

BILAN & PERSPECTIVES

2021-2022

LE MARCHÉ IMMOBILIER FRANÇAIS

01

INVESTISSEMENT
FRANCE



02

BUREAUX
ILE-DE-FRANCE



03

COMMERCES
FRANCE



01

INVESTISSEMENT

Les faits marquants de 2021

- **Baisse limitée** des volumes investis par rapport à 2020 (- 5 %).
- Les **investisseurs étrangers** accroissent leur présence, alors que les Français sont en net recul.
- La **hausse de 27 % des volumes en province** tranche avec la baisse de l'Île-de-France (- 18 %).
- **Bureaux en chute** de 15 % d'une année sur l'autre.
- **Année record pour la logistique**, dopée par les cessions de grands portefeuilles.
- **La périphérie a rassemblé la majorité** des volumes investis en commerces, pour la première fois depuis 2008.
- Les **actifs alternatifs** ont continué leur percée.
- Retour à la **hausse de la collecte des SCPI** mais niveau historiquement faible pour les OPCl.
- Poursuite de la **compression des taux** de rendement prime.

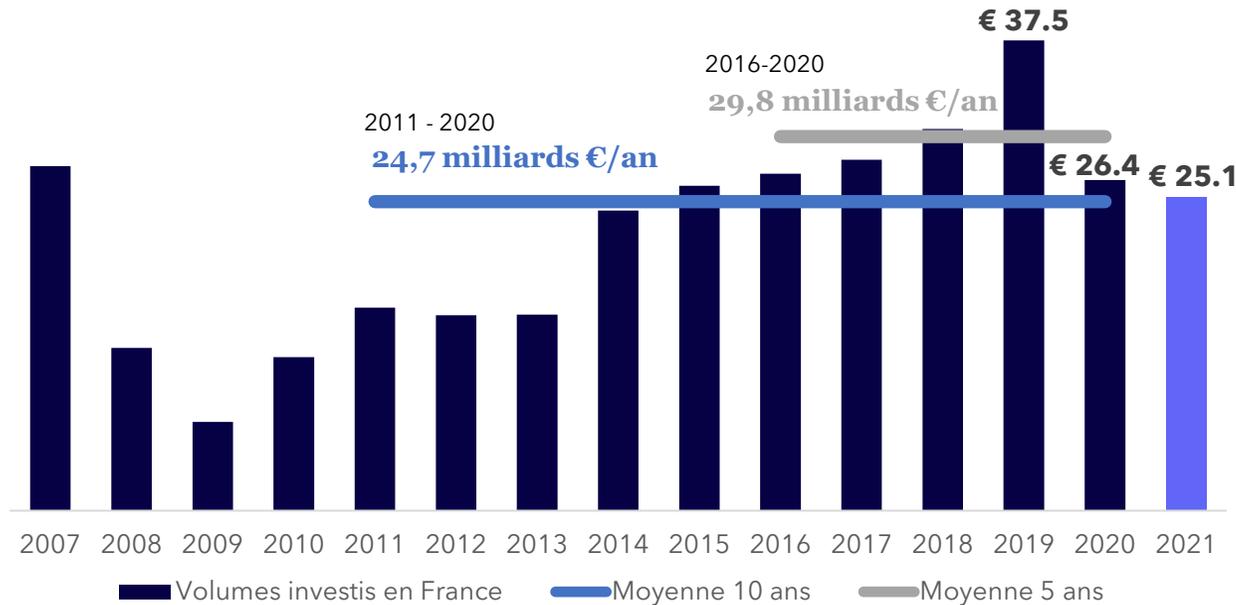
Proche de la moyenne décennale

Baisse limitée en 2021

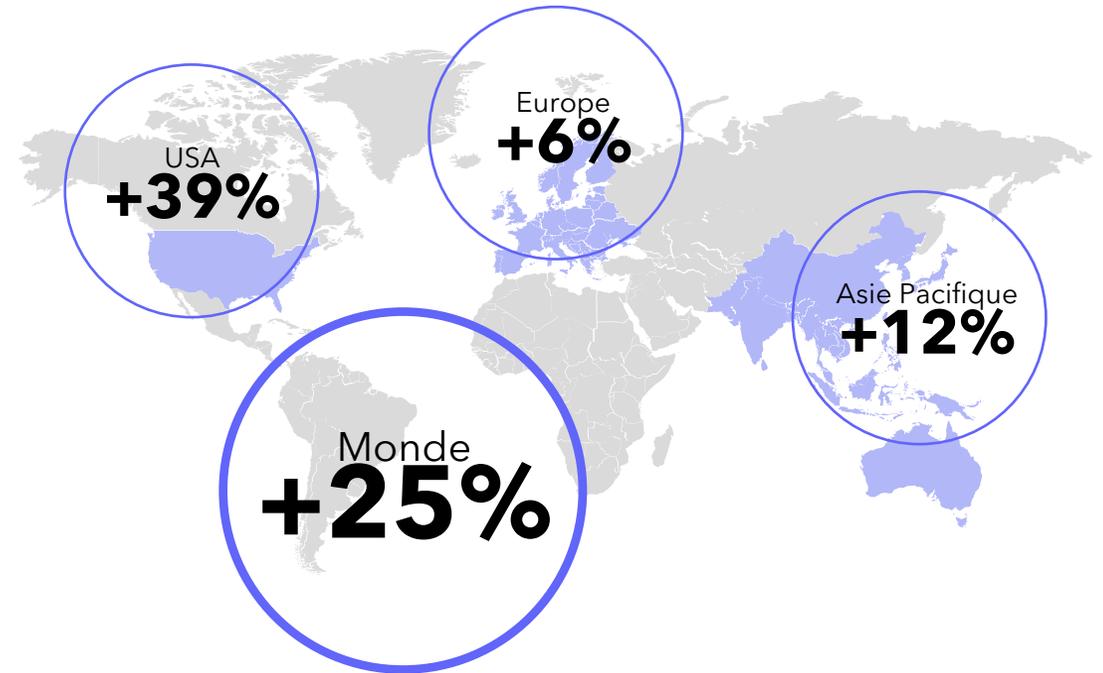
Évolution des volumes investis en France, Tous types d'actifs confondus (bureaux, commerces, industriel), en milliards d'euros

Après un 1^{er} semestre 2021 assez terne, l'activité s'est accélérée en fin d'année avec un peu plus de 10 milliards d'euros investis au 4^e trimestre en France, soit une hausse de 74 % sur un trimestre et de 11 % par rapport à la même période en 2020. L'année 2021 s'est ainsi achevée sur une note positive, malgré des perspectives assombries par la déferlante Omicron.

Sur l'ensemble de 2021, les sommes engagées en France s'élevèrent à 25,1 milliards d'euros, en ligne avec la moyenne décennale et en retrait de 5 % sur un an (contre une hausse de 25 % à l'échelle mondiale). La baisse est de 33 % par rapport à la performance exceptionnelle de 2019.



Évolution des volumes investis entre 2020 et 2021 dans le monde*



Sources : RCA, Knight Frank / *Hors actifs résidentiels

Source : Knight Frank

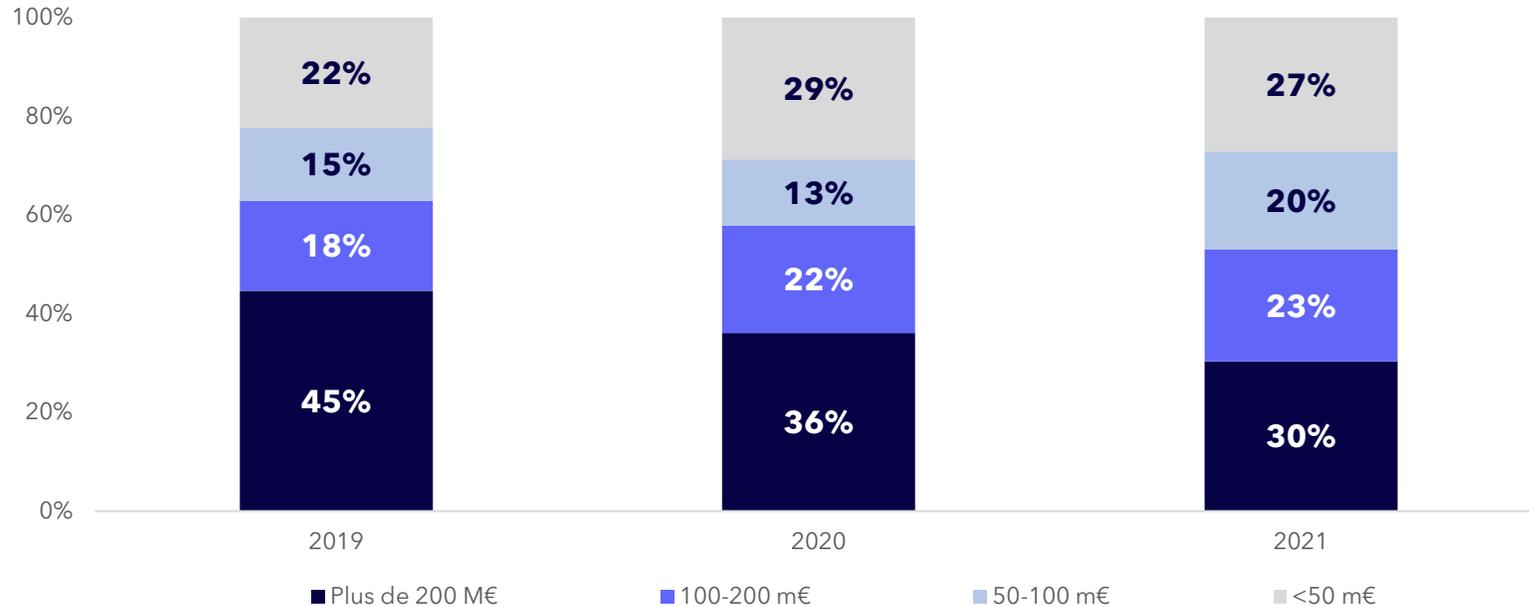
Moins de très grandes transactions

Un marché plus équilibré

Répartition des volumes investis en France par tranche de montant, tous types d'actifs confondus

61 transactions supérieures à 100 millions d'euros ont été recensées en France en 2021, représentant un volume total de 13,2 milliards d'euros en retrait de 14 % sur un an et de 44 % par rapport à 2019. La baisse a été particulièrement marquée sur le segment des transactions de plus de 200 millions d'euros.

millions d'euros. En revanche, le segment des transactions intermédiaires a fait mieux que résister, affichant une hausse de 46 % des volumes et comptant pour 20 % des sommes engagées en 2021 contre 13 % l'année précédente.



Source : Knight Frank



750 transactions
(830 en 2020) 

23 > 200 M€
(27 en 2020) 

=

7,6 Mds €
(9,4 en 2020) 

=

30 % des volumes
(36 % en 2020) 

26 % Part des volumes investis en portefeuilles
(20 % en 2020) 

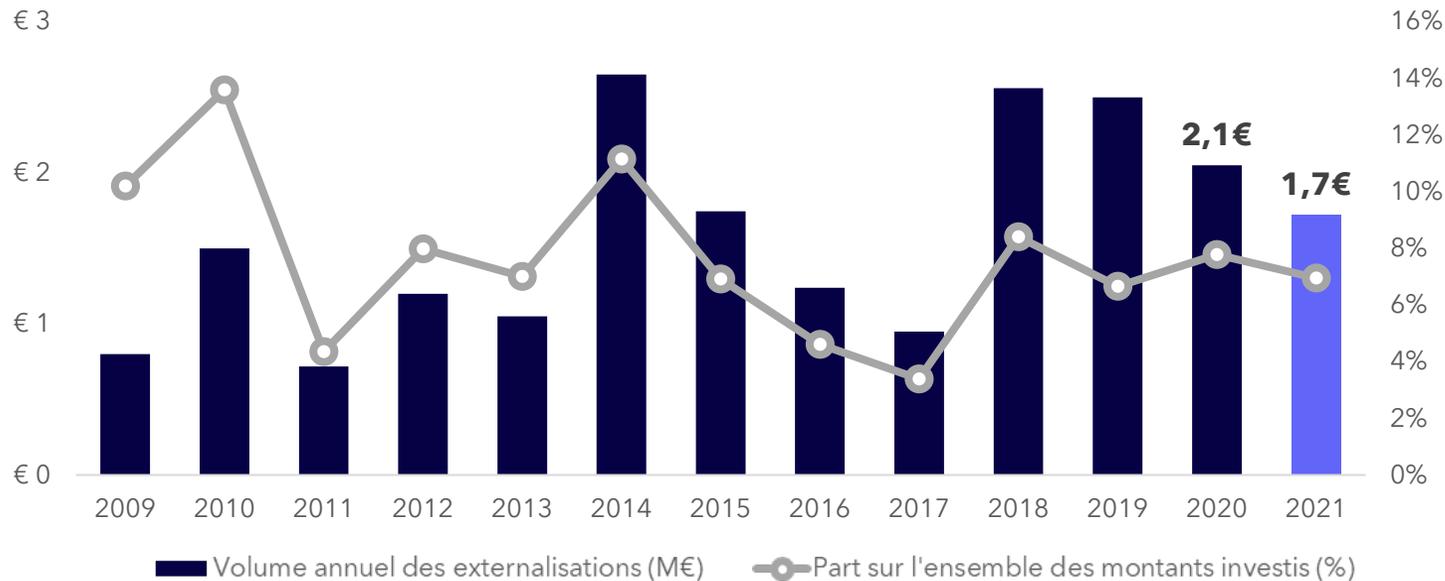
Dynamisme des externalisations

Des opérations toujours très prisées

Évolution des volumes investis dans le cadre d'opérations de *sale & leaseback*
Tous types d'actifs (bureaux, commerces, industriel), en milliards d'euros

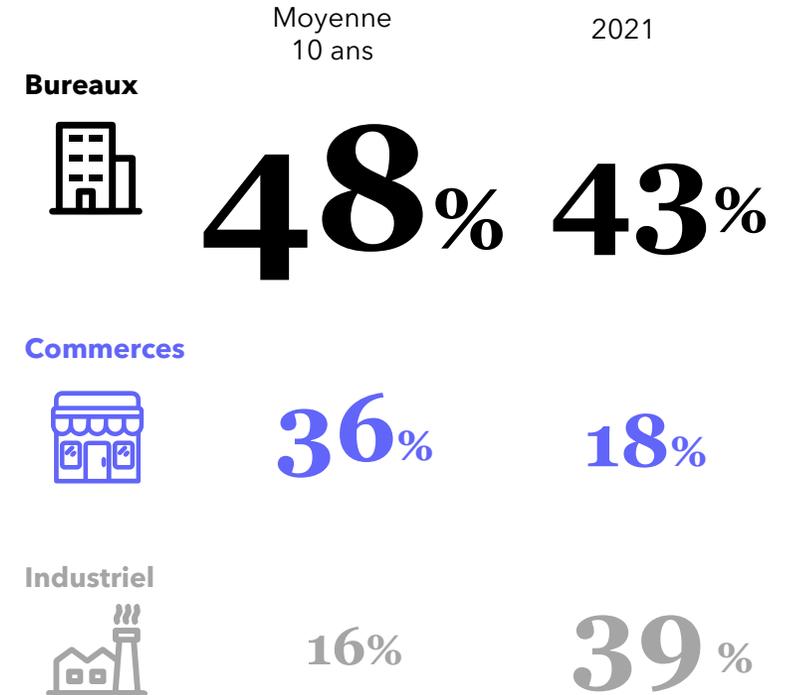
Les *sale & leaseback* avaient atteint des sommets ces dernières années. Ces opérations ont été moins importantes en 2021 en raison notamment du recul des commerces, dont les volumes avaient été gonflés en 2020 par la cession par ADEO à BATIPART d'un portefeuille de magasins pour plus de 500 millions d'euros.

Pour autant, les externalisations restent très prisées des investisseurs, leur permettant d'acquérir des produits sécurisés et, dans le cadre de ventes de portefeuilles, d'accroître rapidement leur exposition à certains types d'actifs. C'est le cas du secteur de la logistique, animé en 2021 par la cession par AUCHAN à HINES de onze plateformes.



Source : Knight Frank

Répartition par type d'actifs des volumes investis dans le cadre de *sale & leaseback* en France



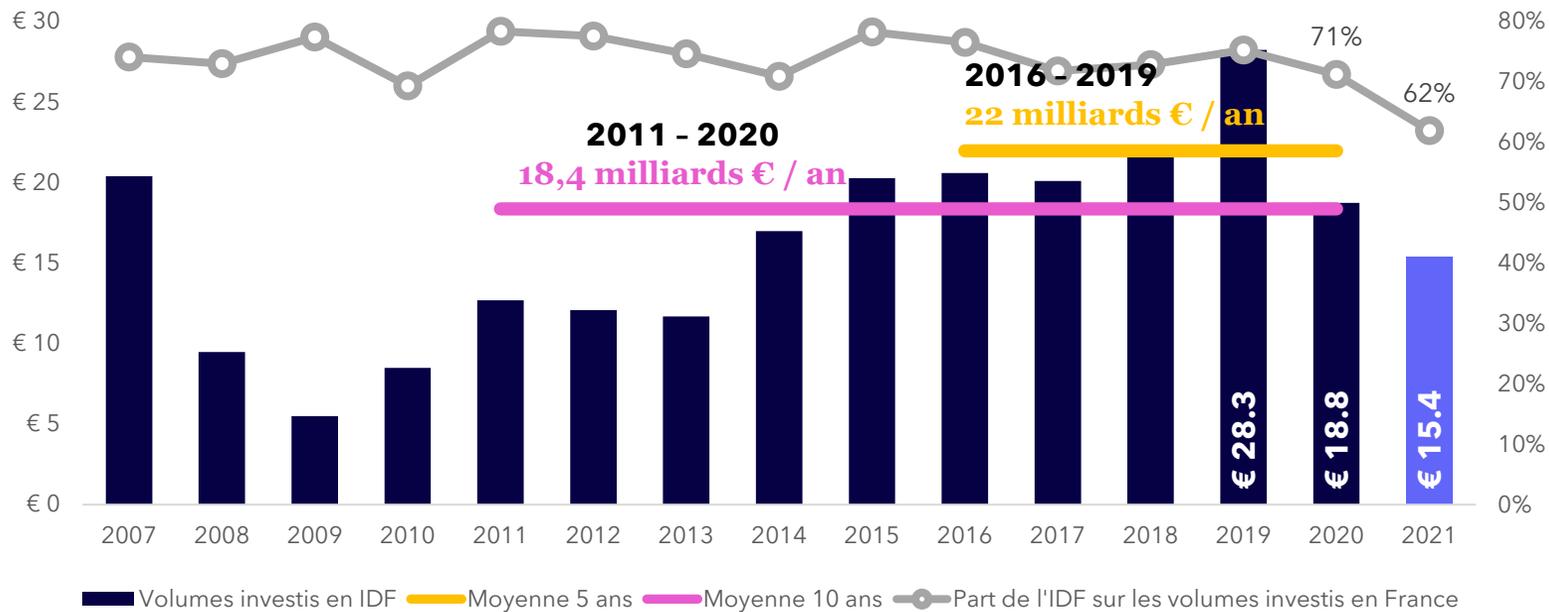
Île-de-France : domination moins écrasante

Une part au plus bas

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

Le recul des grandes transactions a surtout pesé sur les performances du marché francilien. Avec 15,4 milliards d'euros investis en 2021, dont un peu moins de 6 milliards au 4^e trimestre, l'Île-de-France voit ses volumes quasiment divisés par deux par rapport à 2019. En revanche, la province a fait mieux que résister.

Bénéficiant du succès de la logistique, de la solidité du marché des bureaux des grandes métropoles et d'un tissu économique moins pénalisé par la crise sanitaire, les régions ont concentré 39 % des volumes investis en France en 2021 contre 25 % en moyenne lors des cinq années précédant l'épidémie de Covid-19.



Évolution des volumes investis entre 2020 et 2021
Tous types d'actifs confondus



Île-de-France



Province



Source : Knight Frank

Les fonds animent le marché...

...et compensent partiellement la baisse des SCPI/OPCI

Part de chaque typologie d'investisseurs sur l'ensemble des volumes investis en France

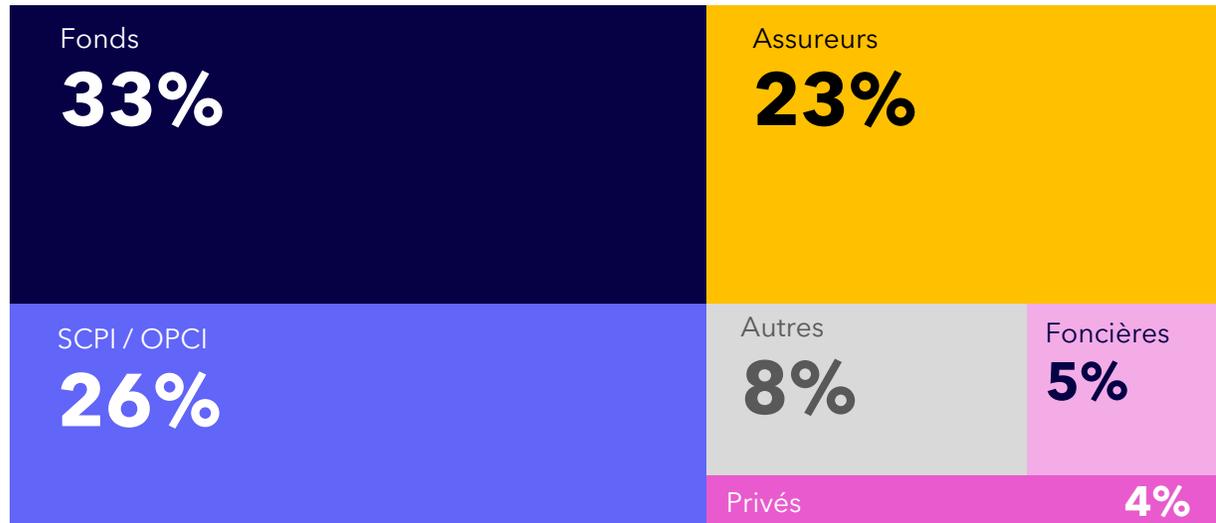
Tous types d'actifs confondus, part en % sur le volume total

Reflétant l'activité importante des investisseurs étrangers, particulièrement présents sur le segment de la logistique, la part des fonds s'est accrue en 2021. Ces derniers ont ainsi représenté près de 40 % des montants engagés en France contre 33 % en 2020.

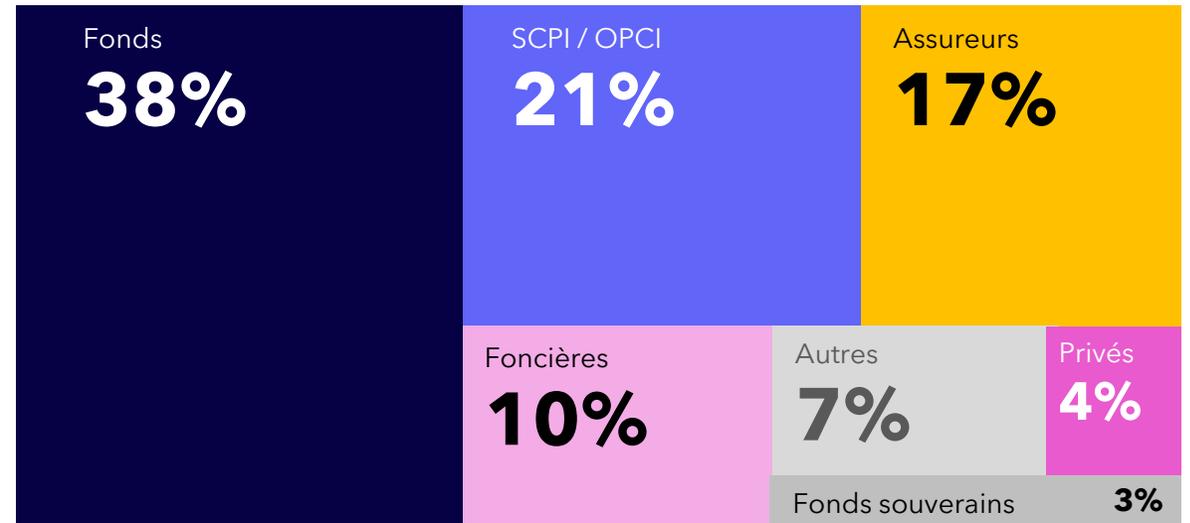
Les SCPI/OPCI ont en revanche vu leur part décroître de façon significative en raison notamment d'un nombre moins important de grandes transactions, sur fond de forte baisse de la collecte des OPCI. Certains, tels PRIMONIAL ou LA FRANÇAISE, ont néanmoins signé quelques

transactions emblématiques, tandis que d'autres, plutôt habitués à des transactions de taille intermédiaire, se sont positionnés sur de grandes opérations, comme PERIAL, VOISIN ou SOFIDY.

2020



2021



Source : Knight Frank

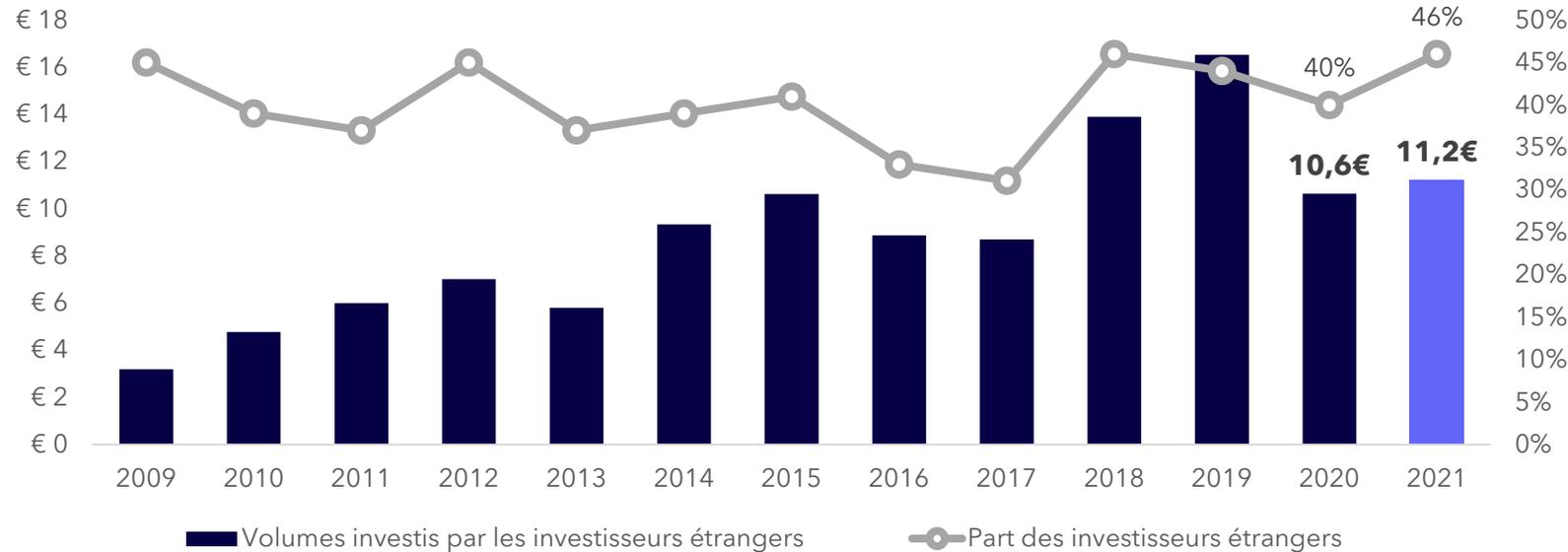
Les étrangers accroissent leur présence...

Dynamisme des flux de capitaux internationaux

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

En 2021, les étrangers ont investi plus de 11 milliards d'euros dans l'Hexagone, soit une hausse de 6 % par rapport à 2020. Dans le même temps, les montants investis par des Français ont diminué de 16 %, ces derniers représentant 54 % de l'activité contre 60 % un an auparavant. L'augmentation des investissements étrangers tient notamment à l'engouement des fonds nord-américains pour la logistique. Ces derniers ont également animé le marché des bureaux, ciblant des actifs value-added parisiens et quelques grands ensembles en périphérie.

Très présents en France l'an passé, les Allemands ont eux aussi fait leurs emplettes sur le marché de la logistique mais, comme à leur habitude, ont surtout privilégié les bureaux sécurisés, à Paris et dans quelques grandes métropoles régionales. Enfin, l'un des événements marquants de 2021 a été le retour des Asiatiques, qui ont contribué aux résultats exceptionnels de la logistique mais ont également participé à d'importantes transactions de bureaux (« Influence » à Saint-Ouen, « New Station » dans le 15^e).



Évolution des volumes investis entre 2020 et 2021
Tous types d'actifs confondus



Étrangers



Français



Source : Knight Frank

...et resteront très actifs en 2022

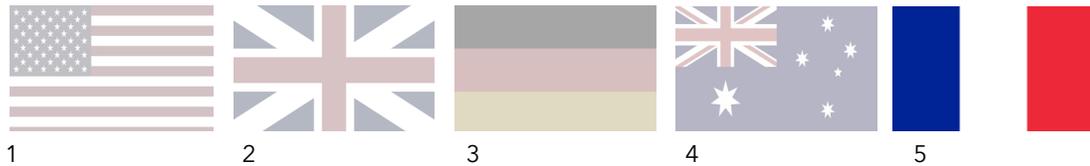
La France dans le Top 5

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

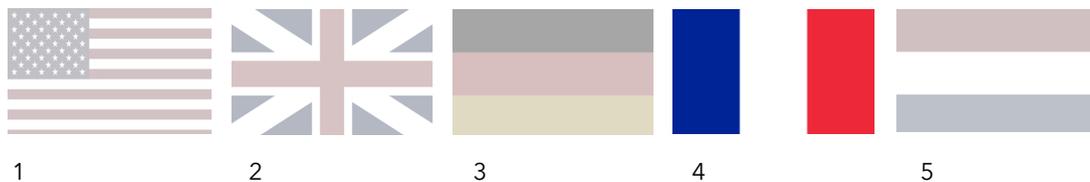
L'an passé, la hausse des investissements étrangers a permis à la France de conserver sa place dans le Top 5 des marchés captant le plus d'investissements transfrontaliers dans le monde. En 2022, la France pourrait figurer au 4^e rang, bénéficiant de l'abondance des liquidités à investir pour le compte de fonds nord-

américains, allemands et britanniques, tandis que les Sud-Coréens confirmeront leur retour dans l'Hexagone. Les bureaux resteront l'actif le plus ciblé, devant l'industriel dont le succès ne faiblira pas.

En 2021



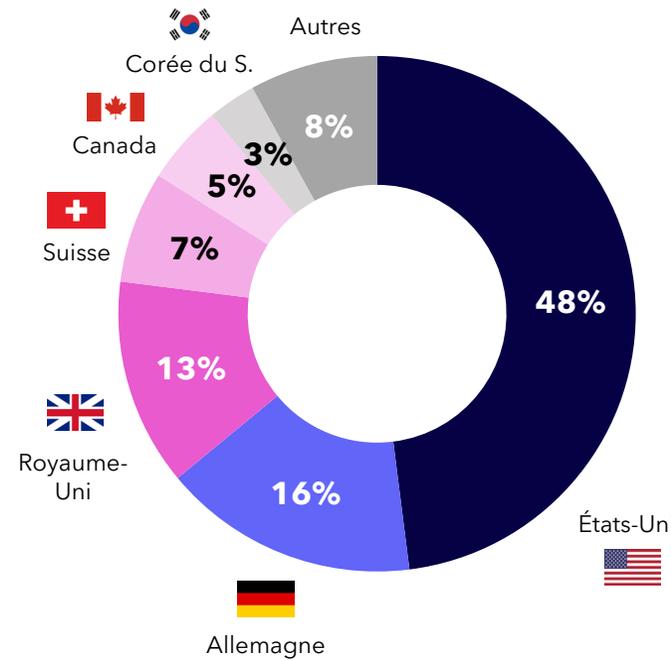
En 2022 (prévision)



Les fonds américains toujours très présents

Répartition des volumes d'investissements transfrontaliers attendus en France en 2022*

Répartition par nationalité



Répartition par type d'actifs



Source : Knight Frank / *incluant actifs alternatifs et résidentiels.

