



LES MARCHÉS IMMOBILIERS FRANÇAIS

BILAN 2022 & PERSPECTIVES 2023

INVESTISSEMENT

BUREAUX

COMMERCES



01

INVESTISSEMENT
FRANCE



02

BUREAUX
ÎLE-DE-FRANCE



03

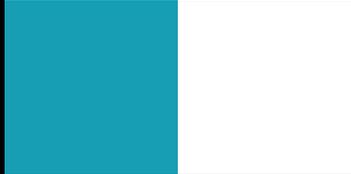
COMMERCES
FRANCE



01

LE MARCHÉ DE

L'INVESTISSEMENT



LES FAITS MARQUANTS DE 2022

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

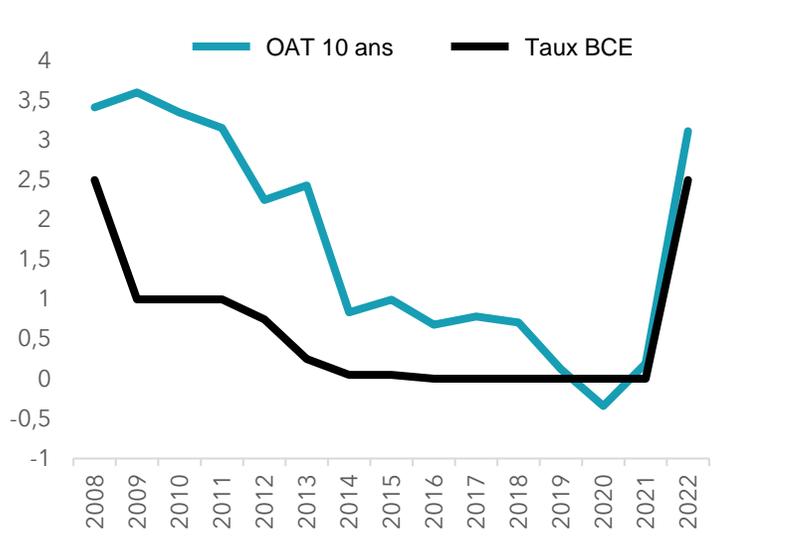
Nouvelle donne financière

L'année 2022 a été marquée par le resserrement des politiques monétaires, la Banque Centrale Européenne relevant de 250 points de base ses taux directeurs au 2nd semestre afin de juguler l'inflation. Celle-ci reste élevée, atteignant 10,4 % en décembre dans l'UE contre 5,3 % un an auparavant. L'OAT 10 ans s'est également envolé,

gagnant près de 300 points de base en un an. La lutte contre l'inflation se poursuivra ces prochains mois et de nouvelles hausses de taux seront actées, même si elles pourraient être moins fortes que l'an passé. Le manque de visibilité sur les prix et les performances du compartiment immobilier se prolongera donc en 2023.

Fin de l'argent gratuit

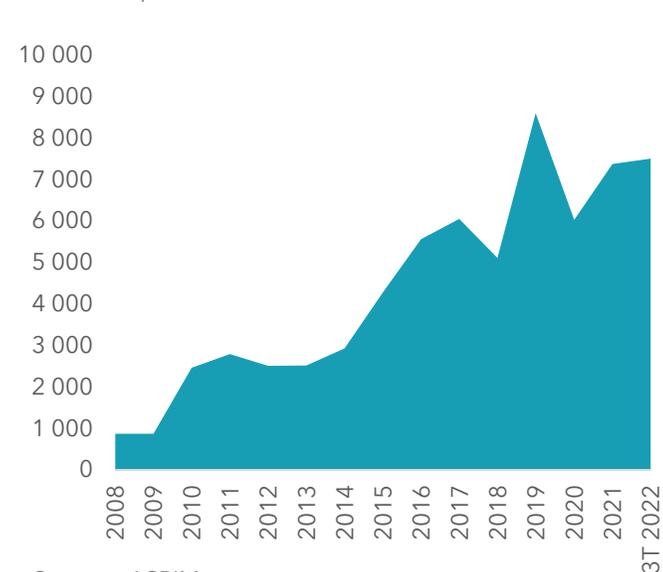
Évolution de l'OAT 10 ans et du taux directeur de la BCE
En %



Source : Banque de France / BCE

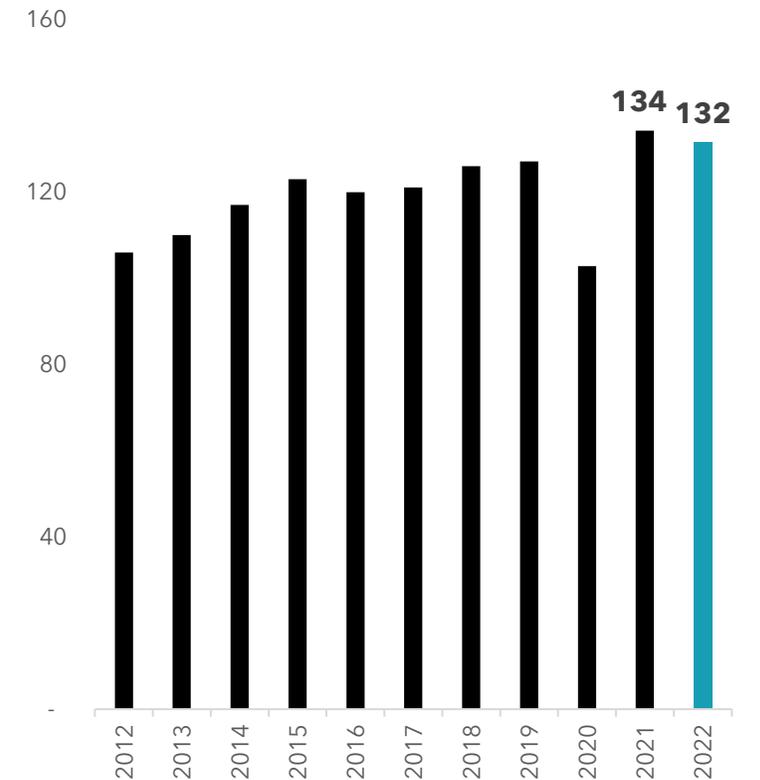
Abondance des liquidités : jusqu'à quand ?

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



Source : ASPIM

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



Source : France Assureurs

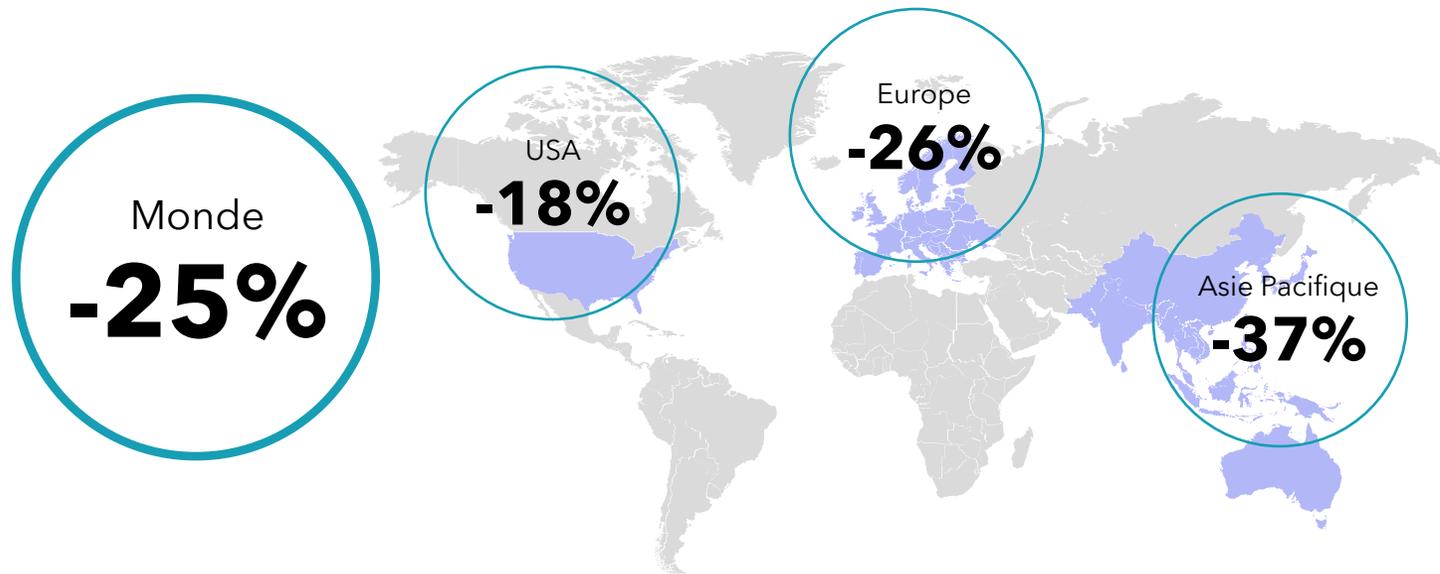
Contexte international

Après une année 2021 dynamique, la nouvelle donne financière explique le recul des volumes investis en immobilier en 2022 dans le monde. Toutes classes d'actifs confondues, la chute a été de 25 % en moyenne par rapport à l'année

précédente. En Europe, la baisse a été forte dans certains marchés importants, comme l'Allemagne, tandis que la France a bien résisté avec un volume globalement stable d'une année sur l'autre.

Nette baisse sur tous les continents

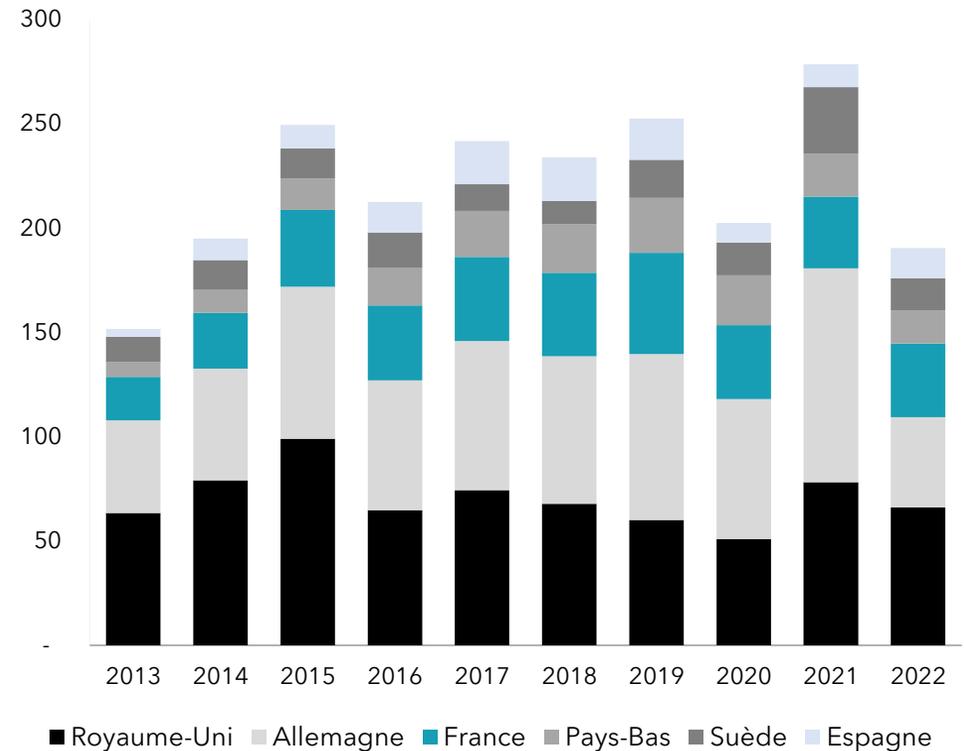
Évolution des volumes investis entre 2021 et 2022 dans le monde
Tous types d'actifs confondus, hors résidentiel (bureaux, commerces, industriel)



Sources : RCA, Knight Frank

La France a bien résisté

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



Sources : RCA, Knight Frank

Proche de la moyenne

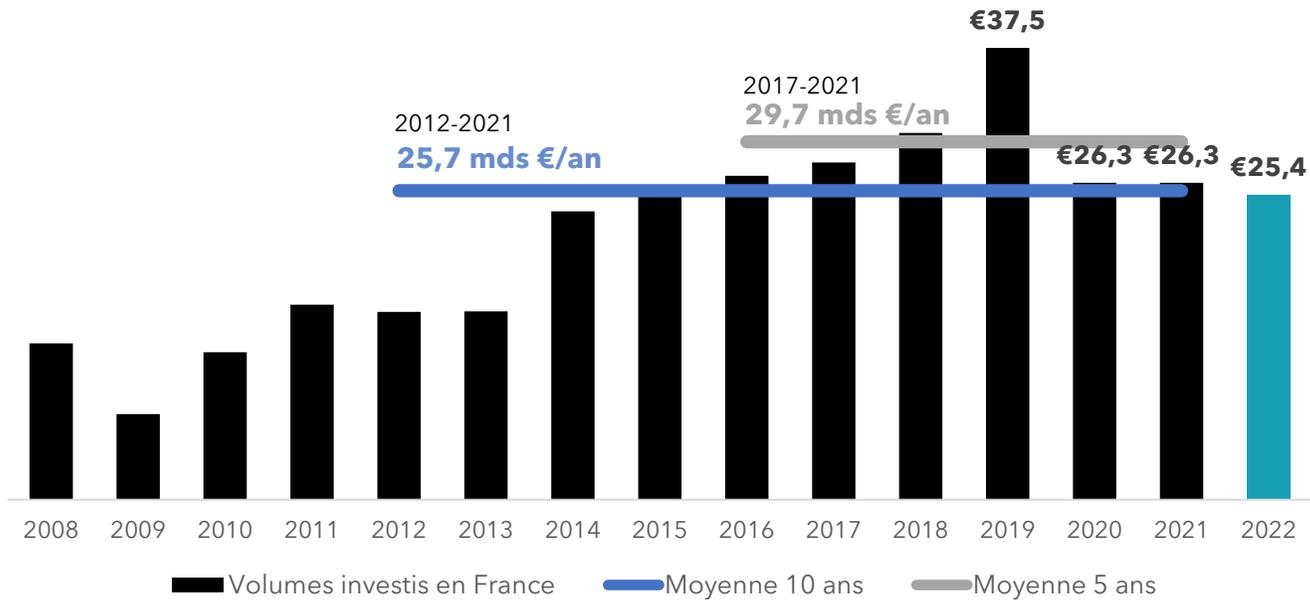
Sur le marché de l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces et locaux industriels), les sommes engagées dans l'Hexagone ont totalisé 25,4 milliards d'euros en 2022 soit un volume inférieur de 4 % aux deux années précédente. Si

l'activité reste très loin du pic de 2019, elle se rapproche de la moyenne décennale et demeure nettement supérieure aux résultats enregistrés lors de la crise financière et de la crise de la zone euro.

Légère baisse de 4 % sur un an

Évolution des volumes investis en France

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



Source : Knight Frank



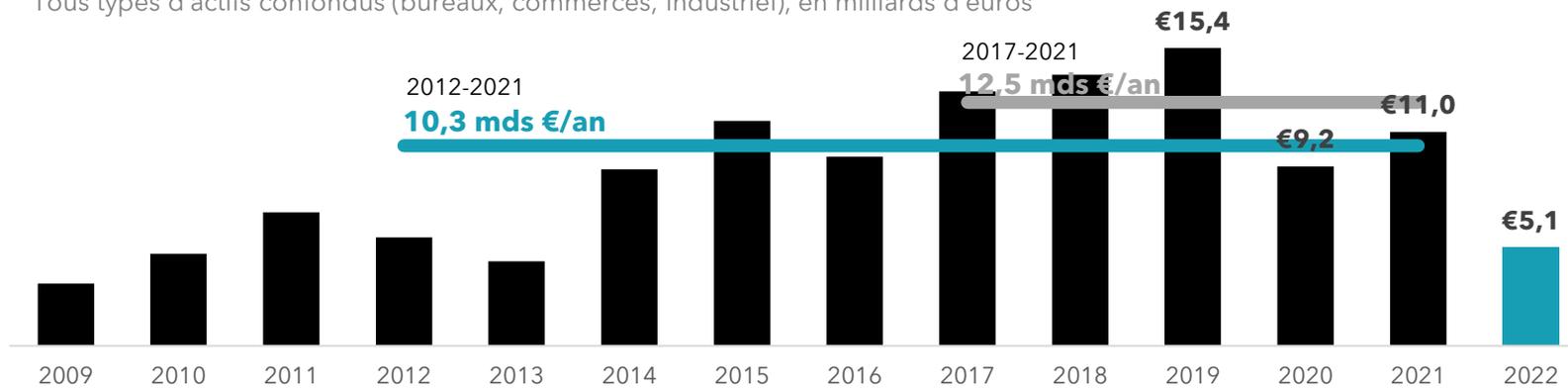
Décrochage brutal au 4^e trimestre

Après avoir progressé lors de chacun des trois premiers trimestres de 2022, les volumes ont brutalement décroché en fin d'année, alors qu'il s'agit habituellement de la période la plus dynamique. Seuls 5,1 milliards d'euros ont ainsi été investis en France au 4^e trimestre, soit une baisse de 54 % par rapport à la même période en 2021 et un niveau au plus bas sur un 4^e trimestre depuis 2013. Si l'activité avait commencé à s'essouffler dès l'été, c'est donc au 4^e trimestre que les conséquences de la hausse du coût de l'argent et l'attentisme accru des investisseurs se sont réellement traduits dans les chiffres.

Près de 6 milliards d'euros manquent à l'appel par rapport au 4^e trimestre 2021, volume d'ailleurs assez proche de l'estimation faite par Knight Frank du montant représenté par les actifs retirés du marché et les transactions mises en stand-by. Ce montant porte majoritairement sur des bureaux (84 %), devant les commerces et les locaux industriels.

Au plus bas depuis 2013

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



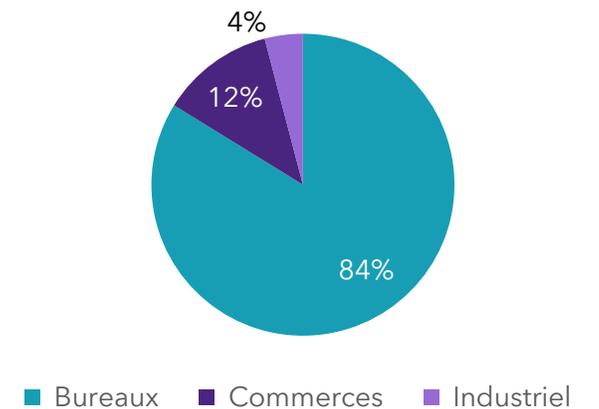
Source : Knight Frank

■ Volumes investis en France — Moyenne 10 ans — Moyenne 5 ans

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



Répartition par typologie d'actifs
% du montant total



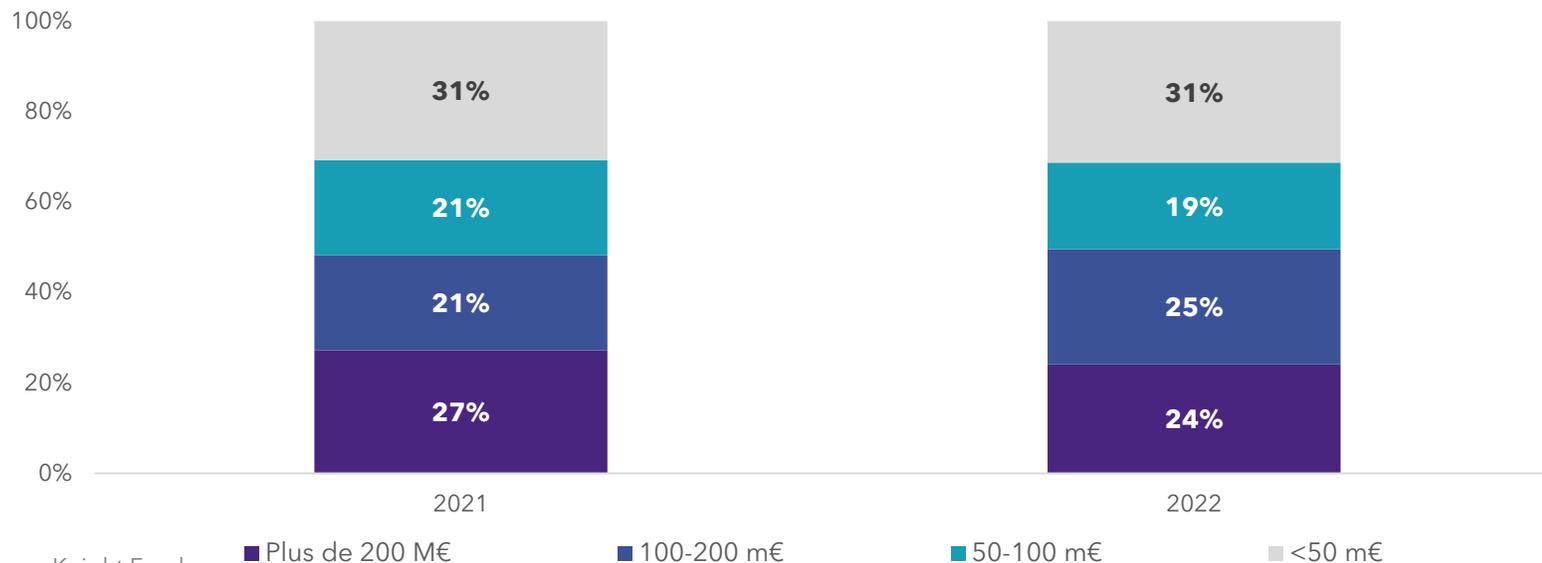
Encore moins de très grandes transactions

Le recul de l'activité est particulièrement évident sur le segment des grandes opérations. Sur les 65 transactions > 100 millions d'euros actées en France en 2022, seules 13 l'ont été au 4^e trimestre pour un volume total de 2 milliards d'euros. 24 avaient été comptabilisées au 4^e trimestre 2021 pour un volume presque trois fois plus important. Par ailleurs, seules trois des 18 transactions

> 200 millions d'euros de 2022 ont été actées au 4^e trimestre, parmi lesquelles la cession à PRIMONIAL de l'immeuble de bureaux « Bloom » à Paris 12^e. En revanche, les portefeuilles ont joué un rôle plus important en 2022, contribuant aux très bonnes performances des marchés de la logistique et des commerces.

Les parts se maintiennent

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



Source : Knight Frank

■ Plus de 200 M€ ■ 100-200 m€ ■ 50-100 m€ ■ <50 m€

899

transactions
(956 en 2021)



18 > 200 M€

(22 en 2021)

=

6,1 Mds €

(7,1 en 2021)

=

24 %

des volumes
(27 % en 2020)



23 %

Part des volumes investis en portefeuilles
(22 % en 2021)



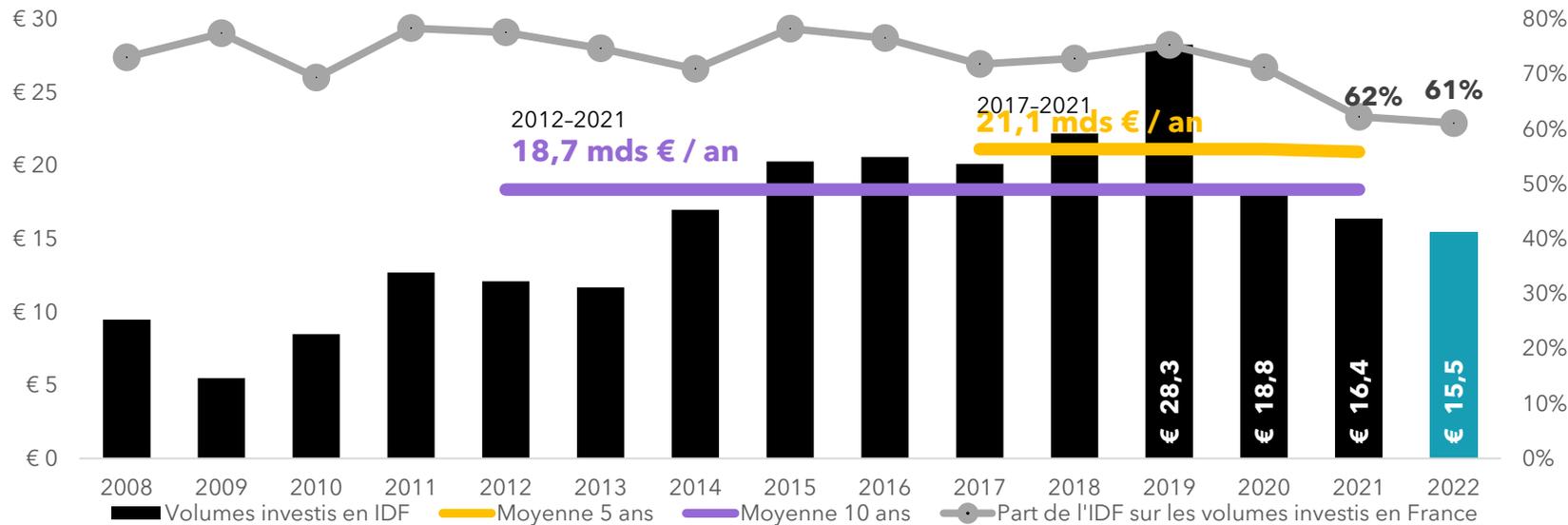
L'Île-de-France plus à la peine

Observée depuis le déclenchement de la crise sanitaire, la tendance à l'érosion de la domination de l'Île-de-France se confirme. Avec 15,5 milliards d'euros investis en 2022, soit une baisse de 5 % sur un an, Paris et sa région rassemblent 61 % des montants engagés en France toutes classes d'actifs confondus, contre 75 % en moyenne lors

des dix années précédant l'épidémie de Covid-19. Si l'activité y a également ralenti au 4^e trimestre, la province a mieux résisté en 2022 avec un volume, quasi stable sur un an, de près de 10 milliards d'euros.

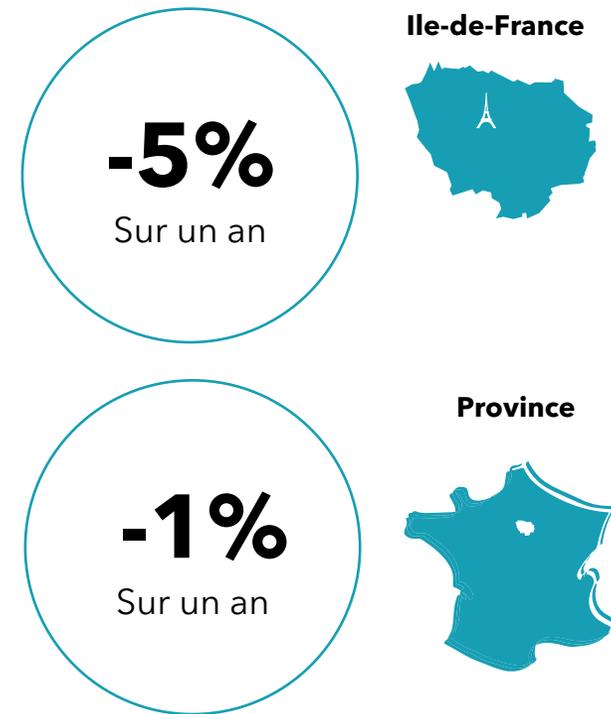
Chute plus marquée qu'en région

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



Source : Knight Frank

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



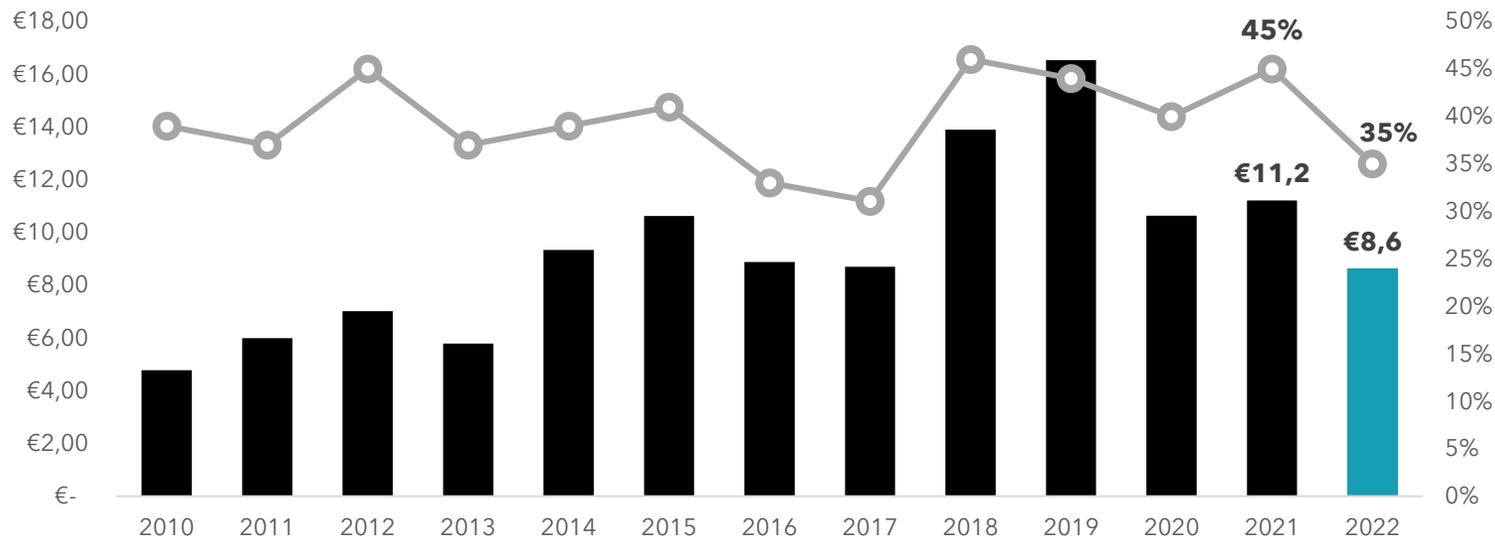
Les étrangers plus discrets

En 2022, les étrangers ont investi 8,6 milliards d'euros en France, soit une baisse de 23 % en un an. Très présents au 1^{er} semestre, leur part s'est progressivement réduite pour atteindre 35 % des sommes engagées dans l'Hexagone. Les Nord-Américains, présents sur tous les segments de marché, ont été les plus actifs avec 11 % des volumes investis en France en 2022, devant les Britanniques (9 %). Les Français ont quant à eux représenté 65 % des volumes investis en 2022 contre 55 %

un an auparavant. Les SCPI ont été dynamiques. Profitant d'une forte collecte, elles ont été à l'origine de transactions majeures, sur le segment des bureaux notamment à l'exemple des acquisitions de PERIAL (tour « La Marseillaise », « West Park 2 » à Nanterre, « Seine Avenue » à Asnières, etc.) ou de La Française (« Campus Cyber » à la Défense, « Alphabet » à Bois-Colombes).

