

**ROBINE
& ASSOCIÉS**

Experts immobiliers

Point marchés 2022



Benjamin ROBINE

*Expert près la Cour d'appel de Paris
MRICS*

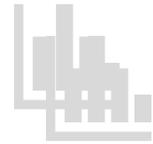


Etienne BRILLAND

*Expert Associé
MRICS*

**Sous-commission
des Baux commerciaux**

26 Janvier 2023



Grands indicateurs

P 3



Commerce

P 12



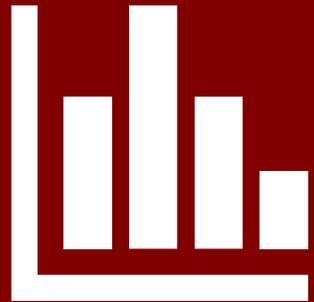
Hôtellerie

P 34



Bureaux

P 44

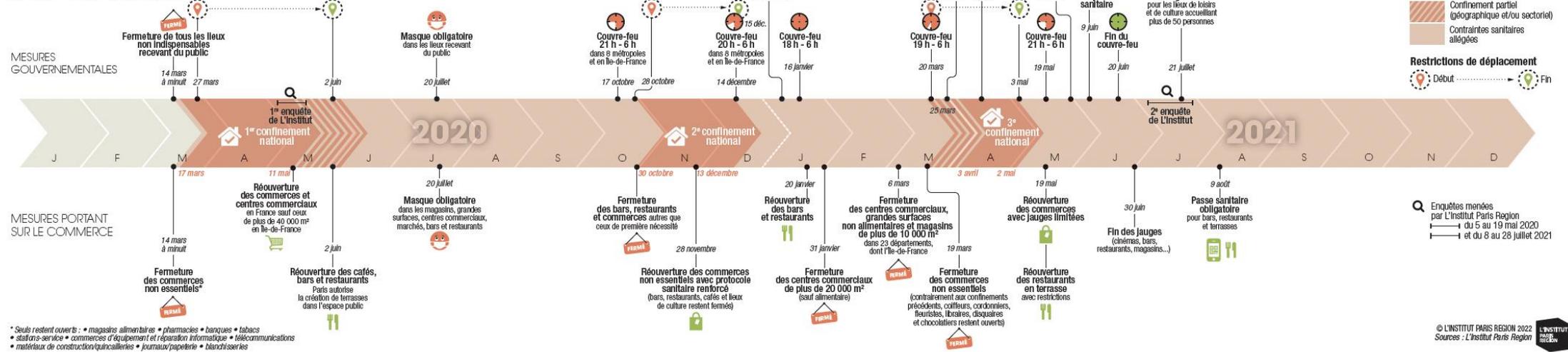


Indicateurs

GRANDS INDICATEURS - BREF RAPPEL

PRINCIPALES MESURES GOUVERNEMENTALES ET RETOMBÉES SUR LE COMMERCE

DATES CLÉS 2020-2021



- Marchés bousculés par la crise sanitaire mais globalement résilients
- Amplificateur de phénomènes préexistants sur les différents marchés et un accélérateur des changements dans les entreprises et les comportements des consommateurs & utilisateurs
- 2022 : année de reprise des projets, des investissements, des négociations

GRANDS INDICATEURS

POINTS CLÉS DE LA PROJECTION FRANCE

(croissance annuelle en %)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
PIB réel	1,9	-7,9	6,8	2,6	0,3	1,2	1,8
IPCH	1,3	0,5	2,1	6,0	6,0	2,5	2,1
IPCH hors énergie et alimentation	0,6	0,6	1,3	3,5	4,0	2,8	2,2

Données corrigées des jours ouvrables. Projections réalisées sous des hypothèses techniques établies au 23 novembre 2022.

Sources : Insee pour 2019, 2020 et 2021 (comptes nationaux trimestriels du 28 octobre 2022), projections Banque de France sur fond bleuté.