Nouvelle chute des bureaux

Un marché chahuté

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

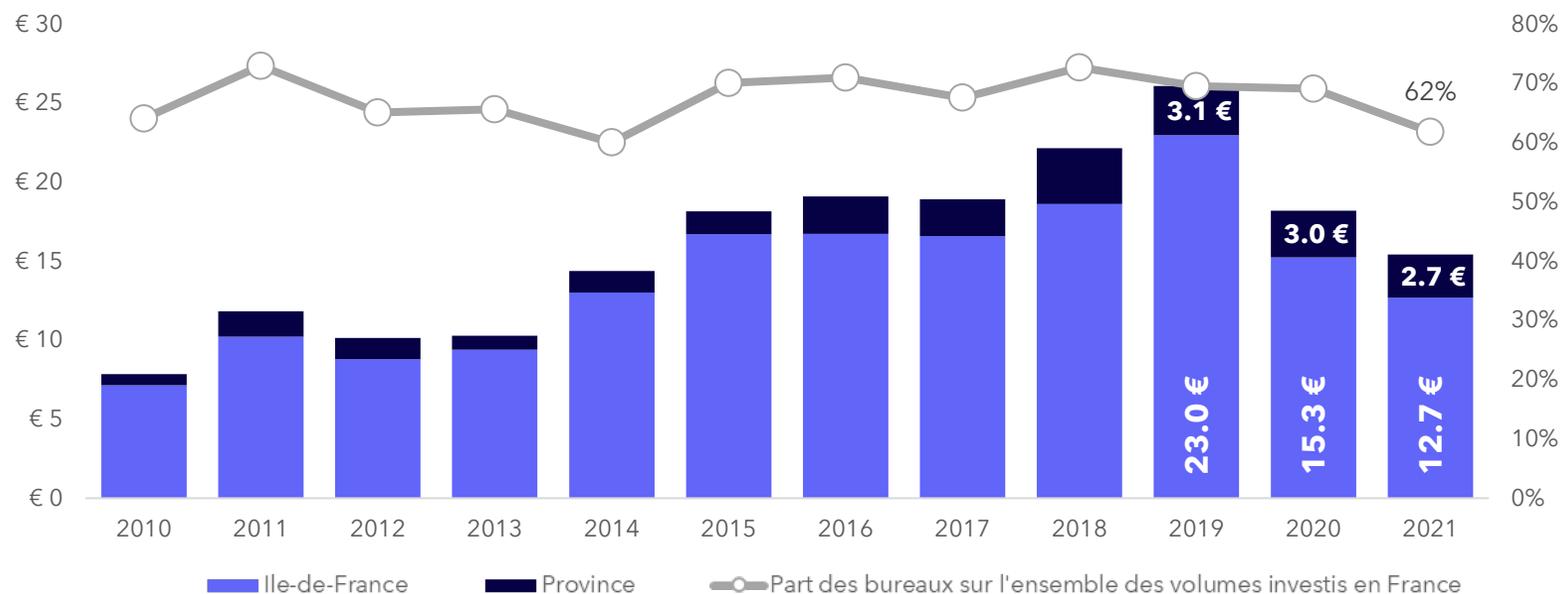
La baisse de la part des bureaux est l'un des signes des changements dus à la crise sanitaire. Cette classe d'actifs, qui concentrait 70 % des sommes engagées en France en 2019 n'en a représenté que 62 % en 2021, soit 15,4 milliards d'euros (- 15 % sur un an).

5 milliards au 4^e trimestre grâce à la signature de grandes opérations (« Maison Bayard », « Window », « Influence », etc.). En dépit de ce rebond, le résultat de 2021 est en baisse de 19 % par rapport à 2020 et de 45 % par rapport à 2019.

investisseurs, qui scrutent avec plus d'attention la hausse de la vacance. Par ailleurs, l'accélération de l'obsolescence pose la question de la valeur des actifs les moins adaptés aux nouvelles exigences des utilisateurs et interroge sur la pertinence des lourds travaux à réaliser pour les mettre aux normes de développement durable.

En Île-de-France, les volumes ont totalisé 12,5 milliards d'euros en 2021 dont près de

Les interrogations sur l'avenir des bureaux alimentent en effet la prudence des



Moins de grandes transactions

Transactions bureaux > 100 M€ en France

Évolution du nombre

Évolution 2019-2021

66

En 2019

51

En 2020

35

En 2021

-41%
en nombre

-53%
en volume

Source : Knight Frank

Exemples de transactions bureaux en 2021



PRIMONIAL, LA FRANÇAISE, EDF INVEST | SHIFT, ISSY-LES-MOULINEAUX



PRIMONIAL, SOGECAP | WINDOW, LA DÉFENSE



GENERALI, EDF INVEST | METRONOME, PARIS 13^E



PRIMONIAL, EDF INVEST, SAMSUNG | INFLUENCE, SAINT-OUEN



GENERALI, INVESTISSEUR ASIATIQUE | NEWSTATION, PARIS 15^E



UBP | HAMO, SAINT-DENIS



CDC INVESTISSEMENT | 7 PLACE DU CHANCELIER ADENAUER, PARIS 16^E



LA FRANÇAISE REM | MAISON BAYARD, PARIS 8^E



ICADE | EQUINOVE, LE PLESSIS-ROBINSON



UNOFI | SILKY WAY, VILLEURBANNE

Source : Knight Frank

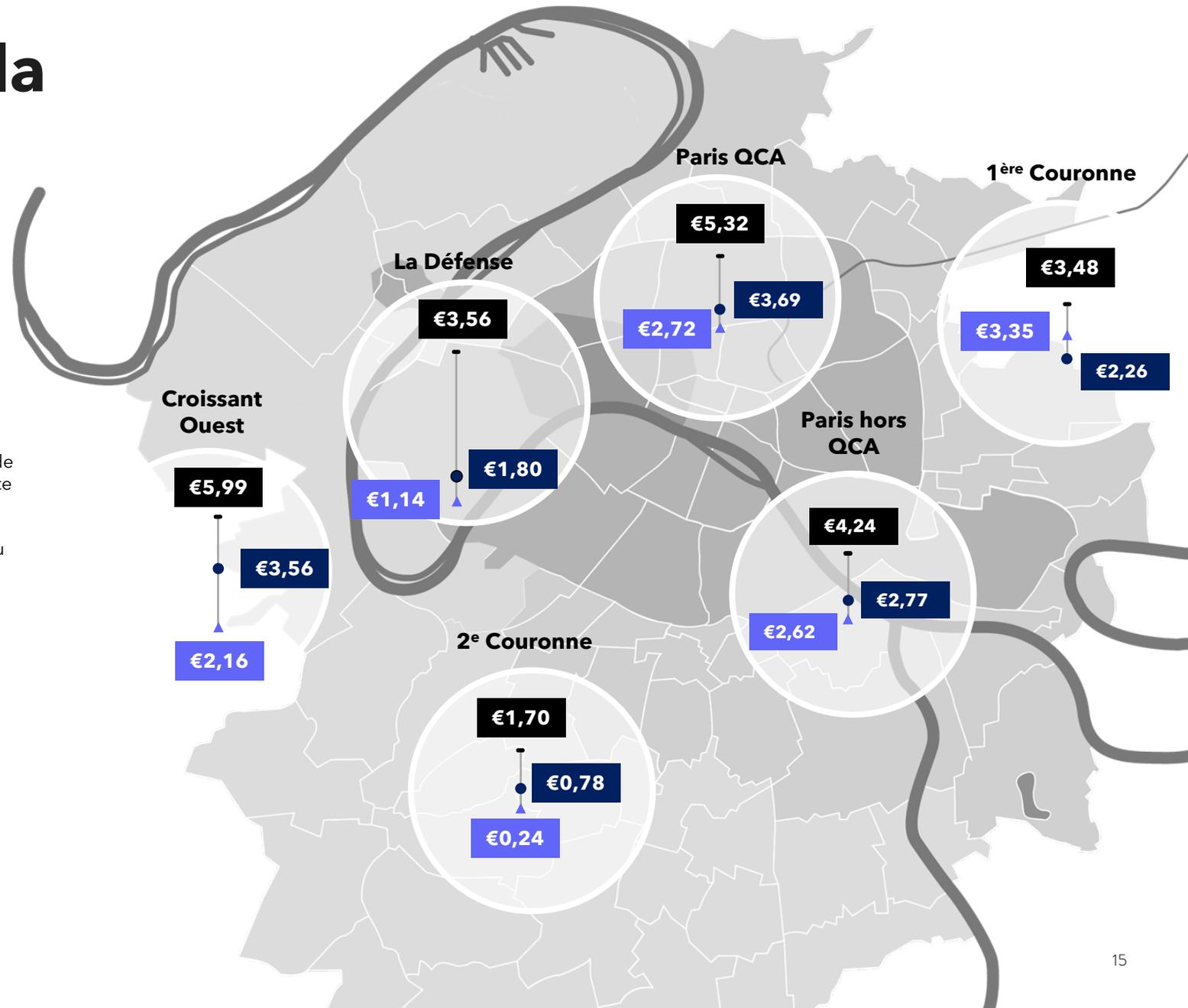
Belle performance de la 1^{ère} couronne

La plupart des secteurs sous la moyenne décennale

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

Si l'attentisme des investisseurs a pesé sur les performances de certains secteurs tertiaires, d'autres ont été pénalisés par le manque d'offres. C'est le cas de Paris QCA, toujours très prisé pour ses offres core ou à revaloriser : 2,7 milliards d'euros y ont été engagés en bureaux en 2021 contre un peu plus de 4 milliards en moyenne lors des cinq années précédant la crise sanitaire. Le reste de la capitale a terminé l'année sur un bilan plus positif grâce à quelques grandes transactions (« Métronome » dans le 13^e et de « New Station » dans le 15^e).

Hors de Paris, les performances sont assez contrastées. Si La Défense a nettement rebondi après une année 2020 atone, son résultat est inférieur de 44 % à la moyenne décennale. La chute est également importante dans le Croissant Ouest, tandis que l'activité a bien mieux résisté en 1^{ère} couronne où les montants engagés en bureaux ont dépassé la moyenne décennale.



- Record d'investissement sur 10 ans
- ▲ 2021
- Moyenne 10 ans

Source : Knight Frank

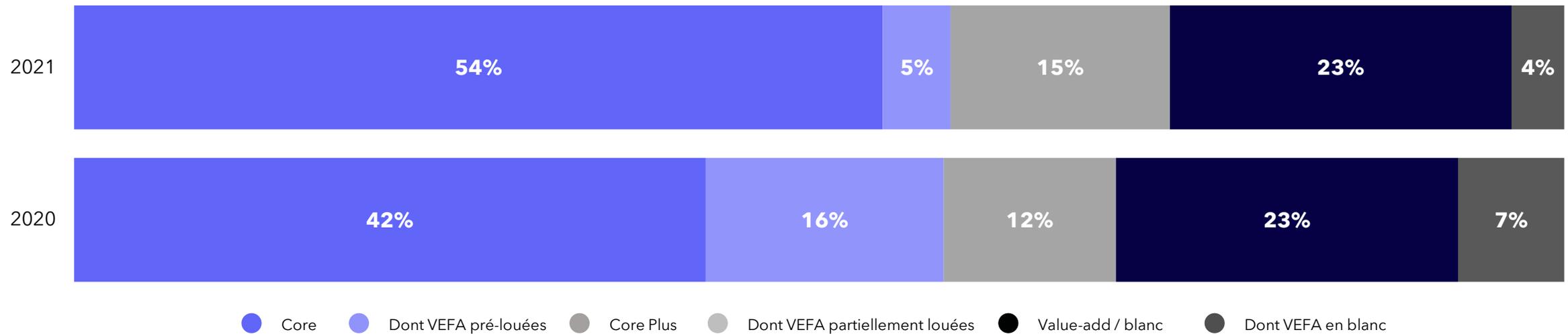
Le core toujours privilégié

Les VEFA en blanc ont quasiment disparu

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

Comme en 2020, près de 60 % des volumes investis en bureaux en Île-de-France en 2021 ont porté sur des actifs sécurisés, illustrant la prudence persistante des investisseurs face à la hausse des taux de vacance et à l'impact de la crise sanitaire et du télétravail sur la consommation de surfaces de bureaux.

Illustrant cette prudence, les VEFA en blanc n'ont totalisé que 4 % de l'ensemble des sommes engagées sur le marché francilien des bureaux l'an passé, alors que ces opérations s'étaient multipliées avant le déclenchement de la crise sanitaire, en 1^{ère} Couronne Nord notamment.



Source : Knight Frank

Solidité des marchés régionaux

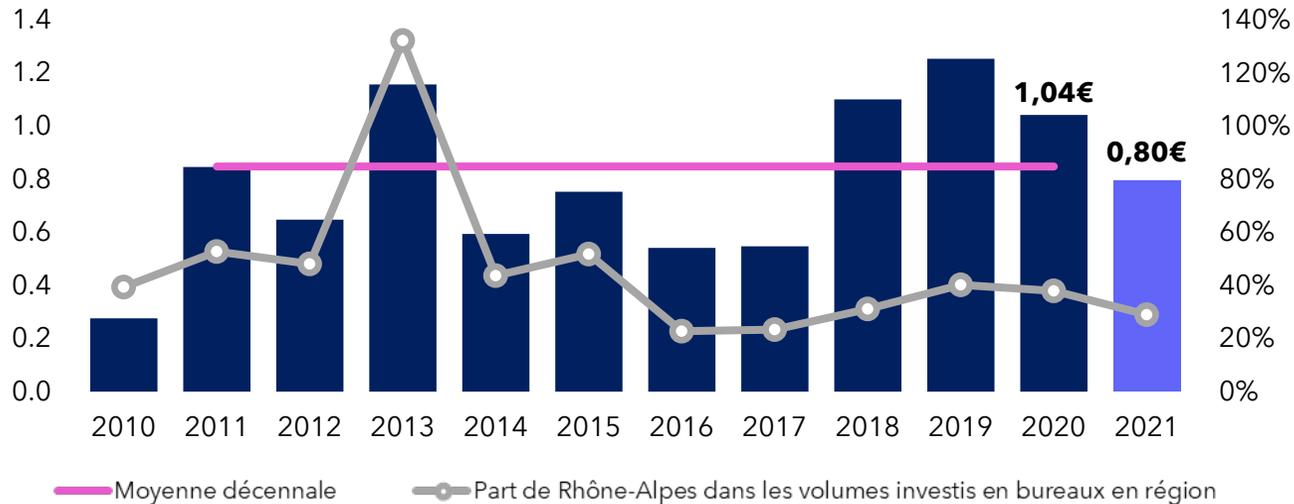
Lyon reste n°1

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

Les bureaux ont fait mieux que résister en région avec une hausse de 4 % sur un an. A la fin de 2021, plusieurs grandes opérations ont notamment été recensées dans l'agglomération de Lyon (acquisition par UNOFI de « Silky Way » à Villeurbanne, cession à ALLIANZ des bureaux de FRAMATOME à Gerland). Avec près de 800 millions investis en bureaux en 2021 sur le marché de Lyon, ce dernier conserve son statut de premier marché régional, devant Bordeaux

et Lille, et signe même l'une des meilleures performances de son histoire malgré une baisse de 38 % par rapport au pic de 2019.

La solidité du marché lyonnais s'appuie notamment sur le dynamisme de son marché locatif des bureaux : 292 000 m² y ont ainsi été commercialisés en 2021, soit une hausse de 33 % sur un an et de 4 % par rapport à la moyenne décennale.

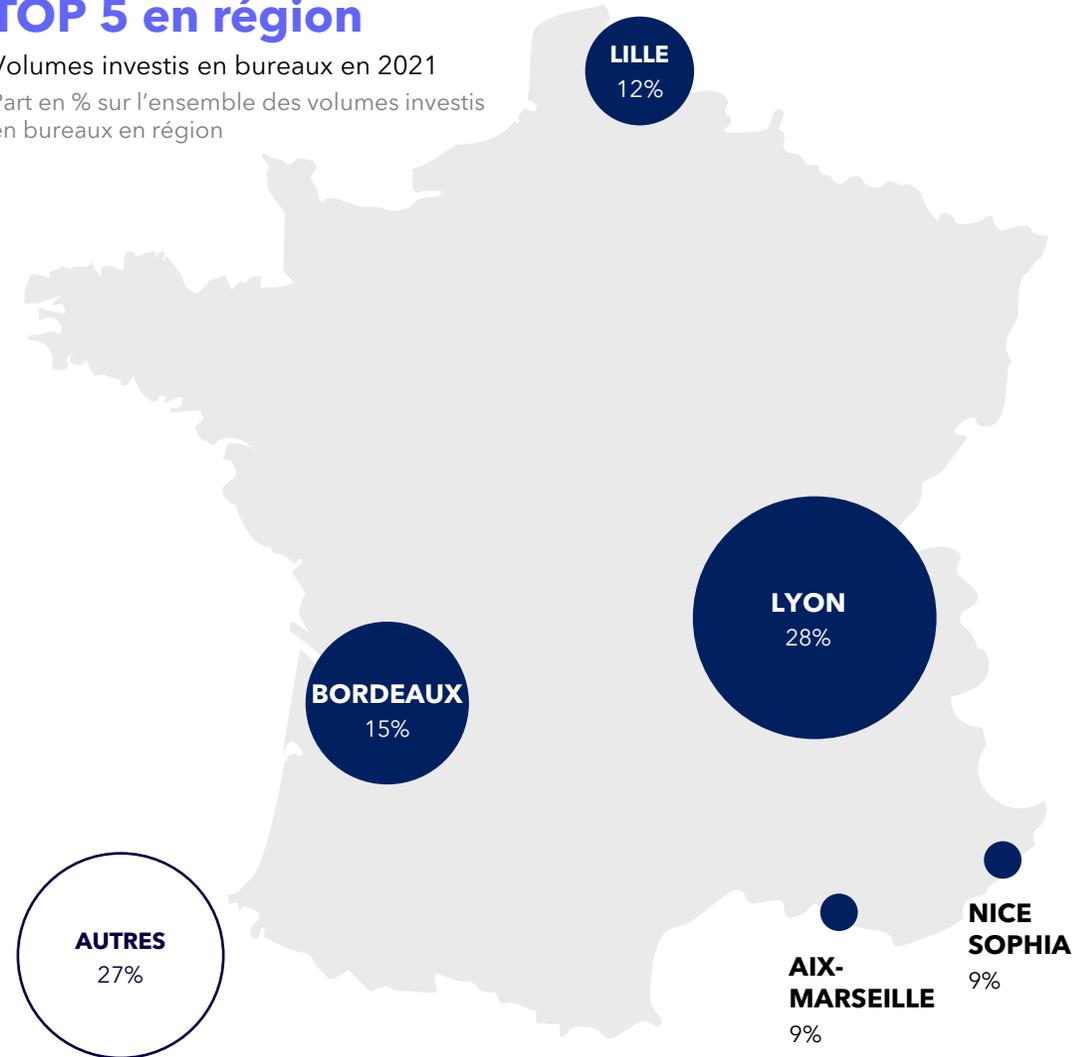


Source : Knight Frank



TOP 5 en région

Volumes investis en bureaux en 2021
Part en % sur l'ensemble des volumes investis en bureaux en région



Commerces : nouveau recul

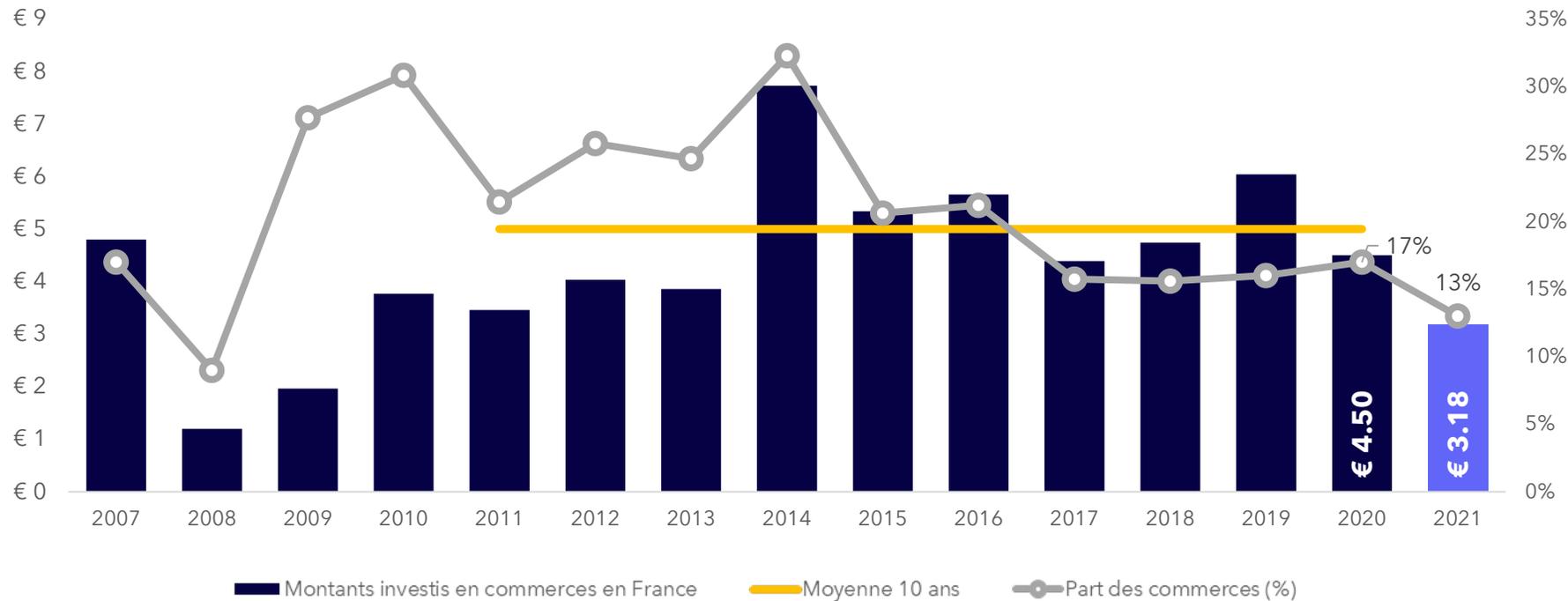
Au plus bas depuis 2009

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

Près de 3,2 milliards d'euros ont été investis sur le marché français des commerces en 2021, soit une forte baisse de près de 30 % en un an et un niveau au plus bas depuis 2009. Cette chute importante confirme l'impact de la crise sanitaire sur les

commerces, pénalisés par la prudence des investisseurs et le nombre limité de grandes transactions. Le marché a également été chahuté par les fermetures administratives de magasins, qui ont retardé certains processus de vente tout au long de 2020 et lors des

premiers mois de 2021. Néanmoins, l'activité s'est nettement redressée au 2nd semestre, avec 2,2 milliards d'euros investis sur la période contre 970 millions environ au 1^{er} semestre.



-36%
Moyenne 10 a.

Source : Knight Frank

Exemples de transactions commerces en 2021



CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES | PORTEFEUILLE ALTAREA, FRANCE



LIGHTHOUSE CAPITAL | PORTEFEUILLE WERELDHAVE, FRANCE



M&G REAL ESTATE | DEUX HYPERMARCHÉS CASINO



IREIT GLOBAL GROUP | PORTEFEUILLE DÉCATHLON, FRANCE



WP CAREY | TROIS HYPERMARCHÉS CASINO



FREY | CARRÉ SUD, NÎMES



BNP PARIBAS REIM | ALPHA PARK II, LES CLAYES-SOUS-BOIS



BROOKFIELD ASSET MANAGEMENT | 275 RUE SAINT-HONORÉ, PARIS 8^E

Source : Knight Frank

La périphérie sous le feu des projecteurs

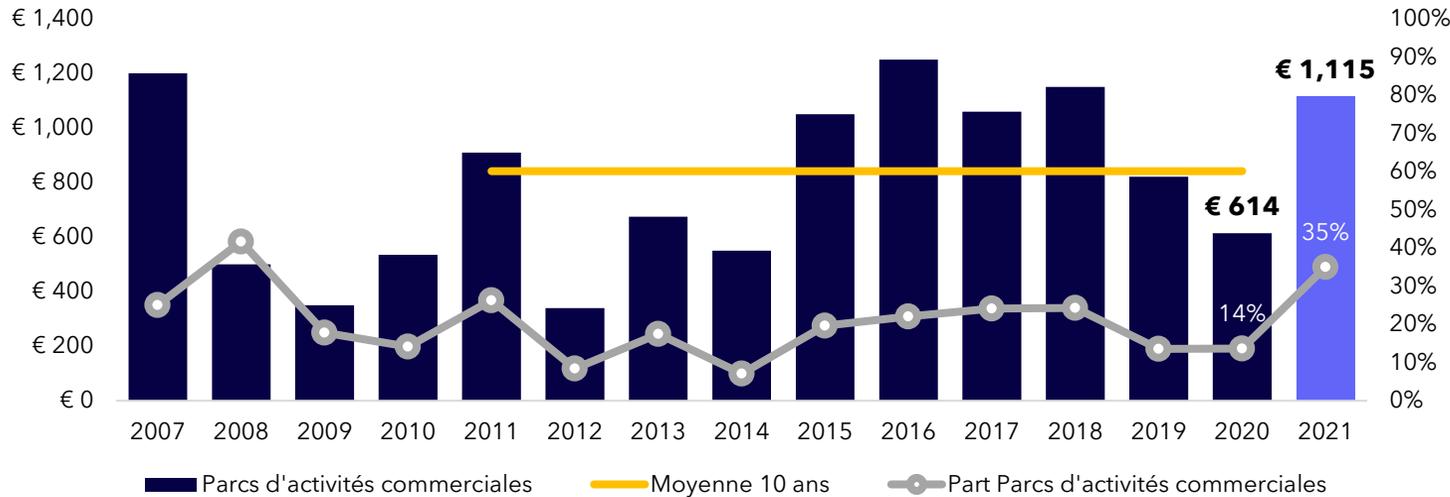
Part au plus haut depuis 2008

Volumes investis sur le marché français des PAC
En millions d'euros

À la fin de 2021, le redressement des volumes investis en commerces a principalement bénéficié à la périphérie grâce à la finalisation du partenariat formé par ALTAREA et CREDIT AGRICOLE ASSURANCES et à plusieurs cessions d'actifs unitaires (vente à SOFIDY du retail park des « Rives d'Arcins » à Bègles, à

BNP PARIBAS REIM d'« Alpha Park II » aux Clayes-sous-Bois, etc.). Avec 1,1 milliard d'euros en 2021, soit 35 % de l'ensemble des montants engagés en commerces, les parcs d'activités commerciales ont même, pour la première fois depuis 2008, rassemblé la plus grande part des volumes, juste devant les rues

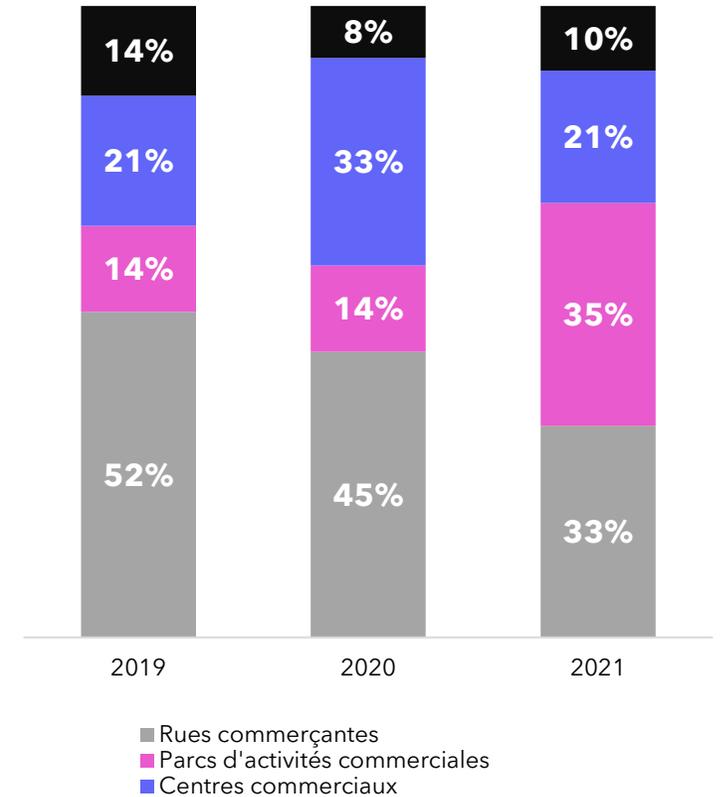
commerçantes. Cette inversion de la hiérarchie était prévisible compte tenu du dynamisme de la périphérie depuis le déclenchement de la crise sanitaire et des opportunités liées à la mise sur le marché de retail parks ou de grands portefeuilles d'enseignes.



Source : Knight Frank



Volumes investis en commerces en France par typologie d'actifs



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

L'alimentaire a toujours la cote

Des volumes limités par le manque de produits

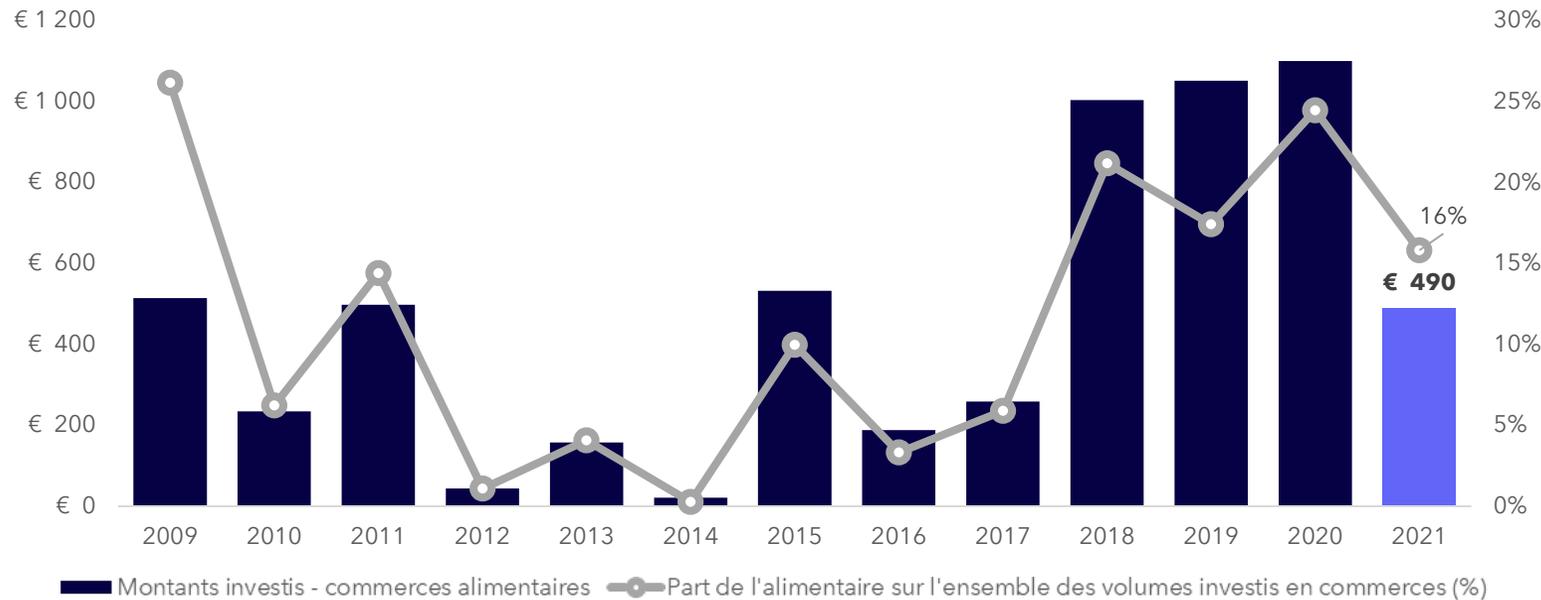
Volumes investis en commerces alimentaires en France, en millions d'euros

Tous formats commerciaux et enseignes confondus

En 2022, les investisseurs conserveront un appétit important pour les formats alimentaires. Ces derniers ont représenté un volume significatif en 2021. Toutefois, les montants ont nettement diminué par rapport aux trois années précédentes en

raison d'un manque d'offres et de la diminution des cessions opérées par le groupe Casino, qui avaient largement alimenté les volumes entre 2018 et 2020. En 2022, les commerces bénéficieront également de la bonne résistance de la

consommation des ménages, du succès de la périphérie et du regain attendu de vigueur des centres commerciaux en raison de la mise sur le marché de plusieurs actifs de grande taille.



