



PARIS VISION

L'immobilier d'entreprise en Île-de-France
Bilan & Perspectives

2018

2018
QUELLES PERSPECTIVES ?



TEMPO BE-BOP

INVESTISSEMENT

2018 : un succès renouvelé

Dans la **lignée** de 2017

La **pierre-papier** bat tous les records

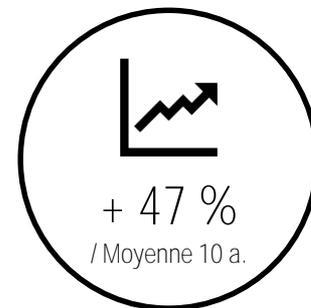
Une recherche accrue de **diversification**

Avantage maintenu au compartiment immobilier

Dans la lignée de 2017

Haut du cycle ou nouvelle norme ?

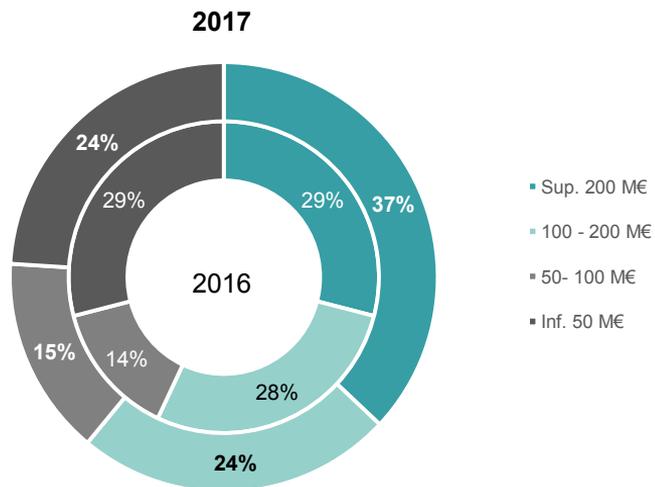
Évolution des volumes investis en France, tous types d'actifs
En millions d'euros



Dans la lignée de 2017

Un marché resserré

Répartition des volumes investis en France par tranche de montant



Source : Knight Frank

717 transactions
(784 en 2016)



19 > 200 M€
(20 en 2016)



=

9,9 Mds €
(7,7 en 2016)



=

37 % des volumes
(29 en 2016)



Dans la lignée de 2017

De très grandes transactions attendues

Exemples d'opérations en cours

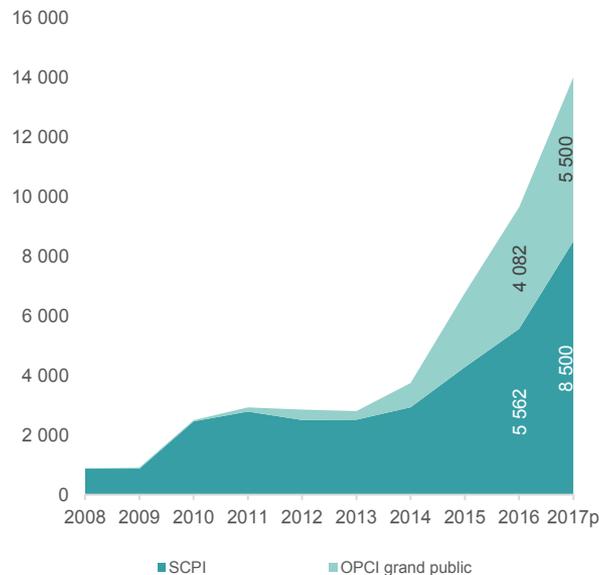


Et bien d'autres encore...

La pierre-papier bat tous les records

Des records de collecte

Évolution des volumes collectés, en millions d'euros

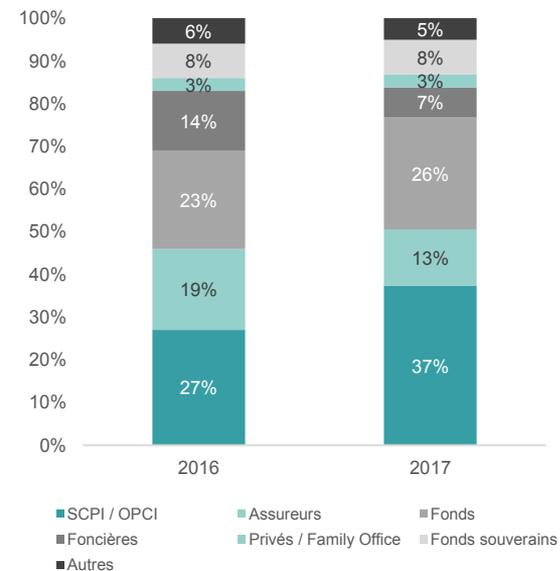


Source : ASPIM

Une part de marché en nette progression

Répartition des volumes investis par typologie d'investisseur

En France, tous types d'actifs



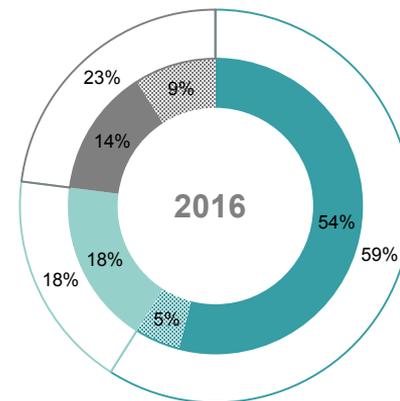
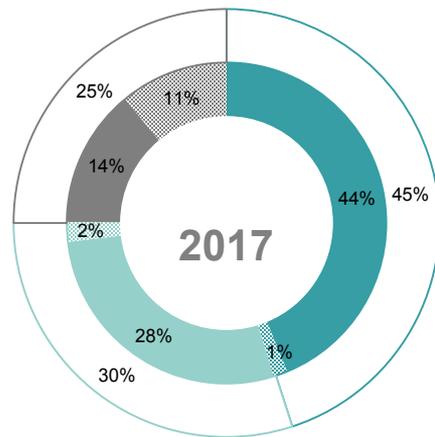
Source : Knight Frank