- Banque de France : activité économique serait résiliente en 2022, en ralentissement marqué en 2023, puis connaîtrait une reprise en 2024 et 2025

Évolution des prix à la consommation (Indice CVS, glissement annuel, en France)

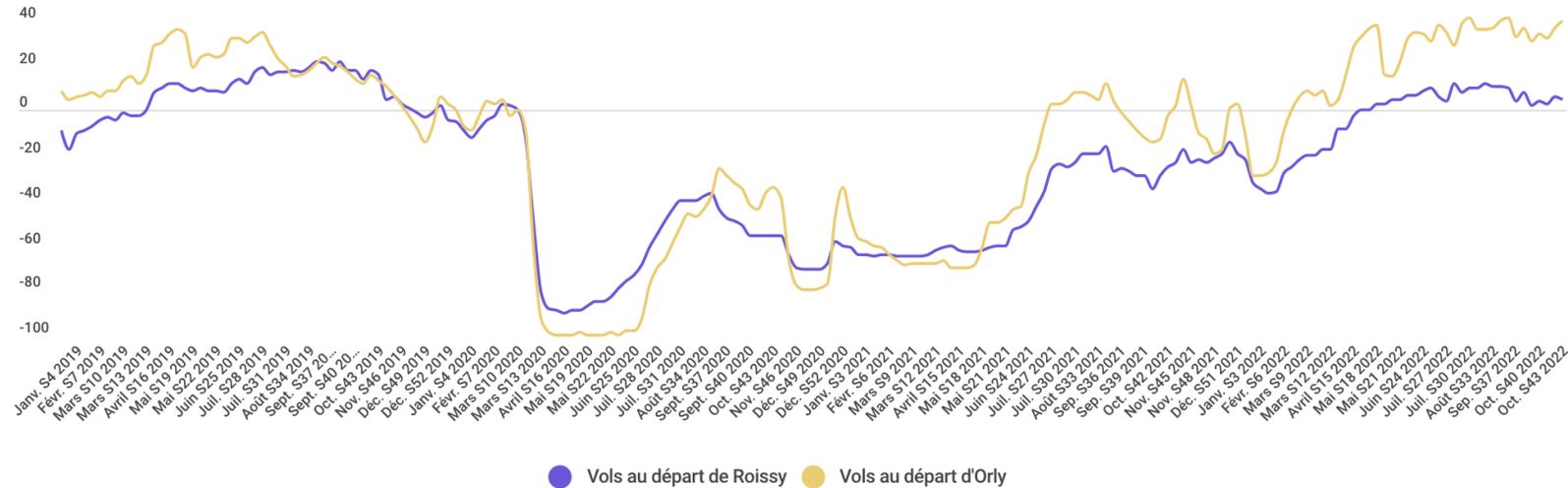


- Au T3 2022 - Net décrochage du revenu brut par rapport au pouvoir d'achat
- Chiffres T4 non-publiés et perspectives 2023 ne seront pas plus optimistes en raison de l'inflation (En France : +5,2% sur 2022)
- Inflation France : 5,2% en 2022, prévisions Banque de France: 6% en 2023, 2,5% en 2024, 2,1% en 2025.
- BCE parle de récession et augmente le taux d'usure > Augmentation des taux d'intérêts