MONOPRIX

CESSIONS D'ACTIFS DU GROUPE CASINO
DEPUIS 2015 EN FRANCE

Volume total
3,3 Mds€
mais moins de 200 millions en 2021

10%
de l'ensemble des sommes investies
en commerces depuis 2015

Source : Knight Frank

Logistique : nouveau record

Les portefeuilles boostent l'activité

Évolution des volumes investis en immobilier industriel

En France, en milliards d'euros

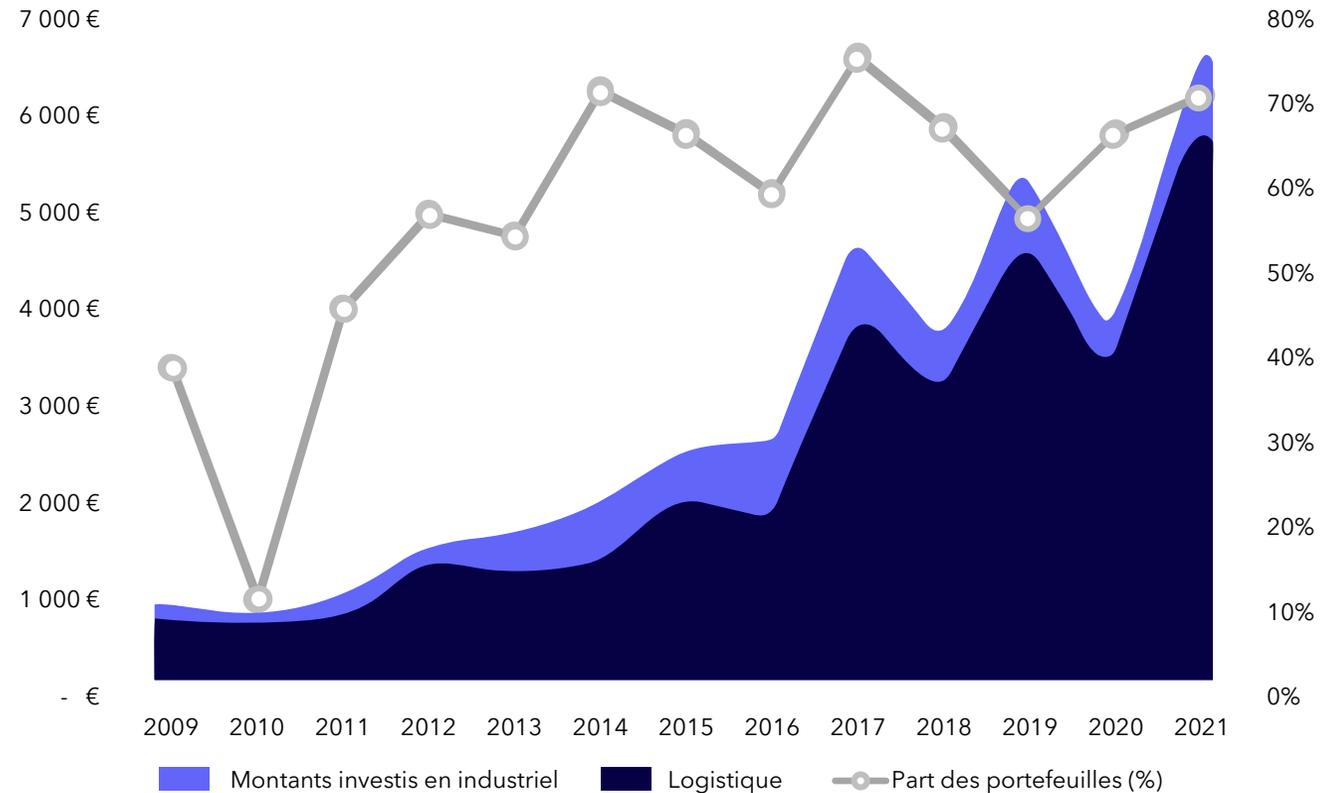
Avec près de 6,5 milliards d'euros investis en 2021 (+ 75 % sur un an), les actifs industriels captent 26 % des sommes engagées en France. Il s'agit d'un record historique, dépassant de 21 % le précédent pic de 2019. Les volumes ont principalement été gonflés par les cessions de grands portefeuilles nationaux ou paneuropéens, qui ont concentré un peu plus de 70 % des montants investis en 2021 sur le marché industriel.

Si les entrepôts XXL restent le moteur de l'activité, l'année 2021 a aussi été marquée par la percée de la logistique du dernier kilomètre, avec la réalisation de plusieurs ventes de portefeuilles mixtes et de messageries. L'activité a également bénéficié du dynamisme des ventes d'actifs unitaires, sécurisés ou cédés « en blanc ».



26%

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



Source : Knight Frank

Les nouveaux moteurs du marché

Le succès de la logistique est l'une des manifestations les plus évidentes de l'engouement pour des actifs répondant aux besoins créés par les changements de modes de vie et de consommation et accrus par la crise sanitaire. Ces transformations jouent un rôle croissant sur le marché immobilier français, qu'il s'agisse de l'investissement ou du locatif.

Plusieurs classes d'actifs plus ou moins récentes (« *build to rent* », *life sciences*, messageries, data centers, résidentiel géré, etc.) devraient ainsi poursuivre leur essor. Par ailleurs, les changements d'usage et la réversibilité des actifs seront deux des principaux thèmes de 2022, illustrant 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

Ecoles
Campus
Résidences étudiantes

CRISE DU LOGEMENT

BTR (« *build to rent* »)
Logements intermédiaires
Transformation de bureaux en logements

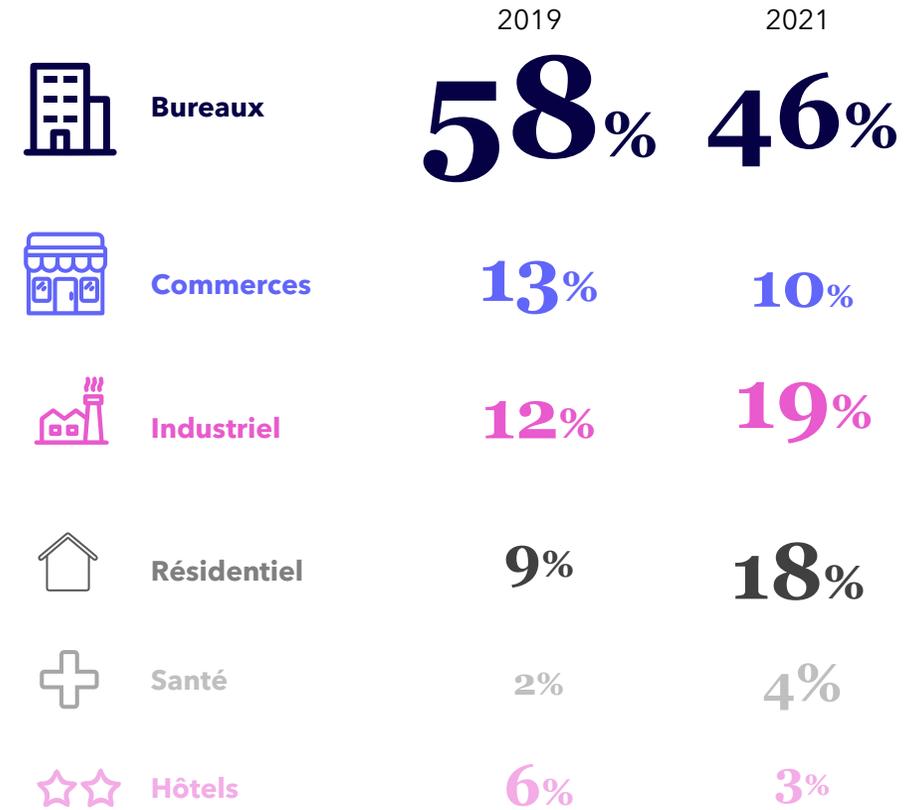
CRITÈRES ESG

Changements d'usage
Bâtiments réversibles

Accélération des stratégies de diversification

En France

Répartition des volumes investis en France selon la classe d'actifs
Part sur le volume total en %



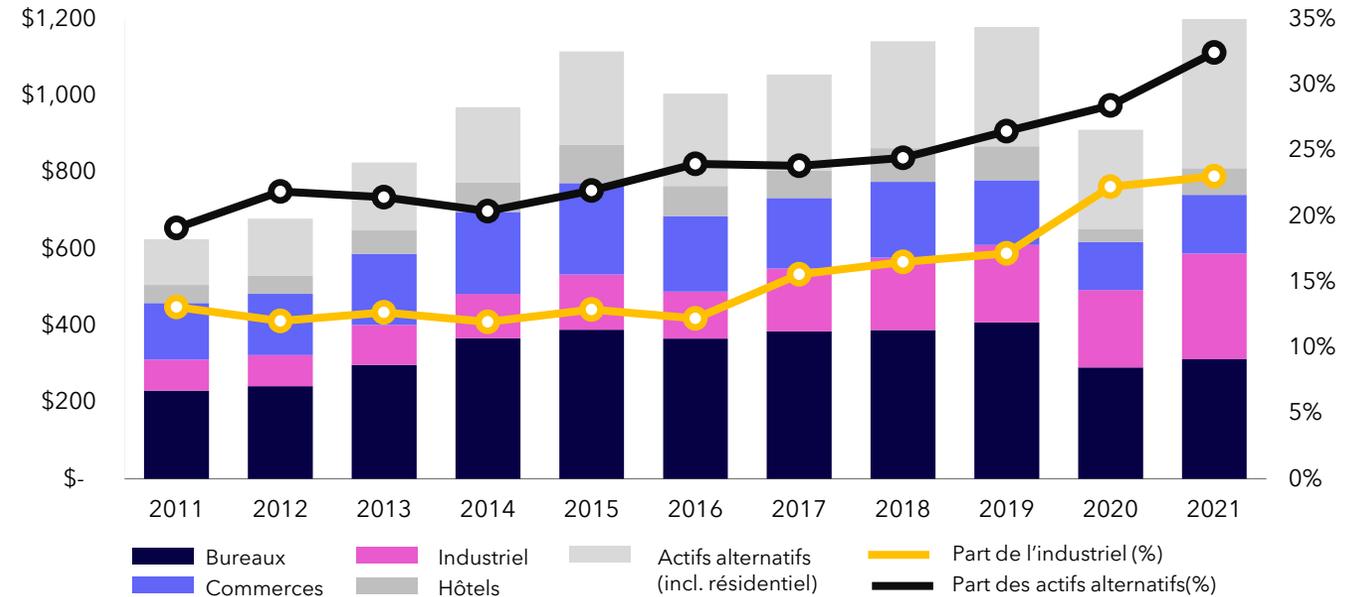
L'un des principaux effets de la crise sanitaire aura été de faire évoluer les stratégies d'allocation des investisseurs. Si la tendance existait déjà avant le déclenchement de l'épidémie, celle-ci a accentué leur volonté de diversifier leur patrimoine au profit du logement traditionnel, de l'immobilier de santé, du résidentiel ou des actifs industriels. Entre 2019 et 2021, la part de ces derniers et

du résidentiel est ainsi passée de 21 à 37 % de l'ensemble des volumes investis en France.

La même tendance est observée dans le monde, où les actifs alternatifs (résidentiel compris) ont représenté près d'un tiers des montants engagés contre 26 % en 2019 et moins de 20 % au début des années 2010.

...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

Source : Knight Frank

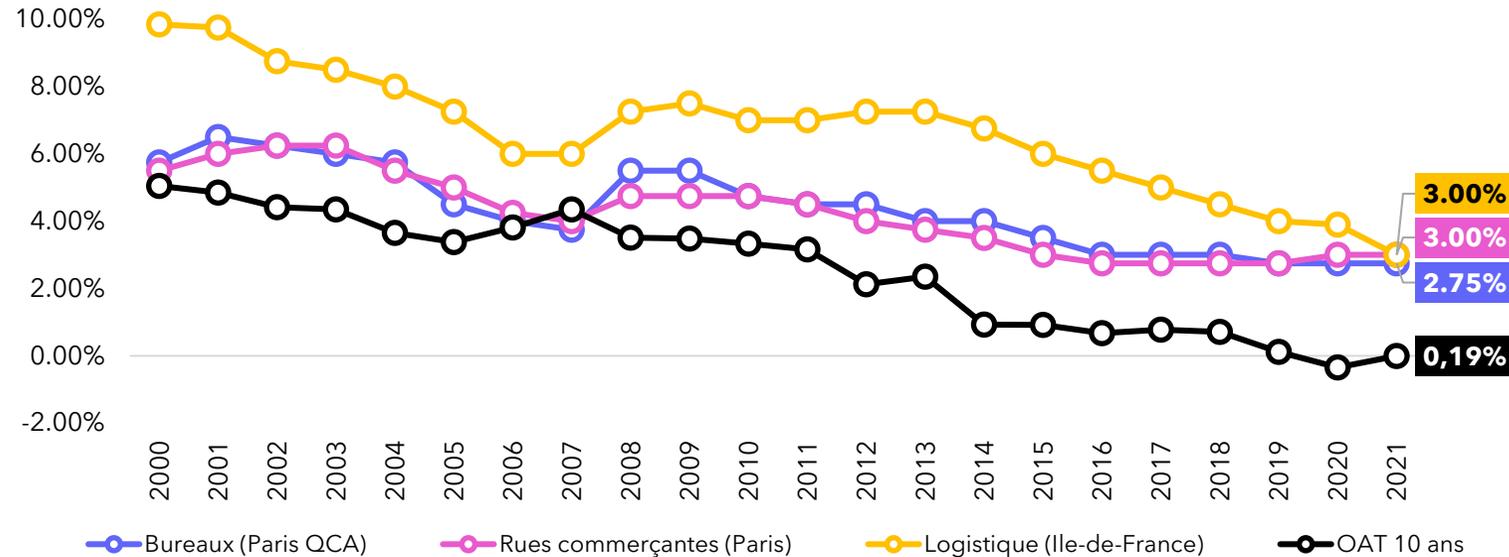
Convergence des taux

Nouvelle compression des taux de la logistique

Évolution des taux de rendement prime en France

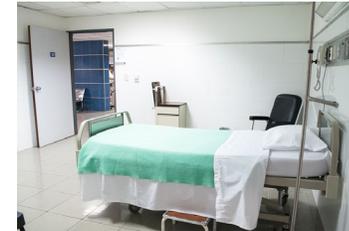
L'engouement croissant des investisseurs pour le marché de l'immobilier industriel a continué de faire pression sur les taux de rendement prime. Ces derniers sont désormais compris entre 3,00 et 3,25 %, soit une baisse de 65 à 90 points de base en un an et de plus de 200 points de base en cinq ans. Ils atteignent ainsi le niveau des taux de rendement prime des bureaux et des

boutiques de pied d'immeuble, restés stables en 2021. La forte demande pour les meilleurs actifs pourrait exercer une pression baissière sur les taux prime en 2022. Le spread devrait toutefois rester favorable au compartiment immobilier du fait de politiques monétaires encore accommodantes.



Sources : Knight Frank / Banque de France

Évolution des taux de rendement prime des actifs alternatifs et du résidentiel en France



SANTÉ

4,50 %



RÉSIDENTIEL GÉRÉ

3,50 -
4,00 %



RÉSIDENTIEL

2,00 %

Source : Knight Frank

Les perspectives pour 2022

- Environnement incertain mais plus favorable (solidité de l'économie, **redressement de l'activité locative**, etc.).
- L'abondance des liquidités et le vif **appétit des fonds internationaux** contribueront à la hausse des volumes investis.
- **Rééquilibrage progressif des valeurs** et **accélération des stratégies value-added**.
- La concurrence des investisseurs pour les meilleurs actifs maintiendra les **taux de rendement à leur niveau plancher**
- **Le spread restera favorable** au compartiment immobilier du fait de politiques monétaires encore accommodantes.
- **Les changements d'usage et la réversibilité seront deux des principaux thèmes** de 2022, illustrant la **montée en puissance des critères d'investissement durable**.
- Les investisseurs augmenteront leur exposition au logement, à l'immobilier de santé et au résidentiel géré afin de **poursuivre la diversification de leur patrimoine**.

02

BUREAUX

Les faits marquants de 2021

- **Reprise vigoureuse de l'économie** et solidité du marché de l'emploi.
- Des **prises à bail en nette hausse de 32 %** sur un an, mais encore loin du niveau de 2019 (- 22 %).
- **Surperformance de Paris QCA**, qui retrouve son niveau d'avant crise.
- Un nombre de grandes prises à bail multiplié par plus de deux, mais des **surfaces réduites en moyenne de plus de 20 %**.
- Les acteurs de **l'innovation, nouveau moteur** du marché des bureaux.
- Nombre record de transactions signées à des **valeurs > 900 €/m²/an**.
- Stabilité du loyer moyen, masquant une **hausse généralisée des mesures d'accompagnement**.
- **Ralentissement de la hausse de l'offre** disponible, mais disponibilités très abondantes dans certains secteurs de périphérie.
- **Volume de livraisons au plus haut** depuis 2015, mais gonflé par les reports de 2020.

Un contexte plus favorable

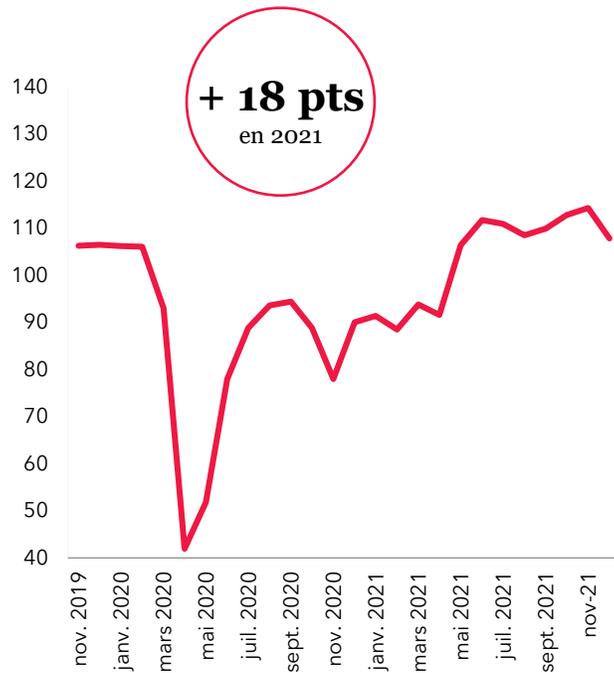
Malgré la propagation fulgurante du variant Omicron et la décélération de la croissance au 4^e trimestre 2021, les perspectives économiques restent positives pour l'année 2022. Après une hausse de 6,7 % du PIB en 2021, la Banque de France prévoit ainsi une

augmentation de 3,6 % en 2022. Par ailleurs, après avoir atteint un niveau historiquement bas en 2021, les défaillances d'entreprises pourraient repartir à la hausse mais devraient rester contenues en raison du prolongement de certaines aides de l'État. Enfin, le marché

du travail devrait également résister. Malgré une décélération attendue des créations d'emplois en 2022, le taux de chômage restera ainsi sous le seuil des 8 % en France.

Climat des affaires en France

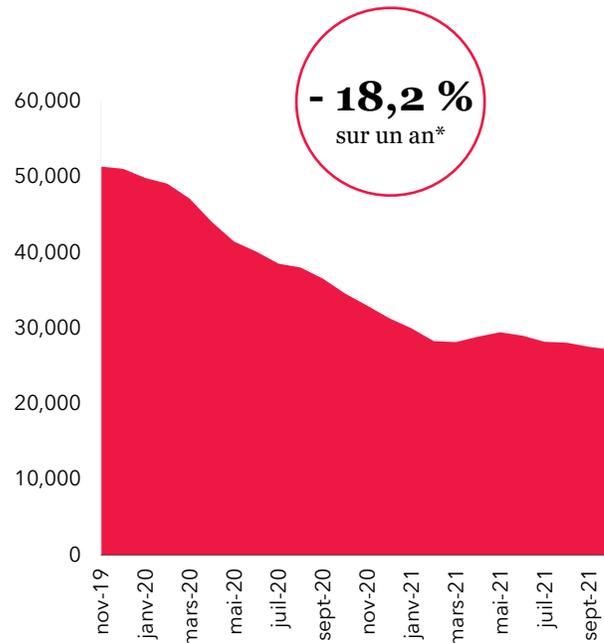
Dans le secteur des services



Source : INSEE

Défaillances des entreprises en Île-de-France

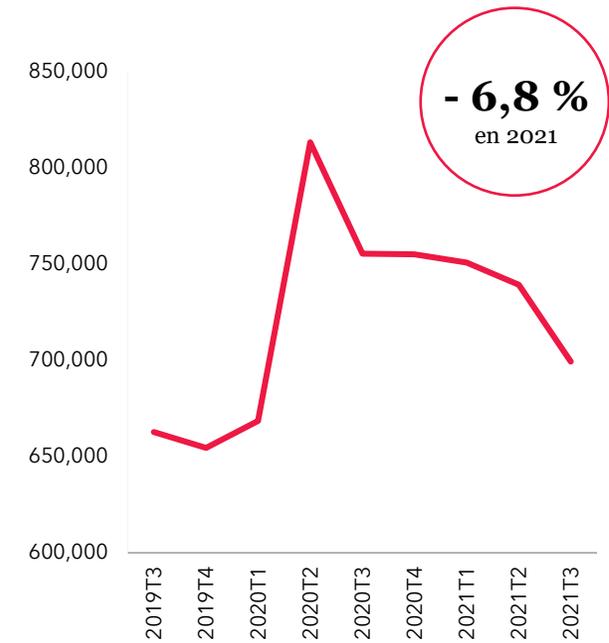
En nombre d'unités légales, en %



Source : Banque de France / *À fin novembre.

Demandeurs d'emplois en Île-de-France

CVS-CJO, moyenne trimestrielle en nombre



Source : DARES

Les RH : un facteur de plus en plus déterminant

L'évolution du contexte économique n'est pas le seul facteur influant la prise de décision immobilière des utilisateurs, qui intègre aussi de plus en plus les critères RH et RSE. À l'heure où les entreprises, dans le secteur des services notamment, indiquent faire face à des difficultés

croissantes de recrutement, les bureaux, leur localisation et la qualité des espaces, ont donc un rôle important à jouer dans l'attraction et la rétention des collaborateurs et l'organisation du travail.

Un « Big Quit » à la française ?

Hausse des arrêts longs (> 1 mois) en 2021

Part des entreprises concernées en France

65%
+ 5 pts en un an

Absentéisme dans le secteur des services en 2021

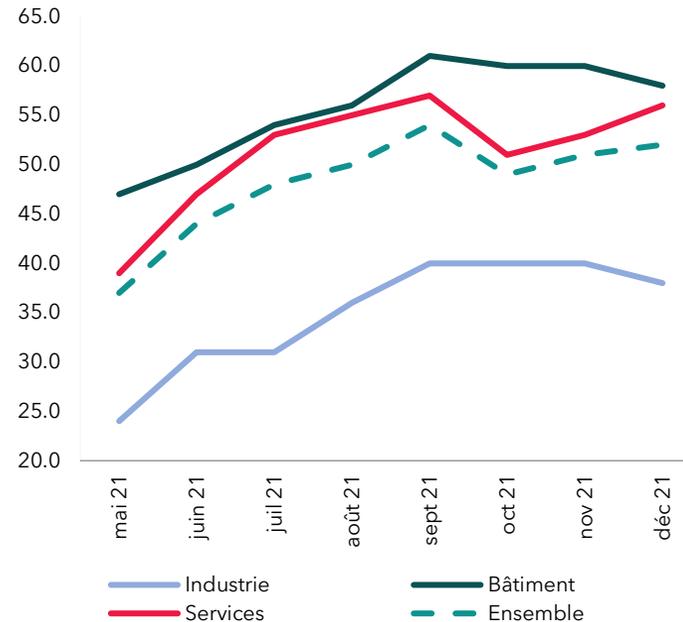
38%
+ 3 pts en un an

Nombre de démissions en France à fin 3T 2021

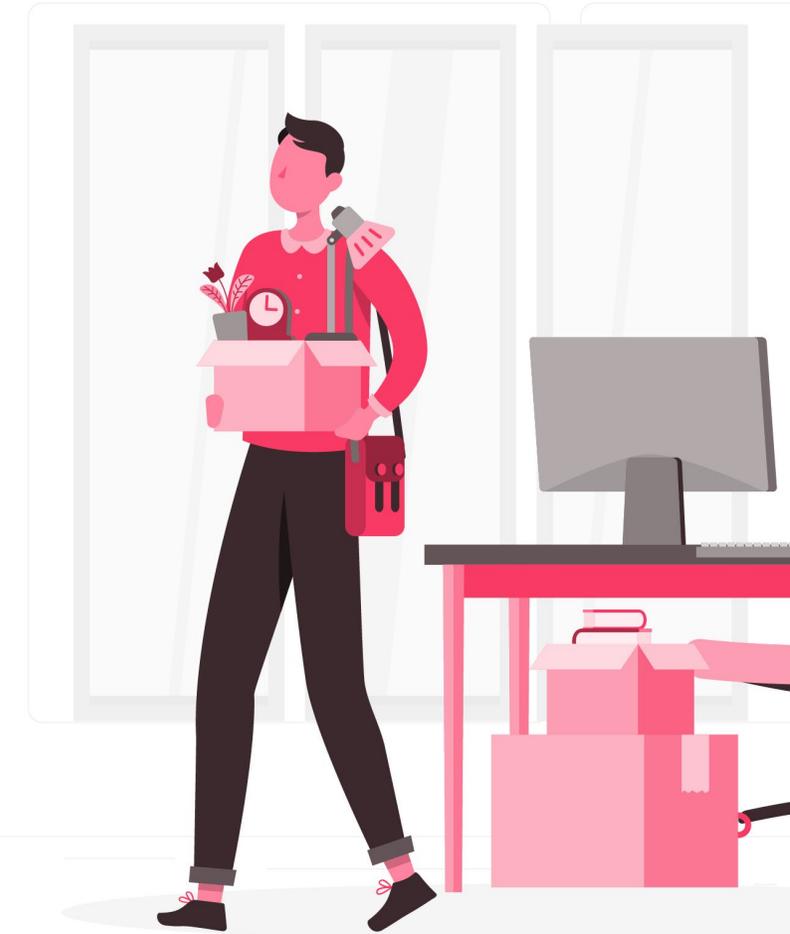
+14%
Sur un an

Entreprises indiquant des difficultés de recrutement

Part en %, en France



Source : Banque de France



Visuel : ©Freepik

Sources : Malakoff Humanis / Pôle Emploi-Dares, STMT

Un marché encore convalescent

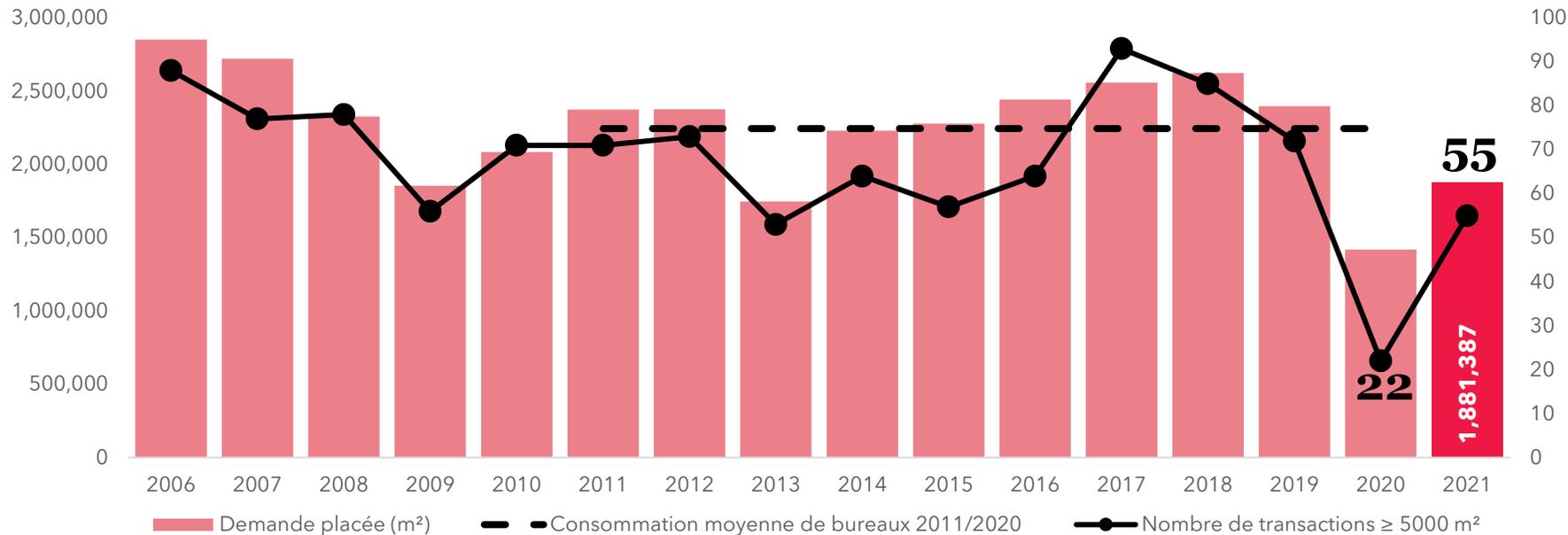
Un rebond plus important que prévu en 2021

Évolution de la demande placée en Île-de-France

Volume total en m²

Après un début d'année encourageant, le marché francilien des bureaux s'est progressivement redressé en 2021. L'activité a culminé au 4^e trimestre avec 600 700 m² de bureaux pris à bail contre 430 000 m² à la même période en 2020. L'année s'est ainsi achevée sur une note positive, les volumes placés s'élevant à 1,88 million de m² sur l'ensemble de 2021 soit un rebond de 32 % par rapport à 2020. Encore en deçà du niveau d'avant crise

(- 24 % par rapport à la période 2015-2019), la performance de 2021 est nettement supérieure aux niveaux atteints lors de précédents chocs, qu'il s'agisse de l'explosion de la bulle Internet (+ 27 % par rapport à 2002), de la grande crise financière internationale (+ 2 % par rapport à 2009) ou de la crise de la dette européenne (+ 8 % par rapport à 2013).



↑
+ 32 %
Sur un an

↓
- 24 %
Moyenne 2015-2019

Source : Knight Frank

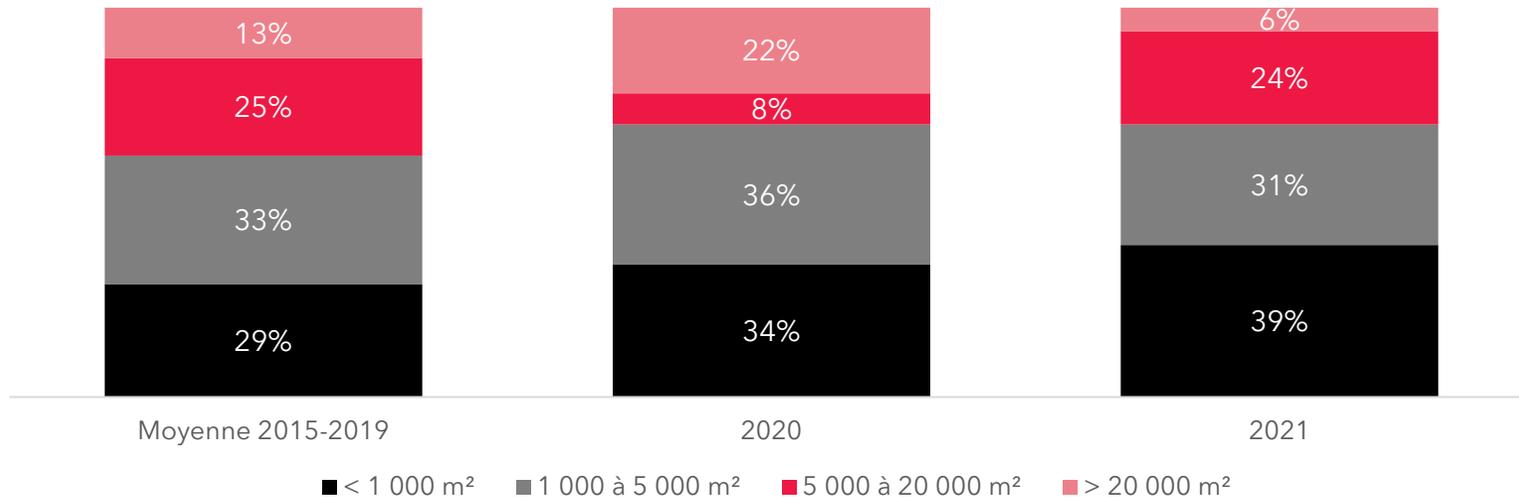
Retour des grandes transactions

Rôle moteur des petites surfaces

Demande placée par tranche de surfaces, en Île-de-France
% du volume de m²

En 2021, le regain de la demande a concerné tous les créneaux de surfaces, qu'il s'agisse des bureaux de moins de 1 000 m², dont les volumes placés ont progressé de 49 % sur un an, de ceux de taille intermédiaire (+ 19 %) mais aussi des surfaces supérieures à 5 000 m². Au nombre de 55 en 2021 contre 22 en 2020, les prises à bail de bureaux de plus de 5 000 m² ont totalisé 555 600 m² soit une hausse de 31 % par rapport à l'année précédente, contribuant au redressement

du marché francilien et confirmant le réenclenchement par les grands groupes de leurs projets immobiliers. Toutefois, le créneau des grandes transactions n'a pas encore renoué avec ses performances d'avant crise. Ainsi, lors des cinq années précédant l'épidémie de Covid-19, 74 grandes transactions étaient recensées chaque année.



