

# Bilan 2018 & Perspectives 2019

L'immobilier d'entreprise  
en France



---

# Investissement

Une année record

Le moteur des grandes transactions

L'Île-de-France : une domination confortée

Record historique pour les bureaux

Des taux prime au plancher

Un risque mesuré

Un effet Grand Paris ?

Les régions et l'international à l'honneur

L'attrait du résidentiel

SCPI/OPCI et assureurs : des performances contrastées

Des étrangers plus présents : les Européens en tête

Des étrangers plus présents : un appétit ciblé

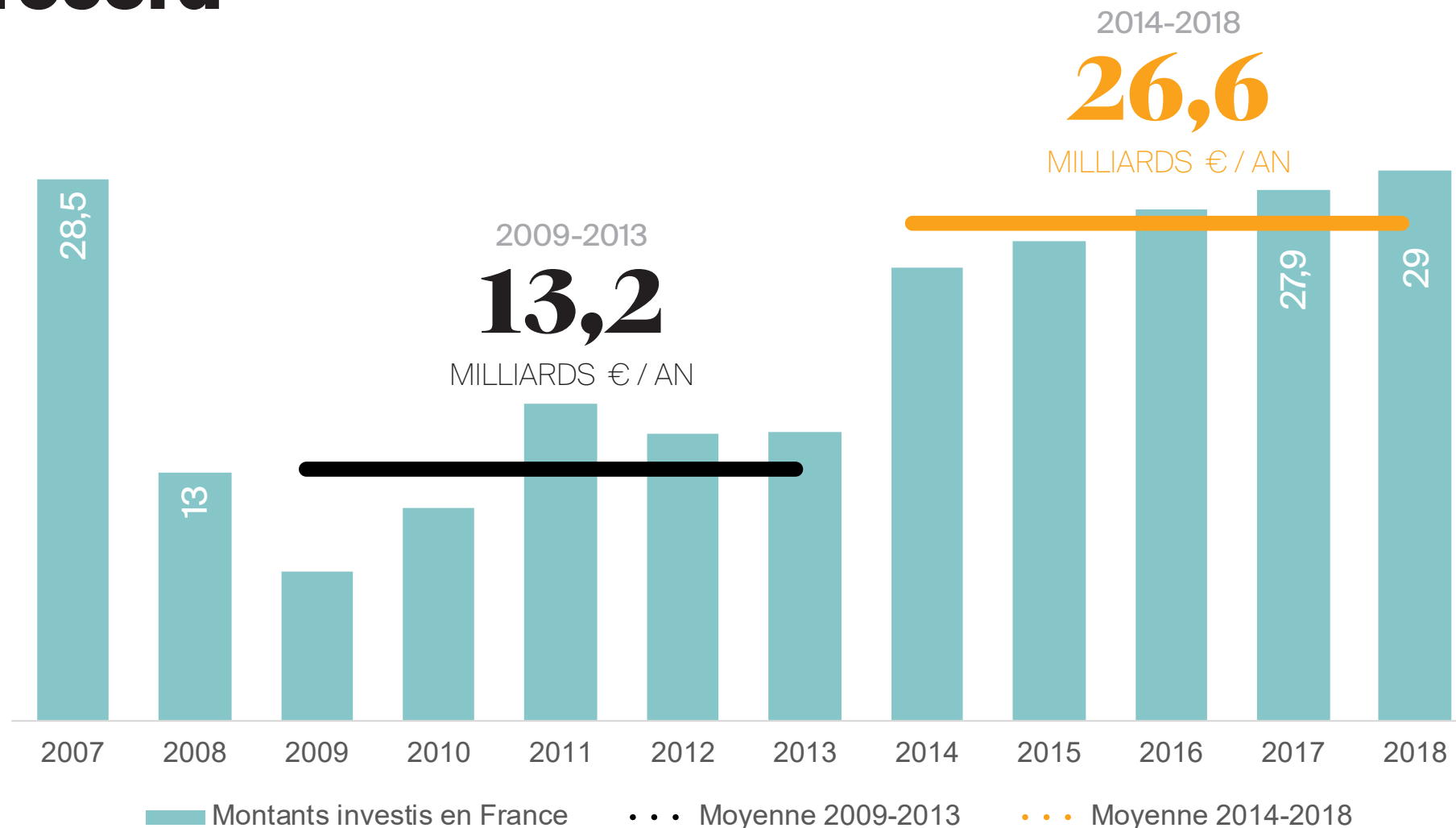
Les grandes tendances de 2019

# Une année record

Après un excellent 1<sup>er</sup> semestre puis un net ralentissement au 3<sup>e</sup> trimestre, l'activité s'est de nouveau emballée au 4<sup>e</sup> trimestre. 12,3 milliards d'euros ont été investis en France sur la période, portant à 29 milliards les montants engagés sur l'ensemble de 2018 contre 27,9 milliards en 2017 (+ 4 %).

Au terme d'une cinquième année de hausse consécutive, le marché français signe même une performance historique, supérieure de 2 % au précédent record de 2007.

Évolution des volumes investis en France, tous types d'actifs  
En milliards d'euros



Source : Knight Frank

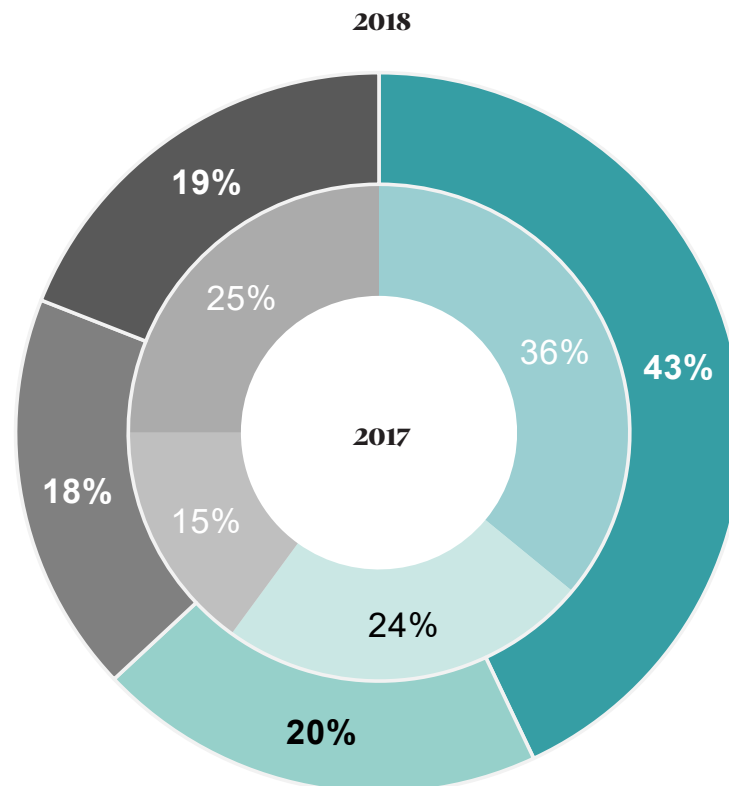
# Un marché polarisé

## Le moteur des grandes transactions

Répartition des volumes investis en France par tranche de montant

Le résultat de 2018 est d'autant plus remarquable que le marché n'a pas bénéficié de l'appui de transactions hors norme, alors que les cessions de « Cœur Défense » et du portefeuille logistique Logicor avaient à elles seules représenté 3,5 milliards d'euros en 2017.

Cette absence a été compensée par la nette augmentation du nombre de transactions supérieures à 100 millions d'euros, passé de 67 en 2017 à 77 en 2018. La progression des volumes est également conséquente, ces 77 opérations totalisant 18,3 milliards d'euros, soit une hausse de 9 % sur un an.



■ Plus de 200 M€ ■ 100 à 200 M€ ■ 50 à 100 M€ ■ Moins de 50 M€

Source : Knight Frank

# 743

Transactions

(828 en 2017)



# 33 > 200 M€

(20 en 2017)

=

# 12,4 Mds €

10,2 en 2017

=

# 43 %

36 % en 2017

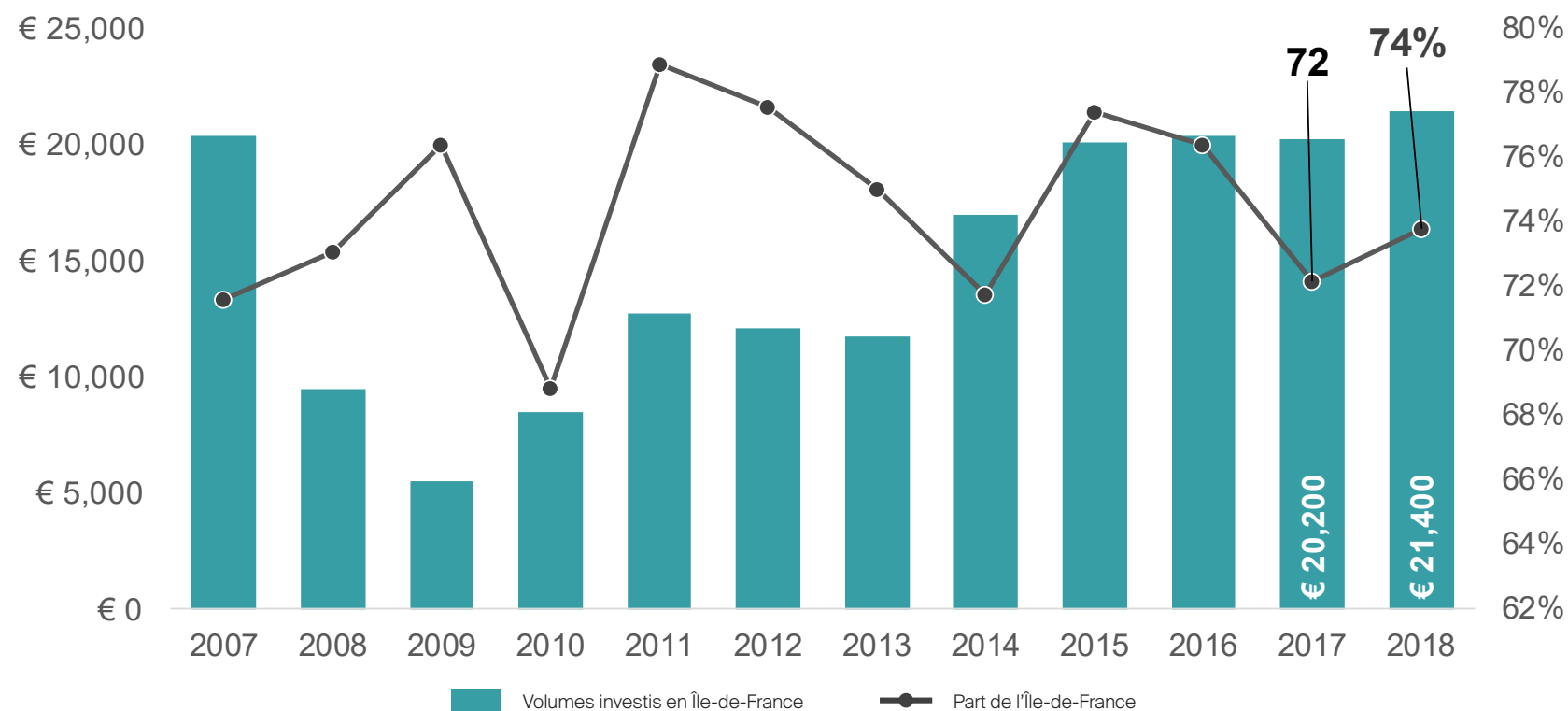


# Un marché polarisé

## L'Île-de-France : une domination confortée

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

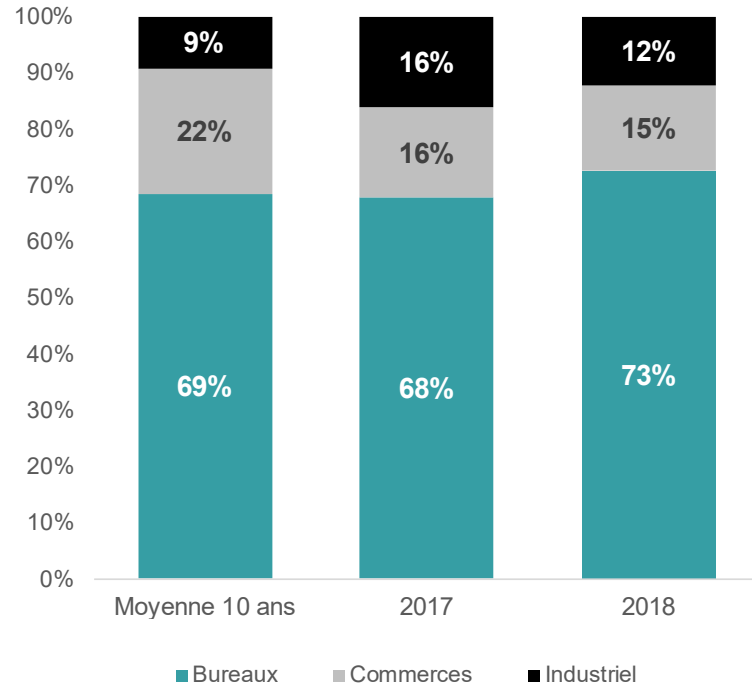
21,4 milliards d'euros (+ 6 % sur un an) ont été investis en région parisienne en 2018, dont 85 % sur le seul segment des bureaux. L'Île-de-France accroît ainsi sa domination, puisqu'elle représente près des trois quarts des volumes investis en France, après 72 % en 2017.



# Un marché polarisé

## Record historique pour les bureaux

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



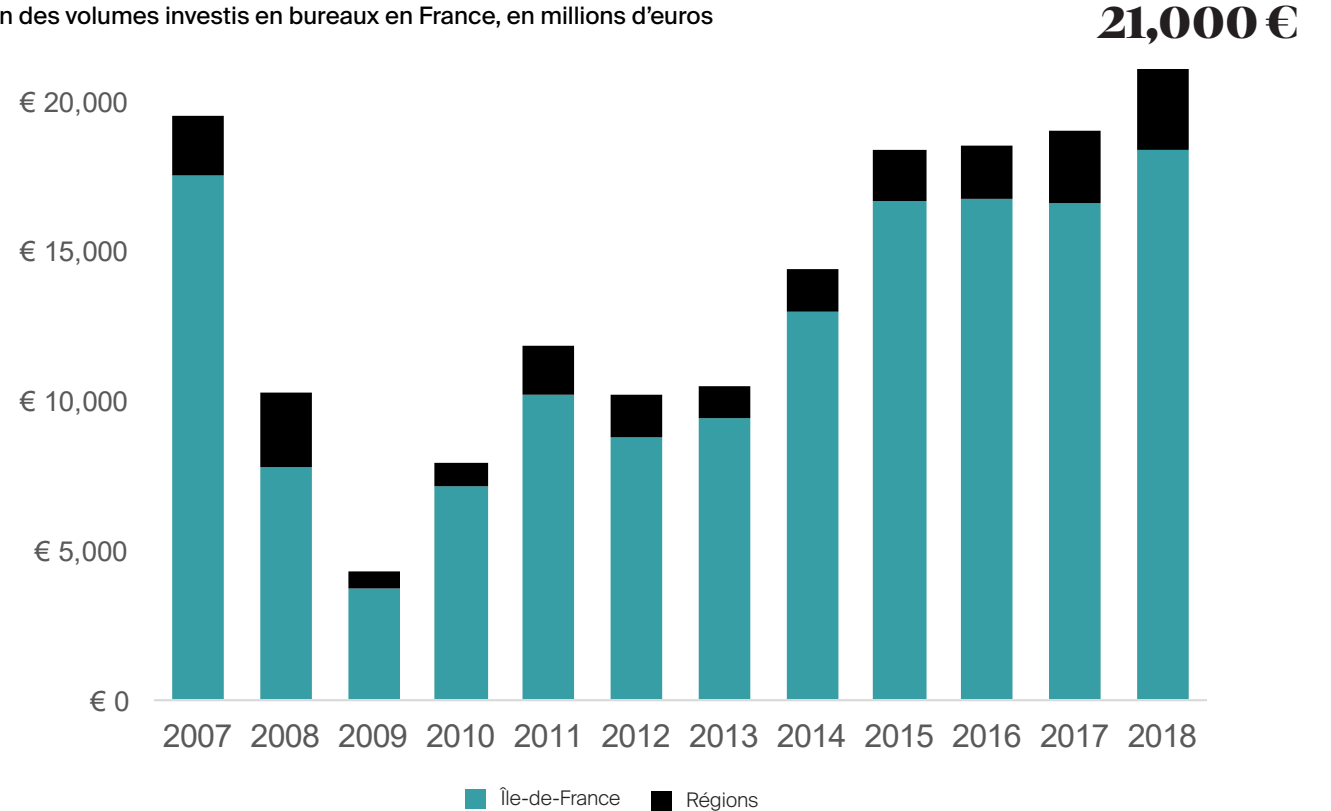
Source : Knight Frank

Un autre record a été battu en 2018, celui des volumes investis sur le marché français des bureaux. Avec plus de 21 milliards d'euros, ils dépassent le point haut de 2007.

Ces montants sont concentrés à 87 % en Île-de-France, une part assez proche de celle de 2017 mais dont la stabilité masque d'importants contrastes entre les différents pôles

tertiaires. L'activité a également bénéficié du dynamisme des régions, où Gecina a par exemple vendu deux portefeuilles de bureaux totalisant près de 800 millions d'euros.

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



Source : Knight Frank

# Exemples de transactions bureaux > 400 M€ en 2018



Invesco Capital 8, Paris 8°



CNP Assurances 85-89 Richelieu, Paris 2°



Primonial Reim Quadrans, Paris 15°



Batipart Portefeuille bureaux, Province



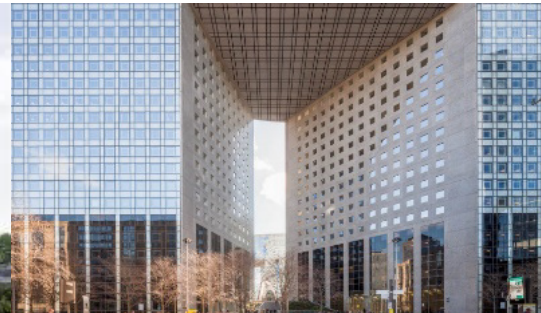
GIC Tour Ariane, La Défense



Oxford Properties Window, La Défense



Sogecap Kosmo, Neuilly-Sur-Seine



Société Générale Insurance Tour Pacific, La Défense

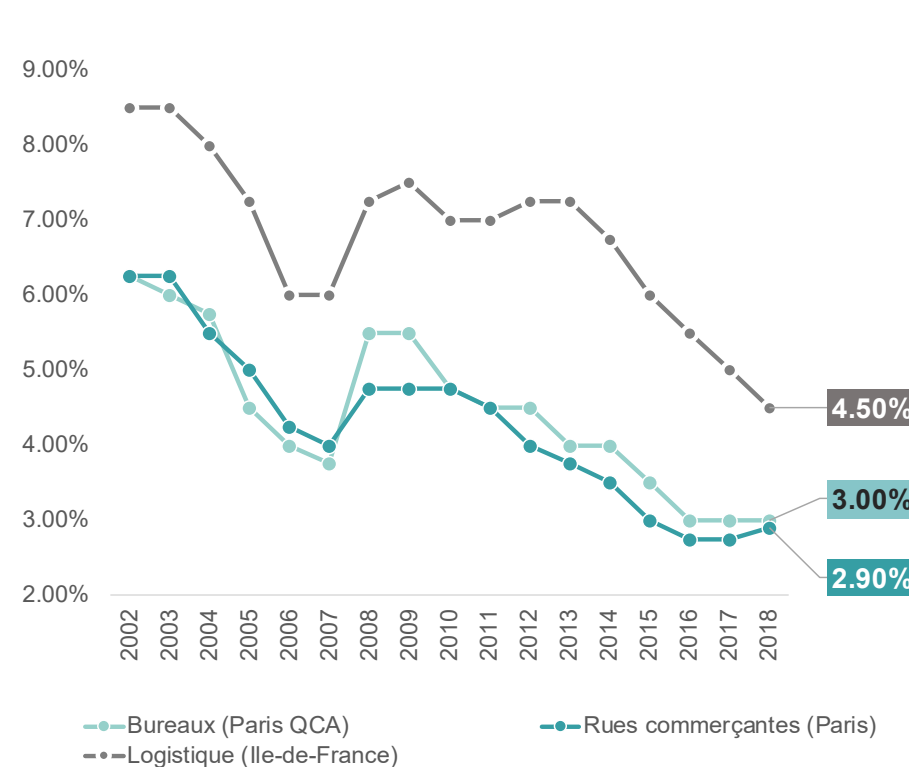
# Des taux prime au plancher

La tendance est généralement à la stabilité sur le compartiment bureaux, les taux de rendement prime du QCA se maintenant autour de 3 %.

