

Les marchés immobiliers français

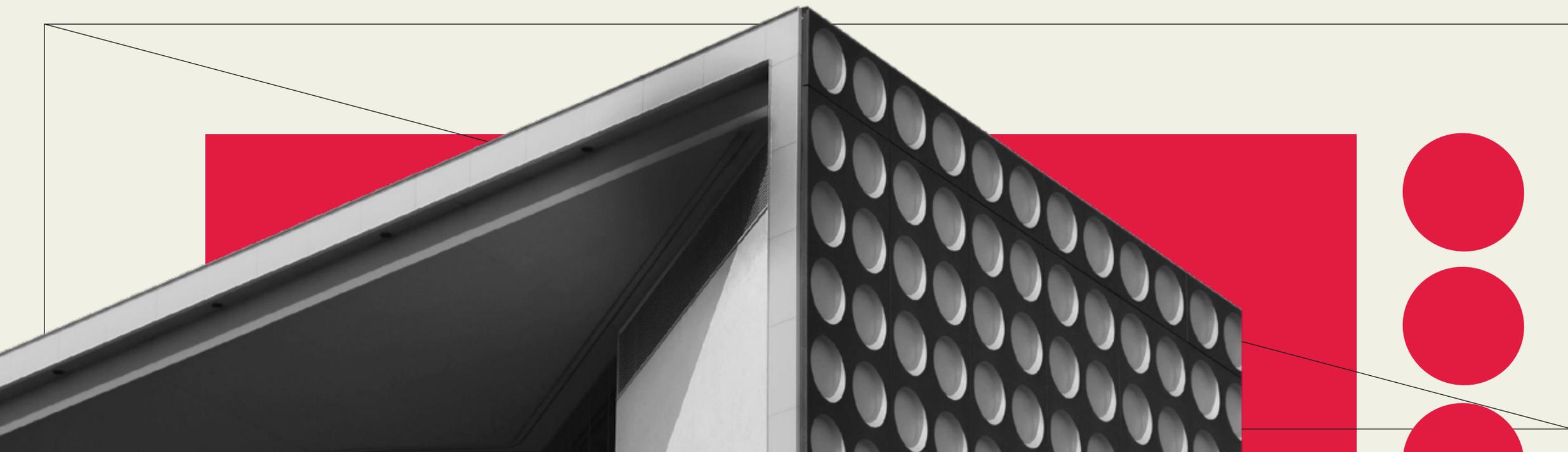
Bilan 2024 & Perspectives 2025

Investissement

Bureaux

Commerces

Logistique
& Datacenter



Knight Frank

Vos contacts



Vincent Bollaert

Président Knight Frank France

+33 1 43 16 88 90

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Guillaume Raquillet

Directeur Agence Bureaux

+33 1 43 16 88 86

guillaume.raquillet@fr.knightfrank.com



Krystel Daly

Directrice Commerces

+33 1 43 18 08 16

krystel.daly@fr.knightfrank.com



Magali Marton

Directrice Etudes & Recherche

+33 1 43 87 00 98

magali.marton@fr.knightfrank.com



Antoine Grignon

Directeur Investissement

+33 1 43 16 88 70

antoine.grignon@fr.knightfrank.com



Marie Cameron

Présidente, Directrice Expertise

+33 1 43 16 88 94

marie.cameron@fr.knightfrank.com



Adrien Portoleau

Directeur Design and Delivery

+33 1 43 16 88 74

adrien.portoleau@fr.knightfrank.com



Mathilde Capbern

Directrice Marketing & Communication

+33 1 43 16 55 93

mathilde.capbern@fr.knightfrank.com

01
Contexte.
Macro-Economique

02
Investissement.

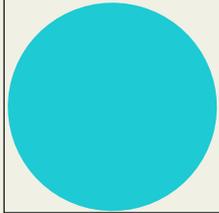
03
Bureaux.

04
Commerces.

05
Logistique.
& Datacenter

06
Perspectives.

Sommaire.



Bilan 2024 &
Perspectives 2025

01

Contexte.

Macro-Economique



Une année 2024 inédite

INTERNATIONAL

Elections en Inde :
3^{ème} mandat pour Narendra Modi

Elections au Royaume-Uni :
Keir Starmer devient 1^{er} ministre

COP16 (Colombie) sur la biodiversité :
Absence d'accord majeur

Elections au Mexique :
Claudia Sheinbaum devient la 1^{ère} femme présidente

Elections aux Etats-Unis : Donald Trump - 47^e président

Chute du régime syrien de Bassar al-Assad

1^{ère} baisse des taux de la BCE

2^{ème} baisse des taux de la BCE

3^{ème} baisse des taux de la BCE

4^{ème} baisse des taux de la BCE

Juin

Juillet

Août

Septembre

Octobre

Novembre

Décembre

Elections européennes
Dissolution de l'Assemblée nationale

2nd tour des élections à l'Assemblée nationale

Nomination de Michel Barnier au poste de 1^{er} Ministre

Vote d'une **motion de censure** sur le projet de LFSS

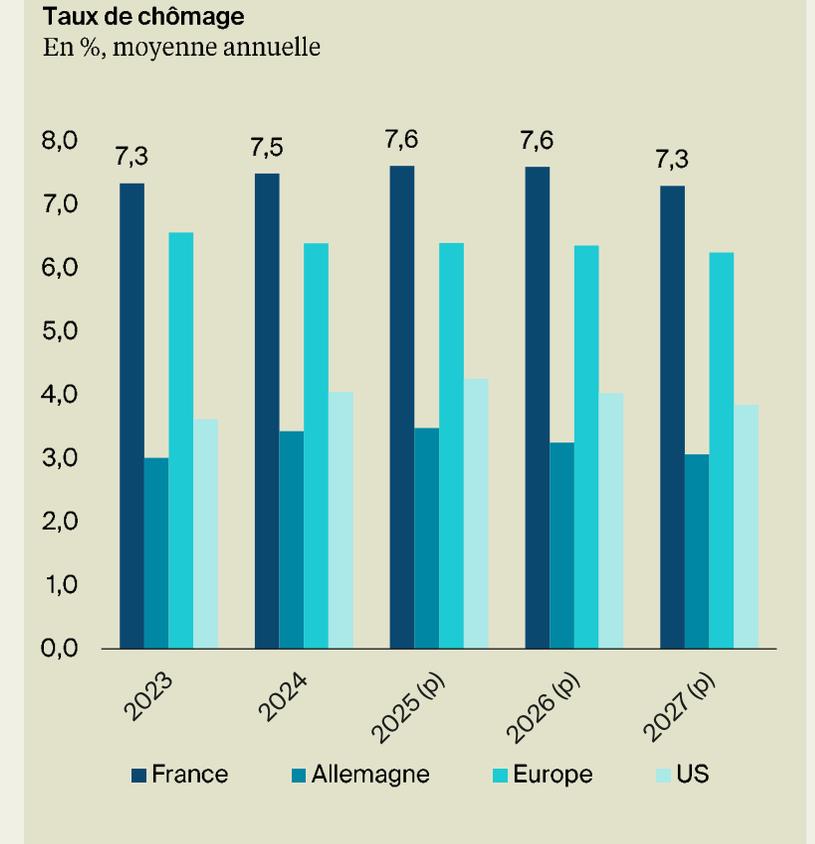
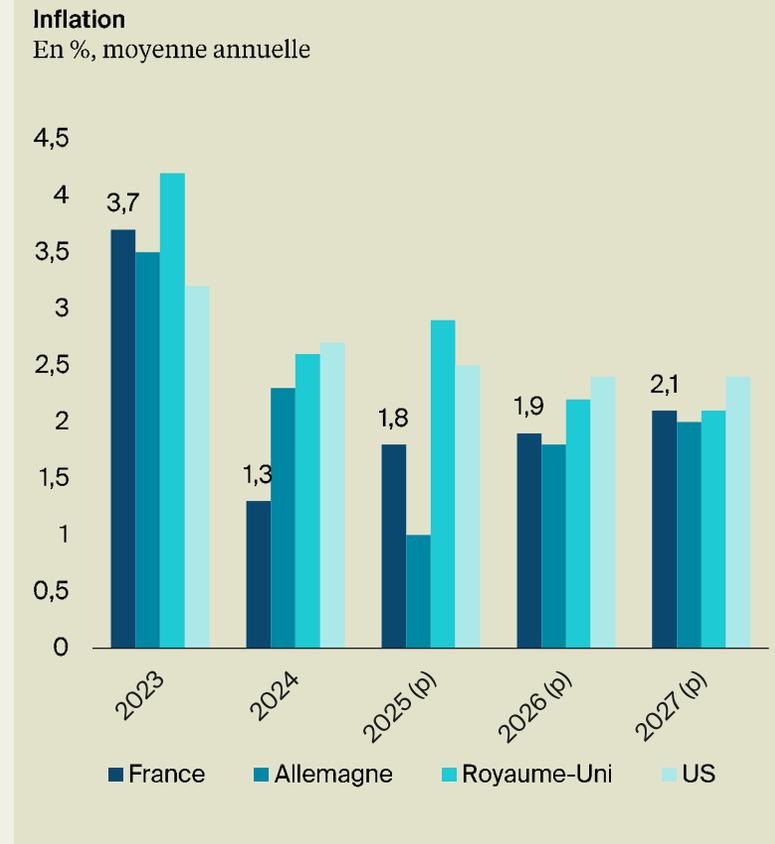
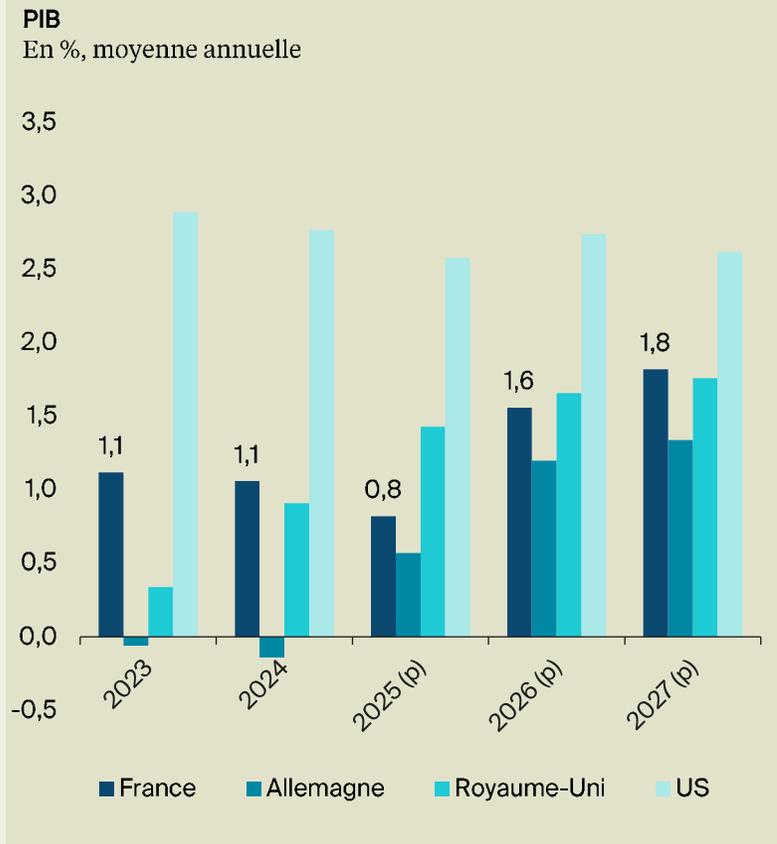
Nomination de François Bayrou au poste de 1^{er} Ministre

Jeux Olympiques

Jeux Paralympiques

FRANCE

Retour de la croissance en 2026, maîtrise de l'inflation mais chômage toujours élevé



Une situation budgétaire française dégradée et problématique

Dettes publiques au sens de Maastricht
A fin septembre 2024

3 303 Mds €
(+ 6,6 % en un an)

113,7 % du PIB
(+ 2,5 pts en un an)

Contre

6,1 %
de déficit public
estimé pour 2024*

< 3 %
selon les règles
européennes

Impacts sur la maison « France »

- **Dégradation de la note de la France** et hausse des taux
- **Perte de confiance** des marchés financiers dans la gestion de la dette publique
- **Frilosité des investisseurs** français et internationaux

Impacts sur les entreprises

- Recherche accrue de **réduction des coûts** (rationalisation de l'outil immobilier, baisse de la masse salariale, ralentissement des investissements privés, etc.)
- Hausse potentielle des **pressions fiscales et financières**
- Retrait ou diminution des **mécanismes de soutien** (subventions, crédits d'impôt, etc.)

Impacts sur les ménages

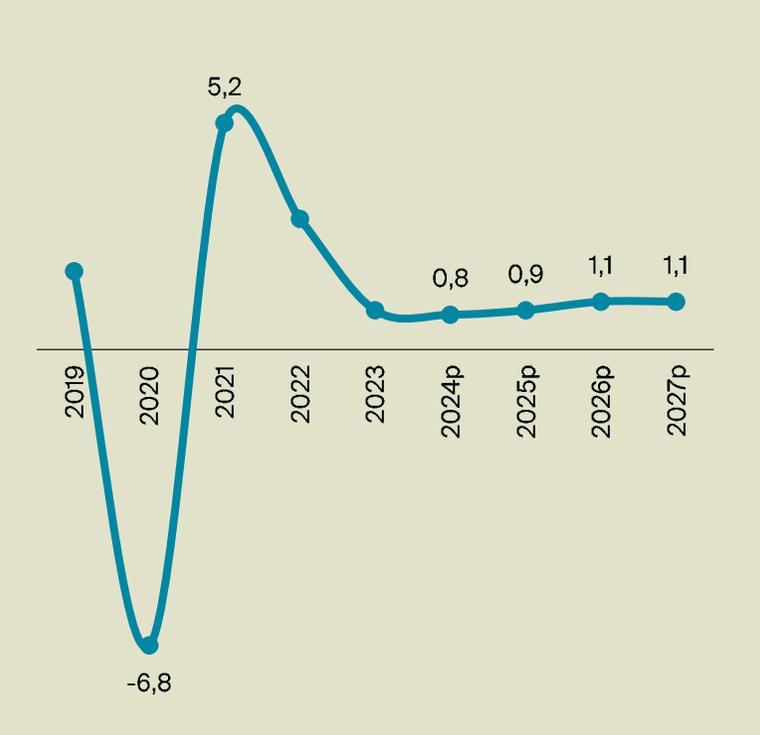
- Baisse du **pouvoir d'achat** et par extension, de la consommation
- Resserrement des **conditions d'octroi des crédits**
- Hausse de la **vulnérabilité** des plus modestes et des inégalités sociales

Un contexte tricolore fragile, malgré des signaux encourageants pour 2025

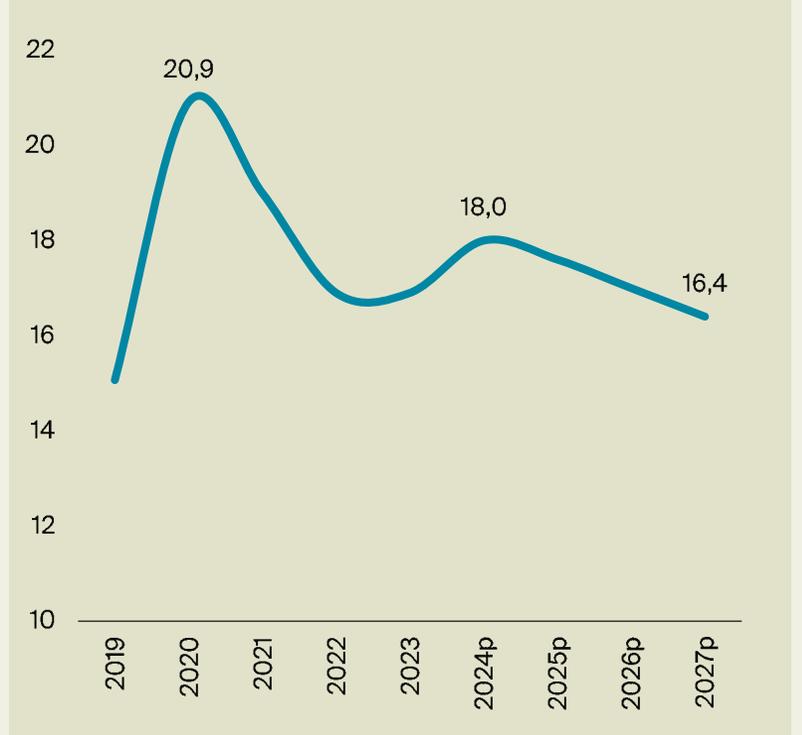
Opinion des ménages en France
En %, moyenne annuelle



Consommation des ménages en France
En %, moyenne annuelle

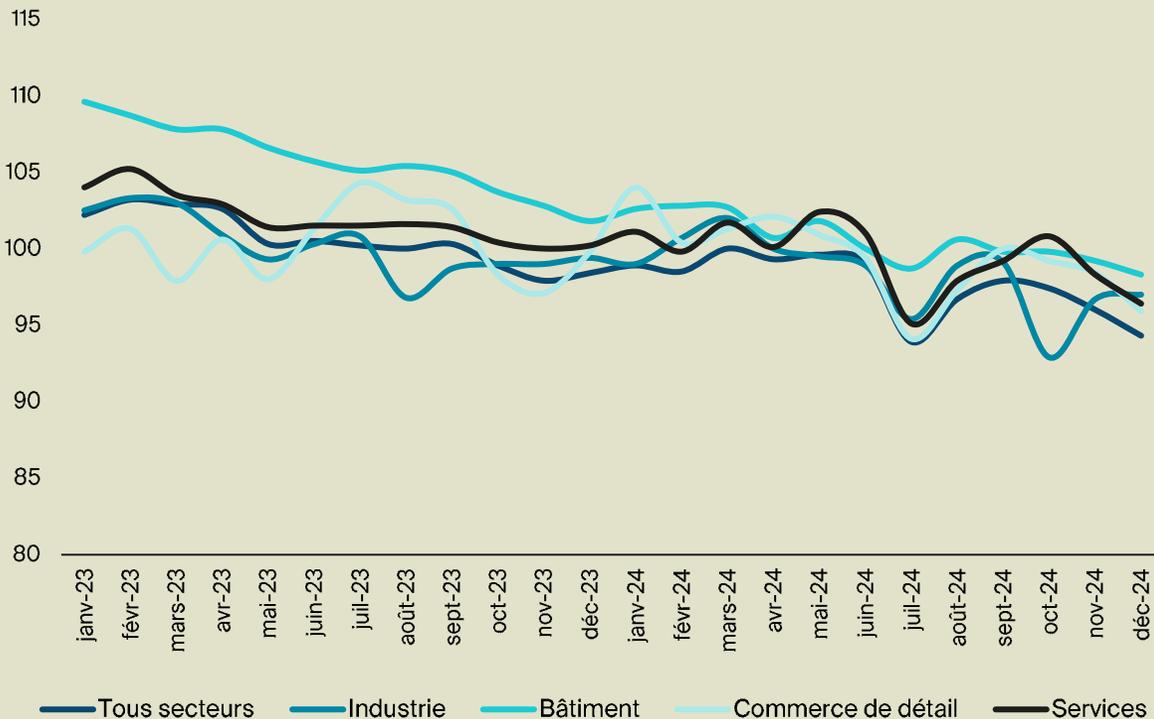


Taux d'épargne en France
En % du revenu disponible brut

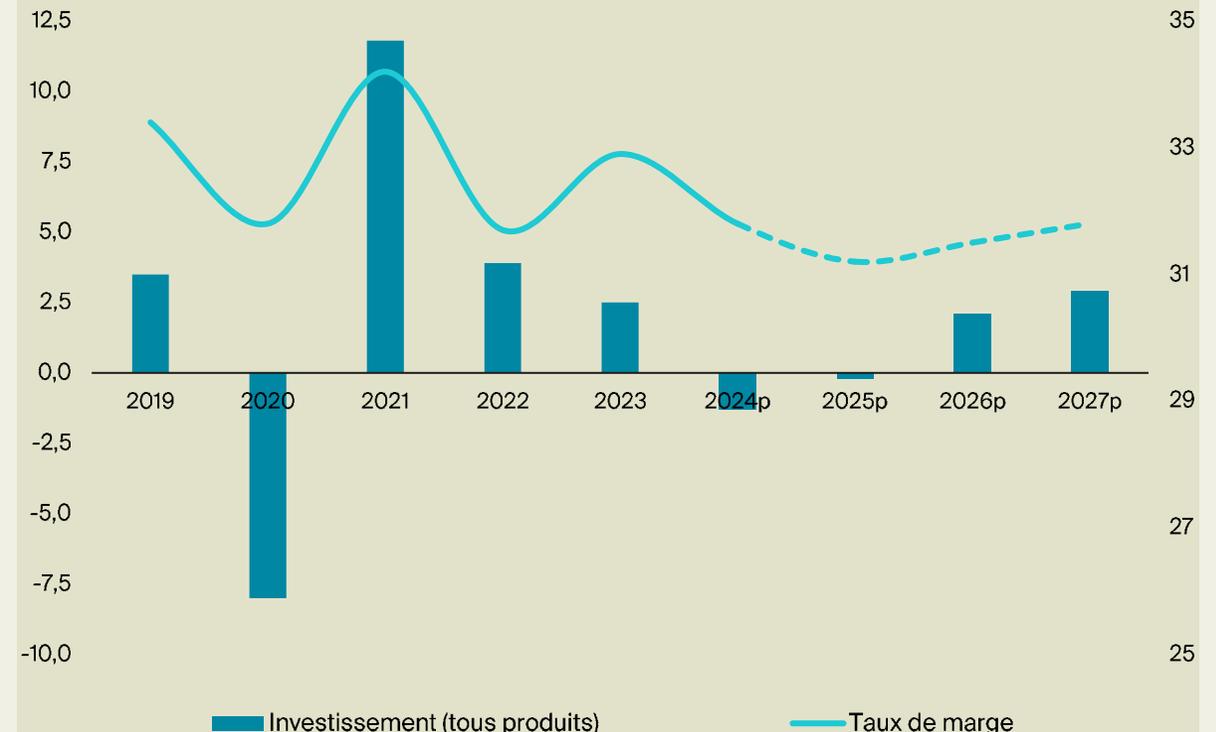


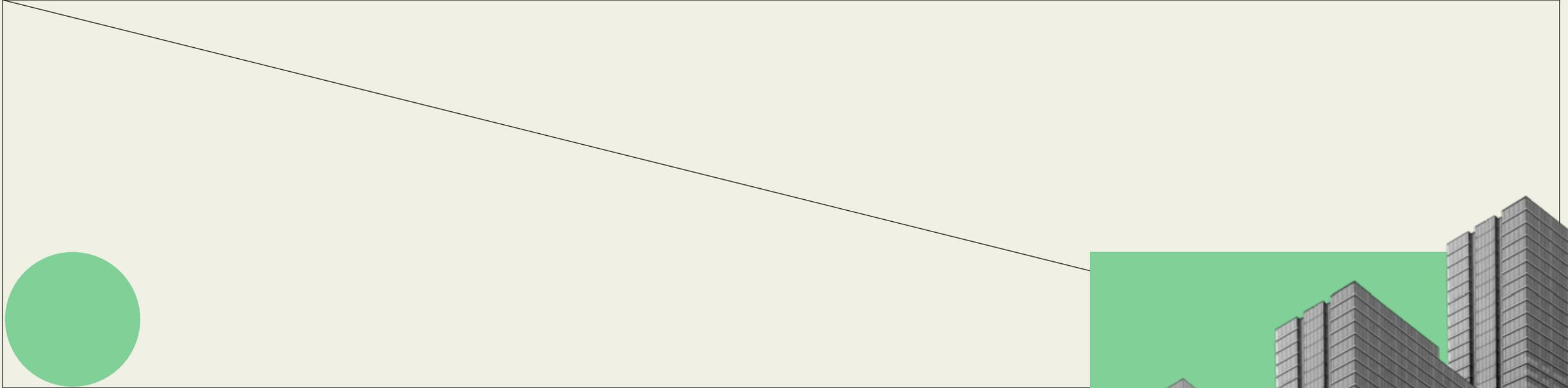
Une prudence de mise pour les prochains mois

Indicateur du climat des affaires
En points, en France



Taux de marge et investissement des sociétés non financières
En %, variations trimestrielles de l'investissement, en France

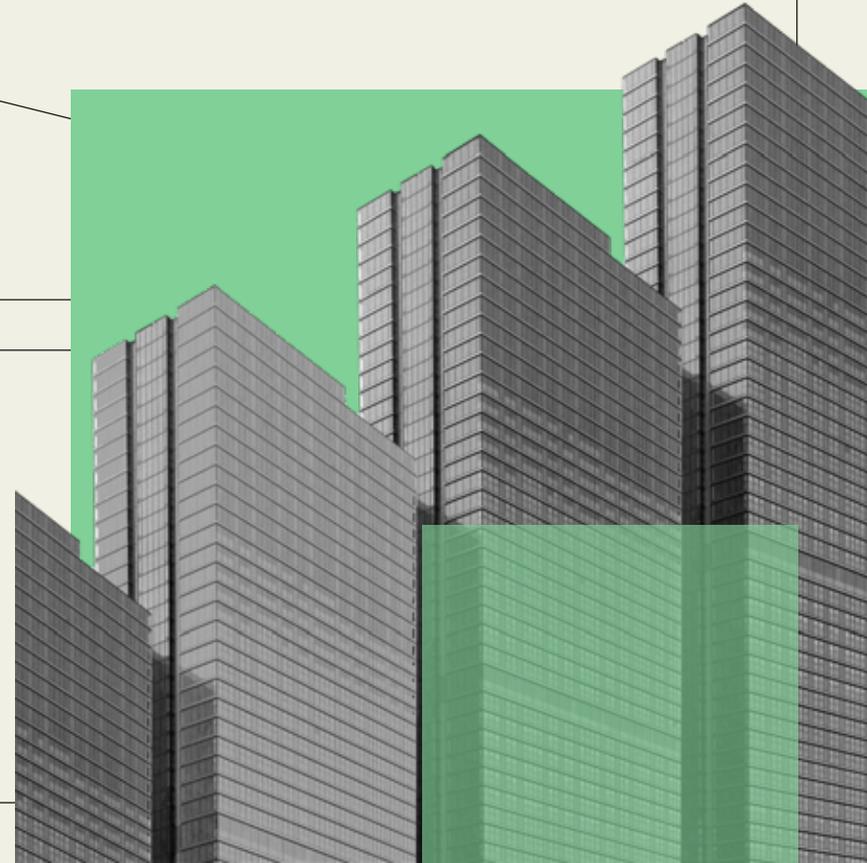




Bilan 2024 &
Perspectives 2025

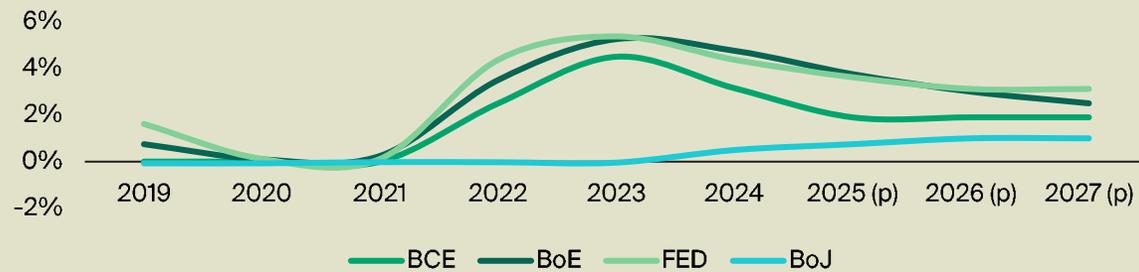
02

Investissement.



