

Communiqué de presse

18 janvier 2024

Les marchés immobiliers français : bilan et perspectives

Knight Frank dresse le bilan des différents marchés immobiliers en 2023 et livre quelques perspectives pour 2024. Ainsi, le marché des bureaux, qui avait enregistré un redressement en 2022, connaît un léger recul avec une demande placée en deçà de 11 % par rapport à la moyenne décennale. Du côté des commerces, l'arrivée des nouvelles enseignes profite surtout à la capitale, portée par luxe et les Jeux Olympiques. Enfin, le marché de l'investissement est, quant à lui, marqué par le succès d'actifs alternatifs tels que le coliving et un fort attrait pour l'immobilier d'enseignement.

Bureaux en Ile-de-France : les impacts variés de la rationalisation des surfaces

Une baisse limitée

« En 2023, le marché des bureaux 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 Ile-de-France, soit un recul de 12 % par rapport à 2022 et de 11% par rapport à la moyenne décennale », annonce Guillaume Raquillet, directeur du département Bureaux chez Knight Frank France.

En 2023, aucun segment de surfaces n'a fait mieux que l'année précédente. Ainsi, 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. Sur l'ensemble de l'année, 56 transactions supérieures à 5 000 m² totalisant 625 600 m² ont été recensées en Ile-de-France contre 63 totalisant environ 740 000 m² en 2022.

« L'année 2023 a confirmé la poursuite des politiques de rationalisation immobilière et la baisse générale des gabarits », observe Guillaume Raquillet.

Certaines activités réduisent plus que d'autres leurs surfaces de bureaux

Néanmoins, tous les secteurs d'activité ne réduisent pas leurs surfaces de bureaux dans les mêmes proportions. Ainsi, la consommation moyenne de m² a par exemple diminué de 17 % dans les secteurs de la communication et des nouvelles technologies, de 23 % dans celui de l'industrie-distribution et de 36 % dans celui de la banque-finance, habitué aux « méga-transactions » avant l'épidémie de Covid-19.

D'autres activités sont, quant à elles, en phase d'expansion, comme le luxe ou le conseil, à l'origine de plusieurs mouvements significatifs à Paris ces derniers mois. Enfin, le secteur de l'enseignement supérieur se distingue aussi par une croissance des surfaces prises à bail.

La Défense poursuit sa mue

Les différents secteurs tertiaires d'Ile-de-France ne sont pas non plus exposés de la même façon aux stratégies de rationalisation immobilière des entreprises. Ainsi, la baisse de la taille moyenne des grandes surfaces prises à bail en 2023 est particulièrement forte dans le Croissant Ouest (- 31 % par rapport à la moyenne décennale). Elle est plus modérée à La Défense (- 9 %).

« Le marché des bureaux de La Défense s'appuie sur un socle d'utilisateurs plus varié et dépend davantage des prises à bail de petites et moyennes surfaces que de la signature de très grandes transactions, devenues assez rares. Son environnement et son accessibilité ne cessent par ailleurs de s'améliorer, puisque le quartier 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 », souligne Guillaume Raquillet.

Knight Frank
7 Place Vendôme, 75001 Paris,
+33 1 43 16 88 88

knightfrank.fr

Your partners in property

JO et Grand Paris Express : de quoi changer (enfin) la donne en 1^{ère} couronne ?

« Les investissements massifs réalisés dans le cadre de l'organisation des JO 2024 et du Grand Paris Express tardent à produire leurs effets sur le marché des bureaux de la 1^{ère} couronne Nord, même si la dynamique est plutôt positive pour Saint-Ouen, première ville du secteur à avoir bénéficié de l'extension de la ligne 14. La mise en service de nouveaux tronçons du métro, la livraison des équipements olympiques ainsi que la tenue des JO devraient amplifier le succès de Saint-Ouen. 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 ? », s'interroge Guillaume Raquillet. Les JO auront probablement peu ou pas d'impact dans les autres secteurs de 1^{ère} couronne. En revanche, de nouvelles lignes de transports en commun y sont aussi attendues, qui pourraient à terme bénéficier aux bureaux d'un marché comme celui de la 1^{ère} couronne Sud.