Sur le marché des rues commerçantes, les taux des meilleurs emplacements parisiens sont légèrement orientés à la hausse et s'établissent désormais à 2,90 %.

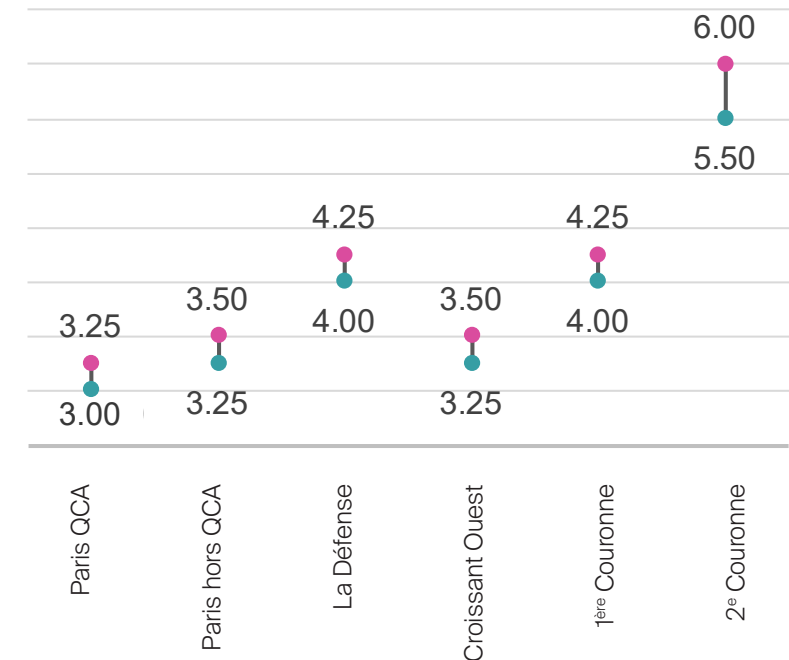
Enfin, le marché de la logistique, porté par la forte demande des investisseurs, a connu une nouvelle compression en 2018, avec des taux atteignant un niveau plancher de 4,50 %.

Évolution des taux de rendement prime  
En %



Source : Knight Frank

Fourchette des taux de rendement prime bureaux par secteur géographique  
En %



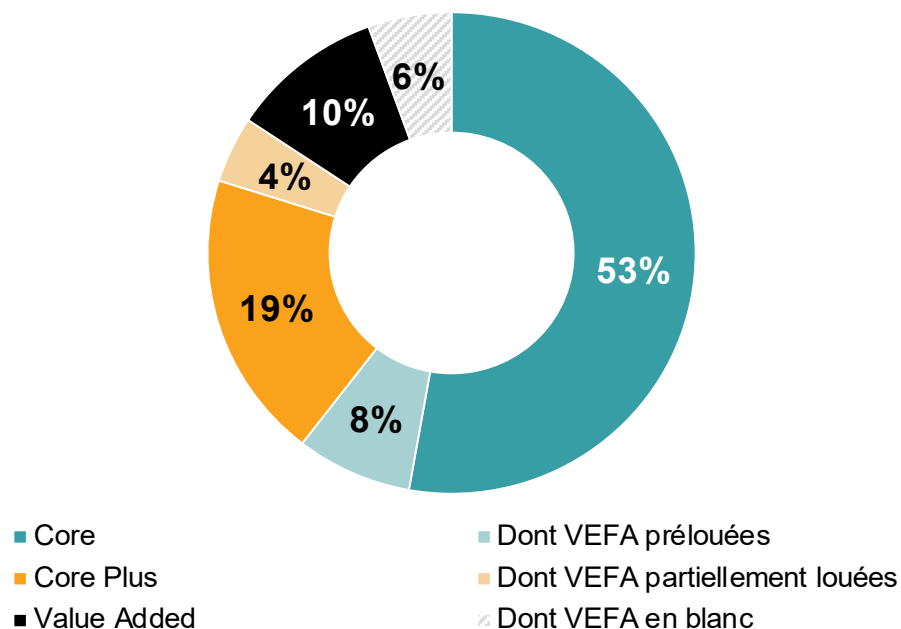


# Un risque mesuré

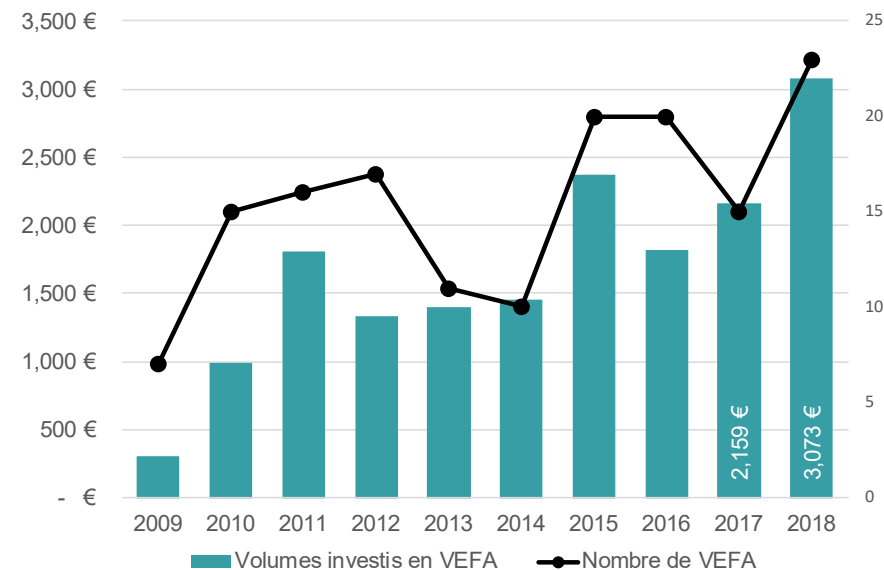
La répartition des montants engagés par profil de risque confirme l'attrait des investisseurs pour les biens sécurisés. Les actifs core représentent plus de 60 % des volumes investis en bureaux en Île-de-France, une part en nette progression sur un an (45 % en 2017).

Les VEFA ont représenté un peu moins de 4 milliards d'euros (dont 3,1 en région parisienne) investis en France en 2018, soit une hausse de 35 % sur un an. Cette progression n'est pas nécessairement le signe d'une plus grande prise de risque des investisseurs, 60 % de ce volume portant sur des actifs partiellement ou totalement pré-loués.

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



Évolution des montants investis sur des VEFA  
Bureaux Île-de-France, transactions unitaires ≥ 20 M€  
En %



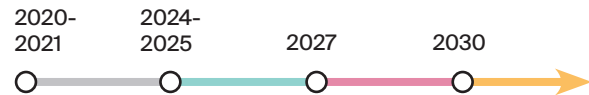
Source : Knight Frank

# Un effet Grand Paris ?

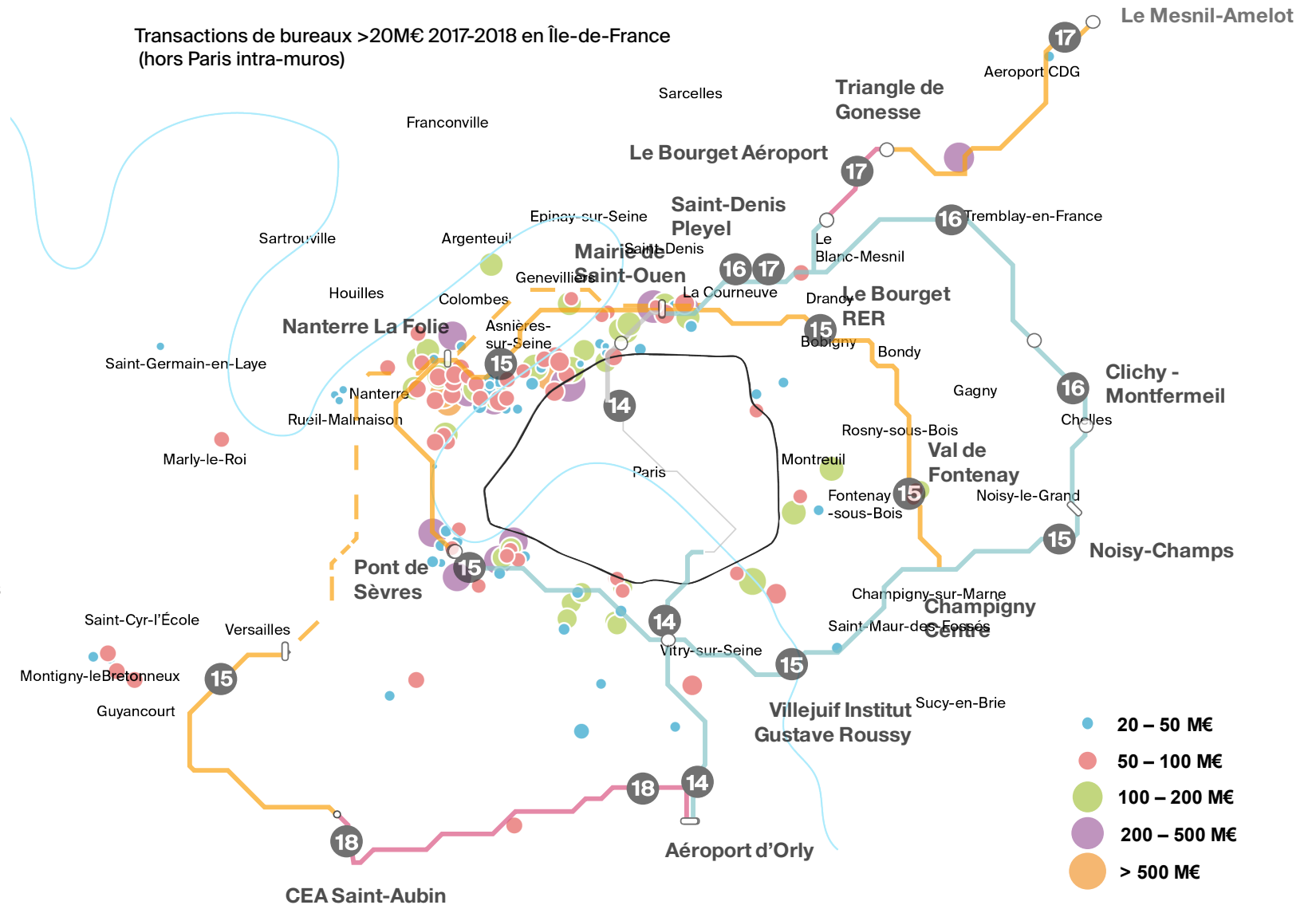
Face à la rareté de l'offre de bureaux prime et à la compression des taux, la recherche de rendement demeure un moteur important de l'activité. Nombre d'investisseurs ont ainsi porté leur dévolu sur des actifs de bureaux à revaloriser, situés au sein de marchés établis ou à proximité des futures gares du Grand Paris Express. La hausse des volumes investis en 2018 en 1<sup>ère</sup> Couronne Nord (+ 105 % sur un an) est une bonne illustration de l'attrait de certains territoires de développement.

Ivanhoé Cambridge y a notamment acheté les 90 000 m<sup>2</sup> de Cap Ampère : une opération emblématique par sa taille, et qui illustre parfaitement l'appétit des investisseurs pour les grands secteurs de projet d'Île-de-France. Celui de Pleyel profite à la fois de la future mise en service du Grand Paris Express et de l'organisation des JO de 2024 ; d'autres ont été ciblés à Saint-Ouen, Clichy ou hors de la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord (Sud, Est).

Calendrier de mise en service du Grand Paris Express



Transactions de bureaux >20M€ 2017-2018 en Île-de-France (hors Paris intra-muros)

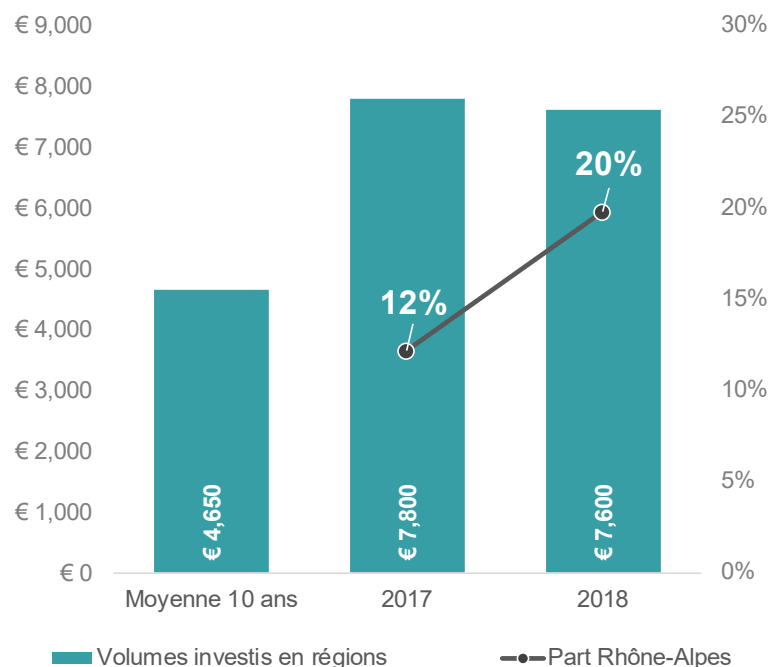


# Les régions et l'international à l'honneur

Si certains acteurs ont privilégié les opérations à restructurer ou les secteurs de développement d'Île-de-France, d'autres ont également augmenté leur exposition aux marchés régionaux, mais en privilégiant les actifs neufs ou récents, généralement sécurisés par des baux longs. En outre, les plus grandes métropoles ont été prioritairement ciblées, la région lyonnaise concentrant par exemple à elle seule 40 % des volumes investis en bureaux hors de l'Île-de-France.

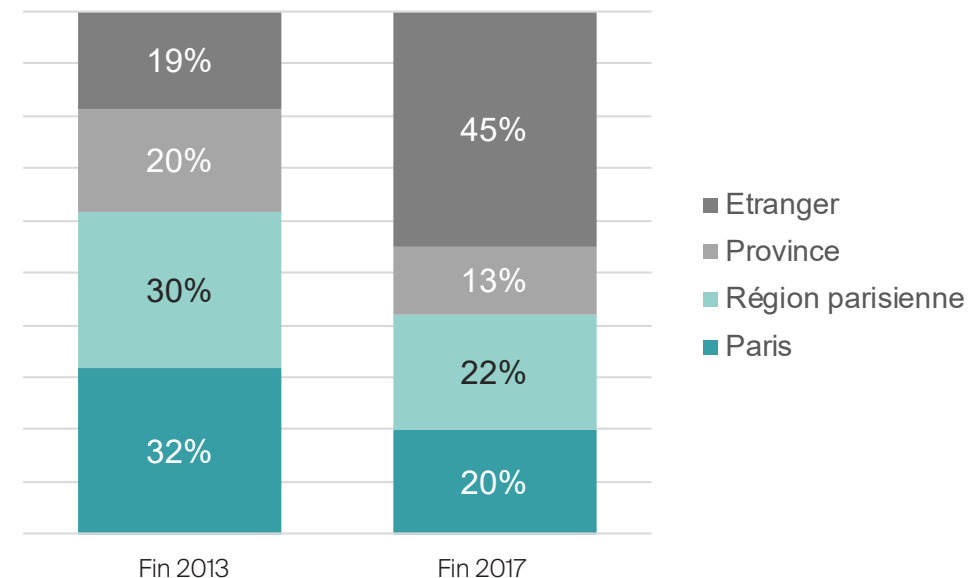
La diversification et la recherche de rendement passent également par une plus grande exposition des investisseurs français aux marchés étrangers, comme le montre l'évolution de la répartition géographique du patrimoine des SCPI/OPCI.

Évolution des volumes investis en régions  
Tous types d'actifs, en millions d'euros



Source : Knight Frank

Répartition géographique du patrimoine des OPCI Grand Public  
En valeur, part en %



Sources : ASPIM / AFG

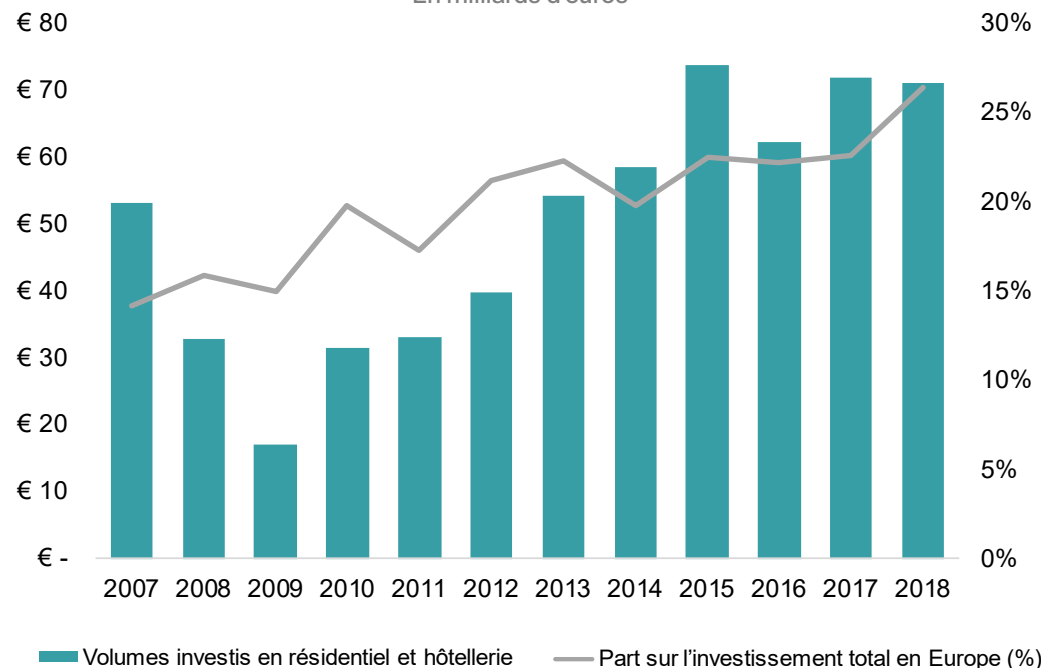
# L'attrait du résidentiel

Aux stratégies privilégiant une plus grande exposition des investisseurs aux actifs à restructurer, aux territoires de projet ou aux régions s'ajoute également un net regain d'intérêt pour les actifs résidentiels.

Ces derniers (hôtels compris) ont ainsi représenté 26 % des volumes investis en Europe en 2018, contre 15 % à peine dix ans auparavant.

En France, l'activité a notamment été portée en 2018 par quelques grandes opérations, à l'image de l'acquisition par Ampère Gestion et Swiss Life AM d'un portefeuille valorisé 1,4 milliard d'euros.