Source : Knight Frank



Transactions ≥ 5 000 m²
En Île-de-France en 2021, en nombre et en volume

55 transactions
≥ 5 000 m²
22 en 2020
72 en 2019

=

550 557 M²
+ 29 % par rapport à 2020
- 37 % par rapport à 2019

Les grandes transactions de 2021

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

Représentant un volume de 116 000 m² dont 76 % de surfaces neuves-structurées, 14 transactions supérieures à 5 000 m² ont été recensées en 2021 dans Paris contre 9

en 2020 et 27 en 2019. 8 ont été signées dans le QCA, contribuant à son très beau résultat. Hors de ce dernier, elles ont en revanche été peu nombreuses, en particulier dans les

quartiers dont les performances dépendent traditionnellement des grandes opérations, comme le 13^e ou le 15^e.



CIC | CENTRE D'AFFAIRES PARIS VICTOIRE
PARIS 9^e (16 000 m²)



LVMH | 50 AVENUE MONTAIGNE
PARIS 8^e (10 400 m²)



SANOFI | GREAT, 46 GRANDE ARMÉE
PARIS 17^e (9 100 m²)



LEDGER | 106 RUE DU TEMPLE, PARIS 3^e
(7 500 m²)



GROUPE BEAUMANOIR | BLOOM
PARIS 12^e (7 600 m²)



ALLEN & OVERY | RENAISSANCE,
26 FRANÇOIS 1^{er}, PARIS 8^e (6 700 m²)



NEWEN | 123 BD DE GRENELLE
PARIS 15^e (6 500 m²)



FUTURE4CARE | PARIS BIOPARK
PARIS 13^e (6 200 m²)



VOODOO | LA POSTE DU LOUVRE
PARIS 1^{er} (5 800 m²)



MARGIELA | 12 PLACE DES ÉTATS-UNIS
PARIS 16^e (5 360 m²)

Source : Knight Frank

Les grandes transactions de 2021

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

Représentant un volume de 440 600 m² dont 75 % de surfaces neuves-structurées, 42 transactions supérieures à 5 000 m² ont été recensées en 2021 hors de Paris contre 13 à peine en 2020 et 45 en 2019. La Défense rassemble une part importante de ces mouvements, soit 11 opérations contre trois en 2020 et cinq en 2019, tandis que 15 ont été

signées dans le Croissant Ouest. Réflétant la réduction des surfaces prises à bail par les entreprises, la grande majorité a néanmoins porté sur des surfaces inférieures à 15 000 m². En 1^{ère} couronne, l'activité est restée quasi atone dans le Sud tandis que le Nord a été bien plus animé. Les grandes transactions y retrouvent peu à peu leur rôle

moteur habituel (six mouvements en 2021 contre 4 en 2020). Cette dynamique ne devrait pas faiblir en 2022 du fait de l'avancée des projets liés aux Grand Paris Express et aux JO de 2024 et d'une offre abondante et compétitive.



SNCF | HAMO
SAINT-DENIS (30 000 m²)



CAMPUS CYBER | TOUR ERIA
PUTEAUX (24 000 m²)



SAGEMCOM | ALPHABET
BOIS-COLOMBES (19 500 m²)



GROUPE UP | GARDENS
GENNEVILLIERS (15 500 m²)



AEMA | KEIKO
ISSY-LES-MOULINEAUX (14 500 m²)



EM NORMANDIE | H2B
CLICHY (13 700 m²)



PARIS SANTÉ CAMPUS | FRESK
ISSY-LES-MOULINEAUX (13 700 m²)



OMNES EDUCATION | CŒUR DEF.
COURBEVOIE (13 500 m²)



SAMSUNG | SO POP
SAINT-OUEN (10 000 m²)



SOPRA STERIA | TRINITY
PUTEAUX (8 700 m²)

Source : Knight Frank

Performances contrastées

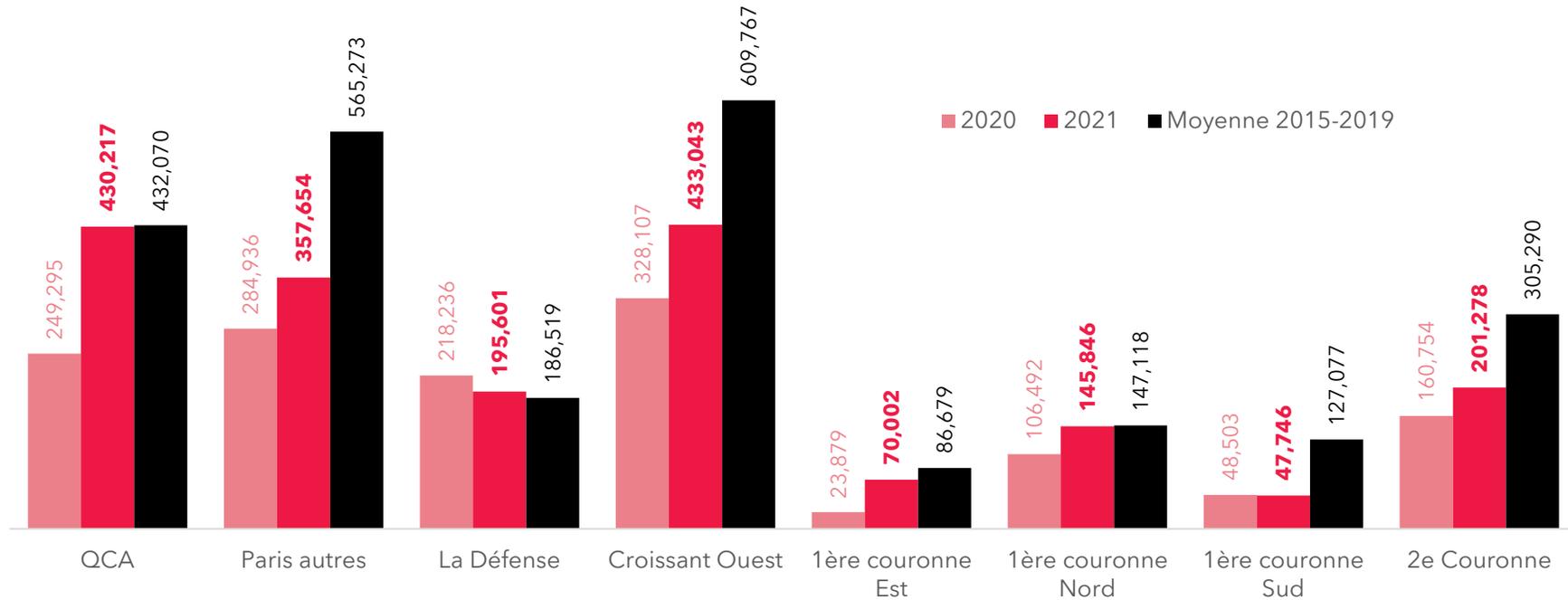
Le QCA retrouve son niveau d'avant crise

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

La hausse des volumes placés a été importante dans Paris QCA (+ 73 %), qui est aussi le seul secteur avec La Défense à avoir amélioré son résultat de 2019 (+ 12 %). De fait, le QCA a très bien résisté à la crise sanitaire, qui a accru la demande pour des bureaux prime, parfaitement accessibles et situés dans des quartiers

animés. Le QCA a également bénéficié de son tissu économique varié et de la demande soutenue d'entreprises de secteurs n'ayant pas ou peu souffert de l'épidémie (Tech, finance, avocats).

À La Défense, les volumes placés reculent de 10 % sur un an du fait de la signature en 2020 de la transaction TOTAL (125 000 m² dans « The Link »), mais sont légèrement supérieurs de 5 % à la moyenne 2015-2019.



Source : Knight Frank

Paris QCA
Évolution de la demande placée en 2021

+73%

Par rapport à 2020

Le « Fly to Quality » des grands utilisateurs

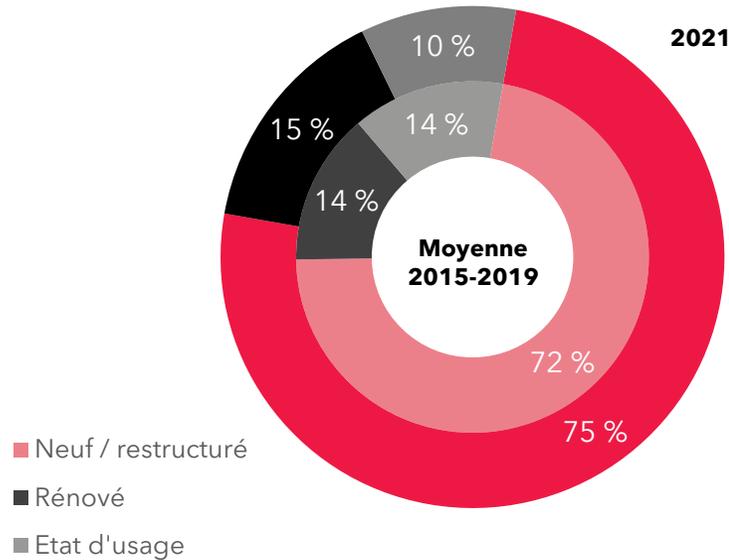
La crise sanitaire a accéléré une tendance à l'œuvre depuis plusieurs années : celle de la priorité donnée par les grands utilisateurs de bureaux aux offres de Grade A. En 2021, les actifs neufs-restructurés ont ainsi représenté 75 % du volume de la demande placée totale

supérieure à 5 000 m² contre 72 % en moyenne entre 2015 et 2019. Parallèlement, la part des offres en état d'usage a nettement décliné. Par ailleurs, l'analyse des grandes transactions révèle un taux de pré-commercialisation en baisse. Le recul est particulièrement marqué à

La Défense (29 %) où les offres de Grade A supérieure à 5 000 m² prises à bail en 2021 étaient très majoritairement disponibles.

Grade A : 75 % de la demande placée

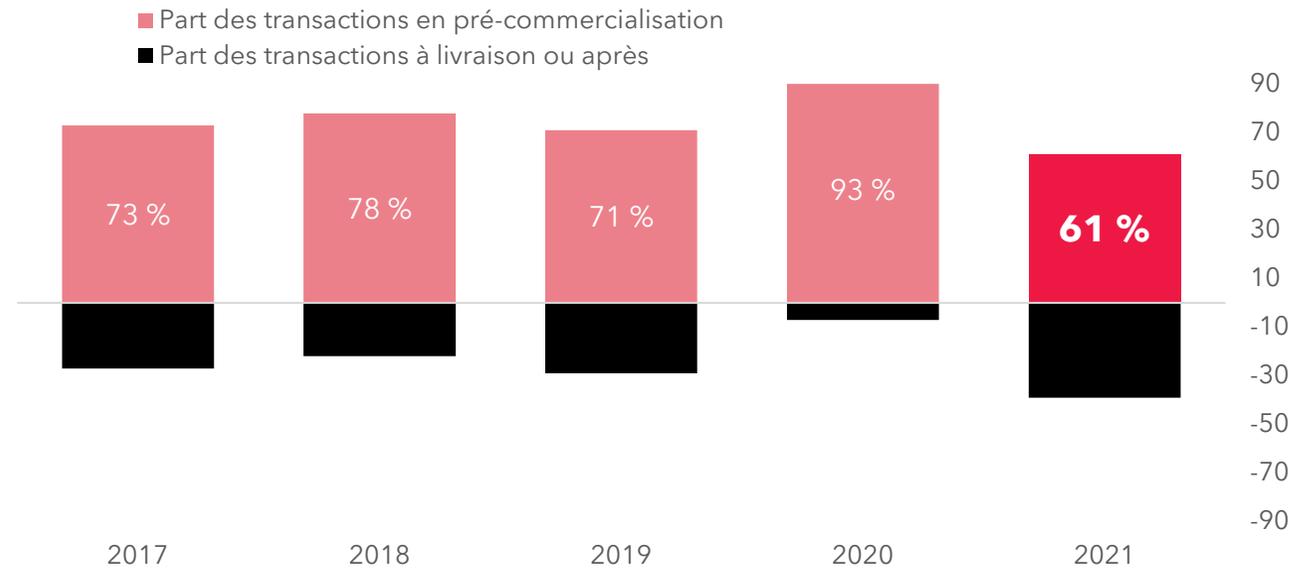
Demande placée par qualité d'immeuble, en Île-de-France
% du volume transactions ≥ 5 000 m²



Source : Knight Frank

Pré-commercialisations en baisse

Évolution des pré-commercialisations en Île-de-France
% du nombre de transactions ≥ 5 000 m² réalisées sur des offres neuves ou restructurées



Source : Knight Frank

Réductions de surface : oui, mais...

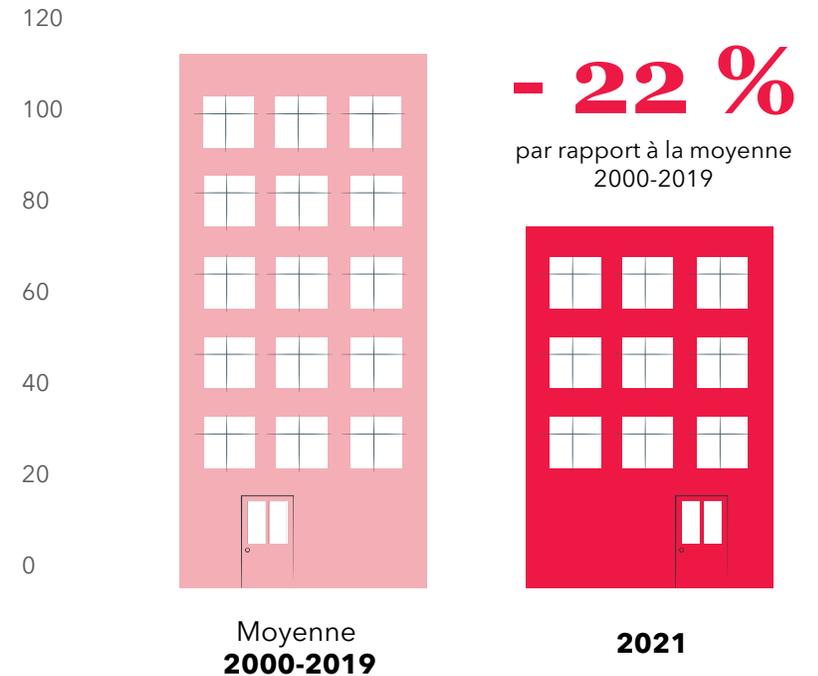
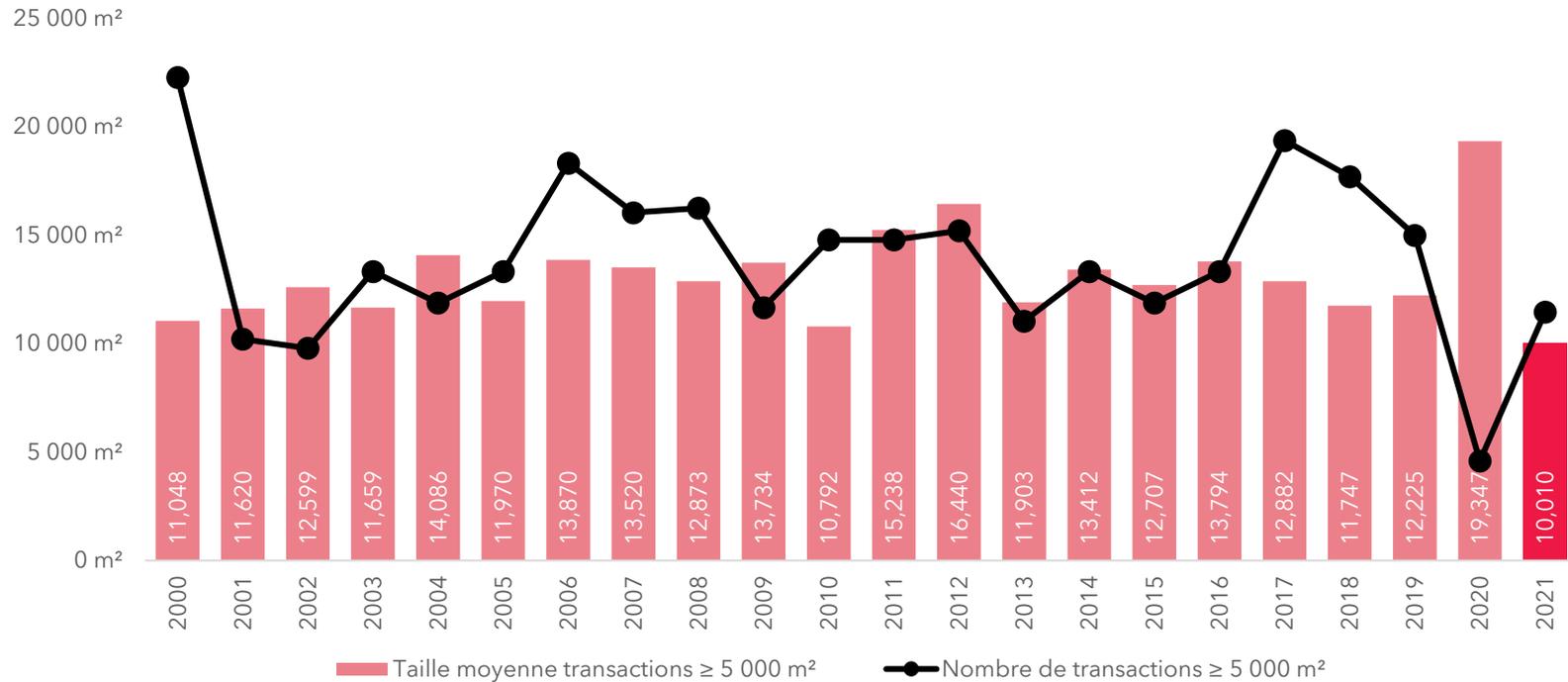
Baisse moyenne de 22 % de la taille des grandes prises à bail

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

Désormais bien ancré - plus de la moitié des Franciliens le pratiquent deux à trois jours par semaine - le télétravail a bien évidemment des répercussions sur la consommation des surfaces de bureaux. En 2021, la surface moyenne des prises à bail supérieures à 5 000 m²

s'est ainsi réduite de 22 % par rapport à celle des transactions signées entre 2000 et 2019, et plusieurs grandes entreprises ont même loué des bureaux d'une taille inférieure de 40 % voire plus à ceux qu'elles occupaient précédemment. Toutefois, cette tendance générale à la

baisse a été partiellement compensée par le dynamisme de certains types d'utilisateurs qui, dans le domaine de l'innovation notamment, ont consommé plus de surfaces qu'auparavant.



Source : Knight Frank



L'innovation, moteur du marché des bureaux

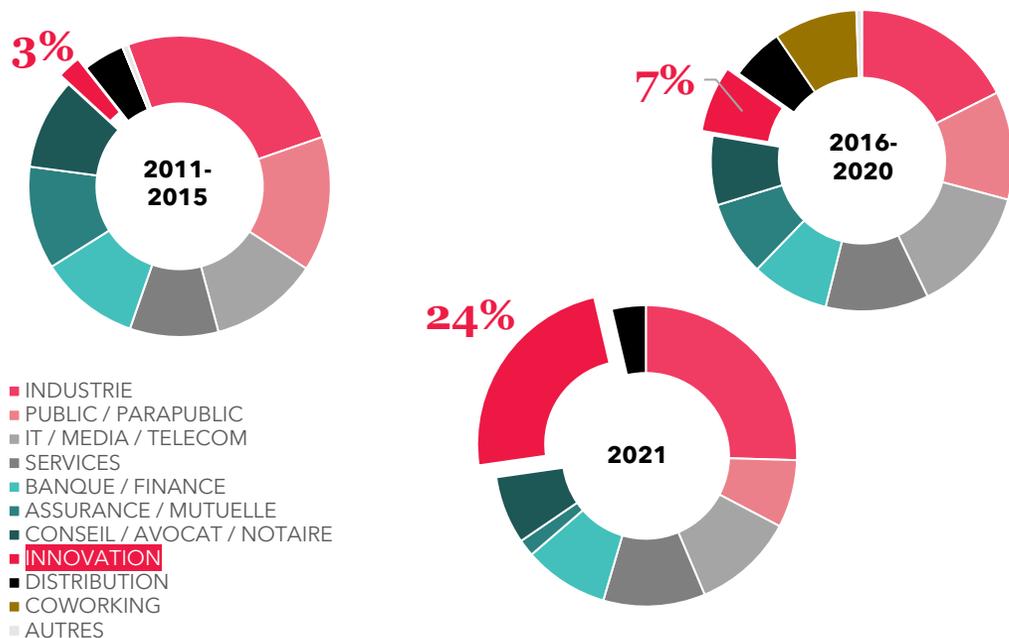
Le marché francilien profite des transformations de l'économie et du renouvellement de la demande de ses utilisateurs de bureaux. De fait, de nombreuses surfaces ont été louées en 2021 par des représentants de la French Tech (LEDGER, VOODOO, etc.), des

incubateurs (CAMPUS CYBER, PARISANTE CAMPUS, etc.) et des acteurs de l'enseignement supérieur. Portés par la hausse constante des effectifs et la multiplication de grands campus, les écoles de commerce et les grands groupes privés ont été particulièrement

présents, avec quatre opérations de plus de 5 000 m² recensées en périphérie (EM NORMANDIE à Clichy, EM GRENOBLE à Pantin, OMNES EDUCATION dans Cœur Défense, IGS à Nanterre).

Rôle moteur sur le marché des grandes surfaces

Répartition des transactions ≥ 5 000 m² par secteur d'activité
En Île-de-France, part en % sur le nombre total de mouvements



Source : Knight Frank /* « Innovation » = new tech + incubateurs + enseignement supérieur.

Exemples de prises à bail ≥ 5 000 m²

En 2021 en Île-de-France

Tech / New Tech



Incubateurs



Écoles



Des acteurs moins présents

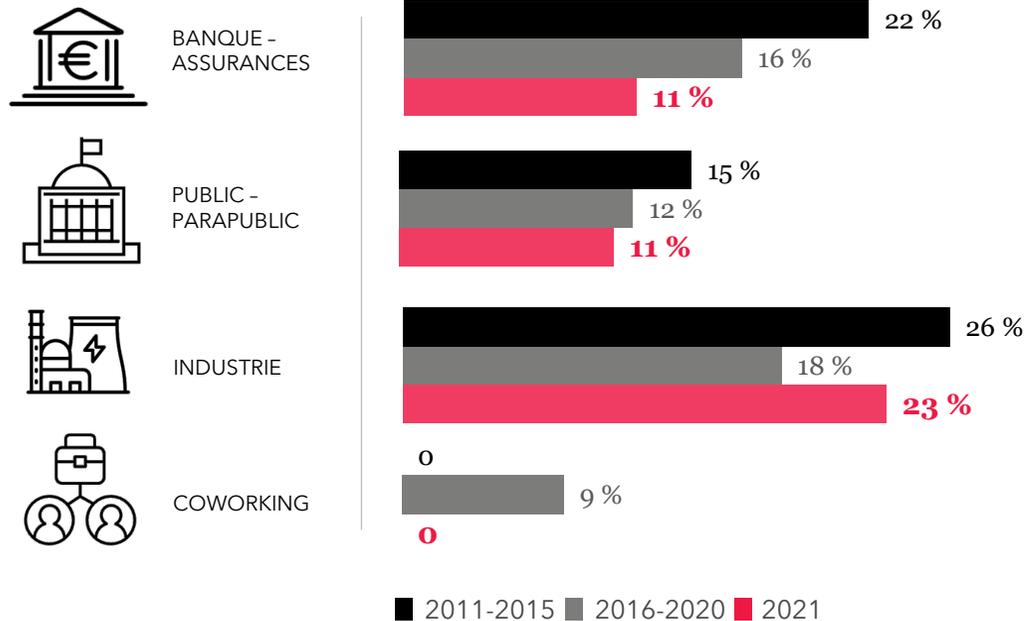
Les réductions de surfaces liées à la crise sanitaire et au télétravail concernent la plupart des secteurs d'activité. Certains, plus impactés que d'autres, avaient déjà engagé la rationalisation de leur immobilier avant le déclenchement de l'épidémie de Covid, à l'instar des grandes

banques françaises, des assureurs ou du secteur public. En revanche, les prises à bail des opérateurs de coworking se sont redressées, avec un volume en nette hausse de 46 % sur un an en Île-de-France. Cette tendance se prolongera en 2022, à Paris notamment, avec la

finalisation possible de prises à bail de grandes surfaces, totalement absentes en 2021.

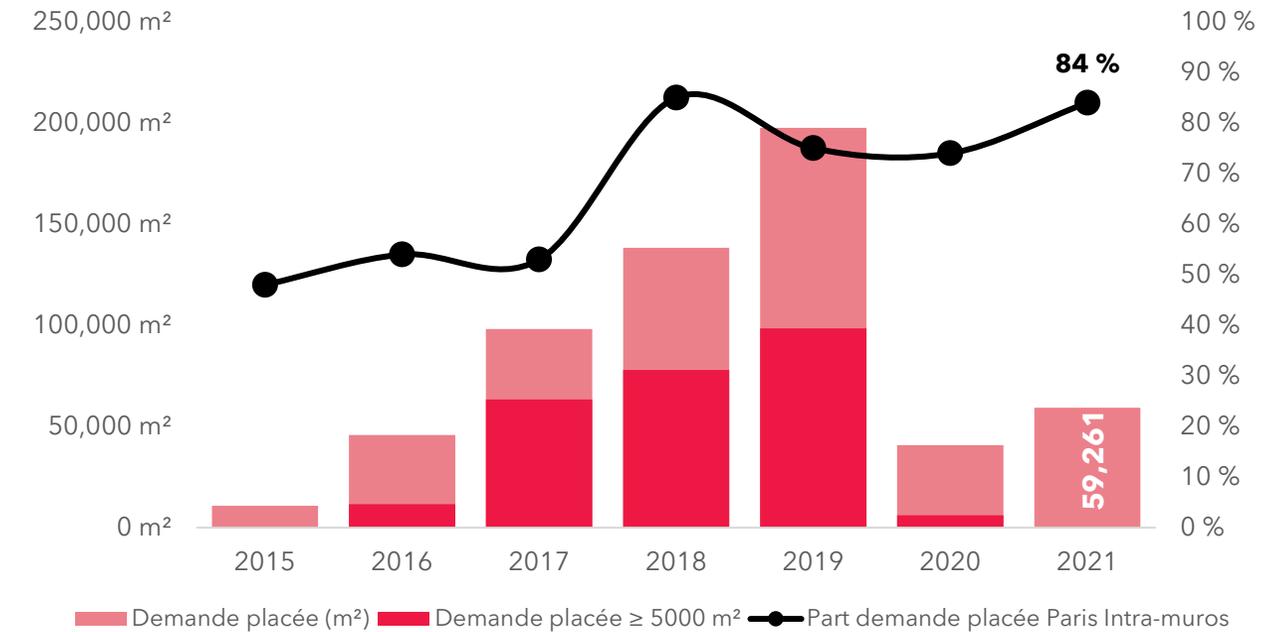
Des secteurs moins dynamiques

Part sur le nombre total de transactions
≥ 5 000 m² en Ile-de-France, en %



Reprise du coworking

M² de bureaux pris à bail par les opérateurs de coworking en Île-de-France
% du volume



Source : Knight Frank

Source : Knight Frank

Le secteur public anime la 1^{ère} couronne

Trois tendances majeures

Si le secteur public a été assez peu actif en 2021, ce dernier a tout de même été à l'origine de transactions significatives (SNCF dans « Hamo » à Saint-Denis, ANRU dans « Kanal » à Pantin, RECTORAT DE CRÉTEIL). D'autres seront finalisées en 2022, à l'exemple de l'achat par l'État pour le ministère de

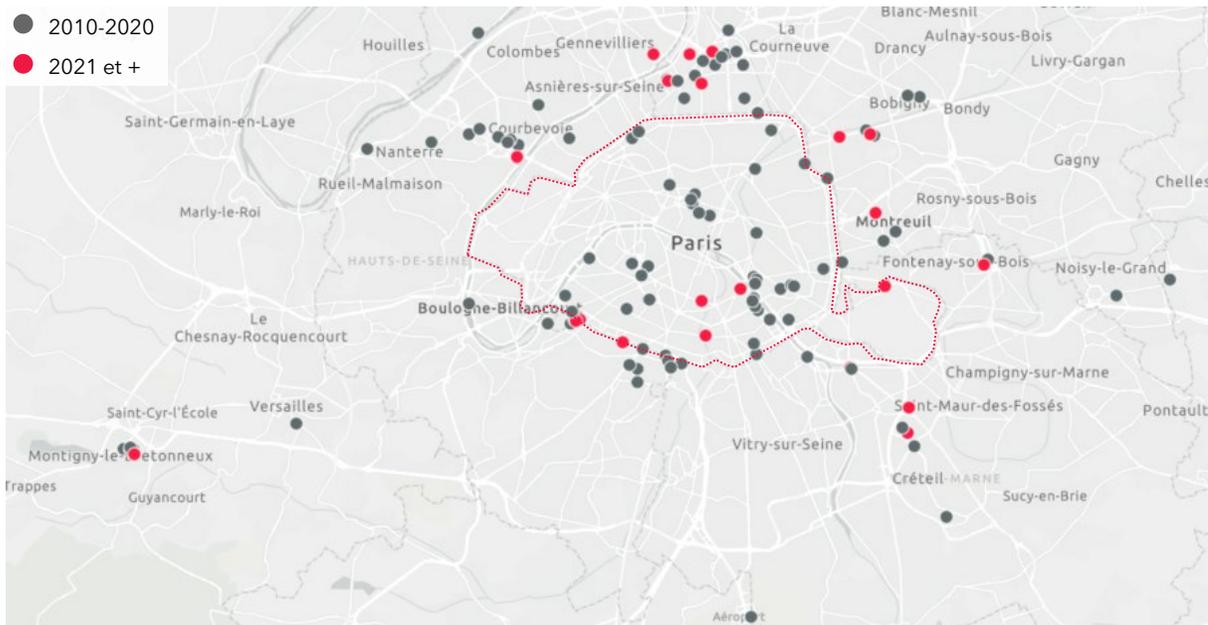
l'Intérieur de 46 000 m² à Saint-Denis, illustrant l'accélération des stratégies de rationalisation de l'administration au profit de territoires prioritaires de 1^{ère} couronne et l'adaptation des bureaux aux nouveaux modes de travail.

1 Rationalisation des implantations

2 Adaptation aux nouveaux modes de travail

3 Soutien au développement de territoires prioritaires

Répartition géographique des grands mouvements du secteur public/parapublic depuis 2010 ≥ 5 000 m² en Île-de-France



Exemples de mouvements récents et à venir

1^{ÈRE} COURONNE



Créteil | 20 900 m² | 2023



Créteil | 19 080 m² | 2024



Pantin | 5 300 m² | 2022



MINISTÈRE DES SOLIDARITÉS ET DE LA SANTÉ

Malakoff | 40 000 m² | 2026



MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR

Saint-Denis | 46 000 m² | 2026
Saint-Ouen | 2028 (DGSI)
Vincennes | 2028 (DGSE)



Saint-Denis | 30 000 m² | 2024



MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE LA RELANCE

Romainville | 20 000 m² | 2024



Montreuil | 25 000 m² | 2025



Maisons-Alfort | 7 000 m² | 2022

AUTRES



Paris 13^e | 50 000 m² | 2025



La Défense | 24 000 m² | 2021



Paris 13^e | 10 800 m² | 2023



Issy-les-Moulineaux | 13 700 m² | 2021
Paris 5^e | 70 000 m² | 2028

Source : Knight Frank

Loyer prime : vers les 1 000 €/m²/an ?