Une recherche accrue de diversification

Une prise de risque mesurée

Répartition des volumes investis en bureaux, par typologie de risque

En Ile-de-France, sur l'ensemble des transactions unitaires > 20 M€



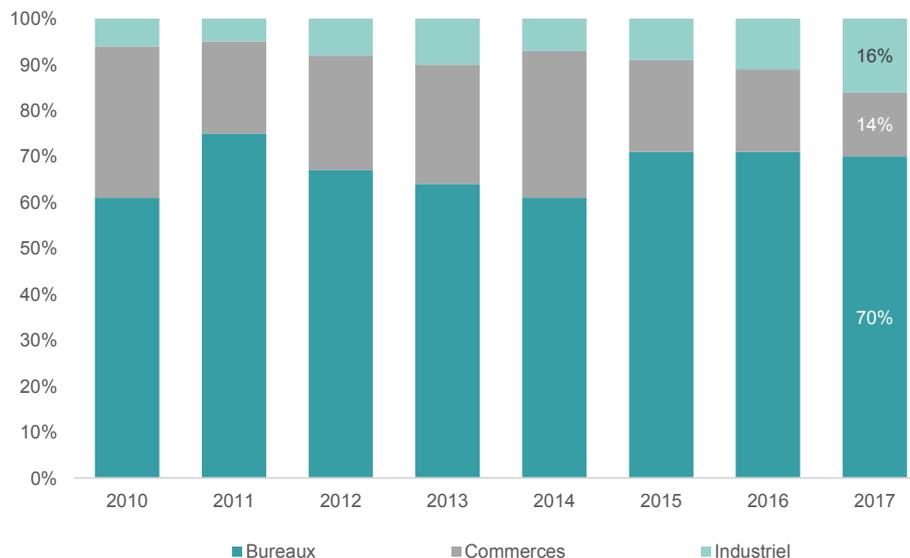
- Core
- Core Plus
- Value Added
- Dont VEFA prélouées
- Dont VEFA partiellement louées
- Dont VEFA en blanc

Une recherche accrue de diversification

Peu d'évolution sur le marché de l'immobilier d'entreprise « banalisé »

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

Sur le volume total, en %



68 %

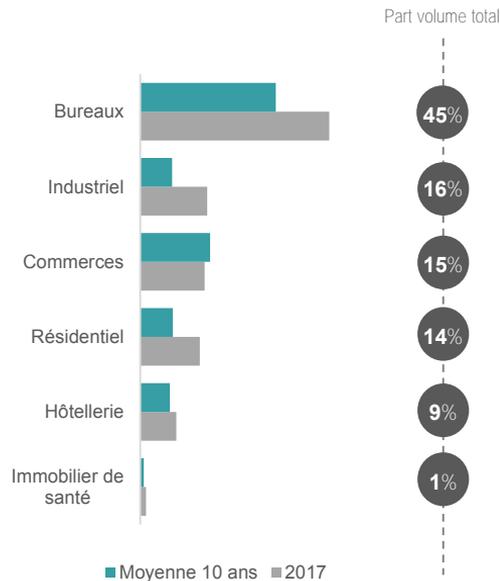
Part moyenne des volumes investis en bureaux en France depuis 2010

