

# BILAN & PERSPECTIVES

2021-2022

INVESTISSEMENT

BUREAUX

COMMERCES

01

**INVESTISSEMENT**  
FRANCE

02

**BUREAUX**  
ILE-DE-FRANCE

03

**COMMERCES**  
FRANCE

01

# INVESTISSEMENT

# INVESTISSEMENT



**Matthieu Garraud,**  
Co-Directeur du  
département Capital  
Markets



**Antoine Grignon,**  
Co-Directeur du  
département  
Capital Markets

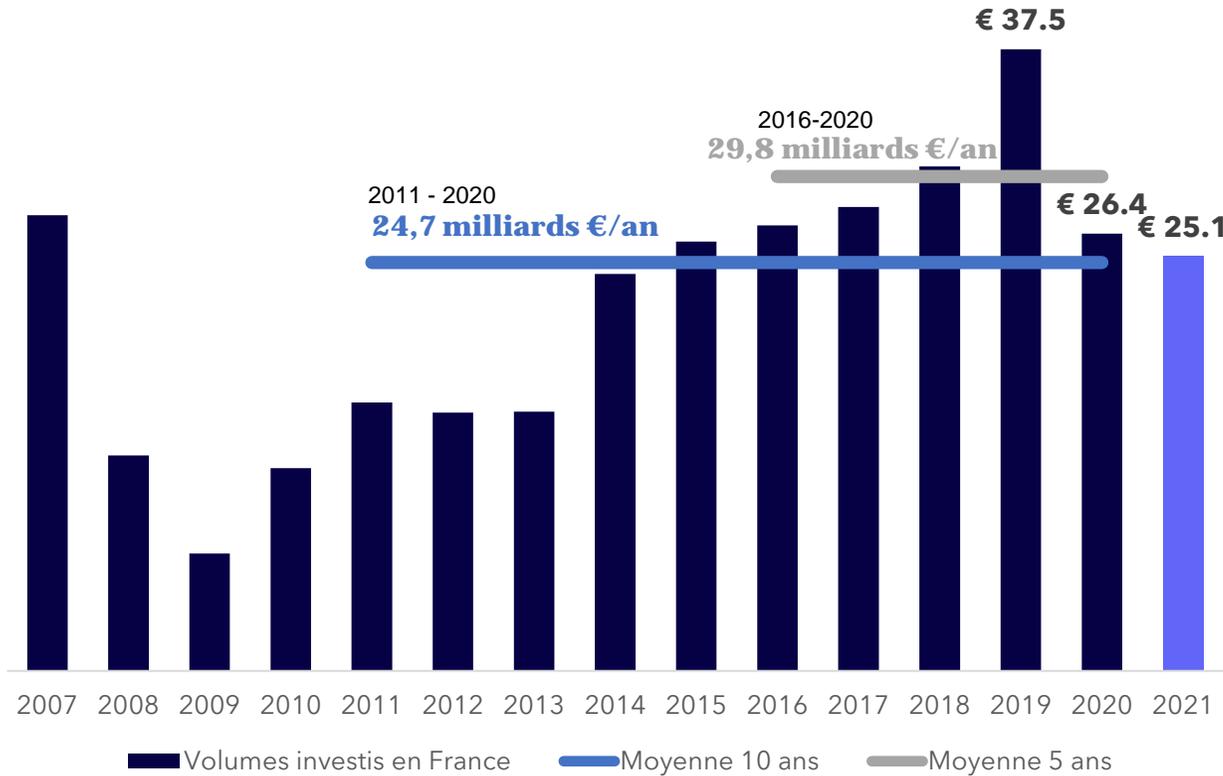
# Les faits marquants de 2021

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

# Proche de la moyenne décennale

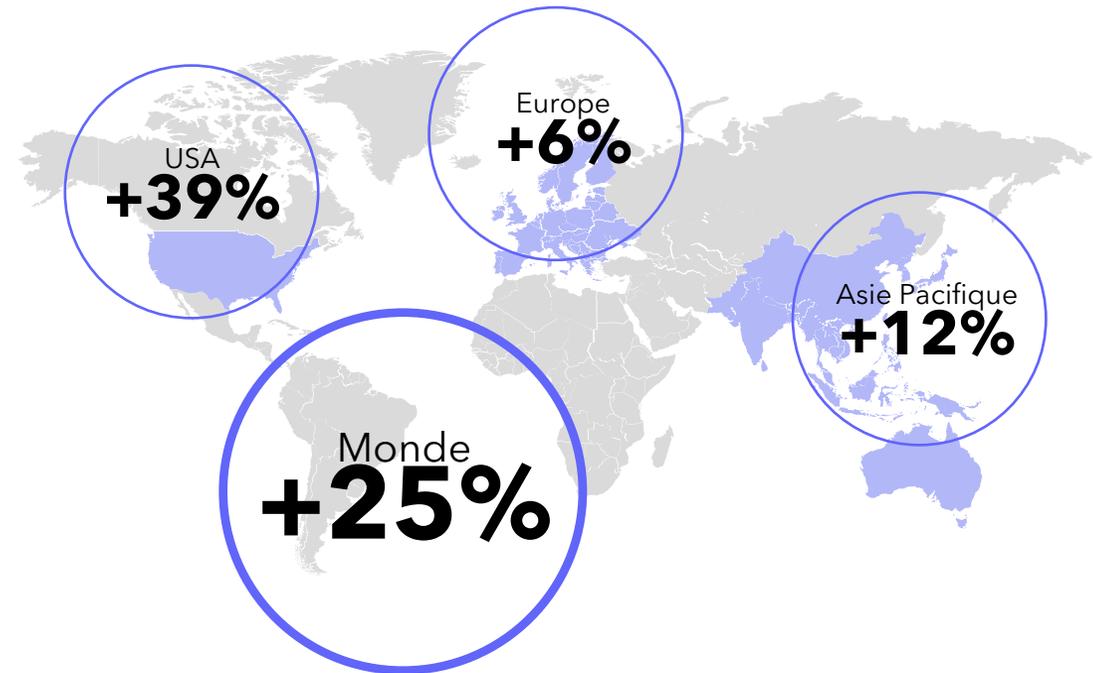
## Baisse de 5 % par rapport à 2020

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



Source : Knight Frank

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

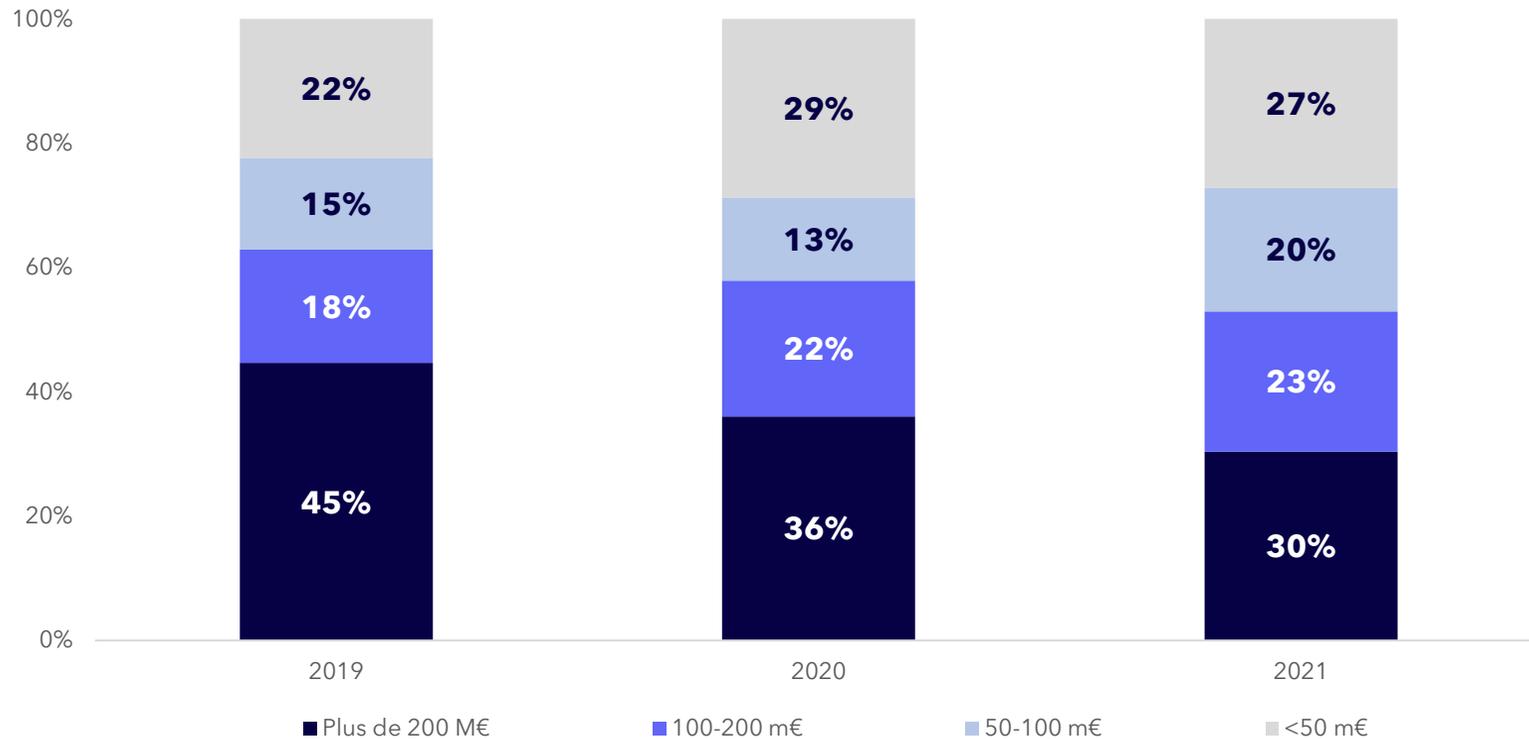


Sources : RCA, Knight Frank / \*Hors actifs résidentiels

# Moins de très grandes transactions

## Un marché plus équilibré

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



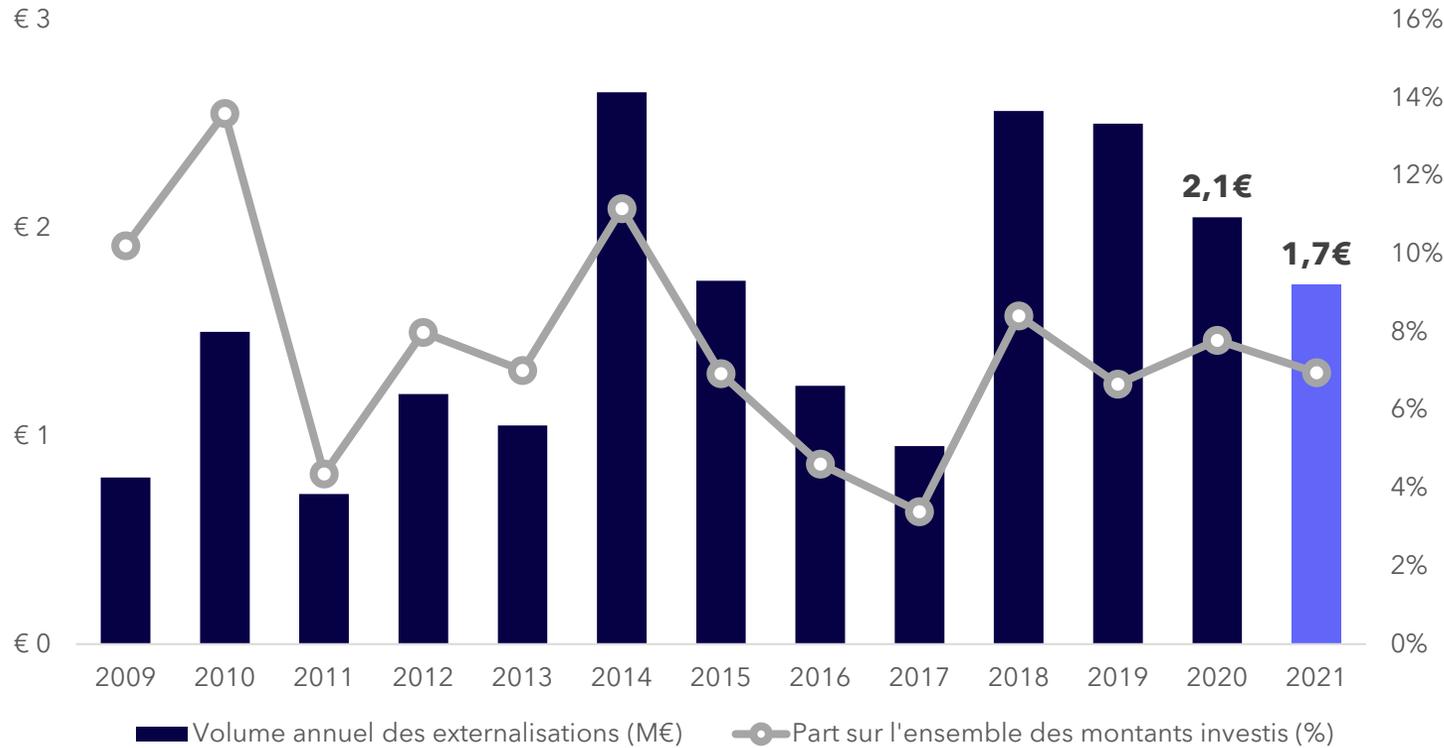
Source : Knight Frank

- 750** transactions (830 en 2020) 
- 23** > 200 M€ (27 en 2020) 
- = **7,6** Mds € (9,4 en 2020) 
- = **30 %** des volumes (36 % en 2020) 
- 
- 26 %** Part des volumes investis en portefeuilles (20 % en 2020) 

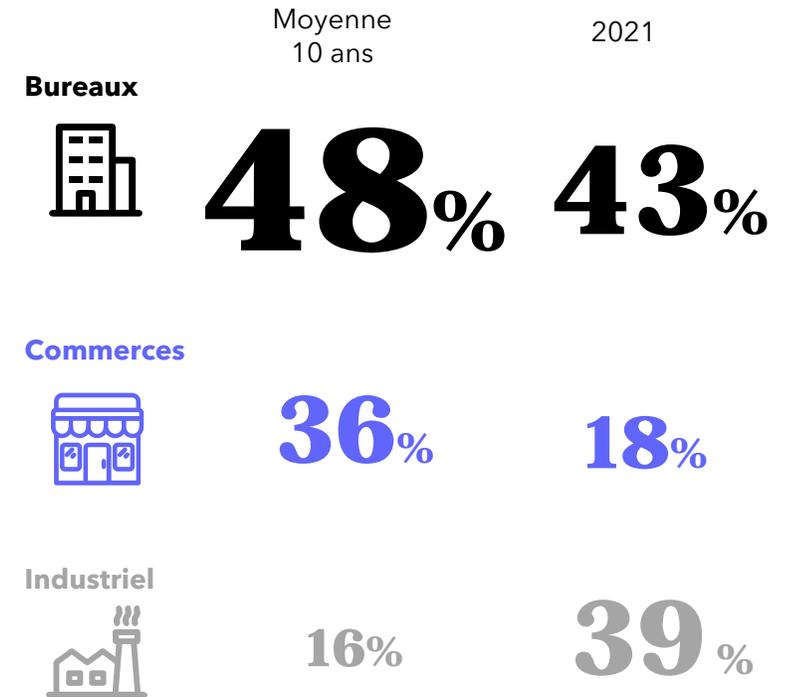
# Dynamisme des externalisations

## Des opérations toujours très prisées

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



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

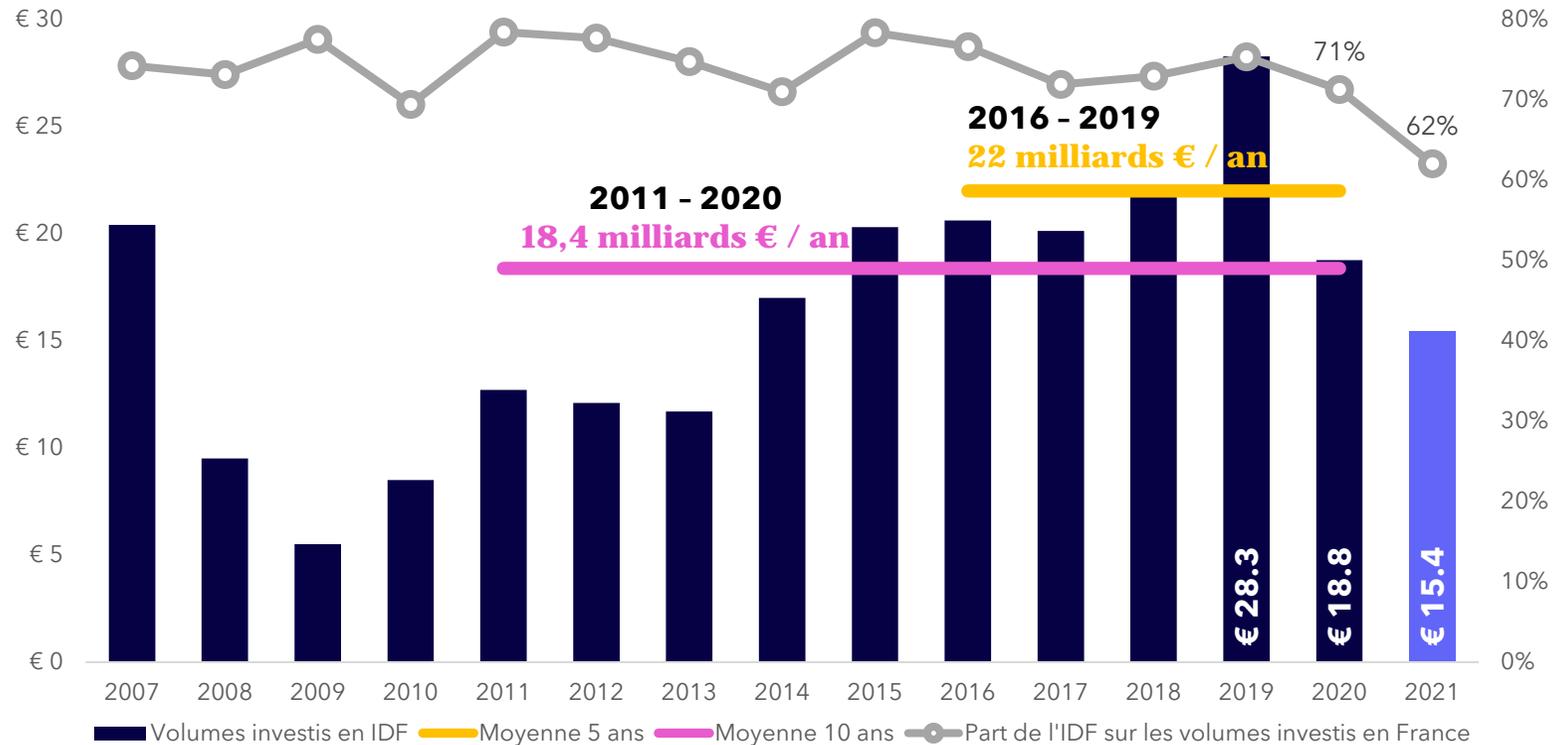


Source : Knight Frank

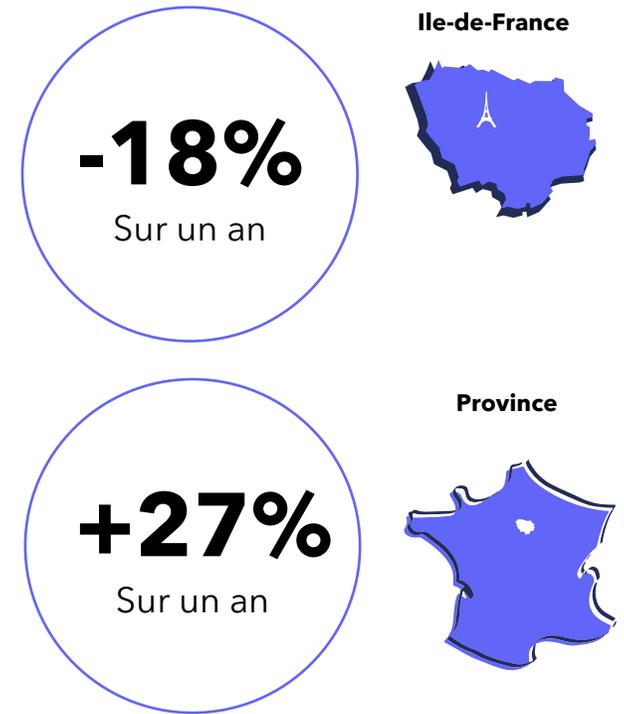
# Île-de-France : domination moins écrasante

