

Communiqué de presse

17 janvier 2023

Les marchés immobiliers français : bilan et perspectives

Le redressement constaté en 2021 s'est accéléré en 2022 sur le marché des bureaux d'Ile-de-France, avec des volumes placés en hausse de 16 % sur un an et quasi équivalents à la moyenne décennale. Du côté des commerces, en 2022, le marché a plutôt bien résisté aux conséquences du conflit russo-ukrainien, notamment à Paris dont les grandes artères ont continué à bénéficier du retour des touristes étrangers. Enfin, après un très bon 1^{er} semestre 2022, le marché français de l'investissement a commencé à s'essouffler au 3^e trimestre, avant de caler au 4^e trimestre 2022 avec des volumes divisés par deux par rapport à la même période en 2021. Knight Frank dresse le bilan des marchés en 2022 et livre quelques perspectives pour 2023.

Bureaux en Ile-de-France : reprise à deux vitesses

Hausse de 16 % de la demande placée

L'année 2022 s'est achevée sur une note positive avec 616 000 m² de bureaux loués ou vendus aux utilisateurs au 4^e trimestre soit une hausse de 26 % par rapport au trimestre précédent. « Ce volume porte à 2,19 millions les m² de bureaux commercialisés en 2022, un résultat supérieur de 16 % à celui de 2021 et très proche de la moyenne décennale » annonce Guillaume Raquillet, directeur de l'agence Bureaux chez Knight Frank France.

« Au nombre de 62 en 2022 contre 56 en 2021 et 22 en 2020, les prises à bail de bureaux de plus de 5 000 m² ont directement contribué à la belle performance du marché francilien. Représentant un volume de près de 710 000 m², soit une hausse de 25 % sur un an, celles-ci jouent toutefois un rôle moins déterminant qu'avant le déclenchement de la crise sanitaire, confirmant l'impact sur la consommation de surfaces de bureaux du télétravail et des politiques de rationalisation immobilière des entreprises » poursuit Guillaume Raquillet. En 2022, la surface moyenne des prises à bail supérieures à 5 000 m² s'est ainsi réduite de 13 % par rapport à celle des transactions signées lors des dix années précédant l'épidémie de Covid-19.

Paris QCA impressionne

« Alors que l'activité locative tarde à se redresser dans plusieurs secteurs d'Ile-de-France, l'attractivité du quartier central des affaires n'a presque jamais été aussi élevée. 462 000 m² y ont ainsi été commercialisés en 2022, soit 6 % de moins seulement que le record historique de 2006 ! » annonce Guillaume Raquillet.

Signe fort d'attractivité, le QCA a également bénéficié de la demande d'entreprises installées en périphérie qui, déménageant dans la capitale, compensent le niveau plus élevé des coûts immobiliers par la réduction parfois drastique des surfaces prises à bail.

Enfin, si la demande de bureaux des entreprises de la Tech s'est nettement essoufflée au 2nd semestre, Paris a continué de bénéficier de la demande des opérateurs de coworking.

2022 a également été une bonne année pour l'immobilier d'enseignement. Ainsi, portés par la hausse constante des effectifs, les écoles de commerce et les grands groupes privés ont poursuivi leur expansion en Ile-de-France avec 5 opérations de plus de 5 000 m² recensées dans la région dont 4 dans le Croissant Ouest et à La Défense.

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

knightfrank.fr

Your partners in property for 125 years

Regain d'activité dans l'Ouest

A l'Ouest, Neuilly-Levallois est l'un des marchés qui a le mieux résisté à la crise sanitaire. En 2022, ce dernier a même réalisé l'une de ses meilleures performances, avec 152 000 m² de bureaux placés soit une hausse de 39 % par rapport à la moyenne décennale. La Défense tire également son épingle du jeu. 208 000 m² de bureaux y ont été commercialisés en 2022 dont une part significative émanant d'entreprises originaires d'autres pôles tertiaires, comme l'Ouest avec ARKEMA (auparavant installée à Colombes) ou le QCA.

« *Paris et certains secteurs tertiaires de l'Ouest ont su capter la demande d'utilisateurs prêts à changer de secteur géographique. Dans le reste de la région, les reports d'entreprises ont été beaucoup plus rares, et la demande placée constituée très majoritairement, voire exclusivement, de mouvements d'utilisateurs endogènes* » analyse Guillaume Raquillet.

2023, année du sursaut en 1^{ère} couronne ?