Évolution des volumes investis en résidentiel en Europe  
En milliards d'euros



Quelques exemples significatifs en France

Année	Actif	Acquéreur	Prix
2018	80% Portefeuille Vesta	AMPÈRE Gestion SwissLife Asset Managers	1,4 Md €
2017	Portefeuille Powerhouse France	BNP PARIBAS CARDIF SOCIETE GENERALE Insurance	1 Md €
2017	Portefeuille Heritage	PRIMONIAL	200 M €

Sources : Knight Frank / RCA

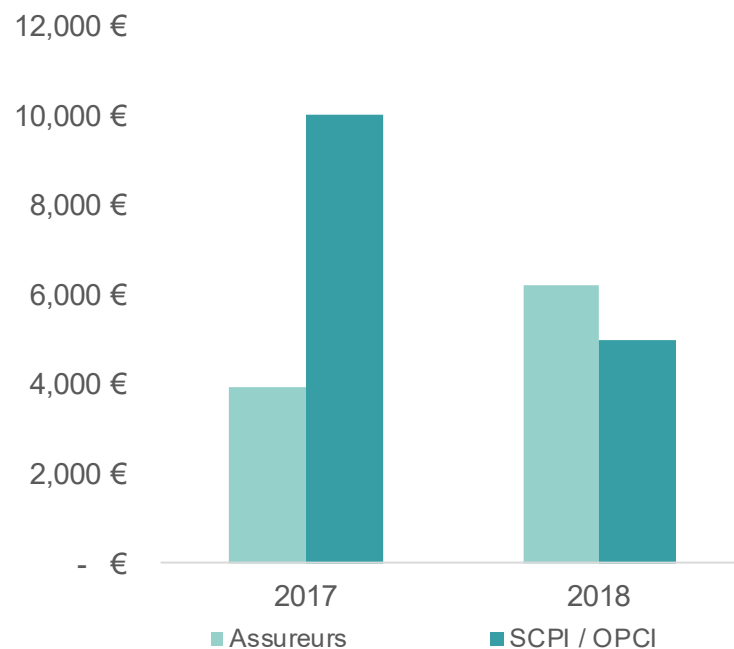
Source : Knight Frank

# SCPI/OPCI et assureurs : des performances contrastées

Les grands collecteurs d'épargne restent très présents, même si l'activité des SCPI/OPCI, s'exprimant en 2018 sur un nombre bien plus restreint de grandes transactions et bénéficiant de niveaux de collecte moins élevés, est orientée à la baisse. Ces acteurs ont concentré 18 % de l'ensemble des volumes investis en France l'an passé, après 36 % en 2017.

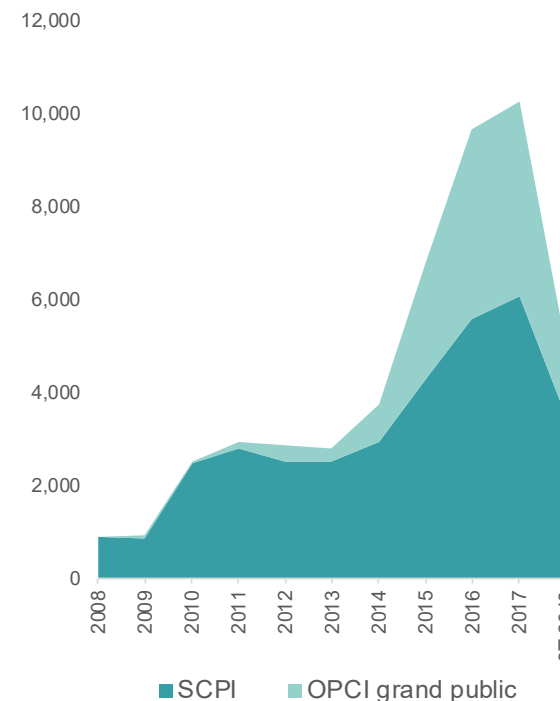
La part des assureurs est en revanche passée de 14 % en 2017 à 24 % un an plus tard, gonflée par les quelques grandes ou très grandes acquisitions réalisées par Generali, Sogecap, CNP Assurances ou encore Covea.

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



Source : Knight Frank

Évolution de la collecte nette  
En millions d'euros



Source : ASPIM

Collecte nette en assurance-vie

**2017**  
**8,4 Mds €**

**2018**  
**22,4 Mds €**

**+167% sur un an**

Source : FFA

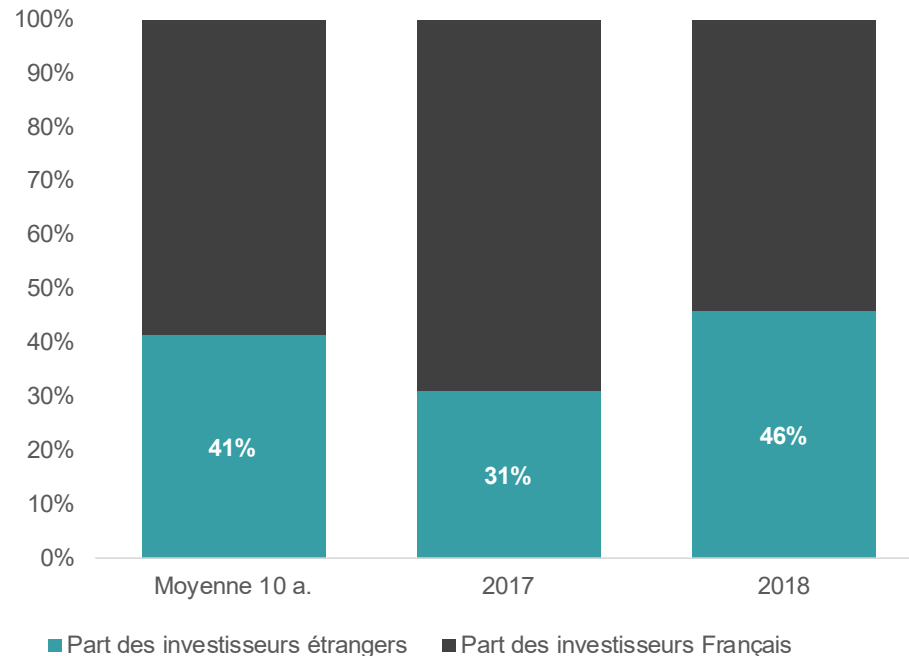
# Des étrangers plus présents

## Au-dessus de la moyenne

Les grandes transactions du 4<sup>e</sup> trimestre 2018, parmi lesquelles la vente à Invesco de Capital 8, celle de la Tour Ariane à GIC ou l'acquisition par Ivanhoé Cambridge de Cap Ampère, ont confirmé le retour au premier plan des investisseurs étrangers. Si leur part est encore loin de celle du début des années 2000, ils ont été à l'origine de 46 % des volumes investis en 2018 dans l'Hexagone, contre 31 % en 2017 et 40 % en moyenne au cours des cinq dernières années.

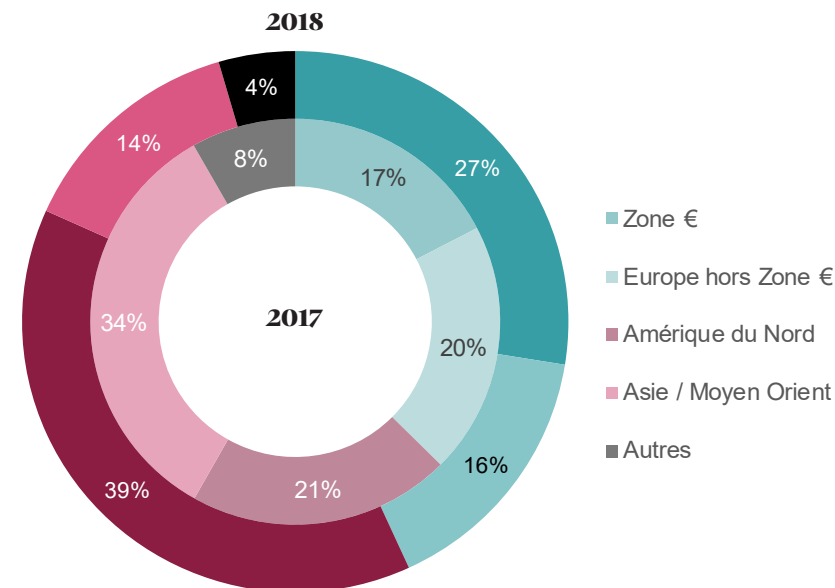
Source : Knight Frank

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



## Les Européens en tête

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



# Des étrangers plus présents

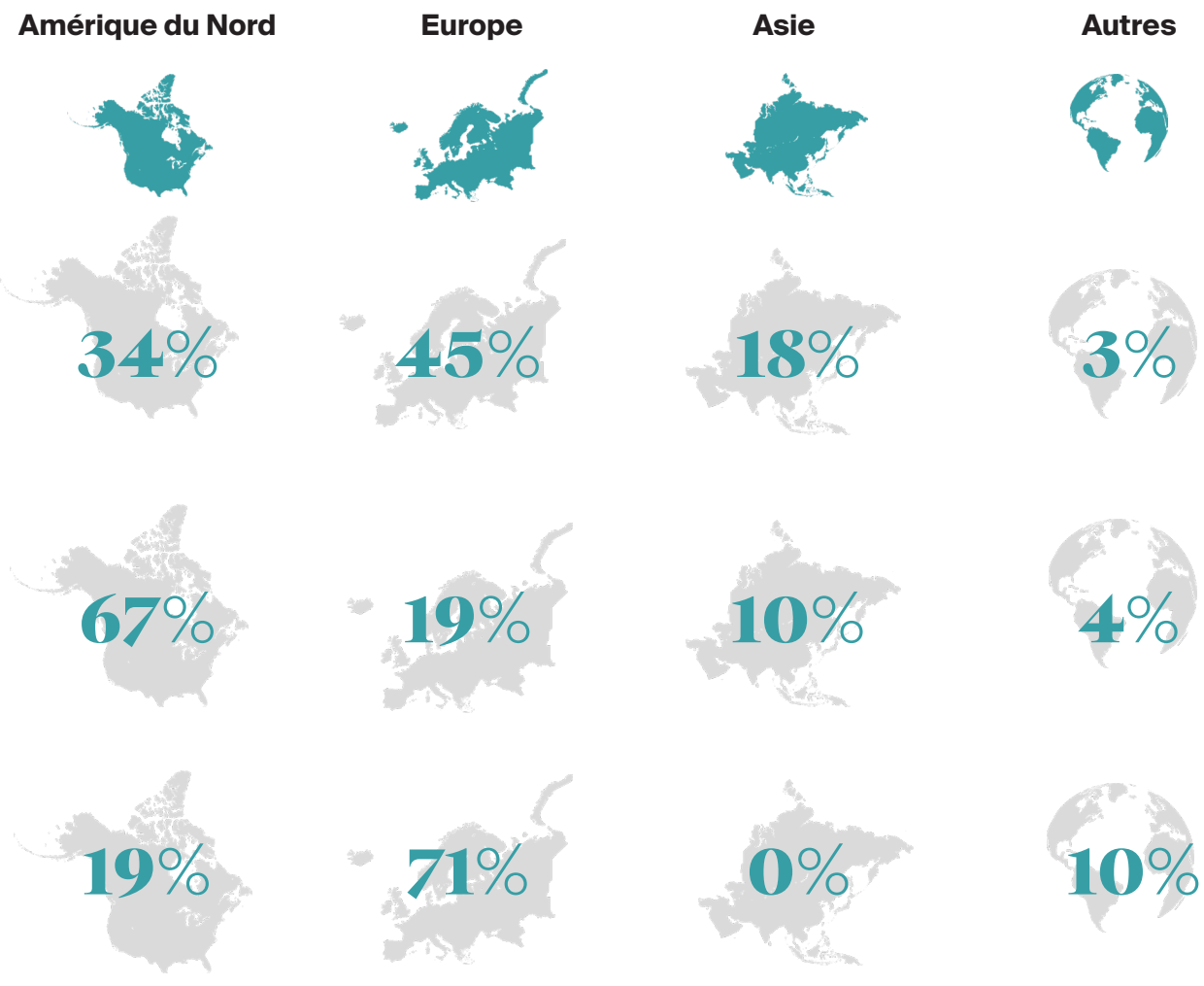
## Un appétit ciblé

Très présents sur le segment de la logistique, les Nord-Américains se sont aussi illustrés sur ceux des bureaux et des commerces, à l'exemple de l'acquisition par Oxford Properties de Window à La Défense et du flagship Valentino rue Saint-Honoré. Ils comptent pour 39 % des volumes investis par des étrangers en 2018, et précèdent ainsi les Allemands (16 %), friands de commerces prime et de bureaux franciliens ou lyonnais.

Les Asiatiques ont quant à eux compté pour 14 % des volumes grâce aux quelques transactions logistiques ou de bureaux de plus de 100 millions d'euros signées pour le compte d'investisseurs sud-coréens, singapouriens ou hong-kongais.



Répartition des volumes investis par les investisseurs étrangers, par type d'actifs



---

# Les grandes tendances de 2019

## DES RISQUES ACCRUS

- Ralentissement économique
- Tensions sociales et géopolitiques

## DES INTERROGATIONS

- Normalisation des politiques monétaires / Évolution des taux
- Niveaux de collecte (pierre papier, assurance vie)
- Évolution des marchés actions
- Évolution des critères d'acquisition des investisseurs (niveau de risque, typologies d'actifs, etc.)
- Des marchés locatifs toujours aussi dynamiques ?

## DES SOUTIENS À L'ACTIVITÉ

- Dynamisme des flux de capitaux internationaux
- Recherche de diversification des investisseurs





---

# Bureaux

**Dynamisme maintenu**

**Grandes transactions : un rôle moins décisif**

**Le neuf : toujours très prisé**

**Des performances contrastées**

**Utilisateurs : une mobilité accrue ?**

**Paris : les raisons d'un succès**

**Coworking : l'expansion se poursuit**

**Brexit : Paris bien placé**

**Brexit : des effets à relativiser ?**

**Offre immédiate : niveau plancher**

**Hausse des pré-commercialisations**

**Appels à projets urbains : un tiers de bureaux**

**Loyers sous pression à Paris**

**Les grandes tendances de 2019**

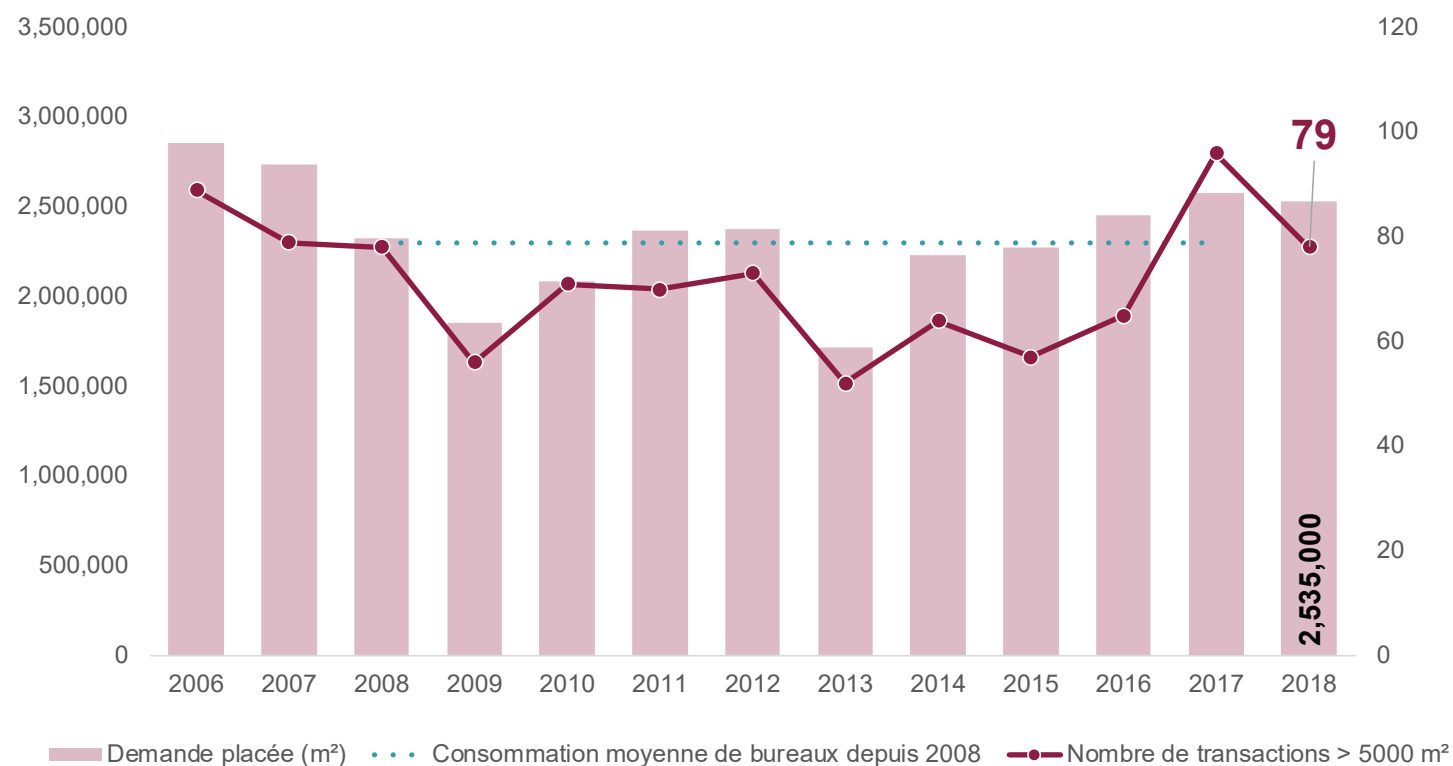
# Dynamisme maintenu

## Un bon cru

Le marché des bureaux d'Île-de-France a connu une fin d'année 2018 solide, sans atteindre les sommets. 629 000 m<sup>2</sup> ont été placés au 4<sup>e</sup> trimestre, soit une baisse de 19 % par rapport à la même période en 2017.

Sur l'ensemble de 2018, les volumes commercialisés totalisent près de 2,54 millions de m<sup>2</sup> contre 2,56 millions un an auparavant. La tendance reste donc positive : la performance de 2018 a quasiment égalé le très bon résultat de 2017 et est même nettement supérieure de 14 % à la moyenne décennale.

Évolution de la demande placée en Île-de-France



Sur  
1 an

-1%

Moyenne  
10 ans

+14%

Source : Knight Frank

# Grandes transactions : un rôle moins décisif

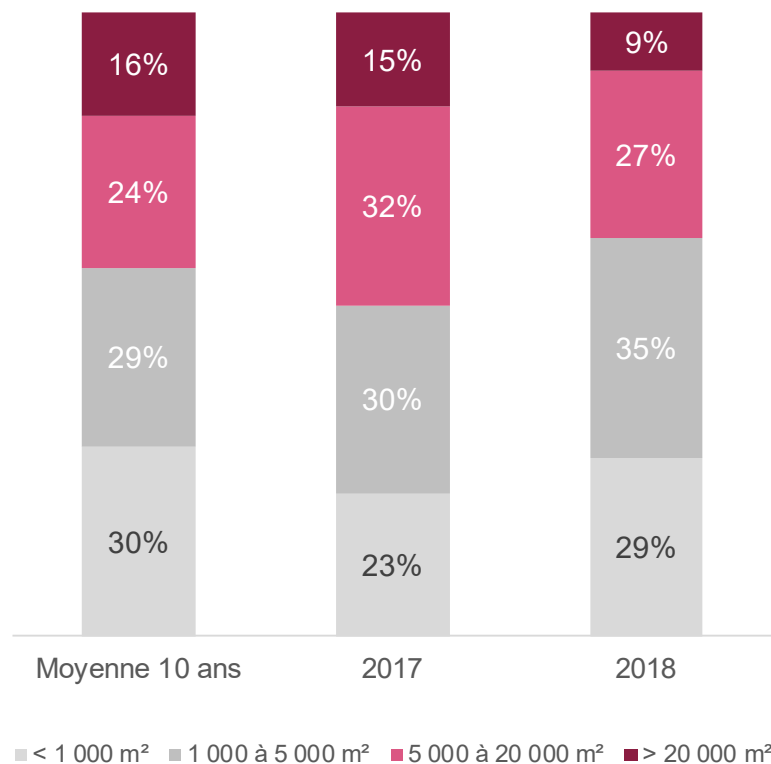
## Une répartition plus équilibrée

La solidité du marché francilien est particulièrement remarquable sur le segment des surfaces inférieures à 5 000 m<sup>2</sup>. Celles comprises entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup> sont les plus dynamiques, avec des volumes en hausse de 16 % sur un an.