Net recul des investissements internationaux

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 2021 et 2022

Tous types d'actifs confondus



Étrangers



Français



Les fonds dominant toujours

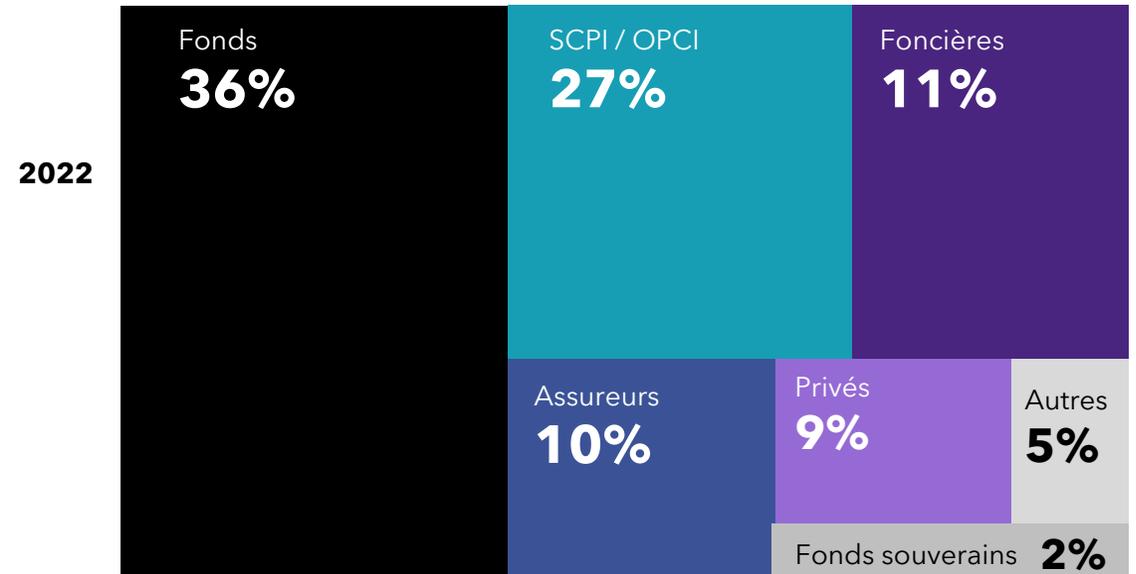
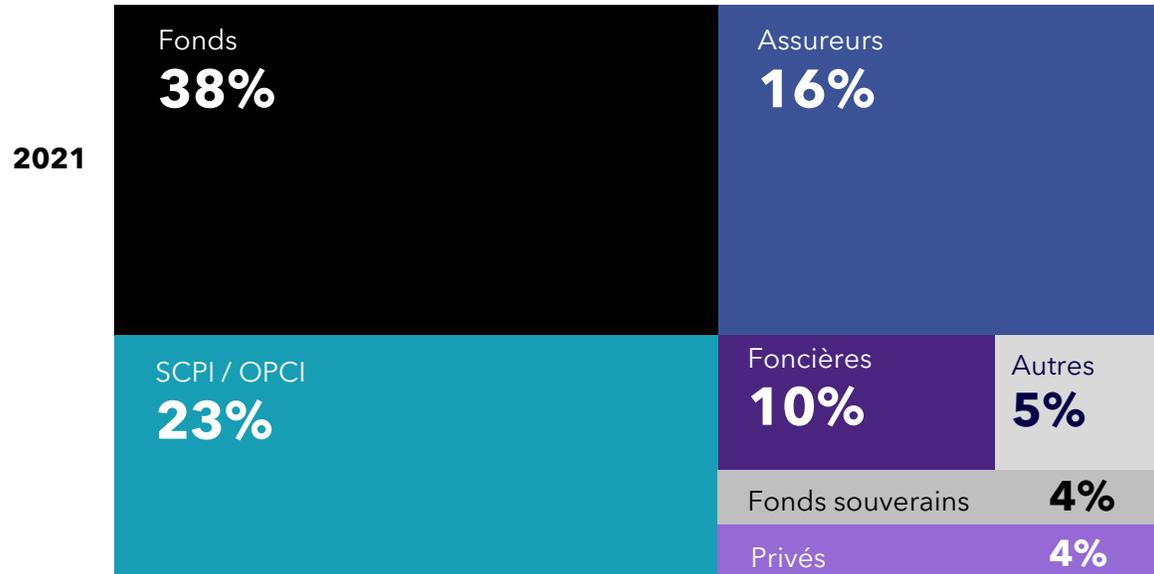
La baisse des sommes engagées en France par des investisseurs étrangers explique le recul de la part des fonds. Ces derniers continuent de dominer mais l'écart s'est réduit avec les SCPI/OPCI, à l'origine d'un nombre important de transactions et plus présents sur le segment des grandes opérations.

La part des investisseurs privés a également progressé. Gagnant 5 points en un an, celle-ci a notamment été gonflée par l'une des transactions majeures de 2022 : l'achat par Bernard Arnault, fondateur du groupe LVMH, d'un portefeuille de trois immeubles situés dans le QCA (60 % du 22 avenue Montaigne, 7

rue de la Paix, 12 place des États-Unis). Enfin, la part des assureurs et des fonds souverains a également chuté par rapport à 2021.

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

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



Source : Knight Frank

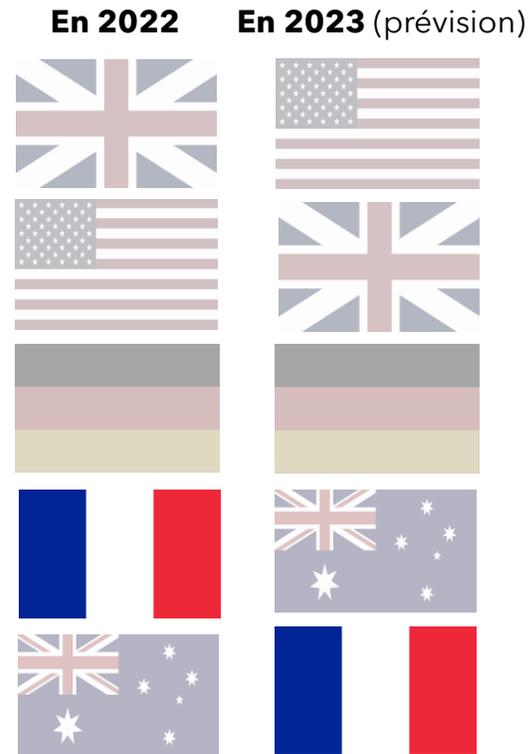
La France reste une cible privilégiée

Malgré la baisse des investissements étrangers, la France conservera en 2023 sa place dans le Top 5 des marchés les plus prisés, derrière les États-Unis, le Royaume-Uni, l'Allemagne et l'Australie.

En France, les Nord-Américains devraient rester les investisseurs étrangers les plus actifs en 2023 devant les Britanniques et les Allemands. Par ailleurs, les bureaux devraient continuer de rassembler la plus grande part des sommes engagées dans l'Hexagone par des investisseurs étrangers, même si leur part pourrait encore décroître au profit des commerces, de l'industriel et des actifs alternatifs.

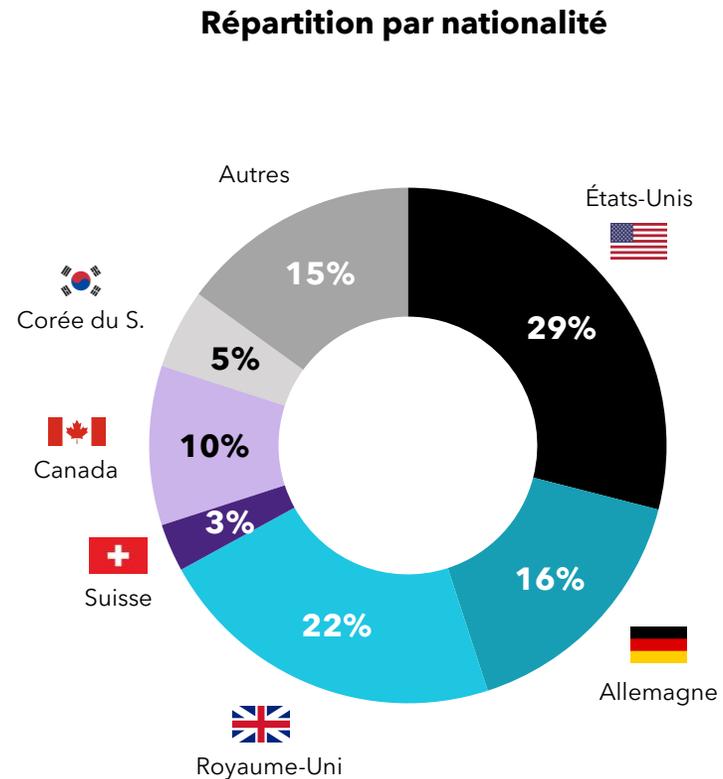
Dans le Top 5

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



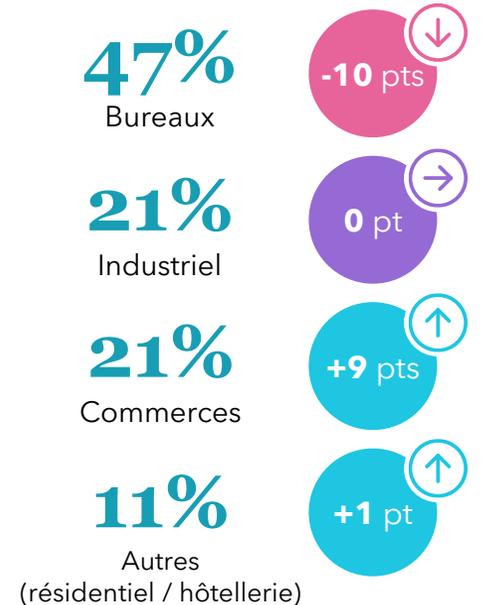
Américains et Britanniques toujours très présents

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



Répartition par type d'actifs

Évolution par rapport aux estimations pour 2022



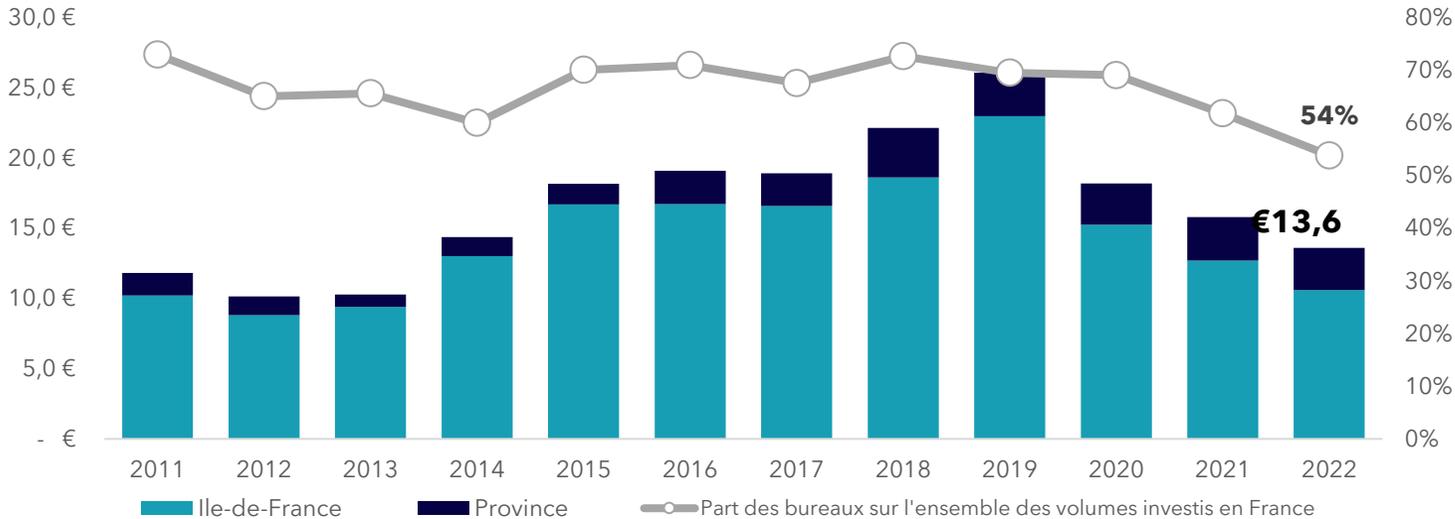
Bureaux : l'actif le plus chahuté

Les bureaux ont rassemblé 13,6 milliards d'euros en 2022 contre 16,2 milliards en 2021. Il s'agit de leur moins bonne performance depuis 2013. Alors qu'ils rassemblaient en moyenne 67 % des volumes investis sur le marché français depuis dix ans, leur part est tombée à 54 % en 2022. À l'heure où nombre d'investisseurs très exposés aux actifs tertiaires souhaitent diversifier leur patrimoine, et alors que la correction des prix tarde davantage à se concrétiser sur ce segment que sur ceux de l'industriel et des commerces, le marché des bureaux est logiquement le plus pénalisé par la nouvelle donne financière.

En Île-de-France, l'attente des investisseurs est d'autant plus importante que le télétravail pourrait peser durablement sur la consommation de m² de bureaux et que les taux de vacance ont nettement augmenté dans certains pôles tertiaires. Sur les 33 cessions de bureaux > 100 millions d'euros (après 38 en 2021 et 50 en 2020), l'écrasante majorité porte néanmoins sur des actifs franciliens (29). En région, elles sont au nombre de quatre, la plus importante étant l'achat par PERIAL de la tour « La Marseillaise ».

Un peu plus de la moitié des volumes investis

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



Transactions bureaux ≥ 100 M€ en France

Évolution du nombre

Évolution 2020-2022

50
En 2020



38
En 2021

33
En 2022



Source : Knight Frank

Exemples de transactions bureaux en 2022



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



LA FRANÇAISE | CAMPUS CYBER, PUTEAUX



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



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



PERIAL | LA MARSEILLAISE, MARSEILLE



BLACKROCK | M LYON, LYON



PRIMONIAL REIM | BLOOM, PARIS 12^E



LA FRANÇAISE, CDC | ALPHABET, BOIS COLOMBES



HSBC REIM | AXE 13, NANTERRE



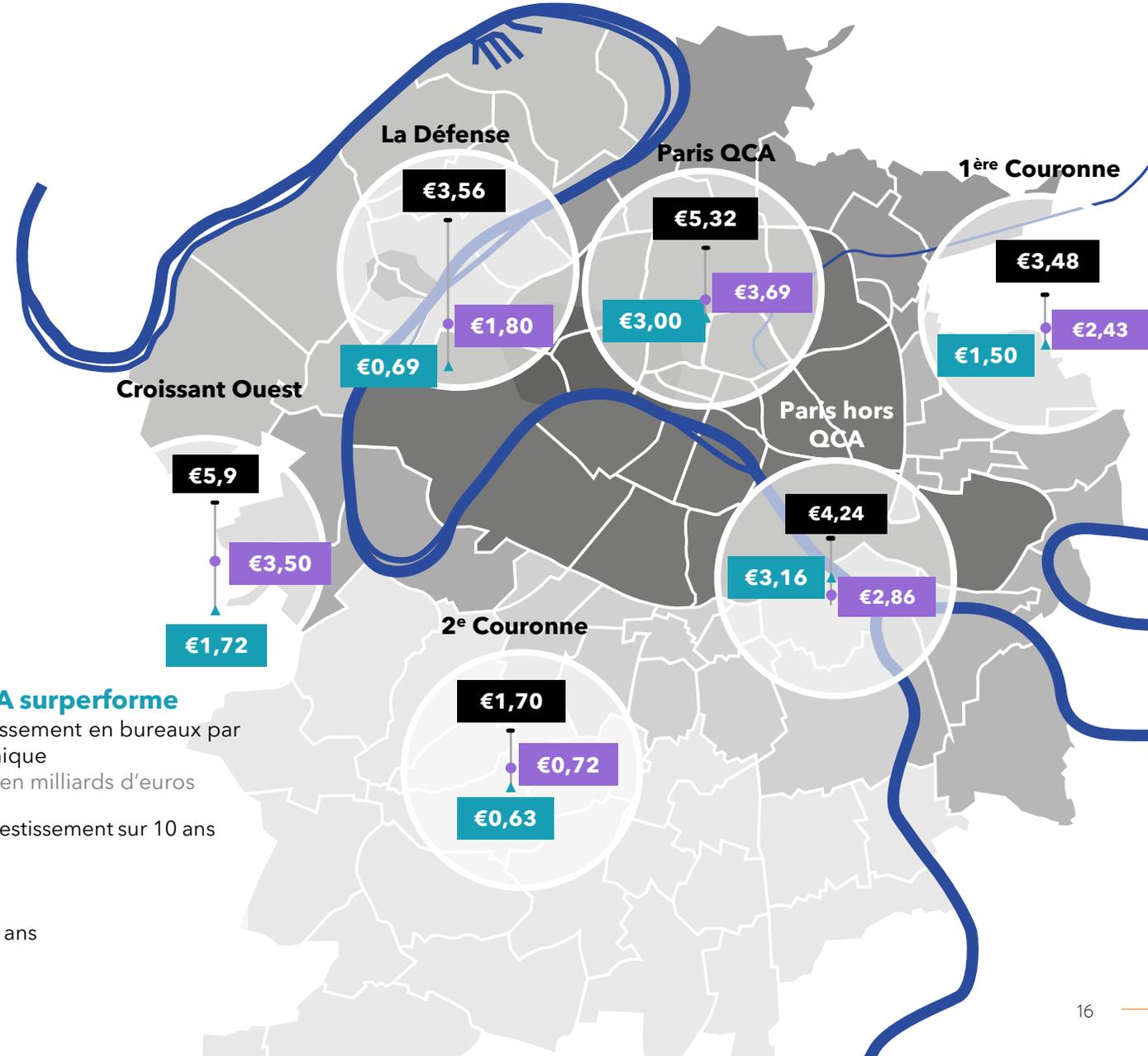
ICAMAP | CB3, PUTEAUX

Source : Knight Frank

Baisse quasi générale

Sur les 10,6 milliards d'euros investis sur le marché des bureaux d'Île-de-France en 2022 (- 17 % sur un an), c'est en périphérie que la chute a été la plus forte. En 1^{ère} couronne, les sommes engagées l'an passé totalisent un peu moins d'1,5 milliard d'euros, volume inférieur de 39 % à la moyenne décennale. Dans le Nord, où 7 opérations > 100 millions d'euros avaient animé le marché en 2021, 4 ont été actées en 2022 parmi lesquelles la vente par LA FRANÇAISE de « Kappa » à Saint-Ouen. Malgré la finalisation récente de quelques transactions importantes, comme la vente à ICAMAP de « CB3 » à La Défense, l'activité a également décroché dans l'Ouest. Toutes tailles confondues, le cumul des opérations signées en 2022 dans le Croissant Ouest et à La Défense atteint à peine 2,4 milliards d'euro, contre plus de 5 milliards en moyenne lors des dix dernières années.

La solidité du marché parisien tranche avec la baisse constatée en périphérie. Dans le quartier central des affaires, soutenu par une activité locative quasi record, les volumes investis ont été supérieurs de 8 % à ceux de 2021. Hors QCA, la performance de 2022 a même dépassé de 11 % la moyenne décennale grâce à plusieurs grandes et très grandes transactions comme la vente à SFL du 91-93 boulevard Pasteur dans le 15^e ou celle à PRIMONIAL de « Bloom » dans le 12^e. Cela dit, le marché parisien n'a pas échappé au 2nd semestre à la décélération de l'activité liée, comme dans les autres secteurs, aux divergences de vues entre vendeurs et acquéreurs.



Paris hors QCA surperforme

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

■ Record d'investissement sur 10 ans

▲ 2022

● Moyenne 10 ans

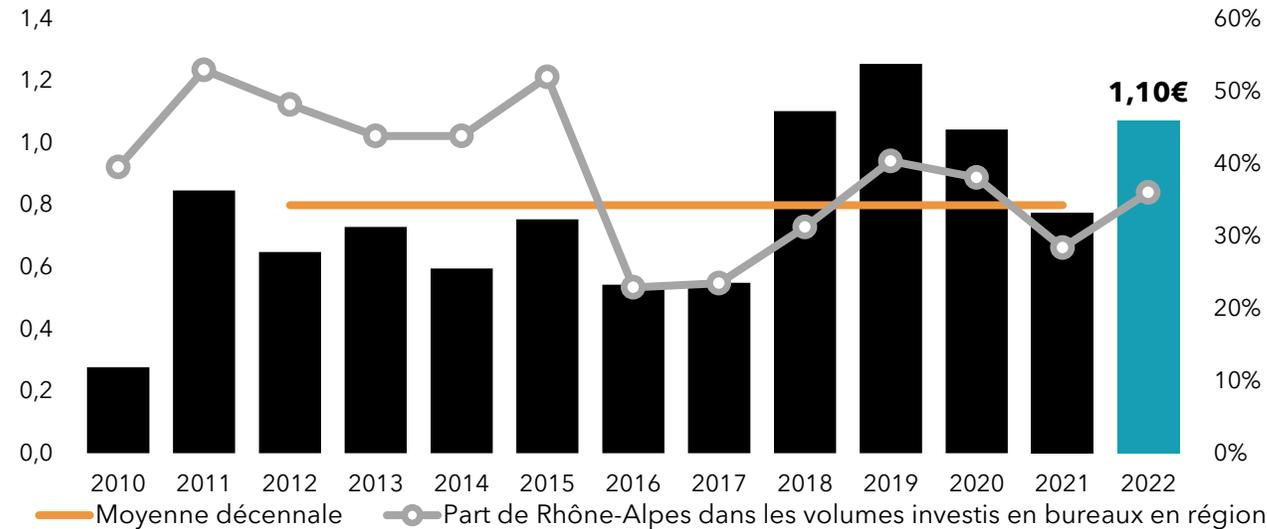
Solidité des régions

Après un 3^e trimestre peu animé, l'année 2022 s'est achevée sur une note positive pour le marché des bureaux en région. Les volumes y sont repartis à la hausse au 4^e trimestre grâce à la finalisation de plusieurs transactions significatives. Sur l'ensemble de 2022, ils s'élèvent à un peu plus de trois milliards d'euros (- 5 % sur un an). Si quelques villes moyennes jouissent d'une attractivité accrue, les volumes ont avant tout été gonflés par la signature d'opérations d'envergure dans les plus grandes métropoles, comme l'achat par PERIAL de la tour « La Marseillaise » au 1^{er} semestre. Au 4^e trimestre, l'acquisition par BLACKROCK du projet « M Lyon » et la vente par ICADE ET SOGEPROM de 13 200 m² de bureaux à La Part-Dieu ont conforté la

domination du marché lyonnais, particulièrement dynamique avec 1,1 milliard d'euros investis en bureaux en 2022. Si l'effet grande transaction pourrait s'essouffler en 2023, les perspectives restent positives pour les marchés tertiaires régionaux : plus stables, moins exposés au télétravail et aux soubresauts de l'activité mondiale, leur offre reste généralement limitée et ils profitent en outre des stratégies de diversification géographique d'acteurs français ou étrangers.

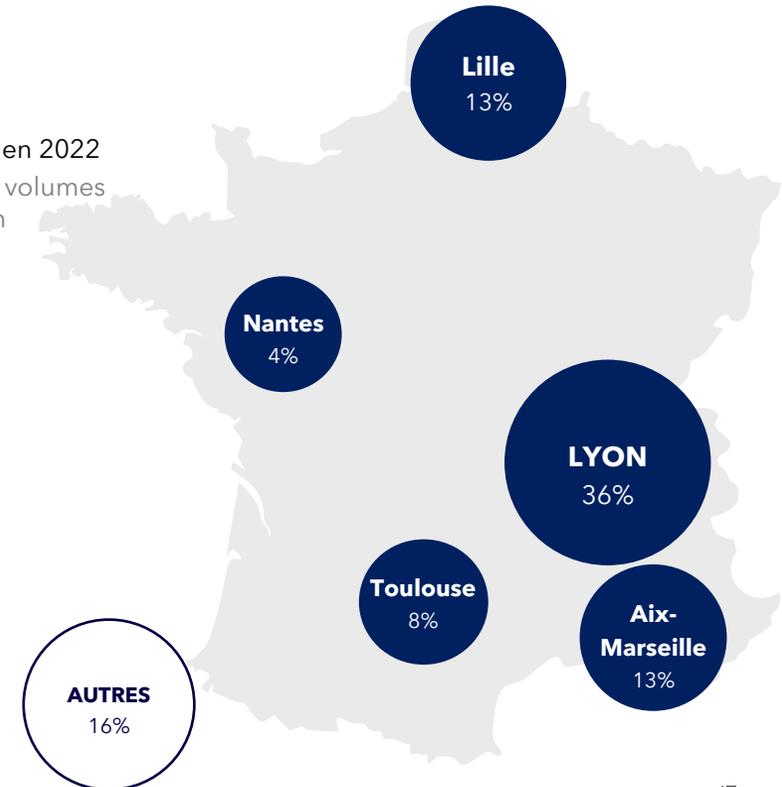
Lyon signe l'une de ses trois meilleures années

Évolution des volumes investis en bureaux en région Rhône-Alpes
En milliards d'euros



TOP 5 en région

Volumes investis en bureaux en 2022
Part en % sur l'ensemble des volumes investis en bureaux en région



Les actifs Core toujours majoritaires

Comme en 2021, les volumes investis sur le marché des bureaux d'Île-de-France ont majoritairement concerné le *core*, illustrant l'attrait des biens sécurisés face à la détérioration de la situation économique et l'envolée des taux de vacance hors de Paris. Les investisseurs continueront en 2023 de privilégier les biens les plus adaptés à la demande des utilisateurs et les plus performants sur le plan environnemental.

Toutefois, alors que la correction des valeurs reste assez modeste sur le *core*, le marché des biens *core +* et *value-add* pourrait être plus animé en raison d'un ajustement plus marqué satisfaisant les attentes des acquéreurs.

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

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

Transactions unitaires ≥ 20 M€



● Core
 ● Dont VEFA pré-louées
 ● Core Plus
 ● Dont VEFA partiellement louées
 ● Value-add / blanc
 ● Dont VEFA en blanc

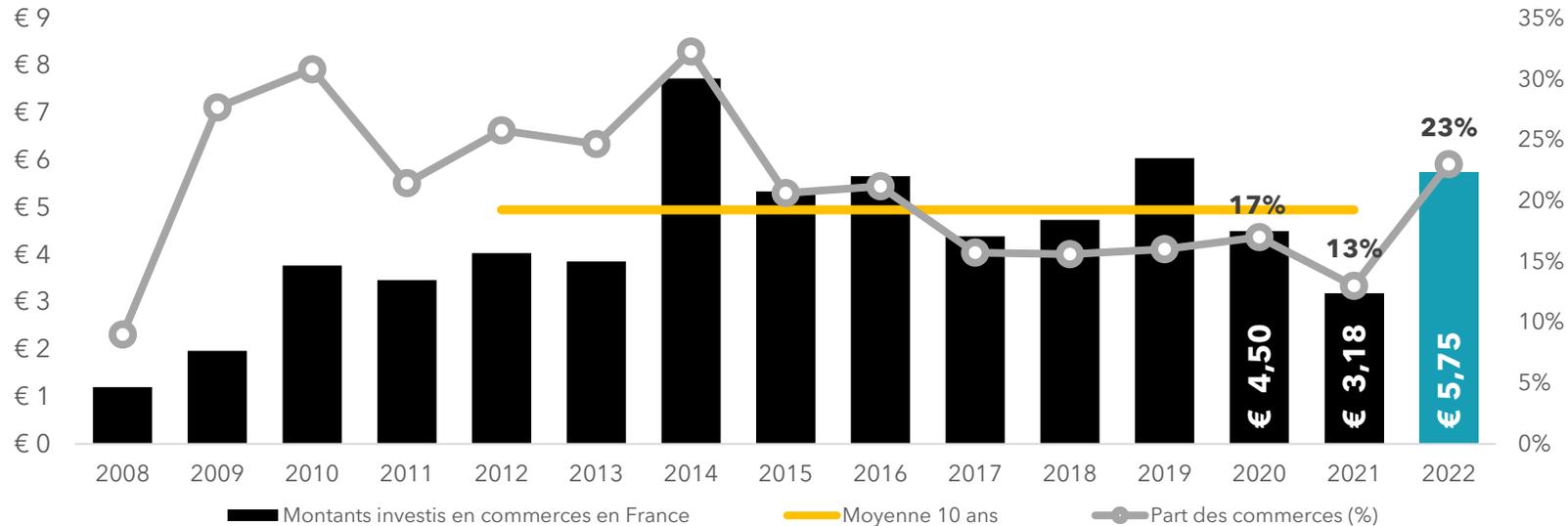
Commerces : 3^e meilleure année

5,7 milliards d'euros ont été investis sur le marché français des commerces en 2022, soit une hausse de 16 % par rapport à la moyenne décennale et la troisième meilleure performance de son histoire après 2014 et 2019. Ce résultat tient à un nombre élevé de grandes transactions : 16 > 100 millions d'euros ont été recensées en France en 2022 contre 4 seulement en 2021. Malgré un ralentissement en fin d'année, le 4^e trimestre a tout de même été animé par la signature de 3 nouvelles grandes opérations, qui sont autant de ventes de portefeuilles : la cession de magasins GRAND

FRAIS, d'hypermarchés CORA et d'un ensemble de galeries commerciales et de parcs d'activités commerciales. Sur l'année entière, les portefeuilles concentrent 41 % des volumes investis sur le marché français des commerces et ont donc directement contribué à son résultat exceptionnel. Enfin, si le manque de visibilité devrait peser sur les volumes et le nombre de transactions en 2023, plusieurs opérations majeures sont encore attendues, en périphérie et sur quelques-uns des plus beaux axes parisiens notamment.