GRANDS INDICATEURS - TRAFIC AÉRIEN

Évolution du trafic aérien

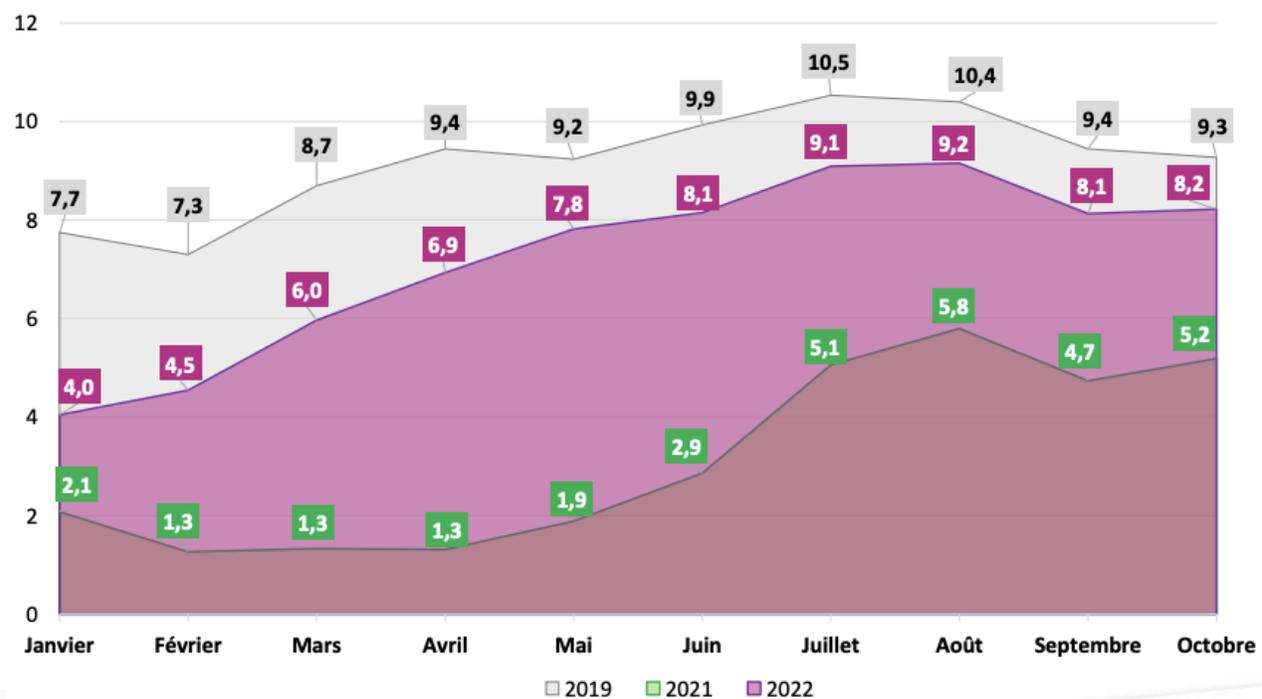
Mars 2020 semaine 1 = base 0



Le nombre de vols au départ d'Orly est supérieur de 20 % par rapport au niveau d'octobre 2019 et inférieur de 8 % à Roissy.

GRANDS INDICATEURS - TRAFIC AÉRIEN

Nombre de passagers dans les aéroports franciliens de janvier à octobre (en millions)



GRANDS INDICATEURS - TOURISME

Arrivées touristiques

18,1 millions de touristes

-5,6 millions par rapport à 2019 (-24%) et +12,3 millions par rapport à 2021 (+216%)



11,0 millions de touristes français

-2,2 millions par rapport à 2019
+6,7 millions par rapport à 2021



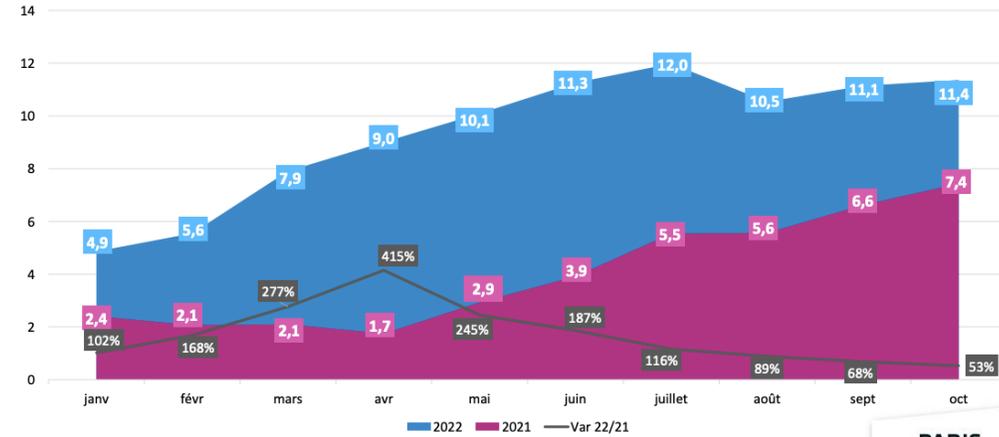
7,1 millions de touristes internationaux

-3,4 millions par rapport à 2019
+5,6 millions par rapport à 2021

Source : dispositifs permanents d'enquêtes CRT (BVA)

Évolution de la fréquentation touristique* de janvier à octobre

En millions



Source : Flux Vision - Orange Business Services.