Des indicateurs financiers mieux orientés

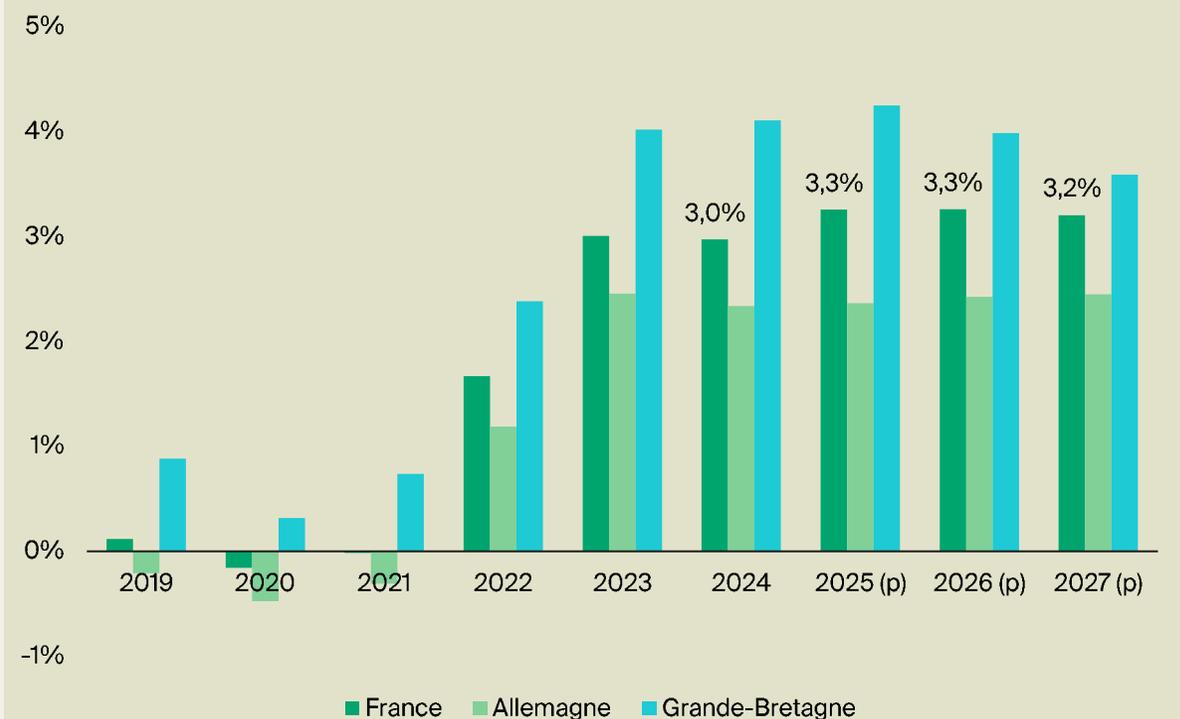
Taux directeurs des banques centrales
En %, évolution annuelle



Taux SWAP par année de maturité
En %



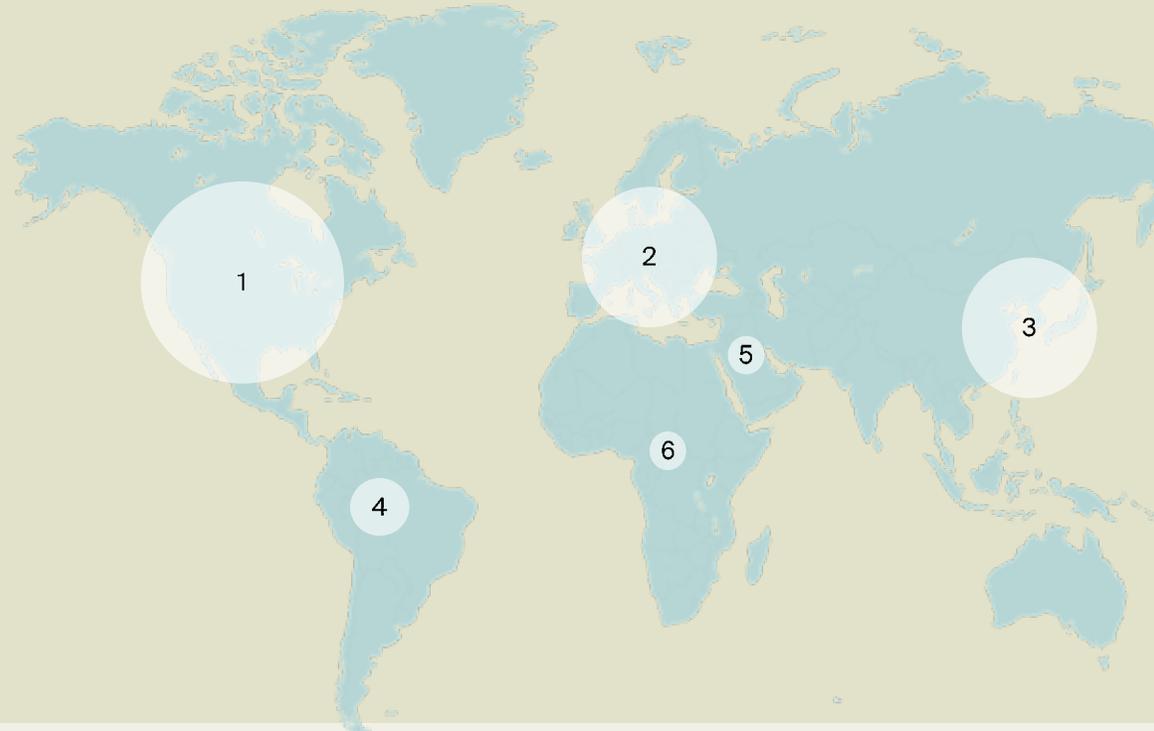
Rendement des obligations d'Etat à 10 ans
En %, valeur en fin de période



Stabilité des volumes investis à près de 660 milliards d'euros

Volumes investis en immobilier d'entreprise et actifs de diversification en 2024
En milliards d'euros

1	Amérique du Nord	341 Mds €	-1% vs 2023
2	Europe	161 Mds €	-1% vs 2023
3	Asie Pacifique	147 Mds €	-4% vs 2023
4	Amérique du Sud	3 Mds €	-18 vs 2023
5	Moyen-Orient	1,3 Md €	+200% vs 2023
6	Afrique	1,1 Md €	+13% vs 2023

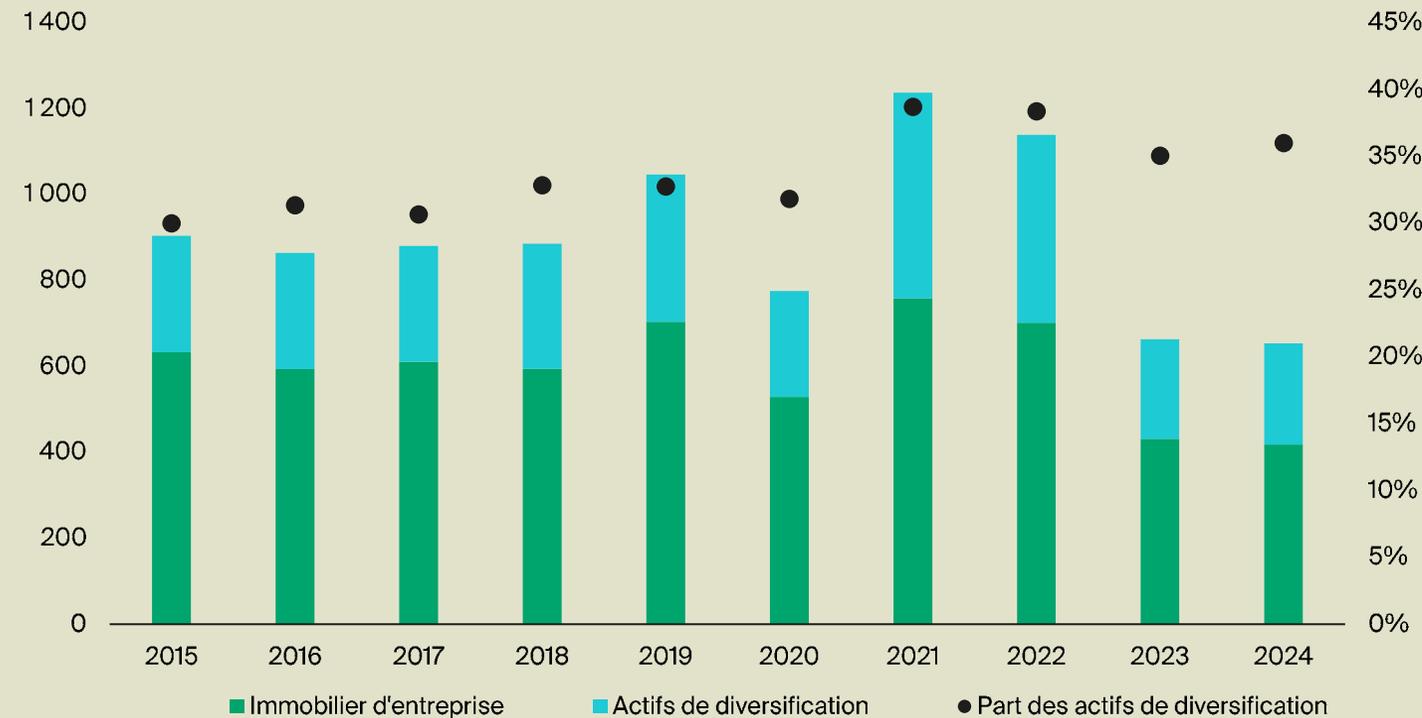


Flux de capitaux étrangers entrants en 2024
Immobilier d'entreprise et actifs de diversification
(% capitaux étrangers sur volume total)

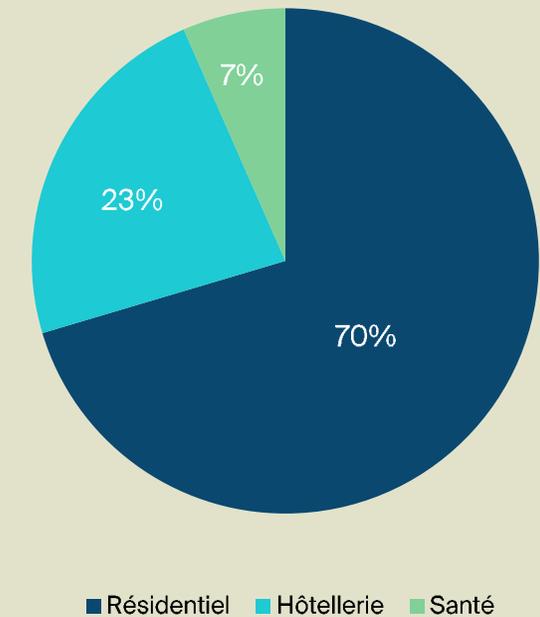
Etats-Unis	21,5 Mds € (7%)
Grande-Bretagne	19,8 Mds € (44%)
Allemagne	8,9 Mds € (33%)
France	8,6 Mds € (45%)
Japon	7,4 Mds € (20%)
Australie	7,1 Mds € (33%)
Monde	125,2 Mds € (19%)

La diversification d'actifs, une tendance mondiale

Volumes investis en immobilier d'entreprise et actifs de diversification dans le monde
En milliards d'euros, en %

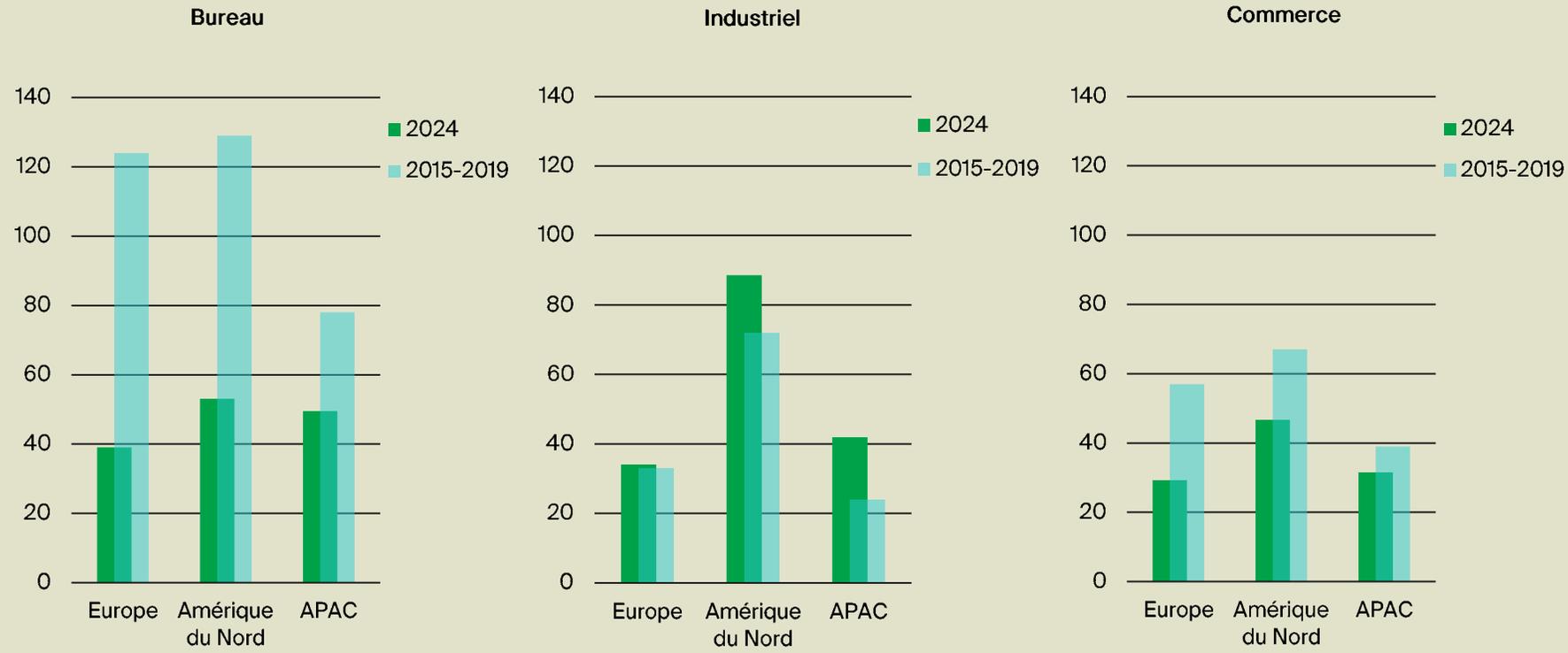


Répartition des investissements en actifs de diversification en 2024
En %



Hausse de l'industriel, contraction du bureau et du commerce

Volumes investis en immobilier d'entreprise dans le Monde par classe d'actifs
En milliards d'euros; en 2024 vs moyenne 2015-2019



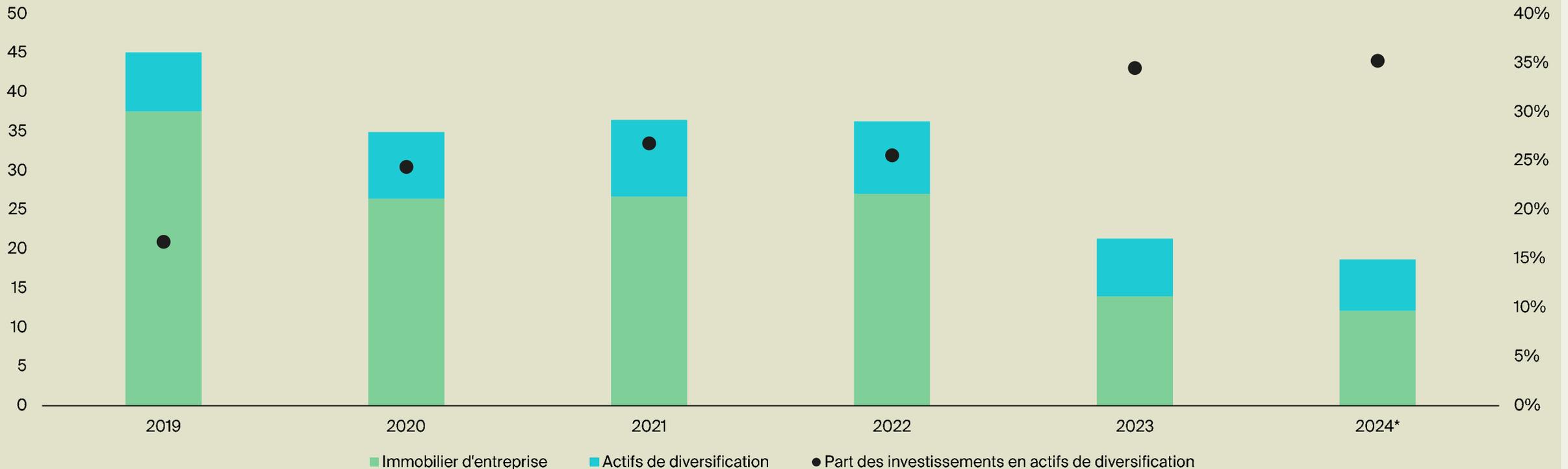
Répartition des volumes investis en immobilier d'entreprise en 2024 dans le monde, en %



Confirmation de la place croissante des actifs de diversification en France

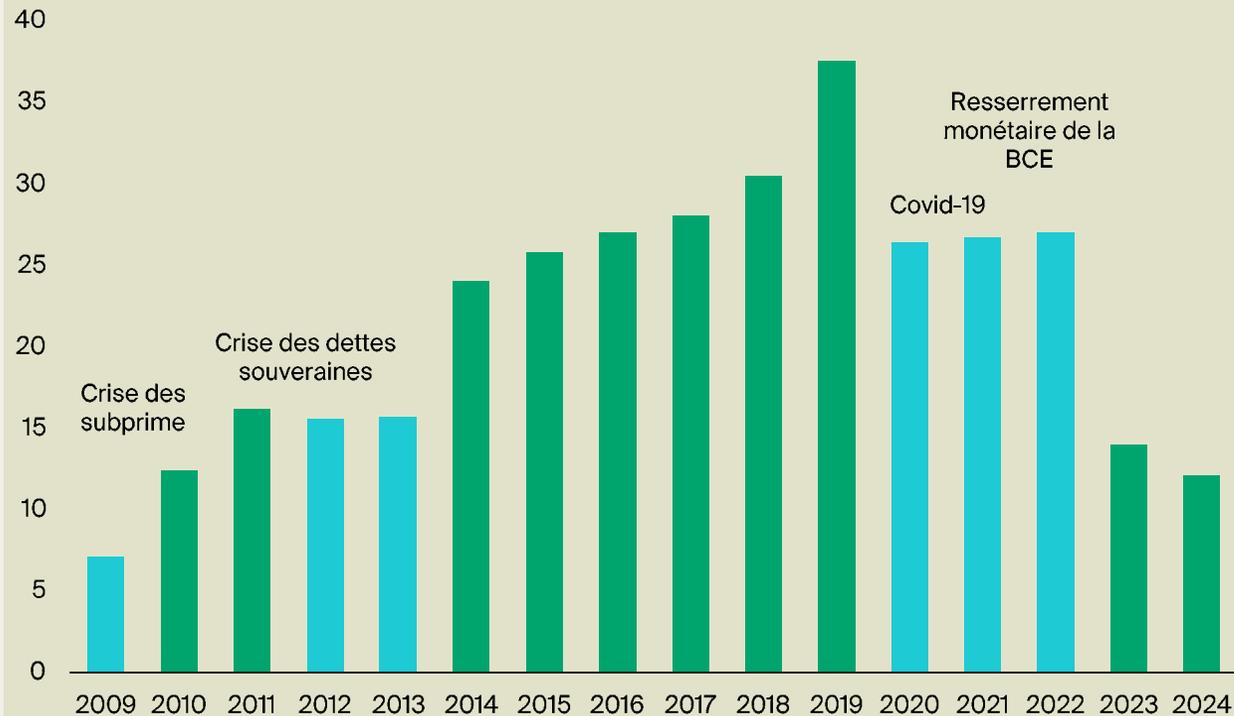
Volumes investis en actifs immobiliers en France

En milliards d'euros (axe de gauche), en pourcentages (axe de droite)



Un volume en retrait, mais une tendance prometteuse

Volumes investis en immobilier d'entreprise en France
En milliards d'euros

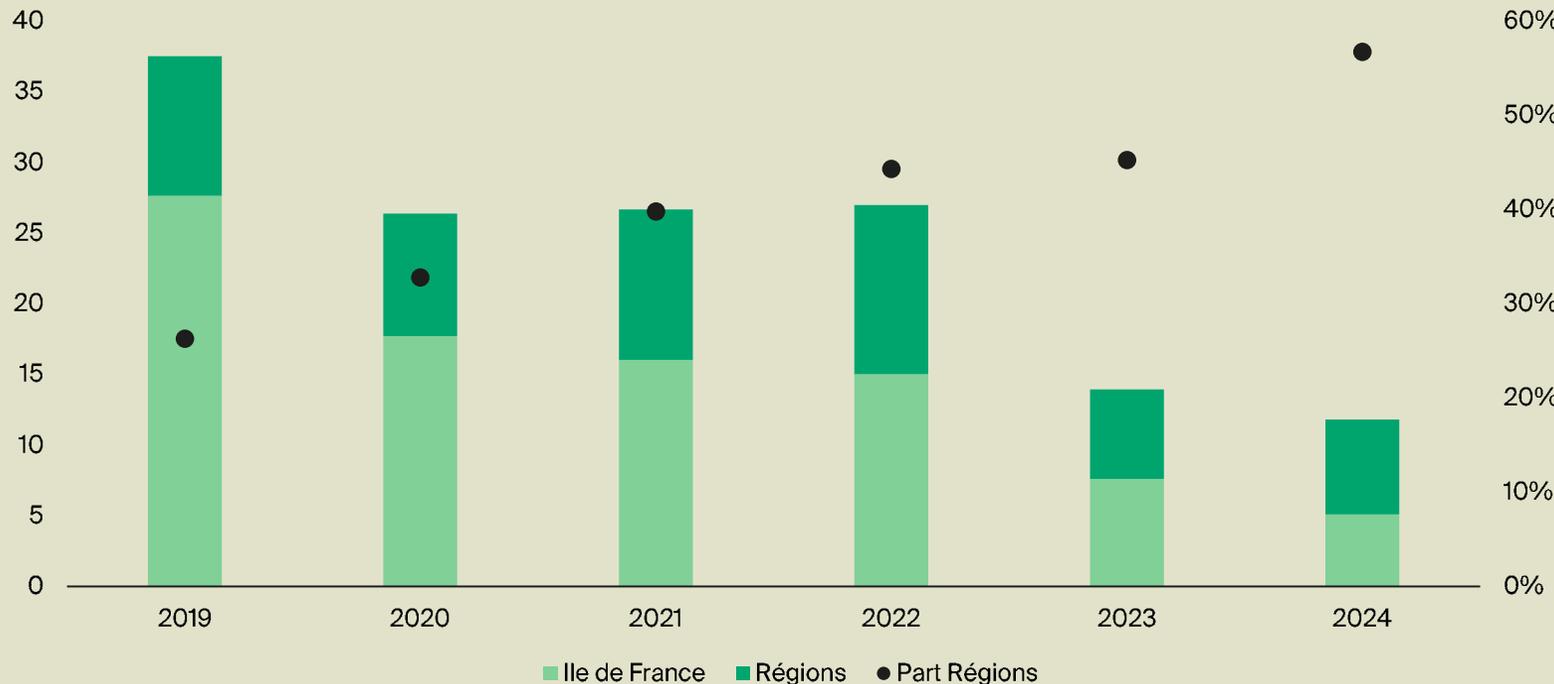


Volumes investis en immobilier d'entreprise en France et taux directeur de la BCE
En milliards d'euros (axe de gauche), en pourcentage (axe de droite)

