

Bilan 2019 Perspectives 2020

L'immobilier d'entreprise en France

1

Investissement

2

Bureaux

3

Commerces

BILAN 2019
ET PERSPECTIVES 2020

Investissement

FRANCE



1

2

3

Investissement

LES FAITS MARQUANTS DE 2019

UNE ANNÉE EXCEPTIONNELLE

GRANDES TRANSACTIONS : TOUJOURS PLUS DÉCISIVES

ÎLE-DE-FRANCE : TOUJOURS PLUS HAUT

LE SUCCÈS DES RÉGIONS

BUREAUX : DOMINATION CONFORTÉE

EXEMPLES DE TRANSACTIONS BUREAUX > 400 M€ EN 2019

LA DÉFENSE : 2^E MEILLEURE ANNÉE DE L'HISTOIRE

VEFA : LA 1^{ÈRE} COURONNE AUX AVANT-POSTES

UN EFFET GRAND PARIS

FONDS ET SCPI/OPCI BOOSTENT LE MARCHÉ

NATIONALITÉS : UN MARCHÉ ÉQUILIBRÉ

L'ANNÉE DES SUD-CORÉENS

COMMERCE : BELLE PERFORMANCE

COMMERCE : ACTIVITÉ PLUS ÉQUILIBRÉE

COMMERCE : APPÉTIT TRÈS CIBLÉ DES INVESTISSEURS

LOGISTIQUE : RECORD BATTU !

TAUX : ENCORE EN BAISSÉ

LES GRANDES TENDANCES DE 2020



1

2

3

Les faits marquants de 2019

- Plusieurs records battus : France, Île-de-France, régions / Lyon, bureaux, logistique...

- Une année de méga-deals

- Dynamisme des collecteurs d'épargne et des fonds étrangers

- Regain de vigueur des commerces

- Poursuite de la compression des taux de rendement

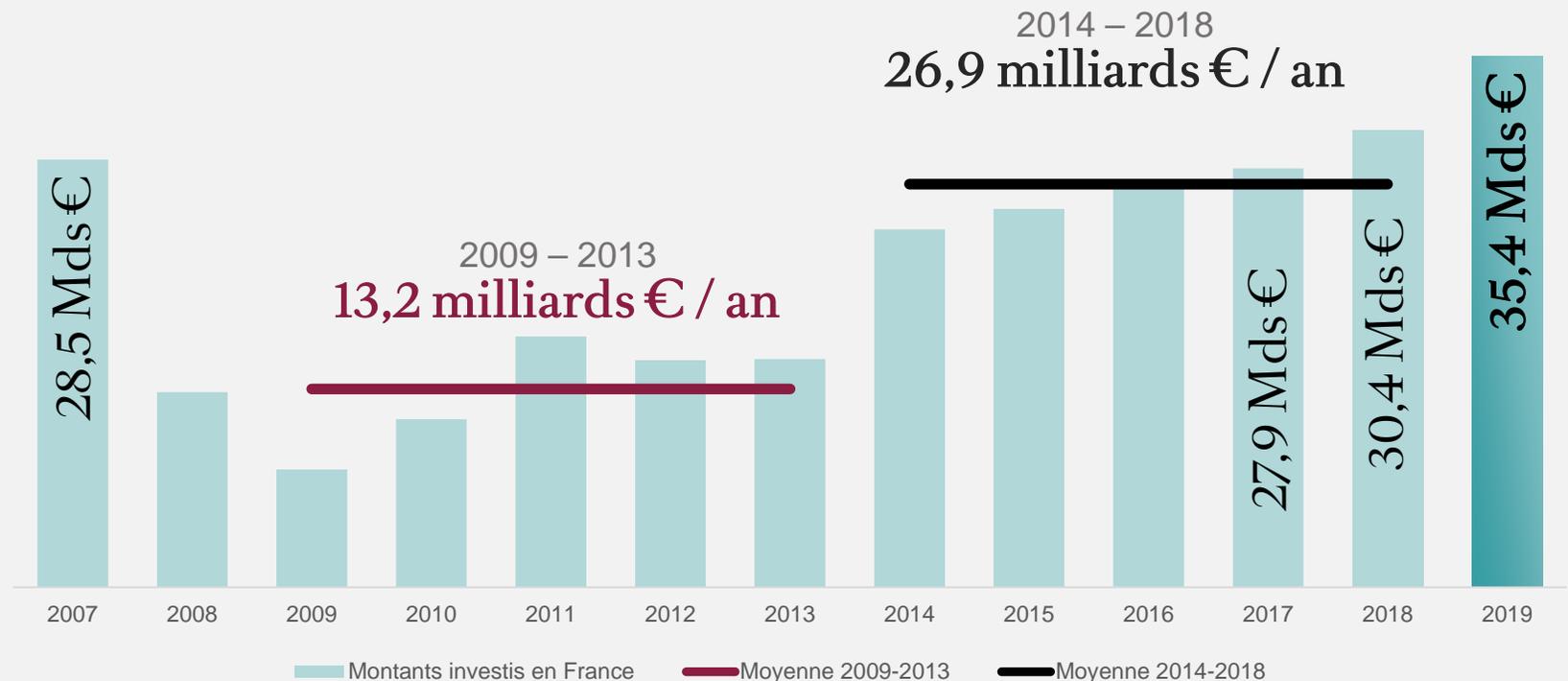
Une année exceptionnelle

Le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise a atteint de nouveaux sommets en 2019, prolongeant ainsi la phase de forte croissance entamée en 2014. **35,4 milliards d'euros ont été investis en France en 2019, soit une hausse de 16 % sur un an et un nouveau record historique.** Les sommes engagées dans l'Hexagone ont même augmenté de près de 50 % en cinq ans !

Si la France bénéficie de nombreux atouts structurels, elle profite aussi d'une conjoncture particulièrement favorable. De fait, **l'environnement de taux bas s'est installé de manière durable, incitant les investisseurs à accélérer le mouvement de diversification de leurs actifs et à accorder une plus large place à l'immobilier.**

Le record de 2018 est pulvérisé !

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



Source : Knight Frank

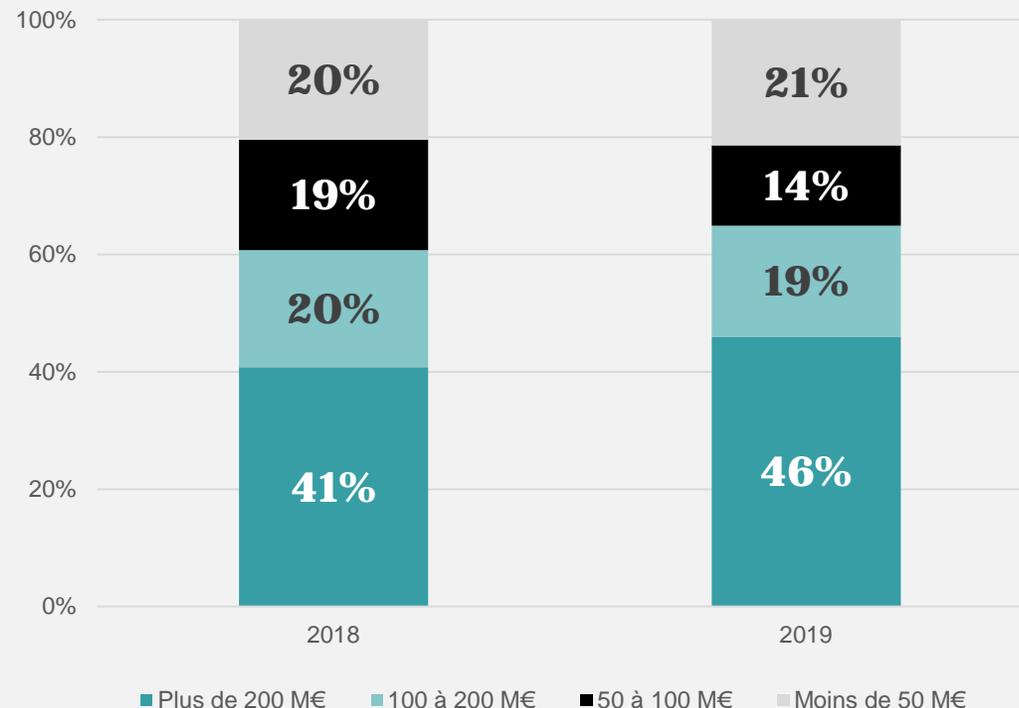
Grandes transactions : toujours plus décisives

84 opérations supérieures à 100 millions d'euros ont été signées en 2019 contre 77 en 2018. Elles comptent pour 65 % de l'ensemble des montants engagés dans l'Hexagone contre 61 % l'année précédente.

Ce sont les méga deals qui ont fait la différence : les transactions supérieures à 200 millions d'euros de 2019 totalisent ainsi 16,3 milliards d'euros, contre 12,4 milliards en 2018. La plupart ont été réalisées en Île-de-France comme, au 4^e trimestre, la cession à SOGECAP de « Sways », futur siège de Canal + à Issy-les-Moulineaux ou la vente à GIC de « PB6 » à La Défense.

Une année de méga-deals

Répartition des volumes investis en France par tranche de montant



Source : Knight Frank

770

transactions
(879 en 2018)



35 > 200 M€

(33 en 2018)



=

16,3 Mds €

(12,4 en 2018)



=

46 %

des volumes
(41 % en 2018)



24 %

Part des volumes investis en portefeuilles
(24 % en 2018)

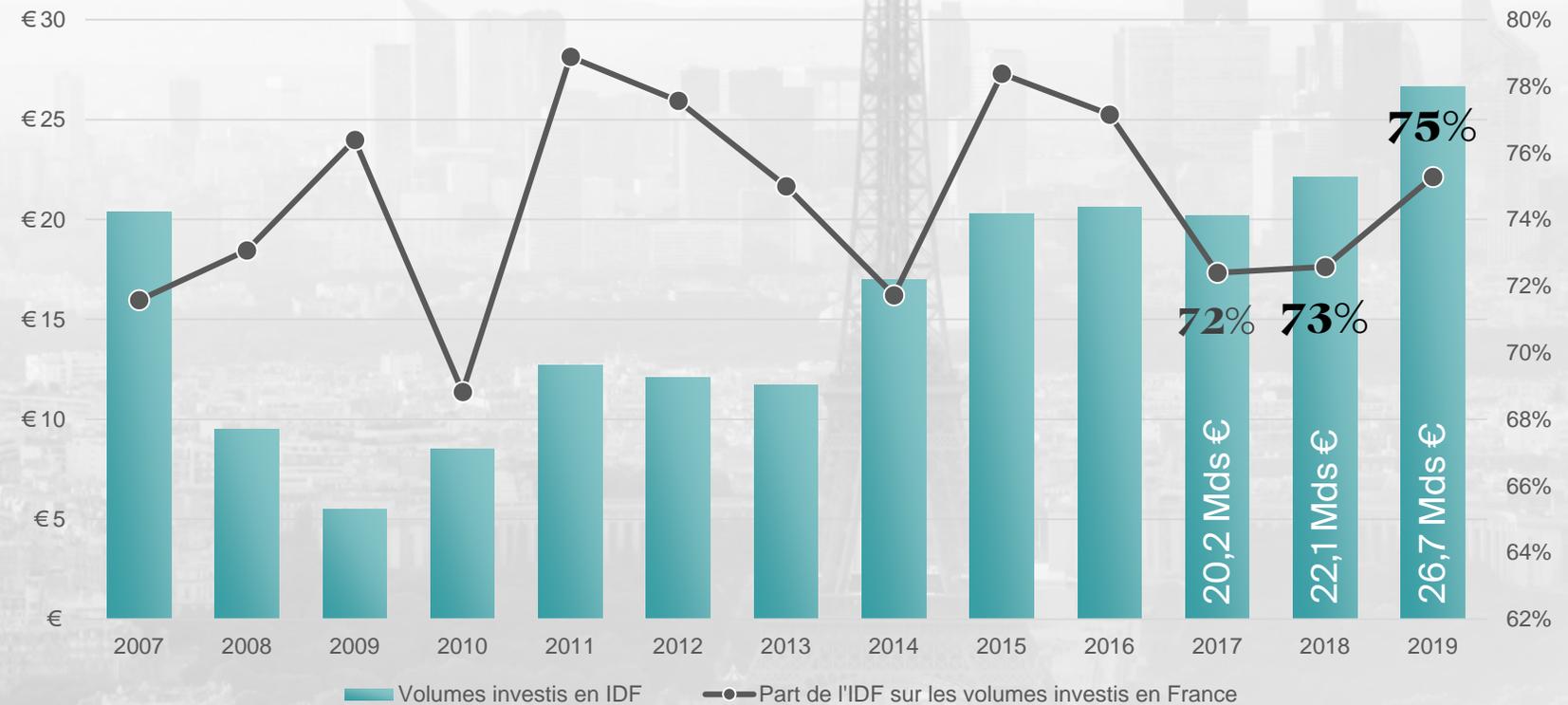


Île-de-France : toujours plus haut

Rassemblant la majorité des grandes transactions, **l'Île-de-France a conforté sa domination en 2019 : toutes opérations confondues, 26,6 milliards d'euros y ont été investis l'an passé, soit 75 % de l'activité en France et un montant encore jamais atteint.** Ce volume a principalement été investi en bureaux (83 %), devant les commerces et les locaux industriels.

Le seuil des 25 milliards d'euros franchi pour la première fois

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



Source : Knight Frank



1

2

3

Le succès des régions

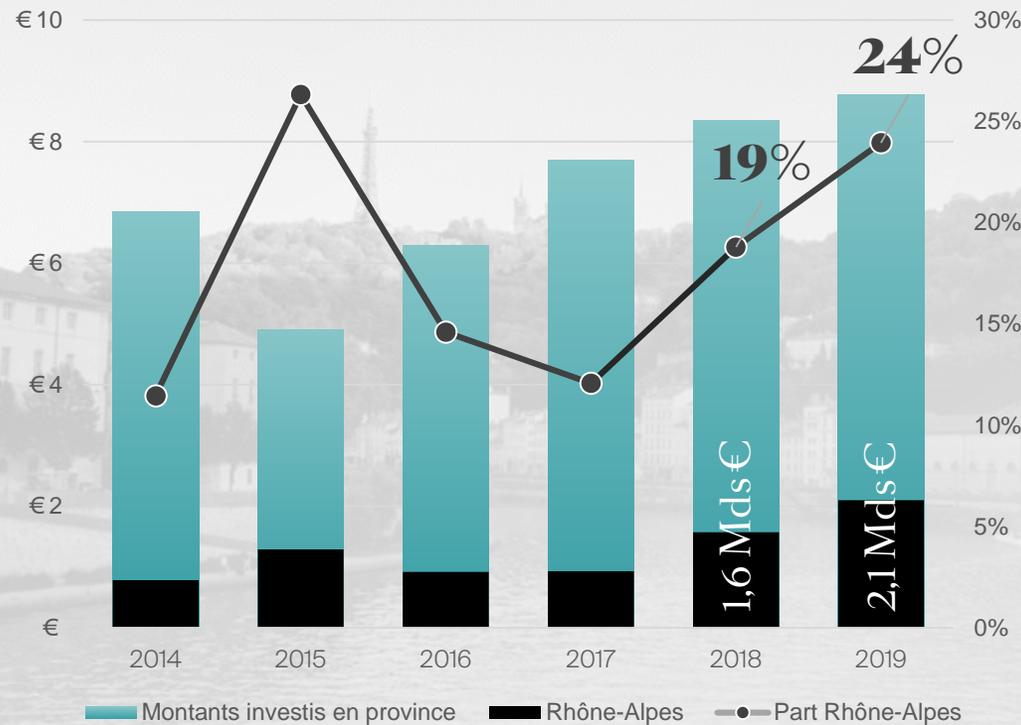
L'effet méga-deals a également joué en régions, grâce notamment aux nombreuses acquisitions de portefeuilles. Deux très grandes opérations ont notamment gonflé les volumes au 4^e trimestre 2019 : l'achat par Argan du portefeuille « Cargo » et la cession par ADIA de 38 actifs mixtes situés à Lyon. Cette opération, la plus grande jamais enregistrée dans la Capitale des Gaules, a clos une année 2019 exceptionnelle.

Avec 2,1 milliards d'euros engagés en 2019 en Rhône-Alpes, la deuxième région de France a pulvérisé son record grâce à la multiplication des grandes transactions et à l'appétit croissant d'investisseurs français et étrangers, principalement nord-américains, allemands et britanniques. **Ce changement d'échelle du marché de l'investissement est à l'image de celui du marché locatif, puisque 2019 a également été une année record en matière de demande placée de bureaux à Lyon.**

Performance historique pour le marché lyonnais

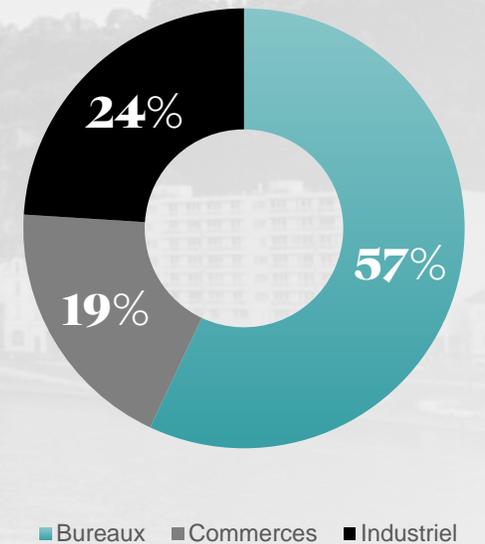
Répartition des volumes investis en province, tous types d'actifs

En milliards d'euros



Répartition des volumes investis par typologie d'actif

Région Rhône-Alpes, en 2019



Source : Knight Frank

Bureaux : domination confortée

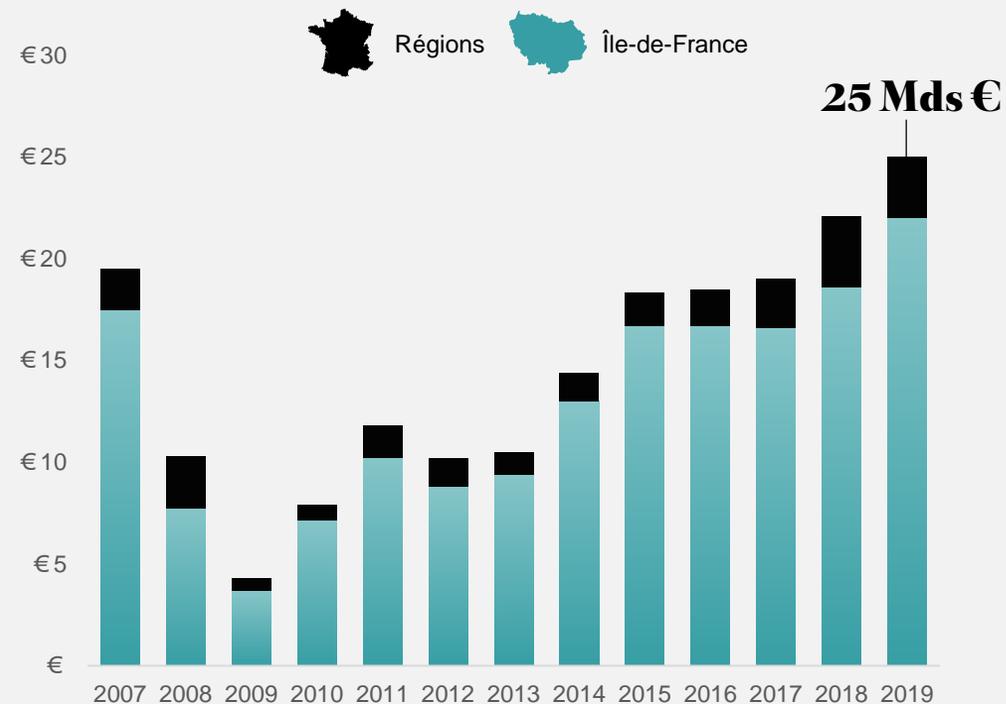
En 2018, les bureaux avaient amélioré de 13 % leur précédent record de 2007. La hausse a également été de 13 % en 2019 avec **25 milliards d'euros investis en bureaux en France, faisant de l'année écoulée la meilleure de l'histoire**. Leur part sur l'ensemble des sommes engagées en France a toutefois diminué d'une année sur l'autre compte-tenu de la nette hausse des montants investis en logistique et du regain de forme des commerces.

Paris fait figure d'exception sur le marché des bureaux : **l'activité y a ralenti en 2019 avec 15 opérations supérieures à 100 millions d'euros contre 28 en 2018**. Ce recul tient en partie au manque d'offres et à la volonté des propriétaires de conserver leurs actifs parisiens. De fait, malgré le niveau élevé des valeurs vénales, la vigueur du marché locatif et le niveau historiquement bas des taux de vacance permettent d'envisager de nouvelles hausses.

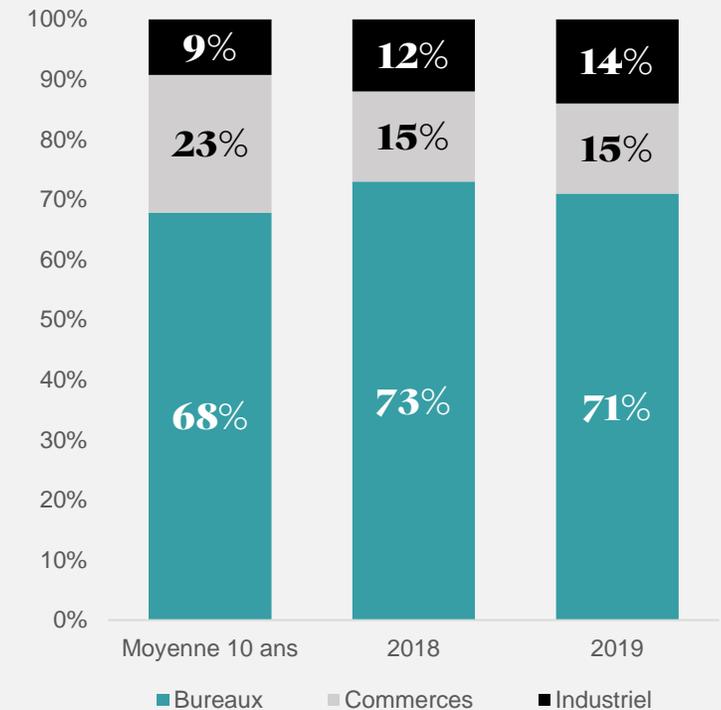
Source : Knight Frank

Septième année de hausse consécutive

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



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



Exemples de transactions bureaux > 400 M€ en 2019



Swiss Life | Portefeuille Texas, Paris



Primonial / Samsung | Lumière, Paris 12^e



Amundi / Mirae | Tour Majunga, La Défense



La Française / Samsung | Crystal Park, Neuilly



Sogecap | Sways, Issy-les-Moulineaux



GIC | Tour PB6, La Défense



Apicil | Tour To-Lyon, Lyon



Amundi / La Française REP / CAVP
West Bridge, Levallois-Perret

La Défense : 2^e meilleure année de l'histoire

À La Défense, 3,6 milliards d'euros ont été investis en bureaux en une douzaine d'opérations.

La progression est de 45 % sur un an et permet au quartier d'affaires de réaliser sa deuxième meilleure performance après

2007. Cette hausse, La Défense la doit aux investisseurs asiatiques, à l'origine de cinq des huit transactions de plus de 100 millions d'euros de 2019 dont deux supérieures à 500 millions d'euros (cession aux Sud-Coréens de MIRAE ASSET DAEWOO, en association avec AMUNDI, de la tour « Majunga », et achat par GIC, fonds souverain de Singapour, de la tour « PB6 »).

D'autres secteurs de l'Ouest ont brillé, comme Neuilly-Levallois dont l'activité a bénéficié au 4^e trimestre de cessions d'immeubles sièges emblématiques (West Bridge et le Sémaphore à Levallois), ou le marché de la Péri-Défense.

Tout près du record de 2007

Évolution des volumes investis en bureaux à La Défense, en milliards d'euros



Source : Knight Frank



1

2

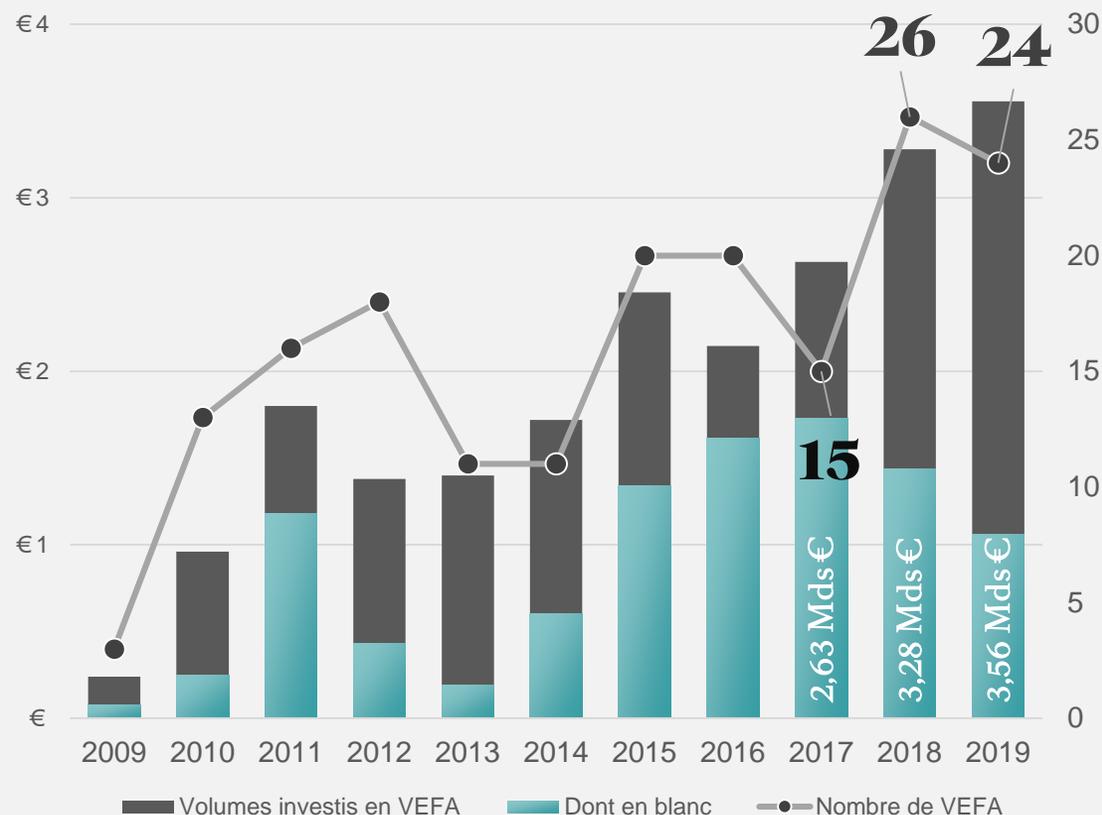
3

VEFA : la 1^{ère} Couronne aux avant-postes

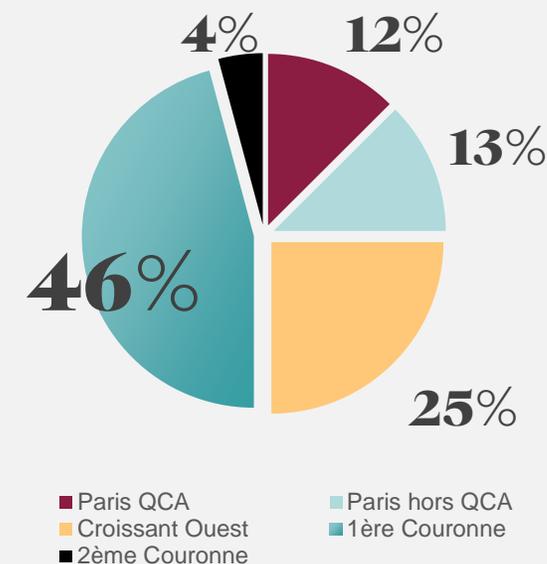
La hausse des montants investis sur des VEFA s'est poursuivie en 2019, notamment au bénéfice de la 1^{ère} Couronne. Les communes les plus proches de Paris et les mieux reliées aux transports restent très prisées, en partie parce qu'elles sont les mieux placées pour tirer parti des reports d'utilisateurs parisiens.