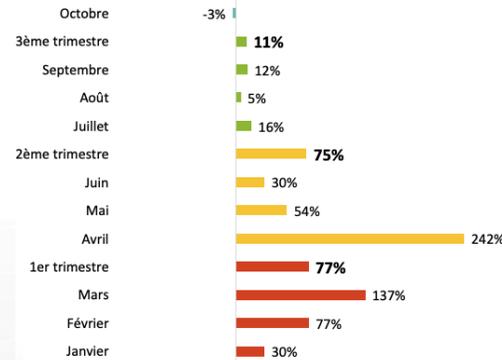
* Personne ayant effectué une nuitée en Île-de-France en dehors de son lieu de résidence habituel.



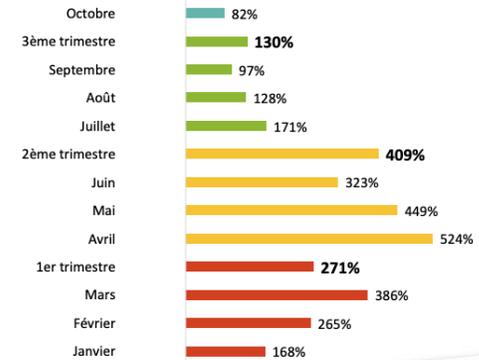
Évolution de la fréquentation touristique* par type de clientèle

De janvier à octobre

Evolution des nuitées touristiques françaises par rapport à 2021



Evolution des nuitées touristiques internationales par rapport à 2021



Source : Flux Vision - Orange Business Services.

* Personne ayant effectué une nuitée en Île-de-France en dehors de son lieu de résidence habituel.

