

Les marchés immobiliers français ●

Bilan 2023 & Perspectives 2024

INVESTISSEMENT

BUREAUX

COMMERCES



Knight Frank - Vos contacts



Vincent Bollaert

Président Knight Frank France

+33 1 43 16 88 90

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Guillaume Raquillet

Directeur Agence Bureaux

+33 1 43 16 88 86

guillaume.raquillet@fr.knightfrank.com



Antoine Salmon

Directeur Commerces

+33 1 43 16 88 64

antoine.salmon@fr.knightfrank.com



David Bourla

Directeur Etudes & Recherche

+33 1 43 16 55 75

david.bourla@fr.knightfrank.com



Antoine Grignon

Directeur Investissement

+33 1 43 16 88 70

antoine.grignon@fr.knightfrank.com



Marie Cameron

Présidente, Directrice Expertise

+33 1 43 16 88 94

marie.cameron@fr.knightfrank.com



Adrien Portoleau

Directeur Design and Delivery

+33 1 43 16 88 74

adrien.portoleau@fr.knightfrank.com



Mathilde Capbern

Directrice Marketing & Communication

+33 1 43 16 55 93

mathilde.capbern@fr.knightfrank.com

1
Investissement

2
Bureaux

3
Commerces



1

Le marché de l'investissement

France

Ce que nous attendions pour 2023

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

Ce qui est réellement arrivé

- ☑ Environnement toujours très incertain et **poursuite du resserrement monétaire** : la BCE a relevé de 200 points de base son taux directeur, mais ce dernier est désormais stabilisé.
- ☑ **Les divergences de vues entre vendeurs et acheteurs ont pesé sur le résultat du marché français**, se traduisant par une forte baisse de 53 % des volumes investis en 2023.
- ☑ L'activité n'a pas retrouvé de la fluidité malgré un **ajustement parfois important des valeurs**, sur le marché des bureaux notamment.
- ☑ Accélération des **stratégies value-add** et importance accrue des **acquisitions d'actifs à transformer** (montants en hausse de 30 % environ en 2023).
- ☑ **Plus grande sélectivité des investisseurs, sur le marché francilien des bureaux en particulier** où l'activité s'est concentrée à 60 % dans Paris intra-muros.
- ☑ **Poursuite des stratégies de diversification** au bénéfice des actifs alternatifs, comme illustré par le succès du coliving ou des locaux d'enseignement. Les volumes ont chuté en région (- 42 %), mais de façon moins marquée qu'en Île-de-France (- 60 %).
- ☑ Impact toujours plus important du **sujet environnemental** : critères de sélection des acquéreurs, financement des travaux de mise à niveau des actifs, contexte fiscal et réglementaire (loi « Industrie verte »), etc.

Perspectives économiques et financières

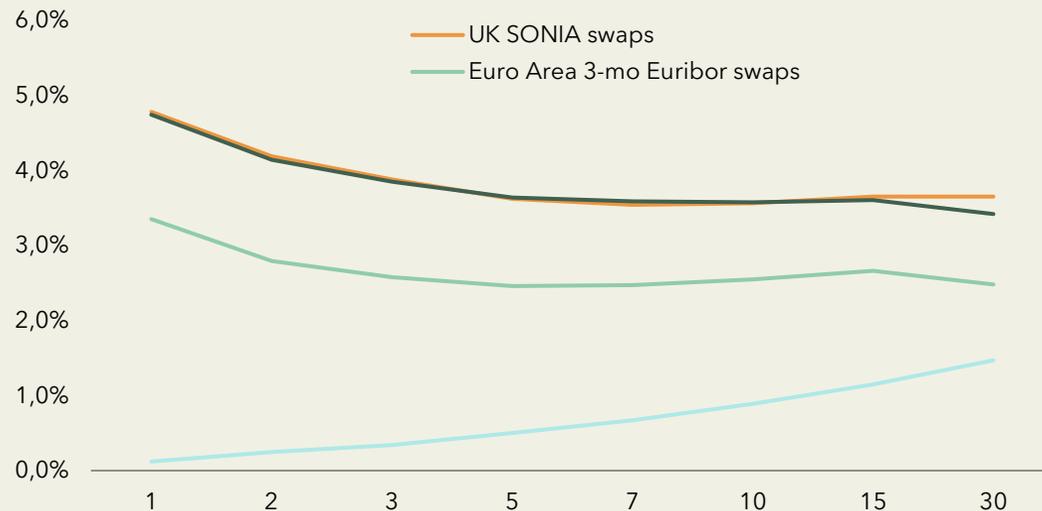
La hausse des taux directeurs des banques centrales, inédite tant dans son ampleur que dans sa rapidité, et le resserrement des conditions de financement ont amené de nombreux investisseurs à repenser leur exposition à

l'immobilier en 2023. En dépit d'un contexte macro-économique toujours très incertain (conflits armés, échéances électorales majeures, etc.), le desserrement des marchés obligataires et la stabilisation des taux directeurs -

avant une baisse possible au 2nd semestre - devraient apporter une certaine visibilité aux investisseurs en 2024, stimulant progressivement l'activité sur le marché de l'investissement.

Le calme après la tempête ?

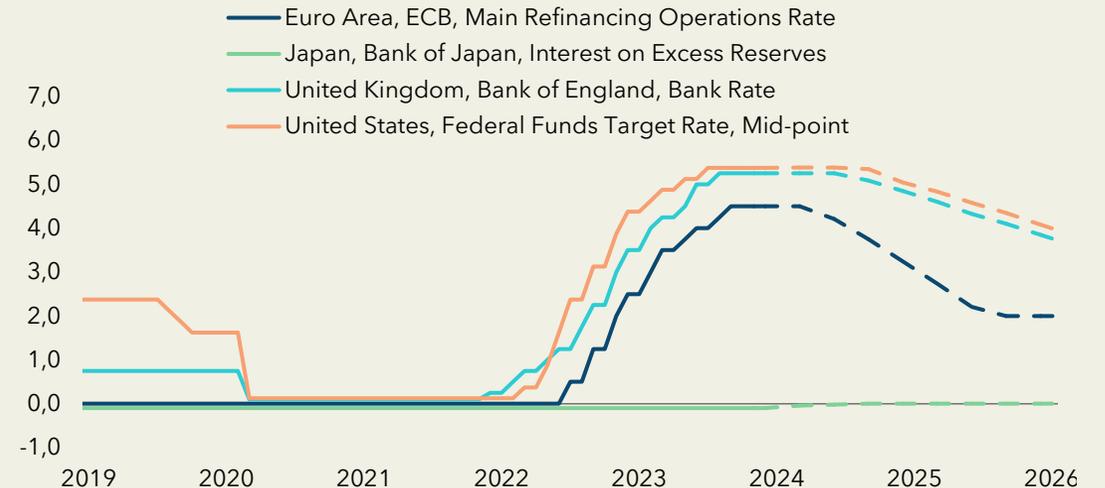
Courbes des SWAP par année de maturité



Sources : Chatham Financial, Macrobond, Knight Frank Research

Prévisions d'évolution des taux directeurs des banques centrales

En %



Sources : Macrobond, Oxford Economics, Knight Frank Research



Contexte international

En 2023, les sommes investies dans le monde (immobilier d'entreprise et résidentiel) ont fondu de moitié par rapport à 2022. L'ampleur de la chute a été comparable en Europe et aux États-Unis, alors que l'Asie-Pacifique a davantage résisté

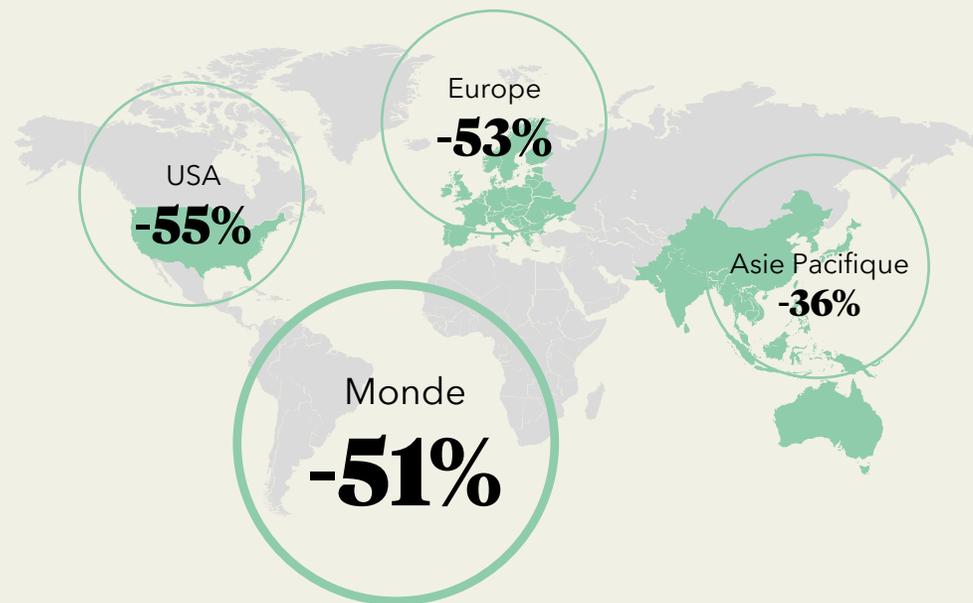
(- 36 %). Par ailleurs, certains investisseurs asiatiques ont été plus présents à l'international, à l'exemple des Japonais, à l'origine de plusieurs opérations significatives en Amérique du Nord, en Australie ou au Royaume-Uni. En Europe, la

baisse des volumes investis en France est comparable à celle observée sur le continent (- 53 % sur un an). La part de l'Hexagone a toutefois légèrement augmenté, réduisant notamment l'écart avec le marché allemand.

Des volumes divisés par deux

Évolution des volumes investis entre 2022 et 2023

Tous types d'actifs confondus, incluant résidentiel

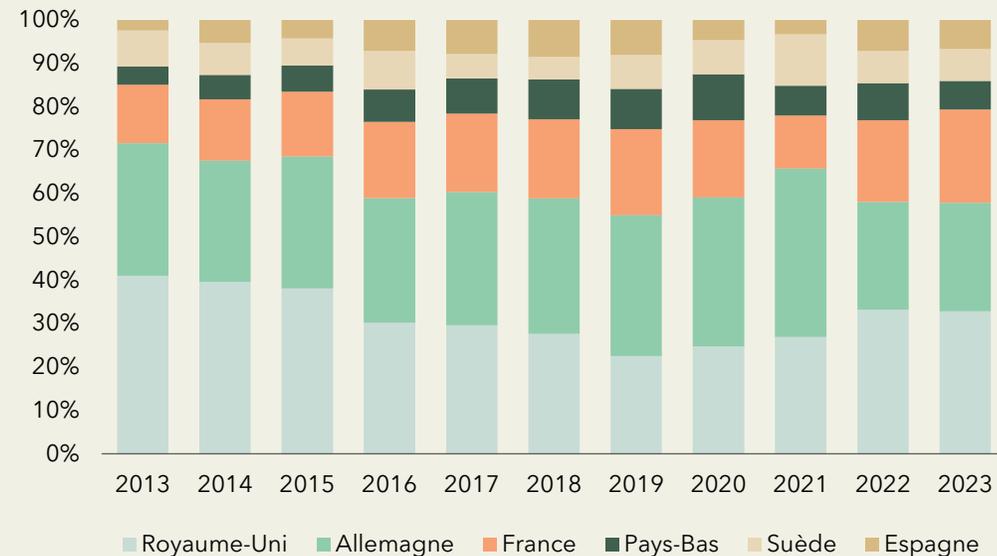


Sources : RCA, Knight Frank

La part de la France augmente dans un marché globalement baissier

Part des principaux marchés dans les volumes investis en Europe

Tous types d'actifs confondus, incluant résidentiel



Au plus bas depuis 2010

Les derniers mois n'ont pas inversé la tendance baissière observée depuis la fin de 2022 dans l'Hexagone. Alors qu'il s'agit habituellement de la période la plus dynamique de l'année, seuls 3,3 milliards d'euros ont été investis au 4^e

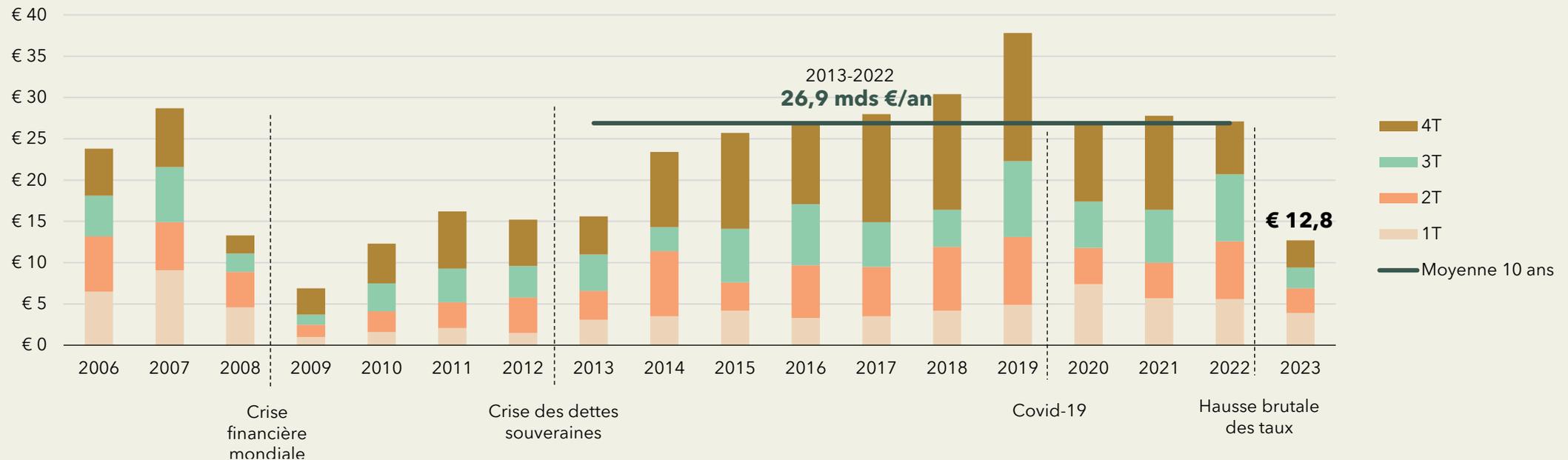
trimestre 2023 sur le marché français de l'immobilier d'entreprise contre 10,4 milliards en moyenne lors des dix dernières années. Sur l'ensemble de 2023, les sommes engagées dans l'Hexagone atteignent près de 12,8 milliards

d'euros, soit une chute de 53 % par rapport à 2022 et à la moyenne décennale. Il faut remonter à 2010, en pleine crise financière internationale, pour retrouver des niveaux aussi faibles.

Chute de 53 % des volumes investis

Évolution des volumes investis en France

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



Source : Knight Frank

Chute continue de la part des grandes transactions

Pénalisé par le resserrement des conditions de financement, le marché des grandes transactions a enregistré le recul le plus important. Seules 22 opérations de plus de 100 millions d'euros ont ainsi été recensées en France en 2023, soit un nombre divisé par trois en un an. Malgré quelques

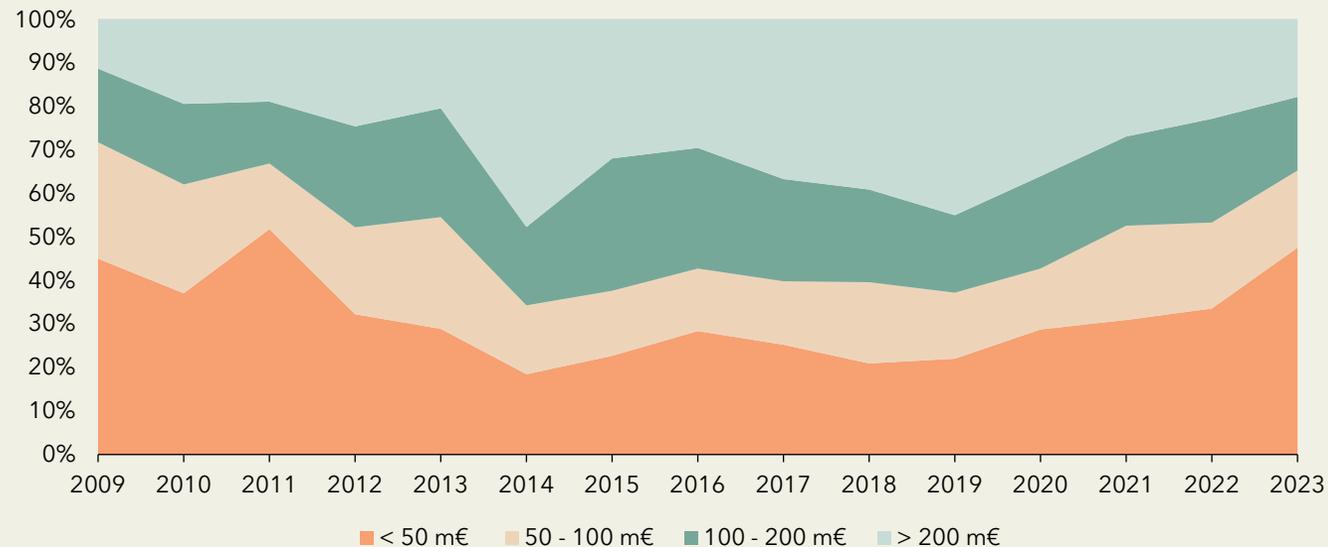
opérations emblématiques, comme l'achat par INGKA INVESTMENTS de l'ensemble formé par le centre commercial « Italie Deux » et l'immeuble de bureaux « Apollo », les méga-deals ont été particulièrement rares. Ceci est notamment dû au nombre restreint de ventes de

grands portefeuilles et au coup d'arrêt observé dans certains pôles tertiaires majeurs, comme La Défense. Enfin, la chute des grandes transactions s'explique aussi par la baisse des valeurs métriques, qui pèse mécaniquement sur les prix.

Transactions supérieures à 100 millions d'euros : un tiers seulement des volumes

Répartition des volumes investis en France par tranche de montant

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



Chiffres clés 2023 Vs 2022

22 > 100 M€
(65 en 2022)

Volume total
4,3 Mds €
(12,5 en 2022)

-66 %
(vs 2022)

34 %
des volumes
(47 % en 2022)

Baisse plus marquée en Île-de-France

Si l'Île-de-France continue de capter la majorité des volumes investis en France, sa part s'est encore réduite en 2023 (57 % contre 66 % en 2022). Tous types de biens confondus, les montants engagés en Île-de-France s'élèvent

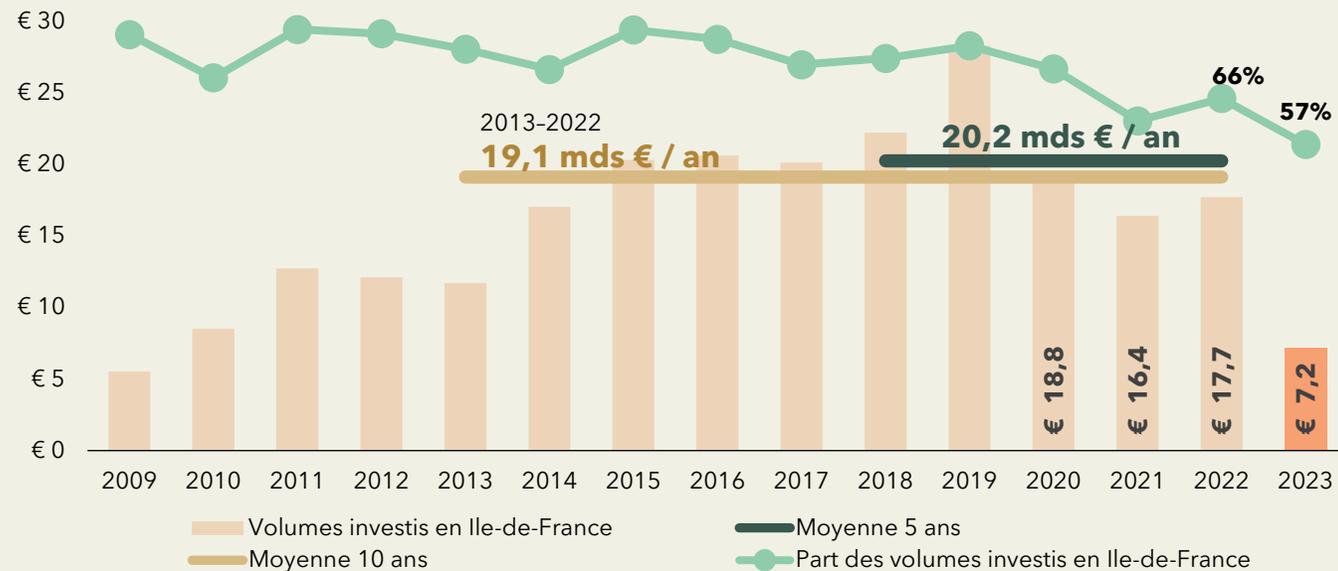
à près de 7,2 milliards d'euros soit une chute de 60 % en un an liée principalement au recul des sommes engagées sur le marché des bureaux, au nombre restreint de grandes transactions et à la moindre présence des investisseurs

étrangers. En région, la baisse a été importante mais tout de même moins marquée (- 42 %). Certains marchés et typologies d'actifs continuent en outre de profiter des stratégies de diversification des investisseurs.

Part au plus bas

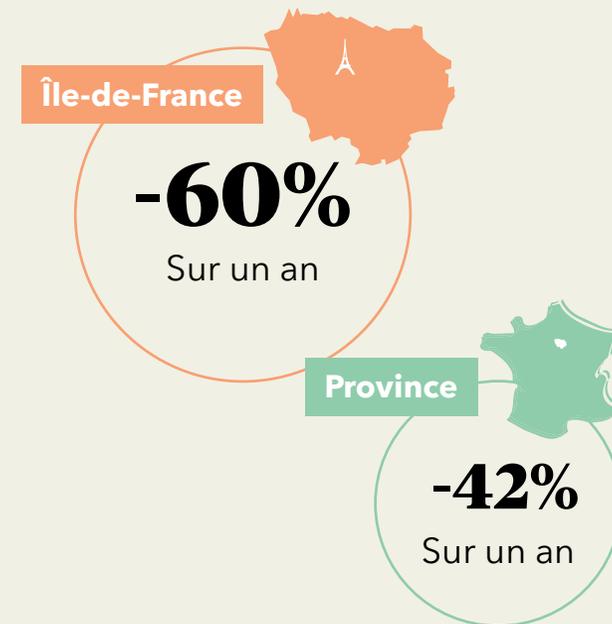
Évolution des volumes investis en Île-de-France, tous types d'actifs confondus

En milliards d'euros



Volumes investis en 2023

Évolution, tous types d'actifs confondus



Source : Knight Frank

Les SCPI, premiers acteurs du marché

En 2023, les volumes d'acquisition des SCPI et OPCI ont diminué de 56 % sur un an mais leur part est passée de 27 % à 37 % des sommes engagées sur le marché français de l'immobilier d'entreprise. Les SCPI ont notamment bouclé quelques opérations significatives sur le marché des bureaux

(« Life » dans le 13^e acquis par IMMOVALOR, « V » à Versailles acquis par ATLAND VOISIN, « Massy Campus » cédé à REMAKE, etc.), des commerces (« Passy Plaza » à Paris acquis par AEW) ou de l'industriel (portefeuille « Big Deal » cédé à ALDERAN). Malgré des volumes et une collecte en baisse, les

acteurs de la pierre-papier ne sont donc pas restés inactifs. Ils ont également accéléré la diversification de leur patrimoine au travers d'une plus forte exposition aux actifs industriels ou de la création de nouveaux véhicules, diversifiés ou dédiés à des classes d'actifs en plein essor comme l'enseignement.

Volumes investis en forte baisse, mais part en hausse

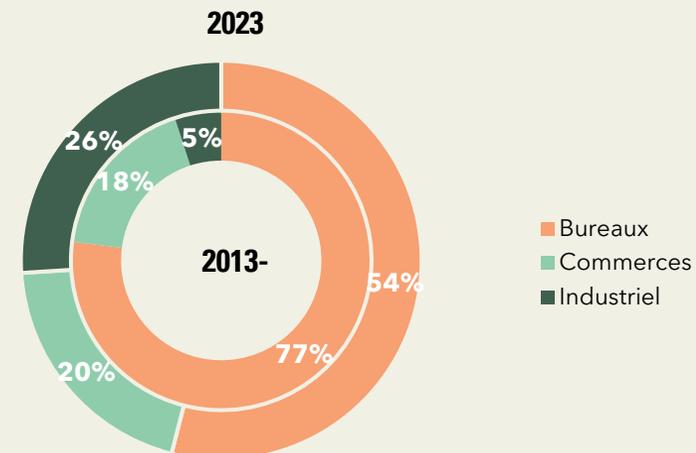
Évolution des volumes investis par les SCPI/OPCI

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



Investissements des SCPI/OPCI par classe d'actifs

En France, part en % sur le volume total



Source : Knight Frank

Les privés, à contre-courant

Les investisseurs privés se sont aussi illustrés l'an passé, leur part augmentant très nettement pour atteindre près de 13 % des volumes investis en immobilier d'entreprise en 2023 contre 7 % en 2022 et moins de 3 % en 2021. À contre-

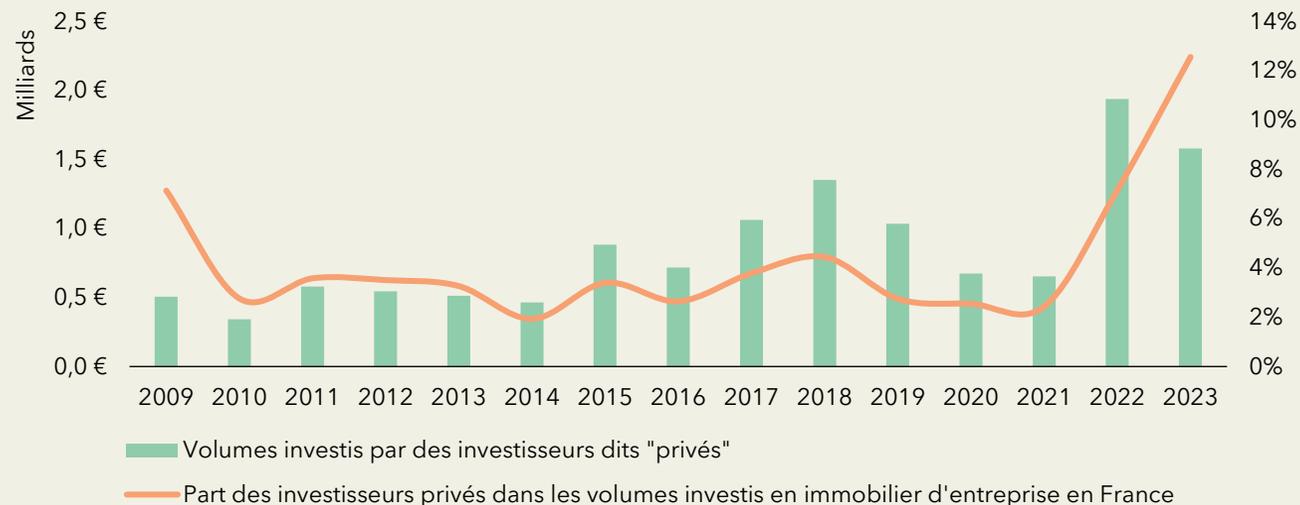
courant du reste du marché, les sommes investies dans l'Hexagone en 2023 par des privés n'ont même reculé qu'assez légèrement (- 18 % sur un an). Cette dynamique s'explique par leur bonne adaptabilité aux conditions

actuelles de marché, avec des capitaux propres importants et un comportement opportuniste tirant parti de l'attentisme des investisseurs institutionnels et de la baisse des prix.

Hausse de 70 % par rapport à la moyenne décennale

Évolution des volumes investis par des investisseurs privés

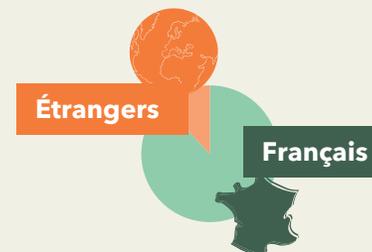
Tous types d'actifs confondus, en milliards d'euros



Source : Knight Frank

Origine des investisseurs privés

En 2023, en %



Répartition des investissements privés par classe d'actifs

En 2023, en %



L'année des ventes utilisateurs

Les volumes représentés par les ventes utilisateurs ont connu une croissance spectaculaire en 2023, enregistrant un bond de 122 % et atteignant un niveau record de 5,5 milliards d'euros. Cette performance exceptionnelle est en grande partie à mettre au crédit des marques et groupes de luxe, qui

ont représenté près de 70 % de l'ensemble des volumes des ventes utilisateurs en France en 2023. Ces volumes se concentrent logiquement dans Paris (84 %), avec une part significative de commerces (37 %) liée aux acquisitions d'immeubles mixtes sur les artères prime de la capitale. Hors

du luxe, plusieurs ventes utilisateurs importantes ont aussi été recensées sur le marché parisien des bureaux, à l'exemple de l'achat par CMA-CGM de son siège au 11 avenue Hoche dans le 8^e ou de celui plus récent par 3F de « Parc Avenue » dans le 13^e.

Surreprésentation du luxe

5,5 Mds €

Volumes des ventes utilisateurs en 2023 en France

+ 122% vs 2022

69 %

Part représentée par les acteurs du luxe

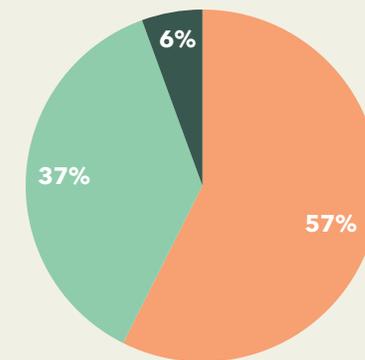
84 %

Part de Paris

Répartition des ventes utilisateurs en 2023 en France

Par classe d'actifs, en % et exemples

LVMH
KERING



■ Bureaux ■ Commerces ■ Industriel



Source : Knight Frank

Les investisseurs étrangers bien moins présents

Les investisseurs étrangers, qui représentent traditionnellement entre un tiers et 45 % des sommes engagées sur le marché français, ont vu leur part descendre à 27 % en 2023. Tous types d'actifs confondus, leurs investissements ont chuté de plus de 60 % par rapport à 2022

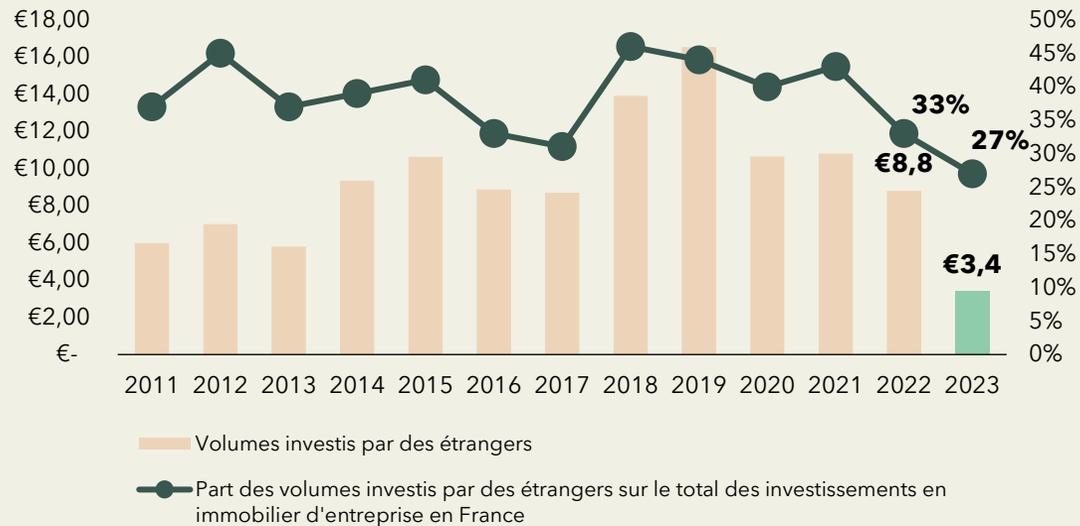
et ont même été quasiment divisés par cinq par rapport au pic de 2019. Les investisseurs étrangers ont néanmoins été à l'origine des deux plus grandes transactions de 2023 (achat par INGKA INVESTMENTS de l'ensemble formé par le centre commercial « Italie Deux » et l'immeuble de bureaux «

Apollo », et cession de la tour « Sequana » à Issy-les-Moulineaux à VALESCO). Ils se sont outre distingués en fin d'année par l'acquisition de grands portefeuilles logistiques (« Daisy », « Scott »).