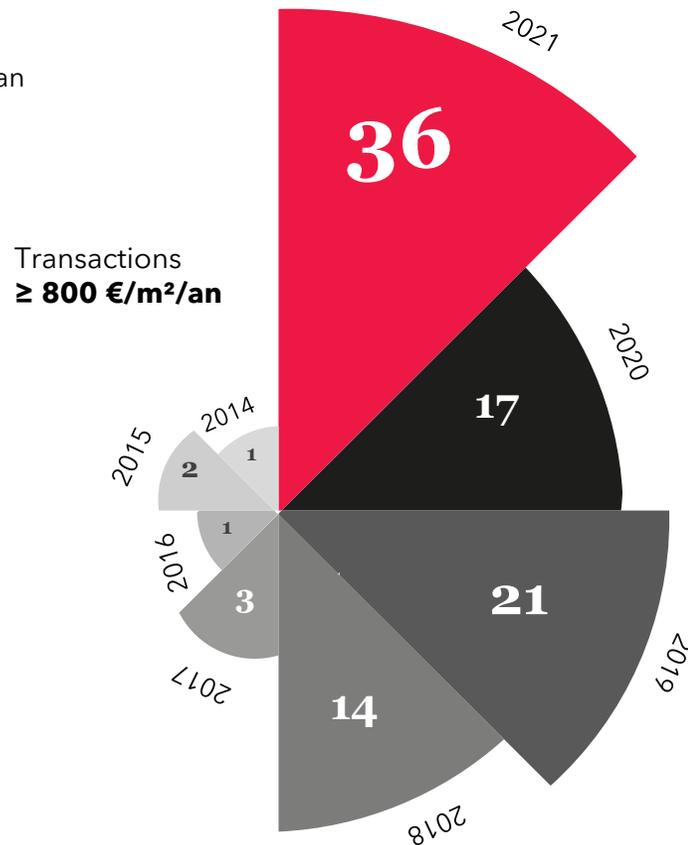
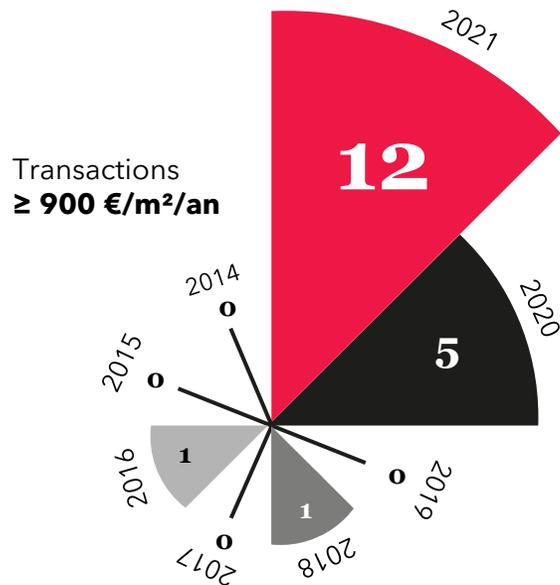
Le loyer prime reste à des niveaux élevés. Celui-ci atteint désormais 935 €/m²/an contre 865 €/m²/an à la fin de 2019. L'une des faits marquants de 2021 a été la nette augmentation du nombre de prises à bail signées à des valeurs égales ou supérieures à 900 €/m²/an (une

dizaine sur des surfaces de plus de 1 000 m², contre trois en 2020 et aucune en 2019). Soutenue par la forte demande d'entreprises de la finance, du luxe, du secteur juridique et du conseil, les loyers des meilleurs actifs du QCA pourraient encore augmenter en 2022 du fait

d'une offre limitée de surfaces de Grade A, continuant ainsi de creuser l'écart entre les biens exceptionnels et le reste du marché.

Des nouveaux plafonds

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



Un club très fermé

Répartition par secteur d'activité du nombre de transactions ≥ 900 €/m²/an en 2021 (surfaces ≥ 500 m²)



Conseil - Avocats
37 %



Finance
36 %



Mode- Luxe
18 %



Autres
9 %

Source : Knight Frank



Des loyers revus à la baisse

Dans les marchés les plus offreurs, les baux signés en 2021 révèlent des mesures d'accompagnement généreuses, parfois supérieures à 30 % pour des biens neufs-restructurés comme de seconde main. Les

loyers de présentation ont également pu être revus à la baisse par les bailleurs, avec un recul le plus souvent compris entre 5 et 10 % du loyer initial mais dépassant parfois les 20 %. La correction a été plus

fréquente dans certains secteurs géographiques comme le Croissant Ouest et La Défense, qui concentrent ainsi plus de 70 % du nombre d'offres dont le loyer a été corrigé à la baisse l'an passé.

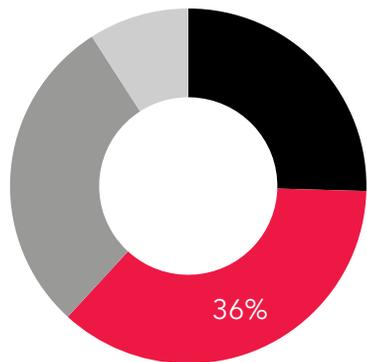
Baisse moyenne de 10 % des loyers de présentation

Sur l'ensemble des offres ayant acté une baisse de valeur en 2021

En Île-de-France, toutes tailles et qualités confondues (% du nombre d'offres)

Une majorité de baisses comprises entre 5 et 10 %

Répartition par tranche d'évolution % du nombre d'offres



■ 0 - 5 % ■ 5 - 10 %
■ 10 - 20 % ■ ≥ 20 %

Le Grade A n'échappe pas à la baisse

Répartition par qualité % du nombre d'offres



État d'usage
35%



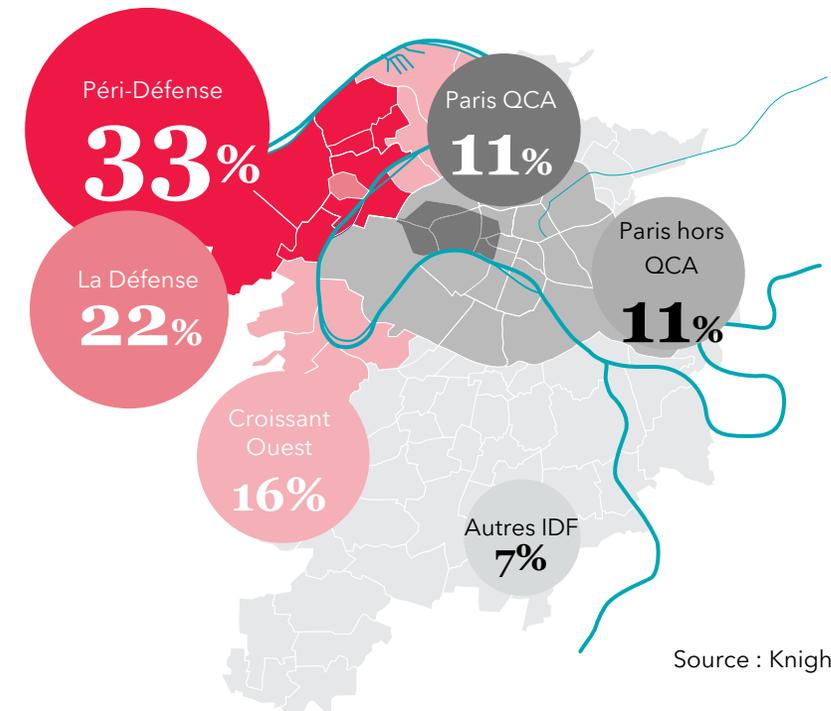
Rénové
34%



Neuf
31%

Les marchés de l'Ouest ont été les plus dépréciés

Répartition par secteur géographique % du nombre d'offres



Source : Knight Frank

Source : Knight Frank

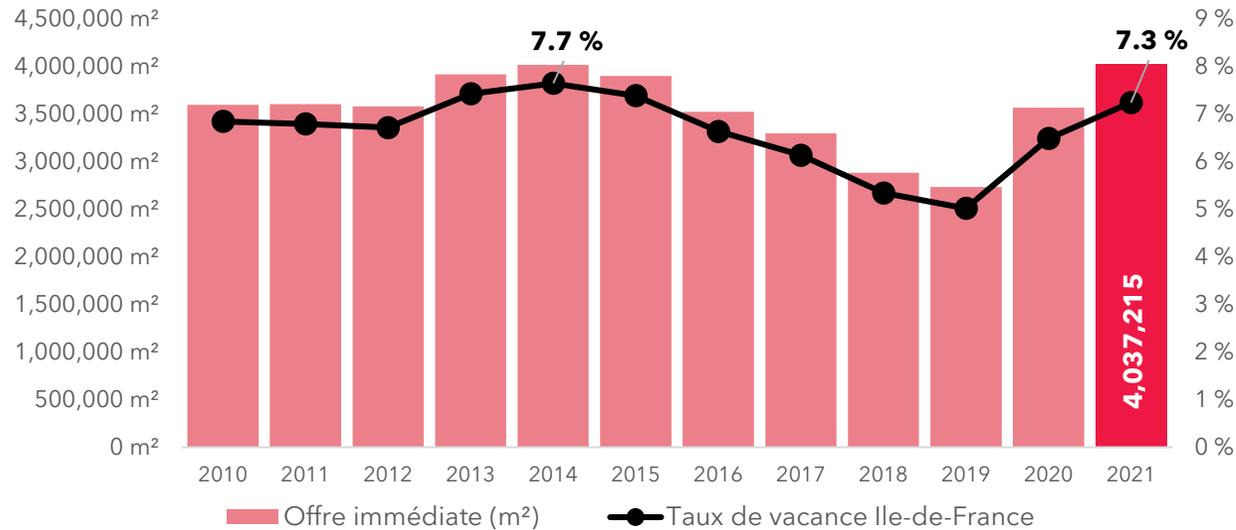
Hausse plus modérée de l'offre

Vers un nouveau pic en 2022 ?

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

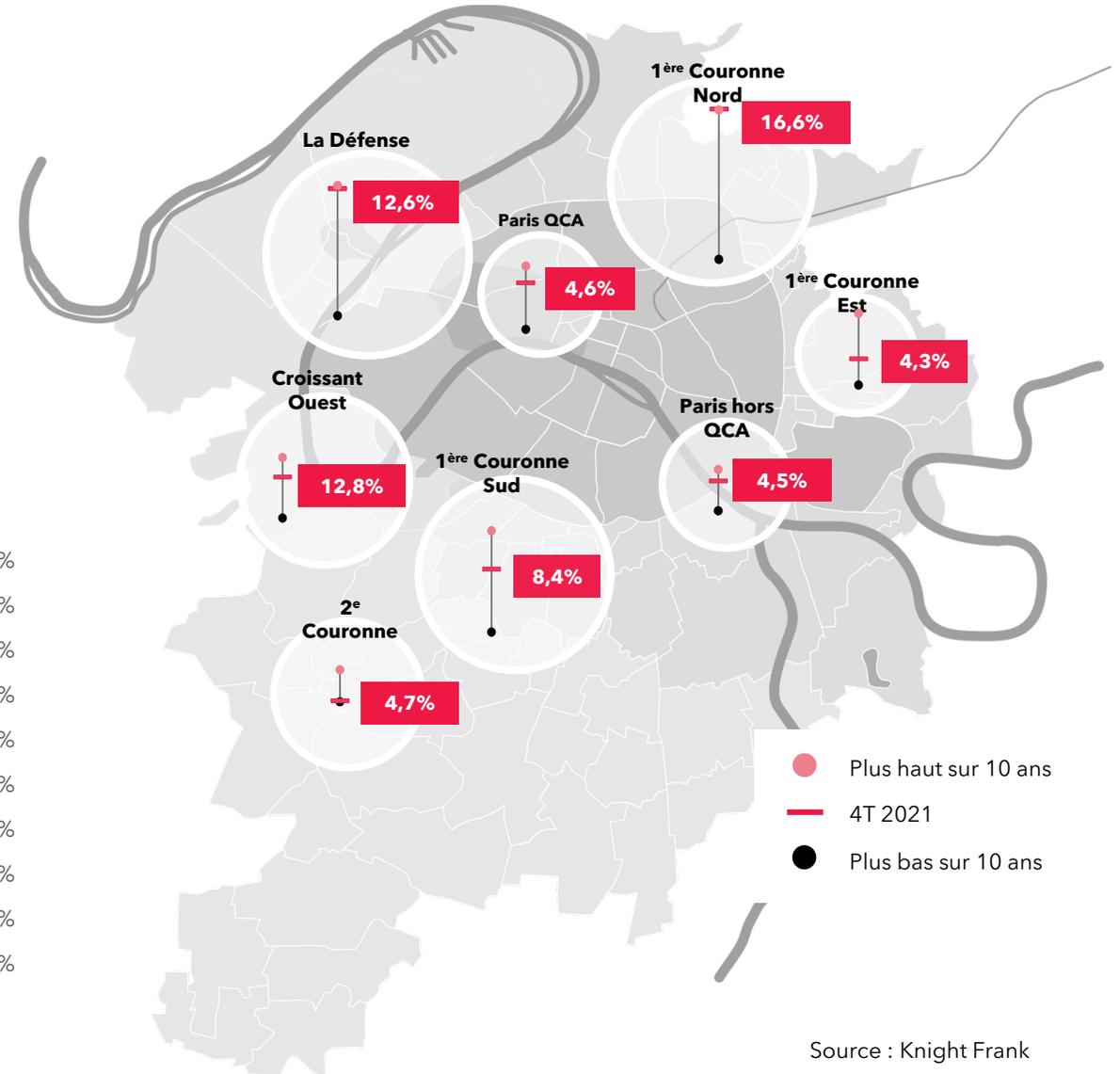
L'offre immédiate totalise 4,04 millions de m², soit une hausse de 13 % en un an. La situation s'est toutefois stabilisée au 2nd semestre grâce au rebond des commercialisations. Le taux de vacance est désormais de 7,3 % contre 6,5 % un an auparavant et reste donc en deçà du pic de 2014.

La quasi-totalité des secteurs parisiens et la 1^{ère} Couronne Est affichent des taux de vacance inférieurs à 5 %. Les disponibilités sont en revanche très abondantes dans le Nord et dans la Péri-Défense, avec des taux de vacance compris entre 17 et 20 % et historiquement élevés. La Défense est dans une situation intermédiaire avec un taux proche de 13 %.



Situation très contrastée

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



Source : Knight Frank

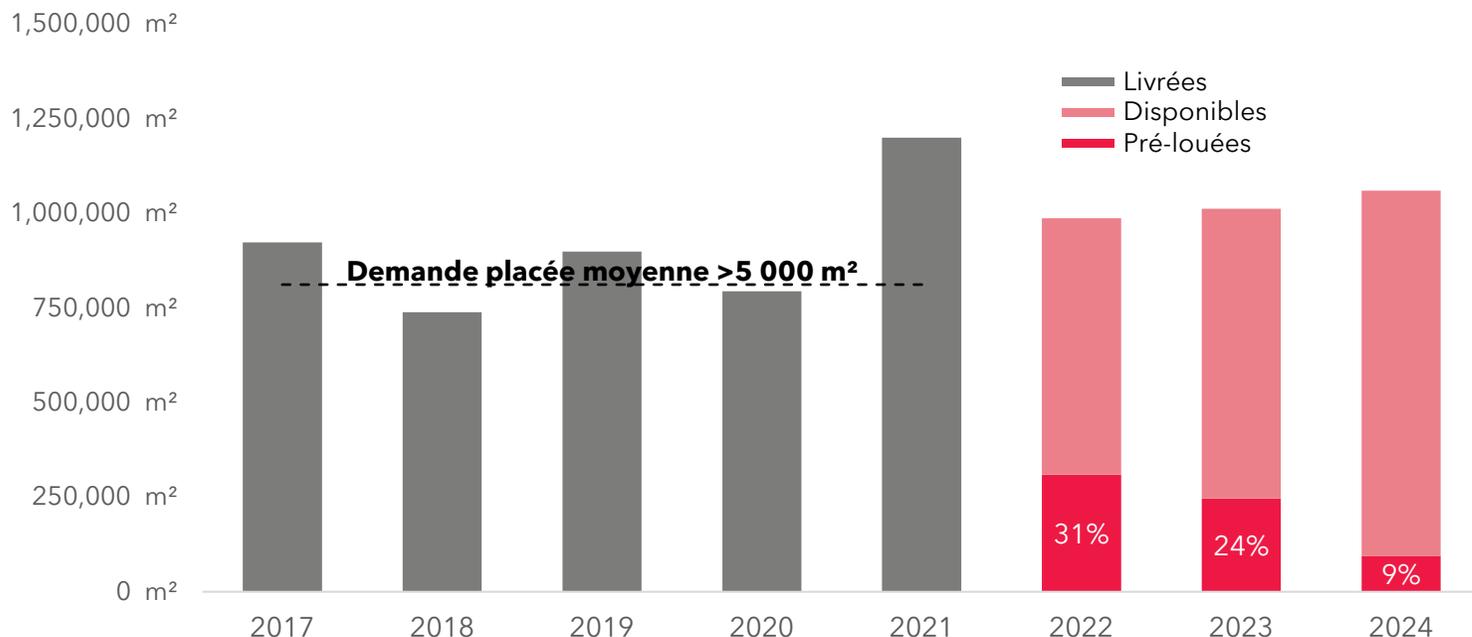
Offre future : pas de décrue à court terme

Une marché globalement très offreur

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

1,2 million de m² de bureaux ont été livrés l'an passé en Île-de-France, un volume au plus haut depuis 2015 en partie gonflé par les livraisons initialement prévues en 2020 mais reportées en raison du premier confinement. En 2022, le rythme ne ralentira que modérément avec 987 000 m² attendus dont 69 %

sont encore disponibles. Ce taux s'élève à près de 80 % pour l'ensemble des opérations supérieures à 5 000 m² actuellement en cours de chantier et à livrer d'ici la fin de 2024. Malgré la crise sanitaire, l'offre à venir reste donc conséquente



Source : Knight Frank



En Île-de France, pour la période 2022-2024 :



108 opérations

en chantier (≥ 5 000 m²)

1,99 million de m²

en chantier (≥ 5 000 m²)



- 15 % sur un an

des surfaces ≥ 5 000 m² en chantier

dont :

- 37 % à La Défense

- 34 % à Paris QCA

21 %

des surfaces ≥ 5 000 m² pré-louées



Source : Knight Frank

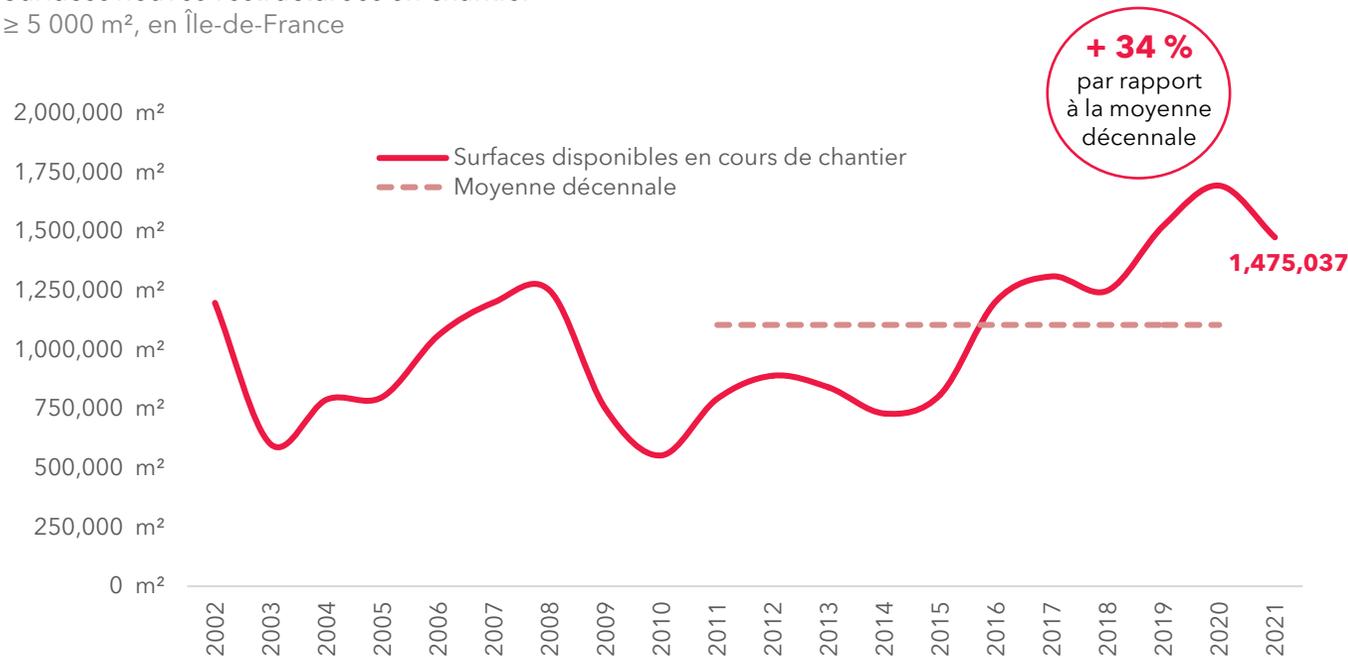
Rééquilibrage après 2024 ?

À plus long terme, les développements devraient progressivement décélérer compte tenu du redimensionnement à la baisse de certains projets et de l'amorce de décrue des lancements de nouveaux ensembles de bureaux. La tendance est également à l'augmentation de la part des restructurations d'actifs existants plutôt qu'aux

créations ex nihilo de nouvelles surfaces. Un mouvement qui devrait s'amplifier du fait de la nécessité de limiter la consommation de foncier et de mettre à niveau le parc pour répondre aux exigences croissantes des entreprises en matière de confort des salariés et de réduction des consommations d'énergie.

Amorce de baisse des nouveaux développements

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

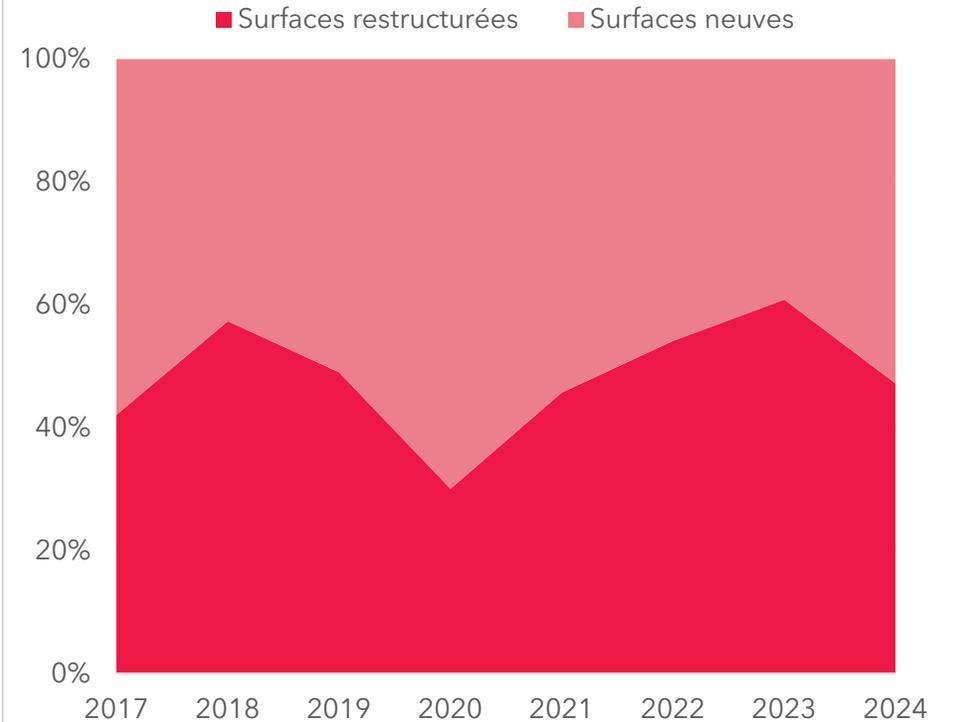


Source : Knight Frank



Part croissante des redéveloppements

Opérations neuves-restructurées livrées et à venir*
Toutes surfaces confondues, en Île-de-France



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

Offre future : le QCA fait exception

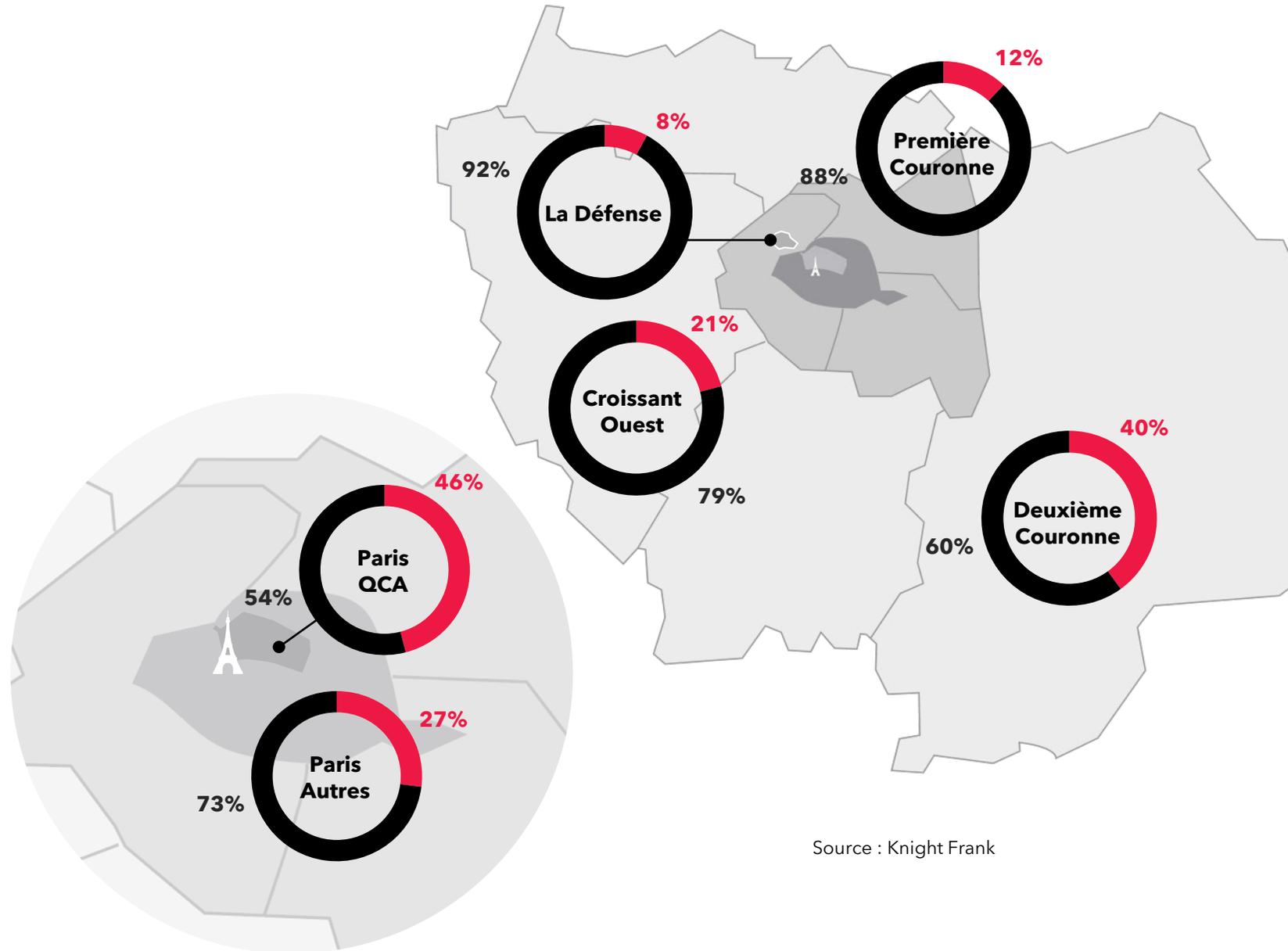
Déséquilibre marquée à La Défense et en 1^{ère} couronne

Taux de pré-commercialisation par secteur géographique
Offres de bureaux neufs-restructurés (≥ 5 000 m²) à livrer d'ici fin 2024 en Île-de-France (PC déposés / PC acceptés / En chantier)

La 1^{ère} Couronne Nord et la Péri-Défense concentrent une part importante des volumes projetés en Ile-de-France. Le déséquilibre est particulièrement marqué dans le Nord, où plus de 650 000 m² sont attendus d'ici la fin de 2024 dont 84 % sont encore disponibles. À La Défense, le taux de pré-commercialisation est également très faible. Toutefois, les rythmes de livraison y

diminueront après 2022, ce qui, combiné au rebond de l'activité locative, permet d'entrevoir une situation plus équilibrée. Enfin, Paris intramuros restera assez peu offreur, en particulier dans le QCA où 46 % de l'offre disponible de plus de 5 000 m² attendue d'ici la fin de 2024 est déjà pré-louée.

- Surfaces pré-commercialisées
- Surfaces disponibles



Source : Knight Frank

Nombreux projets dans le Nord

Répartition géographique des projets neufs-restructurés
 ≥ 5 000 m² en Île-de-France, période 2022-2026



Paris QCA
 8 % des projets en Île-de-France (29 dont 20 en chantier)
 220 500 m² disponibles, soit 6 mois de commercialisation*

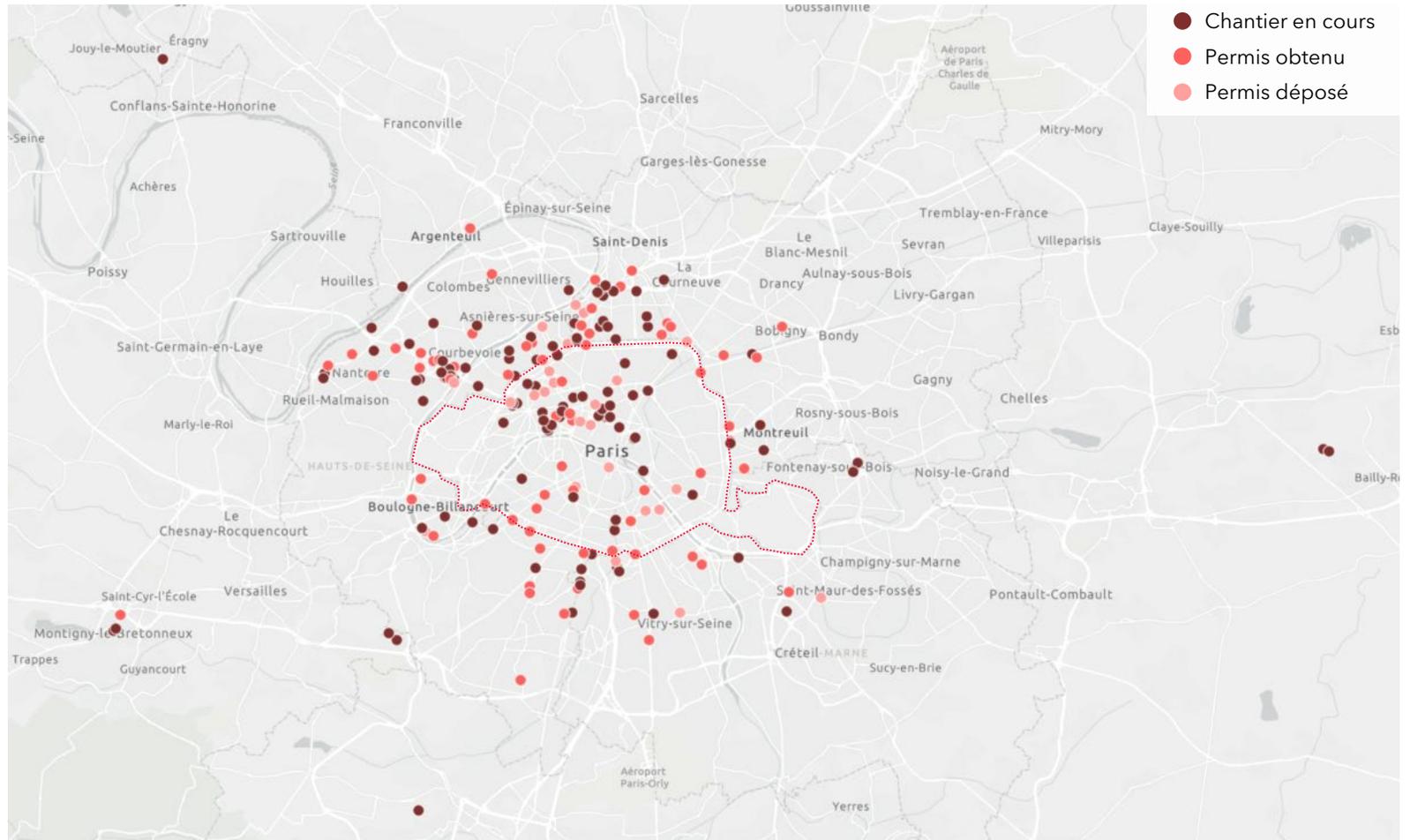


La Défense
 12 % des projets en Île-de-France (11 dont 6 en chantier)
 395 400 m² disponibles, soit 2,2 ans de commercialisation*



1ère Couronne Nord
 18 % des projets en Île-de-France (38 dont 22 en chantier)
 694 400 m² disponibles, soit 4,6 ans de commercialisation*

Source : Knight Frank /*Moyenne annuelle 2012-2021.