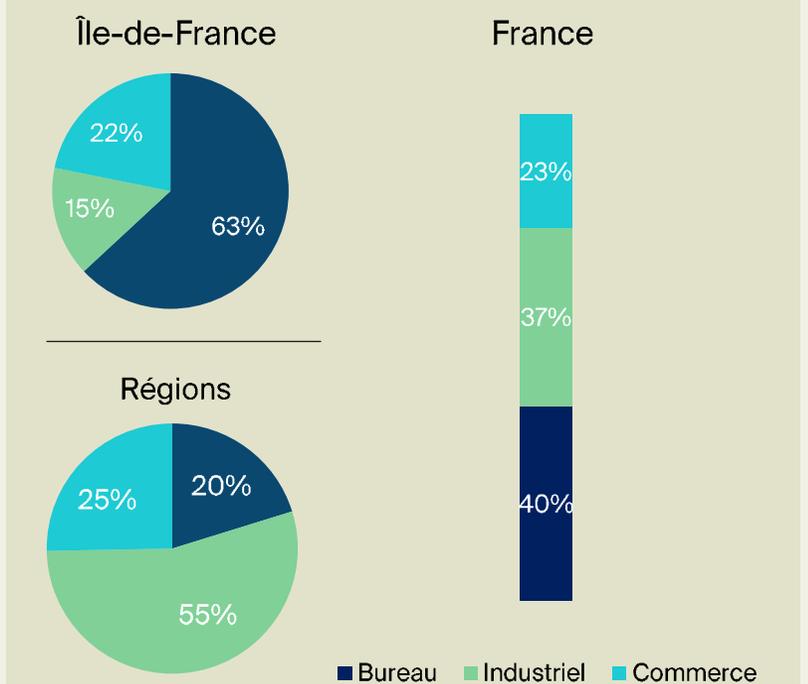


L'immobilier industriel pousse les Régions à la hausse

Répartition géographique des volumes investis en immobilier d'entreprise en France
En milliards d'euros (axe de gauche), en pourcentages (axe de droite)

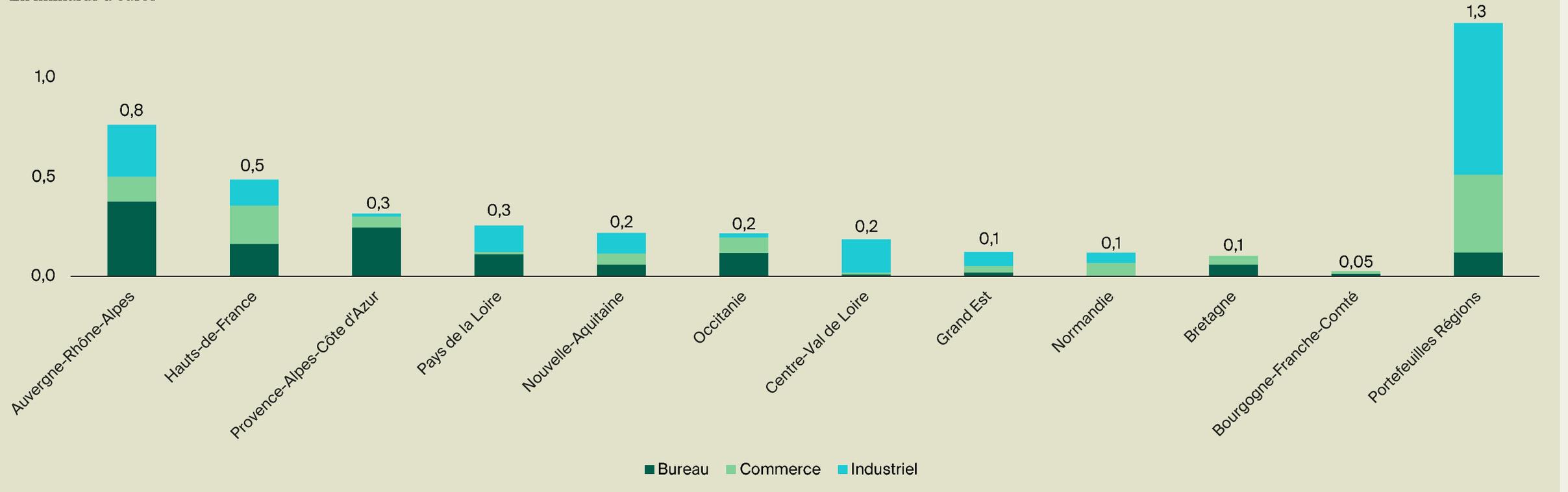


Répartition des volumes investis en immobilier d'entreprise en 2024
En %, par typologie d'actifs



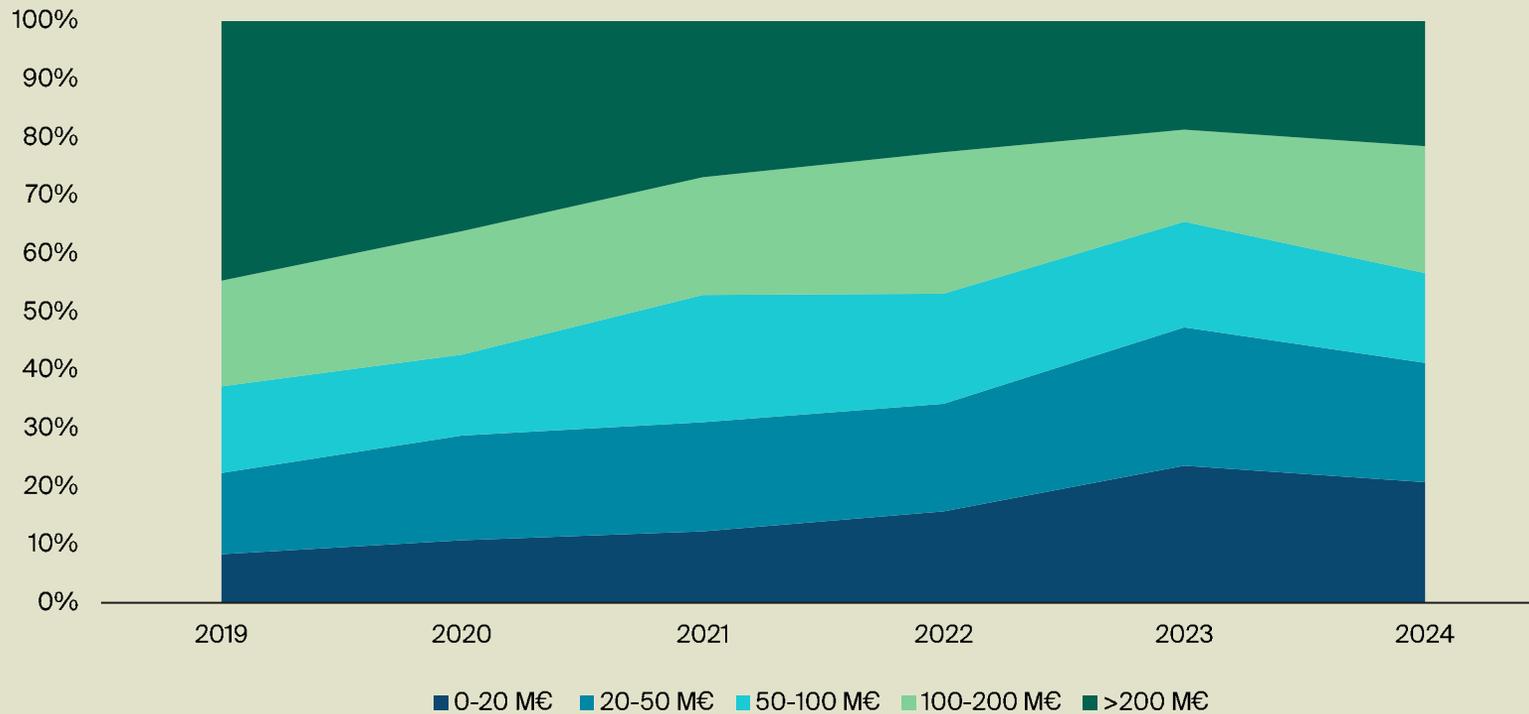
Les investisseurs, friands de portefeuilles régionaux

Répartition des volumes investis en immobilier d'entreprise en Régions (hors portefeuilles nationaux)
En milliards d'euros



Un timide redémarrage des grandes transactions

Répartition des volumes investis en immobilier d'entreprise en France
Par tranche de montants, en% du total

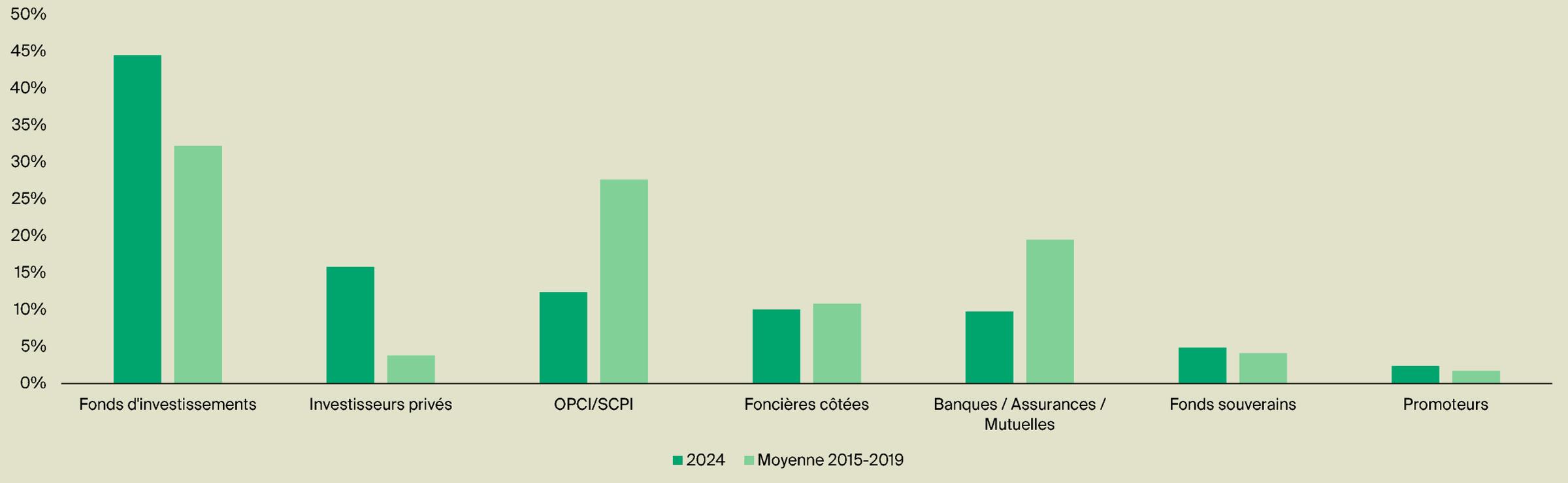


43%

Part des transactions supérieures à 100 millions d'euros en 2024
(vs 35% en 2023 et 63% en 2019)

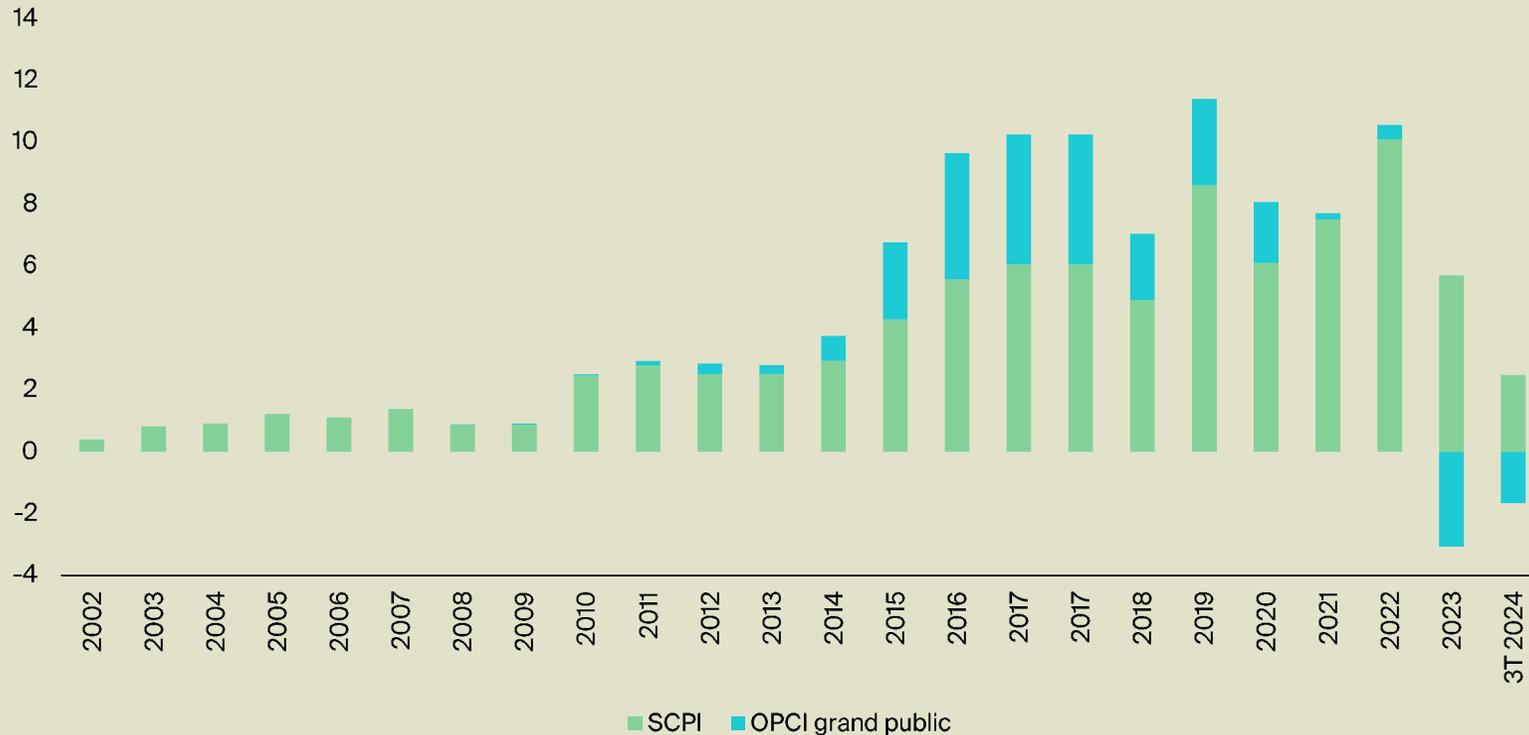
Des capitaux privés à la manœuvre en 2024

Répartition des volumes investis en immobilier d'entreprise en France
Par profil d'acquéreurs, en pourcentage

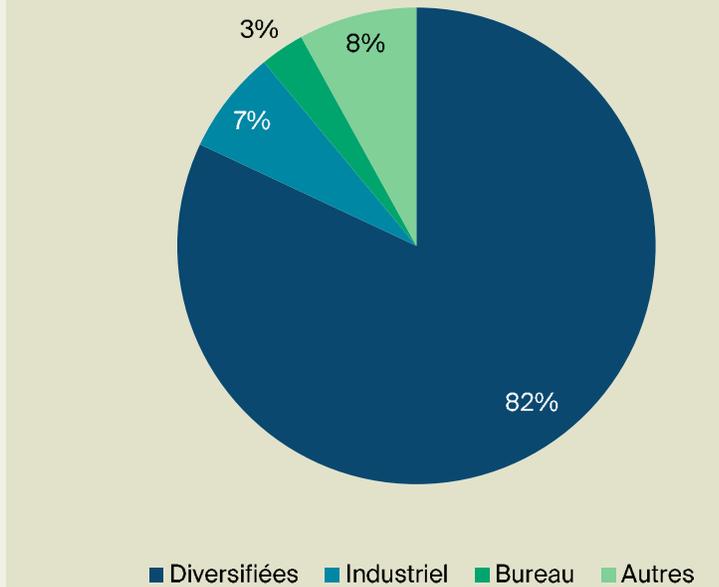


La diversification au cœur de la stratégie des SCPI

Collecte nette des fonds immobiliers grand public
En milliards d'euros

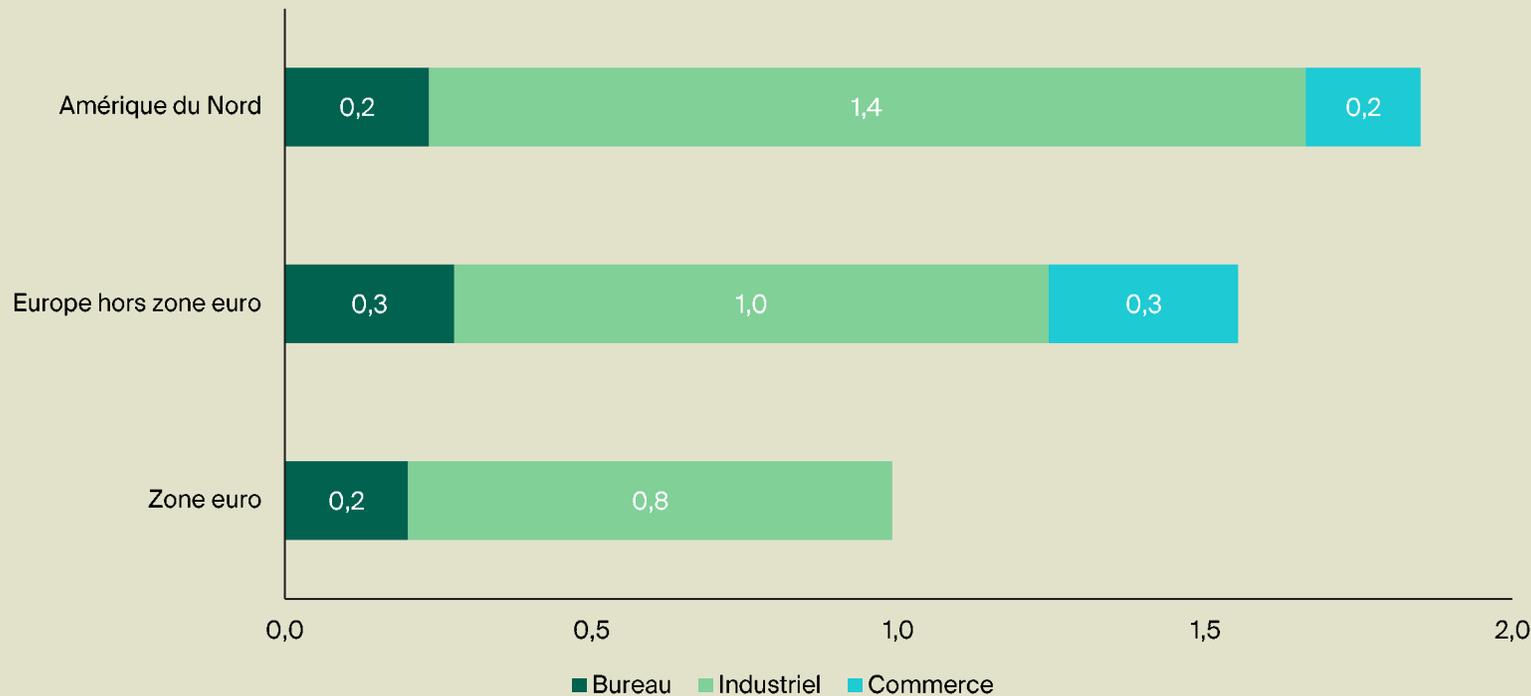


Collecte nette des SCPI en 2024
selon la stratégie prépondérante
En %



Les capitaux étrangers friands de logistique en France

Volumes investis en immobilier d'entreprise en France par des investisseurs étrangers en 2024 & Répartition par classe d'actifs, En milliards d'euros

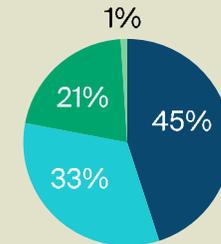


40%

Part des capitaux étrangers dans les volumes investis en IE en France en 2024 (vs 27% en 2023 et 44% en 2019).

Origine des volumes investis par des investisseurs étrangers en 2024

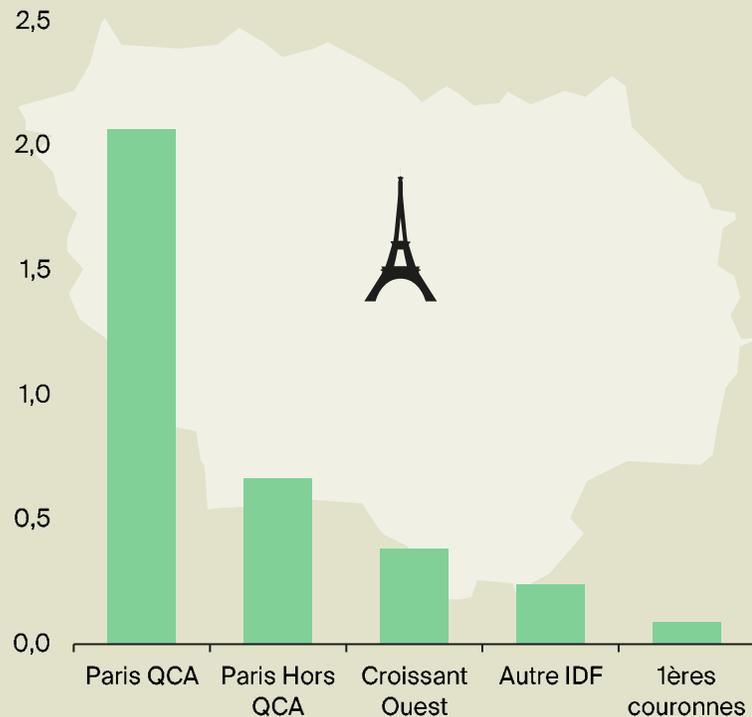
En %



- Amérique du Nord
- Europe hors zone euro
- Zone euro
- Autre

Un segment Bureau francilien sauvé par le QCA

Répartition des volumes investis en bureau en Île-de-France en 2024
En milliards d'euros



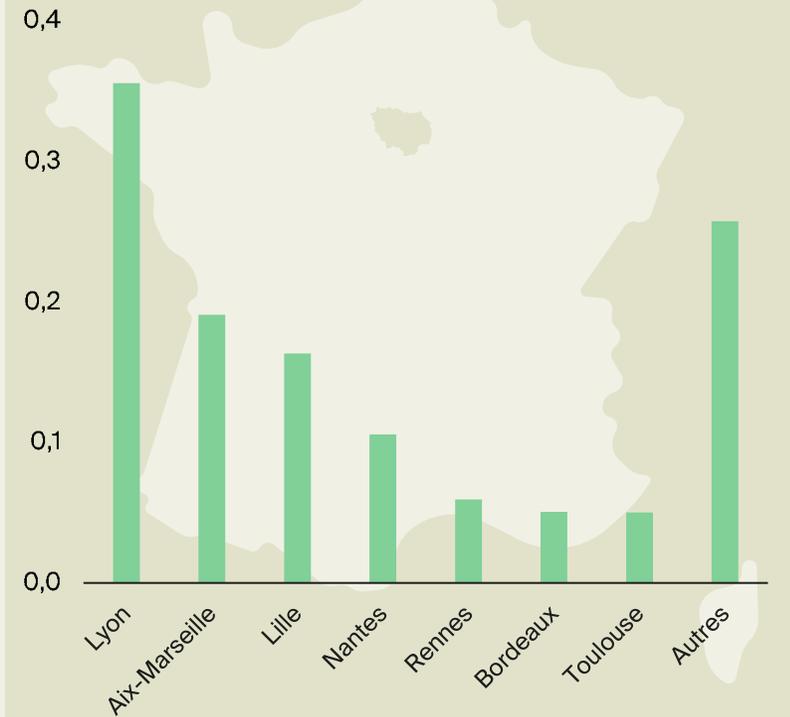
3,5 Mds €

Volume investi Bureau IDF
en 2024
-28% en un an

1,4 Md €

Volume investi Bureau Hors IDF
en 2024
-31% en un an

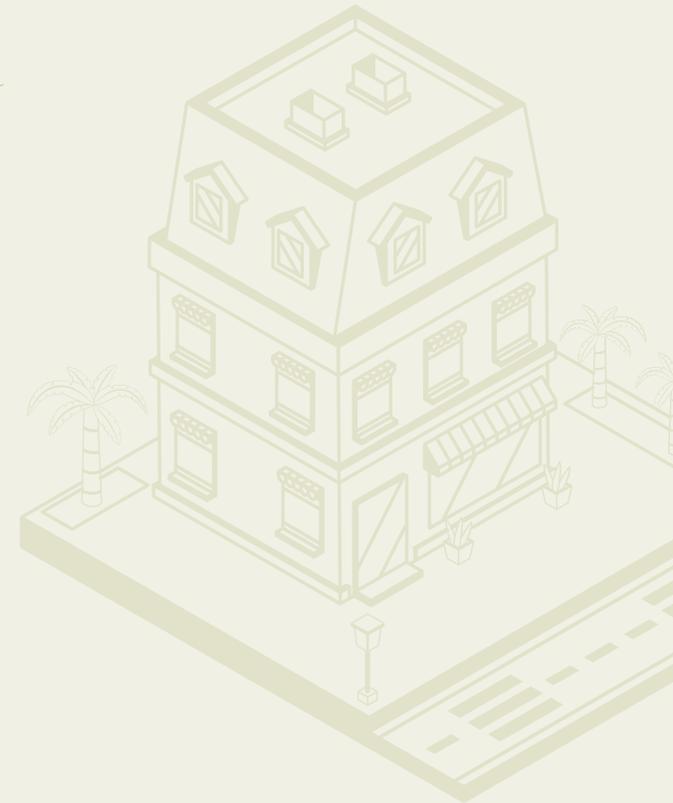
Répartition des volumes investis en bureau hors IDF en 2024
En milliards d'euros