Les commerces retrouvent leur lustre

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



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

En 2022

41%

En 2021

30%

Exemples de transactions commerces en 2022



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



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



CEETRUS | CENTRE COMMERCIAL V2
VILLENEUVE D'ASCO



LA FRANÇAISE | PORTEFEUILLE FIRE, FRANCE



ARES MANAGEMENT | PORTEFEUILLE FAST, FRANCE



AMUNDI | SHOPPING PARC CARRÉ SÉNART, LIEUSANT



BARINGS | PORTEFEUILLE GALAXY, FRANCE



BNP PARIBAS REIM | MON BEAU BUCHELAY, BUCHELAY

Source : Knight Frank

Année record pour les PAC

L'année 2022 a été historique pour les parcs d'activités commerciales, avec 1,5 milliard d'euros investis soit une hausse de 78 % par rapport à la moyenne décennale. Comme sur d'autres segments de marché, la vente de portefeuilles d'enseignes (BURGER KING, DECATHLON, etc.) a joué un rôle décisif, mais l'activité a également été soutenue par de nombreuses cessions d'actifs unitaires, de très grande taille comme le « Shopping Parc » de Carré Sénart, cédé à AMUNDI par URW, ou de moindre envergure. Cette performance exceptionnelle est le signe d'un marché arrivé à maturité. Les investisseurs sont désormais très familiers de ce format, qui a

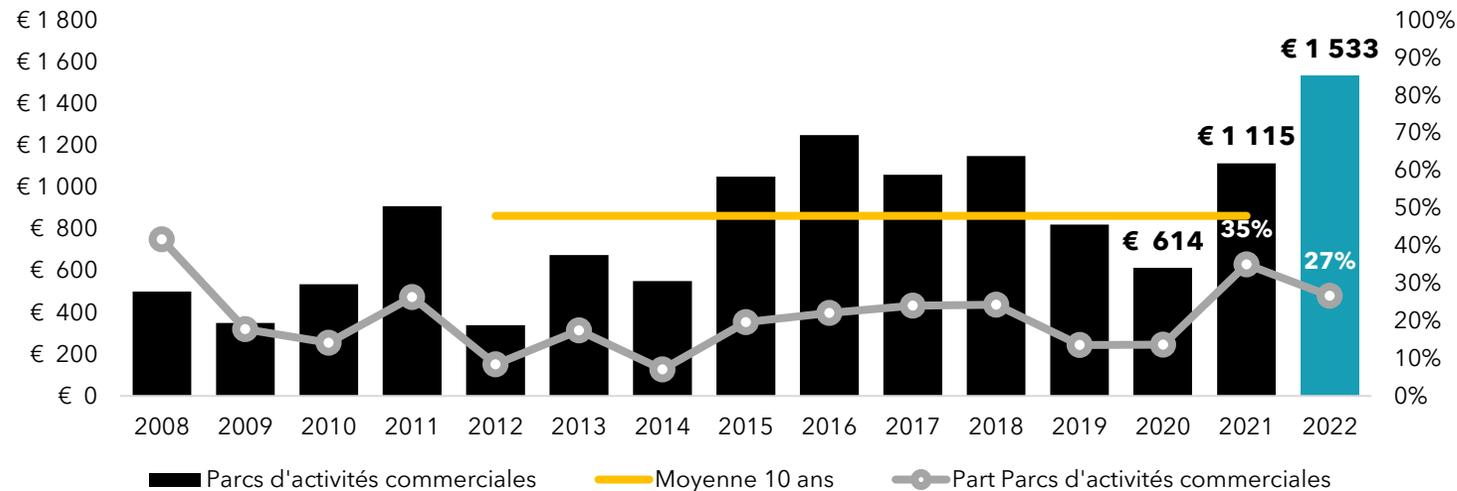
fait ses preuves depuis plusieurs années et a bien résisté à l'épidémie de Covid-19.

En 2023, les parcs d'activités commerciales continueront de bénéficier de leur positionnement « triple A » : 1. Attractivité des rendements pour des investisseurs chahutés par la nouvelle donne financière, 2. Attractivité des coûts d'occupation pour des enseignes accélérant la rationalisation de leur immobilier afin de préserver leur rentabilité, et enfin 3. Attractivité des prix pour des consommateurs au pouvoir d'achat rogné par l'inflation.

Une performance hors norme

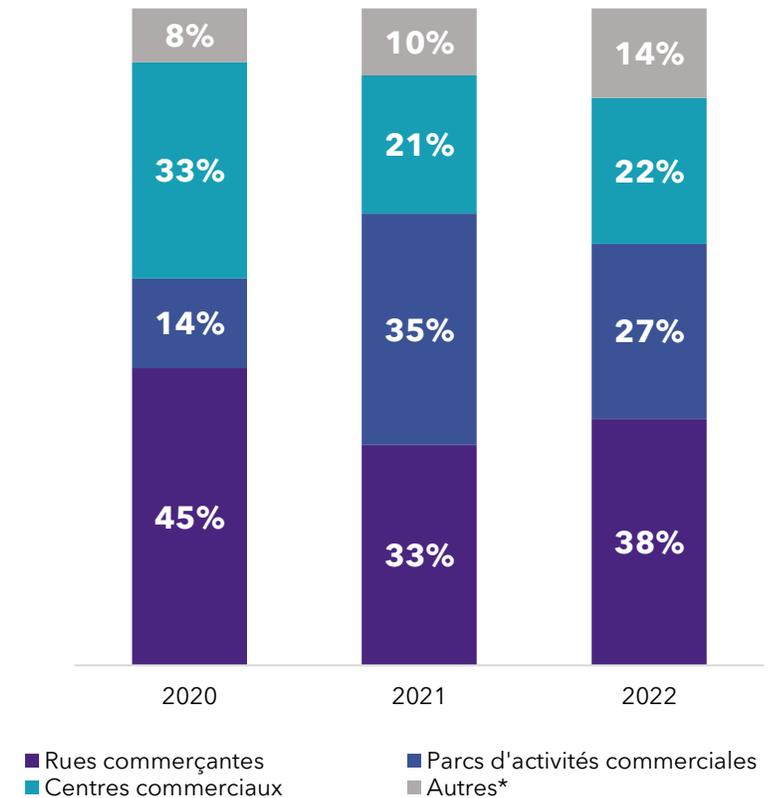
Volumes investis sur le marché français des PAC

En millions d'euros



Volumes investis en commerces par typologie d'actifs

En France, en % du total



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

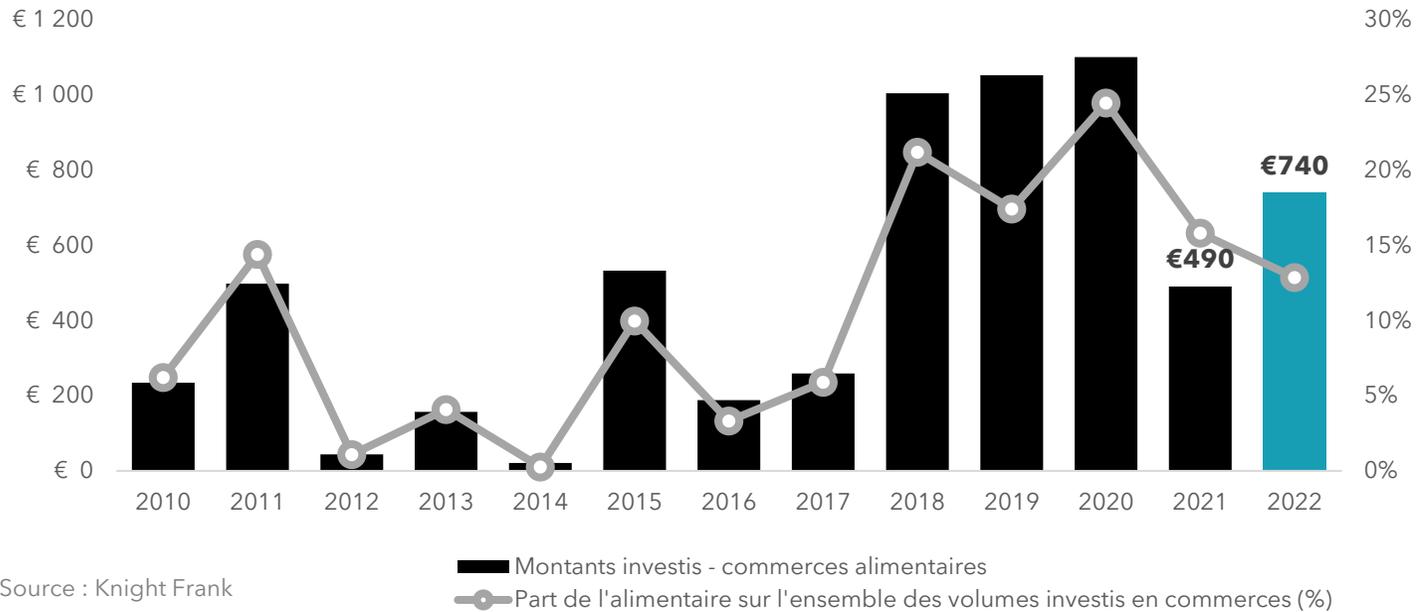
L'alimentaire, toujours très prisé

Formats gagnants depuis le déclenchement de la crise sanitaire, l'alimentaire et la proximité continuent de séduire les investisseurs. En 2022, cette classe d'actifs a rassemblé 740 millions d'euros en France, volume en forte hausse de 51 % sur un an grâce à la finalisation de plusieurs cessions de portefeuilles parmi lesquels les portefeuilles CORA et GRAND FRAIS au 4^e trimestre.

Comme depuis 2018, le marché a été principalement animé par les arbitrages du Groupe CASINO, ou par les ventes de murs d'enseignes de ce groupe par d'autres propriétaires (hypermarchés et supermarchés cédés par SWISS LIFE AM, etc.). D'autres opérations significatives alimenteront encore les volumes investis en commerces en 2023.

Nette hausse des investissements

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



Source : Knight Frank

■ Montants investis - commerces alimentaires
● Part de l'alimentaire sur l'ensemble des volumes investis en commerces (%)



Industriel : 2^e meilleure année

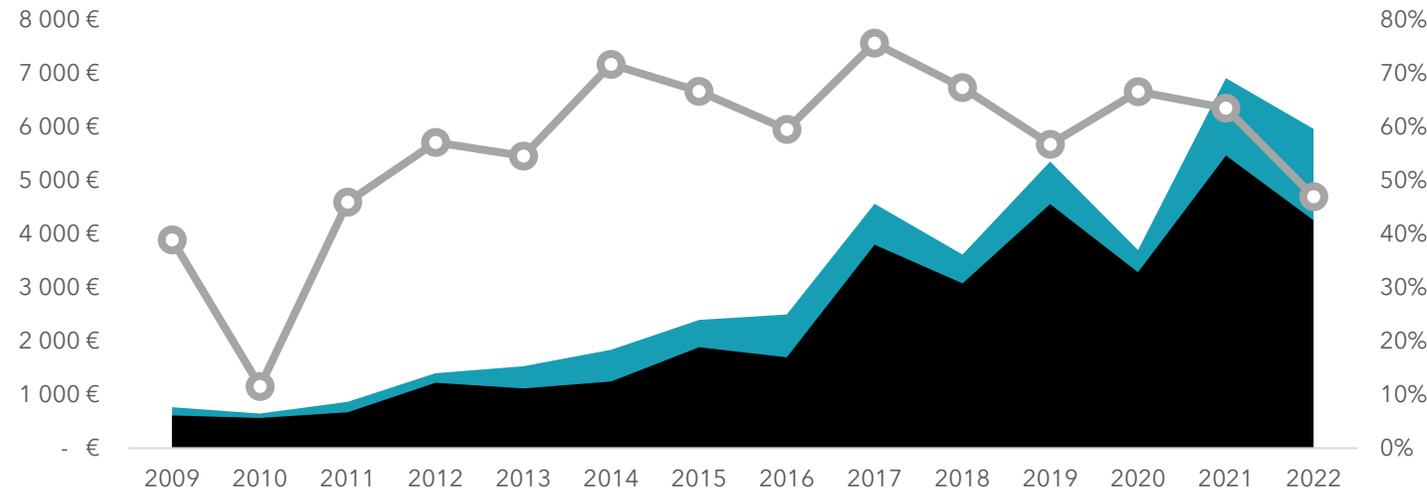
Avec plus de 6 milliards d'euros investis en 2022, les sommes engagées sur le marché industriel ont diminué de 14 % par rapport à 2021. Cette baisse doit toutefois être relativisée, le résultat de 2022 étant le 2^e meilleur de l'histoire et dépassant de 79 % la moyenne décennale. La logistique a joué un rôle clé, illustré au 4^e trimestre par la cession par RENAULT à ARGAN de sa plateforme de 153 000 m² à Fouchères dans l'Yonne, également emblématique de l'intérêt pour les opérations de *sale &*

leaseback. Malgré un tassement des ventes en ligne depuis la fin des confinements, l'importance du e-commerce continue par ailleurs de soutenir l'intérêt des investisseurs pour les actifs dédiés à la livraison du dernier kilomètre, à l'image de la cession à REALTERM du portefeuille « Matrix ». Cette transaction porte à 47 % la part des portefeuilles sur la totalité des volumes investis en 2022 sur le marché industriel et à 75 % la part des ventes réalisées au profit d'investisseurs étrangers.

Intérêt accru pour les locaux d'activités

Évolution des volumes investis en immobilier industriel

En France, en milliards d'euros



Source : Knight Frank

■ Montants investis en industriel ■ Logistique ● Part des portefeuilles (%)



24 %

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

Nouveaux besoins et changements d'usage

Le nombre croissant de cessions de locaux dédiés à la livraison du dernier kilomètre et de développements de data centers confirme l'engouement pour des biens répondant aux besoins créés par l'évolution des modes de vie et de consommation. Parmi les classes d'actifs désormais très prisées figurent aussi les *life sciences* et les locaux d'enseignement, ainsi que le résidentiel géré (coliving, résidences étudiantes et seniors). Ce dernier constitue également un débouché pour les opérations de bureaux à transformer. En 2023, les changements d'usage et la réversibilité des actifs joueront d'ailleurs un rôle plus important, illustrant l'adaptation progressive du parc immobilier français et la montée en puissance des critères d'investissement durable.

E-COMMERCE



LOGISTIQUE DU DERNIER KILOMÈTRE
ENTREPÔTS XXL

CLOUD COMPUTING



DATA CENTERS

SANTÉ



ESSOR DES *LIFE SCIENCES*
IMMOBILIER DE SANTÉ

ENSEIGNEMENT PRIVÉ



LOCAUX D'ENSEIGNEMENT
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

CRISE DU LOGEMENT



« BUILD TO RENT »
COLIVING
TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

CRITÈRES ESG



MIXITÉ DES USAGES
BÂTIMENTS RÉVERSIBLES

Intérêt accru pour les conversions

Si la tendance est récente, la transformation du parc immobilier et son adaptation aux nouveaux usages jouent un rôle significatif sur le marché de l'investissement. En 2022, les ventes d'actifs à transformer ou qui pourraient à terme faire l'objet d'un changement d'usage ont ainsi totalisé près d'1,7 milliard d'euros en France.

Toutes les classes d'actifs sont concernées. Si les taux de vacance parfois importants dissuadent certains investisseurs de se positionner sur des bureaux, d'autres acteurs (fonds, promoteurs, bailleurs sociaux, etc.) saisissent l'opportunité de biens cédés à des valeurs réajustées en vue de les transformer en logements. Plusieurs opérations de ce type ont notamment été recensées dans des communes de 1^{ère} couronne ou de l'Ouest francilien, telles Charenton, Rueil-Malmaison, Courbevoie, Asnières, Clichy ou Fontenay-sous-Bois.

Un gisement de transactions pour le marché français

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



NEXITY | River Plaza, Asnières-sur-Seine



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



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



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



GOODMAN | Villeneuve-Saint-Georges



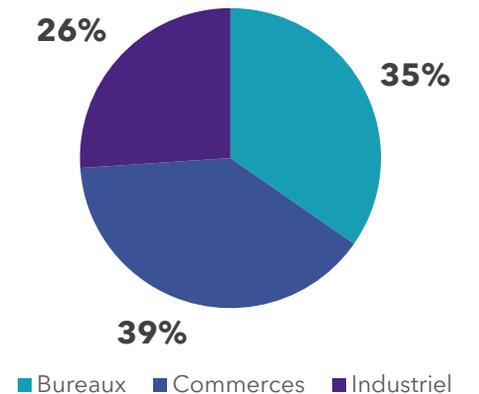
TIKEHAU | Atrium, Gennevilliers



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



Répartition par typologie d'actifs
% du montant total



Source : Knight Frank

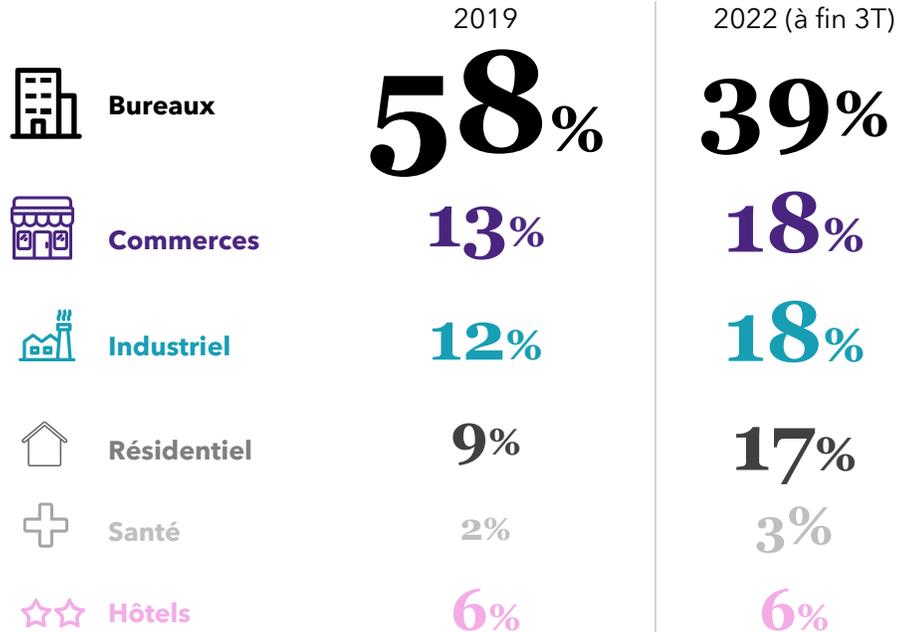
La diversification reste une priorité

La diversification du patrimoine des investisseurs est une priorité depuis plusieurs années et la tendance s'est encore accentuée depuis le début de la crise sanitaire. Ce rééquilibrage se fait principalement aux dépens des bureaux. Traditionnellement dominants, ces derniers ne représentent « plus » que 54 % des volumes investis en France alors que leur part atteignait

régulièrement les 70 % au cours des années 2010. À l'inverse, la part de l'industriel s'est stabilisée autour de 20 %, non loin des logements et du résidentiel géré. La tendance est encore plus marquée dans le monde, où le résidentiel et l'industriel ont concentré près de 60 % des volumes investis, toutes classes d'actifs confondus, en 2022.

En France...

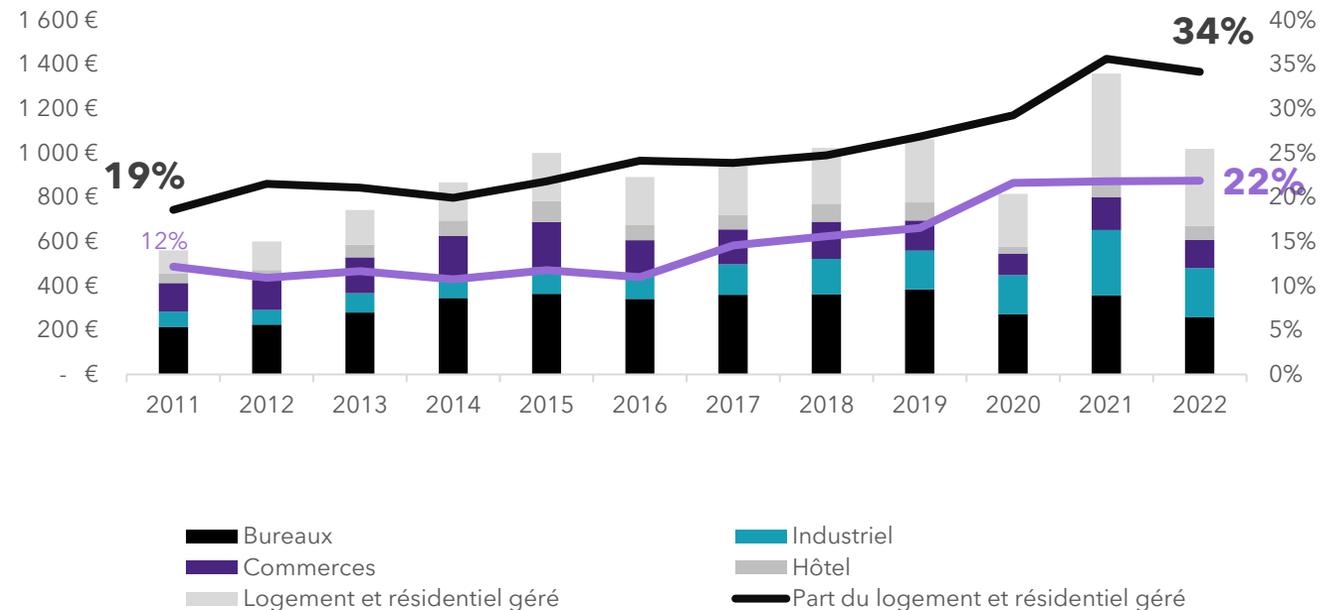
Répartition des volumes investis en France, par type d'actifs
Part sur le volume total en %



Source : Knight Frank

...et dans le monde

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



Sources : Real Capital Analytics / Knight Frank

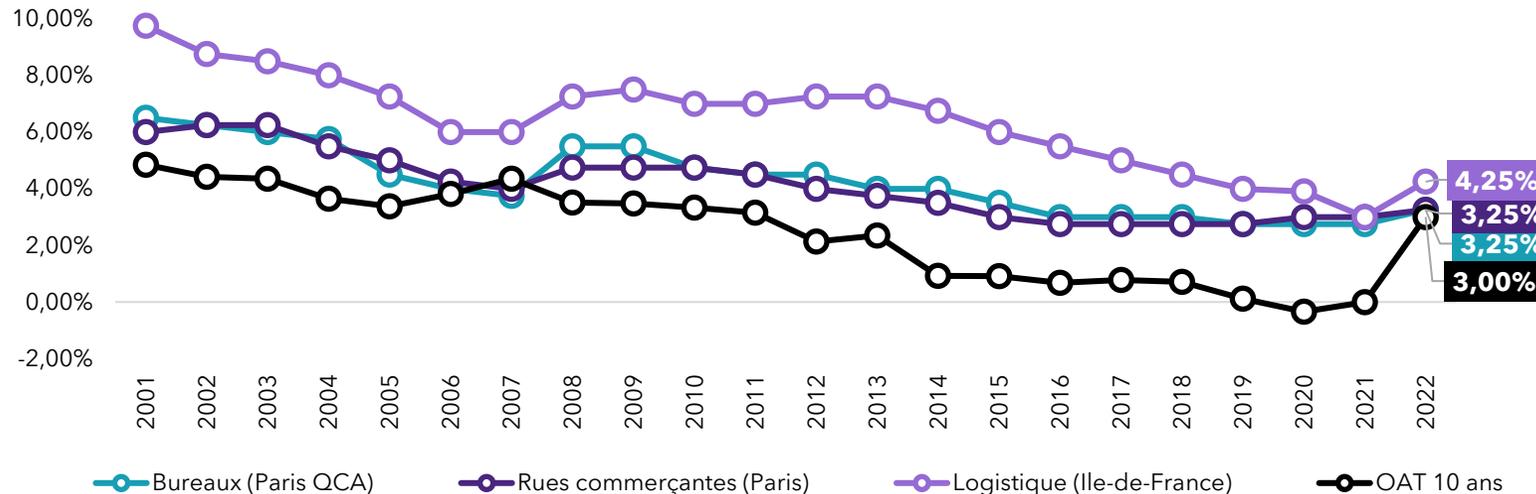
Décompression généralisée

Depuis la fin du 2^e trimestre, une correction des taux de rendement prime a été actée, avec une compression de 25 à 50 points de base pour les bureaux et les commerces parisiens les mieux situés, et de 100 points de base pour les entrepôts. Le resserrement monétaire étant encore à l'œuvre et le contexte économique et géopolitique demeurant très incertain, le manque de visibilité sur l'évolution des prix et les divergences de vues persistantes entre vendeurs et acheteurs continueront de peser sur le résultat du marché français de l'investissement en 2023.

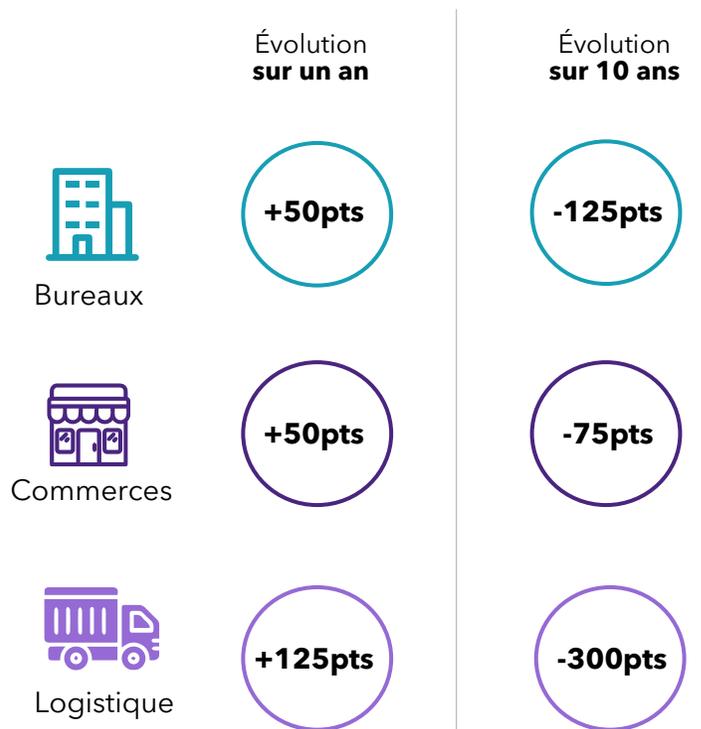
L'activité ne retrouvera réellement de la fluidité qu'à la condition d'un ajustement encore plus franc des valeurs et d'une reconstitution de la prime de risque immobilière. Il est donc difficile de prévoir quand pourrait survenir cette reprise. Mais si les conditions de marché devenaient plus favorables au 2nd semestre, ceci ne se traduirait sans doute pas dans le total des volumes investis avant 2024 compte tenu de la sélectivité accrue des investisseurs et de l'allongement des durées de négociation.

Le réajustement va se poursuivre

Évolution des taux de rendement prime en France



Évolution des taux de rendement prime



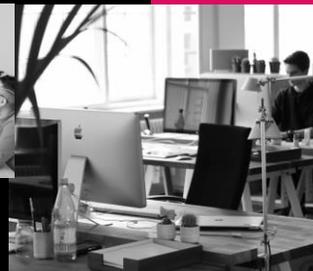
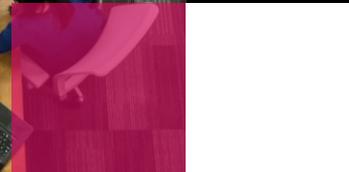
PERSPECTIVES 2023

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

02

LE MARCHÉ DES

BUREAUX



LES FAITS MARQUANTS DE 2022

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

Retard comblé

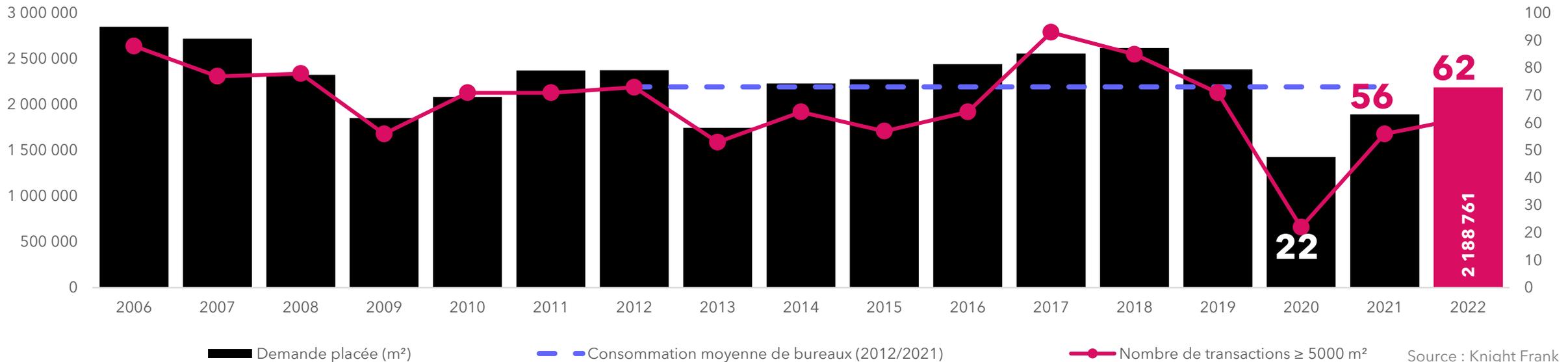
L'année 2022 s'est achevée sur une note positive avec 616 000 m² de bureaux loués ou vendus aux utilisateurs au 4^e trimestre soit une hausse de 26 % par rapport au trimestre précédent. Ce volume porte à 2,19 millions les m² de bureaux commercialisés en 2022, résultat supérieur de 16 % à celui de 2021 et très proche de la moyenne décennale.