Leur capacité d'attraction encore limitée et le nombre restreint de grandes transactions (10 en 2022 contre 14 en moyenne chaque année entre 2010 et 2019) expliquent la performance médiocre des secteurs de 1^{ère} couronne, en particulier du Sud et de l'Est dont les volumes placés en 2022 ont été inférieurs de 17 et 39 % à la moyenne décennale. Le bilan est bien plus honorable dans le Nord avec 170 000 m² pris à bail.

L'année qui vient de débiter pourrait-elle inverser la tendance et remettre la 1^{ère} couronne sous les feux des projecteurs ? « *En période de crise économique, l'immobilier constitue un levier efficace de réduction des coûts, que les entreprises n'hésitent pas à actionner en optant pour les bureaux offrant le meilleur rapport qualité-prix. Alors que de fortes turbulences économiques sont attendues en 2023, les marchés de 1^{ère} couronne pourraient donc bénéficier d'un regain d'intérêt en raison de leurs très nombreuses opportunités de bureaux neufs, parfaitement connectés aux nouvelles lignes du métro du Grand Paris et aux loyers compétitifs* » analyse Guillaume Raquillet.

L'offre immédiate historiquement élevée

A la fin du 4^e trimestre 2022, l'offre immédiate totalise 4,3 millions de m² en Ile-de-France, soit une hausse de 6 % sur un an et un volume historiquement élevé. Le dynamisme de l'activité locative constaté dans certains secteurs tertiaires n'a donc pas compensé l'importance des libérations de surfaces et des livraisons. « *En 2021, 1,2 million de m² de bureaux avaient été livrés en Ile-de-France, volume quasi record gonflé par les livraisons initialement prévues en 2020 mais reportées en raison du premier confinement. En 2022, les livraisons ont diminué mais sont restées importantes, totalisant 900 400 m² dont 50 % n'ont pas encore été pris à bail et qui entreront donc directement en concurrence avec les immeubles à livrer en 2023* » précise Guillaume Raquillet.

Le taux de vacance est désormais de 7,7 % contre 7,3 % il y a un an et 5 % avant le déclenchement de la crise sanitaire.

Part importante des projets incertains

Si l'année 2023 sera bien moins offreuse que 2022 avec « seulement » 770 000 m² de bureaux neufs-restructurés à livrer (dont 70 % encore disponibles), le répit ne sera que de courte durée puisque le cumul des opérations attendues en 2024 et 2025 pourrait s'élever à 2,6 millions de m². Toutefois, ce volume est constitué pour moitié de projets non encore lancés, dont un certain nombre devraient être décalés, redimensionnés ou tout simplement annulés dans les secteurs tertiaires souffrant d'une vacance déjà élevée. C'est le cas de la 1^{ère} Couronne Nord et de la 1^{ère} Couronne Sud qui, en cumulant projets en chantier et à lancer, totalisent près d'un million de m² à livrer d'ici la fin de 2025 dont 83 % sont encore disponibles.

Transformations de bureaux : des débouchés variés

L'année écoulée a confirmé l'essor des changements d'usages, avec un nombre certes limité mais croissant d'opérations, dans certaines communes des Hauts-de-Seine notamment, et une hausse de la taille moyenne des surfaces de bureaux transformées. « *Si l'on parle plus fréquemment de transformations de bureaux, les débouchés sont plus variés que les seuls logements, incluant résidences gérées et hôtellerie, locaux d'enseignement et sites de logistique urbaine pour lesquels les besoins sont élevés et l'intérêt des investisseurs de plus en plus marqué* » conclut Guillaume Raquillet.

Commerces en France : entre expansion et rationalisation

Menaces sur la consommation

En 2023, la consommation des ménages devrait stagner sous l'effet d'une inflation toujours élevée et de la détérioration de la situation économique. Le recul du pouvoir d'achat, la dégradation du marché de l'emploi et le projet de réforme des

retraites devraient en outre accentuer les risques sociaux. « *Les tensions inflationnistes pourraient s'atténuer au fil des mois et l'activité économique repartir à la hausse en 2024 et 2025. D'ici là, les Français auront tendance à arbitrer leurs dépenses au profit de biens essentiels tels que l'énergie et les produits alimentaires* » prévoit Antoine Salmon, Directeur du département Commerces locatif chez Knight Frank France.