L'importance cruciale des transports se traduit aussi par le succès grandissant des futurs hubs du grand Paris. Saint-Denis et Saint-Ouen jouissent d'une popularité particulièrement importante, alors que se profilent plusieurs échéances majeures comme le prolongement de la ligne 14 Nord et la tenue des JO de 2024, et qu'avancent de grands projets urbains comme les Docks de Saint-Ouen ou le projet Pleyel à Saint-Denis. Ainsi, près de 900 millions d'euros ont été investis en 2019 dans les deux communes de Seine-Saint-Denis, dont environ 400 millions pour la seule acquisition par CDC et ALLIANZ, au 4^e trimestre, des projets « V2 » et « V3 » à Saint-Ouen.

Évolution des montants investis sur des VEFA de bureaux en Île-de-France
Transactions unitaires ≥ 20 M€, en milliards d'euros



Répartition géographique des opérations en VEFA
Bureaux Île-de-France, transactions unitaires ≥ 20 M€
Part en %, sur le nombre total



Source : Knight Frank

Source : Knight Frank

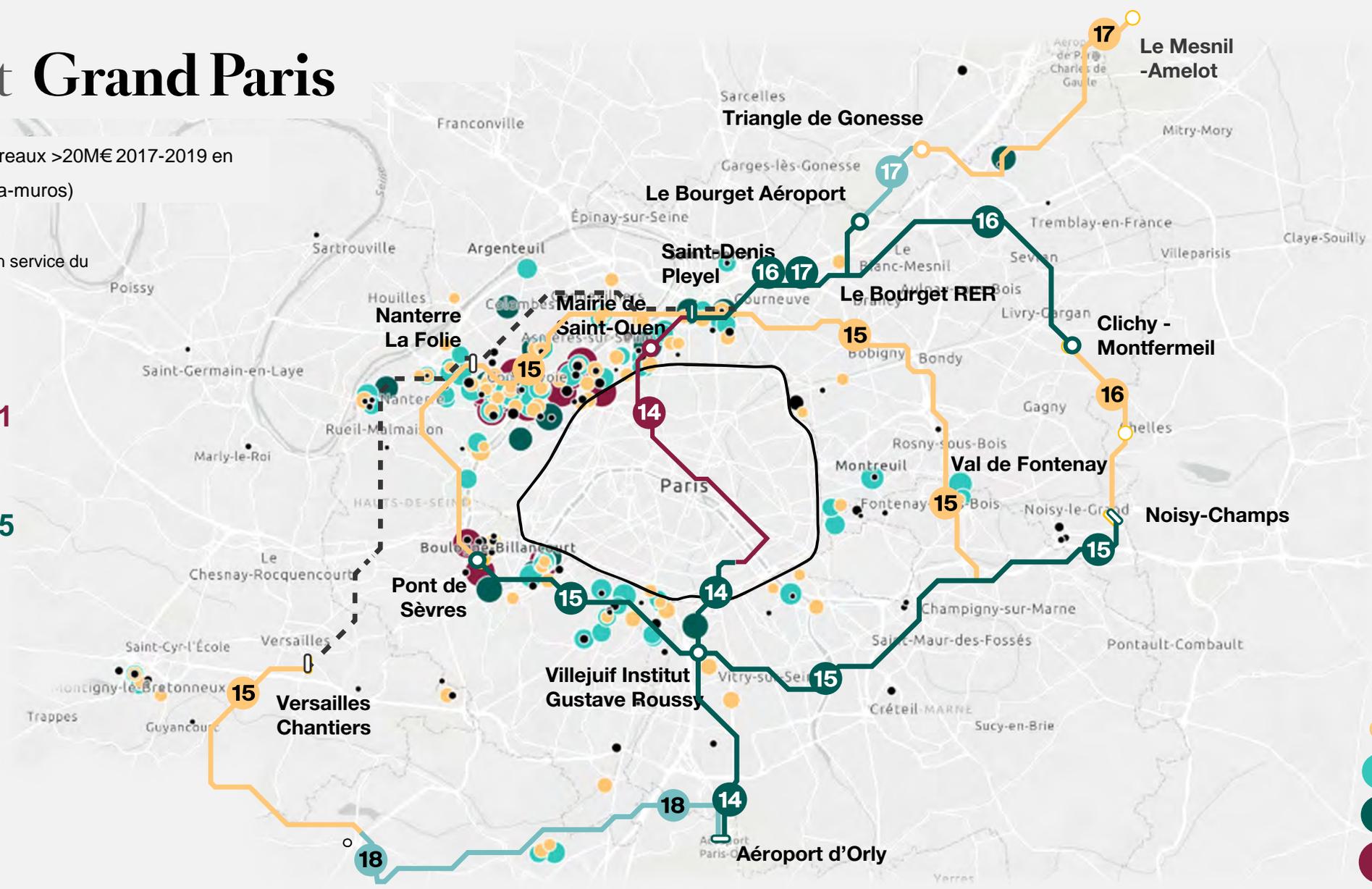
Un effet Grand Paris

Transactions de bureaux >20M€ 2017-2019 en
IDF (hors Paris intra-muros)

Calendrier de mise en service du
Grand Paris Express



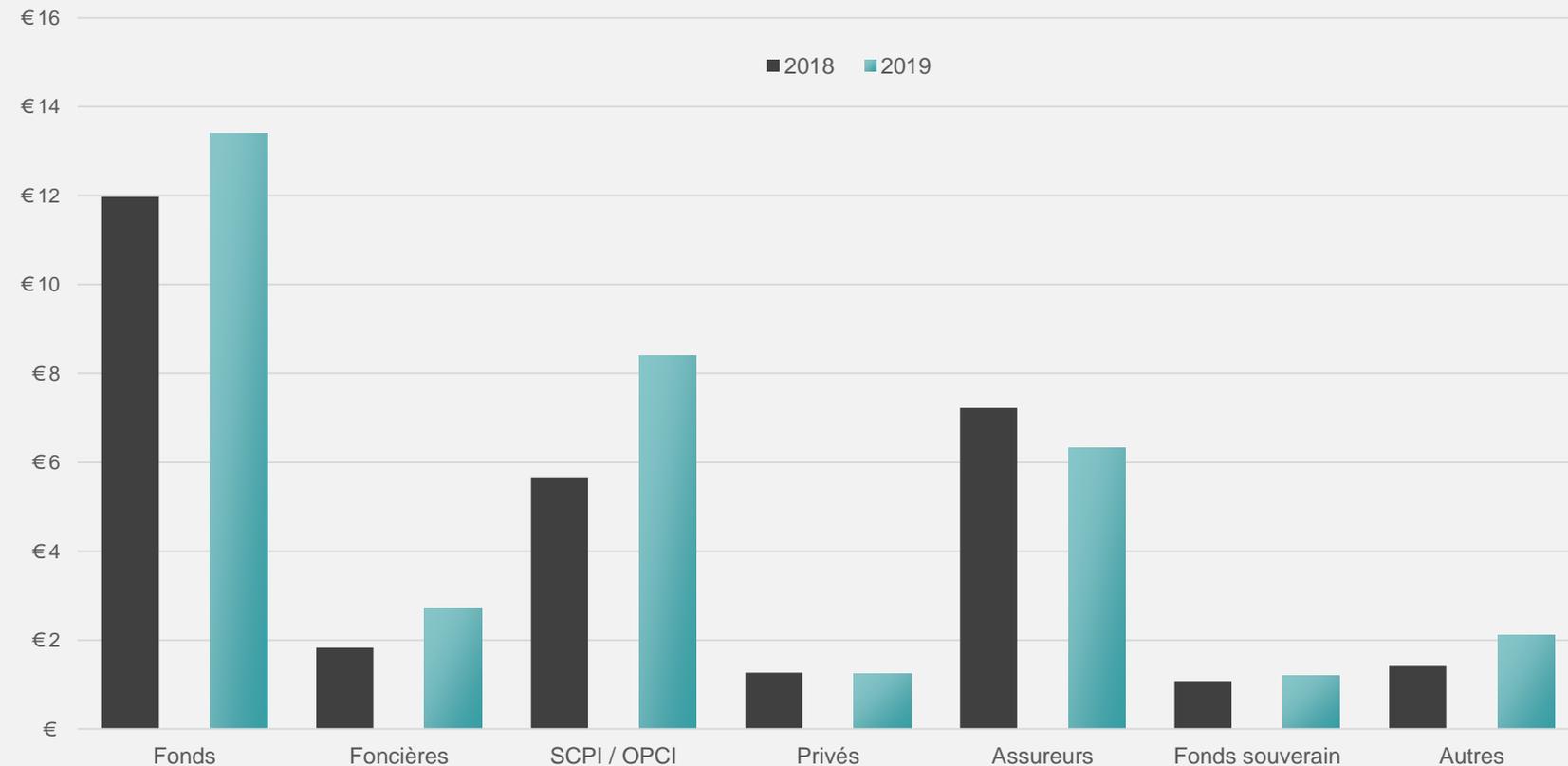
Source: Knight Frank



Fonds et SCPI/OPCI boostent le marché

Le dynamisme des grands collecteurs d'épargne français est une bonne illustration de l'attrait du compartiment immobilier. Bénéficiant de niveaux de collecte record, **les SCPI/OPCI ont concentré 24 % de l'ensemble des volumes investis en France en 2019 après 19 % en 2018**. Ils arrivent en deuxième position derrière les fonds d'investissement – dont la domination tient notamment aux très grandes opérations menées par les investisseurs étrangers – et devancent les assureurs, en léger retrait par rapport à 2018.

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



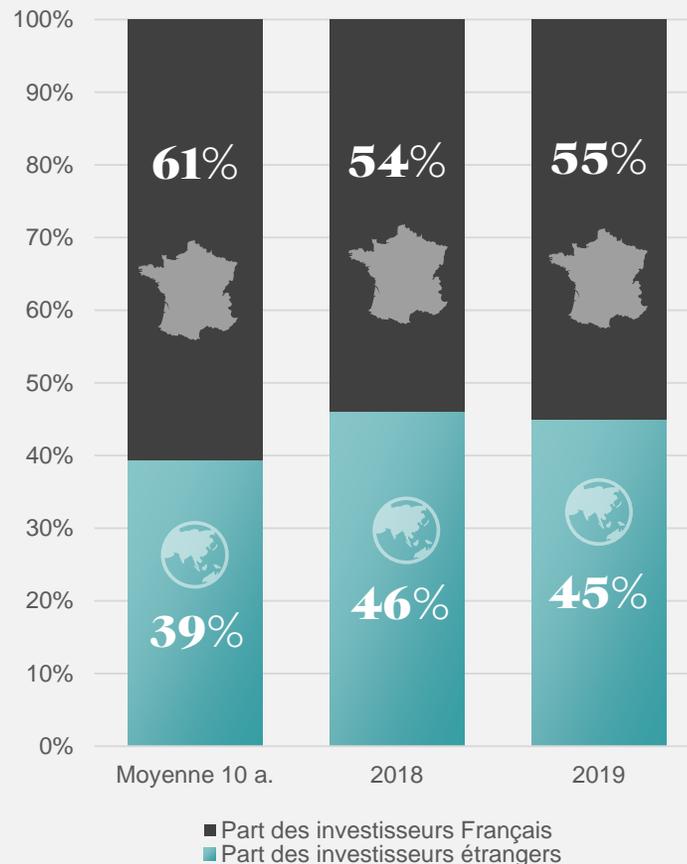
Source : Knight Frank

Un marché plutôt équilibré

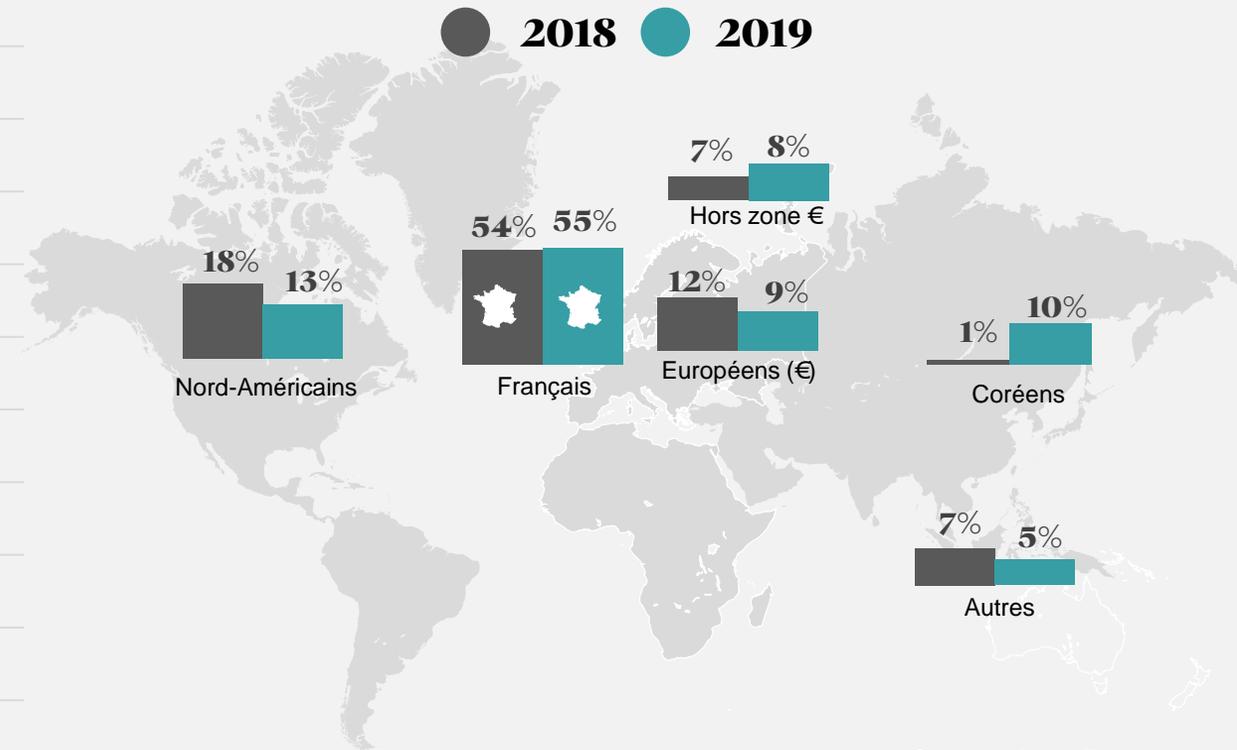
La part des Français a légèrement augmenté en 2019 grâce au dynamisme des SCPI/OPCI ainsi qu'aux grandes opérations réalisées par d'autres types d'acteurs domestiques (foncières, assureurs, etc.). Ils ont ainsi représenté 55 % des volumes investis dans l'Hexagone l'an passé, après 54 % en 2018.

Les performances exceptionnelles du marché français doivent aussi beaucoup à la hausse des montants engagés par les investisseurs étrangers. Ceux-ci ne cessent de progresser depuis 2017 et ont atteint 15,8 milliards d'euros en 2019, soit une hausse de 14 % sur un an. La première place échoit aux Nord-Américains, qui ont compté pour 28 % des volumes investis par des étrangers l'an passé. Friands de bureaux, de locaux industriels et de commerces, ils se positionnent aussi bien sur des actifs sécurisés que sur des opérations plus risquées.

Évolution de la part des investisseurs français et étrangers
Sur l'ensemble des volumes investis en France, tous types d'actifs



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



Source : Knight Frank

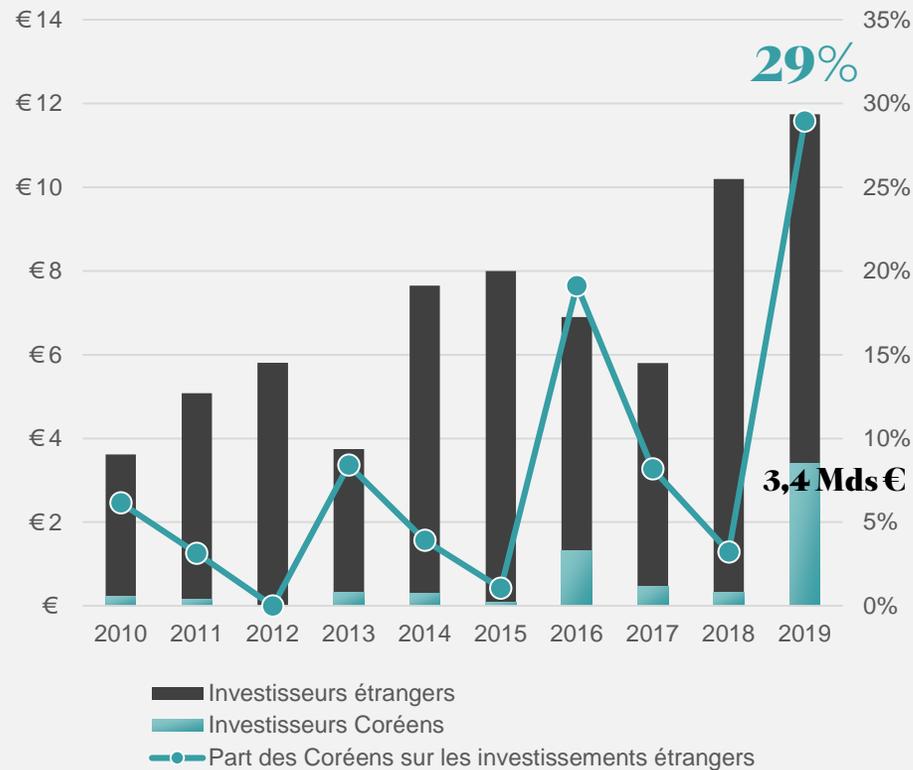
L'année des Sud-Coréens

Après avoir animé le marché londonien en 2018, les Sud-Coréens ont été à l'origine de quelques-unes des plus grandes transactions de l'année écoulée en région parisienne : ils ont ainsi représenté **29 % des volumes investis par des étrangers en 2019 en Île-de-France, contre 3 % à peine en 2018**, et devançant les Allemands et les Britanniques.

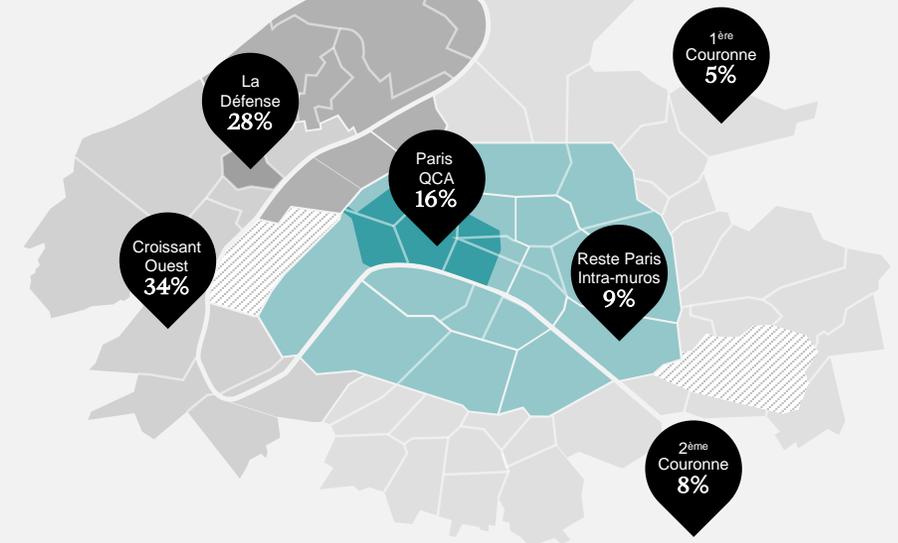
À la différence des Américains, l'appétit des Sud-Coréens s'exprime **quasi exclusivement sur le core** et sur de grands ensembles de bureaux de Paris et des principaux secteurs tertiaires de l'ouest francilien.

29 % des investissements étrangers

Volumes investis par les étrangers en Île-de-France
Tous types de produits, en milliards d'euros



Répartition géographique des volumes investis par les Sud-Coréens entre 2010 et 2019
Part en %, tous types d'actifs



Source : Knight Frank

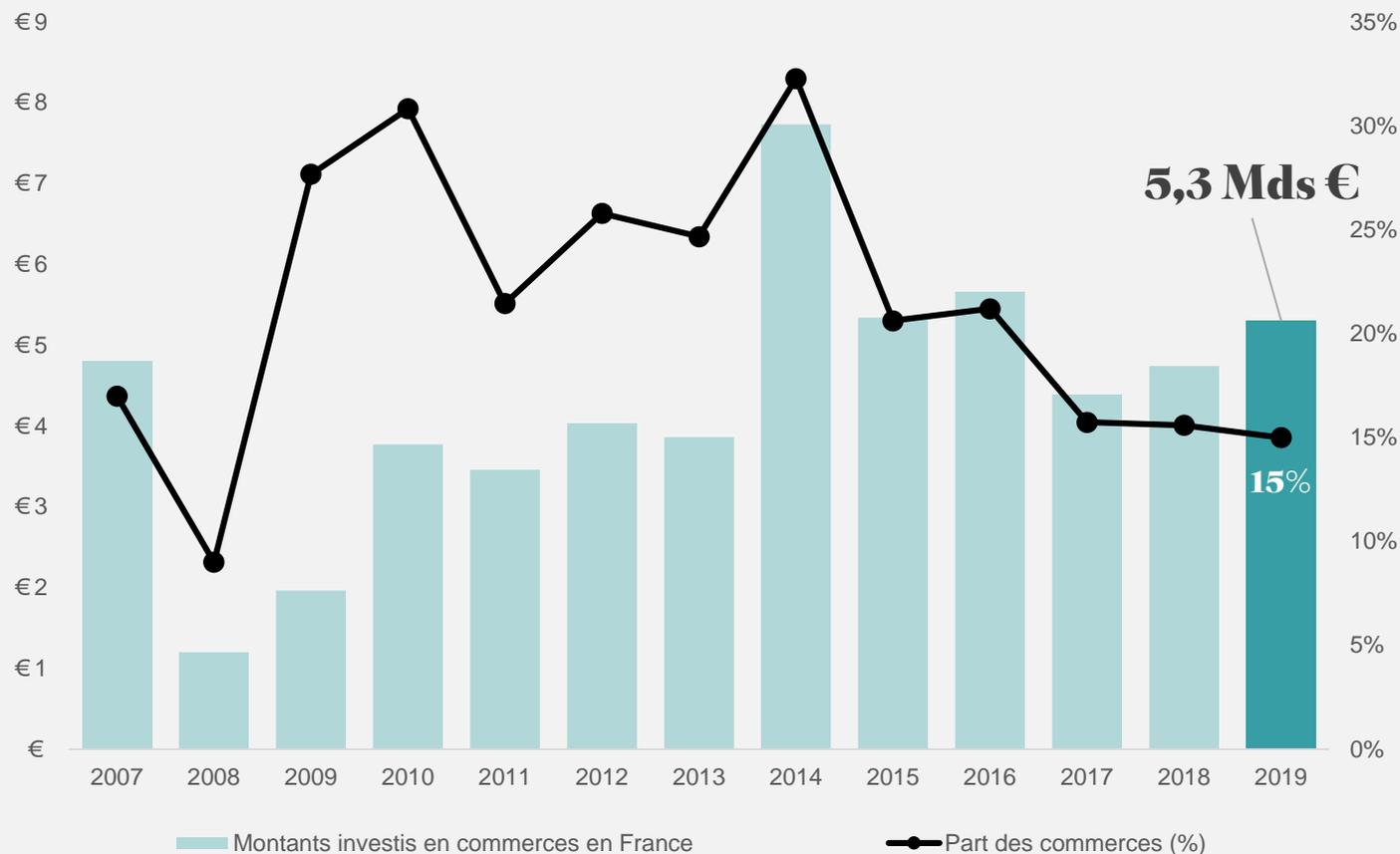
Commerces : belle performance

Les commerces n'ont pas signé de nouveau record en 2019. Toutefois, **avec 5,3 milliards d'euros investis en France, la hausse est de 12 % sur un an et de 18 % par rapport à la moyenne décennale.**

Ce résultat fait même de 2019 la troisième meilleure année de l'histoire et confirme que les commerces demeurent incontournables, même si la prudence des investisseurs reste de mise.

Plus de 5 milliards

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



+ **12 %**
Sur un an

+ **18 %**
Moyenne 10 ans

Source : Knight Frank

Source : Knight Frank

Commerces : activité plus équilibrée

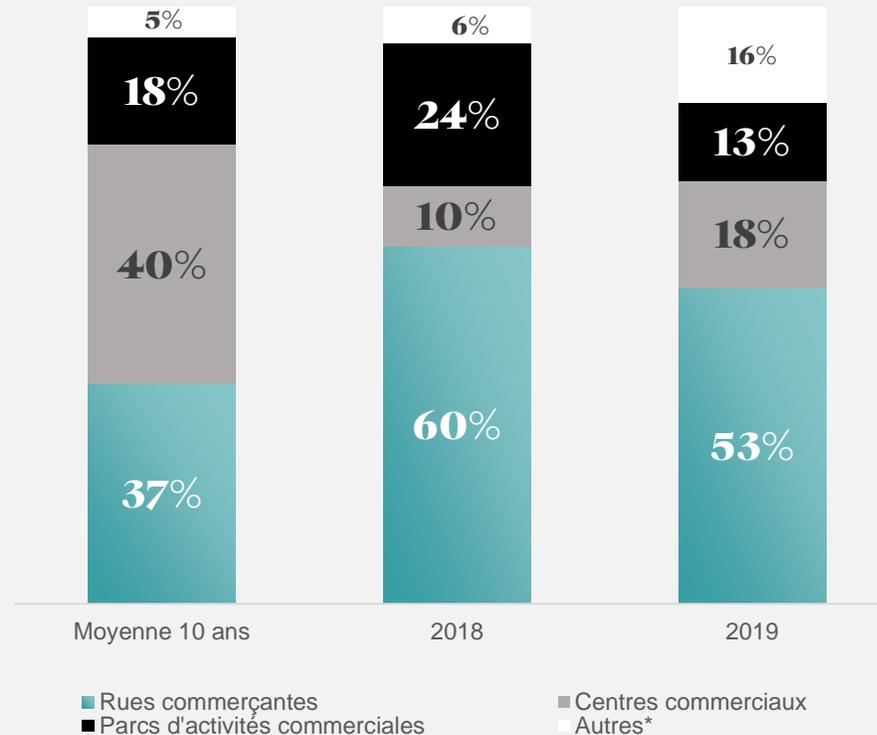
Comme pour les bureaux et les locaux industriels, 2019 aura été une année de grandes transactions. Les opérations supérieures à 100 millions d'euros ont en effet représenté 55 % des volumes investis en commerces en France l'an passé, contre 46 % en moyenne depuis dix ans. Plusieurs segments de marché en ont profité, comme les centres commerciaux (cession à AXA de 50 % et 75 % des parts de « Passage du Havre » et d'« Italie 2 ») ou la grande distribution (portefeuilles Casino).

Néanmoins, ce sont les rues commerçantes qui ont été les principales bénéficiaires du « coup de boost » des grandes transactions, avec des volumes qui, toutes tailles confondues, se sont élevés à 2,8 milliards d'euros en 2019.