Une recherche accrue de diversification

L'alternatif à la mode

Répartition des investissements internationaux par type d'actif

Dans le monde, en milliards \$

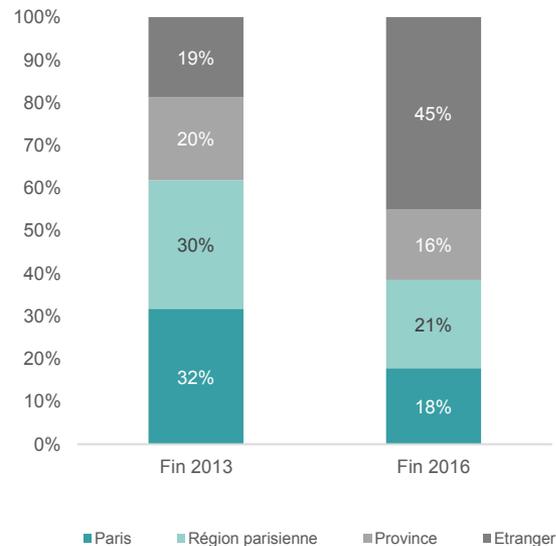


Sources : Knight Frank / RCA

Au-delà des frontières

Répartition géographique du patrimoine des OPCI Grand Public

En valeur

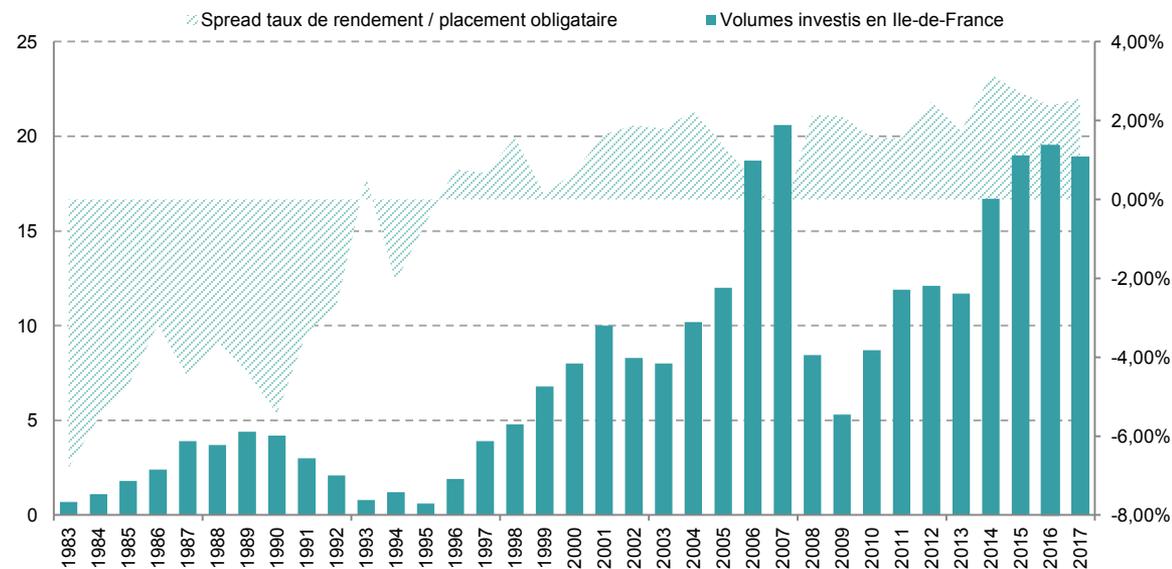


Sources : ASPIM / AFG

Avantage maintenu au compartiment immobilier

Une spread toujours important

Historique du spread taux de rendement / Placement obligataire

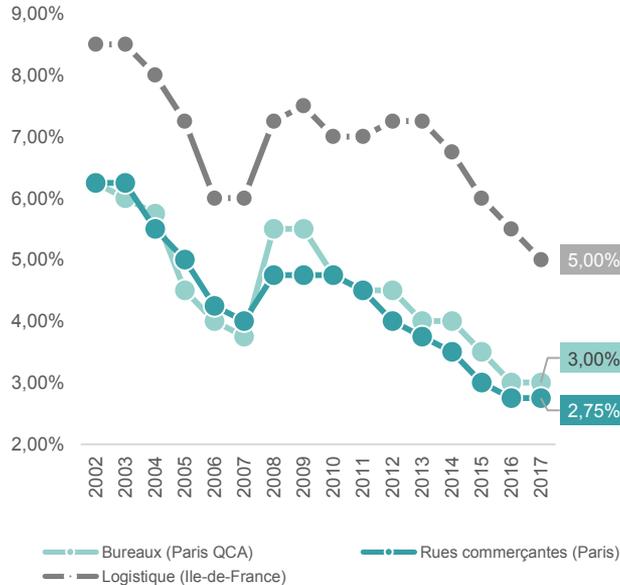


Source : Knight Frank

Avantage maintenu au compartiment immobilier

Taux : la logistique se distingue

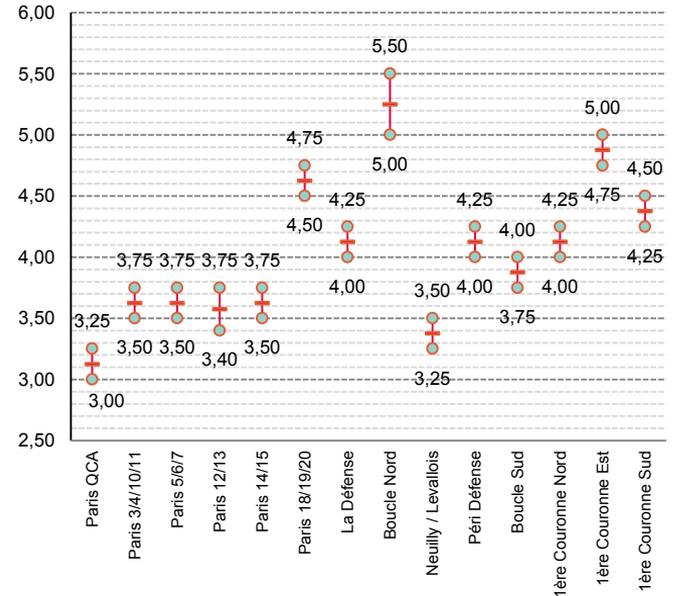
Évolution des taux de rendement prime, en %



Source : Knight Frank

Niveau plancher atteint en bureaux ?

Évolution des taux de rendement prime, en %



Source : Knight Frank

Avantage maintenu au compartiment immobilier

Des investisseurs confortés par le dynamisme du locatif

Demande vigoureuse / Offre maîtrisée / Valeurs en hausse





**Knight
Frank**

**HURRY UP,
WE'RE DREAMING**

BUREAUX

2018 : (r)évolutions

Des **perspectives** encourageantes

Un **moment français**

Big is beautiful

Une nouvelle **géographie** ?

Des traditionnels et des « **trouble-fêtes** »

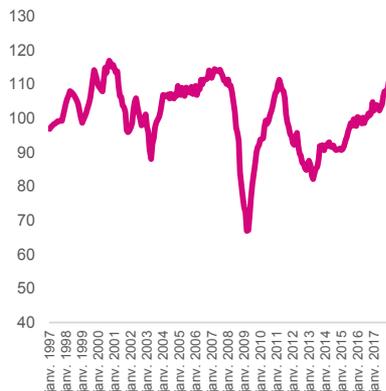
Des **tensions** à l'offre

Des perspectives encourageantes

Retour de la confiance

Climat des affaires, secteur des services

Indicateur synthétique – Opinion des chefs d'entreprise

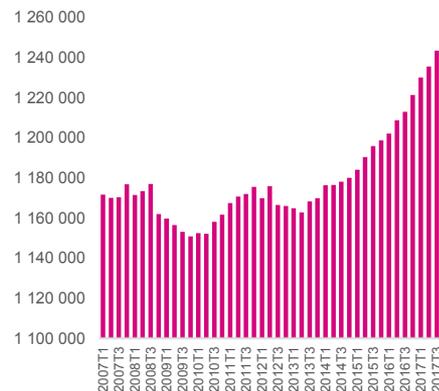


Source : INSEE

Accélération des créations d'emplois

Nombre d'emplois tertiaire marchands

À Paris, données trimestrielles entre 2007 et 2017

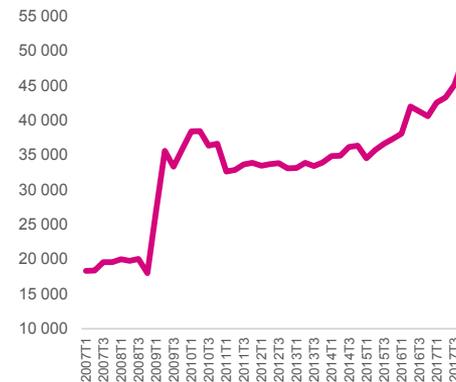


Source : INSEE

...et des créations d'entreprises

Nombre de créations d'entreprises

En Ile-de-France, données trimestrielles CVS entre 2007 et 2017



Source : INSEE

Un « moment français »