Un marché francilien à deux...ou trois vitesses

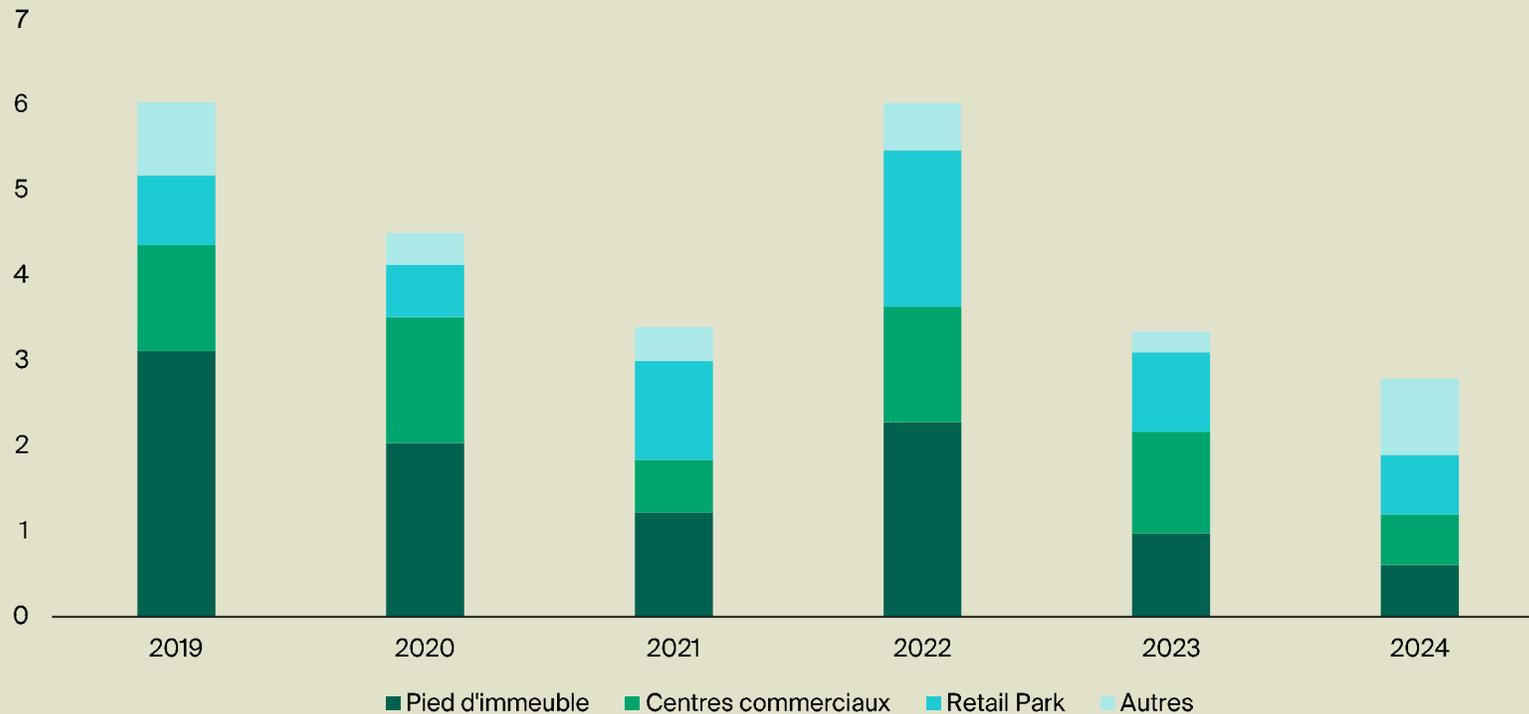
Volumes investis en bureau et prix métrique moyen d'acquisition
En milliards d'euros et €/m²

1	Paris QCA	2,1 Md €	16 300 €/m ²
2	Paris Autres	0,7 Md €	9 600 €/m ²
3	Croissant Ouest	0,4 Md €	5 100 €/m ²
4	Deuxième Couronne	0,2 Md €	2 200 €/m ²
5	Première Couronne	0,1 Md €	3 100 €/m ²
6	La défense	-	-



Immobilier de commerce : l'année des hyper/supermarchés

Répartition des volumes investis
en immobilier de commerce en France
En milliards d'euros

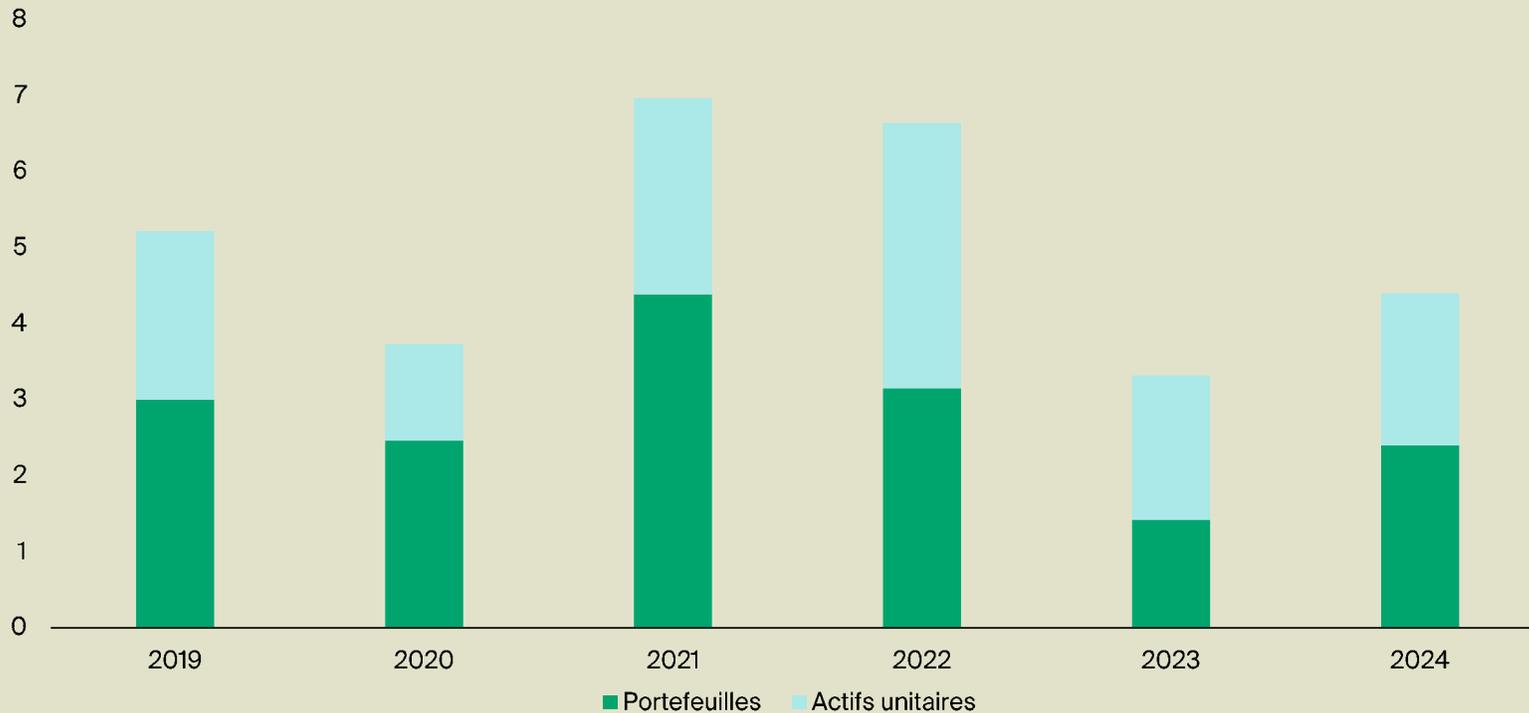


> 800 M€

Montants engagés en 2024 en murs
d'hypermarchés / supermarchés /
commerces alimentaires.

Reprise des ventes de portefeuilles en industriel

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



+28%

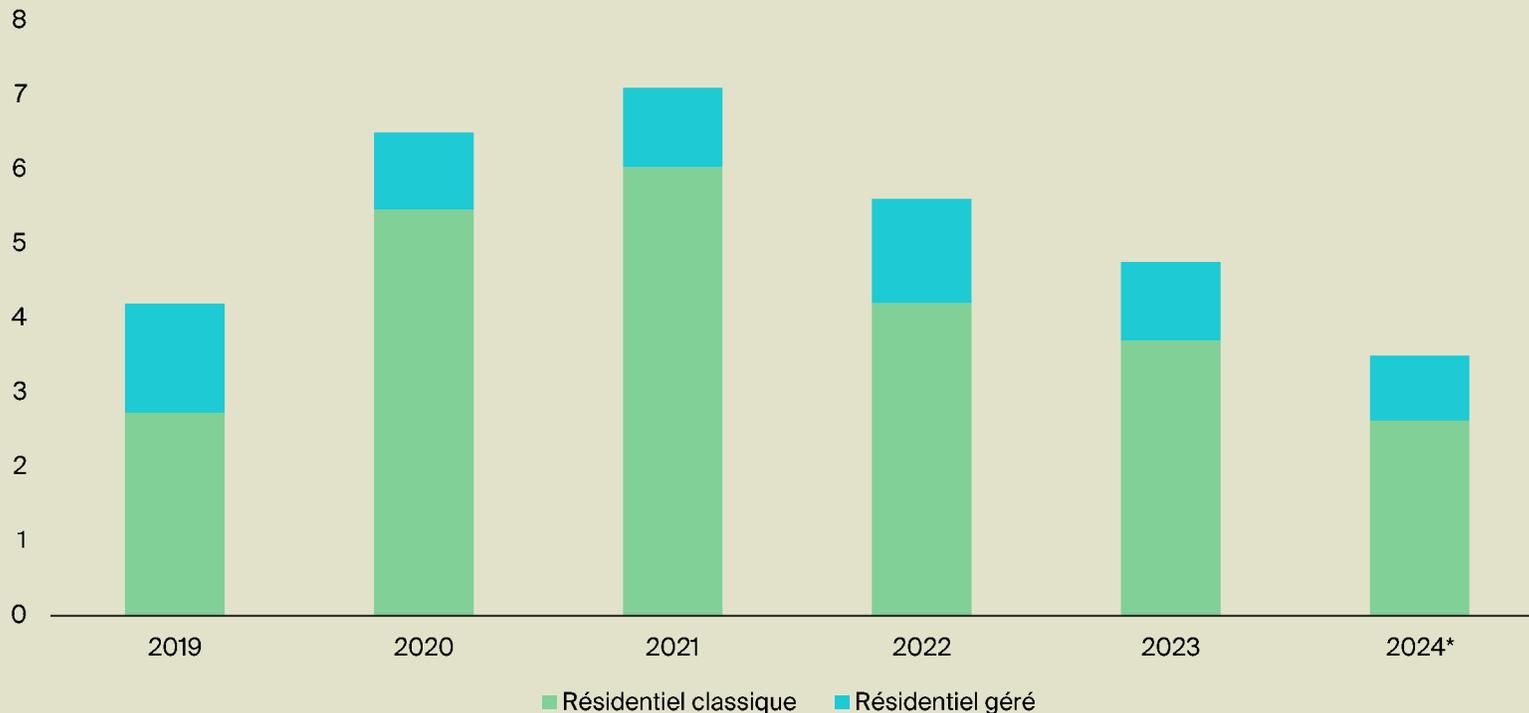
Hausse de l'investissement en industriel en 2024

+69%

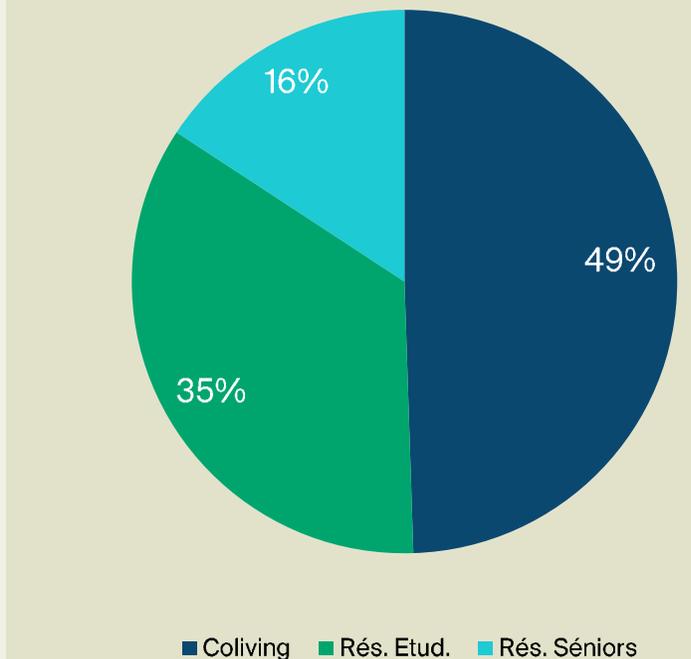
Croissance annuelle des cessions de portefeuilles en 2024

Résilience du résidentiel, privé de portefeuilles

Répartition des volumes investis en immobilier résidentiel en France
En milliards d'euros

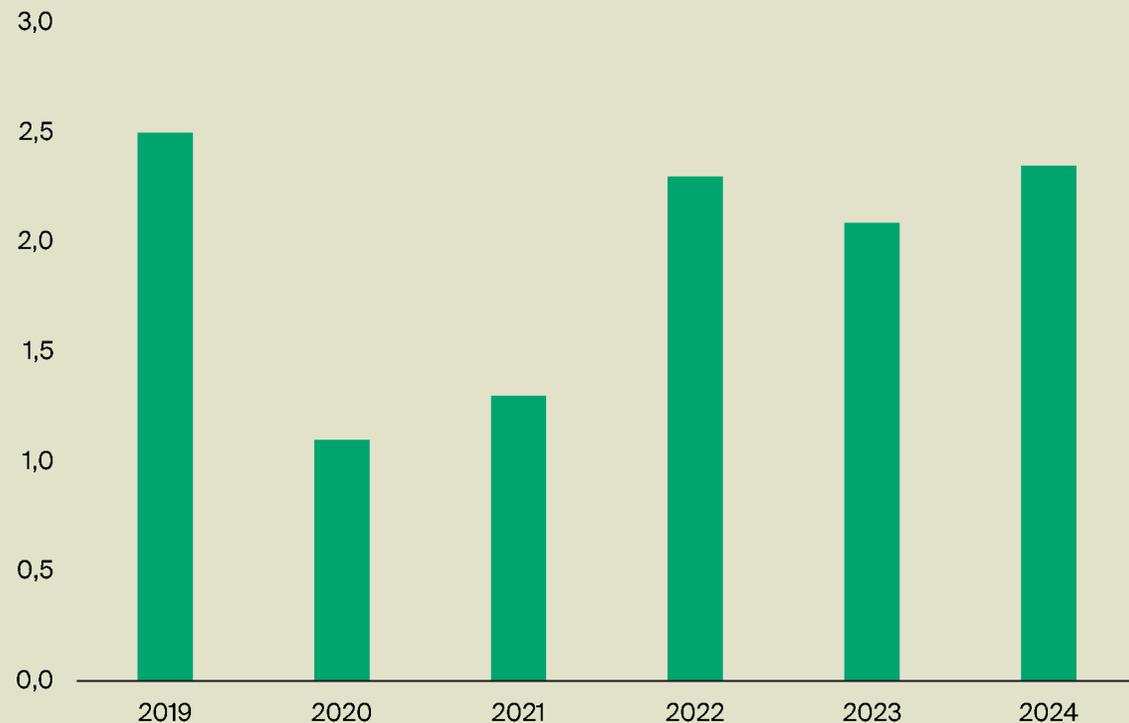


Répartition des volumes investis en immobilier résidentiel géré en 2024
En pourcentage

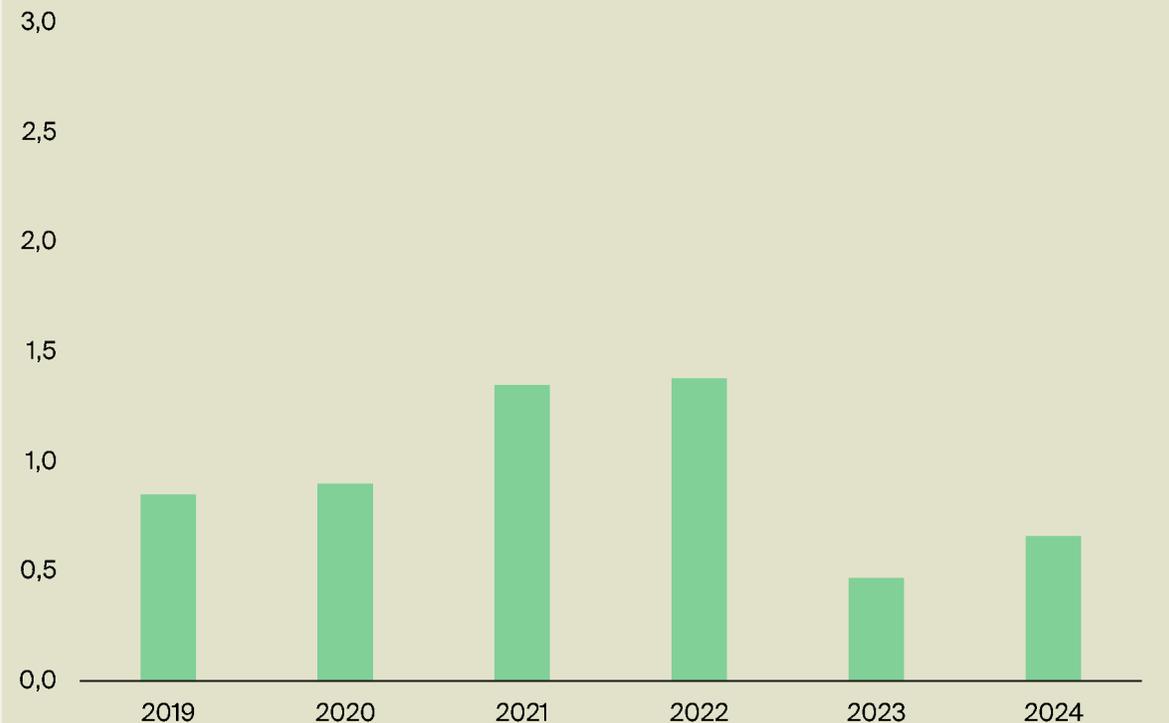


Hôtellerie en forme olympique, Santé en convalescence

Volumes investis en hôtellerie en France
En milliards d'euros

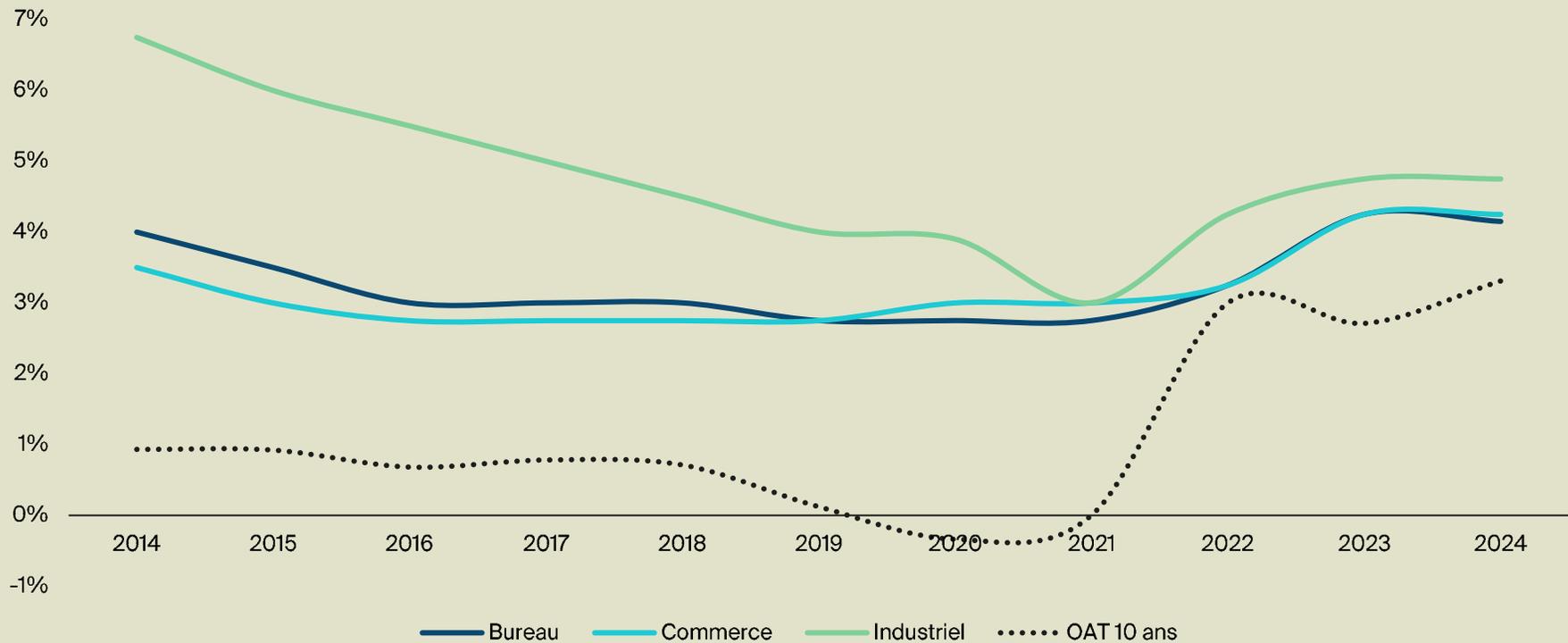


Volumes investis en immobilier de santé en France
En milliards d'euros



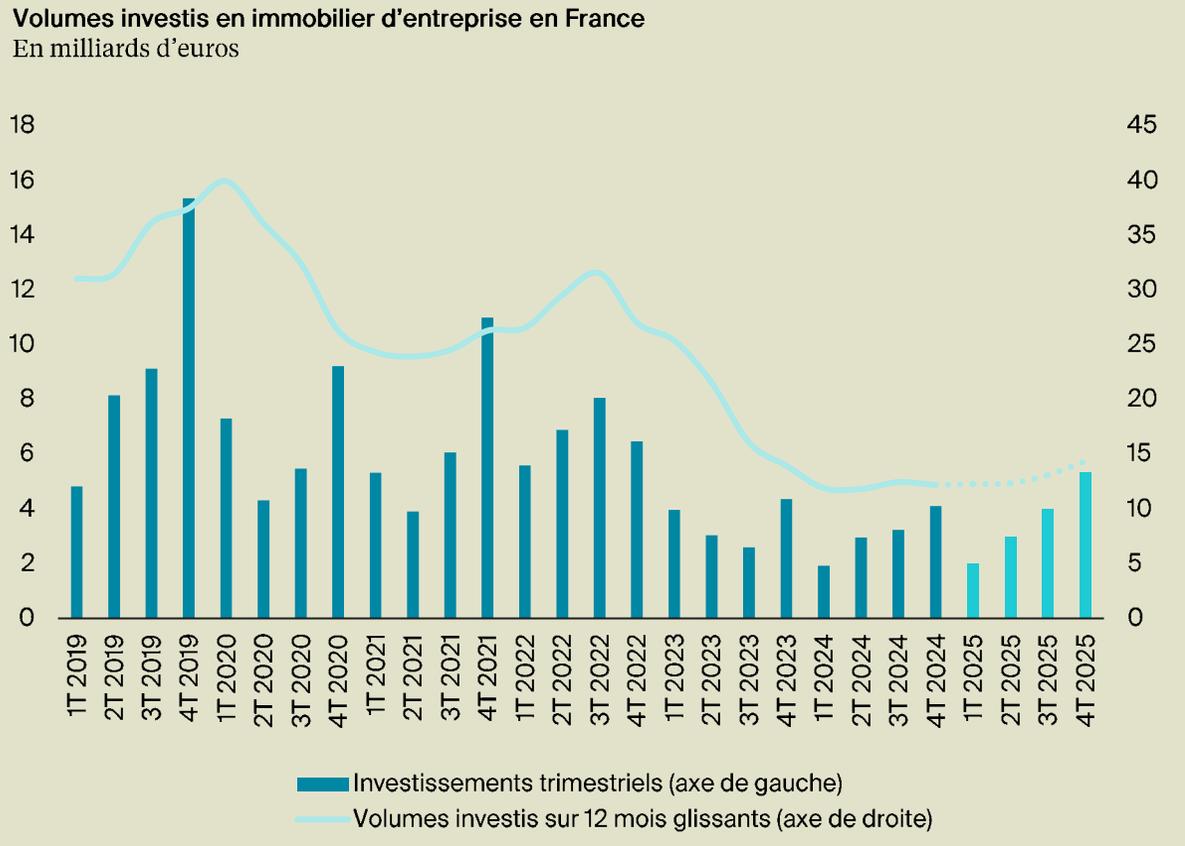
Début d'infléchissement des taux prime ?