Source : Knight Frank

Centres commerciaux : un regain à confirmer

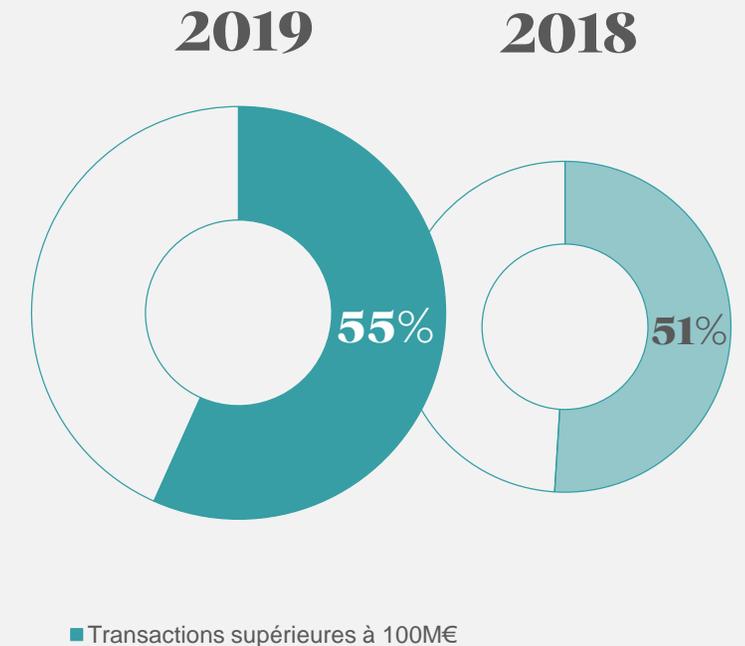
Volumes investis en commerces en France
Répartition par typologie d'actifs



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

Rôle décisif des grandes transactions

Part des transactions > 100 M€
Sur l'ensemble des volumes investis en commerces en France



Commerces : appétit très ciblé des investisseurs

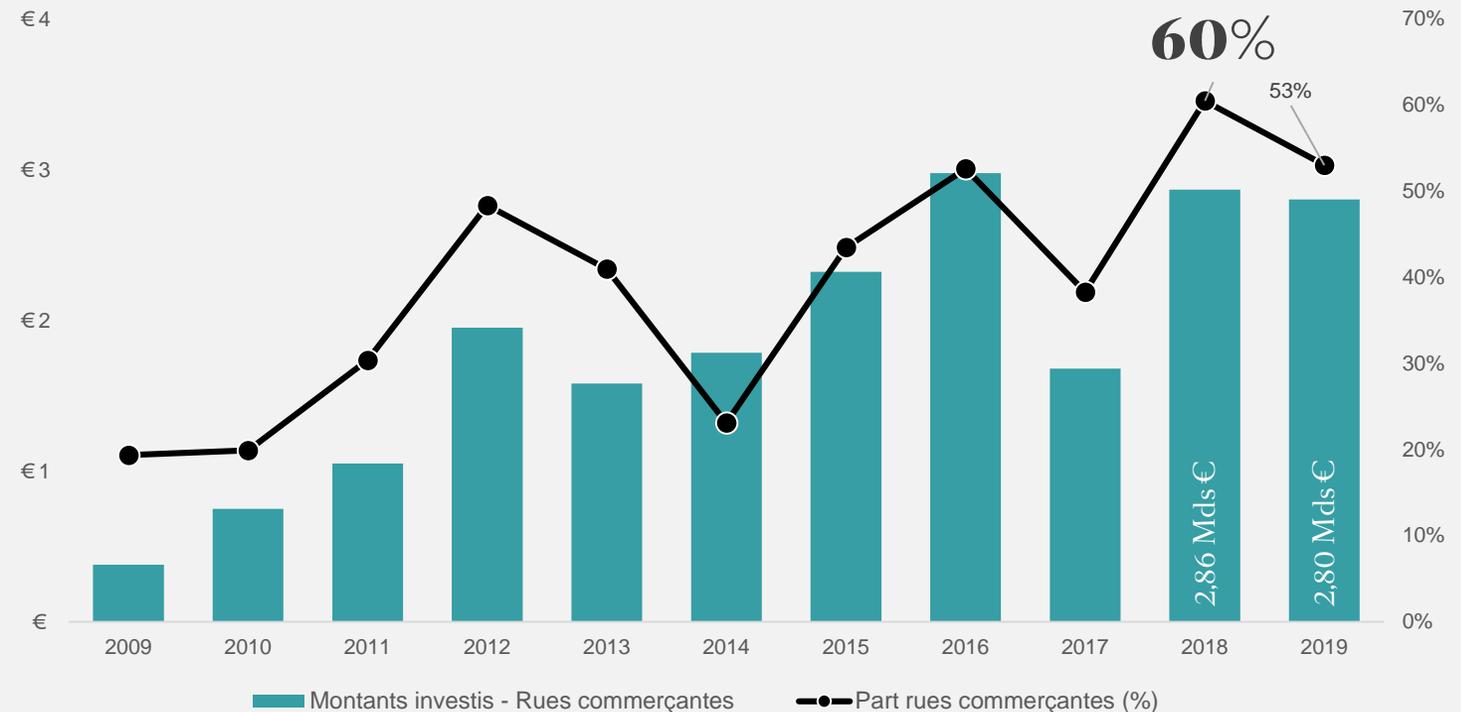
Plusieurs très grandes opérations de pied d'immeuble ont été recensées au 4^e trimestre, dont la cession à NORGES BANK du 79 Champs-Élysées, futur flagship NIKE, et l'achat par AMUNDI / CREDIT AGRICOLE d'un portefeuille d'actifs mixtes lyonnais principalement composé de commerces. Cette transaction a un peu rééquilibré la répartition géographique des montants investis, même si **ceux-ci restent nettement concentrés à Paris** (70 % des sommes investies en rues commerçantes en 2019).

La hiérarchie des quartiers de la capitale n'a pas non plus été bouleversée. **La cession du futur flagship NIKE a conforté la première place de l'avenue des Champs-Élysées**, tandis que de nouvelles acquisitions de boutiques de luxe et l'achat par BNP PARIBAS REIM du 51-53 Haussmann ont consolidé la position des autres artères du top 5 parisien : le secteur rue Saint-Honoré / place Vendôme, l'avenue Montaigne, le quartier Opéra/Haussmann et la rue du Faubourg Saint-Honoré.

Source : Knight Frank

Les rues commerçantes restent la cible prioritaire

Volumes investis en rues commerçantes en France, en milliards d'euros
Répartition par typologie d'actifs



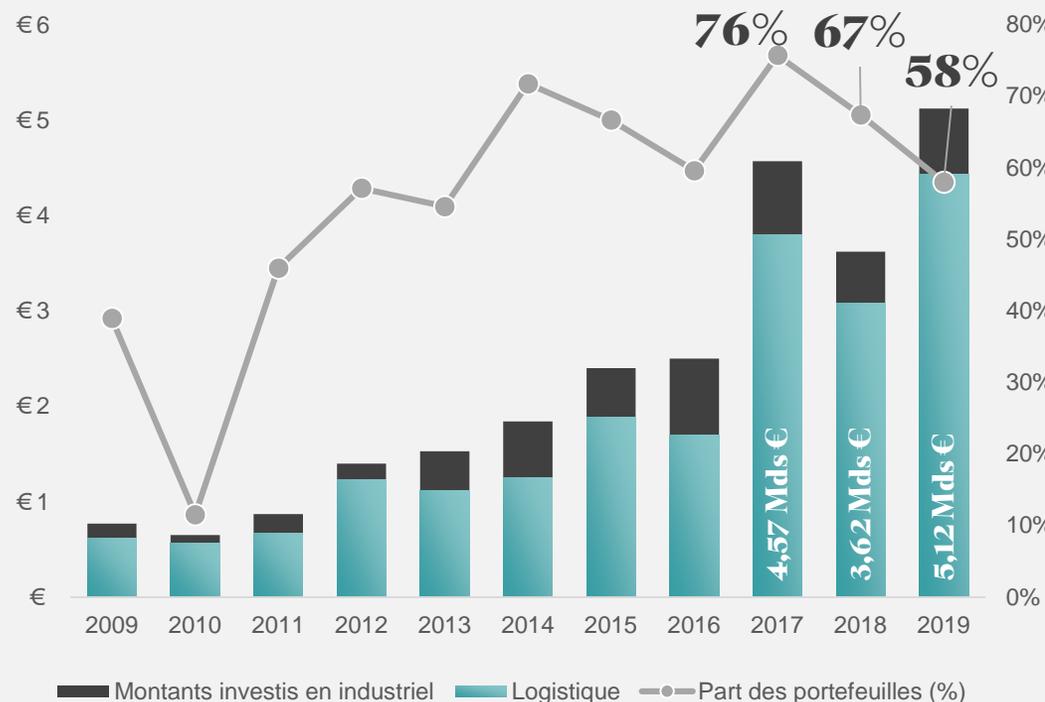
Logistique : record battu !

Avec 5,1 milliards d'euros, les volumes investis en 2019 sur le marché des locaux industriels ont atteint un niveau inédit, dépassant de 44 % les montants engagés en 2018 et de 12 % le précédent record de 2017. Avec ce résultat, les locaux industriels captent 14 % de l'ensemble des sommes investies en France, encore loin derrière les bureaux (71 %) mais très proches des commerces (15 %).

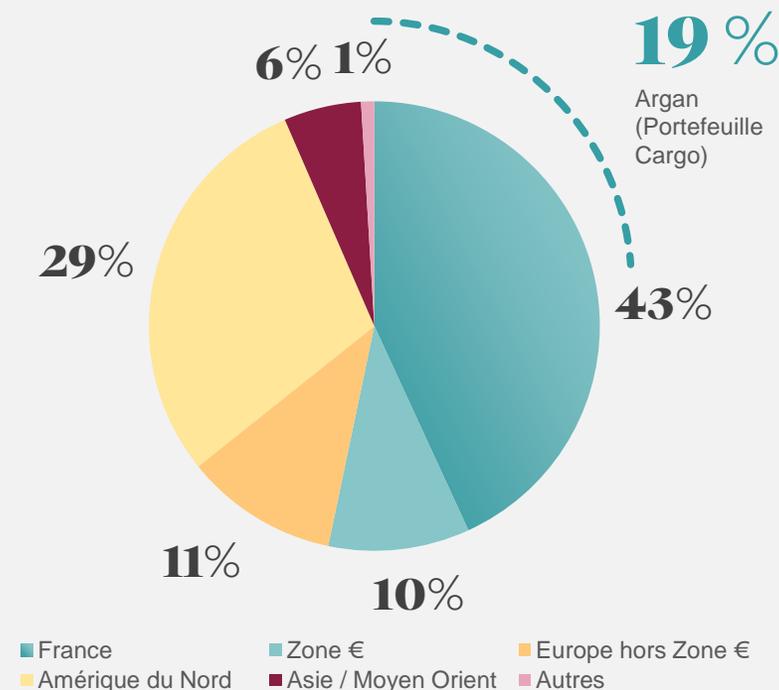
Cette belle performance tient essentiellement à l'emballement du marché de la logistique et aux cessions de portefeuilles d'entrepôts. Celles-ci se sont multipliées au fil des mois, avec huit transactions de plus de 100 millions d'euros recensées en 2019 dont sept au second semestre.

Source : Knight Frank

Les portefeuilles XXL dopent le marché
Évolution des volumes investis en immobilier industriel
En France, en milliards d'euros



Volumes investis en logistique par nationalité
En France, en 2019



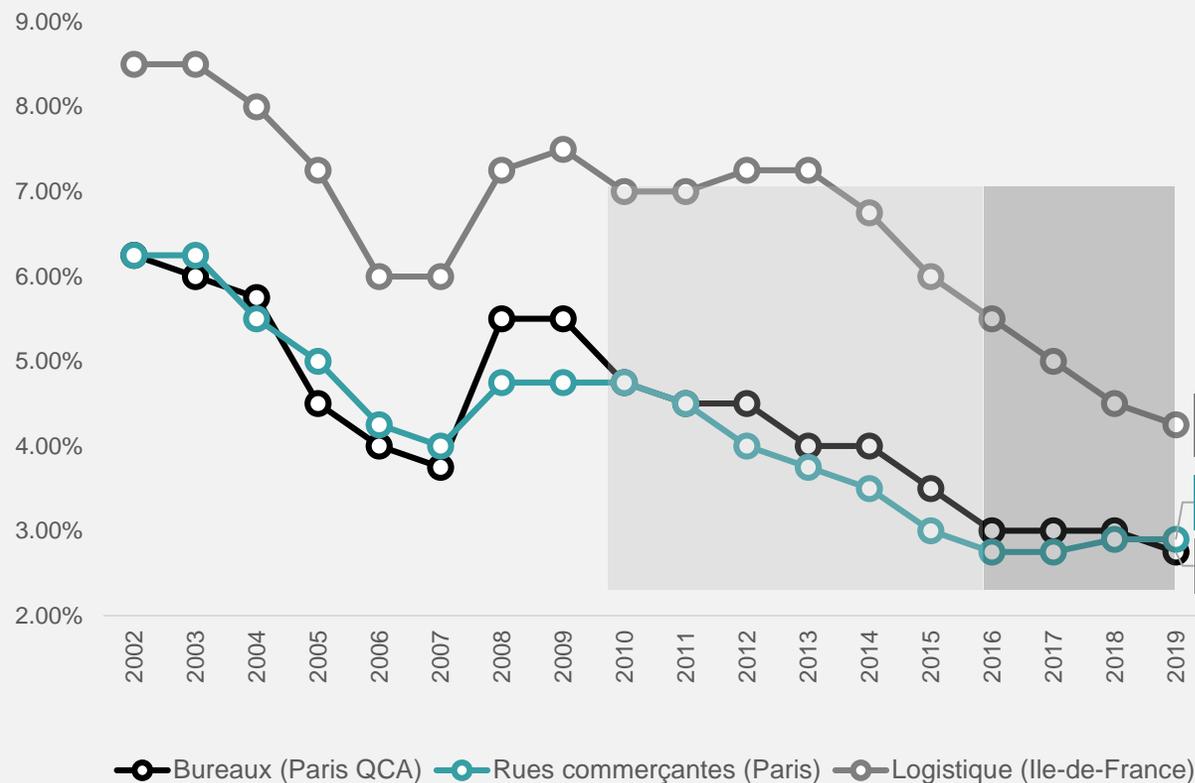
Source : Knight Frank

Taux : encore en baisse

L'engouement des institutionnels pour la logistique comme levier de diversification a contribué à une nouvelle compression des taux de rendement prime sur ce segment de marché. En baisse de plus de 300 points de base depuis 2013, ils frôlent désormais les 4 % pour les meilleurs actifs de la dorsale Nord-Sud. En pied d'immeuble, les taux restent sous les 3 % pour les meilleurs actifs, **tandis que les bureaux ont connu une légère compression avec des taux là encore situés sous les 3 % à Paris.**

Source : Knight Frank

Évolution des taux de rendement prime



Évolution 2010-2019



LOGISTIQUE
↓ - 39 %



RUES
COMMERÇANTES
↓ - 39 %



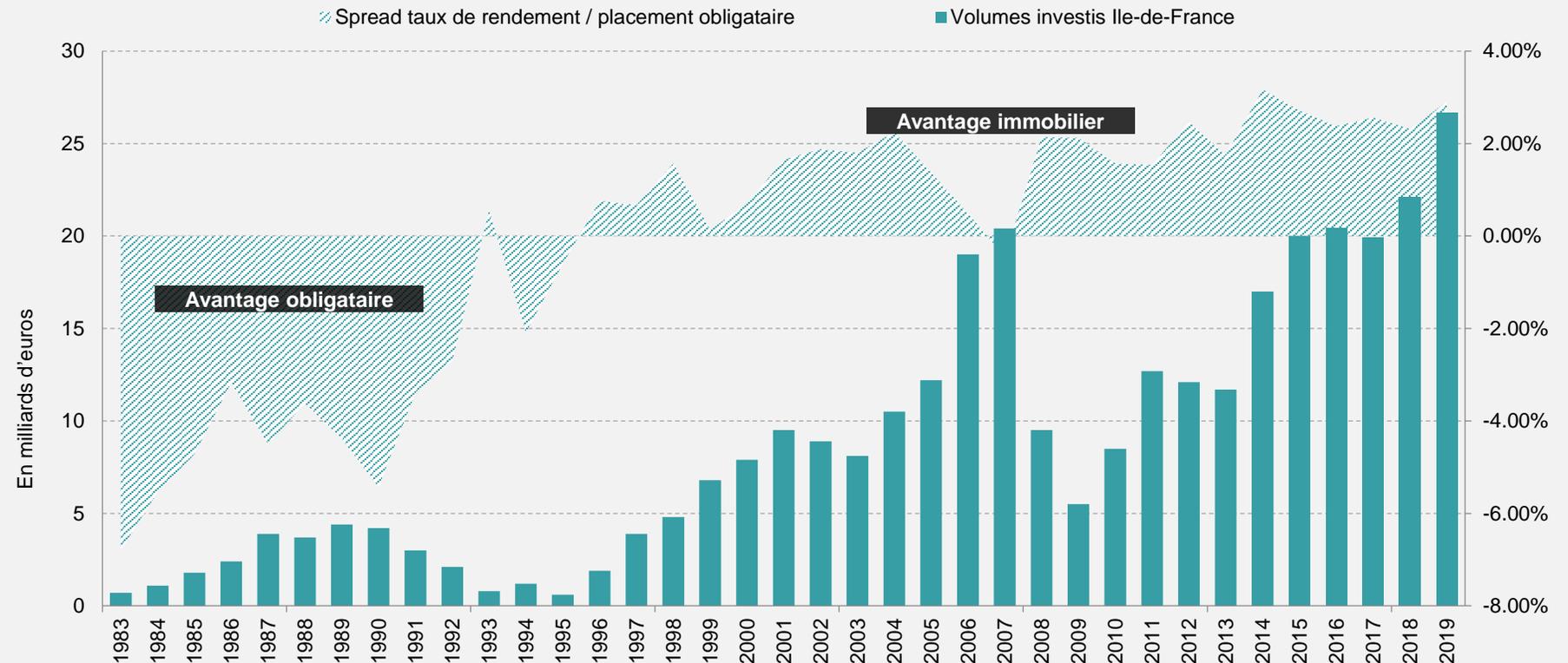
BUREAUX
↓ - 42 %

Les grandes tendances de 2020 : avantage maintenu pour l'immobilier

Les politiques monétaires restent pour l'instant accommodantes, notamment en Europe où la BCE n'a pas infléchi sa stratégie depuis l'arrivée de Christine Lagarde à la tête de l'institution. **En 2020, le compartiment immobilier profitera donc comme ces dernières années de l'environnement de taux bas.** Couplé à la prudence des investisseurs, ceci continuera de jouer en faveur des actifs qui disposent de bons fondamentaux et assurent des revenus stables et sécurisés. La raréfaction de l'offre prime et la compression des taux de rendement favoriseront également les actifs de diversification. Enfin, certains investisseurs pourraient prendre davantage de risques, même s'ils resteront très sélectifs, ciblant les types de biens et secteurs géographiques les moins exposés à un changement de conjoncture.

Sources : Knight Frank / Banque de France

Spread taux prime / rendements obligataires
(en %)



Les grandes tendances de 2020

Des risques toujours présents

- Ralentissement économique
- Tensions sociales et géopolitiques

Des soutiens à l'activité

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

Des interrogations

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



BILAN 2019
ET PERSPECTIVES 2020

Bureaux

MARCHÉ LOCATIF ÎLE-DE-FRANCE



1

2

3

Bureaux

LES FAITS MARQUANTS DE 2019

UNE BONNE ANNÉE

GRANDES TRANSACTIONS : UNE ANNÉE EN RETRAIT

PARIS : EN BAISSÉ, MAIS SOLIDE

LE NEUF, TOUJOURS PRISE

OFFRE IMMÉDIATE : EN VOIE DE STABILISATION

LOYERS : RECORD(S) BATTU(S)

RÉÉQUILIBRAGE EN VUE ?

ET DEMAIN ?

QUEL IMPACT SUR LA MOBILITÉ DES GRANDES ENTREPRISES ?

10 ANS DE MOUVEMENTS DES GRANDES ENTREPRISES : TOP UTILISATEURS

10 ANS DE MOUVEMENTS DES GRANDES ENTREPRISES : PARIS

10 ANS DE MOUVEMENTS DES GRANDES ENTREPRISES : PÉRIPHÉRIE

CE QUI A CHANGÉ EN 10 ANS : SYNTHÈSE

COWORKING : UN DÉVELOPPEMENT PLUS MESURÉ

COWORKING : PARIS, TOUJOURS LOIN DEVANT

L'ANNÉE DES NEXT40 : EXEMPLES DE PRISES À BAIL

L'ANNÉE DES NEXT40 : CHIFFRES CLÉS

BREXIT : LE DÉNOUEMENT EN 2020 ?

LES GRANDES TENDANCES DE 2020



1

2

3

Les faits marquants de 2019

- Des performances honorables : + 5 % au-dessus de la moyenne décennale

- Des volumes de commercialisation limités par la pénurie de l'offre

- Paris, toujours plébiscitée

- Deux phénomènes en expansion : le coworking et les new tech

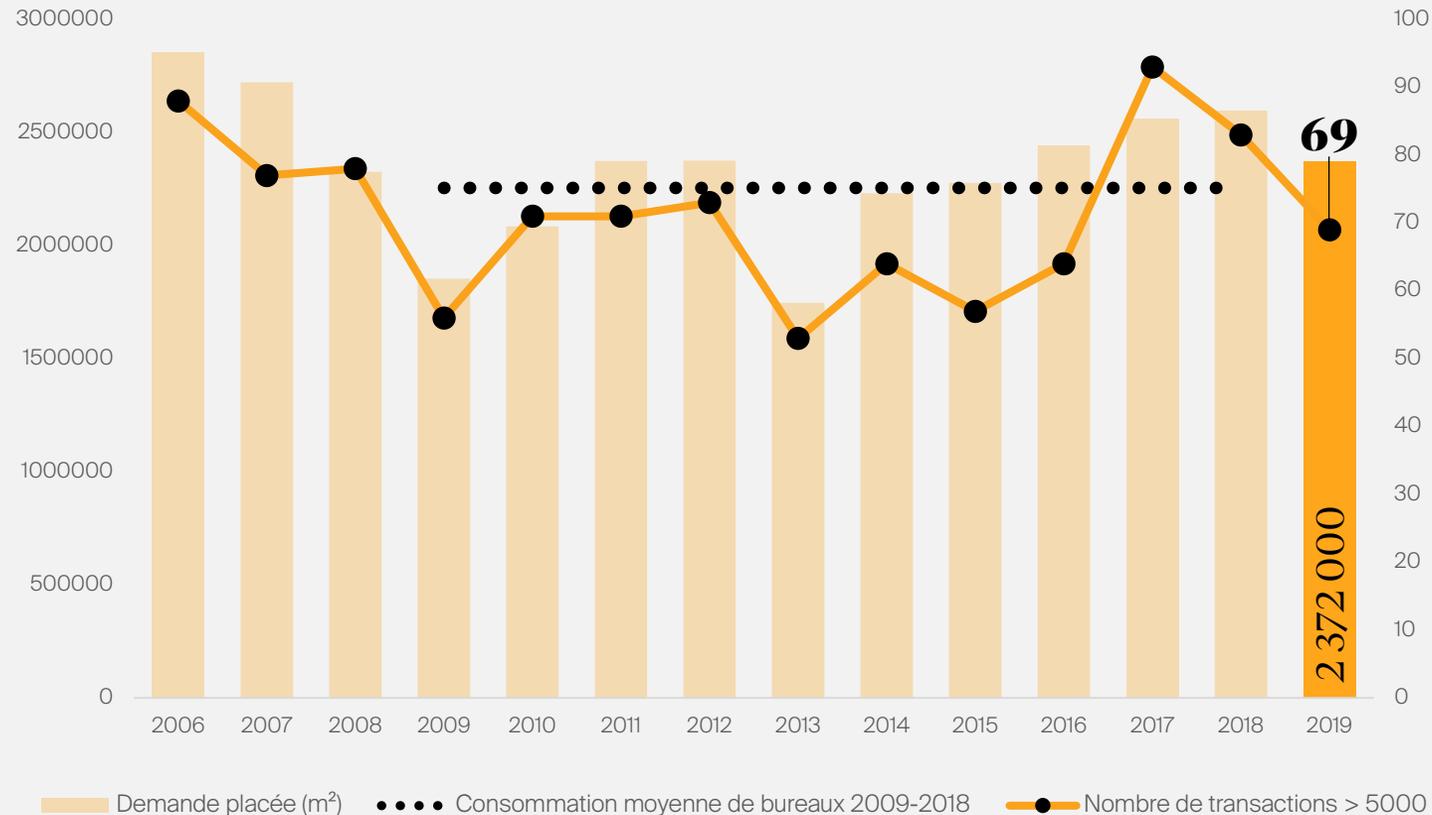
- Périphérie : succès croissant des futurs hubs du Grand Paris

Une bonne année

Après l'excellente performance de 2018 et six années de hausse consécutive de la demande placée, l'activité du marché des bureaux d'Île-de-France s'est contractée en 2019. Un peu plus de 690 000 m² ont été loués ou vendus aux utilisateurs au 4^e trimestre 2019.

Ce volume porte à 2 372 000 m² la demande placée sur l'ensemble de l'année écoulée, soit **une baisse de 9 % par rapport à 2018**. **Supérieur de 5 % à la moyenne des dix dernières années, ce résultat reste malgré tout très honorable.**

Évolution de la demande placée en Île-de-France



- **9 %**
Sur un an

+ **5 %**
Moyenne 10 ans

Source : Knight Frank

Grandes transactions : une année en retrait

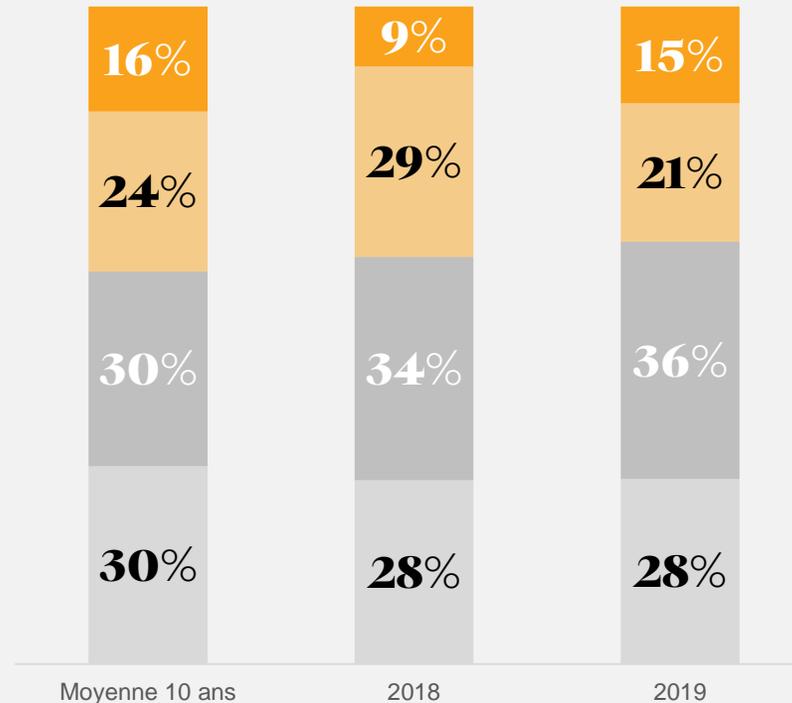
Pour partie lié au manque d'offres disponibles dans certains secteurs tertiaires, **le ralentissement de 2019 a concerné tous les créneaux de surfaces**. Les petites surfaces, celles de moins de 1 000 m², enregistrent un recul de 8 % sur un an, tandis que les surfaces de taille intermédiaire (1 000 à 5 000 m²) résistent un peu mieux (-6 %).

La baisse est plus marquée pour les grandes surfaces, tant en nombre, avec 69 transactions supérieures à 5 000 m² (contre 83 en 2018), qu'en volume avec 865 000 m² placés en 2019 contre près d'un million en 2018. Ce segment ne représente plus que **36 % de l'ensemble de la demande placée en 2019 après 38 % en 2018**, même si plusieurs transactions d'envergure ont été enregistrées au dernier trimestre (CANAL + dans « Sways » à Issy-les-Moulineaux, etc.).