Un gisement de transformations en logements

Alourdissement du stock obsolète

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

L'abondance de l'offre récemment livrée ou à venir complique l'écoulement des biens les moins adaptés aux nouvelles attentes des utilisateurs. La question de l'avenir des bureaux obsolètes devient d'autant plus centrale qu'ils représentent une part importante du parc tertiaire francilien. Les surfaces disponibles depuis plus de quatre ans en

Île-de-France représentent 1,3 million de m² à la fin de 2021, soit un peu plus de 30 % du volume total de l'offre. Très rares dans la capitale, ces offres disponibles depuis plus de quatre ans se concentrent plus particulièrement dans trois secteurs : la 2^e couronne, la 1^{ère} couronne Nord et la Péri-Défense.

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

1,28 million m²

Volume total en Île-de-France

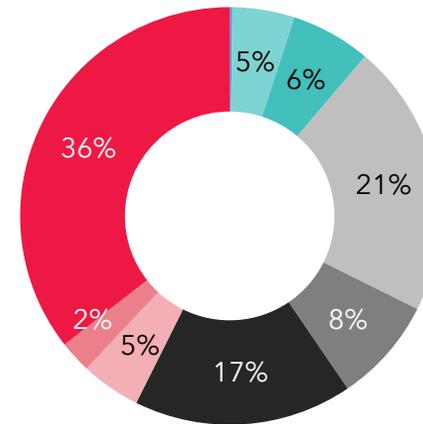
432 offres

dont < 5 % d'immeubles indépendants

32 %

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

Une offre très inégalement répartie géographiquement...



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

...et qui concerne majoritairement des locaux de seconde-main



État d'usage
55%



Rénové
36%



Neuf
9%

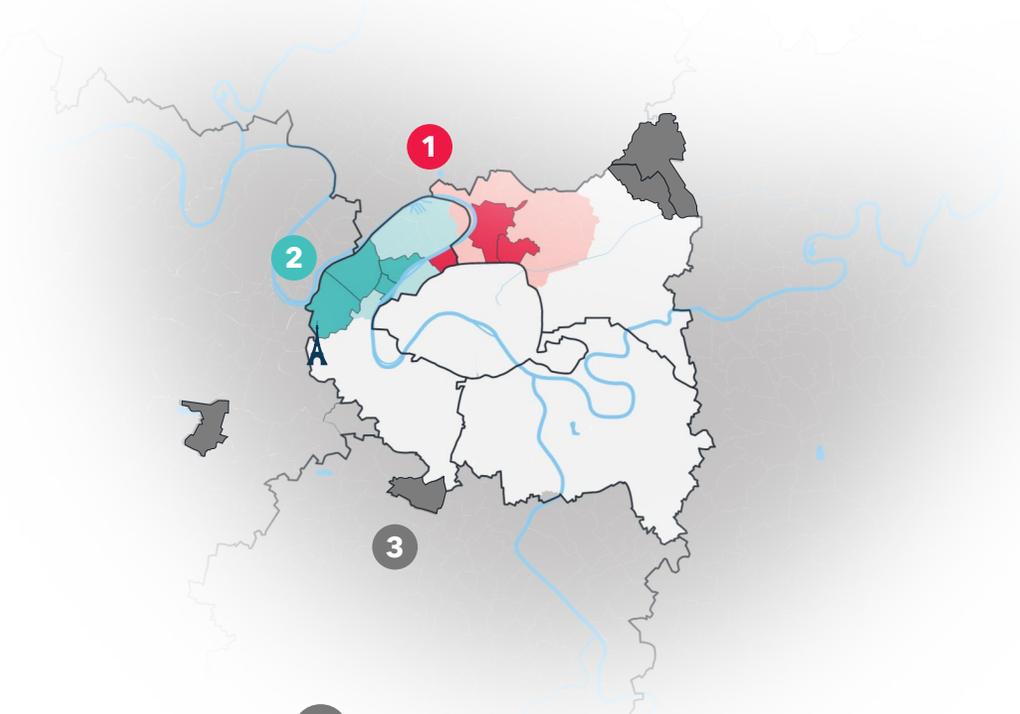
Source : Knight Frank

Des marchés très offreurs

Offre disponible depuis plus de 4 ans

Le devenir des offres disponibles depuis plus de quatre ans dans le Nord et la Péri-Défense paraît d'autant plus incertain qu'il s'agit aussi des pôles tertiaires où l'offre future est la plus abondante, et que celle-ci va donc nécessairement intensifier la

concurrence entre actifs ; mais d'autres secteurs sont concernés et pourraient l'être de plus en plus compte-tenu de l'impact du télétravail et de la baisse sans doute durable des commercialisations de bureaux dans les marchés les plus excentrés.



1

1ÈRE COURONNE NORD

216 000 m²
disponibles ≥ 4 ans
37 %
du volume de l'offre totale
du secteur
65 %
de surfaces en état d'usage

● Communes les plus offreuses



2

PÉRI-DÉFENSE

271 000 m²
disponibles ≥ 4 ans
46 %
du volume de l'offre totale
du secteur
39 %
de surfaces en état d'usage

● Communes les plus offreuses



3

2È COURONNE

454 000 m²
disponibles ≥ 4 ans
54 %
du volume de l'offre totale du secteur
58 %
de surfaces en état d'usage

● Communes les plus offreuses

Source : Knight Frank

Potentiel de transformation de bureaux en logements | Carte de synthèse

Communes dont le parc de bureaux est supérieur à 150 000 m²

Si le recyclage de l'existant est au cœur de toutes les attentions, l'Île-de-France se distingue par une diversité de situations, pas toujours favorables aux transformations en logements. Afin de dresser un état des lieux, Knight Frank a passé au crible les principaux pôles tertiaires au travers de 15 indicateurs, résidentiels et tertiaires, permettant d'évaluer de façon objective le potentiel de chacun de ces marchés en matière de transformation. Sans surprise, les villes

nouvelles et les communes de 2^e couronne à forte dominante résidentielle ou au tissu économique mixte (bureaux, activités) sont des secteurs dont les conditions de marché sont favorables aux conversions. C'est aussi le cas de certaines communes proches de Paris ou de pôles établis de l'Ouest, où les disponibilités de bureaux sont importantes et dont le dynamisme démographique justifie l'accroissement de l'offre résidentielle.

33 COMMUNES* en situation favorable / plutôt favorable



13,3 millions de m² de bureaux
24 % du parc d'Ile-de-France

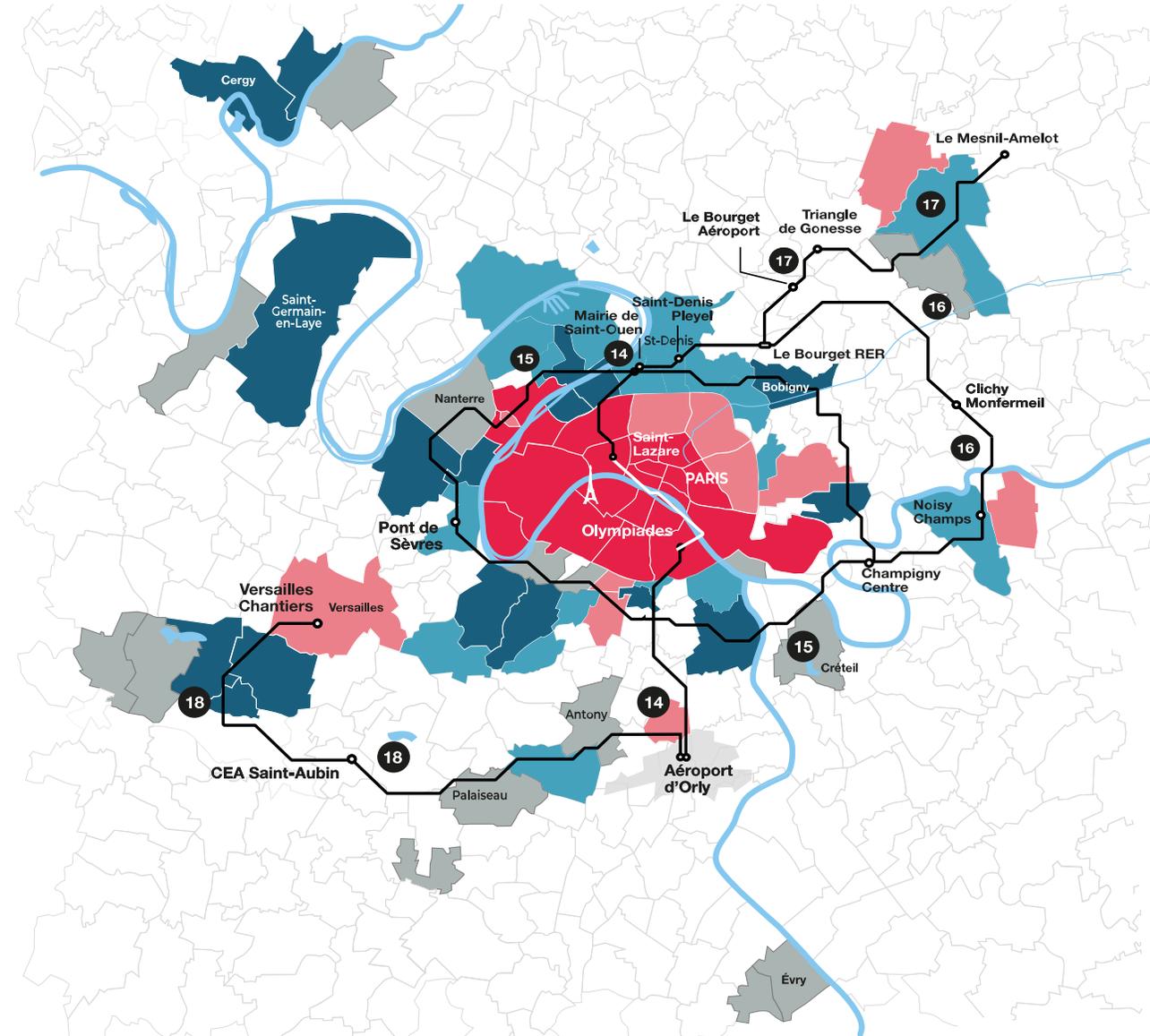
13 COMMUNES* en situation défavorable / plutôt défavorable



28,2 millions de m² de bureaux
51 % du parc d'Ile-de-France

■ Favorable ■ Plutôt défavorable
■ Plutôt favorable ■ Défavorable

■ Neutre
 Réseau du Grand Paris Express



*communes ou regroupements Source : Knight Frank

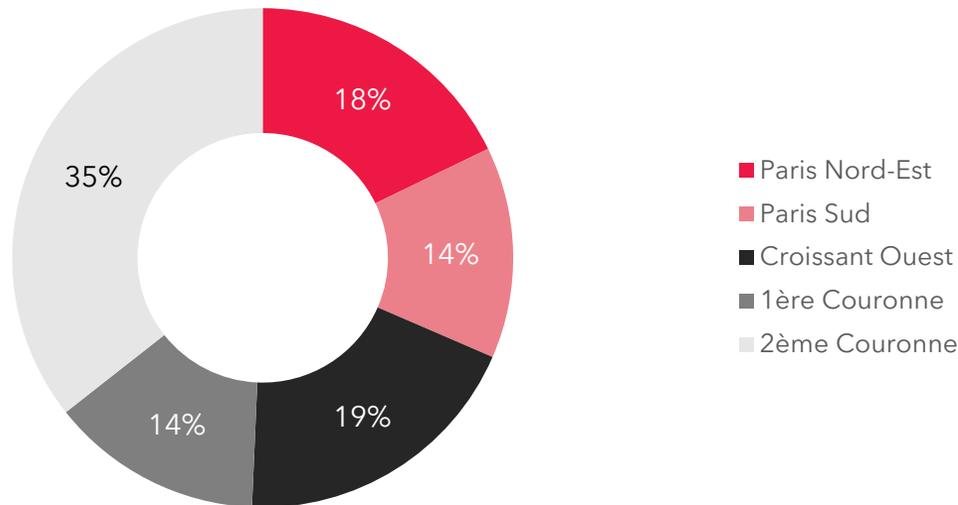
Nouvel élan pour les transformations

Les difficultés d'écoulement de nombreuses offres de bureaux expliquent l'intérêt d'un nombre croissant d'opérateurs pour la transformation en logements, à l'heure où l'offre résidentielle reste insuffisante et où l'objectif de lutte contre l'étalement urbain, réaffirmé l'an passé par la loi

Climat et Résilience, se fait de plus en plus pressant. Si les changements d'usage ne sont pas toujours aisés, les conversions connaissent ainsi un nouvel élan que l'année 2022 devrait amplifier.

Un phénomène en cours d'accélération

Opérations de transformation de bureaux en logements depuis 2019
En nombre de surfaces de bureaux $\geq 1\ 000\ m^2$ en Île-de-France



Source : Knight Frank



**Opérations $\geq 1\ 000\ m^2$
recensées en Île-de-France depuis 2019**

74 opérations

6 896 m^2

Surface moyenne transformée

111 logements

Nombre moyen de logements créés par opération

Grands acteurs de la transformation

Novaxia

Immobilière 3F
Groupe ActionLogement

RiVP

COVIVIO

**Foncière de
Transformation Immobilière**
Groupe ActionLogement

ICADE

Les perspectives pour 2022

- Indicateurs économiques bien orientés malgré un **contexte encore très incertain**.
- Poursuite de la hausse des volumes placés, attendus à **près de 2 millions de m²**.
- Confirmation du dynamisme du marché de Paris intra-muros.
- Des critères de plus en plus essentiels : **RSE, bien-être**, intégration des **mobilités douces**, centralité, **flexibilité**, etc.
- **Accélération de la demande du coworking** et des Tech.
- Niveau encore élevé des livraisons, mais **ralentissement des nouveaux lancements**.
- Accentuation de la situation de **suroffre en périphérie** (1^{ère} couronne Nord, Péri-Défense, etc.).
- **Pénurie en vue** dans Paris QCA.
- Accélération des **transformations de bureaux en logements** et opérations mixtes.

03

COMMERCES



1

2

3

Les faits marquants de 2021

- Net rebond de la consommation et confirmation de l'**attachement des Français au commerce physique**.
- **Concentration accrue** du secteur de la distribution.
- Le secteur de **la mode souffre** mais conserve un rôle clé.
- **Demande toujours soutenue** de certains secteurs (restauration rapide, maison, discount, loisirs, centres médicaux, etc.).
- Nouvelles activités **en plein essor** (quick commerce, seconde-main, CBD, etc.).
- **Dynamisme de la périphérie** et de la proximité.
- Les grands **axes prime parisiens ont été pénalisés** par le nombre limité de touristes étrangers et du télétravail.
- **Hausse encore relativement modérée de la vacance** sur les principaux axes parisiens.
- Poursuite de la **baisse des autorisations de nouveaux projets** et des livraisons de nouveaux mètres carrés de centres commerciaux.

De bons fondamentaux

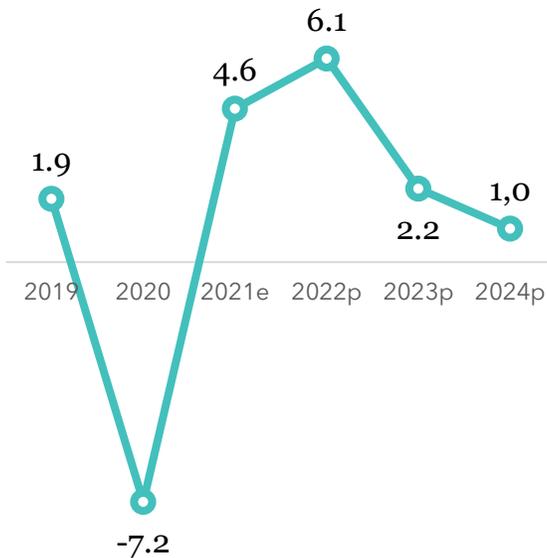
Après avoir chuté de 7,2 % sur un an en 2020, la consommation des ménages a rebondi de plus de 4 % en 2021, sur fond d'accélération de l'activité économique et de nette progression du pouvoir d'achat. Malgré l'explosion du nombre de contaminations liées au variant Omicron, les perspectives pour

les mois à venir restent, à ce stade, positives. La consommation devrait en effet continuer de progresser, mais à un rythme probablement moins soutenu que l'an passé en raison d'un début d'année pénalisé par la mise en place de nouvelles mesures de restriction. La hausse de l'inflation devrait également peser sur la

consommation, même si l'utilisation d'une partie de l'épargne accumulée depuis le début de la crise sanitaire pourrait compenser la décélération attendue du pouvoir d'achat en 2022.

Consommation des ménages en France

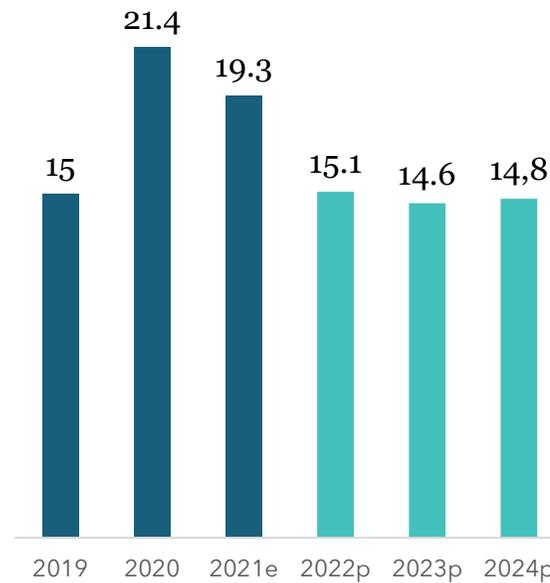
En %, moyenne annuelle



Sources : INSEE, Banque de France

Taux d'épargne en France

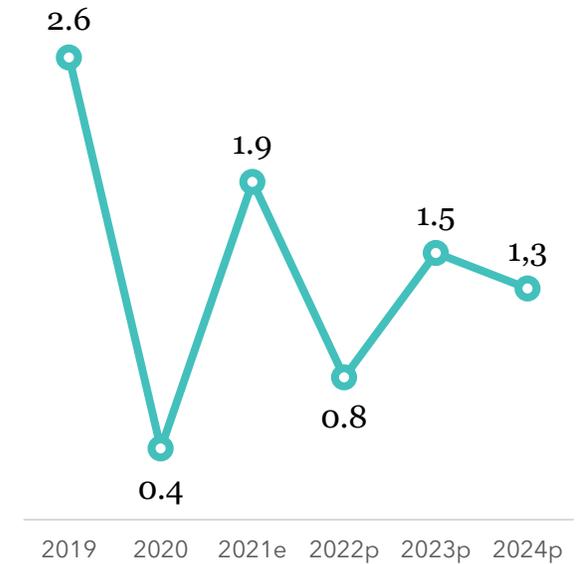
En % du revenu disponible brut



Sources : INSEE, Banque de France

Pouvoir d'achat en France

En %, moyenne annuelle



Sources : INSEE, Banque de France

Tourisme : encore loin du niveau d'avant crise

Les arrivées de touristes étrangers sont reparties à la hausse en 2021 en Île-de-France. Ainsi, le trafic des aéroports de Paris a progressé de 27 % par rapport à 2020 mais est tout de même resté inférieur de 61 % au niveau de 2019.

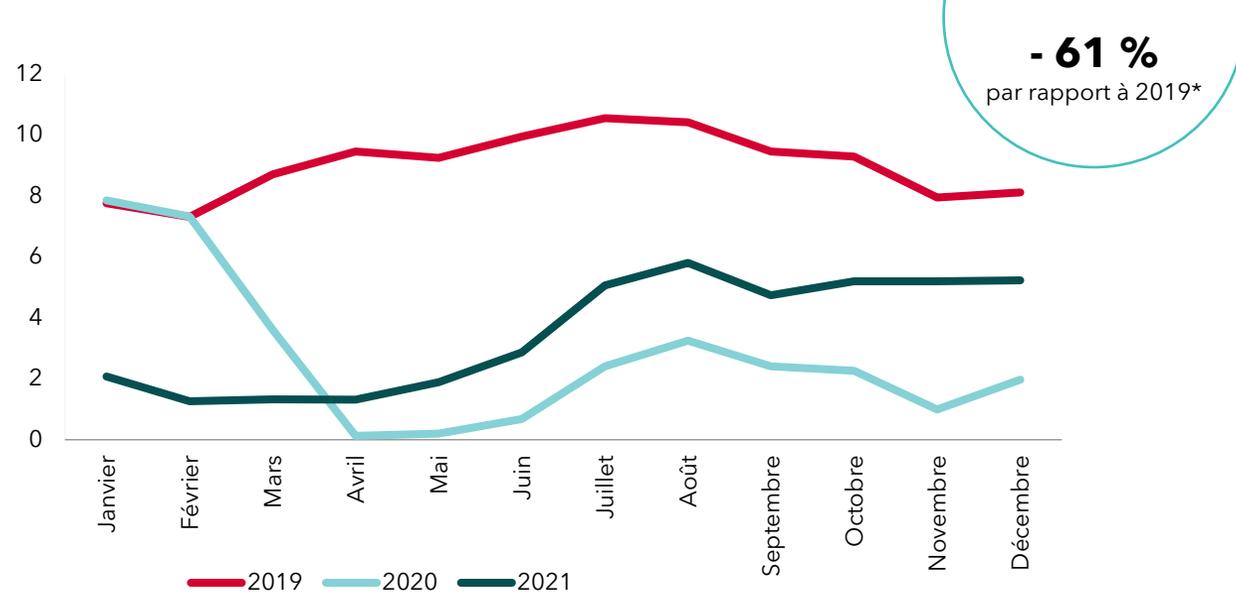
En 2022, la déferlante Omicron et les incertitudes persistantes de la situation sanitaire ne permettront pas de retrouver le niveau d'avant crise. Les touristes étrangers resteront peu nombreux et majoritairement européens, ce qui pèsera sur les

performances des artères et enseignes les plus dépendantes du tourisme international.

Un rebond à relativiser

Trafic aux aéroports de Paris

Nombre de passagers en millions, à Roissy CDG et Orly

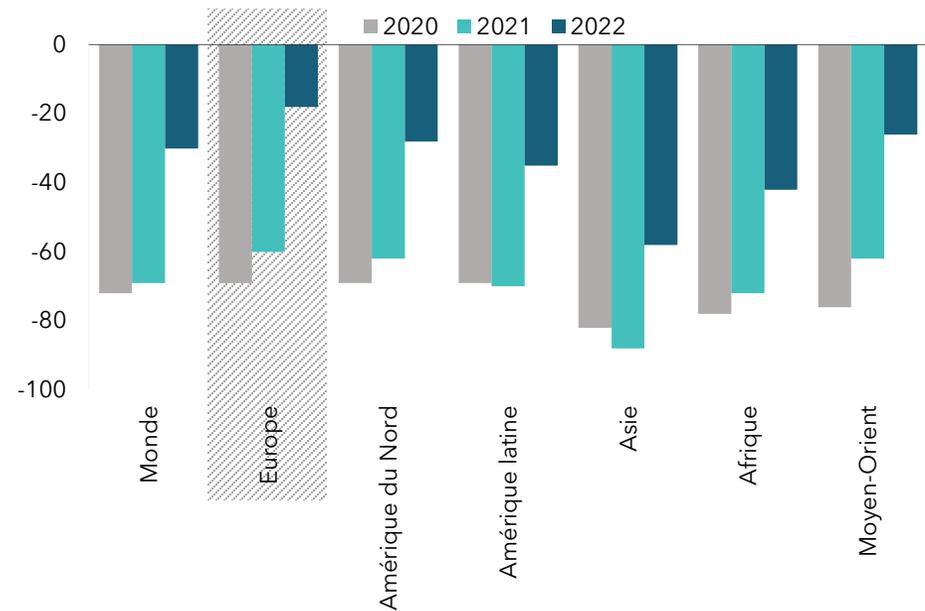


Source : ADP /*à fin novembre

Nette amélioration en 2022 ?

Évolution des arrivées de touristes internationaux

Dans différentes régions du monde, évolution en % par rapport à 2019



Source : Oxford Economics

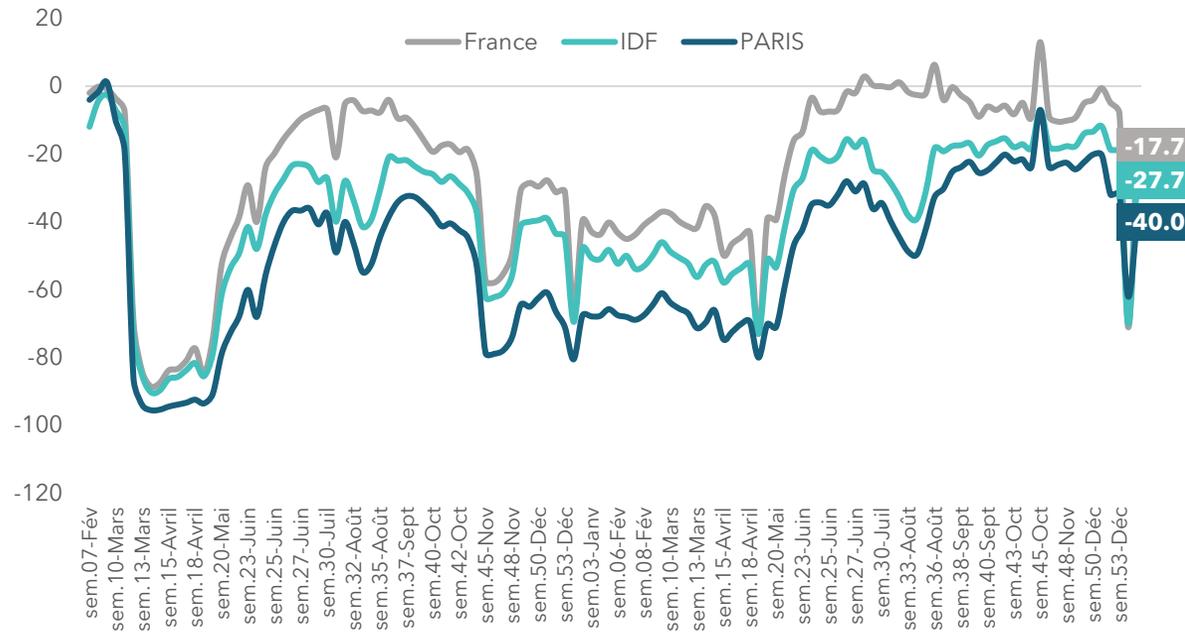
Paris, plus impacté par la crise sanitaire

Contrairement aux arrivées internationales, les déplacements intra-nationaux ont eux nettement rebondi à partir de la fin du 3^e confinement et sont même un temps revenus à la normale en 2021, avant de replonger en fin d'année en raison de la propagation du variant Omicron.

Le contraste avec l'Île-de-France et surtout Paris est saisissant : les déplacements y sont restés loin de leur niveau habituel tout au long de 2021 et la situation ne devrait guère évoluer en 2022 dans la capitale, pénalisée par la dégradation de la situation sanitaire et l'intensification du télétravail.

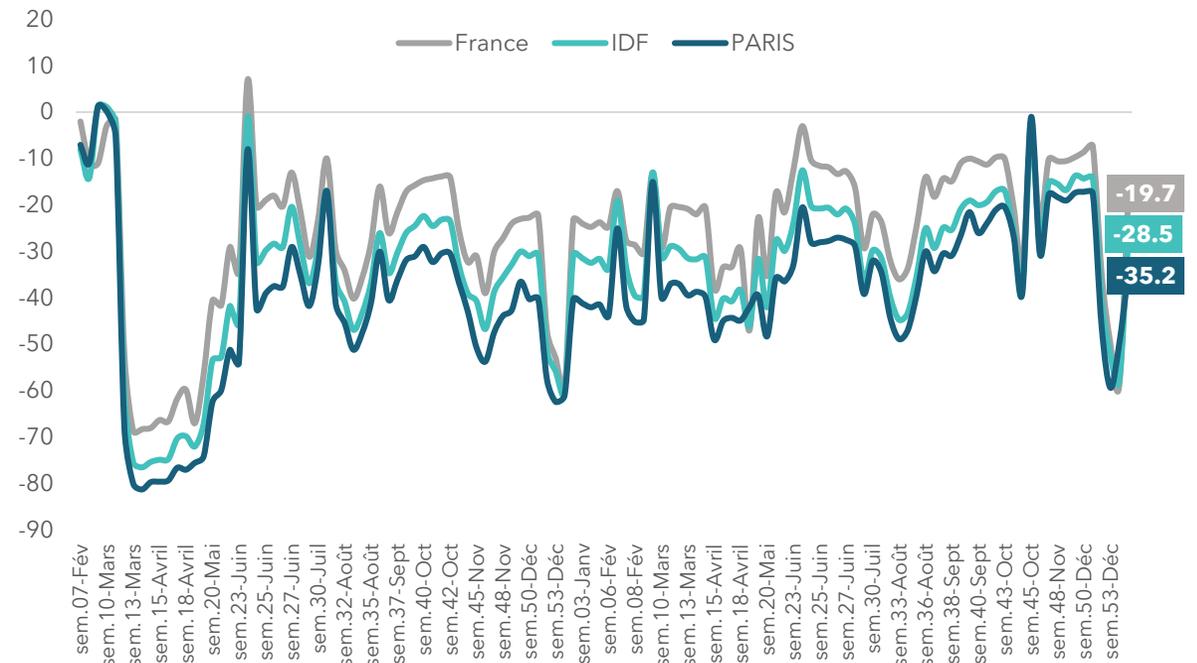
Rechute liée au variant Omicron

Évolution des déplacements à destination de lieux culturels, de loisirs et de shopping
3 janvier au 6 février 2020 = base 0



Impact durable du télétravail

Évolution des déplacements à destination des lieux de travail
3 janvier au 6 février 2020 = base 0



Source : Google Mobility

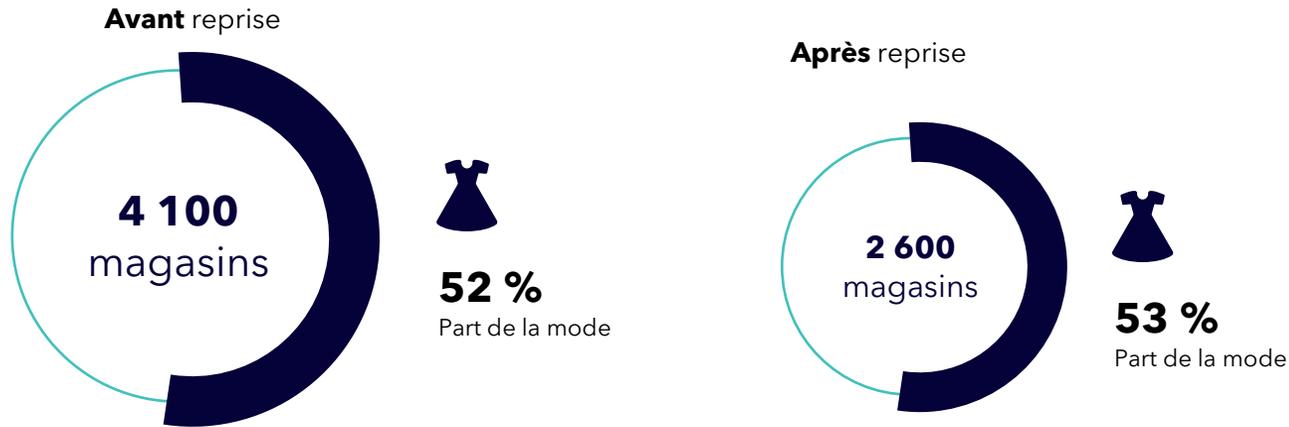
Un paysage en recomposition

En 2020, le premier confinement s'était accompagné d'une vague importante de procédures de redressement. Deux ans après le début de la crise sanitaire, le bilan n'est pas aussi sombre qu'on pouvait le craindre. D'une part parce que les procédures ont été moins nombreuses en 2021 (15 enseignes placées en redressement contre une trentaine en 2020), d'autre part car les défaillances ont été très limitées, la grande majorité des enseignes concernées par une procédure depuis 2020 ayant été reprises.

L'impact sur l'immobilier est tout de même conséquent : ces opérations ont conduit à la fermeture de centaines de magasins, les plans de reprise ne conservant qu'un peu moins des deux tiers des quelque 4 100 points de vente dont disposaient ces enseignes avant la crise. Toutefois, en se délestant des points de vente les moins rentables et en concentrant leurs investissements sur un nombre plus réduit de magasins qu'elles adaptent aux nouvelles tendances de marché, ces enseignes semblent mieux armées pour affronter les aléas de la crise sanitaire.