La baisse du pouvoir d'achat et la migration des consommateurs vers le discount favorisent depuis quelques années l'expansion des enseignes à bas prix : entre 2019 et 2022, le nombre cumulé de magasins de six grandes enseignes discount (ACTION, STOKOMANI, CENTRAKOR, GIFI, B&M ET NORMAL) est ainsi passé de 1 540 à un peu plus de 2 000 en France, soit une hausse de 33 % sur la période. « *Les enseignes discount ne sont pas les seules à se développer. Les plans d'expansion restent dynamiques dans d'autres domaines, celui de la restauration en particulier : sur quelque 170 projets significatifs de développement recensés par Knight Frank en 2022, près d'un tiers concernent la restauration, portée par le succès de la restauration rapide et du modèle de la franchise* » note Antoine Salmon.

Entre expansion et rationalisation

Parmi les secteurs dynamiques, mentionnons également celui des mobilités, qui bénéficiera en 2023 de l'extension des aides nationales à l'achat d'un vélo, du médical ou encore du sport et des loisirs. En revanche, le quick commerce, très actif en 2021, a stoppé son développement. Le nombre d'ouvertures de dark stores s'est fortement réduit : sur les quelque 220 locaux existants en France à fin 2022, une quarantaine seulement ont ouvert en 2022 dont la quasi-totalité au 1^{er} semestre.

S'il reste très exposé aux arbitrages des ménages, le secteur de l'habillement conserve quant à lui une place centrale sur le marché immobilier des commerces. Quelques grandes enseignes affichent par exemple de solides ambitions, telles PRIMARK ou MANGO.

Le secteur de la mode reste toutefois chahuté, et a d'ailleurs connu en 2022, avec la disparition de CAMAIEU, la liquidation la plus importante recensée depuis le début de l'épidémie de Covid-19. Jusqu'à présent, les défaillances ont été relativement limitées. Pour autant, certaines des enseignes ayant fait l'objet d'une reprise restent fragiles.

« *En 2023, l'impact sur le marché des commerces des diverses charges pesant sur les enseignes sera important. Celles-ci fragiliseront certains acteurs et pousseront les enseignes, dont une très large majorité ne bénéficient pas du plafonnement de l'ILC, à renégocier davantage leurs coûts immobiliers. Plus généralement, les prochains mois verront une accélération des opérations de rationalisation, ce qui se traduira sans doute par un accroissement du nombre de fermetures liées à la volonté des enseignes de réduire la voilure en se délestant des magasins les moins performants* » prévoit Antoine Salmon.

Le magasin conserve un rôle central

« *Le magasin conserve une place centrale dans les stratégies de distribution. Toutefois, face à l'alourdissement des charges et à la hausse de la part des ventes en ligne, la tendance au « moins mais mieux » gagne en importance, incitant certaines enseignes à concentrer leurs investissements sur un nombre plus réduit de magasins, plus adaptés aux nouvelles attentes des consommateurs et à la phygitalisation du commerce* » explique Antoine Salmon. Dans ce contexte, le rôle des flagships reste déterminant. Dans un environnement de marché de plus en plus globalisé et concurrentiel, le magasin est en effet un levier essentiel de fidélisation, de connaissance client et de différenciation, qui permet en outre de proposer une offre allant bien au-delà de la seule vente de produits.

Grandes manœuvres dans le centre de Paris

« *En 2022, 38 ouvertures de boutiques de luxe ont été recensées dans la capitale, soit cinq de plus qu'en 2021 et neuf de plus qu'en 2020. Des projets emblématiques ont notamment été inaugurés à l'exemple de celui de Cartier au 13 rue de la Paix, de Dior au 30-32 avenue Montaigne ou encore de Chanel au 21 rue du Faubourg Saint-Honoré. Cette tendance se prolongera en 2023 et 2024, à l'exemple des ouvertures attendues de SAINT LAURENT avenue des Champs-Élysées et avenue Montaigne, ou de GUCCI et ALEXANDER MCQUEEN rue Saint-Honoré* » explique Antoine Salmon.

La hausse du nombre d'arrivées de nouvelles enseignes étrangères témoigne également de l'attractivité du marché parisien. Sur les 44 recensées en France en 2022, 30 se sont implantées dans la capitale contre 26 l'année précédente, dans des secteurs variés comme les nouvelles mobilités, la décoration, la beauté, la restauration et surtout l'habillement (BROWNIE, ARKET, STUSSY, MACKAGE, GANNI, etc.).

« *La solidité du marché parisien des commerces est également illustrée par l'évolution de la vacance commerciale. Entre la fin de 2021 et la fin de 2022, le taux de vacance moyen des 12 grands axes analysés par Knight Frank a perdu près de deux points, les baisses les plus significatives concernant la rue du Faubourg Saint-Honoré et la rue Saint-Honoré, la rue des Francs Bourgeois, le boulevard Saint-Michel et la rue de Rivoli* » indique Antoine Salmon. Ce constat positif peut néanmoins

être nuancé : lors des six derniers mois, la vacance commerciale s'est en effet stabilisée (- 0,5 point) et reste parfois élevée, comme sur l'avenue de l'Opéra ou le boulevard Saint-Michel.