Évolution des taux de rendement prime
En %, fin de période



	ÉVOLUTION SUR UN AN	ÉVOLUTION SUR 10 ANS
	▼ - 10 pdb	▲ + 15 pdb
	=	▲ + 75 pdb
	=	▼ - 200 pdb

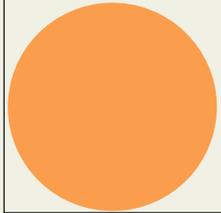
Un marché de l'investissement dans les starting blocks ?



Un rebond du marché avec une projection à **14/ 15 milliards d'euros** engagés en 2025 sous des conditions multiples et variées :

1. Restauration de la confiance des investisseurs dans la dette Française, politique de soutien de la BCE
2. Proactivité des investisseurs (acquéreurs / vendeurs)
3. Retour progressif des capitaux « core »
4. Reprise plus prononcée des investissements étrangers, en particulier acteurs US (taux de change favorable, contre coup de la politique inflationniste du Président Trump)
5. Fin du « bureaux bashing » sur la base des nouveaux marqueurs du marché et traitement actif des immeubles obsolètes





Bilan 2024 &
Perspectives 2025

03

Bureaux.



Les entreprises, leurs organisations et leurs enjeux en 2025



36%

Part des salariés pratiquant le télétravail au moins une fois par semaine en 2024

3,5 jours

Présence hebdomadaire moyenne au bureau



Un capital humain au cœur de la performance des organisations

Recrutement, rétention et marque employeur

Incarner les engagements environnementaux et sociaux de l'entreprise

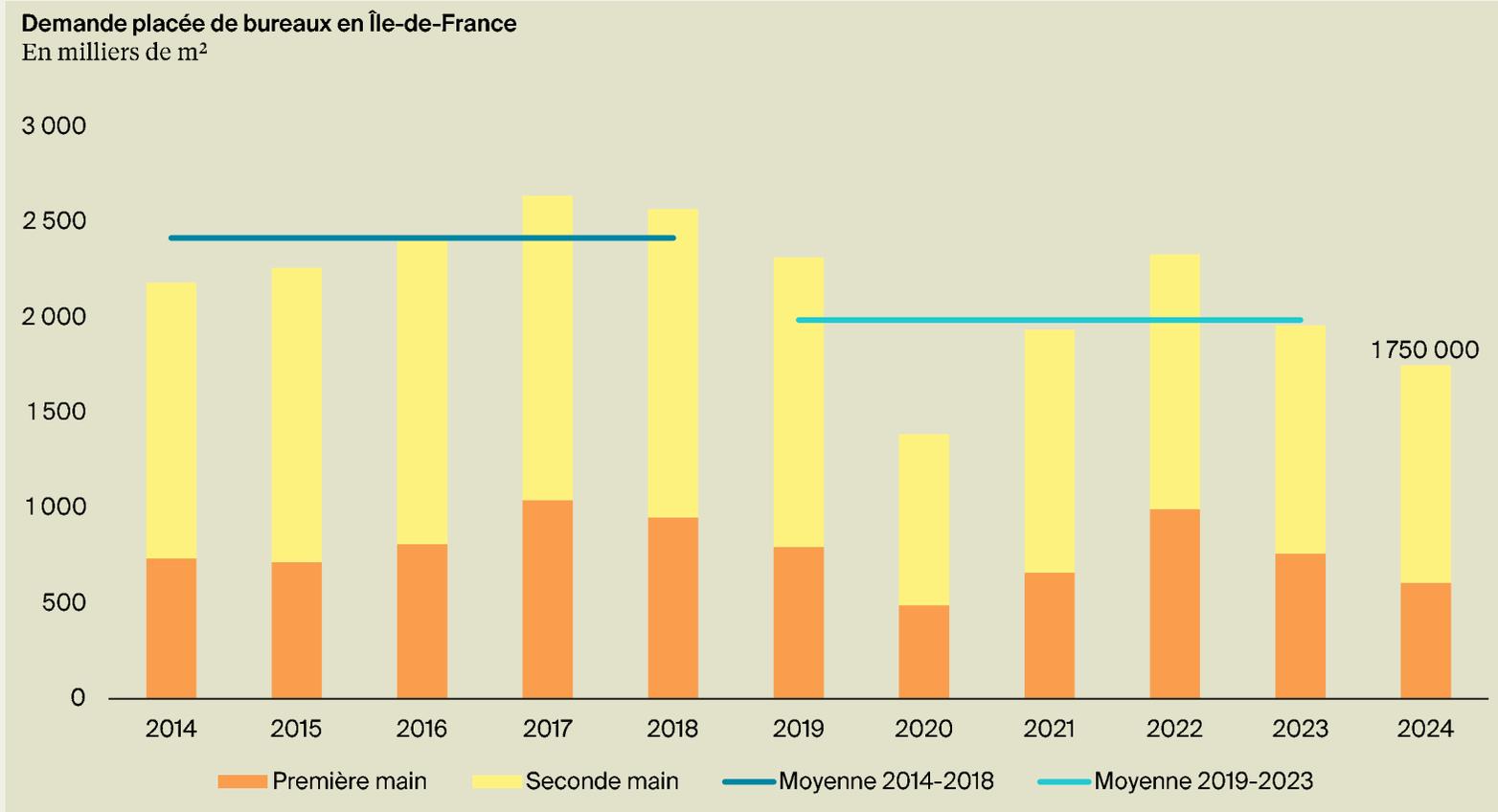


Une pratique de flex office encore émergente en France

Un choix de localisation précis mais pragmatique

Une maîtrise des coûts immobiliers (surfaces & loyers)

Les nouveaux marqueurs de la demande placée tertiaire en Ile-de-France



-11%

▼
Sur un an

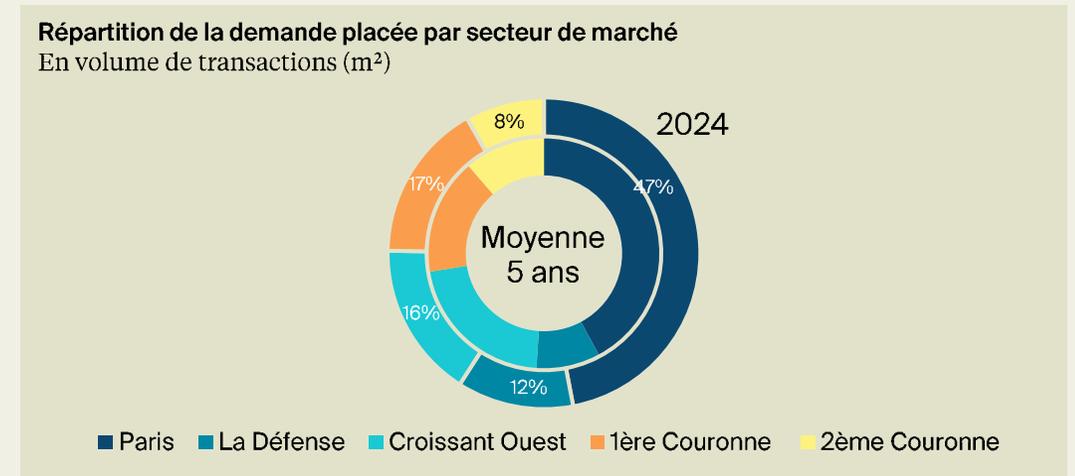
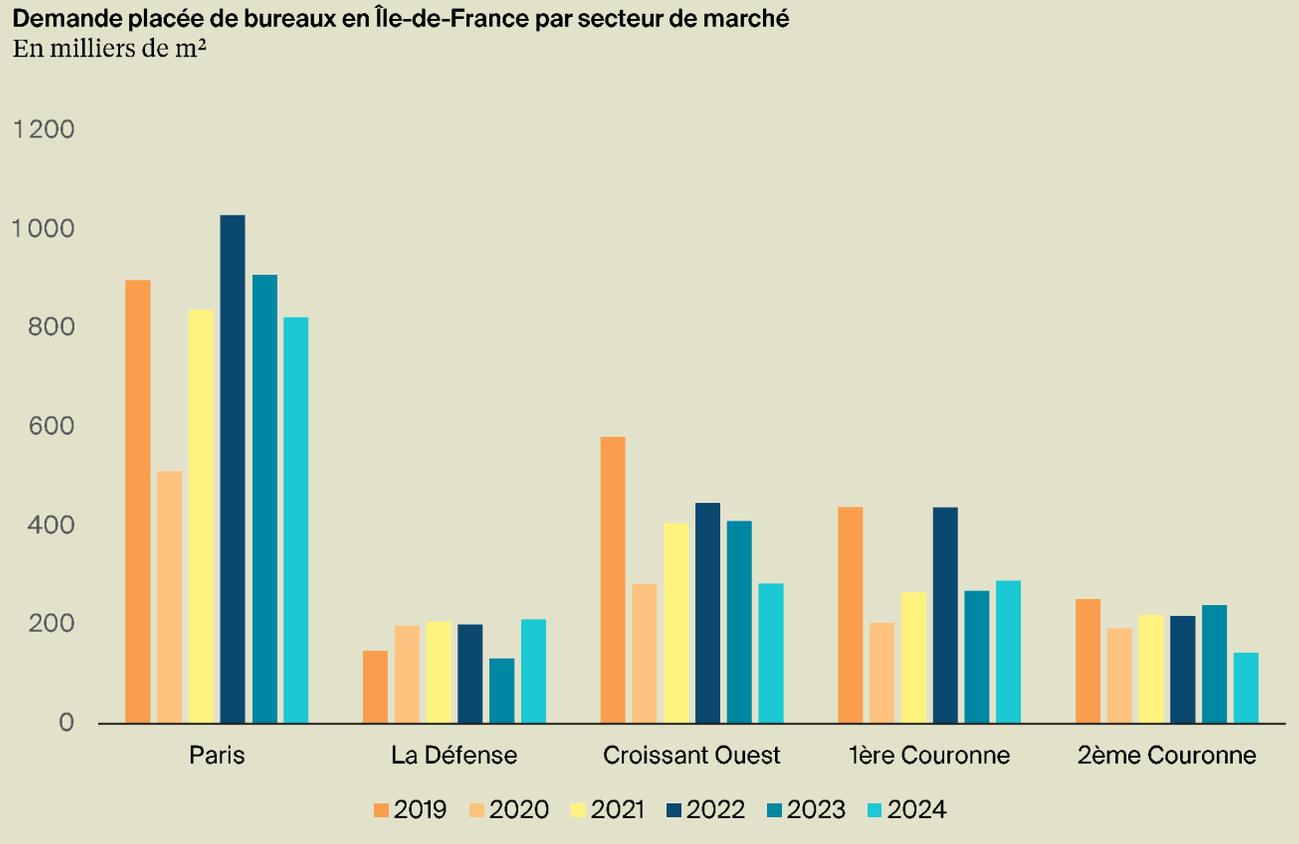
-12%

▼
Par rapport à la
moyenne 2019-2023

35%

➡
Part de la 1^{ère} main

Une concentration de plus en plus forte de la demande parisienne



Accélération des transactions hors QCA à Paris

Répartition géographique de la demande placée de bureaux à Paris
En milliers de m²



42% Paris QCA

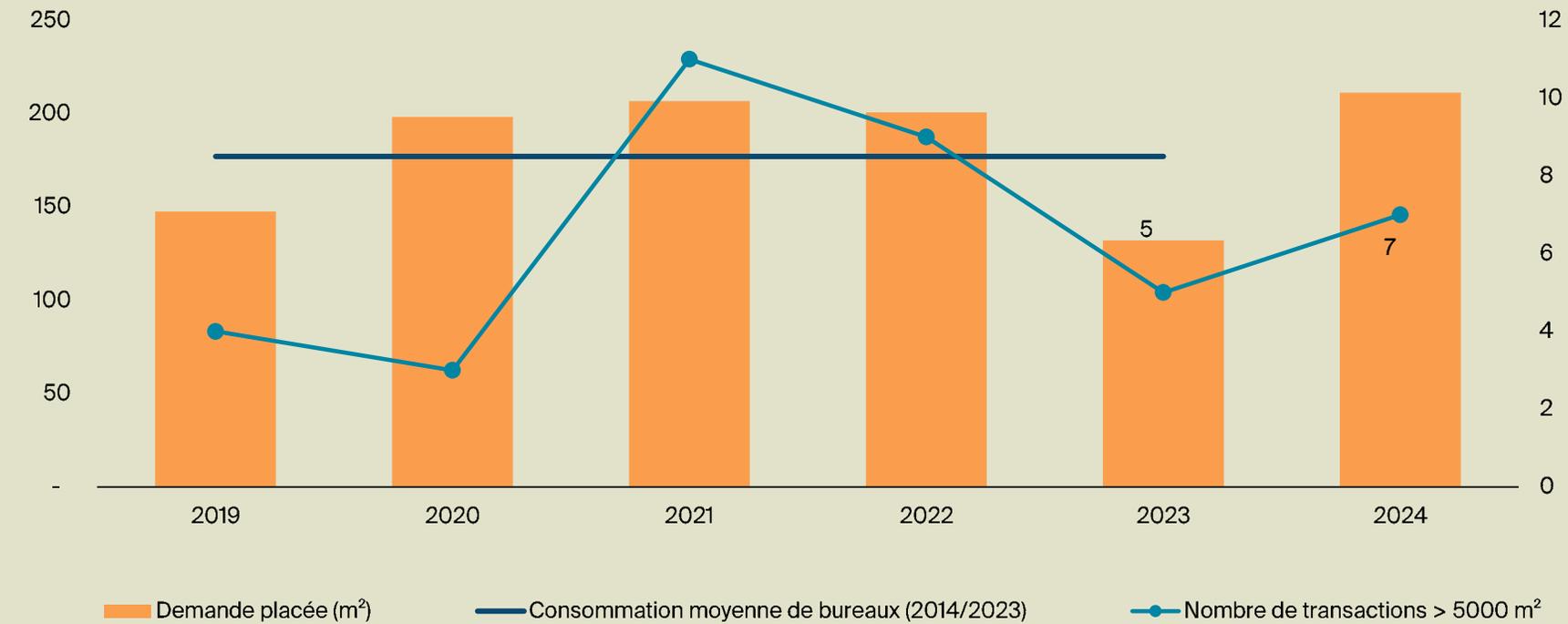
13% Paris Centre Ouest (hors QCA)

16% Paris Nord Est

29% Paris Sud

Regain d'activité à La Défense, porté par la 1^{ère} main

Demande placée de bureaux à La Défense
En volume de transactions (en milliers de m²)



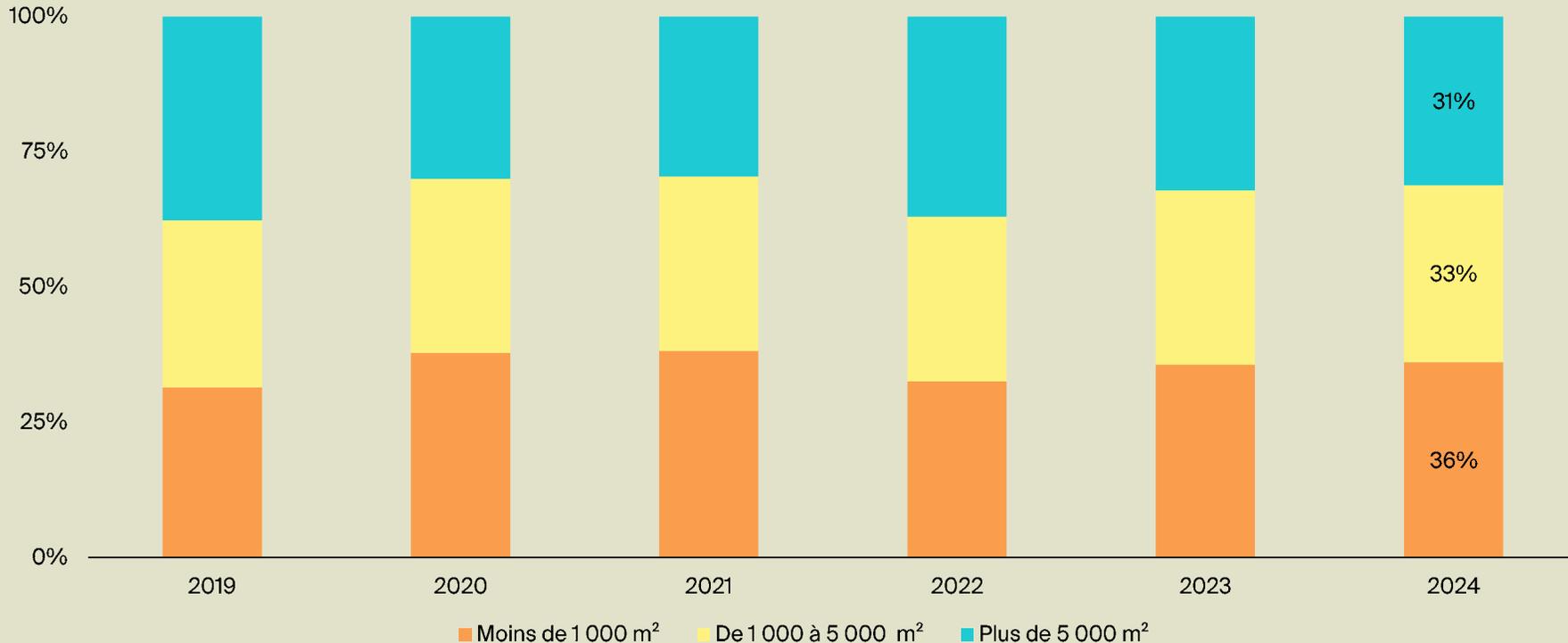
+60%
Sur un an

+29%
Par rapport à la moyenne 2019-2023

55 %
Part du neuf dans la demande placée 2024

Un segment PMS, socle de la demande placée

Répartition de la demande placée de bureaux en Ile-de-France par tranche de surface
En milliers de m²



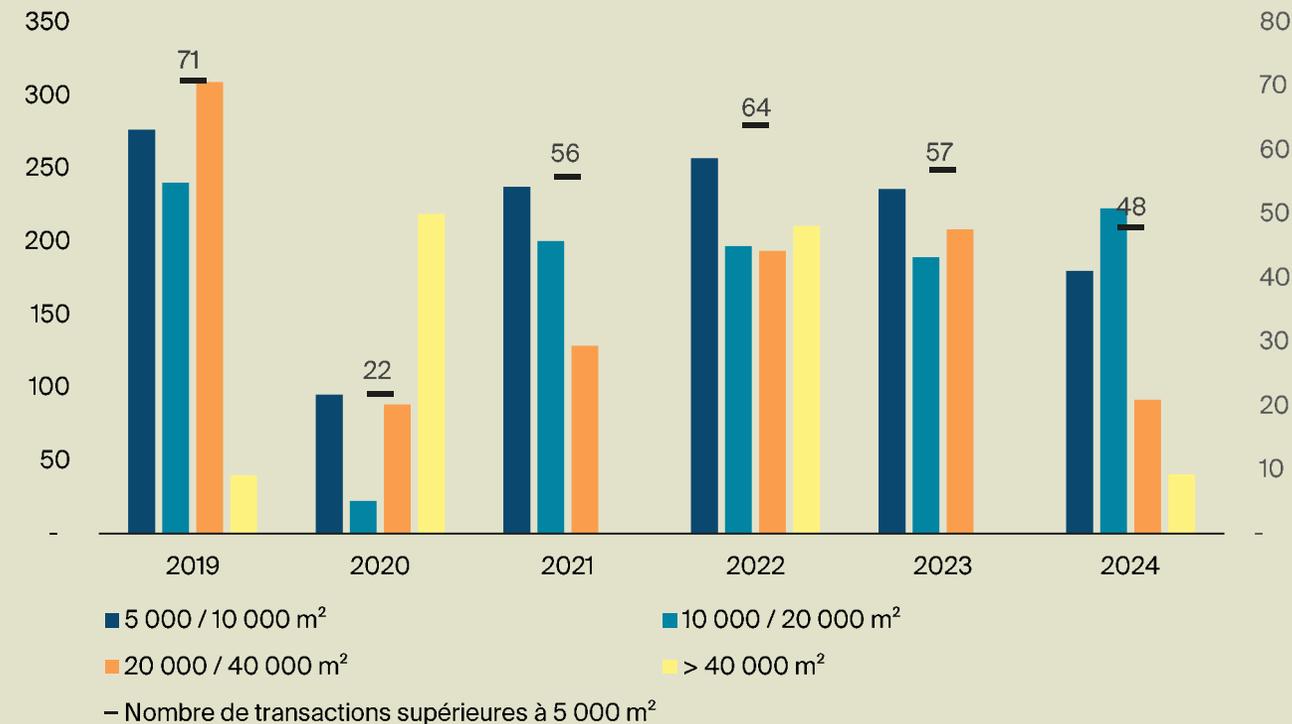
-8%
Sur les volumes placés pour les surfaces inférieures à 1 000 m² (par rapport à 2023)

-9%
Sur les volumes placés pour les surfaces comprises entre 1 000 m² et 5 000 m² (par rapport à 2023)

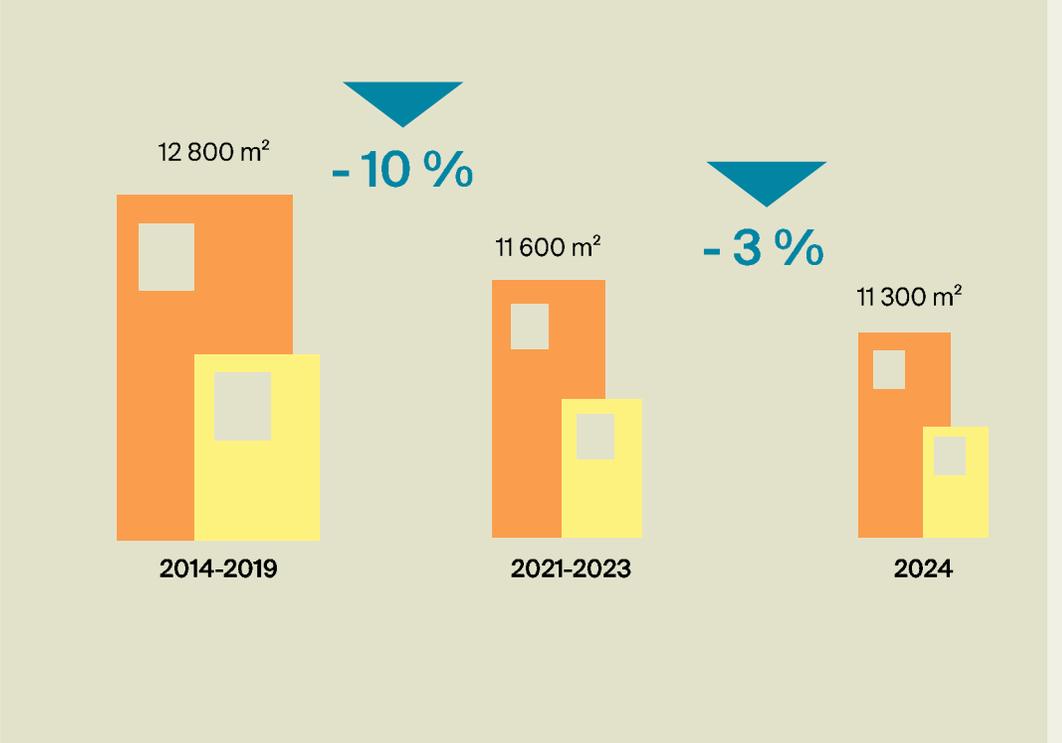
-19%
Sur les volumes placés pour les surfaces supérieures à 5 000 m² (par rapport à 2023)