Les prises à bail de surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> accusent quant à elles un recul 24 %. Si leur nombre est en baisse, c'est surtout la taille des grandes opérations qui est à l'origine du ralentissement du marché des bureaux. Seuls six mouvements supérieurs à 20 000 m<sup>2</sup> ont ainsi été recensés en 2018, dont cinq signés au 1<sup>er</sup> semestre, contre dix au total en 2017.

Source : Knight Frank

Demande placée par tranche de surface, en Île-de-France  
Sur le volume total en m<sup>2</sup>



79 transactions

> 5 000 m<sup>2</sup>

93 en 2017

916 000 m<sup>2</sup>

1,2 million en 2017

36%  
des volumes

47% en 2017

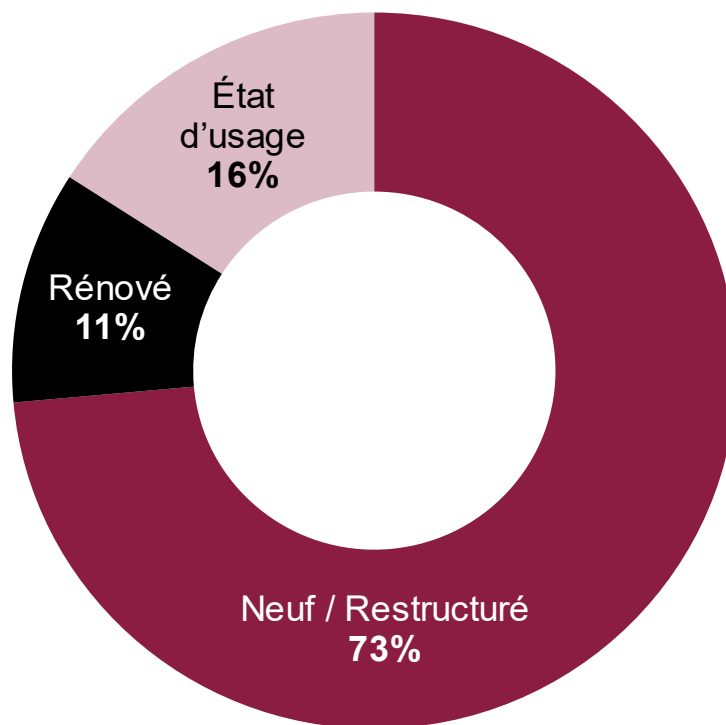
Source : Knight Frank

# Le neuf : toujours très prisé

## Les trois quarts de la demande placée

La concentration de l'activité au profit des surfaces neuves-restructurées demeure une constante du marché francilien : celles-ci représentent 73 % de la demande placée supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> en 2018 (72 % en 2017).

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

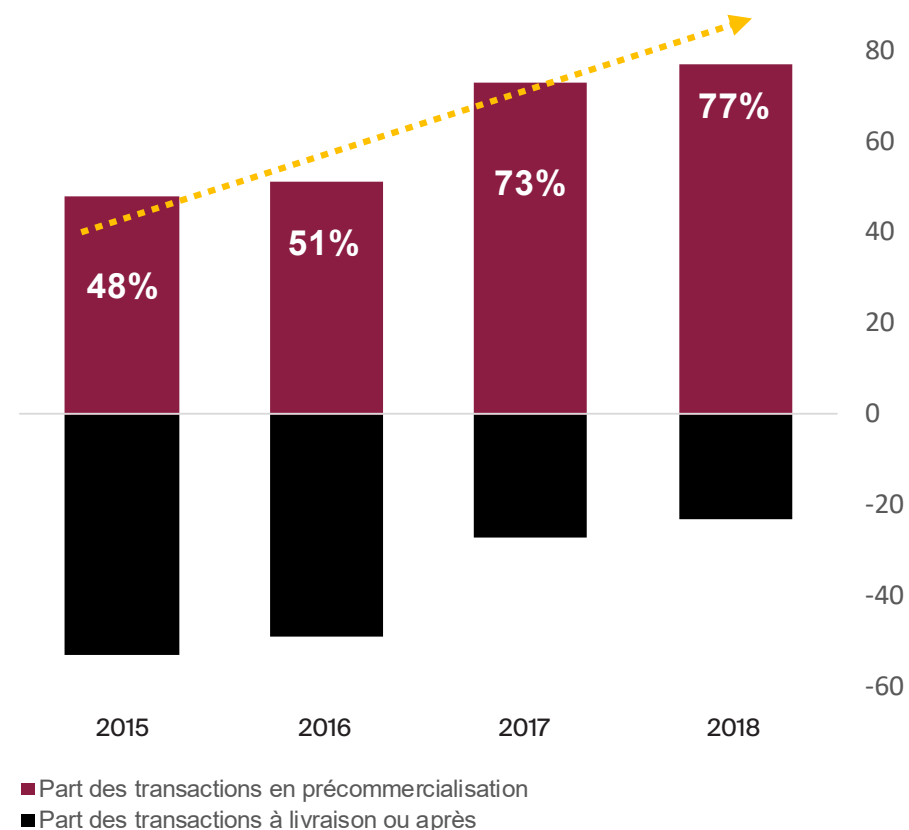


Source : Knight Frank

## Des pré-commercialisations en hausse

Avec près de 80 %, la part des pré-commercialisations de grandes surfaces neuves-restructurées reste élevée, autre indice de la priorité donnée par les utilisateurs aux biens les plus qualitatifs.

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



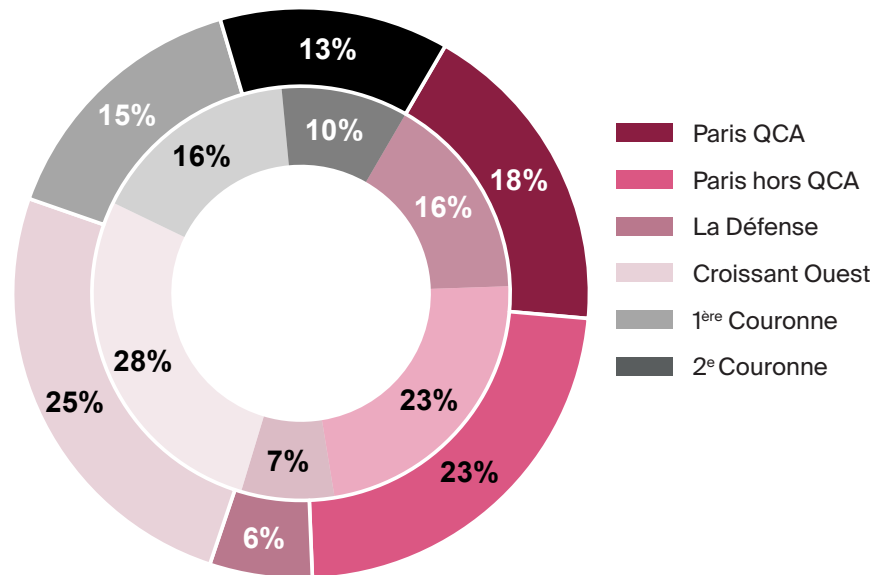
# Des performances contrastées

## Paris progresse

Les résultats des différents pôles tertiaires d'Île-de-France sont assez hétérogènes. En 1<sup>ère</sup> couronne, le Sud s'est distingué avec une forte progression de 45 % sur un an de la demande placée. Les marchés de 2<sup>e</sup> couronne affichent quant à eux une hausse de 30 %. Les performances du Croissant Ouest et de La Défense sont plus mitigées.

Stables en 2018, les volumes placés à Paris dépassent le million de mètres carrés pour la troisième année consécutive. Le moteur de ce succès ? La grande forme du QCA et de Paris Centre Ouest, dont les volumes placés ont progressé de 11 % sur un an.

Part de chaque secteur géographique dans la demande placée totale  
En Île-de-France, sur le volume total en m<sup>2</sup>



## Évolution de la demande placée En volume, entre 2017 et 2018

Paris QCA +11%

Paris Hors QCA -1%

La Défense -21%

Croissant Ouest -9%

1<sup>ère</sup> Couronne -8%

2<sup>e</sup> Couronne +30%

Source : Knight Frank

# Utilisateurs : une mobilité accrue ?

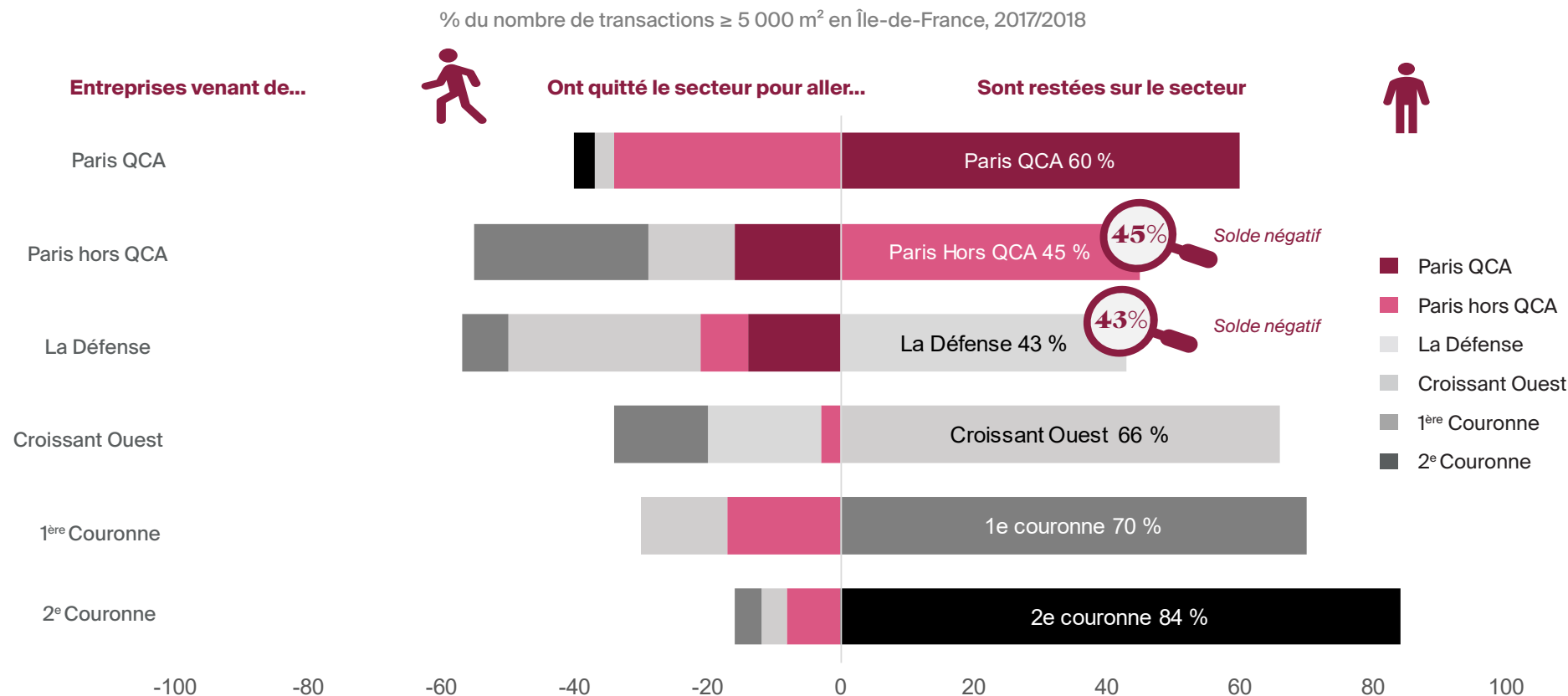
## Mobilité des utilisateurs

L'analyse des mouvements des grands utilisateurs sur la période 2017-2018 permet de distinguer les marchés tertiaires les plus captifs de ceux soumis à une plus forte mobilité des entreprises.

Si la 2<sup>e</sup> Couronne reste principalement animée par des mouvements endogènes, le secteur de La Défense, pour l'instant peu offreur en bureaux neufs-restructurés, a par exemple vu une majorité d'entreprises privilégier des secteurs voisins.

À Paris, c'est également le cas des secteurs hors QCA, ceux-ci attirant toutefois dans le même temps des utilisateurs provenant de la plupart des grands secteurs tertiaires franciliens.

Source : Knight Frank

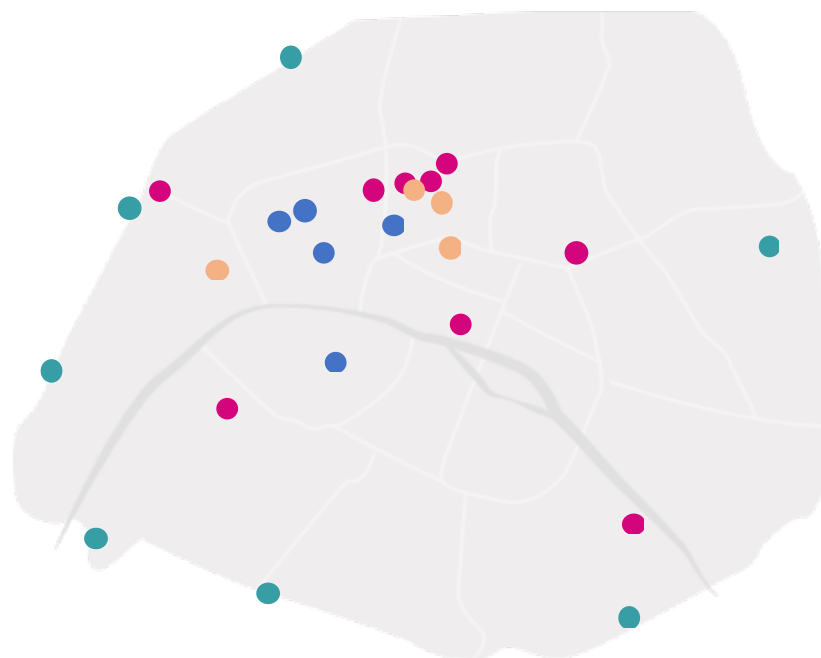


# Paris : les raisons d'un succès

Malgré le nombre limité de surfaces neuves disponibles, le rythme des commercialisations est resté soutenu à Paris, qui bénéficie de la demande d'entreprises très variées, soucieuses de centralité et d'un environnement propre à retenir ou attirer les talents.

Les meilleures offres de la capitale suscitent ainsi la convoitise d'utilisateurs traditionnels, dans le conseil, le luxe ou la finance, mais aussi d'acteurs plus récents et en pleine expansion comme les New Tech et le coworking. Le développement de grandes surfaces de bureaux neuves-restructurées aux portes de la capitale aura aussi permis de dynamiser l'activité.

Exemples de transactions  $\geq 5\,000\text{ m}^2$  à Paris en 2018

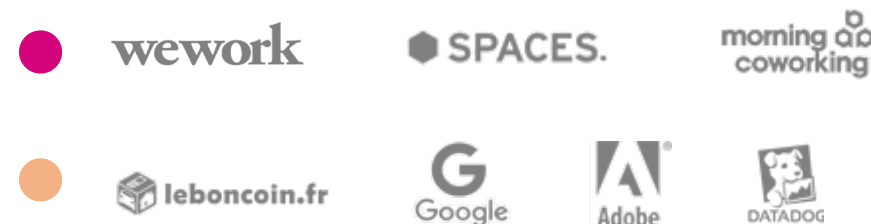


Source : Knight Frank

## FINANCE, LUXE, AVOCATS : DES UTILISATEURS TRADITIONNELS ET CAPTIFS



## COWORKING, TECH : NOUVEAUX MOTEURS DU MARCHÉ PARISIEN



## DES « MARGES » TRÈS POPULAIRES : QUAND L'ARRIVÉE DE GRANDES SURFACES DE GRADE A NOURRI LA DEMANDE



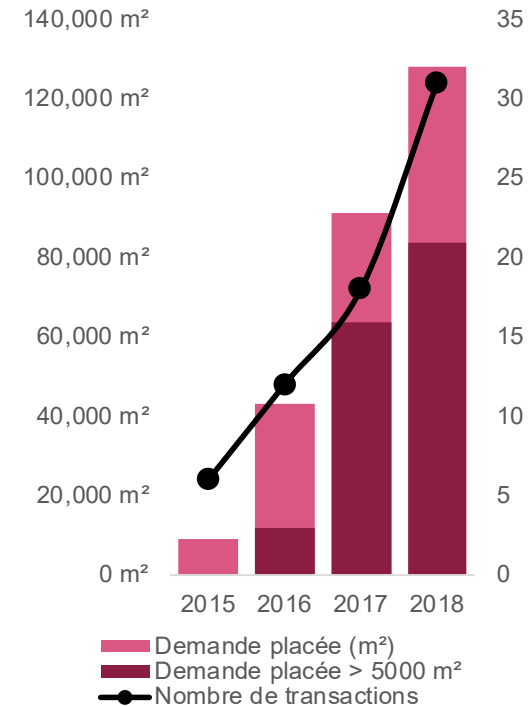
# Coworking : l'expansion se poursuit

**Près de 130 000 m<sup>2</sup>  
en 2018 !**

La demande placée a littéralement explosé à partir de 2016, atteignant en Île-de-France un volume de près de 40 000 m<sup>2</sup> qui a plus que doublé un an plus tard pour atteindre plus de 90 000 m<sup>2</sup> en 2017.

La tendance s'est prolongée l'an passé, le volume des m<sup>2</sup> de bureaux absorbés par le coworking ayant atteint près de 130 000 m<sup>2</sup> en 2018.

Évolution de la demande placée du coworking  
En Île-de-France, entre 2015 et 2018



Source : Knight Frank

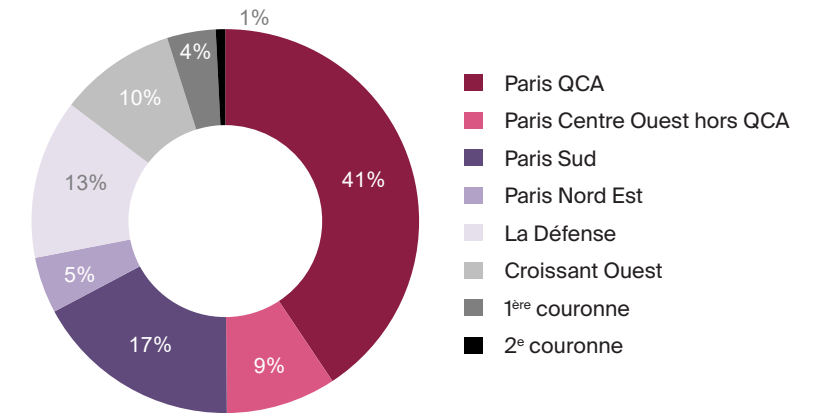
## Paris loin devant

La hausse des volumes tient à la forte progression du nombre de transactions et à la nette augmentation de la taille moyenne des mouvements, passée de 1 500 m<sup>2</sup> en 2015 à plus de 4 000 m<sup>2</sup> désormais en raison de l'accroissement des prises à bail supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>, voire 10 000 m<sup>2</sup>.

