble des mouvements liés au Brexit depuis 2016.

Cible traditionnelle et quasi exclusive de la finance internationale et des grands cabinets d'avocats anglo-saxons, **le QCA reste la destination privilégiée** des mouvements liés au Brexit en France. Ainsi, ce secteur rassemble 84 % du nombre de projets de relocalisation, d'implantation ou d'expansion enregistrés depuis 2016 en Île-de-France, loin devant La Défense (6 %) et d'autres quartiers parisiens hors QCA.

Source : Knight Frank

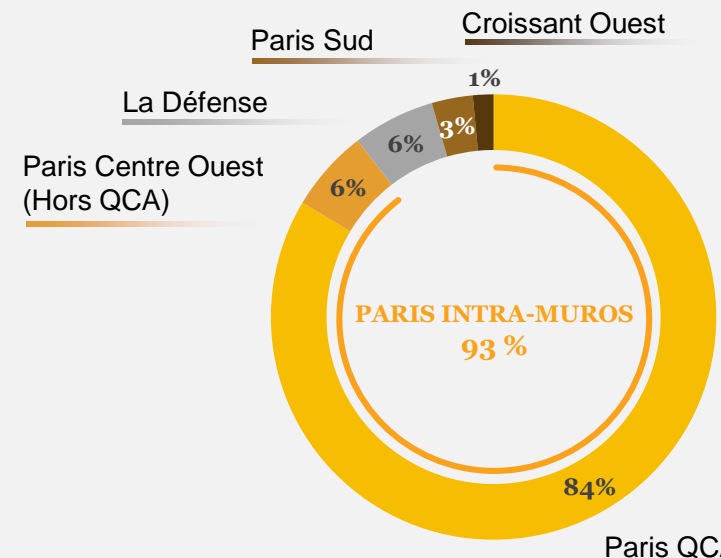
Paris conforte sa deuxième place

Répartition géographique des mouvements liés au Brexit en Europe
Mouvements annoncés, effectifs ou potentiels, par ville



Le QCA avant tout

Répartition des mouvements par secteur géographique
En nombre de mouvements en Ile-de-France



COVID-19 : ÉVOLUTION OU RÉVOLUTION ?

Avant le déclenchement de la crise sanitaire, quelques grandes évolutions structurelles avaient déjà commencé à transformer en profondeur la demande des entreprises et leurs attentes en matière de conception d'espaces de bureaux. Parmi ces facteurs, **la révolution numérique a**

joué un rôle majeur, permettant d'apporter de la flexibilité aux entreprises, contribuant à l'essor du travail à distance et à l'émergence de modes de travail plus collaboratifs. Les effets de cette révolution seront probablement amplifiés par la crise sanitaire, même si d'autres éléments, structurels

ou conjoncturels, sont également à prendre en compte. **À très court terme**, les entreprises resteront ainsi concentrées sur la préservation de leur activité et la rationalisation de leur immobilier.



Source : Knight Frank

COVID-19 : ÉVOLUTION OU RÉVOLUTION ?



Source : Knight Frank

COVID-19 : ÉVOLUTION OU RÉVOLUTION ?



Source : Knight Frank

UNE ORGANISATION **PLUS COMPLEXE**

Si les Français restent attachés au bureau, nombre d'entre eux ont pu expérimenter le télétravail à grande échelle, et il est probable qu'ils souhaiteront conserver de la flexibilité dans leur vie quotidienne après l'épidémie. Une telle évolution signerait la fin du bureau « *one size fits all* », espace standardisé dont les salariés doivent tous

s'accommoder, au profit d'une **organisation plus complexe offrant plus de souplesse aux collaborateurs.**

Dans ce nouveau schéma, les salariés alterneraient entre différents lieux de travail, adaptés à des missions et relations professionnelles variées et à **des frontières plus poreuses entre le « pro » et le « perso »**. Une fois la crise passée,

certaines tâches continueraient ainsi d'être réalisées à domicile ou au sein de tiers-lieux proches des lieux de résidence ; d'autres types de lieux – siège de l'entreprise, antennes locales, espaces de coworking, etc. – étant privilégiés pour les temps impliquant plus d'interactions sociales (formations, travail en mode projet, etc.).

PRÉ COVID-19

90%

BUREAUX

One size fits all, or nobody ?



10%

TÉLÉTRAVAIL



Source : Knight Frank / Visuels : Freepik

POST COVID-19

Plus de choix
offerts aux collaborateurs

Dimension servicielle de l'espace de travail



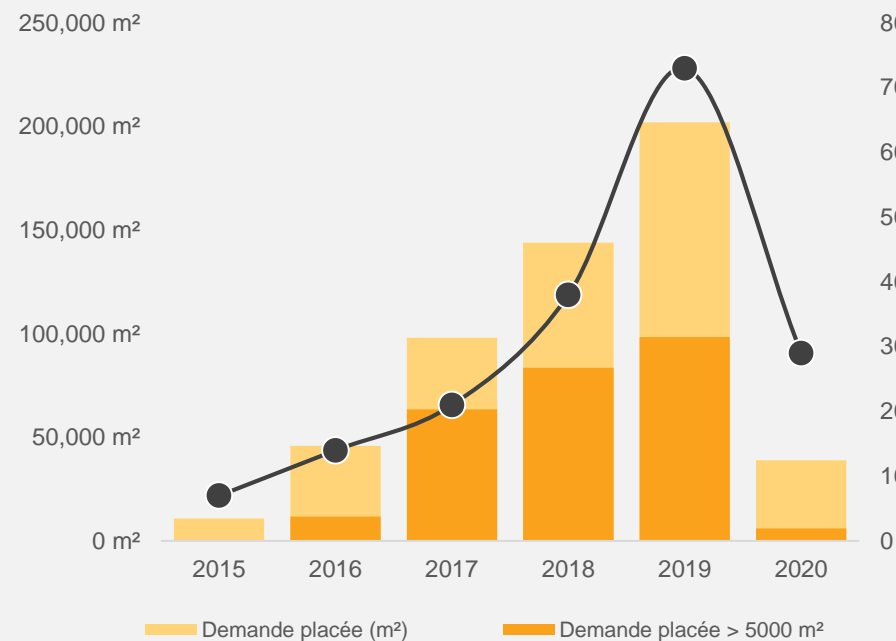
COWORKING : DYNAMIQUE CONTRARIÉE

Si les tendances de long terme sont plutôt favorables au flex-office, **les surfaces louées par les opérateurs de coworking ont fortement diminué en 2020** (- 81 % sur un an) après une année 2019 record. Outre les difficultés liées au contexte sanitaire, les acteurs du marché ont dû « digérer » le nombre important de m² pris à bail ces dernières années

Un seul mouvement > 5 000 m² a été enregistré en 2020 en Île-de-France (MORNING dans l' « Hôtel de la Marine ») contre 11 en 2019. Les petites et moyennes surfaces ont par conséquent constitué l'essentiel des transactions du coworking en Île-de-France, expliquant la **nette diminution de 52 % de la taille moyenne des surfaces prises à bail**.

Baisse des volumes consommés

Évolution de la demande placée du coworking
En Île-de-France



Nette diminution des surfaces

Surface moyenne des prises à bail d'opérateurs du coworking
En Île-de-France



- 52 % sur un an

Source : Knight Frank

COWORKING : OFFRE ENCORE **RESTREINTE EN PÉRIPHÉRIE**

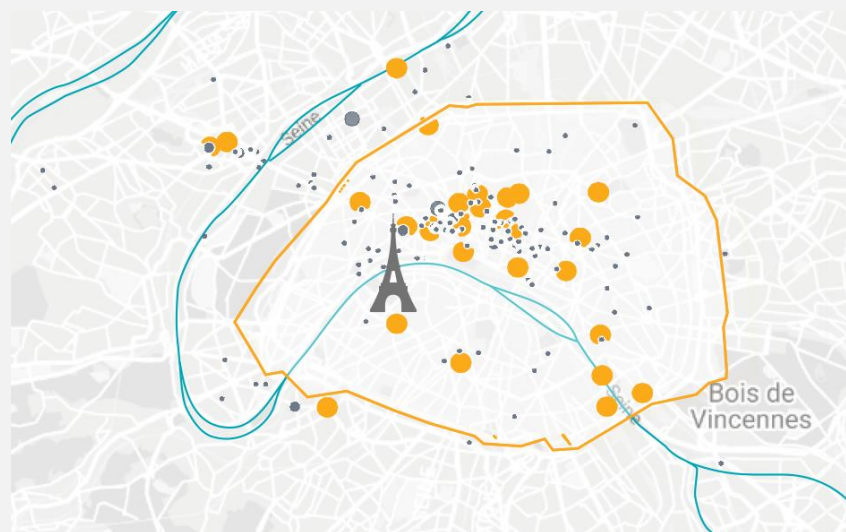
Paris concentre 73 % des volumes pris à bail par les opérateurs de coworking depuis 2015, dont une part très importante (40 %) dans Paris QCA. La tendance est restée la même en 2020 en raison notamment de plusieurs prises à bail de DESKEO dans la capitale.

À l'exception de La Défense et de quelques villes du Croissant Ouest, les autres marchés restent pour l'instant assez peu concernés par le phénomène du coworking. Avec la crise sanitaire et le boom du travail à distance, la

tendance pourrait-elle s'inverser et voir le développement de tiers-lieux au plus près des lieux de résidence des salariés ?

Un phénomène toujours très parisien

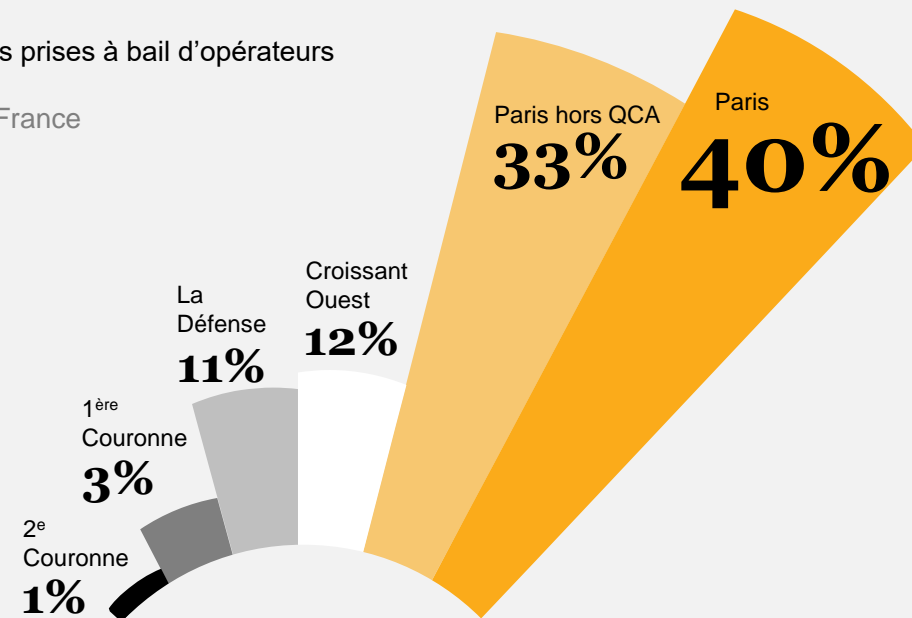
Cartographie des prises à bail d'opérateurs du coworking depuis 2015



- Surfaces > 5 000 m²
- Surfaces < 5 000 m²

Source : Knight Frank

Répartition géographique des prises à bail d'opérateurs du coworking depuis 2015
% du volume total en Île-de-France



QUEL IMPACT SUR LA **GÉOGRAPHIE TERTIAIRE** ?

L'expansion du coworking hors des territoires les plus centraux de l'agglomération constituerait un signe de **déconcentration du marché des bureaux**, jusqu'à

présent très polarisé sur Paris et les grands pôles des Hauts-de-Seine. À terme, d'autres facteurs pourraient favoriser un rééquilibrage modéré de la géographie

tertiaire de l'Île-de-France (essor du télétravail, amélioration des transports en périphérie, essor démographique des 1^{ère} et 2^e couronnes, etc.).

D'un marché très polarisé...