Moins de 30 % des volumes investis

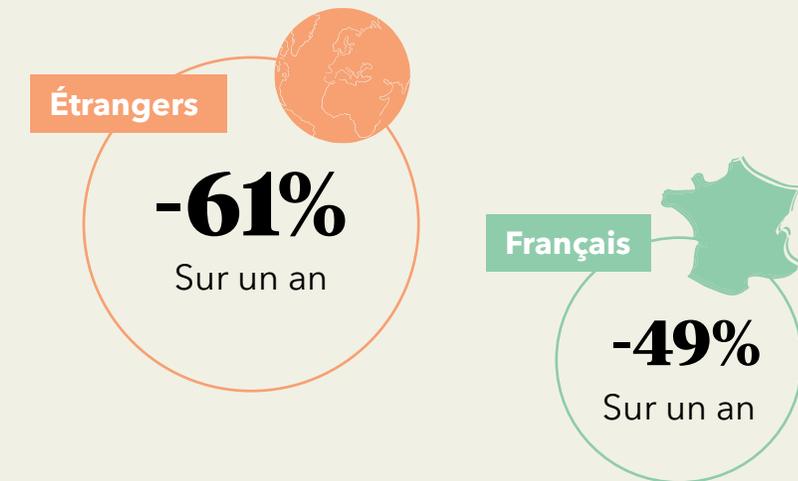
Évolution des volumes investis par des étrangers en France

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



Évolution des volumes investis entre 2022 et 2023

Évolution, tous types d'actifs confondus en France



Source : Knight Frank

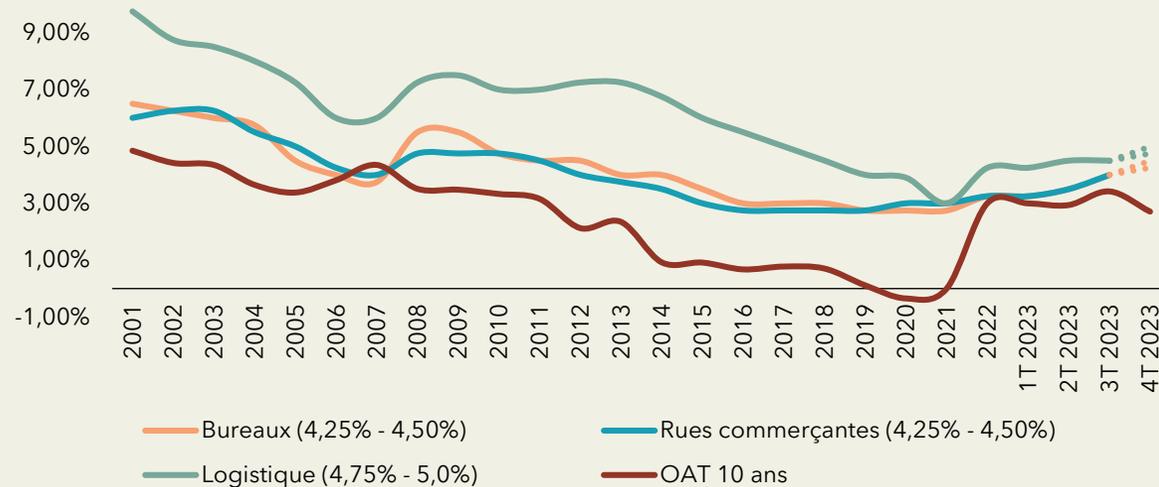
Stabilisation en vue ?

En dépit d'un contexte macro-économique encore très incertain (conflits armés, échéances électorales majeures, ralentissement économique mondial, etc.), la baisse de l'inflation et la détente des taux obligataires devraient apporter plus de visibilité aux investisseurs. Après une année 2023 de nette

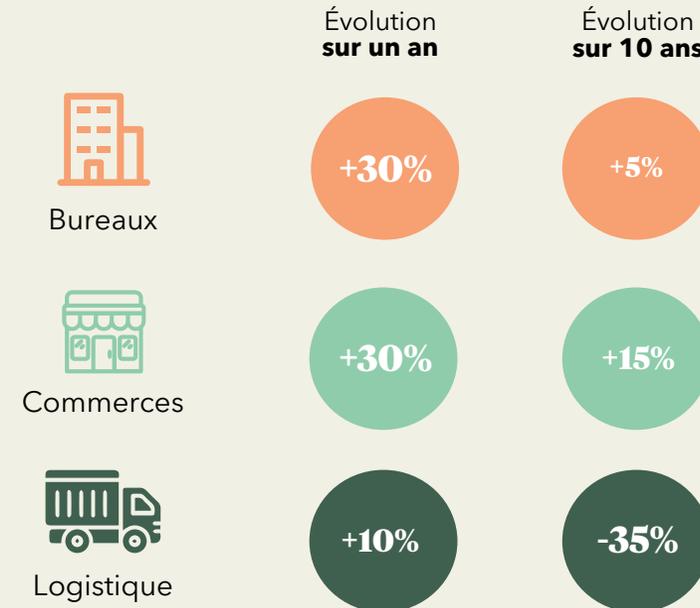
décompression des taux de rendement prime (- 75 à - 125 points de base sur les différents segments de l'immobilier d'entreprise), les valeurs pourraient ainsi trouver leur point d'équilibre, contribuant à l'amorce d'un regain d'activité sur les marchés immobiliers français.

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

Évolution des taux de rendement prime en France



Évolution des taux de rendement prime



Sources : Knight Frank / Banque de France

Bureaux : encore plus de la moitié des volumes

Avec 6,4 milliards d'euros investis sur le marché français des bureaux en 2023, les volumes ont fortement chuté de 56 % par rapport à 2022. La baisse a également été de 56 % en Île-de-France, mais a été un peu moins marquée en région (- 52 %), même si le nombre très limité de transactions significatives y a également

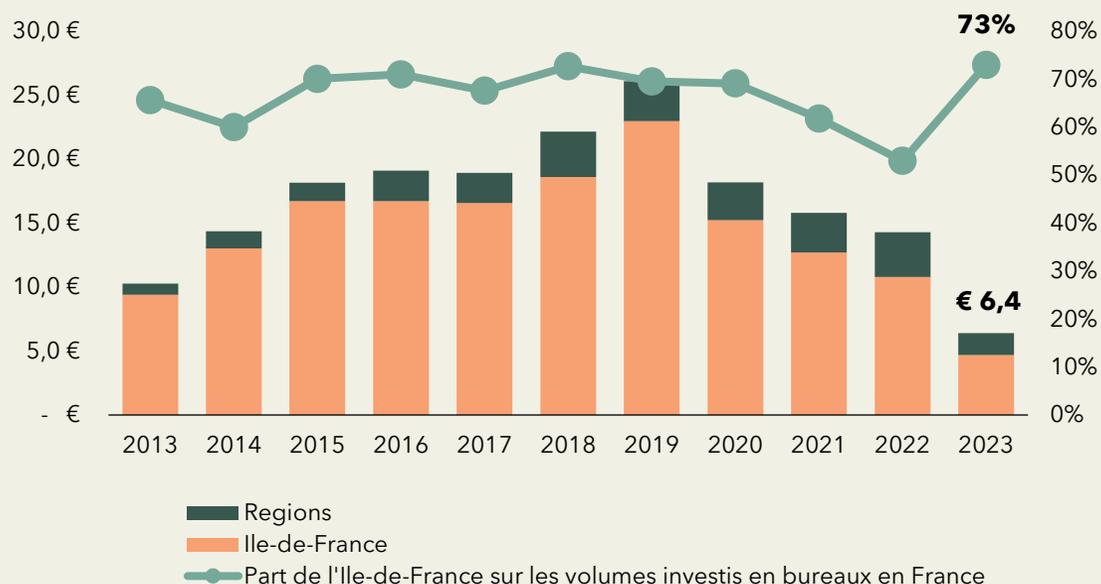
nettement réduit les volumes d'investissement. Au total, seules dix cessions de bureaux supérieures à 100 millions d'euros ont été recensées en 2023 en France contre 33 en 2022 et 66 en 2019. Une seule a été signée hors de l'Île-de-France : l'achat par AEW de « Welink » à Lyon, qui reste en tête des grandes métropoles

régionales avec un peu plus de 320 millions d'euros investis contre 1,1 milliard d'euros en 2022. Quelques opérations significatives ont par ailleurs été recensées à Toulouse (« Riverside » acquis par LA FRANÇAISE) ou Marseille (« Eko Active » acheté par UNOFI).

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

Évolution des volumes investis en bureaux

En France, en milliards d'euros



Volumes investis en bureaux en 2023

Top 3 des villes françaises



Source : Knight Frank

Exemples de transactions bureaux en 2023



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



COVÉA
VIVACITY
PARIS 12^e



CDC
CORTIS
PARIS 17^e



IMMOVALOR
LIFE
PARIS 13^e



AEW
WELINK
LYON (69)



ATLAND VOISIN
IMMEUBLE « V »
VERSAILLES (78)



LA FRANÇAISE / EDF INVEST
MEMPHIS
PARIS 13^e



OREIMA
8-10 RUE ROQUEPINE
PARIS 8^e



COVÉA
23 RUE DE L'AMIRAL D'ESTAING
PARIS 16^e



REMAKE AM
CAMPUS MASSY
MASSY (91)

Source : Knight Frank

Activité quasi-nulle à La Défense

Paris capte 60 % des investissements

Investissements en bureaux par secteur géographique

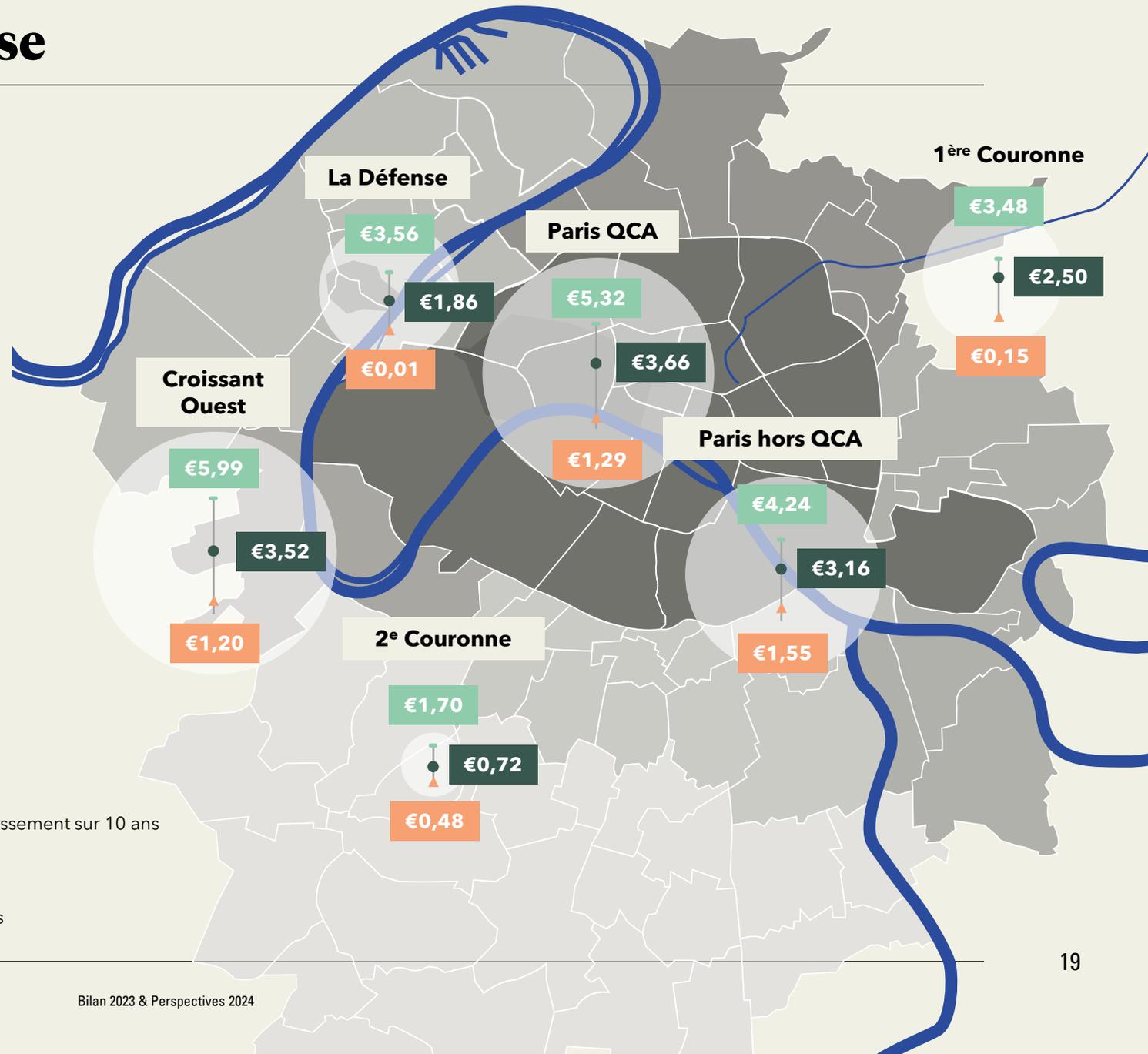
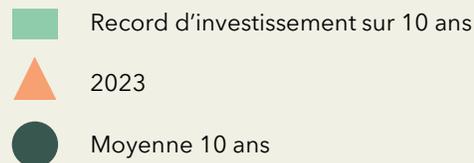
En Île-de-France, en milliards d'euros

L'Île-de-France reste de loin le marché tertiaire le plus important du pays. La région capitale a même vu sa part augmenter d'une année sur l'autre, passant de 53 % en 2022 à 73 % en 2023 avec 4,7 milliards investis en bureaux.

Ceci ne doit pas masquer la forte polarisation du marché francilien, entre secteurs bénéficiant d'une demande solide des utilisateurs d'une part, et zones pénalisées par une diminution plus ou moins importante des prises à bail et une franche hausse de la vacance d'autre part. En 2023, l'activité s'est ainsi majoritairement concentrée dans Paris, la capitale captant

60 % des volumes investis en bureaux en Île-de-France. Malgré une attractivité toujours importante, le QCA a toutefois été bien moins animé qu'en 2022, avec une baisse de 57 % des volumes liée au contexte financier global mais aussi aux craintes et interrogations nées de la révision du PLU bioclimatique.

La baisse a été bien plus forte dans d'autres secteurs. Ainsi, une dizaine de transactions totalisant près de 150 millions d'euros ont été recensées en 1^{ère} couronne, tandis que le marché de La Défense a subi un véritable coup d'arrêt.



Nette correction des prix

Les prix métriques de bureaux dans Paris QCA (hors ventes utilisateurs) se sont tassés en 2023, avec une baisse moyenne de près de 20 % mais une valeur qui demeure toutefois plus élevée qu'en 2019. La correction devrait se poursuivre au 1^{er} semestre 2024, même s'il est difficile de mesurer l'ampleur

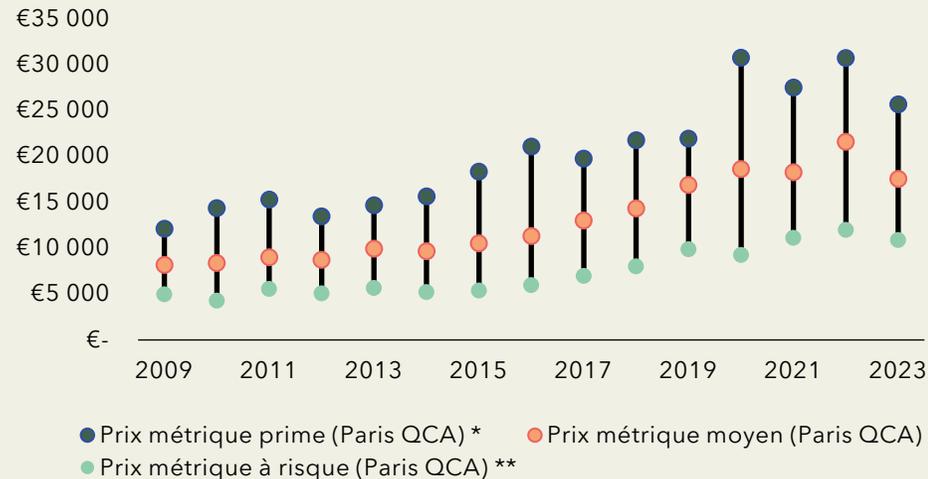
exacte de la baisse à venir. Hors de Paris, la chute des prix a été plus importante. Ainsi, les prix moyens ont chuté de plus de 25 % en moyenne dans les trois secteurs de 1^{ère} couronne, illustrant la volonté des investisseurs de réallouer une prime de risque aux secteurs de marché aux

fondamentaux plus fragiles. Ponctuellement, certaines opérations ont même fait ressortir des prix à peine supérieurs à la valeur du foncier. Cela dit, il convient de relativiser cette analyse, nécessairement limitée par le nombre restreint de transactions actées en 2023.

Baisse assez limitée dans le QCA

Évolution des prix métriques dans Paris QCA

En €/m²

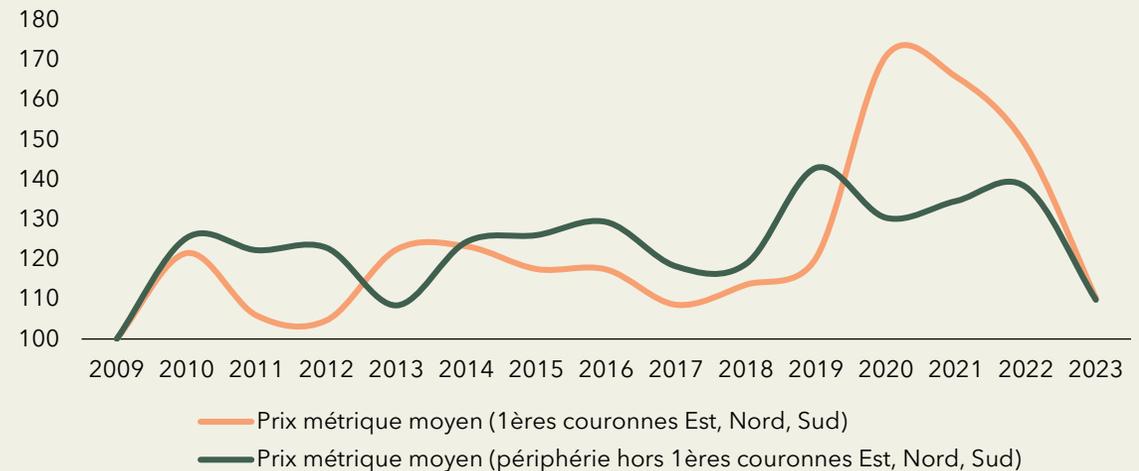


* Moyenne des 5 prix métriques les plus importants
 ** Moyenne des 5 prix métriques les plus faibles

Évolution très contrastée selon le secteur géographique

Évolution des prix métriques en Île-de-France

Indice 100 = 2009



Source : Knight Frank

Commerces : résultat honorable

Avec 3,3 milliards d'euros, les sommes investies en 2023 sur le marché français des commerces reculent de 45 % en un an, soit une baisse moins marquée que celle des bureaux et de l'industriel. Par ailleurs, l'année écoulée a été un cru exceptionnel pour les ventes utilisateurs, illustrant l'importance de la pierre dans les stratégies

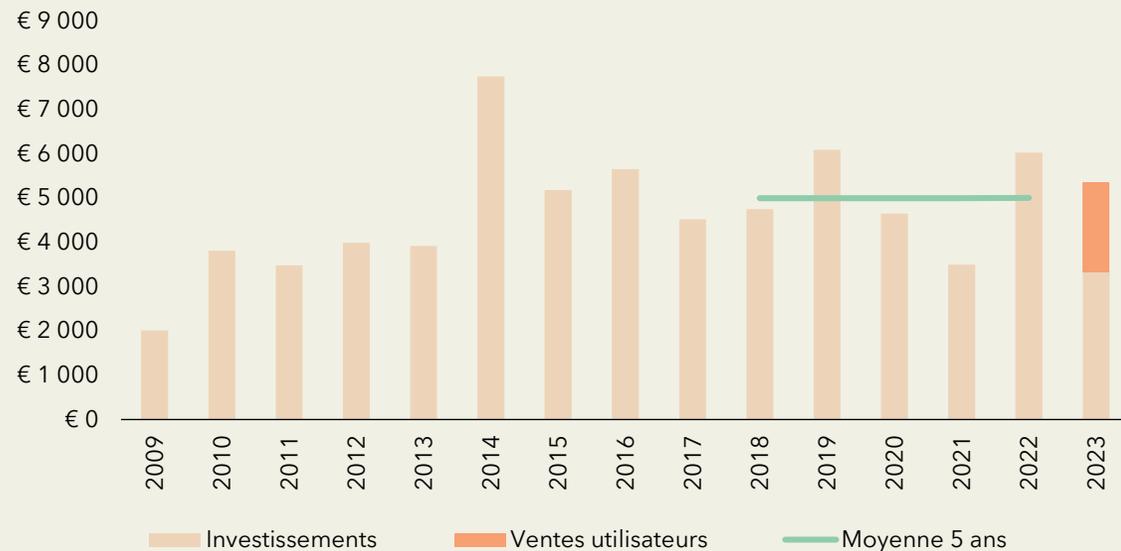
patrimoniales et commerciales de grands groupes internationaux. Les sommes représentées par ces ventes utilisateurs ont dépassé 2 milliards d'euros dans Paris, grâce aux acquisitions réalisées pour le compte de LVMH et de KERING sur l'avenue des Champs-Élysées et sur plusieurs axes majeurs du luxe parisien (rue François 1^{er},

avenue Montaigne, etc.). En additionnant ces opérations aux volumes d'investissement « classiques », ce sont plus de 5,4 milliards d'euros qui ont été dépensés en murs de commerces en France en 2023, ce qui équivaut à la moyenne décennale.

Une baisse à relativiser

Évolution des volumes investis en commerces en France

En milliards d'euros, tous formats commerciaux confondus



Source : Knight Frank

Commerces : un marché plutôt équilibré

Hors ventes utilisateurs, l'année 2023 a vu une diminution de près de 60 % des investissements en commerces de pieds d'immeuble, qui voient leur part passer de 38 % en 2022 à 29 % en 2023. En revanche, celle des centres commerciaux a nettement augmenté (36 % en 2023 soit + 14 points en un an), notamment gonflée par les cessions

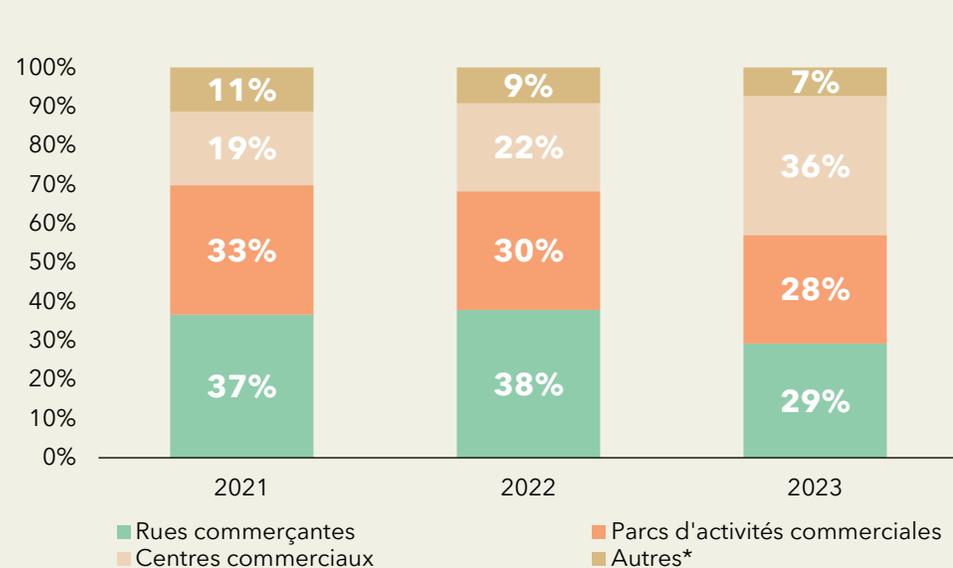
de foncières et assureurs français. Quelques galeries d'hypermarchés et centres commerciaux situés au cœur de villes moyennes ont aussi été échangés (« Place d'Armes » à Valenciennes, cédé au GROUPE STRAUSS). La part des centres commerciaux n'avait plus été aussi élevée depuis 2020. Cette hausse ainsi que la variété des types

de biens cédés en 2023 sont le signe tangible de la confiance retrouvée des investisseurs pour ce segment de marché, sur lequel ils sont prêts à réinvestir pour peu que l'actif dispose de bons fondamentaux et que la valeur ait été suffisamment corrigée.

Les centres commerciaux reviennent sur le devant de la scène

Volumes investis en commerces par typologie d'actifs

En France, en % du total

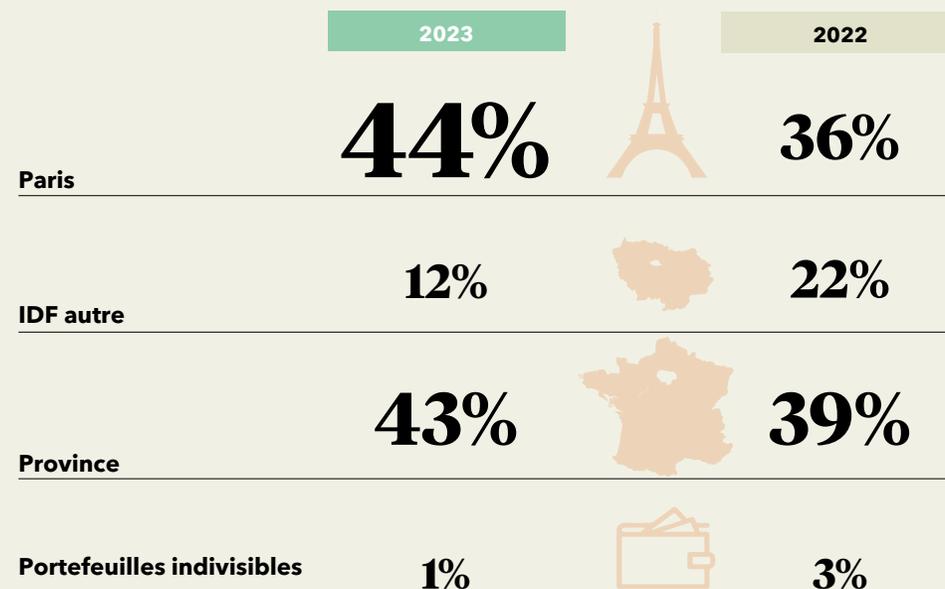


*Centres de marques, hypers et supermarchés, portefeuilles non divisibles

Source : Knight Frank

Répartition géographique des volumes investis en commerces

En France, en % du total



Exemples de transactions de commerces en 2023



INGKA
ITALIE DEUX
PARIS 13^e



FREY
POLYGONE RIVIERA
CAGNES-SUR-MER (06)



KERING
35-37 AV. MONTAIGNE (VALENTINO)
PARIS 8^e



MATA CAPITAL
PORTEFEUILLE DE CENTRES DE MARQUES
FRANCE



AEW
PASSY PLAZA
PARIS 16^e



UNITY
1-3 RUE DU CHEVALIER SAINT-GEORGES
PARIS 8^e



GROUPE STRAUSS
PLACE D'ARMES
VALENCIENNES (59)



ETIXIA
BAY 1
TORCY (77)



FINAMAS
62 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES
PARIS 8^e



GROUPAMA GAN REIM
HÔTEL DE COULANGES
PARIS 4^e

Source : Knight Frank

Industriel : net recul mais intérêt maintenu

En 2023, l'ampleur de la chute des investissements sur le marché de l'industriel a été comparable à celle des bureaux. Avec 3 milliards d'euros investis l'an passé en France, les volumes ont ainsi reculé de 55 % par rapport à 2022. La baisse est moins marquée pour les locaux d'activités (- 39 %) que pour les entrepôts logistiques (- 63%), pénalisés par le recul des investissements étrangers et du nombre de

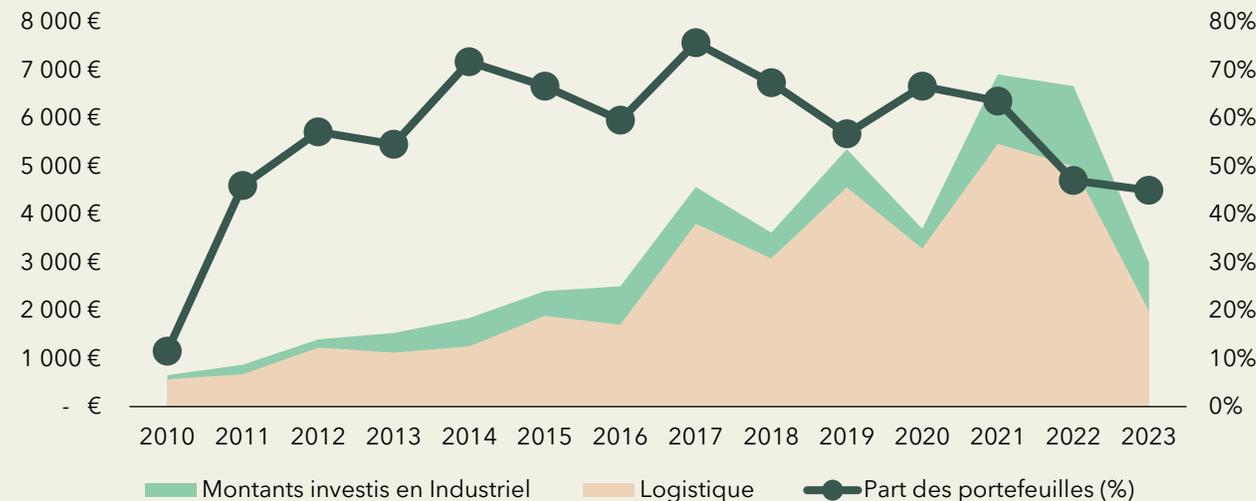
cessions de grands portefeuilles. Plusieurs belles opérations ont néanmoins été bouclées en fin d'année (achat par AXA IM du portefeuille « Olympe », cession à BOREAL IM et CADILLAC FAIRVIEW du Portefeuille « Daisy »). La diminution des volumes investis s'explique également par l'absence de grandes transactions unitaires (une seule de plus de 100 millions d'euros en 2023 contre six en 2022).

Un autre élément clé à considérer est l'influence de l'objectif de zéro artificialisation nette des sols, qui impose des contraintes aux nouveaux développements et peut avoir pour effet de restreindre les opportunités de produits neufs à acquérir. En revanche, ceci limite l'offre disponible à la location et permet donc aux investisseurs de tabler sur une croissance durable des loyers.