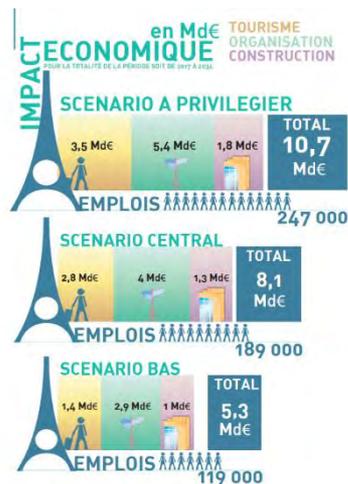
Effet Macron



Effet JO

Impact économique estimé

Pour la période 2017-2024



Source : CDES

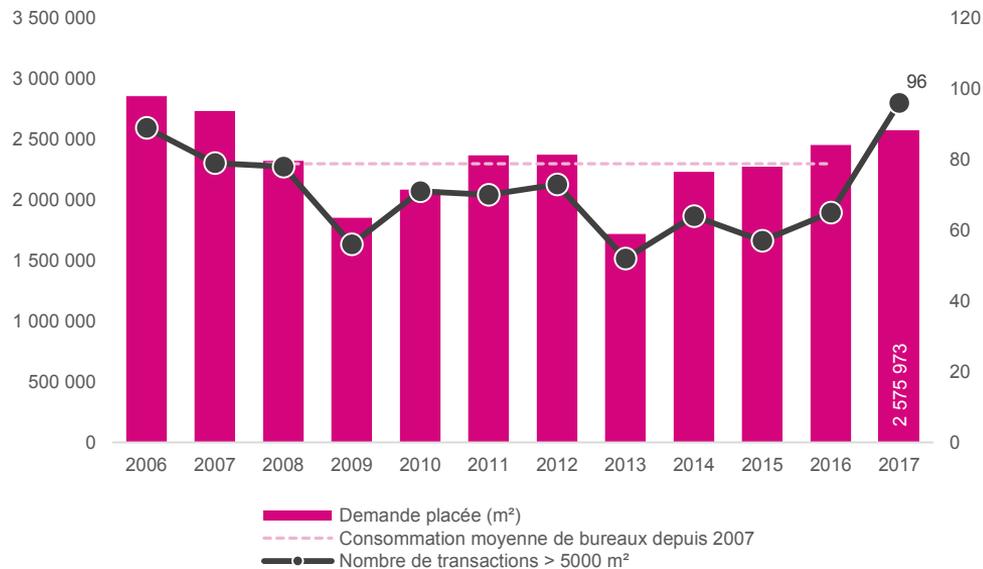
Effet Brexit ?



Big is beautiful

Nouveau record en vue ?

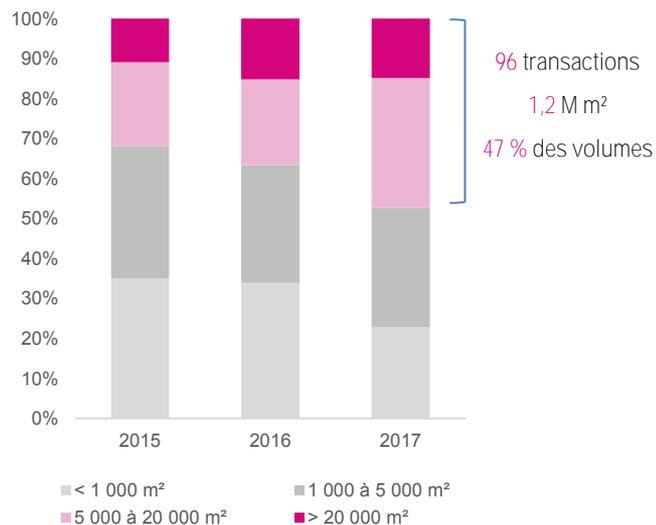
Évolution de la demande placée en Ile-de-France



Big is beautiful

Un soutien de poids

Demande placée par tranche de surface, en Ile-de-France
Sur le volume total en m²



Source : Knight Frank

...et d'autres grandes opérations à venir

Parmi lesquelles

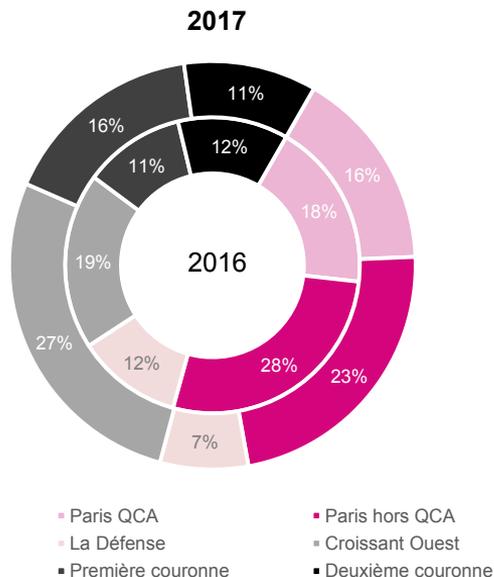


Une nouvelle géographie ?

Un marché moins polarisé

Demande placée par secteur géographique en 2017

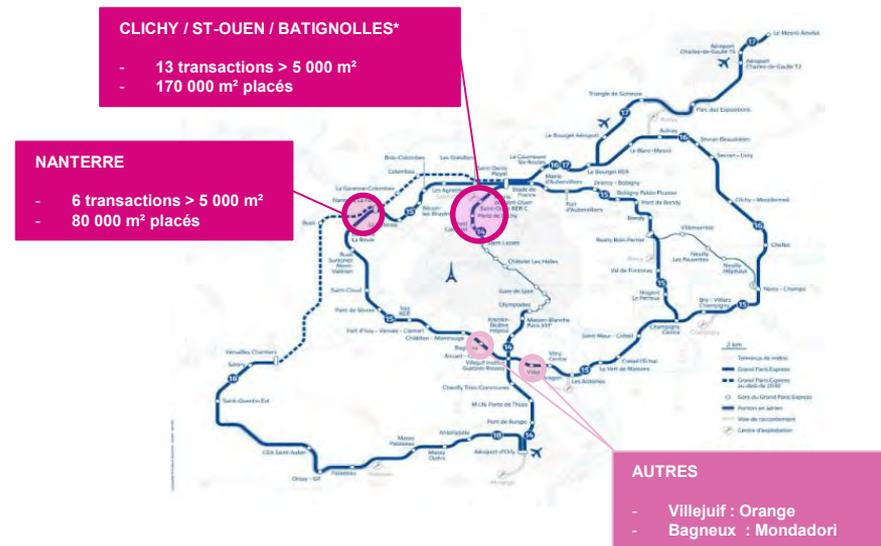
En Ile-de-France, sur le volume total en m²



- Paris QCA
- Paris hors QCA
- La Défense
- Croissant Ouest
- Première couronne
- Deuxième couronne

Source : Knight Frank

Grand Paris : les premiers effets

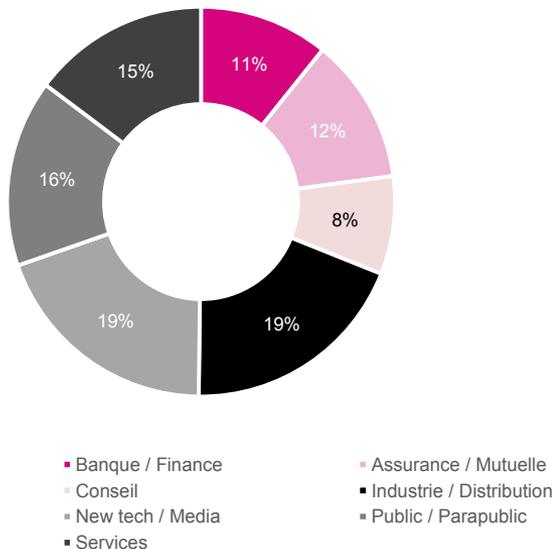


Source : Knight Frank / *ZAC Clichy-Batignolles et Pouchet

Des traditionnels...