Part de Paris et des Hauts-de-Seine en Île-de-France, toutes surfaces confondues

SITUATION PRÉ-COVID



57 % du parc tertiaire

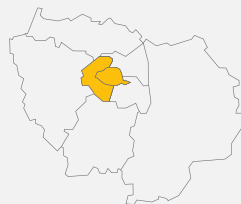


73 % de la demande placée 2000-2020



61 % de l'offre future neuve et restructurée disponible

Projets mis en chantier ou non lancés avec ou sans PC (2021-2025)



...à une situation plus équilibrée ?

TENDANCES POST-COVID

- Essor du **télétravail / plus d'autonomie** laissée aux salariés
- Nouvelles **aspirations** (flexibilité, local, etc.)
- Dynamisme démographique du **périurbain**
- Restrictions de **circulation à Paris**
- **Renforcement des transports** en périphérie
- Recherche de **réduction des coûts** des entreprises
- Développement de **tiers-lieux** hors de Paris

Source : Knight Frank



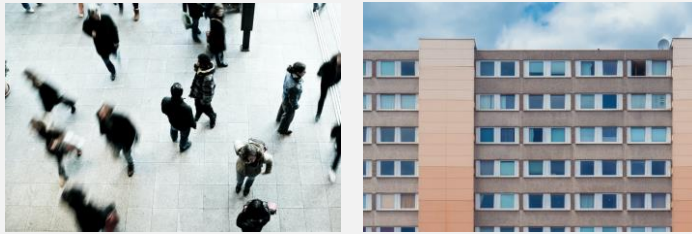
1

2

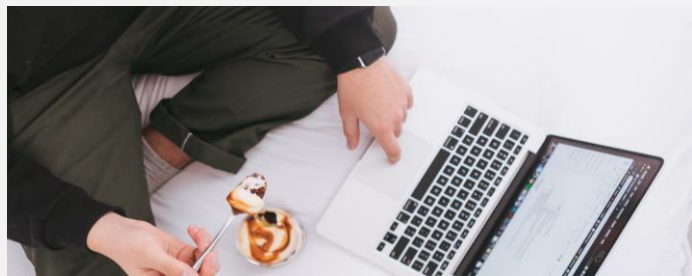
3

UN GISEMENT DE TRANSFORMATION EN LOGEMENTS ?

Alors que la crise sanitaire fait grimper le taux de vacance, le nouveau contexte de marché paraît plus favorable à la **transformation de bureaux en logements**. Ce type d'opérations peut sembler particulièrement opportun dans des communes **moins centrales ou moins bien reliées aux transports**, qui comprennent un parc tertiaire important et pour partie inadapté aux exigences des entreprises.

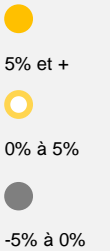


NOUVELLES TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES **CRISE DU LOGEMENT**






ESSOR DU TÉLÉTRAVAIL

	Parc de bureaux à fin 2020	Taux de vacance à fin 2020	Demande placée moyenne 2015-2019*	Évolution démographique**
Paris	16,937,516 m ²	4.1 %	314,530 m ²	●
Nanterre	1,389,981 m ²	12.4 %	50,630 m ²	○
Saint-Denis	1,371,120 m ²	8.9 %	33,091 m ²	○
Boulogne-Billancourt	1,180,600 m ²	7.1 %	39,420 m ²	○
Issy-les-Moulineaux	969,700 m ²	7.5 %	81,680 m ²	○
Levallois-Perret	929,600 m ²	8.3 %	13,390 m ²	●
Rueil-Malmaison	805,180 m ²	11.8 %	24,040 m ²	●
Guyancourt	674,200 m ²	4.4 %	11,100 m ²	○
Vélizy-Villacoublay	660,000 m ²	14.9 %	7,340 m ²	○
Montreuil	639,100 m ²	2.5 %	13,010 m ²	●
Neuilly-sur-Seine	596,920 m ²	3.5 %	15,750 m ²	●
Montrouge	575,600 m ²	6.1 %	27,500 m ²	○
Clichy	538,200 m ²	13.2 %	10,445 m ²	○
Massy	452,200 m ²	12.9 %	12,380 m ²	●
Montigny-le-Bretonneux	433,800 m ²	16.2 %	12,371 m ²	●
Tremblay-en-France	395,200 m ²	10.3 %	3,688 m ²	●



Sources : Knight Frank / INSEE (*Surfaces de plus de 5 000 m² / **Variation moyenne de la population entre 2012 à 2017).




Carte de synthèse

-  Réseau du Grand Paris Express
-  Extension de lignes existantes
En chantier ou en projet
-  Futures gares du Grand Paris Express / prolongement d'Éole

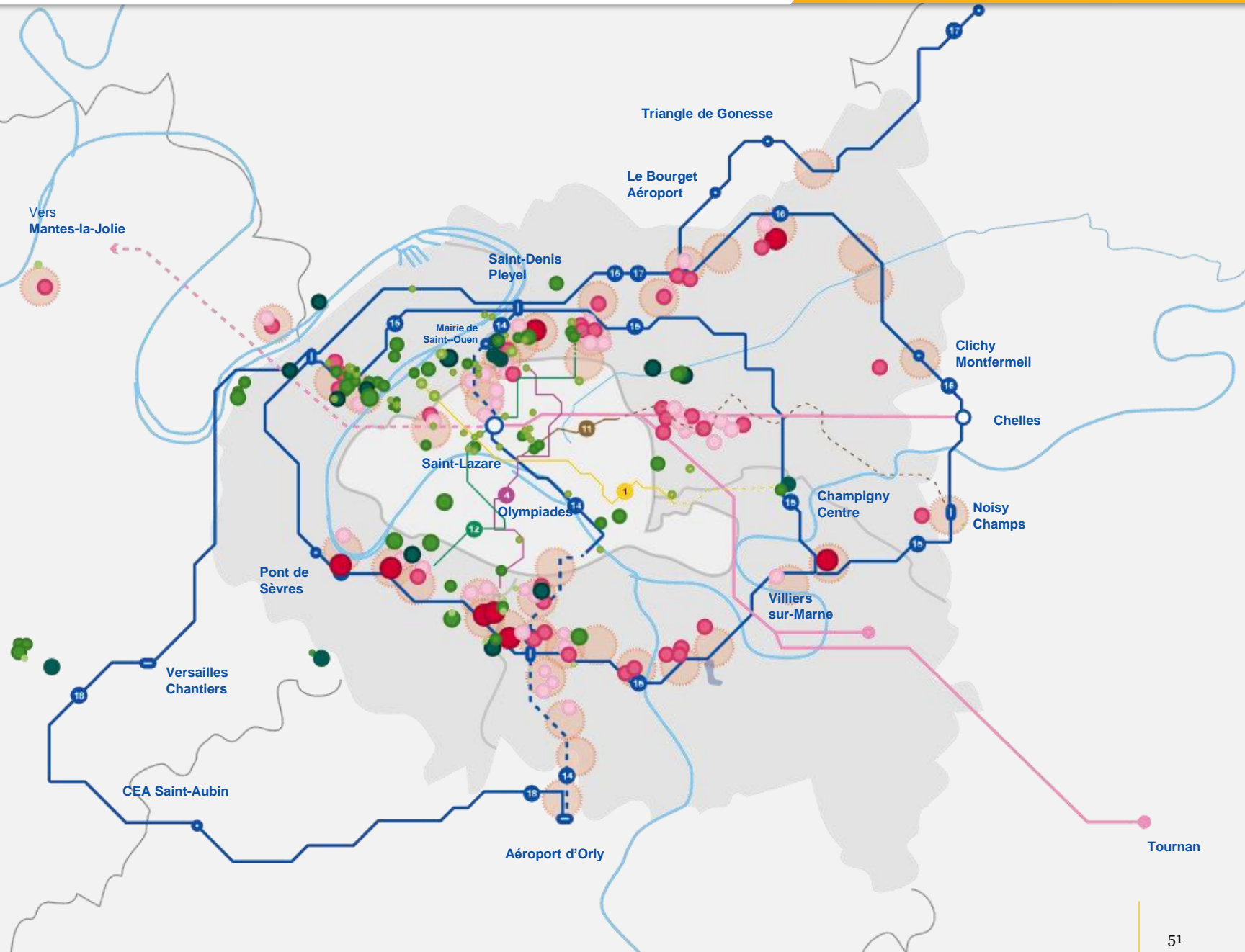
Nombre de logements envisagés par projet d'ici 2022

-  Moins de 50
-  50 à 100
-  100 à 200
-  Plus de 200

Projets > 5 000 m² de bureaux (neufs ou restructurés) disponibles d'ici 2022

-  Moins de 10 000 m²
-  Entre 10 000 et 30 000 m²
-  Plus 30 000 m²

Sources : Knight Frank / Grecam



LES PERSPECTIVES POUR 2021... **ET AU-DELÀ**

- LES ENTREPRISES DONNERONT LA PRIORITÉ À LA **PRÉSERVATION DE LEUR ACTIVITÉ**
- **RALENTISSEMENT DURABLE** DE LA DEMANDE PLACÉE
- LES SALARIÉS ONT TOUJOURS ENVIE DE BUREAU, MAIS VEULENT **PLUS DE FLEXIBILITÉ**
- QUEL AVENIR POUR LE BAIL **3/6/9** ?
- PAS DE RÉVOLUTION, MAIS UNE AMPLIFICATION DES TENDANCES LIÉES À LA **DIGITALISATION DU TRAVAIL**
- DES STRATÉGIES DE **RÉDUCTION DES COÛTS** AVANTAGEANT CERTAINS SECTEURS EN 1^{ÈRE} COURONNE
- **CHOC AMORTI À PARIS** (DIVERSITÉ DES ENTREPRISES, SECTEURS D'ACTIVITÉ PLUS RÉSISTANTS, IMMEUBLES « FLAGSHIPS », ETC.)
- RÉÉQUILIBRAGE MODÉRÉ DE LA **GÉOGRAPHIE TERTIAIRE DE L'ÎLE-DE-FRANCE**
- CRISE SANITAIRE : DE NOUVELLES OPPORTUNITÉS POUR LA **TRANSFORMATION DE BUREAUX** ?

BILAN 2020
ET PERSPECTIVES 2021

COMMERCES



1

2

3

COMMERCES

CE QUE NOUS ANNONÇONS IL Y A UN AN
CE QU'IL S'EST RÉELLEMENT PASSÉ
ENVIRONNEMENT MACRO-ÉCONOMIQUE
LE TOURISME STOPPÉ NET
QUAND REVIENDRONT LES TOURISTES ?
LUXE : UNE BAISSÉ MODÉRÉE
LUXE : PRIORITÉ AUX AXES HISTORIQUES
ZOOM SUR QUELQUES ARTÈRES PARISIENNES
VALEURS LOCATIVES : PRESSION À LA BAISSÉ
DES OUVERTURES MAJEURES
UN PAYSAGE BOULEVERSÉ
DE GRANDS FACTEURS DE RATIONALISATION
MOINS DE NOUVEAUX ENTRANTS
MOINS DE NOUVEAUX M² DE COMMERCES
L'OFFRE SE RENOUVELLE
LES PERSPECTIVES POUR 2021...ET AU-DELÀ



1

2

3

CE QUE NOUS ANNONCIONS **POUR 2020**

UN CONTEXTE TOUJOURS INCERTAIN

- Tensions sociales
- Ralentissement économique
- Hausse du pouvoir d'achat : un potentiel de consommation limité par les arbitrages des ménages ?

ENSEIGNES / MARCHÉ LOCATIF

- Secteurs gagnants : restauration, sport et loisirs (escalade, réalité virtuelle, etc.), enseignes à petits prix, seconde main, formats urbains, etc.
- Dynamisme du luxe
- Une artère à suivre : la rue de Rivoli
- Poursuite des arbitrages des sites les moins rentables
- Correction mesurée des valeurs locatives

PROJETS COMMERCIAUX

- Mixité des usages
- Poursuite du ralentissement des créations de nouveaux centres commerciaux
- Amorçe de ralentissement des livraisons de retail parks ?
- Élections municipales, moratoires et « retail bashing » : quel impact sur les développements ?