Le regain d'activité profite à tous les créneaux de surfaces, notamment aux bureaux de taille intermédiaire (1 000 à 5 000 m²) dont les volumes placés progressent de 25 % en un an, ainsi qu'aux surfaces > 5 000 m² qui, avec 62 transactions en 2022 contre 56 en 2021 et 22 en 2020, ont directement contribué à la belle performance du marché francilien.

Retour à la moyenne

Évolution de la demande placée en Île-de-France

Volume total en m²



↑↑
+ 16%
 Sur un an

≈
 Moyenne
 10 ans

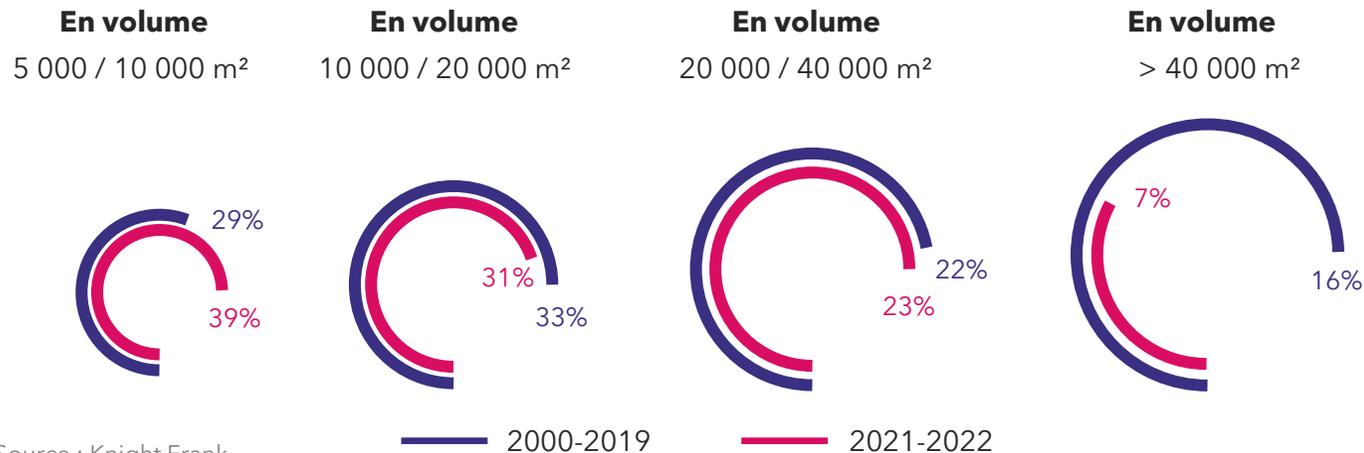
Un marché de rationalisation

Représentant un volume de près de 710 000 m², soit une hausse de 25 % sur un an, les grandes transactions jouent pourtant un rôle moins déterminant qu'avant le déclenchement de la crise sanitaire, confirmant l'impact du télétravail et des politiques de rationalisation immobilière des entreprises sur la consommation de surfaces de bureaux. Cette tendance est confirmée par la forte réduction du nombre de très grandes prises à bail (> 40 000 m²), qui n'ont constitué que 7 %

des volumes placés sur de grandes surfaces en 2021 et 2022 contre 16 % lors des 20 années précédant la crise sanitaire. Si les très grands gabarits sont moins recherchés, les stratégies de rationalisation des entreprises renforcent en revanche le succès des actifs neufs, qui rassemblent 82 % des volumes placés > 5 000 m² en 2022 en Île-de-France contre 71 % en moyenne lors des 10 années précédant la crise sanitaire.

Les très grands gabarits, de plus en plus rares

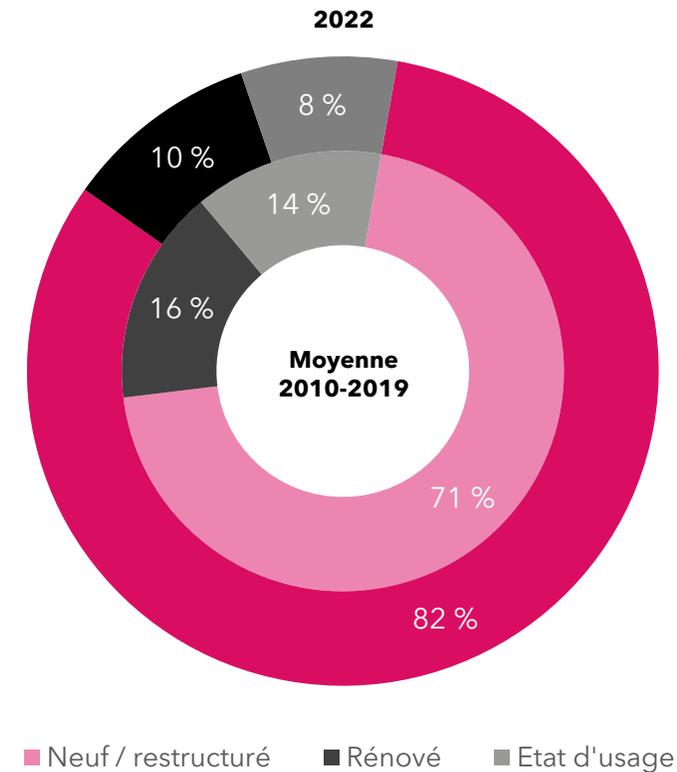
Demande placée par tranche de surface, en Île-de-France
Part sur le volume total ≥ 5 000 m² en %



Source : Knight Frank

Le neuf, toujours plus prisé

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



■ Neuf / restructuré ■ Rénové ■ Etat d'usage

Source : Knight Frank

Un marché de rationalisation

En 2022, la surface moyenne des prises à bail > 5 000 m² était inférieure de 13 % à celle des transactions signées lors des 10 années précédant l'épidémie de Covid-19. Si le recul est moins marqué qu'en 2021 grâce à la finalisation de très grandes opérations initiées il y a longtemps (achat par l'AFD de ses nouveaux bureaux proches de la

gare d'Austerlitz, achat par le MINISTÈRE DE L'INTERIEUR du Campus « Maxwell » à Saint-Denis), plusieurs grandes entreprises ont loué des bureaux d'une taille inférieure de 20 à 40 % voire plus à ceux qu'elles occupaient précédemment.

Consommation moyenne plus élevée qu'en 2021...

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



...mais des réductions parfois conséquentes

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



Les écarts se creusent

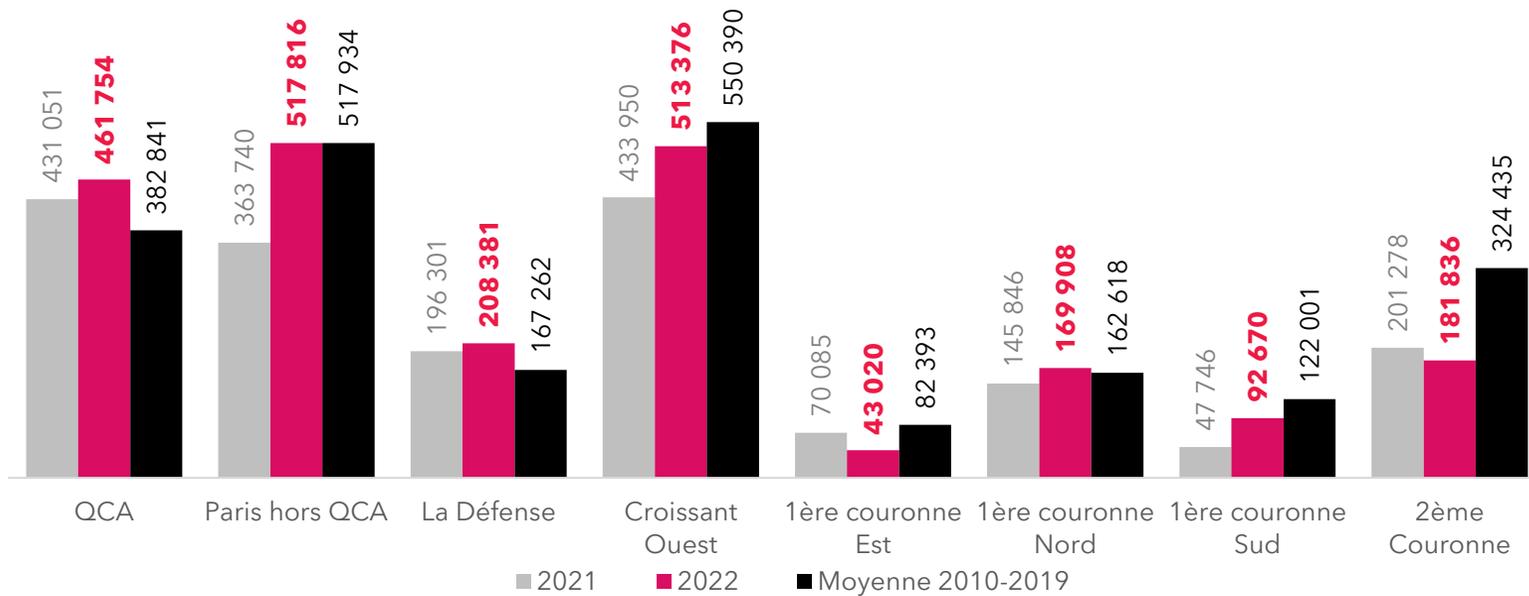
Les marchés de 1^{ère} couronne et certains secteurs de l'Ouest sont les plus pénalisés par les mouvements de rationalisation de secteurs d'activité traditionnellement consommateurs de grandes ou très grandes surfaces, tels l'industrie-distribution ou la banque-assurance. La tendance s'est confirmée en 2022, en particulier dans le Sud et l'Est où les volumes placés ont été inférieurs de 17 et 39 % à la moyenne décennale. Si le résultat

du Nord est positif (170 000 m² pris à bail, soit + 12 % par rapport à la moyenne décennale), l'activité locative est encore en deçà des espoirs qu'avaient fait naître les projets liés aux Grand Paris Express et aux JO de 2024. À l'Ouest, notons tout de même la belle performance de Neuilly-Levallois et la solidité de La Défense, qui améliorent respectivement de 39 et 14 % leur moyenne décennale.

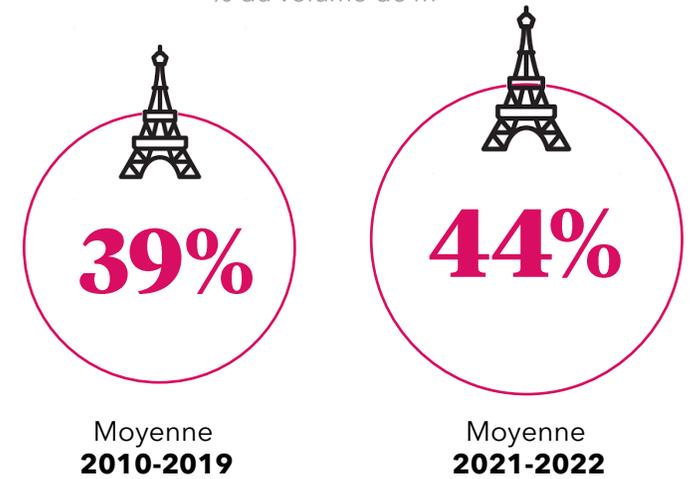
Le marché du QCA est encore plus attractif. Le quartier d'affaires a connu une année 2022 exceptionnelle, la 3^e meilleure de son histoire après 2006 et 2007 avec 462 000 m² commercialisés. Le marché de Paris intra-muros dans son ensemble a concentré 44 % des volumes placés en Île-de-France ces deux dernières années, contre 39 % en moyenne lors des dix années précédant la crise sanitaire.

Année quasi record pour le QCA

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



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



Les grandes transactions de 2022

Représentant un volume de 220 000 m² dont 74 % de surfaces neuves-restructurées, 21 transactions > 5 000 m² ont été recensées dans Paris en 2022 contre 15 en 2021 et 9 en 2020. 11 ont été signées dans le QCA, où les utilisateurs du luxe et le coworking ont été particulièrement dynamiques et cumulé 5 grandes prises à bail. Hors

du QCA, celles-ci ont été peu nombreuses, même si les 13^e et 15^e arrondissements ont renoué avec des gabarits importants (AFD dans le 13^e, MINISTÈRE DE LA SANTÉ et BANQUE POSTALE dans le 15^e).

Exemples de transactions > 5 000 m² à Paris



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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

Les grandes transactions de 2022

Représentant un volume de 488 000 m² dont 85 % de surfaces neuves-restructurées, 41 transactions > 5 000 m² ont été recensées en région parisienne en 2022 contre 41 en 2021 et 13 en 2020. 25 ont été signées au total dans le Croissant Ouest et dans le quartier de La Défense, qui avec 9 mouvements confirme sa solidité après les 11 de 2021. En 1^{ère} couronne, le bilan est plus mitigé, avec 10

grandes transactions en 2022 dont 7 dans le Nord, 3 dans le Sud et aucune dans l'Est. Dans le Nord, 2 des 7 grandes transactions concentrent près de 70 % des volumes placés du secteur : la location par GRDF de 22 660 m² au 15 rue des Bretons et l'achat par le MINISTÈRE DE L'INTERIEUR des 46 000 m² du Campus « Maxwell ».

Exemples de transactions > 5 000 m² en région parisienne



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



ENEDIS | ALTIPLANO PUTEAUX (25 650 m²)



ARKEMA | LIGHTWELL PUTEAUX (25 000 m²)



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



INETUM | STORIES SAINT-OUEN (16 820 m²)



SCHNEIDER ELECTRIC | EDENN NANTERRE (16 000 m²)



EDENRED | PORTE SUD MONTROUGE (12 600 m²)



MANPOWER | LANDSCAPE PUTEAUX (12 050 m²)



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



BUREAU VERITAS | TOUR ALTO COURBEVOIE (10 100 m²)



GROUPE IGS | VISION SEINE COURBEVOIE (10 000 m²)



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

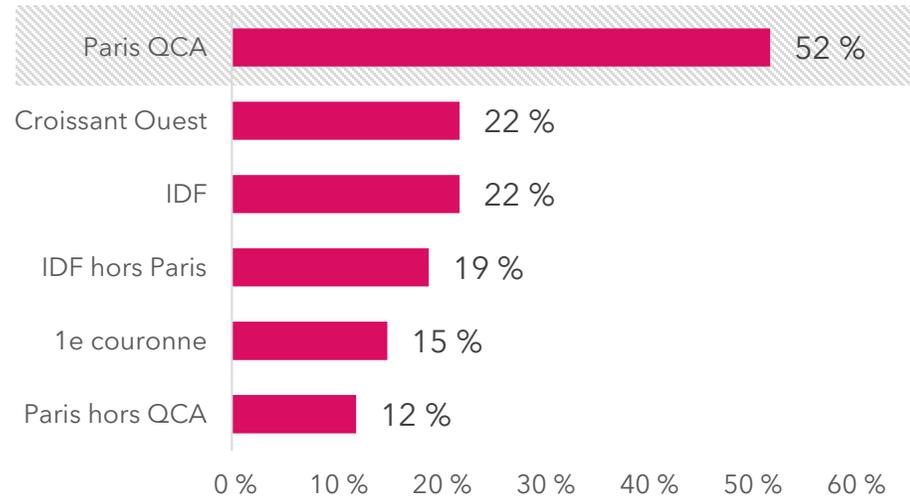
Paris, les raisons d'un succès

La belle performance du marché parisien tient notamment à la grande variété des entreprises implantées dans la capitale. Dans le QCA, les secteurs du conseil, de la Tech, de la finance ou du coworking sont ainsi restés très actifs en 2022. Le luxe s'est également illustré, à l'exemple des prises à bail des groupes LVMH, KERING et HERMES ou encore de la location par JACQUEMUS de 7 400 m² au 62-64 rue de Lisbonne. Le QCA se

distingue également par le dynamisme de ses utilisateurs : plus de la moitié des volumes placés dans le quartier d'affaires en 2022 sur de grandes surfaces s'expliquaient ainsi par des logiques d'extension, de croissance ou de création de nouveaux sites, alors que les autres secteurs tertiaires franciliens demeurent très majoritairement animés par des logiques de rationalisation immobilière.

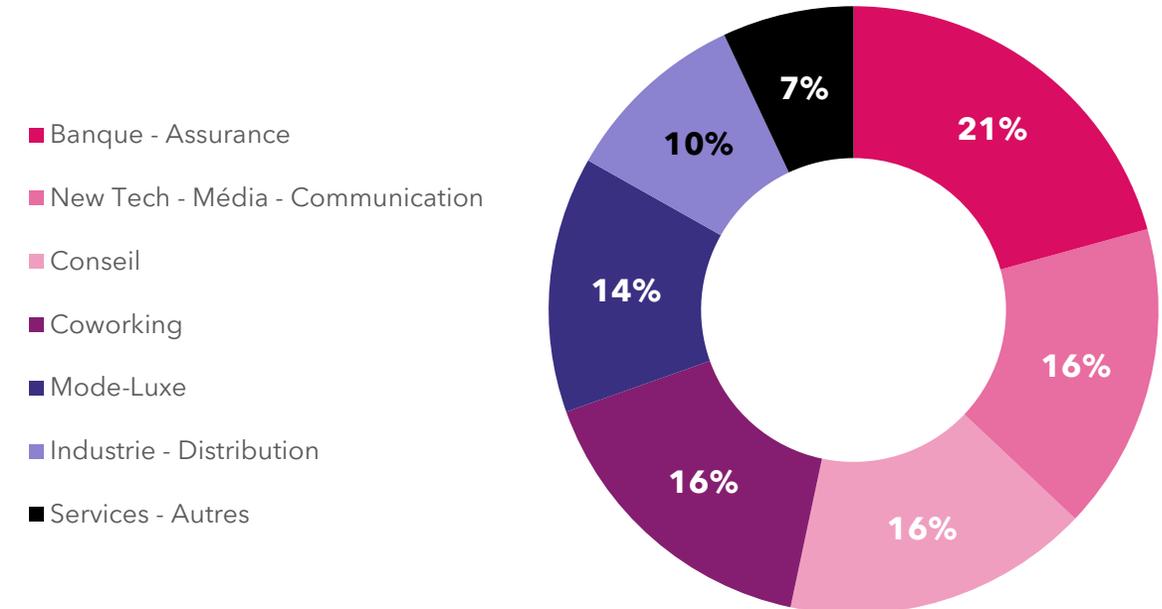
Des utilisateurs dynamiques

Part des extensions, croissances et créations dans la demande placée ≥ 5 000 m²
% du volume placé en 2021 et 2022



Une demande très variée

Répartition de la demande placée ≥ 1 000 m² dans Paris intra-muros par secteur d'activité
% du volume placé en 2021 et 2022



Les reports d'utilisateurs : à Paris et dans l'Ouest

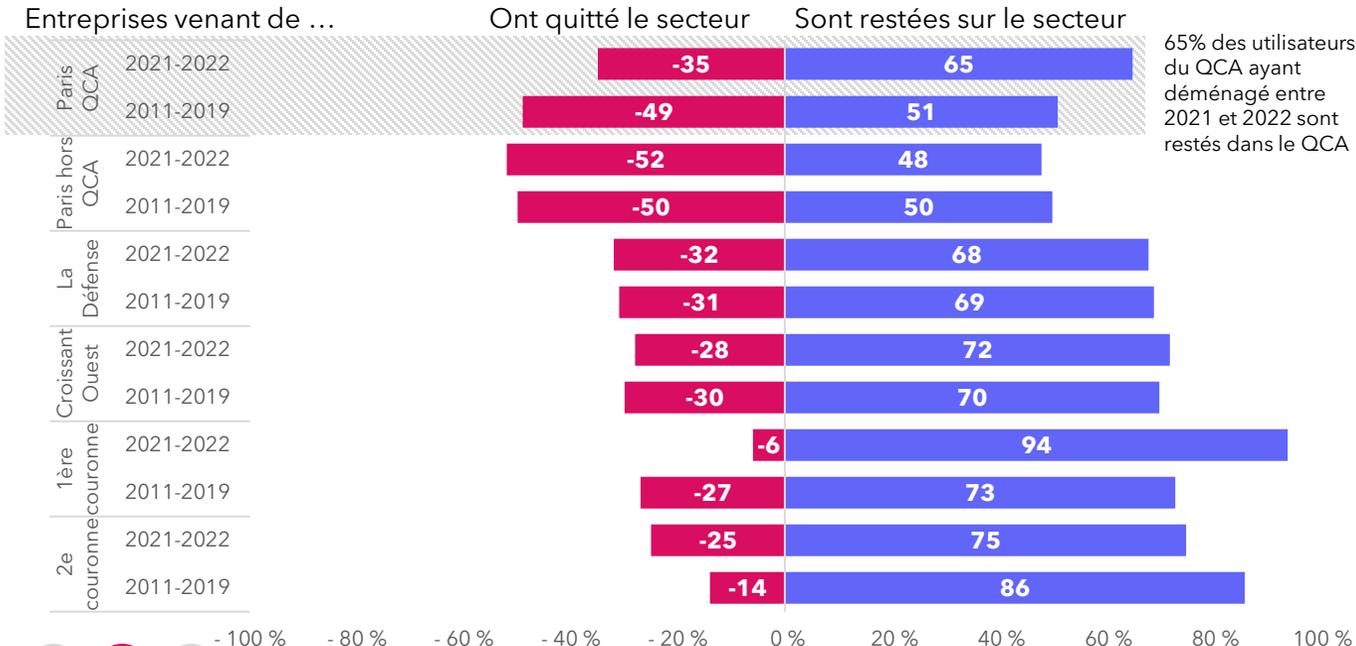
En plus d'un taux de rétention élevé et en hausse, le QCA bénéficie de la demande d'entreprises installées en périphérie. En déménageant à Paris, celles-ci compensent le niveau plus élevé des coûts immobiliers par la réduction parfois drastique des surfaces prises à bail. Cette tendance, d'autres secteurs que le

QCA en ont profité, à l'exemple de la location par LA BANQUE POSTALE de « Biome » dans le 15^e. Plusieurs reports ont également bénéficié à des secteurs de l'Ouest, comme Neuilly-Levallois ou encore La Défense, dont une part significative des 208 000 m² de bureaux commercialisés en 2022 émanait d'entreprises originaires d'autres

pôles tertiaires (ARKEMA, auparavant installée à Colombes). Dans le reste de la région, les reports d'entreprises ont été assez rares et la demande placée constituée très majoritairement de mouvements d'utilisateurs endogènes.

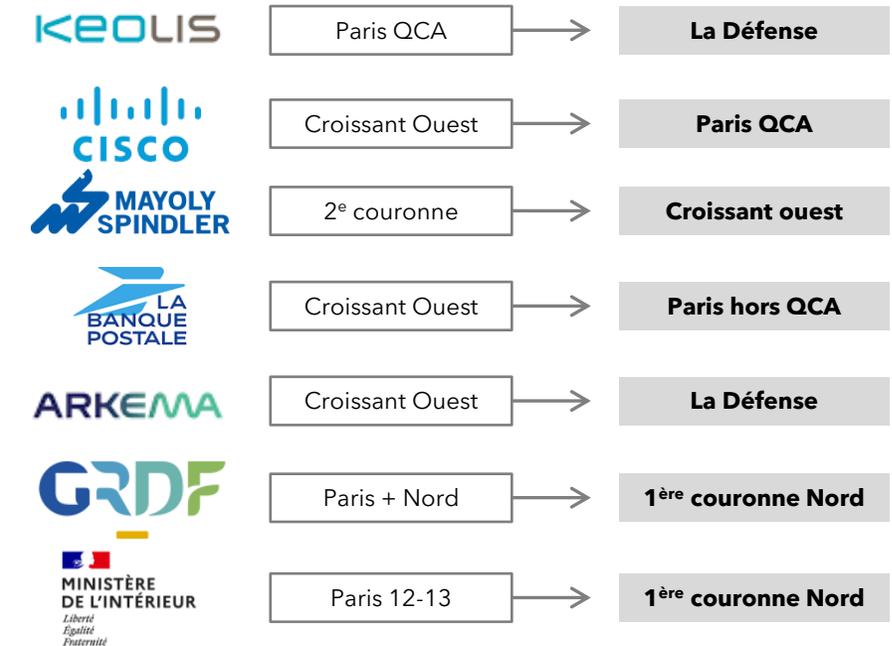
Le QCA retient davantage ses entreprises

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



Plus de reports dans l'Ouest

Exemples de mouvements recensés en 2022



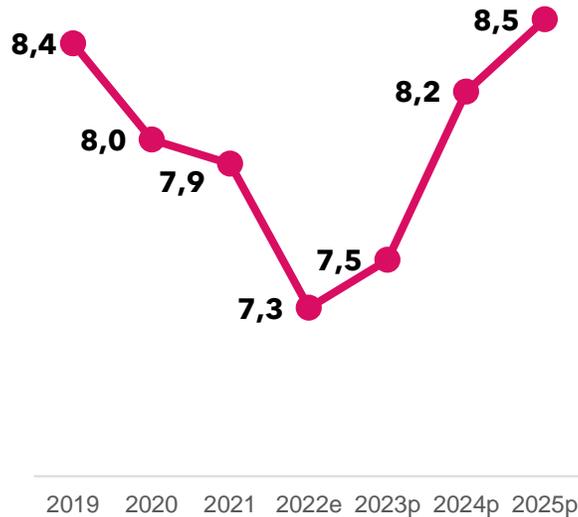
Un marché de rationalisation

L'année 2023 pourrait-elle voir davantage de reports en 1^{ère} couronne ? En période de crise économique, l'immobilier constitue un levier de réduction des coûts, que les entreprises n'hésitent pas à actionner en optant pour les bureaux offrant le meilleur rapport qualité-prix. Alors que de fortes turbulences économiques sont attendues en 2023, les marchés de 1^{ère} couronne pourraient donc bénéficier d'un regain d'intérêt en raison de leurs nombreuses opportunités de bureaux neufs, parfaitement connectés aux nouvelles lignes du métro du Grand

Paris et aux loyers compétitifs. Toutefois, le scénario d'un surcroît de demande pour les bureaux de 1^{ère} couronne n'est pas certain. Contrairement aux précédentes crises, le télétravail est désormais ancré dans les pratiques et pourrait constituer, davantage que le déménagement vers des secteurs tertiaires moins onéreux, LA variable d'ajustement privilégiée face au ralentissement de l'économie et à des marges sous pression.

Incertitudes économiques

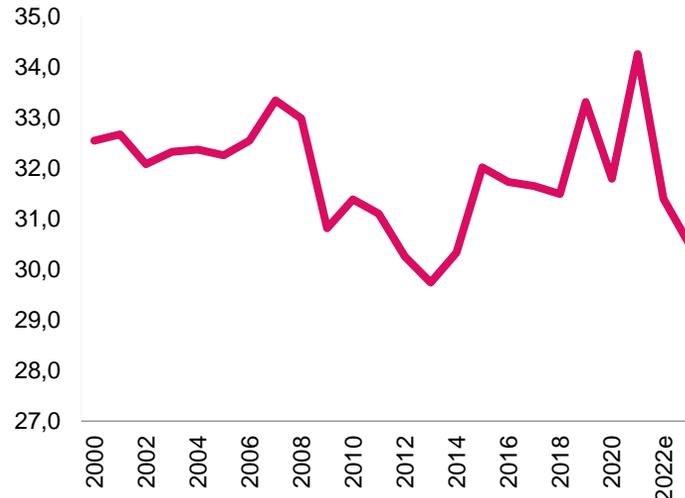
Taux de chômage en France
% de la population active, France entière



Sources : Banque de France, INSEE

Marges sous pression

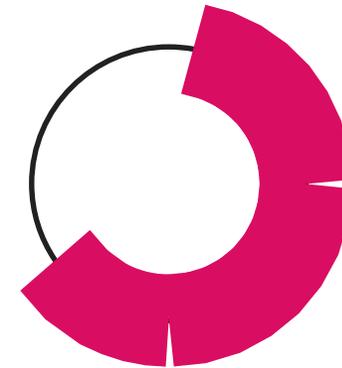
Taux de marge des sociétés non financières
En %



Sources : Banque de France, INSEE

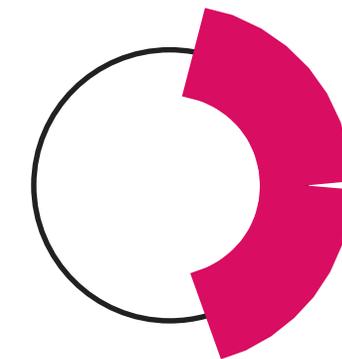
Nouvelles aspirations

Le télétravail, ancré dans les pratiques



43 %

des actifs franciliens ont eu régulièrement recours au télétravail en 2022*



63 %

des jeunes ayant un diplôme égal ou supérieur à bac +3 souhaitent travailler chez eux quelques fois**

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

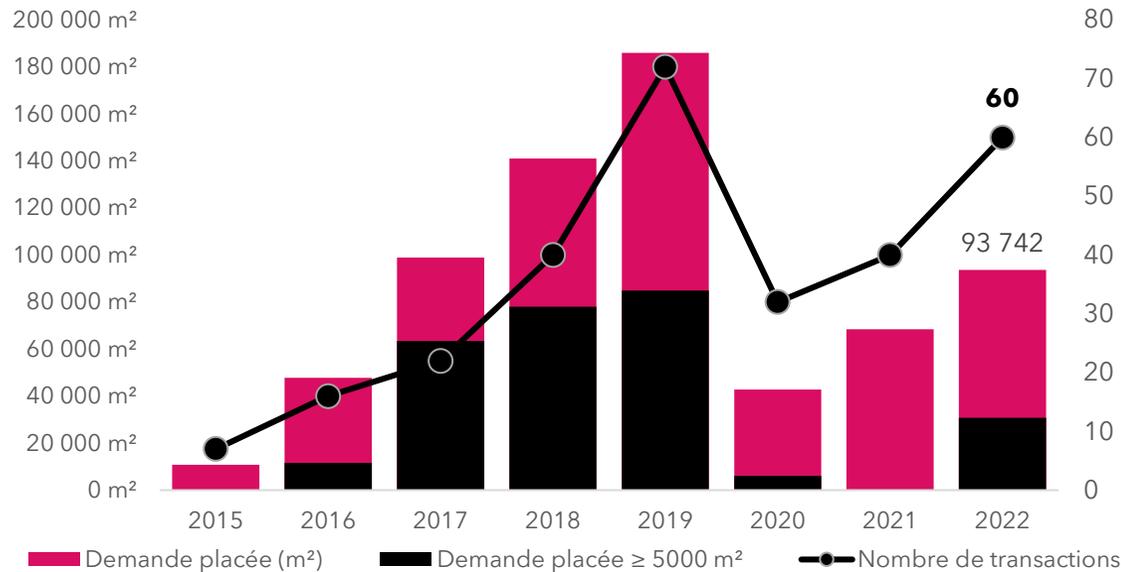
Nouvel élan pour le coworking

Les surfaces de bureaux louées par les opérateurs de coworking ont totalisé 94 000 m² en Île-de-France en 2022 contre 69 000 m² en 2021 et 43 000 m² en 2020. Si le volume reste nettement inférieur à celui de 2019 (- 50 %), le nombre de prises à bail a toutefois été très élevé, s'expliquant notamment par la demande soutenue de certains

acteurs pour de petites et moyennes surfaces (MYFLEXOFFICE, DESKEO, MORNING, GUSTAVE COLLECTION, etc.). L'année 2022 aura aussi été marquée par l'expansion du coworking hors de Paris, en particulier à Neuilly et Levallois où MORNING et INDUSTRIOUS, nouvel entrant américain, se sont par exemple distingués.