Paris QCA : un essoufflement à relativiser ?

Une fois n'est pas coutume, Paris a concentré la plus grande part des volumes placés en Ile-de-France en 2023 avec 881 000 m² soit 45 % du total.

Dans le QCA, les volumes placés ont chuté en 2023, totalisant 416 000 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 » explique Guillaume Raquillet.

La chute de l'activité locative du QCA s'explique en partie par une offre disponible peu fournie, mais aussi par la baisse de la demande émanant de certains utilisateurs. Les secteurs du conseil et des services, les activités juridiques ainsi que le coworking ont ainsi 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.

Taux de vacance au plus haut depuis le milieu des années 1990

A la fin de 2023, l'offre immédiate totalise 4,75 millions de m² en Ile-de-France, soit une hausse de 10% en un an et de 3% sur un trimestre. Pour partie liée au recul des commercialisations, l'augmentation de l'offre a pourtant été modérée par la faiblesse des livraisons : moins de 450 000 m² ont ainsi été livrés en 2023, soit une lourde chute de 54% par rapport à 2022 et de 52% par rapport à la moyenne des cinq dernières années. Le taux de vacance de l'Ile-de-France atteint désormais 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 même ponctuellement dépassé les 10%.

« La plupart des quartiers parisiens sont aujourd'hui plus offreurs qu'il y a trois mois, comme le QCA, où le volume de l'offre s'est accru de 15% sur la période. S'établissant à 2,7%, la vacance y demeure toutefois très faible, et inférieure au niveau relevé à la même époque l'an passé », relativise Guillaume Raquillet.

Offre future : 1,5 million de m² attendus en 2024

Malgré une forte chute des livraisons en 2023, plus de 40% des m² de bureaux achevés l'an passé sont toujours disponibles et entreront donc directement en concurrence avec les immeubles à livrer en 2024. Or, ces derniers seront très nombreux, représentant un volume proche d'1,5 million de m² neufs-restructurés, dont 58% sont encore disponibles. L'offre restera néanmoins réduite dans Paris. Le nouveau PLU bioclimatique, qui sera approuvé d'ici quelques mois, devrait même y limiter durablement 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.

Commerces en France : bilan plutôt positif malgré l'accélération des procédures

Vague de procédures

« 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. 43% appartiennent au secteur de l'habillement, dont la situation s'est encore dégradée l'an passé », détaille Antoine Salmon, directeur du département Commerces chez Knight Frank.

« Sur les quelque 9 300 magasins que comptaient initialement les 88 enseignes concernées par une ou plusieurs procédures en France, 3 700, soit 40% du total, ont fermé. Certains de ces points de vente ont été reloués depuis, tandis que d'autres sont toujours vacants et disponibles sur le marché », poursuit Antoine Salmon.

Des soutiens à la croissance en 2023 et 2024

Les opérations de rationalisation se poursuivent pour des enseignes, dont la survie n'est pas en jeu. Nombre d'entre elles continuent ainsi de réduire leur réseau de magasins pour ajuster au mieux leur présence sur le territoire hexagonal, au détriment des sites les moins profitables. « *Cela dit, 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* », indique Antoine Salmon. Le marché immobilier peut donc s'appuyer sur une demande relativement solide des enseignes. Certaines d'entre elles, devenues de vrais incontournables du marché, étendent d'ailleurs leur réseau depuis plusieurs années, à l'instar d'ACTION dans le discount, ou de FITNESS PARK et BASIC FIT dans le domaine du fitness.

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 comme celui des enseignes à petit prix qui continueront de mailler le territoire. 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).

Beaucoup de nouveaux entrants, mais peu en dehors de Paris

Malgré une légère baisse des ouvertures de nouveaux entrants en 2023 (47 contre 50 en 2022), leur nombre 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 géographique 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* », détaille Antoine Salmon.