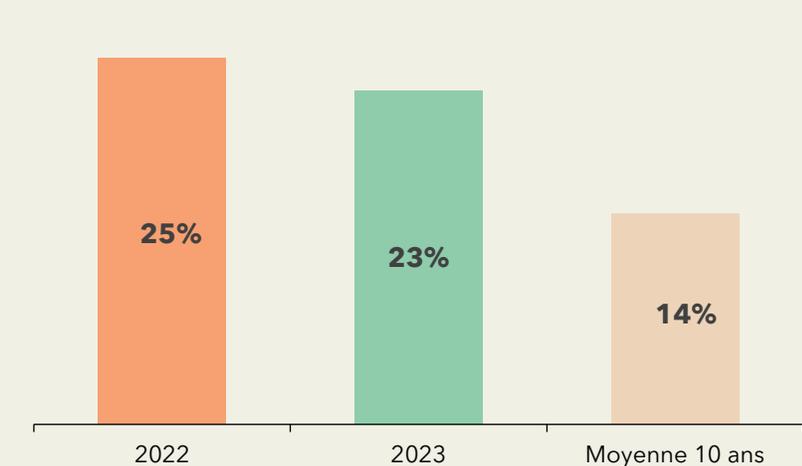
Retour au niveau de 2016

Évolution des volumes investis en immobilier industriel

En France, en milliards d'euros



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



Source : Knight Frank



Zoom sur les actifs alternatifs

France

La diversification reste une priorité

La tendance à la diversification des stratégies d'investissement s'est confirmée en 2023, les investisseurs explorant une gamme plus étendue de possibilités et réduisant progressivement leur surexposition à certaines

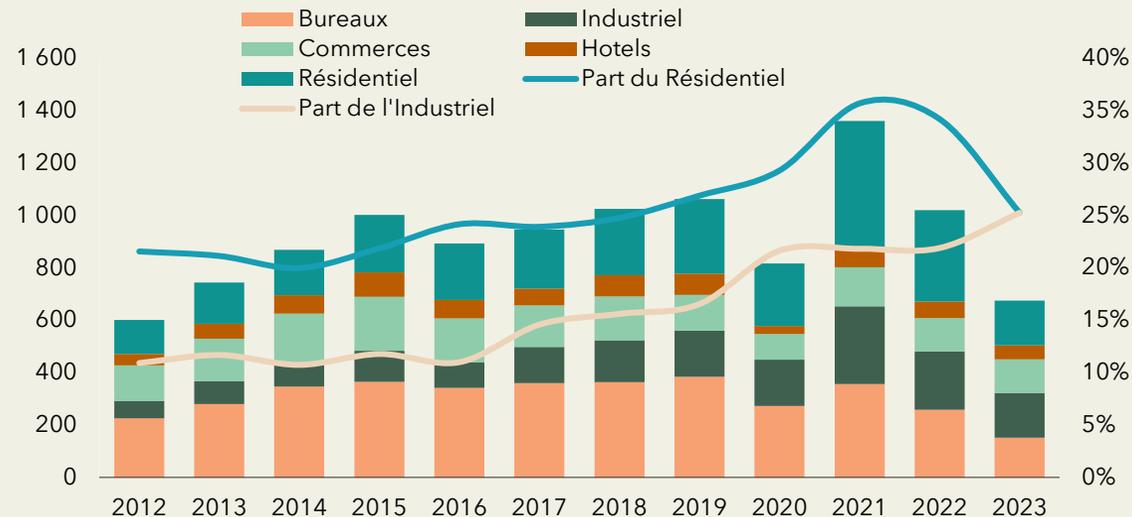
classes d'actifs « traditionnelles ». En 2023, les bureaux n'ont ainsi représenté que 23 % des volumes investis à l'échelle mondiale contre 40 % dix ans plus tôt. En revanche, les secteurs de l'immobilier industriel et du résidentiel, malgré

des volumes en nette baisse l'an passé, ont vu leur part nettement augmenter en 2023 (50% des montants investis dans le monde) par rapport au début des années 2010.

Dans le monde

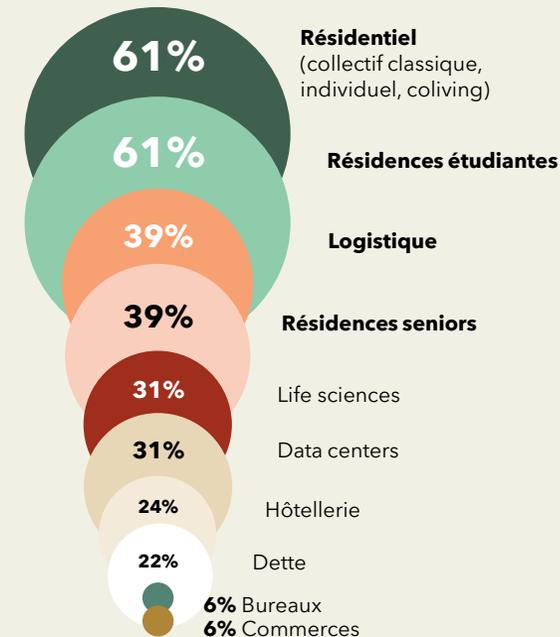
Répartition des volumes investis dans le monde par type d'actifs

En milliards de dollars



En Europe

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



Sources : Real Capital Analytics / Knight Frank

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

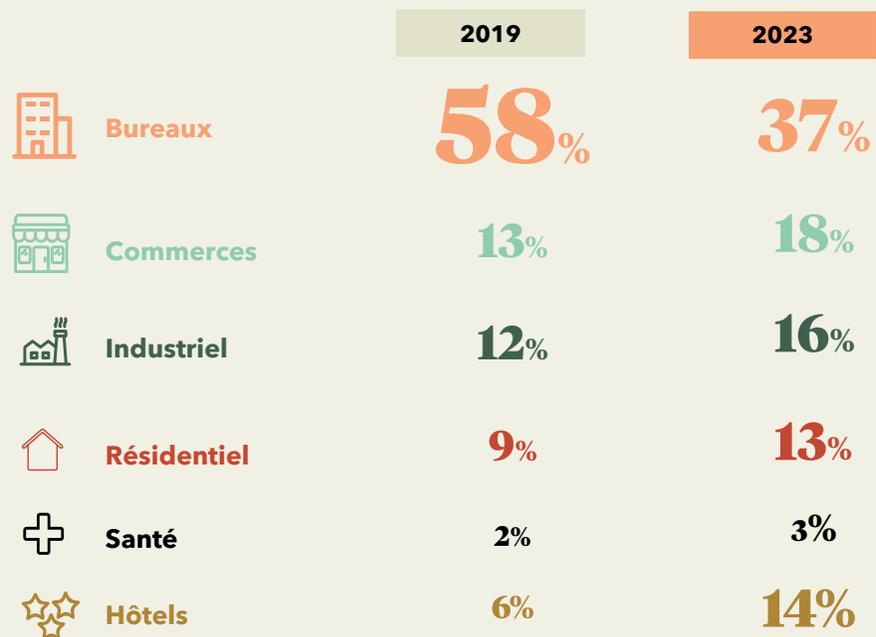
La diversification reste une priorité

D'autres types de biens que les bureaux, les commerces et l'industriel ont animé le marché immobilier français en 2023, confirmant la poursuite des stratégies de diversification des investisseurs.

Certains de ces actifs de diversification ont même affiché des volumes d'investissement en hausse ou quasiment stables d'une année sur l'autre (coliving, hôtellerie, enseignement, etc.).

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

Part sur le volume total en %



Le coliving, pilier du résidentiel géré

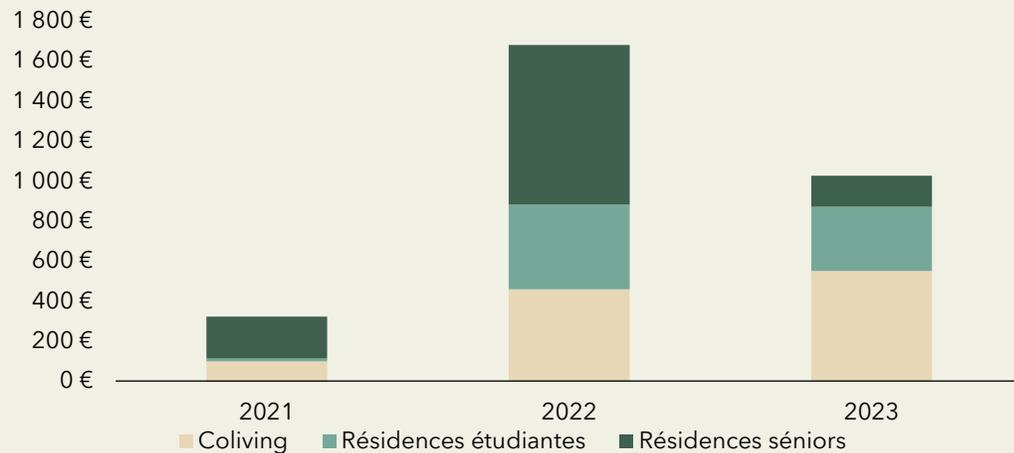
Sur le marché résidentiel, l'importance donnée par les investisseurs à la diversification de leur patrimoine et aux nouveaux usages est illustrée par le dynamisme du coliving, dont le poids ne cesse d'augmenter. Avec plus de 550 millions d'euros investis sur ce marché en France en 2023 (+ 20 %

en un an), le coliving a concentré plus de la moitié des sommes engagées sur le segment du résidentiel géré. Ce succès contraste avec la légère baisse enregistrée sur le marché des résidences étudiantes et surtout le net recul des sommes engagées sur celui des résidences seniors

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

Évolution des volumes investis en résidentiel géré

En France, en millions d'euros



Source : Knight Frank



Année record pour l'enseignement

Avec 21 transactions totalisant près de 500 millions d'euros investis en France, soit une hausse de près de 50 % par rapport au résultat déjà élevé de 2022, 2023 a été une année record pour les locaux d'enseignement. Ce secteur devrait continuer de performer en 2024 en

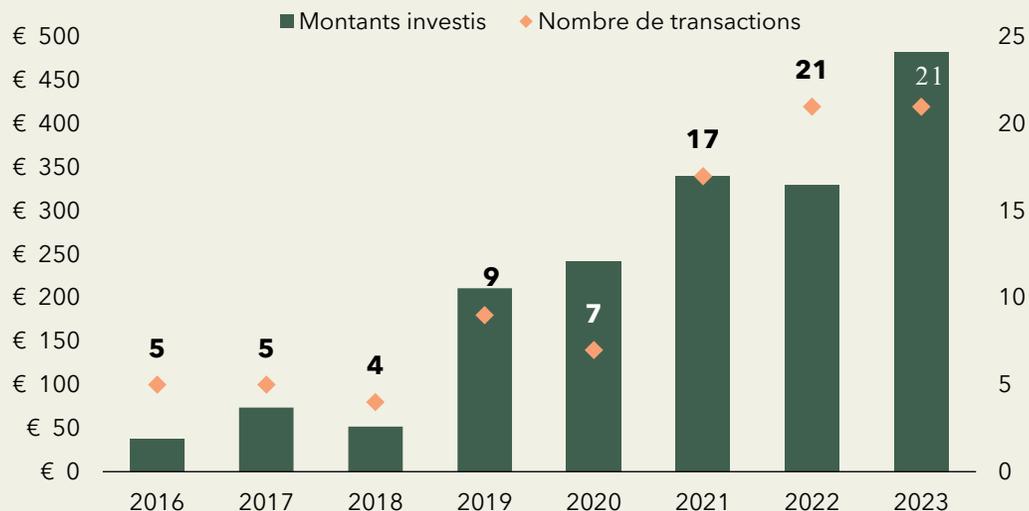
raison des besoins locatifs générés par la hausse des effectifs étudiants dans le privé (+ 3,3 % en 2022-2023 contre une baisse de 3,1 % dans le public) et de la recherche par les investisseurs d'actifs sécurisés et alternatifs leur permettant de diversifier leur patrimoine.

Si l'Île-de-France reste le marché le plus important, la création de campus hors de l'Île-de-France et la volonté des investisseurs de diversifier géographiquement leur patrimoine favorisent également la hausse des volumes en région, en Rhône-Alpes notamment.

+ 106 % par rapport à la moyenne 5 ans

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

En France, en millions d'euros



89

Transactions investissement depuis 2016

1,2 milliard € investis

50 % à Paris

37 % en IDF

Lyon : 1^{er} marché régional

36 % pour le compte de SCPI / OPCI

Source : Knight Frank / *Enseignement supérieur privé

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

Le secteur de l'hôtellerie a été l'un des plus dynamiques du marché immobilier français en 2023. Sur fond de hausse des taux d'occupation et des RevPAR (+ 15 % en France selon MKG), et alors que la dynamique

restera sans doute positive en 2024, les acquisitions d'hôtels et de résidences hôtelières ont ainsi totalisé près de 2,1 milliards d'euros en France en 2023, soit une légère baisse de 9 % sur un an. En revanche, les

volumes investis en immobilier de santé ont nettement diminué. Notons tout de même que l'année a été marquée par le rachat par PRIMONIAL REIM de la participation d'ICADE dans ICADE SANTÉ.

Santé : des volumes divisés par trois

Évolution des volumes investis en immobilier de santé

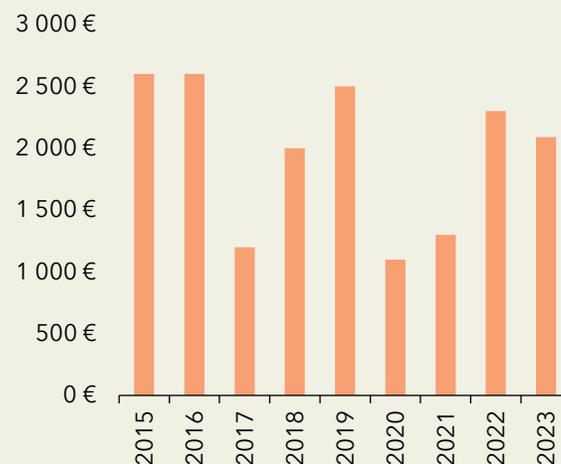
En France, en millions d'euros



Hôtellerie : une année très dynamique

Évolution des volumes investis en hôtellerie

En France, en millions d'euros



Conversions : l'intérêt demeure

La transformation de l'existant est l'un des moteurs du marché de l'investissement, offrant l'opportunité à certains acteurs de diversifier leur patrimoine en convertissant des actifs obsolètes en types de biens répondant aux nouveaux usages. Du fait de sa place importante dans le patrimoine des investisseurs et des taux de vacance élevés dans

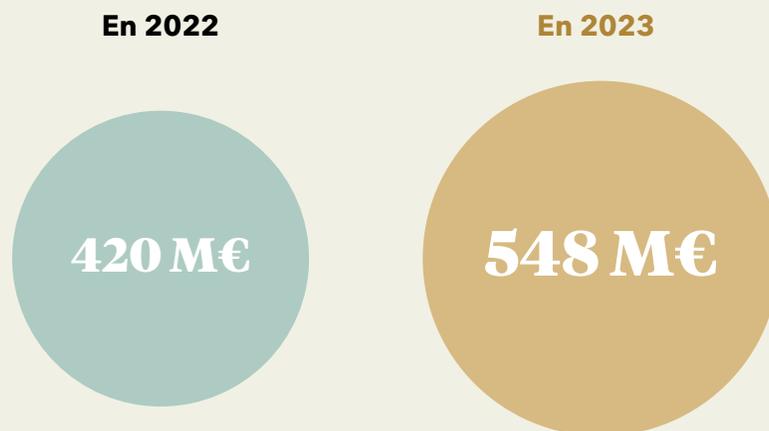
certaines zones, le bureau est la principale classe d'actifs concernée par ces changements d'usages, concentrant 90 % environ des acquisitions de biens à transformer. Si les freins à la transformation restent nombreux (conditions de financement, coût des travaux, etc.), la correction parfois importante des prix des bureaux permet en effet

d'atteindre un certain équilibre financier. Par ailleurs, le contexte réglementaire devient progressivement plus favorable, à l'exemple de la proposition de loi portée par le député Romain Daubié, qui entend assouplir la réglementation pour la transformation de bureaux en logements.

Volumes encore assez modestes mais en hausse

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

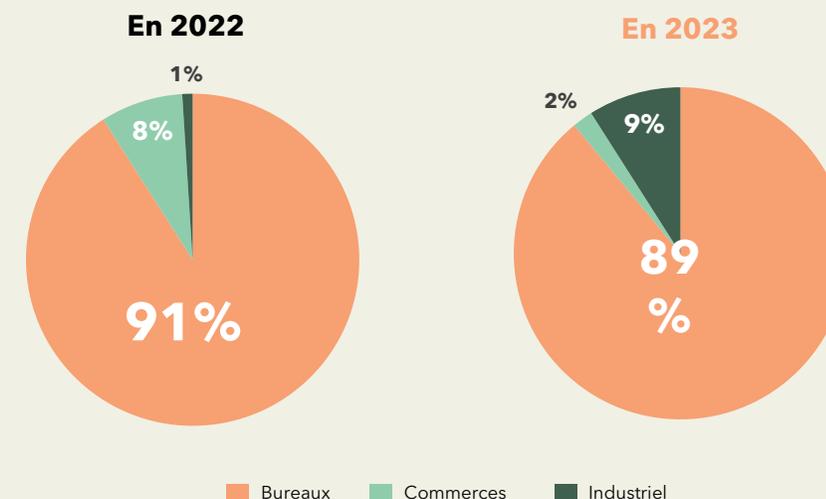
En France, tous types confondus, en millions d'euros



Les bureaux, principaux concernés

Répartition par typologie d'actifs

% du montant total



Source : Knight Frank

Les perspectives pour 2024

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



2

Le marché des bureaux

Ile-de-France

Ce que nous attendions pour 2023

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

Ce qui est réellement arrivé

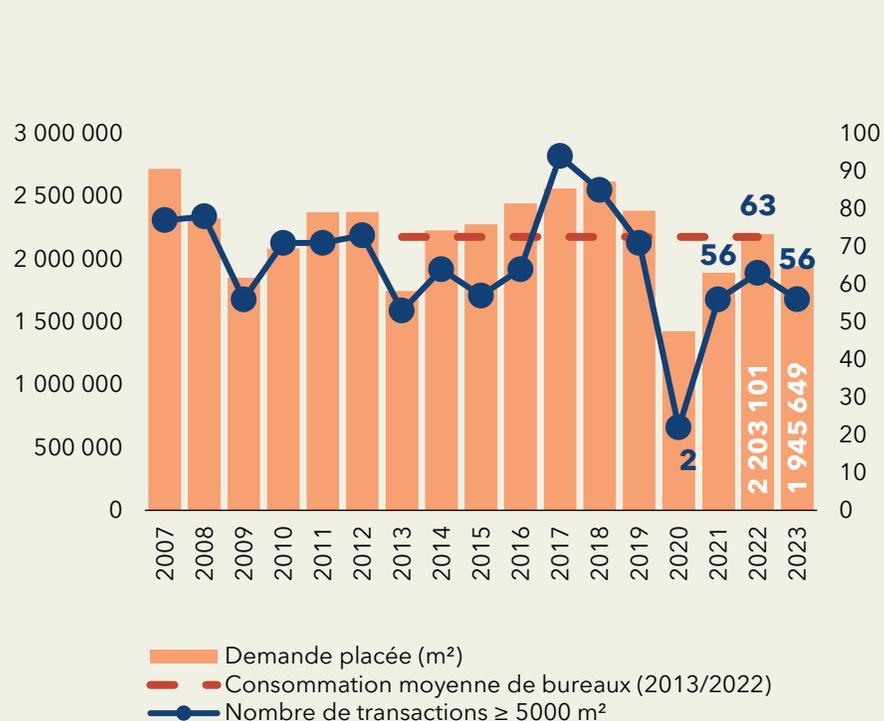
- ☑ Ralentissement plus marqué de l'économie et **dégradation modérée du marché de l'emploi**.
- ☑ Atténuation de l'effet de rattrapage post-Covid et **diminution de 12 %** des volumes placés en Ile-de-France.
- ☑ Confirmation du dynamisme du marché de Paris QCA, malgré un **recul de 14 % par rapport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

Retour à la baisse

Les volumes placés repassent sous la moyenne

Évolution de la demande placée en Île-de-France

Volume total en m²



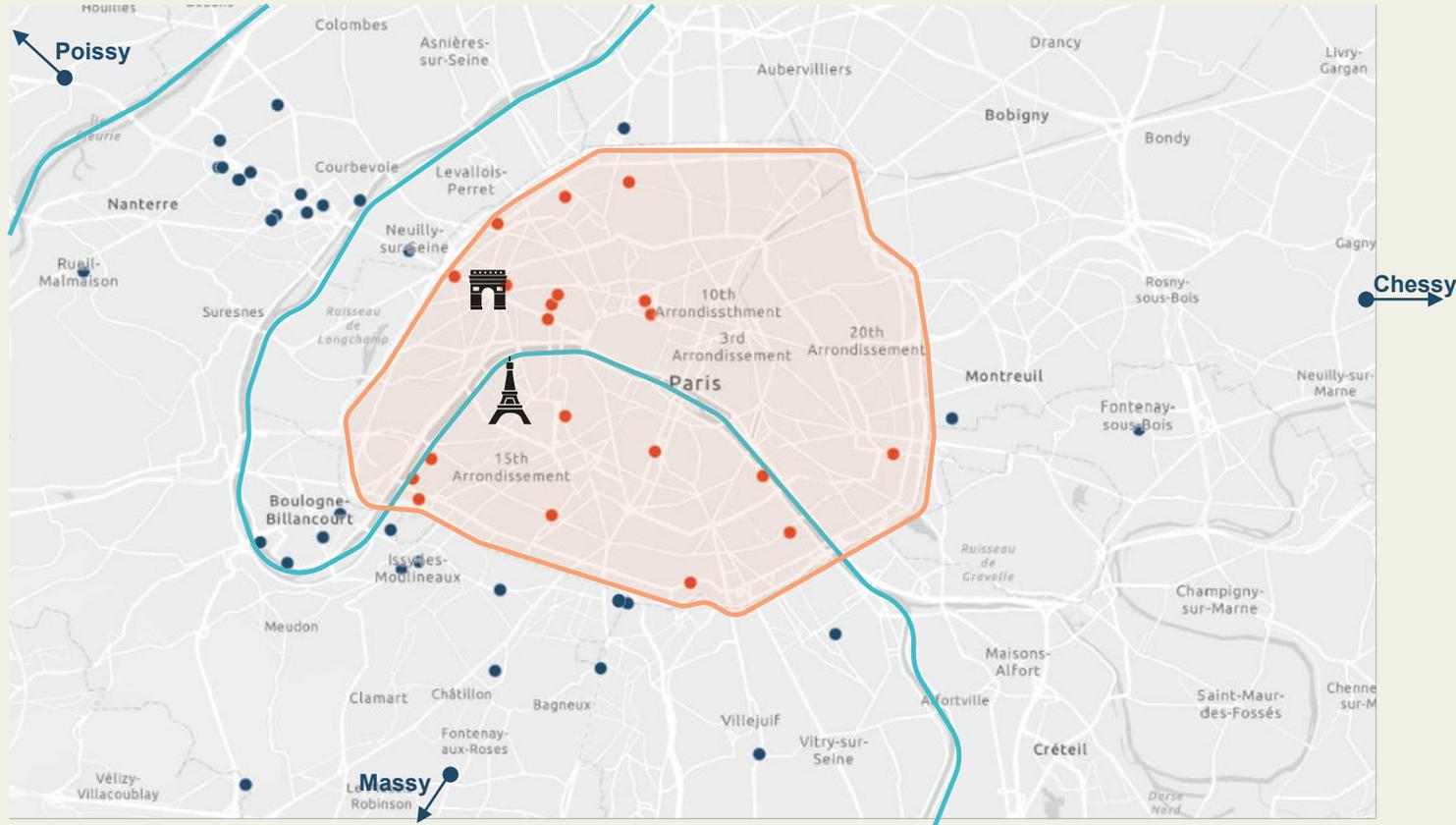
Le marché des bureaux s'était nettement redressé en 2022 grâce à la finalisation de mouvements retardés par la crise sanitaire et à un environnement économique très porteur. En 2023, il a de nouveau décliné, ne bénéficiant plus de l'effet de rattrapage post-covid ni du dynamisme de l'économie française, dont l'activité a quasiment stagné l'an passé. Le recul a néanmoins été modéré. Ainsi, la demande

placée s'est élevée à 1,95 million de m² en Île-de-France, soit un recul de 12 % par rapport à 2022 et de 11 % par rapport à la moyenne décennale. La baisse est un peu plus marquée sur le segment des grandes surfaces (- 15 % sur un an). Ainsi, 56 transactions supérieures à 5 000 m² totalisant 625 600 m² ont été recensées en Île-de-France contre 63 totalisant environ 740 000 m² en 2022.

Source : Knight Frank

Les grandes transactions de 2023

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



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

La répartition des 56 grandes transactions de 2023 est assez inégale selon les secteurs géographiques. Dans Paris, 20 mouvements supérieurs à 5 000 m² ont été recensés après 22 en 2022, dont huit dans le QCA (PUBLICIS dans « Mondo », ROTHSCCHILD au 54-56 rue La Boétie, etc.) et neuf dans le secteur de Paris Sud (3F dans « Parc Avenue », FRANCE TV dans « Quadrans », etc.).

Hors de Paris, 36 grandes transactions ont été recensées contre 41 l'an passé, majoritairement concentrées à La Défense et ses environs immédiats, dans la Boucle Sud et en 1^{ère} couronne Sud. En revanche, les mouvements ont été quasiment inexistant dans le Nord et l'Est.

Les grandes transactions de 2023

Exemples de transactions ≥ 5 000 m² à Paris



PUBLICIS
MONDO
PARIS 17^e (28 500 m²)



CDC
AUSTERLITZ II
PARIS 13^e (24 000 m²)



ROTHSCHILD & CIE
54-56 RUE LA BOETIE
PARIS 8^e (20 500 m²)



FRANCE TÉLÉVISIONS
Q4DRANS
PARIS 15^e (17 000 m²)



IMMOBILIÈRE 3F
PARC AVENUE
PARIS 13^e (13 100 m²)



MCKINSEY & COMPAGNY
35 RIVE GAUCHE
PARIS 7^e (12 900 m²)



BARCLAYS
52 AVENUE HOCHÉ
PARIS 8^e (11 900 m²)



EDF
PALAIS BLEU
PARIS 16^e (11 500 m²)



FRANCE TÉLÉVISIONS
SEINE OUEST
PARIS 15^e (8 200 m²)



UBS
39 RUE DU COLISÉE
PARIS 8^e (6 200 m²)



WINAMAX
LUXSO
PARIS 5^e (5 800 m²)



OPCO
RACINE
PARIS 12^e (5 800 m²)



FONDATION CENTRALESUPELEC
IKOM
PARIS 13^e (5 700 m²)



HIPTOWN
GAVROCHE
PARIS 18^e (5 400 m²)

Source : Knight Frank

Les grandes transactions de 2023

Exemples de transactions ≥ 5 000 m² en région parisienne



RENAULT / RCI
NEW R & X WORK
BOULOGNE (24 000 + 15 000 m²)



STELLANTIS
GREEN CAMPUS
POISSY (32 000 m²)



SUEZ
ALTIPLANO
PUTEAUX (22 000 m²)



INFORMATIQUE CDC - ICDC
NETWORK 2
BAGNEUX (15 900 m²)



EDF RENOUVELABLES FRANCE
YUMA
CHATILLON (12 700 m²)



INFOPRO DIGITAL
AQUEDUC
GENTILLY (12 500 m²)



ALD AUTOMOTIVE
CITYLIFE
NANTERRE (11 000 m²)



SIEMENS MOBILITY
YUMA
CHATILLON (10 300 m²)



WILLIS TOWERS WATSON
TOUR HEKLA
PUTEAUX (9 600 m²)



BAYARD
KALIFORNIA
MALAKOFF (8 200 m²)



MALAKOFF HUMANIS
HELIA
FONTENAY SOUS BOIS (8 000 m²)



ESIEA
ZAC GAGARINE TRUILLOT
IVRY SUR SEINE (7 700 m²)



BIOGROUP
LE GARIBALDI
SAINT-OUEN (6 300 m²)



CREDIT MUTUEL ARKEA
TRINITY
PUTEAUX (5 200 m²)

Source : Knight Frank

La rationalisation reste une priorité

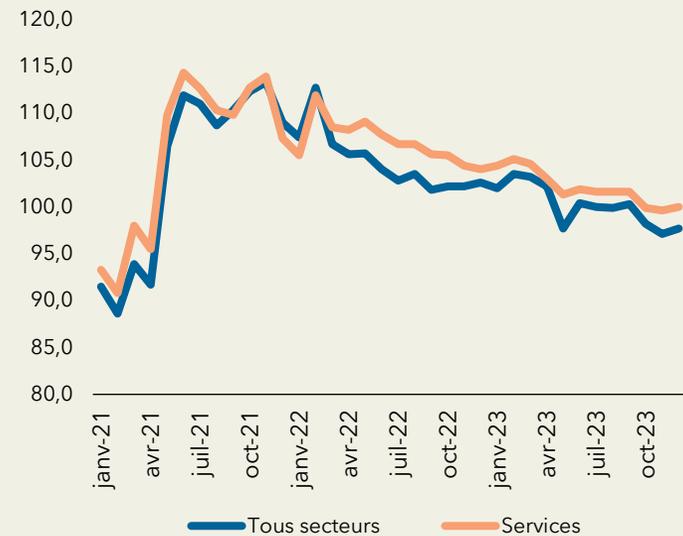
Le contexte économique restera très incertain en 2024 (volatilité des prix, croissance ralentie, tensions géopolitiques, etc.) et le climat des affaires ne devrait pas se redresser de façon significative. Par ailleurs, les défaillances repartent nettement à la hausse (55 500 faillites en France en 2023, soit un niveau proche de celui de 2019) et la trésorerie des entreprises est parfois plus fragile. Dans ce contexte, les entreprises seront plus attentives à

la maîtrise de leurs coûts et plus soucieuses de rationaliser leur immobilier. Les logiques économiques des utilisateurs pourraient être d'autant plus faciles à mettre en œuvre que le marché de l'emploi sera moins tendu, avec un rebond du taux de chômage et moins de difficultés à recruter. 41 % des entreprises affirmaient ainsi avoir des difficultés à recruter à la fin de 2023 contre un pic à près de 60 % en juin 2022.

Le climat s'assombrit

Indicateur du climat des affaires

En points, en France

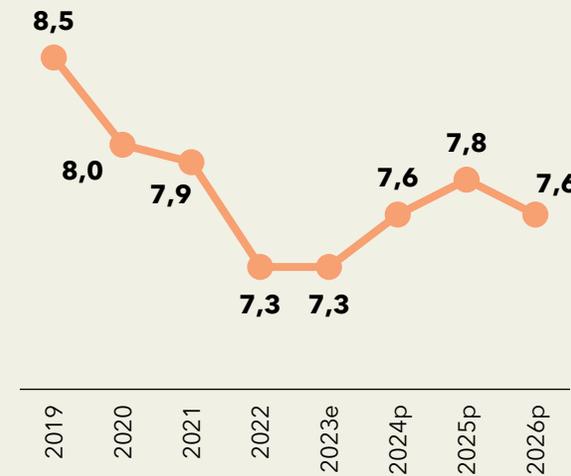


Source : INSEE

Le plein emploi s'éloigne

Taux de chômage en France

% de la population active, France entière

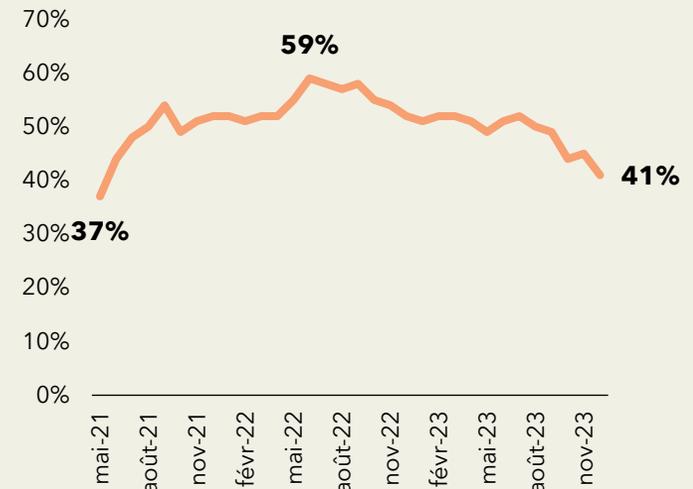


Sources : Banque de France, INSEE

Moins de difficultés à recruter

Part des entreprises ayant des difficultés à recruter

En %, en France, tous secteurs



Source : Banque de France



Que reste-t-il de la crise sanitaire ?

