

LA LETTRE

NOUVELLE RUBRIQUE

IMPULSION RESPONSABLE LES DÉFIS ESG DE DEMAIN

La décarbonation des portefeuilles

LES DOSSIERS M²

■ Lyon : 2^{ème} performance historique à l'investissement

■ Stratégies d'implantation : les grands utilisateurs face au monde d'après

LÉGISLATION

DÉCRET TERTIAIRE

Regard juridique sur l'arrêté "valeurs absolues"

CARRÉ D'EXPERTS

COMMERCES

Des franchises de loyers en attendant le rebond



10 TRANSACTIONS CLÉS

ICADE : cession en cours de 2 actifs, 320 M€
Paris 19 (75)/Villejuif (94) - Bureaux

DEKA IMMOBILIEN/SFL : 6.300 m², 143,5 M€
Paris 8 (75) - Bureaux

GROUPE GDG : un actif de l'AP-HP, 60,5 M€
Paris 5 (75) - Projet de campus

GROUPAMA GAN REIM : 1.600 m², 33,8 M€
Paris 7 (75) - Bureaux/Commerces

WOODEUM/UTEI : projet de 15.000 m²
Lyon 2 (69) - Mixte

KEYS REIM : 16 actifs de Gecina, 54,6 M€
France - Bureaux/Commerces

GREYSTAR : 5 actifs, 336 M€
Royaume-Uni - Résidences étudiantes

AVIVA INVESTORS : 72.740 m², 160 M€
Hams Hall, Royaume-Uni - Centre de distribution

PATRIZIA AG : 6.800 m², 45 M€
Londres, Royaume-Uni - Logements

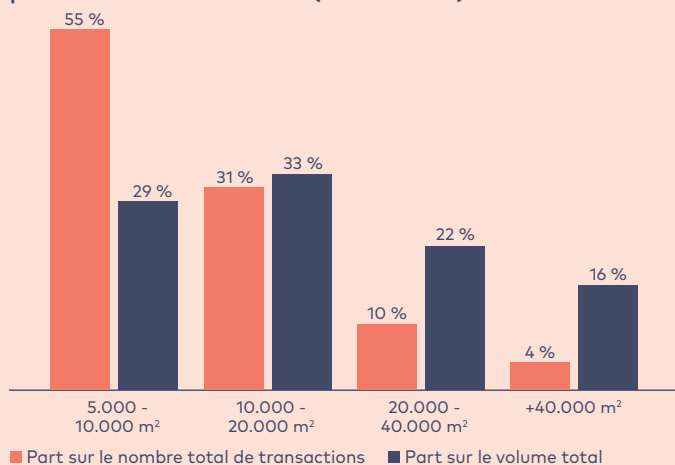
PERIAL AM : 10.900 m², 27,2 M€
Essen, Allemagne - Bureaux

& 200 autres à l'intérieur →

Les grandes opérations résistent

Les opérations de +40.000 m², relativement fréquentes entre 2008 et 2012, ont été le marqueur de la volonté des entreprises à rationaliser leurs coûts immobiliers dans une atmosphère affectée par la crise financière. Si elles se sont raréfiées ces dernières années (10 sur les 5 dernières années contre près d'une vingtaine entre 2010 et 2015), certains mouvements d'envergure ont été opérés, à l'image de l'installation de Natixis au sein des tours "Duo" offrant 90.000 m² à Paris 13, ou du Befa de Total au sein de l'immeuble "The Link" de 130.000 m² à La Défense (92).

Répartition des transactions +5.000 m² par tranche de surface en IdF (en % du total)



LM², source : Knight Frank.

La forteresse du secteur bancaire

Depuis 2000, 22 % du volume total des opérations de bureaux* franciliens a été consommé par les 10 plus grands utilisateurs enregistrés. Le secteur bancaire, qui emploie env. 100.000 personnes en IdF (30 % des effectifs français), s'accapare les 3 places du podium des entreprises les plus actives, en raison notamment des mouvements d'envergure que certaines entreprises ont pu exécuter en 20 ans, dans une volonté de centraliser leurs effectifs. À eux seuls, en effet, le groupe BPCE, BNP Paribas et le Crédit Agricole ont concentré 88 mouvements en 20 ans pour 1,6 M m² env. WeWork, qui ne peut rivaliser avec les entreprises les plus actives sur les 20 dernières années, arrive pourtant en tête du classement des utilisateurs les plus actifs sur ces 5 dernières années avec 15 opérations pour plus de 150.000 m².