La rationalisation des surfaces rabote les volumes commercialisés

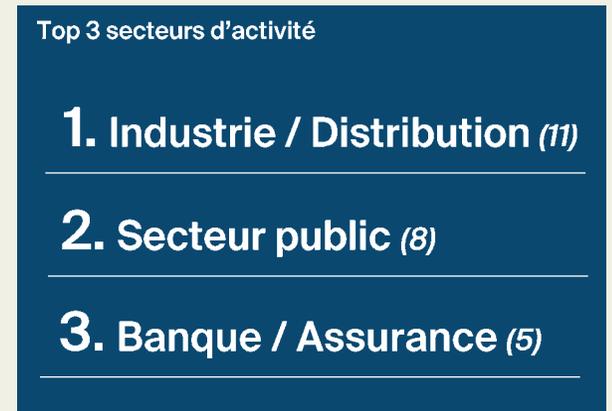
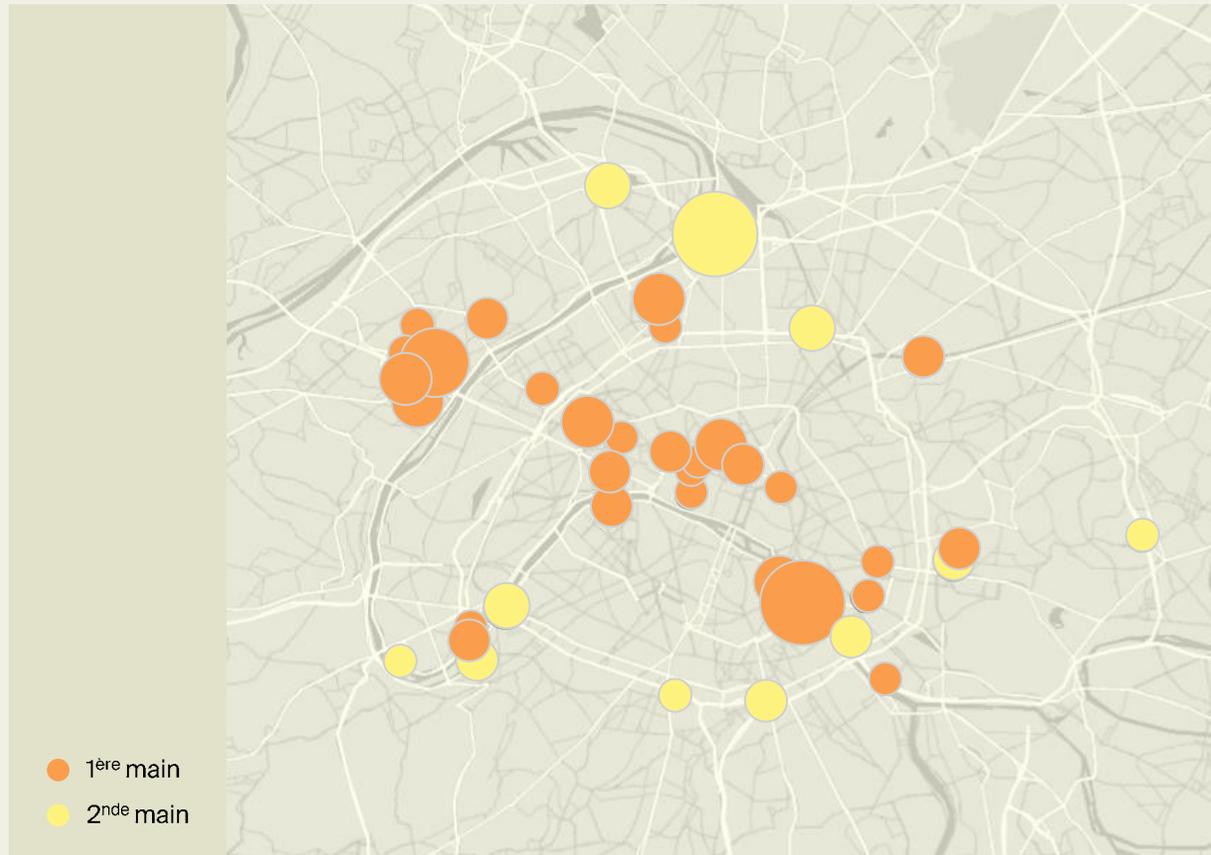
Répartition de la demande placée supérieure à 5 000 m²
En milliers de m²



Taille moyenne des transactions supérieures à 5 000 m²
En Île-de-France

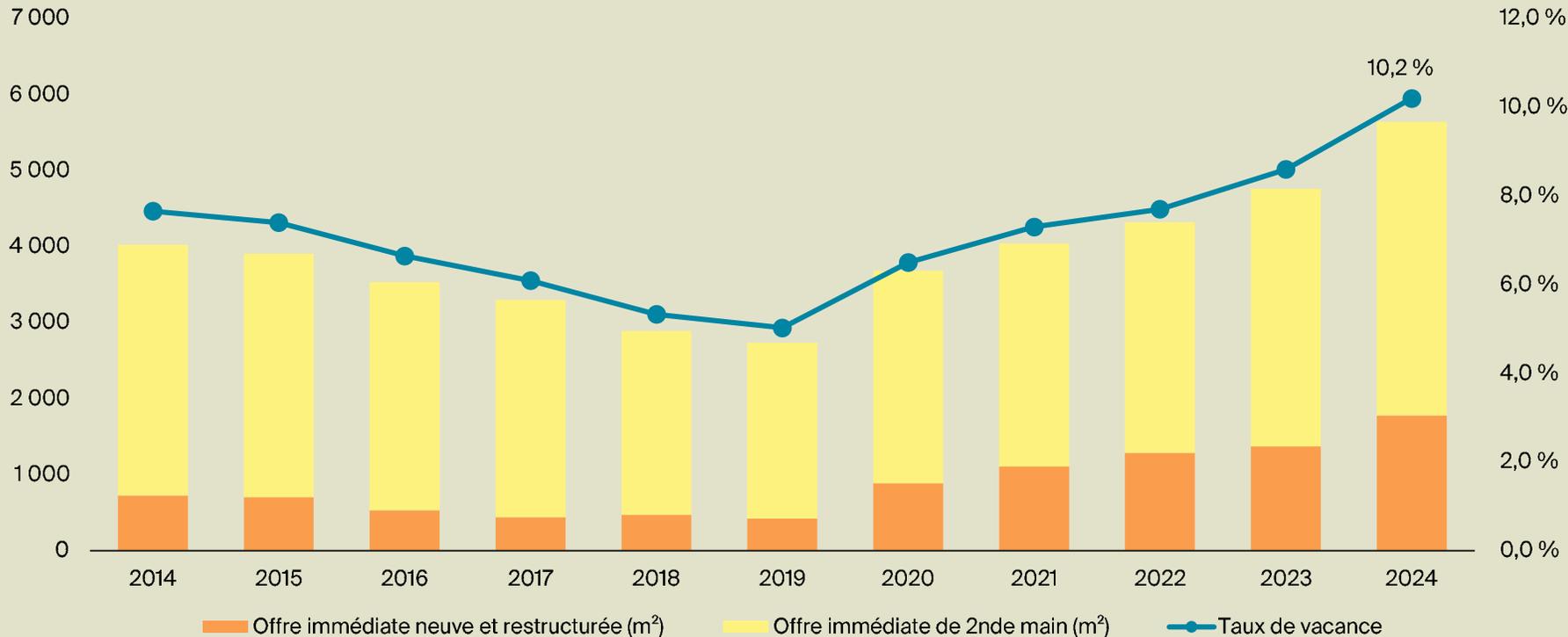


Monographie des transactions supérieures ou égales à 5 000 m² en Ile-de-France en 2024



Une offre immédiate de bureaux à des niveaux inédits

Évolution de l'offre immédiate et du taux de vacance en Île-de-France
En milliers de m²



5,6 M m²
+ 18 % vs 2023
OFFRE IMMEDIATE IDF

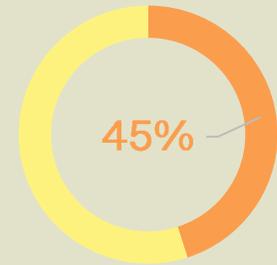
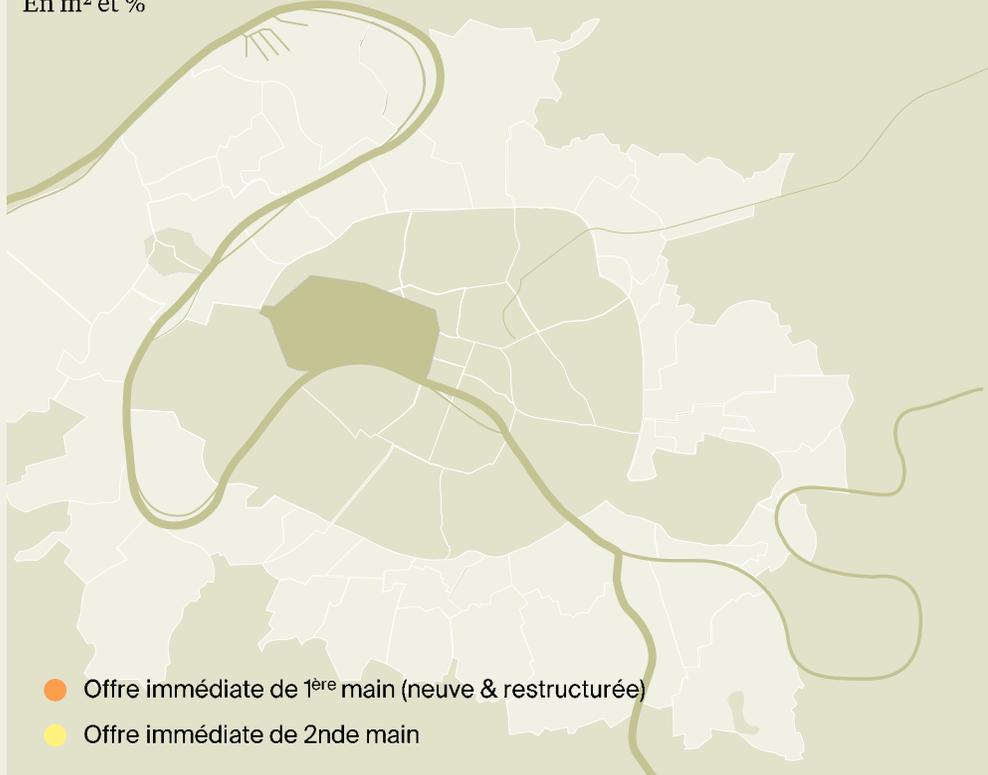
1,8 M m²
+ 30 % vs 2023
OFFRE PREMIERE MAIN IDF

1 M m²
+ 46 % vs 2023
OFFRE IMMEDIATE PARIS

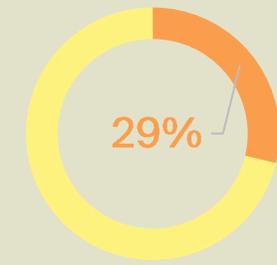
2,8 ans
Vs 2,2 ans en 2023
DELAI D'ECOULEMENT IDF

Une offre majoritairement située hors Paris

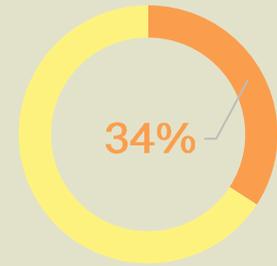
Offre immédiate disponible et part de la première main, par secteur, en Île-de-France
En m² et %



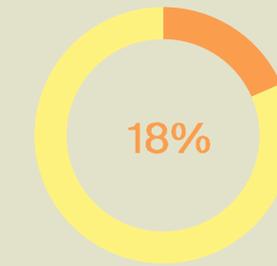
Première Couronne
1 597 000 m²



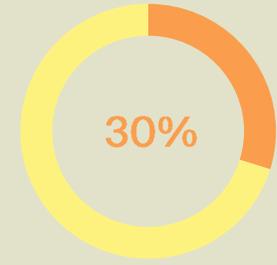
Croissant Ouest
1 451 000 m²



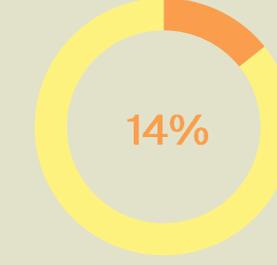
La Défense
524 000 m²



Deuxième Couronne
1 047 000 m²



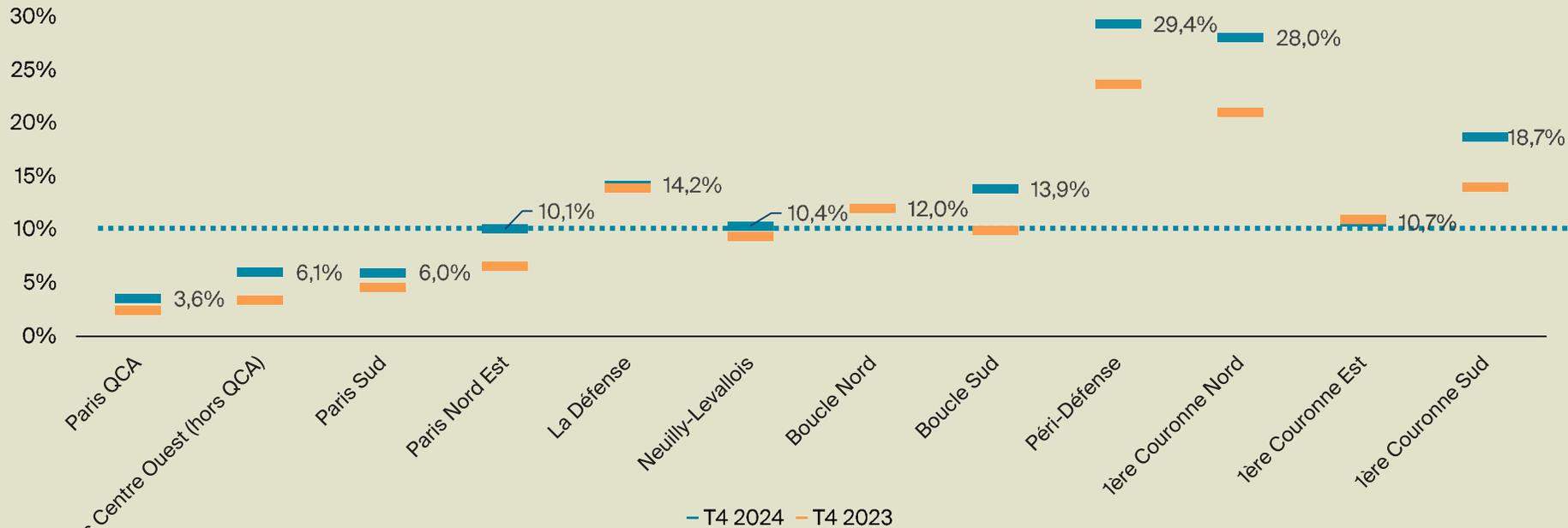
Paris Autres
778 000 m²



Paris QCA
245 000 m²

Des situations très hétérogènes selon les secteurs

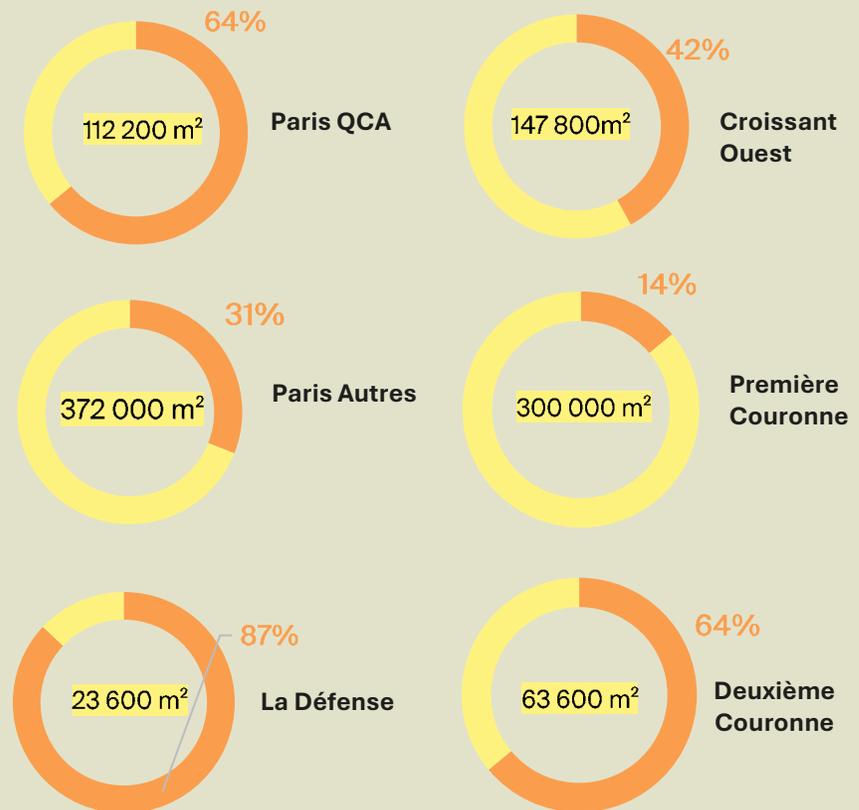
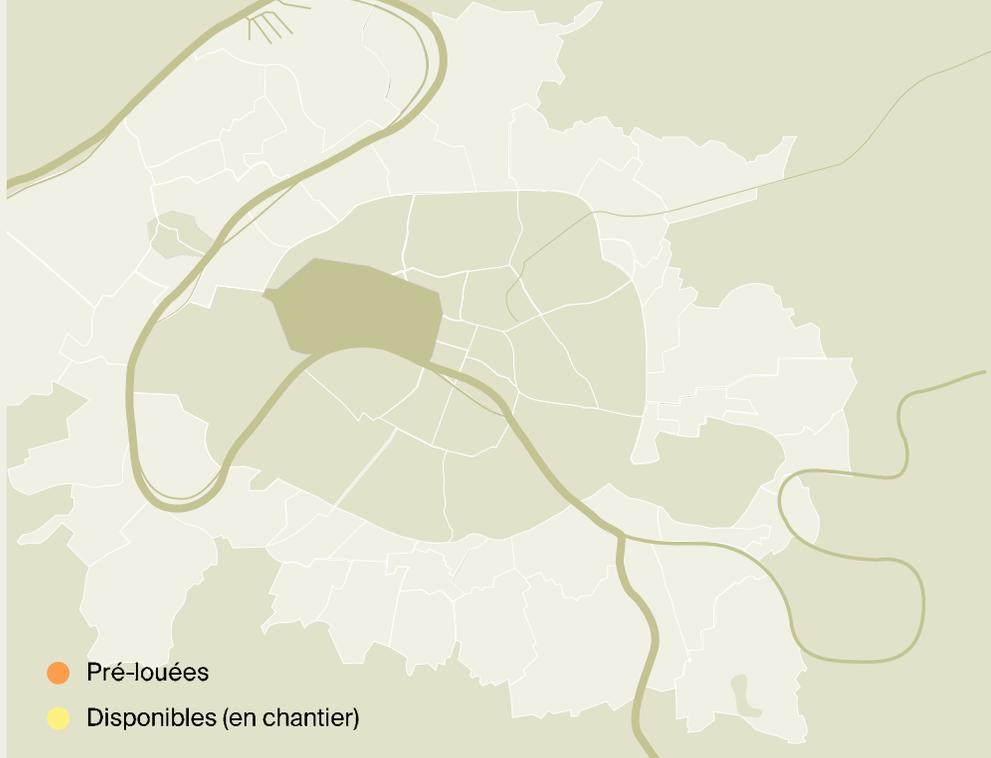
Taux de vacance par secteur géographique en Île-de-France
En %



10,2%
+ 1,6 pt vs 2023
(ILE-DE-FRANCE)

Un fort renouvellement de l'offre future à Paris

Volume de livraisons supérieures à 5 000 m², 2025-2027 et taux de pré commercialisation par secteur
En m² et %



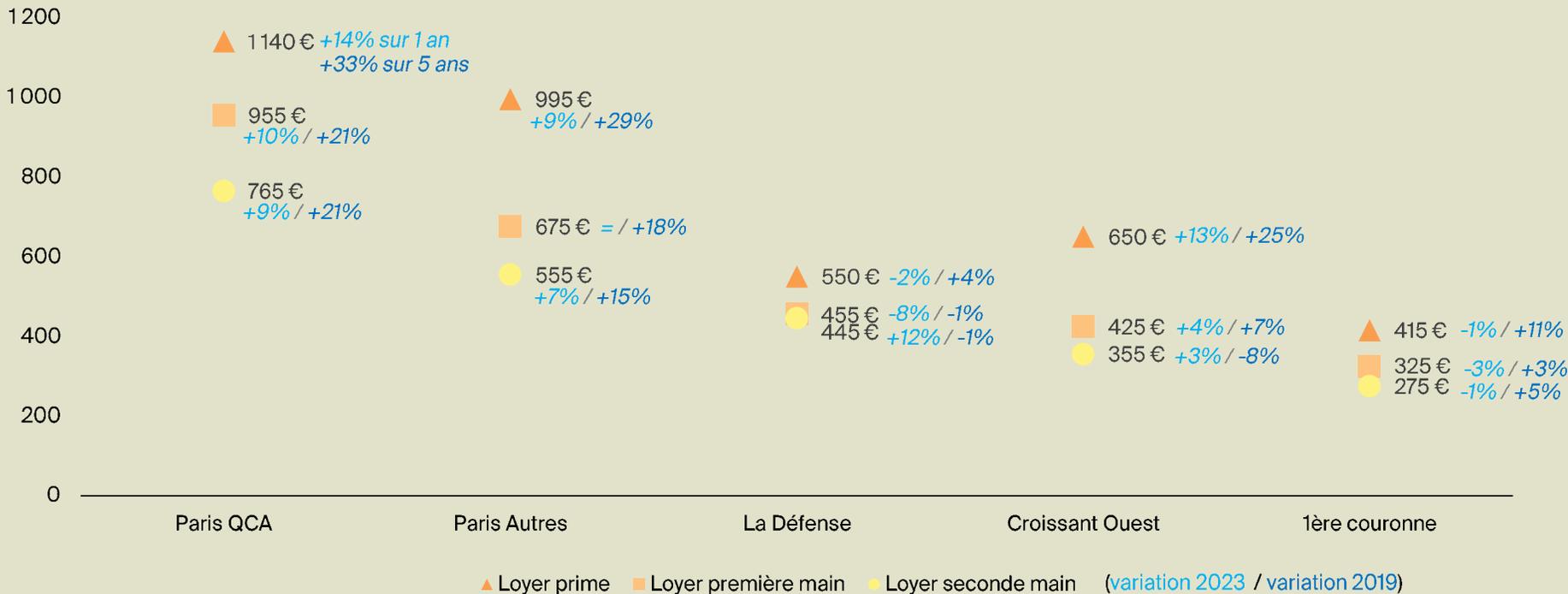
99
OPERATIONS PREVUES
ENTRE 2025 ET 2027

1,8 M m²
SURFACES LIVRABLES
ENTRE 2025 ET 2027

44 %
TAUX DE
PRECOMMERCIALISATION IDF

Une hausse persistante des loyers pour les secteurs les plus plébiscités

Loyers de transaction de bureaux par secteur de marché
€/m²/an HT/HC



16

NOMBRE DE TRANSACTIONS (> 500 m²)
DONT LE LOYER EST > À 1 000 €/M²/AN
EN 2024 (VS 8 EN 2023)

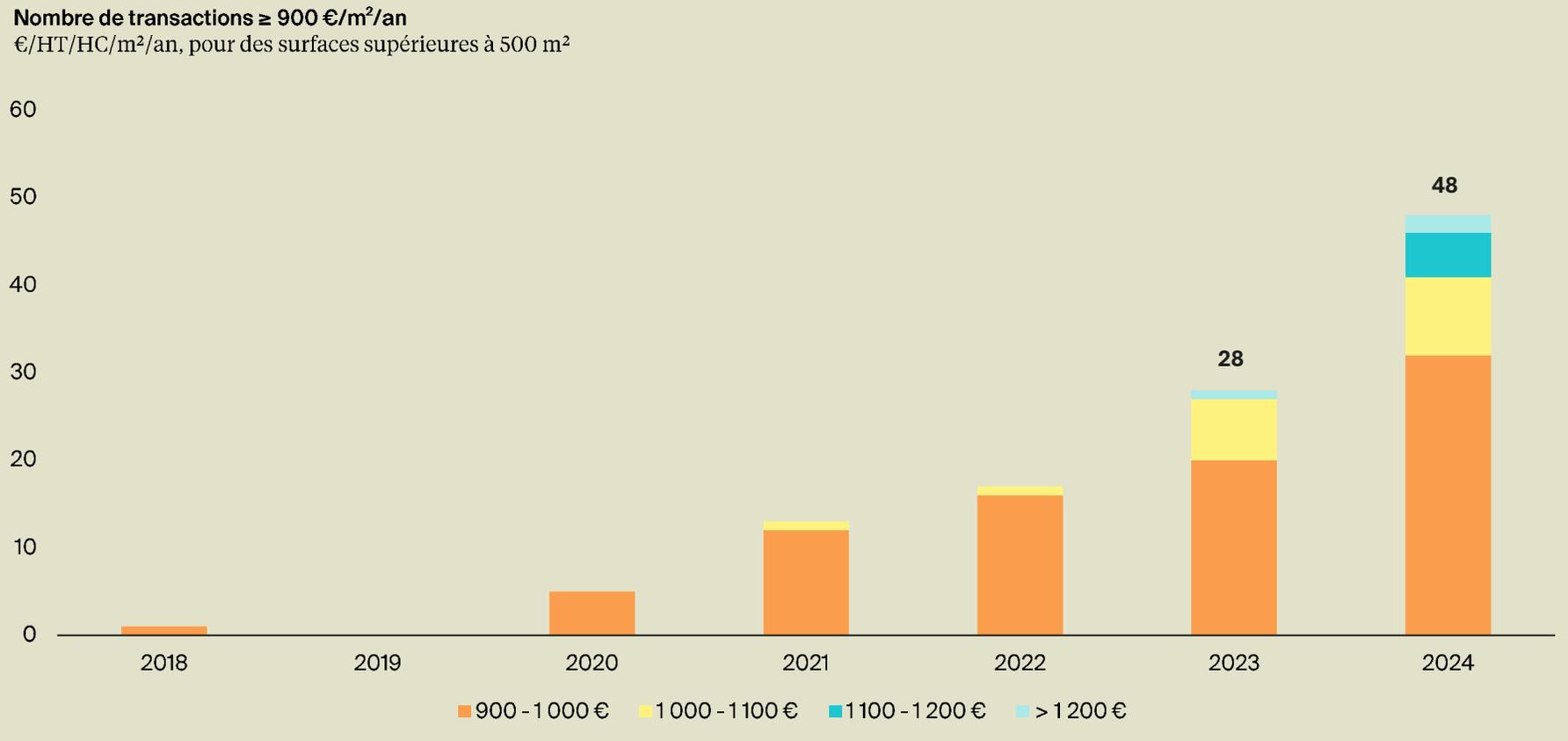
1,5%

PREVISIONS ILAT 2025
ILAT AU T3 2024 : 4,7%

10-40 %

MESURES D'ACCOMPAGNEMENT
EN IDF

Les transactions supérieures à 1 000 €/m²/an se multiplient



+71%

DU NOMBRE DE TRANSACTIONS (> 500 m²) DONT LE LOYER EST SUPÉRIEUR À 900 €/M²/AN

81%

DES TRANSACTIONS DONT LES LOYERS SONT SUPÉRIEURS À 900 €/M²/AN SE SITUENT À PARIS QCA

15%

VOLUME QUE REPRESENTENT CES TRANSACTIONS DANS LA DEMANDE PLACEE PARISIENNE

Un marché francilien des bureaux en pleine adaptation

1. Une normalisation d'une demande placée en deçà de 2 millions de m²; nouvel étalonnage du marché francilien;
2. Un recentrage des entreprises dans Paris, en particulier dans le QCA, induisant une réduction des m² de bureau pour compenser le renchérissement du loyer;
3. Un loyer prime orienté à la hausse compte tenu de l'attrait des grands groupes, entreprises du luxe, de la finance ou bien de cabinets de conseil-avocat ainsi que des entreprises étrangères pour le QCA;
4. Une pression maintenue sur les valeurs locatives parisiennes en raison du *flight to quality*, mais des corrections attendues en périphérie où les mesures d'accompagnement sont déjà élevées;
5. Une poursuite de l'accroissement du stock disponible et de la vacance, compte tenu des chantiers en cours et des capacités actuelles d'absorption;
6. Une vacance prolongée qui devrait accélérer les opérations de repositionnement d'actifs tertiaires : programmation mixte, conversion, etc.
7. Une acculturation et une vigilance croissantes des locataires et des propriétaires quant à l'efficacité énergétique / bilan carbone de leurs actifs.