La tendance à la rationalisation des surfaces de bureaux consommées par les entreprises sera d'autant plus importante qu'elle restera soutenue par la pratique du télétravail. Si le retour au bureau a été l'un des thèmes majeurs de 2023, le télétravail continue en effet de structurer les organisations, les salariés franciliens le pratiquant en

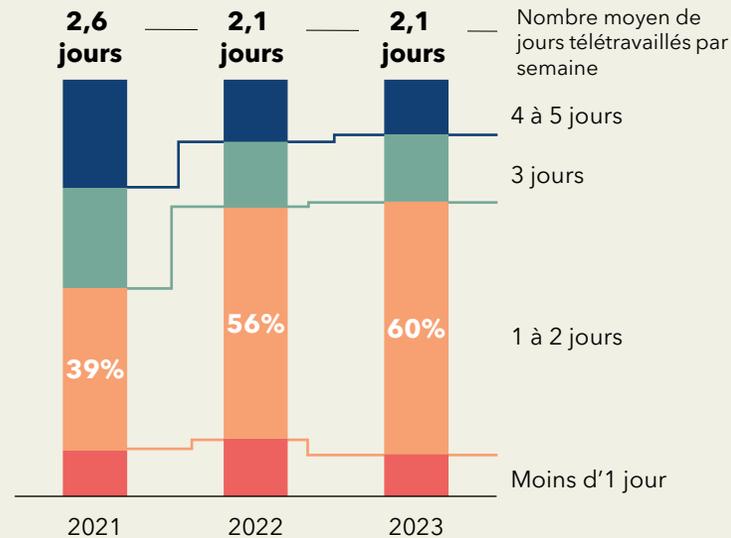
moyenne deux jours par semaine. Les vendredis, et dans une moindre mesure les mercredis, sont largement privilégiés pour le travail à distance comme en témoigne la baisse de fréquentation des transports en commun le vendredi par rapport aux autres jours ouvrés. La pérennisation du télétravail impacte également la

fréquentation des grands pôles tertiaires d'Île-de-France. À fin novembre 2023, elle était en hausse de 20 % sur un an à La Défense mais affichait un repli de 19 % par rapport à la même période en 2019.

Le retour au bureau est partiel

Évolution de la pratique du télétravail

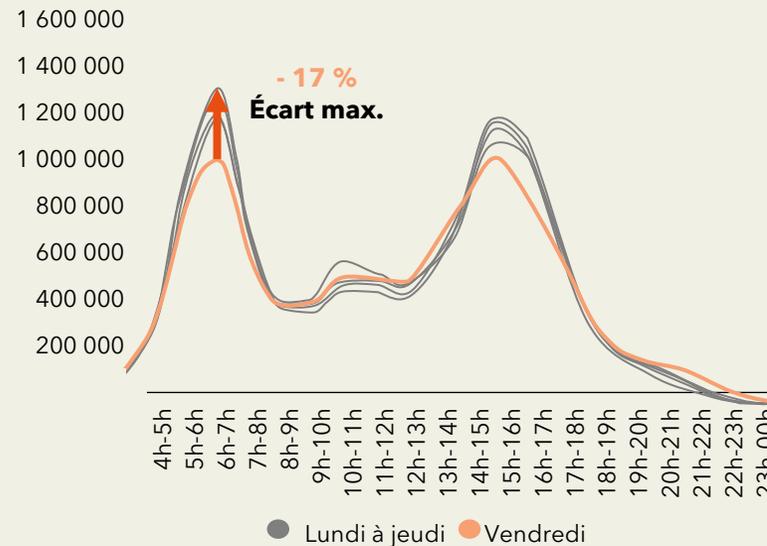
En % des répondants, en Île-de-France



Source : L'Institut Paris Région

Fréquentation des transports en commun

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



Source : Open data Île-de-France Mobilités, données à fin novembre 2023

Fréquentation de La Défense

En nombre de personnes, à fin novembre 2023

329 553
personnes

+ 20 %
par rapport à novembre 2022

-19 %
par rapport à novembre 2019

Source : Open data RATP

Rationalisation : des effets très inégaux

En 2023, aucun segment de surfaces n'a fait mieux que l'année précédente. Les commercialisations de petites (< 1 000 m²) et moyennes surfaces (1 000 à 5 000 m²) ont respectivement chuté de 15 % et 5 % par rapport à 2022. La baisse est de 15 % pour les surfaces supérieures à 5 000 m², 2023 ayant

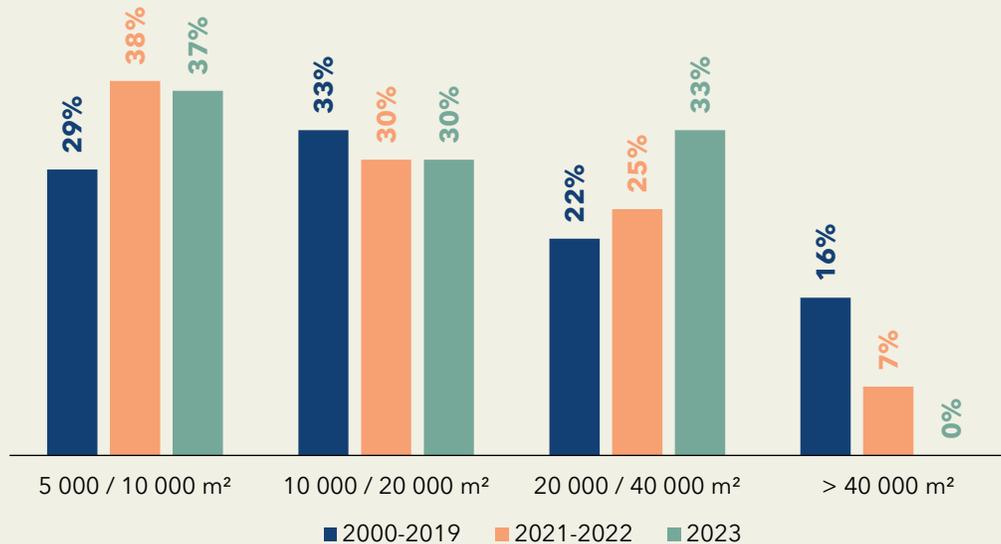
effectivement confirmé la poursuite des politiques de rationalisation immobilière des entreprises et la baisse générale des gabarits. La taille moyenne des surfaces de plus de 5 000 m² prises à bail l'an passé en Île-de-France atteint ainsi 11 170 m², soit une baisse de 15 % par rapport à celle des dix années

pré-Covid. Parmi les 56 grandes transactions de 2023, on n'en compte aucune de plus de 40 000 m², alors que de telles surfaces comptaient en moyenne pour près de 20 % de la demande placée lors des dix années précédant la crise sanitaire.

Disparition des très grands gabarits

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

Part sur le volume total ≥ 5 000 m² en %

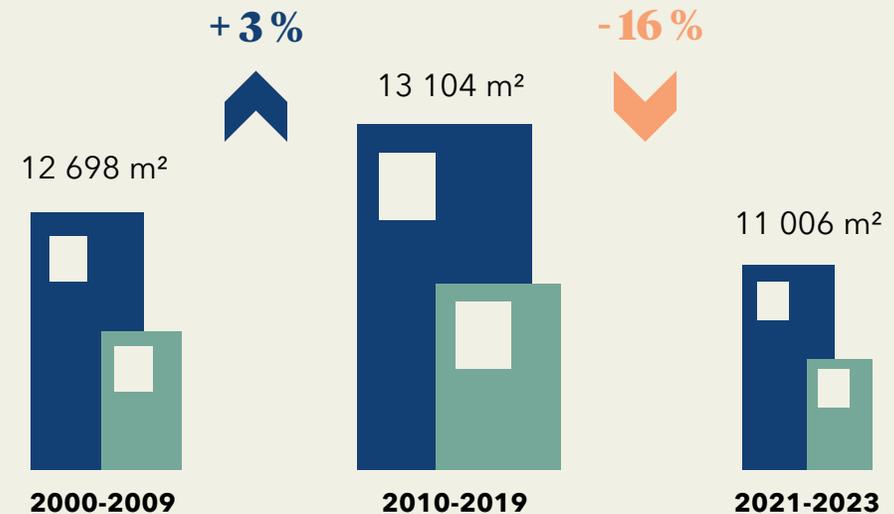


Source : Knight Frank

Baisse moyenne de 16 % des grandes surfaces prises à bail

Évolution de la taille moyenne des transactions ≥ 5 000 m²

En Île-de-France



Source : Knight Frank

Rationalisation : des effets très inégaux

Tous les secteurs d'activité ne réduisent pas leurs surfaces de bureaux dans les mêmes proportions. La consommation moyenne de m² a diminué de 23 % dans celui de l'industrie-distribution et de 36 % dans celui de la banque-finance, habitués aux « méga-transactions » avant le Covid-19. À l'inverse des grandes banques françaises, la

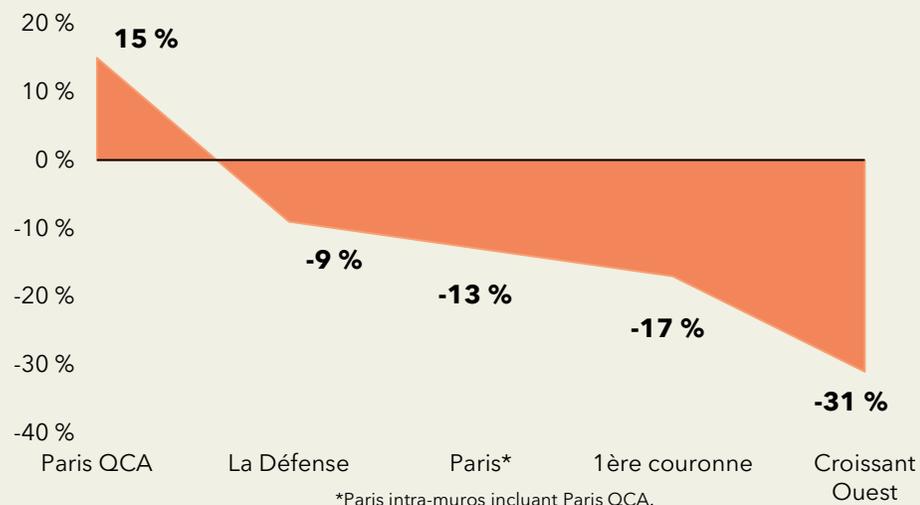
demande des sociétés financières internationales demeure dynamique et exclusivement concentrées dans le QCA, où ROTHSCHILD et CIE, UBS et BARCLAYS ont par exemple loué au total près de 40 000 m² en 2023. D'autres activités sont en expansion, comme le luxe ou le conseil. MCKINSEY & COMPANY a loué près de 13 000 m²

de bureaux neufs au 35-37 blvd des Invalides dans le 7^e, soit plus de deux fois la taille de son siège actuel. L'enseignement supérieur se distingue aussi par une hausse des surfaces prises à bail, de l'ordre de 30 % en 2023 grâce au dynamisme des grandes surfaces (sept transactions supérieures à 5 000 m² contre cinq en 2022).

Mais des disparités selon les marchés...

Évolution de la taille moyenne des transactions ≥ 5 000 m²

En %, en 2023 vs moyenne décennale

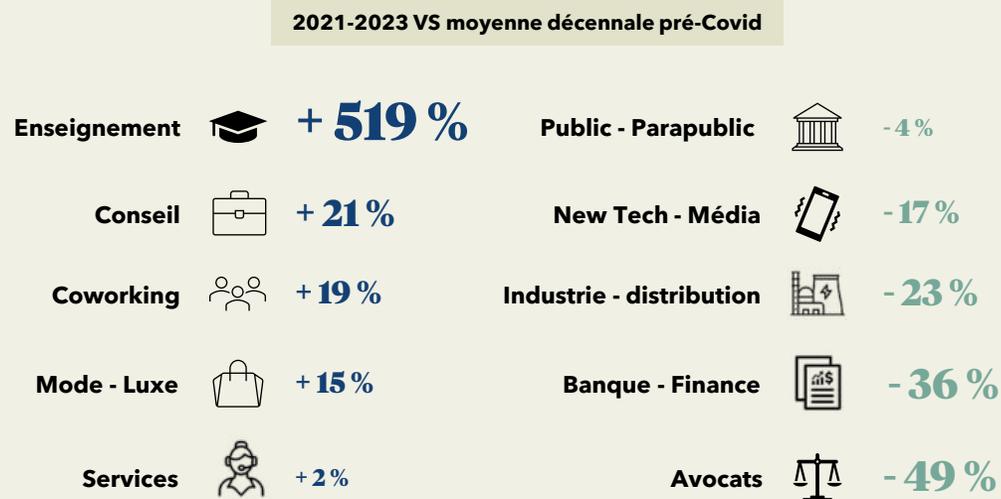


Source : Knight Frank

... et les secteurs d'activité

Évolution de la taille moyenne des transactions ≥ 5 000 m²

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



Tendance quasi générale à la baisse

Les différents secteurs tertiaires ne sont pas exposés de la même façon aux stratégies de rationalisation immobilière des entreprises. Le Croissant Ouest et La Défense affichent par exemple un volume placé inférieur de 19 % et 12 % à leur moyenne décennale pré-Covid, totalisant respectivement 443 600 m² et 148 400 m² en 2023. La baisse est également significative en 1^{ère} couronne Nord, avec une chute de 48 %

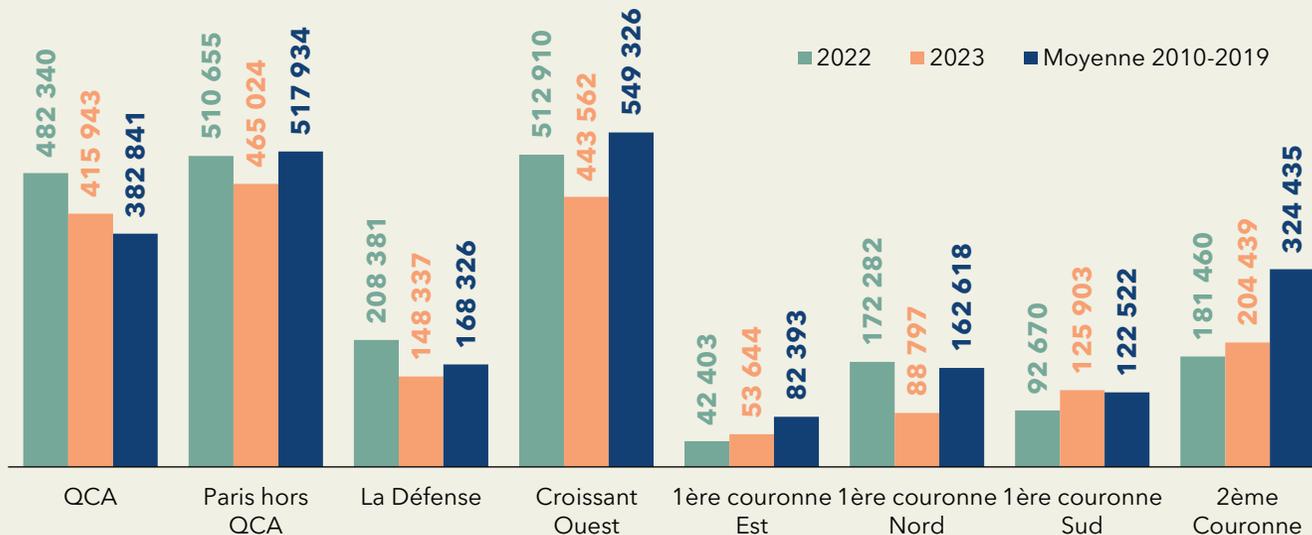
sur un an contrastant avec le rebond important relevé dans le Sud, où sept grandes transactions ont été recensées en 2023. À Paris, le bilan est mitigé. Si le QCA affiche une hausse de 9 % par rapport à la moyenne décennale pré-Covid, les secteurs hors QCA affichent quant à eux un recul de 29 % sur la même période. Toutefois, l'activité s'est redressée en cours d'année, en particulier sur la rive gauche où dix transactions

supérieures à 5 000 m² ont été finalisées au 2nd semestre dont l'achat par 3F de « Parc Avenue » dans le 13^e. Habituellement en situation de pénurie, le marché de Paris 5/6/7 a lui été dopé par la commercialisation de nouvelles offres qualitatives, qui ont même séduit quelques utilisateurs du QCA.

Seuls le QCA et le Sud surperforment

Évolution de la demande placée par secteur géographique

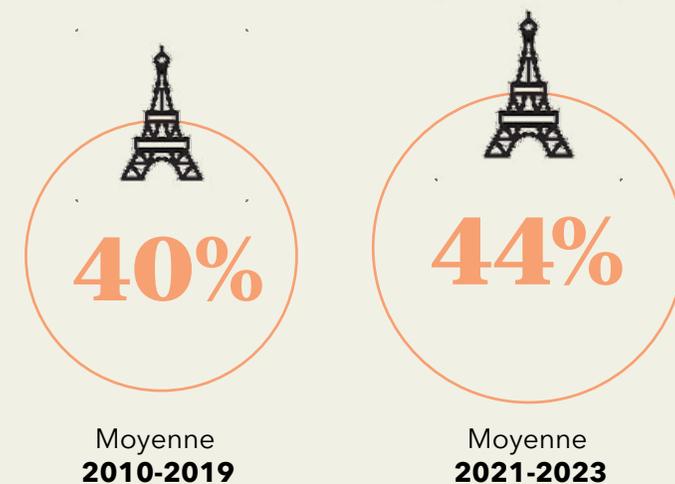
En volume de m² en Île-de-France, toutes surfaces confondues



Source : Knight Frank

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

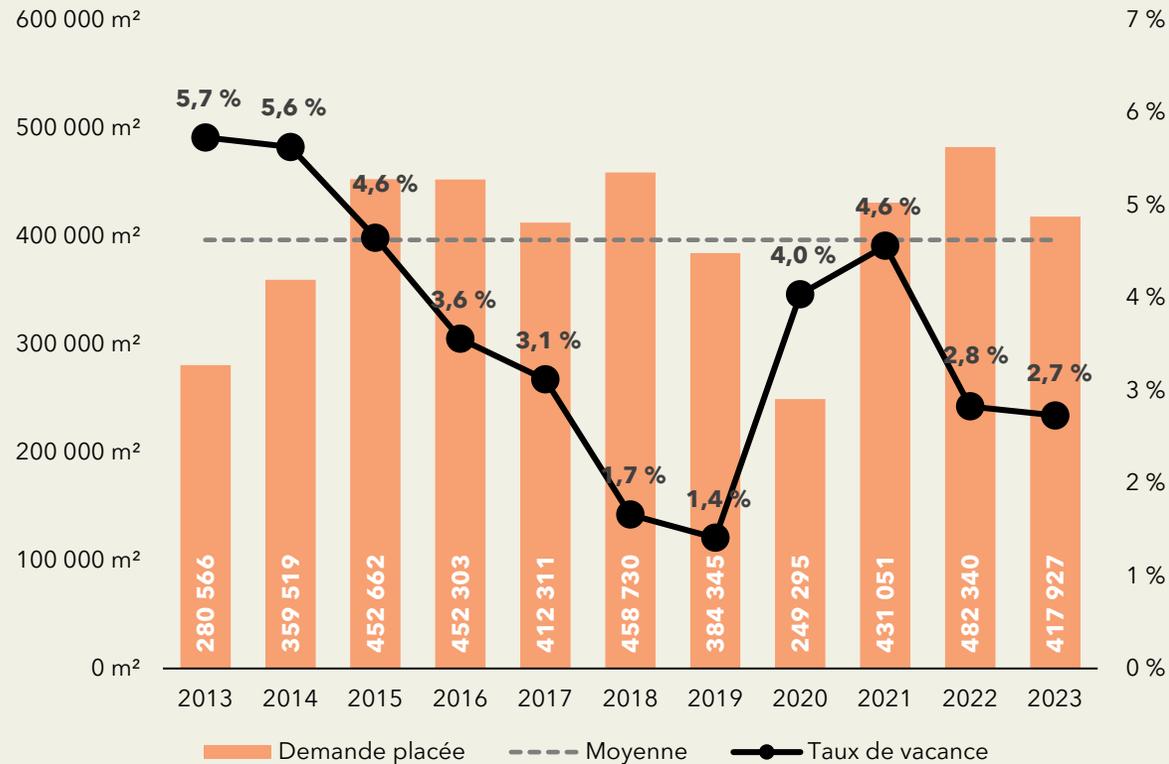
% du volume de m²



Paris QCA : un essoufflement à relativiser ?

Une activité pénalisée par le manque d'offres

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



Demande placée 2023



La capacité de rétention du quartier central des affaires reste importante. Ce dernier est également parvenu à attirer plusieurs entreprises d'autres communes d'Île-de-France ou d'autres quartiers de la capitale. Ainsi, PUBLICIS a prévu de regrouper dans les 28 500 m² de l'immeuble « Mondo » (Paris 17^e) ses équipes préalablement installées dans l'est parisien.

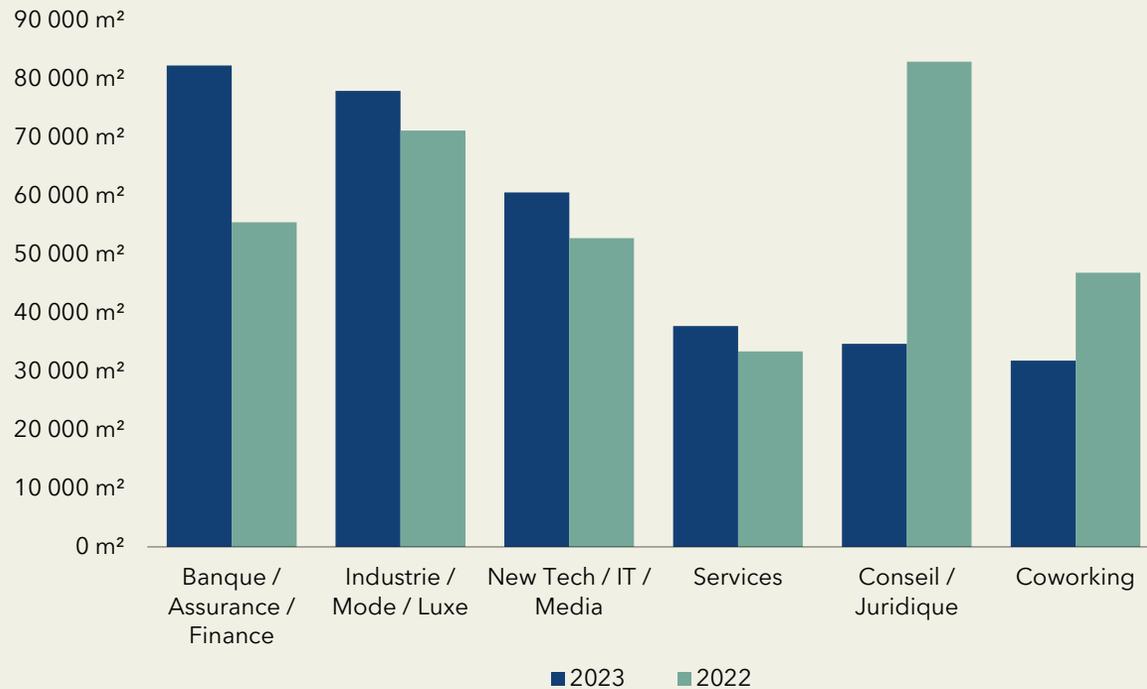
Malgré cela, les volumes placés ont chuté dans le QCA en 2023, totalisant 417 000 m² soit un recul de 14 % par rapport à l'année précédente. Cet essoufflement peut être relativisé, le résultat de 2023 dépassant tout de même de 5 % la moyenne décennale. En outre, le QCA sortait de deux années 2021 et 2022 records et l'activité a été pénalisée en 2023 par la rareté de l'offre disponible.

Source : Knight Frank

Paris QCA : un essoufflement à relativiser ?

Baisse de demande de secteurs clés

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



La chute de l'activité locative du QCA ne s'explique pas uniquement par une offre disponible peu fournie mais aussi par la baisse de la demande émanant de certains utilisateurs. Au total, les secteurs du conseil et des services, les activités juridiques ainsi que le coworking ont en effet consommé 105 000 m² de bureaux dans le QCA l'an passé, soit une chute de 36 % par rapport à 2022.

Dès lors, les résultats du QCA ont dépendu encore davantage des prises à bail d'entreprises du luxe et de la finance, qui sont quant à elles

demeurées très actives. En 2023, ces deux secteurs ont concentré 49 % des m² de bureaux commercialisés au sein du quartier central des affaires contre 36 % en 2022.

À titre d'exemple, ROTHSCHILD & CIE, UBS et BARCLAYS ont par exemple loué à eux trois près de 40 000 m² en 2023 dans le QCA, tandis que le luxe s'est illustré par l'acquisition d'immeubles parisiens emblématiques, comme le 150 avenue des Champs-Élysées, cédé à LVMH, ainsi que le 35-37 avenue Montaigne, cédé au groupe KERING.

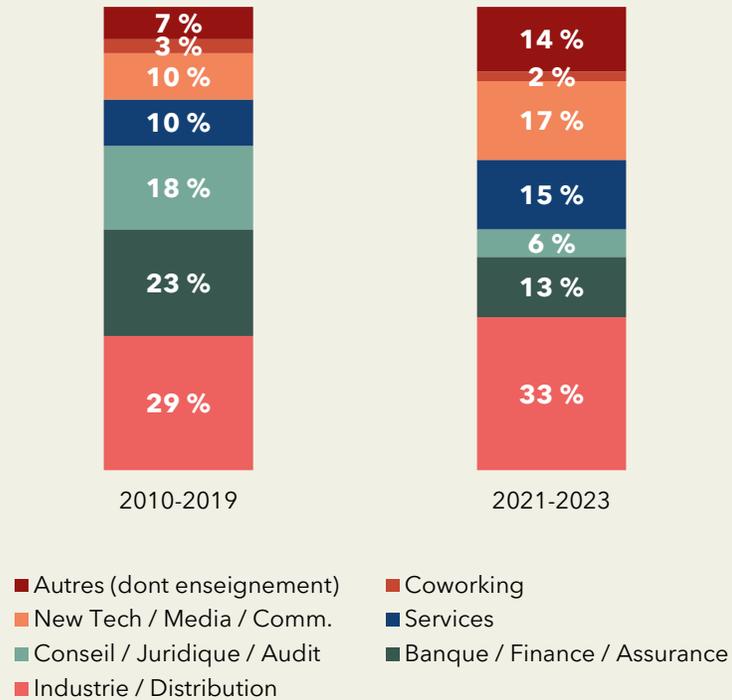
Source : Knight Frank

La Défense poursuit sa mue

Des utilisateurs plus hétérogènes

Répartition des preneurs par secteur d'activité

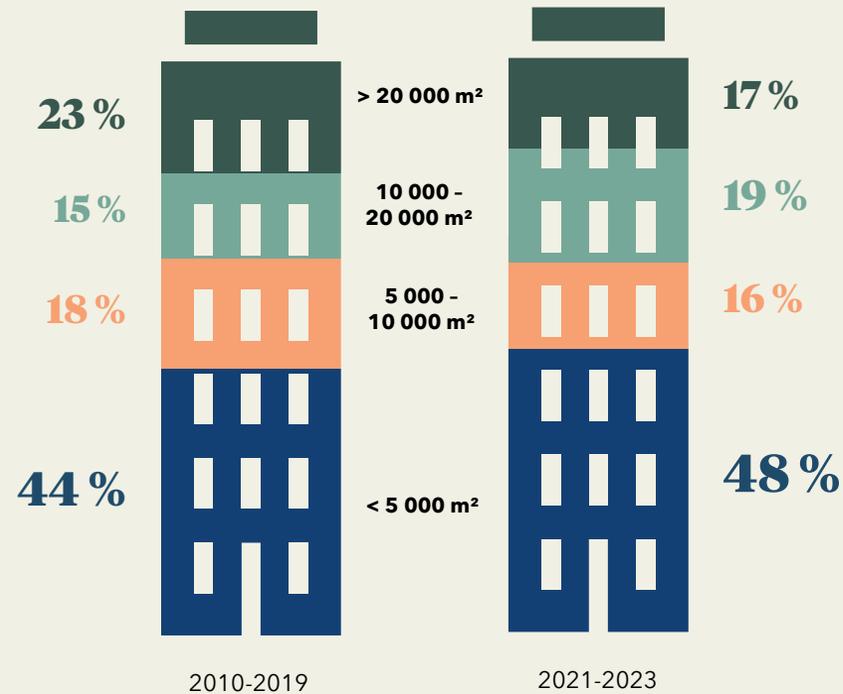
En % du volume placé ≥ 1 000 m² à La Défense



Moins de très grandes transactions

Répartition des créneaux de surfaces

En % du volume placé total à La Défense



Malgré une demande placée en baisse en 2023, La Défense a attiré ces dernières années un panel d'utilisateurs plus variés. La répartition par secteur d'activité des volumes pris à bail y est ainsi plus équilibrée qu'auparavant : la part de l'audit et de l'industrie est par exemple passée de 47 % entre 2010 et 2019 à 39 % entre 2021 et 2023, tandis que celles de l'enseignement supérieur, des services et des nouvelles technologies se renforcent.

Par ailleurs, La Défense est désormais moins dépendante de la signature de très grandes transactions, devenues assez rares. Ses performances s'appuient davantage sur les prises à bail de petites et moyennes surfaces. Autre point positif, l'environnement et l'accessibilité du quartier d'affaires ne cessent de s'améliorer, puisque celui-ci profitera ces prochains mois de l'extension de la ligne E du RER, qui le reliera au cœur de Paris QCA en moins de dix minutes.