De nombreuses fermetures

Analyse du parc de magasins des enseignes reprises depuis le début de la crise sanitaire



Sources : Knight Frank, autres



Concentration accrue

Exemples de groupes et de rachats d'enseignes



Plus de nouveaux entrants

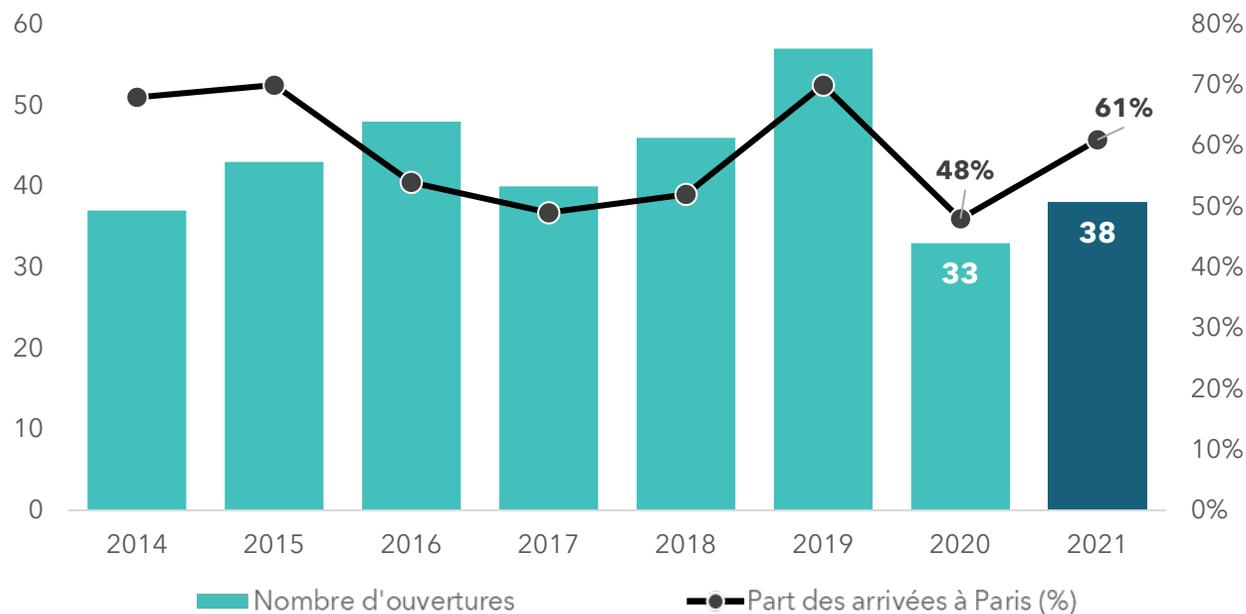
Bon indicateur de l'attractivité du marché français, le nombre d'enseignes étrangères ouvrant un premier magasin dans l'Hexagone est reparti à la hausse en 2021. Ainsi, 38 arrivées ont été recensées l'an passé, soit cinq de plus qu'en 2020. Ce chiffre reste

cependant loin du pic de 2019 (57) et en deçà de la moyenne des cinq années précédant la crise sanitaire (46). En 2022, cette hausse pourrait s'amplifier, avec une vingtaine de premières ouvertures enseignes d'ores et déjà identifiées.

Hausse des arrivées de nouvelles enseignes

Évolution du nombre de nouveaux entrants

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



Nouveaux entrants de 2021

Exemples



Et en 2022 ?

Exemples d'arrivées attendues en France en 2022



Source : Knight Frank

Plus de nouveaux entrants

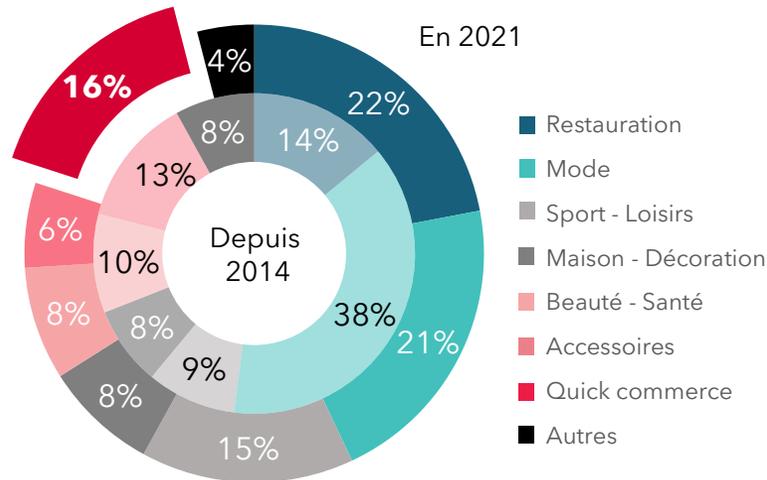
La liste des nouveaux arrivants de 2021 permet de prendre la mesure des transformations du commerce. Si la mode est toujours bien représentée, rassemblant 21 % des nouveaux entrants recensés en 2021 (KITH, AXEL ARIGATO, KOKER, etc.), sa part a diminué de 17 points par rapport à la période

2015-2019. En revanche, la restauration poursuit sa percée, gagnant près de 10 points avec une part de 22 % en 2021. D'autres nouveaux entrants étrangers appartiennent à des secteurs plus récents mais en plein essor comme le CBD et surtout la livraison express.

2021 : l'année du quick commerce

Répartition par secteur d'activité

Part sur le nombre total des arrivées de nouvelles enseignes étrangères

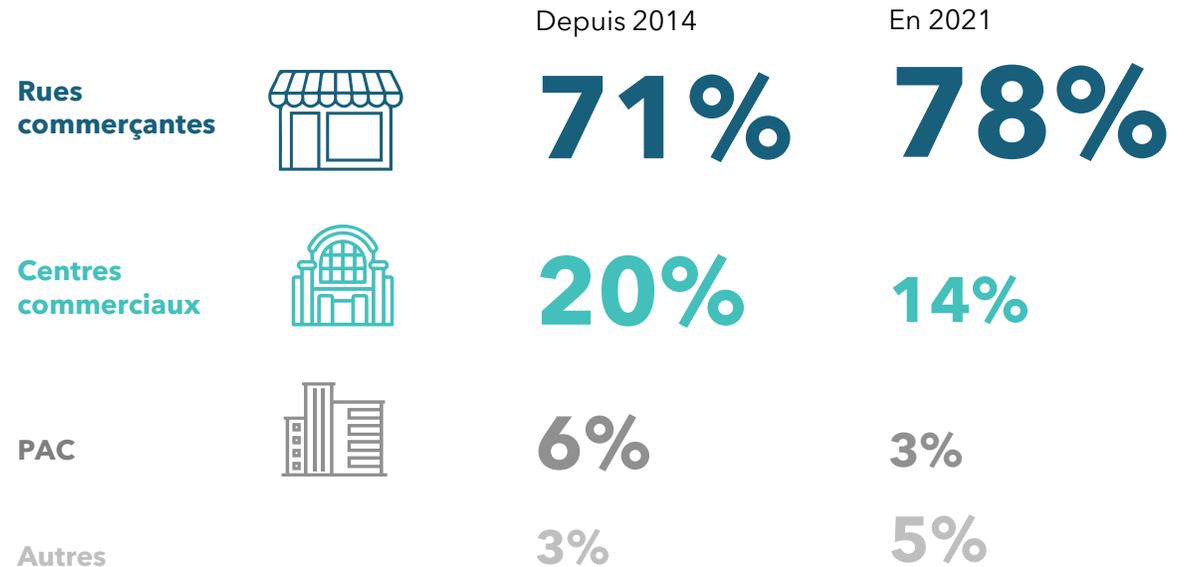


Source : Knight Frank

Les rues commerçantes largement privilégiées

Répartition par type de format

Part sur le nombre total des arrivées de nouvelles enseignes étrangères



Source : Knight Frank

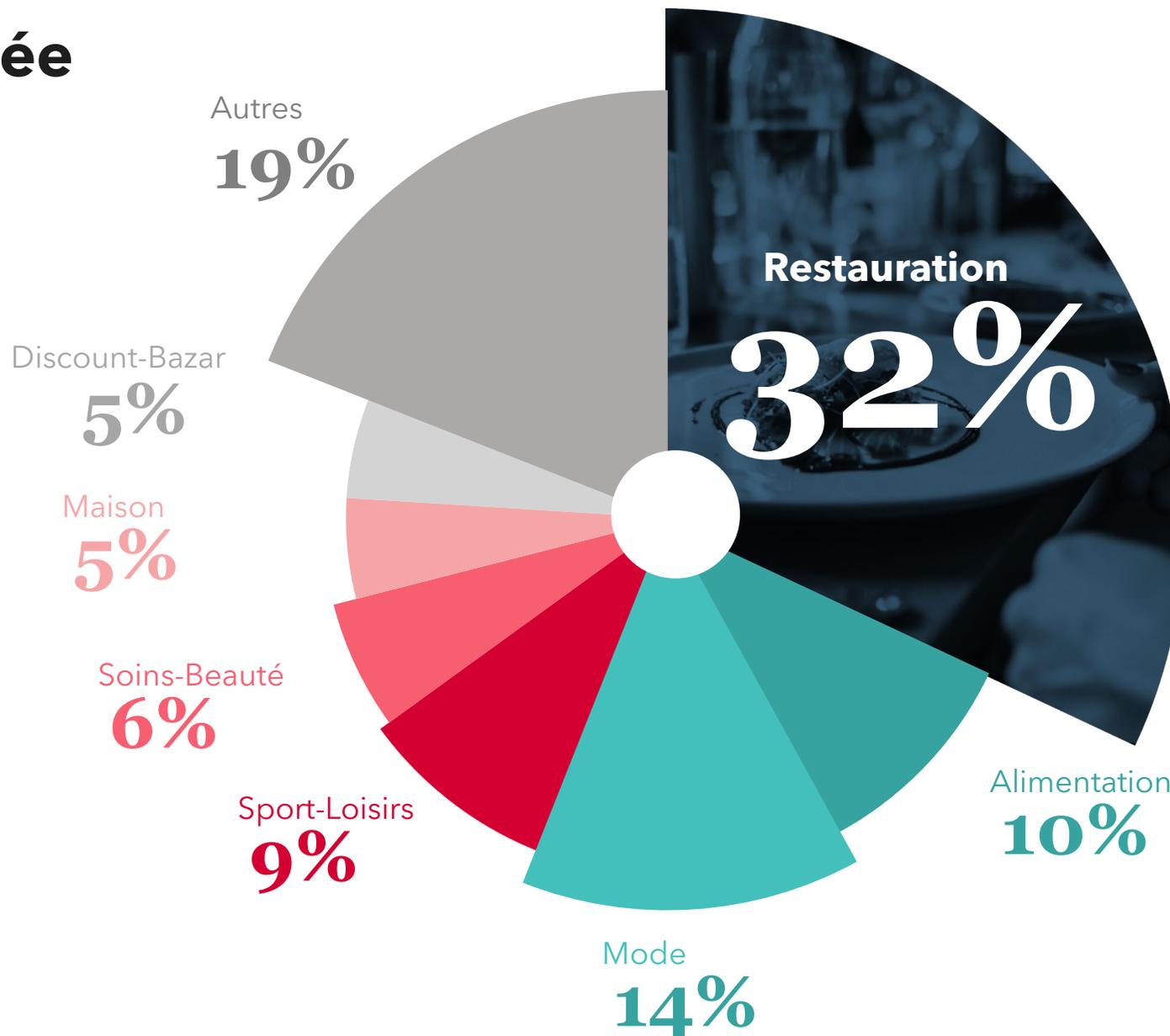
Une demande très variée

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 depuis le début de la crise sanitaire, tous formats confondus

Rassemblant le plus grand nombre de projets de nouveaux entrants, la restauration représente aussi la majorité du nombre d'enseignes, françaises ou étrangères, ayant communiqué sur des projets de développement depuis le début de la crise sanitaire, devant l'alimentation et la mode.

La place de plus en plus incontournable de la restauration est également illustrée par la composition des *tenant mix* d'ensembles commerciaux. Ainsi, 34 % des enseignes ayant ouvert au sein d'ensembles ouverts en 2021 appartiennent au secteur de la restauration contre moins de 25 % deux ans auparavant.



Sources : Knight Frank, autres

Une demande très variée

Exemples de secteurs en développement

L'expansion du *quick commerce* et de la restauration rapide illustrent les mutations actuelles du commerce et des modes de consommation, à Paris et dans le reste de l'Hexagone. Le marché immobilier des commerces bénéficie aussi de la demande d'autres secteurs en plein essor (CBD, seconde main, mobilités douces, etc.) et du développement d'activités moins récentes mais également

dynamiques (décoration, cabinets médicaux, etc.). En 2022, plusieurs enseignes discount maintiendront aussi des rythmes élevés d'ouverture, à l'exemple d'Action qui après avoir ouvert un peu plus de 90 magasins en 2021 compte en ouvrir peu ou prou le même nombre cette année.



Discount



Restauration rapide



Activewear



Seconde main



CBD



Bio



Sport - Loisirs



Maison / Décoration



Quick commerce



Mobilités

De nombreux plans d'expansion

Exemples d'enseignes en développement

Tous secteurs et formats confondus



Source : Knight Frank

Zoom sur le quick commerce

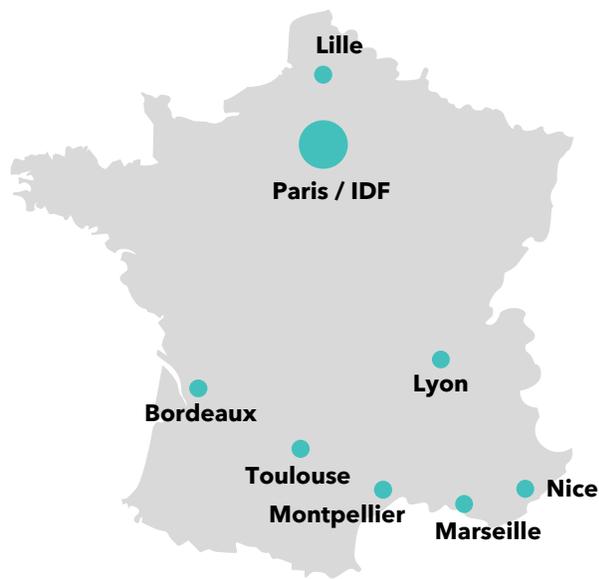
L'année 2021 aura ainsi été marquée par l'arrivée en France de plusieurs acteurs du « quick commerce » comme GORILLAS, FLINK, GETIR, YANGO DELI ou ZAPP. Ciblants des surfaces comprises entre 200 et 800 m², ces entreprises ont rapidement étendu leur toile, amorçant leur développement à Paris avant d'ouvrir dans plusieurs communes de 1^{ère} couronne et quelques métropoles régionales.

Sur l'ensemble des dark stores identifiés à la fin de 2021, 42 % sont situés à Paris, 27 % dans d'autres communes d'Île-de-France et 31 % en région. En 2022, certains de ces acteurs, s'appuyant sur d'importantes levées de fonds, comptent accélérer leur développement. Ils profiteront pour cela de conditions favorables sur le marché immobilier compte tenu d'une offre de locaux

disponibles encore importante, même si la volonté des municipalités de mieux réguler le phénomène pourrait à terme contraindre leur expansion.

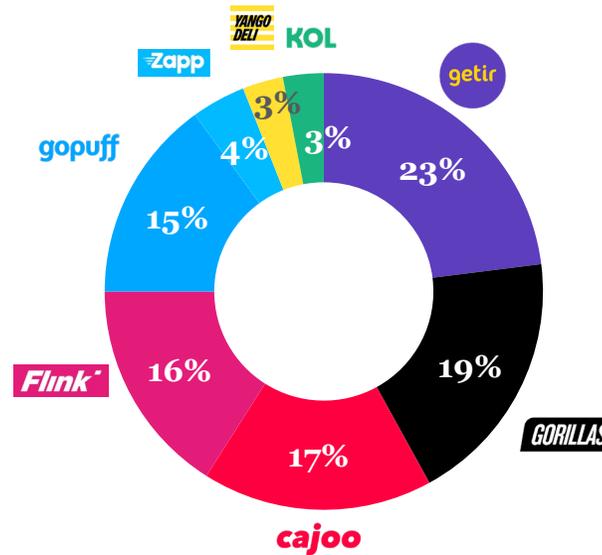
8 agglomérations couvertes

63 communes dont 48 en IDF*

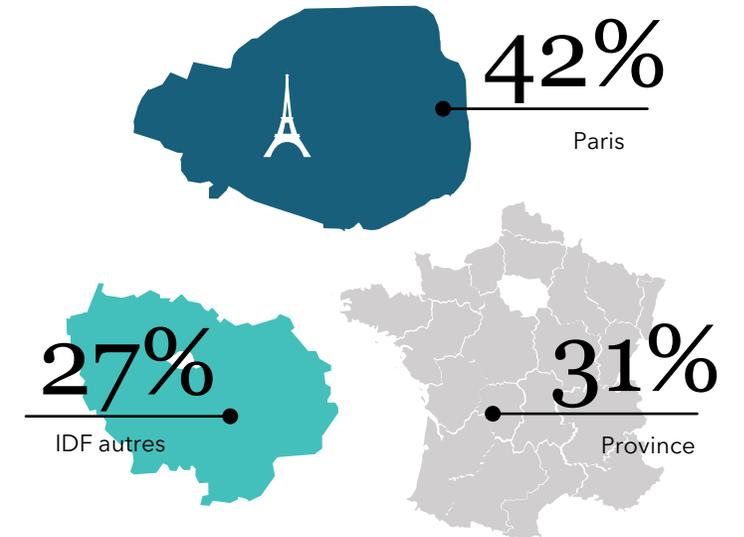


Près de 150 sites identifiés en France

Répartition par acteur
Sur le nombre total*



Répartition géographique
Sur le nombre total*



Source : Knight Frank / *À fin 2021

Paris change aussi

Renouvellement accéléré

Répartition des mouvements par secteur d'activité sur les axes prime parisiens*

Ratio départs / arrivées sur l'ensemble des mouvements recensés entre la fin du 1^{er} semestre et la fin du 2nd semestre 2021

Le renouvellement de l'offre commerciale et les changements de modes de consommation animent le marché parisien, qu'il s'agisse des quartiers résidentiels ou des grandes artères. Ainsi, les secteurs de l'alimentation et de la restauration ne comptent que pour 9 % du nombre de départs d'enseignes relevés sur les axes prime de la capitale entre la fin du 1^{er}

semestre et la fin du 2nd semestre 2021, mais pour 15 % des arrivées. Le ratio est également positif pour les secteurs de la maison, de la culture et des loisirs (1 % des départs et 8 % des arrivées pour le premier et 15% pour le deuxième). Il est en revanche négatif pour la beauté et les services, ces derniers étant particulièrement exposés à la digitalisation

des modes de vie (agences bancaires et de voyages) et à la baisse du tourisme (bureaux de change). C'est également le cas du secteur de la mode, qui représente la plus grande part des départs d'enseignes relevés sur les axes prime parisiens (37 %) mais qui est encore à l'origine d'un nombre très important d'arrivées (33 %).

	▲ Départs	▼ Arrivées
 Mode	37%	33%
 Accessoires - Maroquinerie	22%	15%
 Services	18%	4%
 Beauté - Santé	10%	6%
 Alimentation - Restauration	9%	15%
 Maison - Décoration	1%	8%
 Culture - Loisirs	1%	15%

Source : Knight Frank / *Panel de 12 artères prime parisiennes.



Paris : exemples de transactions et ouvertures 2021

ENSEIGNE	ADRESSE	VILLE / ARRONDISSEMENT	SURFACE M ²
BOULANGER	135 RUE DE RENNES	PARIS 6	2 750
TRUFFAUT	17 PLACE FRANÇOISE DORIN (ZAC CLICHY-BATIGNOLLES)	PARIS 17	2 500
FOOT LOCKER	36 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES	PARIS 8	2 130
LOUIS VUITTON	100 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES	PARIS 8	1 700
IKEA	135 AVENUE DAUMESNIL	PARIS 12	1 580
H&M HOME	14 BOULEVARD DES CAPUCINES	PARIS 9	940
PSG	92 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES	PARIS 8	790
ALINEA	45 RUE DE RENNES	PARIS 6	760
FLORIM	32 AVENUE DE L'OPÉRA	PARIS 2	540
FOOT LOCKER	133 RUE DE RENNES	PARIS 6	470
ACNE STUDIOS	219 RUE SAINT-HONORÉ	PARIS 1	420
INTIMISSIMI	6 RUE HALÉVY	PARIS 9	300
ALTERMUNDI	72 RUE DE RENNES	PARIS 6	240
LAVINIA	22 AVENUE VICTOR HUGO	PARIS 16	200
DE FURSAC	41 RUE DES FRANCS BOURGEOIS	PARIS 4	200
AXEL ARIGATO	86 RUE VIEILLE DU TEMPLE	PARIS 4	160

Source : Knight Frank

Consolidation du marché du luxe

32 boutiques de luxe ont ouvert en 2021 à Paris après 29 en 2020, contre 45 en moyenne lors des cinq années précédant la crise sanitaire. Un rebond des ouvertures paraît peu probable en 2022 au vu du nombre de projets en cours de finalisation et de la tendance à la baisse des créations de nouvelles boutiques. En 2021, celles-ci n'ont ainsi représenté que 22 % des

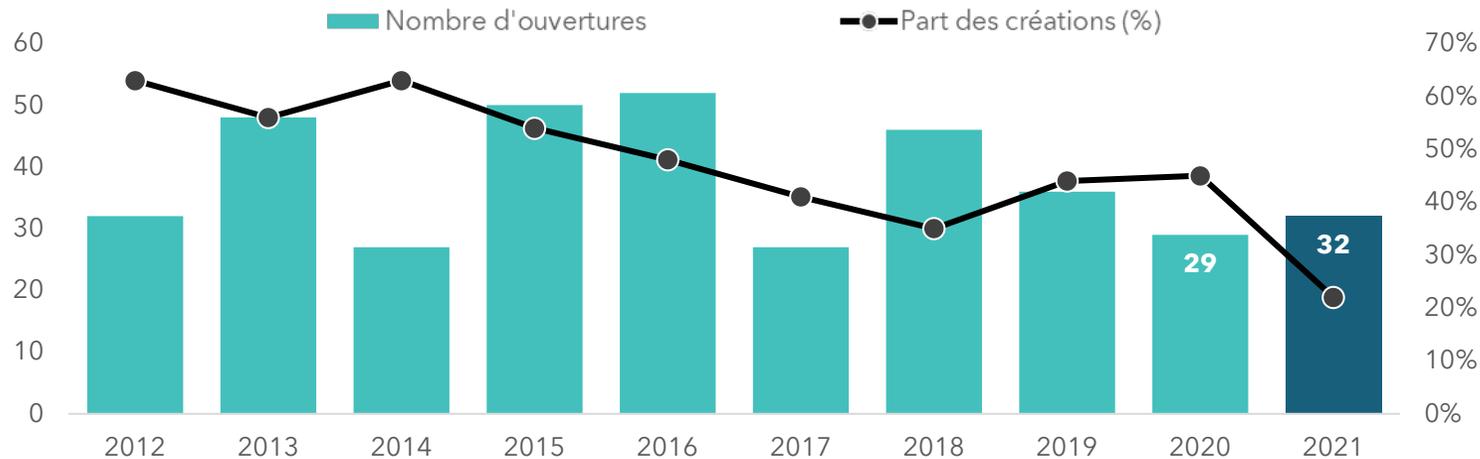
ouvertures recensées à Paris contre 37 % en moyenne depuis cinq ans. Les prochains mois seront aussi marqués par quelques ouvertures ou réouvertures emblématiques, parmi lesquelles plusieurs opérations d'extension comme DIOR au 30-32 avenue Montaigne, CARTIER au 11-13 rue de la Paix ou CHANEL au 21-23 rue du Faubourg Saint-Honoré. D'autres projets majeurs, de

création, d'extension ou de rénovation, sont également prévus après 2022, comme GUCCI dans le secteur de la rue Saint-Honoré ou SAINT LAURENT et DIOR sur les Champs-Élysées, soulignant l'importance cruciale que revêt Paris pour les grands groupes du secteur.

Les créations au plus bas

Évolution du nombre d'ouvertures de boutiques de luxe*

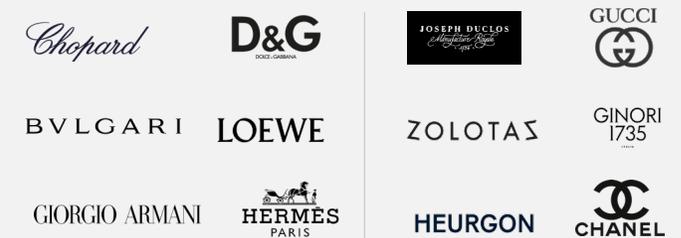
Ouvertures recensées à Paris



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

Les ouvertures significatives de 2021

Rénovations - extensions | Autres



Quelques projets 2022-2024

Rénovations - extensions | Autres



Consolidation du marché du luxe

Loin de la phase d'expansion du début des années 2010, qui avait vu certaines enseignes explorer de « nouveaux » territoires comme la rive gauche et le Marais, le marché du luxe parisien est aujourd'hui dans une phase de consolidation. Accélérée par la crise sanitaire, cette tendance se caractérise par un resserrement de la géographie du luxe au profit des emplacements les plus prestigieux de la rive

droite. Plusieurs opérations d'extension ou de transfert d'enseignes sont notamment attendues rue du Faubourg Saint-Honoré, avenue Montaigne et sur d'autres axes du Triangle d'Or. Quelques ouvertures emblématiques sont également au programme rue Saint-Honoré (BURBERRY, KERING). Enfin, la montée en gamme des Champs-Élysées va se poursuivre : en plus des ouvertures à venir de

SAINT LAURENT (n°123) et DIOR (n°103), LOUIS VUITTON a loué une surface complémentaire de 1 700 m² au n°100, dans le cadre des travaux d'extension de son flagship du n°101 dont elle a renouvelé le bail en 2021.

Répartition des ouvertures par artère

Part de chaque artère, % du nombre total à chaque période*

PLACE VENDÔME / RUE DE LA PAIX



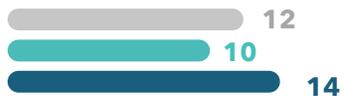
RUE SAINT-HONORÉ



RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORÉ



AVENUE MONTAIGNE



AVENUE GEORGE V / RUE FRANÇOIS 1^{ER}



AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES



RIVE GAUCHE



AUTRES



● 2012-2015
● 2016-2020
● 2021+

Les grandes tendances récentes et à venir

1 RENFORCEMENT DU TRIANGLE D'OR

2 OUVERTURES EMBLÉMATIQUES RUE SAINT-HONORÉ

3 REGAIN D'ACTIVITÉ RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORÉ

4 NOMBRE LIMITÉ D'OUVERTURES HORS DES PRINCIPAUX AXES

Source : Knight Frank / *2021+ : ouvertures 2021 et projets identifiés pour une ouverture après 2021.

Vacance : situation très contrastée

Hausse contenue sur les grands axes parisiens

Évolution du taux de vacance à Paris*

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

La reprise de la consommation, le dynamisme de certaines activités et la baisse parfois conséquente des loyers ont contribué à la réduction du taux de vacance de certains grands axes au 2nd semestre 2021. La baisse concerne des rues dont les difficultés remontaient à plusieurs années. C'est le cas de la rue de Rennes, dont le taux de vacance était de 10 % à la fin 2020 et est aujourd'hui

inférieur à 8 %. La diminution a également été nette rue de Rivoli dont le taux de vacance, qui s'établissait à près de 13 % à la fin de 2020, est passé sous les 9 %.

En 2022, la vacance pourrait continuer de diminuer sur certains axes et demeurera limitée sur ceux qui ont pour l'instant bien résisté à la crise sanitaire (Marais, rue de Passy,

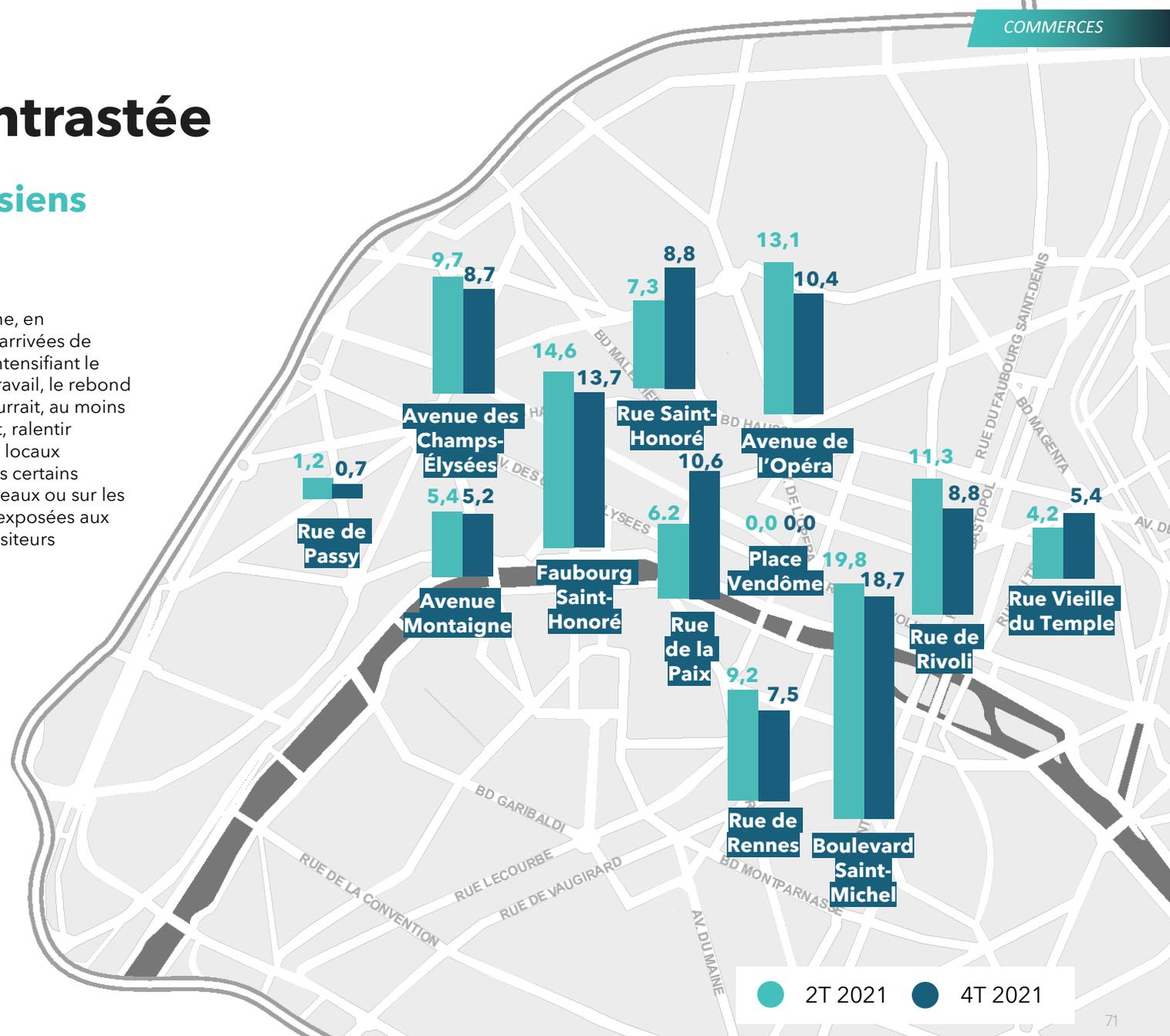
etc.). En revanche, en restreignant les arrivées de touristes et en intensifiant le recours au télétravail, le rebond épidémique pourrait, au moins temporairement, ralentir l'absorption des locaux disponibles dans certains quartiers de bureaux ou sur les artères les plus exposées aux dépenses des visiteurs étrangers.



17%

Part des emplacements faisant l'objet d'un projet de restructuration (sans preneur identifié) sur l'avenue des Champs-Élysées.

Source : Knight Frank /*hors vacance stratégique et projets



● 2T 2021 ● 4T 2021

Valeurs locatives

Évolutions contrastées

Fourchettes des valeurs locatives prime à Paris

Les difficultés liées à la crise sanitaire et la hausse des disponibilités de locaux commerciaux continuent d’influencer les conditions de négociation, avec un ajustement plus ou moins marqué des mesures d’accompagnement et des loyers selon le quartier. Cet ajustement a permis de redonner de la vigueur à l’activité locative,

en particulier sur des artères plus dépendantes d’une clientèle locale. Pour les rues qui souffrent du renforcement du télétravail et du nombre restreint de touristes étrangers, l’impact sur la demande reste important et pourrait se traduire par une nouvelle correction des valeurs locatives en 2022.