Source : Knight Frank

Résistance des surfaces de taille intermédiaire

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



■ < 1 000 m² ■ 1 000 à 5 000 m² ■ 5 000 à 20 000 m² ■ > 20 000 m²

69
transactions
> 5 000 m²
(83 en 2018)

=
865 490 M²
(975 871 m² en 2018)

=
36 %
des volumes
(**38 %** en 2018)

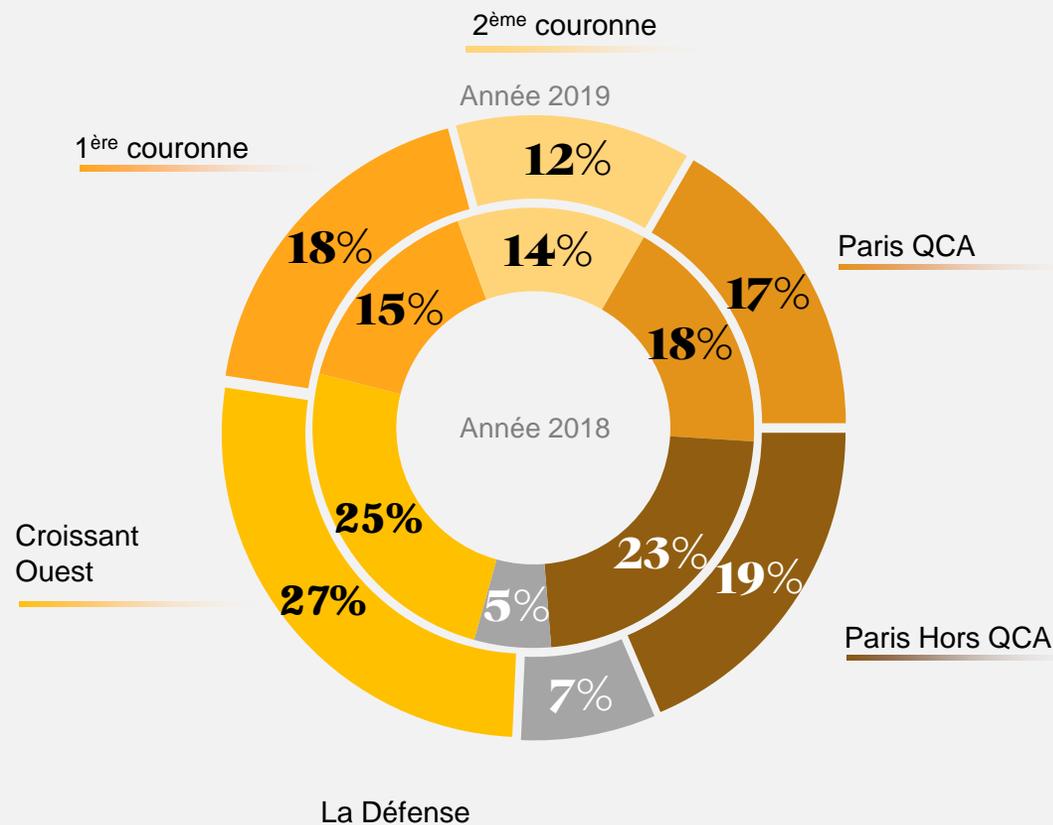
Paris : en baisse, mais solide

La très forte pénurie de surfaces disponibles a pesé sur les résultats du marché parisien : le volume de la demande placée y a atteint un peu moins de 840 000 m² en 2019, soit une baisse de 20 % par rapport à 2018 et de 4 % par rapport à la moyenne décennale. Le Quartier Central des Affaires (QCA) a capté près de la moitié de ce total : porté par le coworking, à l'origine de cinq des douze transactions supérieures à 5 000 m² de 2019, le QCA reste le moteur du marché parisien malgré un recul de 14 % par rapport à 2018.

Deux secteurs affichent une hausse. **En 1^{ère} Couronne, l'activité est en progression de 9 % grâce au dynamisme des grandes transactions** (14 opérations supérieures à 5 000 m² dont six de plus de 20 000 m²). **La Défense affiche quant à elle une hausse de 16 %.**

Source : Knight Frank

Une année dynamique en 1^{ère} Couronne
Part de chaque secteur géographique dans la demande placée totale
En Île-de-France, sur le volume total en m²



Paris : une baisse à relativiser
Évolution de la demande placée, en volume
Entre 2018 et 2019



Le neuf, toujours prisé

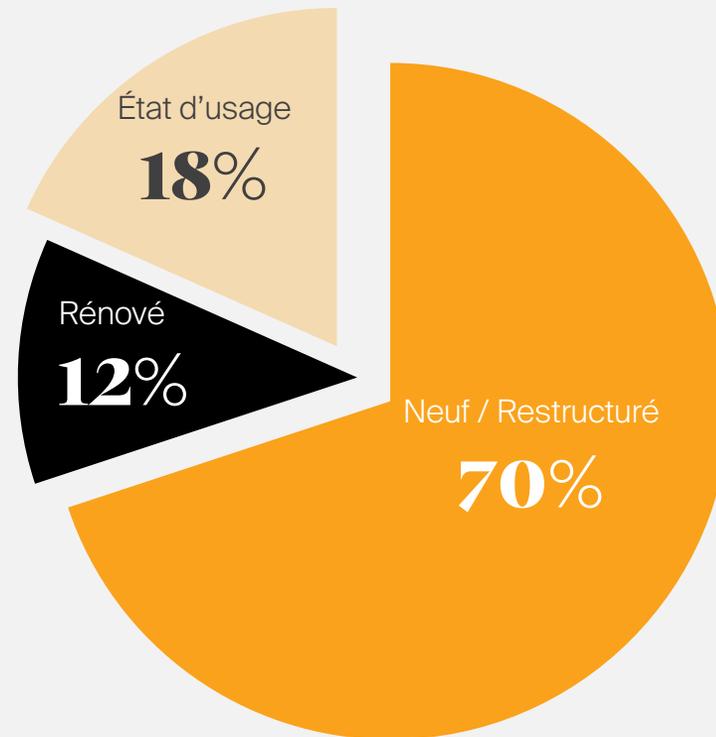
En 2019, la demande des grands utilisateurs s'est très majoritairement portée sur des surfaces de bureaux neuves-restructurées. Celles-ci ont représenté 70 % de la demande placée totale supérieure à 5 000 m², reflétant **la priorité donnée par les entreprises à l'efficacité et à la qualité de leurs espaces de travail.**

Ce goût pour les bureaux neufs-restructurés se traduit aussi par un niveau élevé de pré-commercialisations : **près de 80 % des surfaces de Grade A de plus de 5 000 m² prises à bail en 2019 en Île-de-France l'ont été en amont de leur livraison.** Le phénomène est particulièrement marqué dans certains pôles tertiaires établis, notamment à Paris (89 %).

Source : Knight Frank

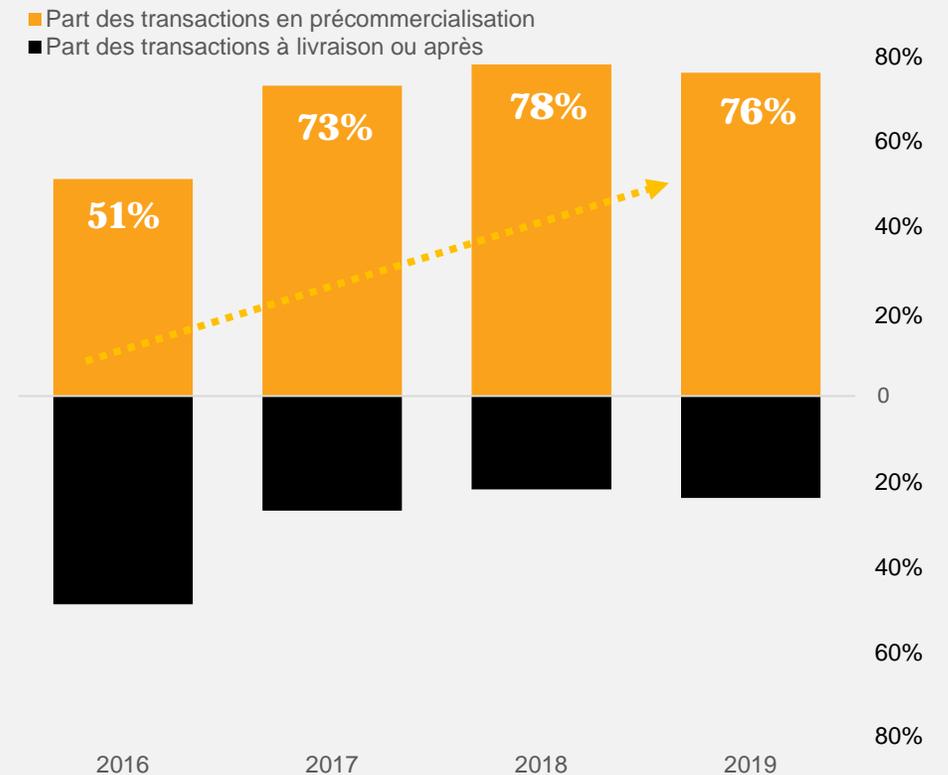
Grade A : 70 % de la demande placée

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



Pré-commercialisations : près de 80 %

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



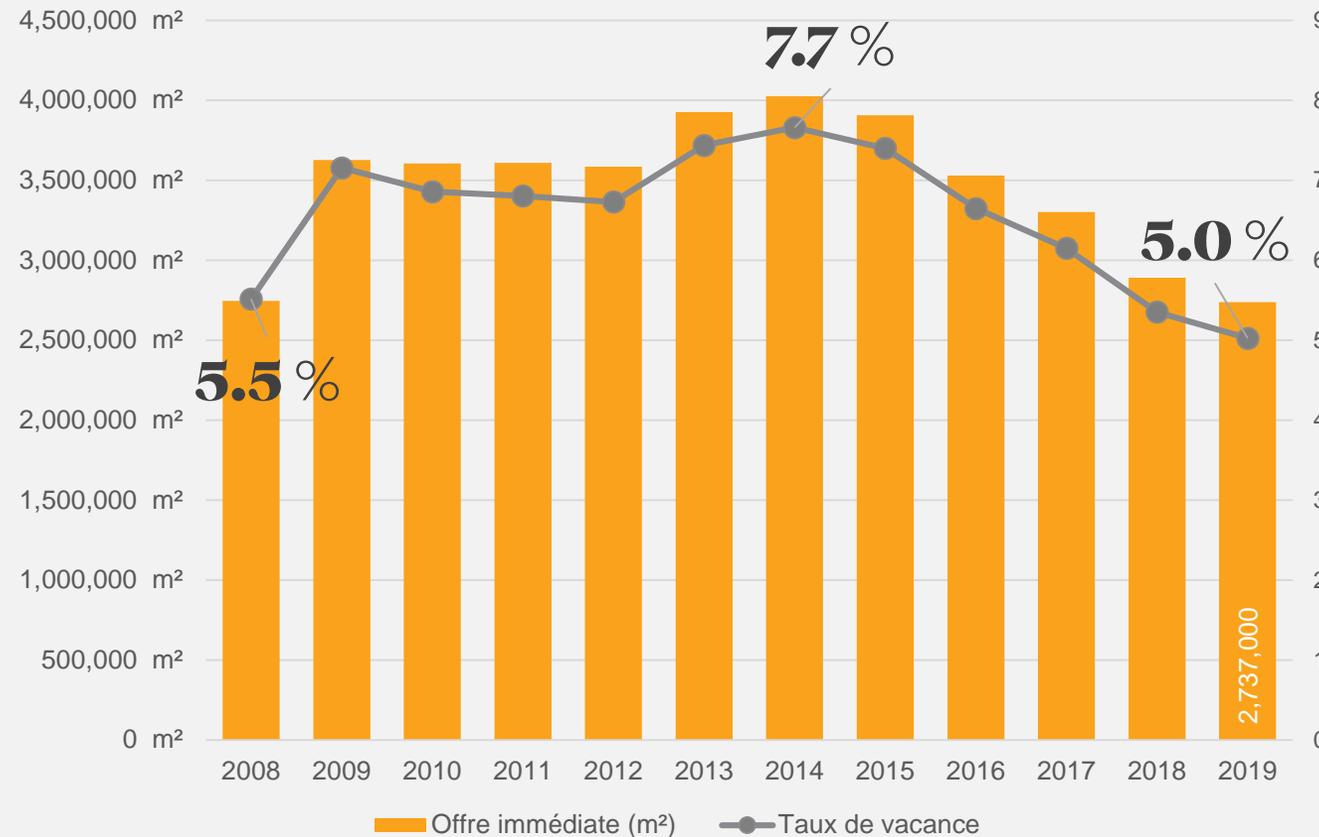
Offre immédiate : en voie de stabilisation

Le volume de l'offre immédiate de bureaux totalise 2 737 000 m² en Île-de-France à la fin de 2019, soit un recul de 5 % sur un an. **Le stock est donc en cours de stabilisation après plusieurs années de forte baisse** (- 28 % entre la fin de 2014 et la fin de 2018). Le taux de vacance est désormais de 5 % et atteint son niveau le plus bas depuis 2008, même si la situation demeure très contrastée selon les différents secteurs tertiaires de région parisienne.

Le nombre réduit de livraisons de projets disponibles et la très forte demande des utilisateurs ont continué d'assécher le marché de Paris intra-muros, avec un taux de vacance s'établissant à 2,1 % à peine à la fin de 2019.

Au plus bas sur 10 ans

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



5%

Taux de vacance en
Île-de-France
Fin 2019

2,1%

Taux de vacance dans
Paris intra-muros
Fin 2019

Source : Knight Frank



1

2

3

Loyers : record(s) battu(s)

Constatée depuis plusieurs mois, la **situation de pénurie observée dans la capitale explique la poussée des valeurs locatives.**

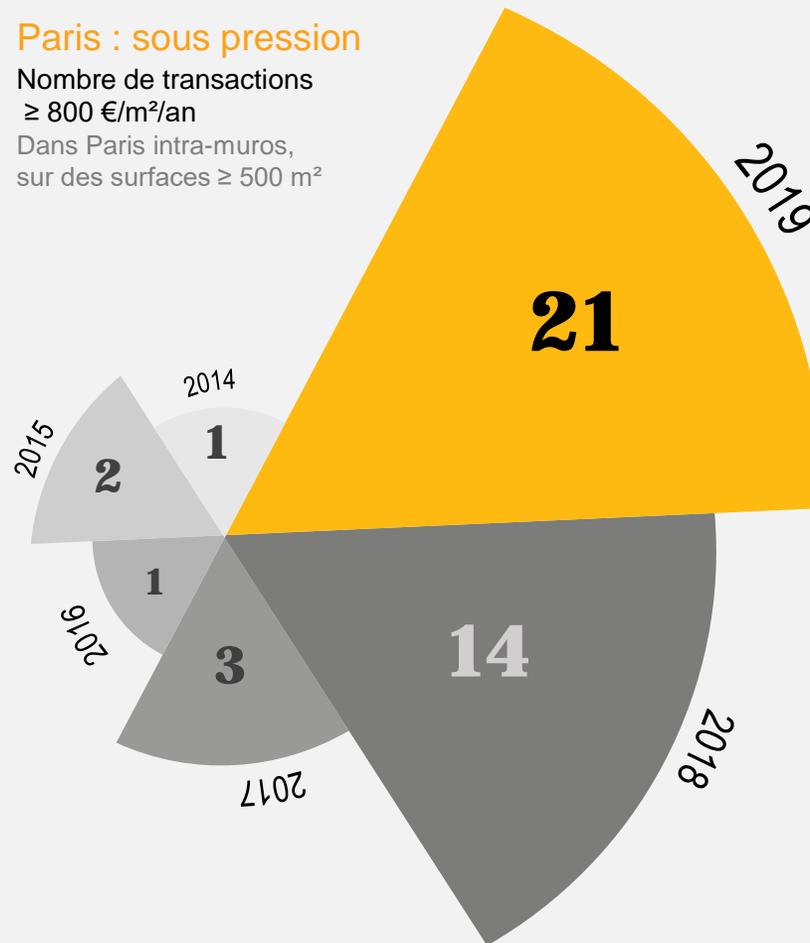
Ainsi, les loyers prime battent des records, atteignant les 865 €/m²/an dans le QCA (+ 3 % sur un an). Cette évolution s'accompagne d'une nette augmentation des transactions de plus de 500 m² signées à des valeurs supérieures à 800 €/m²/an dans Paris, **au nombre de 21 en 2019 contre 14 en 2018 et seulement trois en 2017.**

Certains quartiers parisiens de l'Est et de la rive gauche enregistrent aussi de fortes hausses, **pour partie liées, comme dans le QCA, à l'essor de la demande des opérateurs de coworking et des entreprises de nouvelles technologies.**

Source : Knight Frank

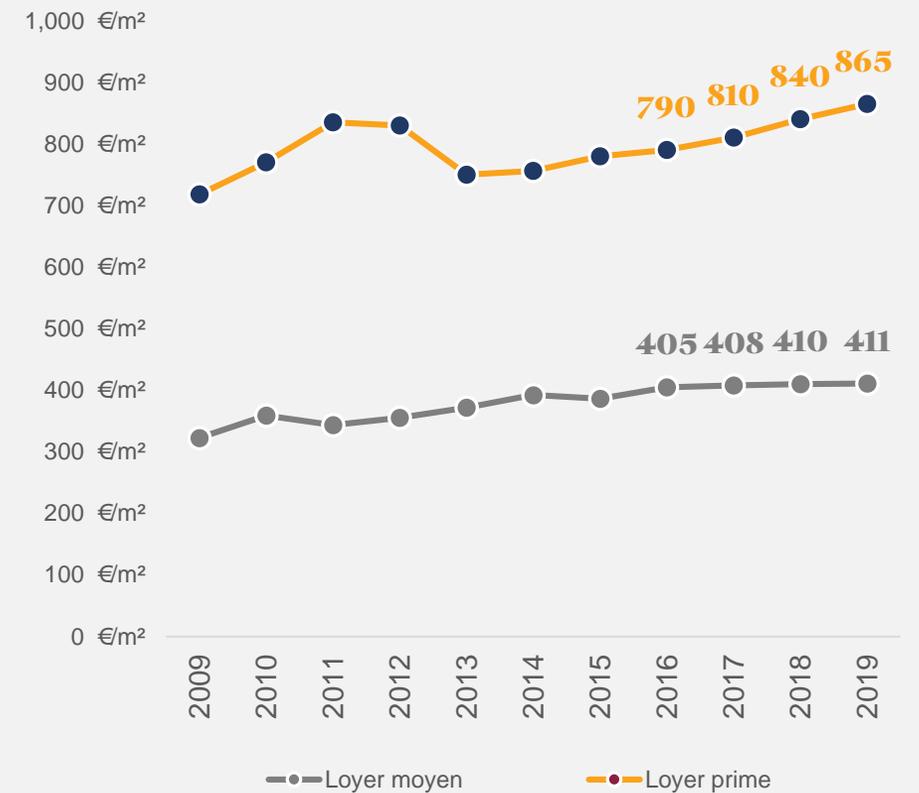
Paris : sous pression

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



Loyers prime : vers les 900 €

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



Rééquilibrage en vue?

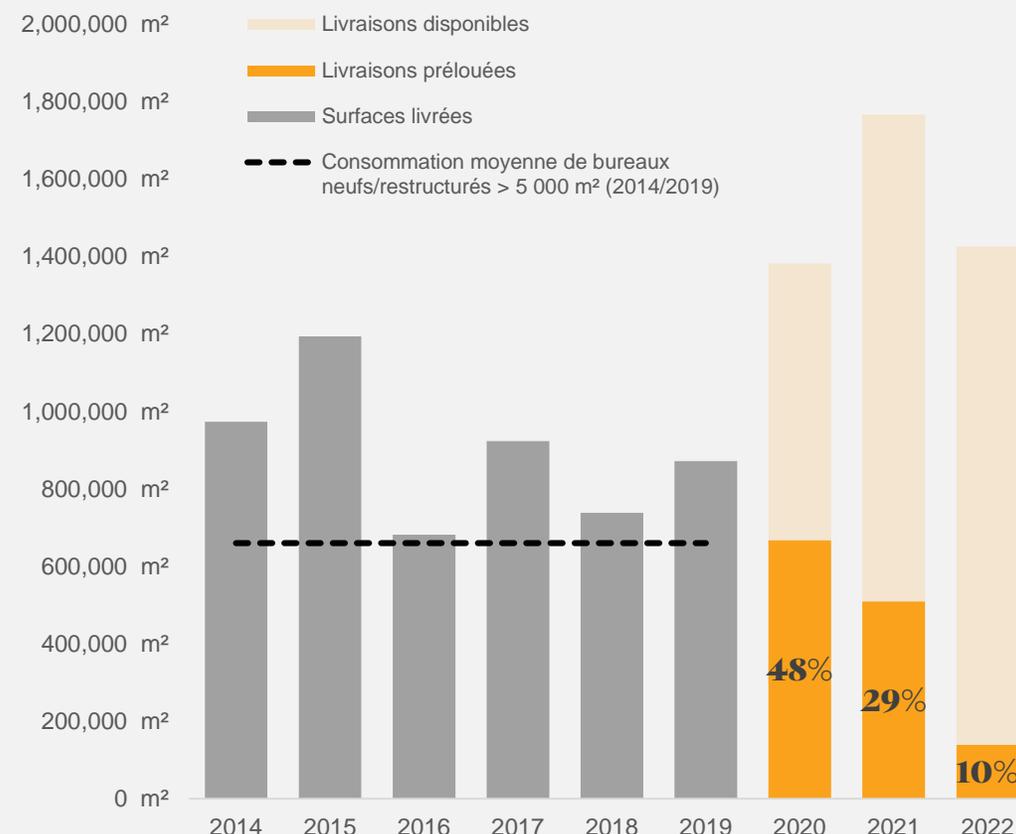
Plus de 130 opérations supérieures à 5 000 m² sont actuellement en chantier en Île-de-France, représentant un total de **près de 2,6 millions de m² dont 58 % sont encore disponibles**. Deux secteurs sont particulièrement bien pourvus : La Défense, où plus de 400 000 m² de bureaux sont en cours de construction ou de restructuration, et la 1^{ère} Couronne surtout, où ce volume atteint près de 800 000 m² dont 28 % seulement ont été pré-commercialisés.

Les disponibilités à court et moyen termes sont bien plus réduites dans Paris intra-muros, avec un taux de pré-commercialisation de 57 % dans le QCA et de 60 % dans les autres quartiers de la capitale.

Source : Knight Frank

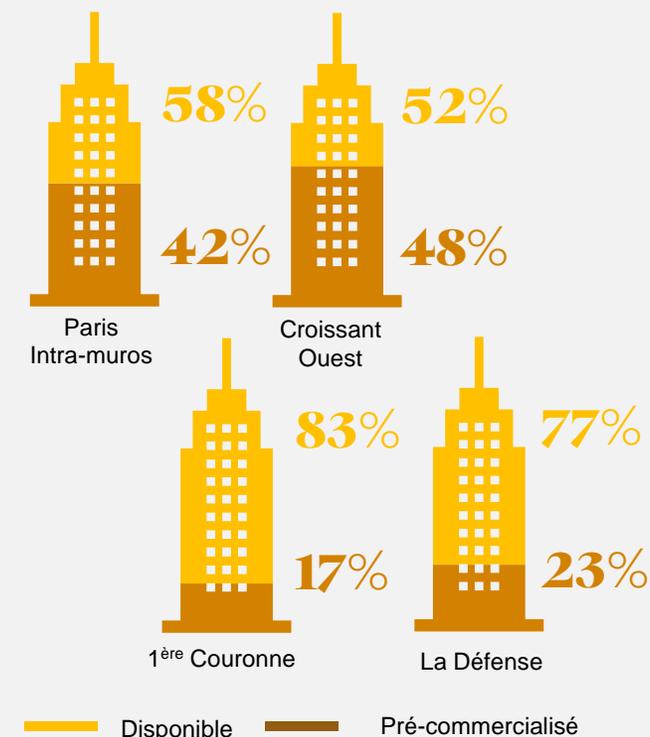
Accélération des livraisons

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



Multiplication des opportunités à La Défense et en 1^{ère} Couronne

Part des pré-commercialisations par secteur géographique
Offres de bureaux à livrer d'ici fin 2022
(PC déposés / PC acceptés / En chantier)



Et demain ?

Trois grandes dynamiques de développement peuvent être distinguées s'agissant de la production à venir de bureaux en Île-de-France. La première tient au **renouvellement du parc des pôles tertiaires les plus établis**, expliquant le nombre élevé de projets identifiés dans le QCA et dans les principaux secteurs de l'Ouest. Le deuxième illustre le **potentiel des**

territoires situés aux portes de la capitale. Enfin, **les futurs hubs du Grand Paris** font l'objet d'un intérêt croissant de la part des investisseurs et des utilisateurs, se traduisant par une accélération des projets à venir dans des communes de l'est (Fontenay-sous-Bois, etc.), du sud (Montrouge, Bagneux, Villejuif, etc.) et surtout du nord (Saint-Ouen, Saint-Denis) de l'Île-de-France.

TENDANCES PRINCIPALES



Pôles établis

Renouvellement du parc de bureaux de Paris et du Croissant Ouest (QCA, La Défense, etc.)



Paris / 1^{ère} couronne

Dynamisme des portes (accessibilité, qualité de l'offre, foncier disponible, etc.)

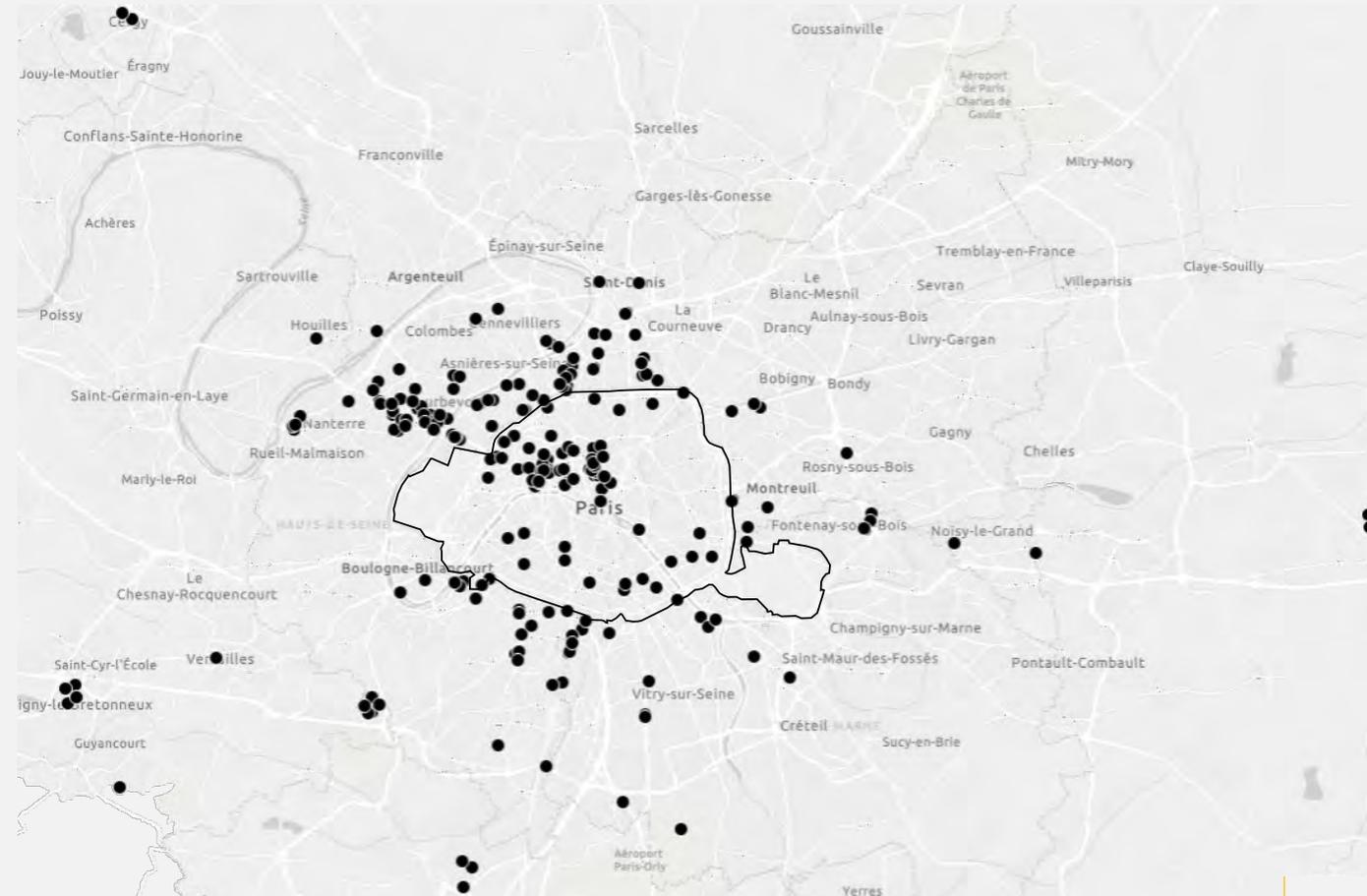


Reste 1^{ère} couronne

Développement des hubs du Grand Paris (Saint-Denis, Fontenay-sous-Bois, Villejuif, etc.)