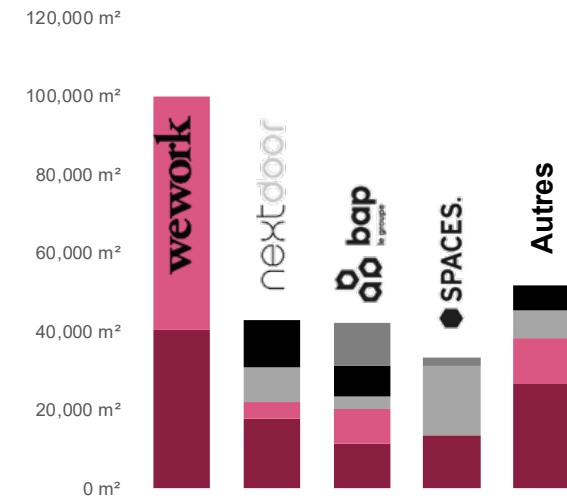
## WeWork accroît son avance

En 2018, WeWork a concentré la majeure partie des transactions signées sur ce segment de surface, lui permettant de proposer près de 100 000 m<sup>2</sup> de bureaux à Paris, encore loin toutefois des surfaces dont il dispose aujourd'hui à Londres (un peu plus de 250 000 m<sup>2</sup>) et surtout à New-York (640 000 m<sup>2</sup>).

Répartition géographique des volumes placés par le coworking  
En Île-de-France, entre 2015 et 2018



Répartition des volumes placés par le coworking, par opérateur  
En Île-de-France, entre 2015 et 2018





# Coworking : et maintenant ?

## Expansion



Demande accrue : 60 % de millenials dans les forces vives des entreprises en 2025 et hausse du nombre d'indépendants.



Les grandes entreprises constitueront une part croissante des utilisateurs d'espaces de coworking.



Le coworking se développera encore surtout à Paris, qui a concentré plus de 70 % des m<sup>2</sup> pris à bail depuis 2015 en IDF.

## Diversification



Arrivées de nouveaux entrants français ou étrangers / Production de nouveaux concepts.



Hybridation des usages : des services plus innovants pour se différencier au sein d'un marché en plein essor.



Hybridation des lieux : les espaces de coworking s'implanteront davantage dans les lieux de la mobilité (gare, aéroport, centres commerciaux).

## Segmentation



Offre plus segmentée, des grands généralistes (WeWork) au coworking dédié (CIC), en passant par le segment prime (The Bureau)



Les grands bailleurs développent une offre intégrée de coworking (Wellio, Nextdoor, Smartdesk...).



Développement en franchise / Acquisition de leur immobilier par certains coworkers / Évolution des relations avec les bailleurs ?

Sources : Knight Frank / EY

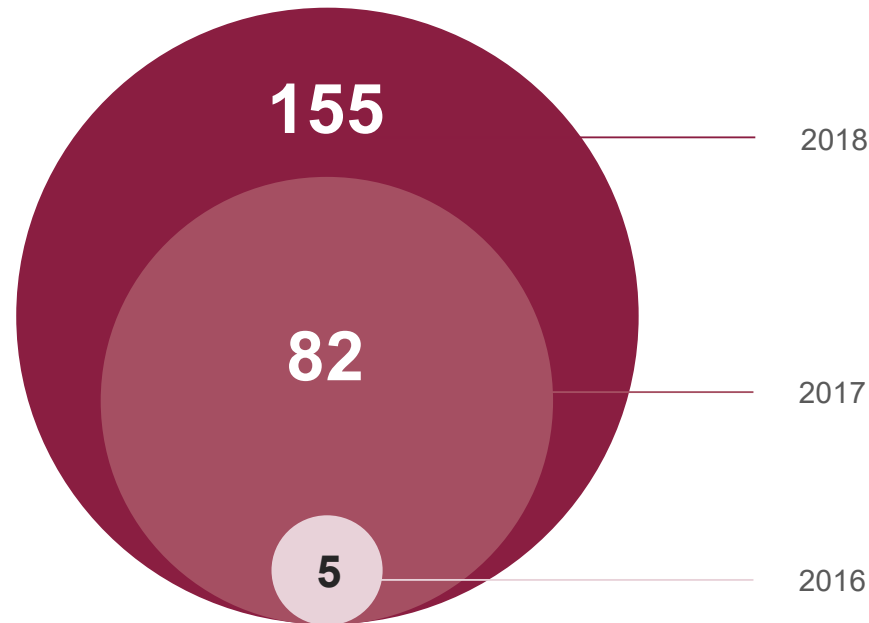
# Brexit : Paris bien placé

## Intensification

À quelques semaines de la sortie officielle du Royaume-Uni de l'UE, le « Brexodus » n'a pas eu lieu et rien ne permet pour l'instant d'affirmer qu'il se produira.

Cela dit, l'accélération du rythme des mouvements liés au Brexit est indéniable : plus de 150 projets certains ou potentiels ont été recensés en 2018, un chiffre multiplié par deux par rapport à celui enregistré en 2017, ce qui en dit long sur l'environnement dans lequel évoluent les entreprises.

Évolution chronologique du nombre de mouvements liés au Brexit en Europe  
Mouvements annoncés, effectifs ou potentiels



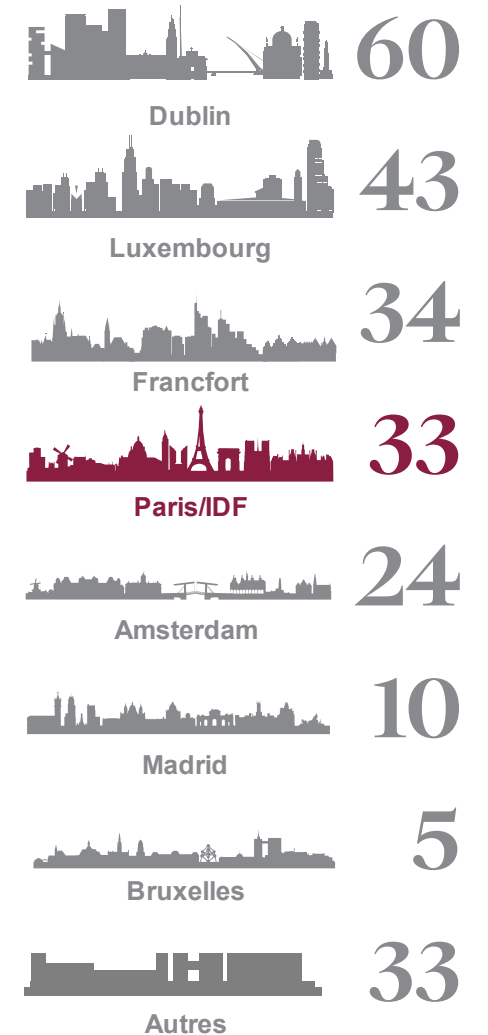
Source : Knight Frank

## Paris et Francfort au coude à coude

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

Dublin, Luxembourg, Paris, Francfort et Amsterdam : les cinq villes ayant accueilli, ou étant susceptibles d'accueillir, le plus de créations ou de relocalisations d'emplois liées au Brexit concentrent à elles seules près de 80 % du nombre total de projets recensés.

De fait, les entreprises privilégient un nombre limité de places européennes, choisies pour la puissance de leur place financière (Paris, Francfort), un cadre réglementaire et fiscal particulièrement attractif (Luxembourg, Dublin, Amsterdam), une expertise reconnue dans certains types d'activités (Luxembourg et Dublin dans le domaine de la gestion de fonds) ou leur proximité culturelle avec le Royaume-Uni (Dublin).



# Brexit : des effets à relativiser ?

À Paris, la demande de bureaux n'a pas pour l'instant enregistré de « coup de boost » lié au Brexit. Qu'en sera-t-il dans les prochains mois ?

Certes, les négociations en cours indiquent que d'autres entreprises concrétiseront bientôt d'importants mouvements locatifs. La finance – qui représente pour l'instant la très grande majorité des projets identifiés à Paris – ne devrait pas pour autant devenir, grâce au Brexit, le futur moteur du marché des bureaux.

Si tous les projets devaient se concrétiser, ils ne représenteraient qu'une part modeste de la demande placée totale. Par ailleurs, le secteur financier reste soumis à d'importants mouvements de

rationalisation, potentiellement destructeurs d'emplois. Enfin, plusieurs banques, françaises notamment, occupent déjà des bureaux en région parisienne ; des espaces qu'elles sont capables

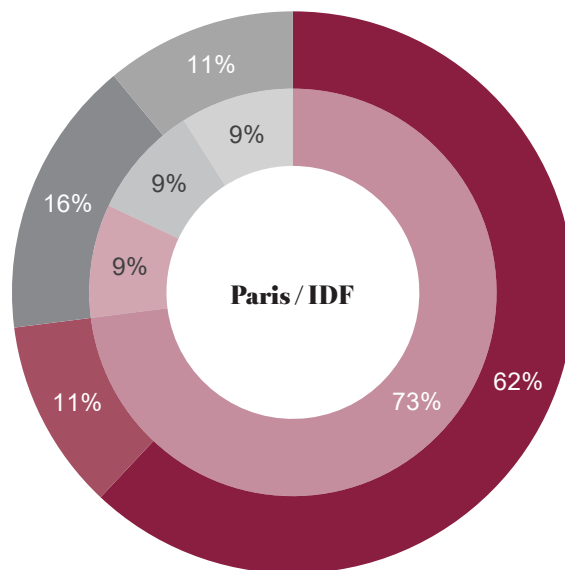
de densifier pour accroître leurs effectifs, sans forcément avoir besoin de prendre à bail des surfaces additionnelles.

## La finance domine

Répartition par activité

En nombre de mouvements annoncés, effectifs ou potentiels

### Ensemble des mouvements en Europe



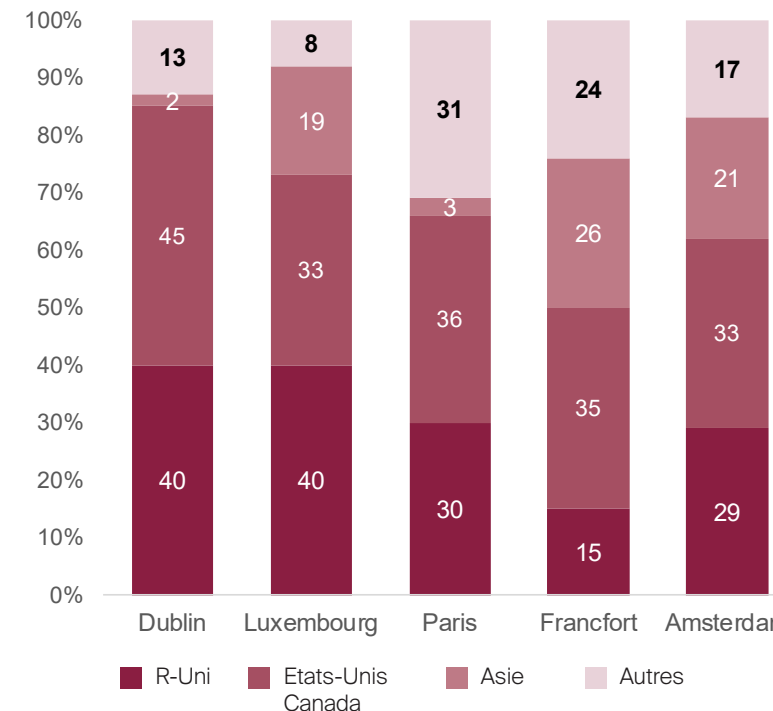
■ Finance ■ Fintech ■ Assurances ■ Autres

Source : Knight Frank

## Plus d'Américains

Répartition par origine des entreprises

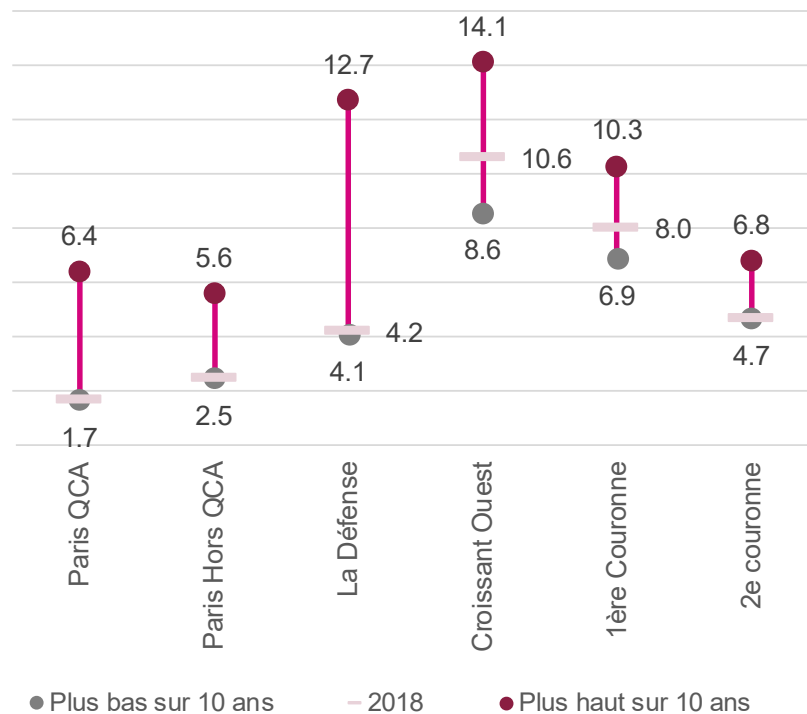
Mouvements annoncés, effectifs ou potentiels, par ville



# Offre immédiate : niveau plancher

## Des situations très contrastées

Historique des taux de vacance par secteur géographique  
En Île-de-France, en %



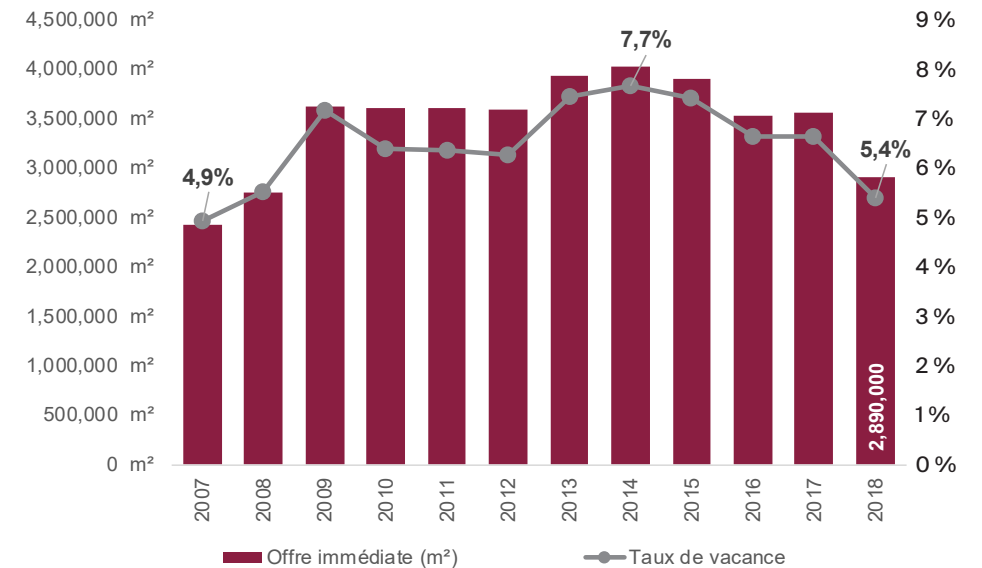
Source : Knight Frank

## Au plus bas sur 10 ans

En baisse de 12 % sur un an mais de moins de 1 % sur un trimestre, le volume de l'offre disponible en Île-de-France s'est stabilisé sous le seuil des 3 millions de m<sup>2</sup>. Le taux de vacance s'y établit désormais à 5,4 %, bien en deçà du précédent point haut de 2014 (7,7 %).

C'est à Paris que la situation de pénurie est la plus marquée, avec des taux parfois inférieurs à 2 % dans certains quartiers de la capitale.

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



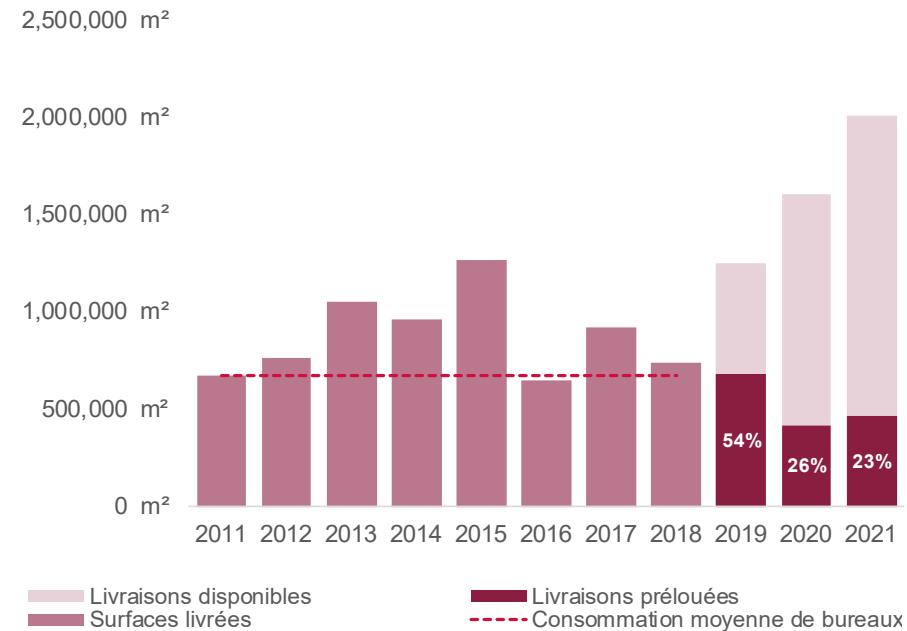
# Hausse des pré-commercialisations

## Rebond des disponibilités après 2019 ?

La situation de rareté constatée dans plusieurs pôles tertiaires ne devrait guère évoluer à court terme. Ainsi, 45 % des 2,13 millions de m<sup>2</sup> de bureaux actuellement en travaux en région parisienne pour une livraison prévue d'ici la fin de 2020 sont d'ores et déjà commercialisés.

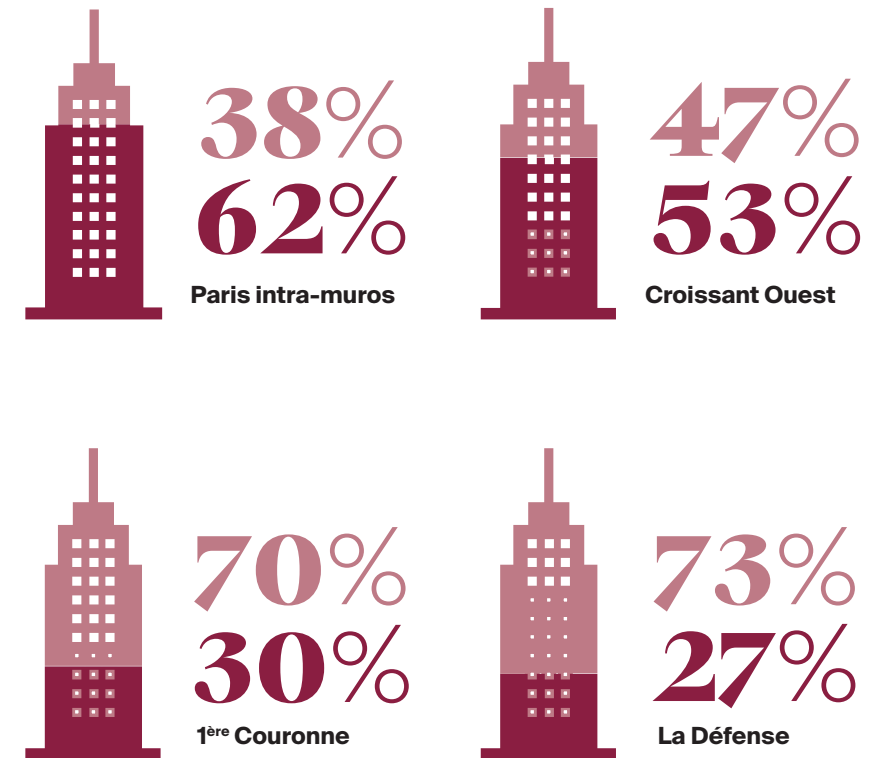
Le solde est largement insuffisant pour satisfaire l'appétit des grands utilisateurs, si bien que la concurrence pour les actifs les plus qualitatifs restera importante.