## Une part au plus bas

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



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

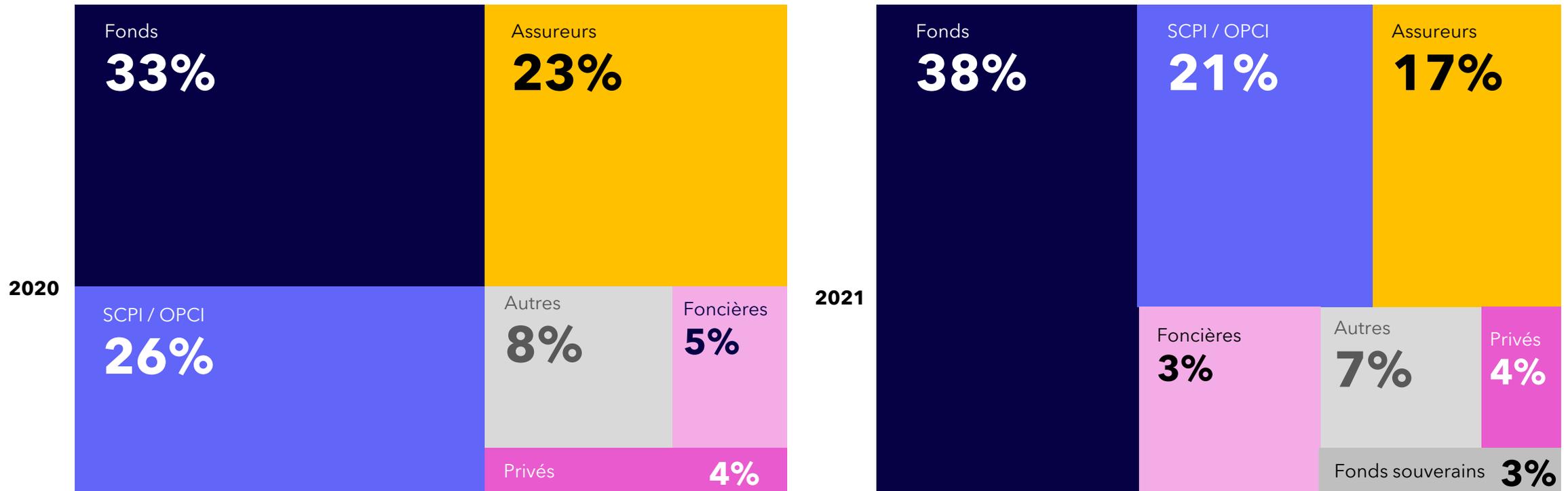


Source : Knight Frank

# Les fonds animent le marché...

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

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

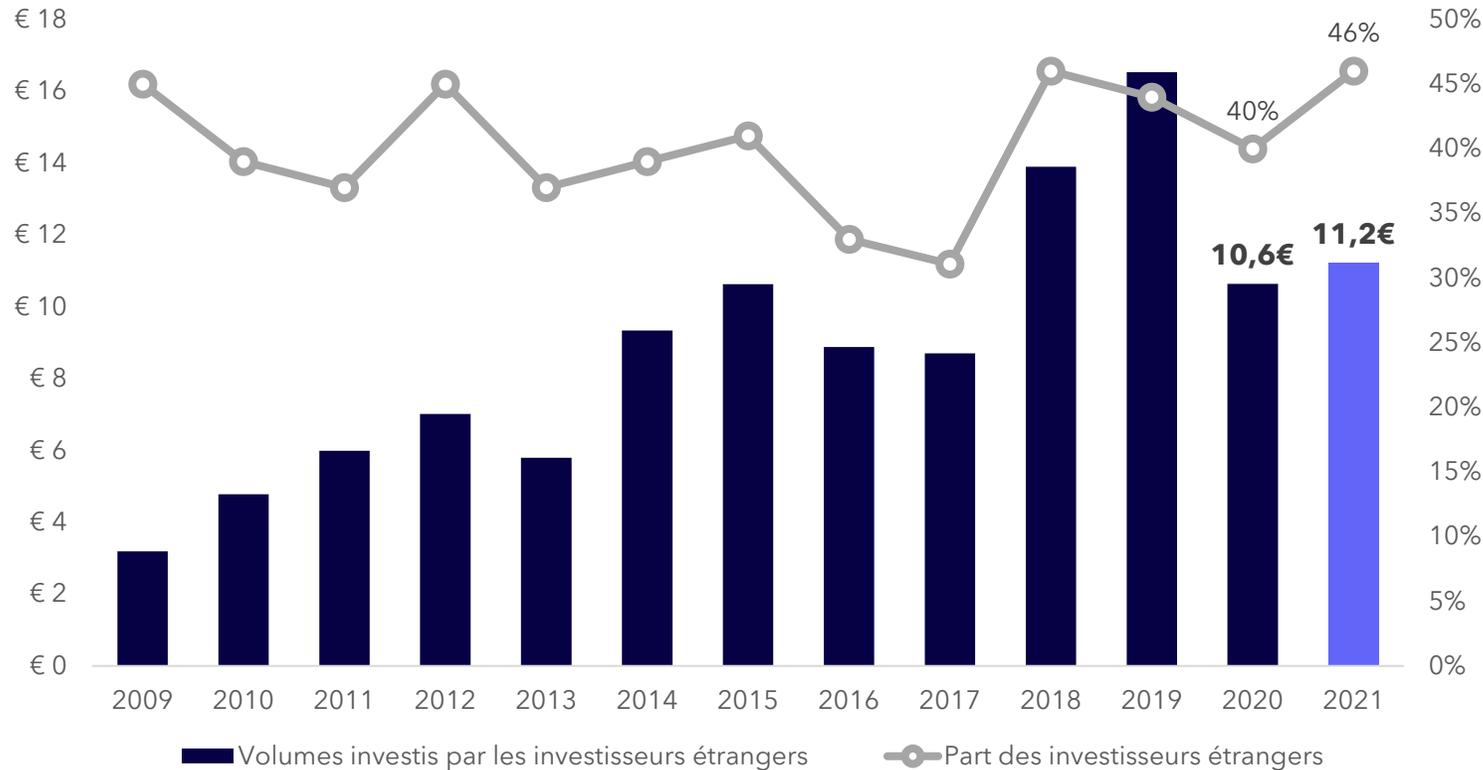


Source : Knight Frank

# Les étrangers accroissent leur présence...

## Dynamisme des flux de capitaux internationaux

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



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



Étrangers



Français

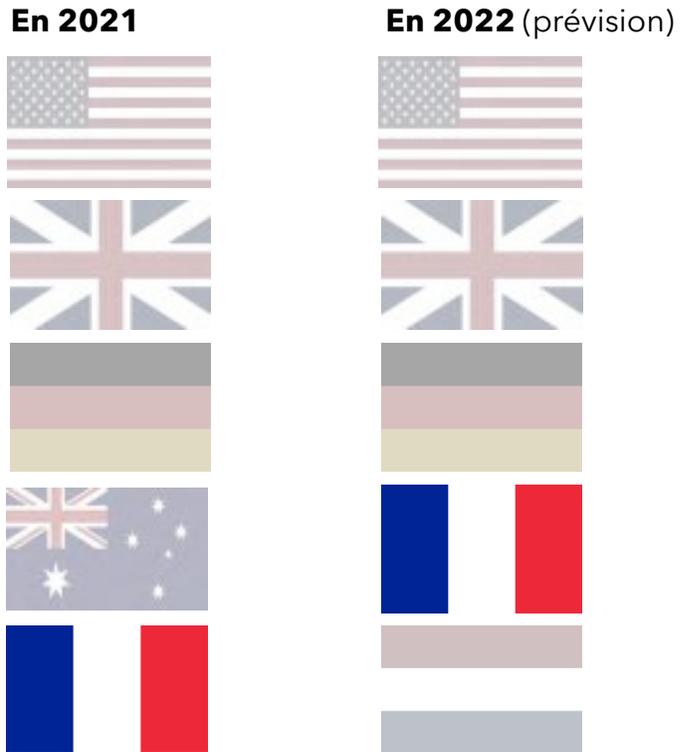


Source : Knight Frank

# ...et resteront très actifs en 2022

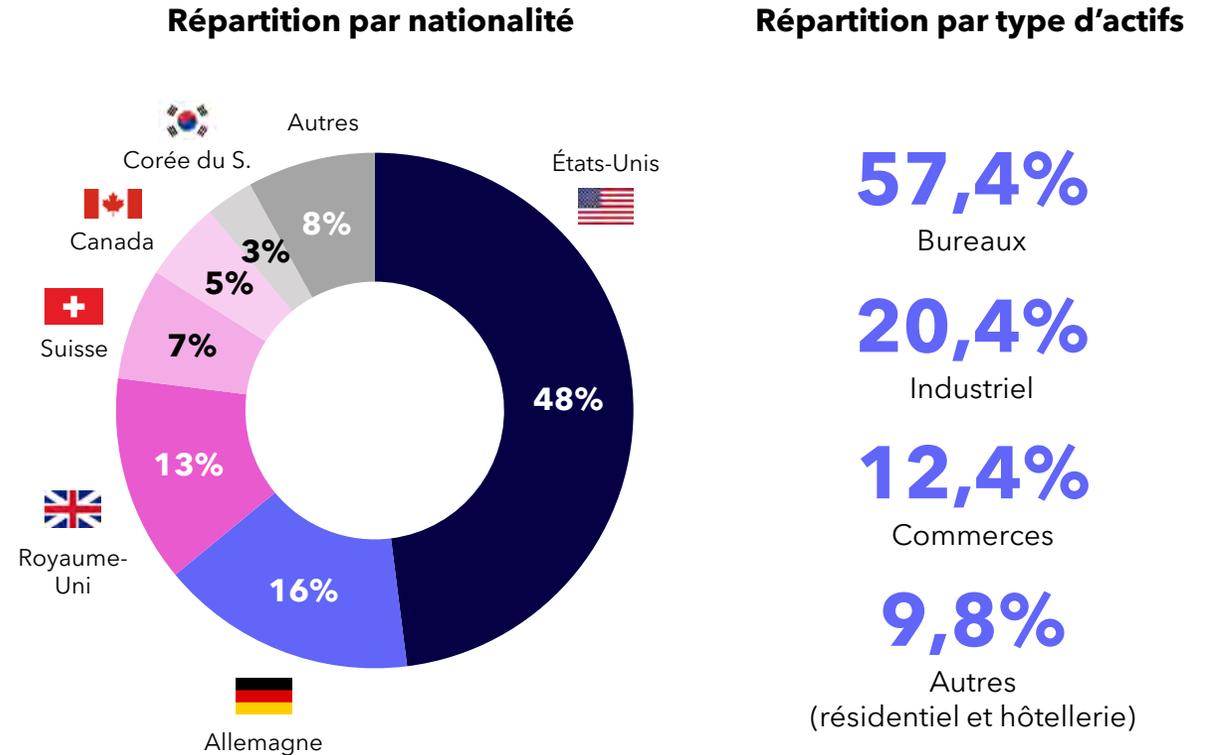
## La France dans le Top 5

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



## Les fonds américains toujours très présents

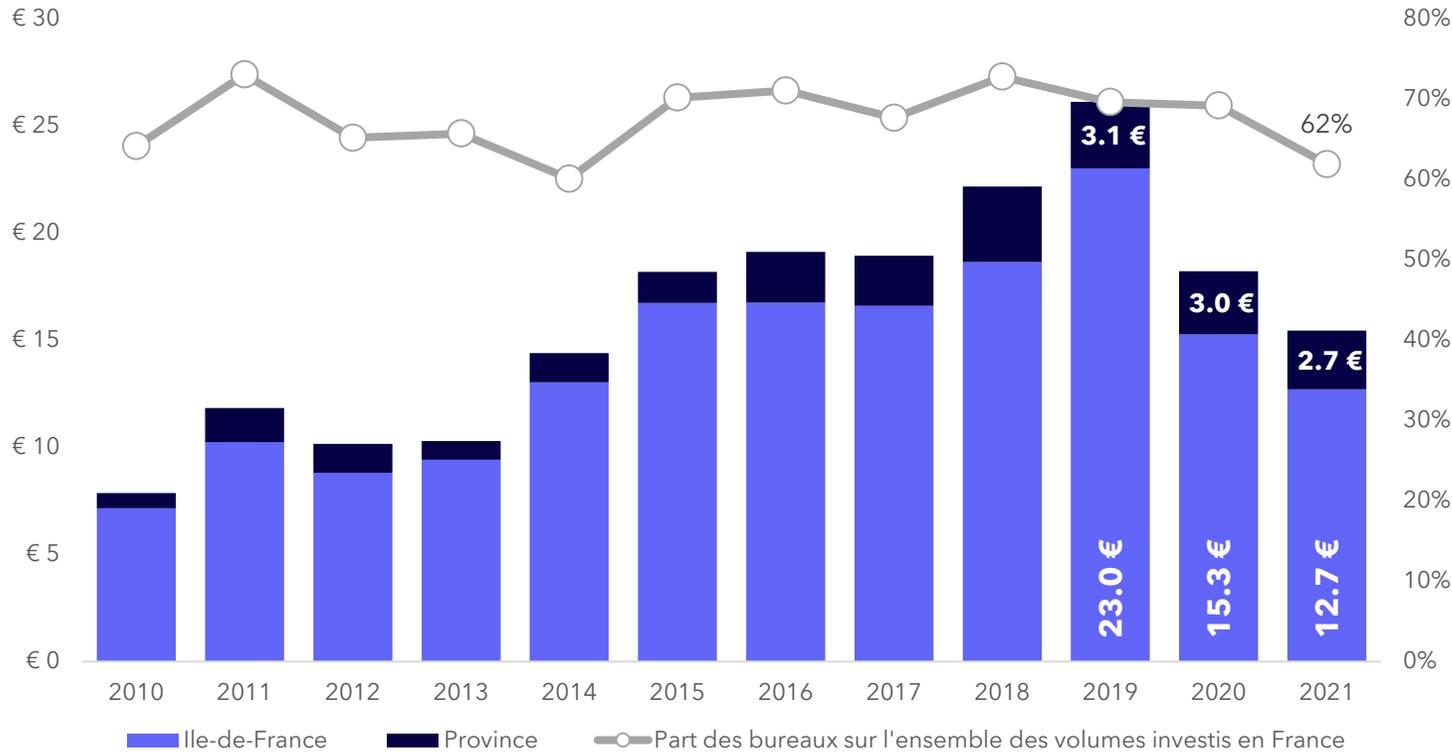
Répartition des volumes d'investissements transfrontaliers attendus en France en 2022\*



# Nouvelle chute des bureaux

## Un marché chahuté

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



## Moins de grandes transactions

Transactions bureaux > 100 M€ en France

Évolution du nombre

**66**

En 2019

**51**

En 2020

**35**

En 2021

Évolution 2019-2021

**-41%**  
en nombre

**-53%**  
en volume

Source : Knight Frank

# Exemples de transactions bureaux en 2021



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



**PRIMONIAL, SOGECAP** | WINDOW, LA DÉFENSE



**GENERALI, EDF INVEST** | METRONOME, PARIS 13<sup>E</sup>



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



**GENERALI, INVESTISSEUR ASIATIQUE** | NEWSTATION, PARIS 15<sup>E</sup>



**UBP** | HAMO, SAINT-DENIS



**CDC INVESTISSEMENT** | 7 PLACE DU CHANCELIER ADENAUER, PARIS 16<sup>E</sup>



**LA FRANÇAISE REP** | MAISON BAYARD, PARIS 8<sup>E</sup>



**ICADE** | EQUINOVE, LE PLESSIS-ROBINSON



**UNOFI** | SILKY WAY, VILLEURBANNE

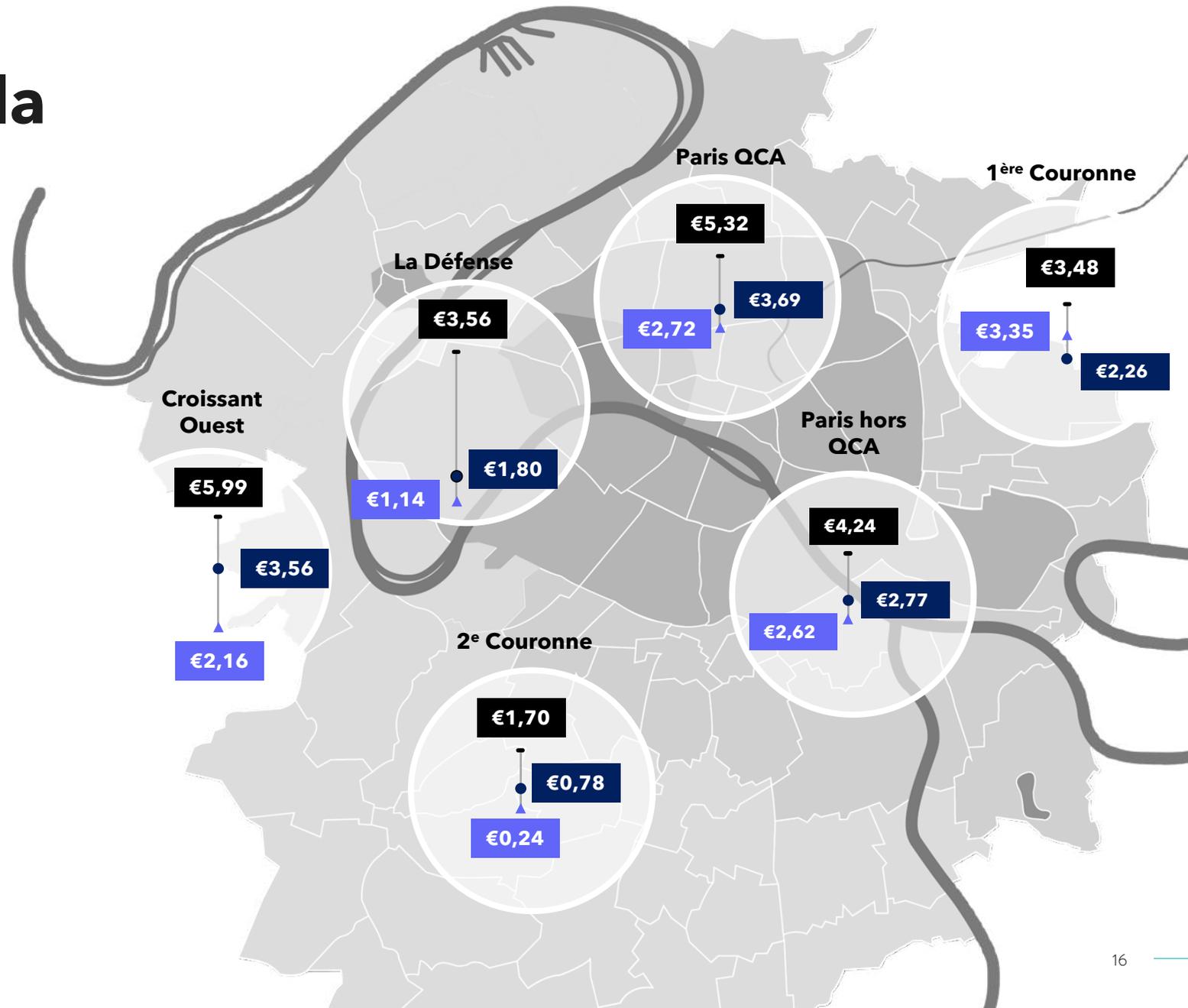
Source : Knight Frank

# Belle performance de la 1<sup>ère</sup> couronne

## La plupart des secteurs sous la moyenne décennale

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

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

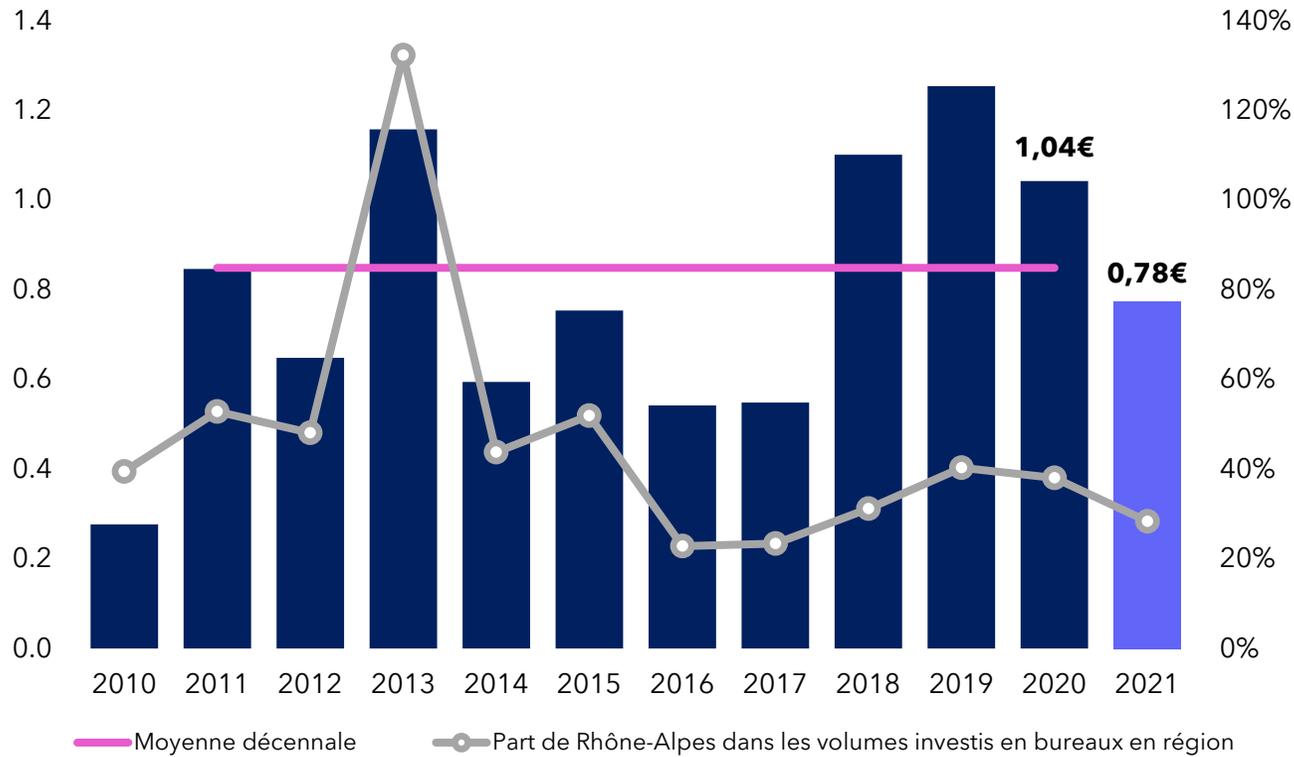


Source : Knight Frank

# Solidité des marchés régionaux

## Lyon reste n°1

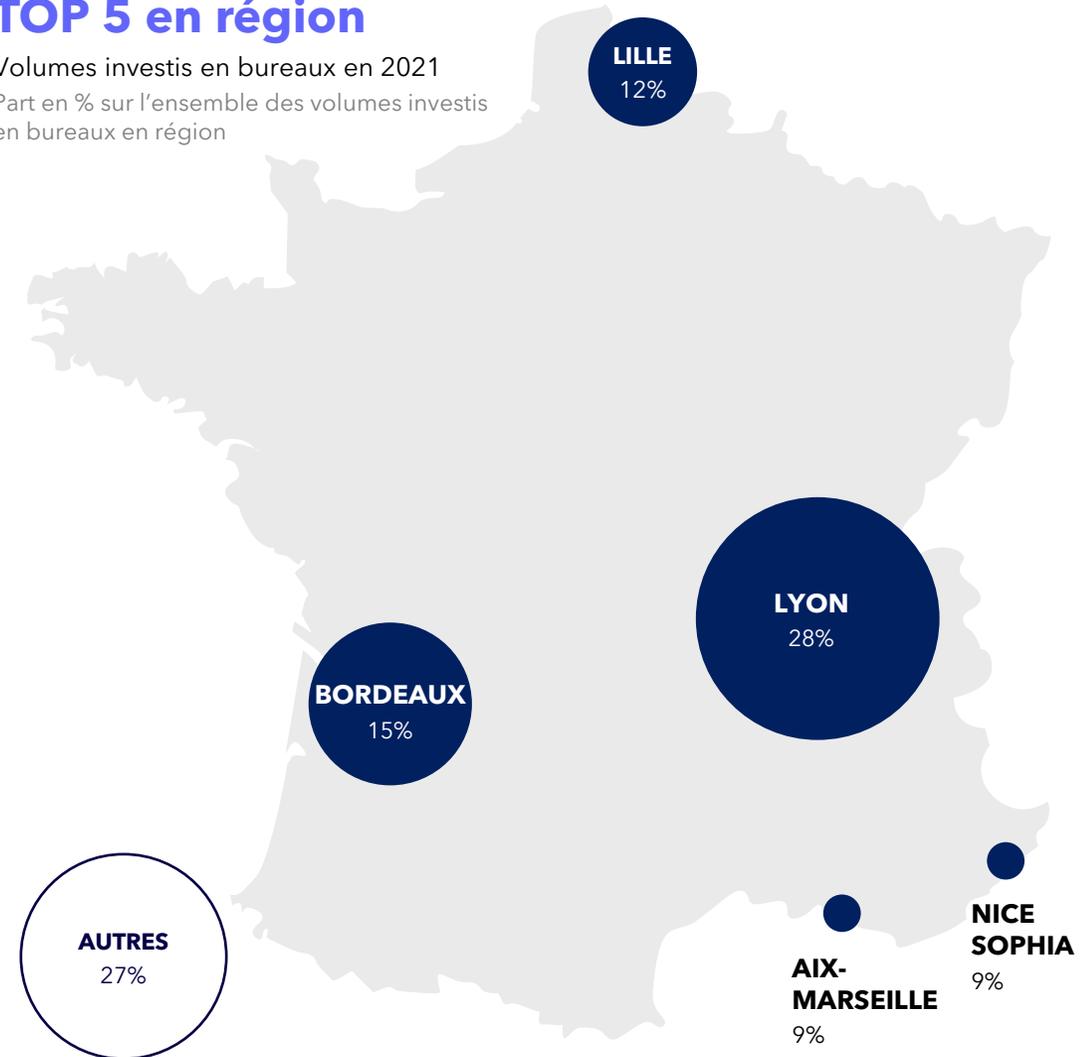
Évolution des volumes investis en bureaux en région Rhône-Alpes  
En milliards d'euros



Source : Knight Frank

## TOP 5 en région

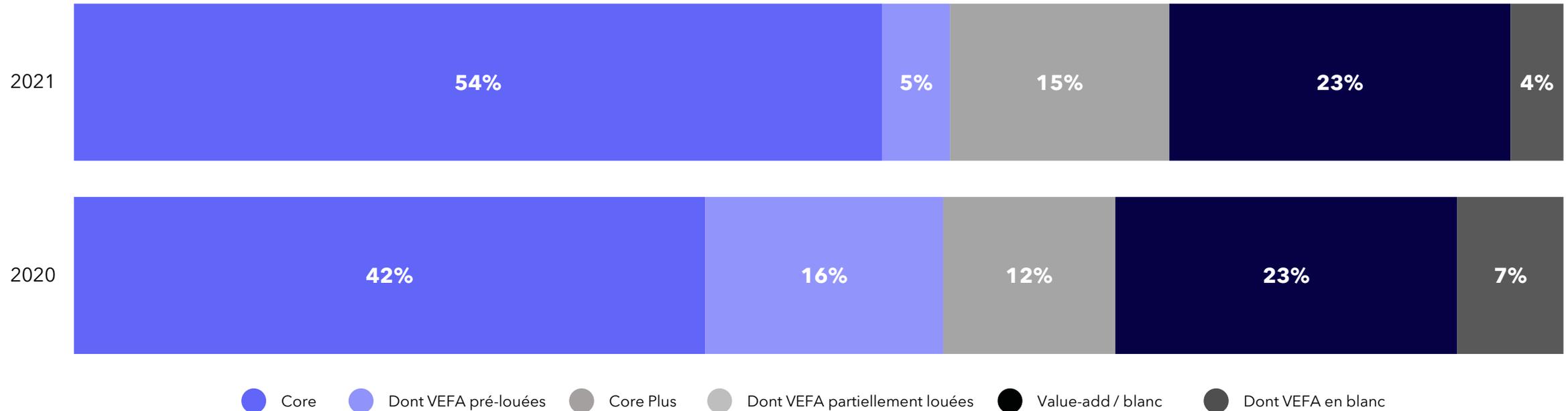
Volumes investis en bureaux en 2021  
Part en % sur l'ensemble des volumes investis en bureaux en région