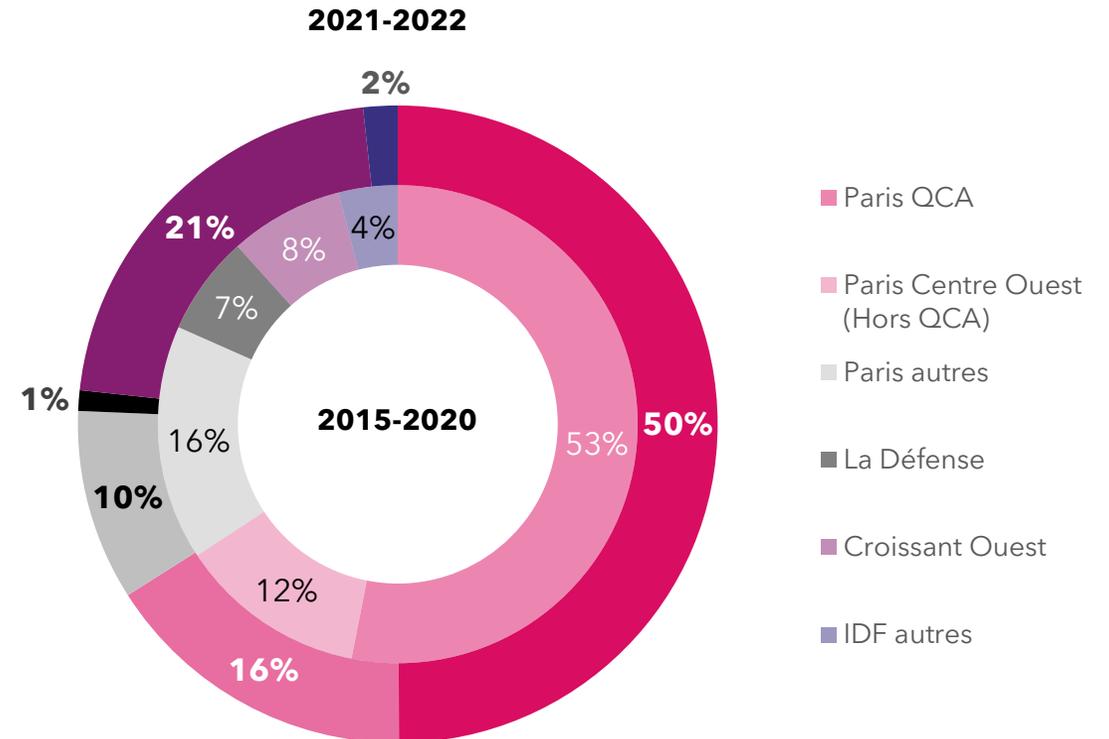
Nombre élevé de prises à bail

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



Tous à l'Ouest !

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



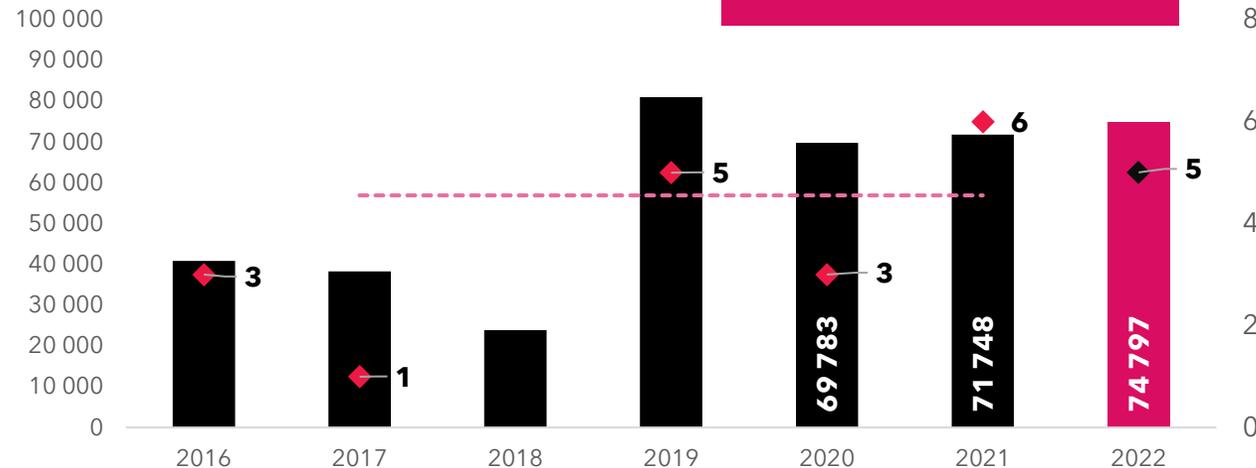
Enseignement : la demande ne faiblit pas

2022 a également été une bonne année pour l'immobilier d'enseignement avec 75 000 m² placés soit une hausse de 4 % sur un an et de 31 % par rapport à la moyenne des 5 années précédentes. Portés par la hausse constante des effectifs, les écoles et grands groupes privés ont poursuivi leur expansion en Île-de-France, notamment dans les Hauts-de-Seine (60 % des surfaces prises à bail l'an

passé). Sur les 5 opérations ≥ 5 000 m² signées dans la région, 4 l'ont été dans le Croissant Ouest et à La Défense qui, en raison de son statut de pôle tertiaire majeur et de la concentration de nombreux sièges sociaux, offre aux écoles d'importantes synergies avec le monde de l'entreprise.

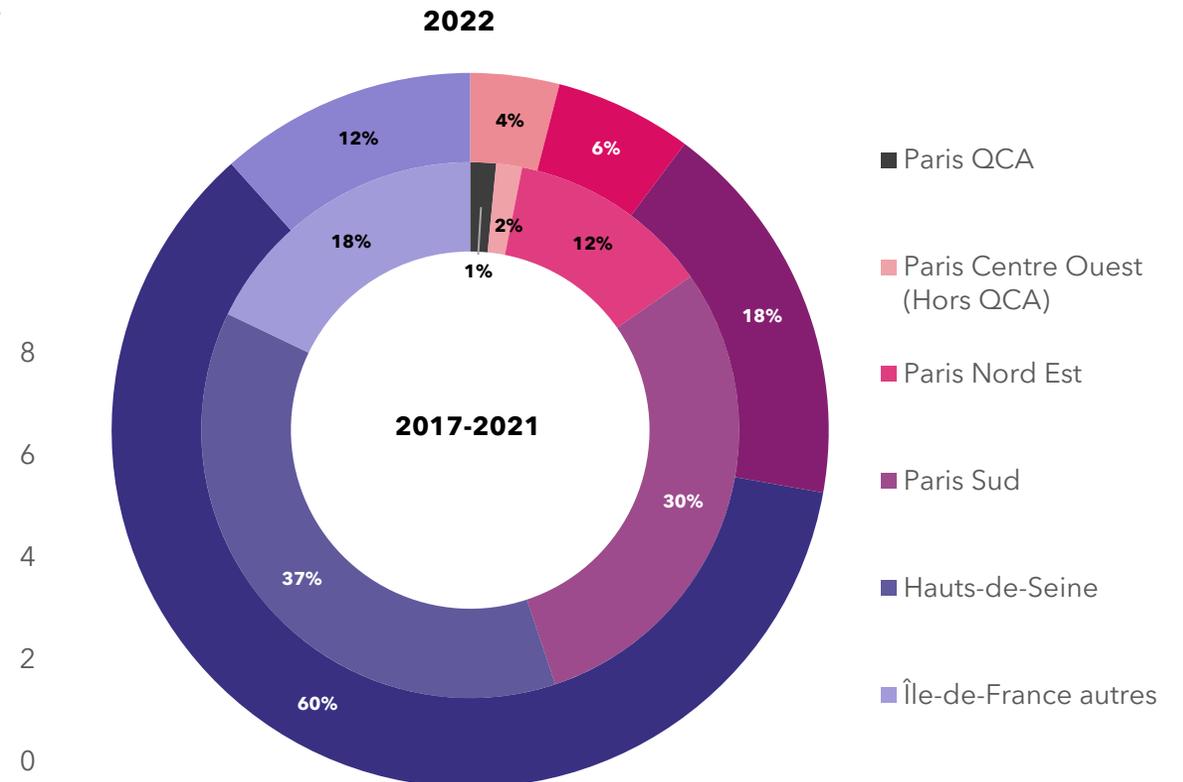
2^e meilleure année après 2019

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



Percée des Hauts-de-Seine

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



Mais un net ralentissement de la Tech

Contrairement au coworking ou à l'enseignement supérieur, la demande de bureaux des entreprises de la Tech s'est nettement essoufflée au 2nd semestre, sur fond de ralentissement des levées de fonds et de baisse des valorisations. Si les m² de

bureaux consommés par les entreprises du FT 120* au 1^{er} semestre en Île-de-France avaient quasiment égalé les volumes enregistrés en 2021, celles-ci ont ensuite stoppé leur expansion au 2nd semestre.

La demande se fige au 2nd semestre

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

Un contexte moins favorable

Exemples d'indicateurs de la French Tech



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



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

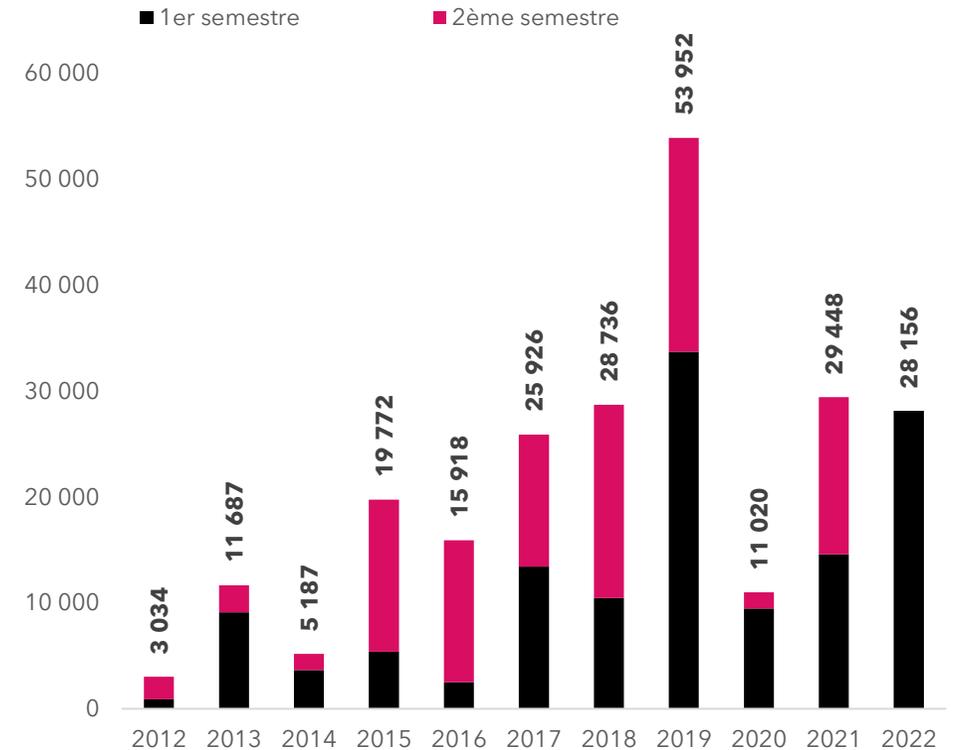


Ralentissement de la croissance des effectifs
(Evolution en % sur les six derniers mois)

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

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

*Le FT120 regroupe 120 jeunes entreprises françaises, dont les 40 du Next40.



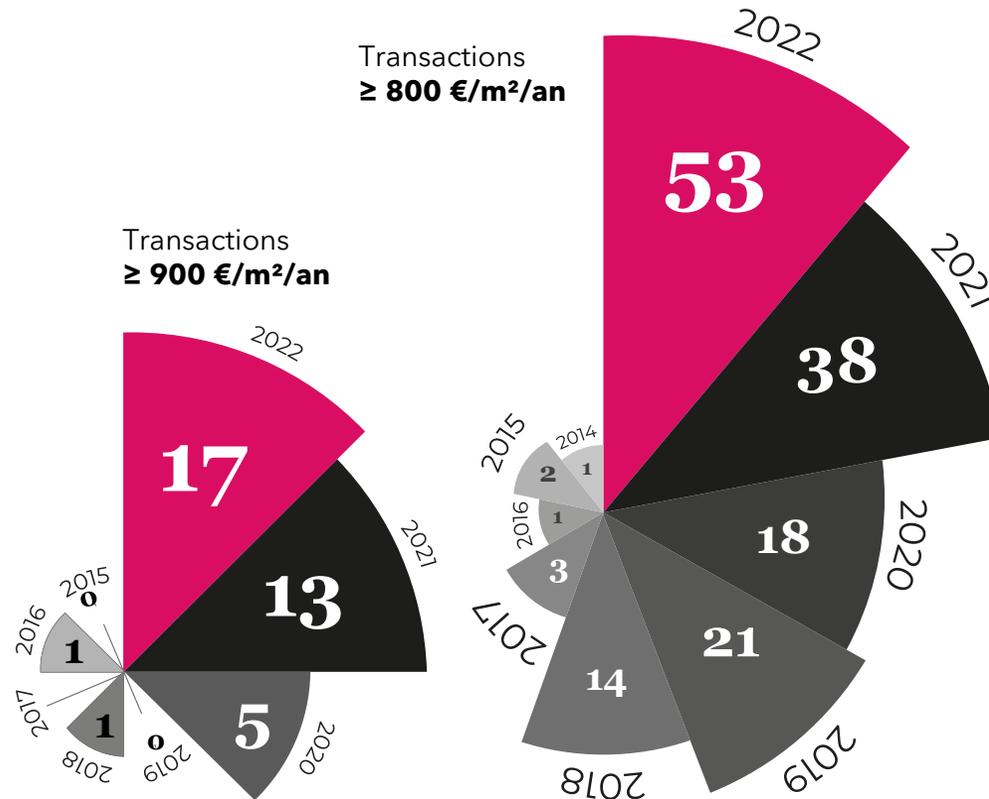
Loyer prime : de record en record

Dans la plupart des secteurs de périphérie, les conditions de négociation sont plus favorables aux preneurs qu'avant le début de la crise sanitaire, avec des mesures d'accompagnement généreuses, parfois supérieures à 30 voire 35 % dans certains pôles tertiaires.

De ce fait, l'écart s'est accentué avec Paris intra-muros et ses quartiers les plus onéreux, le QCA en particulier où le loyer prime a poursuivi sa hausse. Celui-ci atteint désormais 955 €/m²/an contre 930 €/m²/an il y a un an et 865 €/m²/an à la fin de 2019 grâce à la hausse du nombre de prises à bail signées à des valeurs ≥ 900 €/m²/an. Quasi inexistantes avant la crise sanitaire, 17 ont été recensées l'an passé contre 13 en 2021 et cinq en 2020. Le seuil symbolique des 1 000 €/m²/an a même été dépassé sur de petites et moyennes surfaces dans la capitale.

De l'exceptionnel à la norme

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



Un cercle moins restreint

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



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



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



Mode- Luxe →
18 % (18 % en 2021)



Autres ↑
28 % (9 % en 2021)

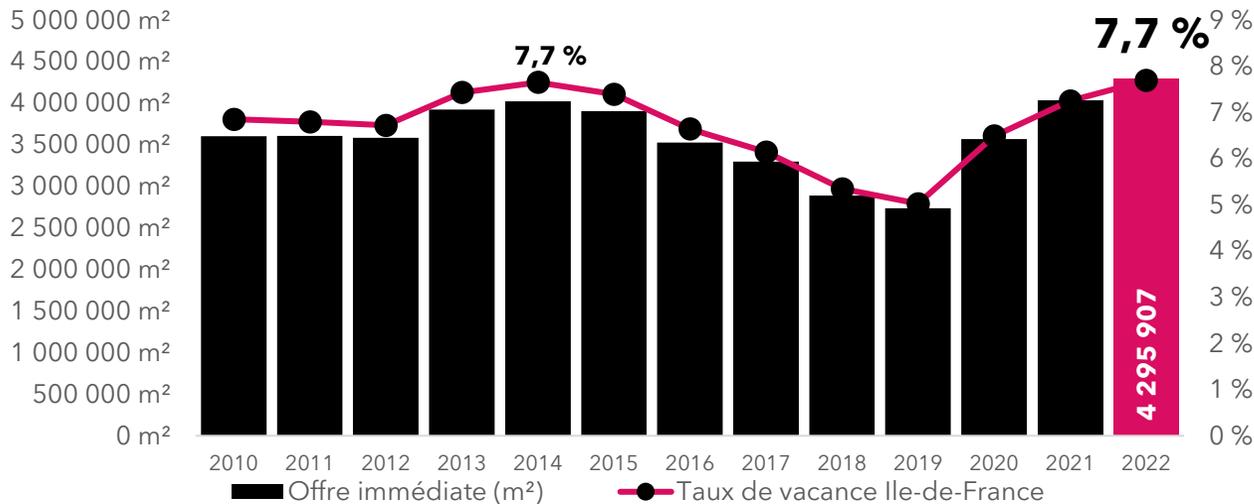
Offre immédiate : pic historique

À la fin du 4^e trimestre 2022, l'offre immédiate totalise 4,3 millions de m² en Île-de-France, soit une hausse de 6 % sur un an et un volume historiquement élevé. Le dynamisme de l'activité locative constaté dans certains secteurs tertiaires n'a donc pas compensé l'importance des libérations de surfaces et des livraisons. Le taux de vacance est désormais de 7,7 % contre 7,3 % il y a un an et 5 % avant le déclenchement de la crise sanitaire. L'écart entre Paris et le reste de la région s'est accentué. À l'exception du nord-est de la capitale, tous les secteurs parisiens

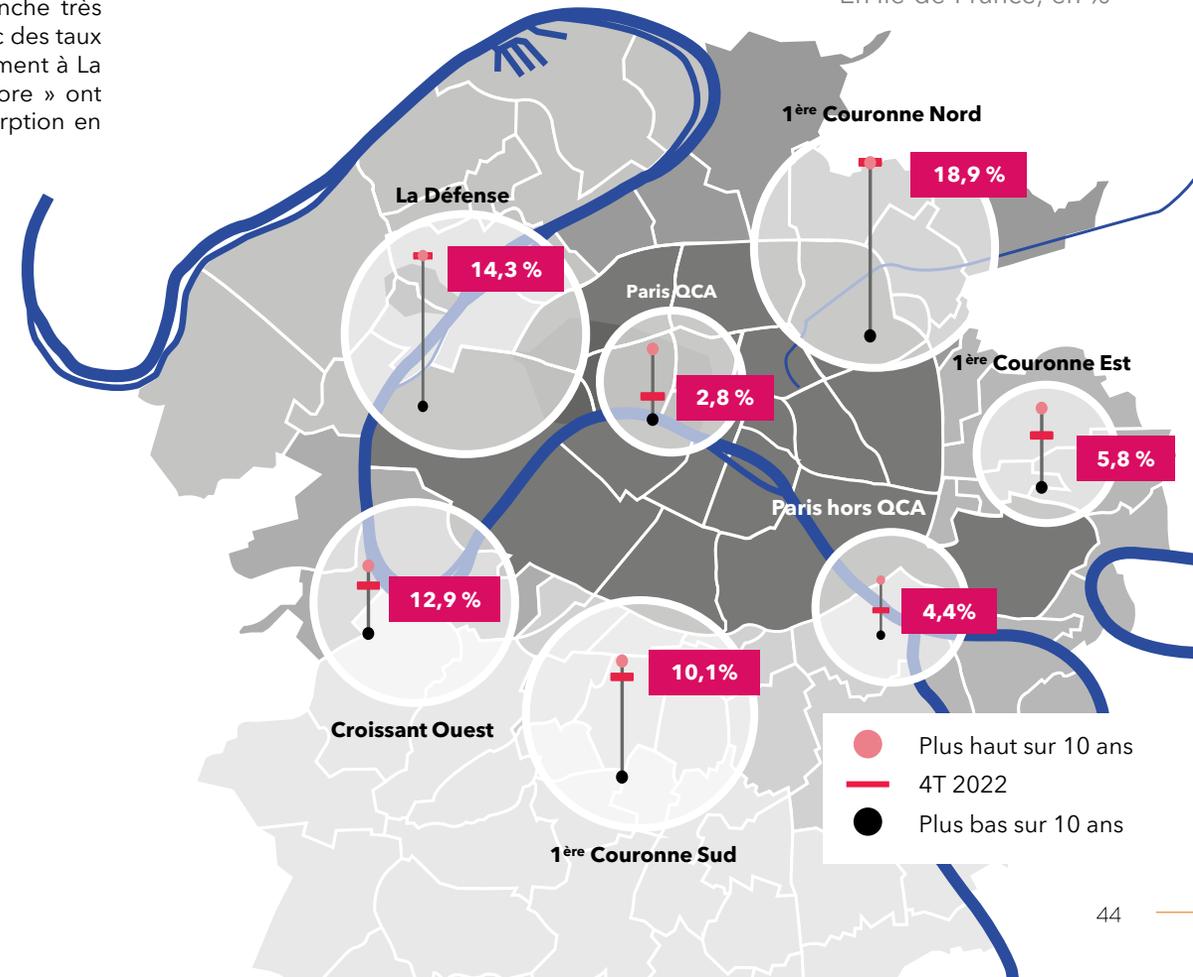
affichent ainsi des taux de vacance compris entre 1 et 5 %. La pénurie est plus marquée dans les arrondissements centraux et le QCA, dont le taux de vacance se maintient sous les 3 %. Les disponibilités restent en revanche très abondantes dans le Nord et en Péri-Défense, avec des taux de vacance proches de 20 %. Elles le sont également à La Défense où les livraisons d'« Hekla » et d'« Aurore » ont poussé la vacance à près de 15 % malgré l'absorption en 2022 de plusieurs grandes et moyennes surfaces.

Troisième année de hausse

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



Paris à contre-courant
Taux de vacance par secteur géographique
En Île-de-France, en %



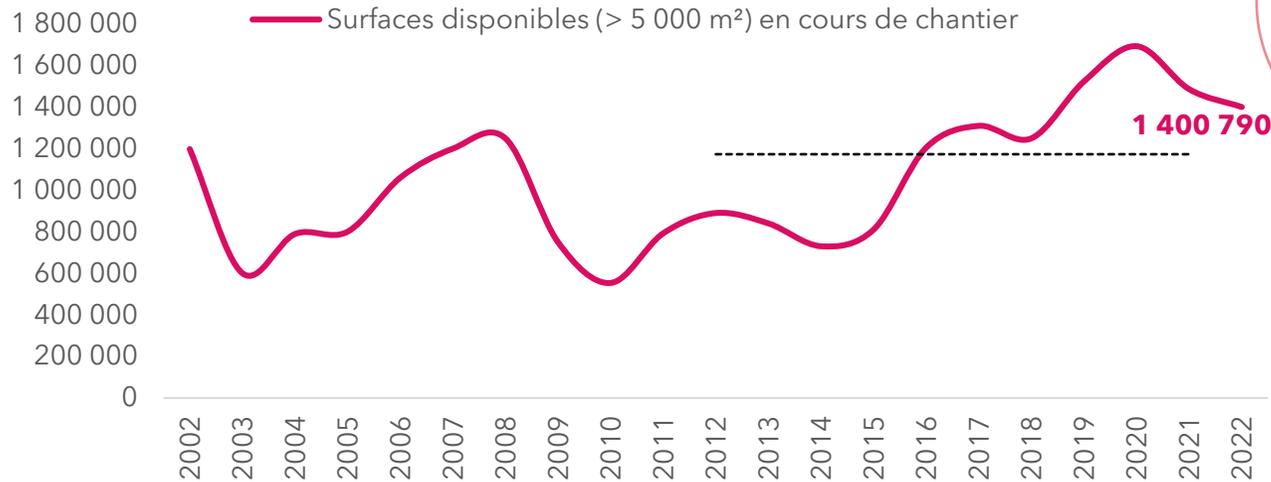
La fin d'un cycle ?

En 2022, les surfaces > 5 000 m² en cours de chantier en Île-de-France sont en net repli après plusieurs années de hausse. Le pic avait été atteint en 2020 avec 1,69 million de m² disponibles en travaux. Ce chiffre est retombé à 1,4 million de m² soit une baisse de 6 % sur un an et de 17 % par rapport au point haut de 2020. Pour autant, les volumes de bureaux disponibles en cours de construction

restent nettement supérieurs à la moyenne décennale (+ 19 %). La situation varie fortement selon les secteurs franciliens. Elle a nettement évolué à La Défense, où les surfaces disponibles > 5 000 m² en chantier diminuent de 42 % sur un an. Le repli est plus limité dans Paris QCA (- 15 %).

Disponibilités certaines : en baisse mais toujours élevées

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



- 6 %
Sur un an
+ 19 %
par rapport
à la moyenne
décennale

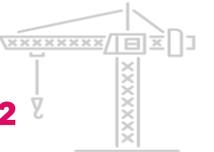


112 opérations

en chantier (≥ 5 000 m²)

2,23 millions de m²

en chantier (≥ 5 000 m²)



-6% sur un an

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

63%

des surfaces ≥ 5 000 m²
encore disponibles



Source : Knight Frank

Offre future : décroissance des livraisons en 2023

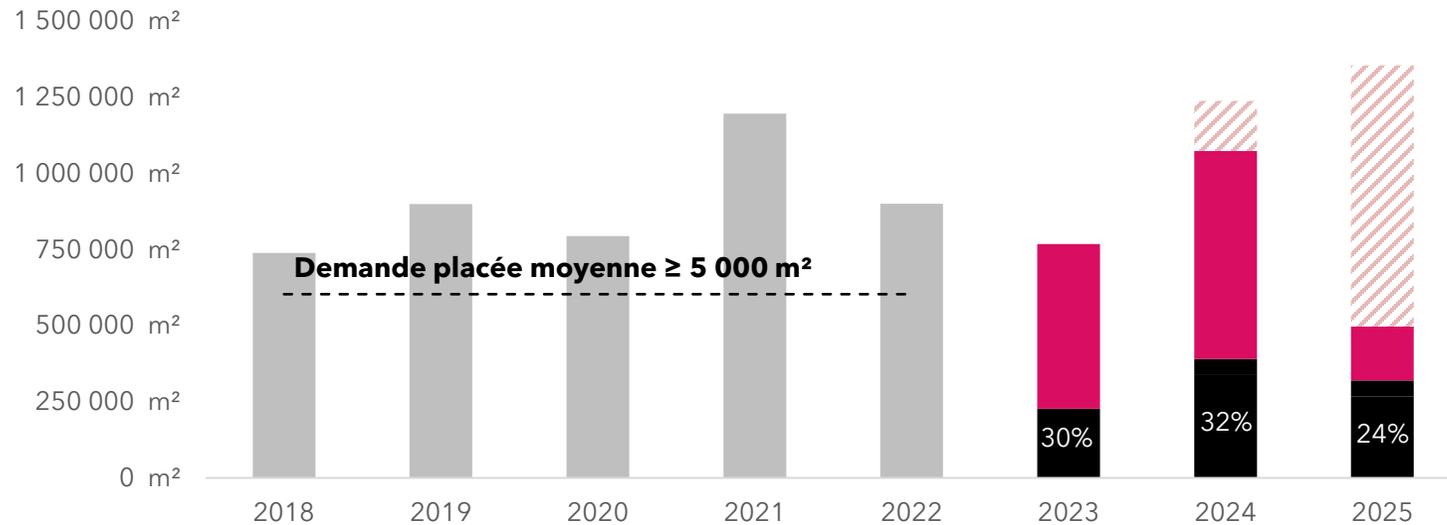
En 2021, 1,2 million de m² de bureaux avaient été livrés en Île-de-France, volume gonflé par le report d'opérations lié à la crise sanitaire. La décroissance s'est amorcée en 2022 avec environ 900 000 m² livrés. L'année 2023 s'annonce moins offreuse encore avec 770 000 m² de bureaux neufs-restructurés à livrer dont 70 % sont encore disponibles.