Perspectives pour 2025 :

1,7 à 1,8 M m²

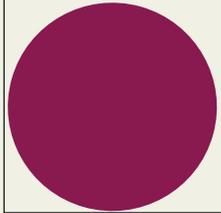
Demande placée
de bureaux

>1 200 €/m²/an

Loyer prime Paris QCA

11 à 12 %

Taux de vacance moyen
en Ile-de-France



Bilan 2024 &
Perspectives 2025

04

Commerces.



Une évolution globalement positive, notamment pour le commerce spécialisé

Volume des ventes dans le commerce de détail
En %, sur un an (août-septembre-octobre 2024)

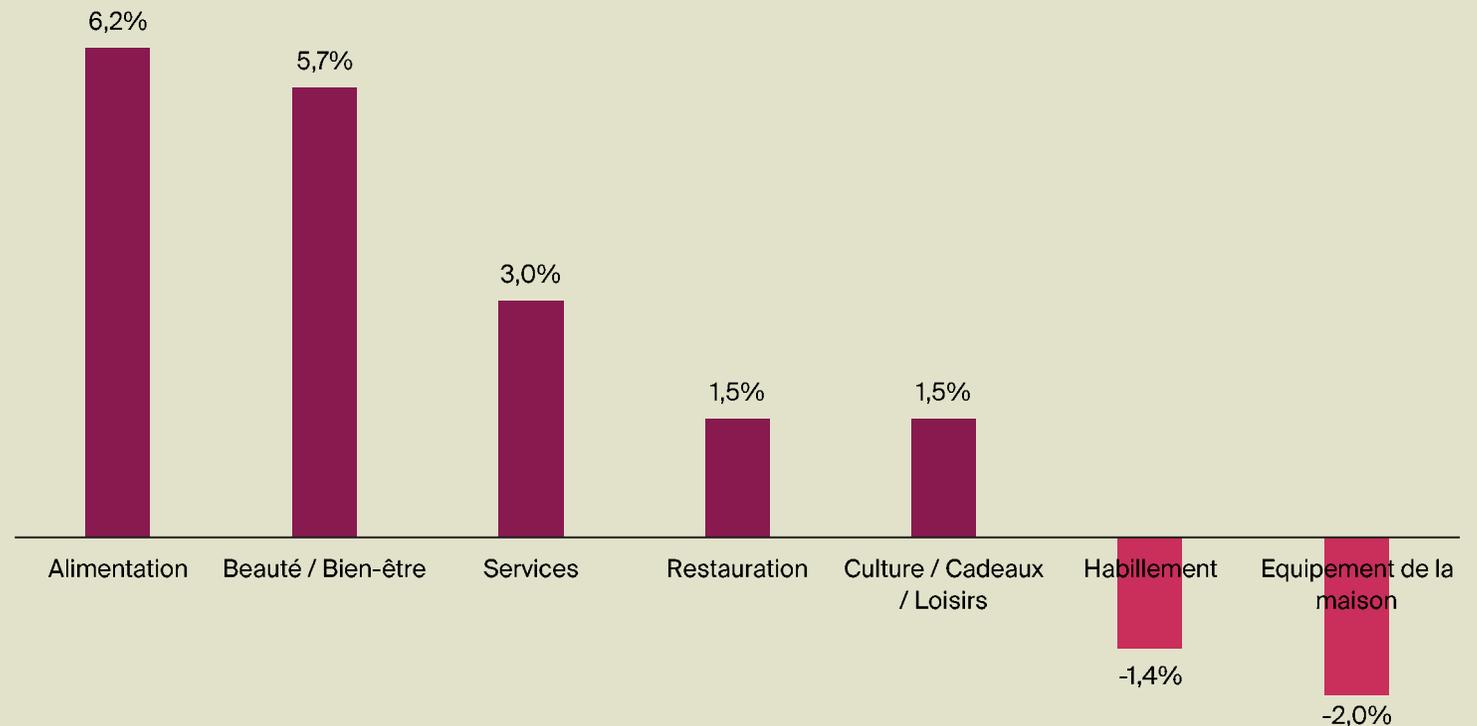
- 0,6 %

Ensemble du commerce

+ 3,7 %

Commerce de détail*

Evolution des ventes en magasins du commerce spécialisé
En %, sur un an (cumul janvier à septembre 2024), en France

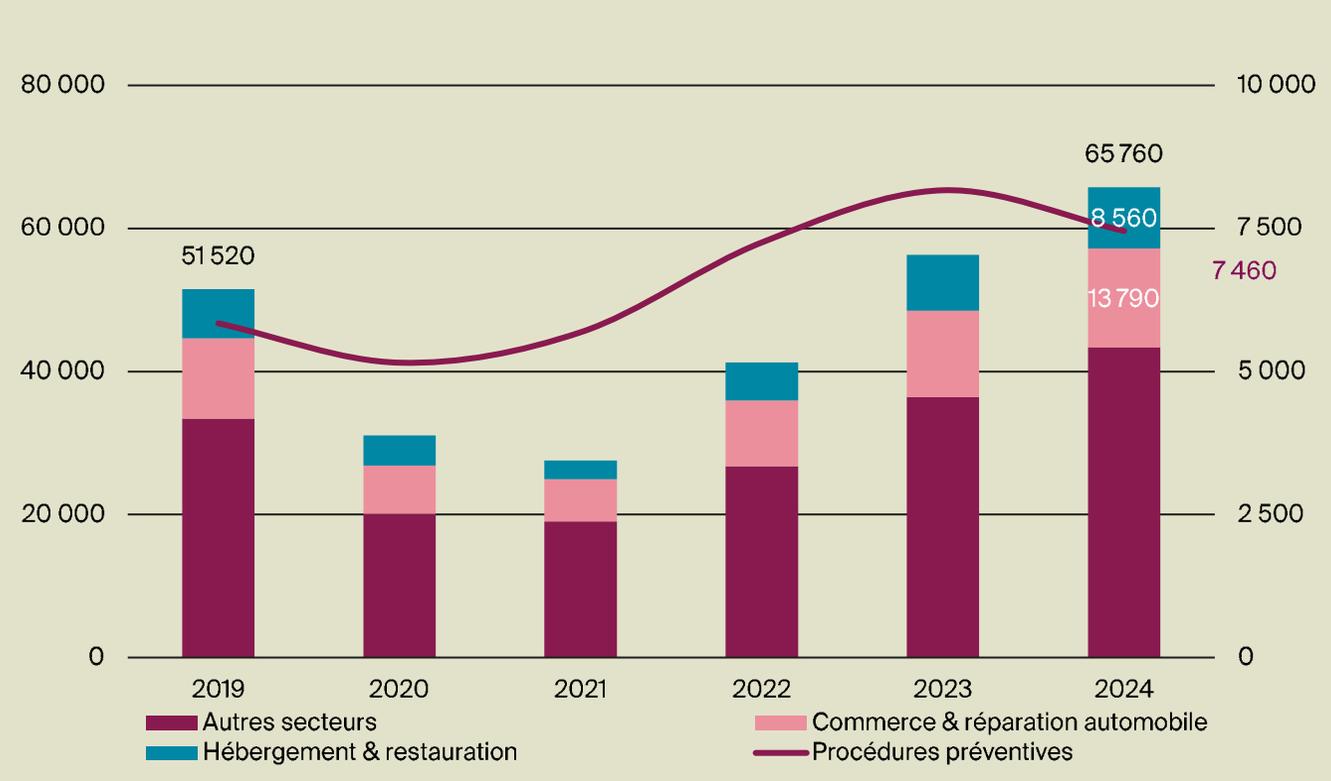


Le e-commerce continue de battre des records, en particulier pour les services



Un pic de défaillances en 2024, reflux progressif attendu

Évolution des défaillances par secteur en France
En nombre de procédures*



Évolution des défaillances sur un an :

+ 9,4 %

Hébergement & restauration

+ 14,2 %

Commerce & réparation automobile

Exemples de secteurs les plus touchés :



Restauration



Auto-écoles & taxis



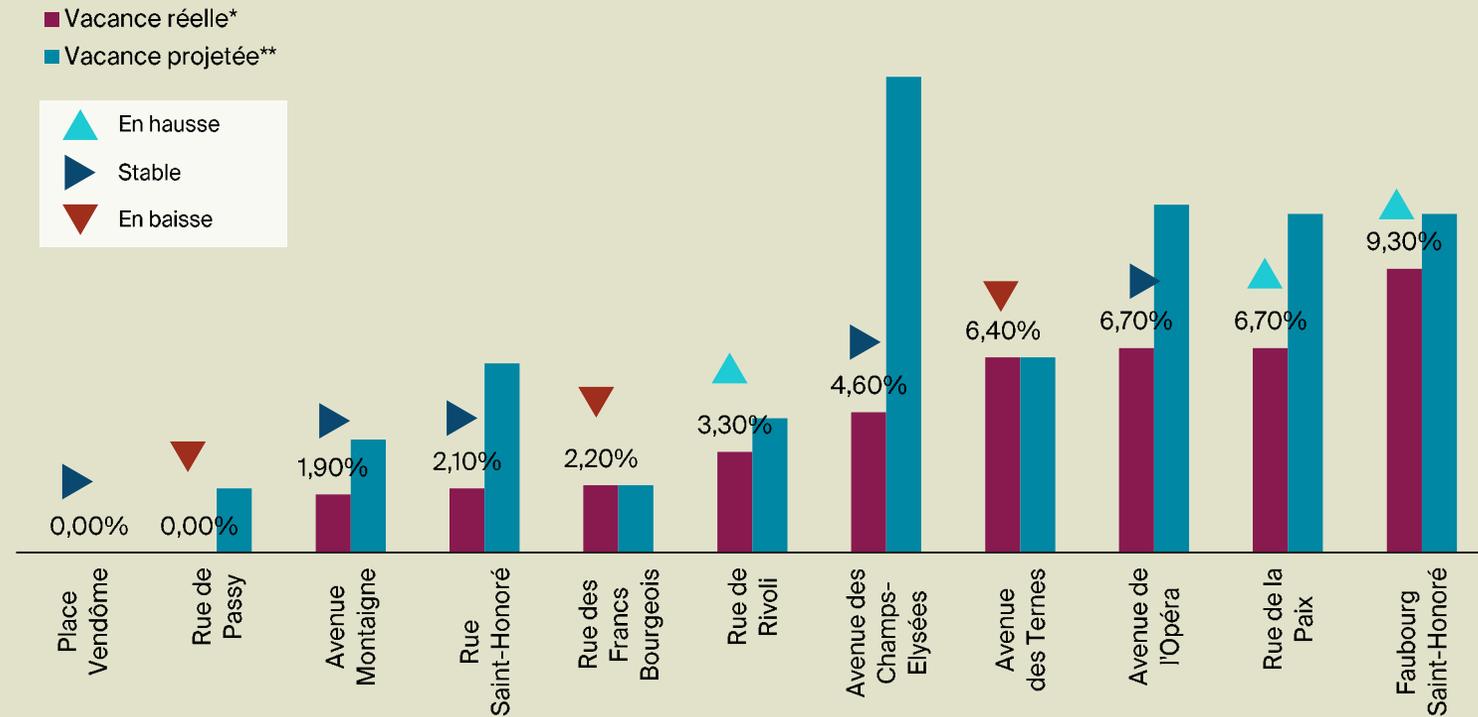
Équipement de la maison



Pharmacie

La situation contrastée de la vacance commerciale à Paris

Taux de vacance commerciale à Paris
A fin décembre 2024, variation sur un an

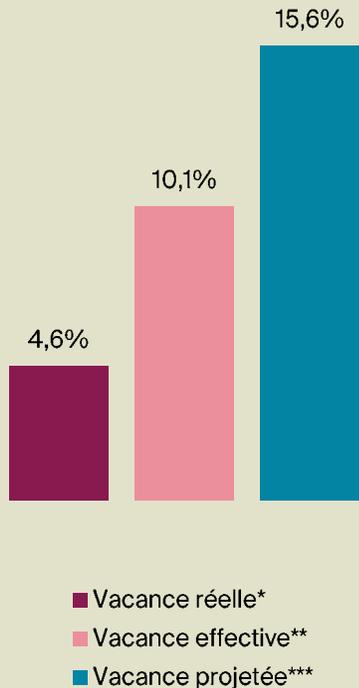


Implantations récentes d'enseignes
En 2024 (ou ouvertures à venir en 2025)

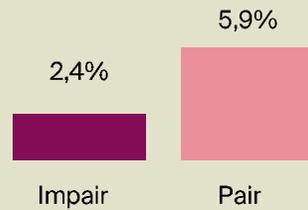


Renouveau de l'avenue des Champs-Élysées, porté par d'ambitieux projets

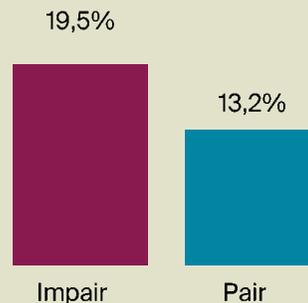
Taux de vacance commerciale sur l'avenue des Champs-Élysées
A fin décembre 2024, variation sur un an



Vacance réelle*



Vacance projetée***



Exemples de libérations récentes ou attendues de pop-up



Exemples d'opérations en restructuration, à livrer d'ici 2027



26 Champs-Élysées



27-33 Champs-Élysées

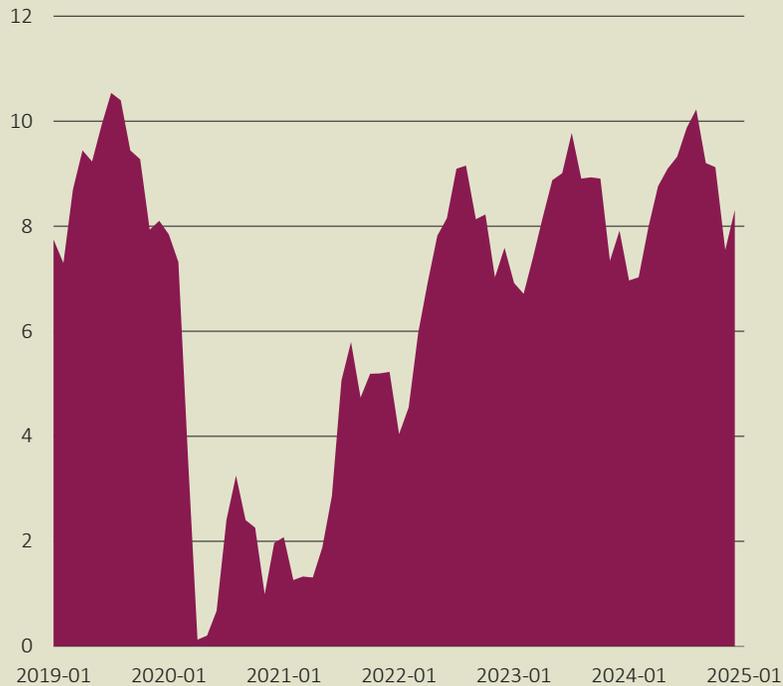


144-150 Champs-Élysées

SOURCE : Knight Frank /*Locaux vacants à date, **Locaux vacants et pop-up, *** Locaux vacants, pop-up et projets de restructuration en cours

Des retombées durables liées aux JO, dans un contexte de retour des touristes internationaux

Nombre de passagers à Orly et Roissy-CDG
En millions par mois



103,4 millions de passagers en 2024
 + 3,7 % sur un an
 soit un **niveau similaire** à 2019

Nationalités les plus représentées pendant les Jeux Olympiques
Part de marché par nationalité (touristes internationaux), variation sur un an

14 %		Etats-Unis	+ 21 %
8 %		Allemagne	+ 42 %
7 %		Royaume-Uni	+ 21 %
6 %		Brésil	+ 109 %
5 %		Chine	+ 65 %
3 %		Japon	+ 94 %

Fréquentation pendant les Jeux Olympiques
Entre le 23 juillet et 11 août 2024

11,2 millions de visiteurs*
(+ 4 % vs 2023)

dont :

45 % de franciliens

28 % de touristes nationaux et internationaux

Une résistance des loyers prime parisiens, conséquence d'une rareté de l'offre

Valeurs locatives Prime à Paris
En €/m²/an, en zone A



Premiers retours sur la ZTL à Paris ?

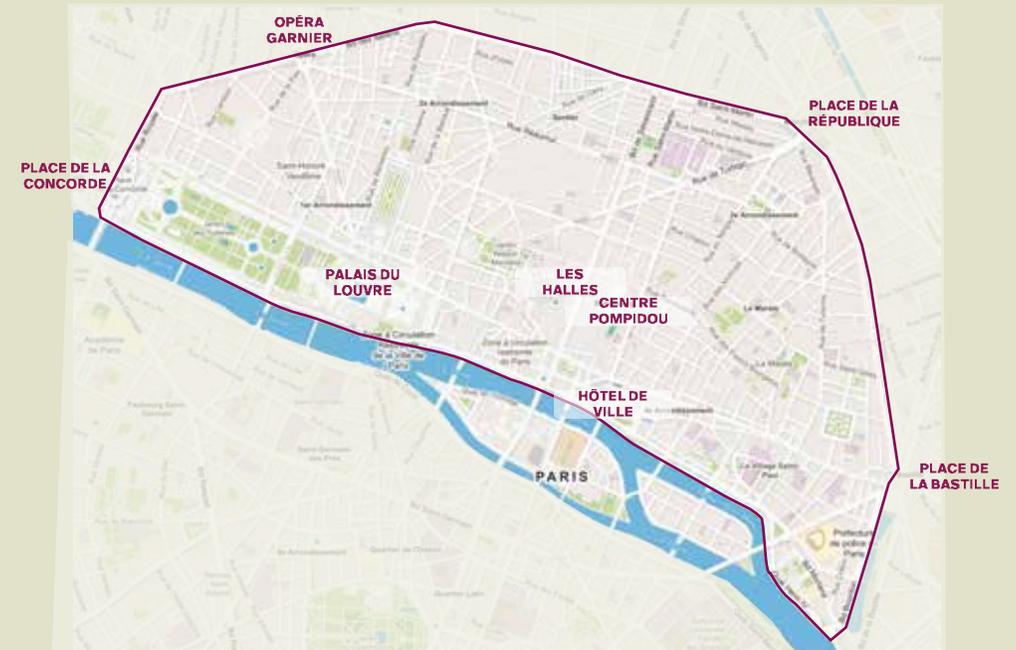
Compte tenu de la récente mise en œuvre dans le centre de Paris d'une Zone à Trafic Limité (ZTL), en novembre 2024*, **l'impact sur l'activité commerciale est encore difficile à quantifier.** Par ailleurs, l'effet « JO » est encore perceptible et devrait perdurer ces prochains mois, boostant les chiffres de la fréquentation des artères parisiennes.

Le trafic de transit est désormais interdit, tandis qu'il reste possible se rendre dans la zone en voiture pour y travailler, effectuer des livraisons ou se rendre dans des magasins.

Evolution de la fréquentation moyenne en 2024 En %, variation sur un an

Rue de Rivoli	+ 11 %
Rue des Francs-Bourgeois	+ 8 %
Rue Saint-Honoré	+ 4 %
Avenue de l'Opéra (angle Antin et St-Augustin)	- 18 %
Place du Marché Saint-Honoré	- 42 %

Zonage de la zone à trafic limité de Paris



□ Périmètre retenu

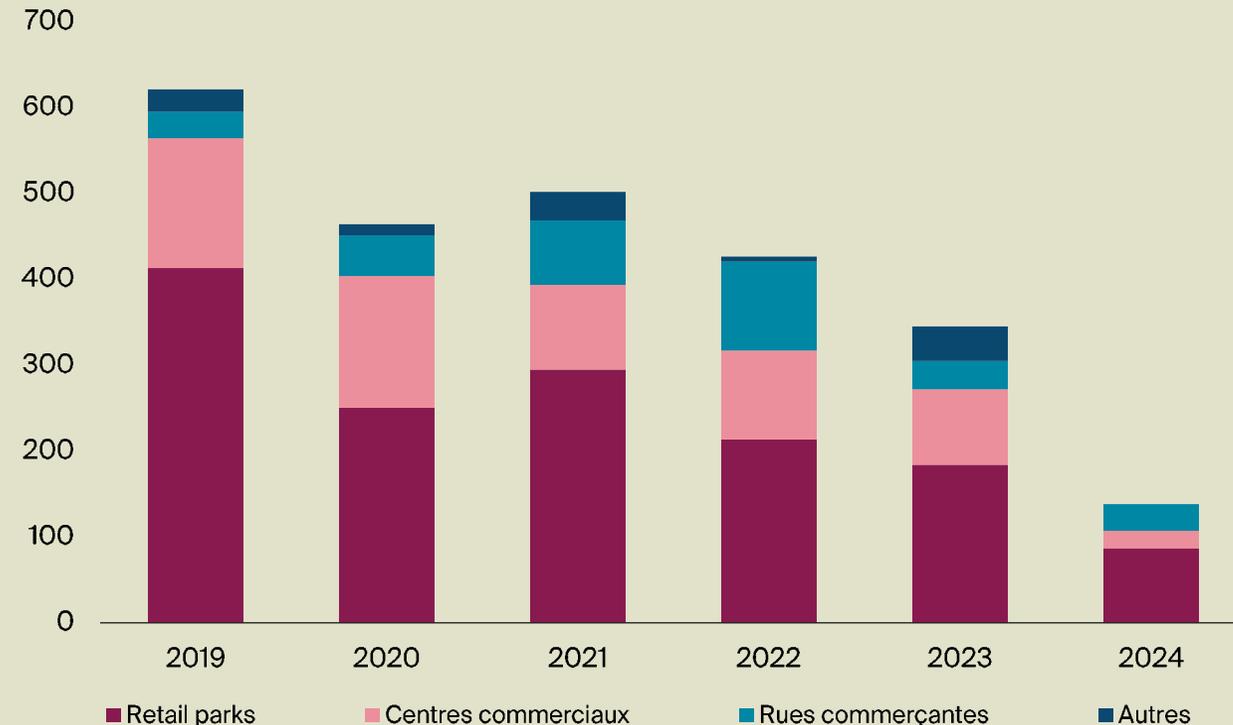
Une stabilisation des valeurs locatives en régions

Valeurs locatives Prime en régions En €/m ² /an, à fin décembre 2024, en zone A		Artères	Taux de vacance commerciale en régions À fin décembre 2024, variation sur un an	
Valeur prime	Arrivées récentes		Taux de vacance	Evolution (sur un an)
8 000 €	MESSIKA JIMMY CHOO	Cannes - Boulevard de la Croisette	14,8 %	▼
2 400 €	Aēsop. Amaya Normal	Lyon - Rue de la République	2,3 %	▼
2 300 €	PANDORA TEZENIS VANS	Bordeaux - Rue Sainte-Catherine	6,5 %	►
2 200 €	LUSH TEZENIS	Nice - Avenue Jean Médecin	4,0 %	►
1 900 €	CACHE CACHE. Normal	Lille - Rue de Béthune / Vieux-Lille	20,0 %	▲
1 900 €		Strasbourg - Rue des Grandes Arcades	4,0 %	▼
1 700 €	Lovisa miramira promod	Toulouse - Avenue Alsace-Lorraine	5,2 %	►
1 300 €	NEWYORKER valege	Marseille - Rue Saint-Ferréol	11,3 %	▲

- ▲ En hausse
- Stable
- ▼ En baisse

Une raréfaction des nouvelles ouvertures d'ensembles commerciaux

Ouvertures d'ensembles commerciaux
En milliers de m², pour des projets >5 000 m² en France



+1,3%

Fréquentation
des centres commerciaux en 2024*, par rapport à 2023

1

Ouverture de retail park >20 000 m²
Neyrpic, développé par Apsys (34 300 m²), à Saint-Martin-d'Hères

74

Zones commerciales
Soutenues en 2024 par l'appel à projet « Entrées de ville » dans leur requalification urbaine et commerciale

Des perspectives positives pour le marché locatif des commerces en 2025



CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE

1. Un léger rebond de la croissance économique ainsi que de la consommation annoncé par la Banque de France, facilité par une épargne de précaution élevée;
2. Une dynamique plus optimiste qui devrait se ressentir sur la confiance des ménages;
3. Des perspectives fortement dépendantes d'un contexte politique stable et de mesures budgétaires préservant le pouvoir d'achat des ménages.