Paris, sous le signe du luxe et des Jeux Olympiques

« *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 points de vente* », note-t-il. Mais le secteur du luxe n'est pas le seul à étendre son influence sur les Champs-Élysées. « *Tous niveaux de gamme et activités confondus, 46 mouvements y ont au total été recensés en 2022 et 2023, dont 46% de créations et 54% de transferts, extensions ou rénovations. Ces 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* », précise Antoine Salmon.

« *Reprise de la consommation des Français, hausse prévisible des arrivées hôtelières, dynamisme de secteurs comme le luxe, le sportswear 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 cette année* » anticipe-t-il.

Recul historique des nouveaux développements

Dans le reste de l'Hexagone, l'offre est limitée par la faiblesse des livraisons de nouveaux projets commerciaux, plus difficiles à concrétiser 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.

« *Les volumes de livraisons ont même fondu depuis le milieu des années 2010, pic de la production de nouveaux ensembles commerciaux en France. 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* », détaille Antoine Salmon. La baisse s'est particulièrement accentuée sur le marché des retail parks, avec moins de 170 000 m² livrés l'an passé 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 néanmoins attendus, comme celui de « Neyrpic » près de Grenoble, dont la livraison est prévue au printemps 2024.

Le boom des complexes de loisirs

La place des loisirs dans le *tenant mix* des ensembles commerciaux ne cesse, quant à elle, d'augmenter. Ce secteur compte par exemple 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.

Par ailleurs, alors que les livraisons d'ensembles commerciaux traditionnels ne cessent de diminuer, les complexes dédiés aux loisirs sont, eux, plus nombreux. Leurs ouvertures ont totalisé près de 90 000 m² en 2023 (contre 20 000 m² en moyenne lors des cinq années précédentes).

« 49% des complexes de loisirs ouverts depuis 2018 en France sont issus de la réutilisation d'actifs autres que commerciaux, usines, entrepôts et friches industrielles notamment. A l'heure du ZAN et alors que le gouvernement a récemment lancé son programme de transformation des zones commerciales, ce chiffre élevé témoigne ainsi du potentiel de reconversion de plus en plus important offert par l'essor des loisirs en France », conclut Antoine Salmon.

Investissement : la reprise se profile ?

Des volumes au plus bas depuis 2010

« Sur l'ensemble de 2023, les sommes engagées dans l'Hexagone atteignent près de 12,7 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 », constate Antoine Grignon, Directeur du département Investissement chez Knight Frank France.

Lourde chute 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 », précise Antoine Grignon. 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.

Les investisseurs privés à contre-courant

Habituellement très présents sur le segment des grandes transactions, les investisseurs étrangers ont été moins actifs en 2023. Tous types d'actifs confondus, ces derniers n'ont investi que 3,4 milliards d'euros en France l'an passé, soit 27% du volume total contre 33% en 2022.

Le net recul des investisseurs étrangers a fait mécaniquement remonter la part des Français, passée de 67% en 2022 à 73% en 2023, même si ces derniers ont également été moins actifs que les années précédentes. Les collecteurs d'épargne en sont une bonne illustration. En 2023, les volumes d'acquisition des SCPI et OPCI ont ainsi 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.

Enfin, les investisseurs privés se sont aussi distingués, leur part augmentant très nettement pour atteindre près de 13% en 2023 contre 7% en 2022 et à peine 2,5% en 2021. A 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).

Nouvelle année de baisse pour les bureaux

Le nombre très limité de grandes transactions a considérablement pesé sur les volumes d'investissement. Seules dix cessions de bureaux supérieures à 100 millions d'euros ont ainsi été recensées en 2023 en France contre 33 en 2022 et 66 en 2019.

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. Néanmoins, ceci ne doit pas masquer la forte polarisation du marché francilien, entre secteurs tertiaires bénéficiant d'une demande solide des utilisateurs d'une part, et zones de bureaux pénalisées par une diminution plus ou moins importante des surfaces prises à bail et une franche hausse de la vacance d'autre part. En 2023, la plupart des cessions significatives se sont ainsi concentrées dans Paris, la capitale captant 60% des volumes investis en bureaux en Île-de-France.