CE QU'IL S'EST **RÉELLEMENT** PASSÉ

UN CONTEXTE TOUJOURS INCERTAIN

- Tensions sociales **accentuées par la crise sanitaire**
- Ralentissement économique **accentué par la crise sanitaire**
- **Baisse** du pouvoir d'achat : un potentiel de consommation limité par les arbitrages des ménages, **la dégradation du marché du travail et la prudence des ménages**

ENSEIGNES / MARCHÉ LOCATIF

- Secteurs gagnants : restauration **rapide**, sport et loisirs (escalade, réalité virtuelle, etc.), enseignes à petits prix, seconde main, formats urbains, etc.
- Luxe : **quasi-disparition de la clientèle internationale et baisse des ouvertures**
- Une artère à suivre : la rue de Rivoli **en attendant l'ouverture d'IKEA et de la Samaritaine**
- Poursuite des arbitrages des sites les moins rentables, **accentués par la crise sanitaire**
- Correction **parfois importante** des valeurs locatives **sur tous les segments de marché**

PROJETS COMMERCIAUX

- Mixité des usages
- Poursuite du ralentissement des créations de nouveaux centres commerciaux
- **Net** ralentissement des livraisons de retail parks
- Élections municipales, moratoires et « retail bashing » : impact **croissant** sur les développements

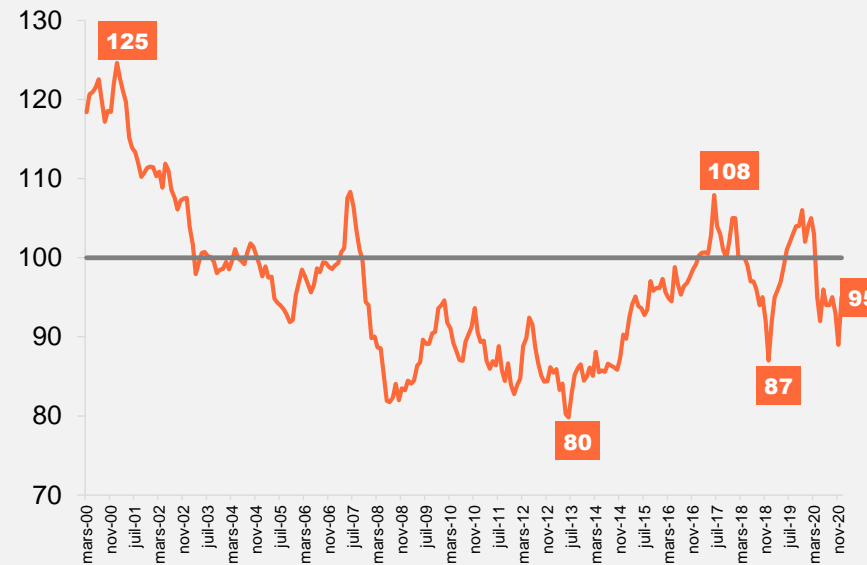
ENVIRONNEMENT MACRO-ÉCONOMIQUE

La situation épidémique et les prévisions économiques ne permettent pas d'envisager un redressement rapide et général de l'activité des commerces.

Certains éléments laissent néanmoins entrevoir une amélioration progressive, à commencer par le lancement de campagnes de vaccination dont le succès pourrait aider à redresser une confiance des ménages plombée par la hausse des contaminations. De fait, le regain de confiance des ménages et la baisse importante des cas de Covid-19 constituent le préalable à toute reprise durable de la consommation, **que pourrait amplifier l'utilisation de l'épargne accumulée** par les Français en 2020.

Confiance des ménages : évolution saccadée

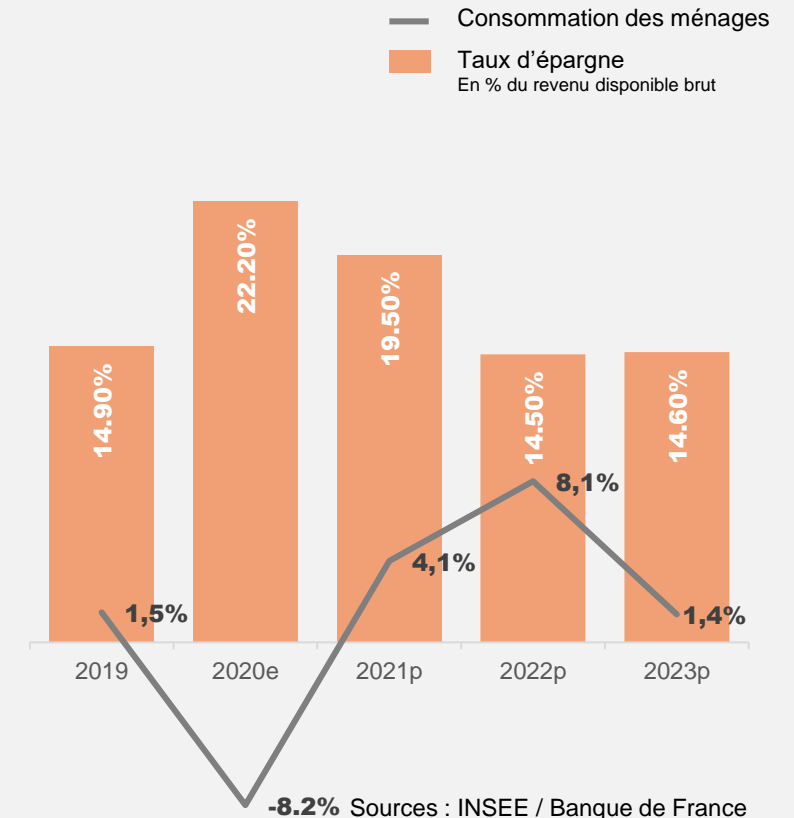
Opinion des ménages
Indicateur synthétique – Données CVS-CJO



Source : INSEE

Épargne : un rôle clé pour la reprise

Consommation et revenu disponible brut des ménages
En %, moyenne annuelle



Sources : INSEE / Banque de France

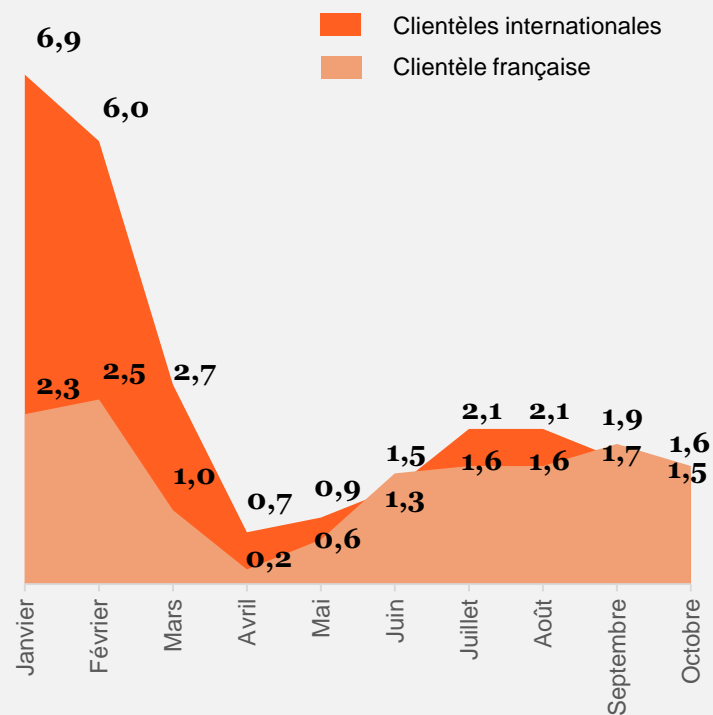
LE TOURISME **STOPPÉ NET**

Une clientèle a manqué à l'appel depuis le déclenchement de la crise sanitaire : celle des visiteurs étrangers qui représentaient **près de la moitié des touristes à Paris** en 2019 et constituent souvent le gros des chiffres d'affaires d'enseignes du centre de la capitale.

Les non Européens, qui sont habituellement les touristes les plus dépensiers, ont représenté un manque à gagner particulièrement important pour le secteur du luxe, **qui devra encore se passer d'une bonne partie de cette manne en 2021.**

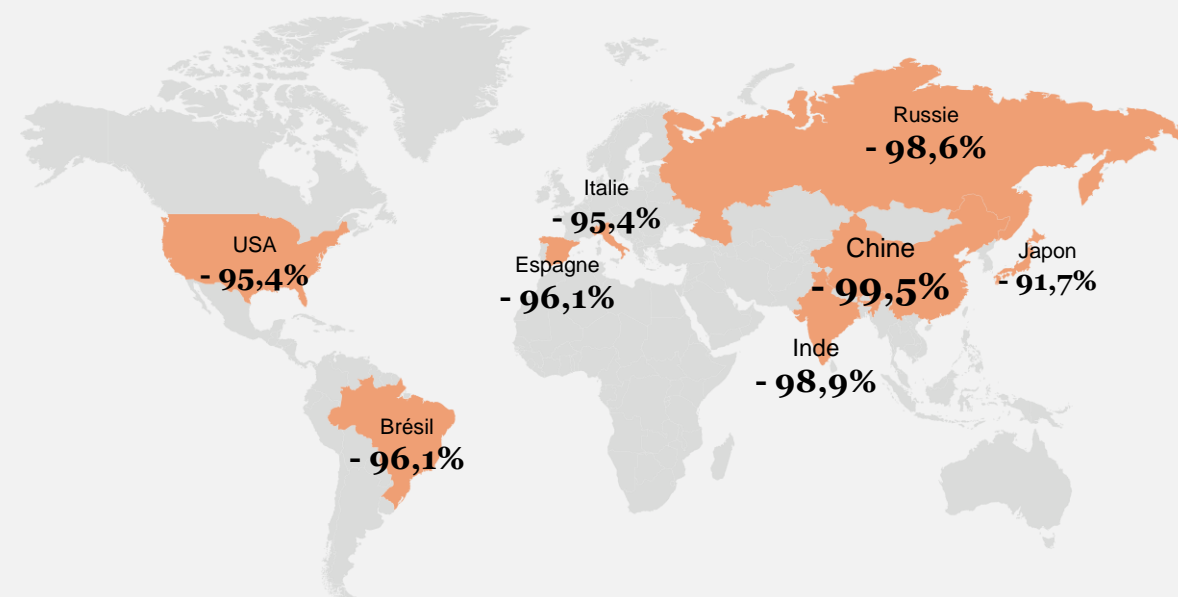
Forte chute du tourisme international

Nombre de nuitées touristiques en Île-de-France en 2020
En millions



Pas d'amélioration à court terme

Prévisions des réservations aériennes aux aéroports de Paris, par provenance, janvier à mars 2021
Évolution sur un an en %



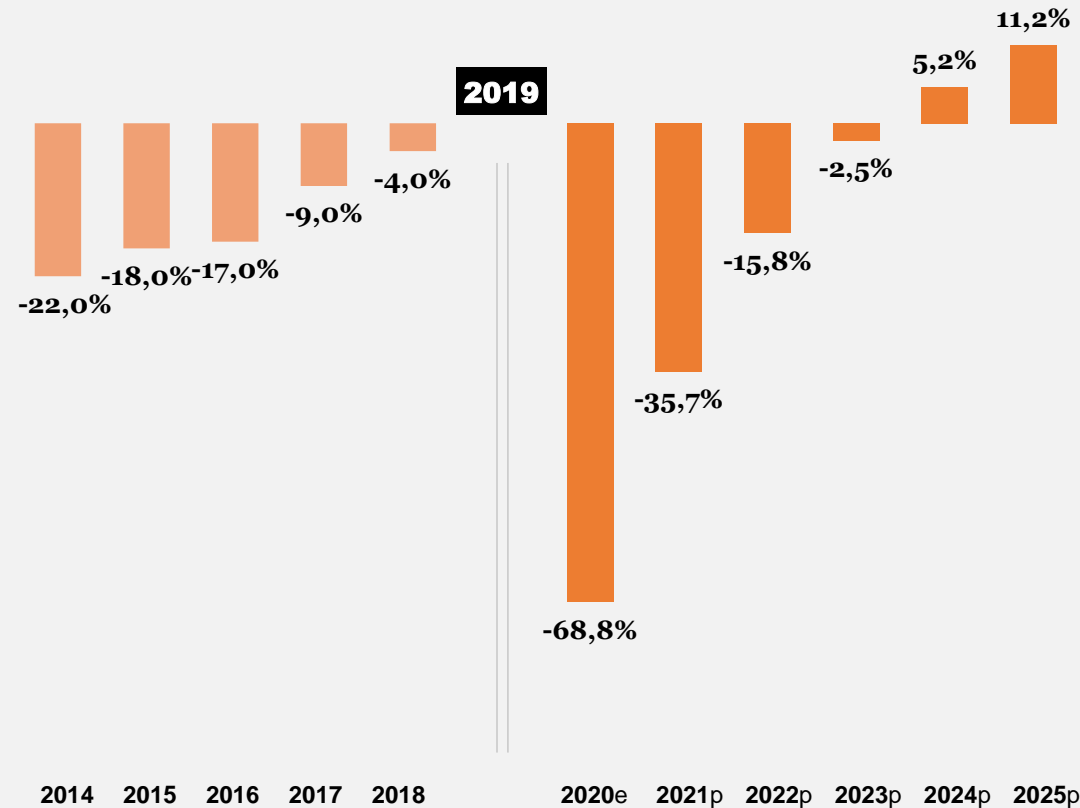
QUAND REVIENDRONT LES TOURISTES ?