# Le core toujours privilégié

## Les VEFA en blanc ont quasiment disparu

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

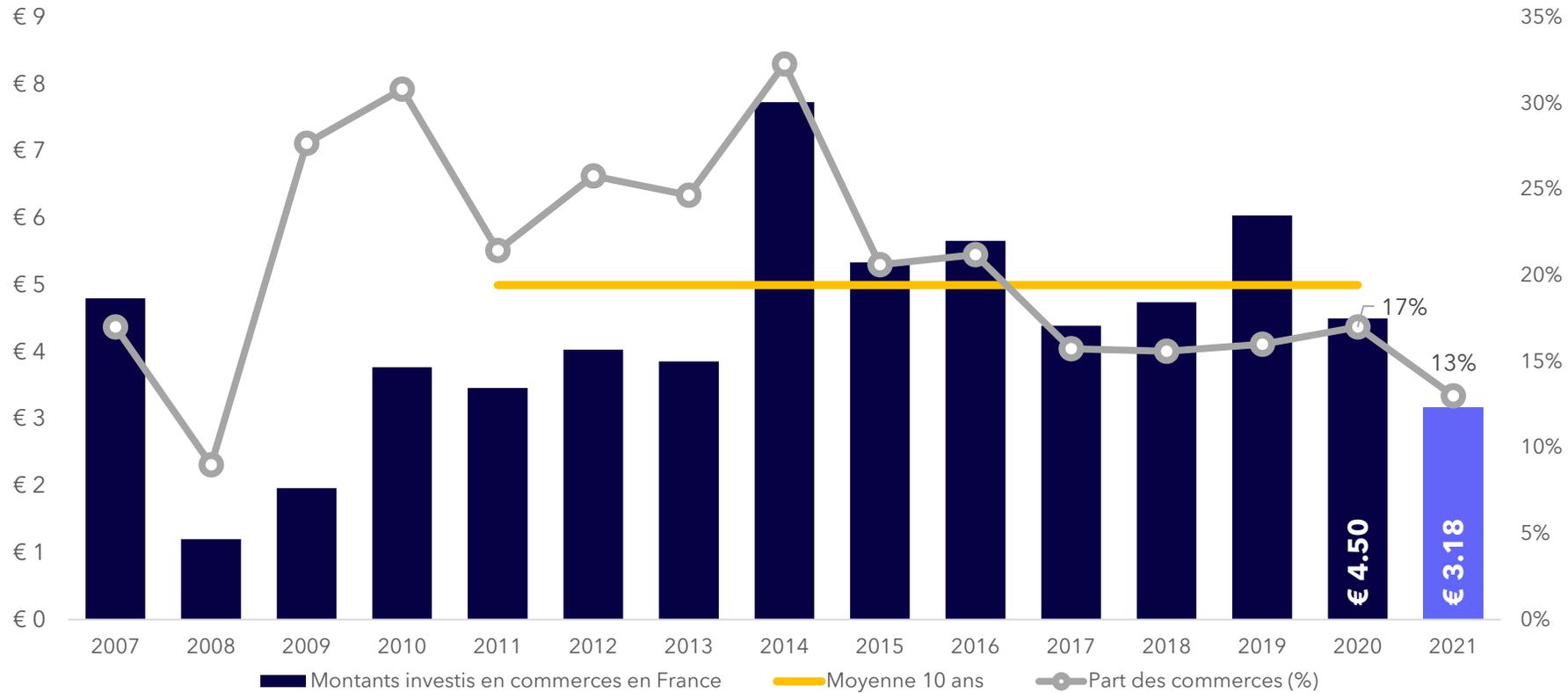


Source : Knight Frank

# Commerces : nouveau recul

## Au plus bas depuis 2009

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



**-36%**  
Moyenne 10 a.

Source : Knight Frank

# Exemples de transactions commerces en 2021



**CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES** | PORTEFEUILLE ALTAREA, FRANCE



**LIGHTHOUSE CAPITAL** | PORTEFEUILLE WERELDHAVE, FRANCE



**M&G REAL ESTATE** | DEUX HYPERMARCHÉS CASINO



**IREIT GLOBAL GROUP** | PORTEFEUILLE DÉCATHLON, FRANCE



**WP CAREY** | TROIS HYPERMARCHÉS CASINO



**FREY** | CARRÉ SUD, NÎMES



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



**BROOKFIELD ASSET MANAGEMENT** | 275 RUE SAINT-HONORÉ, PARIS 8<sup>E</sup>

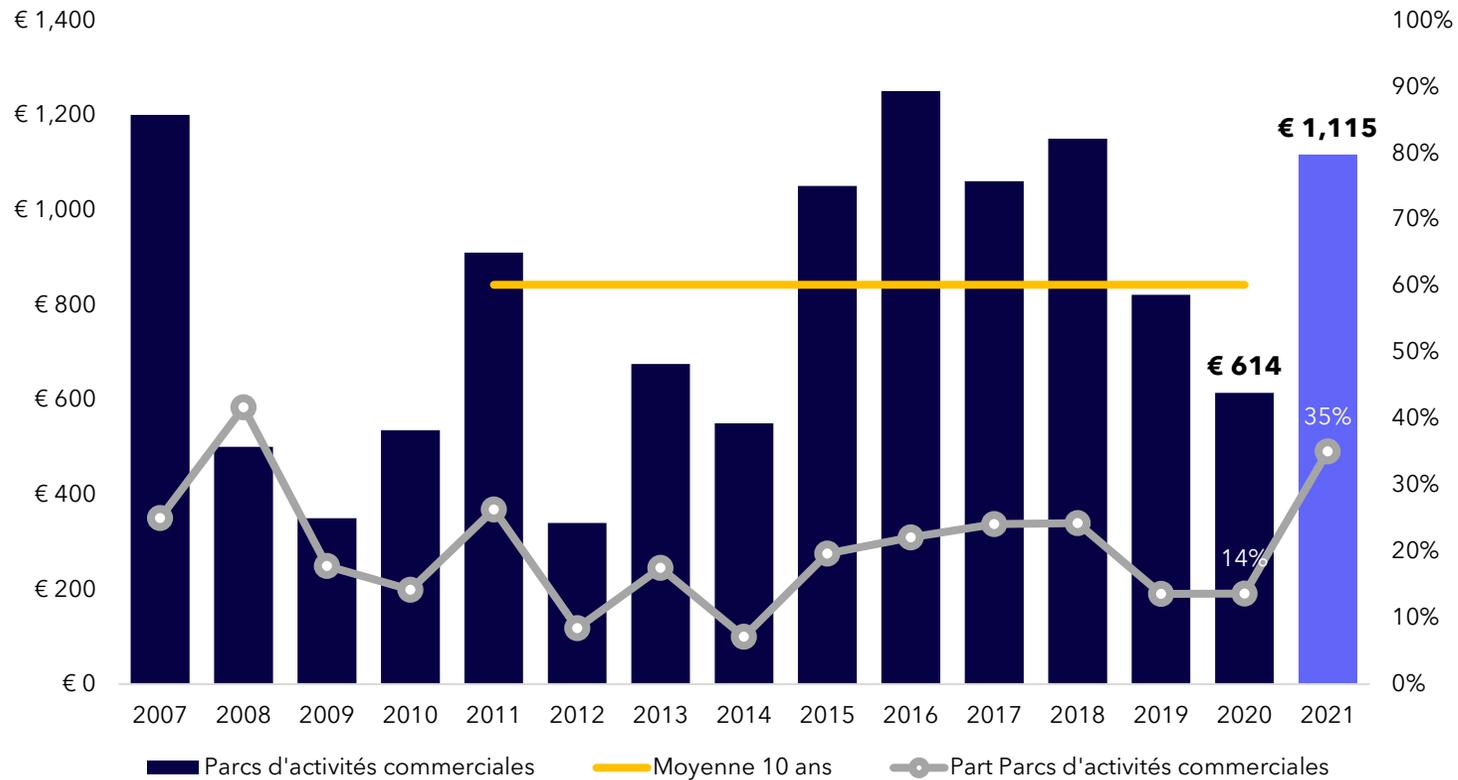
Source : Knight Frank

# La périphérie sous les feux des projecteurs

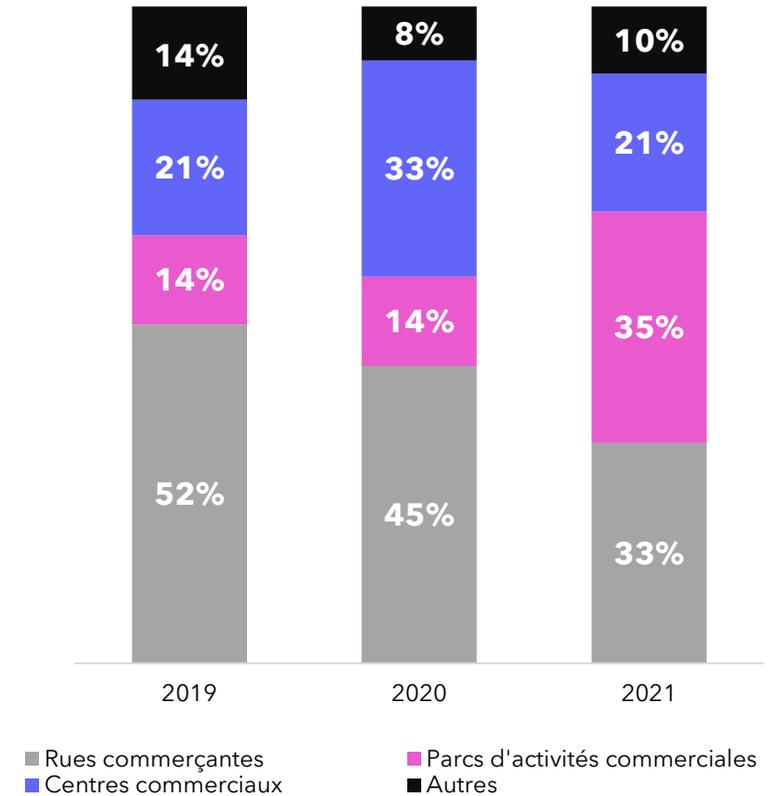
## Part au plus haut depuis 2008

Volumes investis sur le marché français des PAC

En millions d'euros



Volumes investis en commerces par typologie d'actifs



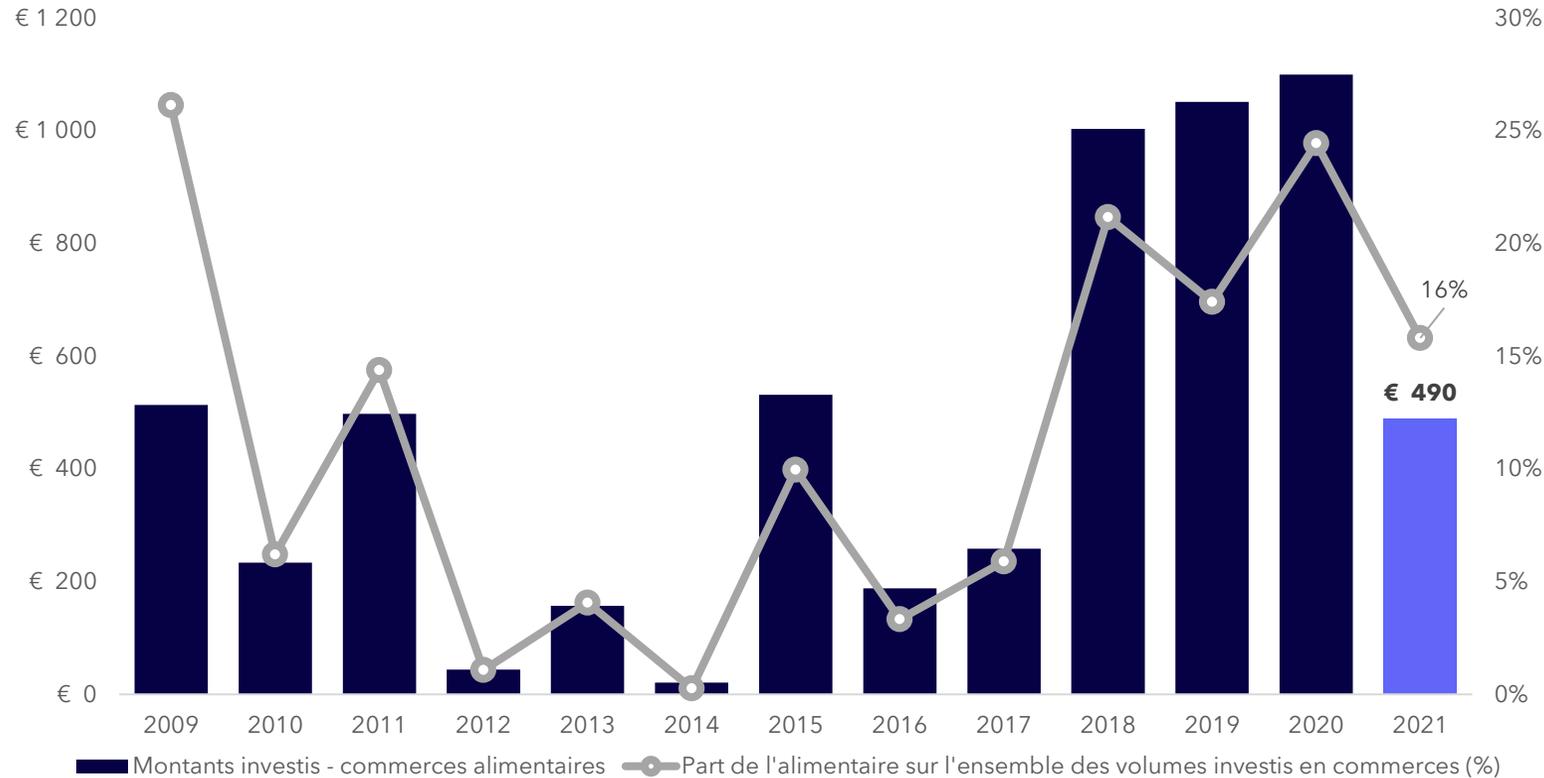
Source : Knight Frank

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

# Proximité et alimentaire ont toujours la cote

## Des volumes limités par le manque de produits

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



**CESSIONS D'ACTIFS DU GROUPE CASINO**  
DEPUIS 2015 EN FRANCE

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

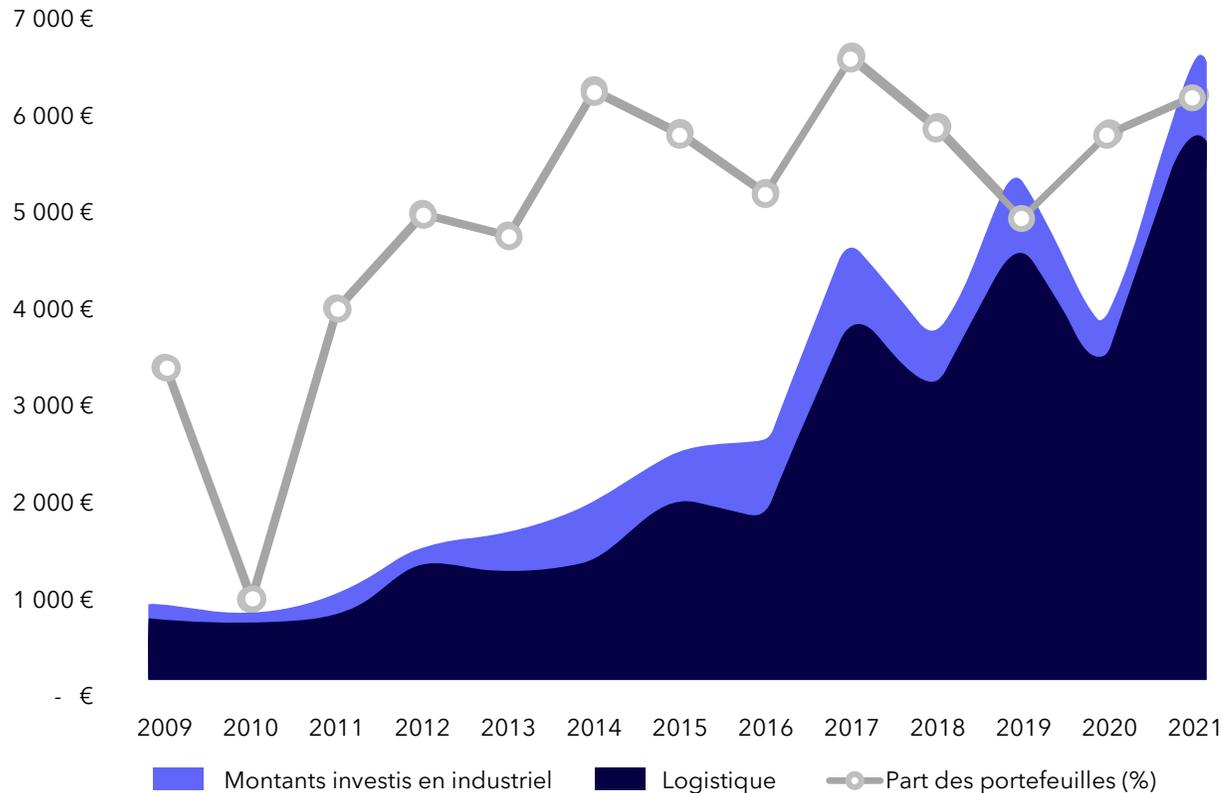
**10%**  
de l'ensemble des sommes investies  
en commerces depuis 2015

Source : Knight Frank

# Logistique : nouveau record

## Les portefeuilles boostent l'activité

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



Source : Knight Frank



**26%**

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

# Les nouveaux moteurs du marché

## E-COMMERCE



Logistique du dernier kilomètre  
Entrepôts XXL

## CLOUD COMPUTING



Data centers

## SANTÉ



Essor des *life sciences*  
Immobilier de santé

## ENSEIGNEMENT PRIVÉ



Ecoles  
Campus  
Résidences étudiantes

## CRISE DU LOGEMENT



« Build To Rent »  
Logements intermédiaires  
Transformation de bureaux en logements

## CRITÈRES ESG

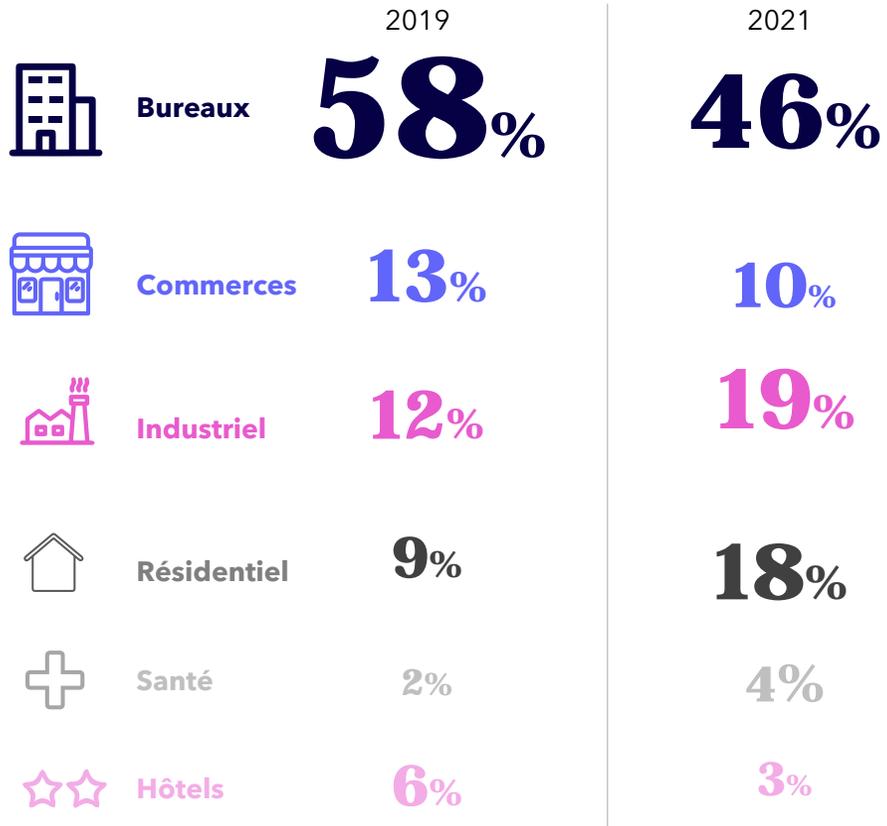


Changements d'usage  
Bâtiments réversibles

# Accélération des stratégies de diversification

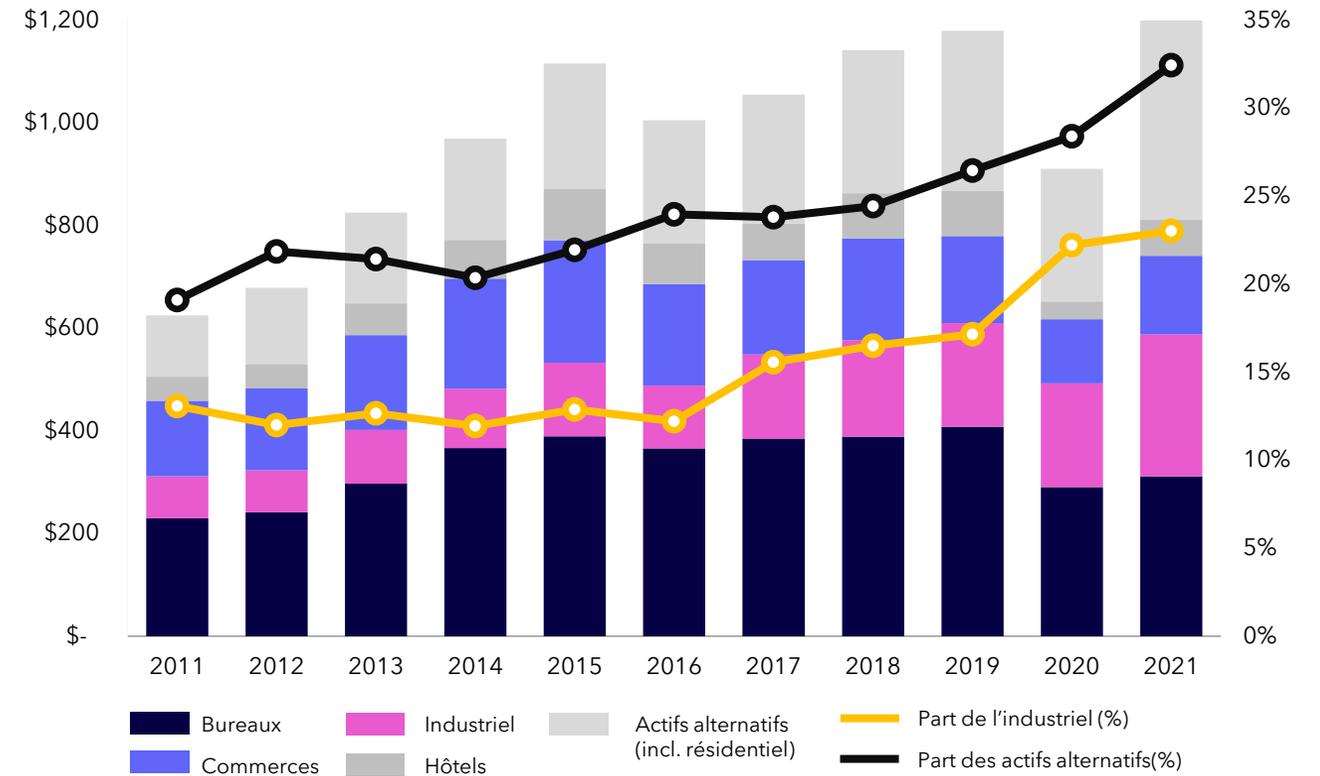
## En France

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



## ...et dans le monde

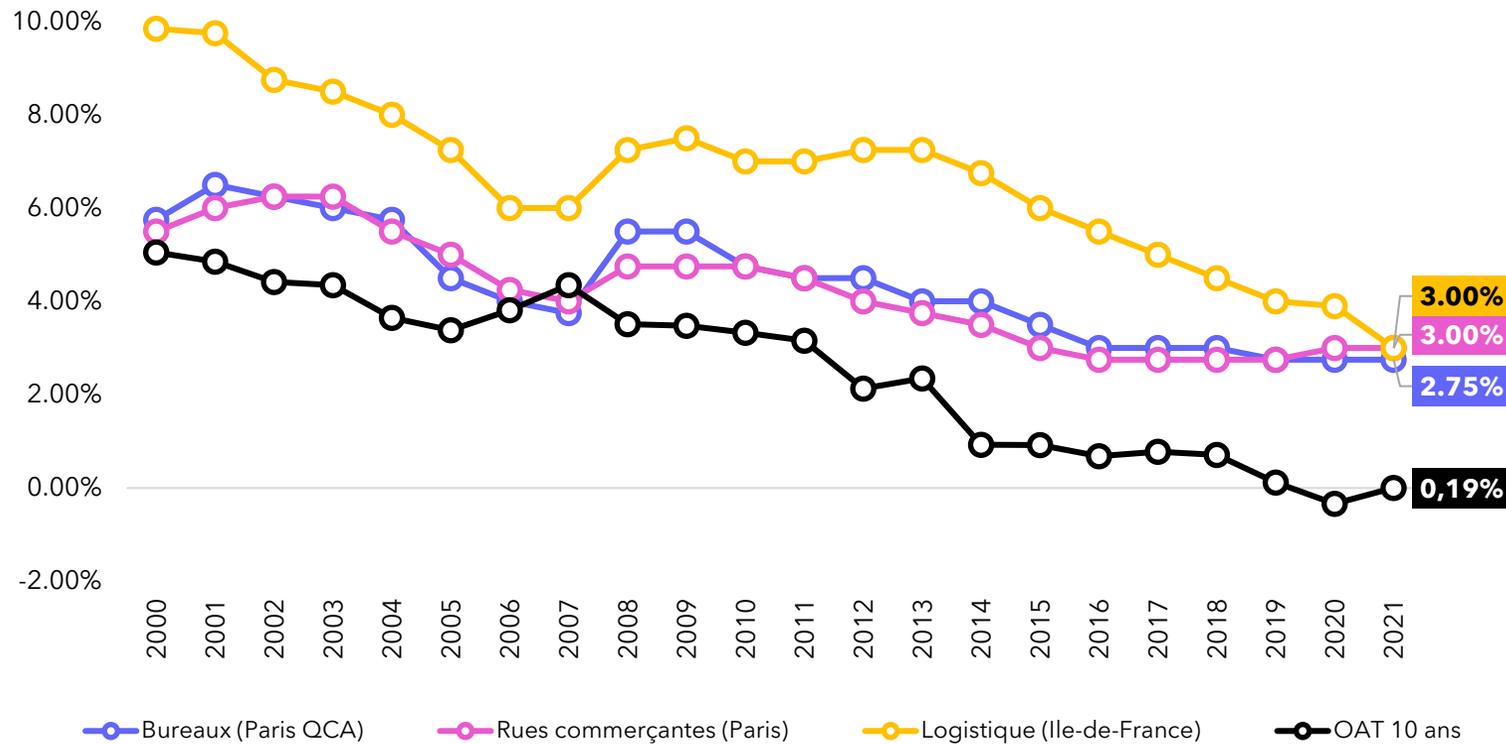
Répartition des volumes investis dans le monde, par type d'actifs en milliards de dollars



# Convergence des taux

## Nouvelle compression des taux de la logistique

Évolution des taux de rendement prime en France



Sources : Knight Frank / Banque de France

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



**SANTÉ**

4,50 %



**RÉSIDENTIEL GÉRÉ**

3,50 -  
4,00 %



**RÉSIDENTIEL**

2,00 %

Source : Knight Frank

# Les perspectives pour 2022

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

# 02

# BUREAUX

# BUREAUX



**Guillaume Raquillet,**  
Directeur de l'agence  
Bureaux



**David Bourla,**  
Directeur Etudes  
et Recherche

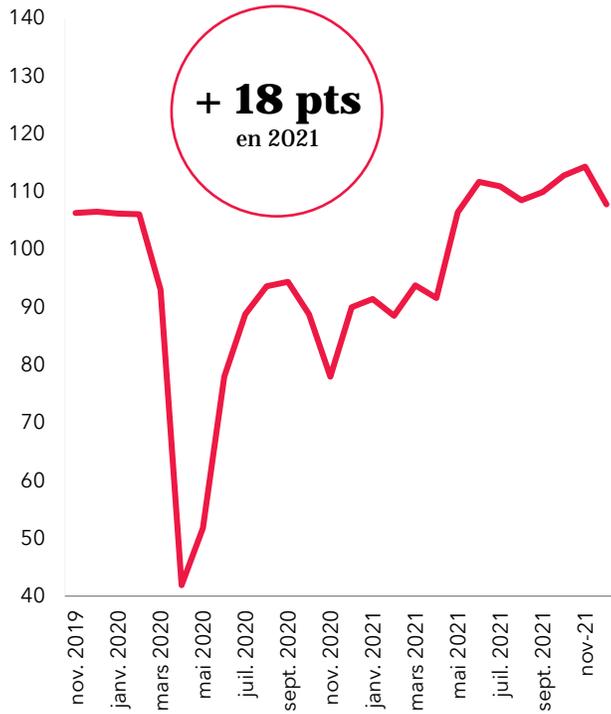
# Les faits marquants de 2021

- **Reprise vigoureuse de l'économie** et du marché de l'emploi.
- Des **prises à bail en nette hausse de 32 %** sur un an, mais encore loin du niveau de 2019 (- 22 %).
- **Surperformance de Paris QCA**, qui retrouve son niveau d'avant crise.
- Un nombre de grandes prises à bail multiplié par plus de deux, mais des **surfaces réduites en moyenne de plus de 20 %**.
- Les acteurs de **l'innovation, nouveau moteur** du marché des bureaux.
- Nombre record de transactions signées à des **valeurs > 900 €/m<sup>2</sup>/an**.
- Stabilité du loyer moyen, masquant une **hausse généralisée des mesures d'accompagnement**.
- **Ralentissement de la hausse de l'offre** disponible, mais disponibilités très abondantes dans certains secteurs de périphérie.
- **Volume de livraisons au plus haut** depuis 2015, mais gonflé par les reports de 2020.

# Un contexte plus favorable

## Climat des affaires en France

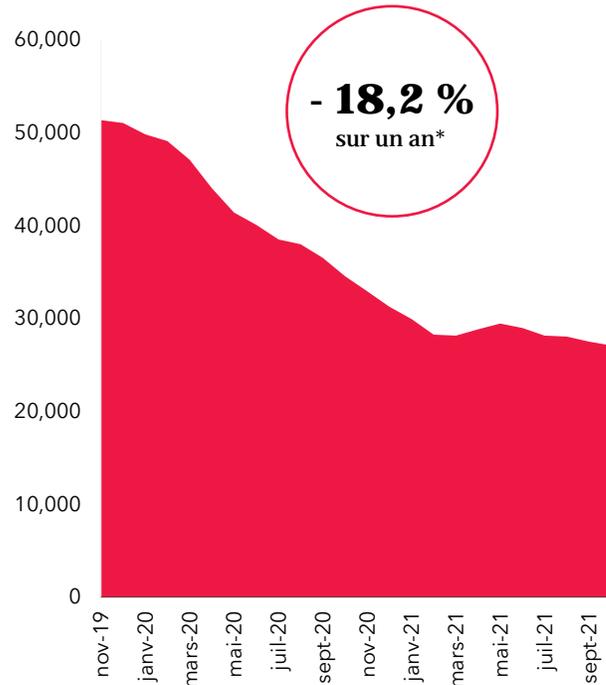
Dans le secteur des services



Source : INSEE

## Défaillances des entreprises en Île-de-France

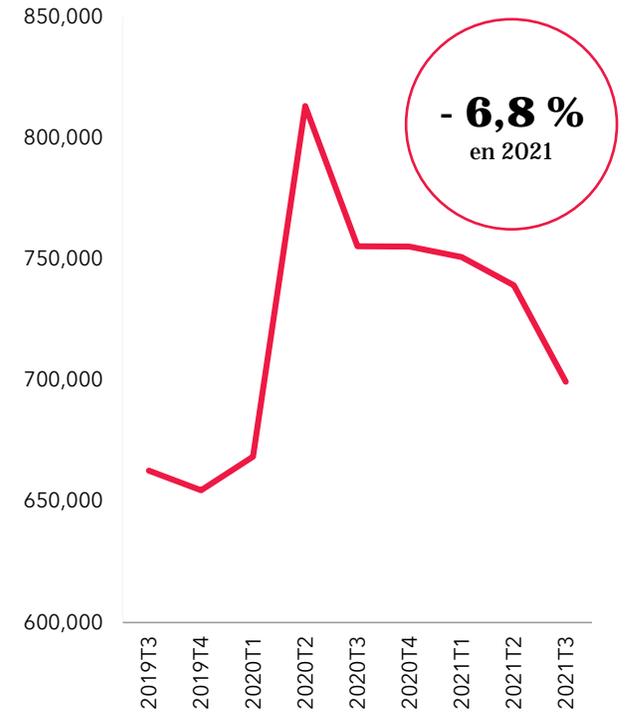
En nombre d'unités légales, en %



Source : Banque de France / \*A fin novembre.