L'équilibre quasi parfait

Demande placée > 5 000 m² par secteur d'activité en 2017
En Ile-de-France, sur le volume total en m²



Source : Knight Frank

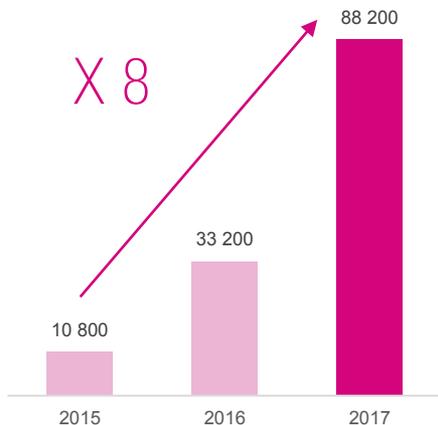
De grands « classiques »



...et des « trouble-fêtes »

Coworking : une percée fulgurante...

Volume placé sur le segment du coworking, en m²



Source : Knight Frank

Quelques grands acteurs

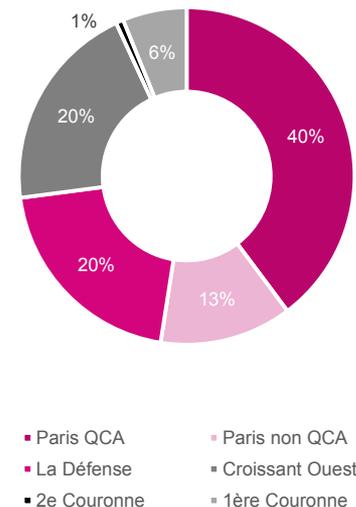
Top 3, sur le volume placé 2015-2017, en m²



Source : Knight Frank

Une géographie très localisée

Répartition géographique du volume placé sur le segment du coworking, 2015-2017



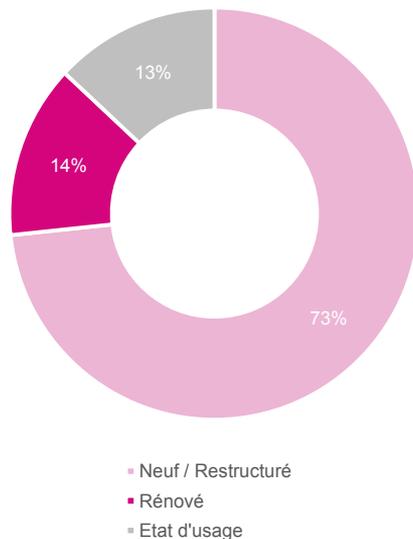
Source : Knight Frank

Des tensions à l'offre

Un appétit très ciblé

Demande placée > 5 000 m² par qualité en 2017

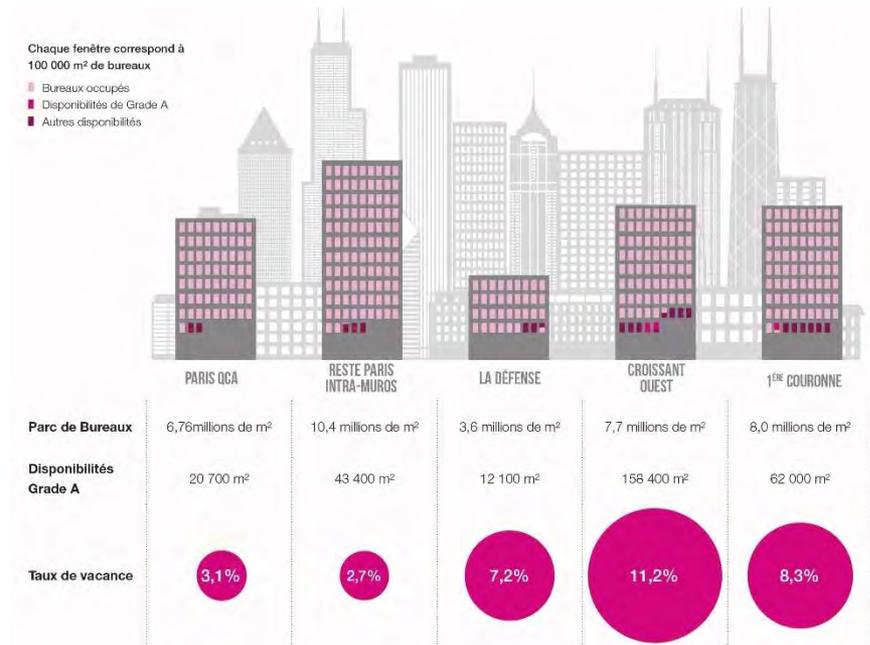
En Ile-de-France, sur le volume total en m²