Source : Knight Frank

La Défense poursuit sa mue

Une destination plus attractive

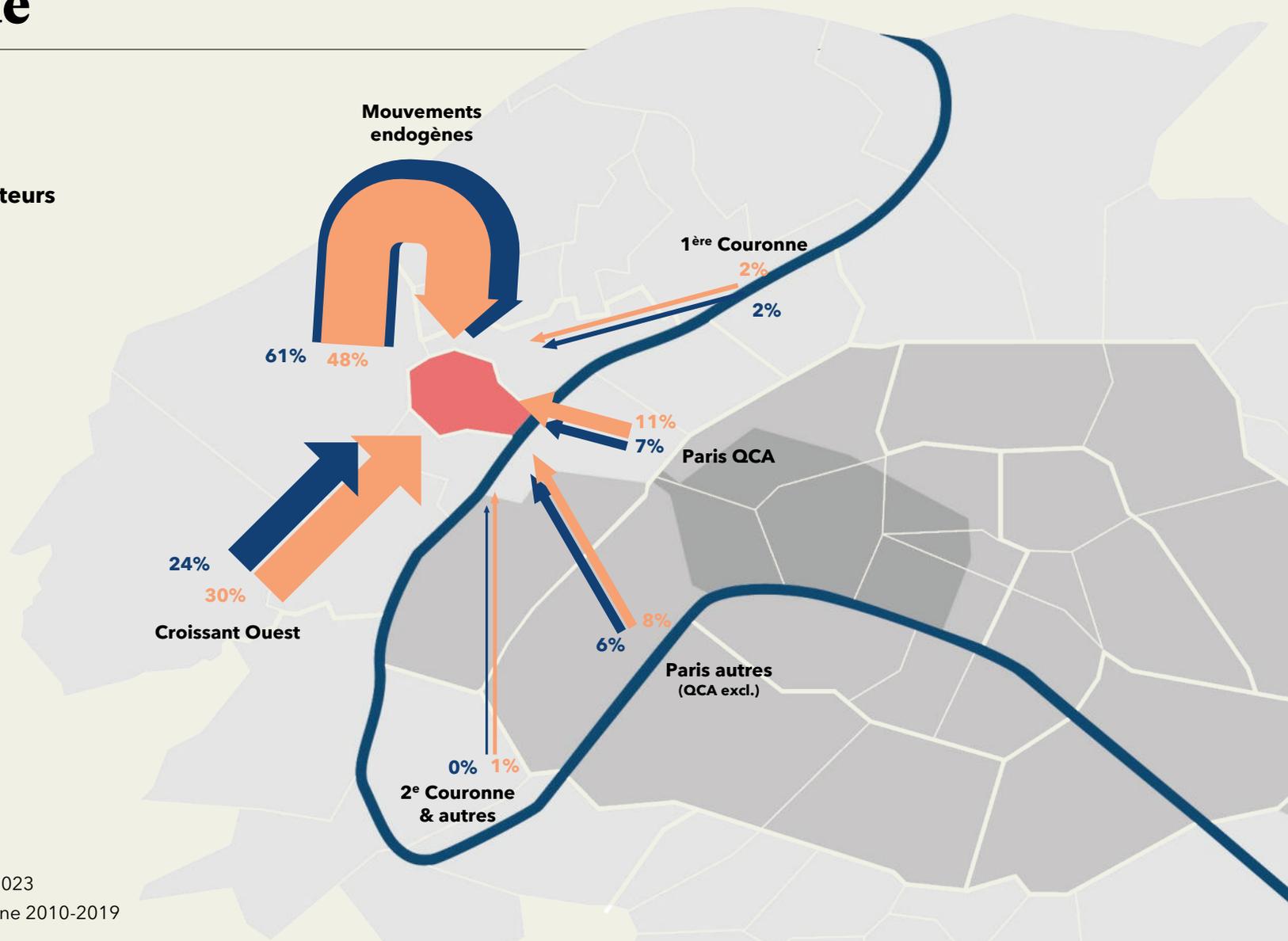
Évolution des origines géographiques des utilisateurs

En % du volume placé ≥ 1 000 m² à La Défense

Illustrant la dynamique positive du marché des bureaux de La Défense, ce dernier attire d'avantage d'utilisateurs originaires d'autres secteurs franciliens. Alors que 61 % du volume des prises à bail de surfaces supérieures à 1 000 m² entre 2010 et 2019 étaient le fait d'entreprises déjà établies à La Défense, cette part est tombée à 48 % entre 2021 et 2023. À l'inverse, la part des arrivées en provenance d'autres secteurs géographiques s'est accrue, en particulier celle du QCA, passée de 7 à 11 % sur la période, et

surtout du Croissant Ouest, qui a gagné six points par rapport à la moyenne décennale pré-Covid.

Parmi les exemples les plus significatifs d'entreprises provenant du Croissant Ouest, ARKEMA a par exemple quitté Colombes pour louer 25 000 m² dans « Lightwell » en 2022, SWISS LIFE libérant son siège de Levallois-Perret pour acheter le « Bellini ». Plus récemment, MARIIGNAN a quitté Neuilly-sur-Seine pour prendre à bail près de 2 000 m² a sein de la tour « Hekla ».



→ 2021-2023
→ Moyenne 2010-2019

Reports : impact très varié selon les marchés

Si la 1^{ère} couronne affiche un très bon taux de rétention, conservant près de 90 % de ses entreprises en 2023, celle-ci attire peu d'entreprises originaires d'autres secteurs géographiques. Contrairement à ce que l'on pouvait espérer il y a un an, les marchés de 1^{ère} couronne n'ont pas bénéficié en 2023 d'un franc regain d'intérêt des utilisateurs d'autres

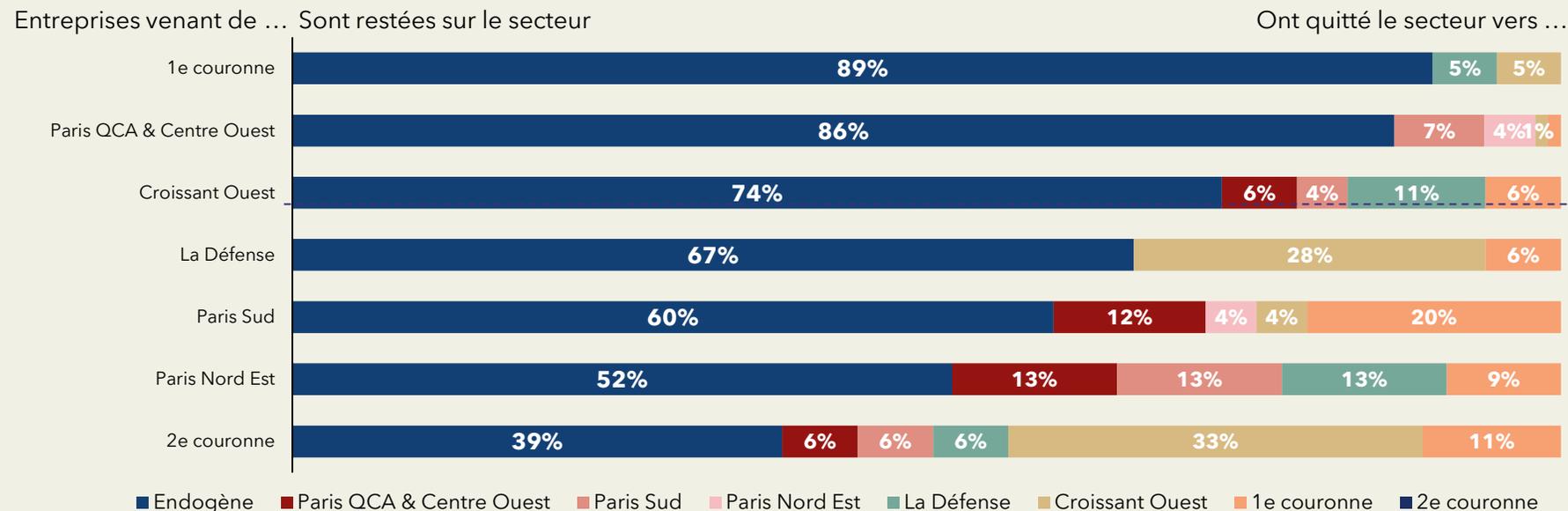
secteurs, malgré une offre neuve abondante et des loyers compétitifs. C'est le cas du Nord, même si, à Saint-Ouen, quelques moyennes surfaces ont par exemple été louées par des entreprises venant d'autres secteurs, souhaitant à la fois bénéficier de loyers modérés et de bureaux modernes, parfaitement reliés aux transports et proches de Paris.

Ailleurs en Île-de-France, les taux de rétention sont assez hétérogènes, le QCA ou le Croissant Ouest affichant un taux de rétention élevé tandis que les secteurs de Paris hors QCA et la 2^e couronne voient davantage d'utilisateurs déménager vers d'autres secteurs géographiques.

La 1^{ère} couronne retient davantage ses entreprises... mais en attire encore assez peu

Taux de rétention par secteur géographique

En % du nombre de mouvements ≥ 1 000 m², en 2023

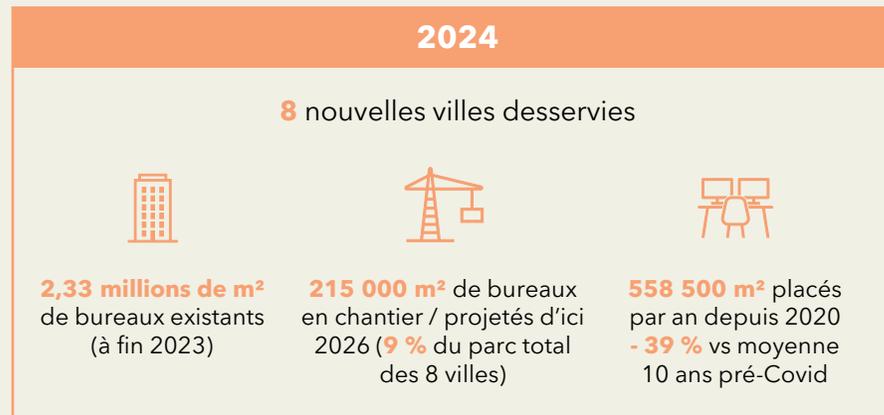
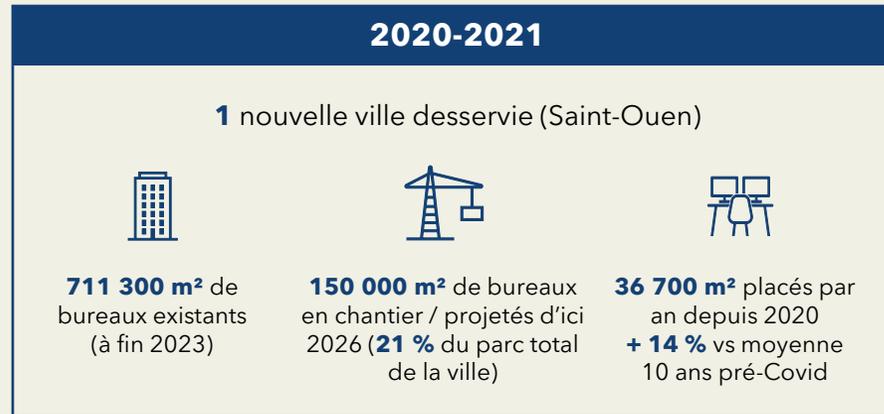


70%
Taux de rétention moyen en Île-de-France

Source : Knight Frank

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

Ligne 14 : relancer l'intérêt pour le Nord et mieux relier la 2^e couronne Sud



Les marchés de bureaux profiteront-ils ces prochains mois de la mise en service de nouveaux tronçons du métro ? Jusqu'à présent, les investissements massifs réalisés dans le cadre du Grand Paris Express, mais aussi de l'organisation des Jeux Olympiques de 2024, n'ont pas vraiment permis de dynamiser les pôles tertiaires de la 1^{ère} couronne Nord, même si la tendance récente est plutôt positive pour Saint-Ouen, première ville du secteur à avoir bénéficié de l'extension de la ligne 14. Qu'en sera-t-il de Saint-Denis, plus à la peine et dont les bureaux attirent assez peu d'utilisateurs hors du secteur public ?

Les JO auront probablement peu ou pas d'impact dans les autres secteurs de 1^{ère} couronne. En revanche, plusieurs communes verront leur accessibilité s'améliorer nettement grâce à la mise en service de nouveaux tronçons du Grand Paris Express. C'est le cas de la 1^{ère} couronne Sud, où plusieurs communes bénéficieront du prolongement de la ligne 14 vers Orly. Huit nouvelles villes seront desservies, représentant un parc existant de bureaux de plus de 2,3 millions de m².

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

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

Le Sud profitera également de la mise en service, prévue au plus tôt pour fin 2025, de la ligne 15 Sud. Ce secteur paraît d'autant mieux placé pour tirer parti de l'amélioration de son accessibilité que l'activité locative y est déjà bien orientée, avec 126 000 m² placés en 2023 soit un bond de 36 % sur un an et de 33 % par rapport à la moyenne décennale.

Dans le Nord, comme dans le Sud, les conditions d'une accélération des reports d'utilisateurs semblent donc davantage réunies que l'an passé. Or, cette accélération est l'un des prérequis pour booster l'activité locative des pôles tertiaires de périphérie et leur permettre ainsi de retrouver une situation plus équilibrée.



2025



19 nouvelles villes desservies



5,8 millions de m² de bureaux existants (à fin 2023)



490 000 m² de bureaux en chantier / projetés d'ici 2026 (8 % du parc total des 19 villes)



192 700 m² placés par an depuis 2020 - 37 % vs moyenne 10 ans pré-Covid

Source : Knight Frank

Zoom sur le coworking : ralentissement confirmé

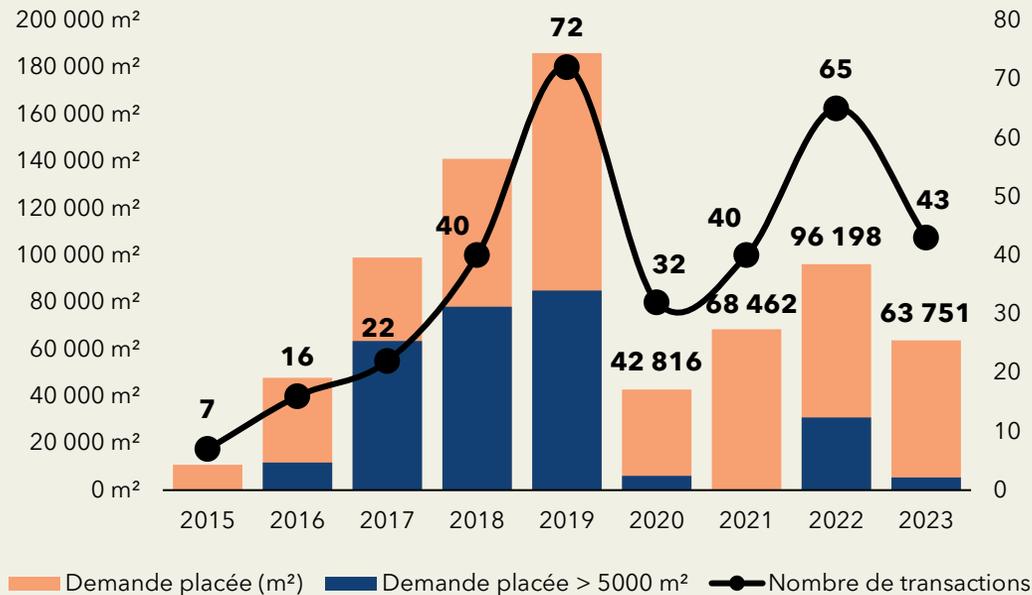
Avec près de 64 000 m² loués par les acteurs du coworking en Île-de-France en 2023, ce secteur a vu son activité locative chuter de 34 % en un an en raison notamment de la quasi-disparition des prises à bail de plus de 5 000 m² (HIPTOWN sur 5 360 m² au 190 rue Championnet dans le 18^e). Toutes

surfaces confondues, 43 transactions ont été recensées en 2023, contre 65 en 2022 et un pic à 72 en 2019. Si les volumes placés ont globalement diminué, l'attrait pour le marché parisien des bureaux demeure. En 2023, la capitale a concentré 75 % des volumes placés franciliens grâce au

dynamisme du quartier central des affaires. Le QCA a même capté en 2023 une plus grande part des surfaces de bureaux prises à bail par les opérateurs du coworking en Île-de-France (+ 8 points par rapport à la moyenne 2015-2022).

Chute de 34 % en un an

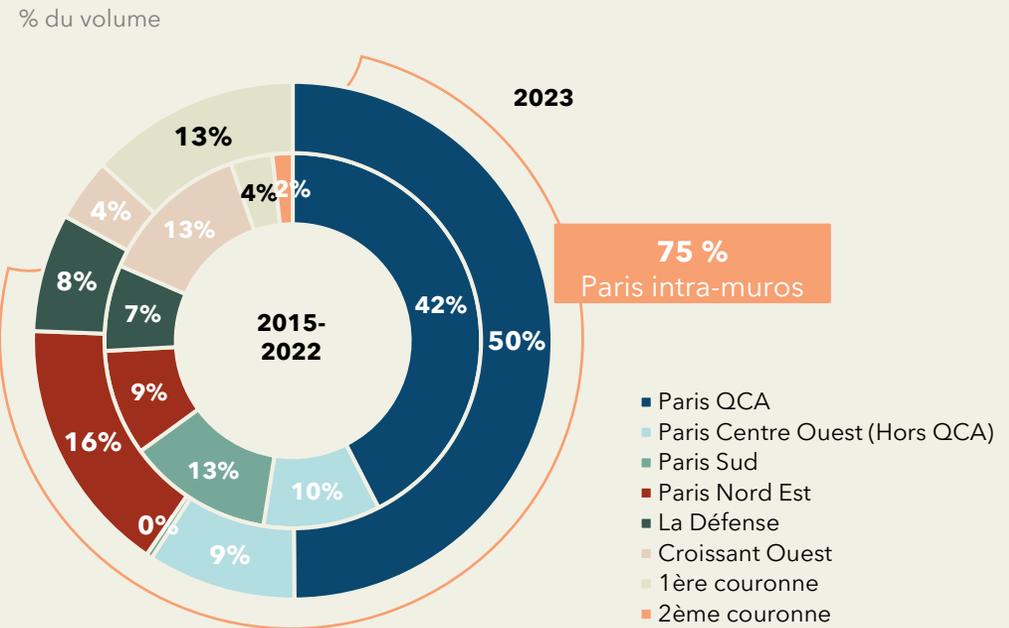
M² de bureaux pris à bail en Île-de-France



Source : Knight Frank

Un marché plus resserré

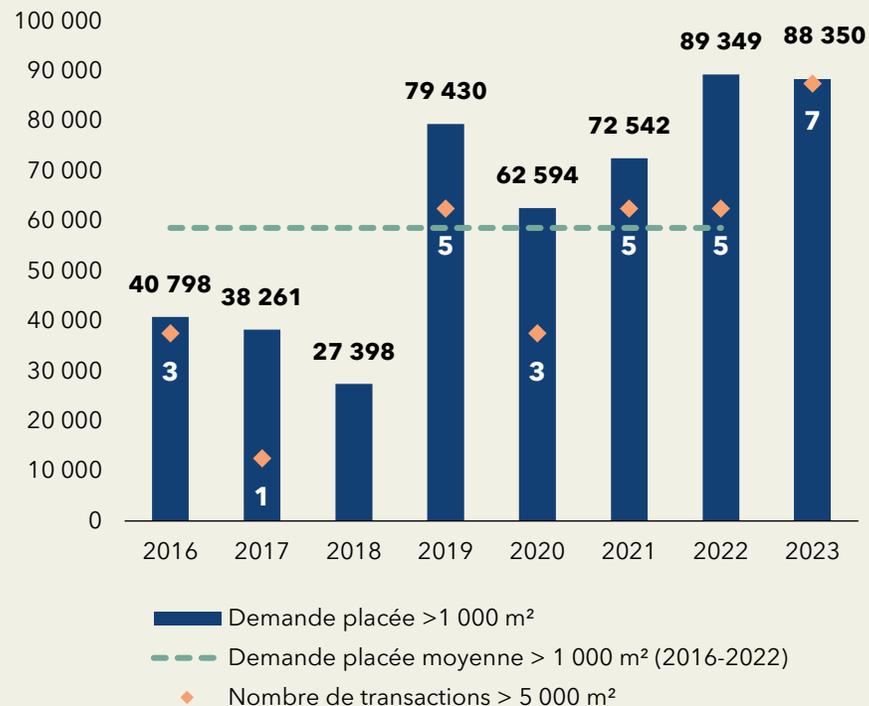
Répartition géographique des m² de bureaux pris à bail par les opérateurs de coworking en Île-de-France



Zoom sur l'enseignement : la demande reste élevée

Nombre record de grandes transactions

M² de bureaux pris à bail par les établissements de l'enseignement supérieur privé en Île-de-France (> 1 000 m²)

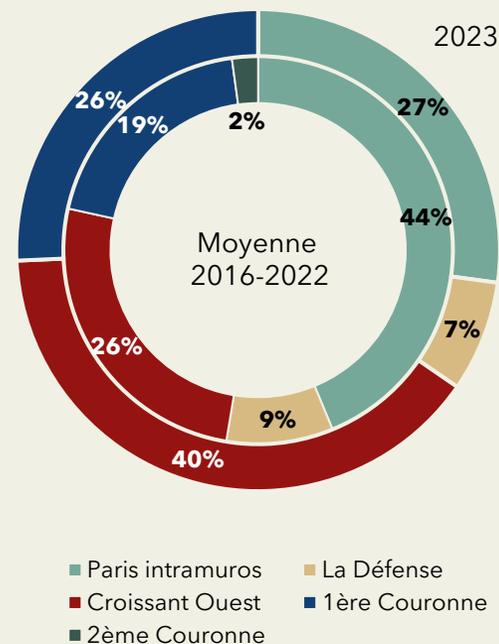


Source : Knight Frank

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

Répartition géographique des m² de bureaux pris à bail par les établissements de l'enseignement supérieur privé en Île-de-France

En volume, > 1 000 m²



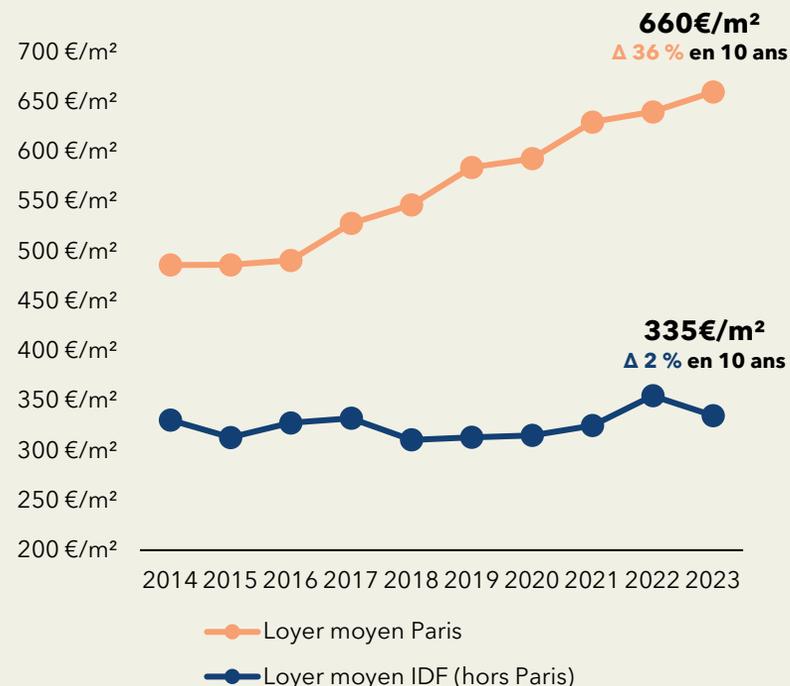
Après une année 2022 record, le secteur de l'enseignement supérieur privé est resté dynamique en 2023. Plus de 88 000 m² ont ainsi été loués ou acquis par les écoles en Île-de-France l'an passé, soit un niveau quasi équivalent au record de 2022 et très nettement supérieur à la moyenne enregistrée entre 2016 et 2022 (+ 51 %). L'activité locative a principalement été soutenue par la réalisation de sept transactions de plus de 5 000 m², après cinq en 2021 et 2022 (acquisition par l'ESIEA de 7 700 m² à Ivry, prise à bail par le COLLEGE DE PARIS de 6 200 m² dans « The Kube » à Nanterre, etc.). Le Croissant Ouest et La Défense ont capté près de la moitié des mouvements de plus de 1 000 m² en 2023 (contre 35 % entre 2016 et 2022), illustrant l'attractivité croissante de ce secteur pour les écoles, qui privilégient la qualité de son environnement, son accessibilité et la densité de son tissu économique.

Le grand écart des loyers

Paris Vs Périphérie : trajectoires divergentes

Évolution des loyers moyens

En €/HT/HC/m²/an

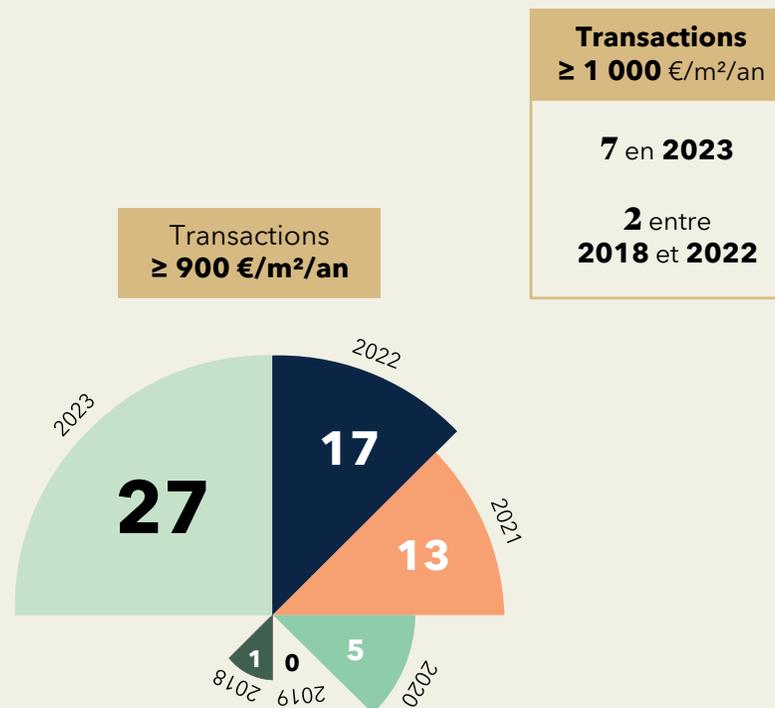


Loyer moyen : moyenne pondérée de toutes les transactions recensées au cours des 12 mois précédant la fin de la période (toutes surfaces et toutes qualités confondues)

Nouveaux sommets

Nombre de transactions ≥ 900 €/m²/an et ≥ 1 000 €/m²/an

Dans Paris intra-muros, sur des surfaces ≥ 500 m²



L'écart a continué de se creuser en 2023 entre le niveau des valeurs locatives de la capitale et celui observé en périphérie. L'an passé, le loyer moyen a ainsi chuté de 6 % par rapport à 2022 en Île-de-France (hors Paris), contre une hausse de 3 % sur la même période dans Paris. Sur dix ans, le contraste est saisissant, le loyer moyen étant resté stable en périphérie (+ 2 %) alors qu'il a très fortement progressé dans Paris intra-muros (+ 36 %). Par ailleurs, le loyer prime a également nettement augmenté, s'établissant à 1 000 €/m²/an à la fin de 2023 (+ 33 % en dix ans) grâce à la multiplication des transactions signées à plus de 900 €/m²/an depuis 2020. Quasiment inexistantes avant la crise sanitaire, 27 ont été comptabilisées l'an passé après 17 en 2022, 13 en 2021 et cinq en 2020. Enfin, sept signatures supérieures à 1 000 €/m²/an ont été recensées l'an passé contre deux seulement entre 2018 et 2022.

Source : Knight Frank

Le grand écart des loyers

La hausse du loyer prime, passé en un an de 955 €/m²/an à 1 000 €/m²/an, s'explique principalement par la forte demande des entreprises du luxe et surtout de la finance. Ces deux secteurs sont à l'origine de près de 60 % du

nombre total de transactions signées à des valeurs supérieures à 900 €/m²/an en 2022 et 2023. Les sociétés de conseil et les avocats représentent une part un peu plus modeste mais significative de 16 %. Les autres secteurs

d'activité (coworking, nouvelles technologies, services, etc.) sont bien plus rares sur ce créneau de marché, montrant que le nombre d'entreprises susceptibles de payer un tel niveau de loyer est assez limité.

Surreprésentation du luxe et de la finance

Répartition par secteur d'activité du nombre de transactions ≥ 900 €/m²/an en 2022 et 2023

Surfaces ≥ 500 m²



Banque - Finance
39 %



Mode - Luxe
18 %



Conseil - Avocats
16 %

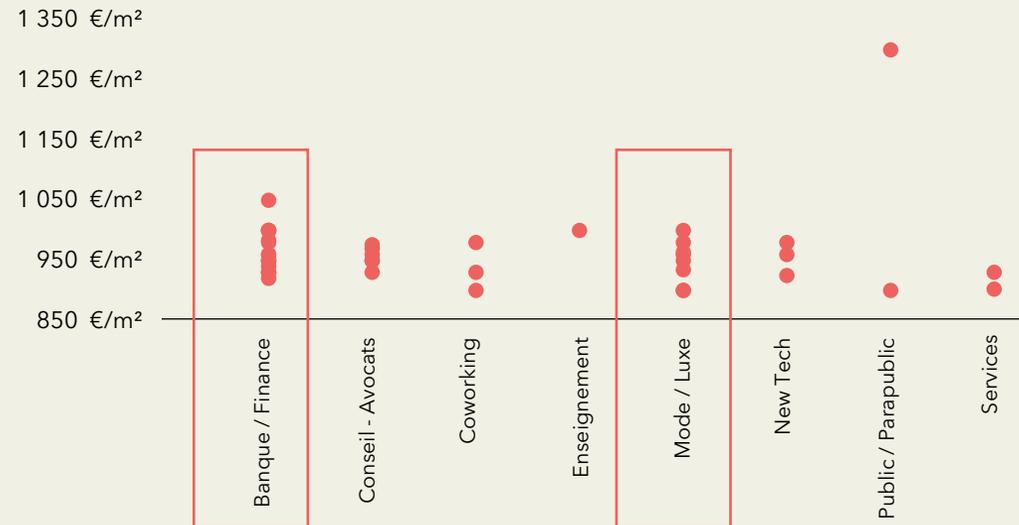


Autres
27 %

Un segment de marché peu profond

Répartition par secteur d'activité du nombre de transactions ≥ 900 €/m²/an en 2022 et 2023

Surfaces ≥ 500 m², chaque point représente une transaction



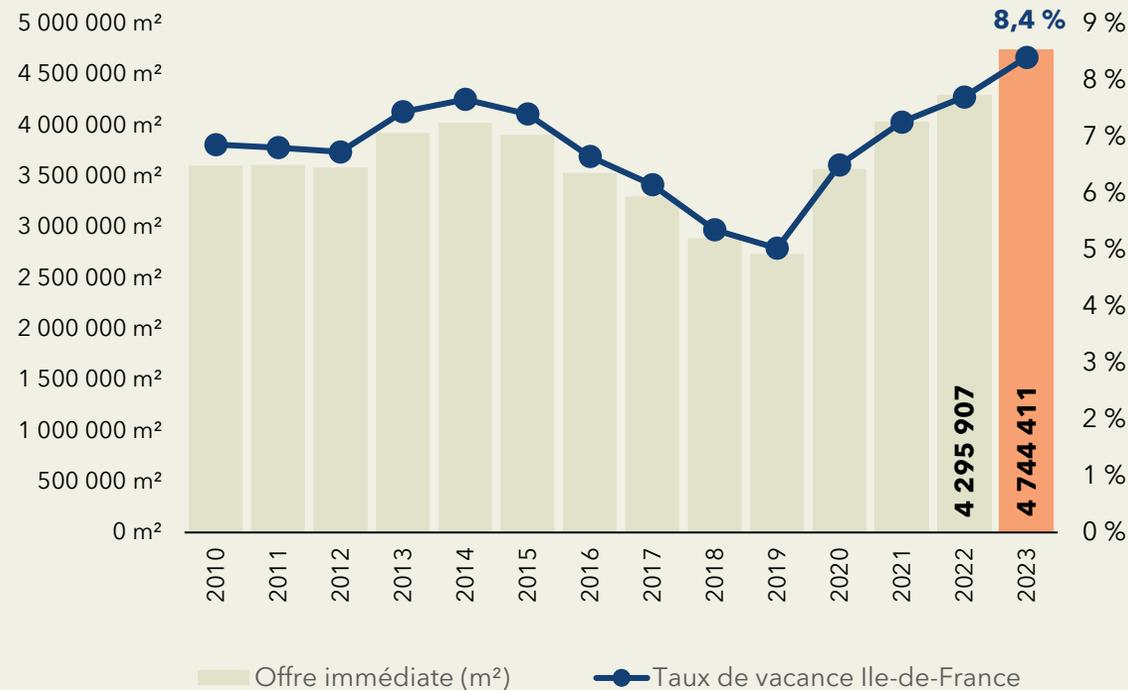
Source : Knight Frank

Offre immédiate : nouveaux sommets

+ 73 % depuis 2019

Évolution de l'offre disponible et du taux de vacance

En Île-de-France, en %



Fin 2023, l'offre immédiate totalise près de 4,75 millions de m² de bureaux disponibles en Île-de-France, soit une hausse de 10 % en un an et de 3 % sur un trimestre. Cette augmentation, pour partie liée au recul des commercialisations, a été modérée par la faiblesse des livraisons. En effet, moins de 450 000 m² ont été livrés en 2023 en en Île-de-France, soit une lourde chute de 54 % en un an et de 52 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années.

Le taux de vacance moyen de l'Île-de-France atteint 8,4 % contre 7,7 % il y a un an, soit un niveau inédit depuis près de 30 ans. Rappelons qu'au début des années 1990, le taux de vacance avait pu dépasser les 10 %.