Malgré le lancement de campagnes de vaccination, la situation sanitaire ne reviendra pas à la normale avant de nombreux mois, d'autant que la nette remontée des contaminations dans le monde a imposé de nouvelles restrictions de déplacement dans certains pays.

La reprise des flux de voyageurs internationaux s'annonce donc lente et laborieuse, avec un nombre toujours très faible d'arrivées en 2021 en Europe et **un rétablissement progressif en 2022 et surtout 2023.**

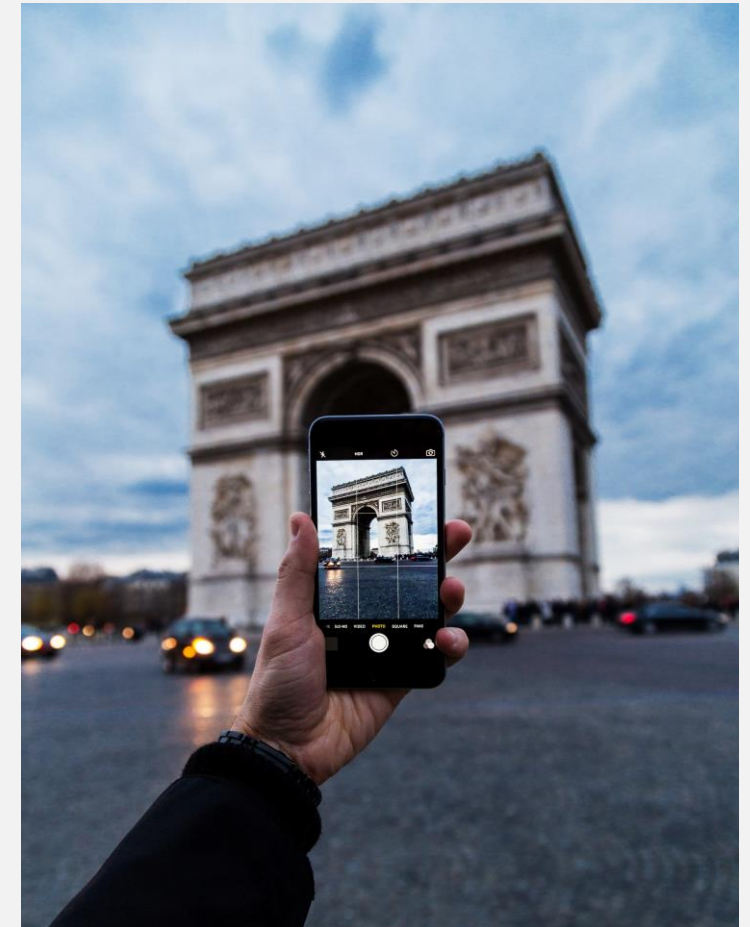
Une reprise très progressive

Évolution des arrivées de touristes internationaux en Europe
Écart avec le niveau de 2019 en %



Source : OMT

Source : Oxford Economics



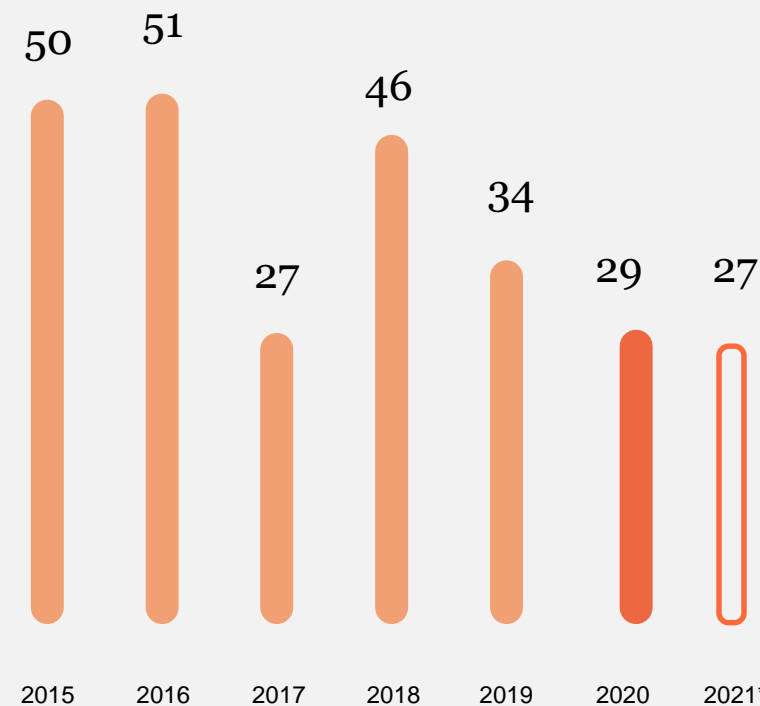
LUXE : UNE BAISSÉ MODÉRÉE

En 2020, 29 boutiques de luxe ont ouvert à Paris contre 34 en 2019 et 42 en moyenne depuis cinq ans. Compte-tenu du choc représenté par la crise sanitaire, cette baisse, prévisible, est toutefois restée modérée grâce à la **finalisation de projets amorcés bien avant le déclenchement de l'épidémie.**

Par ailleurs, les ouvertures réalisées à la fin de 2020 et le nombre relativement important de projets en cours (près d'une trentaine) indiquent que les acteurs du luxe arrivent à se projeter dans l'après-Covid et demeurent **relativement confiants quant à la capacité d'attraction du marché parisien sur le long terme.**

Près de 30 ouvertures en 2020

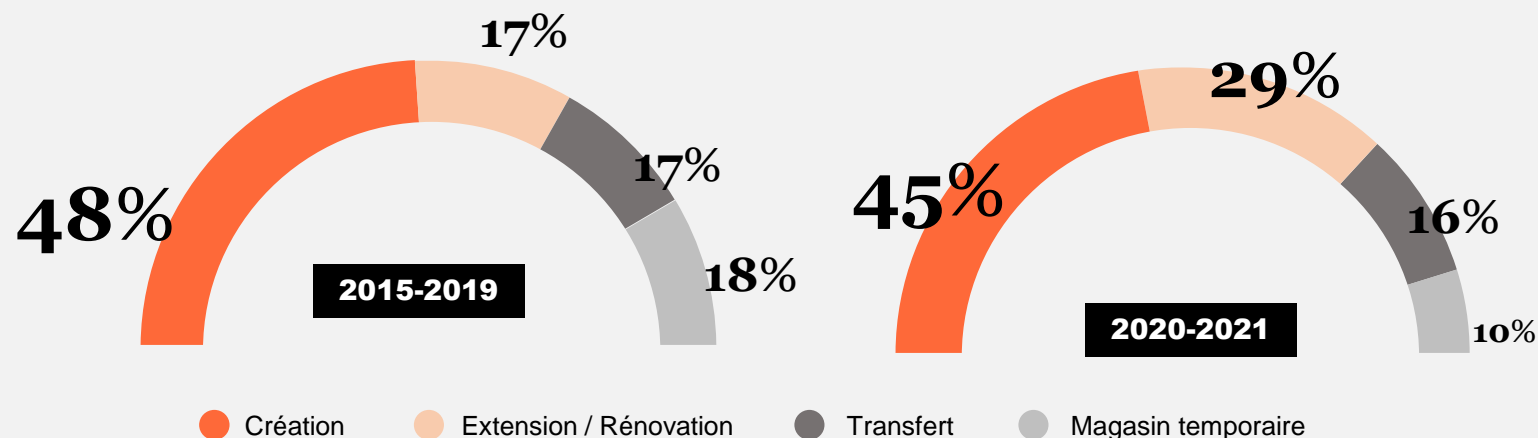
Nombre d'ouvertures de boutiques de luxe à Paris



Source : Knight Frank
*Estimation au 31 décembre 2020.

Tendance à l'amélioration de l'existant

Répartition des ouvertures de boutiques de luxe à Paris, par type



Source : Knight Frank

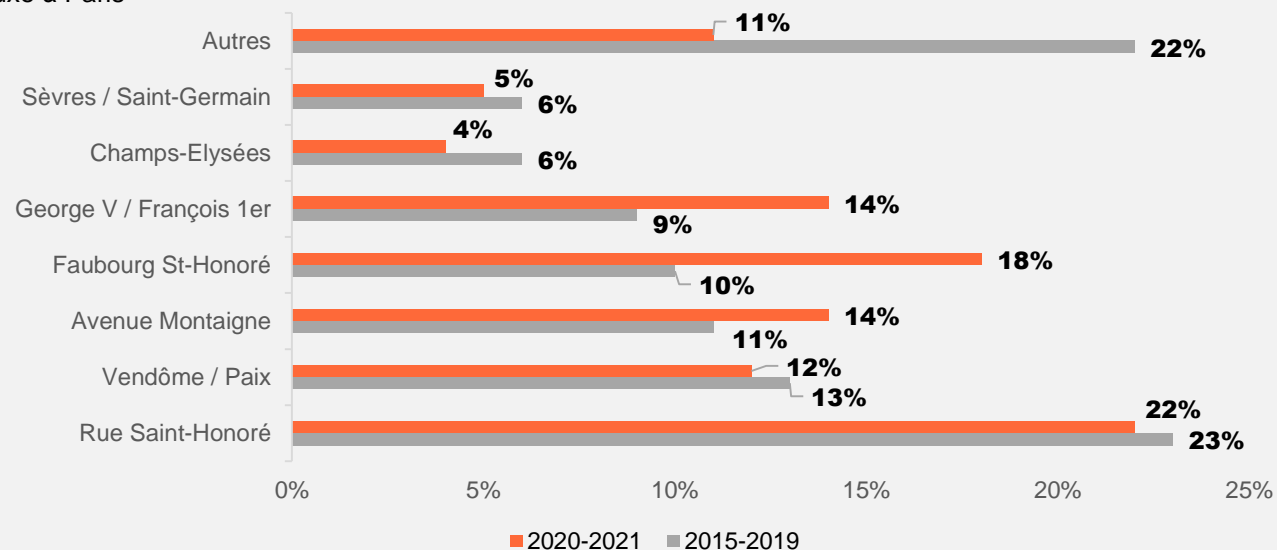
LUXE : PRIORITÉ AUX AXES HISTORIQUES

Après avoir atteint un pic d'ouvertures en 2019, la rue Saint-Honoré est restée la cible principale des enseignes de luxe en 2020. Les prochains mois devraient lui permettre de conforter son attractivité, même si celle-ci a largement achevé sa montée en gamme et que les ouvertures seront moins nombreuses ces prochaines années.