Source : Knight Frank

Une vacance au plus bas

Offre totale et offre de grade A

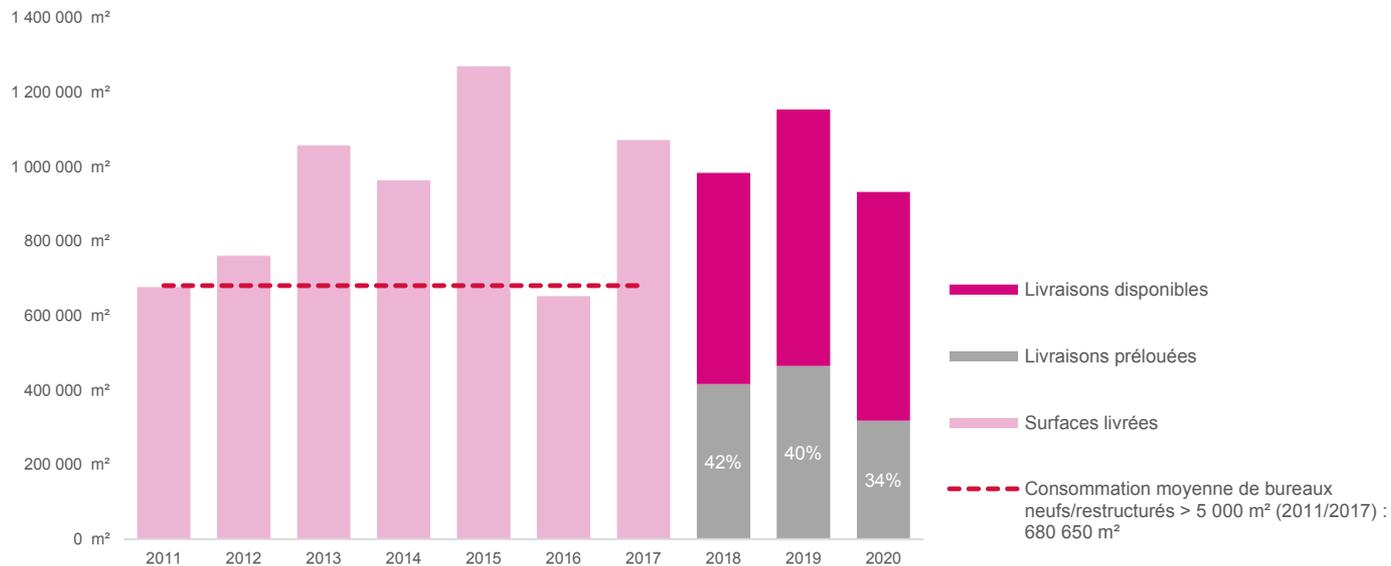


Source : Knight Frank

Des tensions à l'offre

Des développements soutenus, mais rapidement absorbés

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



Des tensions à l'offre

Loyers : une hausse constante depuis 2013

Évolution des loyers prime et moyen en Ile-de-France
En €/m²/an



Mesures
d'accompagnement en Île-de-France
20 / 25 %

Mesures
d'accompagnement dans Paris QCA
8 / 17 %



GOTAN ETERNO

COMMERCE

2018 : « *less is more* »

Des **perspectives** encourageantes

Un **élargissement** de la demande

« **Less** is more »

Accalmie sur le marché du luxe ?

Un marché vigoureux. **Oui, mais...**

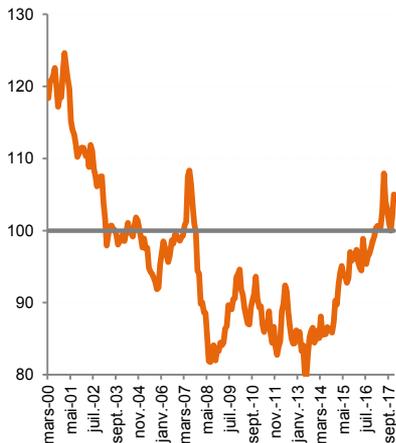
Le commerce parisien : une métamorphose **en marche**

Des perspectives encourageantes

Retour de la confiance

Opinion des ménages

Indicateur synthétique – Données CVS-CJO

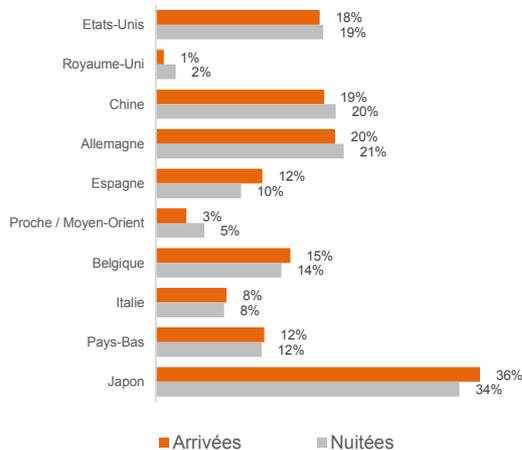


Source : INSEE

Retour des touristes

Principales clientèles internationales

En Ile-de-France, variation 2016/2017 de janvier à octobre

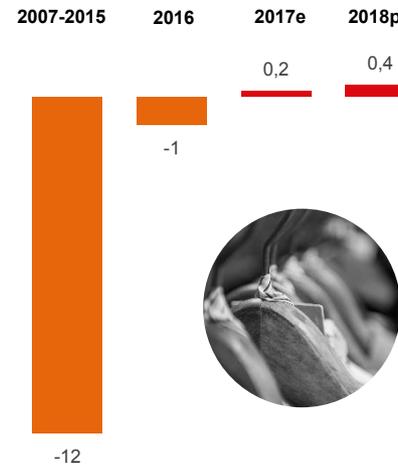


Source : CRT Ile-de-France

Rebond du textile

Évolution des ventes textile/habillement

En %



Sources : IFM / LSA

Élargissement de la demande

Un enjeu d'image

ENSEIGNE	ADRESSE
DYSON	5 rue Auber Paris 9
VORWERK	7 boulevard des Capucines Paris 2
MARIUS FABRE	26 rue de Turenne Paris 3
HUAWEI	109 rue Montmartre Paris 2
FUSALP	155 boulevard Saint-Germain Paris 6
K-WAY	21 rue du Temple Paris 4
NESPRESSO	29 rue des Francs Bourgeois Paris 4
TESLA	3 boulevard Malesherbes Paris 8

De nouveaux acteurs

Quelques enseignes inédites



Des périurbains plus urbains



Maisons du Monde, Paris 7^e



Weldom, Paris 19^e



GIFI, Paris 14^e

Le magasin, avenir du web

Des incidences sur :

Les jeux d'acteurs



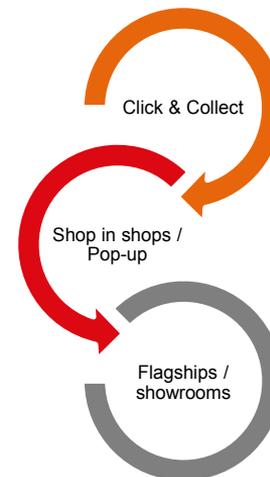
La géographie du commerce



« Grace à la performance des plateformes web allié au **développement continu du maillage territorial**, les ventes omnicanales atteignent 48% des ventes internet Groupe du trimestre ».