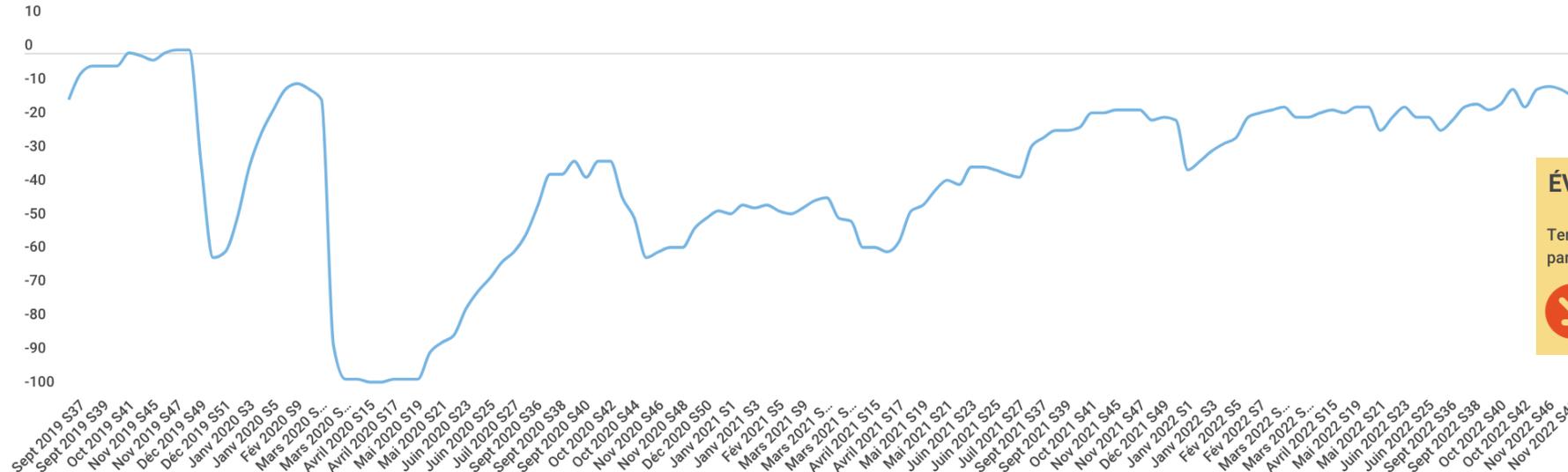


GRANDS INDICATEURS - TRANSPORTS IDF

Évolution des validations en transports en commun

Source : Open data Île-de-France Mobilités

Période de référence (base 0) = moyenne du 14/11/2019 au 04/12/2019

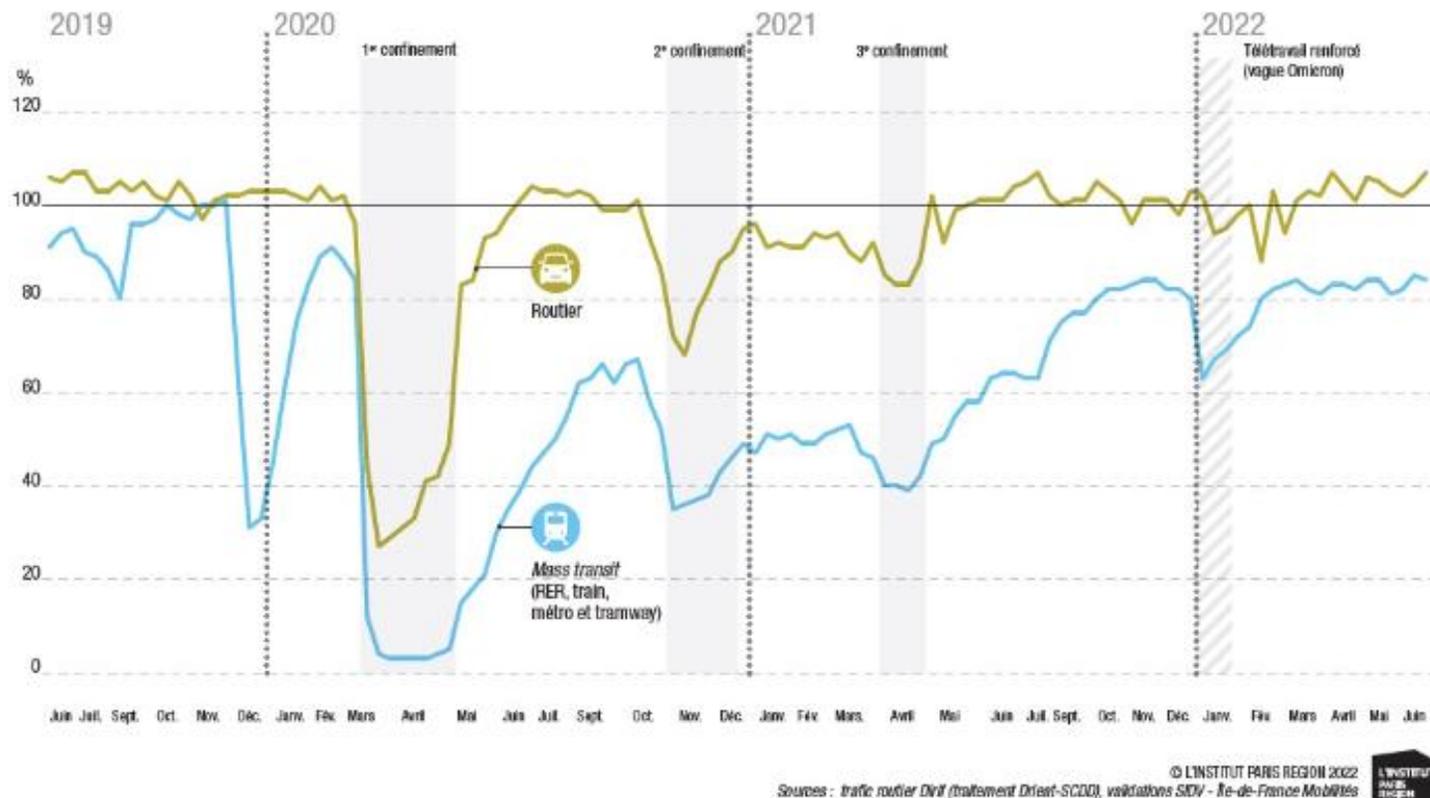


● Évolution hebdomadaire par rapport à la base 0

ÉVOLUTIONS RÉGIONALES

Tendance novembre 2022 par rapport à novembre 2019	Tendance novembre 2022 par rapport à octobre 2022
-11 %	+3 %

GRANDS INDICATEURS - TRANSPORTS



Sortie et effets épidémie de Covid:

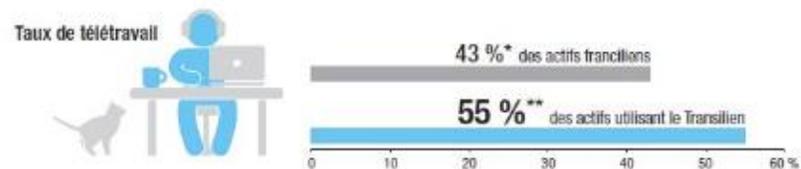
- Changement de comportements (télétravail, visioconférences...)
- Baisse de 10% des déplacements (2022 vs 2018)
- Phénomène de « jours de pointe », baisse des trajets domicile/travail et des déplacements
- Mobilité recentrée autour du domicile (juin 2022 - 62% des déplacements dans la commune de résidence, contre 49% en 2018)