*Locations ou ventes à utilisateurs de surfaces supérieures à 5.000 m².

Entreprises les plus actives

Consommation de surfaces de bureaux +5.000 m² en IdF

Top 10 depuis 20 ans			
Rang	Entreprise*	Volume total en m ²	Nombre de mouvements
1	BPCE	563.900	32
2	BNP Paribas	525.600	31
3	Crédit Agricole	483.400	25
4	EDF	450.000	30
5	Société Générale	405.800	19
6	Orange	391.400	21
7	AXA	338.200	22
8	SNCF	309.900	21
9	Engie	248.400	18
10	Altice/SFR	252.400	7

Top 3 depuis 5 ans	
1	wework 150.500 m ² 15 mouvements
2	GRUPE BPCE 147.500 m ² 5 mouvements
3	orange 143.300 m ² 8 mouvements

* Incluant les filiales du groupe
LM², source : Knight Frank.

POINT DE VUE

Pascal Franceschi,
Partner GFRE



Et les enseignes ? Comment évoluent leurs stratégies d'implantation ?

2020 restera une année inédite, tout d'abord sur le plan sanitaire mais aussi et surtout dans le monde du retail, où nous avons assisté à un véritable tsunami. En effet, un cortège de restructurations a eu lieu sous l'effet de la Covid mais pas que.

Le monde du retail avait été depuis quelques années fortement financiarisé, aussi bien côté bailleur que preneur ; avec la présence de fonds parfois trop court-termistes. À cela, une création de mètres carrés commerciaux devenue pléthorique et in fine ne répondant plus à de vrais besoins de croissance.

D'où la grande question : quelles sont les politiques de développement des enseignes à ce jour ? Vaste sujet, car la réponse dépend des activités, des opportunités et du capex disponible...

La lisibilité des entreprises reste assez réduite et certains réseaux sont quasi-matures. Mais notre marché demeure attractif pour les commerces spécialisés grâce à la résilience des consommateurs.

La stratégie d'un certain nombre d'enseignes continue de se tourner vers la périphérie et les retail parks. Ce qui se retrouve dans le mode d'exploitation, orienté toujours plus vers la franchise ou la commission-affiliation, avec des vrais partenaires multi-enseignes et multi-activités.

Dans l'alimentaire qui reste résilient, nous assistons aussi à l'arrivée de nouveaux entrants très intéressants comme Ecomiam dans le surgelé et un nombre croissant d'acteurs dans la boulangerie et le bio.

Loin d'être à l'arrêt, le développement continue mais sous des couleurs qui diffèrent de ce que nous avons connu cette dernière décennie. Forcé de s'adapter, le bailleur a pu profiter de la crise pour repenser son actif, et ainsi permettre l'émergence de retail parks nouvelle génération. En peu de temps, nous sommes passés de "boîtes à chaussures" en bord de route, à de véritables lieux de vie, carrefours de convivialité, et toujours à ciel ouvert.

Si, en France, le pessimisme est souvent de rigueur, nous pouvons être fiers d'avoir su NOUS réinventer : enseignes, bailleurs et investisseurs. C'est tout un écosystème qui a rebattu les cartes du paysage commercial. Nous avons démontré notre capacité à demeurer des acteurs proactifs du commerce moderne, alliant l'omnicanalité au plaisir de se rendre en magasin.

Dès lors que nous aurons un semblant de vie normale, et qu'enseignes et bailleurs auront retrouvé des relations plus équilibrées, c'est l'ensemble du commerce spécialisé qui pourra poursuivre sa mue et son développement nécessaire, en continuant à innover pour mieux perdurer. Le commerce ne fait que commencer...