Source : Groupe FNAC-Darty, Résultats du 3^e trimestre 2017.

Les formats commerciaux



« *Less is more* »

S'adapter à la nouvelle réalité du commerce



L'Occitane / Pierre Hermé Paris, 86 avenue des Champs-Élysées

« *Less is more* »

Privilégier les principaux axes

Exemples de transactions / ouvertures significatives en 2017 à Paris

ENSEIGNE	ADRESSE	ARRONDISSEMENT	SURFACE M ²
NIKE	79 avenue des Champs-Élysées	Paris 8	4 500
ZARA	18 boulevard des Capucines	Paris 9	4 000
FOOT LOCKER	66 avenue des Champs-Élysées	Paris 8	1 400
L'OCCITANE	86 avenue des Champs-Élysées	Paris 8	750
CAFÉ POUCHKINE	16 place de la Madeleine	Paris 8	430
CHRISTIAN LOUBOUTIN	400 rue Saint-Honoré	Paris 1	400
KATE SPADE	418 rue Saint-Honoré	Paris 1	250
ANTONY MORATO	42 rue Étienne Marcel	Paris 2	230
NESPRESSO	29 rue des Francs Bourgeois	Paris 4	220
MOSCHINO	255 rue Saint-Honoré	Paris 1	190
MAJE	35 avenue des Champs-Élysées	Paris 8	180
AKILLIS	354 rue Saint-Honoré	Paris 1	50

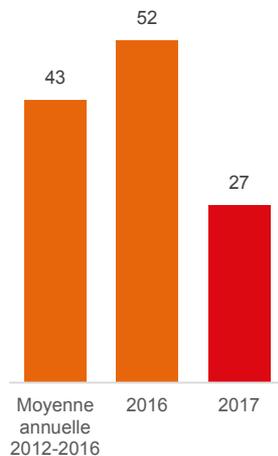
Accalmie sur le marché du luxe ?

PERSPECTIVES

Une baisse ponctuelle

Nombre d'ouvertures de boutiques

Boutiques de luxe à Paris, par an

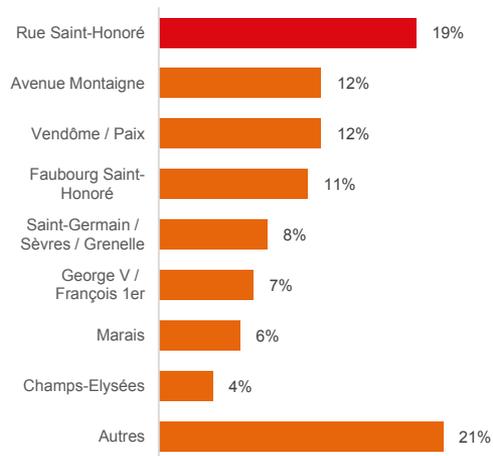


Source : Knight Frank

Pleins feux sur la rue Saint-Honoré

Répartition des ouvertures par artère, 2012-2017

Part en % sur le total des ouvertures à Paris

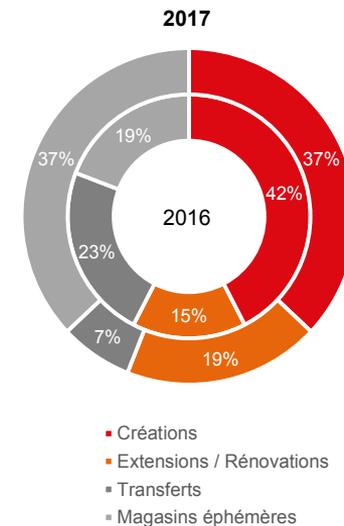


Source : Knight Frank

Le luxe, gagné par l'éphémère

Répartition des ouvertures par type

Boutiques de luxe à Paris, 2016 Vs 2017



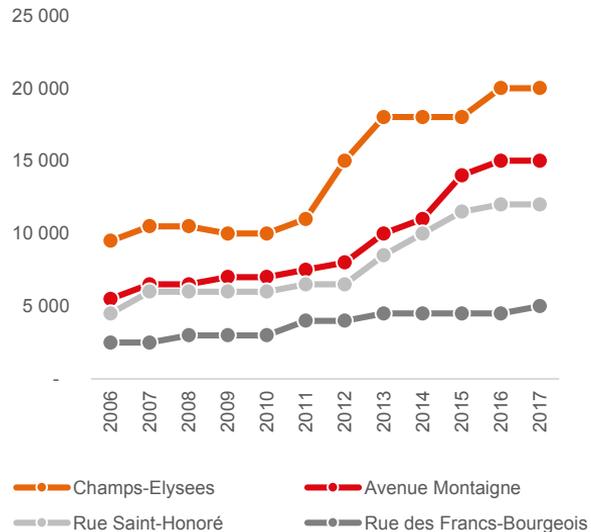
Source : Knight Frank

Un marché dynamique. Oui, mais...

Stabilisation des valeurs

Valeurs locatives prime

En €/m²/an, Zone A



Source : Knight Frank



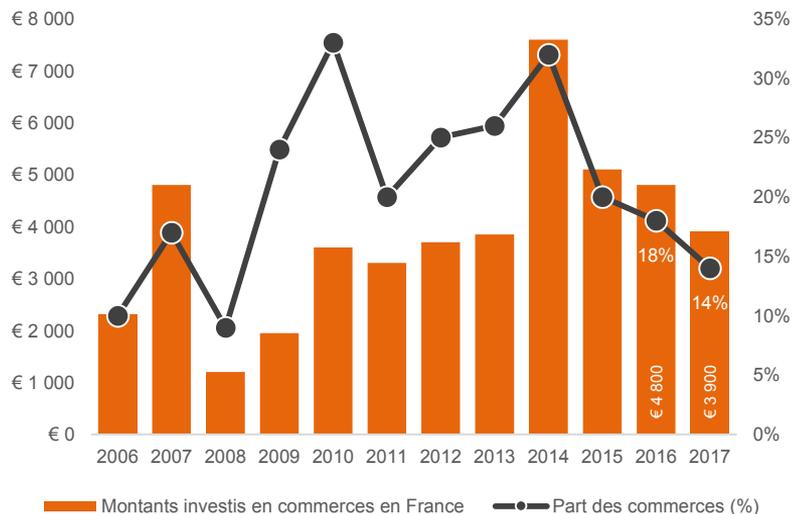
Source : Knight Frank

Un marché dynamique. Oui, mais...