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

Source : Knight Frank

Faible ● ● ● ● ● Élevé ● ● ● ● ● Élevé

Un sujet brûlant

Évolution de l’ILC (annuelle en %)



Source : INSEE

Baisse confirmée des projets

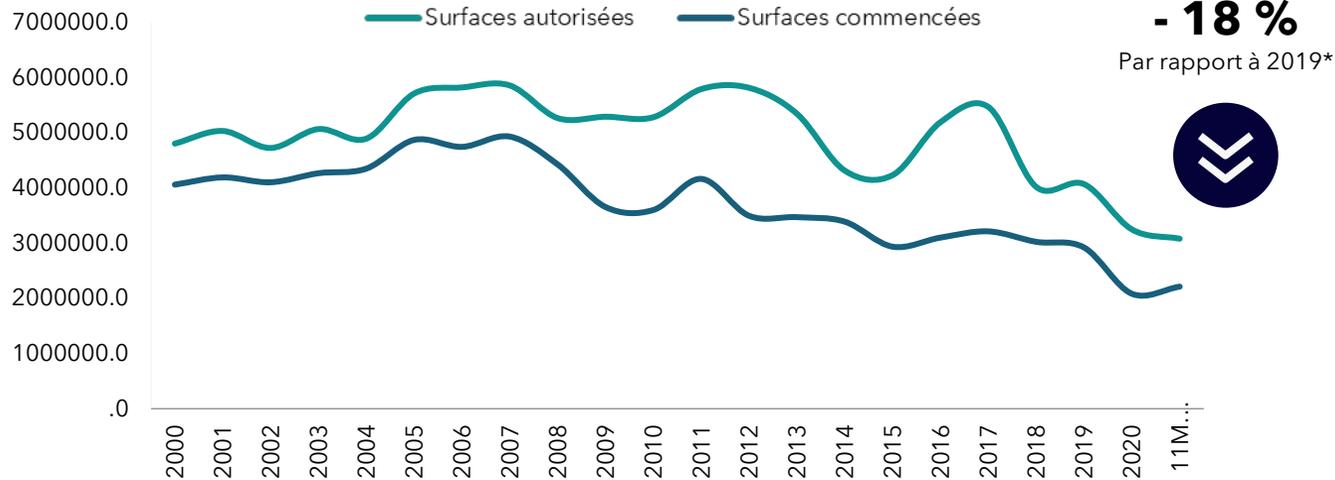
Moins de surfaces autorisées

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

Depuis quelques années, les développements de nouvelles surfaces commerciales ont nettement décliné du fait de l'arrivée à maturité du parc immobilier français, des difficultés de commercialisation de certains projets et du poids croissant des recours. La crise sanitaire et les

retards de travaux liés aux confinements ont amplifié cette baisse, que devraient encore intensifier le durcissement de la réglementation encadrant les nouveaux développements (promulgation en 2021 de la loi Climat et résilience et objectif « Zéro

Artificialisation nette »). Ce durcissement est également illustré par la chute du taux d'autorisation des projets examinés en CNAC, passé de près de 60 % en 2019 à un peu plus de 40 % en 2021.



Source : Sitadel /*Sur les 11 premiers mois de chaque année



...et sur les CNAC

Bilan des projets examinés en CNAC en 2021

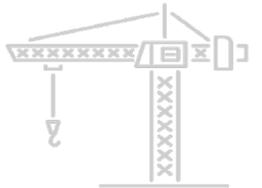


43 %

Taux d'autorisation des projets examinés en CNAC :
- 10 points par rapport à la période 2016 - 2019

2 561 m²

Surface moyenne des projets examinés en CNAC :
- 39 % par rapport à la période 2016 - 2019



8

Projets > 10 000 m² examinés en CNAC :
- 68 % par rapport à la période 2016 - 2019



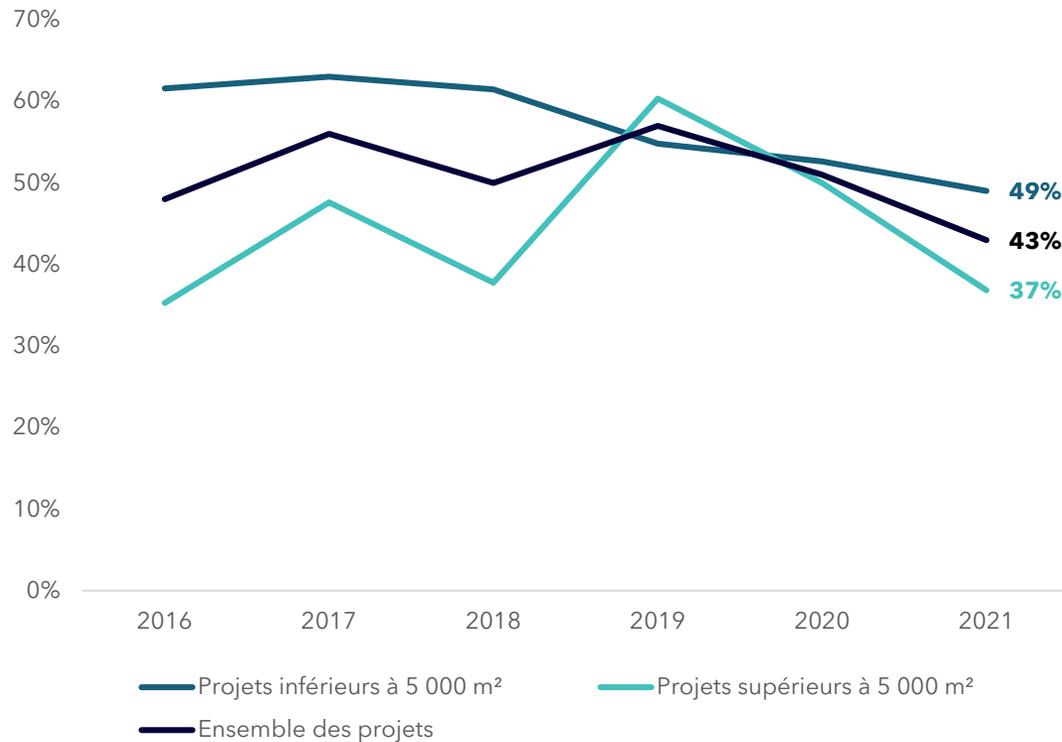
Source : CNAC

Bilan 2021 des CNAC

Forte baisse du taux d'autorisation...

Évolution du taux d'autorisation en CNAC

En France métropolitaine, part en % sur le nombre total de dossiers

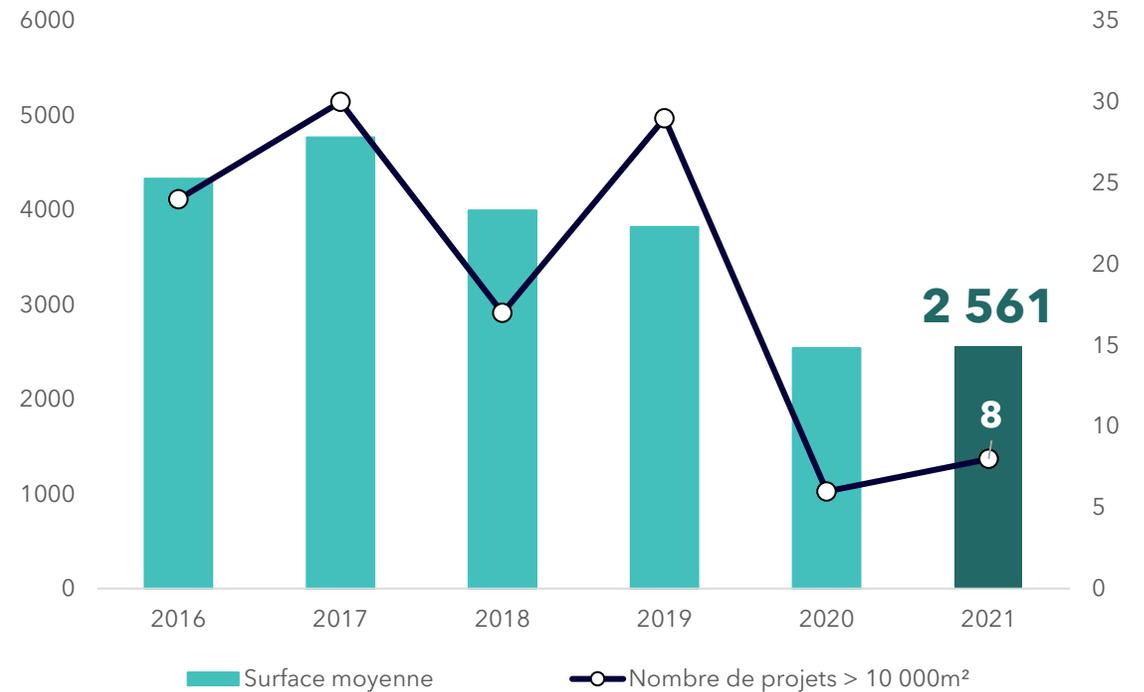


Source : CNAC

...et de la taille moyenne des projets

Évolution de la surface moyenne des projets présentés en CNAC

En France métropolitaine, en m²



Source : CNAC

Ouvertures d'ensembles commerciaux

Des volumes encore loin du niveau d'avant crise

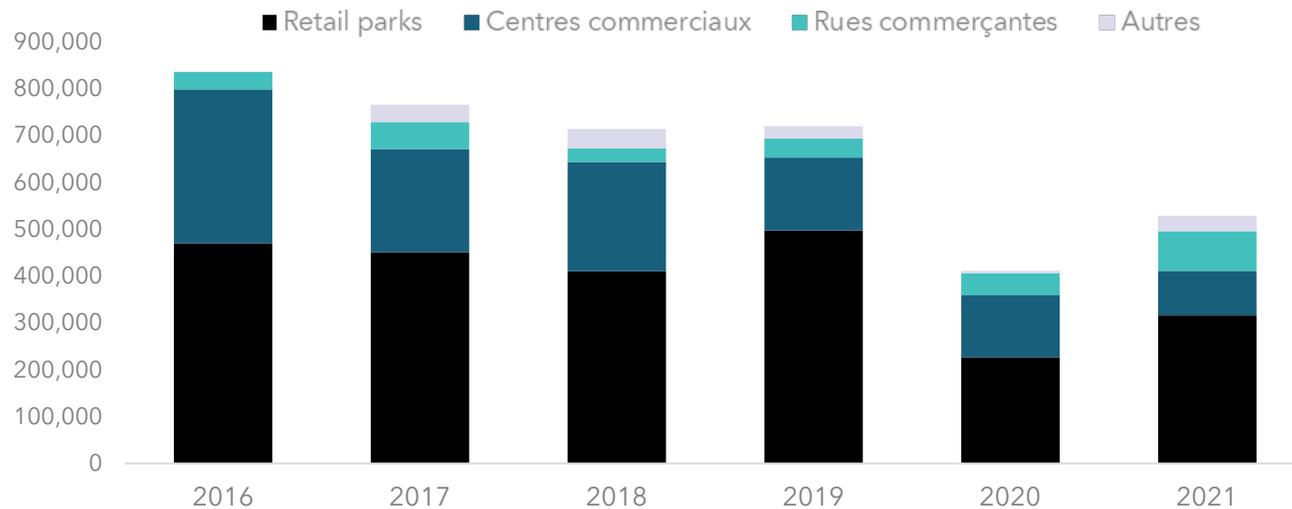
Évolution des ouvertures d'ensembles commerciaux, tous formats confondus

En France, en m²

En 2020, le volume des inaugurations de nouveaux m² de centres commerciaux avait diminué de 16 % sur un an et celui des retail parks de 54 %. La tendance était déjà à la baisse depuis quelques années mais s'est accentuée en raison de l'épidémie de

Covid-19 et des retards de travaux liés aux périodes de confinement. En revanche, les projets de pieds d'immeuble sont plus nombreux depuis le déclenchement de la crise sanitaire. Passant de 4 % des ouvertures recensées entre 2015 et 2019 à 16 % en

2021, leur part a augmenté grâce au plus grand nombre d'opérations développées dans le cadre de l'aménagement de nouveaux quartiers.



16%

Part des opérations de pied d'immeuble en 2021, contre 7 % en moyenne entre 2016 et 2020.

Source : Knight Frank

Centres commerciaux : les développements se tarissent

La décrue se poursuit

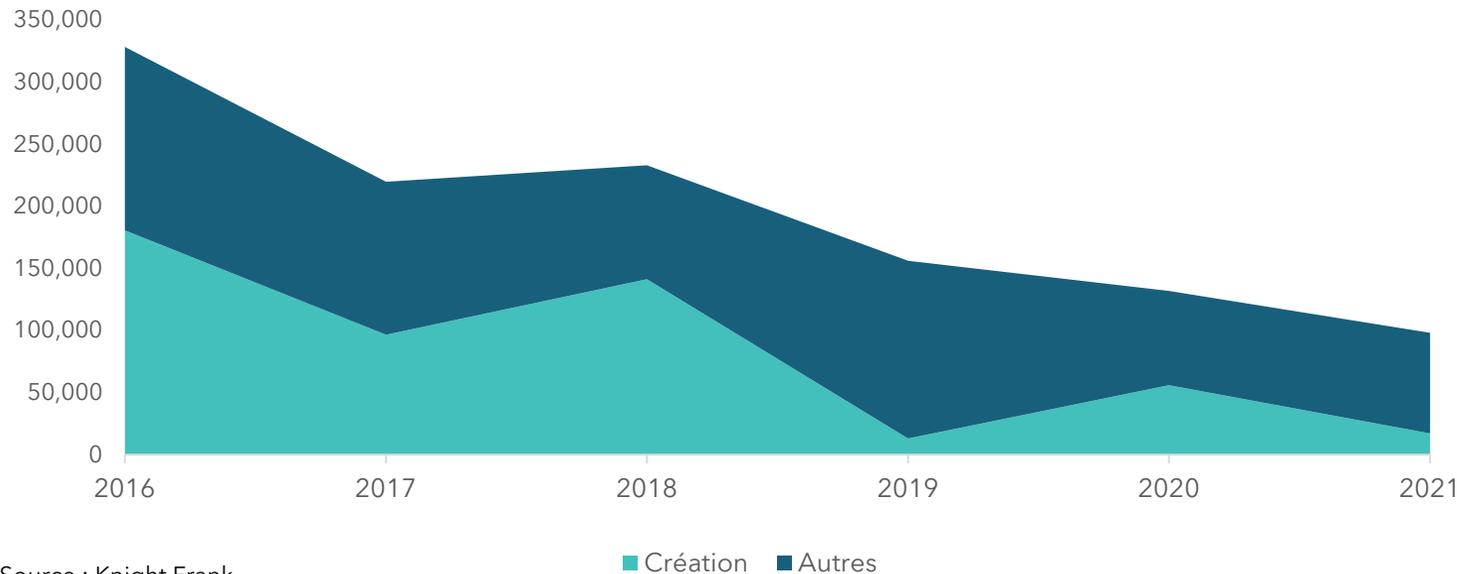
Évolution des ouvertures de centres commerciaux

En France, en m²

Alors qu'elle était encore de 39 % en 2016, la part des centres commerciaux sur l'ensemble des ouvertures n'a été que de 18 % en 2021. Moins de 100 000 m² de centres commerciaux ont ainsi été inaugurés en France l'an passé contre 130 000 m² en 2020

et 330 000 m² en 2016. Les inaugurations de centres commerciaux ne devraient pas se redresser. Les projets attendus cette année sont en effet peu nombreux. Comme depuis quelques années et plus particulièrement en 2021, les projets à livrer en 2022 portent en

outre pour une très grande majorité sur des opérations d'extension et de restructuration de l'existant, à l'exemple de l'inauguration prochaine des « Ateliers Gaité » à Paris.



Source : Knight Frank



-70%

Baisse du volume des ouvertures de m² de centres commerciaux par rapport à 2016.

Centres commerciaux : exemples de projets

OUVERTURES 2021 ET 2022 EN FRANCE

ANNÉE	CENTRE	VILLE	TYPE	SURFACE (M ²)
2021	LA PART-DIEU (FOOD COURT)	Lyon (69)	Extension / Redéveloppement	13 000
2021	NICE LINGOSTIÈRE	Nice (06)	Extension / Redéveloppement	12 800
2021	CAP 3000 (CORSO)	Saint-Laurent-du-Var (06)	Extension / Redéveloppement	8 600
2021	ITALIE 2 (ITALIK)	Paris (75013)	Extension / Redéveloppement	6 400
2021	CITÉ EUROPE	Coquelles (62)	Extension / Redéveloppement	6 300*
2021	SHOP'IN PACÉ	Pacé (35)	Extension / Redéveloppement	3 800
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***

Source : Knight Frank / *Extension liée à l'ouverture de Primark / **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

Retail parks : encore loin des niveaux d'avant crise

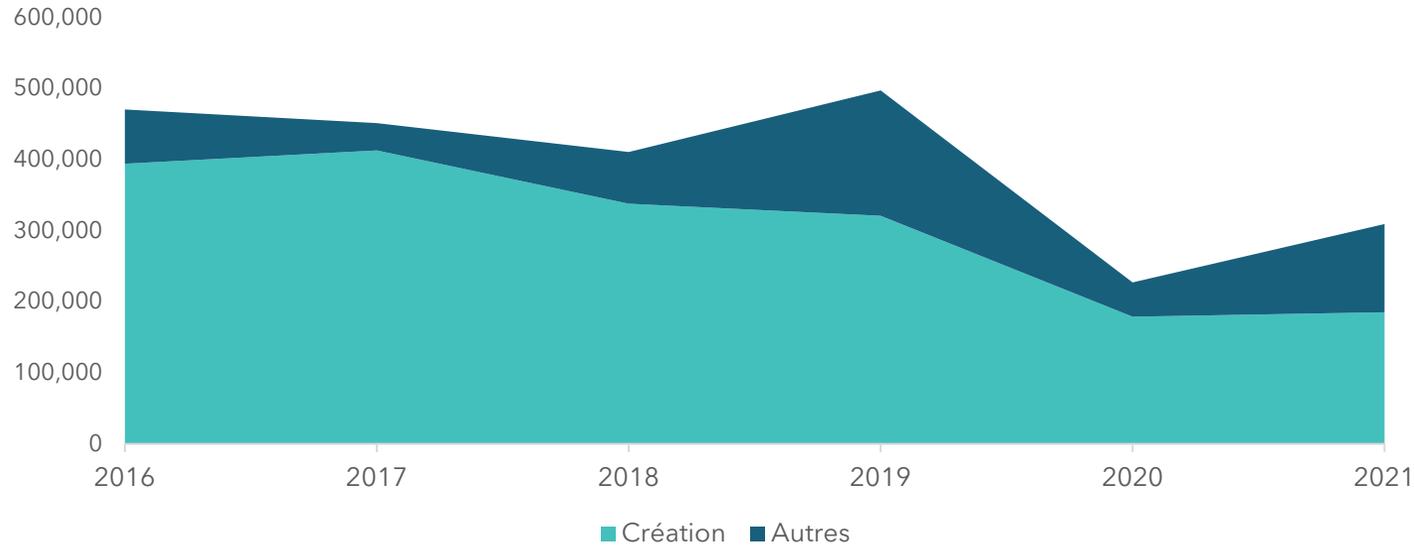
Remontée passagère ?

Évolution des ouvertures de retail parks
En France, en m²

Contrastant avec la baisse continue des livraisons de centres commerciaux, le volume des ouvertures de retail parks s'est quant à lui redressé en 2021. Les inaugurations ont ainsi rebondi de

près de 40 % en un an grâce aux livraisons initialement attendues en 2020 mais décalées en raison des périodes de confinement (« Shopping Promenade Cœur d'Alsace », « Shopping Promenade Claye-

Souilly », etc.). Malgré ce rebond, les ouvertures de 2021 sont restées inférieures de 28 % à la moyenne des cinq années précédant la crise sanitaire.



49%

du volume des nouveaux m² de retail parks ouverts en 2021 en France devaient initialement être livrés en 2020.

Source : Knight Frank

Retail parks : exemples de projets

OUVERTURES 2021 ET 2022 EN FRANCE

ANNÉE	CENTRE	VILLE	TYPE	SURFACE (M ²)
2021	SHOPPING PROMENADE COEUR D'ALSACE	Vendenheim (67)	Redéveloppement	65 000
2021	SHOPPING PROMENADE CLAYE-SOUILLY	Claye-Souilly (77)	Création	46 000
2021	MAINE STREET	Ruaudin (72)	Extension	27 000
2021	ZONE DE LA SABLIERE	Aurillac (15)	Création	24 300
2021	OL VALLÉE	Décines-Charpieu (69)	Création	23 200
2021	PROMENADE DE L'OISON	Caudebec-lès-Elbeuf (76)	Création	15 500
2021	PARC EN SEINE	Tourville-la-Rivière (76)	Création	14 700
2022	OTIUM	Dreux (28)	Création	27 000
2022	PARENTHESSES	Persan (95)	Création	25 700
2022	ROCADEST	Carcassonne (11)	Création	13 000*
2022	PROMENADE MOLEON	Langon (33)	Extension-Redéveloppement	9 700

Source : Knight Frank

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

Les perspectives pour 2022

- Consommation malmenée mais **solide**.
- Poursuite de la concentration du secteur de la distribution : **synergies accrues entre enseignes** de mêmes groupes.
- Interrogations sur la poursuite du développement du **quick commerce**.
- Confirmation du **dynamisme de la périphérie** et de la proximité.
- Nouvelle **année de transition** pour le marché parisien du luxe.
- Plus d'**opportunités à Paris** en raison des niveaux parfois élevés de la vacance et des efforts consentis par les bailleurs.
- Intensification des discussions entre enseignes et bailleurs au sujet de l'**application de l'ILC**.
- Quasi **disparition des très grands projets** de création d'ensembles commerciaux.
- Nombre croissant d'opérations de **transformation d'actifs existants**.



1

2

3

Et au-delà...

Métavers : quel impact sur le marché immobilier des commerces ?

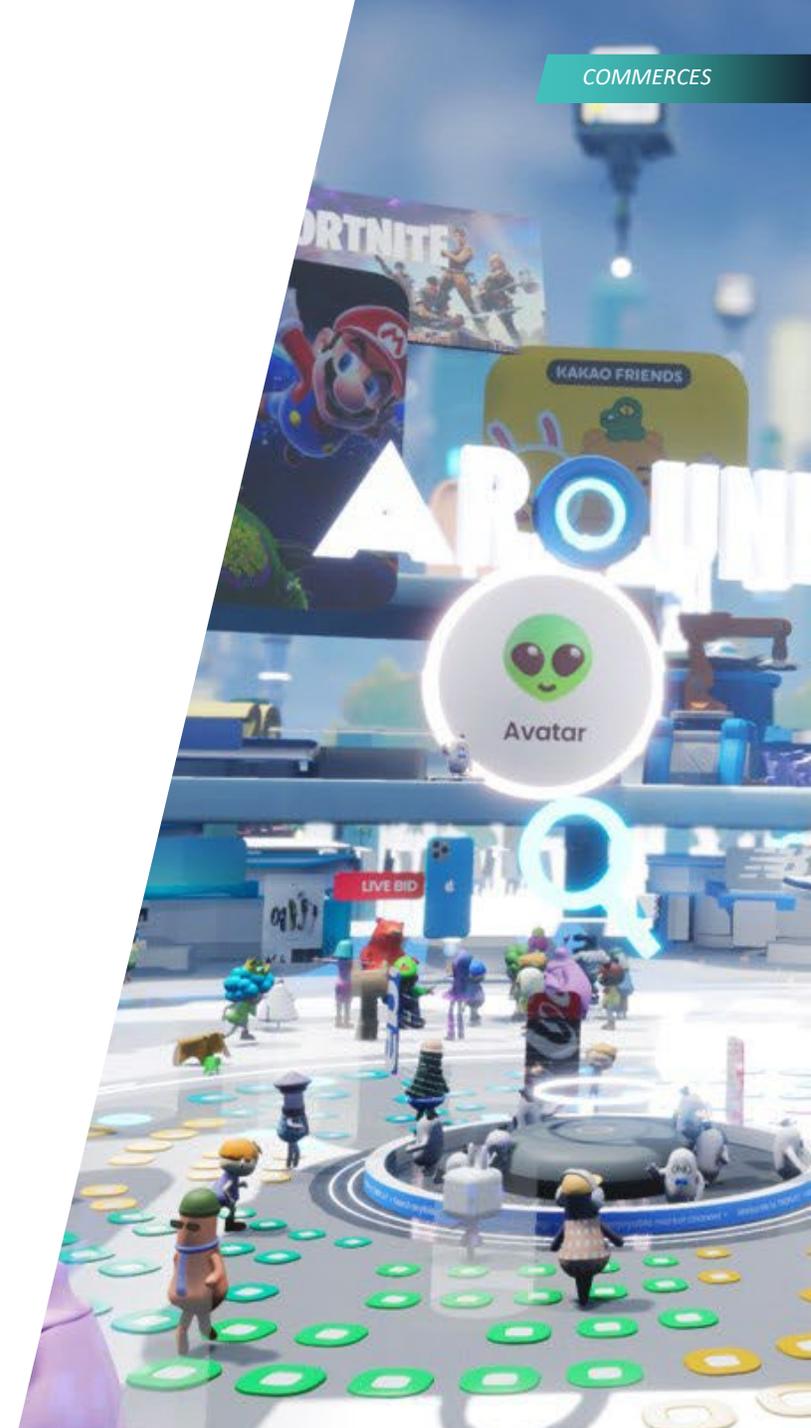
L'émergence du métavers a été l'un des phénomènes les plus marquants de la fin de 2021. Permettant aux marques d'expérimenter de nouvelles façons de communiquer et de distribuer leurs produits, cet univers parallèle est annoncé comme le moyen de s'adapter aux changements de profils des consommateurs. Il leur offre également l'opportunité de générer des revenus complémentaires, comme l'ont récemment illustré les initiatives de grands noms du luxe ou du sport.

La façon dont les enseignes vont investir le champ du métavers ne devrait pas être très éloignée des dynamiques récentes du marché des

commerces, axées sur l'importance de la qualité des services, la nécessité de réenchanter l'expérience client et le rôle crucial de l'emplacement (virtuel dans le cas du métavers) comme outil de communication au service de la marque. Néanmoins, de nombreuses questions restent encore en suspens, en particulier celle de l'impact sur le marché immobilier. Verra-t-on se multiplier les projets d'enseignes ouvrant des boutiques virtuelles sur le métavers, comme autant d'avatars de boutiques physiques ? Leur expansion dans le métavers va-t-elle conduire les enseignes à optimiser leur réseau de magasins en dur pour ne se focaliser que sur les points de vente les plus rentables, dans une logique de

complémentarité entre physique et virtuel ? Enfin, alors que de premiers emplacements fictifs se sont déjà échangés pour plusieurs millions de dollars, ce nouveau marché de l'investissement va-t-il se développer à plus grande échelle ?

L'avenir du métavers est donc encore difficile à cerner. Pour autant, l'essor de ce phénomène ne semble pas annoncer la mort du commerce physique. Il est plutôt le signe d'une accélération de la phygitalisation du commerce, mouvement de fond à l'œuvre depuis plusieurs années et tirant parti du meilleur des deux mondes, le réel et le virtuel.



1

2

3

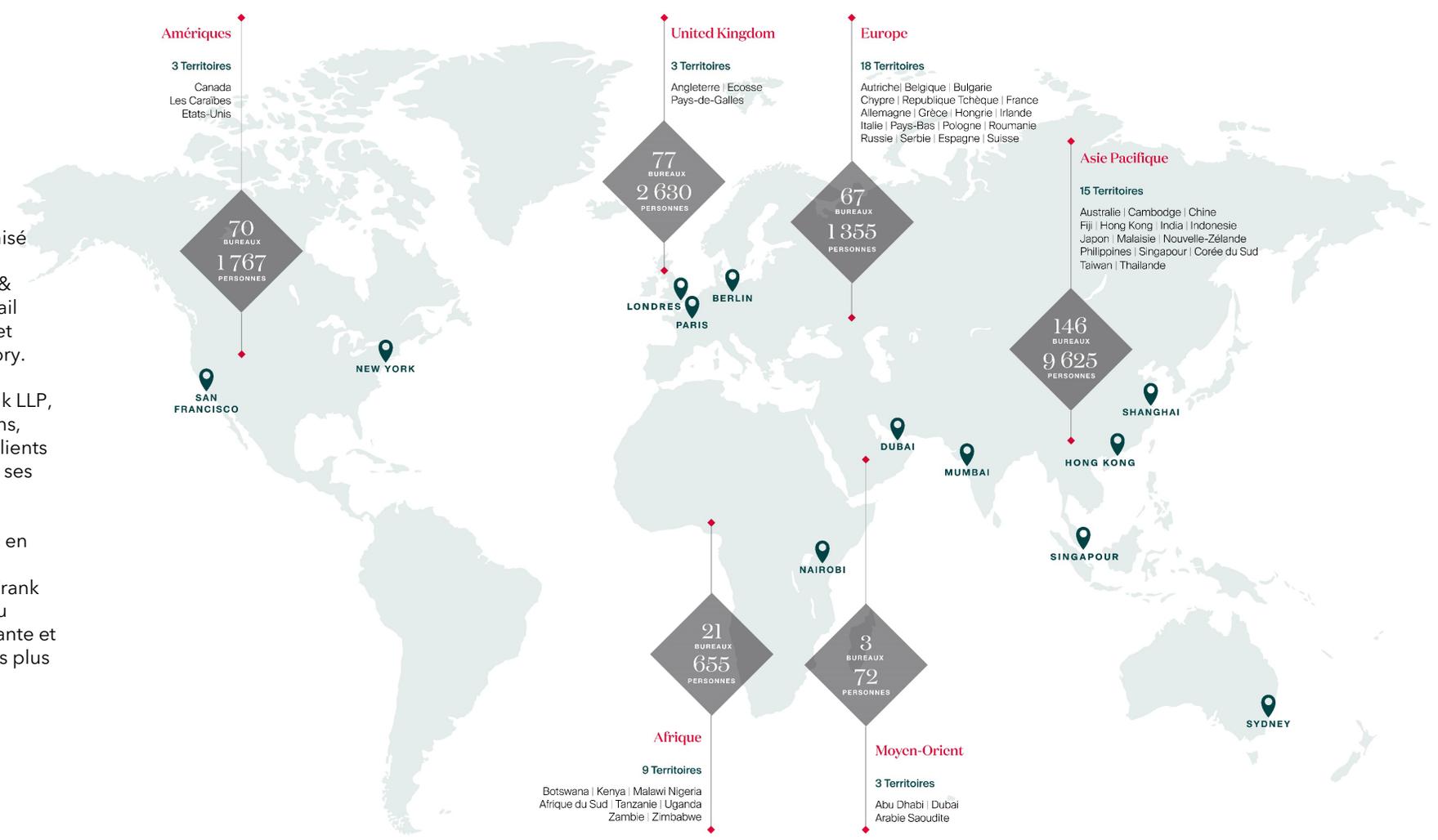
Knight Frank

Knight Frank est un conseil international en immobilier.

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

Knight Frank France est la filiale française de Knight Frank LLP, société d'origine britannique fondée il y a plus de 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.



Contacts



Vincent Bollaert

CEO France

+33 (0)1 43 16 88 90

+33 (0)6 86 48 44 62

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



David Bourla

Head of Research

+33 (0)1 43 16 55 75

+33 (0)7 84 07 94 96

david.bourla@fr.knightfrank.com



Guillaume Raquillet

Head of OSCA

+33 1 43 16 88 86

+33 6 15 79 46 64

guillaume.raquillet@fr.knightfrank.com



Antoine Grignon

Co-Head of Capital Markets

+33 1 43 16 88 70

+33 1 43 16 88 70

antoine.grignon@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



Matthieu Garreaud

Co-Head of Capital Markets

+33 6 07 70 56 90

+33 1 43 16 65 22

matthieu.garreaud@fr.knightfrank.com



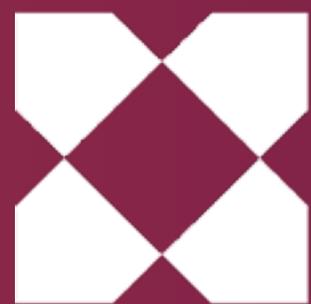
Marie Cameron

Head of Knight Frank Valuation & Advisory

+33 1 43 16 88 94

+33 6 71 97 74 51

marie.cameron@fr.knightfrank.com



**Knight
Frank**