Les grands secteurs de développement

Cartographie des projets de bureaux > 5000 m² à venir en Île-de-France entre 2020 et 2022
Immeubles neufs-restructurés, mis en chantier ou non lancés (avec ou sans PC)



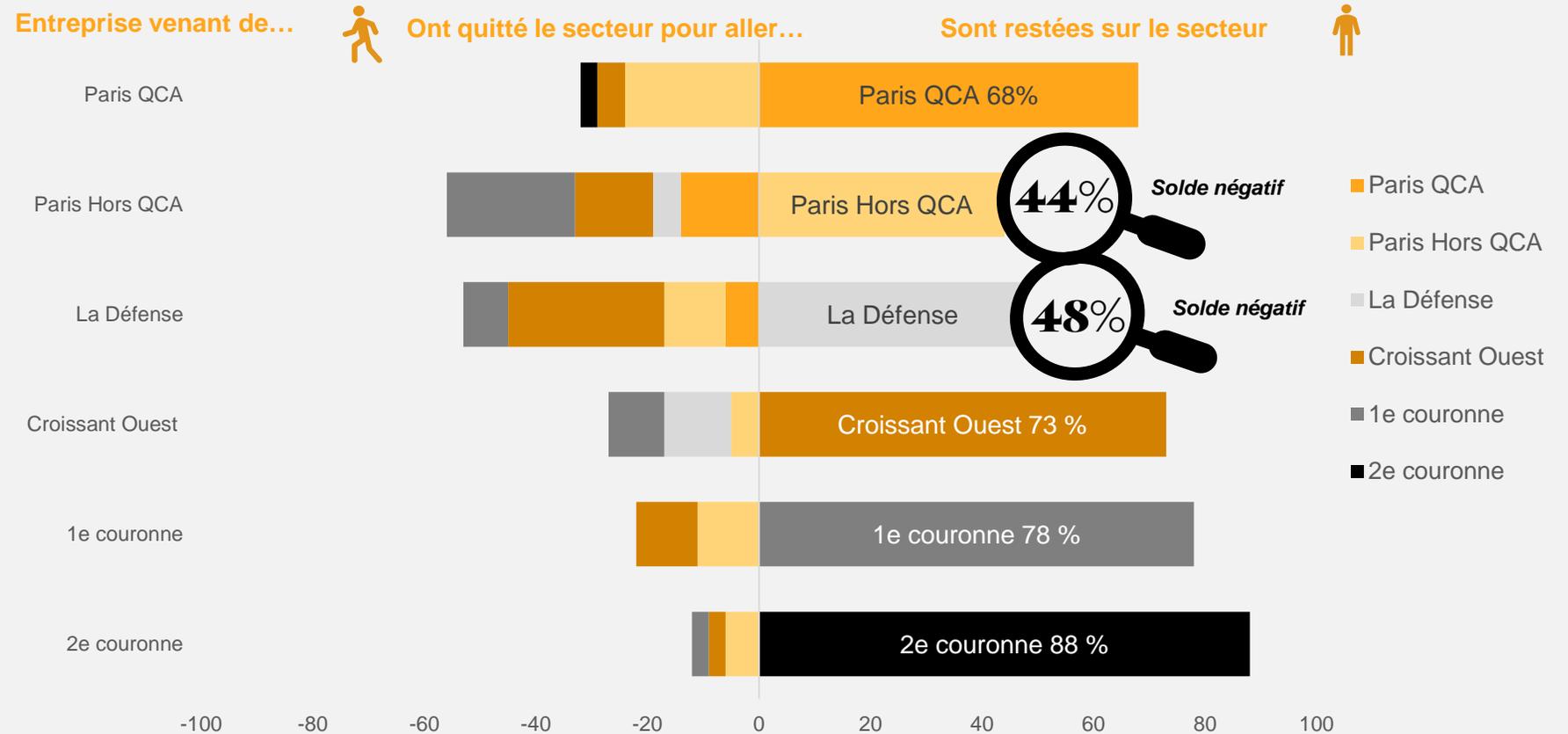
Quel impact sur la mobilité des grandes entreprises ?

L'analyse des mouvements des grands utilisateurs sur la période 2017-2019 permet de distinguer les marchés tertiaires les plus captifs de ceux soumis à une plus forte mobilité des entreprises. Si la 2^e Couronne reste principalement animée par des mouvements endogènes, le secteur de La Défense a vu une majorité d'entreprises privilégier des secteurs voisins (Croissant Ouest). Avec d'importantes livraisons à venir, **le quartier d'affaires pourrait regagner en attractivité**. Néanmoins, plusieurs autres secteurs de périphérie seront aussi plus offreurs, **ce qui démultipliera les alternatives offertes aux entreprises**. À Paris, les secteurs hors QCA présentent, comme La Défense, un solde négatif. Contrairement au quartier d'affaires, l'offre à venir y reste toutefois limitée, **ce qui devrait favoriser de nouveaux reports d'utilisateurs, notamment au bénéfice de pôles voisins de 1^{ère} couronne bien reliés aux transports**.

Source : Knight Frank

Mobilité des utilisateurs

% du nombre de transactions ≥ 5 000 m² en Île-de-France, entre 2017 et 2019



10 ans de mouvements des grandes entreprises

Le début d'une nouvelle décennie est l'occasion **de dresser le bilan de la décennie écoulée**. Durant cette période, le marché des grandes surfaces a été animé par les mouvements récurrents de plusieurs grandes entreprises françaises. Ainsi, **Orange se place au premier rang de celles ayant consommé le plus de surfaces de bureaux supérieures à 5 000 m² en Île-de-France**. Poursuivant leurs opérations de rationalisation, les plus grands groupes bancaires français ont également alimenté la demande. En 2019, plusieurs se sont d'ailleurs encore distingués par de nouvelles prises à bail d'envergure (Crédit Agricole à Montrouge, Société Générale à Fontenay-sous-Bois, etc.).

Mais l'un des phénomènes les plus marquants des dernières années aura sans aucun doute été la percée de WeWork : l'opérateur américain prend la 8^e place du classement des plus grands utilisateurs de la décennie, alors même que la société n'y a ouvert son premier site qu'en 2017 (rue Lafayette, dans le 9^e).

Orange en tête

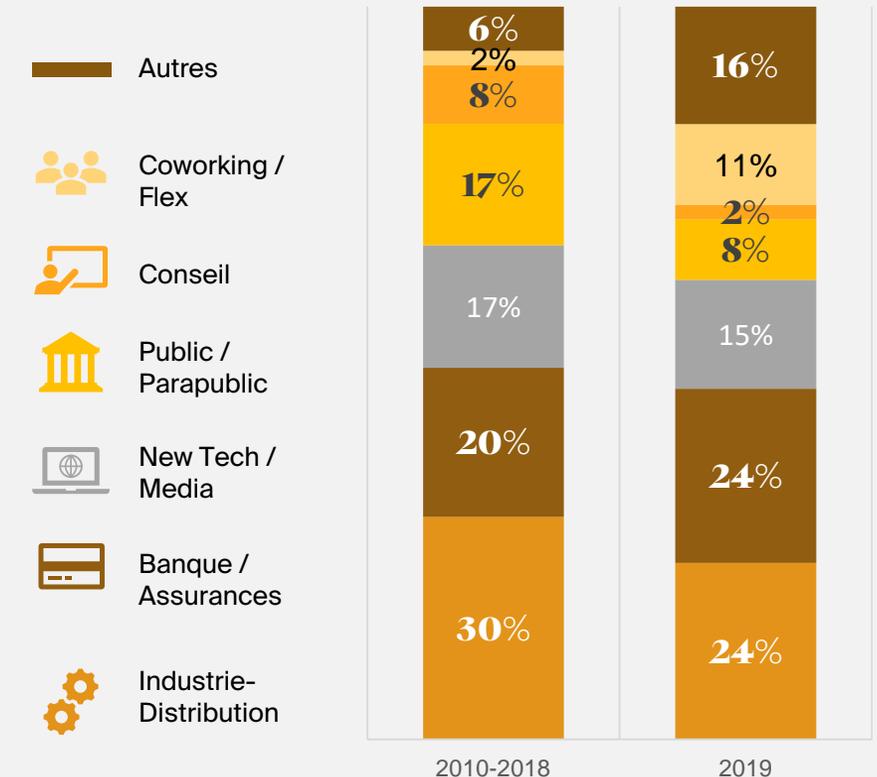
Top 10 des entreprises les plus consommatrices de m² de bureaux
En Île-de-France, entre 2010 et 2019, transactions > 5 000 m²

Entreprise	Volume total en m ²
ORANGE	277 000
BNP PARIBAS	227 000
GROUPE ALTICE / SFR	210 000
GROUPE BPCE	208 000
EDF / ERDF	207 000
CRÉDIT AGRICOLE / LCL	204 000
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	172 000
WEWORK	151 000
THALÈS	149 000
SNCF	133 000

Source : Knight Frank

Coworking : dans la cour des grands

Part de chaque secteur d'activité
dans la demande placée totale > 5 000 m²
En Île-de-France, sur le volume total en m²



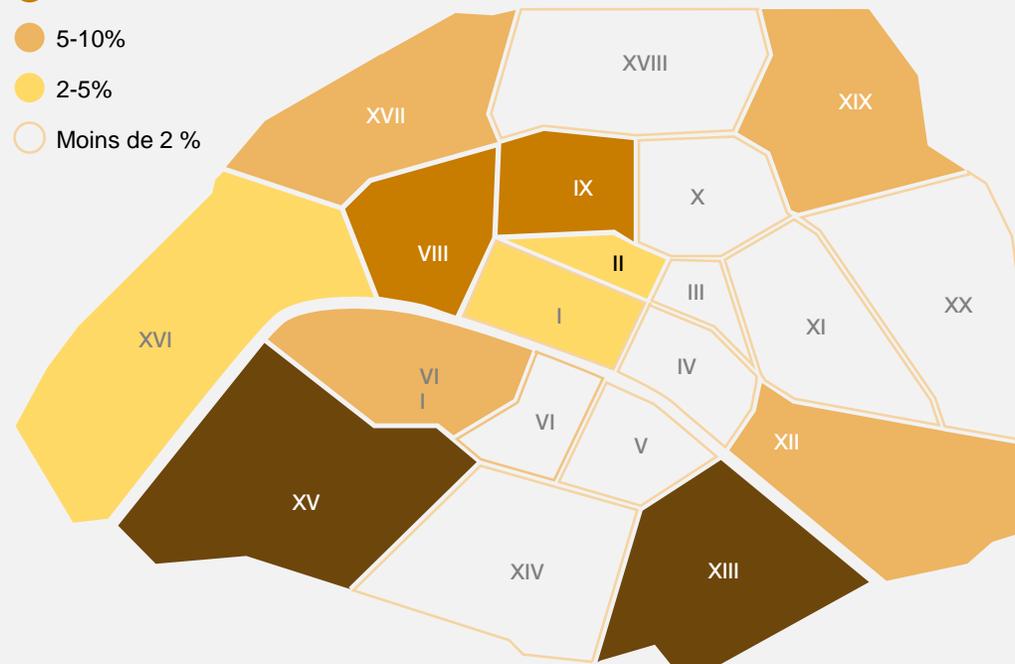
10 ans de mouvements des grandes entreprises

À Paris, l'analyse des volumes placés de plus de 5 000 m² durant la période 2010-2019 montre une concentration géographique assez nette de l'activité des grands utilisateurs. Deux secteurs en concentrent la plus grande part. Le cœur de la capitale reste incontournable, tiré par le marché du 8^e arrondissement et **une extension de plus en plus marquée vers l'est du QCA** (Paris 9^e et 2^e). Cible privilégiée de grandes entreprises « captives » (finance, conseil, etc.), ce territoire bénéficie aussi de la **demande croissante d'activités plus récentes comme le coworking et le digital**. Les arrondissements périphériques (13^e, 15^e, 17^e, etc.) ont également capté une part significative de la demande des grands utilisateurs, dans des secteurs comme la banque-assurance ou l'administration. Leurs atouts : **une excellente accessibilité, une adresse parisienne, le bon rapport qualité-prix de leur offre immobilière et des opportunités de grandes surfaces démultipliées** par la réalisation d'opérations urbaines (secteur Semapa, Balard, Batignolles, etc.).

Répartition à Paris

Part de chaque arrondissement dans la demande placée totale > 5 000 m²
À Paris intra-muros, entre 2010 et 2019

- 15-20%
- 10-15%
- 5-10%
- 2-5%
- Moins de 2 %



Source : Knight Frank

Paris 15, 13, 17, 19

Des marges très dynamiques



Foncier disponible / Opérations d'aménagement (Clichy-Batignolles, Balard, etc.)
Consolidation de grands secteurs d'activité (banque, administration, etc.)

Paris 8, 9, 2

Le cœur battant du marché parisien



Renouvellement du parc
Utilisateurs captifs (luxe, conseil, finance)
Essor du coworking et des Tech
« Location, location, location »

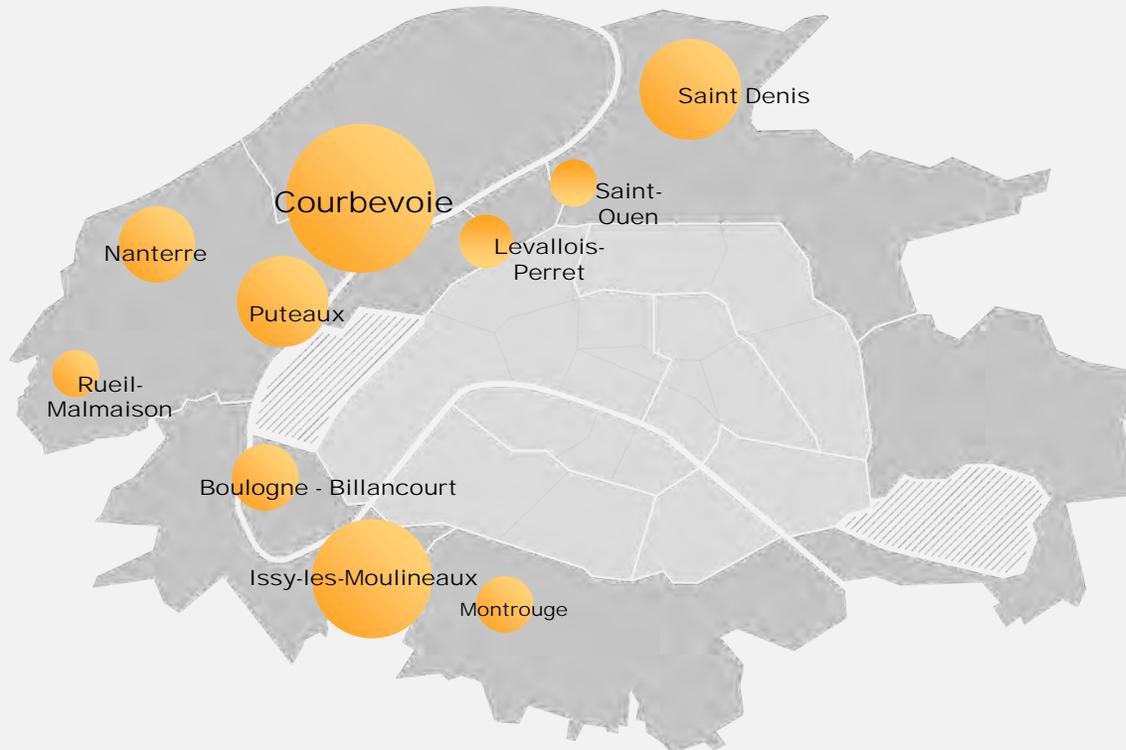
10 ans de mouvements des grandes entreprises

Hors de Paris, le bilan de la décennie écoulée montre une **polarisation assez classique de l'activité des grands utilisateurs dans les principaux pôles tertiaires de l'Ouest**, comme La Défense, Levallois-Perret, Boulogne-Billancourt ou Issy-les-Moulineaux. Cette dernière commune jouit d'une très forte popularité, confirmée en 2019 par plusieurs mouvements d'envergure comme la prise à bail par CANAL + de « Sways » ou l'acquisition par CNP des bureaux d'« Issy Cœur de Ville ».

Hors des secteurs les plus établis, trois communes ont concentré une part importante de la demande de surfaces supérieures à 5 000 m², à commencer par **Montrouge**, prisée de grandes entreprises françaises comme EDF ou le Crédit Agricole. **Dans le Nord, Saint-Ouen et Saint-Denis sont devenues en quelques années des pôles tertiaires majeurs.**

Top 10 des communes d'Île-de-France

En volume de demande placée > 5 000 m², hors Paris
Entre 2010 et 2019



Le trio gagnant

1

Courbevoie

664 800 m² placés entre 2010 et 2019*
▼ 15 % par rapport à 2000-2009
50 grandes transactions

2

Issy-les-Moulineaux

524 400 m² placés entre 2010 et 2019*
▲ 57 % par rapport à 2000-2009
27 grandes transactions

3

Saint-Denis

452 800 m² placés entre 2010 et 2019*
▲ 22 % par rapport à 2000-2009
23 grandes transactions

*Sur des surfaces > 5 000 m²

Source : Knight Frank



1

2

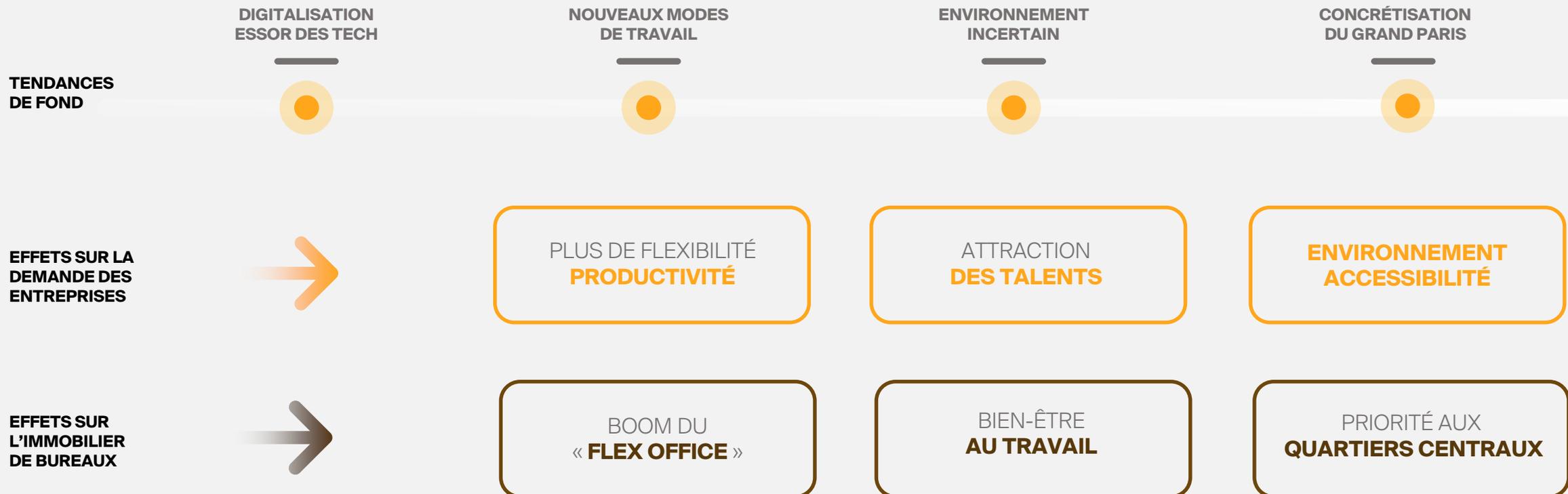
3

Ce qui a changé en 10 ans

Si les dix dernières années n'ont pas réellement chamboulé la hiérarchie des différents pôles tertiaires franciliens, **quelques grandes évolutions structurelles ont transformé en profondeur la demande des entreprises et leurs attentes en matière de conception d'espaces de bureaux.**

Parmi ces facteurs, la révolution numérique a eu un rôle majeur en favorisant l'émergence de nouvelles façons de communiquer et de travailler. De nouveaux types d'acteurs, les entreprises du digital, ont aussi émergé, prenant à bail des surfaces de bureaux de plus en plus grandes et

privilégiant les quartiers les plus centraux de l'agglomération afin de pouvoir attirer les meilleurs profils. Enfin, la transformation des modes de travail a également répondu à un besoin accru de flexibilité, dont le boom des espaces de coworking est sans doute l'une des manifestations les plus évidentes.



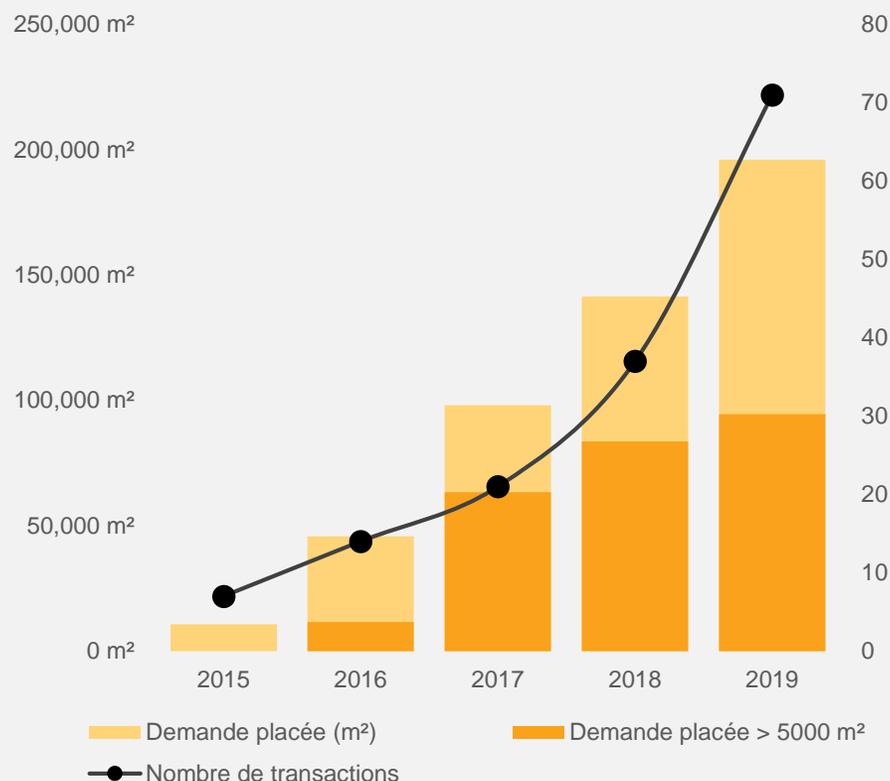
Coworking : un développement plus mesuré

Toutes surfaces confondues, les prises à bail des opérateurs de coworking ont totalisé **près de 200 000 m² en 2019** soit une hausse de **38 % par rapport à 2018**. L'activité a été particulièrement importante sur le segment des surfaces > 5 000 m², avec 11 % du volume placé en Île-de-France en 2019 sur ce créneau de marché (contre 9 % en 2018 et 5 % en 2017). **Dans Paris intra-muros, leur part atteint même 35 % !**

Outre WEWORK, toujours leader en nombre de mètres carrés loués malgré une nette décélération au second semestre, d'autres opérateurs ont été à l'origine de grandes transactions, comme KWERK dans le 8^e ou WOJO dans les 13^e et 14^e arrondissements. Sur de plus petites surfaces, **DESKEO a poursuivi son expansion galopante avec plus d'une trentaine de sites pris à bail**, très majoritairement situés dans la capitale et dans quelques communes des Hauts-de-Seine.

Mais une demande placée au plus haut...

Évolution de la demande placée du coworking
En Île-de-France, entre 2015 et 2019



...et WeWork toujours en tête

Répartition des volumes placés par le coworking, par opérateur
En Île-de-France, entre 2015 et 2019, toutes surfaces confondues

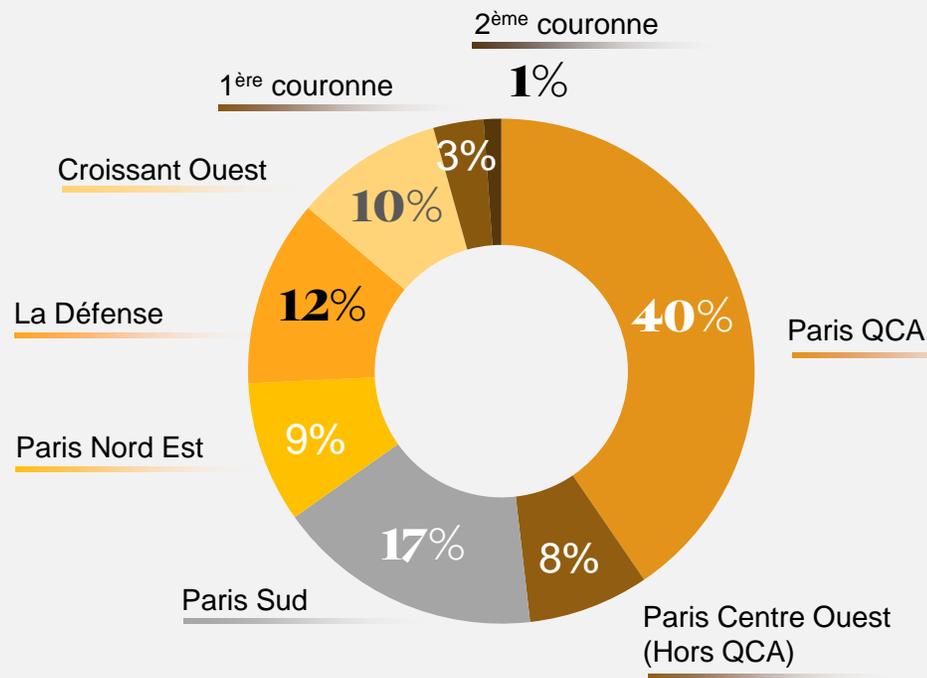


Source : Knight Frank

Coworking : Paris, toujours loin devant

...mais plus de projets dans les secteurs de l'Ouest

Répartition géographique des volumes placés par le coworking
En Île-de-France, entre 2015 et 2019

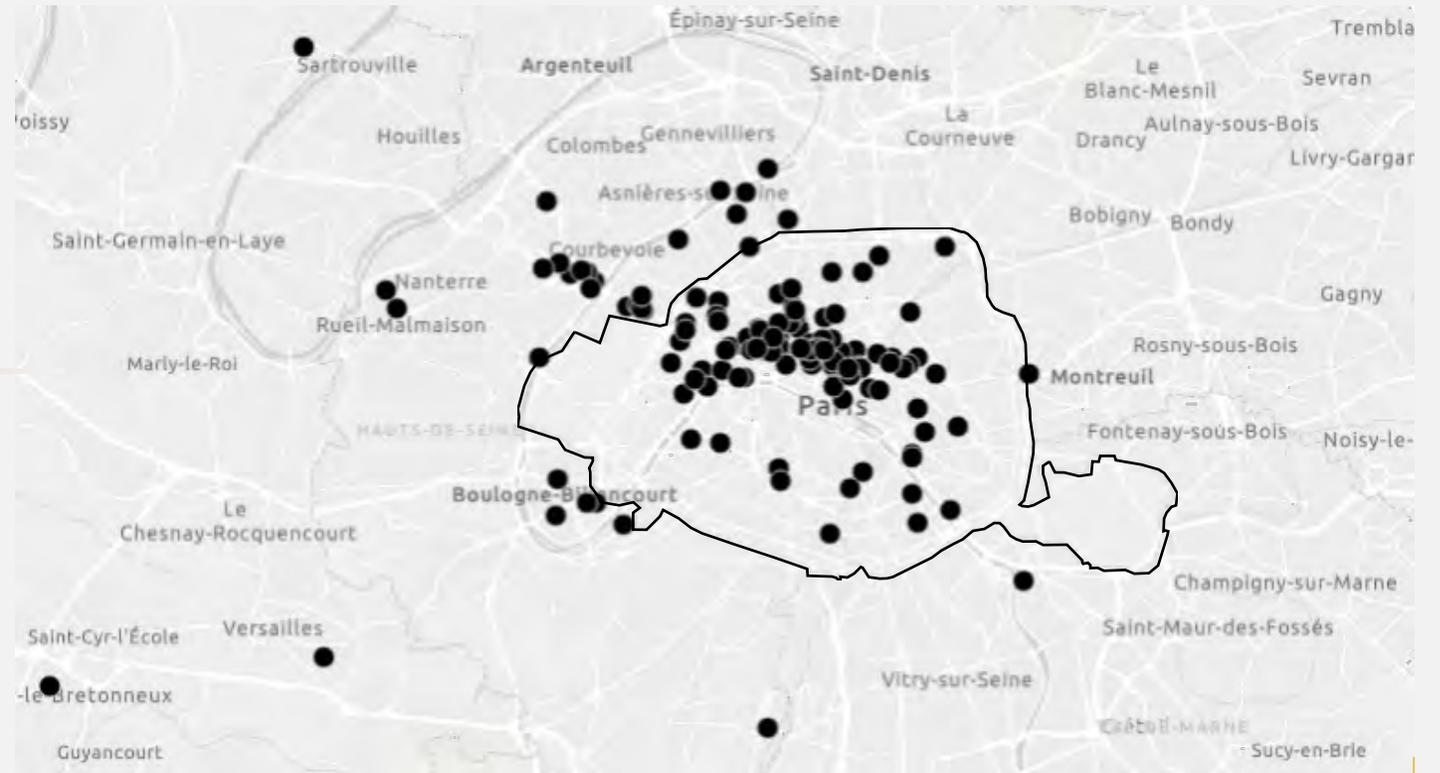


Source : Knight Frank

Paris représente près des trois quarts de l'ensemble des volumes pris à bail par les opérateurs de coworking depuis 2015, dont une part très conséquente dans le QCA. Toutefois, **l'année 2019 a confirmé la tendance à l'expansion géographique du coworking** avec plusieurs prises à bail de grandes surfaces dans Paris hors QCA (WOJO dans les 13^e et

14^e arrondissements), tandis que **WEWORK a mis pied hors de Paris en signant un premier espace à La Défense** (« Les Collines de l'Arche »). Hors de Paris et de La Défense, les opérateurs de coworking ont ciblé les plus grands pôles tertiaires de l'Ouest, comme Neuilly ou Boulogne.