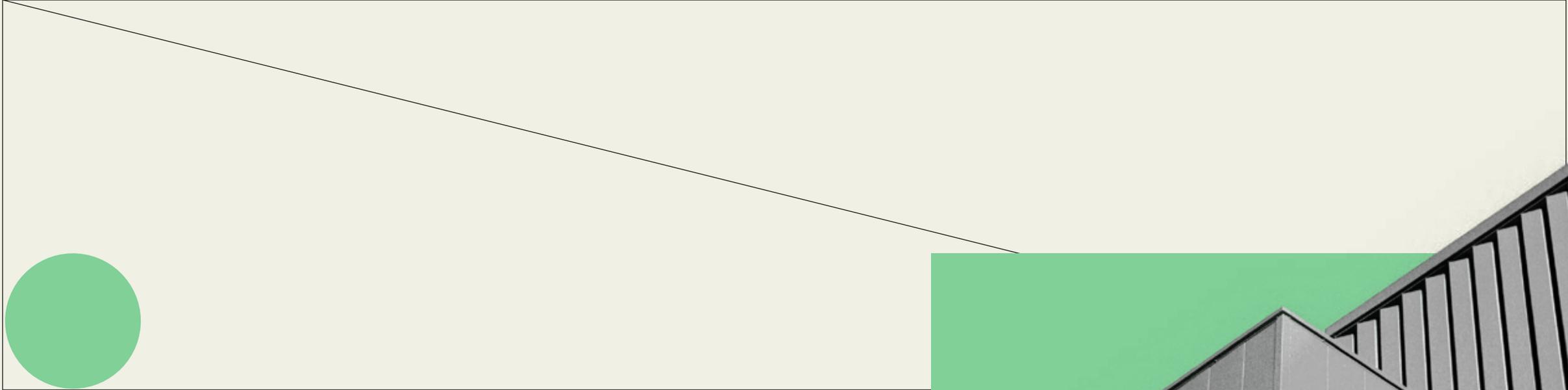
MARCHÉ DES COMMERCES

1. Une stabilisation des valeurs locatives, toutes typologies d'actifs;
2. Une situation contrastée de la vacance avec d'un côté :
 - 2.1. Le pied d'immeuble et les retail parks qui tirent leur épingle du jeu, attirant les enseignes et les consommateurs;
 - 2.2. Les centres commerciaux, notamment les plus anciens ou ceux n'ayant pas bénéficié de travaux récents, sous pression avec une vacance qui devrait s'orienter à la hausse;
3. Une croissance attendue à deux chiffres du chiffre d'affaires du e-commerce, portée par le dynamisme du secteur des services.



FORMATS & CONCEPTS

1. Un renforcement de certains formats (flagship, pop-up, etc.) et secteurs d'activité, à l'image du sportswear ou bien du luxe par exemple;
2. Une apparition de nouveaux formats misant sur les loisirs et le divertissement, le *Retailtainment*, offrant une expérience immersive pour stimuler l'envie d'achat et prolonger la durée des visites;
3. Le déploiement de nouveaux concepts misant sur la technologie : entre hyper-personnalisation des achats et expérience client connectée, mêlant commerce physique et digital.



Bilan 2024 &
Perspectives 2025

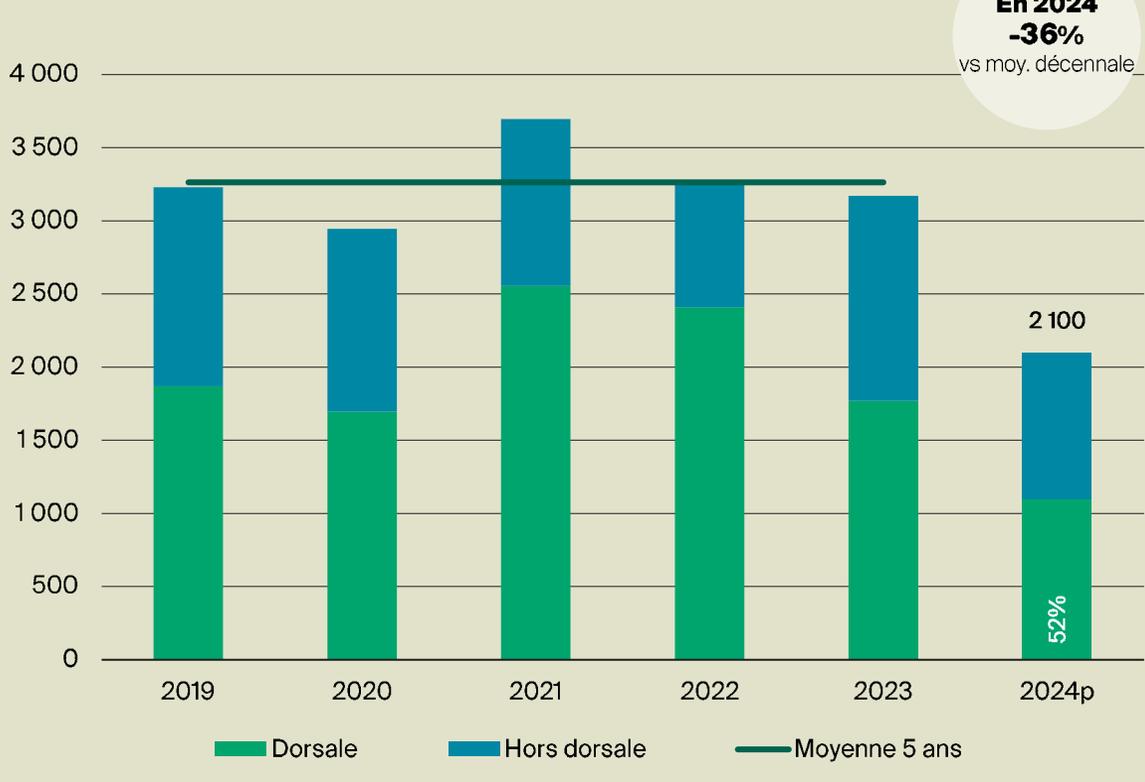
05

Logistique.

& Datacenter

Le changement de paradigme de la logistique : structurel ou conjoncturel ?

Demande placée en entrepôts logistiques en France
En milliers de m²



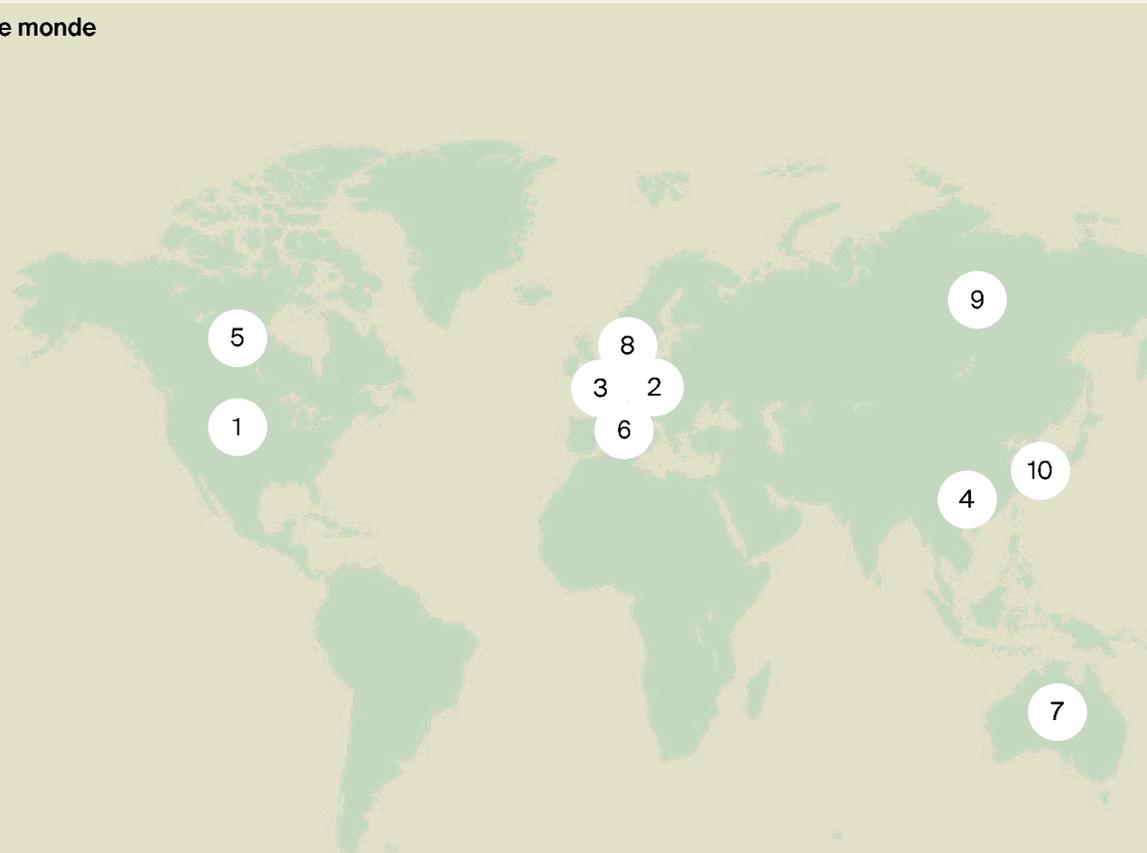
Valeurs locatives prime (classe A)
En France, en €/m²/an, à fin de période



L'expansion mondiale du marché des datacenters et une émergence de hubs européens

Répartition des principaux hubs de datacenters dans le monde
En nombre, à fin mars 2024

1	États-Unis	5 381
2	Allemagne	521
3	Royaume-Uni	514
4	Chine	449
5	Canada	336
6	France	315
7	Australie	307
8	Pays-Bas	297
9	Russie	251
10	Japon	219



3 991 MW

d'offre développée

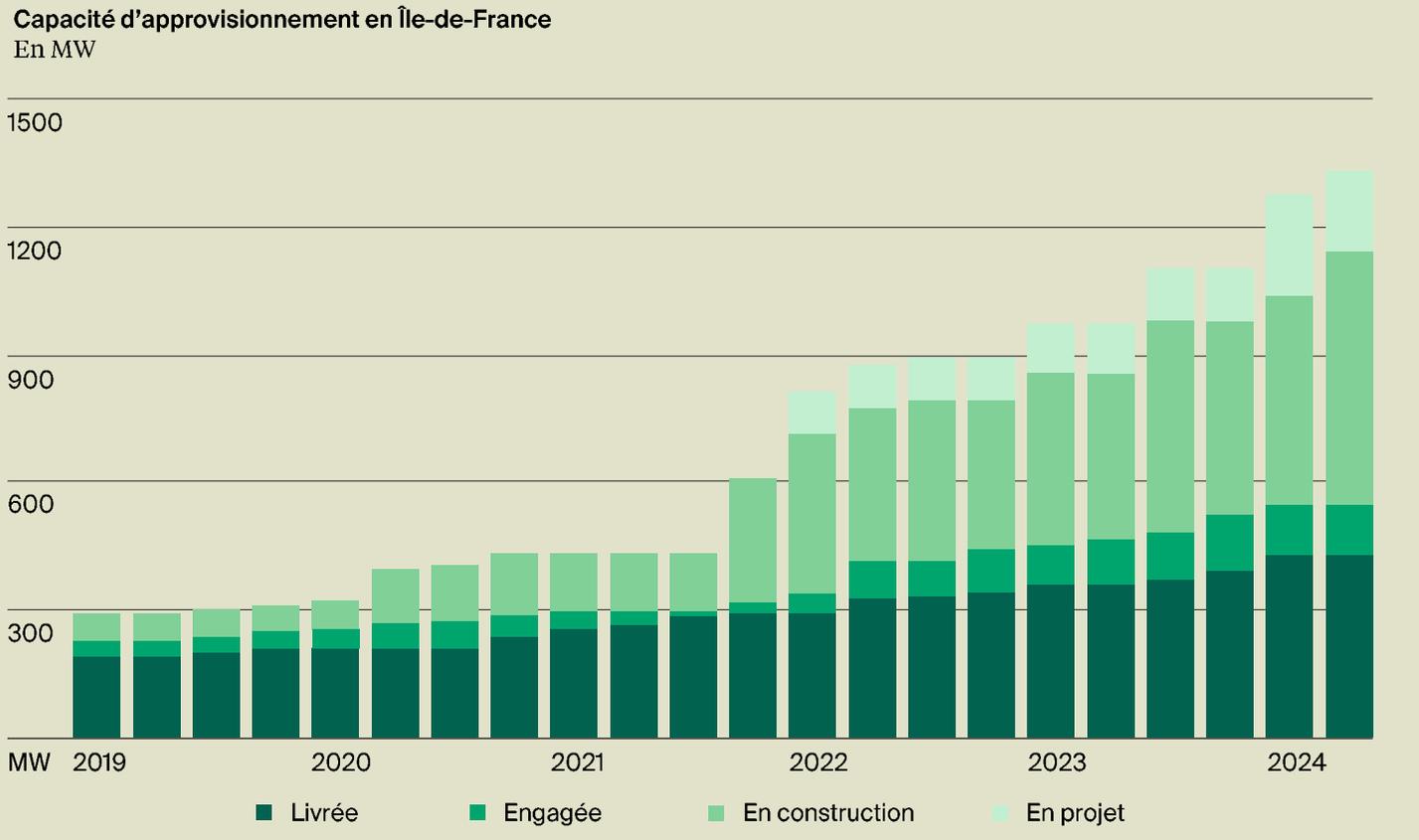
+17%

de croissance annuelle
(2018-2023)

dont
80%

au sein du FLAP-D*

La montée en puissance de la filière française et émergence d'une nouvelle classe d'actif



9 290 m²

Taille moyenne
d'un datacenter

60%

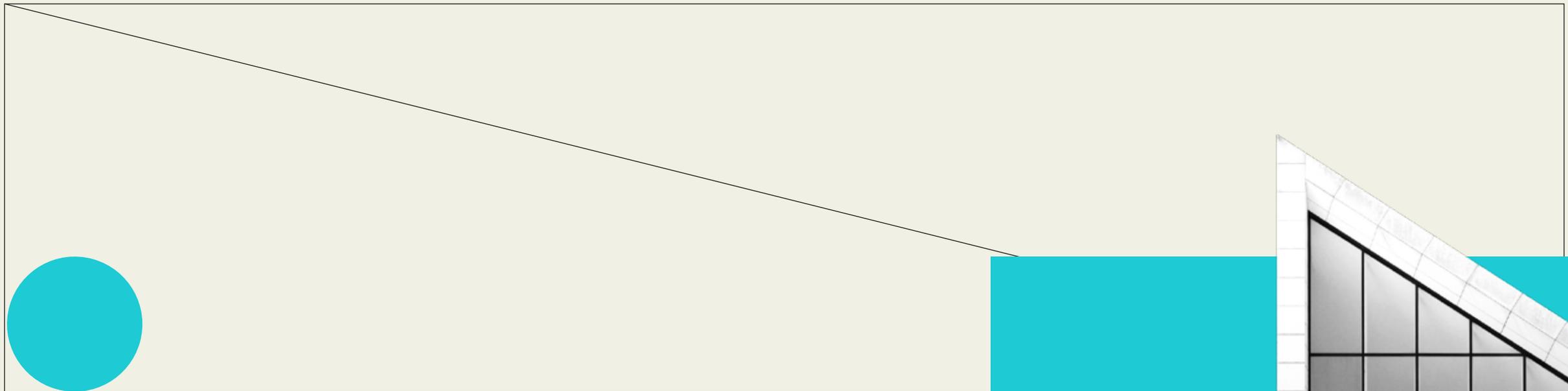
de la puissance IT
Concentrée en Île-de-France
(1^{er} hub français)

410 M€

investis
en France depuis 5 ans
(9 transactions),
dont 63 M€ en 2024

4,75-5,00%

Taux de rendement
À fin 2024



Bilan 2024 &
Perspectives 2025

06

Perspectives.

2025



Enjeux climatiques et environnementaux : un chemin encore long, incertain et coûteux



40%

Baux « verts »

Part des nouveaux baux incluant des clauses dites « vertes »
+10 points en 2 ans

ESG
ISR
Bilan
Carbonne
CSRD
SBTI
CREM
Taxonomie

...



49%

Parts des investisseurs privilégiant l'adaptation de leur patrimoine

pour répondre aux défis climatiques
25% souhaitent acheter des immeubles
neufs et certifiés (BREEAM, LEED ou HQE)

Une multiplication des exemples de transformation

Vraie solution pour traiter l'obsolescence des bureaux ?

1. Accélération de l'obsolescence tertiaire dans certains secteurs de périphérie. Les conversions représentent une **opportunité** pour ces territoires en perte de vitesse afin de **redynamiser et rééquilibrer les usages**.
2. Multiplication des transformations, quels que soient les classes d'actifs, le gabarit ou la localisation, malgré des **freins persistants** : difficultés d'obtention des autorisations d'urbanisme, contraintes structurelles ou architecturales du bâti pour accueillir un nouvel usage, équilibre financier, etc.
3. Coup de pouce anecdotique pour l'offre résidentielle, : 1,3 million de m² de bureaux (> 1 000 m²) convertis en résidentiel en Île-de-France depuis 2019, toutes typologies confondues, soit 2 % du parc tertiaire.

Conversion de bureaux (>1 000 m²) en Île-de-France depuis 2019 :

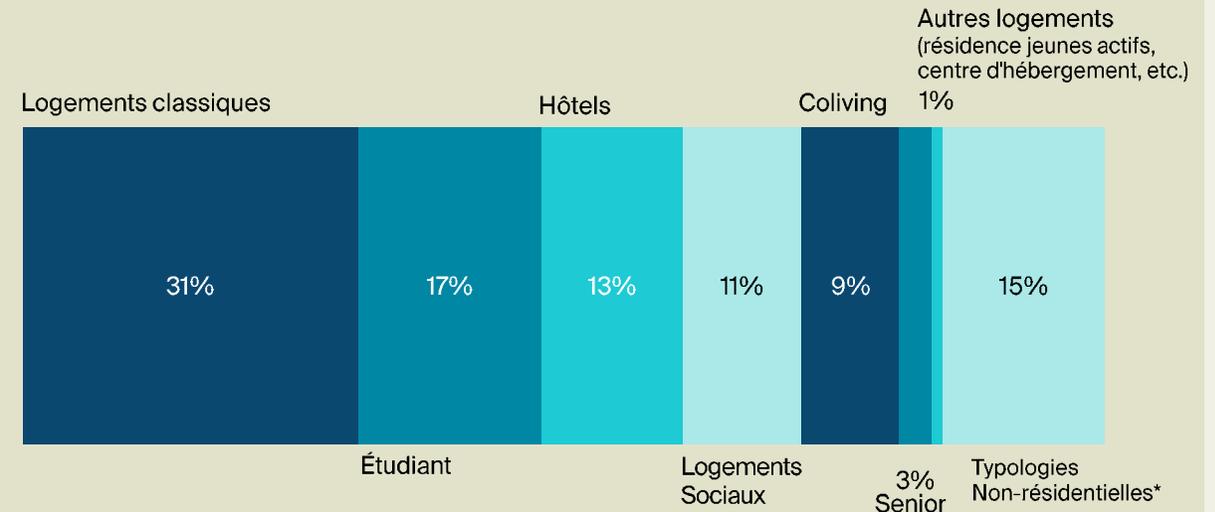
> 190 Opérations de conversion de bureaux en résidentiel (classique, social, géré)

65 % Paris & Hauts-de-Seine concentrent la majorité du volume transformé

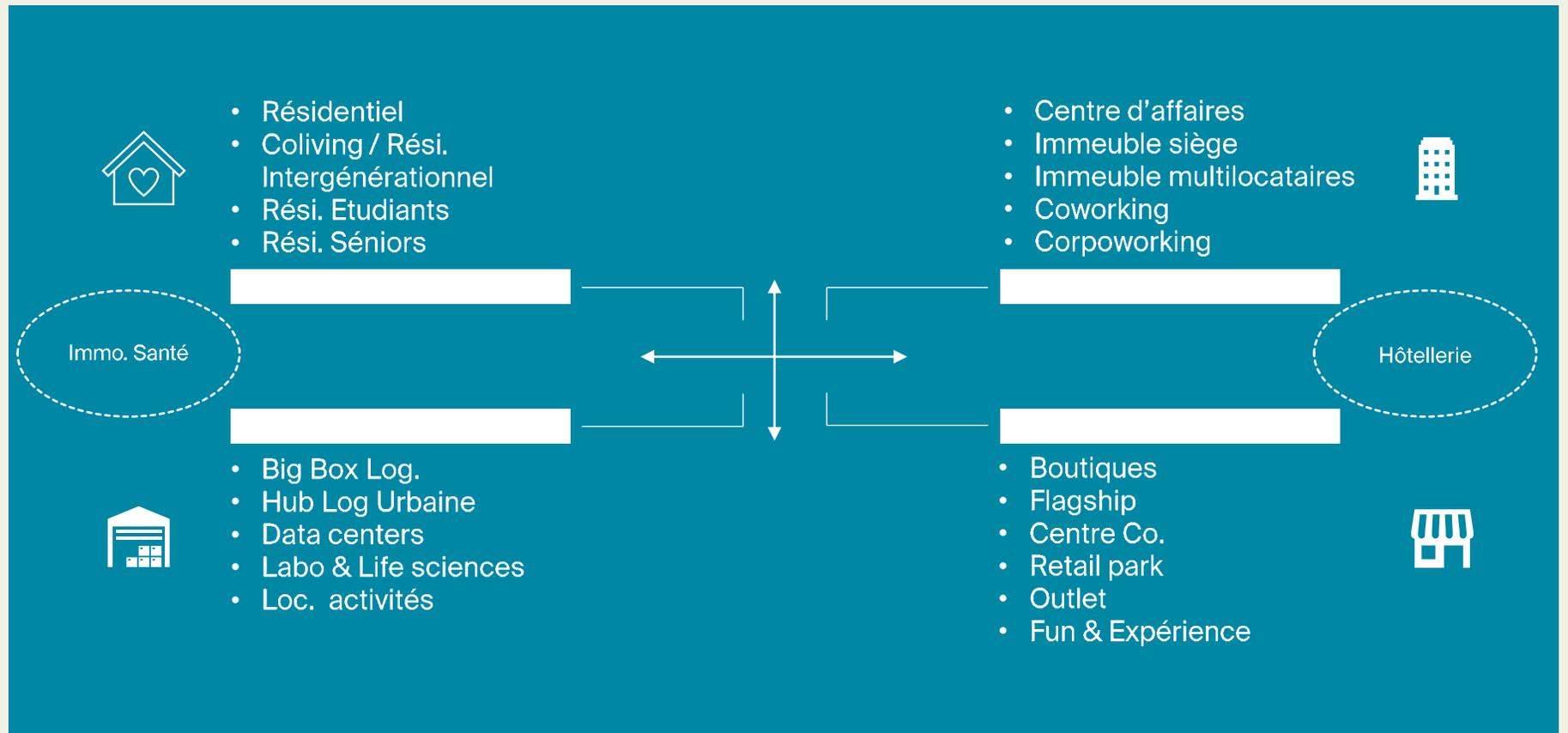
9 010 m² Taille moyenne d'une conversion Soit 168 logements en moyenne

Répartition par destination des m² de bureaux transformés en logements

En volume (≥ 1 000 m²), en Île-de-France depuis 2019



Les nouveaux formats immobiliers



Un terrain de jeu de plus de **300 millions de m²** d'immobilier d'entreprise en France.

Un monde immobilier en pleine mutation et des **concepts hybrides à inventer.**

+740 Bureaux

50 territoires
+27 000 collaborateurs
1 réseau mondial



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 27 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 740 bureaux dans 50 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 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), l’investissement (Capital Markets), le département locatif commerces (Retail Leasing) et l’expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

DÉPARTEMENT ÉTUDES & RECHERCHE

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

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

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

© Knight Frank SNC 2023 Malgré la grande attention prêtée à la préparation de cette publication, Knight Frank ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'éventuelles erreurs. En outre, en tant qu'étude de marché générale, ce document ne saurait refléter l'avis de Knight Frank sur des projets ou des immeubles spécifiques. La reproduction de tout ou partie de la présente publication est tolérée, sous réserve expresse d'en indiquer la source. Crédits images : ©AdobeStock, ©The Noun Project, ©Unsplash0