Le repli des livraisons pourrait être de courte durée, le cumul des opérations attendues en 2024 et 2025 s'élevant à 2,6

millions de m². Toutefois, ce volume est constitué pour moitié de projets non encore lancés, dont plusieurs pourraient être décalés, redimensionnés voire annulés dans les secteurs souffrant d'une vacance déjà élevée. C'est le cas de la 1^{ère} Couronne Nord et de la 1^{ère} Couronne Sud qui, en cumulant projets en chantier et à lancer, totalisent près d'un million de m² à livrer d'ici fin 2025 dont 83 % sont encore disponibles.

Des incertitudes pour 2024-2025

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



Source : Knight Frank

Déséquilibres persistants

Évolution significative à La Défense

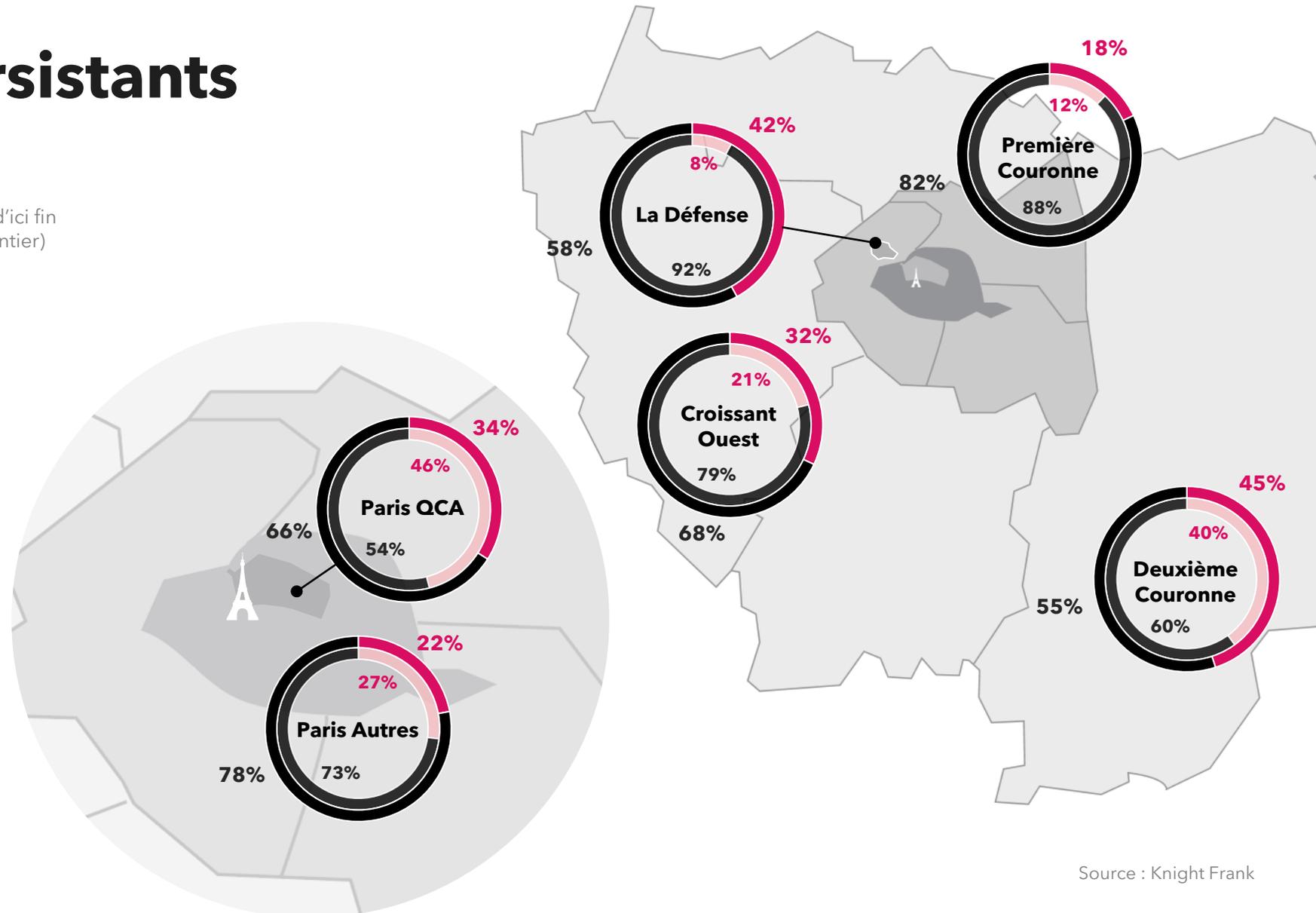
Taux de pré-commercialisation par secteur géographique
Offres de bureaux neufs-restructurés (≥ 5 000 m²) à livrer d'ici fin 2025 en Île-de-France (PC déposés / PC acceptés / En chantier)

Le taux de pré-commercialisation des surfaces à livrer en Île-de-France entre 2023 et 2025 atteint 28 %. La situation est plus équilibrée dans Paris QCA où ce taux est de 34 %. À La Défense, ce sont 42 % des surfaces attendues d'ici la fin de 2025 qui ont trouvé preneur, montrant un rééquilibrage après des années de forte production. Si plusieurs offres ont été partiellement ou totalement absorbées en 2022 (comme « Altiplano » ou encore « Lightwell »), la hausse du taux de pré-commercialisation de La Défense tient surtout à la prise en compte des 125 000 m² de « The Link », pris à bail dès 2020 par TOTAL pour en faire son nouveau siège.

D'autres secteurs disposent d'une offre à venir toujours abondante et qui peine à s'écouler. C'est le cas de la 1^{ère} Couronne où 18 % seulement des surfaces attendues d'ici la fin de 2025 sont pré-commercialisées.

● Surfaces pré-commercialisées

● Surfaces disponibles



Source : Knight Frank

Déséquilibres persistants

Dans certaines communes, la vacance atteint des niveaux record et le rythme de développement reste soutenu. C'est le cas dans plusieurs villes du Croissant Ouest, comme Nanterre ou Courbevoie. Dans ce secteur, le risque de déséquilibre est d'autant plus important que 93 % des surfaces à venir sont en cours de chantier. Leur arrivée sur le marché est donc certaine. La situation est différente dans le Nord. En effet, si le taux de

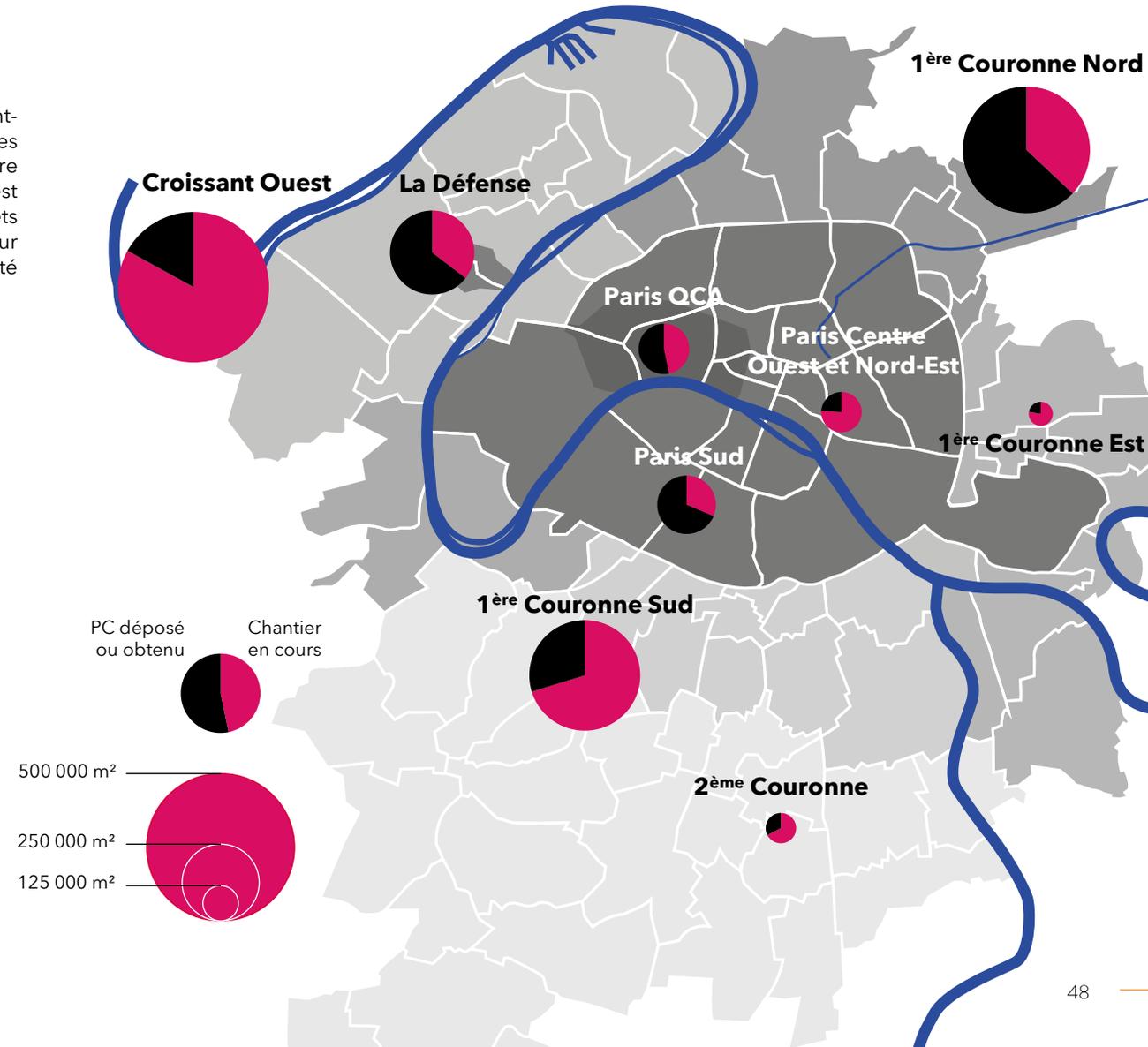
vacance est élevé à Saint-Denis (19,6 %) et Saint-Ouen (32,6 %), plus de la moitié des surfaces projetées dans ces communes n'ont pas encore été lancées. À Paris, l'offre future potentielle est également importante mais la plupart des projets non encore lancés devraient être menés à leur terme compte tenu de la vigueur de l'activité locative et d'un taux de vacance réduit.

Nouveaux records de vacance en vue

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

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

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



La reconversion reste un enjeu majeur

Le nombre important d'opportunités de bureaux neufs complique l'écoulement des surfaces de seconde-main et des actifs les moins adaptés à la demande des utilisateurs, ce qui alimente la vacance de longue durée. Les surfaces disponibles depuis plus de 4 ans sont particulièrement abondantes, représentant au total 1 million de m² en Île-de-France à la fin de 2022. Comme pour l'ensemble de l'offre disponible, ce stock est très inégalement réparti selon les secteurs géographiques. Ainsi, Paris

ne concentre que 2 % du volume de l'offre disponible depuis 4 ans, contre 16 % pour la 1^{ère} couronne, 25 % pour le secteur Péri-Défense et 39 % en 2^e couronne. Les déséquilibres constatés il y a un an n'ont donc pas été corrigés, ce qui n'est guère surprenant compte tenu de la faible demande s'exprimant dans certains secteurs de périphérie et de la priorité donnée par les entreprises à l'efficacité et à la performance environnementale de leurs bureaux.

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

300 offres

dont < 5 % d'immeubles indépendants

1 million m²

Volume total en Île-de-France

23 %

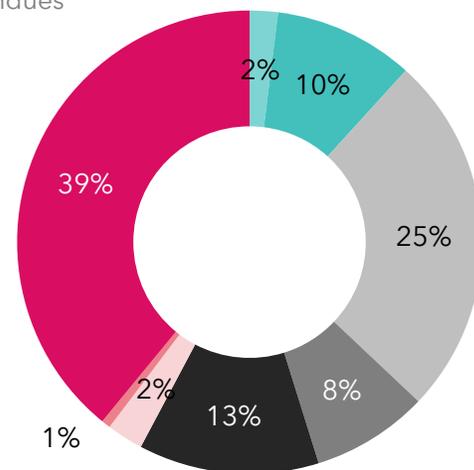
du volume total de l'offre disponible en Île-de-France

Paris est très peu concerné

Répartition géographique

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

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



Du 2nde main mais pas que

Répartition par état des locaux

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



État d'usage
52%



Rénové
44%



Neuf
4%

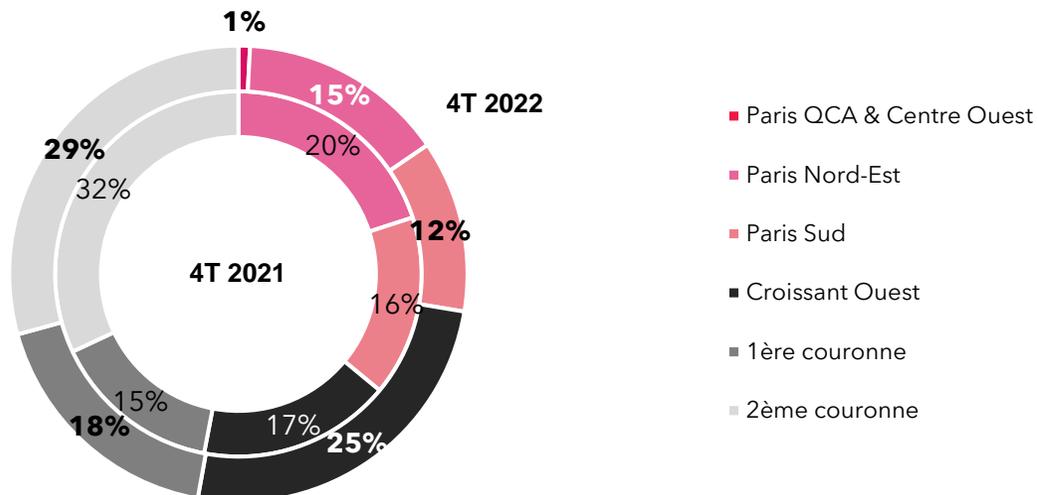
Accélération des transformations

Dans ce contexte, l'année écoulée a confirmé l'essor des changements d'usages, avec un nombre certes limité mais croissant d'opérations, dans certaines communes des Hauts-de-Seine notamment. Sur les 123 projets de transformation recensés depuis 2019 en Île-de-France par Knight Frank, 25 % se situent ainsi dans le Croissant Ouest contre 17 % un an auparavant. Les autres secteurs rassemblant le plus de projets de conversion de bureaux sont les 1^{ère} et 2^e couronnes.

Dans l'Ouest, plusieurs projets ont été recensés, comme à Courbevoie où le « Véronèse » a par exemple été acquis par EMERIGE dans le cadre d'une transformation en résidence de coliving, récemment cédée à KLEY. Cette opération est une parfaite illustration de l'importance croissante de la taille des surfaces transformées. En un an, la surface moyenne des bureaux transformés en Île-de-France s'est ainsi accrue de 35 % en un an, atteignant près de 8 500 m².

Transformations : plus d'opérations à l'Ouest

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



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

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

123 opérations

8 483 m²

Surface moyenne transformée (+ 35 % sur un an)

105 logements

Nombre moyen de logements créés par opération

Des acteurs plus nombreux et variés

Novaxia

Immobilière 3F
Groupe ActionLogement

RIVP

COVIVIO

**Foncière de
Transformation Immobilière**
Groupe ActionLogement

ICADE

GALIA

**Edgar
Suites**
BE PART OF
THE CITY

Diversification des opérations

Si on parle le plus souvent de transformations de bureaux en logements traditionnels, les débouchés sont bien plus variés. Près de 40 % des opérations de transformation de bureaux recensées en Île-de-France par Knight Frank débouchent ainsi sur le développement de résidences gérées (résidences étudiantes et seniors, coliving) et de locaux d'enseignement, pour lesquels les besoins sont élevés et l'intérêt des investisseurs de plus en plus important.

Par ailleurs, d'autres types de biens que les bureaux font l'objet de conversions, à l'exemple de locaux commerciaux, de cliniques, de garages ou encore de parkings. Si la tendance est assez récente, les exemples sont de plus en plus nombreux, illustrant l'adaptation du parc immobilier aux nouveaux usages.

Des débouchés variés

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



D'autres actifs sont transformés

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



Top 3 des **destinations privilégiées** :

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

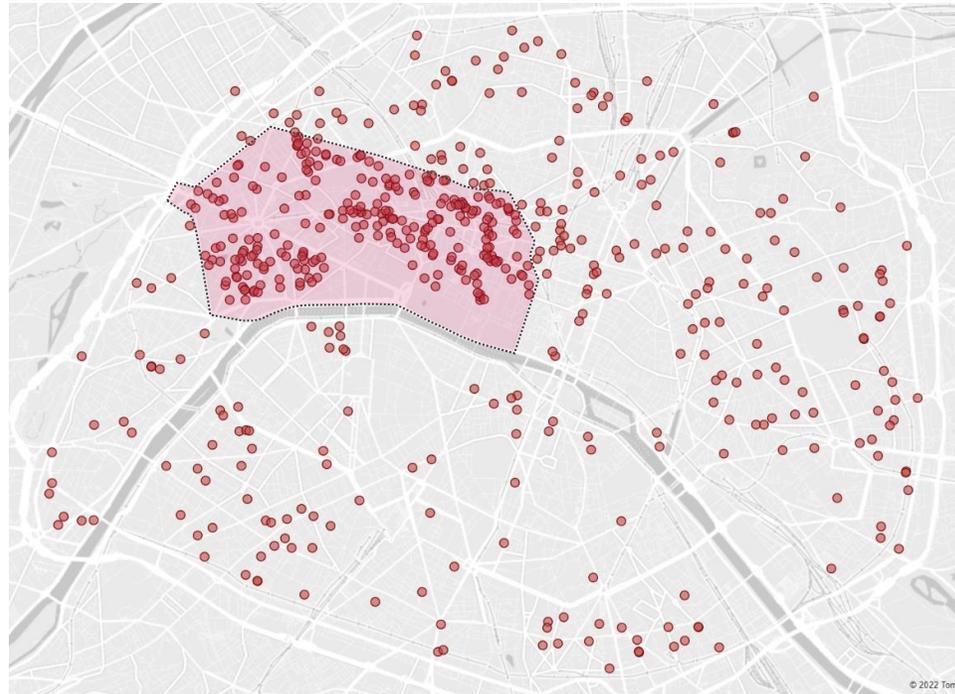
Zoom sur Paris

Les nouvelles orientations du plan local d'urbanisme (PLU) de Paris, actuellement en cours de révision, font une large place à la transformation de l'existant. La Ville souhaite ainsi favoriser les changements d'usage au profit des logements, en particulier dans les secteurs carencés de l'Ouest parisien.

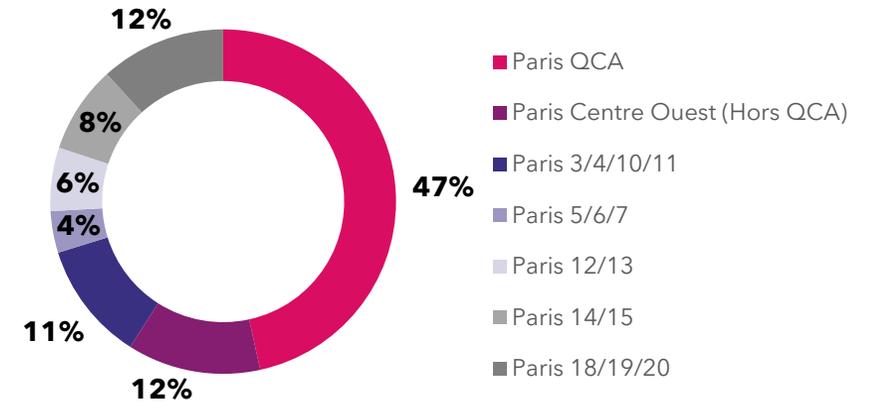
Dans le cadre de cette révision, de nouvelles réserves pour logements ont été proposées, portant sur plus de 500 immeubles de bureaux dont près de la moitié sont situés dans le QCA. Au-delà de l'incertitude juridique créée par ce « pastillage », plusieurs questions se posent, relatives notamment à la valorisation des immeubles identifiés par la Ville ainsi qu'aux conséquences des nouvelles dispositions du PLU sur le renouvellement de l'offre de bureaux à Paris. Ainsi, les opérations n'ayant pas encore obtenu leur permis pourraient ne pas toutes se concrétiser, car les porteurs de projets pourraient se voir opposer par la Ville un sursis à statuer et être contraints de revoir leur copie.

Les « pastilles » agitent la place parisienne

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



 Périmètre de Paris QCA



Des interrogations sur :

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

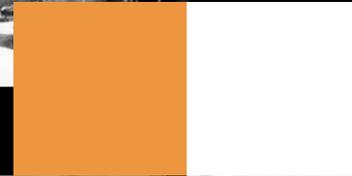
Source : idée.paris.fr

LES PERSPECTIVES POUR 2023

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

03

LE MARCHÉ DES
COMMERCES



LES FAITS MARQUANTS DE 2022

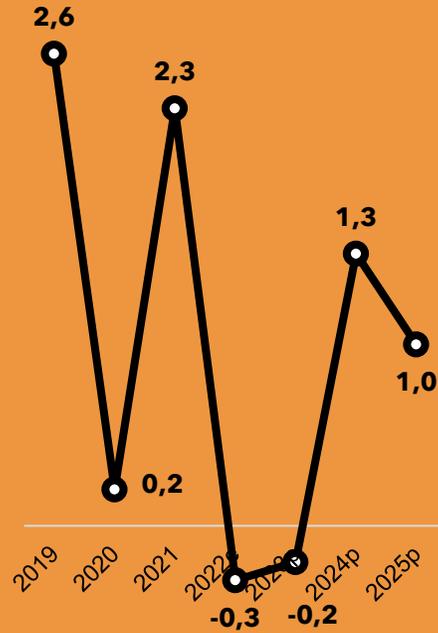
- **L'envolée de l'inflation** a pesé sur la consommation des ménages et la rentabilité des enseignes.
- Situations très variées **entre logiques d'expansion et d'optimisation**.
- **Difficultés d'acteurs historiques** (Camaïeu, Go Sport, etc.).
- **Demande toujours soutenue** de certains secteurs d'activité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

MENACES SUR LA CONSOMMATION

Après un net rebond de la consommation en 2021, celle-ci a continué de croître en 2022 mais à un rythme bien plus modéré en raison du déclenchement du conflit russo-ukrainien, qui a fait exploser l'inflation et plombé la confiance des ménages, scotchée à son niveau le plus bas depuis 2013.

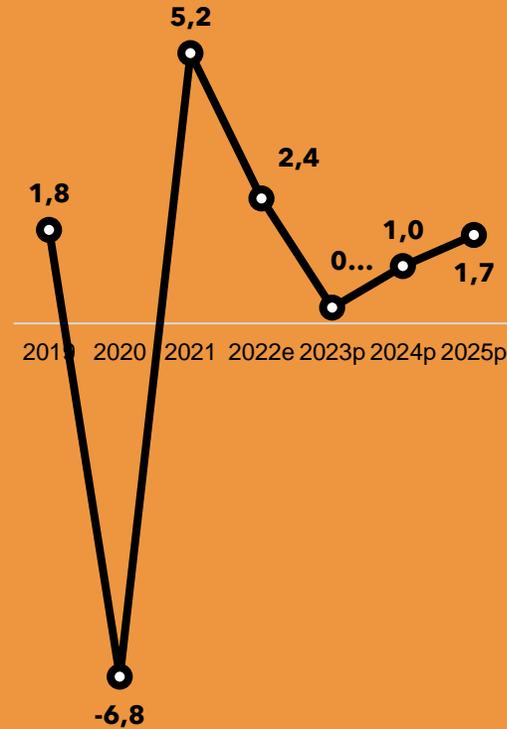
En 2023, la consommation des ménages devrait stagner sous l'effet d'une inflation toujours élevée et de la détérioration de la situation économique. Le recul du pouvoir d'achat, la dégradation du marché de l'emploi et le projet de réforme des retraites devraient en outre accentuer les risques sociaux. Les tensions inflationnistes pourraient néanmoins s'atténuer au fil des mois et l'activité économique repartir à la hausse en 2024 et 2025. D'ici là, les Français auront tendance à arbitrer leurs dépenses au profit de biens essentiels tels que l'énergie et les produits alimentaires.

Pouvoir d'achat en France
En %, moyenne annuelle



Sources : INSEE, Banque de France

Consommation des ménages en France
En %, moyenne annuelle



Sources : INSEE, Banque de France

Opinion des ménages en France
Indicateur synthétique

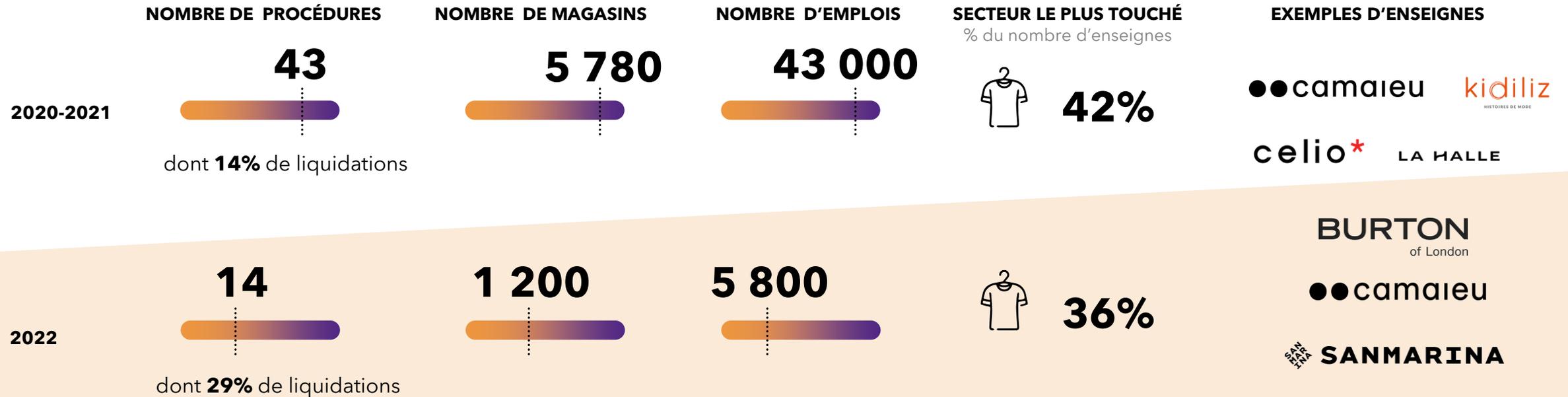


Sources : INSEE, Banque de France

UN NOMBRE ENCORE IMPORTANT DE PROCÉDURES

Tous secteurs confondus, les procédures ont porté sur 14 enseignes en 2022. Leur nombre s'élève à 57 depuis le déclenchement de la crise sanitaire, dont 40 % dans le secteur de l'habillement. Le secteur de la mode a par ailleurs connu en 2022, avec la disparition de CAMAIEU, la liquidation la plus importante recensée depuis le début de l'épidémie de Covid-19. Les procédures ont concerné d'autres noms importants de l'habillement, comme BURTON ou SAN MARINA.

Jusqu'à présent, les défaillances ont été relativement limitées. Pour autant, certaines des enseignes ayant fait l'objet d'une reprise restent fragiles. En outre, la liste des procédures pourrait encore s'allonger en 2023 en raison d'un contexte économique moins favorable, du remboursement des échéances des prêts garantis par l'État et de l'alourdissement des charges, qu'il s'agisse des coûts d'approvisionnement, des frais de personnel ou des prix de l'énergie.



Source : Knight Frank

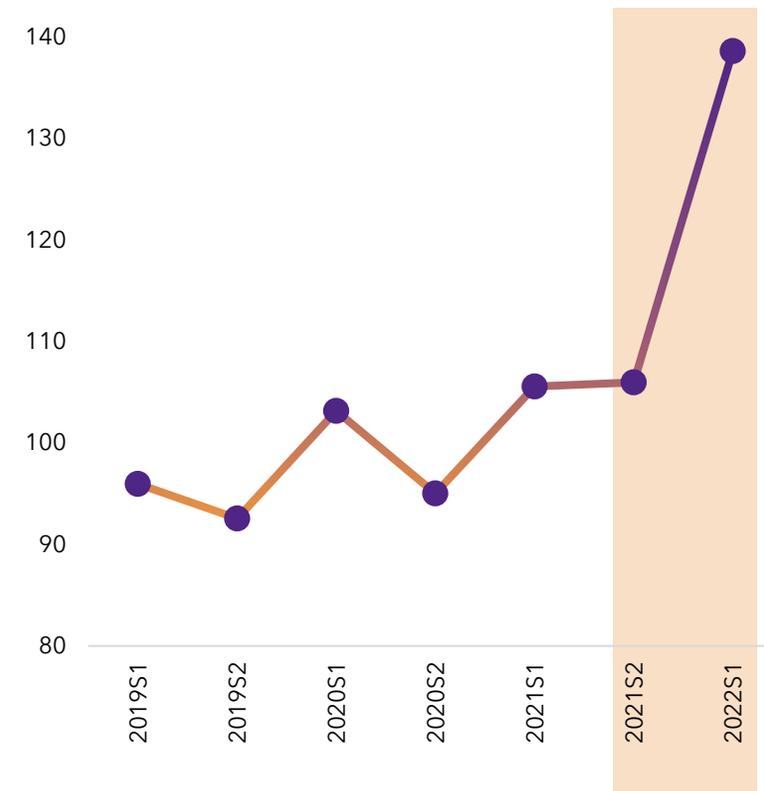
LES CHARGES ROGNENT LA RENTABILITÉ DES ENSEIGNES

Outre la hausse des prix de l'énergie, particulièrement contraignante pour des secteurs comme la restauration, les enseignes font également face à un accroissement des coûts d'occupation. L'indice des loyers commerciaux (ILC) affichait ainsi une progression de 5,37 % sur un an à la fin du 3^e trimestre 2022.