Cartographie des sites pris à bail par les opérateurs de coworking entre 2015 et 2019



L'année des Next40

À l'instar du coworking, un autre secteur relativement récent prend de plus en plus d'importance : celui des entreprises du digital, dont plusieurs font d'ailleurs le choix du coworking pour accompagner leur croissance et disposer de davantage de flexibilité. Elles louent également leurs propres bureaux, et ce sur des surfaces de plus en plus grandes à l'image des prises à bail réalisées en 2018 et 2019 par plusieurs représentants du Next40, cet indice dévoilé l'an passé par le gouvernement et destiné à favoriser le développement de leaders technologiques de rang mondial. Les sociétés du Next 40 ont ainsi représenté **5 % de la demande placée > 5 000 m² en 2019 en Ile-de-France**, alors même que ces dernières ont, dans leur majorité, été créées il y a moins de dix ans. Tel est le cas de DOCTOLIB ou encore de PAYFIT qui, en louant un peu moins de 8 000 m² rue Saint-Pétersbourg dans le 8^e, a multiplié par plus de 120 la taille de ses bureaux depuis 2014 !

Source : Knight Frank

Exemples de prises à bail en 2018-2019

En Île-de-France

Année	Preneur	Adresse	Surface M ²
2019	DOCTOLIB	LE SEMAPHORE, LEVALLOIS-PERRET	11 230
2019	BELIEVE DIGITAL	KONECT, SAINT-OUEN	9 880
2019	PAYFIT	QUAI 8, PARIS 8	8 000
2019	IVALUA	100 AVENUE DE PARIS, MASSY	5 180
2019	DEEZER	29 RUE DE CALAIS, PARIS 9	5 100
2018	YOUNITED CREDIT	21 RUE DE CHÂTEAUDUN, PARIS 9	4 530
2019	BLABLACAR	6-8 RUE SEDAINÉ, PARIS 11	4 300
2018	MEERO	LE CENTORIAL, PARIS 2	3 600
2018	LEDGER	#CLOUD, PARIS 2	2 400
2018	WYND	TOUR MIRABEAU, PARIS 15	2 200
2018	ALAN	117 QUAI DE VALMY, PARIS 10	2 200
2018	DEVIALET	35 RUE LA BOÉTIE, PARIS 8	1 980
2018	SHIFT TECHNOLOGY	BERCY CRYSTAL, PARIS 12	1 660
2018	VESTIAIRE COLLECTIVE	LE BARJAC, PARIS 15	1 300

40%

des Next40 ont pris à bail des surfaces de bureaux en deux ans en Île-de-France

65 000 M²

au total sur la période dont **67 %** en 2019

L'année des Next 40

Le développement des entreprises du digital n'est guère surprenant : **qu'elles appartiennent ou pas au Next40, leurs succès commerciaux et les levées de fond successives dont elles bénéficient impliquent d'importants besoins de**

recrutement et la nécessité de disposer de locaux suffisamment vastes pour loger ces contingents de nouveaux employés. L'immobilier joue donc un rôle éminemment stratégique en leur permettant de poursuivre leur croissance. Les bureaux, la qualité de leur

adresse, de leurs aménagements et de leurs services, constituent même **un facteur essentiel dans la guerre que se livrent ces entreprises du digital pour attirer ou retenir les meilleurs profils.**

Une existence **récente**

95 %

des entreprises du Next40 n'existaient pas avant 2000

Une part **encore modeste mais déjà...**

5 %

du volume des mouvements > 5 000 m² en 2019 en Île-de-France

Sources : La French Tech / Knight Frank

Un exemple de **croissance fulgurante**

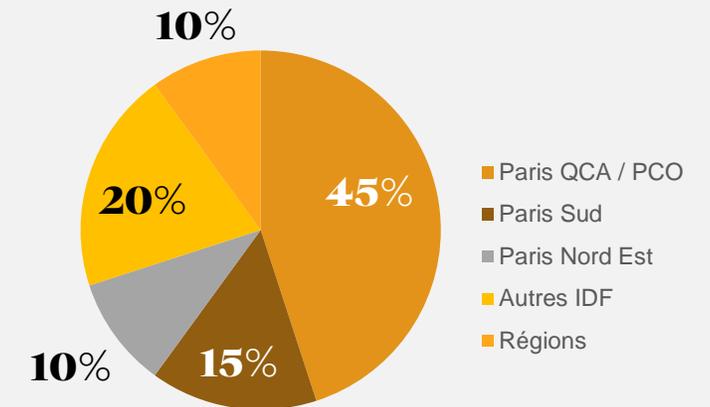


Source : Knight Frank

Paris avant tout !

70 %

des entreprises du Next40 ont leur siège à Paris



Source : Knight Frank

Brexit : le dénouement en 2020 ?

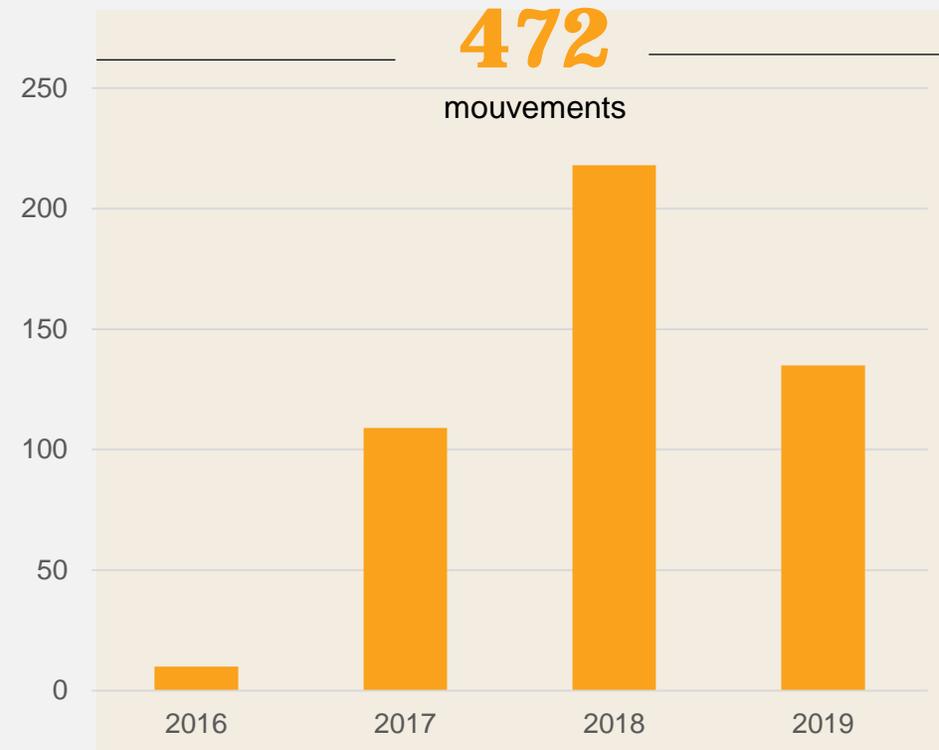
En 2020, le **dénouement possible du Brexit pourrait relancer les mouvements de relocalisation**

d'entreprises, relativement peu nombreux en 2019. Paris reste bien placée pour en bénéficier : avec **68 projets certains ou potentiels sur l'ensemble des 472 recensés depuis le référendum de 2016 en Europe**, elle se situe toujours loin derrière Dublin (107) mais a un peu comblé l'écart avec Luxembourg (73). En outre, elle devance désormais assez nettement Amsterdam (57) et Francfort (50).

Source : Knight Frank

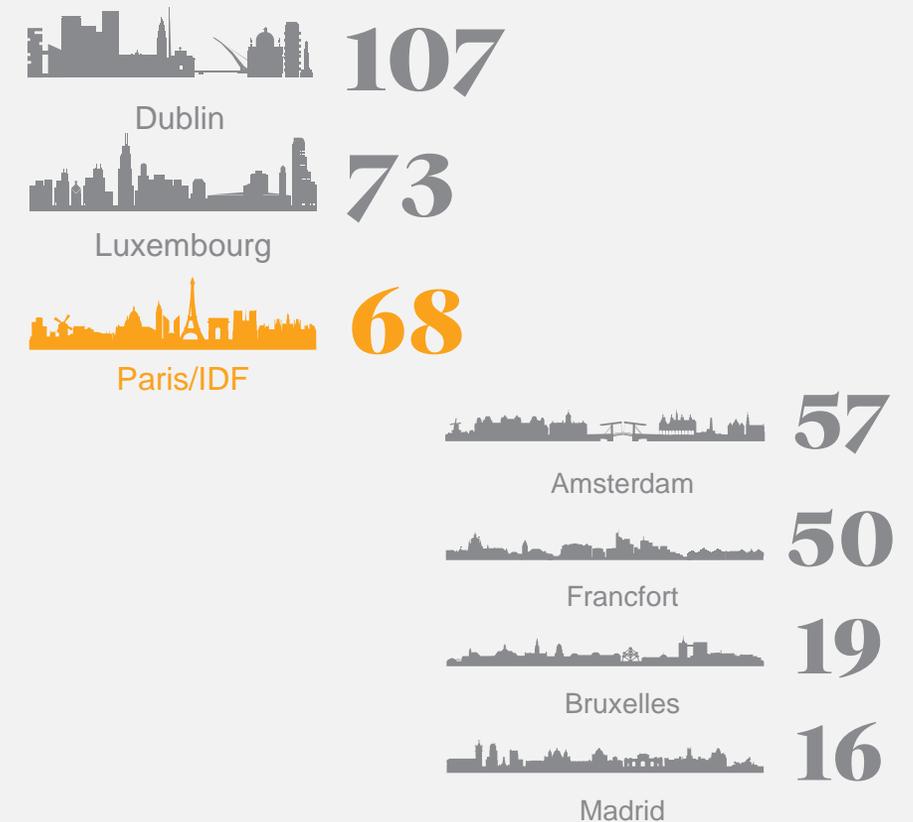
Une année en retrait

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



Paris, solide troisième

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



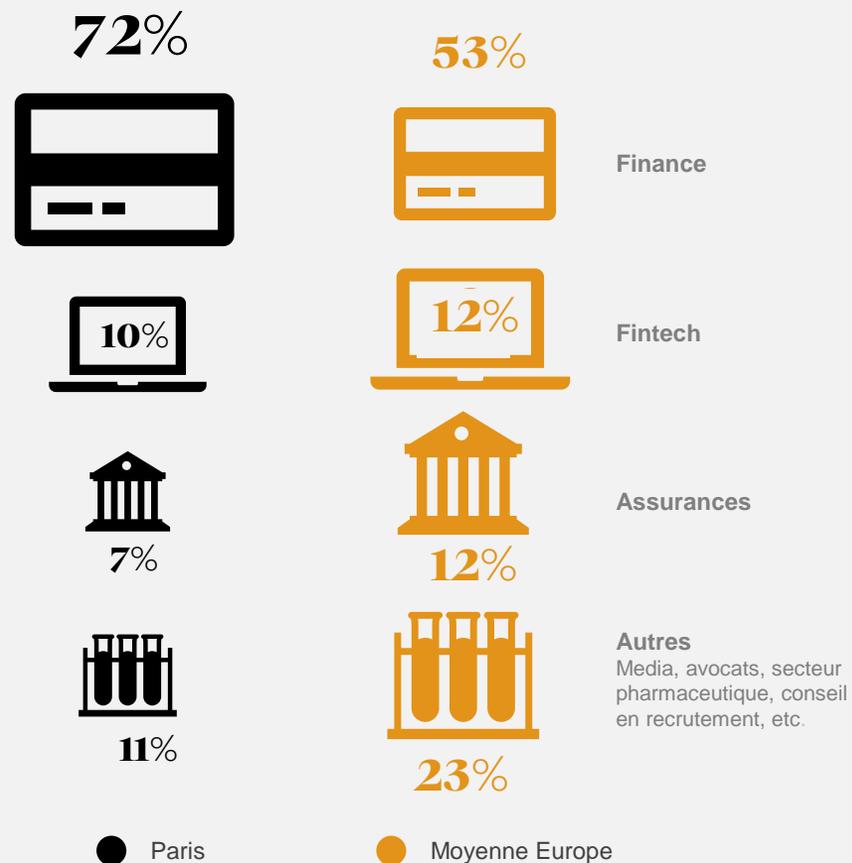
Brexit : le dénouement en 2020 ?

Les secteurs d'activité des entreprises ayant jusqu'à présent choisi Paris sont moins divers que ceux d'autres grandes métropoles européennes. Ainsi, Amsterdam a réussi à attirer des entreprises aux profils assez hétérogènes (sociétés pharmaceutiques, grands groupes audiovisuels, fleurons de l'industrie japonaise comme Sony et Panasonic, etc.). À Paris, les projets de relocalisation certains ou potentiels liés au Brexit portent pour les trois quarts sur des entreprises du secteur financier. Cette part dépasse même les 80 % si l'on inclut les mouvements de Fintech, illustrant le renforcement de Paris comme place financière de premier plan. Portée par la finance internationale, traditionnellement captive d'une adresse dans le QCA, **la demande de bureaux liée au Brexit cible donc quasi exclusivement ce marché.** C'est là qu'ont été recensés les mouvements les plus significatifs, qu'il s'agisse de projets déjà réalisés (Bank of America, Wells Fargo, MUFG, etc.) ou de recherches immobilières en cours.

Source : Knight Frank

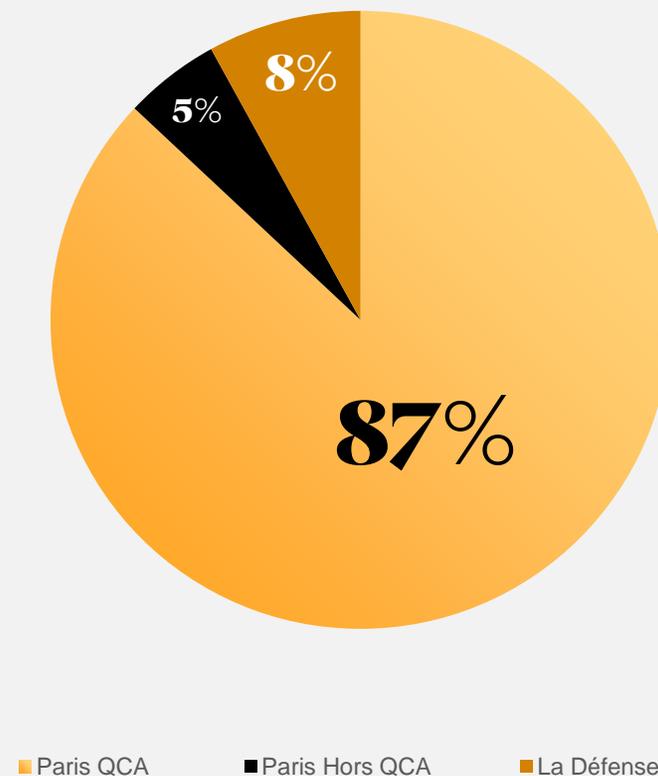
Paris : moins de diversité

Répartition des mouvements par secteur activité



Le QCA avant tout

Répartition par secteur géographique des mouvements recensés en Île-de-France (mouvements réalisés ou recherches actives)
En nombre de mouvements



Les grandes tendances de 2020

Conjoncture: toujours incertaine

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

Les grands moteurs de la demande

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

Les grands secteurs de développement

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

BILAN 2019
ET PERSPECTIVES 2020

Commerces

FRANCE



Commerces

LES FAITS MARQUANTS DE 2019

ENVIRONNEMENT MACRO-ÉCONOMIQUE

LE TOURISME CONSERVE SON RÔLE MOTEUR

MODE : DES DIFFICULTÉS, MAIS...

NOUVELLES ENSEIGNES ÉTRANGÈRES : UN MARCHÉ TRÈS ATTRACTIF

DÉMULTIPLICATION DES FORMATS

DNVB : UN PHÉNOMÈNE À RELATIVISER ?

LUXE : UN MARCHÉ DYNAMIQUE

LUXE : LES SOUTIENS DU MARCHÉ

LUXE : QUELLES ÉVOLUTIONS GÉOGRAPHIQUES ?

LOYERS : ÉVOLUTIONS CONTRASTÉES

PARIS : LA TRANSFORMATION SE POURSUIT

RUE DE RIVOLI : LA RENAISSANCE ?

CENTRES COMMERCIAUX : PRIORITÉ AU RENOUVELLEMENT DE L'OFFRE

CENTRES COMMERCIAUX : EXEMPLES D'OUVERTURES 2019-2020

RETAIL PARKS : CROISSANCE SOUTENUE

RETAIL PARKS : EXEMPLES D'OUVERTURES 2019-2020

LES GRANDES TENDANCES DE 2020



1

2

3



Les faits marquants de 2019

- Un marché dynamique, en dépit des gilets jaunes et des mouvements sociaux

- Nette hausse des arrivées de nouvelles enseignes étrangères

- Les DNVB : des ouvertures qui soulignent l'importance du commerce physique

- Luxe : poursuite de l'expansion des grands groupes au travers des ouvertures de flagships

- Centres commerciaux : priorité au renouvellement de l'existant

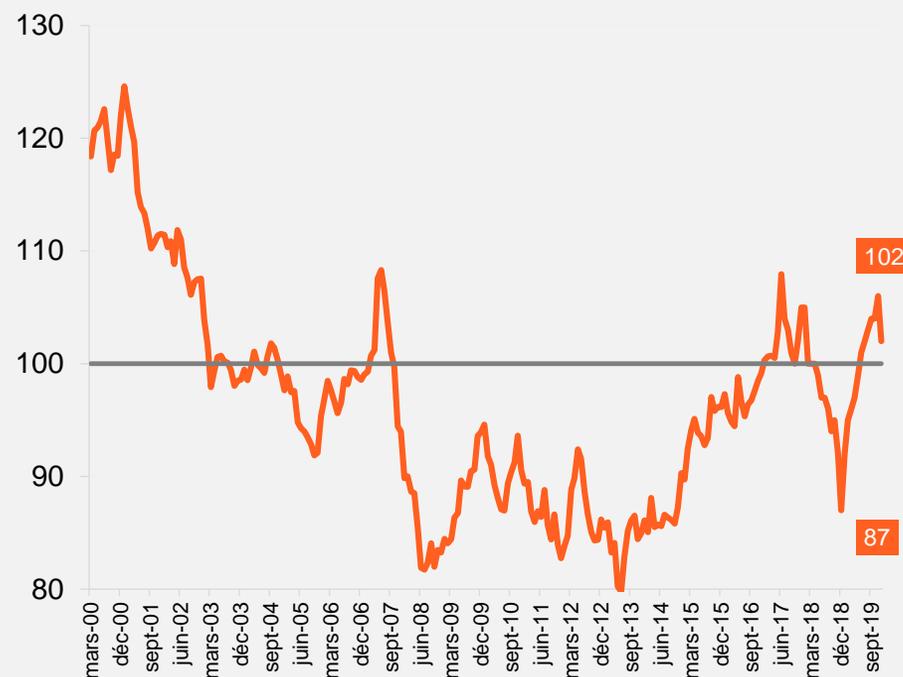
Environnement macro-économique

Après un début d'année difficile, les signes d'une conjoncture plus favorable pour les commerces se sont multipliés en 2019, de la hausse du pouvoir d'achat au dynamisme des créations d'emplois.

Si les prévisionnistes s'accordent sur un redressement de la consommation, les mouvements sociaux ont toutefois clos l'année 2019 sur une note négative et entamé la confiance des ménages, alors que les commerces avaient déjà souffert en 2018 des débordements des gilets jaunes.

Confiance : décrochage en fin d'année

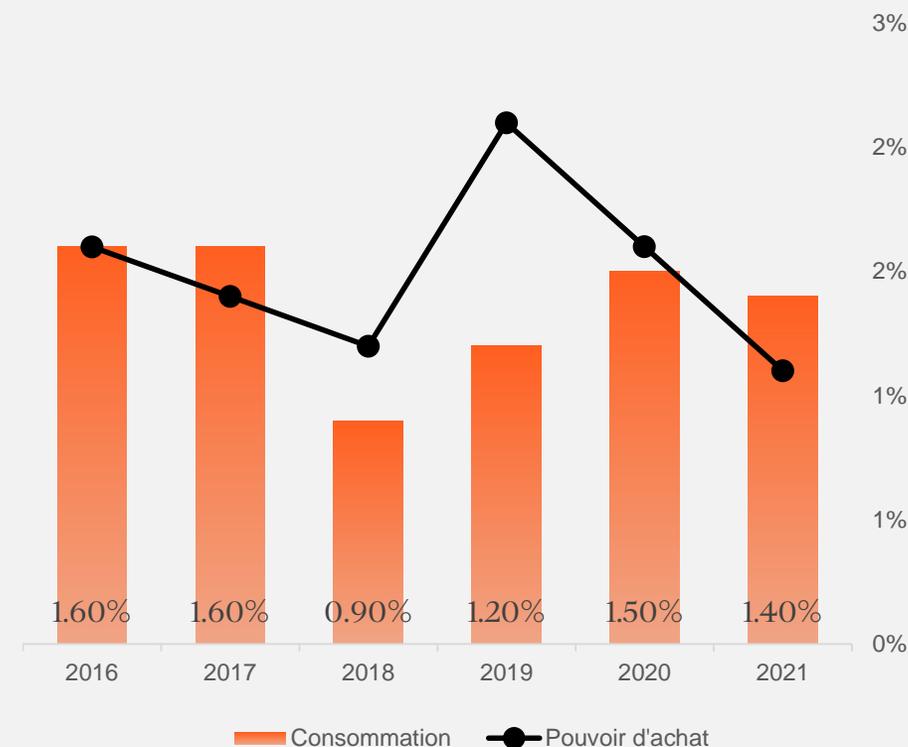
Opinion des ménages
Indicateur synthétique – Données CVS-CJO



Source : INSEE

Redressement de la consommation

Consommation et revenu disponible brut des ménages



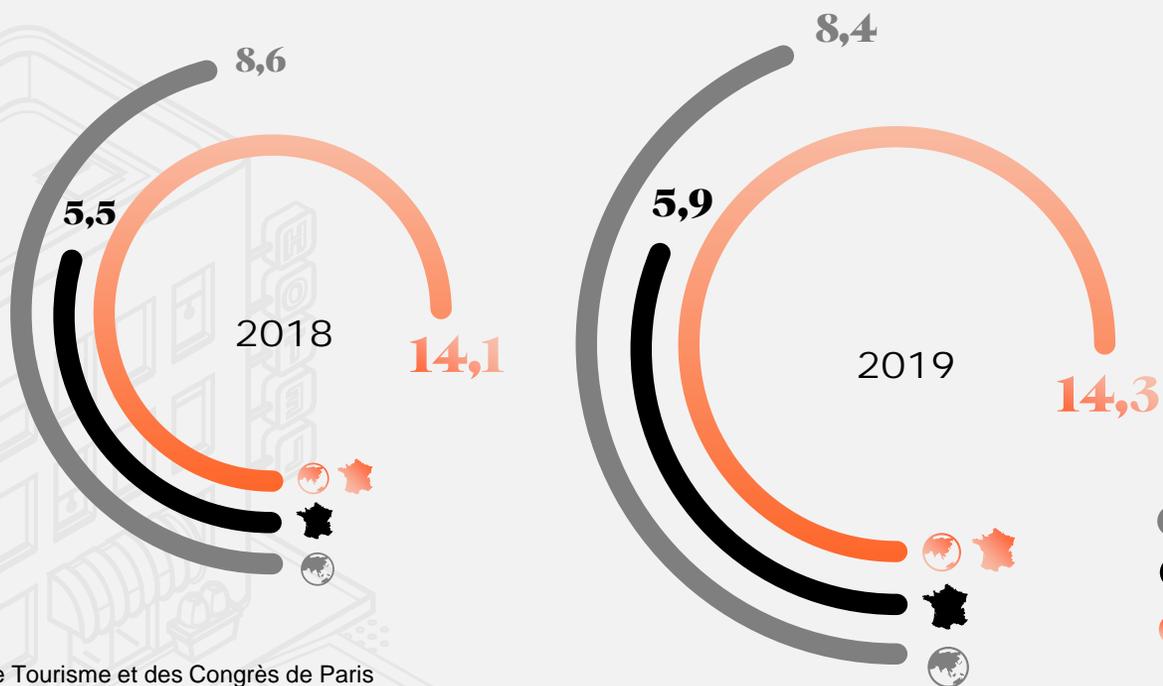
Source : Banque de France

Le tourisme conserve son rôle moteur

Après une année 2018 record, la fréquentation touristique s'est maintenue à des niveaux élevés à Paris, malgré la légère baisse des arrivées de touristes étrangers. **Sur dix ans, celle-ci aura tout de même bondi de plus de 20 %**, notamment boostée par la hausse de fréquentation des Américains (+ 54 %) et des Chinois (+ 219 %).

Le tourisme international marque le pas en 2019...

Nombre d'arrivées hôtelières
En millions à Paris, variation 2018/2019
À fin octobre



Source : Office de Tourisme et des Congrès de Paris

...mais a fortement progressé en dix ans

Évolution du nombre d'arrivées hôtelières à Paris
Entre 2010 et 2019, à fin octobre de chaque année



Français et Internationaux
+ 13,3 %



Internationaux
+ 21,7 %



Français
+ 3,1 %

- Étrangers
- Français
- Ensemble

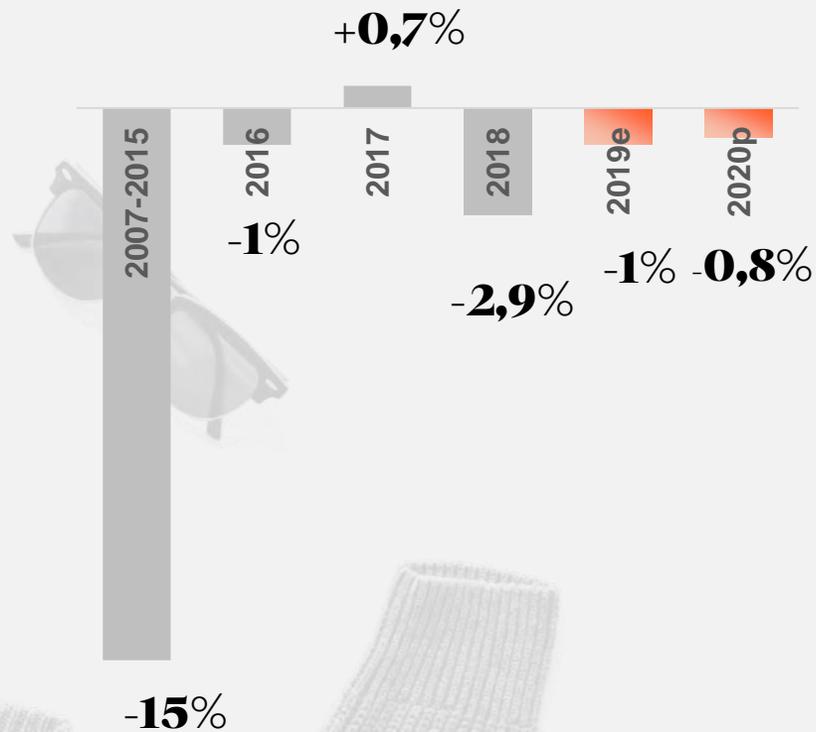
Source : Office de Tourisme et des Congrès de Paris

Mode : des difficultés, mais...