Les contrastes entre les différents secteurs tertiaires d'Île-de-France restent importants. Sur un trimestre, le taux de vacance se stabilise à La Défense (14,5 %) et

recule même de 0,2 point dans le Croissant Ouest (13,4 %). En revanche, la hausse se poursuit en 1^{ère} couronne, dont le taux de vacance atteint 15,1 % (+ 1,1 point). La vacance dépasse pour la première fois le seuil des 20 % dans le Nord du fait d'une activité locative assez faible. Sur un an, l'augmentation est par ailleurs spectaculaire dans l'Est, où le volume de l'offre a bondi de près de 80 % et où le taux de vacance a presque doublé pour dépasser les 10 %.

Paris intra-muros voit aussi son taux de vacance progresser mais de façon plus modérée. Avec 717 000 m² de bureaux disponibles, le taux de vacance s'y établit à 4,2 %, soit 0,4 point de plus qu'à la fin du 3^e trimestre. Par ailleurs, le QCA reste durablement sous-offreur avec le niveau de disponibilité le plus faible de la région. Moins de 180 000 m² y sont immédiatement disponibles, soit un taux de vacance inférieur à 3 %.

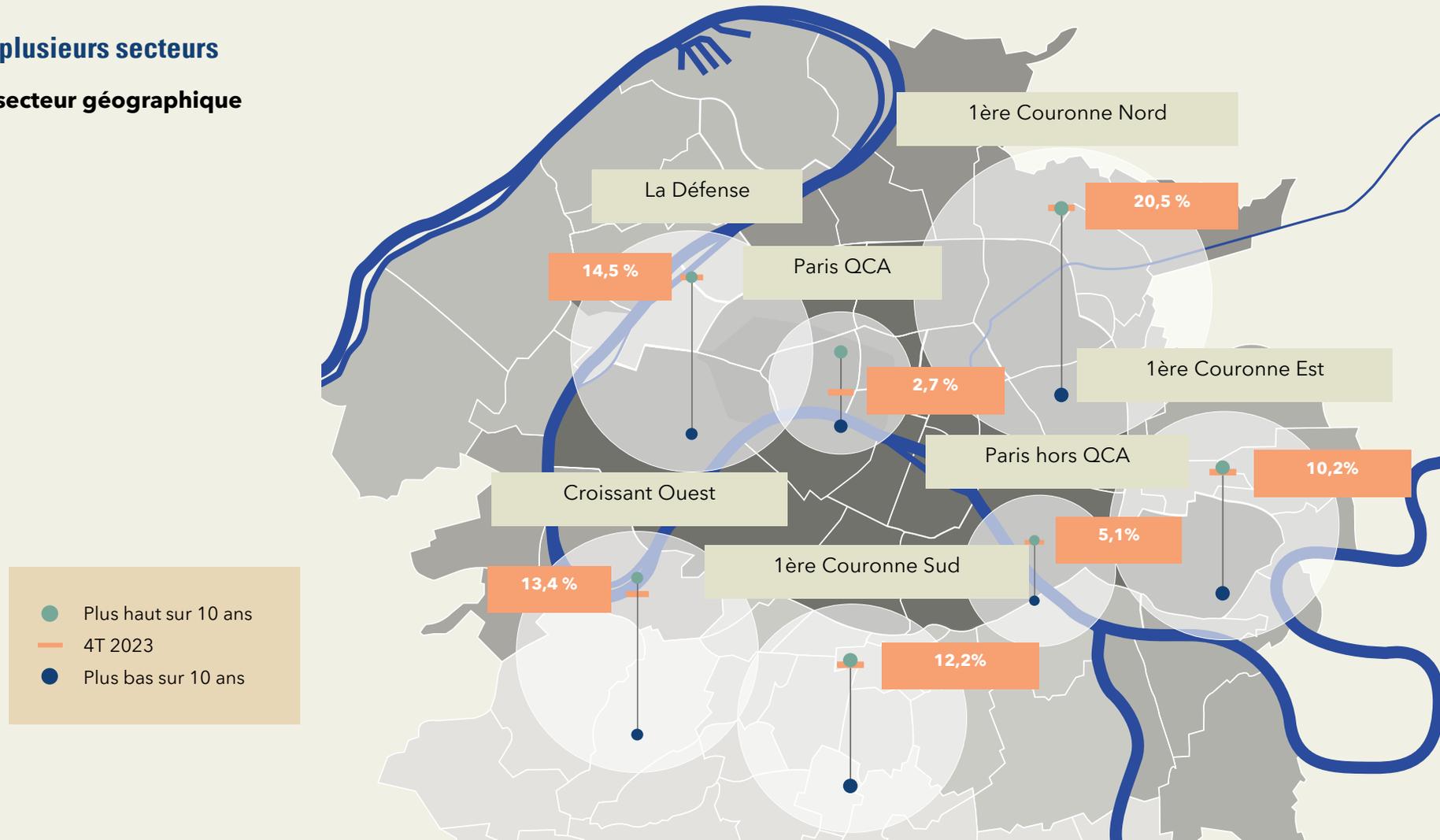
Source : Knight Frank

Offre immédiate : nouveaux sommets

Record atteint dans plusieurs secteurs

Taux de vacance par secteur géographique

En Île-de-France, en %



Source : Knight Frank

Offre future : pic de livraisons en 2024

Malgré une chute des livraisons en 2023 (31 opérations de plus de 5 000 m² en Île-de-France contre une soixantaine en moyenne ces cinq dernières années), plus de 40 % des m² de bureaux achevés l'an passé sont encore disponibles et entreront donc directement en concurrence avec les

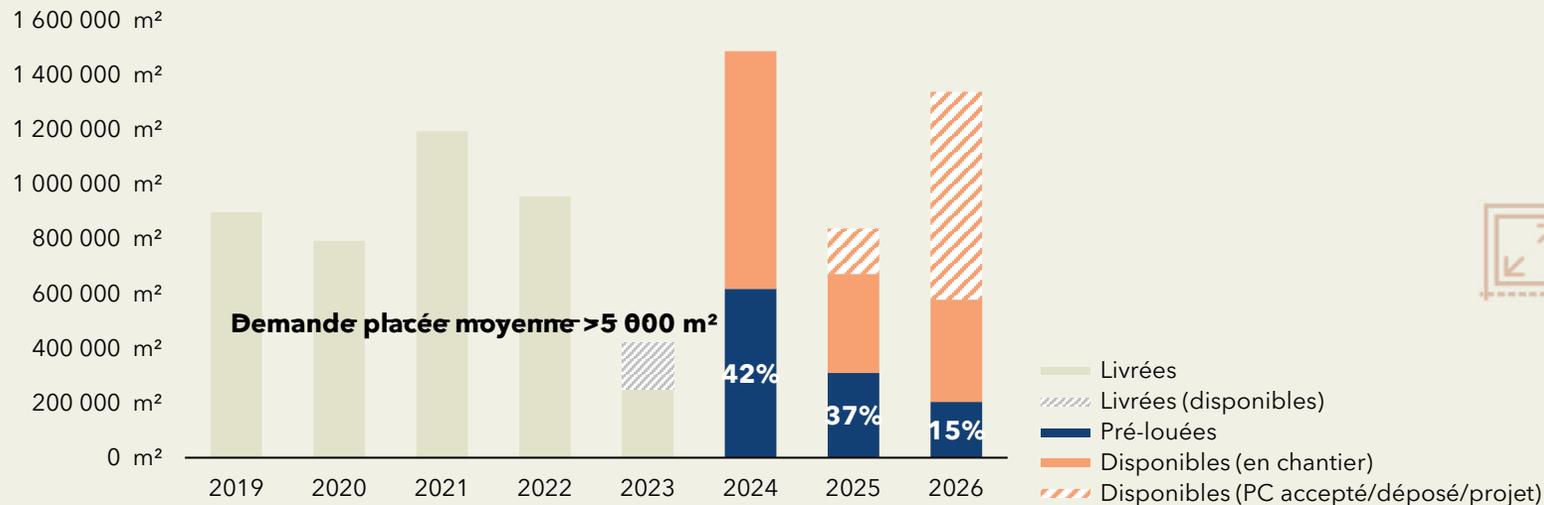
immeubles à livrer en 2024. Ces derniers seront nombreux, représentant près d'1,5 million de m² dont 58 % sont disponibles. Un franc rebond de la demande placée étant peu probable à court terme, le taux de vacance francilien va continuer de croître. La hausse pourrait ensuite se modérer,

avec moins de livraisons attendues en 2025 (0,84 million de m² dont 63 % encore disponibles). Les perspectives sont plus floues pour 2026, avec 1,34 million de nouveaux m² potentiels dont 32 % seulement ont été lancés.

Recul durable à partir de 2025 ?

Livraisons de surfaces neuves ou restructurées

≥ 5 000 m² en Île-de-France



133 opérations

en chantier (≥ 5 000 m²)



2,55 millions de m²

en chantier (≥ 5 000 m²)



+16% sur un an

Surfaces ≥ 5 000 m² disponibles en chantier

37 %

Part des surfaces ≥ 5 000 m² en chantier pré-louées



Source : Knight Frank

Déséquilibres persistants

Statu quo dans l'Ouest et en 1^{ère} couronne

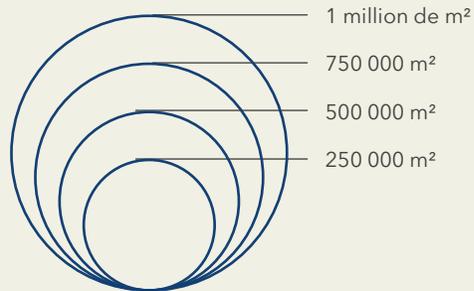
Taux de pré-commercialisation par secteur géographique

Offres de bureaux neufs-restructurés (≥ 5 000 m²) à livrer d'ici fin 2026 en Île-de-France (PC déposés / PC acceptés / En chantier)

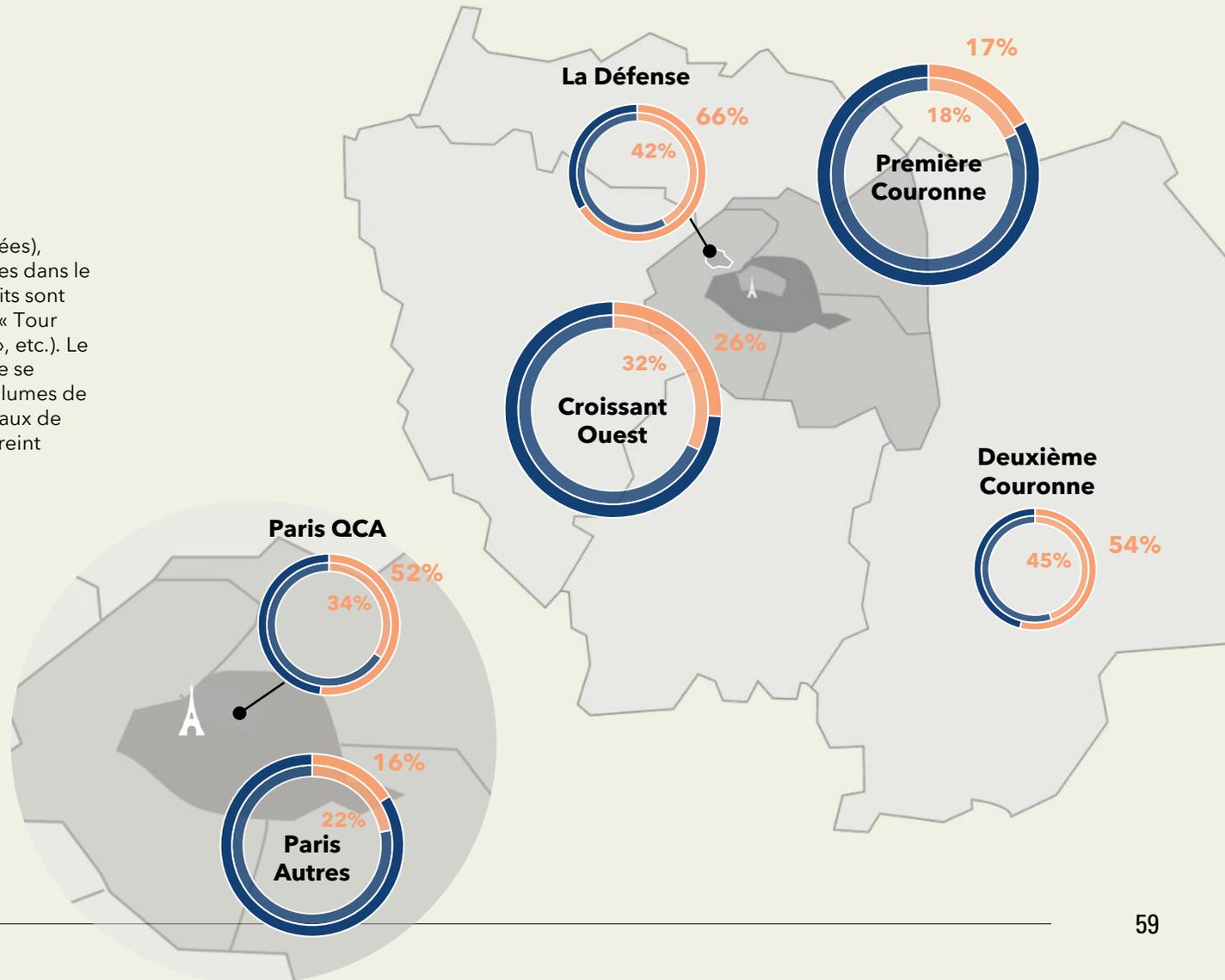
Le taux de précommercialisation des surfaces à livrer en Île-de-France entre 2024 et 2026 atteint 31 %. Le nombre de livraisons attendues d'ici 2026 et la part des disponibilités varient cependant fortement selon les secteurs. En effet, 66 % des surfaces en cours de développement ou de restructuration ont déjà trouvé preneur à La Défense (« The Link », « Altiplano », etc.). Les disponibilités sont également limitées dans

le QCA (52 % des surfaces pré-louées), tandis qu'elles sont plus abondantes dans le reste de Paris, où de grands gabarits sont notamment attendus rive gauche (« Tour Triangle », « The Circle », « Scope », etc.). Le Croissant Ouest et la 1^{ère} Couronne se distinguent quant à eux par des volumes de développement importants et un taux de pré-commercialisation encore restreint (respectivement 26 % et 17 %).

LE MARCHÉ DES BUREAUX



- Surfaces pré-commercialisées
- Surfaces disponibles



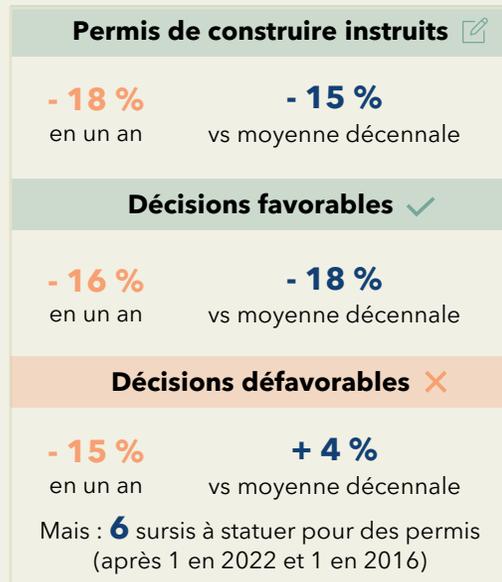
Source : Knight Frank

Paris à l'heure du nouveau PLU-Bioclimatique

Activité ralentie

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

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



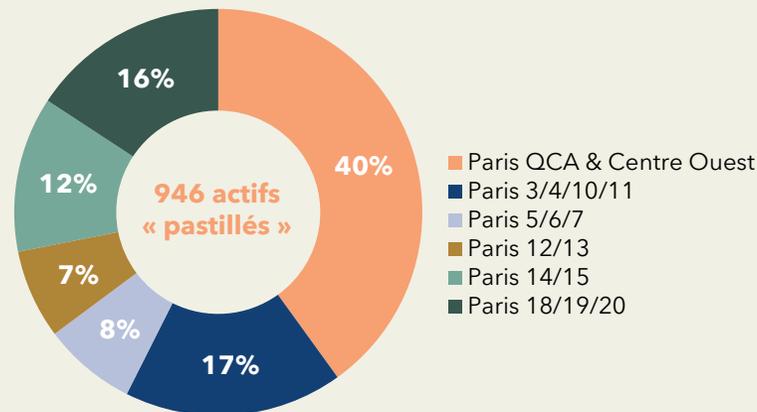
Si l'offre future est abondante en périphérie, Paris peinera à retrouver de la fluidité. Dans la capitale, la révision du nouveau PLU bioclimatique et la volonté de la municipalité de réduire la place des bureaux, illustrée par la multiplication des immeubles « pastillés », s'est d'ores et déjà traduite par un ralentissement général des autorisations d'urbanisme. La Ville de Paris fait par ailleurs usage de son droit à statuer sur un nombre croissant de projets : six sursis pour des permis ont été recensés à fin novembre 2023 (après 1 en

2022) tandis que plus de 360 sursis portent sur des déclarations préalables liées à des changements d'usage. Le nouveau PLU Bioclimatique, dont l'approbation finale est attendue d'ici quelques mois, devrait durablement pénaliser le développement de nouvelles opérations, ce qui, du fait d'une demande toujours soutenue pour des bureaux dans la capitale, favoriserait le maintien d'un faible taux de vacance et de valeurs locatives élevées.

611 nouvelles pastilles ...

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

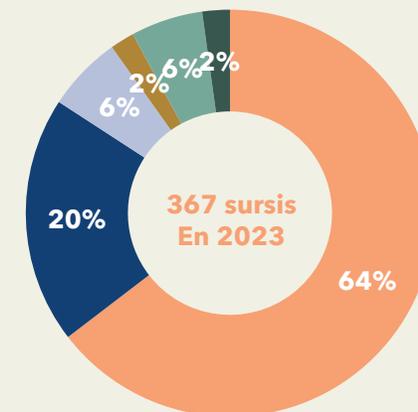
En nombre, tous types de biens



... et des sursis qui se multiplient

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

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



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

La reconversion reste un enjeu majeur

Sur les 4,74 millions de m² de bureaux disponibles en Île-de-France, 20 %, soit 882 000 m², sont vacants depuis 2017. Ces 882 000 m² représentent moins de 2 % du parc existant de l'Île-de-France, mais sont inégalement répartis géographiquement. Ils se concentrant ainsi à près de 70 %

dans les secteurs de 2^e Couronne et en Péri-Défense (Asnières, Gennevilliers, etc.). Ce déséquilibre devrait persister en raison d'un télétravail ancré dans les organisations et des politiques de rationalisation immobilière d'entreprises, qui se détournent en outre des pôles tertiaires

les plus éloignés et des bureaux obsolètes. Si tous ne sont pas transformables, ces bureaux délaissés constituent un gisement important de m² à convertir en autres types de biens et pourraient notamment constituer un élément de réponse à la crise du logement.

20 % de l'offre totale

Analyse des offres disponibles depuis 2017

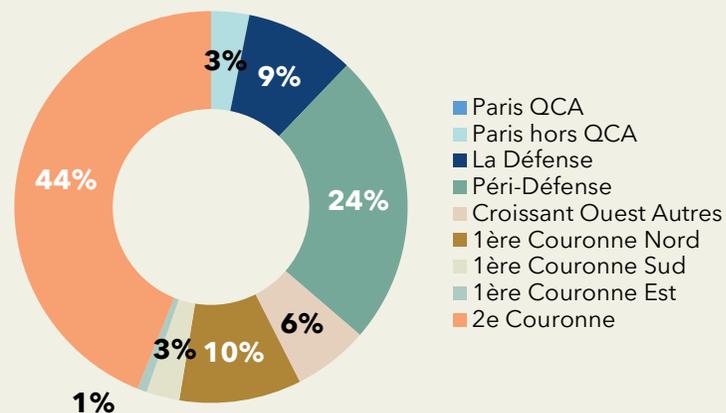
En Île-de-France, toutes tailles et qualités confondues (% du volume de m²), immeubles totalement ou partiellement vacants



La 2^e couronne surreprésentée

Répartition géographique

Offres disponibles depuis 2017 en Île-de-France, toutes tailles et qualités confondues (% du volume de m²)



Quasiment la moitié d'immeubles rénovés

Répartition par état des locaux

Offres disponibles depuis 2017 en Île-de-France, toutes tailles et qualités confondues (% du volume de m²)



État d'usage
57%



Rénové
43%

Source : Knight Frank

Près de 160 opérations de transformation

La forte hausse de la vacance et du stock obsolète explique l'augmentation du nombre d'opérations de transformation de bureaux. Depuis 2019, Knight Frank en a recensé près de 160 en Île-de-France, concentrées majoritairement à Paris et dans les Hauts-de-Seine. Les débouchés de ces opérations sont variés, consistant en 43 % de logements « classiques » (dont

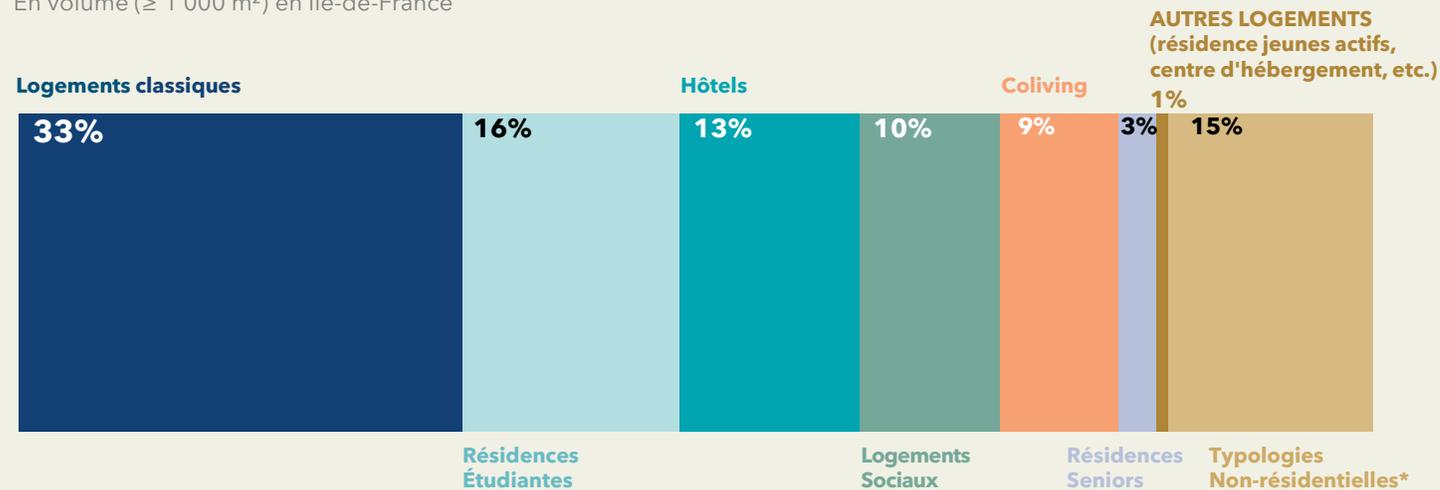
10 % de sociaux), 16 % de logements étudiants, 13 % d'hôtels, 9 % de coliving, 3 % de résidences seniors et 16 % d'autres types de biens. Si des freins persistent (coût des travaux, etc.), la correction parfois importante des prix des bureaux permet d'atteindre un certain équilibre financier. Par ailleurs, une proposition de loi, bientôt étudiée à

l'Assemblée, entend assouplir la réglementation pour la transformation de bureaux en logements. Parmi les mesures annoncées figurent notamment la possibilité de déroger au PLU s'il ne permet pas de convertir un actif et la création d'un permis de construire à destinations successives pour accompagner la mutabilité des bâtiments.

Des débouchés variés selon les typologies d'actifs

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

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



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

Conversions de bureaux en logements (> 1000 m²) en Île-de-France depuis 2019 :

158 opérations

10 450 m²

Surface moyenne d'une opération

153 logements

créés en moyenne

Paris et les Hauts-de-Seine

concentrent 66 % des volumes transformés et 67 % du nombre d'opérations

Source : Knight Frank

Essor des résidences étudiantes et du coliving

Des débouchés variés selon les secteurs géographiques

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

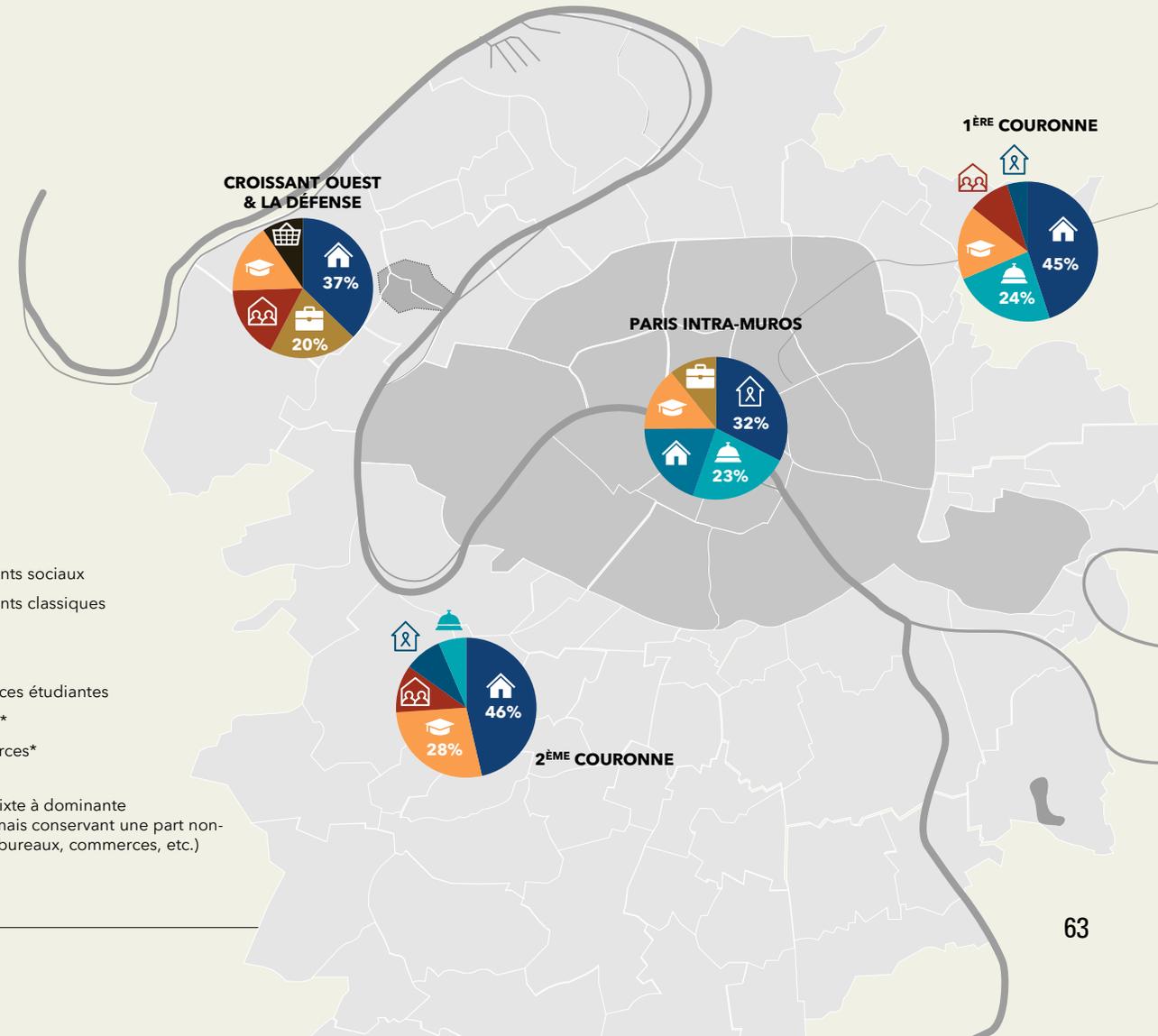
Depuis 2019 (≥ 1 000 m²), en Île-de-France

LE MARCHÉ DES BUREAUX



-  Logements sociaux
-  Logements classiques
-  Hôtel
-  Coliving
-  Résidences étudiantes
-  Bureaux*
-  Commerces*

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



Source : Knight Frank

LES PERSPECTIVES POUR 2024

- Reprise poussive de l'économie française et **dégradation modérée du marché de l'emploi**.
- **Stabilisation des volumes placés** autour de 1,8 - 2 millions de m² en Île-de-France.
- Activité locative dans Paris QCA : quelle évolution ? **Potentiellement bridée** par la hausse des loyers et l'augmentation des renouvellements de bail, mais l'offre disponible est un peu plus fournie.
- **Contexte plus propice aux reports économiques** d'utilisateurs.
- Les logiques de rationalisation bénéficieront **principalement aux marchés de périphérie présentant le meilleur rapport qualité-prix** (La Défense, nouveaux hubs du Grand Paris Express, etc.).
- **Le taux de vacance atteindra un nouveau pic** en raison de la forte hausse des livraisons.
- Hausse probable des disponibilités à Paris à court terme. À plus long terme, **effet rareté entretenu par le nouveau PLU bioclimatique** et la chute des volumes d'investissement.



3

Le marché des commerces

France

Ce que nous attendions pour 2023

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

Ce qui est réellement arrivé

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

Reprise attendue de la consommation

En 2023, la consommation des ménages a vacillé du fait de la dégradation du climat économique et d'une forte inflation. Selon les prévisions établies par la Banque de France en décembre 2023, celle-ci devrait fortement diminuer grâce notamment à la baisse des prix de l'énergie. Elle atteindrait 2,5 % en 2024 avant de passer sous le seuil des 2 % en 2025. La baisse des prix est donc enclenchée et redonnera un peu de pouvoir d'achat aux

ménages en 2024. Après le dynamisme de 2021 et 2022 puis le net ralentissement de 2023, la consommation des Français devrait par conséquent se redresser. Cependant, le regain des dépenses des ménages sera sans doute modéré, puisque la consommation n'augmenterait que de 1,5 % en 2024 puis de 1,4 et 1,6 % en 2025 et 2026.

Repli durable de l'inflation

Évolution de l'inflation en France

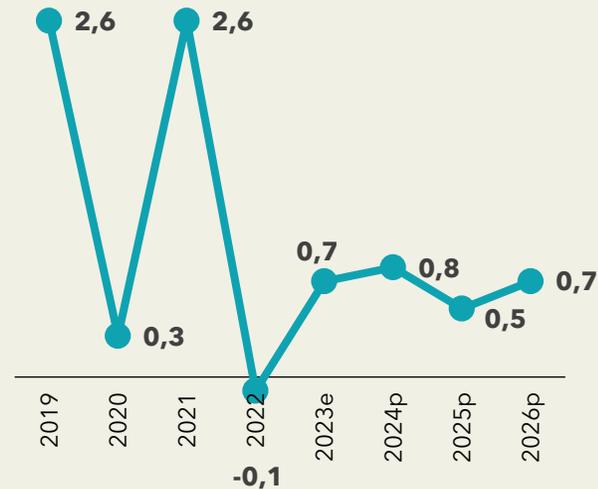
En %, moyenne annuelle



Léger redressement du pouvoir d'achat

Pouvoir d'achat en France

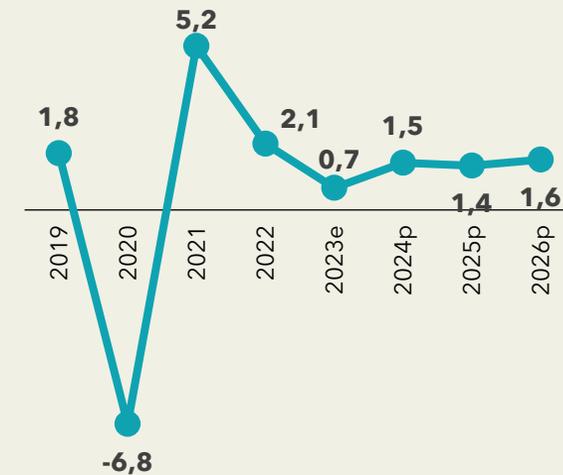
En %, moyenne annuelle



La consommation retrouve un peu d'allant

Consommation des ménages en France

En %, moyenne annuelle



Sources : INSEE, Banque de France / e : estimation, p : prévision

Des éléments défavorables persistent

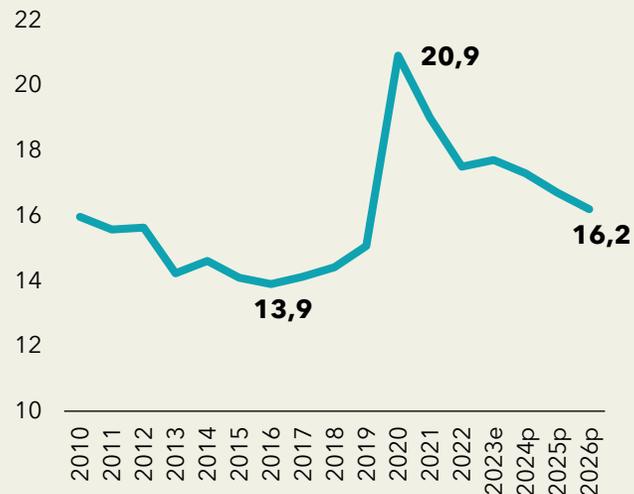
Quelques facteurs défavorables persistent néanmoins. Ainsi, le moral des Français ne s'est que légèrement amélioré malgré le reflux de l'inflation et reste bien en-deçà de la moyenne de long terme, expliquant pour partie le maintien du taux d'épargne à un niveau élevé. Cette situation pourrait perdurer à cause notamment

de la dégradation attendue du marché de l'emploi et de la détérioration possible du climat social. Surtout le risque de volatilité des prix demeure important en raison d'un contexte international toujours très incertain (guerre au Proche-Orient et en mer Rouge, etc.).