D'autres artères verront quant à elles augmenter le nombre d'inaugurations, comme la rue du Faubourg Saint-Honoré, quelque peu délaissée ces dernières années au profit de la rue Saint-Honoré mais qui profite malgré tout de son statut d'artère historique du luxe parisien, de surfaces plus volumineuses et de **coûts d'implantation plus avantageux pour les enseignes grâce à des valeurs locatives réajustées.**

La rue Saint-Honoré toujours en tête

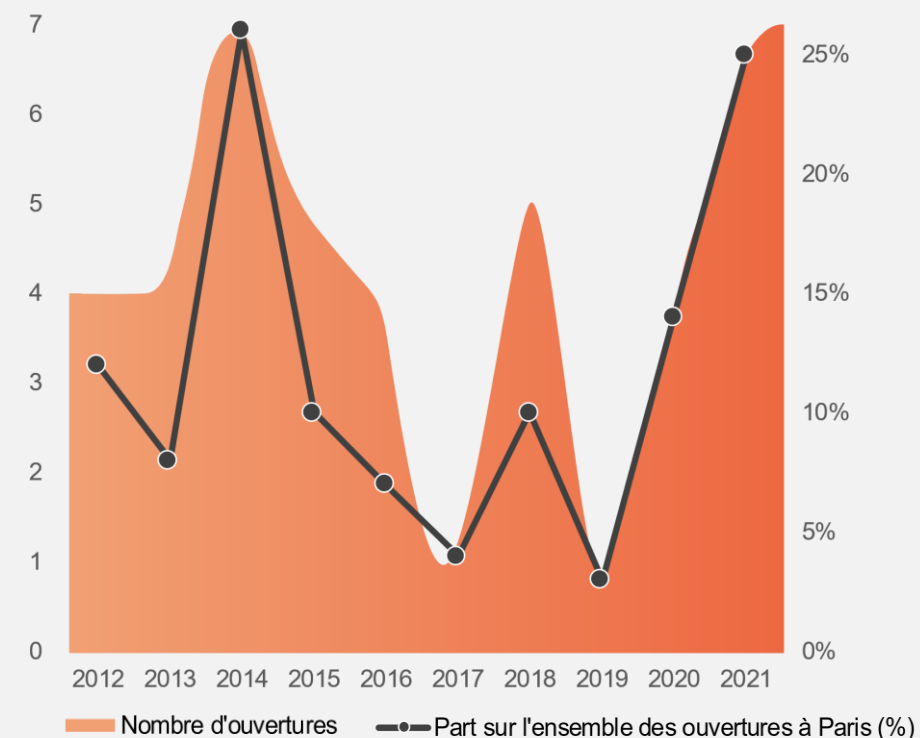
Répartition géographique des ouvertures de boutiques de luxe à Paris



Source : Knight Frank

Le réveil du Faubourg ?

Évolution des ouvertures de boutiques de luxe rue du Faubourg Saint-Honoré



Source : Knight Frank

ZOOM SUR QUELQUES ARTÈRES PARISIENNES

Certains quartiers parisiens tirent leur épingle du jeu. C'est le cas de **rues fréquentées par des résidents au pouvoir d'achat élevé**, comme la rue de Passy ou quelques artères de l'ouest ou de la rive gauche prisées pour leurs commerces de bouche (rue Poncelet, rue de Lévis, rue Cler, etc.). La demande de locaux commerciaux y reste relativement soutenue, contrairement aux artères plus exposées à l'essor du télétravail ou à la baisse du nombre de touristes.

L'impact est particulièrement important pour des quartiers se caractérisant également par une part élevée d'enseignes de secteurs directement impactés par la crise sanitaire comme la restauration, ou en perte de vitesse comme la mode. La crise sanitaire a accentué les difficultés d'artères comme l'avenue de l'Opéra, la rue de Rennes ou le boulevard Saint-Michel, où **le taux de vacance atteint désormais près de 13 %**, même si plusieurs locaux étaient déjà vides avant la crise sanitaire.

Rue de Passy Immune à la crise ?

Taux de vacance

Fin 2019 **1,2 %**
Fin 2020 **0,6 %**

Ouvertures récentes / attendues
Balibaris, De Fursac, Altermundi, Guerin, Cyrillus, Jimmy Fairly, etc.

Fermetures récentes / attendues
Manfield, Kookai, Celio, San Marina, etc.

Rue Saint-Honoré En attendant le retour des touristes...

Taux de vacance

Fin 2019 **2,0 %**
Fin 2020 **6,1 %**

Ouvertures récentes / attendues
Dior, Versace, Delvaux, Loewe, Burberry, David Yurman, Ermenigildo Zegna, Maje, etc.

Fermetures récentes / attendues
Tom Ford, Dsquared2, Tumi, Baldinini, Manoush, Sportmax, Kiehl's, etc.

Boulevard Saint-Michel L'une des plus touchées

Taux de vacance

Fin 2019 **4,3 %**
Fin 2020 **12,9 %**

Ouvertures récentes / attendues
Sephora, Normal, Carrefour Express, CBD Store, Haagen Dazs, King Jouet, Pita Pit, etc.

Fermetures récentes / attendues
Gibert, Promod, Boulinier, Mac, Gap, etc.

Source : Knight Frank

NB 1 : Rue Saint-Honoré (entre la rue Royale et la rue des Pyramides), rue de Passy (entre la rue de Boulainvilliers et la place du Costa Rica), boulevard Saint-Michel (entre la place Saint-Michel et la place Edmond Rostand).

NB 2 : le chiffre de la vacance n'intègre pas les commerces fermés temporairement à cause de la crise sanitaire, mais prend en compte les pop-ups et les locaux ouverts à la date du recensement mais dont on sait qu'ils seront vacants à très court terme.




VALEURS LOCATIVES : **PRESSION À LA BAISSSE**



Si le nombre de transactions prime reste limité, les opérations récentes et les négociations en cours ont témoigné d'un **réajustement des loyers sur certains axes n°1** au 2nd semestre 2020. La tendance devrait se confirmer en 2021, et sera plus ou moins marquée selon le positionnement de chaque artère et sa dépendance à la clientèle internationale.

Si une nouvelle hausse de la vacance est attendue sur certaines artères, une correction plus ou moins significative des valeurs locatives pourrait néanmoins **faciliter l'absorption de locaux vides**.

-  Touristes
-  Employés de bureaux
-  Résidents

Source : Knight Frank
 NB : Valeur locative = loyer + cession
 (droit au bail/fonds de commerce) décapitalisé

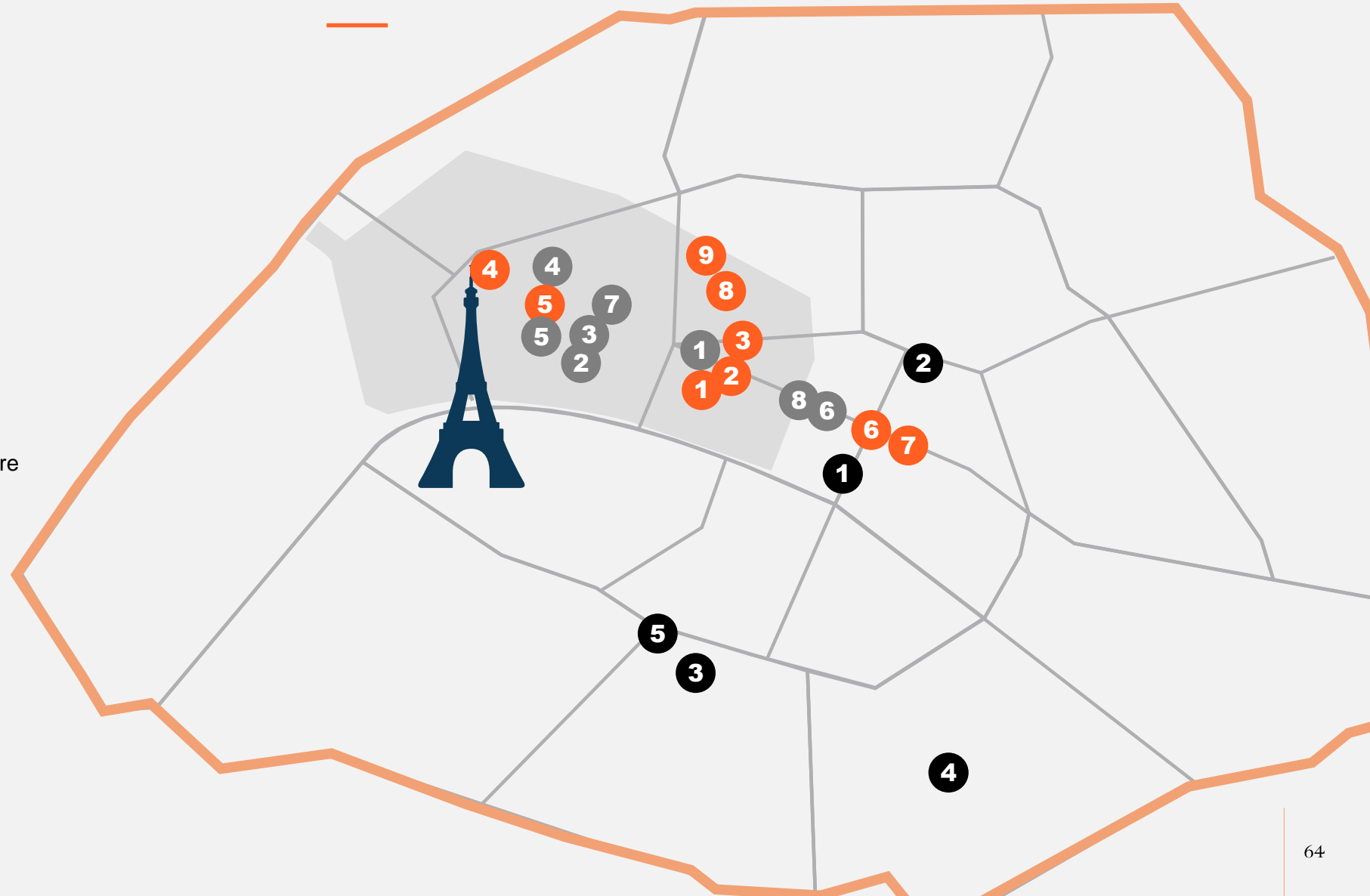
RUE OU ZONE COMMERÇANTE	CLIENTÈLES CIBLES			VALEUR LOCATIVE PRIME PRÉ-COVID €/M²/AN ZA	NIVEAU ACTUEL DE LA DEMANDE	RISQUE DE CORRECTION EN 2021
						
Avenue des Champs-Élysées	●	●		20 000	●	● ● ●
Avenue Montaigne	●			15 000	●	● ●
Rue du Faubourg Saint-Honoré	●	●	●	15 000	●	● ●
Rue Saint-Honoré	●	●		15 000	●	● ●
Boulevard Haussmann	●	●	●	6 000	●	● ●
Marais	●		●	5 000	● ● ●	●
Rue de Sèvres / Boulevard Saint-Germain	●		●	3 500	●	● ● ●
Boulevard des Capucines / Madeleine	●	●	●	3 500	● ●	● ●
Rue de Rivoli	●	●	●	3 500	● ●	●
Rue de Rennes			●	3 000	●	● ● ●
Rue de Passy			●	3 000	● ● ●	●
Rues "de bouche" (Poncelet, Cler, Lévis, etc.)			●	500 – 1 000	● ● ●	●

Faible  Élevé Faible  Élevé

DES OUVERTURES MAJEURES

Exemples d'ouvertures à Paris

- | 2020 | 2021 |
|-------------|------------------------|
| 1 Dior | 1 Burberry |
| 2 Versace | 2 Dior |
| 3 Bulgari | 3 Dolce & Gabbana |
| 4 Moncler | 4 Lacoste |
| 5 Nike | 5 Kith |
| 6 JD Sports | 6 Ikea |
| 7 Skechers | 7 Restoration Hardware |
| 8 Huawei | 8 Uniqlo |
| 9 Sephora | |
| | 1 Samaritaine |
| | 2 Poste du Louvre |
| | 3 Ateliers Gaité |
| | 4 Italik (Italie 2) |
| | 5 Gare Montparnasse |



Source : Knight Frank

UN PAYSAGE BOULEVERSE

Les procédures de sauvegarde et de redressement enregistrées depuis le début de la crise sanitaire concernent des acteurs de secteurs très variés, dont les points de vente couvrent tous les territoires (des petites aux grandes villes) et tous les formats (des pieds d'immeuble de centre-ville aux parcs d'activités commerciales en passant par les centres

commerciaux). Aucun segment de marché n'est donc épargné par les fermetures, illustrant la sévérité du choc dû à la crise sanitaire. Néanmoins, **la plupart des enseignes et une majorité de magasins ont pour l'instant été repris**. Sur 4 200 points de vente d'enseignes ayant fait l'objet d'une reprise depuis le déclenchement de la crise, 73 % devraient

ainsi, selon les annonces, rester ouverts. Ce taux élevé confirme **la pertinence du modèle de distribution physique**, même si l'avenir est compromis ou incertain pour un millier de magasins, avec des conséquences importantes en matière d'emplois.