Le secteur de l'habillement reste pénalisé par les arbitrages des consommateurs, comme illustré par les difficultés de plusieurs enseignes historiques. Toutefois, la baisse des ventes devrait être plus modérée en 2020. La mode demeure en outre une composante essentielle du paysage français des commerces, constituant par exemple **une part significative des projets de nouveaux entrants étrangers ou des DNVB dans l'Hexagone.**

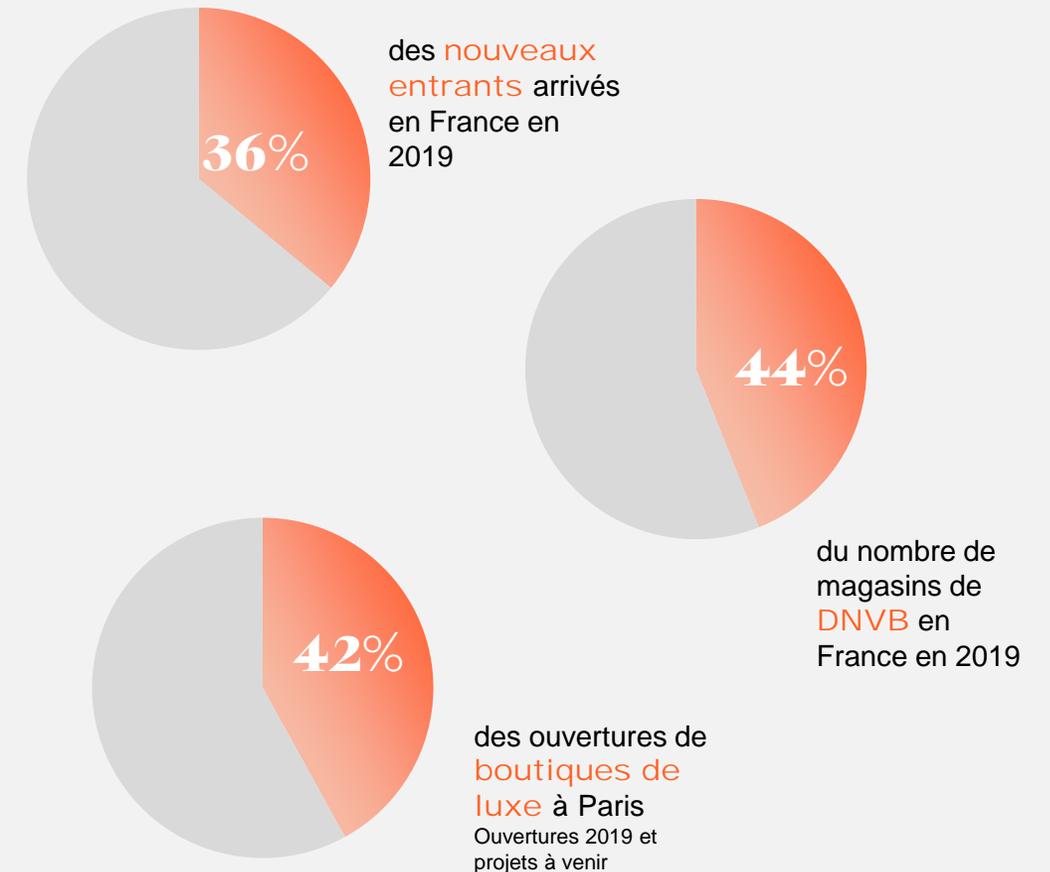
Un ralentissement plus modéré

Ventes de textile-habillement en France, évolution annuelle



Source : IFM

Un rôle encore important sur le marché français des commerces



Source : Knight Frank

*DNVB = Digitally Native Vertical Brands

Nouvelles enseignes étrangères : un marché très attractif

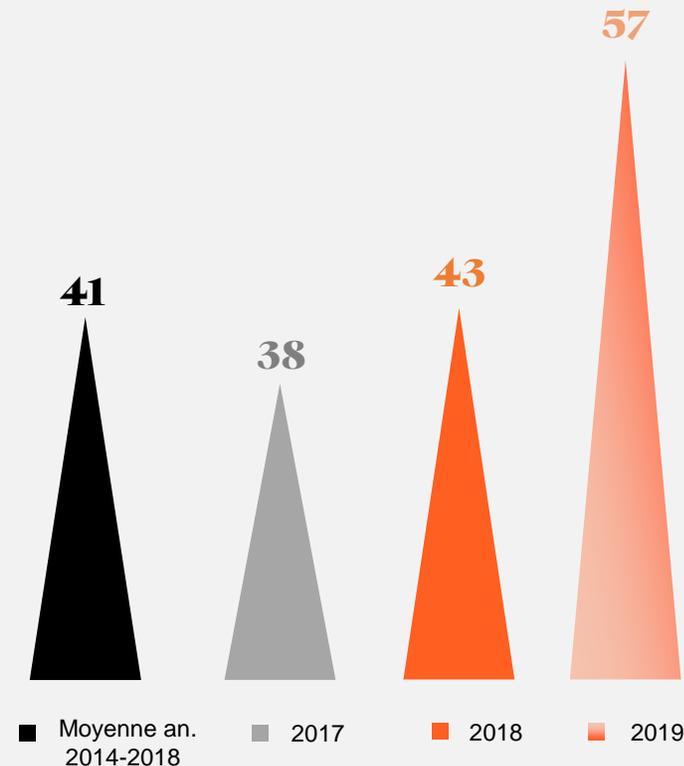
En 2019, 57 enseignes ont ouvert leur premier point de vente en France, quand « seules » 43 avaient été recensées en 2018. La hausse est remarquable et témoigne de la forte attractivité du marché français, qui voit ainsi son offre régénérée par ces ouvertures d'enseignes et de marques inédites.

Du fait de son rayonnement international, **Paris reste, de très loin, le premier choix des enseignes étrangères pour leur première ouverture** (65 % des arrivées de 2019 en France, contre 61 % en moyenne lors des cinq années précédentes).

Source : Knight Frank

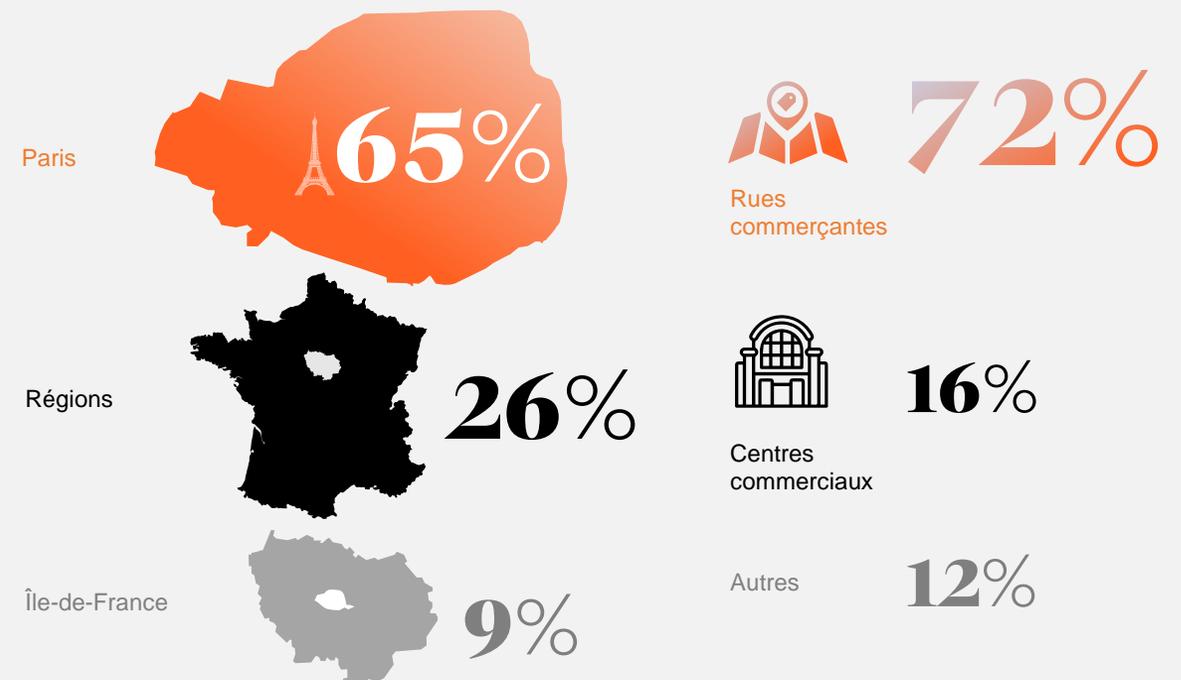
Un excellent cru

Évolution annuelle du nombre de nouvelles enseignes étrangères en France



Paris et les rues commerçantes : toujours une priorité

Lieux et types d'implantation privilégiés en 2019
Premier point de vente des nouvelles enseignes arrivées en France



Nouvelles enseignes étrangères : un marché très attractif

Arrivée en France en 2012 et y disposant de plus de 500 points de vente, Action est l'enseigne étrangère dont l'expansion a été la plus rapide ces dix dernières années. Basic-Fit arrive en deuxième position avec l'ouverture de plus de 330 clubs de fitness en France depuis 2014.

Aucune enseigne d'habillement n'a connu un tel développement. La mode n'en continue pas moins de représenter la plus grande part des arrivées d'enseignes étrangères, soit 36 % de l'ensemble des nouveaux entrants recensés en 2019 (Icicle, Falconeri, Suitsupply, etc.) contre 43 % en moyenne lors des cinq années précédentes.

Source : Knight Frank

260

nouvelles enseignes étrangères arrivées en France depuis 2014

10

concentrent

58%

de l'ensemble des ouvertures réalisées par ces nouveaux entrants depuis leur arrivée en France.

Les arrivées les plus significatives de la décennie

En nombre total de points de vente en France à fin 2019

> 300

Action
Basic fit

> 100

Calzedonia
Kiko
Pandora
Superdry

> 50

Dezigual
Flying Tiger
Hema
JD Sports
Parfois
Rituals




Démultiplication des formats

Françaises ou étrangères, les marques sont de plus en plus nombreuses à se développer en propre. Parmi celles-ci, plusieurs appartiennent à l'univers des soins et de la beauté, comme Pierre Fabre, Bourjois ou encore Lancôme, qui a récemment inauguré son flagship parisien sur l'avenue des Champs-Élysées. Mais bien d'autres secteurs sont concernés, comme illustré par les ouvertures d'Oris, Vorwerk, Salomon, Lego, Nespresso, Veja ou Colmar.

Cette valorisation des marques se décline dans une variété croissante de formats commerciaux, parmi lesquels *pop-up stores*, *shop-in-shops*, *travel retail* ou *concept-stores* sont particulièrement prisés.

Boutiques de marques

Lego, Bourjois, Vorwerk, Nespresso, Salomon, Lancôme, Fusalp, Colmar, Simmons, Veja, etc.

Pop-up stores

Harry Potter, JBL, NTM, Hyundai, Play-Doh, Ghibli, Instagram, Mitsubishi, Fenty, etc.

Concept-stores

Kith, Nous, En Selle Marcel, Grand Playground, Thunderstone, etc.

Shop-in-shops

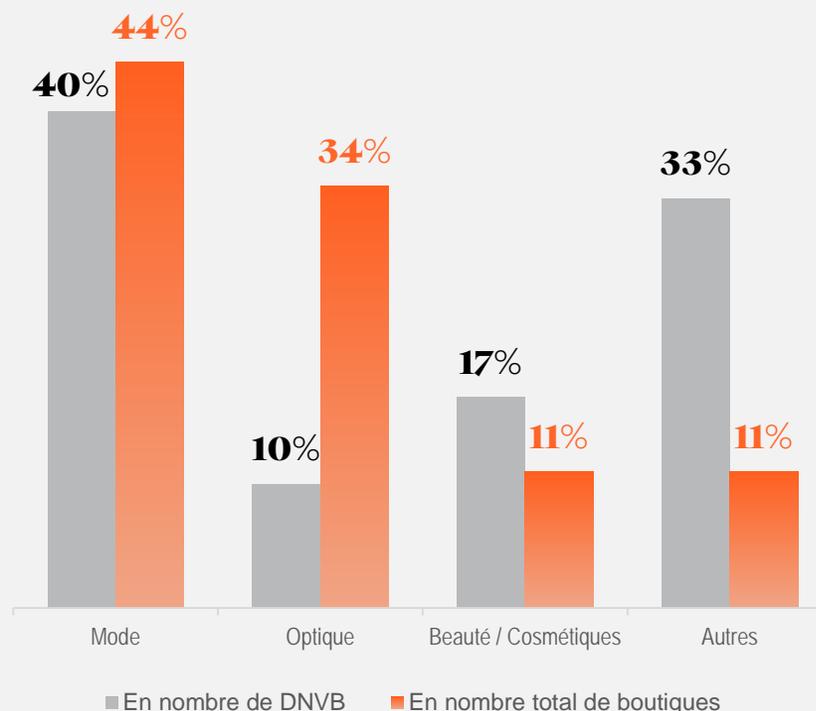
King Jouet / Prénatal, King Jouet / Claire's, Géant Casino / Maty, FNAC / Darty, Printemps / Aroma-Zone, Carrefour / Tediber, etc.

DNVB : un phénomène à relativiser ?

A l'ère du digital et de la défiance des consommateurs, le modèle économique et la communication des DNVB sont une inspiration pour l'ensemble des acteurs de la distribution.

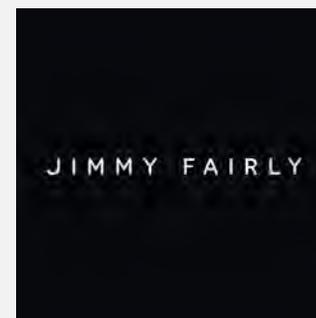
Leur réseau n'en demeure pas moins modeste : **une cinquantaine de DNVB françaises ont au moins ouvert une boutique en propre, pour un total de quelque 220 points de vente dans l'Hexagone.** Six marques de mode (Balibaris, Le Slip Français, Faguo), d'optique (Jimmy Fairly, Lunettes pour Tous) et de beauté (Oh My Cream) concentrent à elles seules 61 % de ces implantations.

Répartition, par catégorie de produits
Répartition en %, en France



Source : Knight Frank / *Hors distributeurs, pop-ups et grands magasins

Les principaux acteurs : six DNVB



12%

du nombre de DNVB*

61%

de toutes les boutiques de DNVB en France

*Ayant au moins une boutique en propre.

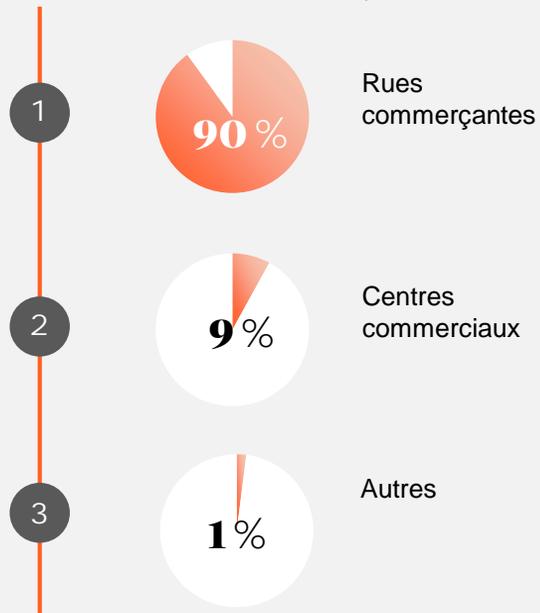
DNVB : un phénomène à relativiser ?

Paris et quelques grandes villes d'Île-de-France (Boulogne, etc.) représentent à elles seules 62 % des boutiques de DNVB, le solde se répartissant très majoritairement dans de grandes métropoles régionales comme Lyon, Toulouse ou Nantes. Cette polarisation est tout à fait logique : les boutiques des DNVB servent à

compléter leur présence sur le web, à se rapprocher de leur clientèle et à accroître leur notoriété, ce qui explique la priorité donnée aux villes et aux quartiers les plus porteurs, comme le Marais ou quelques bons axes de la rive gauche à Paris.

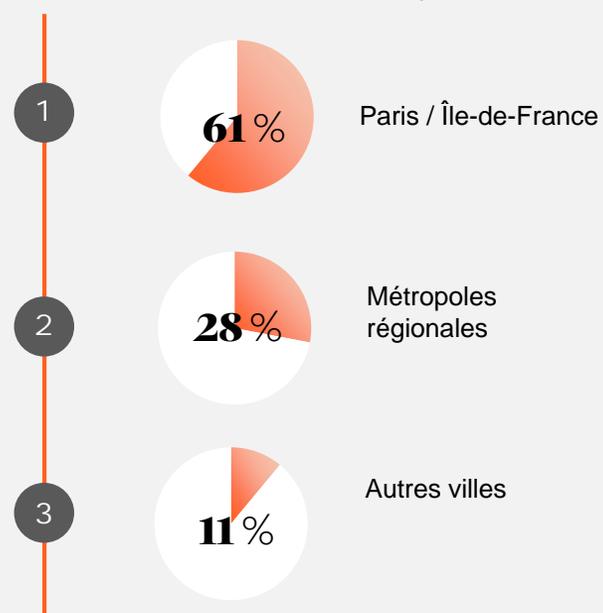
Répartition, par typologie d'actifs

Répartition en %, en France
Sur le nombre total de boutiques de DNVB



Répartition géographique

Répartition en %, en France
Sur le nombre total de boutiques de DNVB



Top 5 des quartiers parisiens



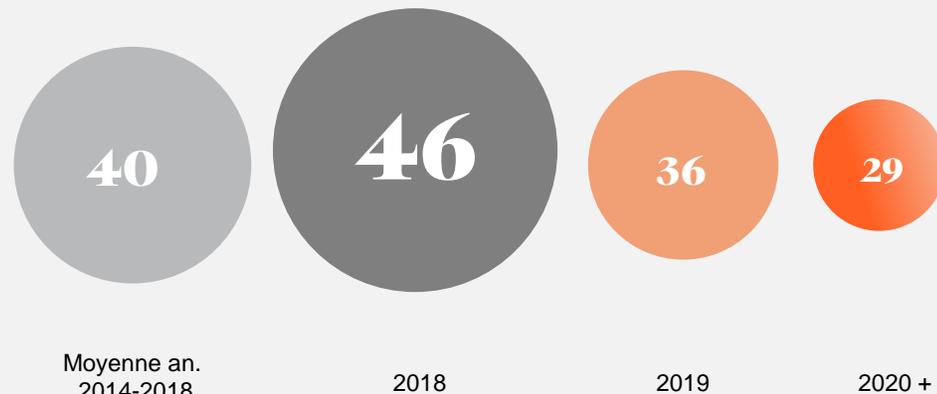
Luxe : un marché dynamique

L'année 2018 avait été exceptionnelle en matière d'ouvertures de boutiques de luxe à Paris. **En 2019, 36 ont été inaugurées dans la capitale. La baisse est de 22 % sur un an mais doit être relativisée par le nombre élevé de projets à venir.** Près d'une trentaine ont déjà été

identifiés parmi lesquels plusieurs opérations emblématiques, notamment menées par LVMH à l'exemple des projets d'extension de Dior et Loewe avenue Montaigne, ou de la création prochaine d'un flagship Dior au 261 rue Saint-Honoré.

Ralentissement des ouvertures mais...

Évolution annuelle du nombre d'ouvertures de boutiques de luxe à Paris



Source : Knight Frank

... de nombreux projets majeurs à venir

29 projets déjà identifiés dont :

Rénovations / Extensions
 Dolce & Gabbana, Avenue Montaigne
 Dior, Avenue Montaigne
 Loewe, Avenue Montaigne
 Cartier, Rue de la Paix
 Bulgari, Place Vendôme
 Chaumet, Place Vendôme
 Van Cleef & Arpels, Place Vendôme
 Hermès, Rue de Sèvres

Créations
 Dior, Rue Saint-Honoré
 Versace, Rue Saint-Honoré
 Moncler, Avenue des Champs-Élysées

Transferts
 Burberry, Rue Saint-Honoré

LOEWE



Cartier
 CHAUMET
 PARIS

BVLGARI

MONCLER

Dior



Luxe : un marché porté par ...

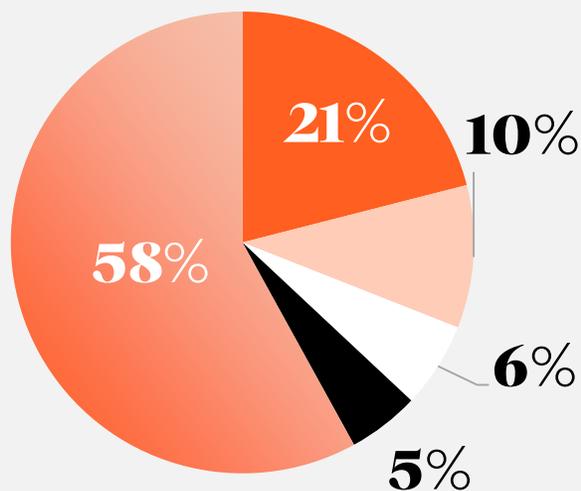
LVMH est le principal animateur du marché parisien : **les marques du leader mondial du luxe représentent un peu plus de 20 % des ouvertures de 2019 et des projets à venir**, devant le groupe

Richemont (10 %) et Chanel (6 %). **Le dynamisme du luxe tient aussi à l'essor des marques de joaillerie et d'horlogerie**, dont plusieurs développent des formats flagships, qu'il s'agisse d'étendre et de rénover

des magasins existants ou de créer de nouveaux magasins sublimant l'expérience clients (Cartier, Bulgari, Chaumet, Graff, etc.).

L'expansion des grands groupes

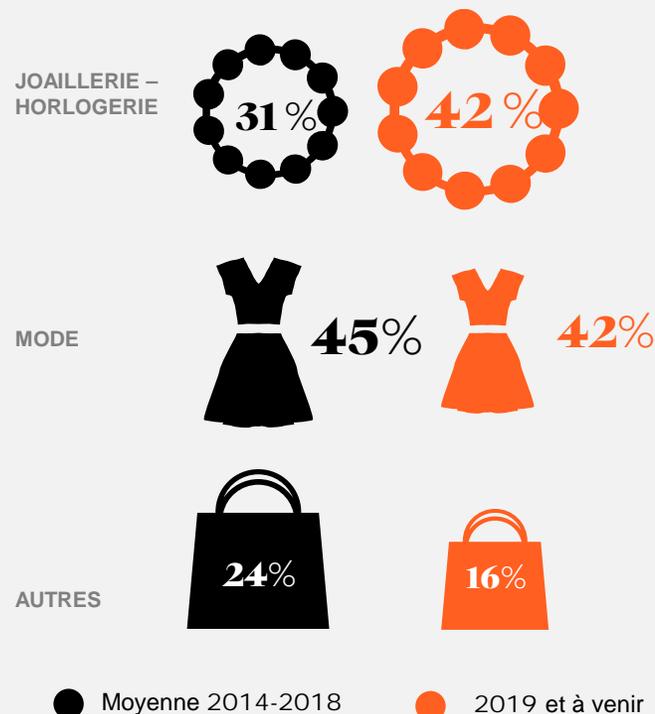
Répartition par groupe des ouvertures de boutiques de luxe à Paris : ouvertures 2019 et à venir



■ LVMH ■ Richemont ■ Chanel ■ Kering ■ Autres

L'essor de la joaillerie

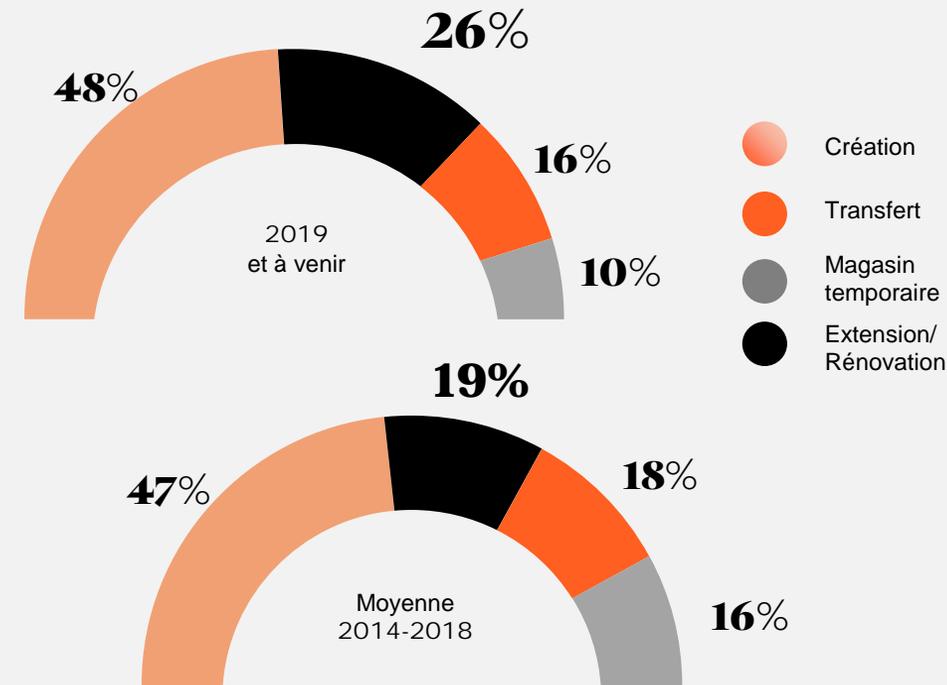
Répartition par produit des ouvertures de boutiques de luxe à Paris



● Moyenne 2014-2018 ● 2019 et à venir

L'effet flagship

Répartition par type des ouvertures de boutiques de luxe à Paris



● Création
● Transfert
● Magasin temporaire
● Extension/Rénovation

Source : Knight Frank

DIOR



Luxe : quelles évolutions géographiques ?

Le renforcement de la présence des grands noms du luxe bénéficie prioritairement à quelques axes de la rive droite, comme l'avenue Montaigne ou les Champs-Élysées, dont la montée en gamme se poursuit.

Mais **l'artère la plus dynamique reste sans conteste la rue Saint-Honoré, avec près de 70 ouvertures recensées à Paris depuis 2011 dont une douzaine en 2019**. Si les opportunités y sont assez rares, la rue restera sous les feux des projecteurs en 2020 en raison d'ouvertures très attendues (Dior, Burberry) et d'un intérêt toujours très vif des enseignes.