En 2023, l'impact sur le marché des commerces de l'alourdissement des charges pesant sur les enseignes restera important. Celles-ci fragiliseront certains acteurs et pousseront les enseignes, dont une très large majorité ne bénéficient pas du plafonnement de l'ILC, à renégocier davantage leurs coûts immobiliers. Plus généralement, les prochains mois verront une accélération des opérations de rationalisation, ce qui se traduira par un accroissement du nombre de fermetures liées à la volonté des enseignes de réduire la voilure en se délestant de leurs magasins les moins performants.

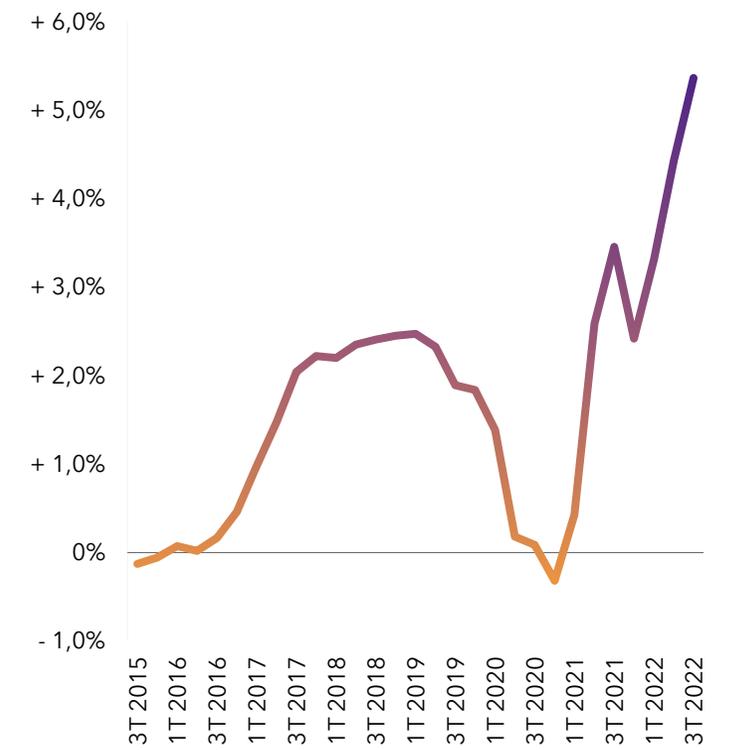


Évolution du prix de l'électricité pour les entreprises
En €/MWh (euros courants), moyenne pondérée de tous les prix



Source : INSEE

Évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC)
Évolution annuelle en %



Source : INSEE

MODE : ENTRE RATIONALISATION ET EXPANSION

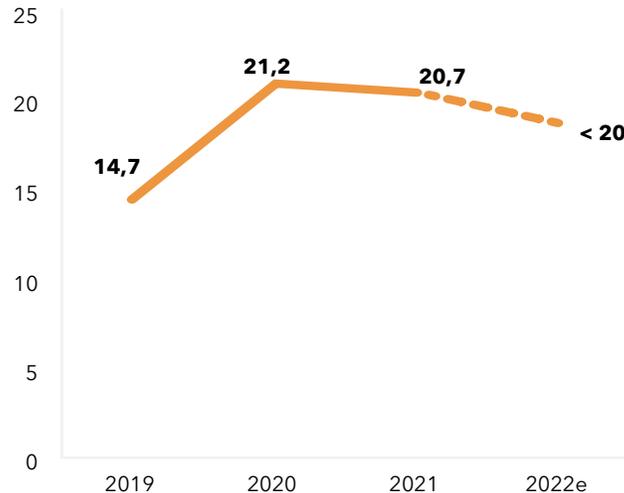
Le secteur de l'habillement est concerné au premier chef par les stratégies de rationalisation immobilière. La tendance, qui ne s'observe pas qu'en France, s'accélère et ne concerne pas uniquement les enseignes en difficulté. Depuis 2020, le groupe INDITEX a ainsi réduit son parc de magasins de 12 % dans le monde (contre 8 % pour les enseignes du groupe H&M).

S'il reste très exposé aux arbitrages des enseignes et des ménages, le secteur de l'habillement n'en conserve pas moins

une place centrale sur le marché français des commerces. Quelques grandes enseignes affichent par exemple de solides ambitions, telles KIABI, PRIMARK ou MANGO dont l'expansion passe notamment par de nouvelles ouvertures dans les villes moyennes. La mode constitue en outre une part significative des nouveaux entrants étrangers (33 % des arrivées de 2022 en France) et des ouvertures recensées sur les grandes artères parisiennes (37 % en 2022).

Ventes en ligne : en baisse mais élevées

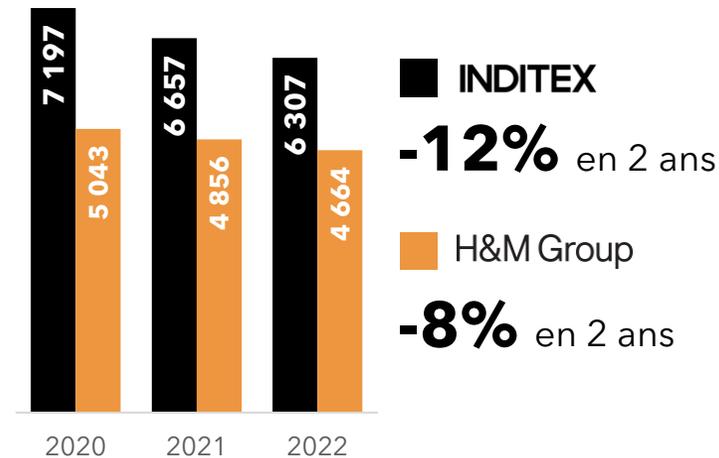
Part des ventes en ligne dans l'habillement, en % en France



Source : Fevad

Les géants rationalisent

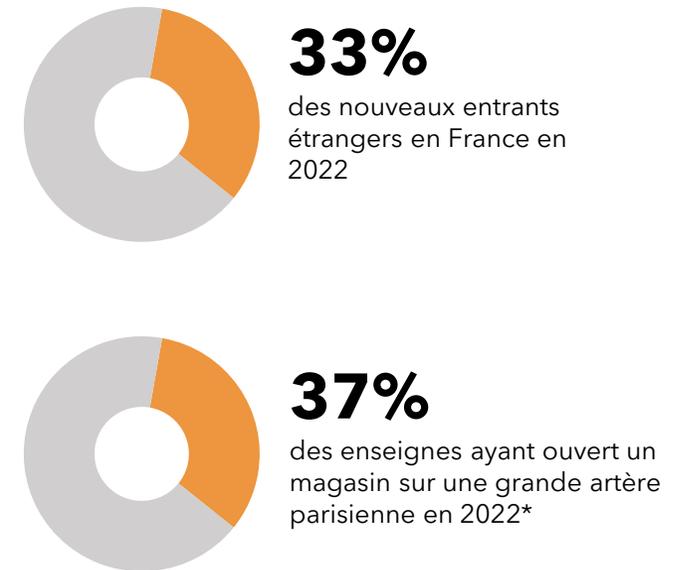
Nombre de magasins dans le monde
À fin août (H&M) et fin octobre (Inditex) de chaque année



Sources : Inditex et H&M

D'autres s'étendent ou reprennent leur expansion

La mode représente :



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

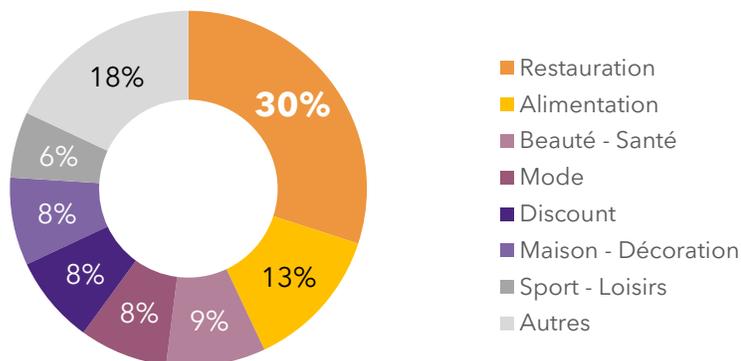
POURSUITE DES PLANS DE DÉVELOPPEMENT

Parmi les secteurs dynamiques, celui de l'alimentaire est très actif, sur le segment de la proximité avec la multiplication de magasins FRANPRIX ou sur celui du discount avec les nombreuses ouvertures d'ALDI et les arrivées récentes ou à venir de l'Espagnol PRIMAPRIX ou d'ATACADAO, marque brésilienne du groupe CARREFOUR. La baisse du pouvoir d'achat et la migration des consommateurs vers le discount favorisent déjà depuis quelques années l'expansion des enseignes à bas prix : entre 2019 et 2022, le nombre cumulé de magasins de 6 enseignes discount (ACTION, STOKOMANI, CENTRAKOR, GIFi, B&M ET NORMAL) est ainsi passé de 1 540 à un peu plus de 2 000 en France (+ 33 % sur la période).

Les enseignes discount ne sont pas les seules à se développer. Les plans d'expansion restent dynamiques dans d'autres domaines, comme la restauration : sur quelque 170 projets significatifs de développement recensés par Knight Frank en 2022, près d'un tiers concernent la restauration, portée par le succès de la restauration rapide et du modèle de la franchise. Le secteur des mobilités, qui bénéficiera en 2023 de l'extension des aides nationales à l'achat d'un vélo, le médical ou encore le sport et les loisirs sont également dynamiques.

Dynamisme de la restauration...

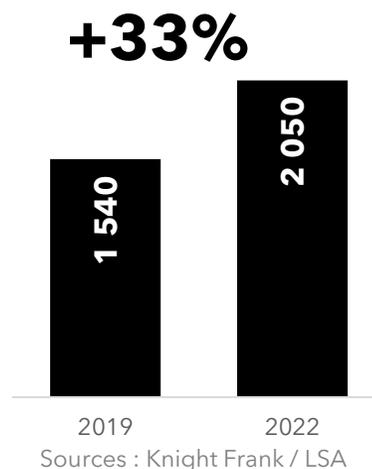
Répartition des plans d'expansion par secteur d'activité
Sur le nombre total d'enseignes ayant communiqué sur des projets d'expansion en France en 2022, tous formats confondus



Source : Knight Frank

...du discount...

Évolution du nombre de magasins de 6 enseignes discount en France



... et du sport

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



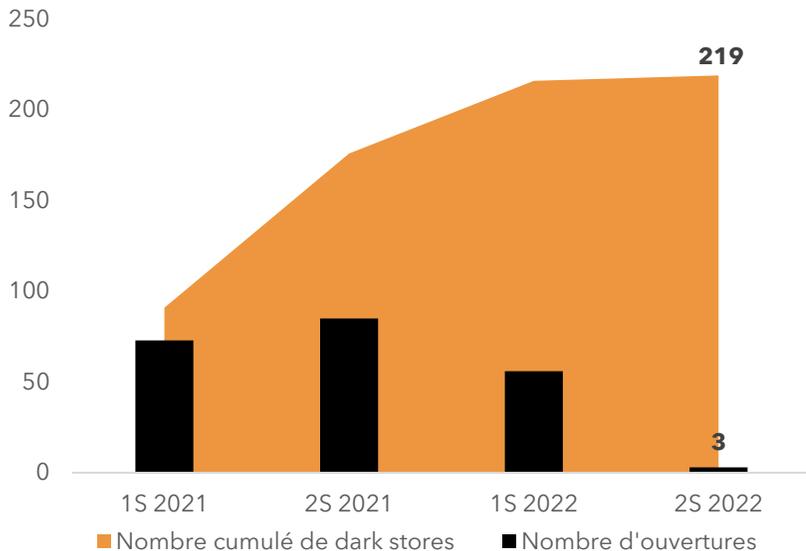
Source : Knight Frank

COUP D'ARRÊT POUR LE QUICK-COMMERCE

Représenté il y a un an par une dizaine d'acteurs, le quick commerce n'en compte plus que trois après plusieurs disparitions (KOL, ZAPP, YANGO DELI) et rachats (GORILLAS racheté par GETIR). Le nombre d'ouvertures de dark stores s'est d'ailleurs fortement réduit : sur environ 220 locaux en France à fin 2021 (dont un peu plus d'un tiers à Paris), une quarantaine seulement ont ouvert l'an passé dont la quasi-totalité au 1^{er} semestre.

Fin de l'expansion

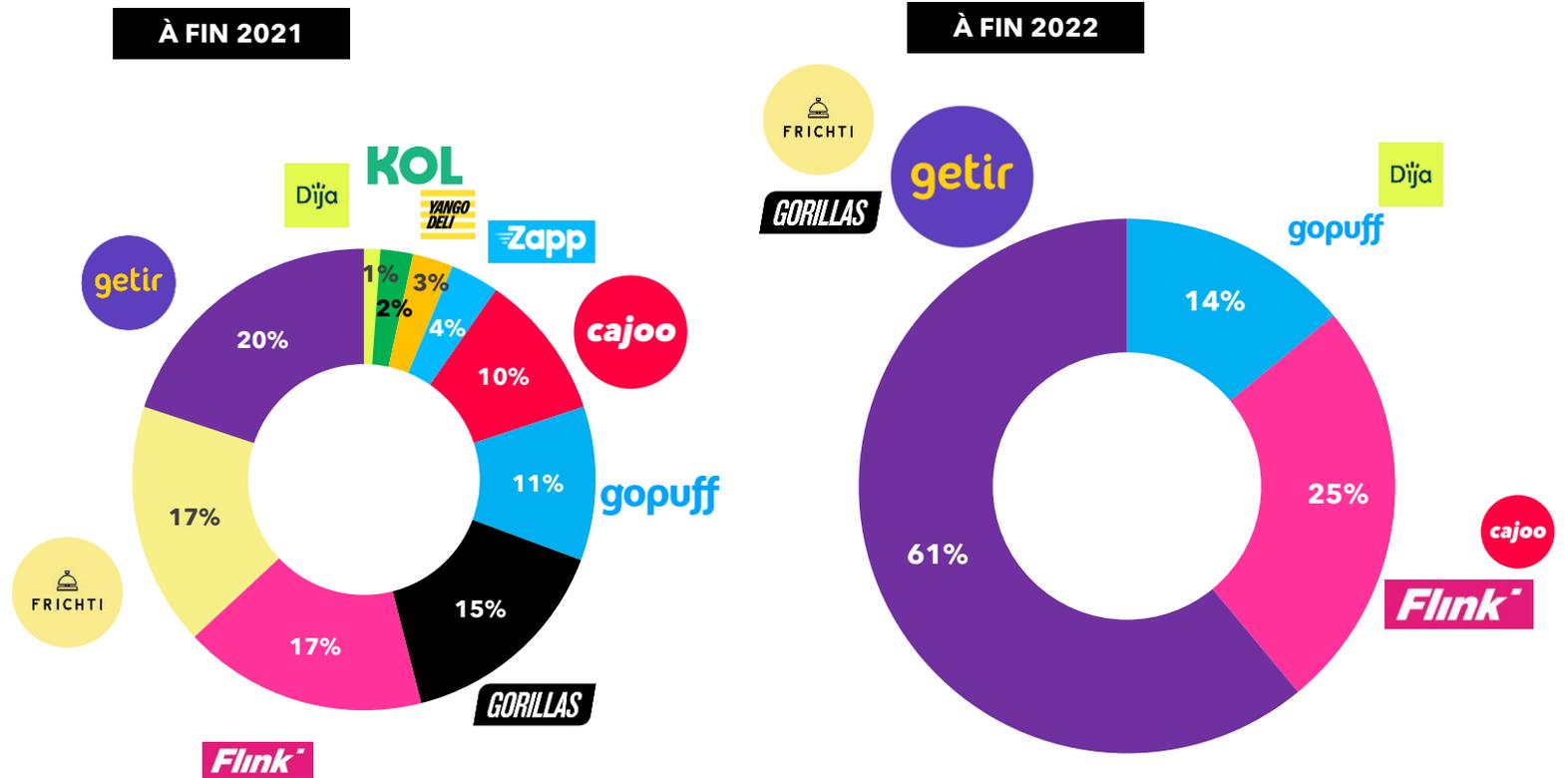
Évolution du nombre de dark stores en France



Source : Knight Frank

Un marché très concentré

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



Source : Knight Frank

ATTRACTIVITÉ CONFIRMÉE

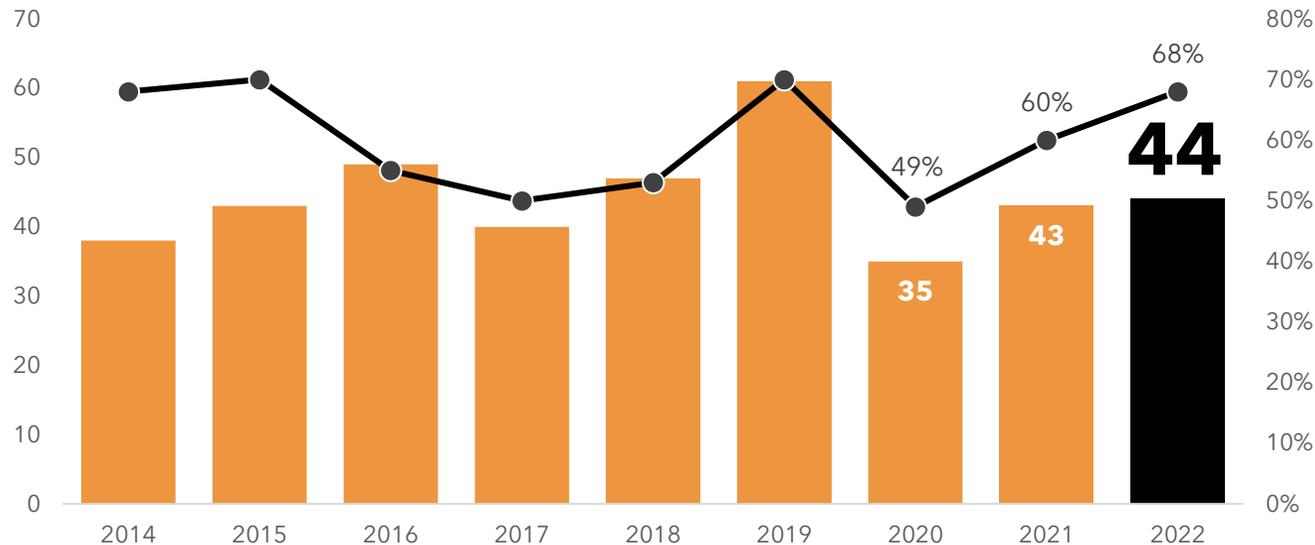
Tous secteurs confondus, 44 enseignes étrangères ont ouvert en 2022 leur premier magasin dans l'Hexagone après 43 en 2021 et 35 en 2020. Le rythme ne devrait pas faiblir en 2023 puisqu'une trentaine de projets sont déjà identifiés, dont un nombre significatif à Paris parmi lesquels ceux de SIGNORVINO place Saint-Michel, HAUSER & WIRTH rue François 1^{er} ou encore PALM ANGELS rue Saint-Honoré.

En 2022, sur les 44 recensés en France, 30 nouveaux entrants se sont implantés dans la capitale après 26 en 2021, dans des secteurs variés comme les mobilités, la décoration, la beauté, la restauration et surtout l'habillement (BROWNIE, ARKET, STUSSY, MACKAGE, GANNI, etc.). Ils ont majoritairement ouvert dans le Marais et le secteur de la rue Saint-Honoré, habituellement privilégiés pour une première boutique française.

Un peu plus de nouveaux entrants

Évolution du nombre de nouveaux entrants

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



Source : Knight Frank

■ Nombre d'ouvertures

—●— Part des arrivées à Paris (%)

Arrivées de 2022

Exemples



Et en 2023 ?

Exemples d'arrivées attendues en France en 2023



Source : Knight Frank

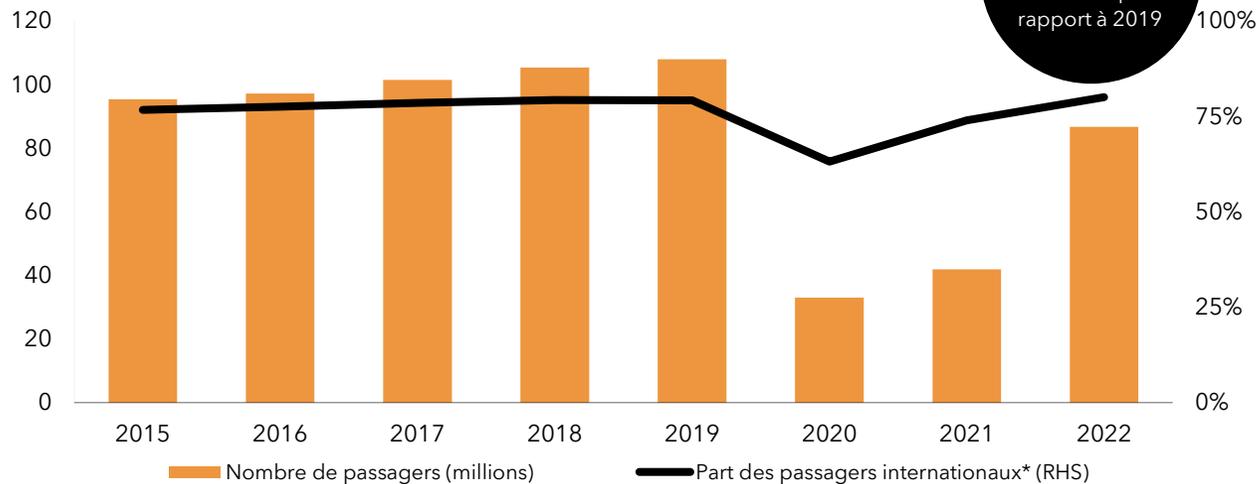
LES TOURISTES DE RETOUR À PARIS

En 2022, le marché parisien des commerces a profité de la poursuite de la reprise du tourisme international. Avec 86,7 millions d'arrivées aux aéroports de Paris, dont 80 % de passagers étrangers, le trafic est ainsi en hausse de 107 % par rapport à 2021 et se rapproche peu à peu du niveau de 2019 (- 20 %). Par ailleurs, le taux d'occupation des hôtels franciliens a retrouvé le

seuil des 80 % après avoir plongé sous les 20 % au plus fort de la crise sanitaire. L'année écoulée a notamment confirmé le retour des Américains, clients habituellement très dépensiers attirés par un taux de change favorable. En revanche, le nombre de touristes asiatiques ne devrait pas retrouver son niveau d'avant crise avant 2024 ou 2025.

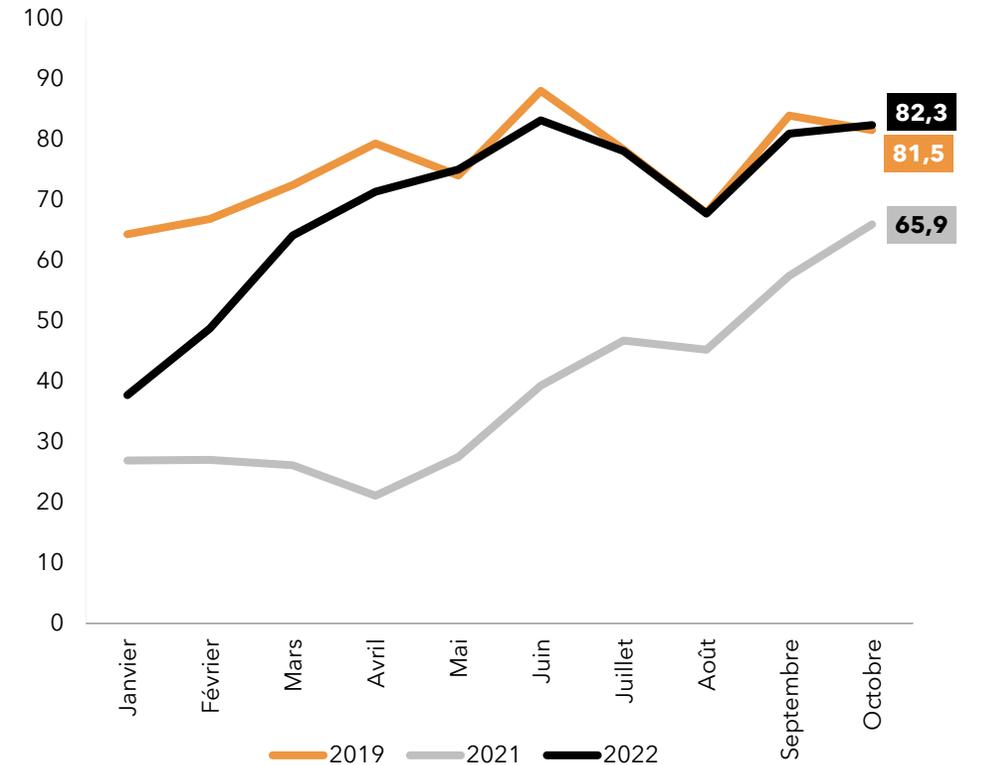
Nette hausse des flux aériens

Trafic aux aéroports de Paris
Nombre de passagers en millions, à Roissy CDG et Orly



Hôtellerie : retour au niveau pré-Covid

Taux d'occupation des hôtels franciliens
En %, de janvier à octobre de chaque année



Sources : INSEE, DGE, CRT

EXEMPLES DE TRANSACTIONS ET OUVERTURES 2022

ENSEIGNE	ADRESSE	VILLE / ARRONDISSEMENT	SURFACE M ²
ZARA	74 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES	PARIS 8	3 500
KERING / GUCCI	235 RUE SAINT-HONORÉ, 12-14 RUE CASTIGLIONE	PARIS 1	2 320
FABRIQUE DE STYLES	18 BOULEVARD DES CAPUCINES	PARIS 9	1 650
SAINT LAURENT	35-37 AVENUE MONTAIGNE	PARIS 8	1 540
ZARA	88 RUE DE RIVOLI	PARIS 4	1 480
UBALDI	30 PLACE DE LA MADELEINE	PARIS 8	1 090
VALENTINO	35-37 AVENUE MONTAIGNE	PARIS 8	1 050
FRANK NAMANI	38 AVENUE GEORGE V	PARIS 8	1 010
HAUSER & WIRTH	26 BIS RUE FRANÇOIS 1 ^{ER}	PARIS 8	800
DIESEL	223 RUE SAINT-HONORÉ	PARIS 1	780
LULULEMON	38-40 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES	PARIS 8	780
VAN MOOF	157 AVENUE DE FRANCE	PARIS 13	500
MORGAN	106-108 RUE DE RIVOLI	PARIS 1	460
JACQUEMUS	58 AVENUE MONTAIGNE	PARIS 8	450

Source : Knight Frank

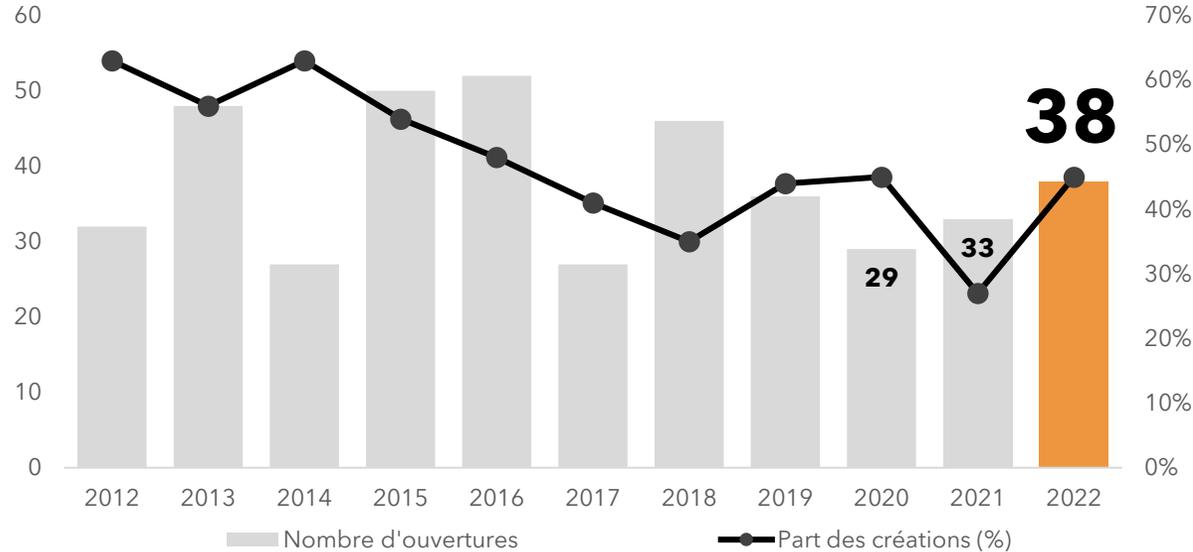
LUXE : REPRISE CONFIRMÉE

En 2022, 38 ouvertures de boutiques de luxe ont été recensées à Paris, soit 5 de plus qu'en 2021 et 9 de plus qu'en 2020. Des projets emblématiques ont notamment été inaugurés à l'exemple de celui de CARTIER au 13 rue de la Paix, de DIOR au 30-32 avenue Montaigne ou encore de CHANEL au

21 rue du Faubourg Saint-Honoré. Cette tendance se prolongera en 2023 et 2024, à l'exemple des ouvertures attendues de SAINT LAURENT avenue des Champs-Élysées et avenue Montaigne, ou de GUCCI et ALEXANDER MCQUEEN rue Saint-Honoré.

Hausse des ouvertures

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 2022

Rénovations - extensions - transferts



Autres



Quelques projets 2023-2024

Rénovations - extensions - transferts



Autres



LUXE : REPRISE CONFIRMÉE

La rue Saint-Honoré continue de concentrer la plus grande part des ouvertures de boutiques de luxe. Le Triangle d'or confirme quant à lui son retour au premier plan. Sous les feux des projecteurs en 2022 avec plusieurs inaugurations emblématiques (DIOR, JACQUEMUS, etc.), l'avenue Montaigne sera notamment animée ces prochains mois par les transferts de SAINT LAURENT et VALENTINO. Plusieurs ouvertures sont également attendues avenue George V et rue François 1^{er}.