## Demandeurs d'emplois en Île-de-France

CVS-CJO, moyenne trimestrielle en nombre



Source : DARES

# Les RH : un facteur de plus en plus déterminant

**Entreprises indiquant des difficultés de recrutement**  
Part en %, en France



Source : Banque de France

## Un « Big Quit » à la française ?

**Hausse des arrêts longs (> 1 mois) en 2021**

Part des entreprises concernées en France

**65%**  
+ 5 pts en un an

**Absentéisme dans le secteur des services en 2021**

**38%**  
+ 3 pts en un an

**Nombre de démissions en France à fin 3T 2021**

**+14%**  
Sur un an

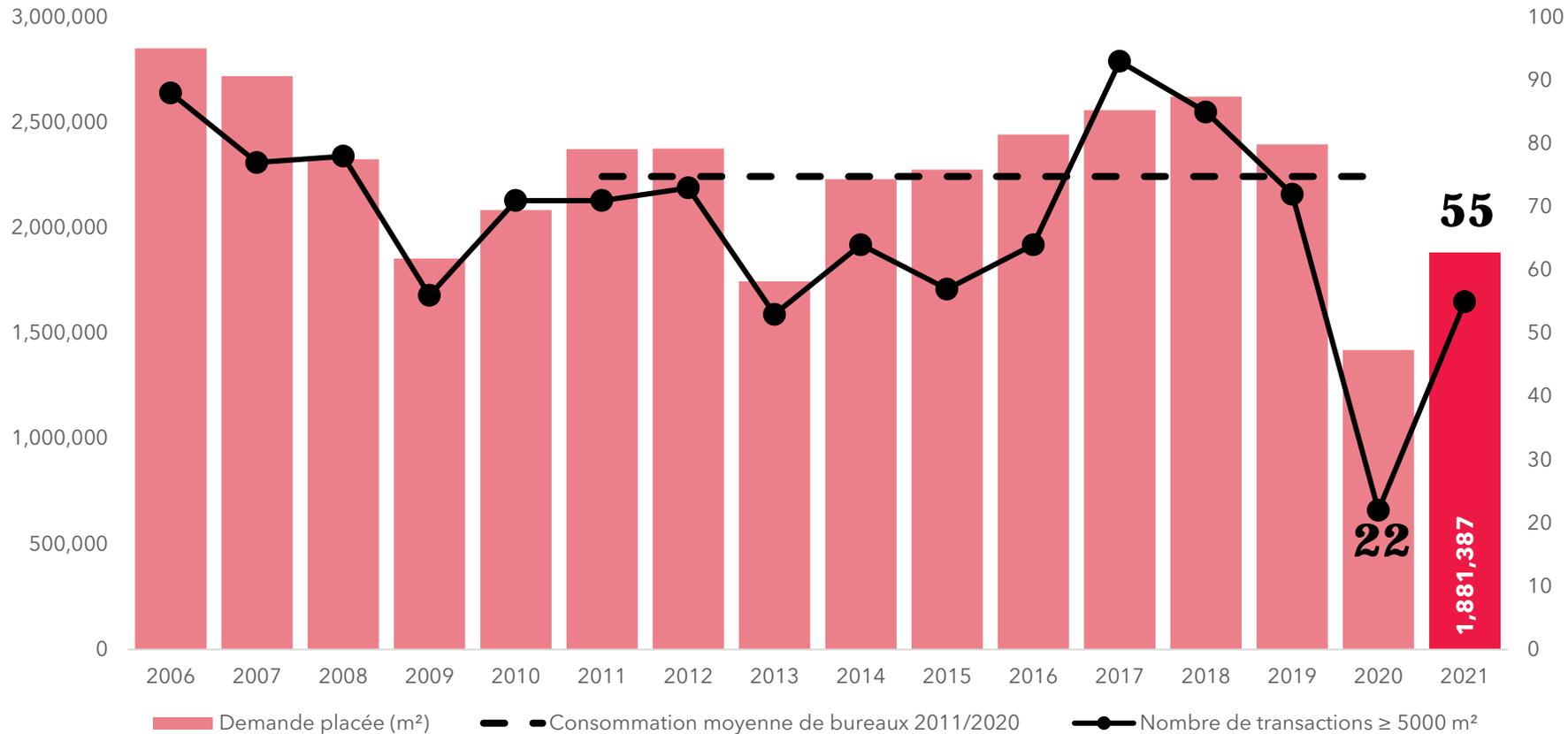
Sources : Malakoff Humanis / Pôle Emploi-Dares, STMT



# Un marché encore convalescent

## Un rebond plus important que prévu en 2021

Évolution de la demande placée en Île-de-France  
Volume total en m<sup>2</sup>



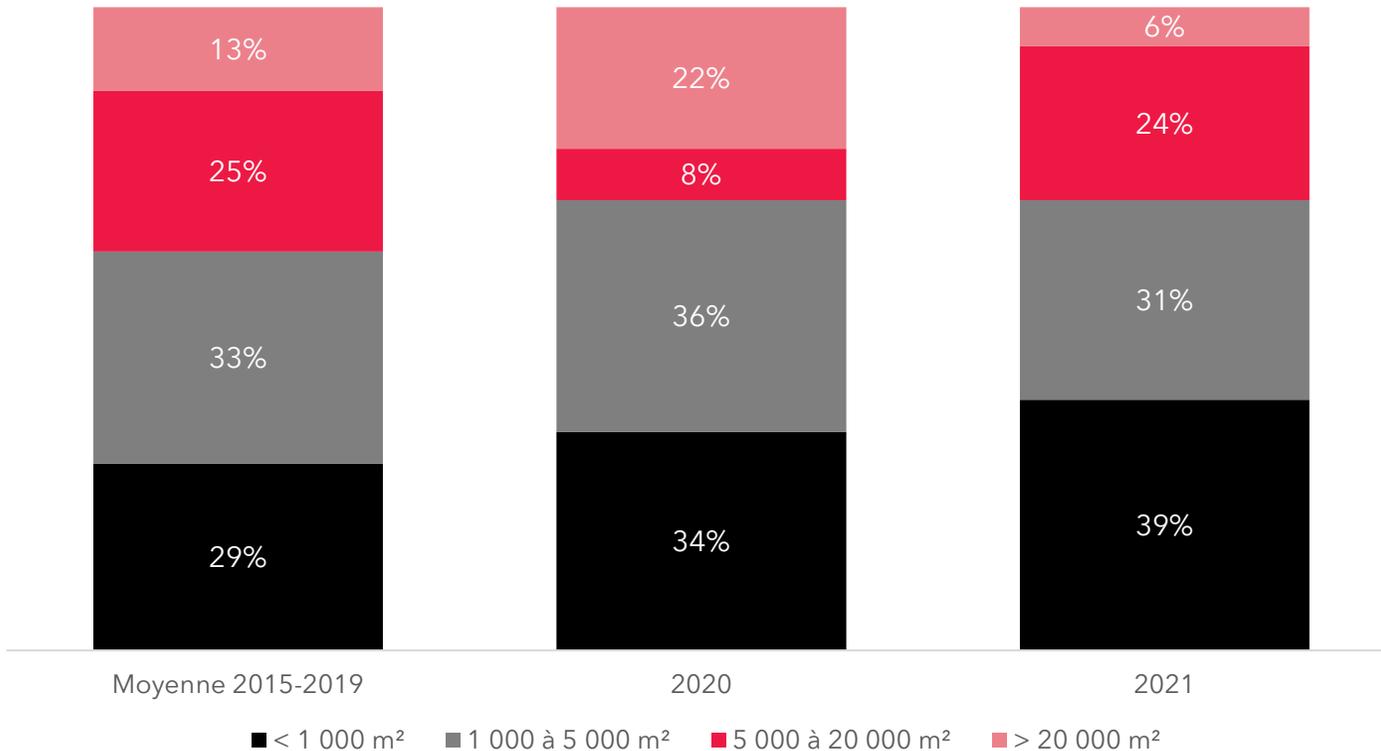
↑  
**+ 32 %**  
Sur un an

↓  
**- 24 %**  
Moyenne 2015-2019

# Retour des grandes transactions

## Rôle moteur des petites surfaces

Demande placée par tranche de surfaces, en Île-de-France  
% du volume de m<sup>2</sup>



**Transactions ≥ 5 000 m<sup>2</sup>**  
En Île-de-France en 2021, en nombre et en volume

**55**  
**transactions**

**≥ 5 000 m<sup>2</sup>**

22 en 2020

72 en 2019

=

**550 557 M<sup>2</sup>**

+ 29 % par rapport à 2020

- 37 % par rapport à 2019

# Les grandes transactions de 2021

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



**CIC** | CENTRE D'AFFAIRES PARIS VICTOIRE  
PARIS 9<sup>e</sup> (16 000 m<sup>2</sup>)



**LVMH** | 50 AVENUE MONTAIGNE  
PARIS 8<sup>e</sup> (10 400 m<sup>2</sup>)



**SANOFI** | GREAT, 46 GRANDE ARMÉE  
PARIS 17<sup>e</sup> (9 100 m<sup>2</sup>)



**LEDGER** | 106 RUE DU TEMPLE, PARIS 3<sup>e</sup>  
(7 500 m<sup>2</sup>)



**GROUPE BEAUMANOIR** | BLOOM  
PARIS 12<sup>e</sup> (7 600 m<sup>2</sup>)



**ALLEN & OVERY** | RENAISSANCE,  
26 FRANÇOIS 1<sup>er</sup>, PARIS 8<sup>e</sup> (6 700 m<sup>2</sup>)



**NEWEN** | 123 BD DE GRENELLE  
PARIS 15<sup>e</sup> (6 500 m<sup>2</sup>)



**FUTURE4CARE** | PARIS BIOPARK  
PARIS 13<sup>e</sup> (6 200 m<sup>2</sup>)



**VOODOO** | LA POSTE DU LOUVRE  
PARIS 1<sup>er</sup> (5 800 m<sup>2</sup>)



**MARGIELA** | 12 PLACE DES ÉTATS-UNIS  
PARIS 16<sup>e</sup> (5 360 m<sup>2</sup>)

# Les grandes transactions de 2021

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



**SNCF | HAMO**  
SAINT-DENIS (30 000 m<sup>2</sup>)



**CAMPUS CYBER | TOUR ERIA**  
PUTEAUX (24 000 m<sup>2</sup>)



**SAGEMCOM | ALPHABET**  
BOIS-COLOMBES (19 500 m<sup>2</sup>)



**GROUPE UP | GARDENS**  
GENNEVILLIERS (15 500 m<sup>2</sup>)



**AEMA | KEIKO**  
ISSY-LES-MOULINEAUX (14 500 m<sup>2</sup>)



**EM NORMANDIE | H2B**  
CLICHY (13 700 m<sup>2</sup>)



**PARIS SANTÉ CAMPUS | FRESK**  
ISSY-LES-MOULINEAUX (13 700 m<sup>2</sup>)



**OMNES EDUCATION | CŒUR DEF.**  
COURBEVOIE (13 500 m<sup>2</sup>)



**SAMSUNG | SO POP**  
SAINT-OUEN (10 000 m<sup>2</sup>)

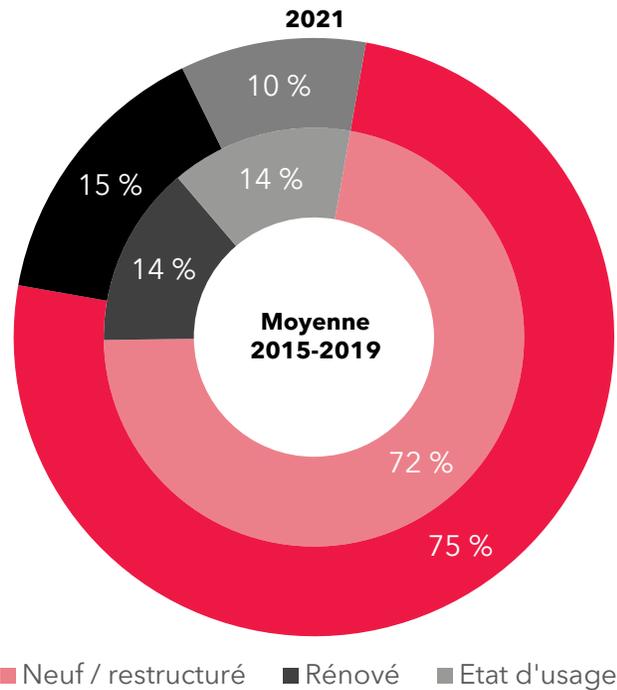


**SOPRA STERIA | TRINITY**  
PUTEAUX (8 700 m<sup>2</sup>)

# Le « Fly to Quality » des grands utilisateurs

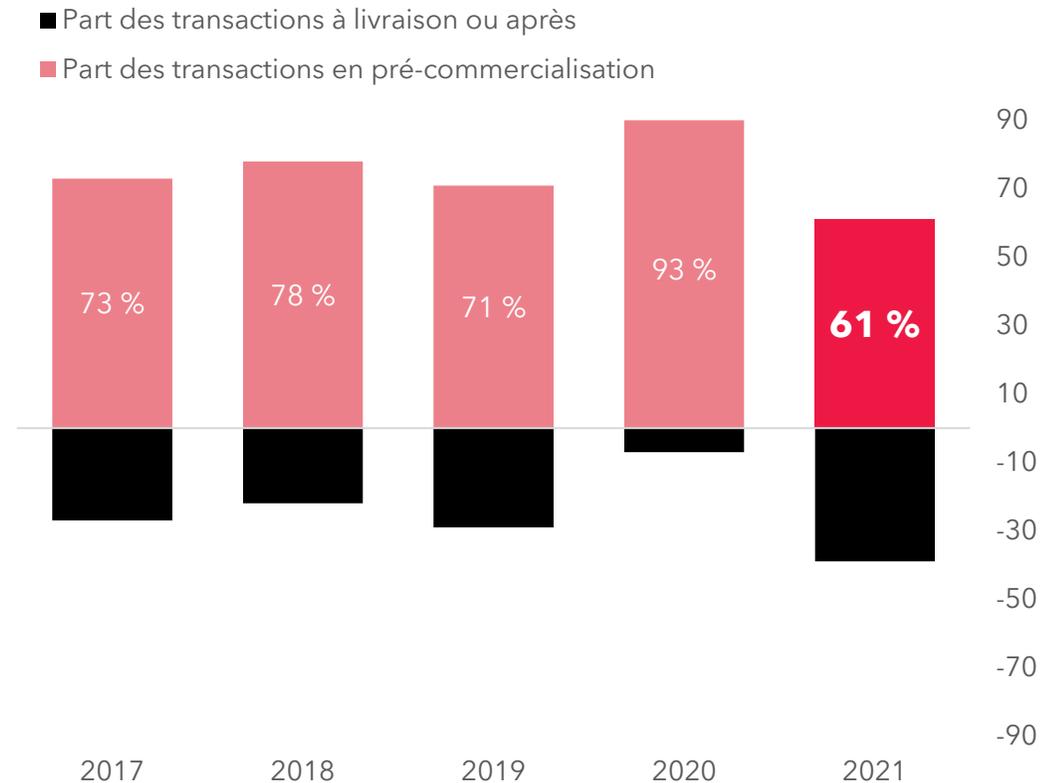
## Grade A : 75 % de la demande placée

Demande placée par qualité d'immeuble, en Île-de-France  
% du volume transactions ≥ 5 000 m<sup>2</sup>



## Pré-commercialisations en baisse

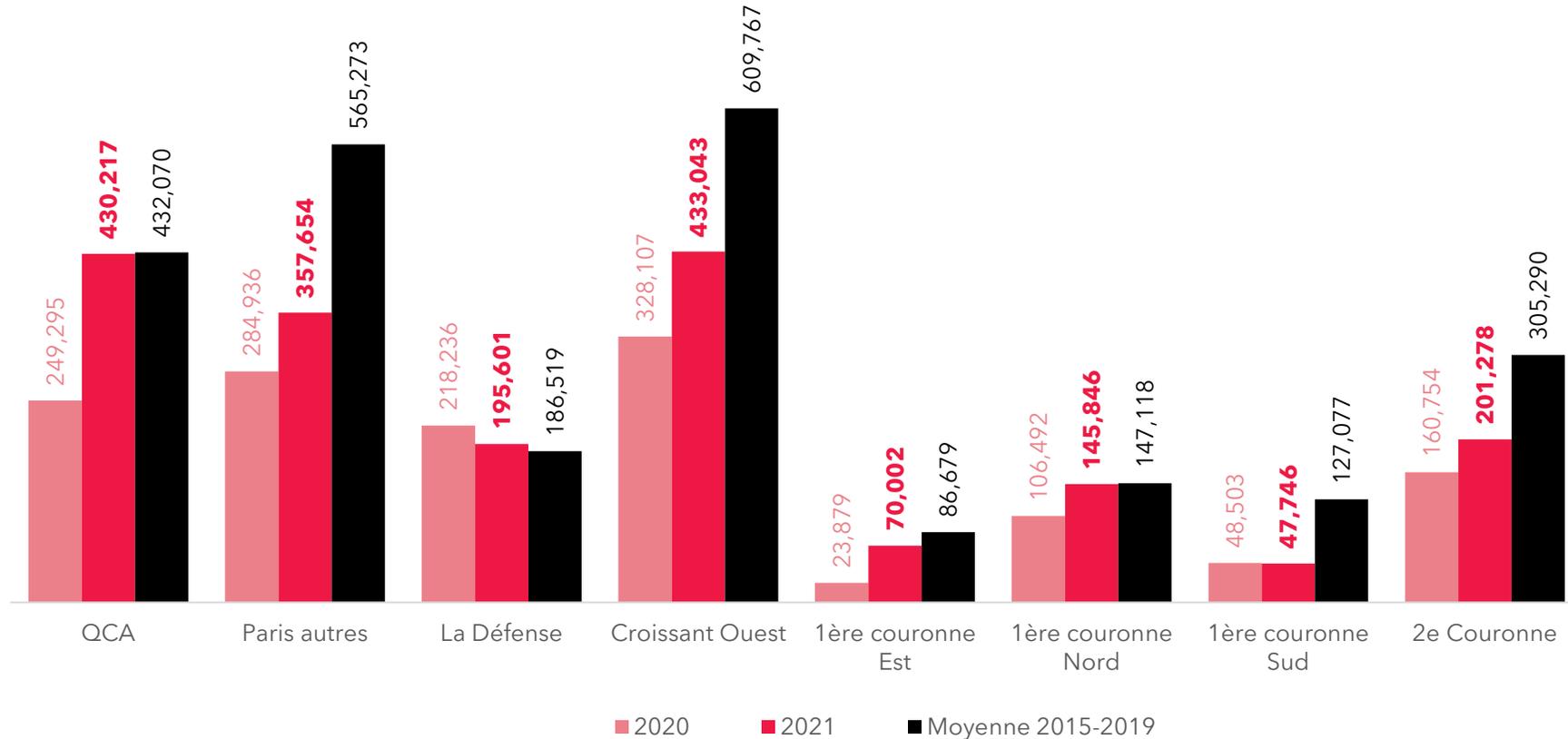
Évolution des pré-commercialisations en Île-de-France  
% du nombre de transactions ≥ 5 000 m<sup>2</sup> réalisées sur des offres neuves ou restructurées



# Performances contrastées

## Le QCA retrouve son niveau d'avant crise

Évolution de la demande placée par secteur géographique  
En volume de m<sup>2</sup> en Île-de-France, toutes surfaces confondues



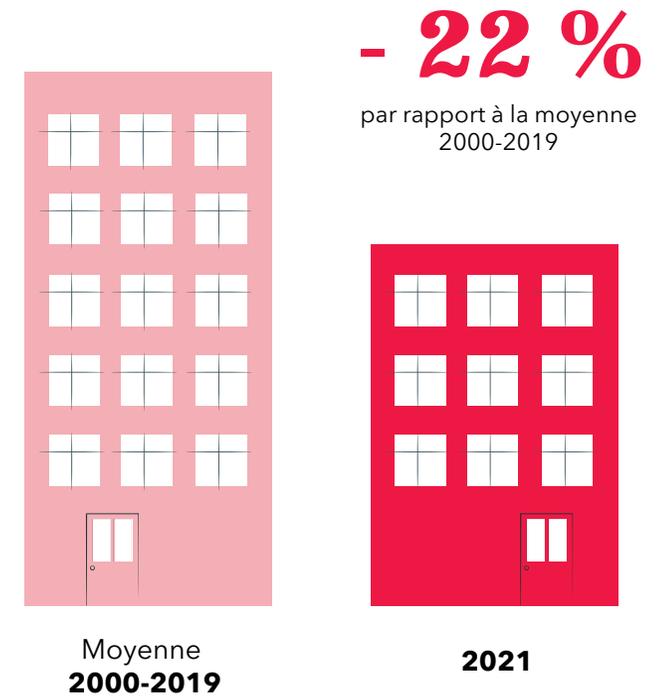
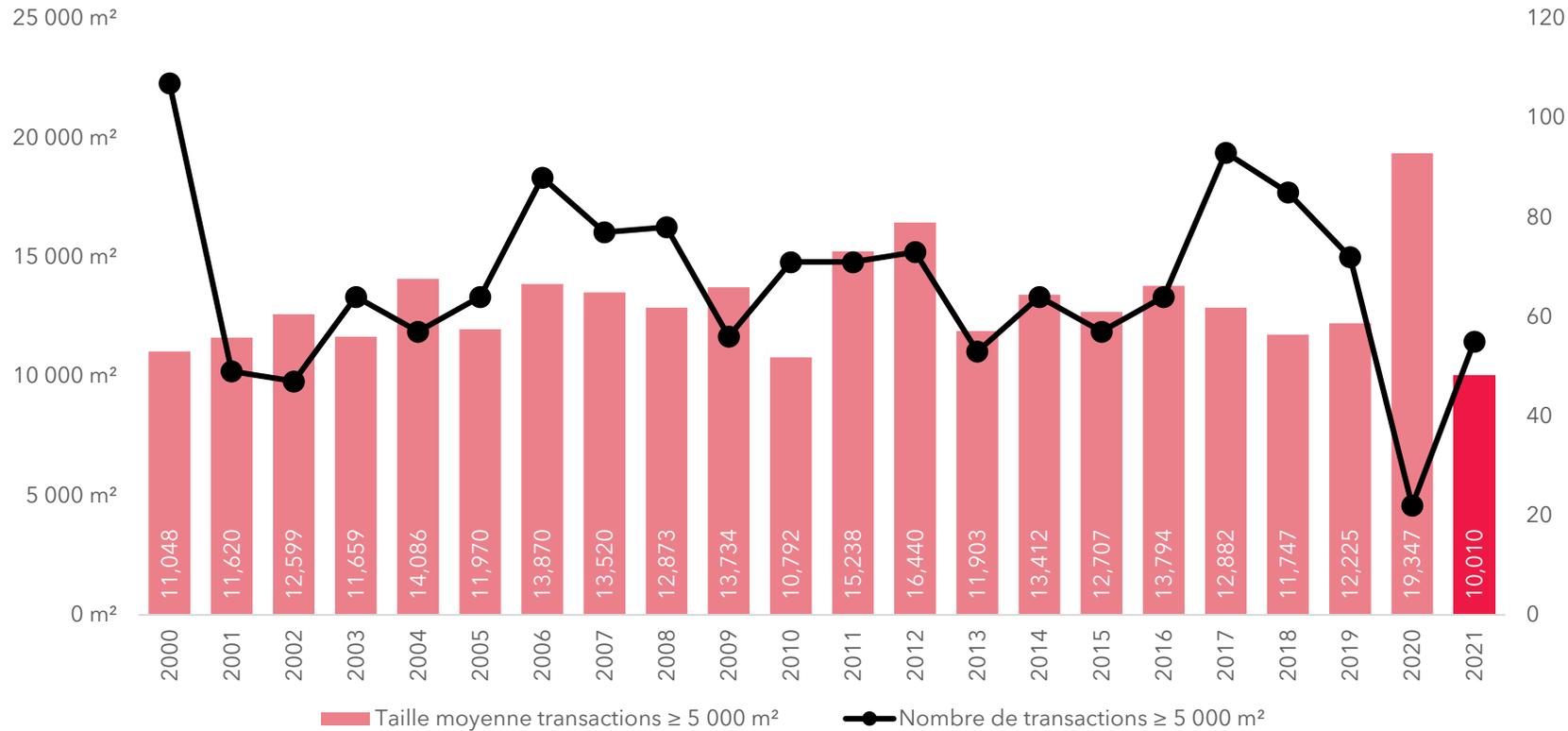
**Paris QCA**  
Évolution de la demande placée en 2021

**+73%**  
Par rapport à 2020

# Réductions de surface : oui, mais...

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

Évolution du nombre et de la taille moyenne des transactions ≥ 5 000 m<sup>2</sup>  
En Île-de-France



# Réductions de surface : oui, mais...



## Plusieurs exemples de réduction...

Analyse de quelques prises à bail  $\geq 5\ 000\ m^2$  de 2021  
Solde entre anciennes et nouvelles surfaces prises à bail



ALLEN & OVERY



SAMSUNG



Gennevilliers



Paris 8<sup>e</sup>



Meudon



Saint-Ouen

## Mais de nombreuses opérations d'extension et de création

### Extensions



Voodoo



Ledger

newen  
all about stories



DocCity

UNOWH



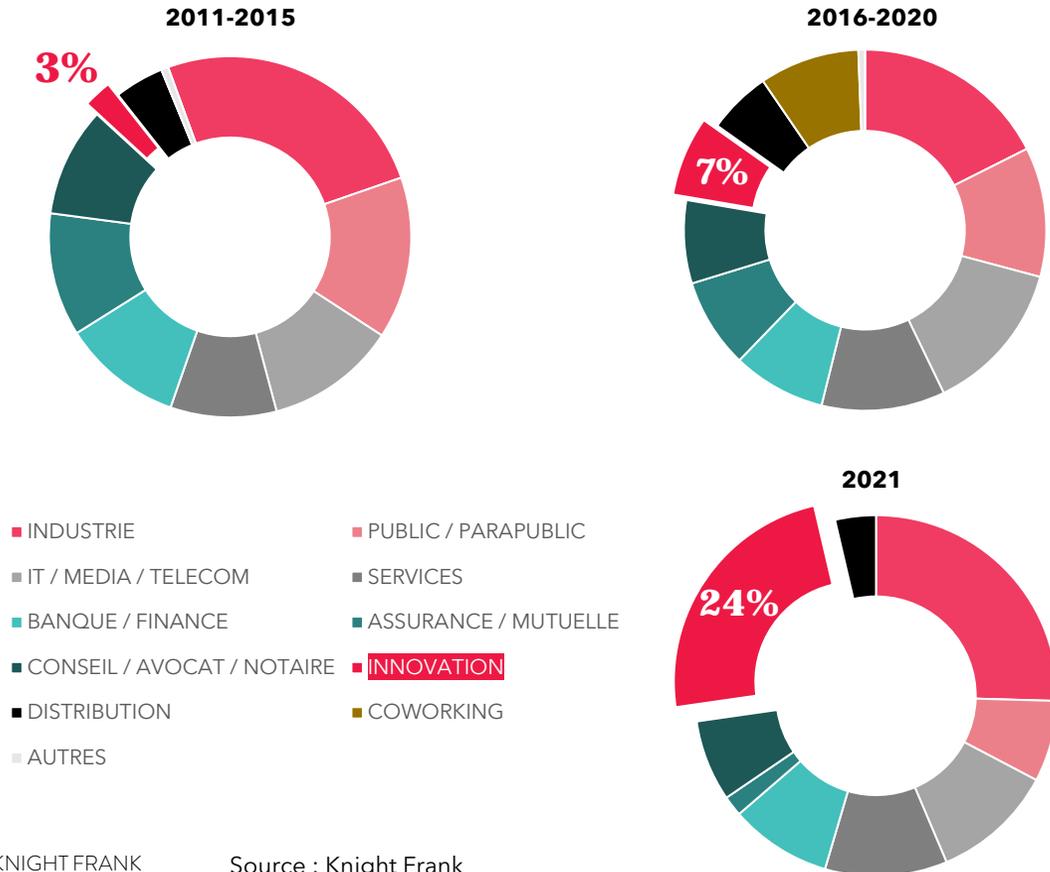
### Créations



# L'innovation, moteur du marché des bureaux

## Rôle moteur sur le marché des grandes surfaces

Répartition des transactions  $\geq 5\,000\text{ m}^2$  par secteur d'activité  
En Île-de-France, part en % sur le nombre total de mouvements