Livraisons de surfaces neuves ou restructurées en Île-de-France



## Pénurie durable à Paris

Part des pré-commercialisation par secteur géographique  
Offres de bureaux en chantier à livrer d'ici fin 2021



Source : Knight Frank

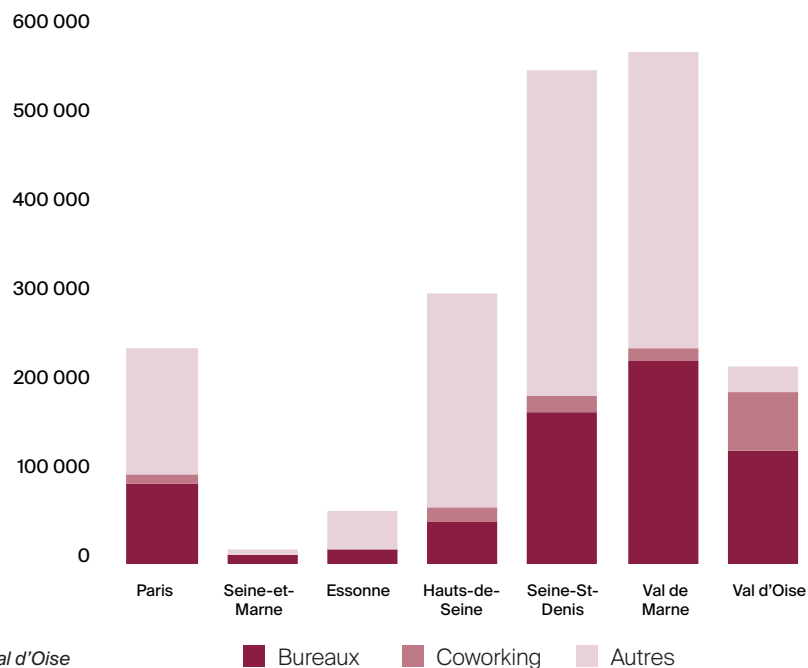
# Appels à projets urbains : un tiers de bureaux

Si tous les projets ne seront probablement pas concrétisés, les différents concours (Réinventer Paris, IMGP, Reinventing Cities etc.) pourraient doper la production au sein de certains territoires franciliens.

Le Val de Marne et la Seine-Saint-Denis, qui bénéficieront aussi de la mise en services du Grand Paris Express et de l'organisation des JO en 2024, représentent ainsi 65 % des programmes tertiaires à développer dans le cadre de ces appels à projets urbains.

Répartition des volumes programmés dans «Inventons la Métropole du Grand Paris 1» et «Réinventer Paris»

Par département et typologie, en m<sup>2</sup>



Sources : Métropole du Grand Paris, Promoteurs / NB : Triangle de Gonesse = 88 % de la programmation du Val d'Oise

La mixité des programmes fait la part belle aux bureaux, avec 35 % des volumes dédiés à l'immobilier tertiaire et 7 % à des espaces de coworking.

À terme, l'offre devrait se polariser autour des futurs quartiers de gares, et offrir des solutions de report au sein d'immeubles qualitatifs et parfois innovants.

Répartition de la programmation sur un volume de plus d'1,7 million de m<sup>2</sup>

## BUREAUX



## COWORKING



## AUTRES



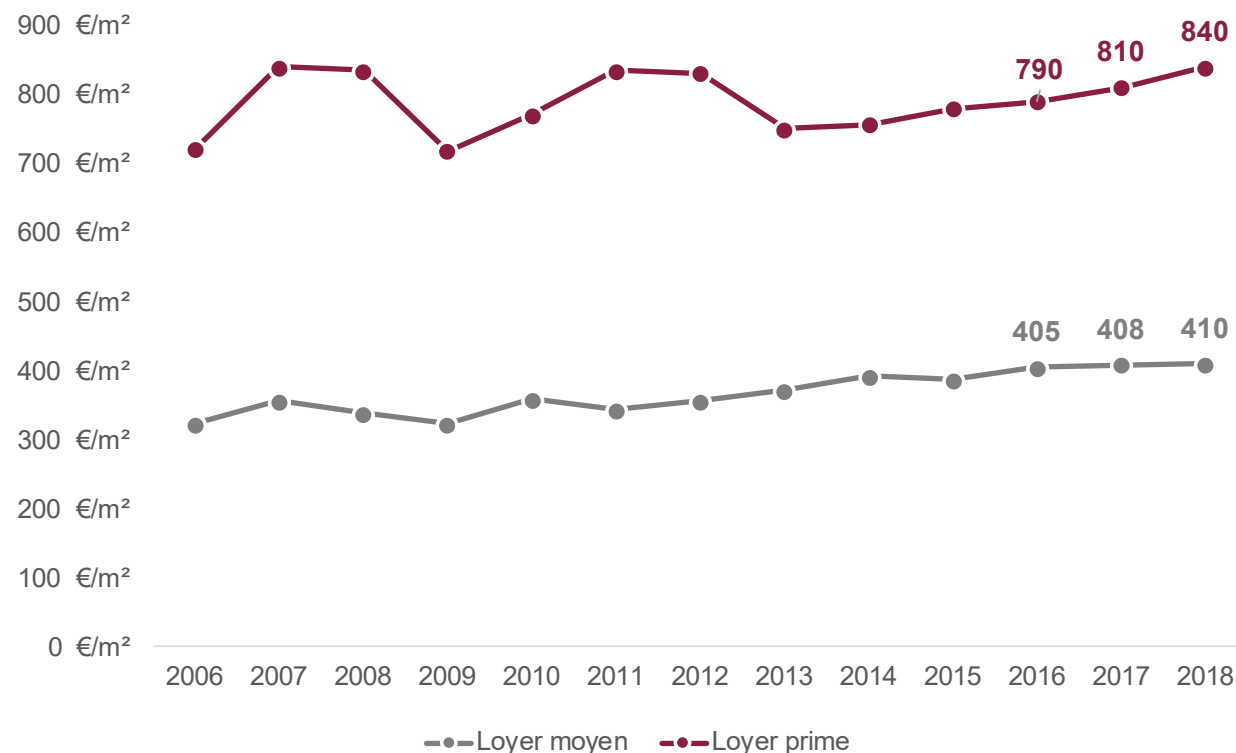
# Loyer sous pression à Paris

## Loyers prime : au plus haut depuis 2007

Effet centralité et préoccupations RH obligent, les effets de la pénurie de l'offre sont surtout ressentis dans Paris intra-muros, où le nombre restreint d'opportunités et le dynamisme de la demande des utilisateurs ont déjà poussé les valeurs à la hausse en 2018. Sur le segment des produits de première main, le loyer prime est ainsi passé à 840 €/m<sup>2</sup>/an dans le QCA (+ 4 % sur un an), le loyer moyen enregistrant quant à lui une progression de 2 %.

La hausse des valeurs locatives, combinée à la pénurie durable de l'offre, pourrait accélérer les reports d'entreprises parisiennes au profit de bureaux en périphérie, et des actifs de qualité bien reliés aux transports en particulier.

Évolution des loyers prime et moyen en Île-de-France  
En €/m<sup>2</sup>/an



Mesures d'accompagnement en  
Île-de-France

**20 / 25%**

Mesures d'accompagnement  
dans Paris QCA

**8 / 17%**

---

# Les grandes tendances de 2019

## CONJONCTURE MITIGÉE

- Ralentissement de l'économie et des créations d'emplois
- Dégradation du climat des affaires
- Environnement international moins porteur

## DES SOUTIENS STRUCTURELS

- Nouveaux modes de travail / Digitalisation
- Flex office / Coworking
- Nouvelles aspirations des collaborateurs
- Obsolescence / renouvellement du parc

## ET DES INTERROGATIONS

- Un effet Brexit ?
- Paris : des performances limitées par la pénurie de l'offre ?
- La Défense : ampleur de l'absorption des offres à venir ?
- 1<sup>ère</sup> couronne : accélération des reports d'utilisateurs parisiens ?





---

# Commerces

Environnement macro-économique

Mode : un géant aux pieds d'argile

Nouvelles enseignes étrangères : un appétit très ciblé

La nouvelle équation du commerce

Luxe : une reprise durable

Luxe : les secteurs les plus prisés

Stabilité des valeurs

Des projets nombreux et variés : exemples significatifs à Paris

Des projets nombreux et variés : exemples significatifs en région parisienne

Investissement : stabilité en trompe l'œil

L'appétit très ciblé des investisseurs

La correction des taux se poursuit

Les grandes tendances de 2019

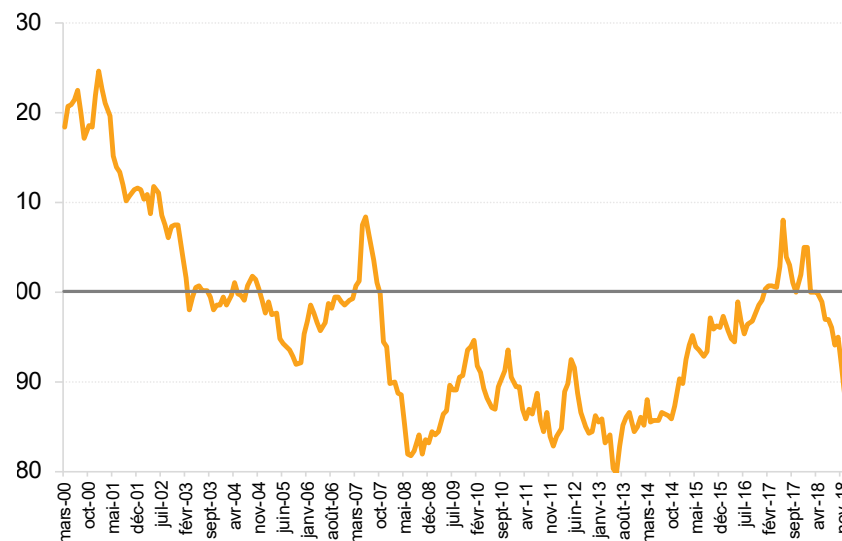
# Environnement macro-économique

## Baisse de la confiance

Le mouvement des gilets jaunes, ses débordements et leurs effets sur les commerces ont amplifié le ralentissement de l'économie française et terni le bilan de l'année 2018.

En 2019, le recul attendu de l'inflation et les mesures de soutien au pouvoir d'achat suggèrent que la consommation pourrait accélérer. L'évolution du climat social restera toutefois un facteur clé, alors que la confiance des ménages s'est fortement détériorée pour atteindre, en décembre, son niveau le plus bas depuis 2014.

Opinion des ménages  
Indicateur synthétique - Données CVS-CJO



Source : INSEE

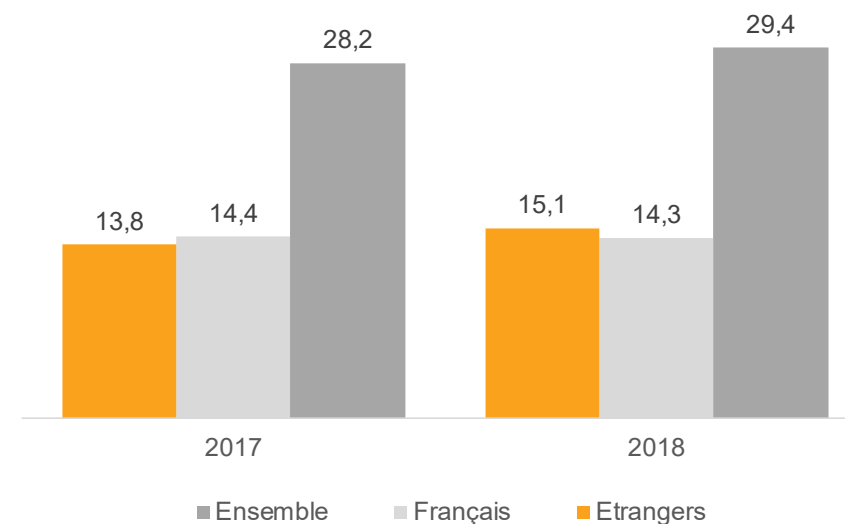
## Tourisme : record en vue ?

Moins présents en 2016 dans l'Hexagone, les visiteurs étrangers y étaient revenus en masse en 2017. Ce fut encore le cas durant une bonne partie de 2018, avant que le mouvement des gilets jaunes n'enraye une très belle dynamique. Un record historique de fréquentation pourrait toutefois être atteint.

Aux soubresauts de l'actualité française s'ajoute la montée des risques à l'échelle mondiale, également susceptible en 2019 de peser sur l'activité. Cela dit, la tendance de long terme reste positive, et Paris devrait, comme les autres grandes destinations de la planète, continuer à profiter de l'essor du tourisme international.

Nombre d'arrivées hôtelières

En millions en Île-de-France, variation 2017/2018 de janvier à octobre



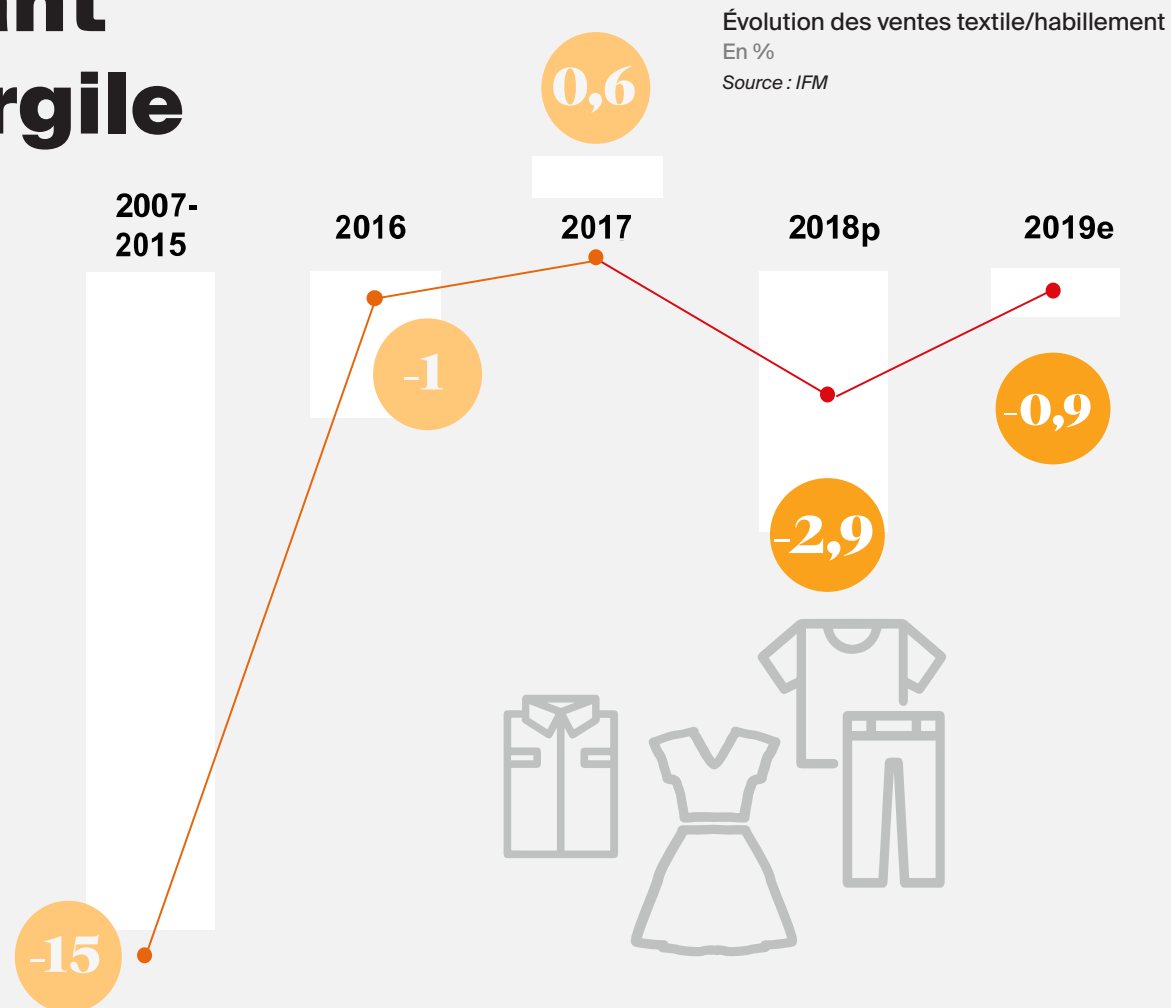
Source : CRT Île-de-France

# Mode : un géant aux pieds d'argile

## Retour à la baisse

Après la brève embellie de 2017, les ventes de la mode ont de nouveau reculé en 2018. Dans ce contexte, c'est aux opérations de rationalisation que les enseignes traditionnelles du secteur consacrent désormais leur stratégie.

Les géants de la fast-fashion créent ainsi des boutiques spectaculaires et offrant toujours plus de services, tout en sacrifiant en contrepartie des points de vente non stratégiques. D'ici la fin de 2019 et en à peine trois ans, H&M et Zara pourraient par exemple avoir fermé près d'un quart de leurs magasins de Paris intra-muros, concentrant leurs efforts sur d'autres marques et sur leurs plus grands flagships.



## Performances contrastées

Évolution des ventes textile/habillement  
Par canal, cumul janvier/octobre 2018



Ventes  
en ligne



Ventes  
en magasin

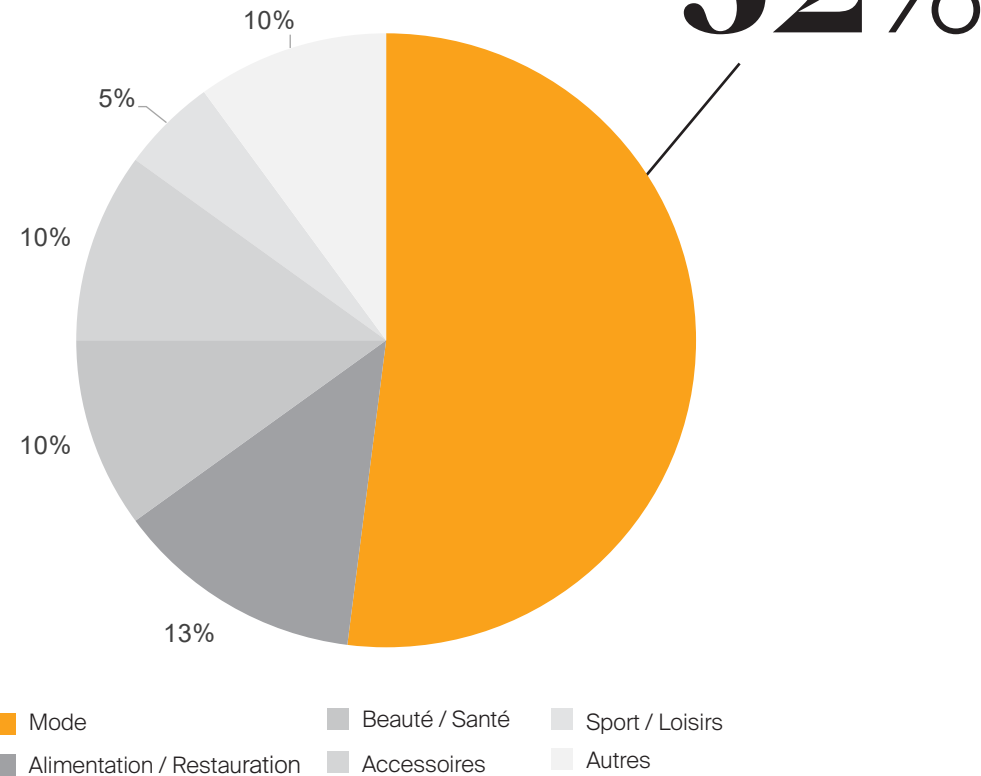
# Mode : un géant aux pieds d'argile

## Mais un flux constant de nouveaux entrants

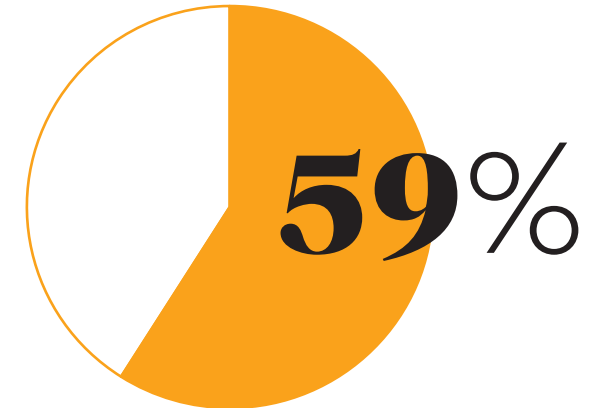
La mode reste un acteur majeur du marché immobilier des commerces. Un rôle central que l'analyse des mouvements de nouvelles enseignes étrangères, arrivées dans l'Hexagone entre 2014 et 2018 illustre parfaitement.