Exemples d'enseignes reprises, liquidées ou sous procédure de sauvegarde depuis le début de la crise sanitaire

● > 400 ● > 200 ● > 100 ● > 20 ● > 10

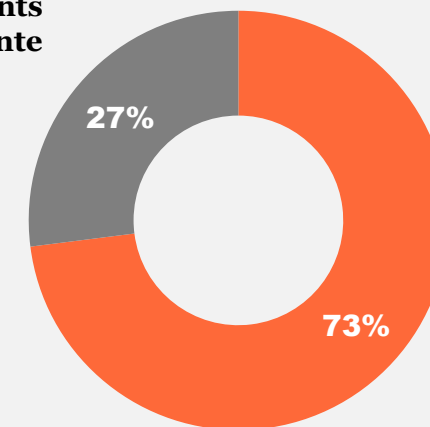
ENSEIGNE	STATUT	NOMBRE DE MAGASINS**
LA HALLE	REPRISE	●
CAMATEU	REPRISE	●
celio*	REDRESSEMENT	●
KIDILIZ	LIQUIDATION***	●
ORCHESTRA	REPRISE	●
COURTEPAILLE	REPRISE	●
NAF NAF	REPRISE	●
CONFORAMA	REPRISE	●
CASA	RÉORGANISATION	●
UN JOUR AILLEURS	LIQUIDATION	●
MAXI TOYS	REPRISE	●
ANDRE	REPRISE	●

ENSEIGNE	STATUT	NOMBRE DE MAGASINS**
BIO C BON	REPRISE	●
AGATHA	REDRESSEMENT	●
PHILDAR	REPRISE	●
PARASHOP	REPRISE	●
DEVIANNE	REPRISE	●
PACIFIQUE PÊCHE	REPRISE	●
ALINEA	REPRISE	●
TIE RACK	REPRISE	●
ATELIERS NA	LIQUIDATION	●
ACCESSORIZE	REPRISE	●
JB MARTIN	LIQUIDATION	●
PAULE KA	REDRESSEMENT	●

Trois quarts de magasins repris

Répartition des points de ventes d'enseignes ayant fait l'objet d'une reprise, en %

~ 1 140 Points de vente



■ Points de vente repris
■ Autre (fermeture ou avenir incertain)

*Situation arrêtée au 31 décembre 2020. **En France, avant procédure de sauvegarde, redressement, liquidation, ou reprise. ***Actifs repris par sept entreprises.

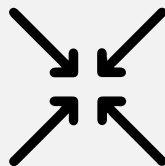
Sources : Knight Frank / Codata

Sources : Knight Frank / Autres

DE GRANDS FACTEURS DE **RATIONALISATION**

Le nombre de fermetures devrait augmenter en 2021. L'accroissement des difficultés d'enseignes sera la première cause de cette hausse, qui sera également alimentée par les opérations de rationalisation menées dans le cadre d'acquisitions. En effet, les derniers mois ont concentré le marché français des commerces aux mains d'un nombre plus réduit d'acteurs, **les incitant à réduire le nombre de doublons et à privilégier les meilleurs emplacements.**

Cette restructuration des parcs de magasins sera par ailleurs accentuée par **les arbitrages liés à l'essor des ventes en ligne**, et par les solutions trouvées par certains acteurs pour optimiser leur réseau au travers d'associations entre marques, appartenant ou non au même groupe.



CONCENTRATION DU MARCHÉ

Difficultés des enseignes
Reprises / Acquisitions

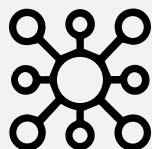


PRUDENCE DES ENSEIGNES

Baux précaires
Expansion mesurée



ESSOR DU E-COMMERCE



ASSOCIATIONS D'ENSEIGNES

Shop-in-shops
Bi-stores



NOUVEAUX MODES DE CONSOMMATION

Frugalité
Seconde main
Location / Abonnements



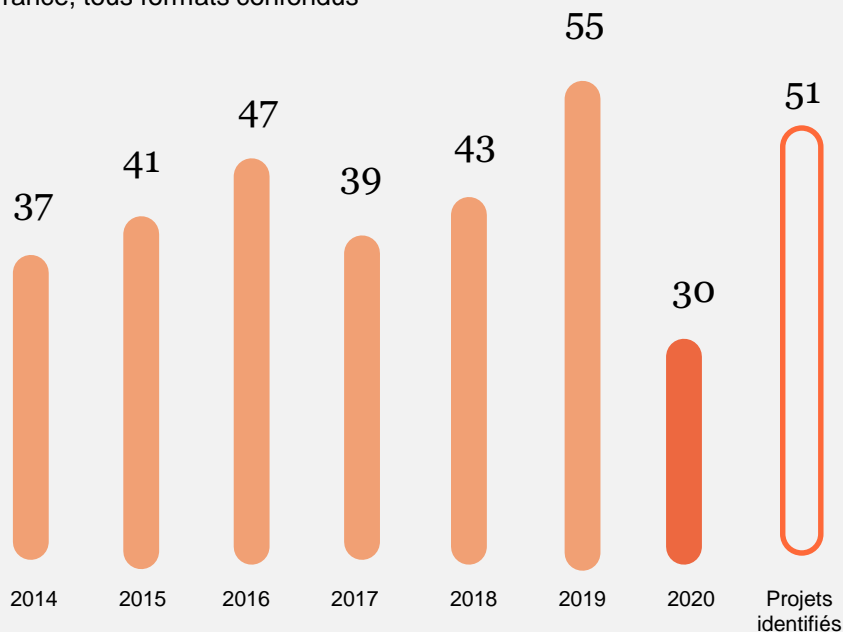
MOINS DE NOUVEAUX ENTRANTS

La crise sanitaire ayant contraint nombre d'acteurs à freiner leur expansion internationale, seules 30 enseignes étrangères ont ouvert un premier magasin en France en 2020 après 55 en 2019. **La chute a été plus forte à Paris que dans le reste de l'Hexagone** : seuls 14 nouveaux entrants y ont été recensés contre 37 au cours de l'année précédente.

En 2021 et 2022, l'amélioration du contexte sanitaire et le retour progressif des touristes étrangers pourraient toutefois permettre un rebond des arrivées de nouveaux entrants, d'autant que **le nombre de projets identifiés est important**.

Forte baisse en 2020

Nombre de premières arrivées en France, tous formats confondus

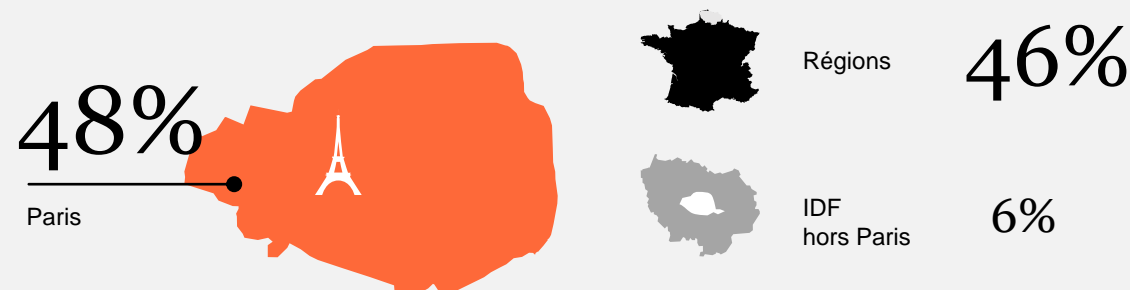


Source : Knight Frank

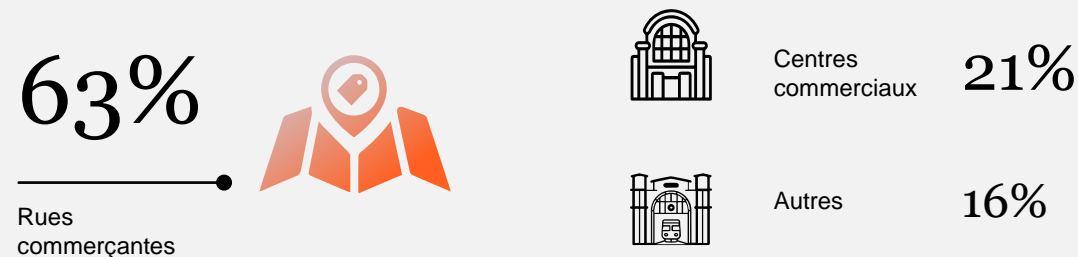
Paris perd (temporairement) du terrain

En France, sur le volume total des nouvelles arrivées de 2020, en %

Par géographie



Par type de format



Source : Knight Frank

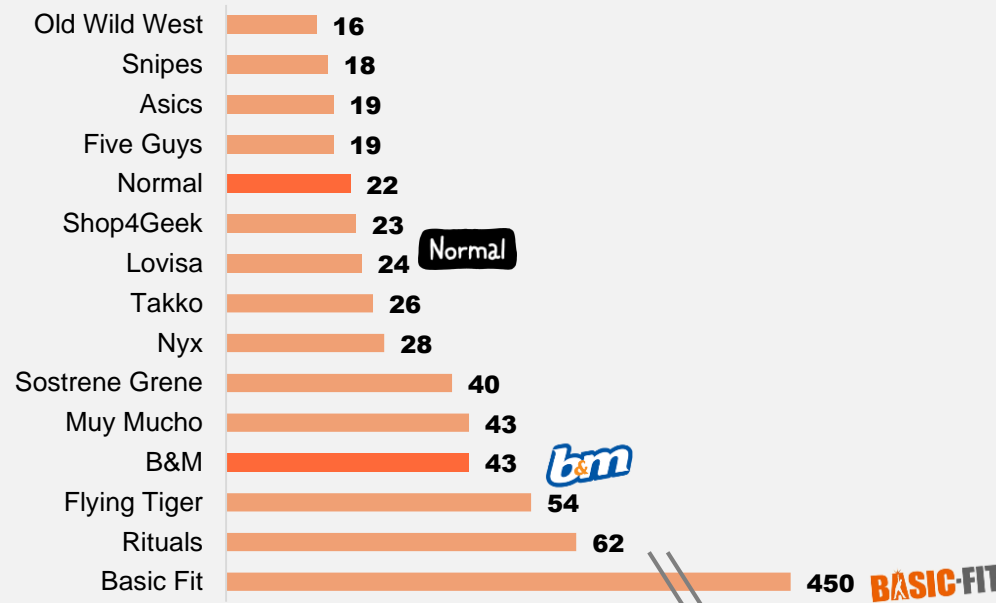
MOINS DE NOUVEAUX ENTRANTS

Parmi les nouvelles enseignes étrangères arrivées en France depuis 2014, Basic Fit est celle dont le réseau s'est le plus développé. Arrivées plus récemment dans l'Hexagone (2019), deux enseignes se sont distinguées en 2020 par un rythme soutenu d'ouvertures : B&M et Normal, dont l'expansion confirme le succès des concepts à petit prix.

L'autre évolution significative concerne la réduction de la part des enseignes de mode parmi les nouveaux arrivants, alors que les concepts d'équipement de la maison et de restauration et d'alimentation restent très dynamiques.