## Exemples de prises à bail $\geq 5\,000\text{ m}^2$

En 2021 en Île-de-France

### Tech / New Tech



### Incubateurs



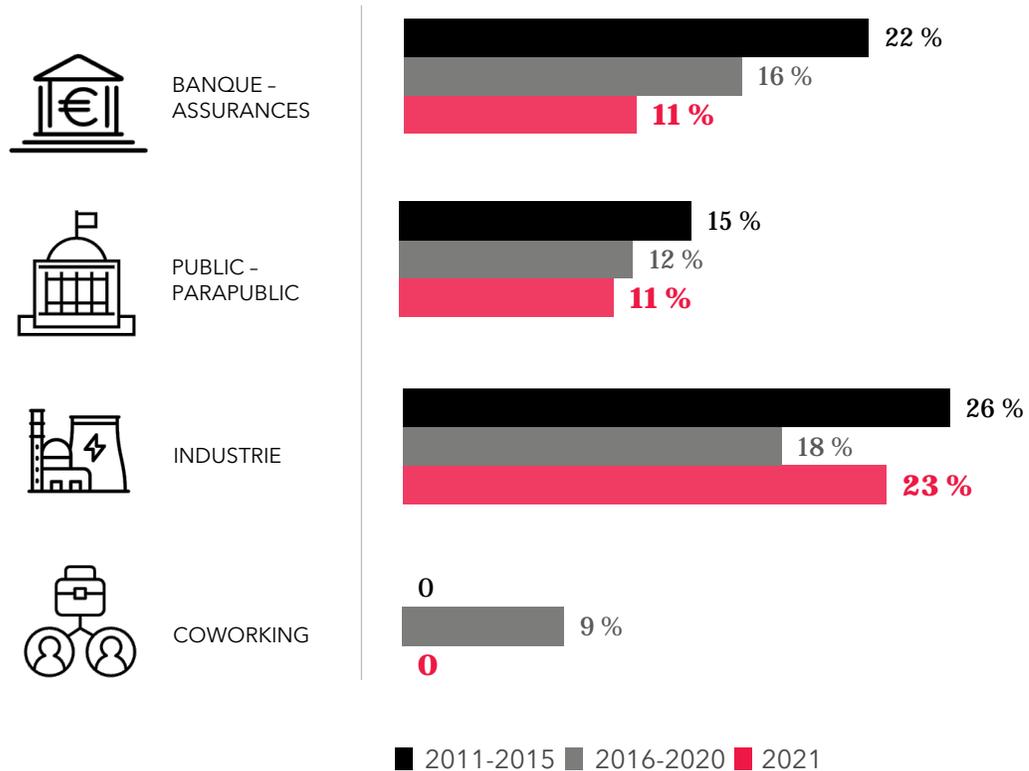
### Écoles



# Des acteurs moins présents

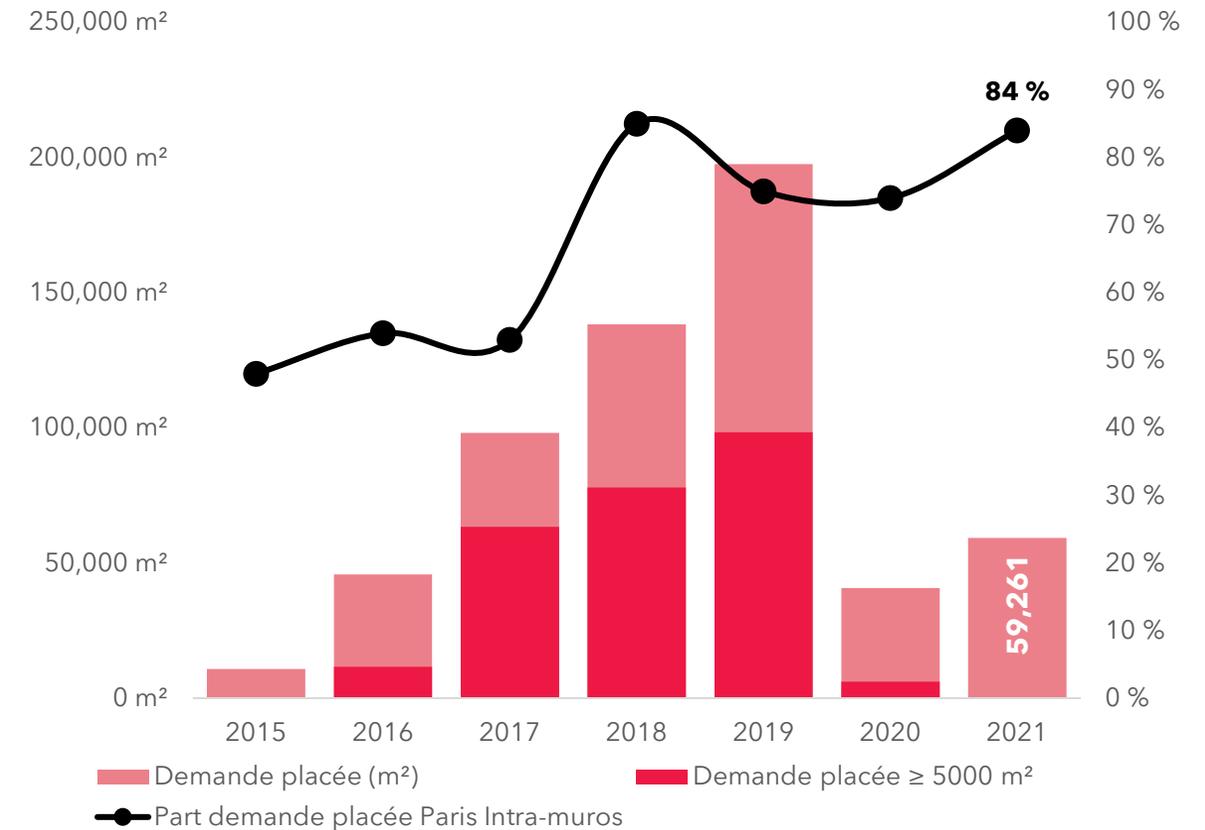
## Des secteurs moins dynamiques

Part sur le nombre total de transactions  
≥ 5 000 m<sup>2</sup> en Ile-de-France, en %



## Reprise du coworking

M<sup>2</sup> de bureaux pris à bail par les opérateurs de coworking en Île-de-France  
% du volume



# Le secteur public anime la 1<sup>ère</sup> couronne

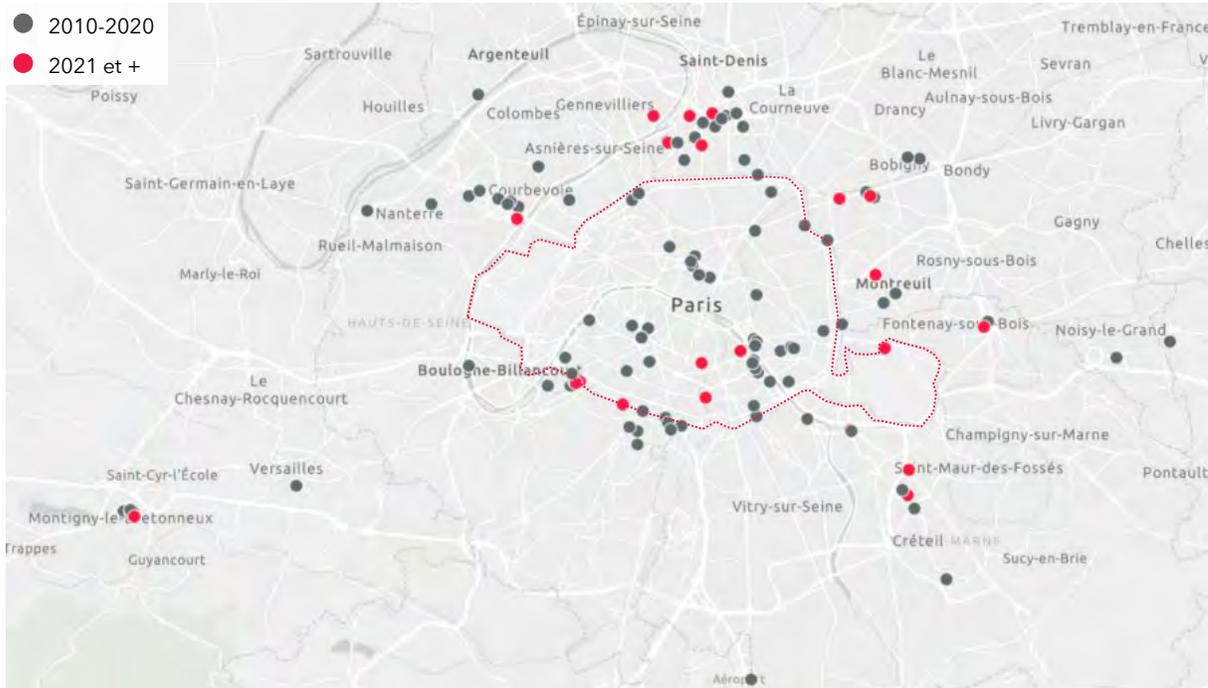
## Trois tendances majeures

**1** Rationalisation des implantations

**2** Adaptation aux nouveaux modes de travail

**3** Soutien au développement de territoires prioritaires

Répartition géographique des grands mouvements du secteur public/parapublic depuis 2010  
 ≥ 5 000 m<sup>2</sup> en Île-de-France



Exemples de mouvements récents et à venir

1<sup>ÈRE</sup> COURONNE



Créteil | 20 900 m<sup>2</sup> | 2023



Créteil | 19 080 m<sup>2</sup> | 2024



Pantin | 5 300 m<sup>2</sup> | 2022



Malakoff | 40 000 m<sup>2</sup> | 2026



Saint-Denis | 46 000 m<sup>2</sup> | 2026  
 Saint-Ouen | 2028 (DGSI)  
 Vincennes | 2028 (DGSE)



Saint-Denis | 30 000 m<sup>2</sup> | 2024



Romainville | 20 000 m<sup>2</sup> | 2024



Montreuil | 25 000 m<sup>2</sup> | 2025



Maisons-Alfort | 7 000 m<sup>2</sup> | 2022

AUTRES



Paris 13<sup>e</sup> | 50 000 m<sup>2</sup> | 2025



La Défense | 24 000 m<sup>2</sup> | 2021



Paris 13<sup>e</sup> | 10 800 m<sup>2</sup> | 2023

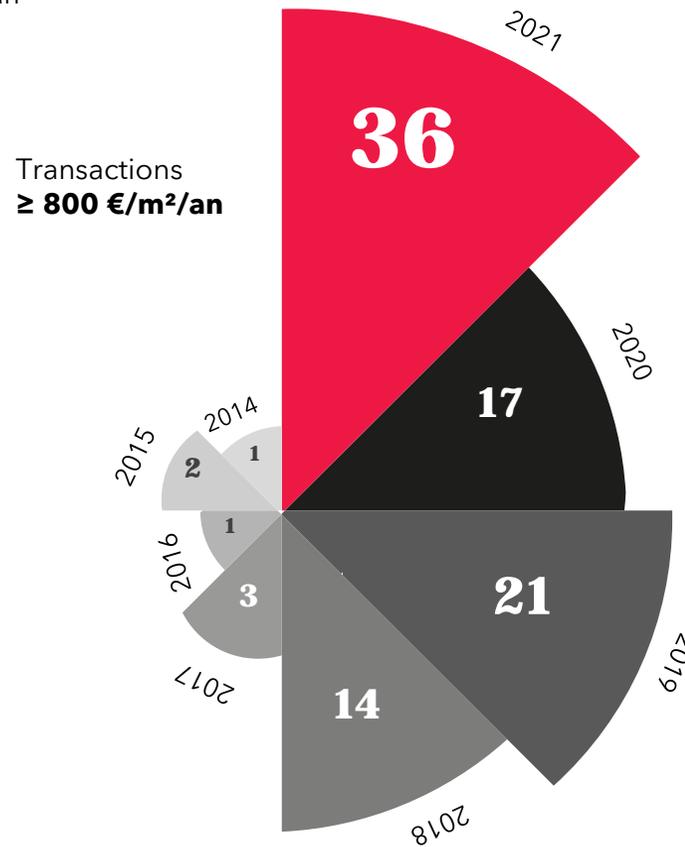
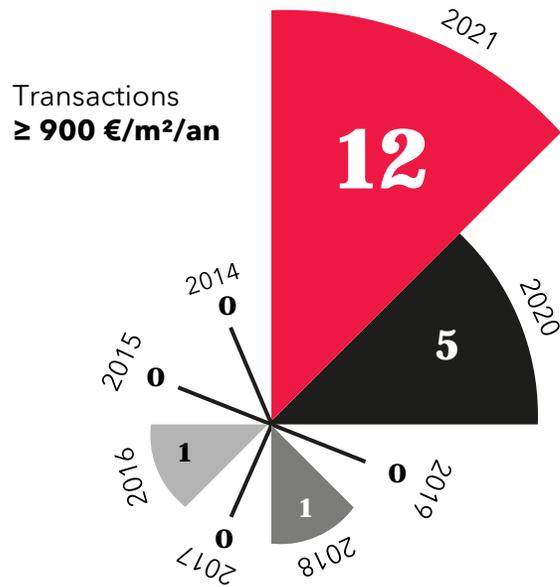


Issy-les-Moulineaux | 13 700 m<sup>2</sup> | 2021  
 Paris 5<sup>e</sup> | 70 000 m<sup>2</sup> | 2028

# Loyer prime : vers les 1 000 €/m<sup>2</sup>/an ?

## Des nouveaux plafonds

Nombre de transactions ≥ 800 €/m<sup>2</sup>/an et ≥ 900 €/m<sup>2</sup>/an  
 Dans Paris intra-muros, sur des surfaces ≥ 500 m<sup>2</sup>



## Un club très fermé

Répartition par secteur d'activité du nombre de transactions ≥ 900 €/m<sup>2</sup>/an en 2021 (surfaces ≥ 500 m<sup>2</sup>)



Conseil - Avocats  
**37 %**



Finance  
**36 %**



Mode- Luxe  
**18 %**



Autres  
**9 %**

# Des loyers revus à la baisse

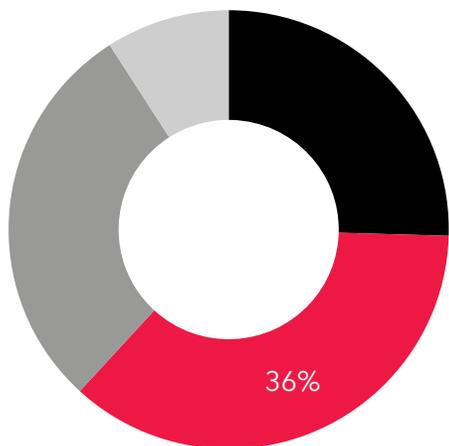
## Baisse moyenne de 10 % des loyers de présentation

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

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

### Une majorité de baisses comprises entre 5 et 10 %

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



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

### Le Grade A n'échappe pas à la baisse

Répartition par qualité  
% du nombre d'offres



État d'usage  
**35%**



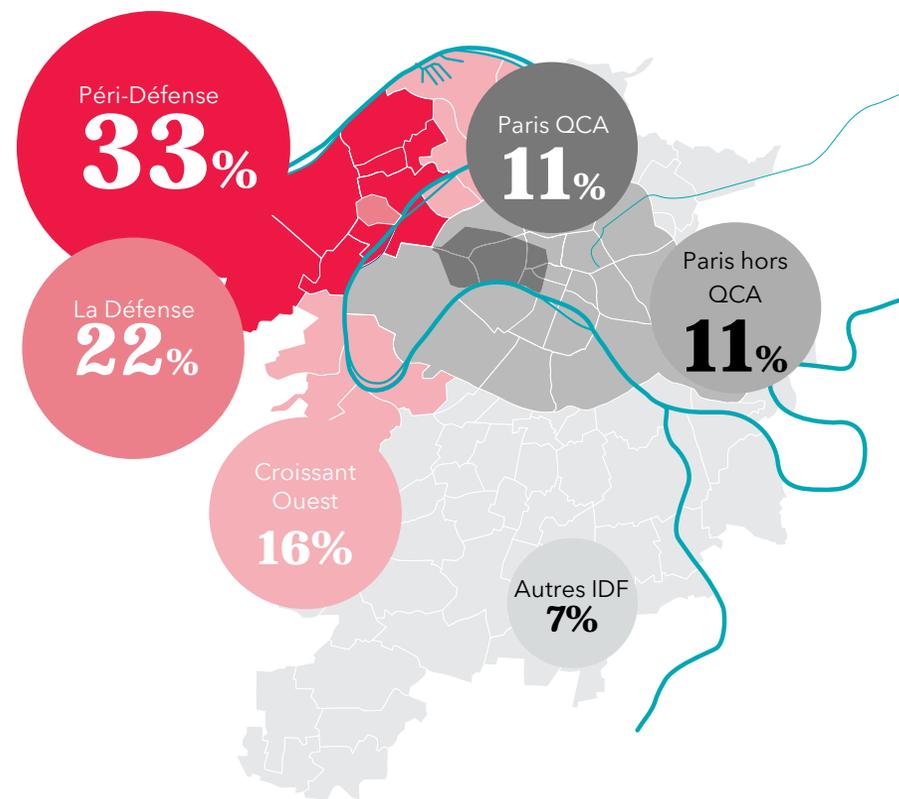
Rénové  
**34%**



Neuf  
**31%**

### Les marchés de l'Ouest ont été les plus dépréciés

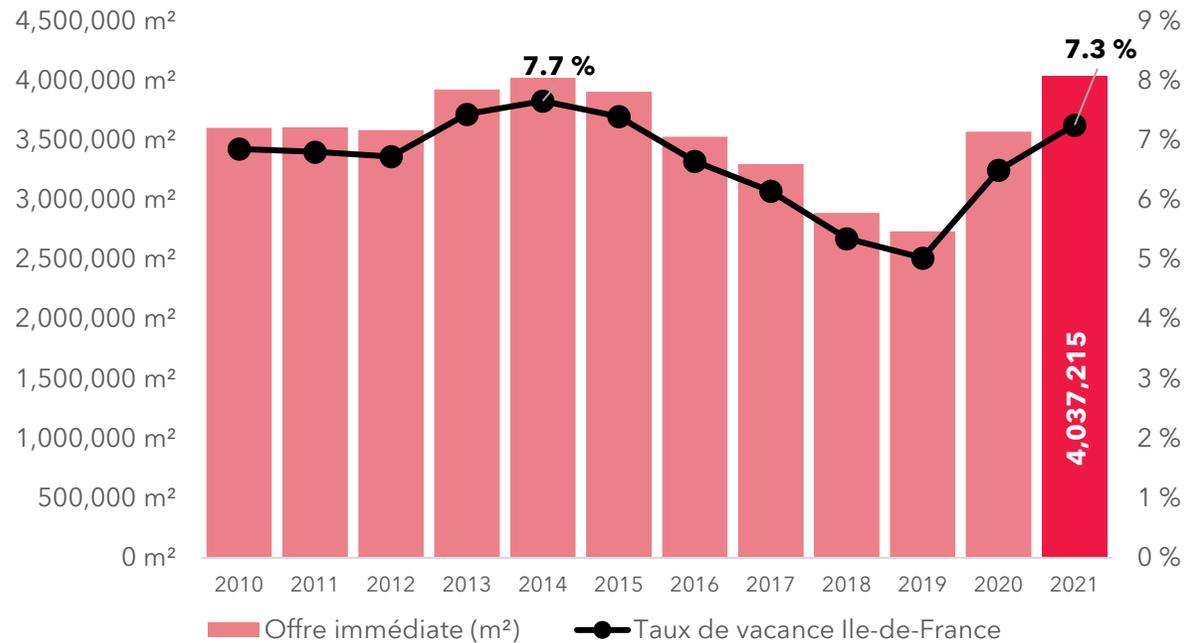
Répartition par secteur géographique  
% du nombre d'offres



# Offre immédiate : hausse plus modérée

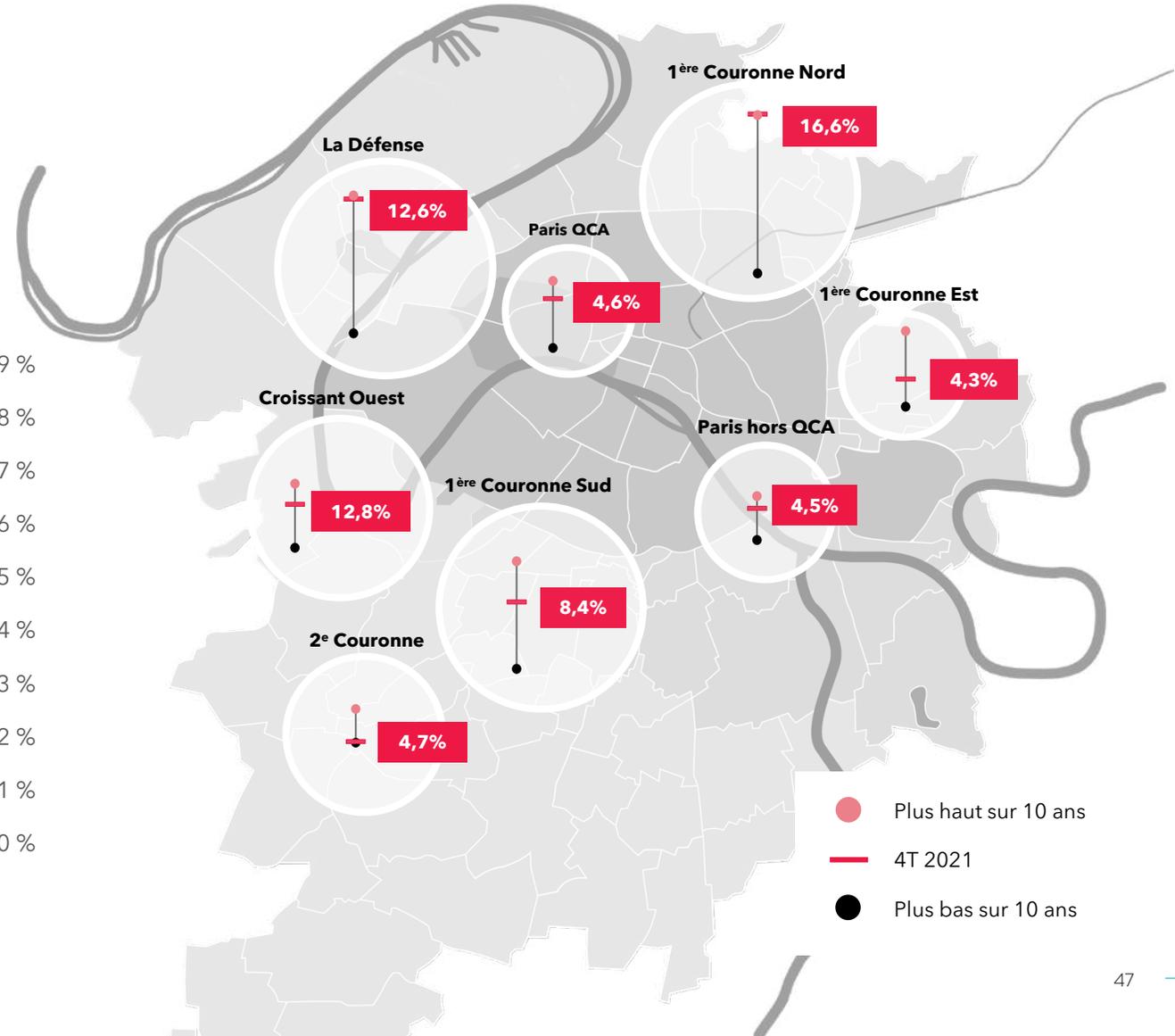
## Vers un nouveau pic en 2022 ?

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



## Situation très contrastée

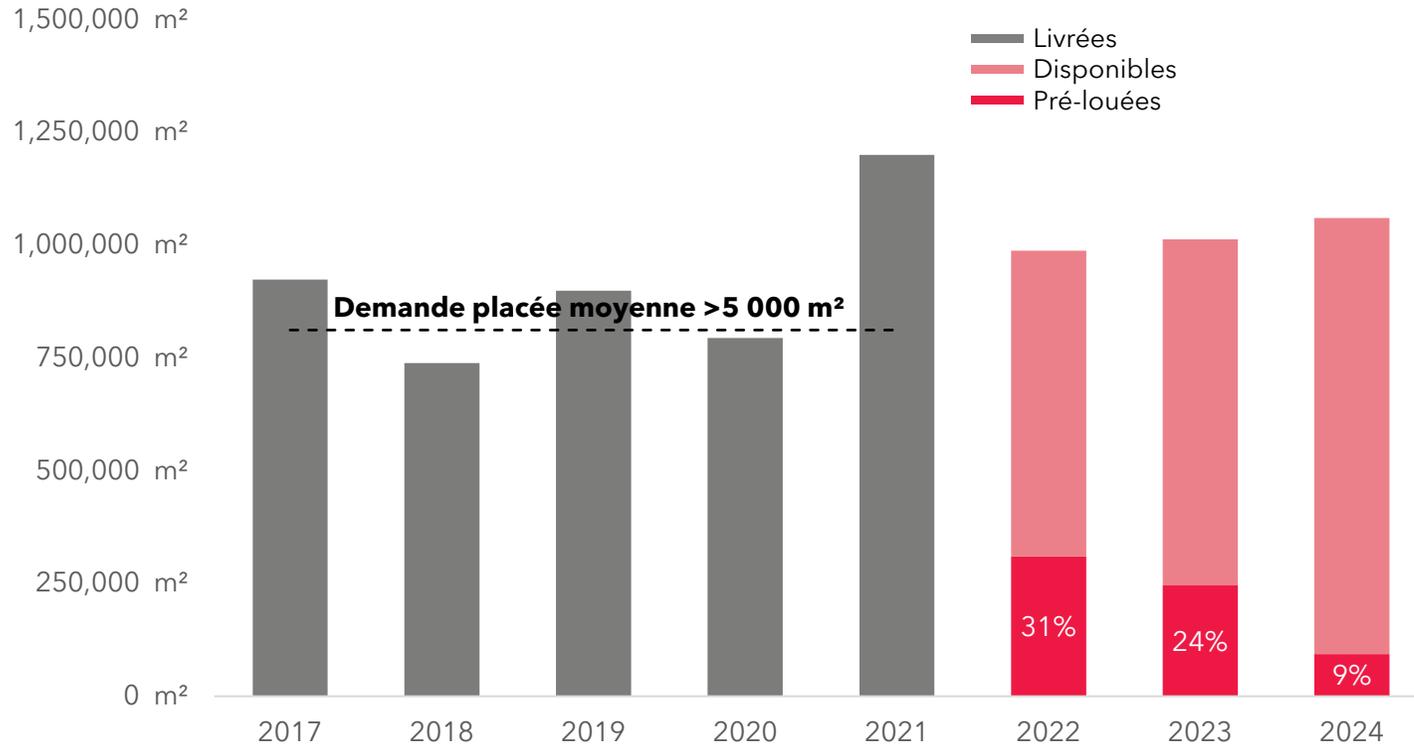
Taux de vacance par secteur géographique  
En Île-de-France, en %



# Offre future : pas de décrue à court terme

## Une marché globalement très offreur

Livraisons de surfaces neuves ou restructurées  
≥ 5 000 m<sup>2</sup> en Île-de-France



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

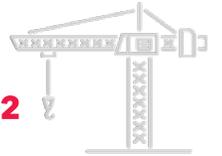


**108 opérations**

en chantier (≥ 5 000 m<sup>2</sup>)

**1,99 million de m<sup>2</sup>**

en chantier (≥ 5 000 m<sup>2</sup>)



**- 15 % sur un an**

des surfaces ≥ 5 000 m<sup>2</sup> en chantier

dont :

- 37 % à La Défense
- 34 % à Paris QCA

**21 %**

des surfaces ≥ 5 000 m<sup>2</sup> pré-louées

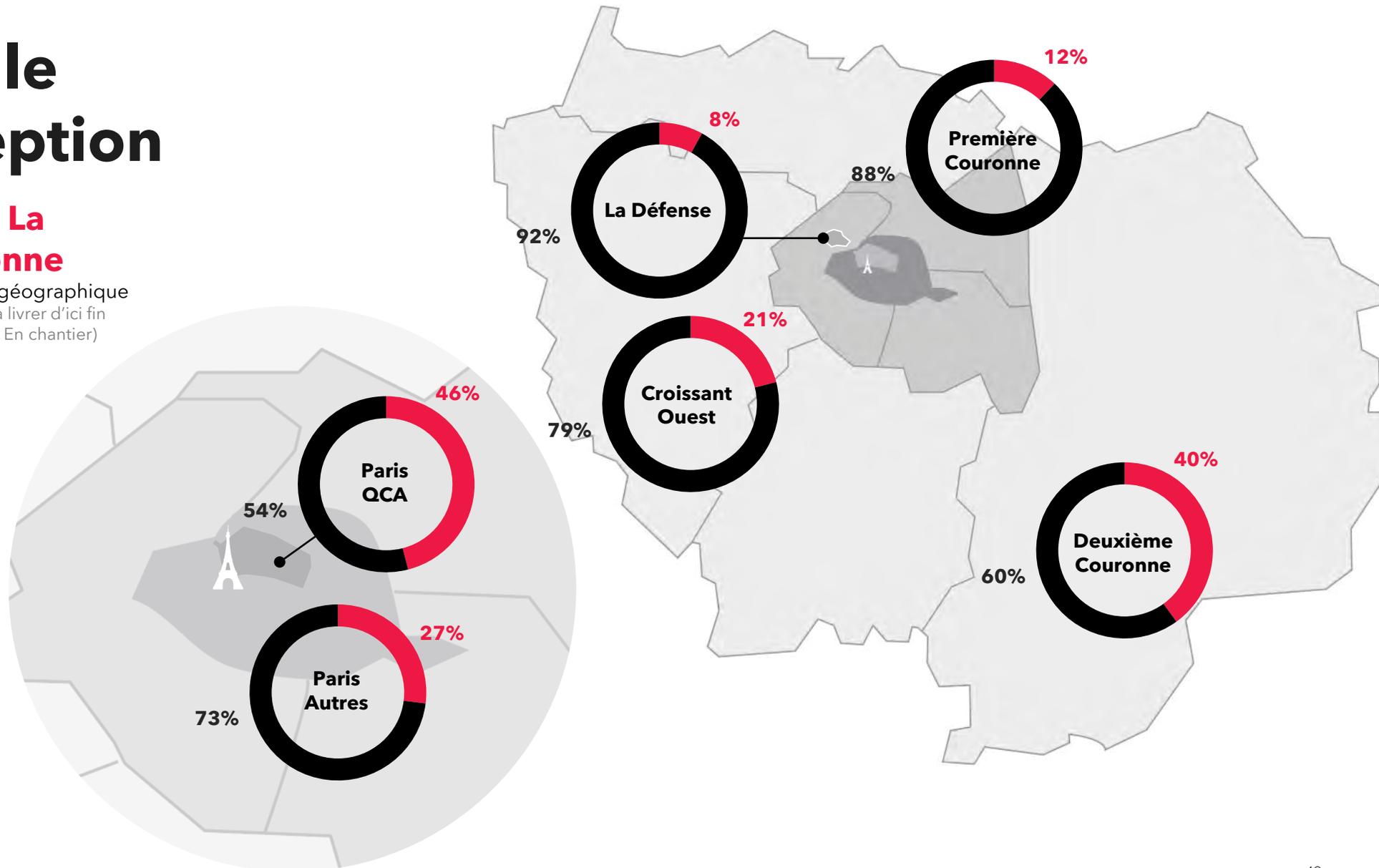


# Offre future : le QCA fait exception

## Suroffre plus marquée à La Défense et en 1<sup>ère</sup> couronne

Taux de pré-commercialisation par secteur géographique  
Offres de bureaux neufs-restructurés (≥ 5 000 m<sup>2</sup>) à livrer d'ici fin 2024 en Île-de-France (PC déposés / PC acceptés / En chantier)