Malgré une attractivité toujours importante, le QCA a, quant à lui, été bien moins animé que l'an passé, avec 1,3 milliard d'euros investis en bureaux soit une chute annuelle de 57% liée au contexte financier global, mais aussi aux craintes et interrogations nées de la révision du PLU-bioclimatique.

En région, les volumes investis en bureaux sont repassés sous le seuil des 2 milliards d'euros, une première depuis 2015. Lyon reste en tête des grandes métropoles régionales avec près de 325 millions d'euros investis contre 1,1 milliard d'euros en 2022.

Commerces : pas si mal

Les commerces ont davantage tiré leur épingle du jeu en 2023. « 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 », indique Antoine Grignon.

Hors ventes utilisateurs, l'année 2023 a vu une diminution de près de 60 % des investissements en commerces de pieds d'immeubles, 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 de plus qu'en 2022), gonflée par les cessions de foncières et assureurs français.

Industriel : lourde chute des volumes investis, mais intérêt maintenu

Plus forte que celle des commerces, la chute des investissements réalisés en 2023 sur le marché de l'industriel est comparable à celle constatée sur celui 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 la baisse du nombre de grands portefeuilles. Plusieurs belles opérations ont néanmoins été bouclées en fin d'année, à l'exemple de l'achat par AXA IM du portefeuille « Olympe » ou de la cession à BOREAL IM et CADILLAC FAIRVIEW du Portefeuille « Daisy ».

Succès des actifs alternatifs

D'autres types de biens que les bureaux, les commerces et l'industriel ont animé le marché immobilier français en 2023. Certains ont même affiché des volumes d'investissement en hausse ou quasiment stables d'une année sur l'autre. C'est le cas de l'hôtellerie qui, sur fond de hausse des réservations et des RevPAR, a vu ses volumes d'investissement atteindre près de 2,1 milliards d'euros en France l'an passé soit une légère baisse de 9% sur un an ; le cas aussi de l'immobilier d'enseignement qui, avec un peu plus de 480 millions d'euros investis dans l'Hexagone, a connu une année 2023 record et un résultat supérieur de près de 50% à celui de 2022.

Certaines des transactions significatives recensées sur le marché des actifs alternatifs concernent des biens initialement dédiés à d'autres usages. Les transformations de bureaux ne cessent de fait de se multiplier, particulièrement en Île-de-France où près de 160 opérations de ce type ont été recensées depuis 2019 par Knight Frank¹, majoritairement à Paris et dans les Hauts-de-Seine.

L'espoir d'une reprise avant la fin de 2024

S'élevant à 550 millions d'euros en 2023 contre 420 millions d'euros en 2022, les acquisitions de biens à transformer seront encore importantes cette année, offrant de nouvelles opportunités aux acteurs poursuivant leur stratégie de diversification. La nécessité pour les investisseurs de rééquilibrer leur patrimoine semble d'autant plus pertinente que le contexte macro-économique demeure très incertain.

« La baisse de l'inflation et la détente des taux obligataires devraient néanmoins apporter plus de visibilité aux investisseurs. Après une année 2023 ayant vu les taux de rendement prime décompresser de 75 à 125 points de base sur les différents segments de l'immobilier d'entreprise, les valeurs pourraient ainsi trouver leur point d'équilibre et permettre un regain de l'activité sur le marché français de l'investissement », conclut Antoine Grignon.

Contact Presse Knight Frank :

Galivel & Associés – Doriane Fougères / Carol Galivel 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com

Knight Frank en bref

Fondé il y a plus de 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 20 000 collaborateurs intervenant depuis 487 bureaux dans 53 pays. Sa branche française, créée il y a 50 ans intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel.

Avec plus de 100 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : 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 commerces) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

www.knightfrank.fr
www.immobilier.knightfrank.fr

¹ Actifs ≥ 1 000 m².