Source : Knight Frank

Hot spot : Rue Saint-Honoré

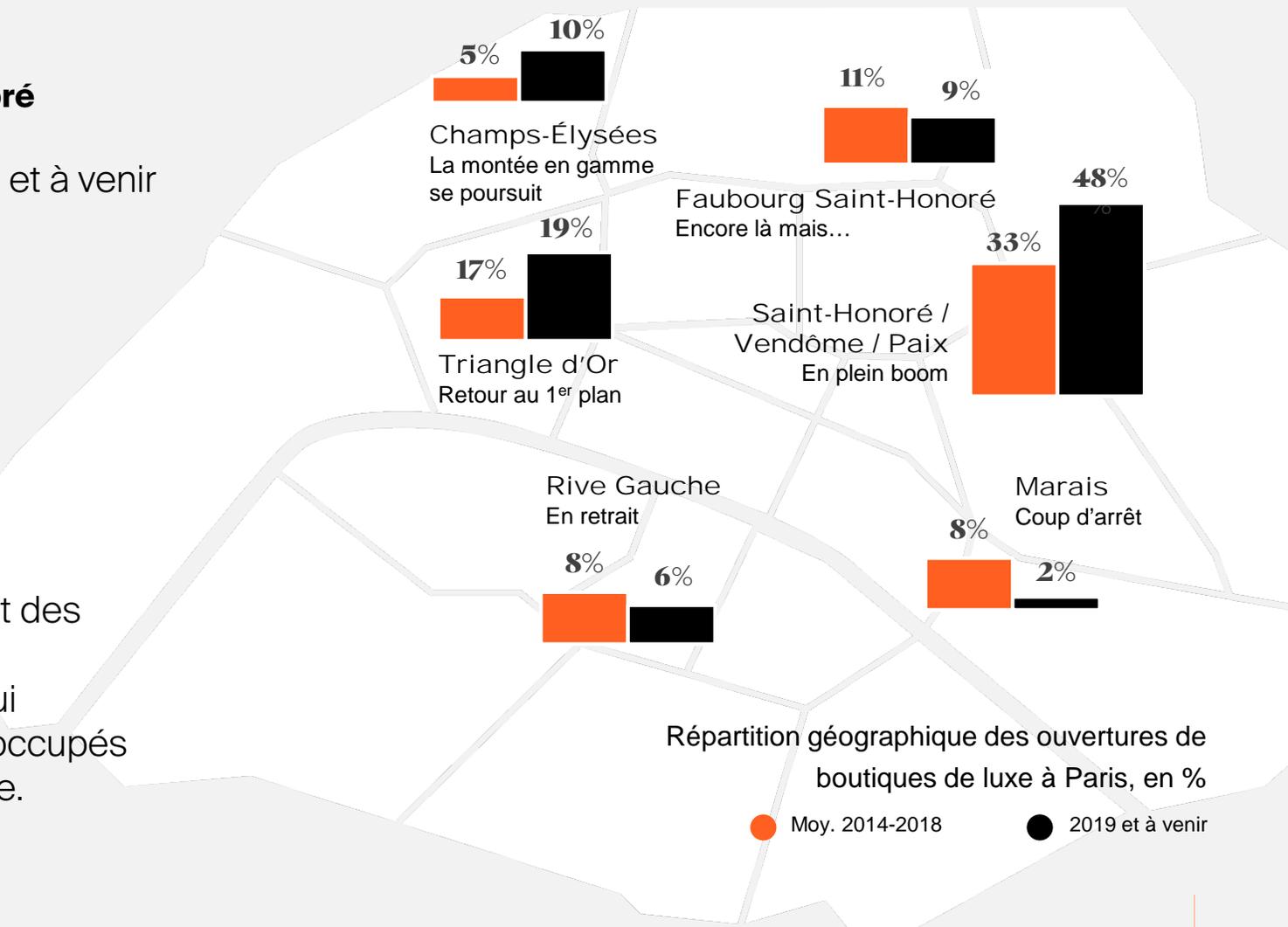
18 ouvertures en 2019 et à venir

56% de créations

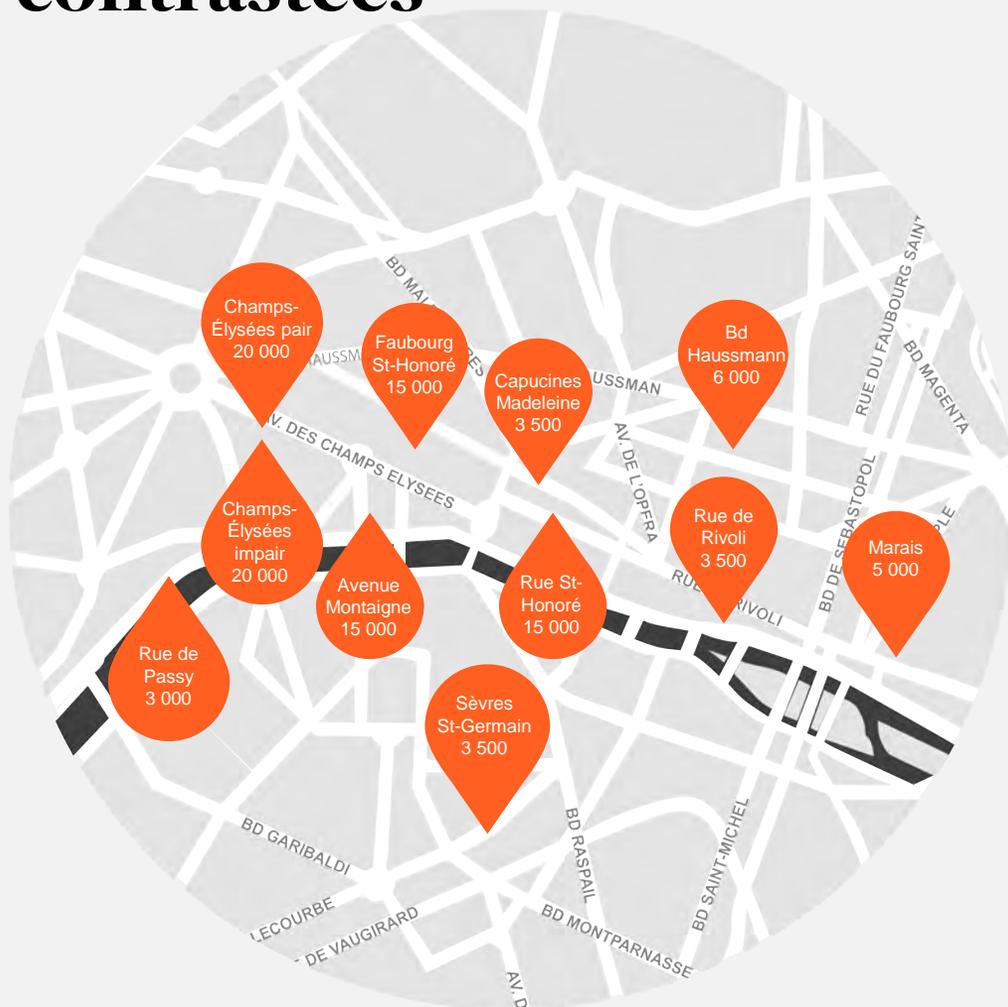
Accentuation de l'empreinte du luxe

29%

des ouvertures de 2019 et des projets identifiés à Paris concernent des locaux qui n'étaient ou ne sont pas occupés par des enseignes de luxe.



Loyers : évolutions contrastées

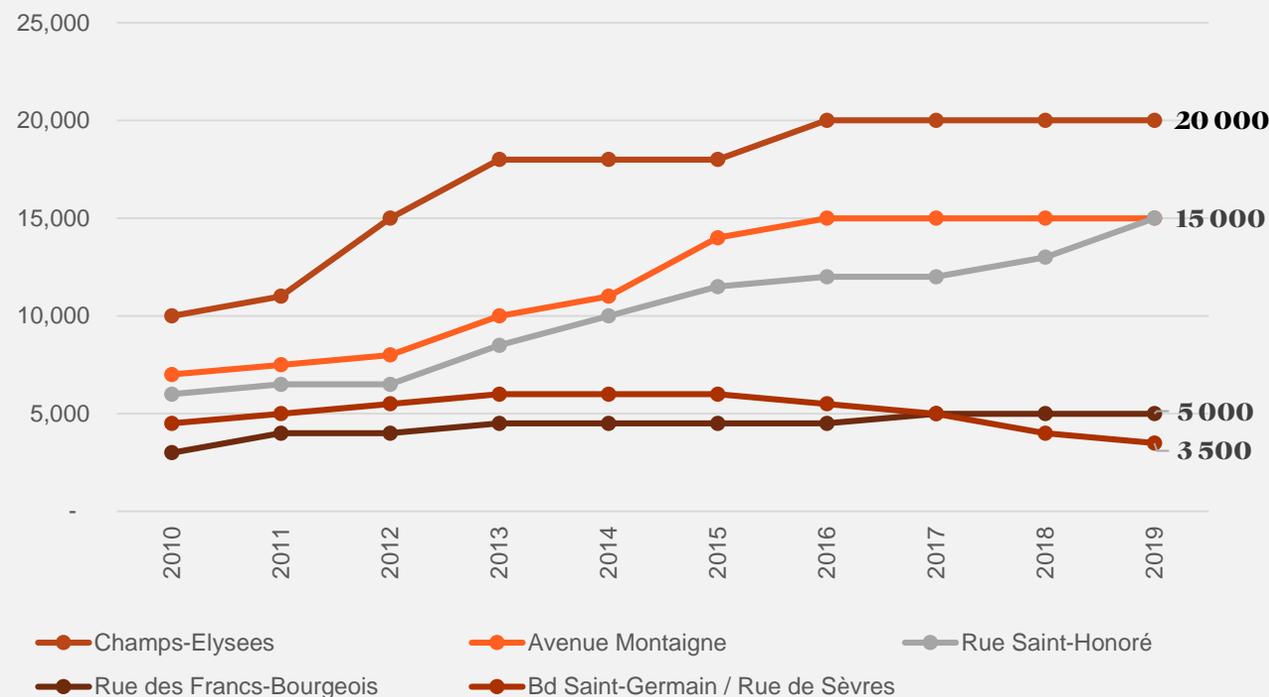


Rue Saint-Honoré, la très forte demande des enseignes soutient l'augmentation des valeurs locatives prime, qui y ont encore progressé de 13 % l'an passé pour atteindre 15 000 €/m²/an. **La hausse est même de 50 % sur cinq**

ans, contre + 7 % pour l'avenue Montaigne. Ailleurs, la stabilité est de mise, même si certaines artères importantes, notamment situées rive gauche, peuvent être orientées à la baisse.

Rue Saint-Honoré : toujours plus haut

Évolution des valeurs locatives prime
En €/m²/an, Zone A



Source : Knight Frank

Paris : la transformation se poursuit

Tous segments de marché confondus, **la transformation du marché parisien se poursuivra dans les mois à venir**. En 2020, plusieurs ouvertures de flagships animeront par exemple la rive droite.

La transformation est moins profonde sur la rive gauche. Cela dit, deux projets importants y sont en cours de finalisation dans les 13^e et 14^e arrondissements : les 7 000 m² d'« Italik », extension du centre commercial « Italie 2 » d'une part, et « Les Ateliers Gaité » d'autre part.

Flagships

- | | |
|------------|-------------------|
| 1 Dior | 6 Cartier |
| 2 Dior | 7 Dolce & Gabbana |
| 3 Bulgari | 8 Lacoste |
| 4 Burberry | 9 Kith |
| 5 Moncler | 10 Nike |

Ensembles commerciaux

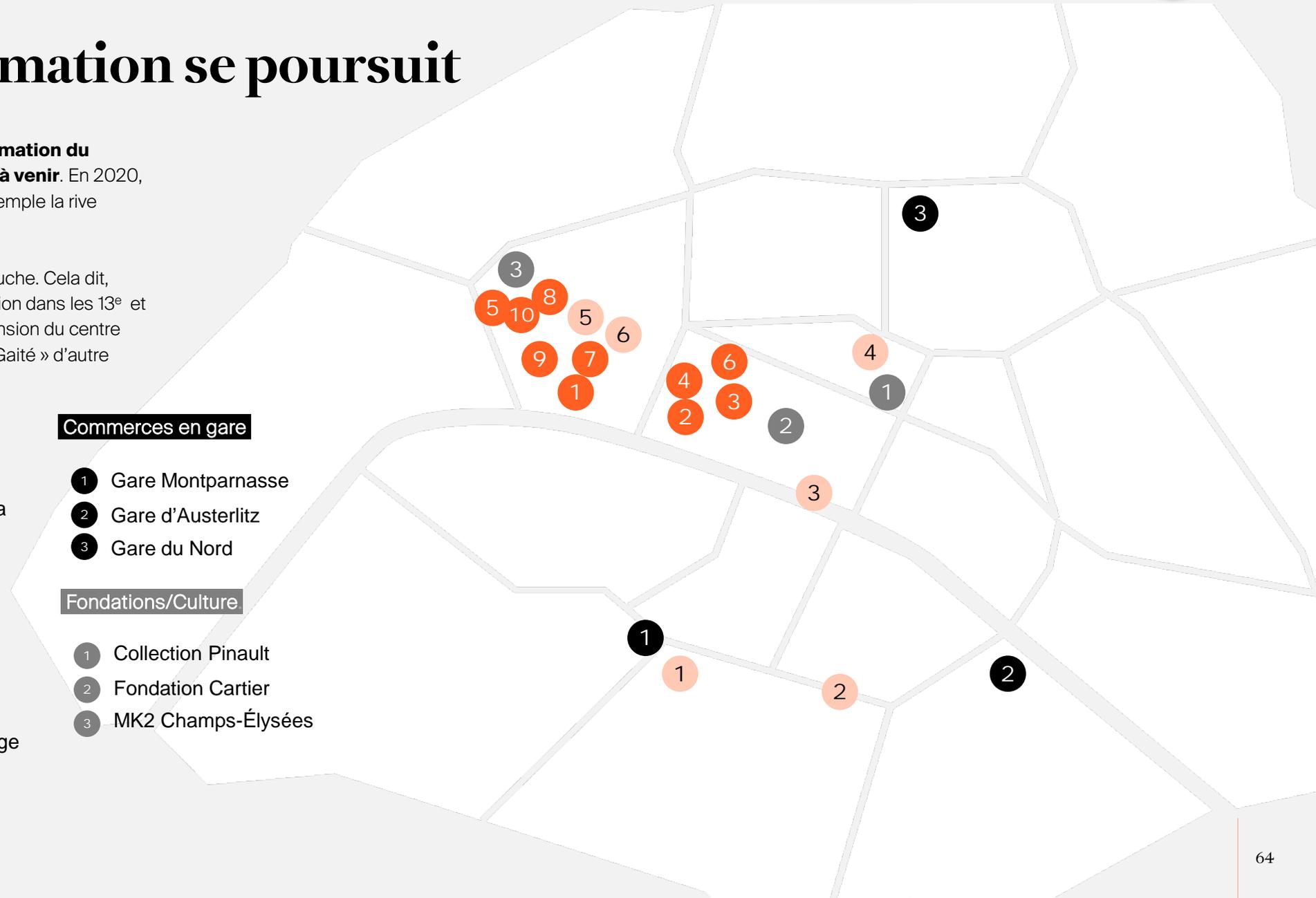
- | | |
|------------------|-----------------------|
| 1 Ateliers Gaité | 4 Poste du Louvre |
| 2 Italik | 5 Galerie du Claridge |
| 3 Samaritaine | 6 Élysées 26 |

Commerces en gare

- | |
|---------------------|
| 1 Gare Montparnasse |
| 2 Gare d'Austerlitz |
| 3 Gare du Nord |

Fondations/Culture

- | |
|----------------------|
| 1 Collection Pinault |
| 2 Fondation Cartier |
| 3 MK2 Champs-Élysées |



Rue de Rivoli : la renaissance ?

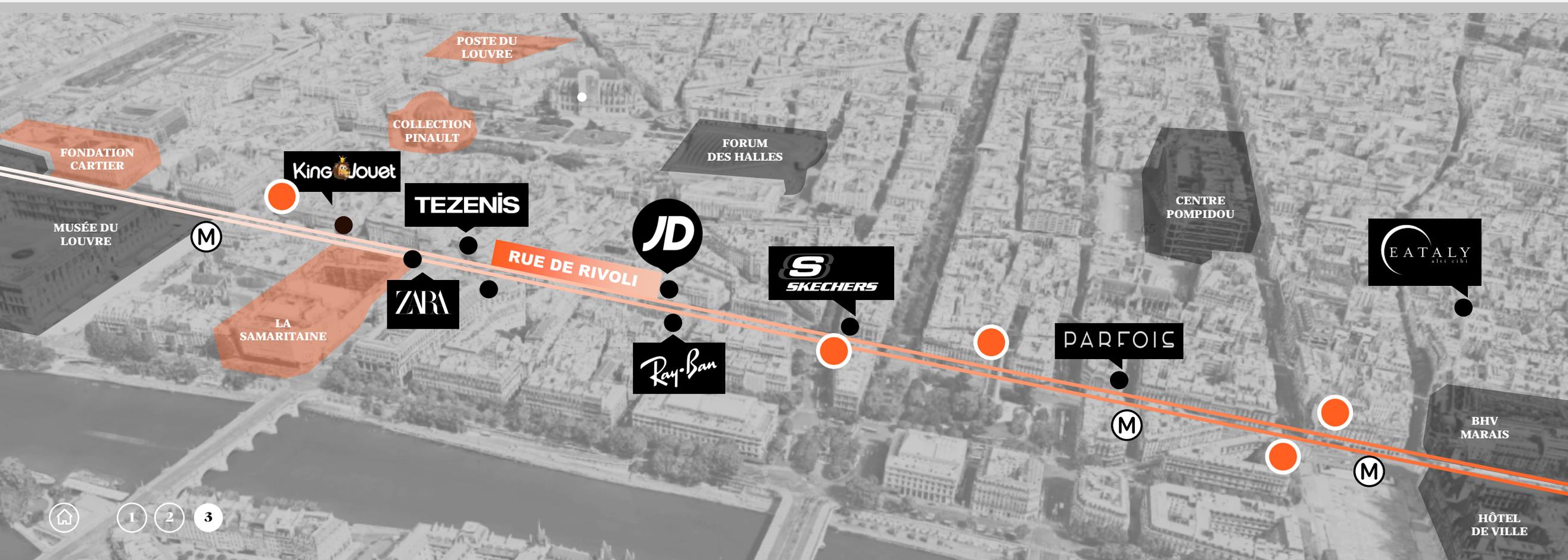
La rue de Rivoli sera l'artère à suivre en 2020. Mise en sommeil depuis quelques années, elle bénéficiera de l'achèvement des travaux de la Samaritaine et de l'ouverture de plusieurs flagships (JD Sports, Skechers, etc.). Les

négociations en cours laissent espérer d'autres arrivées de poids. La rue retrouverait alors pleinement son statut d'axe structurant de la rive droite, au cœur d'un ensemble plus dense qui s'enrichira en outre dans les mois et années à venir

de **nouveaux équipements culturels majeurs** (Collection Pinault dans l'ex Bourse du Commerce, puis Fondation Cartier au sein de l'ex Louvre des Antiquaires).

● OUVERTURES 2019-2020

● OPPORTUNITÉS



Centres commerciaux : priorité au renouvellement de l'offre

S'agissant du marché des centres commerciaux, la revalorisation de l'existant est plus que jamais d'actualité.

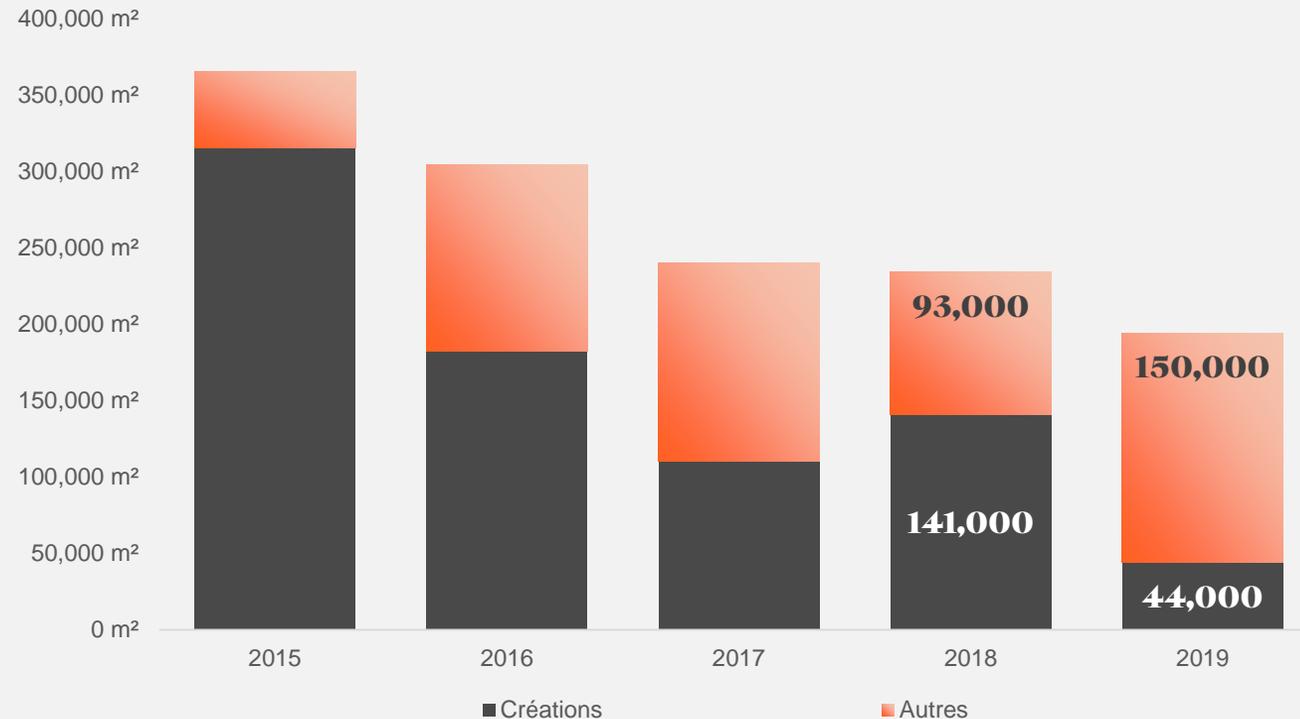
Sur les 195 000 nouveaux mètres carrés de centres commerciaux ouverts en 2019 – soit une baisse de 17 % par rapport à 2018 – seuls 23 % concernent des créations ex nihilo.

Le solde des livraisons se répartit entre transferts, redéveloppements et extensions, dont plusieurs ont concerné de grands centres régionaux comme « Cap 3000 » près de Nice, ou « Créteil Soleil » et « Vélizy 2 » en région parisienne. Ce mouvement de consolidation des « jumbos », de plus en plus grands et offrant de plus en plus de loisirs et d'espaces de restauration, se poursuivra en 2020 et au-delà, avec la finalisation d'autres projets majeurs.

Source : Knight Frank

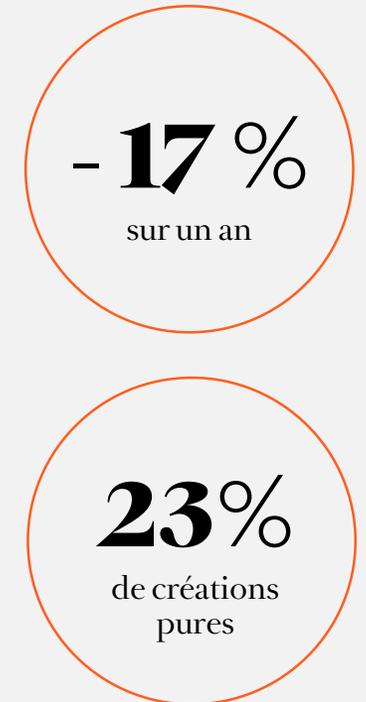
Les créations au plus bas

Ouvertures de centres commerciaux en France
En m²



Ouvertures 2019 en France

Sur le volume total, en m²



Centres commerciaux : exemples d'ouvertures 2019-2020

ANNÉE	CENTRE	VILLE	TYPE	SURFACE (M ²)
2019	CAP 3000	Saint-Laurent-du-Var (06)	Extension / Redéveloppement	32 500
2019	VÉLIZY 2	Vélizy-Villacoublay (78)	Extension / Redéveloppement	19 600
2019	AUSHOPPING NOYELLES	Noyelles-Godault (62)	Extension / Redéveloppement	14 600
2019	CRÉTEIL SOLEIL	Créteil (94)	Extension / Redéveloppement	11 800
2019	YLIUM	Les Sables-d'Olonne (85)	Extension / Redéveloppement	8 500
2019	RENNES-CESSON	Cesson-Sévigné (35)	Extension / Redéveloppement	6 000
2020	LILLENIUM	Lille (59)	Création	56 300
2020	LA PART-DIEU	Lyon (69)	Extension / Redéveloppement	32 000
2020	LES ATELIERS GAITÉ	Paris (75014)	Extension / Redéveloppement	27 800
2020	CARREFOUR NICE LINGOSTIÈRE	Nice (06)	Extension / Redéveloppement	12 000
2020	ITALIK (ITALIE 2)	Paris (75013)	Extension / Redéveloppement	6 400



Retail parks : croissance soutenue

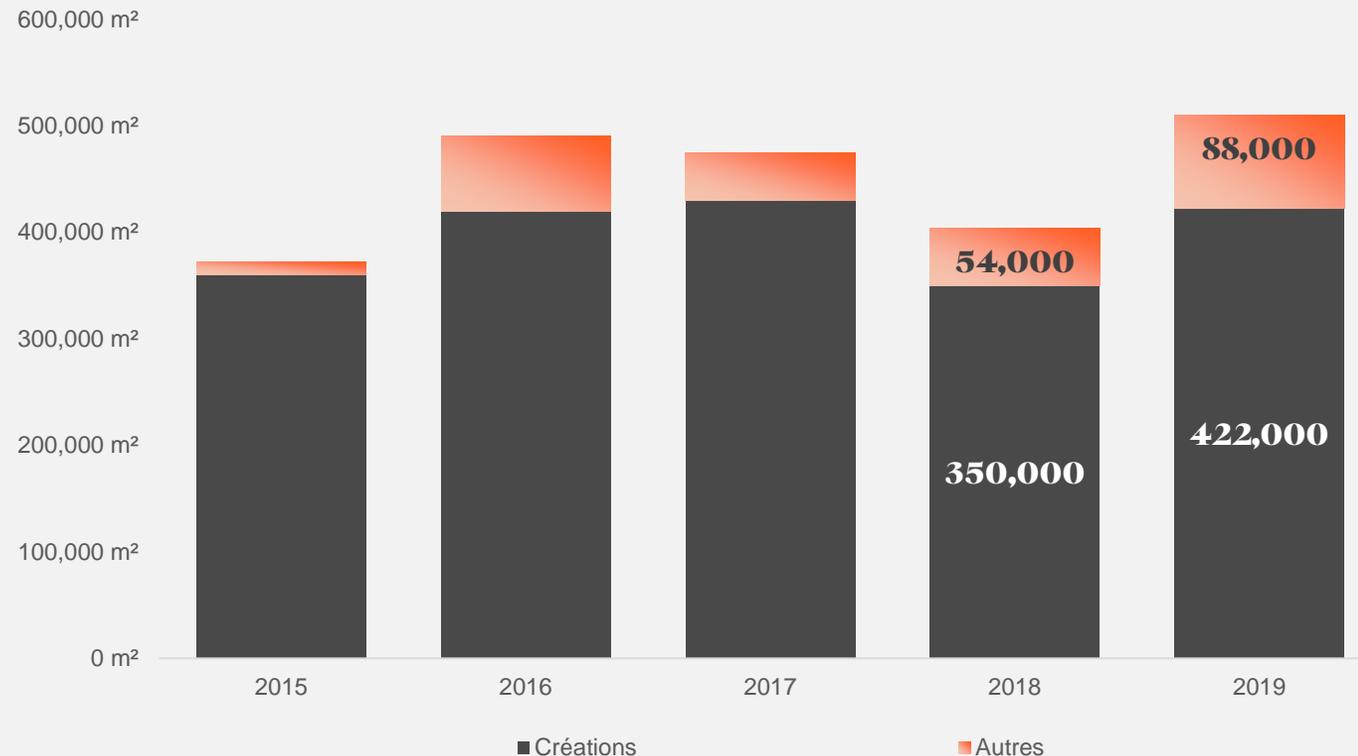
Le ralentissement des ouvertures de centres commerciaux contraste avec le dynamisme des développements de parcs d'activités commerciales. **Avec un peu plus de 500 000 m² inaugurés en 2019, la hausse est en effet de 29 % par rapport à l'année précédente.** Ce volume est très majoritairement constitué de nouveaux retail parks, parmi lesquels plusieurs grands ensembles de nouvelle génération comme « Shopping Promenade » à Arles, ou « Mon Beau Buchelay » en région parisienne.

Si de nouveaux ensembles sortiront prochainement de terre (« Steel » et ses 70 000 m², près de Saint-Etienne), **la tendance au renouvellement des zones existantes s'accélérera en 2020 et 2021.** Le nombre et la part des créations pures pourraient donc se réduire, d'autant que le contexte réglementaire, politique et social semble plus contraignant pour les développements ex nihilo.

Source : Knight Frank

Plus de 500 000 m² inaugurés

Ouvertures de retail parks en France
En m²



Ouvertures 2019 en France

Sur le volume total, en m²

+ **29%**
sur un an

83%
de créations
pures

Retail parks : exemples d'ouvertures 2019-2020

ANNÉE	CENTRE	VILLE	TYPE	SURFACE (M ²)
2019	MON BEAU BUCHELAY	Buchelay (78)	Création	40 000
2019	EDEN 2	Servon (77)	Création	35 000
2019	WOODSHOP	Cesson (77)	Redéveloppement	33 000
2019	FRUNSHOPPING POLLESTRES	Pollestres (66)	Création	23 000
2019	LE GRAND CHÊNE	Auch (32)	Création	22 000
2019	SHOPPING PROMENADE ARLES	Arles (13)	Création	18 000
2019	LE FORUM	Givet (08)	Création	16 000
2020	STEEL	Saint-Étienne (42)	Création	70 000
2020	SHOPPING PROMENADE COEUR D'ALSACE	Vendenheim (67)	Redéveloppement	70 000
2020	SHOPPING PROMENADE CLAYE-SOUILLY	Claye-Souilly (77)	Création	44 000
2020	THE SNOW	Sallanches (74)	Création	12 500
2020	LE CHAUDRON	Pornic (44)	Création	12 000
2020	POP'A AUTUN	Autun (71)	Création	10 900



Les grandes tendances de 2020

Un contexte toujours incertain

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

Enseignes / Marché locatif

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

Projets commerciaux

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