Enseignes récentes les plus développées

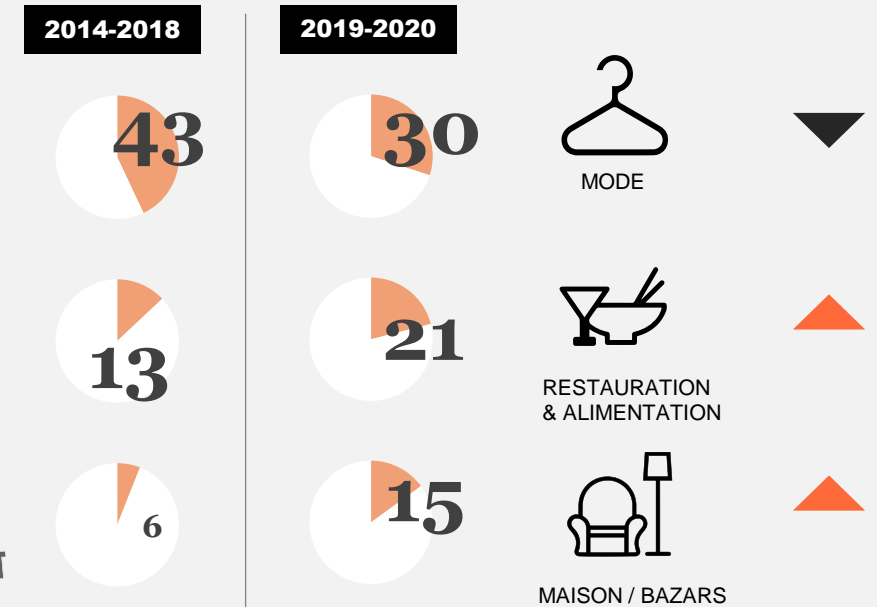
Top 15 depuis 2014 en nombre de points de vente* ouverts en France



Arrivées les plus récentes (2019)

La mode moins représentée

Évolution de la part de chaque secteur d'activité dans le nombre de nouvelles enseignes arrivées en France



Sources : Knight Frank / Sites des enseignes (*Nombre à fin 2020)

Sources : Knight Frank / Sites des enseignes

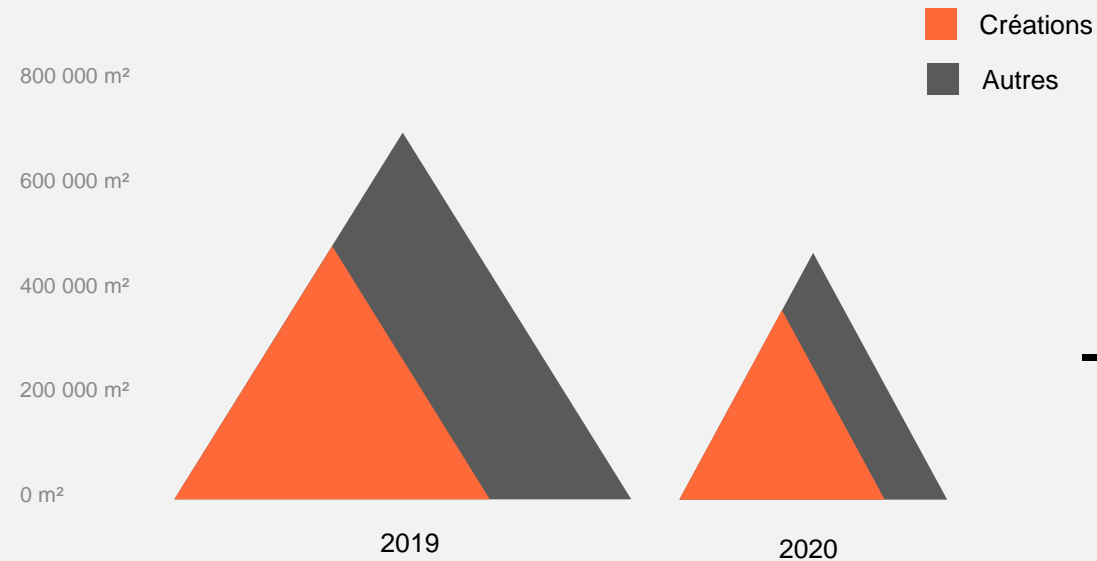
MOINS DE NOUVEAUX M² DE COMMERCES

Le contexte actuel est moins favorable à la commercialisation de surfaces commerciales, ce qui, s'ajoutant aux **retards de travaux liés au premier confinement** et à un **contexte politique et législatif plus défavorable à l'artificialisation des sols**, explique la forte baisse des ouvertures de nouveaux projets en 2020.

Tous formats confondus (centres commerciaux, retail parks, polarités de centre-ville, centres de marques, etc.), un peu plus de 420 000 m² ont ainsi été inaugurés l'an passé en France métropolitaine, soit une forte chute de 42 % par rapport à 2019.

Forte baisse des ouvertures

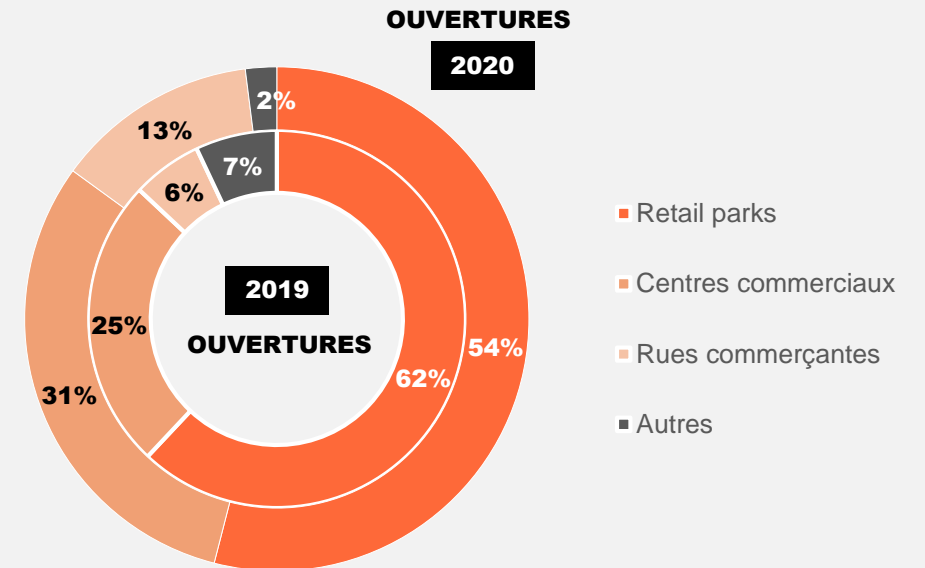
Ouvertures en France métropolitaine, tous formats confondus, volume en m²



▼
- 42%

Baisse de la part des retail parks

Répartition par format des ouvertures en France métropolitaine, sur le volume total en %



Source : Knight Frank

Source : Knight Frank

MOINS DE NOUVEAUX M² DE COMMERCES

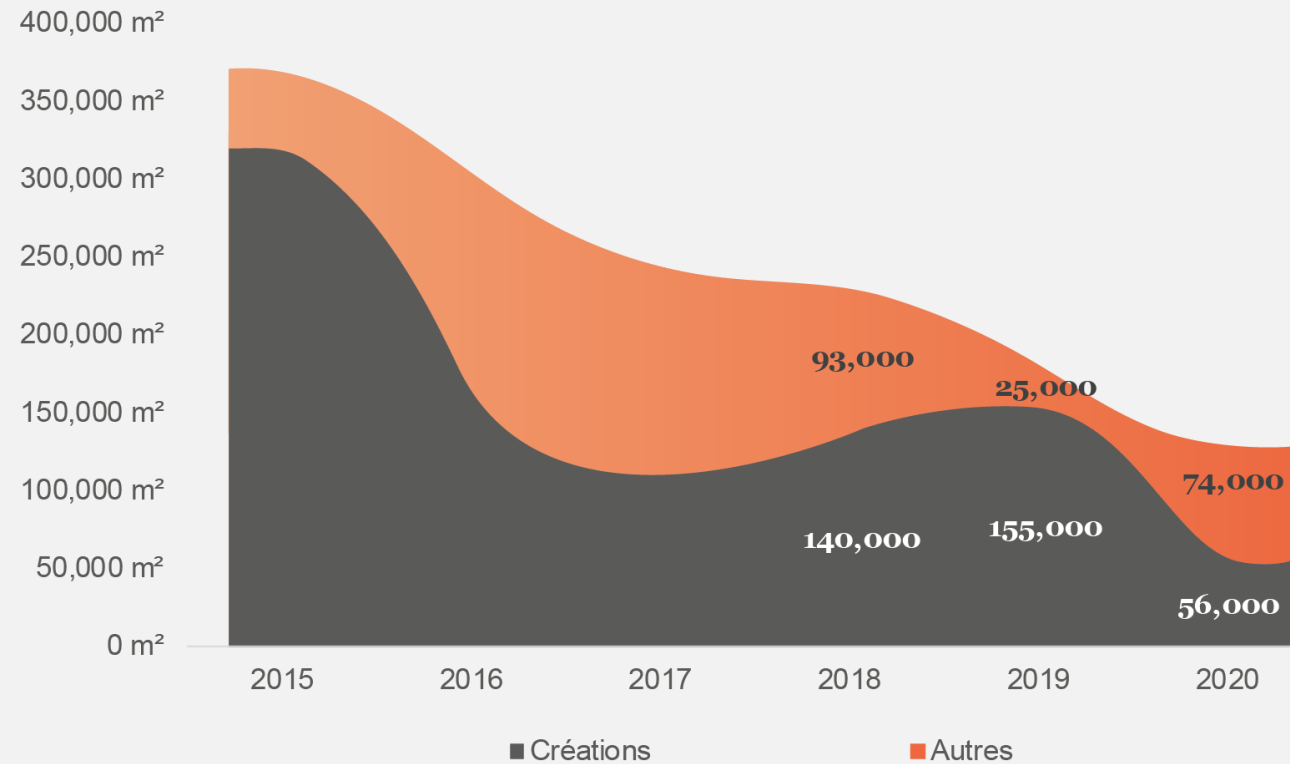
Avec 130 000 m² inaugurés en 2020 soit **une baisse de 28 % sur un an et de 51 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années**, la production de nouveaux m² de centres commerciaux a continué de décroître l'an passé.

L'année 2020 a aussi confirmé la diminution du nombre total de projets, ainsi **que la réduction drastique de créations ex nihilo**, essentiellement représentées en 2020 par l'ouverture de Lillenum à Lille

Nouveau plancher atteint pour les centres commerciaux

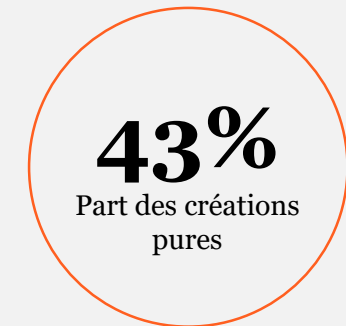
Ouvertures de centres commerciaux en France

En m²



Ouvertures 2020 en France

Sur le volume total, en m²



Source : Knight Frank

MOINS DE **NOUVEAUX M² DE COMMERCES**

En 2021, les inaugurations de nouvelles surfaces pourraient être plus importantes, mais seront gonflées par la livraison de plusieurs projets initialement prévues pour 2020 et de nouveau **constituées dans leur très grande majorité, d'opérations de restructuration et d'extension**, à l'exemple des Ateliers Gaité et d'Italik (Italie 2) à Paris, de la finalisation de l'extension de La Part-Dieu à Lyon ou de celle du centre Carrefour de Nice Lingostière.