Ensembles commerciaux : la fin confirmée des grands projets

« Tous formats confondus, un peu moins de 350 000 m² de nouveaux ensembles commerciaux ont été livrés en 2022 en France, soit une baisse de 37 % sur un an et de 42 % par rapport à la moyenne des cinq années précédant la crise sanitaire. Constitué de 60 % de créations ex nihilo, le volume des nouveaux m² ouverts en 2022 est même inférieur de 14 % au point bas de 2020, qui avait vu le report de plusieurs projets en raison du déclenchement de l'épidémie de Covid-19 » annonce Antoine Salmon.

Si les ouvertures de centres commerciaux ont légèrement progressé sur un an, les volumes de nouveaux retail parks ont quant à eux reculé de 41 % par rapport à 2021

« L'année 2022 semble marquer un nouveau jalon dans l'histoire du commerce de périphérie. Comme pour d'autres d'actifs, l'urgence écologique et l'évolution des modes de vie imposent ainsi de transformer le parc immobilier, même si tous les sites ne sont pas mutables en raison de contraintes parfois importantes » conclut Antoine Salmon.

Investissement en immobilier d'entreprise : le marché attend sa correction

Décrochage brutal au 4^e trimestre

« Les sommes engagées sur le marché français ont totalisé 25,4 milliards d'euros en 2022, soit un volume inférieur de 4 % à celui de 2021 et très proche de la moyenne décennale » annonce Antoine Grignon, Directeur du département Investissement chez Knight Frank France. Toutefois, après avoir progressé lors de chacun des trois premiers trimestres de 2022, les volumes ont brutalement décroché en fin d'année avec 5,1 milliards d'euros investis dans l'Hexagone au 4^e trimestre, soit une baisse de 54 % par rapport à la même période en 2021.

Le recul de l'activité est particulièrement évident sur le segment des grandes opérations. Ainsi, sur les 65 transactions supérieures à 100 millions d'euros actées en France en 2022, seules 13 l'ont été au 4^e trimestre 2022 pour un volume de 2 milliards d'euros. 24 avaient été comptabilisées au 4^e trimestre 2021 pour un volume presque trois fois plus important. Fait inhabituel, seule une minorité des grandes transactions de la fin de 2022 ont été signées en Ile-de-France. Par ailleurs, si l'activité y a également ralenti au 4^e trimestre, la province a mieux résisté en 2022 avec un peu moins de 10 milliards d'euros investis, volume quasi stable sur un an.

Bureaux : moins bonne performance depuis 2013

Les bureaux ont rassemblé 13,6 milliards d'euros en 2022 contre 16,2 milliards un an auparavant. Il s'agit aussi de leur moins bonne performance depuis 2013. Alors qu'ils rassemblaient en moyenne 67 % de l'ensemble des volumes investis sur le marché français de l'investissement d'entreprise depuis dix ans, leur part est tombée à 54 % l'an passé

Sur les 10,6 milliards d'euros investis sur le marché des bureaux d'Ile-de-France en 2022 (- 17 % sur un an), c'est dans les secteurs périphériques que la chute a été la plus forte. C'est le cas en 1^{ère} couronne, où les sommes engagées l'an passé atteignent un peu moins d'1,5 milliard d'euros, volume inférieur de 56 % à celui de 2021 et de 39 % à la moyenne décennale.

La solidité du marché parisien tranche avec l'essoufflement constaté dans la plupart des secteurs de périphérie. Paris accroît ainsi sa part dans les volumes investis, comptant pour près de 60 % des sommes engagées en bureaux en Ile-de-France en 2022 contre 45 % en moyenne depuis dix ans. Dans le quartier central des affaires, les volumes investis ont été supérieurs de 8 % à ceux de 2021.

Enfin, après un 3^e trimestre peu animé, l'année 2022 s'est achevée sur une note positive pour le marché des bureaux en région. Les volumes y sont repartis à la hausse au 4^e trimestre grâce à la finalisation de plusieurs transactions significatives, à Lyon notamment. Sur l'ensemble de 2022, un peu plus de trois milliards d'euros ont été investis sur les marchés tertiaires régionaux, soit une baisse de 16 % sur un an.