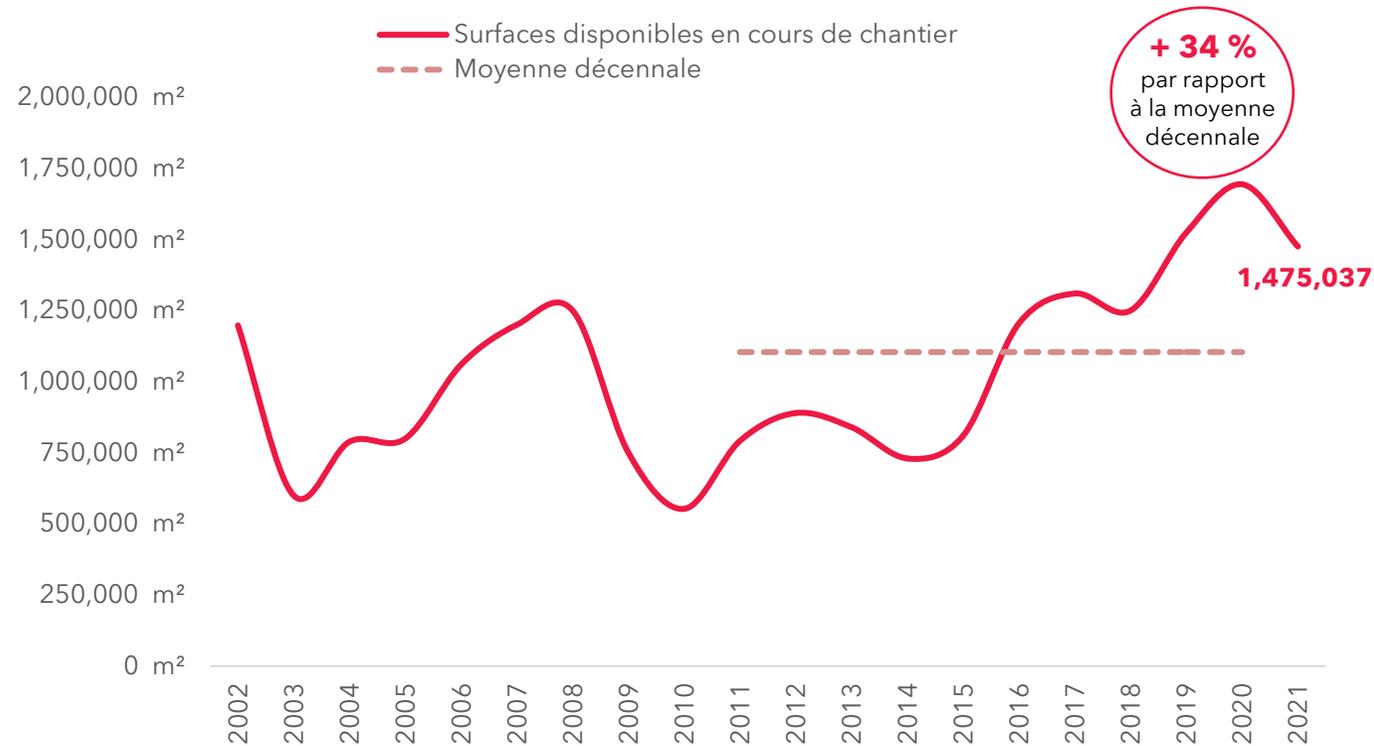
- Surfaces pré-commercialisées
- Surfaces disponibles



# Rééquilibrage après 2024 ?

## Amorce de baisse des nouveaux développements

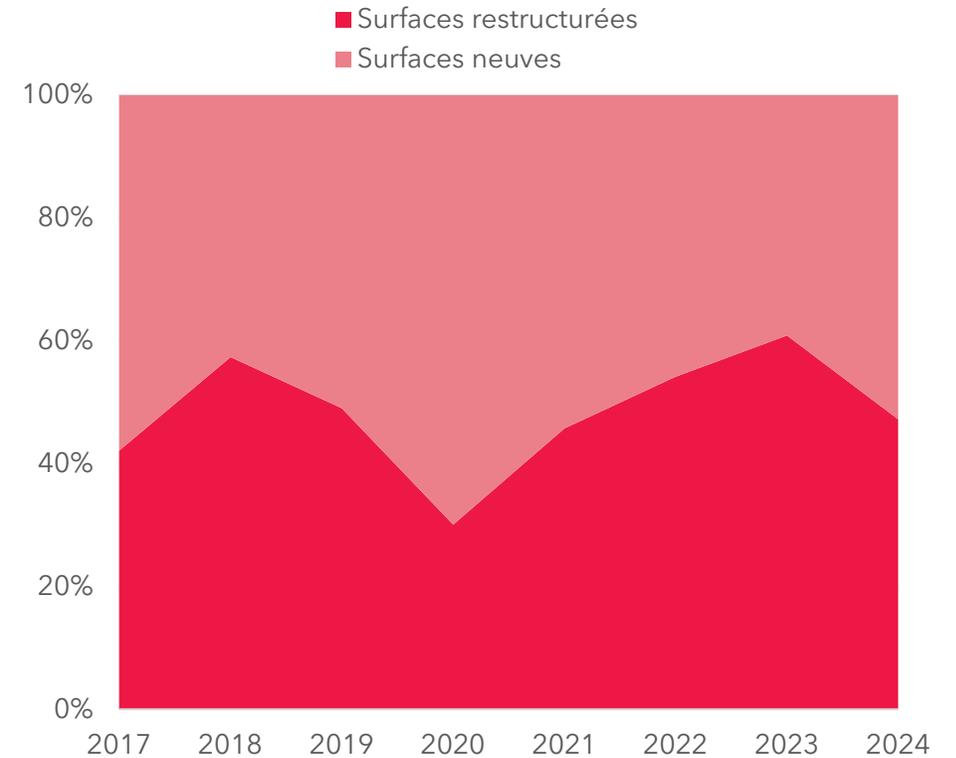
Surfaces neuves-restructurées en chantier  
 ≥ 5 000 m<sup>2</sup>, en Île-de-France



Source : Knight Frank

## Part croissante des redéveloppements

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



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

# Nombreux projets dans le Nord

Répartition géographique des projets neufs-restructurés  
 ≥ 5 000 m<sup>2</sup> en Île-de-France, période 2022-2026



## Paris QCA

**8 %** des projets en Île-de-France (29 dont 20 en chantier)  
**220 500 m<sup>2</sup>** disponibles, soit **6 mois** de commercialisation\*



## La Défense

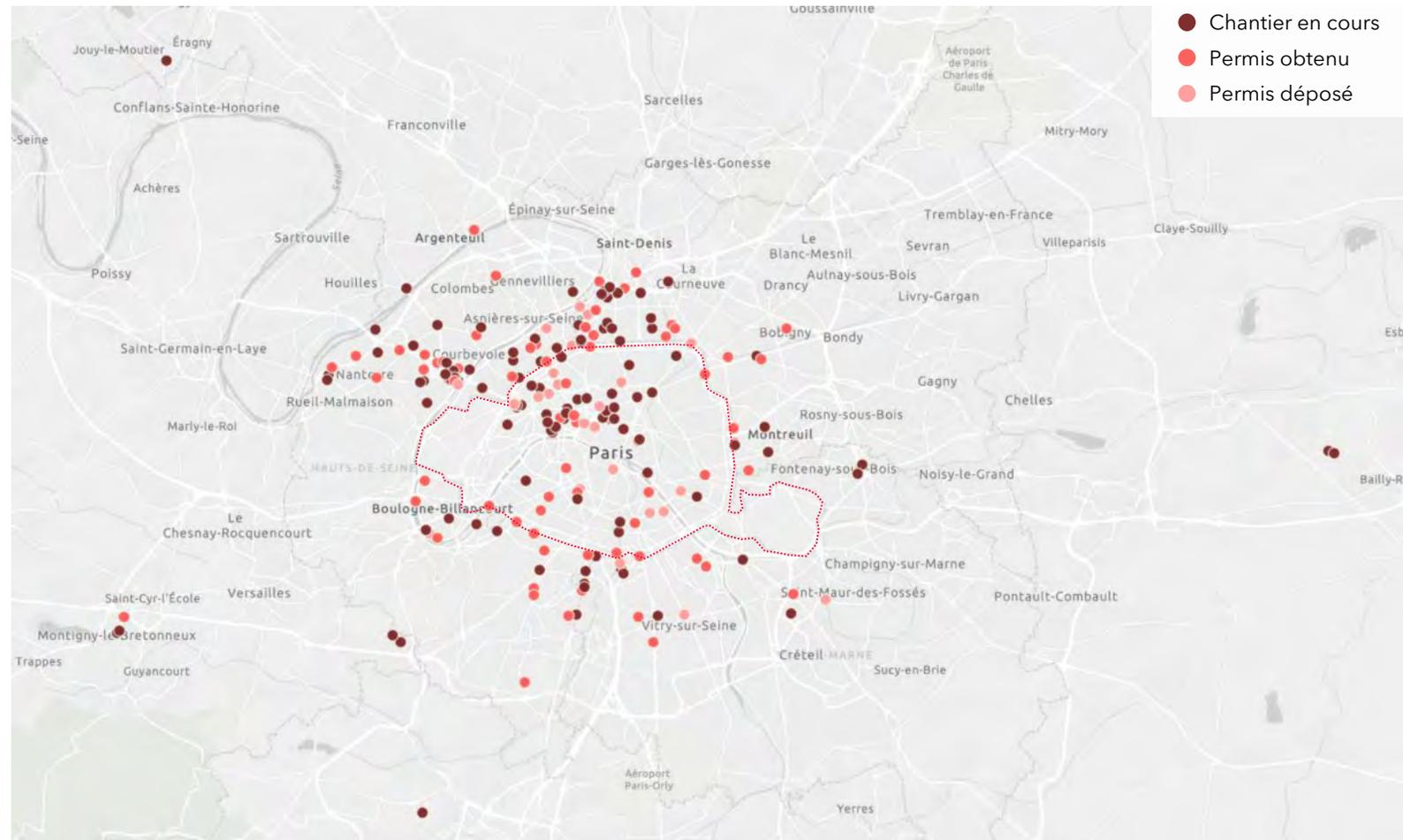
**12 %** des projets en Île-de-France (11 dont 6 en chantier)  
**395 400 m<sup>2</sup>** disponibles, soit **2,2 ans** de commercialisation\*



## 1<sup>ère</sup> Couronne Nord

**18 %** des projets en Île-de-France (38 dont 22 en chantier)  
**694 400 m<sup>2</sup>** disponibles, soit **4,6 ans** de commercialisation\*

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



# Un gisement de transformations en logements

## Alourdissement du stock obsolète

Analyse des offres disponibles depuis plus de quatre ans  
En Île-de-France, toutes tailles et qualités confondues  
(% du volume de m<sup>2</sup>)

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

**432 offres**

dont < 5 % d'immeubles indépendants

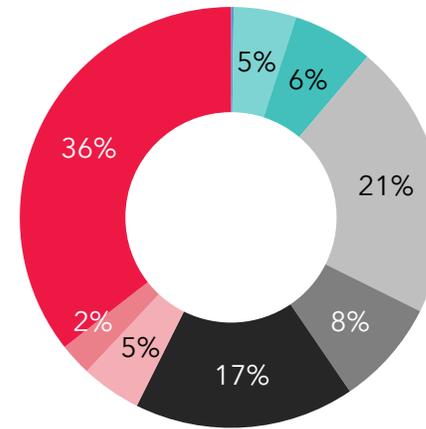
**1,28 million m<sup>2</sup>**

Volume total en Île-de-France

**32 %**

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

## Une offre très inégalement répartie géographiquement...



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

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



État d'usage  
**55%**



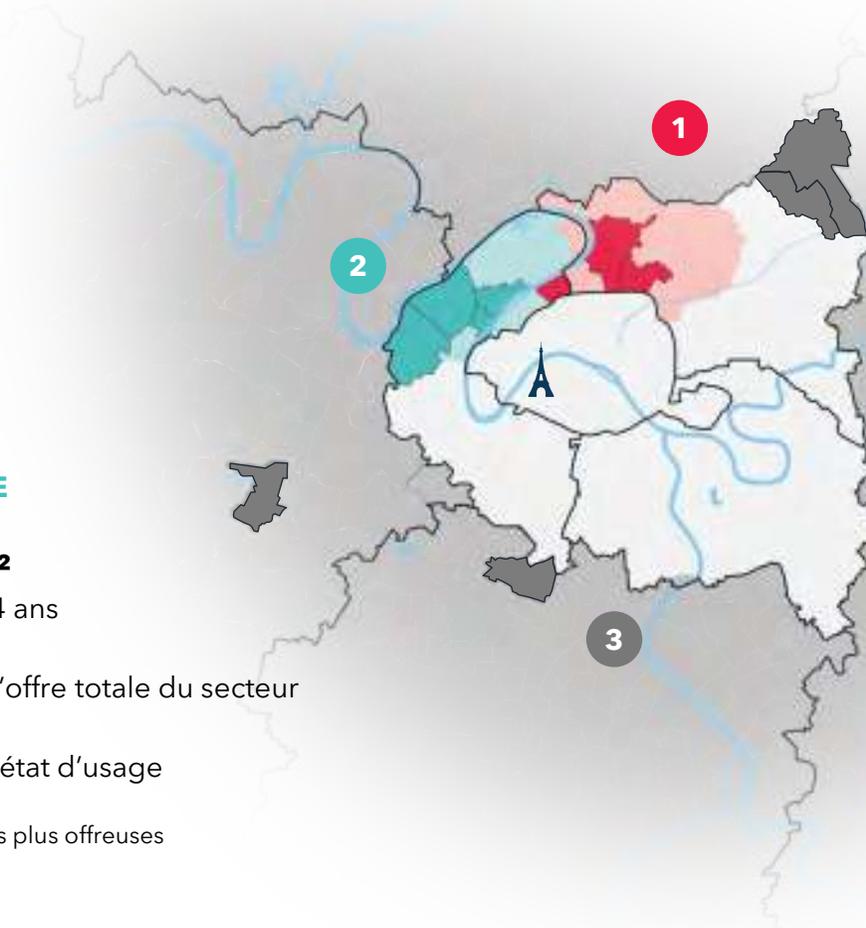
Rénové  
**36%**



Neuf  
**9%**

# Des marchés très offreurs

Offre disponible ≥ 4 ans



## 1<sup>ÈRE</sup> COURONNE NORD

**216 000 m<sup>2</sup>**  
disponibles ≥ 4 ans  
**37 %**  
du volume de l'offre totale du secteur  
**65 %**  
de surfaces en état d'usage

● Communes les plus offreuses



## PÉRI-DÉFENSE

**271 000 m<sup>2</sup>**  
disponibles ≥ 4 ans  
**46 %**  
du volume de l'offre totale du secteur  
**39 %**  
de surfaces en état d'usage

● Communes les plus offreuses



## 2<sup>È</sup> COURONNE

**454 000 m<sup>2</sup>**  
disponibles ≥ 4 ans  
**54 %**  
du volume de l'offre totale du secteur  
**58 %**  
de surfaces en état d'usage

● Communes les plus offreuses

# Potentiel de transformation de bureaux en logements | Carte de synthèse

Communes dont le parc de bureaux est supérieur à 150 000 m<sup>2</sup>

**33 COMMUNES\*** en situation favorable / plutôt favorable

**13 COMMUNES\*** en situation défavorable / plutôt défavorable

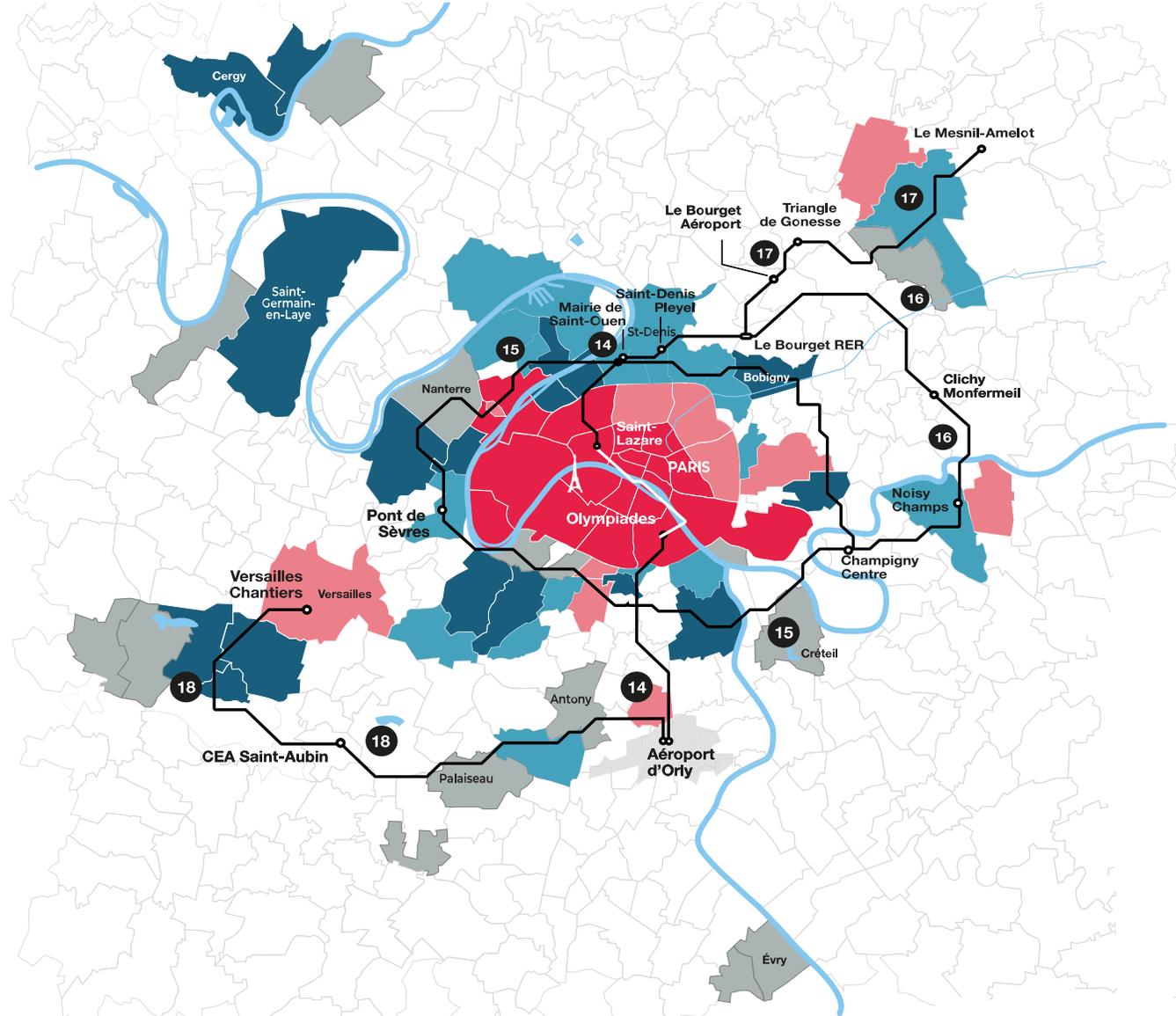


**13,3** millions de m<sup>2</sup> de bureaux  
**24 %** du parc d'Ile-de-France

**28,2** millions de m<sup>2</sup> de bureaux  
**51 %** du parc d'Ile-de-France

\*communes ou regroupements

- Favorable
- Plutôt favorable
- Neutre
- Plutôt défavorable
- Défavorable
- Réseau du Grand Paris Express

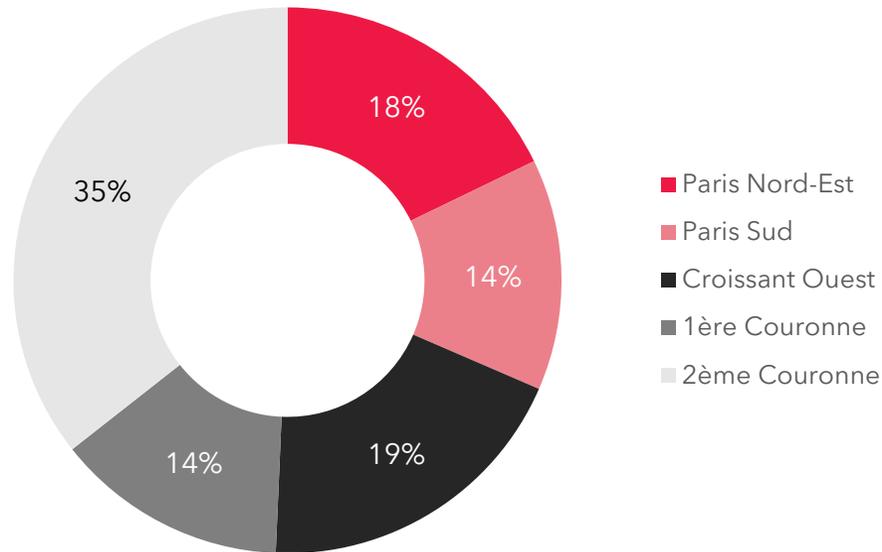


Source : Knight Frank

# Nouvel élan pour les transformations

## Un phénomène en cours d'accélération

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



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

**74 opérations**

**6 896 m<sup>2</sup>**

Surface moyenne transformée

**111 logements**

Nombre moyen de logements créés par opération

## Grands acteurs de la transformation

**Novaxia**

**Immobilière 3F**  
Groupe ActionLogement

**RIVP**

**COVIVIO**

**Foncière de  
Transformation Immobilière**  
Groupe ActionLogement

**ICADE**

# Les perspectives pour 2022

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

03



# COMMERCES

# COMMERCES



**Antoine Salmon,**  
Directeur du  
département  
Locatif Commerces



**Antoine Grignon,**  
Co-Directeur du  
département  
Capital Markets

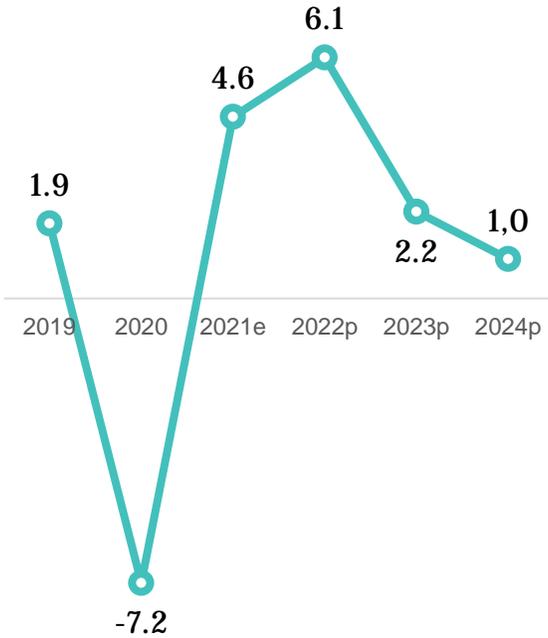
# Les faits marquants de 2021

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

# De bons fondamentaux

## Consommation des ménages en France

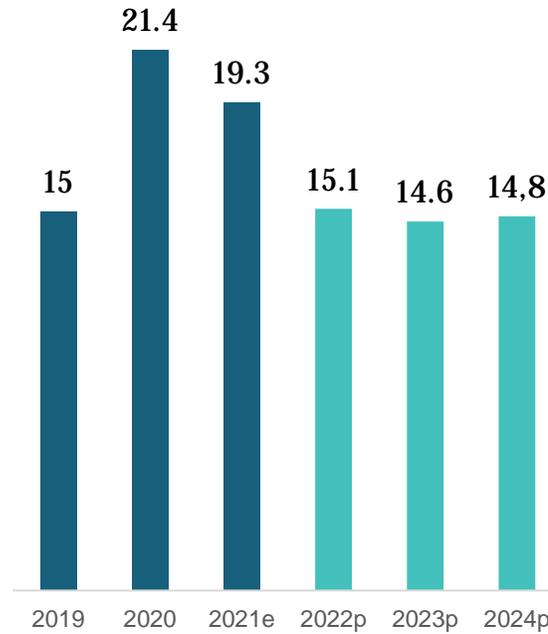
En %, moyenne annuelle



Sources : INSEE, Banque de France

## Taux d'épargne en France

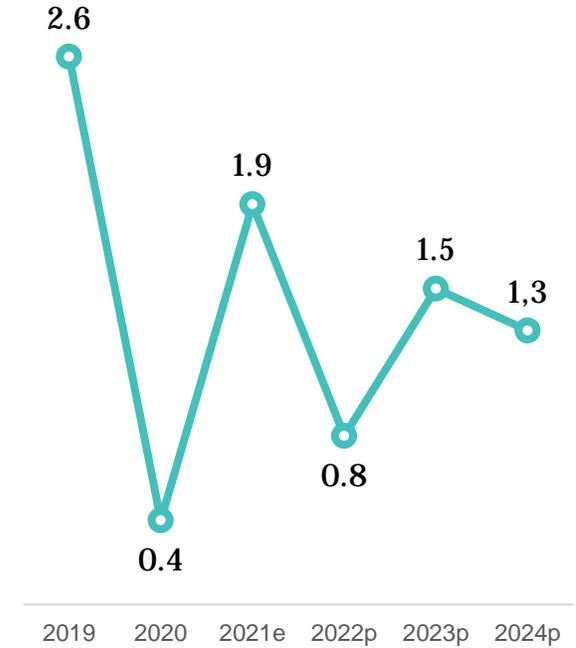
En % du revenu disponible brut



Sources : INSEE, Banque de France

## Pouvoir d'achat en France

En %, moyenne annuelle

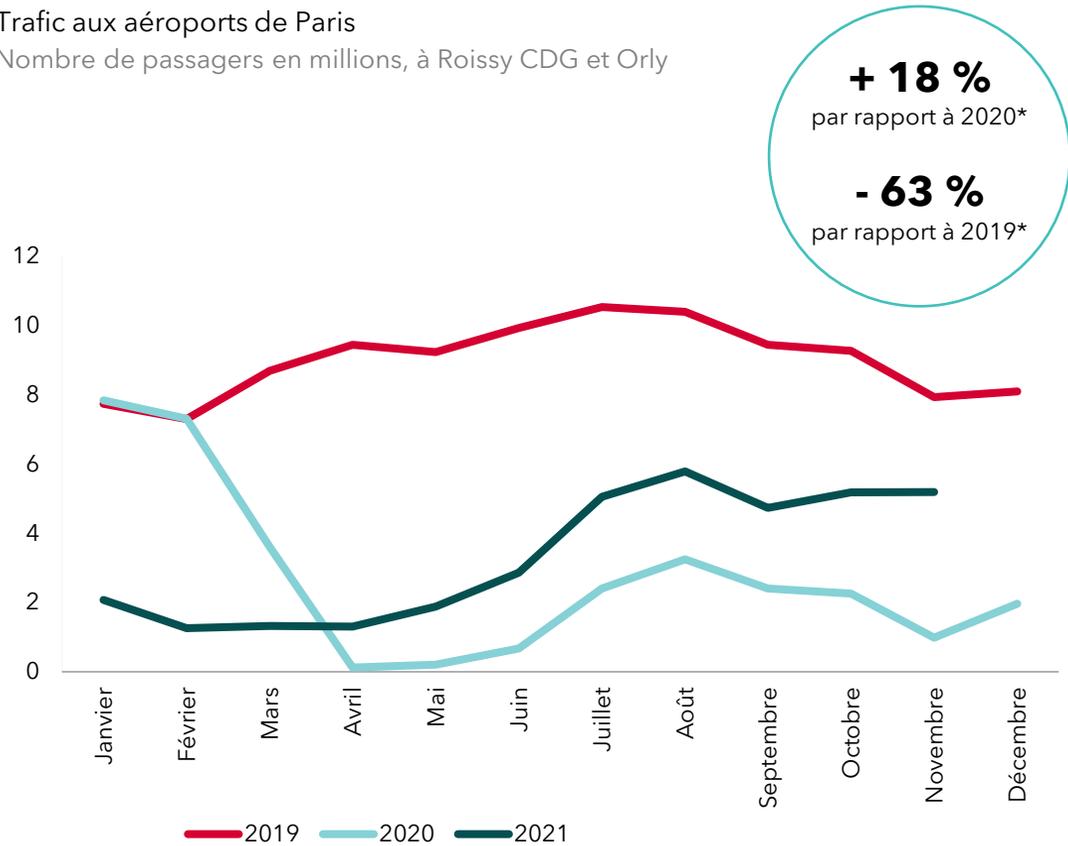


Sources : INSEE, Banque de France

# Tourisme : encore loin du niveau d'avant crise

## Un rebond à relativiser

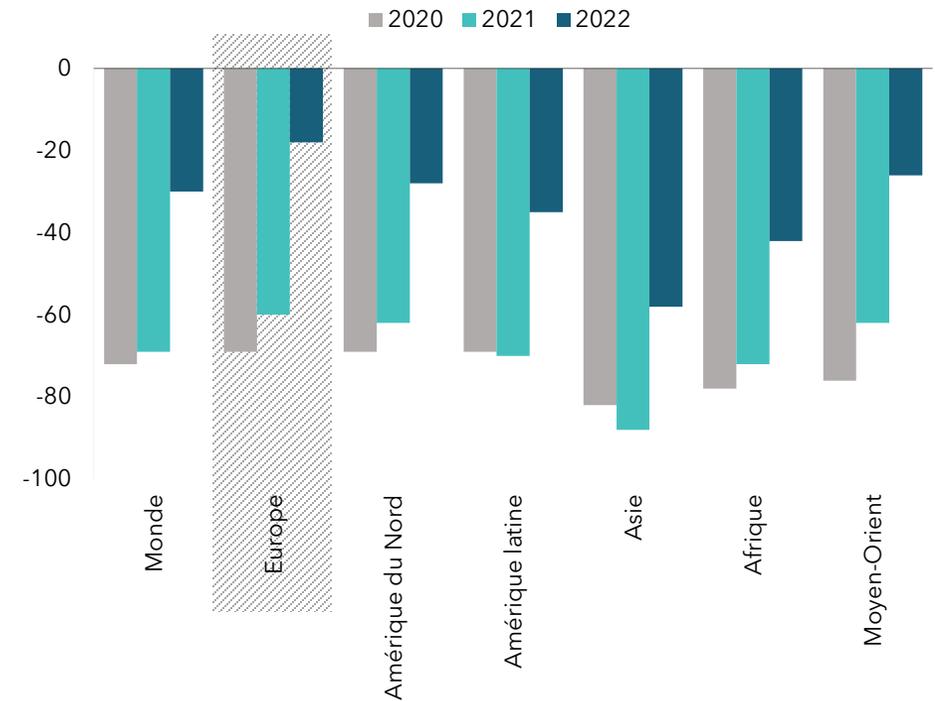
Trafic aux aéroports de Paris  
Nombre de passagers en millions, à Roissy CDG et Orly