Investissements : une année dans la moyenne

Évolution des volumes investis sur le marché des commerces

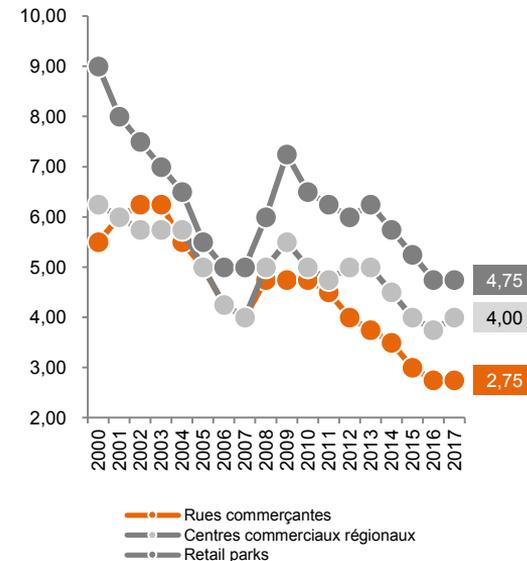
En France, en millions d'euros



Source : Knight Frank

Taux : remontée en vue ?

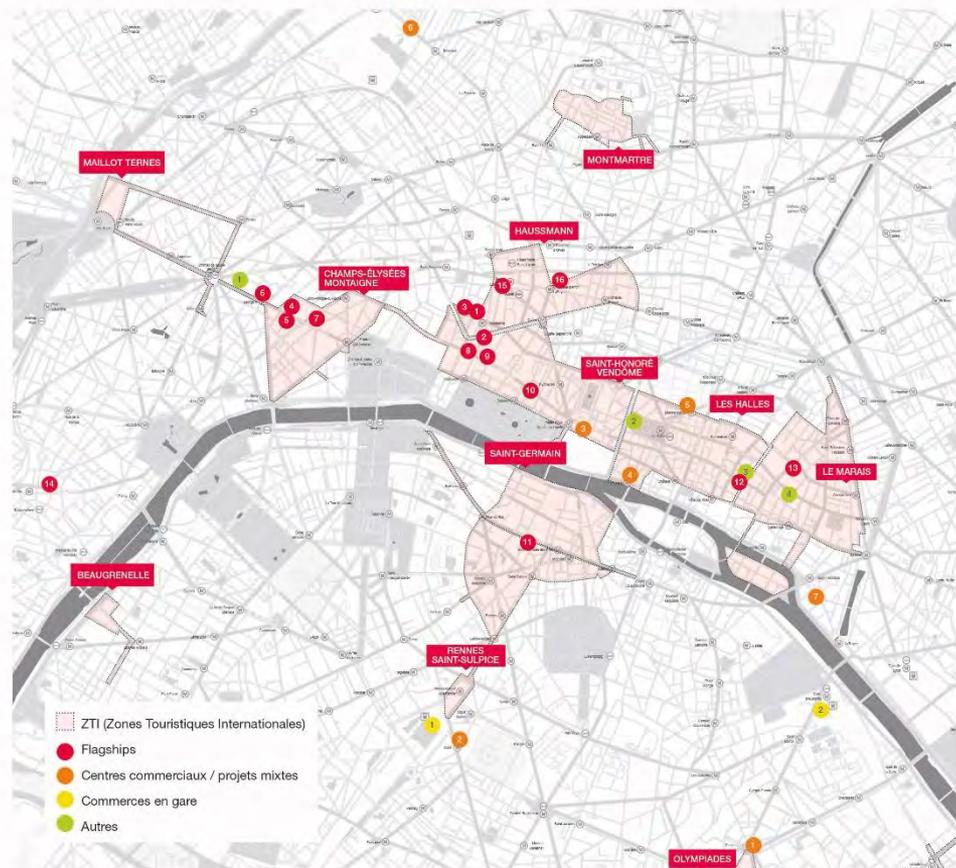
Taux de rendement prime, en %



Source : Knight Frank

Paris : Une métamorphose en marche

- | | |
|---|--|
| 1 Leroy-Merlin
Place de la Madeleine | 9 Chanel
Rue Saint-Honoré |
| 2 Ex C&A
Boulevard de la Madeleine | 10 Saint Laurent
Rue Saint-Honoré |
| 3 Hédiard
Place de la Madeleine | 11 Ex Infiltilf
Boulevard Saint-Germain |
| 4 Kiko
Avenue des Champs-Élysées | 12 Eataly
Rue Sainte-Croix de la Bretonnerie |
| 5 Nike
Avenue des Champs-Élysées | 13 ex-G20
Rue Vieille du Temple |
| 6 Apple
Avenue des Champs-Élysées | 14 Grande Épicerie de Paris
Rue de Passy |
| 7 Galeries Lafayette
Avenue des Champs-Élysées | 15 Ex Benetton
Boulevard Haussmann |
| 8 Dior
Rue Saint-Honoré | 16 H&M
Rue Lafayette |
| 1 Italik
Place d'Italie | 1 Gare Montparnasse |
| 2 Gaité-Montparnasse
Avenue du Maine | 2 Gare d'Austerlitz |
| 3 Louvre des Antiquaires
Place du Palais-Royal | 1 Cinéma MK2
Avenue des Champs-Élysées |
| 4 Samaritaine/DFS
Quai du Louvre | 2 Fondation Pinault
Rue de Viammes |
| 5 Poste du Louvre
Rue du Louvre | 3 Lafayette Anticipations
Rue du Plâtre |
| 6 ZAC Clichy Batignolles | 4 Hôtel de Coulanges
Rue des Francs Bourgeois |
| 7 Moriland Mixité Capitale
Boulevard Moriland | |





PARIS VISION

L'immobilier d'entreprise en Île-de-France
Bilan & Perspectives

2018

CONFERENCE DE PRESSE

Jeudi 25 Janvier 2018

PARIS VISION 2018

L'immobilier d'entreprise en Île-de-France

Bilan et Perspectives



Philippe PERRELO
CEO Knight Frank France



David BOURLA
Chief Economist



Vincent BOLLAERT
Head of Capital Markets
Investissement



Marc Henri BLADIER
Head of Office Agency
Bureaux



Antoine SALMON
Head of Retail Leasing
Commerce



Antoine GRIGNON
Head of Retail Services
Commerce

Contact Presse:

Galivel & Associés

Carol Galivel & Doriane Fougères

01 41 05 02 02

galivel@galivel.com