Des bas de laine conséquents

Taux d'épargne en France

En % du revenu disponible brut



Sources : INSEE, Banque de France

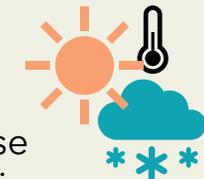
La confiance n'est pas restaurée

Opinion des ménages en France

En %, moyenne annuelle



Tensions sociales



Crise climatique



Risques géopolitiques

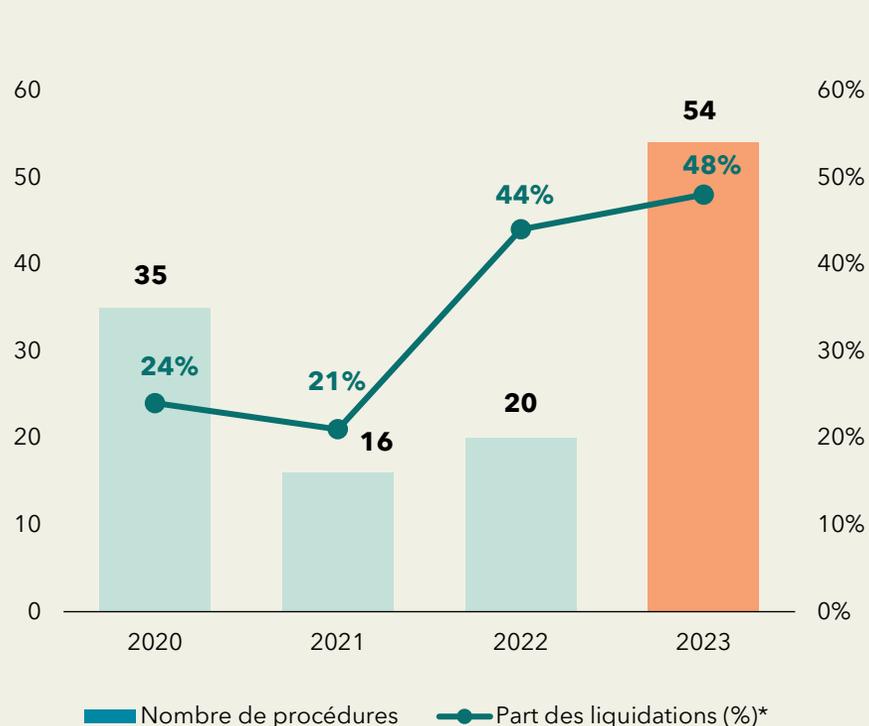


Forte hausse des procédures

Nombre quasiment multiplié par trois en 2023

Évolution du nombre de procédures en France

Enseignes du commerce de détail et de la restauration



Entre 2020 et 2023

125

Nombre total de procédures

88

Nombre d'enseignes concernées par une procédure

41%

Part des enseignes liquidées (Camaïeu, San Marina, La Compagnie des Petits/Allo Bébé, Habitat, etc.)

Le regain attendu de la consommation devrait redonner de l'air aux enseignes mais toutes n'en profiteront pas de la même façon, plusieurs restant en effet fragilisées par des charges élevées et les arbitrages des ménages. Le développement de nouvelles enseignes, le succès de la seconde-main et l'essor de certains *pure players* accentuent en outre la pression concurrentielle, ce qui impose un renouvellement fréquent des concepts et requiert des investissements parfois importants. Dans ce contexte, la question de la survie continuera de se poser en 2024 pour certaines enseignes, après une année 2023 déjà marquée par un net rebond des procédures collectives. En 2023, 54 procédures ont été recensées par Knight Frank en France, contre 20 en 2022 et 24 en moyenne chaque année depuis 2020. Sur l'ensemble de la période 2020-2023, 125 procédures ont été dénombrées concernant au total 88 enseignes.

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

Forte hausse des procédures

Surreprésentation de certains secteurs d'activité

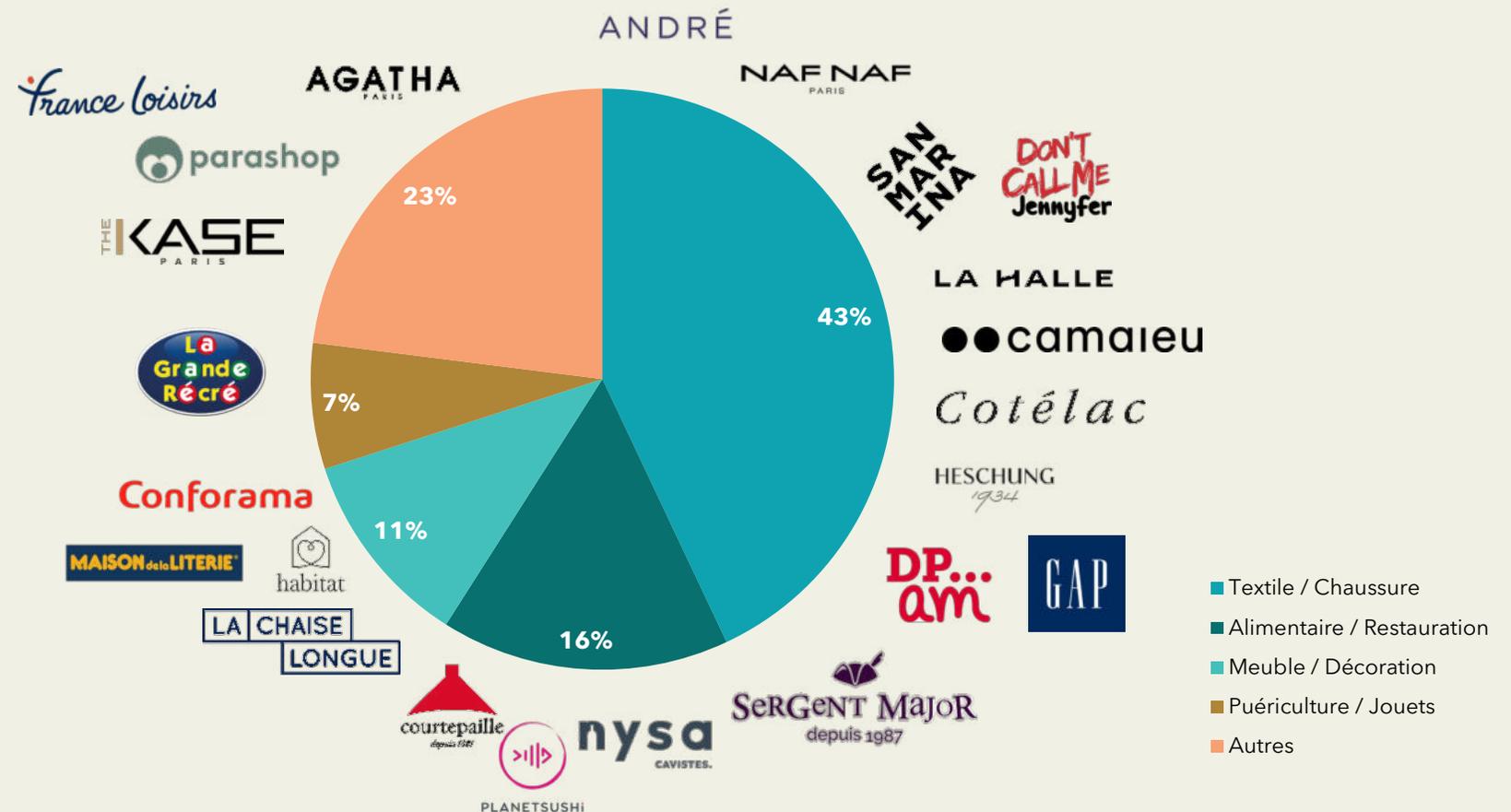
Répartition des procédures par secteur d'activité

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

43 % des enseignes concernées par une procédure depuis 2020 en France appartiennent au secteur de la mode. La situation s'est encore dégradée l'an passé, à l'image des liquidations de CHAUSSEXPO et TALLY WEIJL, tandis que MAISON LEJABY, BONTON ou encore DON'T CALL ME JENNYFER ont par exemple été placés en redressement.

D'autres secteurs que l'habillement sont touchés, tels l'alimentaire et la restauration (16 % des enseignes concernées par une procédure depuis 2020), ou le meuble et la décoration (11 %), comme l'a illustré la liquidation récente d'HABITAT.

Cette vague de procédures, dont plusieurs concernent des marques phares du marché français, traduit l'ampleur de la recomposition du paysage des commerces.



Source : Knight Frank

60 % de magasins encore ouverts

À l'œuvre depuis quelques années, la recomposition du paysage des commerces se poursuivra en 2024. Alors qu'elles n'aboutissent pas dans leur majorité à des liquidations, les procédures continueront en effet d'alimenter les fermetures de points de vente. Sur les 9 300

magasins que comptaient initialement les 88 enseignes concernées par une ou plusieurs procédures en France depuis 2020, 3 700, soit 40 % du total, ont fermé. Certains de ces points de vente ont été reloués, tandis que d'autres sont toujours vacants et disponibles sur le marché.

Parc total de magasins en France AVANT procédures*

Parc total de magasins en France APRÈS procédures

9 300



5 600*

magasins toujours ouverts dont

86 % de magasins à l'enseigne

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



3 700*

Nombre de magasins fermés

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

Exemples de reprises

Nombre de magasins repris sur le total

	→ REPREND →		127 (139)
	→		90 (106)
	→		87 (216)
	→		72 (125)
	→		42 (45)

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

Les difficultés s'accroissent pour la mode

La mode a vu ses difficultés s'accroître l'an passé. Ce secteur a ainsi représenté 59 % de l'ensemble des procédures en 2023 contre 50 % en moyenne entre 2020 et 2023. La mode est également plus impactée par les fermetures : le taux de fermeture des enseignes de mode

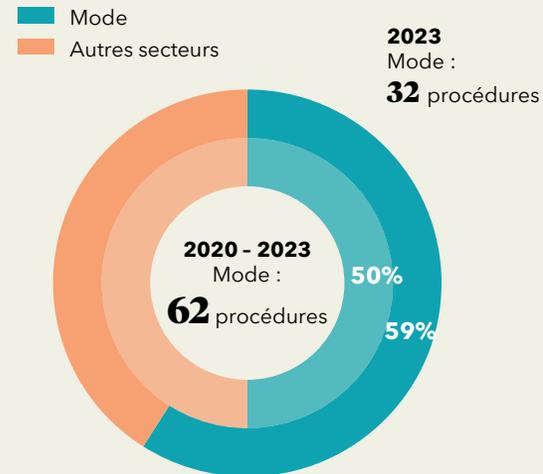
concernées par une procédure entre 2020 et 2023 atteint ainsi 50 %, contre 40 % tous secteurs confondus. Ces difficultés concernent très majoritairement le segment milieu de gamme. Si le segment premium connaît moins de difficultés, ce dernier a toutefois récemment donné

quelques signes d'affaiblissement. Ainsi, après avoir multiplié les points de vente au cours des années 2010, la dynamique actuelle du luxe accessible est moins positive, plusieurs marques redimensionnant leur réseau à la baisse.

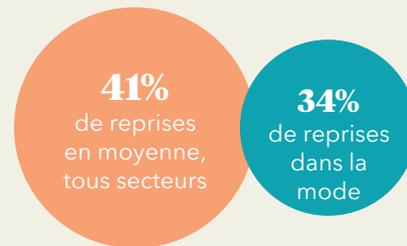
2023, annus horribilis

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

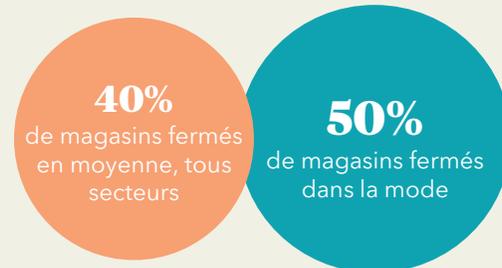
En % du nombre total de procédures



La mode : moins d'enseignes reprises...



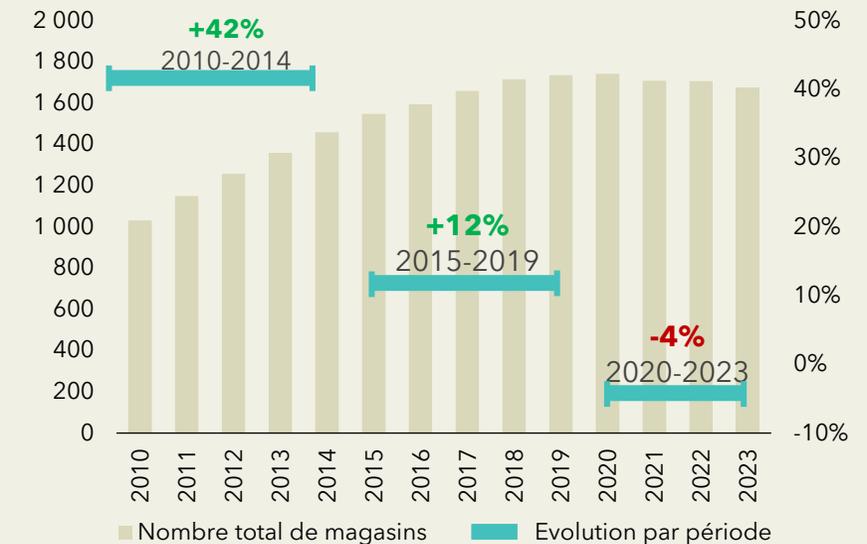
...et plus de magasins fermés



Des difficultés qui s'étendent au premium ?

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

Sur un panel de 28 enseignes représentatives du secteur

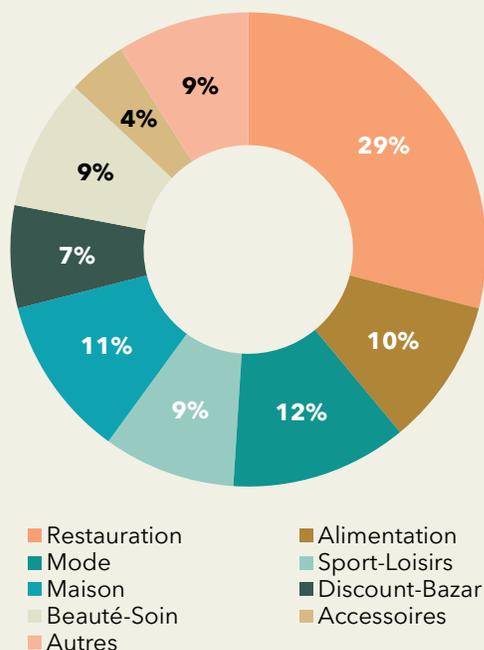


Source : Knight Frank

Des soutiens à la croissance

La restauration toujours en tête des plans d'expansion

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



Si les procédures ont nettement rebondi en 2023, le marché français des commerces bénéficie aussi des stratégies d'expansion de nombreuses enseignes, dans des secteurs et niveaux de gamme très variés. En 2023, Knight Frank a ainsi identifié 180 plans de développement représentant un potentiel de près de 2 500 nouvelles ouvertures de points de vente. Le marché immobilier peut donc s'appuyer sur une demande relativement solide des enseignes. Certaines d'entre elles, devenues de vraies incontournables du marché, étendent d'ailleurs leur réseau depuis plusieurs années, à l'instar d'ACTION dans le discount, de FITNESS PARK et BASIC FIT dans le domaine du fitness ou encore de MAXI ZOO dans celui des animaleries (v. page suivante).

D'autres acteurs accélèrent leur développement, comme SCREWFIX ou TOOLSTATION

dans le domaine du bricolage ou ANGE, SOPHIE LEBREUILLY, MARIE BLACHÈRE, FEUILLETTE ou BOULANGERIE LOUISE dans celui des réseaux de boulangeries. Enfin, plusieurs enseignes ont relancé leur développement après une période de mise en sommeil, dans la restauration notamment.

Tous types de développements confondus, le secteur de la restauration reste celui dont l'expansion est la plus rapide, concentrant près de 30 % de tous les plans d'expansion recensés en 2023. D'autres secteurs animeront en 2024 le marché immobilier des commerces. Les enseignes à petit prix continueront ainsi de mailler le territoire, surfant sur les recherches d'économies de Français dont le pouvoir d'achat ne progressera que modérément.

Les secteurs du sport et du sportswear devraient également rester dynamiques, le contexte étant particulièrement porteur avec la tenue des Jeux Olympiques et les développements consécutifs aux rachats d'enseignes historiques (COURIR et GAP acquis par JD SPORTS, GO SPORT acquis par INTERSPORT).

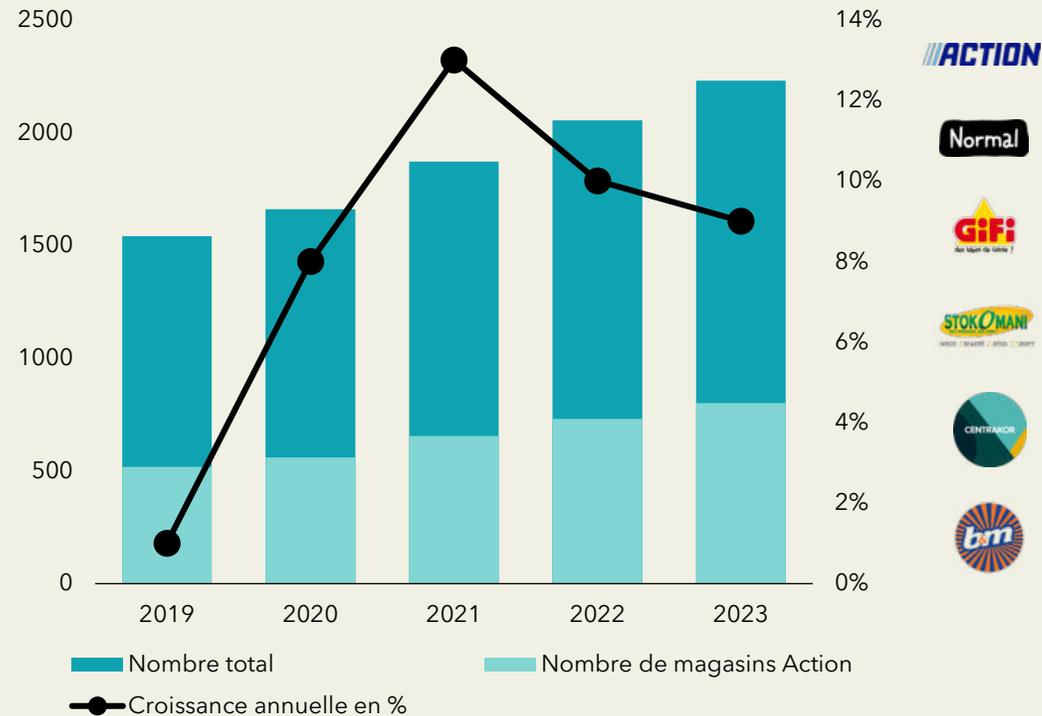
L'évolution d'un autre secteur important, celui de l'équipement de la maison et de la décoration, est plus difficile à prévoir. Concurrencé par les discounters et le succès grandissant de l'occasion, plombé par la crise du marché immobilier résidentiel, ce dernier a vu ses ventes diminuer en 2023 et plusieurs marques placées en redressement (MAISON DE LA LITERIE, KERIA) ou liquidées (HABITAT).

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

Des soutiens à la croissance

Boom du discount : jusqu'à quand ?

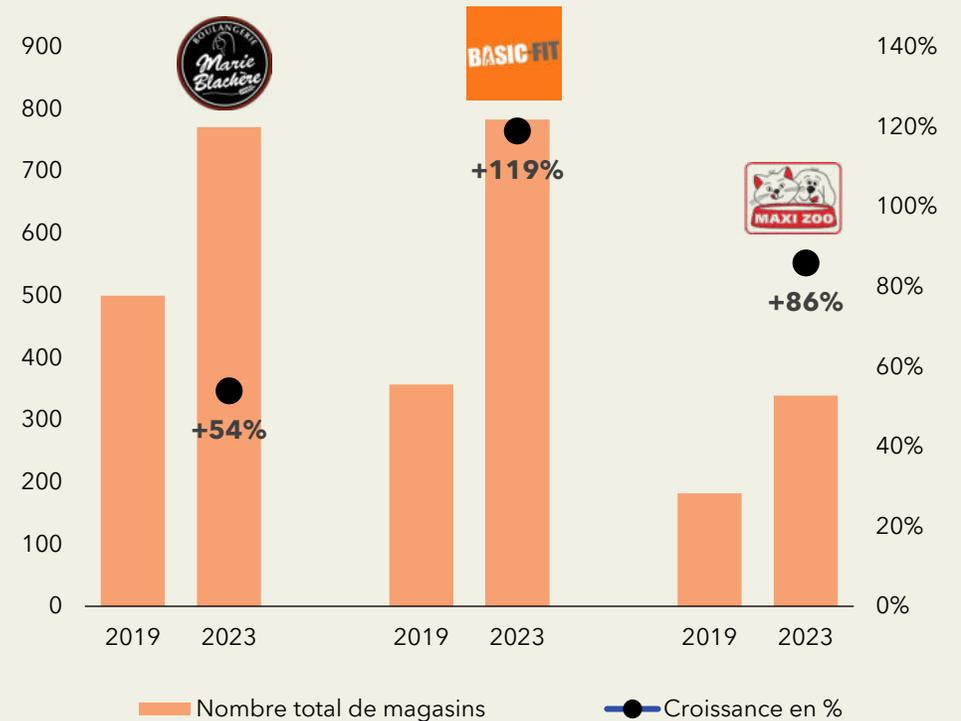
Évolution du nombre de magasins de six enseignes discount en France



Sources : Knight Frank / LSA

Des croissances impressionnantes

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



Sources : Knight Frank / LSA

Attractivité confirmée

Le développement d'enseignes déjà présentes en France se double d'un flux constant et important de nouvelles enseignes étrangères. 47 arrivées d'enseignes étrangères inédites ont ainsi été recensées en France en 2023, soit une légère baisse par rapport aux 50 dénombrées en 2022. Malgré ce recul, le nombre de nouveaux entrants est

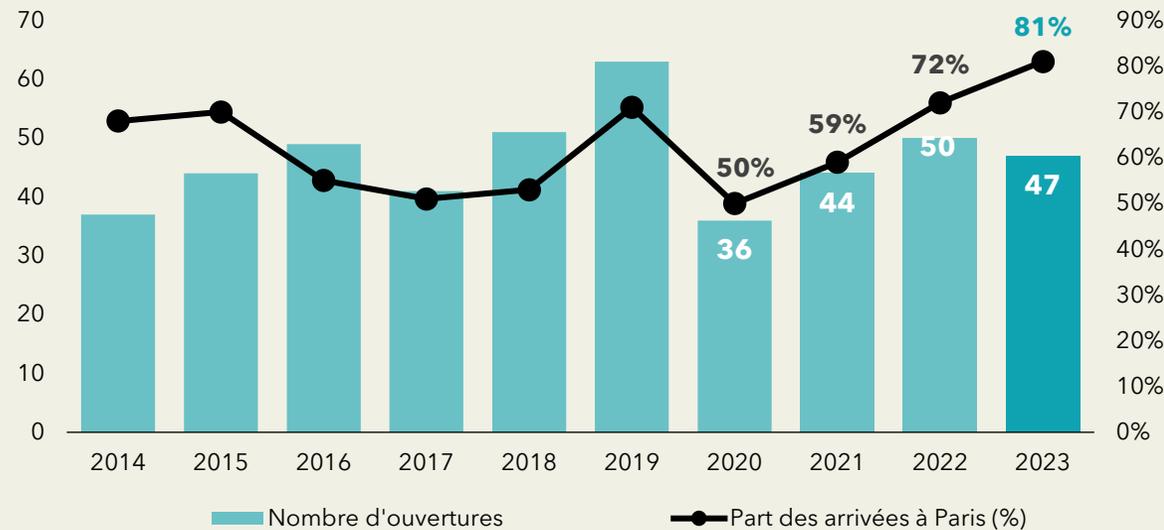
considérable et devrait le rester ces prochains mois, avec déjà près d'une trentaine de projets certains ou potentiels identifiés pour 2024. Néanmoins, comme l'an passé, leur répartition sera très inégale, ces nouvelles enseignes s'implantant pour une très large part dans la capitale. Qu'une majorité d'enseignes étrangères inédites

s'implantent d'abord à Paris est logique : cœur de la région la plus riche et la plus peuplée de France, ville la plus visitée d'Europe, son pouvoir d'attraction est inégalable. En dix ans, sa part n'a même jamais été aussi élevée, Paris captant 81 % du nombre total d'arrivées de nouveaux entrants en 2023 en France contre 64 % en moyenne depuis dix ans.

La part de Paris au plus haut

Évolution du nombre de nouveaux entrants

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



Source : Knight Frank

Arrivées de 2023

Exemples



Et en 2024 ?

Exemples d'arrivées attendues en France en 2024



Tourisme : perspectives positives

Si la situation économique française est restée défavorable à la consommation en 2023 en raison d'une inflation toujours élevée, les axes prime de la capitale ont quant à eux continué de profiter du rebond du tourisme international. Ainsi, entre janvier et octobre, le taux d'occupation dans

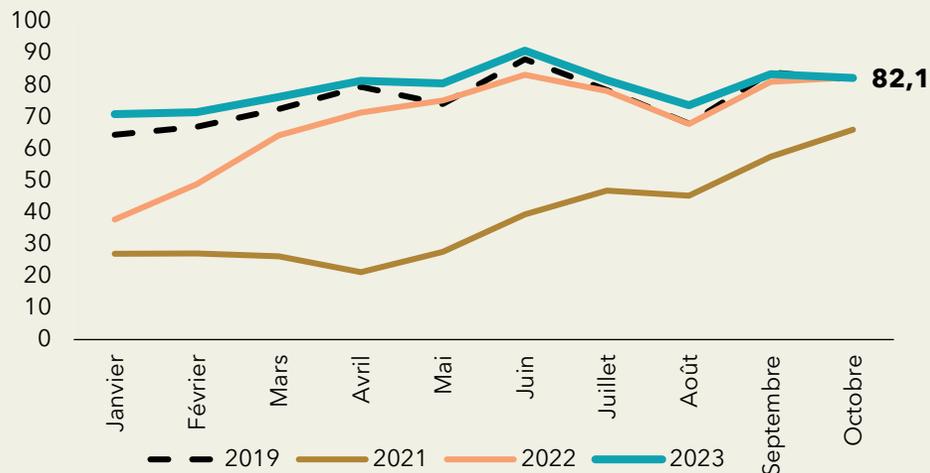
l'hôtellerie parisienne a quasiment systématiquement dépassé les niveaux enregistrés chaque mois en 2019. Avec près de 100 millions de passagers en 2023, le trafic enregistré aux aéroports de Paris a quant à lui affiché une hausse de 15,1 % en un an et 92,3 % du trafic de 2019. Enfin,

les prévisions pour 2024 sont encourageantes : les réservations hôtelières pour le 1^{er} trimestre dépassent ainsi de près de 6 % la même période en 2019, tandis la période estivale, habituellement plus calme, bénéficiera du surcroît de visiteurs lié aux Jeux Olympiques.

Hôtellerie : mieux qu'avant la crise sanitaire

Taux d'occupation des hôtels à Paris

En %, de janvier à octobre de chaque année

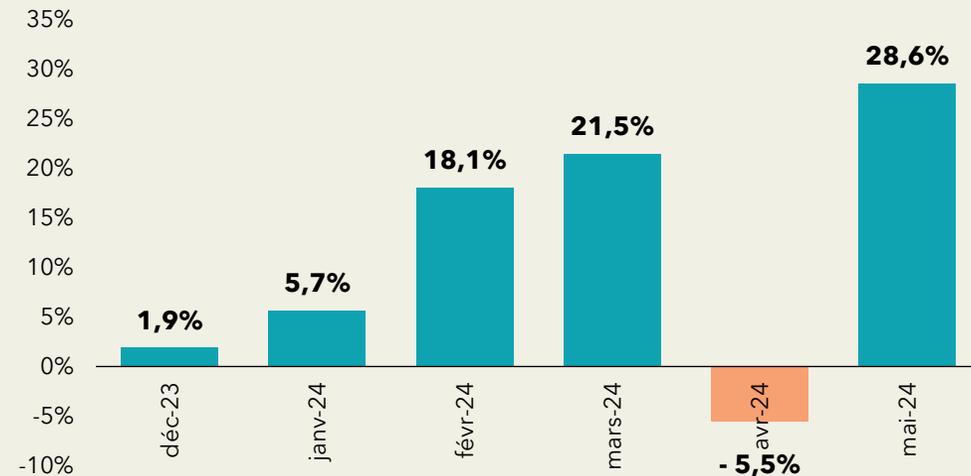


Sources : INSEE, DGE, CRT

Hausse attendue en 2024

Prévisions des réservations hôtelières

Évolution par rapport à l'année dernière, en %



Source : Visit Paris Region



Exemples de transactions et ouvertures 2023 à Paris

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



Source : Knight Frank

TRANSACTION
KNIGHT FRANK

Luxe : moins d'ouvertures

À Paris, les marques de luxe ont continué de faire l'actualité ces derniers mois, malgré un nombre plus restreint d'ouvertures. Seules 20 boutiques de luxe ont ainsi ouvert en 2023 dans la capitale, soit près de moitié moins qu'en 2022. Ce recul n'est pas surprenant puisqu'en 2021 et 2022 le nombre d'inaugurations avait été gonflé par la

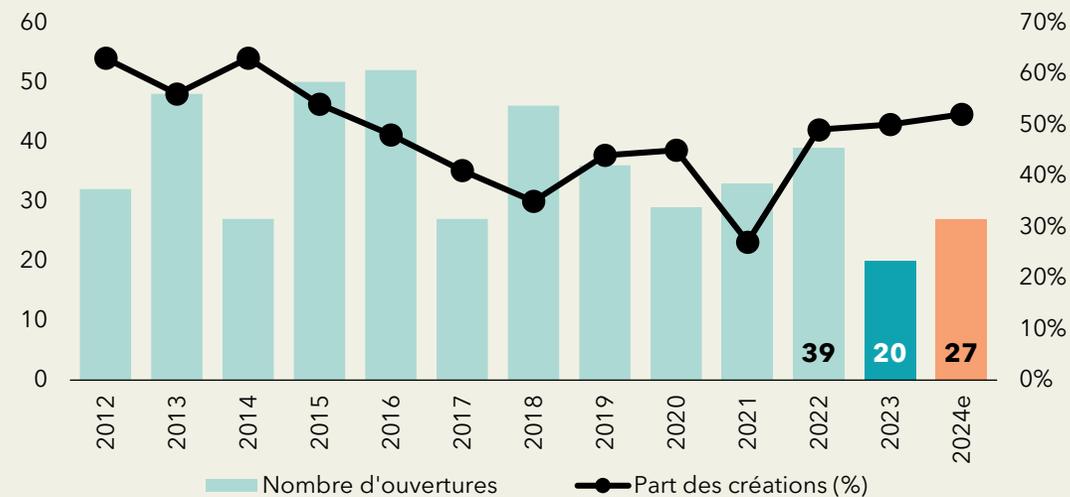
concrétisation de projets reportés par la crise sanitaire ; il n'est pas non plus inquiétant, au moins une trentaine d'ouvertures étant déjà attendues en 2024. Le marché parisien du luxe va même se renforcer au vu de l'importance de certains des projets initiés l'an passé. LVMH a notamment été à l'origine de plusieurs acquisitions majeures

d'immeubles parisiens, étendant en particulier son emprise dans le Triangle d'Or - secteur très dynamique du luxe parisien - et sur les Champs-Élysées où le groupe a par exemple acquis le n°150 en vue d'y créer plus de 6 500 m² de surface de vente.