Sur la période, les enseignes de mode ont représenté un peu plus de la moitié du nombre total de nouveaux entrants. Toutefois, cette part a eu tendance à diminuer au fil des ans, au profit de secteurs de plus en plus dynamiques comme la restauration, le sport ou les cosmétiques.

Répartition par secteur d'activité des nouvelles enseignes étrangères en France  
En %



La part de la mode  
Entre 2014 et 2016



La part de la mode  
Entre 2017 et 2018



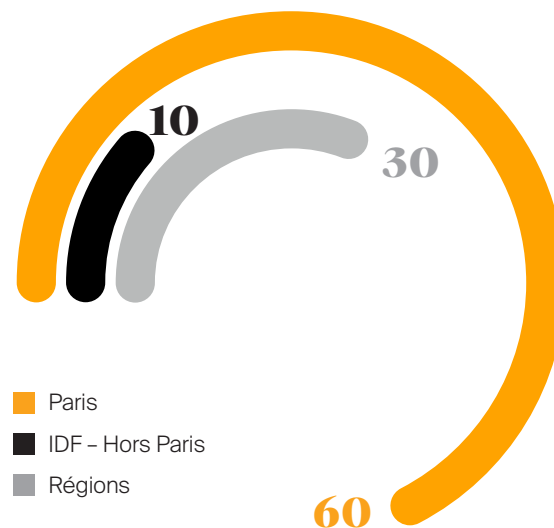
Source : Knight Frank

# Nouvelles enseignes étrangères : un appétit très ciblé

Illustrant l'appétit très ciblé des enseignes, Paris et ses rues commerçantes sont largement plébiscités par les enseignes étrangères désirant ouvrir un 1<sup>er</sup> point de vente en France. Parmi les exemples les plus significatifs de 2018 : Urban outfitters, Suitsupply ou encore Xiaomi qui, avant son flagship des Champs-Élysées, avait ouvert sa première boutique au 39 boulevard de Sébastopol, dans le 1<sup>er</sup> arrondissement.

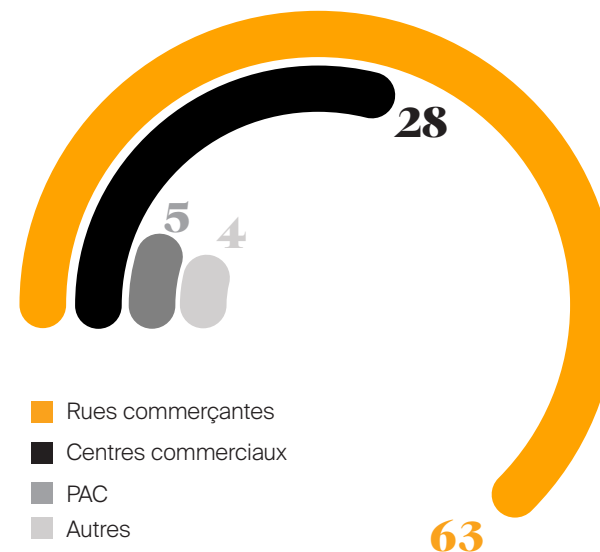
Hors de Paris et des rues commerçantes, les centres commerciaux sont les formats les plus ciblés, avec une préférence marquée pour les centres régionaux les plus établis d'Île-de-France ou les grandes métropoles régionales.

Choix d'implantation, par secteur géographique  
Répartition en % entre 2014 et 2018



■ Paris  
■ IDF - Hors Paris  
■ Régions

Choix d'implantation, par typologie  
Répartition en % entre 2014 et 2018



■ Rues commerçantes  
■ Centres commerciaux  
■ PAC  
■ Autres

Source : Knight Frank

## Exemples récents à venir

### Boutiques



### Ensembles commerciaux



# La nouvelle équation du commerce

Les enseignes ferment ponctuellement leurs magasins les moins performants pour répondre à l'essoufflement de certains formats traditionnels. Elles multiplient également les tests, car les nouvelles attentes de la clientèle, alliées à la révolution digitale, offrent aussi de belles opportunités : opportunités pour de nouveaux acteurs d'accroître leur visibilité, et opportunités

pour les enseignes historiques de renouveler leur offre.

Quelques formats impriment plus particulièrement leurs marques sur le marché immobilier des commerces : la proximité et les concepts urbains d'enseignes solidement établies en périphérie, les « boutiques de marques » et les boutiques de marques nées sur le web.

Source : Knight Frank



\*Digital Native Vertical Brands

# Exemples récents à Paris



**Tediber** | Rue Sainte-Croix de la Bretonnerie



**Rossignol** | Boulevard des Capucines



**IKEA** | Boulevard de la Madeleine



**Salomon** | Boulevard Saint-Germain



**Bande à Part** | Boulevard des Capucines



**AMPM** | Rue Étienne Marcel

# Luxe : une reprise durable

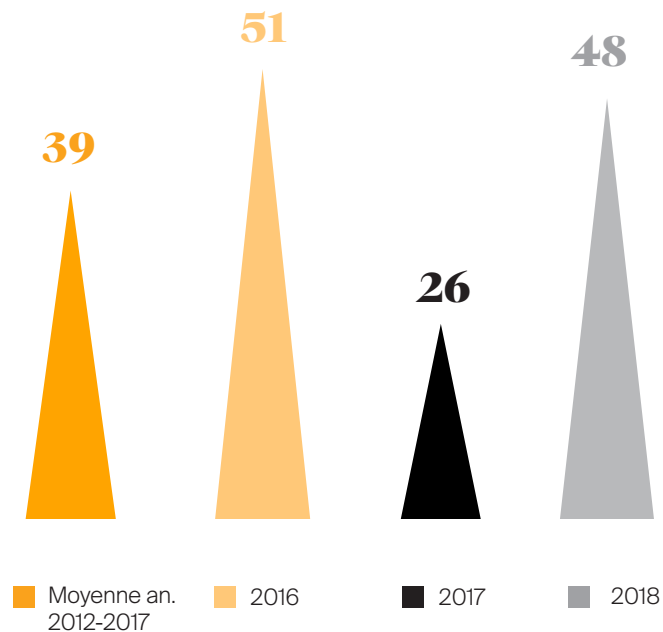
48 ouvertures de boutiques de luxe ont été recensées en 2018 à Paris contre 26 en 2017. Initiés de longue date, quelques projets d'envergure, révélateurs de la

façon dont les marques les plus prestigieuses exploitent leur patrimoine immatériel comme facteur de distinction, ont été inaugurés : Boucheron a rénové

son écrin de la place Vendôme et Chanel a ouvert un navire amiral à deux pas de son adresse historique de la rue Cambon.

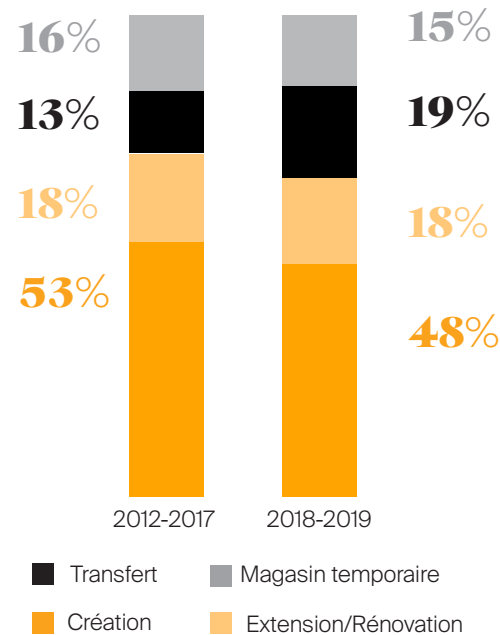
## Plus d'ouvertures

Nombre d'ouvertures de boutiques  
Boutiques de luxe à Paris



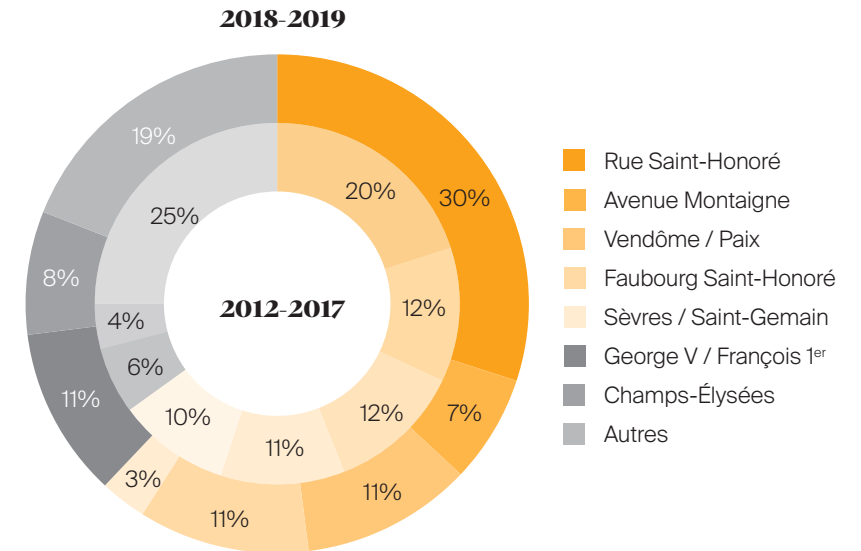
## Un peu moins de créations

Répartition des ouvertures par type  
Boutiques de luxe à Paris



## Saint-Honoré : succès confirmé

Répartition des ouvertures par artère  
Part en % sur le total des ouvertures à Paris



Source : Knight Frank



# Luxe : les secteurs les plus prisés

Parmi les projets emblématiques attendus en 2019 figurent celui de Saint Laurent en lieu et place du concept-store Colette et celui du joaillier Graff, tous deux situés rue Saint-Honoré. Cette artère, l'une des rares à avoir vu ses valeurs

locatives augmenter l'an passé, ne cesse de progresser dans la hiérarchie du luxe parisien : elle compte pour 30 % des ouvertures de boutiques de luxe réalisées ou projetées sur la période 2018-2019 à Paris contre 20 % entre

2012 et 2017. Le luxe s'illustre aussi sur les Champs-Élysées, où LVMH a renforcé ses positions avec l'arrivée de Bulgari au n°136 et l'ouverture prochaine d'un flagship Dior au n°127.

## Rue Saint-Honoré



**30 %** des ouvertures 2018-2019 **41 %** de créations

Exemples d'ouvertures / projets

CHANEL

BUCCELLATI

BALMAIN  
PARIS

Dior

SAINT LAURENT  
PARIS

GRAFF  
LE MOST FAUCIOUS JEWELRY IN THE WORLD

## Triangle d'Or



**29 %** des ouvertures 2018-2019 **43 %** de créations

Exemples d'ouvertures / projets

BVLGARI

roberto cavalli

HERMÈS  
PARIS

Dior

CÉLINE

HUBLOT

## Vendôme / Paix



**11 %** des ouvertures 2018-2019 **50 %** de créations

Exemples d'ouvertures / projets

GUCCI

Cartier

BOUCHERON  
PARIS

S.T. Dupont  
PARIS

SEIKO

Source : Knight Frank

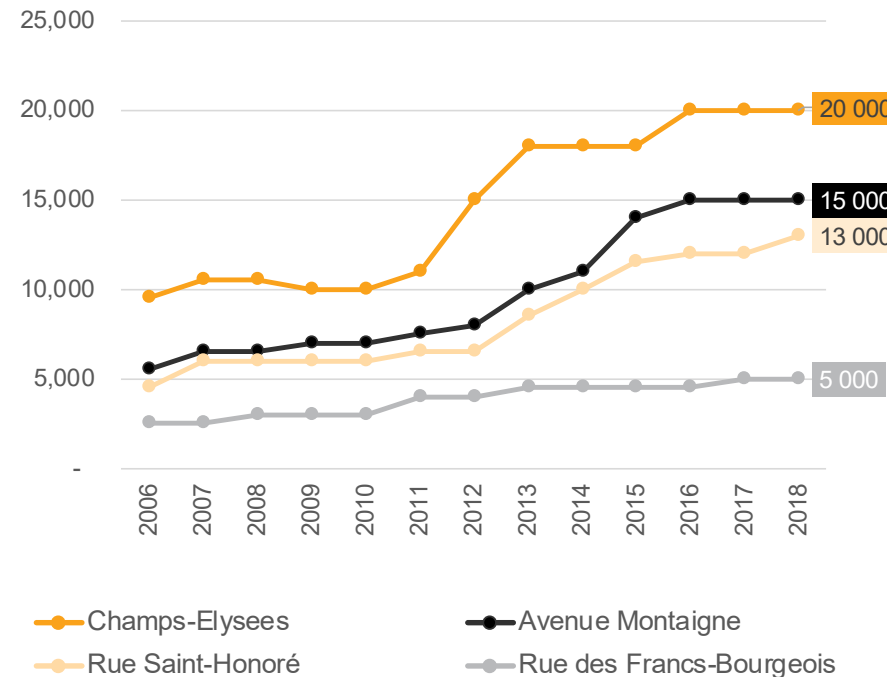
# Stabilité des valeurs

## La rue Saint-Honoré se distingue

Le bouillonnement du marché parisien ne se traduit pas par une hausse généralisée des valeurs locatives. Celles-ci peuvent ponctuellement augmenter sur un nombre restreint d'artères : ainsi, les valeurs de la rue Saint-Honoré s'approchent progressivement du niveau constaté dans le cœur historique du luxe parisien.

Les valeurs locatives peuvent aussi accuser une pression à la baisse sur quelques axes du fait des stratégies de rationalisation des enseignes et de leurs exigences accrues de rentabilité.

Évolution des valeurs locatives prime  
En €/m<sup>2</sup>/an, Zone A



Source : Knight Frank

# Des projets nombreux et variés

Exemples significatifs à Paris

Ouvertures récentes / à venir



ZTI\*



Flagships



Centres commerciaux




Autres

- |                      |              |
|----------------------|--------------|
| 1 Nike               | 8 Etam/Undiz |
| 2 Galeries Lafayette | 9 Adidas     |
| 3 Dior               | 10 DFS       |
| 4 Saint Laurent      | 11 Eataly    |
| 5 Graff              | 12 Ikea      |
| 6 Huawei             | 13 Lancôme   |
| 7 Bulgari            |              |