Troisième meilleure année de l'histoire pour les commerces

« 5,7 milliards d'euros ont été investis sur le marché français des commerces en 2022, soit une hausse de 16 % par rapport à la moyenne décennale et la troisième meilleure performance de son histoire après 2014 et 2019. Ce résultat tient à un nombre élevé de grandes transactions, 16 supérieures à 100 millions d'euros ayant été recensées en France en 2022 contre quatre seulement en 2021 » indique Antoine Grignon.

Tous les formats commerciaux ont contribué au très beau résultat de 2022. Pour les parcs d'activités commerciales, l'année écoulée a même été historique, avec 1,5 milliard d'euros investis soit une hausse de 78 % par rapport à la moyenne décennale.

« Les parcs d'activités commerciales continueront de bénéficier en 2023 de leur positionnement « triple A » : Attractivité des rendements pour des investisseurs chahutés par la nouvelle donne financière, Attractivité des coûts d'occupation pour des enseignes accélérant la rationalisation de leur immobilier afin de préserver leur rentabilité, et enfin Attractivité des prix pour des consommateurs au pouvoir d'achat rogné par l'inflation » poursuit Antoine Grignon.

Les centres commerciaux rassemblent quant à eux 1,3 milliard d'euros, montant élevé encore gonflé au 4^e trimestre par la cession d'un portefeuille de galeries pour un peu plus de 100 millions d'euros et la vente à MRM par ALTAREA des centres de Flins-sur-Seine dans les Yvelines et d'Ollioules dans le Var.

Enfin, la fin d'année a été plus terne pour les rues commerçantes. Ce segment de marché a tout de même rassemblé 2,1 milliards d'euros en 2022, soit 38 % des volumes investis en commerces en France contre 44 % en moyenne depuis dix ans. 2023 s'annonce déjà comme une bonne année, plusieurs transactions majeures étant notamment attendues sur quelques-uns des axes les plus prestigieux de la capitale.

Industriel : une baisse à relativiser

En 2022, le marché des locaux industriels n'a pas suivi la tendance positive du marché des commerces. Avec près de 6 milliards d'euros l'an passé, les sommes engagées sur le marché de l'immobilier industriel ont ainsi diminué de 14 % par rapport à 2021. La baisse doit néanmoins être relativisée : le résultat de 2022 est le deuxième meilleur de l'histoire et dépasse de 79 % la moyenne décennale

Comme en 2021, la logistique a joué un rôle moteur l'an passé, illustré au 4^e trimestre par la cession par RENAULT à ARGAN de sa plateforme de 153 000 m² de Fouchères dans l'Yonne, emblématique de l'intérêt pour les opérations de *sale and leaseback*. Malgré un tassement des ventes en ligne depuis la fin des mesures de restriction sanitaire, l'importance du e-commerce continue par ailleurs de soutenir l'intérêt des investisseurs pour les actifs dédiés à la livraison du dernier kilomètre. En 2022, l'engouement des investisseurs pour les data centers s'est également accentué et perdurera en 2023 compte tenu des besoins croissants en matière de stockage de données

Quelles perspectives pour 2023 ?

« Depuis la fin du 2^e trimestre, une correction des taux de rendement prime a certes été actée, avec une compression de 25 à 50 points de base pour les bureaux et les commerces parisiens les mieux situés, et de 100 points de base pour les meilleurs entrepôts logistiques. Or, l'activité ne retrouvera réellement de la fluidité qu'à la condition d'un ajustement encore plus franc des valeurs et d'une reconstitution de la prime de risque immobilière » indique Antoine Grignon. Le contexte financier, économique et géopolitique demeurant très incertain, il est difficile de prévoir quand pourrait survenir cette reprise. Mais si les conditions de marché devenaient plus favorables au 2nd semestre 2023, ceci ne se traduirait sans doute pas dans le total des volumes investis avant 2024 compte tenu de la sélectivité accrue des investisseurs et de l'allongement des durées de négociation. Par ailleurs, « lorsqu'elle adviendra, la reprise sera sans doute très inégale, bénéficiant en premier lieu aux classes d'actifs ayant subi la décompression la plus marquée, à ceux répondant aux stratégies de diversification des investisseurs ainsi qu'aux biens les plus adaptés à la demande des utilisateurs et performants sur le plan environnemental » conclut Antoine Grignon.

Contact Presse Knight Frank :

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

Knight Frank en bref

Fondé il y a plus de 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 16 000 collaborateurs intervenant depuis 384 bureaux dans 51 pays. Sa branche française, créée il y a 50 ans cette année intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel.

Avec ses 80 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), le Capital Markets (investissement), le Retail Leasing (location commerces) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

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