Baisse des ouvertures en 2023, mais rebond attendu en 2024

Évolution du nombre d'ouvertures de boutiques de luxe*

Ouvertures recensées à Paris



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

Les ouvertures significatives de 2023

Rénovations - extensions - transferts



Créations



Quelques projets 2024-2025

Rénovations - extensions - transferts



Créations



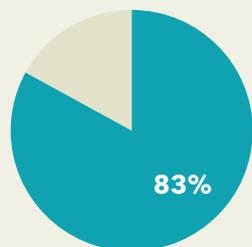
Luxe : consolidation des principaux marchés

Le luxe étend son emprise

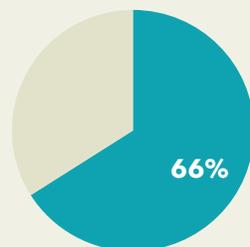
Part des ouvertures de boutiques de luxe sur des emplacements déjà dévolus au luxe*

Par artère, entre 2014 et 2023

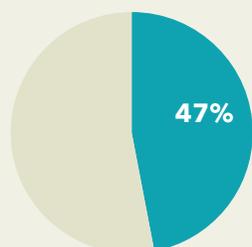
Avenue Montaigne



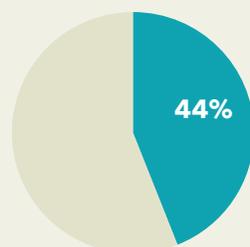
George V / François 1er



Rue Saint-Honoré



Champs-Élysées



Outre l'achat par LVMH du 150 avenue des Champs-Élysées, le groupe de luxe a également fait l'acquisition l'an passé de l'immeuble abritant son flagship LOUIS VUITTON au n°101. SAINT LAURENT vient aussi d'y ouvrir un premier point de vente, tandis qu'IWC prépare son arrivée au n°73, confirmant l'intérêt des marques horlogères pour une implantation sur l'avenue.

Si l'histoire des Champs-Élysées est intimement liée au luxe, l'avenue est l'une des rares artères parisiennes où ce secteur étend encore significativement son emprise par le biais de créations de nouveaux flagships. Au total, « seules » 44 % des enseignes de luxe ayant ouvert un magasin sur les Champs-Élysées lors des dix dernières années se sont installées en lieu et

place d'une autre marque de luxe. La montée en gamme y est donc évidente et va se poursuivre dans les prochaines années.

Sur les axes les plus matures du luxe parisien, les créations sont plus ponctuelles, à l'exemple de la transformation de l'ex-ambassade du Canada au 35-37 avenue Montaigne, cédée à KERING EN 2023, ou des quelques arrivées recensées dans certaines rues du Triangle d'Or ou rue Saint-Honoré (VALEXTRA). Là, les projets restent nombreux, mais portent avant tout sur la rénovation, l'extension ou le transfert de boutiques existantes (réouverture de BOTTEGA VENETA et transfert de VALENTINO avenue Montaigne, extension d'ALEXANDER MCQUEEN rue Saint-Honoré, etc.).

Moteur du marché immobilier du luxe parisien, la rue Saint-Honoré conserve néanmoins un positionnement plus mixte que des artères historiques, comme l'avenue Montaigne ou certaines rues du Triangle d'Or. Elle s'est ainsi distinguée en 2023 par plusieurs ouvertures de marques « tendances » ou haut de gamme comme PALM ANGELS, PIERRE HARDY ou encore le parfumeur florentin OFFICINA PROFUMO FARMACEUTICA DI SANTA MARIA NOVELLA.

Source : Knight Frank / *Hors magasins temporaires.

Luxe : consolidation des principaux marchés

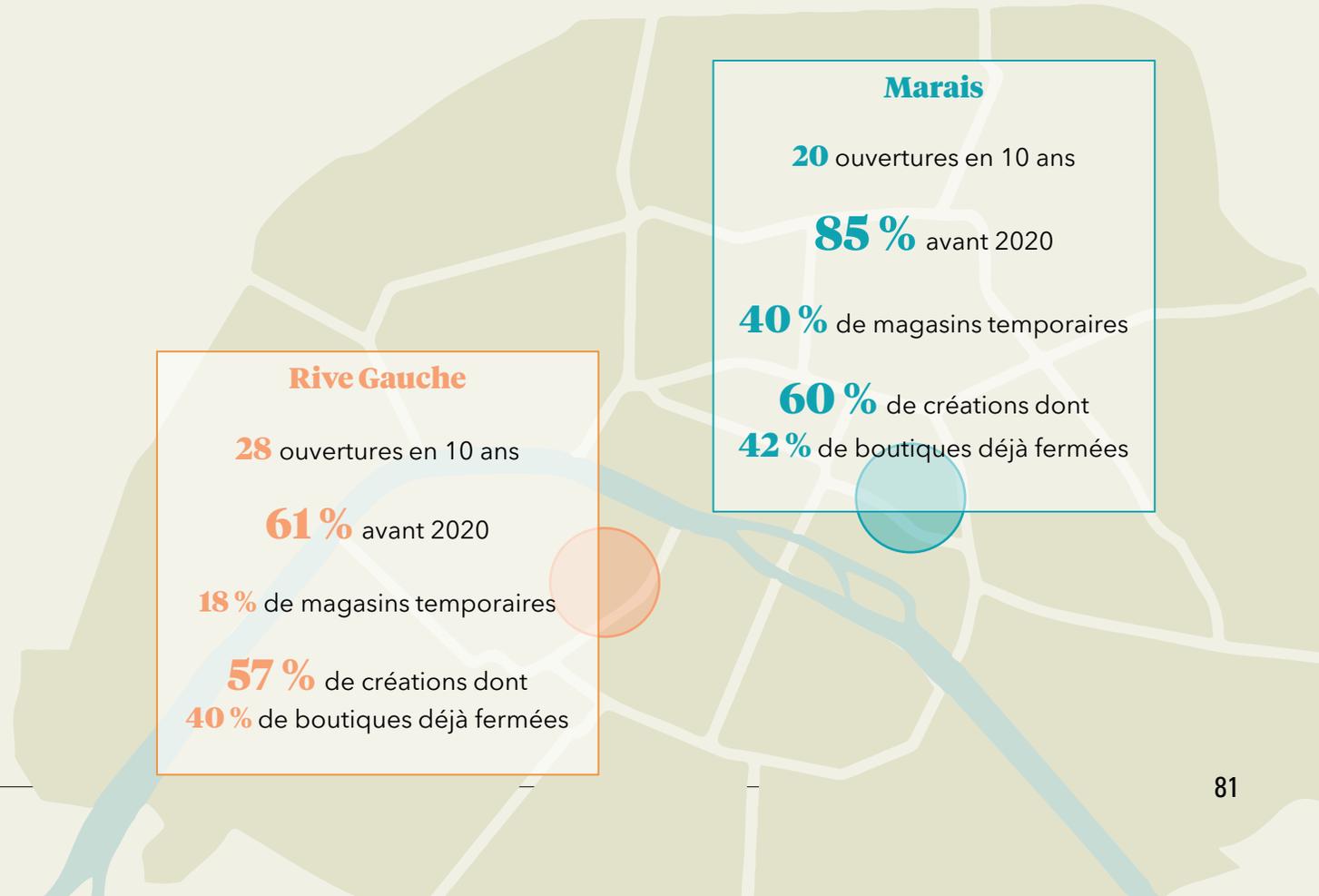
Hors du cœur historique de la rive droite, un marché qui rétrécit

Exemples d'indicateurs

Entre 2014 et 2023

Contrastant avec le dynamisme des principaux axes de la rive droite et confirmant le rétrécissement géographique du marché du luxe parisien autour de ses pôles les plus établis, les ouvertures se sont en revanche nettement raréfiées voire se sont tariées dans d'autres quartiers de la capitale, comme la rive gauche ou le

Marais. Sur la rive gauche, les quelque 30 ouvertures comptabilisées en dix ans dans le secteur Sèvres / Grenelle / Saint-Germain ont ainsi majoritairement été recensées avant 2020 (61 % du nombre total). Dans le Marais la tendance est encore plus marquée, 85 % des ouvertures de boutiques de luxe réalisées en dix ans l'ayant été avant 2020.



Champs-Élysées : la renaissance

L'avenue des Champs-Élysées est restée l'un des axes parisiens les plus dynamiques en 2023. Tous niveaux de gamme et activités confondus, 46 mouvements* y ont au total été recensés depuis 2022, dont 46 % de créations et 54 % de transferts, extensions ou rénovations.

De tels chiffres témoignent de l'ampleur des transformations en cours sur l'avenue, dynamisée par les grands projets du luxe, ceux de marques de mode haut de gamme comme CALVIN KLEIN, ou d'enseignes de sportswear comme JD SPORTS et ADIDAS.

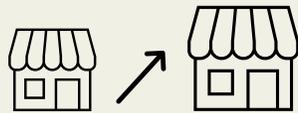
Conséquence de cette activité locative dynamique, le taux de vacance a continué de diminuer en 2023, passant sous le seuil des 4 % en fin d'année contre près de 10 % deux ans auparavant. Ce taux est également inférieur à la moyenne de des 12 axes prime suivis par Knight Frank (5,2 %).

46 mouvements

recensés depuis 2022



46 % de créations



54 % de transferts, extensions, rénovations



24 % de boutiques de luxe



17 % de boutiques de sportswear

Forte diminution de la vacance commerciale

Évolution du taux de vacance des Champs-Élysées

En %



Source : Knight Frank / *Ouvertures ou projets avec preneur identifié.

Champs-Élysées : la renaissance



La vacance poursuit sa baisse

Le reflet d'une activité locative dynamique

Évolution du taux de vacance à Paris*

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

Taux de vacance moyen

5,2% à fin 2023

-1,6 pt par rapport à fin 2022

-3,1 pts par rapport à fin 2021

L'importance et la diversité de la demande des enseignes ont contribué à la baisse de la vacance commerciale sur les grandes artères parisiennes. S'élevant à plus de 8 % il y a deux ans, le taux de vacance moyen des 12 axes suivis par Knight Frank n'a cessé de diminuer depuis, s'établissant à 6,5 % à la fin de 2022 et à 5,2 % désormais.

Hausse prévisible des arrivées hôtelières, dynamisme de secteurs comme le luxe, le sport ou encore la beauté, etc. : à quelques mois des Jeux Olympiques, les perspectives semblent favorables pour le marché parisien, en particulier pour ses principaux axes dont la vacance commerciale devrait demeurer à un bas niveau.



Source : Knight Frank / *hors vacance stratégique et projets

Valeurs locatives

Stabilisation quasi-générale

Valeurs locatives prime à Paris

En €/m²/an ZA

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

Faible Élevé

LE MARCHÉ DES COMMERCES

Source : Knight Frank



Assèchement des projets commerciaux

Dans le reste de l'Hexagone, l'offre, certes alimentée par les procédures et fermetures d'enseignes, est limitée par la faiblesse des livraisons de nouveaux projets commerciaux, centres commerciaux et retail parks en particulier. De fait, le contexte de marché a radicalement changé en raison des difficultés de financement, de la multiplication des recours et

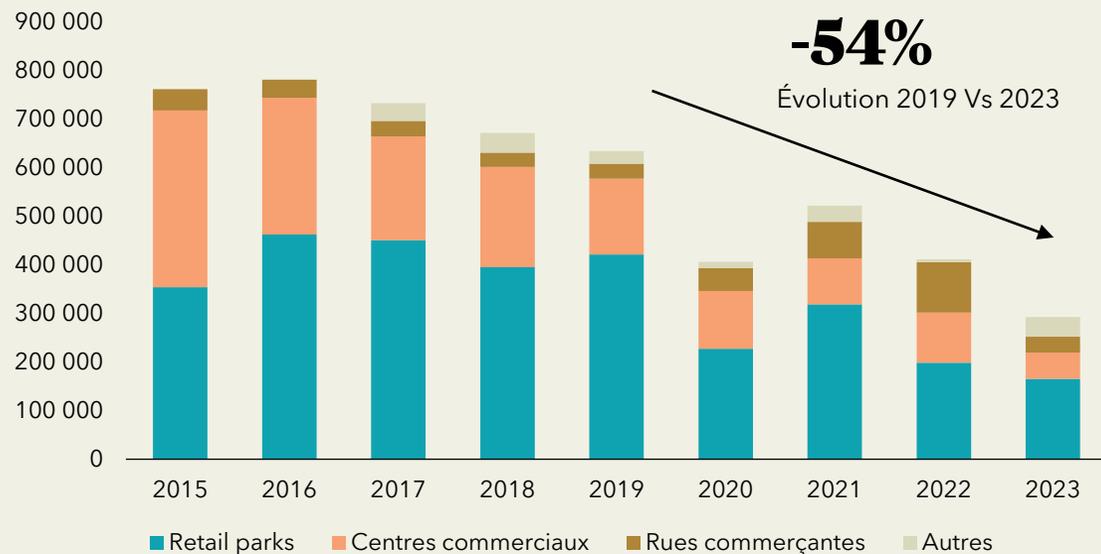
du durcissement de la réglementation lié à la loi Climat et au zéro artificialisation nette, qui ont fait chuter les nouveaux développements et réduit la pression concurrentielle s'exerçant sur l'existant. En 2023, le volume des livraisons de nouveaux ensembles commerciaux en France a ainsi diminué de 19 % sur un an et de 59 % par rapport à la

moyenne des cinq années précédant la crise sanitaire. Les volumes de livraisons ont même fondu depuis le milieu des années 2010, pic de la production. Ainsi, les 50 à 60 nouveaux projets inaugurés en 2015 et 2016 totalisaient près de 800 000 m², alors qu'une trentaine seulement ont ouvert l'an passé totalisant un peu moins de 300 000 m².

Les volumes d'ouvertures ont fondu depuis 2015-2016

Évolution des ouvertures d'ensembles commerciaux

En France, en m²



Source : Knight Frank

Assèchement des projets commerciaux

Si les volumes de livraisons sont bien moins importants qu'au milieu des années 2010, et si le nombre de nouveaux projets commerciaux est bien plus restreint, ces derniers sont également moins vastes. Alors qu'une quinzaine de projets de créations dépassaient les 20 000 m² en 2015-

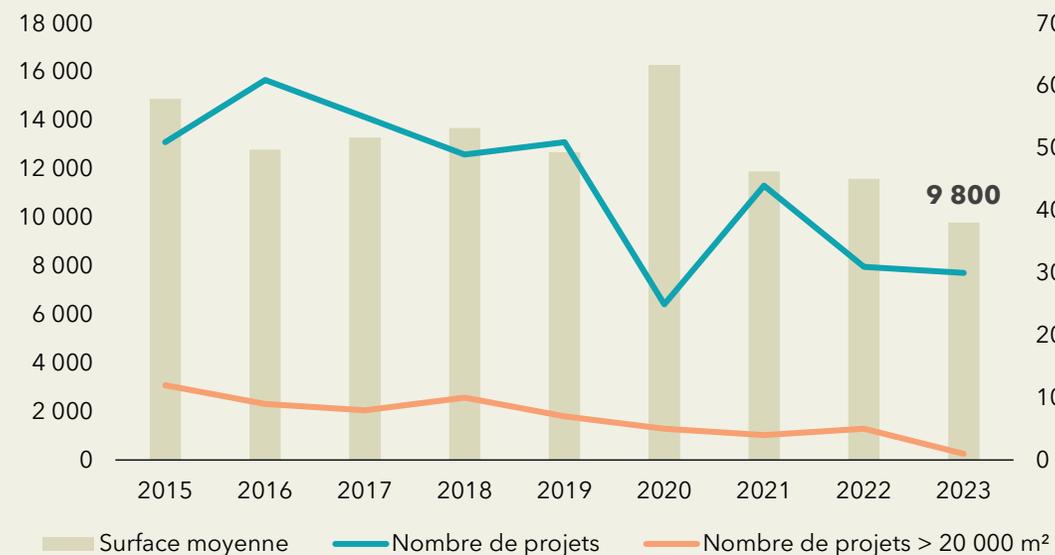
2016 en France, un seul a franchi ce seuil l'an passé, le village de marques « McArthurGlen Paris-Giverny » dans l'Eure. Notons aussi la réduction de la taille moyenne des nouveaux ensembles inaugurés en France : proche de 15 000 m² au milieu des années 2010, celle-ci est passée

sous le seuil des 10 000 m² en 2023. Or, la loi « Climat et résilience » proscriit justement les créations de commerces ou d'ensembles commerciaux de 10 000 m² ou plus entraînant une artificialisation des sols.

La taille moyenne passe sous les 10 000 m²

Évolution du nombre et de la taille moyenne des projets livrés

En France, en nombre et m²



Source : Knight Frank

Centres commerciaux : aucune création

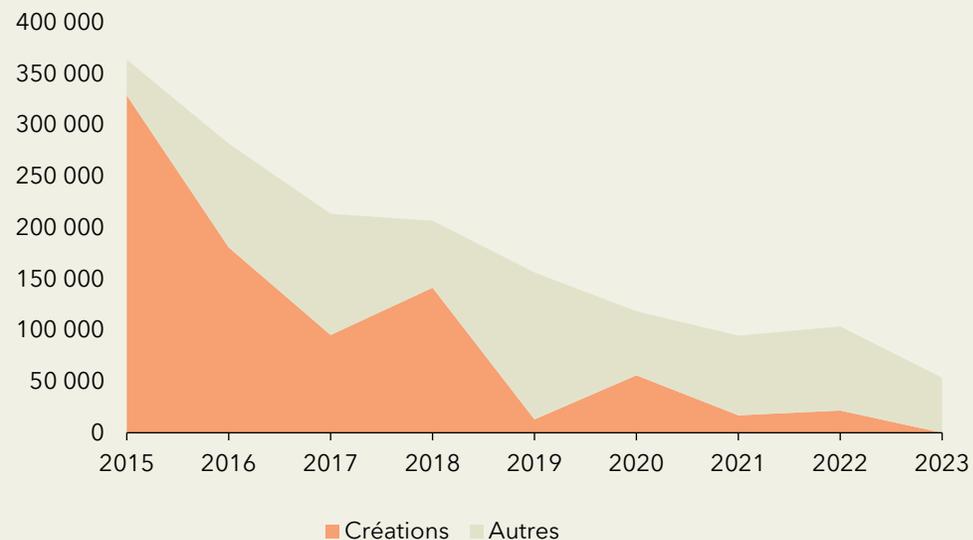
Le total des ouvertures atteignait encore plus de 350 000 m² au milieu des années 2010, dont une très large majorité de créations pures. Depuis, les livraisons n'avaient cessé de diminuer, même si un léger regain avait été constaté en 2022. L'an passé, le volume des ouvertures est reparti à la baisse, avec moins de 60 000 m² de centres

commerciaux inaugurés en France. Fait significatif, aucune création ex nihilo n'a été recensée, la totalité des inaugurations portant sur des extensions, notamment réalisées au travers de transferts et de redéveloppements. Ces types de projets domineront encore le marché des centres commerciaux en 2024.

Moins de 60 000 m² inaugurés

Évolution des ouvertures de centres commerciaux

En France, en m²



Source : Knight Frank



Centres commerciaux : exemples de projets

Ouvertures 2023 et 2024 en France

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

Source : Knight Frank

Retail parks : créations au plus bas

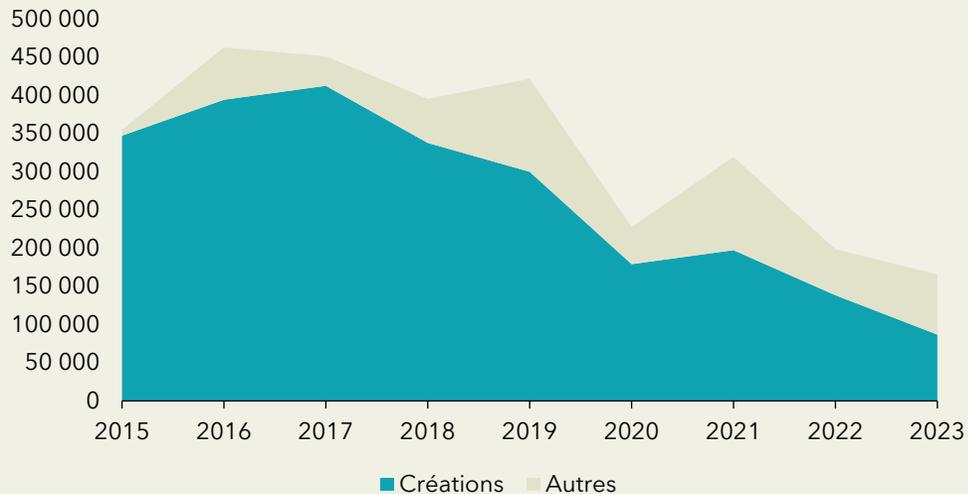
La baisse des inaugurations est particulièrement importante sur le marché des retail parks, avec moins de 170 000 m² livrés l'an passé en France contre 200 000 m² en 2022 et près de 460 000 m² lors du pic de 2016. Souvent initiés depuis de longues années, quelques grands ensembles sont encore attendus, comme celui de « Neyrpic »

près de Grenoble dont la livraison est prévue au printemps. Toutefois, leur nombre se réduit comme peau de chagrin, le stock de projets neufs étant principalement constitué d'ensembles de taille assez modeste, parfois redimensionnés à la baisse et le plus souvent destinés à compléter des zones commerciales existantes.

Les créations, minoritaires pour la première fois

Évolution des ouvertures de retail parks

En France, en m²



Source : Knight Frank



Retail parks : exemples de projets

Ouvertures 2023 et 2024 en France

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

Source : Knight Frank

La transformation de l'offre se poursuit

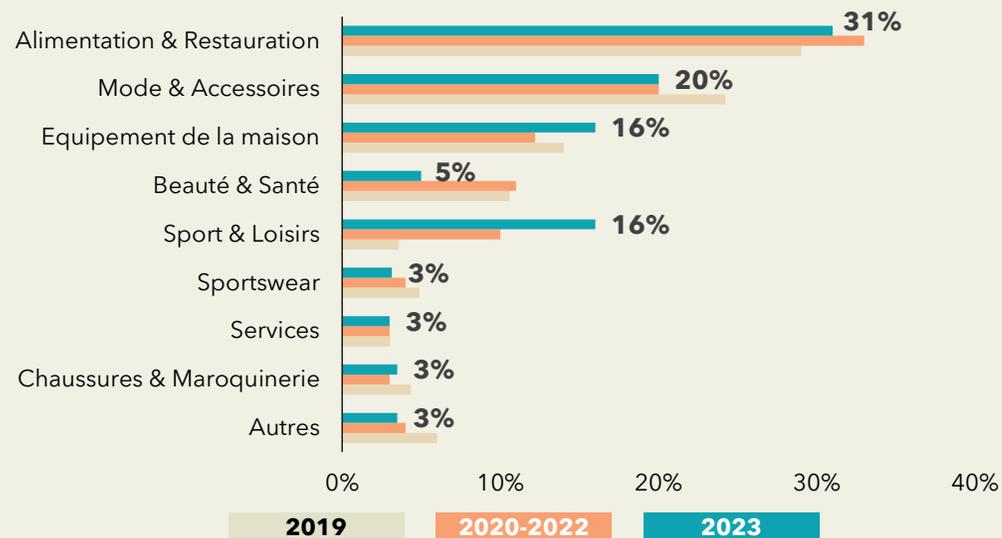
Si sa part a diminué par rapport à la période 2020-2022, le secteur de l'alimentation-restauration reste dominant dans le *tenant mix* des projets commerciaux. Le fait marquant concerne surtout la forte hausse de la part du sport et des loisirs, secteur

comptant pour 16 % de toutes les enseignes ayant ouvert au sein d'ensembles inaugurés en 2023 en France, contre 9 % en moyenne lors des cinq dernières années.

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

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

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

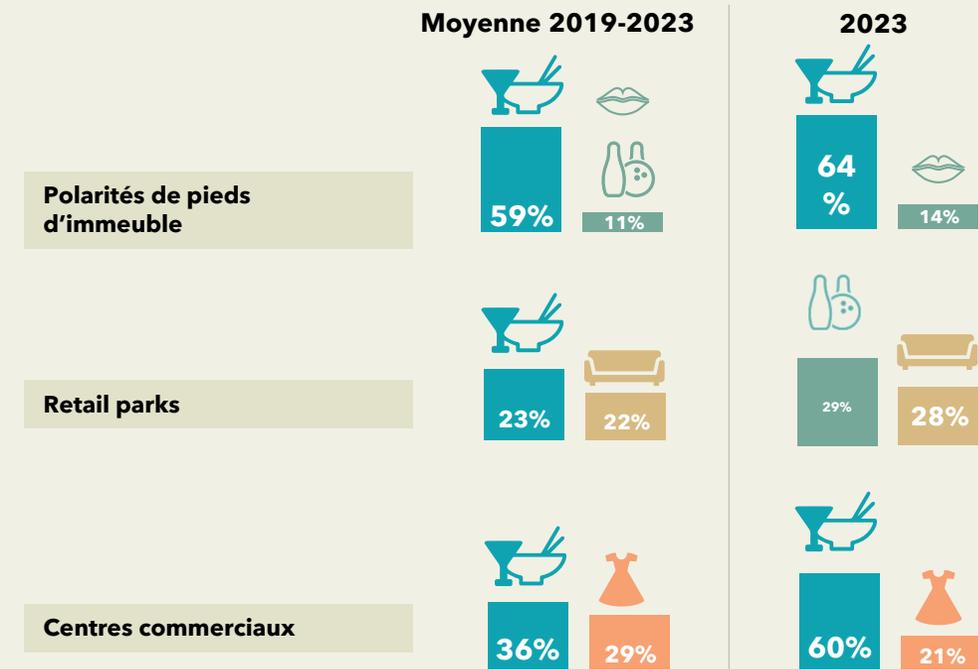


Source : Knight Frank

Percée des loisirs en périphérie

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

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



Explosion de l'offre de loisirs

Contrairement aux ensembles commerciaux traditionnels, les complexes dédiés aux loisirs sont de plus en plus nombreux à ouvrir. Leurs ouvertures ont totalisé près de 90 000 m² en 2023 (« Up2Play » à Pornichet, « Monky » à Laval, etc.). Intégrant une offre plus ou moins importante de restauration, ces projets connaissent un succès grandissant qui illustre parfaitement le

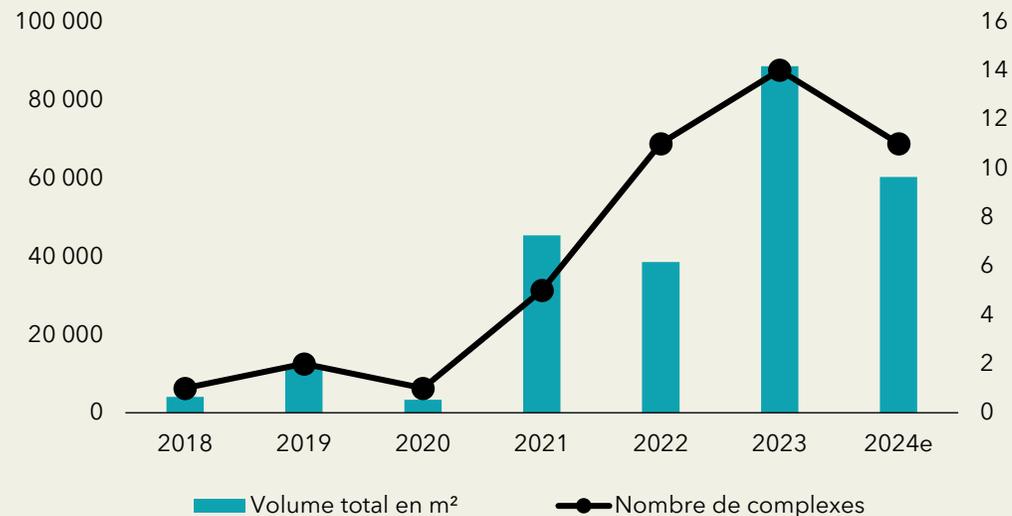
primat donné à l'expérience client ainsi que le dynamisme de l'économie du temps libre. Leur développement est également révélateur de la tendance au recyclage de l'existant, qu'il s'agisse de convertir des actifs commerciaux en pôles de loisirs pour les redynamiser (« Boom Boom Villette » à Paris, etc.) ou d'ériger de nouveaux complexes de loisirs sur des fonciers

autrefois consacrés à d'autres usages. 49 % des complexes de loisirs ouverts depuis 2018 en France sont ainsi issus de la réutilisation d'actifs autres que commerciaux, usines, entrepôts et friches industrielles notamment. À l'heure du ZAN, ce chiffre élevé témoigne du potentiel de reconversion de plus en plus important offert par l'essor des loisirs en France.

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

Ouvertures de complexes de loisirs en France

En m²

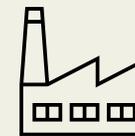


Source : Knight Frank

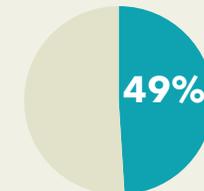
Une opportunité pour la reconversion d'actifs existants

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

Part sur le volume total des m² ouverts entre 2018 et 2023



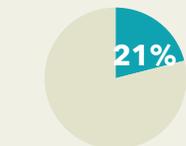
Transformations d'actifs existants autres que commerciaux (usines, entrepôts, etc.)



Créations ex nihilo ou extensions de zones commerciales existantes



Transformations d'actifs commerciaux existants



Les perspectives pour 2024

- **Léger redressement de la consommation**, mais des éléments défavorables persistent (épargne élevée, défiance des consommateurs, tensions sociales, etc.).
- Enseignes toujours fragilisées par les arbitrages des consommateurs et le poids des charges : **niveau toujours élevé des procédures, dans le domaine de la mode** notamment.
- **Plans de développement toujours ambitieux** dans certains secteurs (discount, restauration, alimentation, animaleries, santé, etc.), mais risque possible de saturation et croissance parfois moins soutenue.
- **Plusieurs interrogations** à Paris : l'effet JO va-t-il se prolonger après l'évènement et pour combien de temps ? La fréquentation internationale va-t-elle continuer de progresser ? Quel sera l'impact des politiques de restriction de la circulation (mise en place de la ZTL), etc.
- Poursuite de la transformation de l'offre des grands centres commerciaux **au profit de la restauration et des loisirs**.
- Confirmation de la **baisse de la taille moyenne des projets de création** d'ensembles commerciaux (< 10 000 m²).

487 BUREAUX

53 territoires
20 000 collaborateurs

 GATEWAY CITIES



Knight Frank est un conseil international en immobilier.

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

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

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

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

DÉPARTEMENT ÉTUDES & RECHERCHE

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

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

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

© Knight Frank SNC 2023

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

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