1 Ateliers Gaité Rénovation / Extension

2 Italik Extension d'Italie 2

3 My Cardinet

 Gare Montparnasse  
Gare d'Austerlitz  
Gare du Nord

1 Fondation Cartier

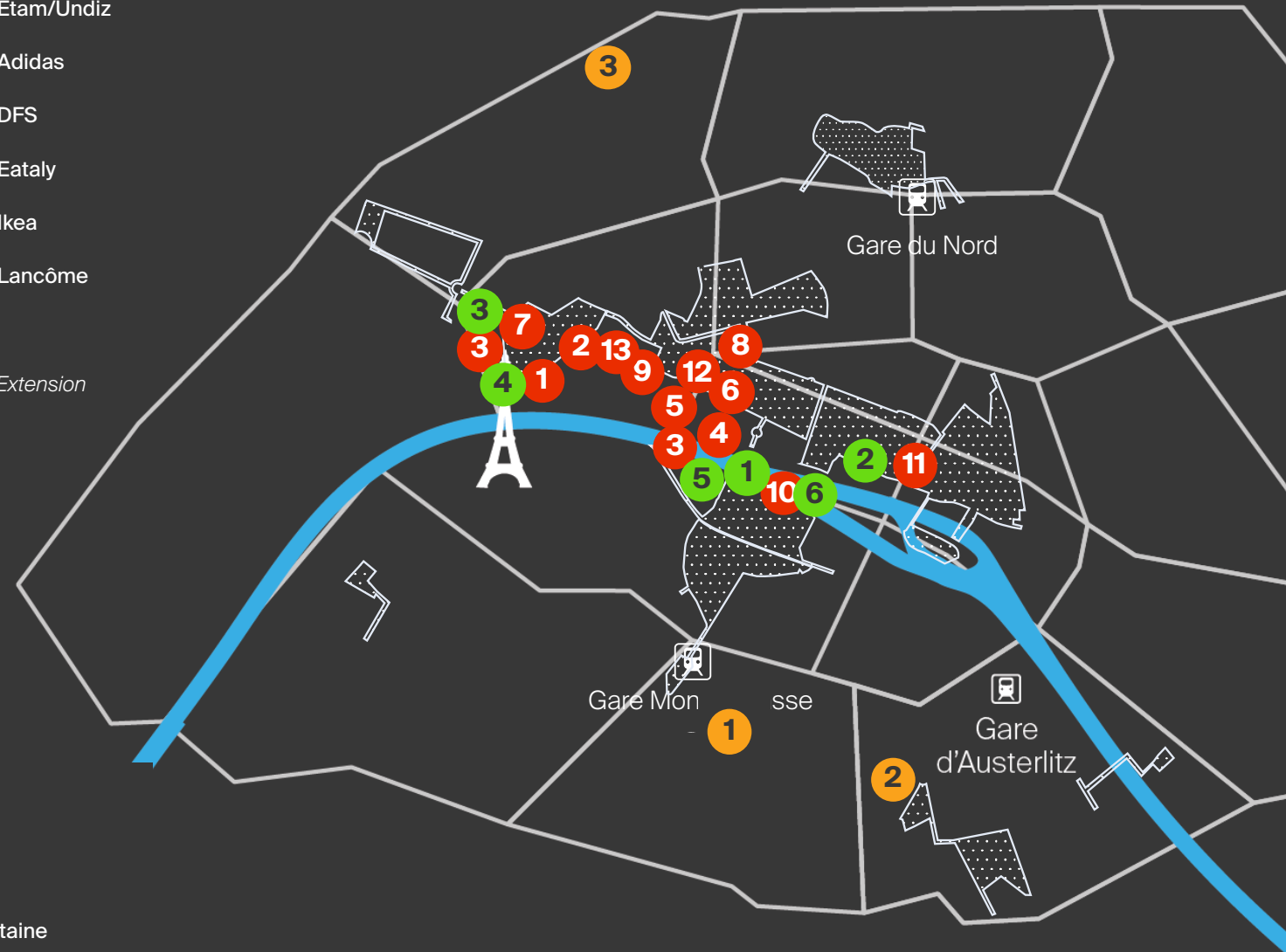
2 Collection Pinault

3 Hôtel So Sofitel / MK2

4 Hôtel Bulgari

5 Hôtel Costes (extension)

6 Hôtel Cheval Blanc Samaritaine



Source : Knight Frank / \*Zones touristiques internationales

# Des projets nombreux et variés

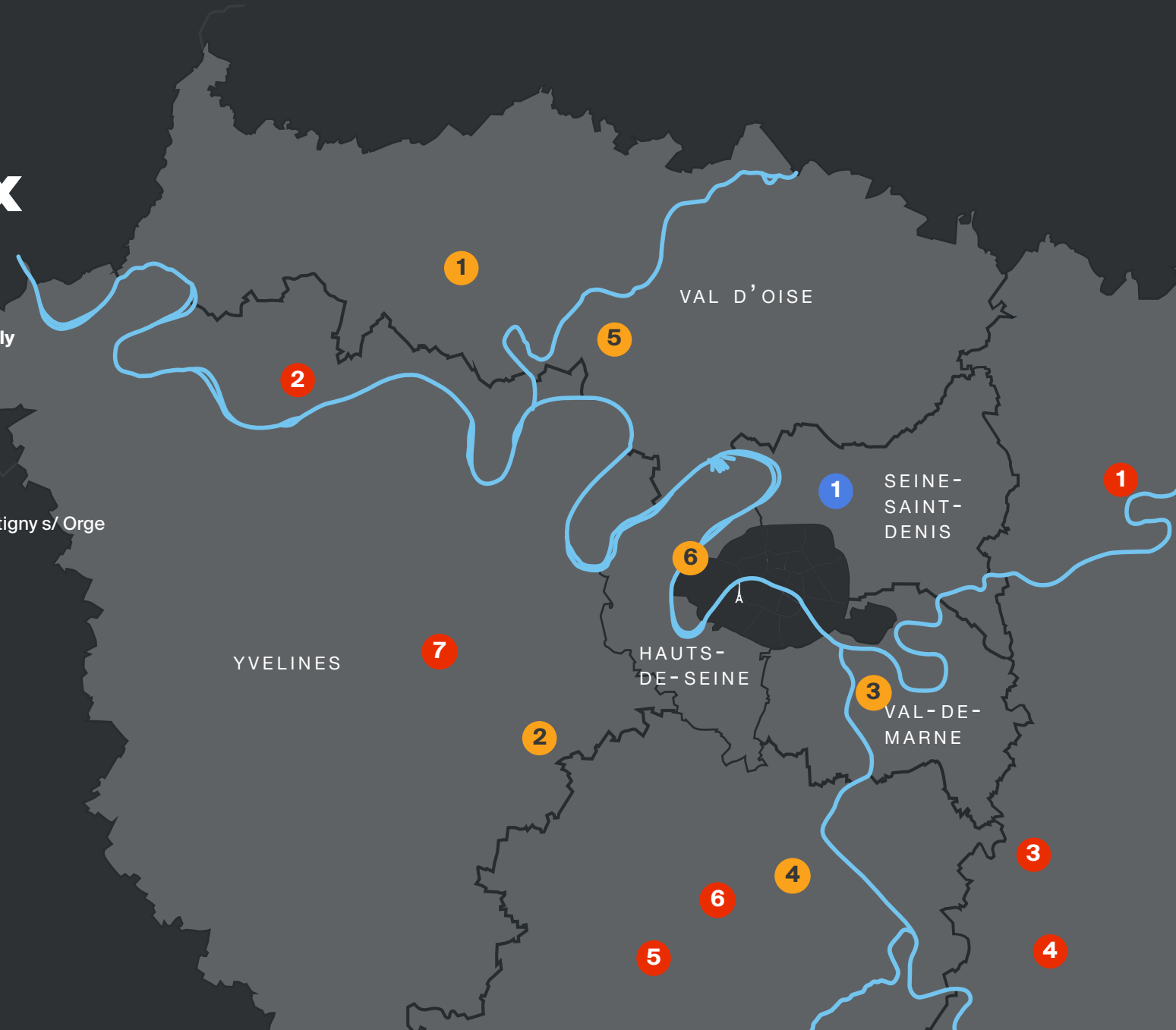
## Exemples significatifs en région parisienne

Ouvertures récentes / à venir

- Retail parks
- Centres commerciaux
- Villages de marque

- 1 Shopping Promenade Claye Souilly
- 2 Open Sky Buchelay
- 3 Eden 2 Servon
- 4 Woodshop Bois Sénart
- 5 Les Promenades de Brétigny Brétigny s/ Orge
- 6 Central Parc Valvert
- 7 Open Sky Plaisir
- 1 Cergy 3 Fontaines Cergy
- 2 Vélizy 2 Vélizy
- 3 Créteil Soleil Créteil
- 4 Évry 2 Évry
- 5 Shop'in Ermont
- 6 Table Square La Défense
- 1 Paddock Romainville

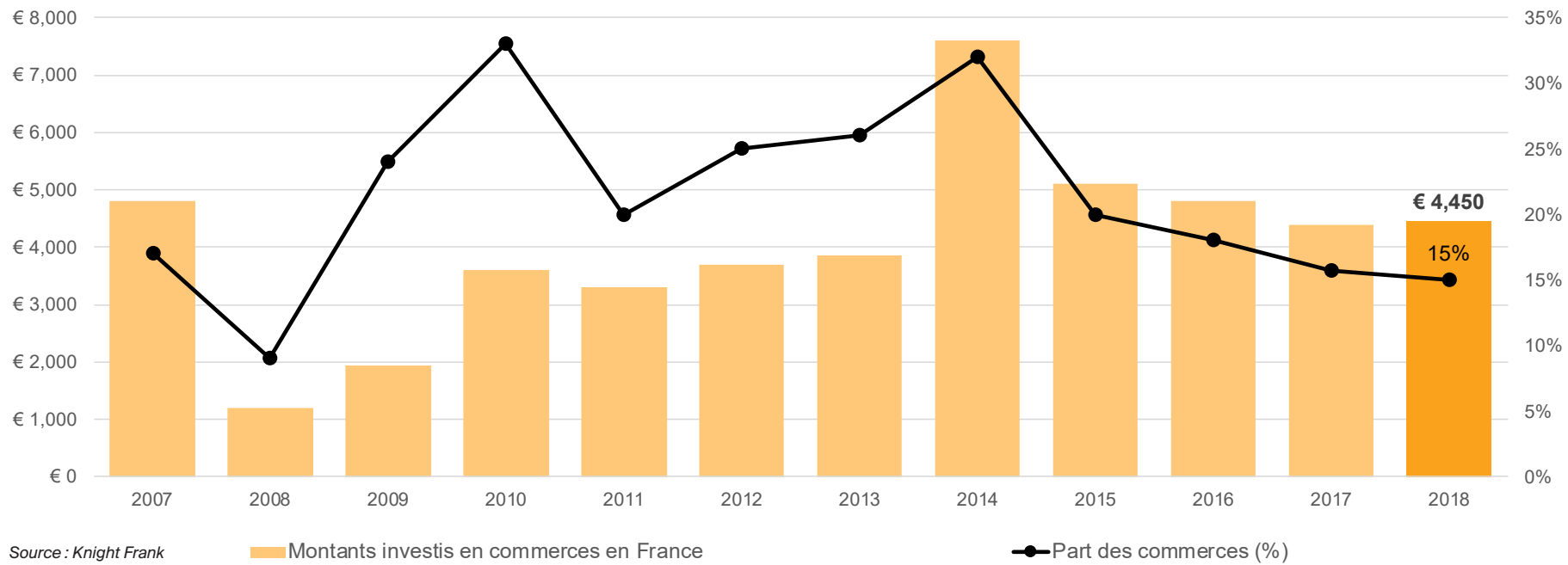
Source : Knight Frank



# Investissement : stabilité en trompe l'œil

## Pas si mal...

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



Si la prudence des investisseurs a pesé sur l'activité, le marché français des commerces a tout de même rassemblé près de 4,5 milliards d'euros en 2018. En baisse de 14 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années, cette somme est légèrement supérieure à celle

de 2017 grâce à un très bon 4<sup>e</sup> trimestre. Comme lors des mois précédents, les volumes ont été gonflés par quelques opérations d'envergure, parmi lesquelles la cession à Generali et AG2R La Mondiale de deux portefeuilles Monoprix pour plus de 750 millions d'euros.

Sur  
un an

+1%

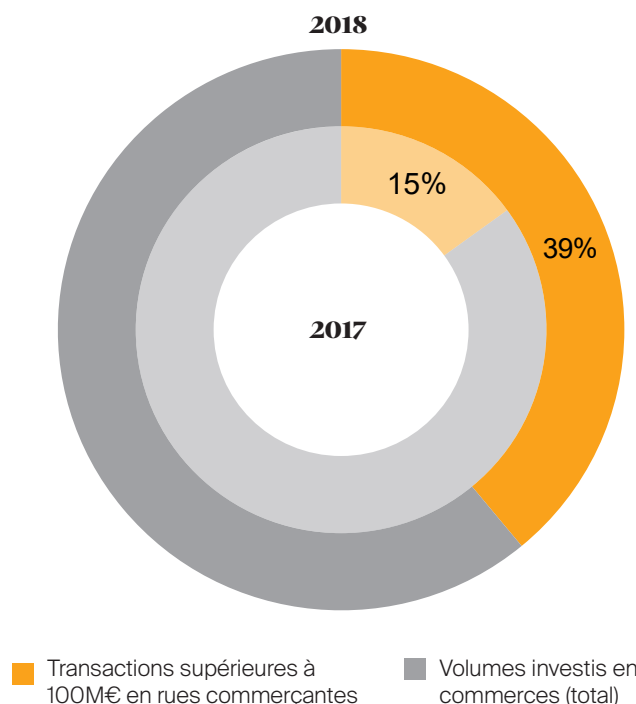
Moyenne  
5 ans

-14%

# L'appétit très ciblé des investisseurs

## Rôle décisif des grandes transactions

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



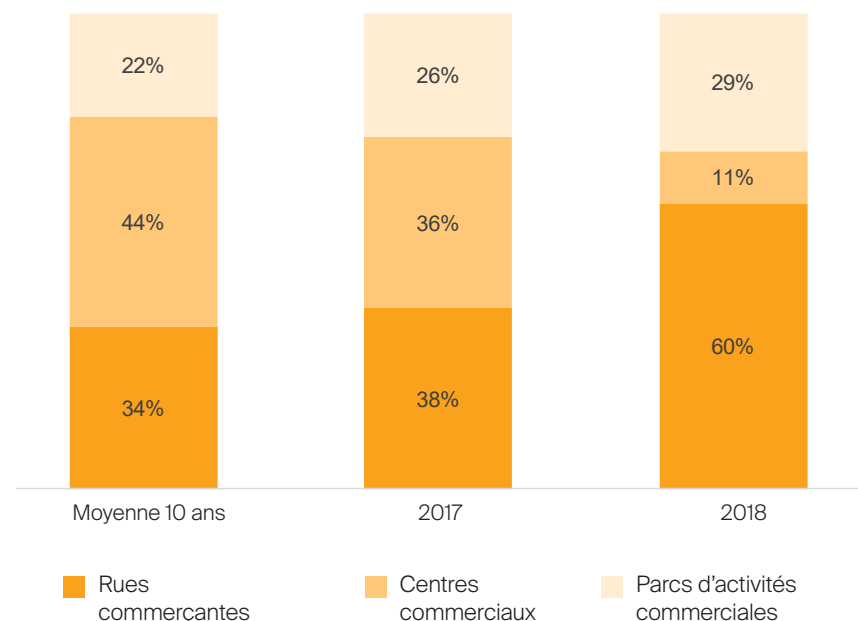
## L'année des rues commerçantes

Les rues commerçantes ont capté 60 % des montants engagés sur le marché français des commerces. Cette performance tient à la réalisation de sept opérations

supérieures à 100 millions d'euros, et au dynamisme de quelques grandes artères parisiennes. Les Champs-Élysées et la rue Saint-Honoré ont ainsi représenté 34 % des volumes investis en pied d'immeuble en France en 2018. D'autres typologies d'actifs

tirent leur épingle du jeu : les parcs d'activités commerciales enregistrent ainsi un nouveau record historique. En 2018, les volumes investis sur le marché des centres commerciaux ont en revanche atteint leur point le plus bas depuis 2008.

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



Champs-Élysées  
+  
Rue Saint-Honoré

=

34%

des volumes investis en rues commerçantes en France en 2018

Source : Knight Frank

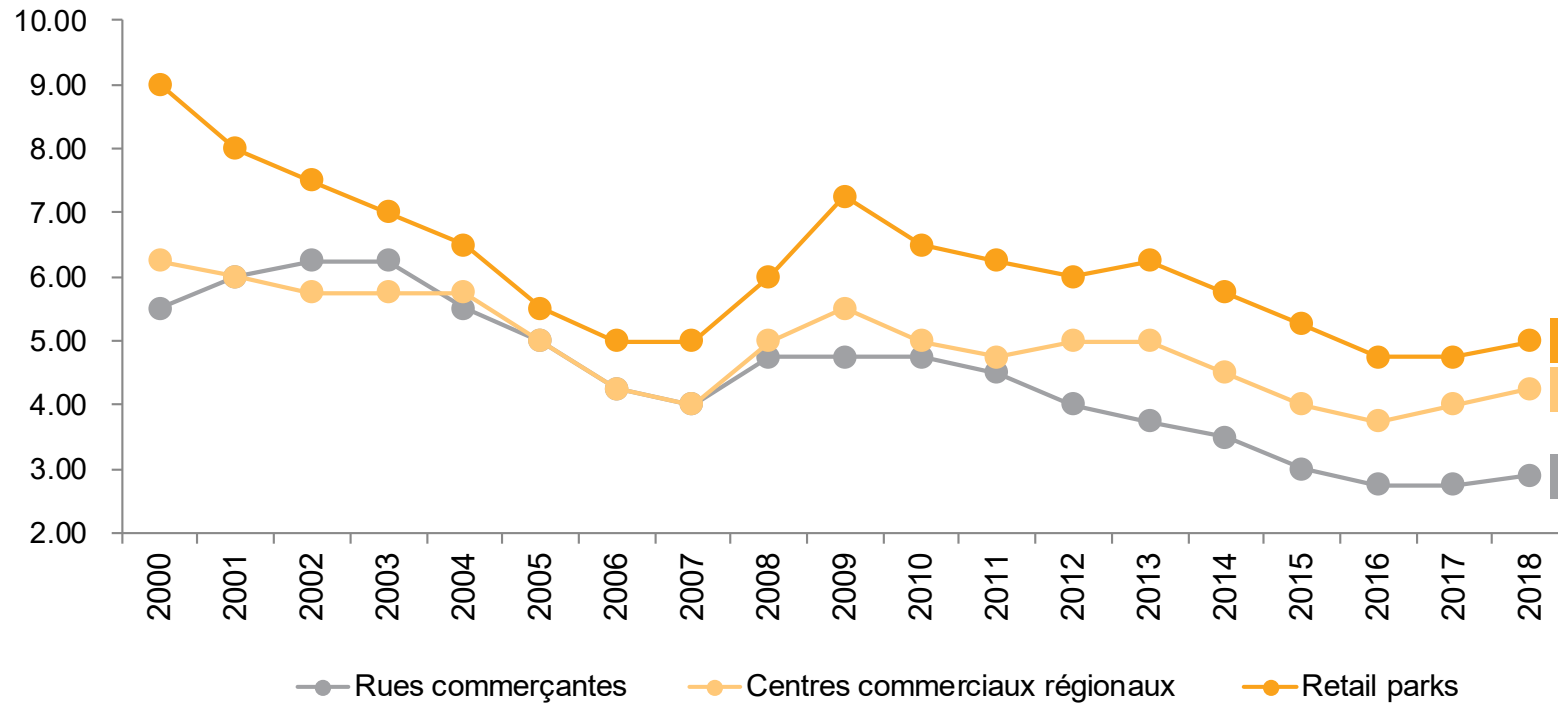
# La correction des taux se poursuit

Après la légère hausse du premier semestre 2018, les taux de rendement des centres commerciaux (4,25 %) et des retail parks (5,00 %) n'ont pas connu d'évolution significative en fin d'année, même s'il convient

de noter le nombre très limité de cessions d'actifs prime. Le taux prime des boutiques parisiennes s'est également stabilisé sous le seuil des 3,00 %, hors transactions exceptionnelles ou actifs recelant un potentiel de réversion.

La forte compression enregistrée sur la période 2009-2016 permet toutefois de relativiser la tendance haussière de 2018, les taux des différentes classes d'actifs demeurant encore à un très bas niveau.

Évolution des taux de rendement prime  
En %



Évolution  
2009-2018

Retail parks  
**-31%** ✓

Centres commerciaux  
**-23%** ✓

Rues commerçantes  
**-39%** ✓



Source : Knight Frank

# Les grandes tendances de 2019

## UN CONTEXTE INCERTAIN

- Ralentissement économique et tensions sociales
- Impact des manifestations sur le tourisme international ?
- Impact du prélèvement à la source ?
- Amélioration de la confiance des ménages ?

## ENSEIGNES / MARCHÉ LOCATIF

- Secteurs gagnants : F&B, loisirs, luxe / haut de gamme, enseignes à petit prix, proximité, sport, cosmétiques
- Poursuite des arbitrages au détriment des sites les moins rentables
- Quel avenir pour les formats mégastores ?
- Augmentation des mesures d'accompagnement / Pression sur les valeurs locatives

## INVESTISSEMENT

- Sélectivité accrue des investisseurs
- Marchés privilégiés : Paris et le Top 10 des grandes métropoles
- Reprise des volumes investis sur le marché des centres commerciaux ?
- Nouvelle correction des taux ?



Knight Frank est un conseil international en immobilier.

En France, la société intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise, principalement constitué des bureaux, des commerces et des bâtiments industriels ou logistiques.

Knight Frank France s'adresse à deux clientèles distinctes : les propriétaires investisseurs ainsi que les entreprises utilisatrices.

Knight Frank France, créée il y a plus de 40 ans, est organisée autour de 5 lignes de métier : Bureaux, Commerces, Capital Markets, Knight Frank Valuation et Design & Delivery (conseil en aménagement d'espaces).

L'équipe de Knight Frank France compte 70 professionnels, intervenant depuis Paris. Historiquement spécialisée sur le marché immobilier du cœur de la capitale, la société a élargi progressivement son aire d'intervention et est aujourd'hui un conseil reconnu sur des secteurs tels que La Défense ou la Couronne Ouest de Paris. Le département Capital Markets ainsi que la filiale indépendante Knight Frank Valuation, accompagnent également leurs clients sur l'ensemble du territoire national.

Knight Frank France est la branche française de Knight Frank LLP, société d'origine britannique créée il y a près de 120 ans, aujourd'hui implantée dans 60 pays. Elle apporte à ses clients la compétence de ses 18 170 professionnels depuis ses 523 bureaux dans 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.

© Knight Frank SNC 2019

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 études de Knight Frank sont disponibles sur le site [KnightFrank.fr](http://KnightFrank.fr)

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

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.

Crédit visuels : © iStock.

## Contacts

### Philippe Perello

CEO Paris Office - Partner Knight Frank LLP  
+33 (0)1 43 16 88 86  
[philippe.perello@fr.knightfrank.com](mailto:philippe.perello@fr.knightfrank.com)

### David Bourla

Chief Economist & Head of Research  
+33 (0)1 43 16 55 75  
[david.bourla@fr.knightfrank.com](mailto:david.bourla@fr.knightfrank.com)

## Investissement

### Vincent Bollaert

Head of Capital Markets  
+33 (0)1 43 16 88 90  
[vincent.bollaert@fr.knightfrank.com](mailto:vincent.bollaert@fr.knightfrank.com)

## Bureaux

### Philippe Perello

CEO Paris Office - Partner Knight Frank LLP  
+33 (0)1 43 16 88 86  
[philippe.perello@fr.knightfrank.com](mailto:philippe.perello@fr.knightfrank.com)

## Commerces

### Antoine Grignon

Head of Retail Services  
+33 (0)1 43 16 88 70  
[antoine.grignon@fr.knightfrank.com](mailto:antoine.grignon@fr.knightfrank.com)

### Antoine Salmon

Head of Retail Leasing  
+33 (0)1 43 16 88 64  
[antoine.salmon@fr.knightfrank.com](mailto:antoine.salmon@fr.knightfrank.com)