- Ouverture 2020
- Ouverture 2021
- Ouverture prévue en 2020 mais reportée à 2021

Exemples d'ouvertures et de projets de centres commerciaux en France

ANNÉE	CENTRE	VILLE	TYPE	SURFACE (M ²)
2020	LILLENIUUM	Lille (59)	Création	56 000
2020	MON GRAND PLAISIR	Plaisir (78)	Extension / Redéveloppement	37 000
2020	LA PART-DIEU (LA LANTERNE)	Lyon (69)	Extension	19 000
2021	ÉVRY 2 (LE SPOT)	Évry (91)	Extension / Redéveloppement	33 000
2021	LES TROIS FONTAINES	Cergy (95)	Extension / Redéveloppement	33 000*
2021	LES ATELIERS GAITÉ	Paris (75014)	Extension / Redéveloppement	27 800
2021	CARREFOUR NICE LINGOSTIÈRE	Nice (06)	Extension / Redéveloppement	12 000
2021	LA PART-DIEU (FOOD COURT)	Lyon (69)	Extension	10 000
2021	CAP 3000 (CORSO)	Saint-Laurent-du-Var (06)	Extension	8 600
2021	ITALIK (ITALIE 2)	Paris (75013)	Extension	6 400
2021	SHOP'IN PACÉ	Pacé (35)	Extension	3 800

Source : Knight Frank /*Ouverture en 2020 d'un food-court de 3 600 m²

MOINS DE NOUVEAUX M² DE COMMERCES

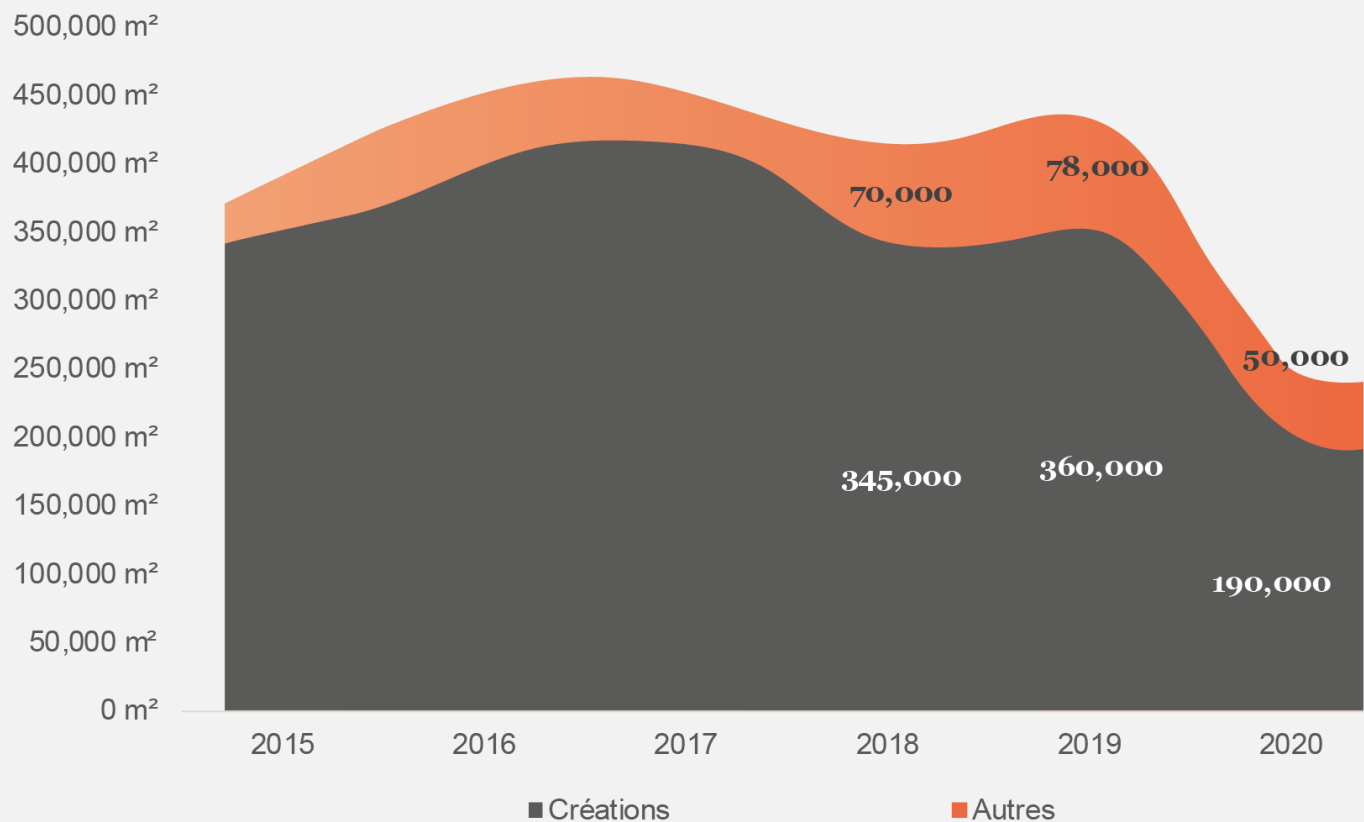
Alors que les ouvertures de retail parks oscillaient en moyenne entre 350 000 m² et 600 000 m² chaque année depuis dix ans, **moins de 250 000 m² ont été inaugurés en 2020**. Il faut remonter au tout début des années 2000 pour trouver un volume moins élevé, mais l'époque correspondait alors aux prémices de ce format d'ensemble commercial à ciel ouvert.

Le brusque coup d'arrêt de 2020 est le résultat d'une conjonction de facteurs, entre **difficultés accrues de commercialisation, retards de travaux** liés au premier confinement et **contexte politique et législatif plus défavorable** à l'artificialisation des sols et aux créations de nouveaux projets en périphérie

Coup de frein inédit sur le marché des retail parks

Ouvertures de retail parks en France métropolitaine

En m²



Ouvertures 2020 en France

Sur le volume total, en m²

- 46%

Sur la moyenne 5 ans




78%

Part des créations pures

MOINS DE **NOUVEAUX M² DE COMMERCES**

La forte baisse des ouvertures constatée en 2020 pourrait ne pas se prolonger en 2021, d'autant que d'importants projets sont annoncés, dont une part significative porte néanmoins sur le redéveloppement ou l'extension de polarités commerciales existantes (« Shopping Promenade Cœur d'Alsace » près de Strasbourg, « Maine Street » près du Mans, « Zone des Gravières » près de Metz, etc.).

La tendance est donc bien au ralentissement des nouveaux développements, que pourraient en outre accélérer **de nouvelles annulations de projets après celles déjà actées en 2020.**

-  Ouverture 2020
-  Ouverture 2021
-  Ouverture prévue en 2020 mais reportée à 2021

Exemples d'ouvertures et de projets de retail parks en France

ANNÉE	CENTRE	VILLE	TYPE	SURFACE (M ²)
2020	STEEL	Saint-Étienne (42)	Création	70 000
2020	FRUNSHOPPING	Pollestres (66)	Création	23 000
2020	L'ÎLE ROCHE	Sallanches (74)	Création	12 500
2020	L'ESCALE	Hautmont (59)	Création	12 000
2020	LE CHAUDRON	Pornic (44)	Création	12 000
2020	POP'A AUTUN	Autun (71)	Création	10 900
2020	ORGEVAL 2 / PARC DE LA PRAIRIE	Coulommiers (77)	Extension	8 500
2021	SHOPPING PROMENADE COEUR D'ALSACE	Vendenheim (67)	Redéveloppement	66 000
2021	SHOPPING PROMENADE CLAYE-SOUILLY	Claye-Souilly (77)	Création	46 000
2021	MAINE STREET	Ruaudin (72)	Redéveloppement	27 000
2021	LA SABLIÈRE	Aurillac (15)	Création	25 000
2021	ACTISUD / ZONE DES GRAVIÈRES	Moulins-lès-Metz (57)	Extension / Redéveloppement	17 700

Source : Knight Frank



1

2

3

L'OFFRE SE RENOUVELLE

Malgré ses difficultés, la mode reste un soutien majeur du marché immobilier des commerces. Elle représente **encore une part significative des tenant mix** des nouveaux projets commerciaux.

D'autres secteurs jouent un rôle de plus en plus important, comme **l'alimentation-restauration ou l'équipement de la maison et les bazars**, ce qui se traduit par l'expansion d'enseignes et de concepts plus ou moins récents.

Action poursuit son expansion

Répartition du tenant mix des projets ouverts en 2019 et 2020
Tous formats commerciaux, en nombre d'enseignes en France

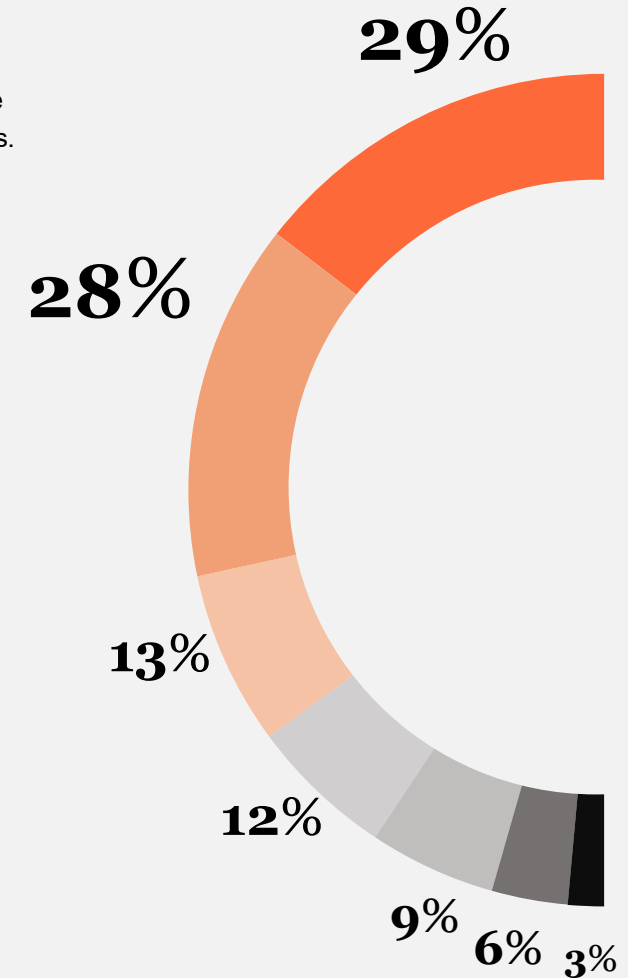


Sources : Knight Frank / Sites des centres commerciaux

Percée de la restauration

Répartition du tenant mix des projets ouverts en 2019 et 2020
Tous formats commerciaux, part sur le nombre total d'enseignes en France

- Mode et Accessoires
- Alimentation - Restauration
- Maison - Bazars
- Services
- Beauté - Santé
- Culture – Loisirs – Sports*
- Autres



Sources : Knight Frank / Sites des enseignes / *Incluant les enseignes de sportswear.

L'OFFRE SE RENOUVELLE

Exemples d'enseignes poursuivant leur expansion*



Source : Knight Frank /*Tous types de formats, actifs neufs ou existants

LES PERSPECTIVES POUR 2021... **ET AU-DELÀ**

- LES FRANÇAIS UTILISERONT-ILS L'ÉPARGNE ACCUMULÉE EN 2020 ?
- QUAND REVIENDRONT LES TOURISTES ?
- LES HABITUDES DE CONSOMMATION LIÉES À LA CRISE SANITAIRE VONT-ELLES PERDURER ?
- ENVIE DE CONSOMMER = ENVIE DE MAGASIN ?
- POURSUITE DE LA RÉVOLUTION DU POINT DE VENTE (LIVRAISON, POINT DE RETRAIT, PRÉPARATION, COMMUNICATION, ETC.) ?
- QUEL AVENIR POUR LES GRANDES SURFACES (REDIMENSIONNEMENT DES PROJETS COMMERCIAUX, FLAGSHIPS, ETC.) ?
- QUEL AVENIR POUR DE FUTURES FRICHES COMMERCIALES (CHANGEMENTS D'USAGE, RÉGLEMENTATION, ETC.) ?



1

2

3

488 BUREAUX 20 000 COLLABORATEURS 57 PAYS

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, le Retail Leasing 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 plus de 120 ans, aujourd'hui implantée dans 57 pays. Elle apporte à ses clients la compétence de plus de 20 000 professionnels depuis ses 488 bureaux implantés dans 57 pays.

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.



CONTACTS



Vincent Bollaert
CEO France

+33 (0)1 43 16 88 90
+33 (0)6 86 48 44 62

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



David Bourla
Head of Research

+33 (0)1 43 16 55 75
+33 (0)7 84 07 94 96

david.bourla@fr.knightfrank.com