L'une des caractéristiques de plusieurs projets récents et à venir est leur dimension patrimoniale et l'intégration d'une offre de restauration, à l'exemple du flagship rouvert par DIOR au 30-32 avenue Montaigne ou des projets de LOUIS VUITTON près du pont Neuf (Exposition « LV Dream », pâtisserie), emblématiques de la diversification des géants du luxe.

La hiérarchie évolue peu

Top 3 des artères de luxe les plus animées
Part de chaque artère sur le total des ouvertures de boutiques de luxe à Paris*, en %

TOP 3 EN 2022

RUE SAINT-HONORÉ



AVENUE MONTAIGNE



RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORÉ



TOP 3 DEPUIS 10 ANS

RUE SAINT-HONORÉ



PLACE VENDÔME / RUE DE LA PAIX



AVENUE MONTAIGNE



Les formats se renouvellent

FLAGSHIPS HISTORIQUES



EXCLUSIVITÉS / COLLABORATIONS



ART DE VIVRE



SECONDE-MAIN



VACANCE EN BAISSSE

La solidité du marché parisien est également illustrée par l'évolution de la vacance commerciale. En un an, le taux de vacance moyen des 12 grands axes analysés par Knight Frank a perdu près de 2 points, les baisses les plus significatives concernant la rue du Faubourg Saint-Honoré et la rue Saint-Honoré, la rue des Francs Bourgeois, le boulevard Saint-Michel et la rue de Rivoli. Ce constat positif peut néanmoins être nuancé : lors des 6 derniers mois, la vacance s'est en effet stabilisée (- 0,5 point) et reste parfois élevée, comme sur l'avenue de l'Opéra ou le boulevard Saint-Michel.

Difficile de savoir si la vacance commerciale a atteint son niveau plancher ou si elle retrouvera en 2023 sa tendance baissière. En tout état de cause, l'écoulement de l'offre dépendra du dynamisme de la consommation et des arrivées de touristes étrangers, des mesures d'accompagnement consenties par les bailleurs ainsi que de la poursuite des plans d'expansion des enseignes.

La vacance a-t-elle atteint un plancher ?

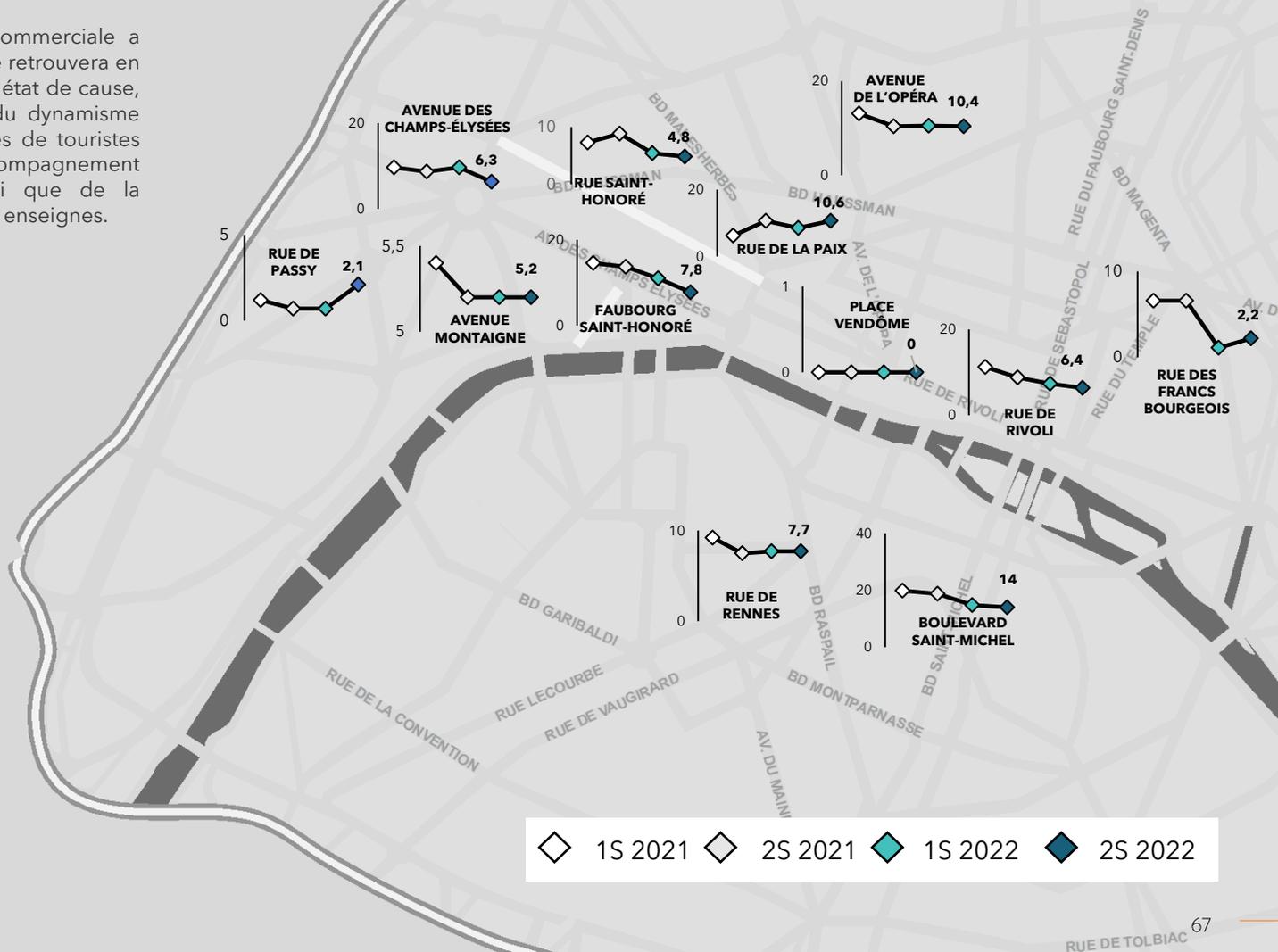
Évolution du taux de vacance à Paris*

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

Taux de vacance moyen **6,5 %** à fin 2022

-1,8 pt par rapport à fin 2021

-0,5 pt par rapport à mi 2022



Source : Knight Frank /*hors vacance stratégique et projets

LE CŒUR DE PARIS POURSUIT SA TRANSFORMATION

L'évolution de la vacance commerciale à Paris dépendra aussi du devenir des quelques grands projets de restructuration, récemment ou bientôt achevés sur de grands axes parisiens comme les Champs-Élysées ou le boulevard Haussmann. D'autres opérations importantes sont en train d'être lancées, illustrant la poursuite de la transformation de l'hypercentre de Paris dont témoigne la renaissance de la rue de Rivoli. Epine dorsale du commerce de la rive droite, celle-ci a vu son taux de vacance nettement diminuer depuis le

début de 2021. Profitant du renouvellement progressif de l'offre commerciale, moins axée qu'auparavant sur l'habillement, la rue de Rivoli bénéficiera également de la transformation de l'ex-immeuble de C&A au n°126, et de la concrétisation de projets culturels (Fondation Cartier, attendue en 2025 face au Louvre) et hôteliers (hôtel Louis Vuitton face à la Samaritaine).

La renaissance de la rue de Rivoli

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



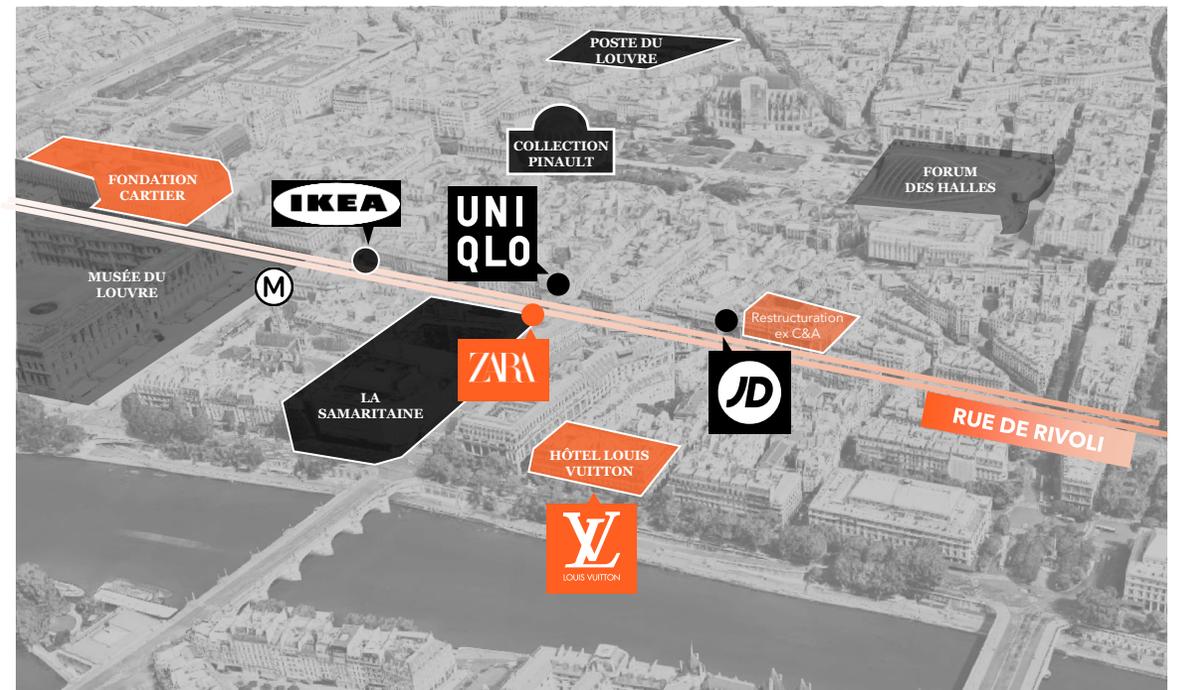
Mouvements recensés entre 2019 et 2022



La mode représente :



● Ouvertures 2019-2022 Exemples
● Projets à venir Exemples



Source : Knight Frank / *Sur le tronçon rue du Louvre - BHV.

VALEURS LOCATIVES

Si les valeurs locatives ont été corrigées au plus fort de la crise sanitaire, avec des baisses parfois significatives pouvant aller de 10 à 20 %, la situation a évolué avec le redressement de la fréquentation et de l'activité locative. Les signatures récentes et les opérations en cours sur des artères et dans des quartiers comme la rue Saint-Honoré, le Marais ou encore les Champs-Élysées font ainsi ressortir des niveaux équivalents, voire parfois supérieurs, à ceux pratiqués avant le déclenchement de l'épidémie de Covid-19.



Évolutions contrastées

Fourchettes des valeurs locatives prime à Paris

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

Source : Knight Frank

Faible Élevé

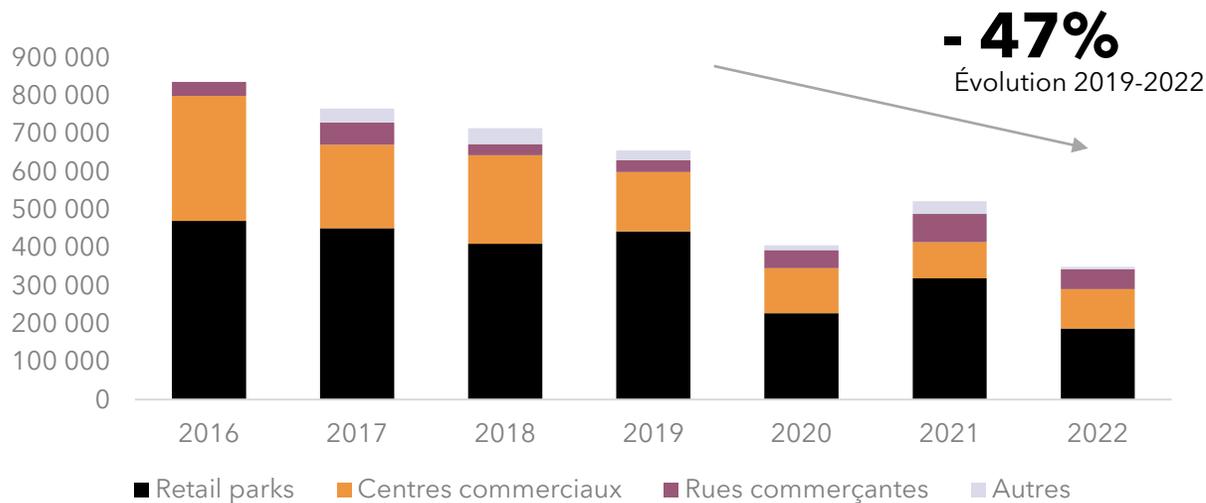
NOUVELLE BAISSÉ DES OUVERTURES

Tous formats confondus, un peu moins de 350 000 m² de nouveaux ensembles commerciaux ont ouvert en 2022 en France, soit une baisse de 37 % par rapport à 2021 et de 42 % par rapport à la moyenne des cinq années précédant la crise

sanitaire. Constitué de 60 % de créations ex nihilo, le volume des nouveaux m² ouverts en 2022 est même inférieur de 14 % au point bas de 2020, qui avait vu le report de plusieurs projets en raison du déclenchement de l'épidémie de Covid-19.

Deux fois moins de nouveaux ensembles

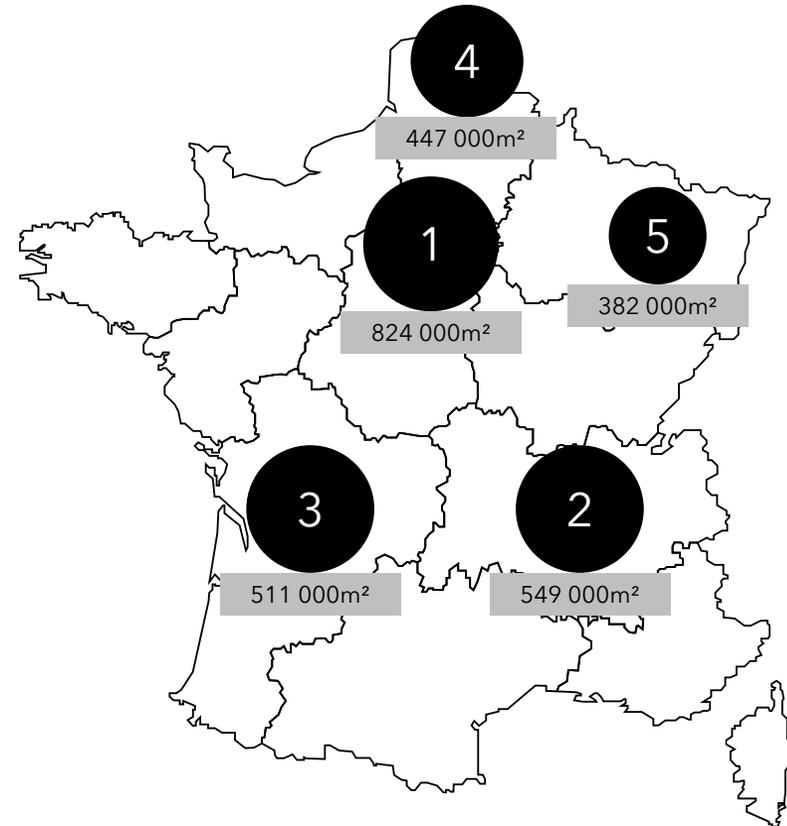
Évolution des ouvertures d'ensembles commerciaux, tous formats confondus
En France, en m²



Source : Knight Frank

Top 5 des régions

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



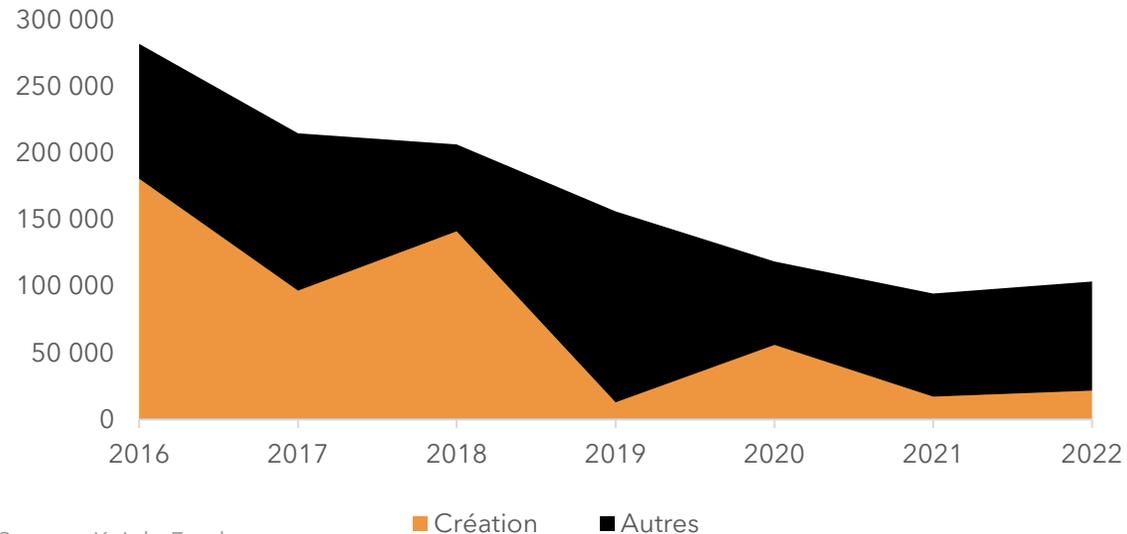
CENTRES COMMERCIAUX : NIVEAU PLANCHER

Après avoir chuté en 2021, les ouvertures de centres commerciaux sont reparties à la hausse en 2022 (+ 10 %) grâce à l'inauguration de quelques projets importants comme les « Ateliers Gaité » près de la gare Montparnasse à Paris. La tendance reste néanmoins à la réduction des nouveaux

développements, les m² de centres commerciaux ouverts en 2022 étant inférieurs de 52 % à la moyenne des 4 années pré-Covid. En outre, les créations de projets ex nihilo ont quasiment disparu (moins de 40 000 m² lors des deux dernières années).

Stabilisation à un niveau très bas

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



Source : Knight Frank

■ Création ■ Autres



+ 10 %
sur un an de nouveaux m² de centres commerciaux en 2022

- 52 %
par rapport à la moyenne des 4 années pré-Covid

CENTRES COMMERCIAUX : EXEMPLES DE PROJETS

OUVERTURES 2022 ET 2023 EN FRANCE

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

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

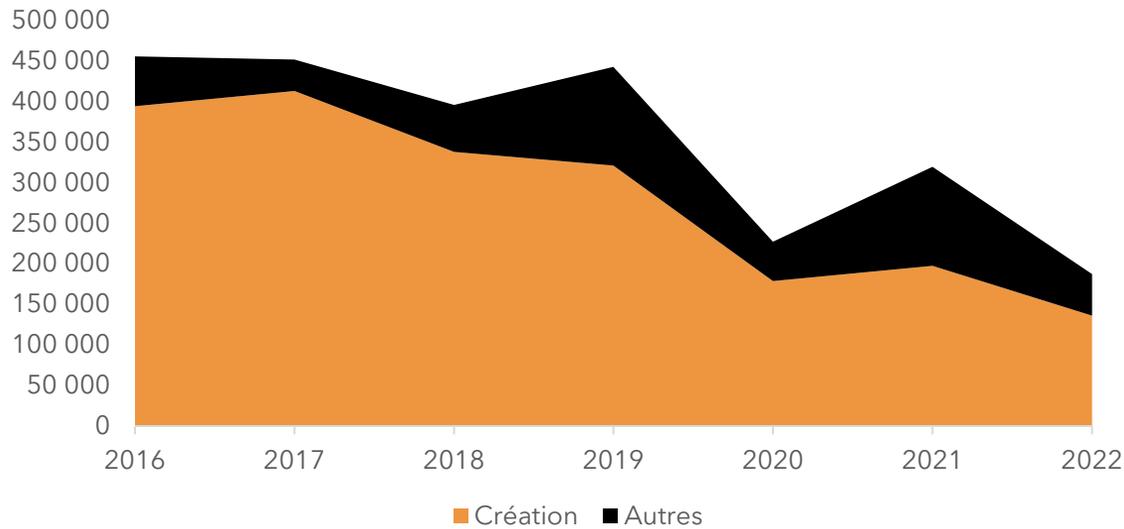
RETAIL PARKS : AU PLUS BAS

Si les ouvertures de centres commerciaux ont légèrement progressé en 2022, les volumes de nouveaux retail parks ont reculé de 41 % par rapport à 2021. Avec 187 000 m² inaugurés en France l'an passé, les ouvertures de retail parks ont même atteint leur niveau le plus bas depuis l'émergence de ce format commercial au début des années 2000.

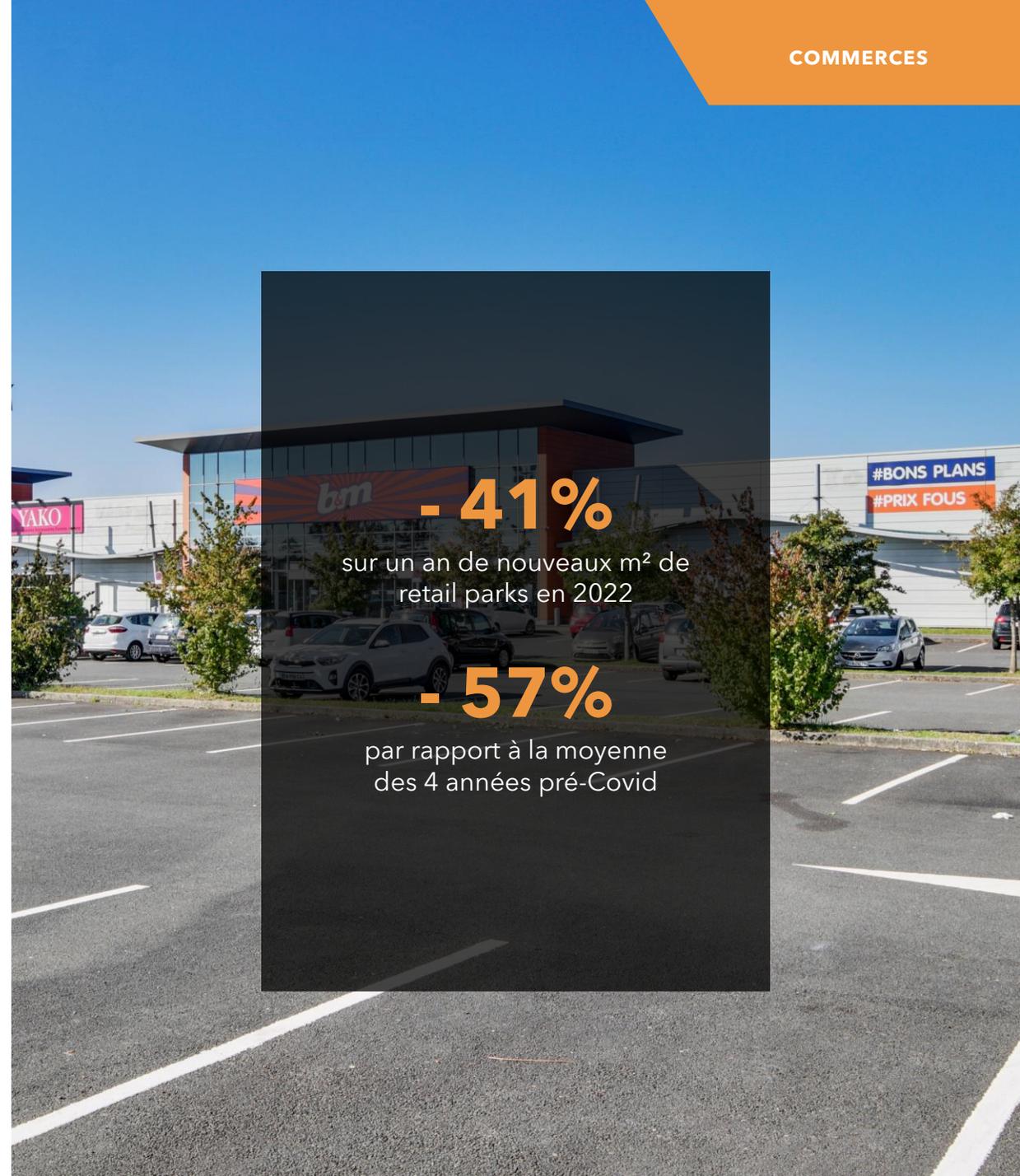
Si quelques ensembles importants sont encore attendus, comme celui de Neyrpic près de Grenoble, le temps de l'expansion à tous crins semble terminé, sur fond d'arrivée à maturité du parc français des commerces et de contraintes administratives croissantes limitant l'artificialisation des sols.

Retour à la baisse

Évolution des ouvertures de retail parks
En France, en m²



Source : Knight Frank



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

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

RETAIL PARKS : EXEMPLES DE PROJETS

OUVERTURES 2022 ET 2023 EN FRANCE

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

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

PERSPECTIVES 2023

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

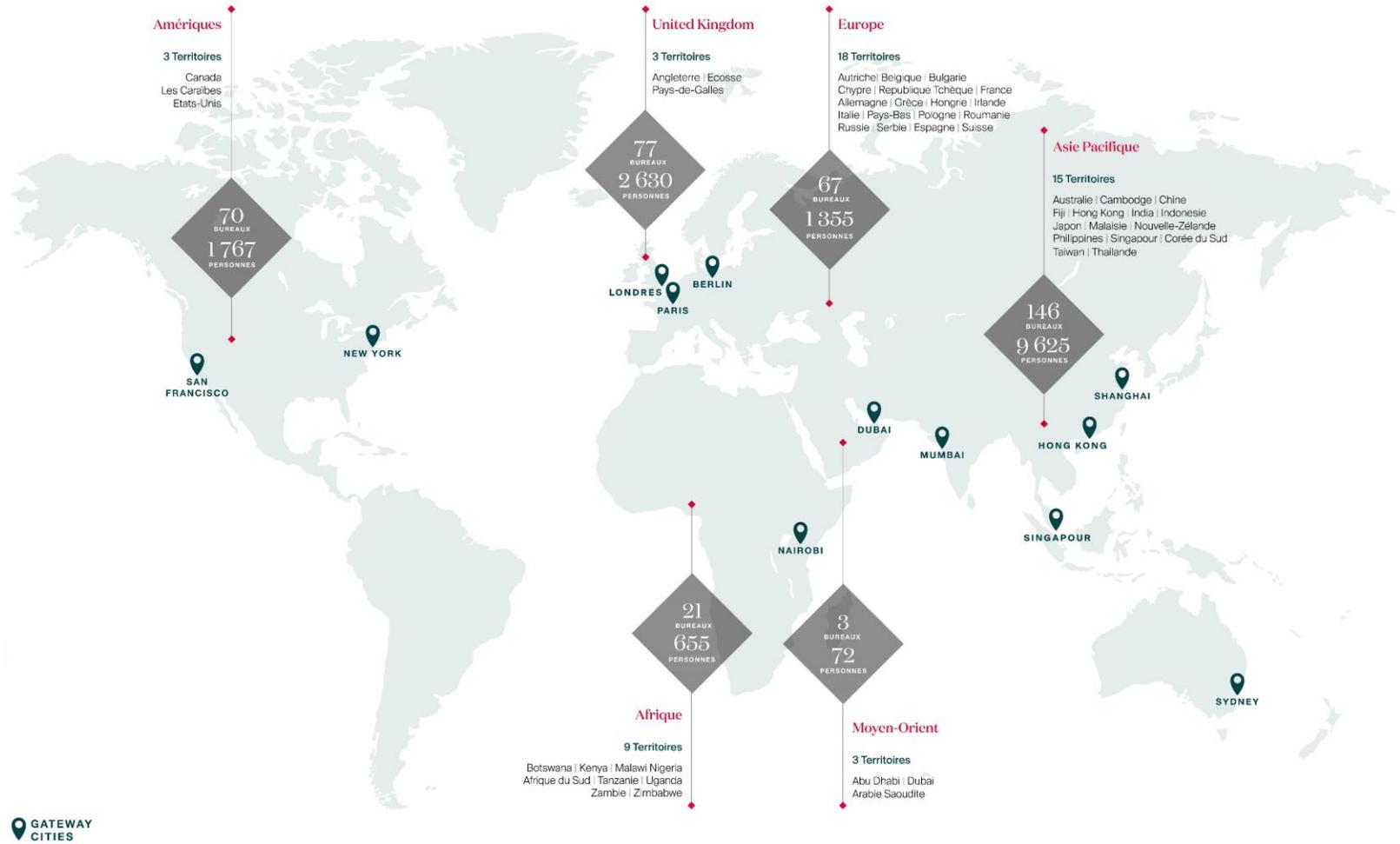
KNIGHT FRANK

Knight Frank est un conseil international en immobilier.

Son bureau parisien, créé il y a 50 ans, est organisé autour de 5 lignes de services : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy & Solutions), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), le Capital Markets, le RetailLeasing 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 125 ans, aujourd'hui implantée dans 51 pays. Elle apporte à ses clients la compétence de plus de 16 000 professionnels depuis ses 384 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.





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



Antoine Grignon

Head of Capital Markets
+33 1 43 16 88 70
+33 1 43 16 88 70
antoine.grignon@fr.knightfrank.com



Guillaume Raquillet

Head of OLSS
+33 1 43 16 88 86
+33 6 15 79 46 64
guillaume.raquillet@fr.knightfrank.com



Antoine Salmon

Head of Retail Leasing
+33 1 43 16 88 64
+33 6 09 17 81 76
antoine.salmon@fr.knightfrank.com

PUBLICATIONS RÉCENTES



PLUS VITE, PLUS HAUT, PLUS FORT - INSIDE OUT
JANVIER 2023



L'ESSENTIEL DU MARCHÉ DES COMMERCES
DÉCEMBRE 2022



LE MARCHÉ IMMOBILIER DES COMMERCES - FRANCE
SEPTEMBRE 2022



LES MARCHÉS
IMMOBILIERS FRANÇAIS

BILAN 2022 & PERSPECTIVES 2023