Source : ADP /\*à fin novembre

## Nette amélioration en 2022 ?

Évolution des arrivées de touristes internationaux  
Dans différentes régions du monde, évolution en % par rapport à 2019



Source : Oxford Economics

# Paris, plus impacté par la crise sanitaire

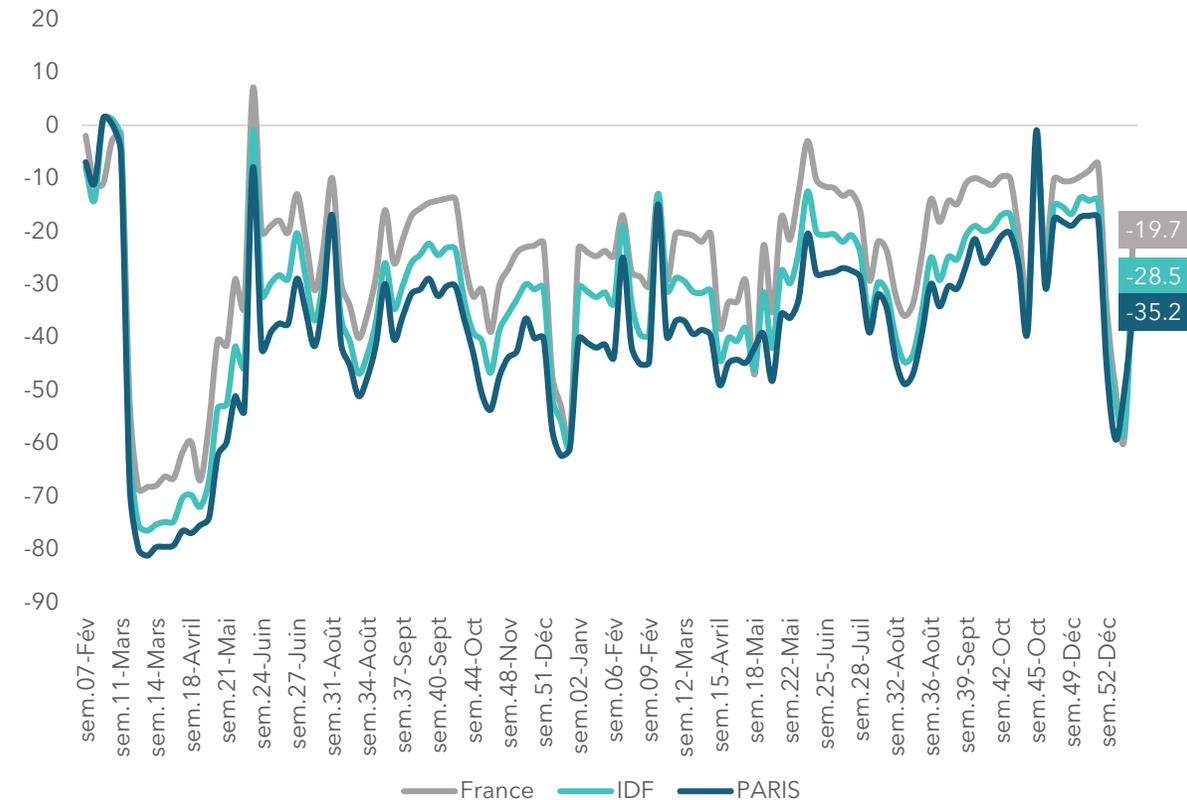
## Rechute liée au variant Omicron

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



## Impact durable du télétravail

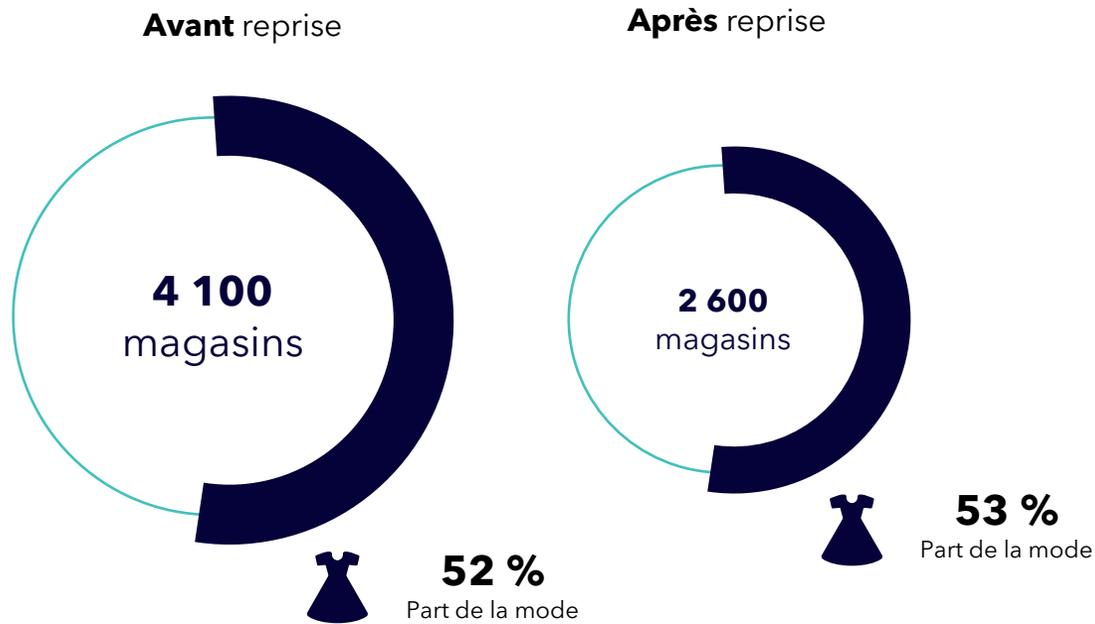
Évolution des déplacements à destination des lieux de travail  
3 janvier au 6 février 2020 = base 0



# Un paysage en recomposition

## De nombreuses fermetures

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



Sources : Knight Frank, autres

## Concentration accrue

Exemples de groupes et de rachats d'enseignes

ZOUARI  
Family Office



HPB  
HERMIONE PEOPLE & BRANDS

FINANCIERE IMMOBILIERE BORDELAISE



GRUPE BEAUMANOIR

MORGAN  
MORGAN DE TOI.COM

LA HALLE

Vib's  
CACHE CACHE BONOBO BIRAL & MORE STYLE

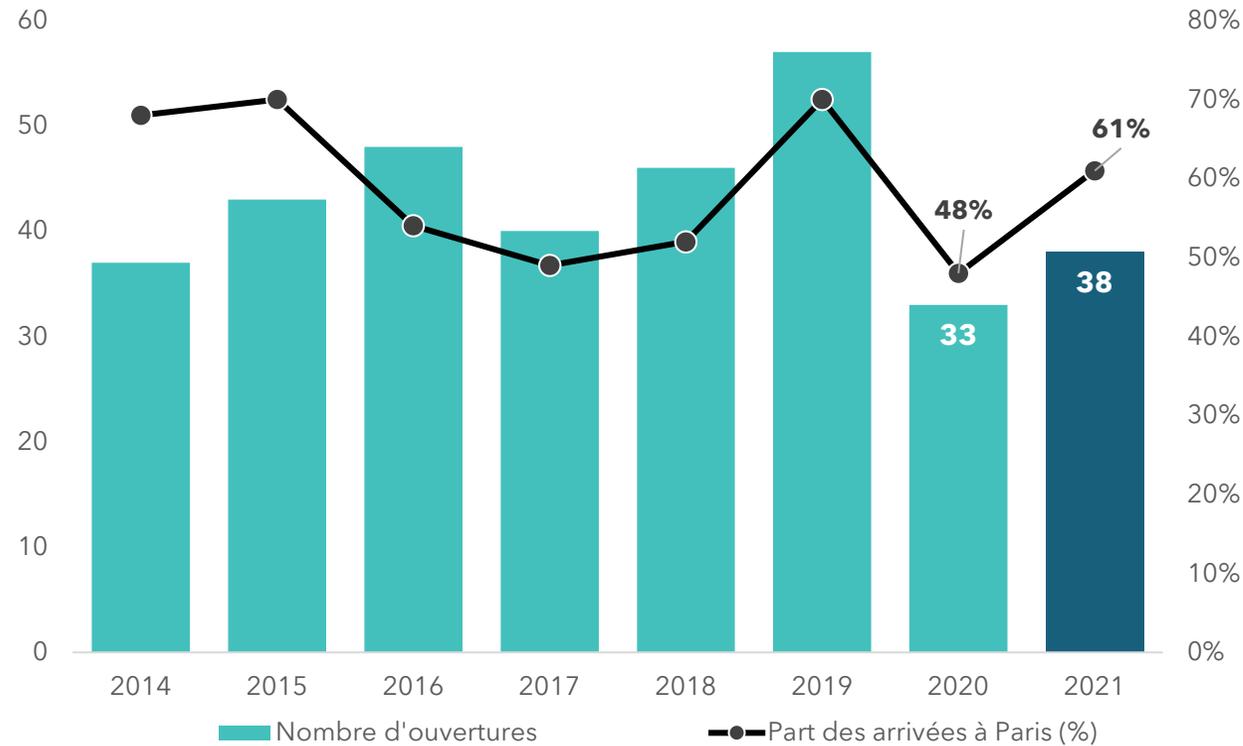
CAROLL  
PARIS

# Un peu plus de nouveaux entrants

## Hausse des arrivées de nouvelles enseignes

Évolution du nombre de nouveaux entrants

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



## Nouveaux entrants de 2021

Exemples



## Et en 2022 ?

Exemples d'arrivées attendues en France en 2022

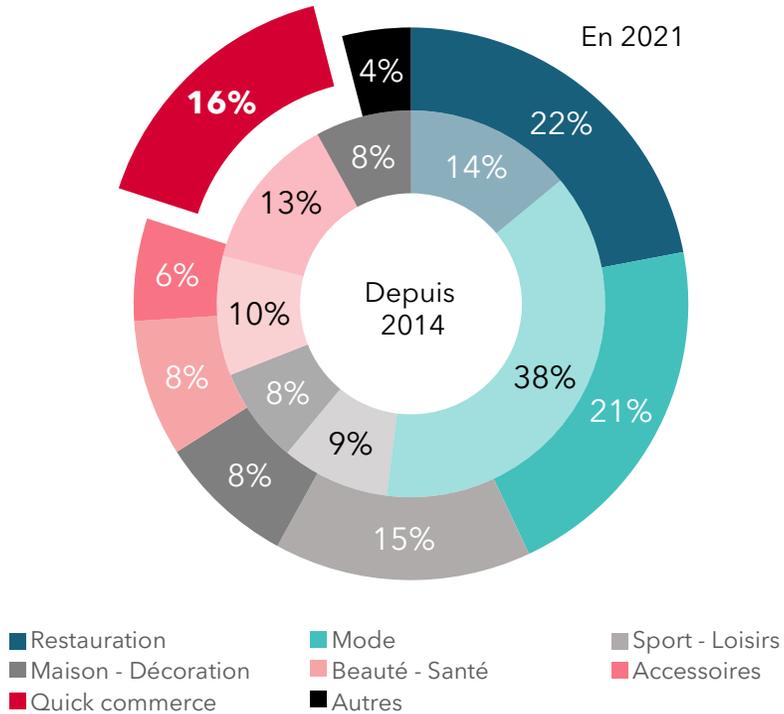


# Un peu plus de nouveaux entrants

## 2021 : l'année du quick commerce

Répartition par secteur d'activité

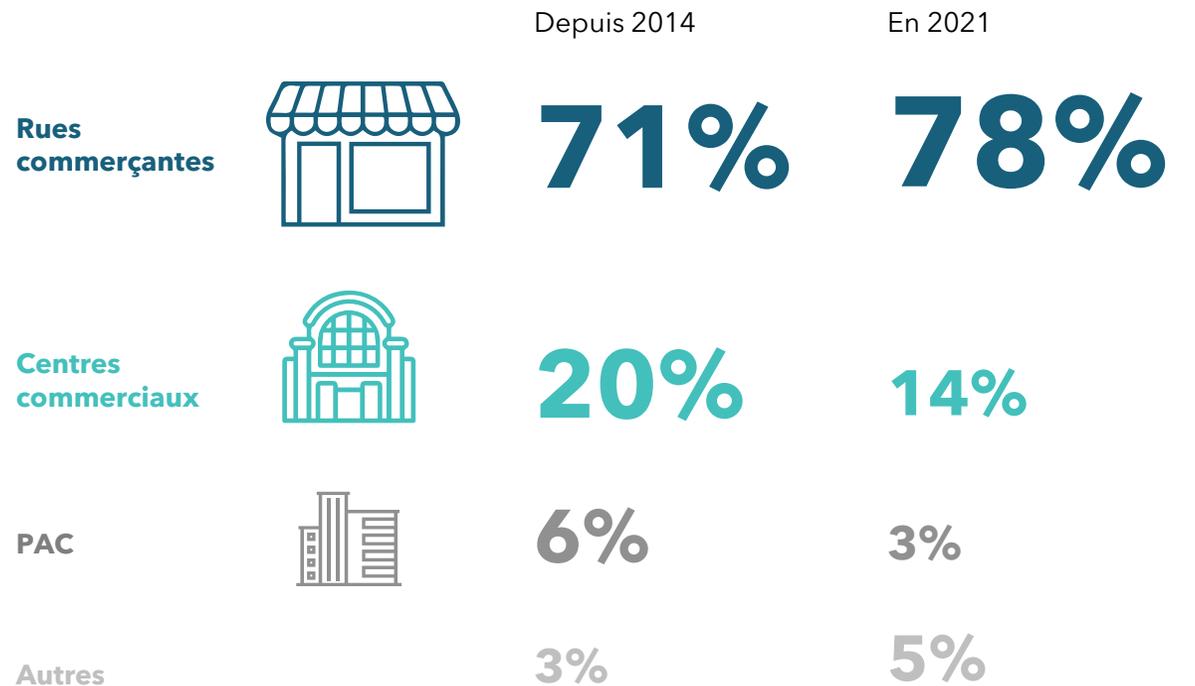
Part sur le nombre total des arrivées de nouvelles enseignes étrangères



## Les rues commerçantes largement privilégiées

Répartition par type de format

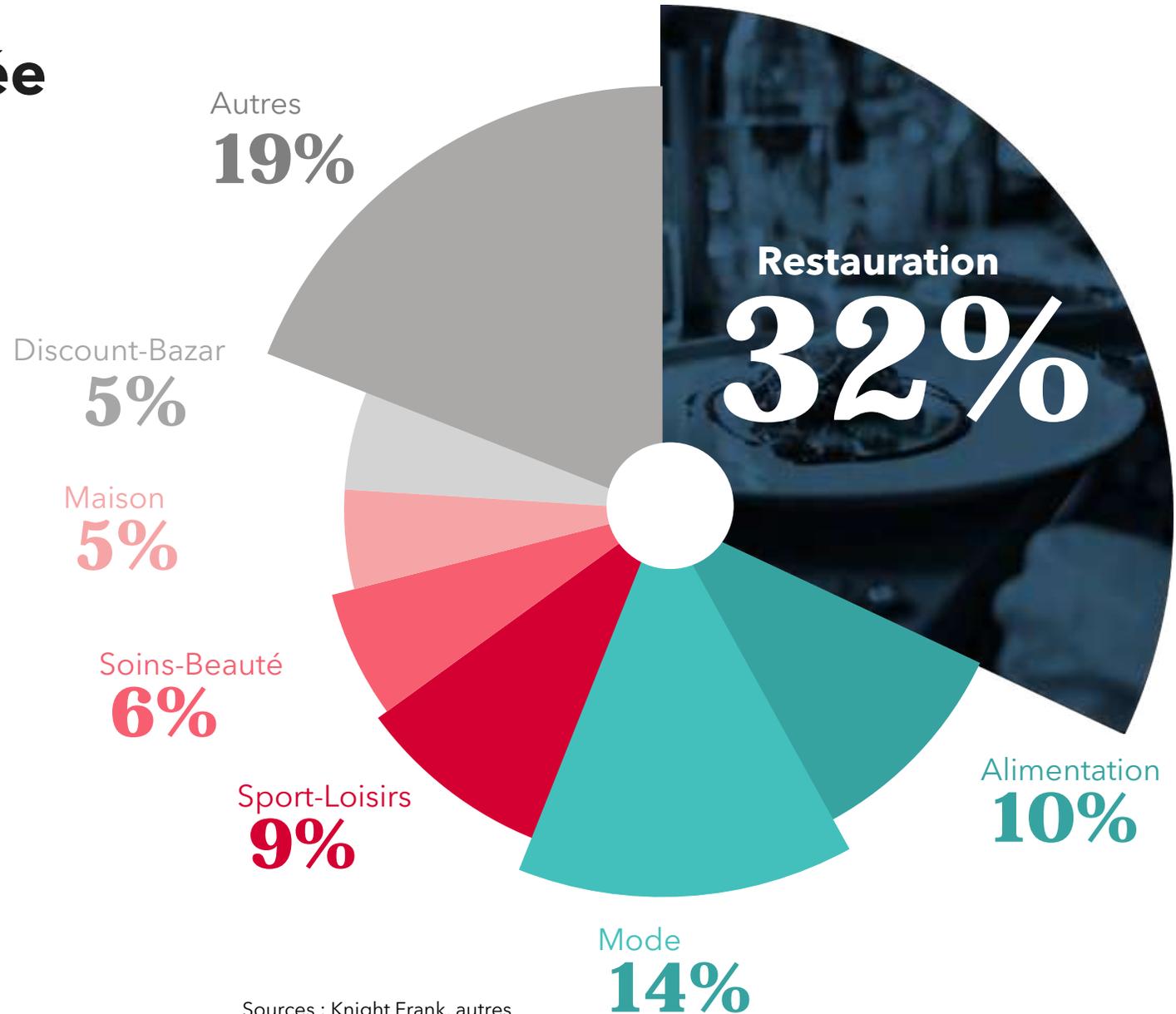
Part sur le nombre total des arrivées de nouvelles enseignes étrangères



# Une demande très variée

## Dynamisme de la restauration

Répartition des plans d'expansion par secteur d'activité  
 Sur le nombre total d'enseignes ayant communiqué sur des projets d'expansion en France depuis le début de la crise sanitaire, tous formats confondus



Sources : Knight Frank, autres

# Une demande très variée

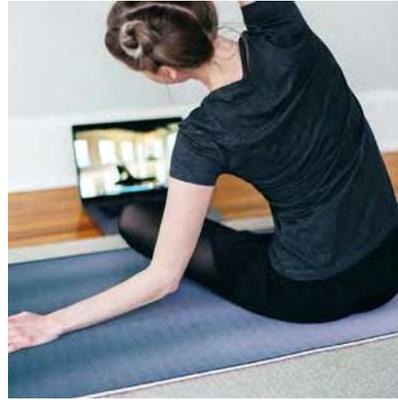
## Exemples de secteurs en développement



**Discount**



**Restauration rapide**



**Activewear**



**Seconde main**



**CBD**



**Bio**



**Sport - Loisirs**



**Maison / Décoration**



**Quick commerce**



**Mobilités**

# De nombreux plans d'expansion

Exemples d'enseignes en développement

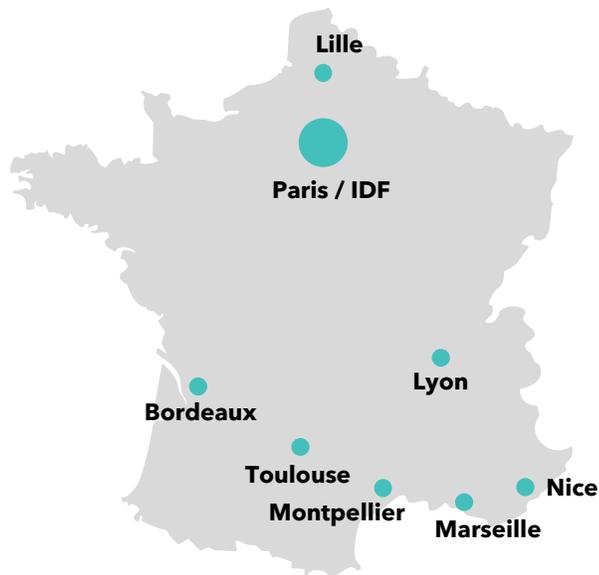
Tous secteurs et formats confondus



# Zoom sur le quick commerce

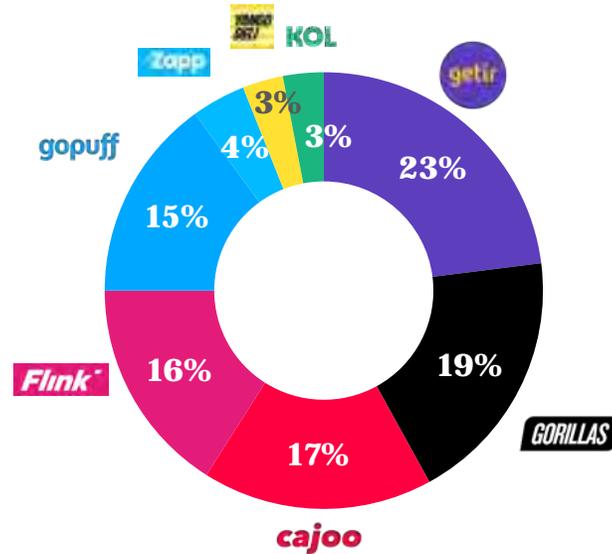
## 8 agglomérations couvertes

63 communes dont 48 en IDF\*

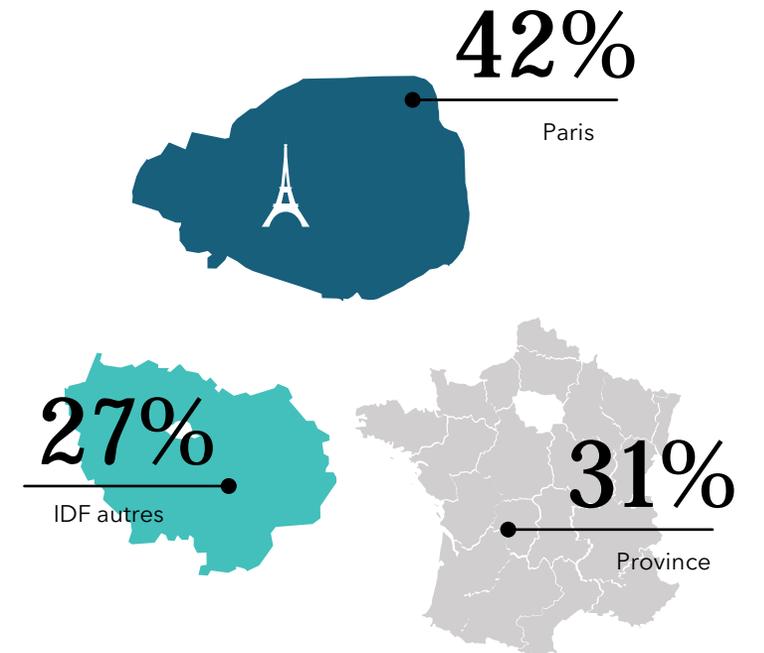


## Près de 150 sites identifiés en France

Répartition par acteur  
Sur le nombre total\*



Répartition géographique  
Sur le nombre total\*



# Paris : exemples de transactions et ouvertures 2021

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

# Paris change aussi

## Renouvellement accéléré

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

Ratio départs / arrivées sur l'ensemble des mouvements recensés entre la fin du 1S et la fin du 2S 2021

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



# Consolidation du marché du luxe

## Les créations au plus bas

Évolution du nombre d'ouvertures de boutiques de luxe\*  
Ouvertures recensées à Paris

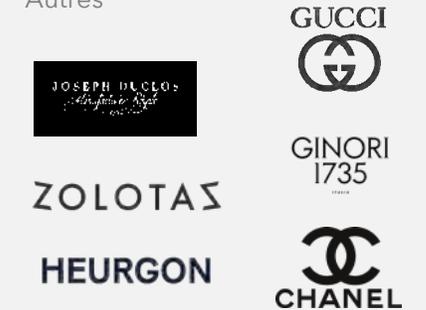


## Les ouvertures significatives de 2021

Rénovations - extensions



Autres



## Quelques projets 2022-2024

Rénovations - extensions



Autres

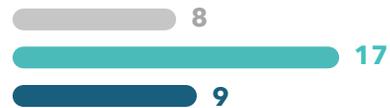


# Consolidation du marché du luxe

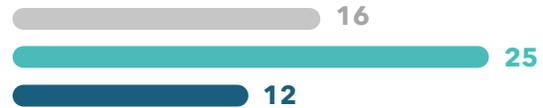
Répartition des ouvertures par artère

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

## PLACE VENDÔME / RUE DE LA PAIX



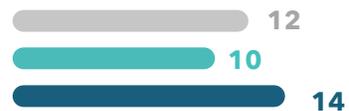
## RUE SAINT-HONORÉ



## RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORÉ



## AVENUE MONTAIGNE



## AVENUE GEORGE V / RUE FRANÇOIS 1<sup>ER</sup>



## AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES



## RIVE GAUCHE



## AUTRES



## Les grandes tendances récentes et à venir

1 RENFORCEMENT DU TRIANGLE D'OR

2 OUVERTURES EMBLÉMATIQUES RUE SAINT-HONORÉ

3 REGAIN D'ACTIVITÉ RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORÉ

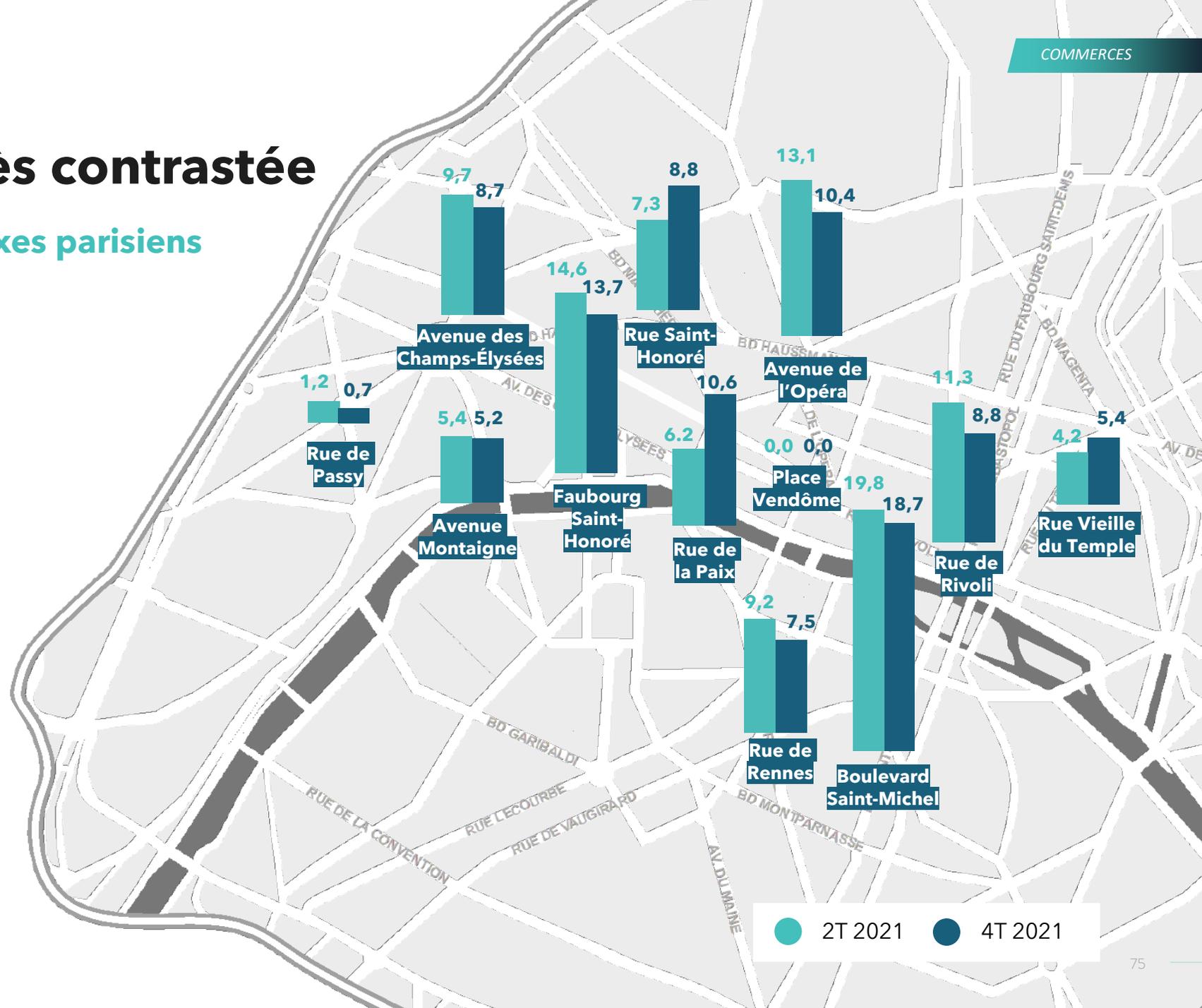
4 NOMBRE LIMITÉ D'OUVERTURES HORS DES PRINCIPAUX AXES

# Vacance : situation très contrastée

## Hausse contenue sur les grands axes parisiens

Évolution du taux de vacance à Paris\*

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



17%

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

Source : Knight Frank /\*hors vacance stratégique et projets

# Valeurs locatives

## Évolutions contrastées

Fourchettes des valeurs locatives prime à Paris

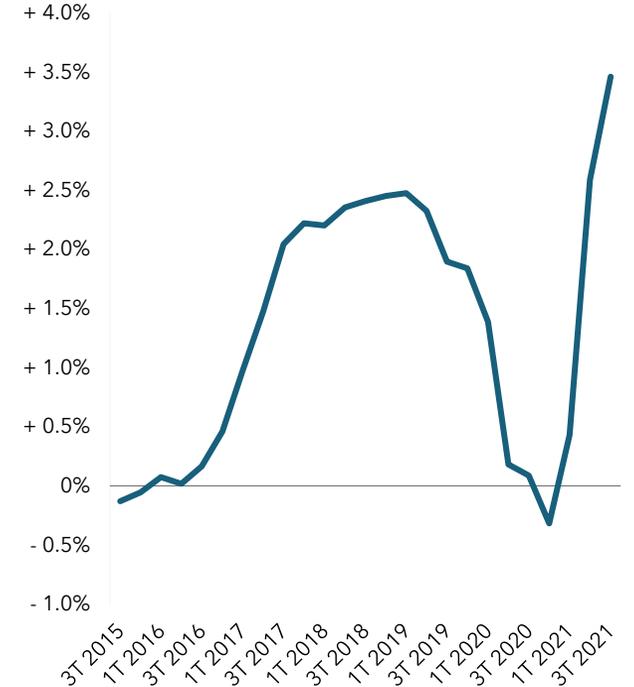
RUE / QUARTIER	VALEUR LOCATIVE PRIME FIN 2020	VALEUR LOCATIVE PRIME FIN 2021	NIVEAU DE LA DEMANDE À FIN 2021	RISQUE DE CORRECTION DES VALEURS EN 2022
Avenue des Champs-Élysées	16 000 - 20 000	<b>13 000 - 15 000</b>	● ●	● ●
Avenue Montaigne	12 000 - 15 000	<b>11 000 - 13 000</b>	● ●	● ●
Rue du Faubourg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

Source : Knight Frank

Faible Élevé Faible Élevé

## Un sujet brûlant

Évolution de l'ILC (annuelle en %)

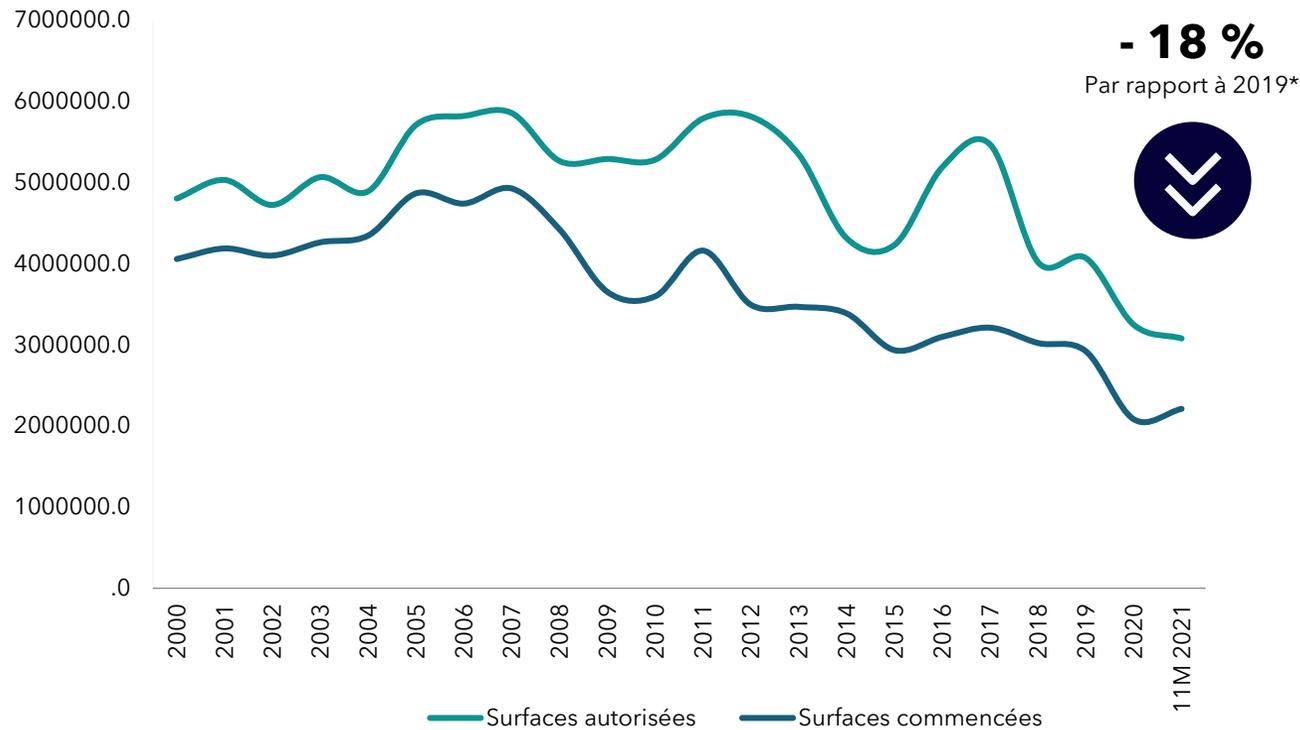


Source : INSEE

# Baisse confirmée des projets

## Moins de surfaces autorisées

Évolution des surfaces de locaux commerciaux autorisées et commencées  
En France métropolitaine, en m<sup>2</sup>



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

## ...et sur les CNAC

Bilan des projets examinés en CNAC en 2021

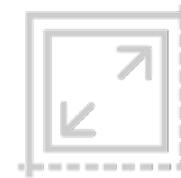
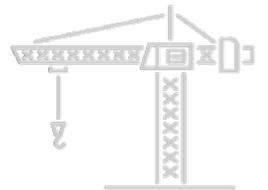


**43 %**

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

**2 561 m<sup>2</sup>**

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



**8**

**Projets > 10 000 m<sup>2</sup>** examinés en CNAC :  
- 68 % par rapport à la période 2016 - 2019

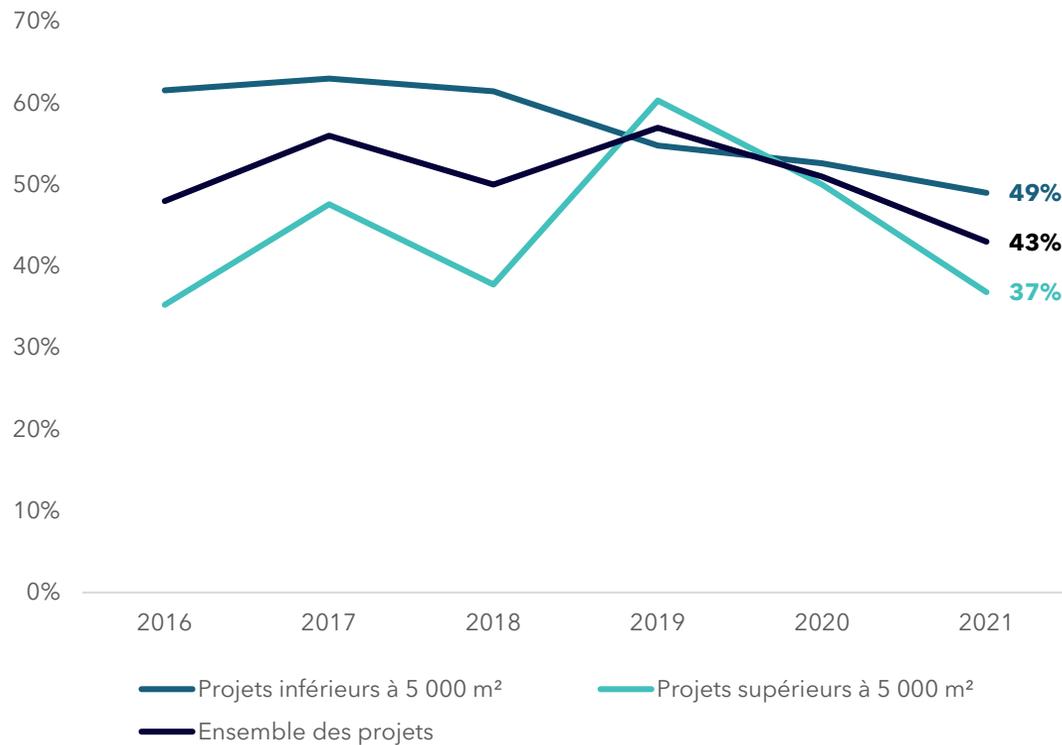
Source : CNAC

# Bilan 2021 des CNAC

## Forte baisse du taux d'autorisation...

Évolution du taux d'autorisation en CNAC

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

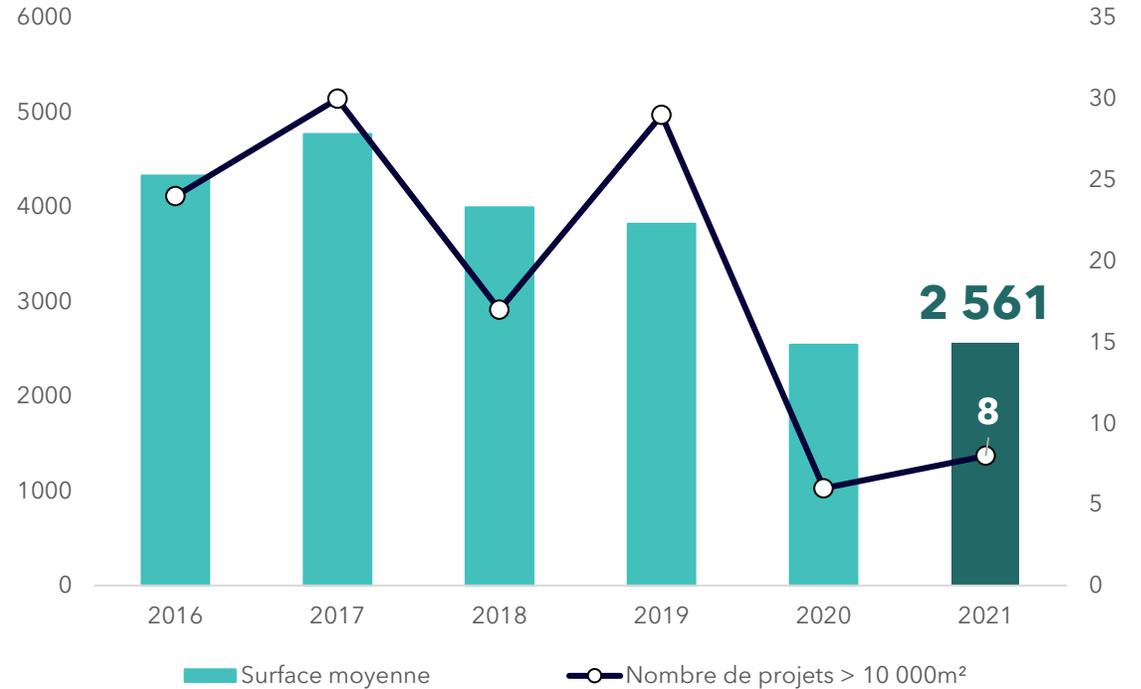


Source : CNAC

## ...et de la taille moyenne des projets

Évolution de la surface moyenne des projets présentés en CNAC

En France métropolitaine, en m²

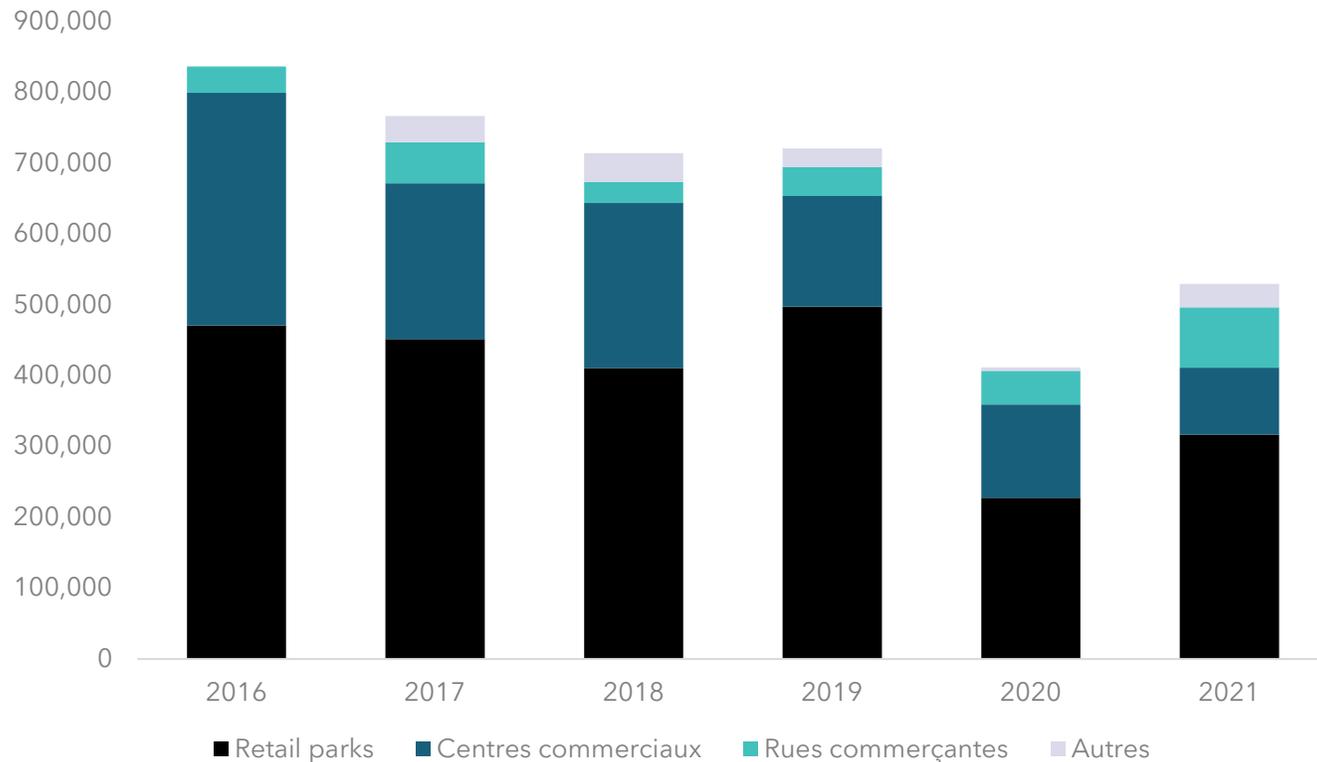


Source : CNAC

# Ouvertures d'ensembles commerciaux

## Des volumes encore loin du niveau d'avant crise

Évolution des ouvertures d'ensembles commerciaux, tous formats confondus  
En France, en m<sup>2</sup>



Source : Knight Frank



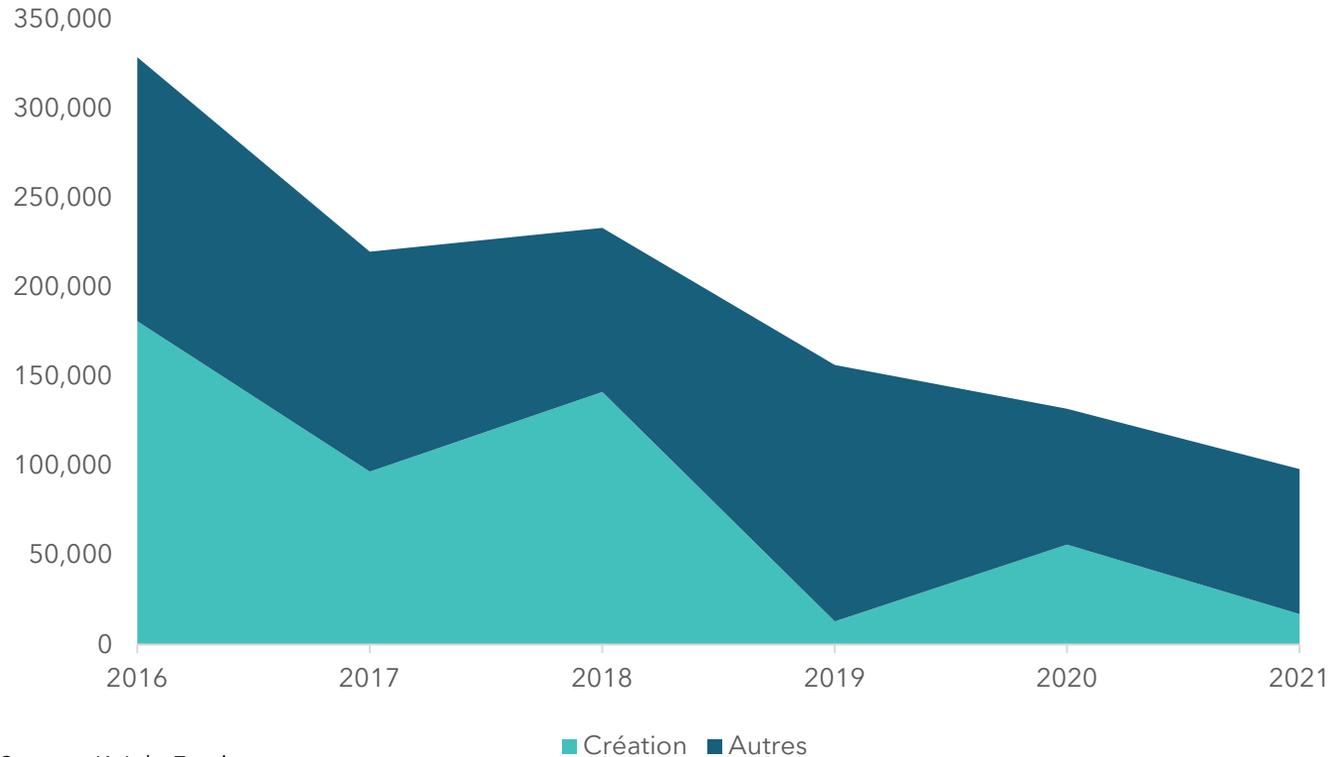
**16%**

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

# Centres commerciaux : les développements se tarissent

## La décrue se poursuit

Évolution des ouvertures de centres commerciaux  
En France, en m<sup>2</sup>



Source : Knight Frank

■ Création ■ Autres



**-70%**

Baisse du volume des ouvertures de m<sup>2</sup> de centres commerciaux par rapport à 2016.

# Centres commerciaux : exemples de projets

## OUVERTURES 2021 ET 2022 EN FRANCE

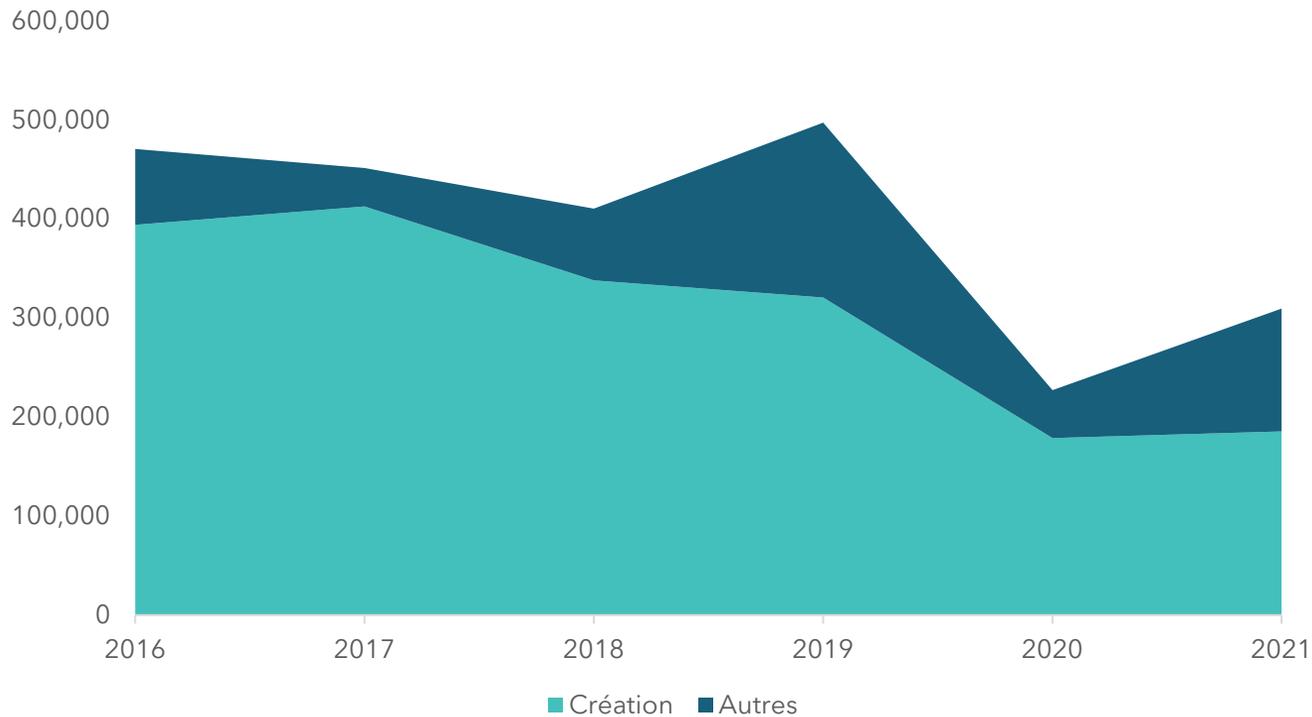
ANNÉE	CENTRE	VILLE	TYPE	SURFACE (M <sup>2</sup> )
2021	LA PART-DIEU (FOOD COURT)	Lyon (69)	Extension / Redéveloppement	13 000
2021	NICE LINGOSTIÈRE	Nice (06)	Extension / Redéveloppement	12 800
2021	CAP 3000 (CORSO)	Saint-Laurent-du-Var (06)	Extension / Redéveloppement	8 600
2021	ITALIE 2 (ITALIK)	Paris (75013)	Extension / Redéveloppement	6 400
2021	CITÉ EUROPE	Coquelles (62)	Extension / Redéveloppement	6 300*
2021	SHOP'IN PACÉ	Pacé (35)	Extension / Redéveloppement	3 800
2022	LES ATELIERS GAITÉ	Paris (75014)	Extension / Redéveloppement	30 700
2022	LES TROIS FONTAINES	Cergy (95)	Extension / Redéveloppement	22 500**
2022	ROCADEST	Carcassonne (11)	Création	14 800***

Source : Knight Frank / \*Extension liée à l'ouverture de Primark / \*\*En plus de l'ouverture d'un pôle restauration en 2020 et de 7 000 m<sup>2</sup> de loisirs en 2023 / \*\*\*Le projet comprend également un retail park de 13 000 m<sup>2</sup>

# Retail parks : encore loin des niveaux d'avant crise

## Remontée passagère ?

Évolution des ouvertures de retail parks  
En France, en m<sup>2</sup>



**49%**

du volume des nouveaux m<sup>2</sup> de retail parks ouverts en 2021 en France devaient initialement être livrés en 2020.

Source : Knight Frank

# Retail parks : exemples de projets

## OUVERTURES 2021 ET 2022 EN FRANCE

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

Source : Knight Frank

Source : Knight Frank / \*Le projet comprend également un hypermarché et sa galerie sur près de 15 000 m<sup>2</sup>.

# Perspectives 2022

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

**Et au-delà...**

**Métavers** : quel impact sur le marché immobilier des commerces ?