- Trafic mass transit retrouvé à 80-85 % avant Covid
- Trafic routier a retrouvé son niveau avant crise depuis mi-2021

GRANDS INDICATEURS - TRANSPORTS

Deux fois plus de motif « travail » pour le train que pour la voiture...

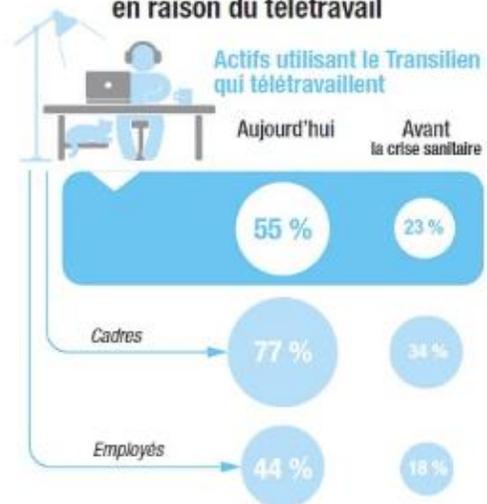


... et un taux de télétravail plus élevé pour les utilisateurs du Transilien



© L'INSTITUT PARIS REGION 2022
 Pictogrammes : © 123rf / Jeremy, L'Institut Paris Région

Pas moins de clients, mais moins de déplacements en raison du télétravail



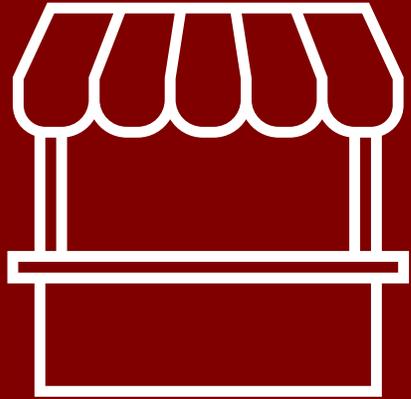
© L'INSTITUT PARIS REGION 2022
 Source : Enquête sur « L'évolution des comportements des voyageurs Transilien » réalisée par BVA pour Transilien SNCF, mars 2022
 Pictogrammes : © 123rf / Jeremy, L'Institut Paris Région

Le vendredi, jour préféré pour télétravailler

Fréquence des jours télétravaillés selon le mode de transport pour aller au travail



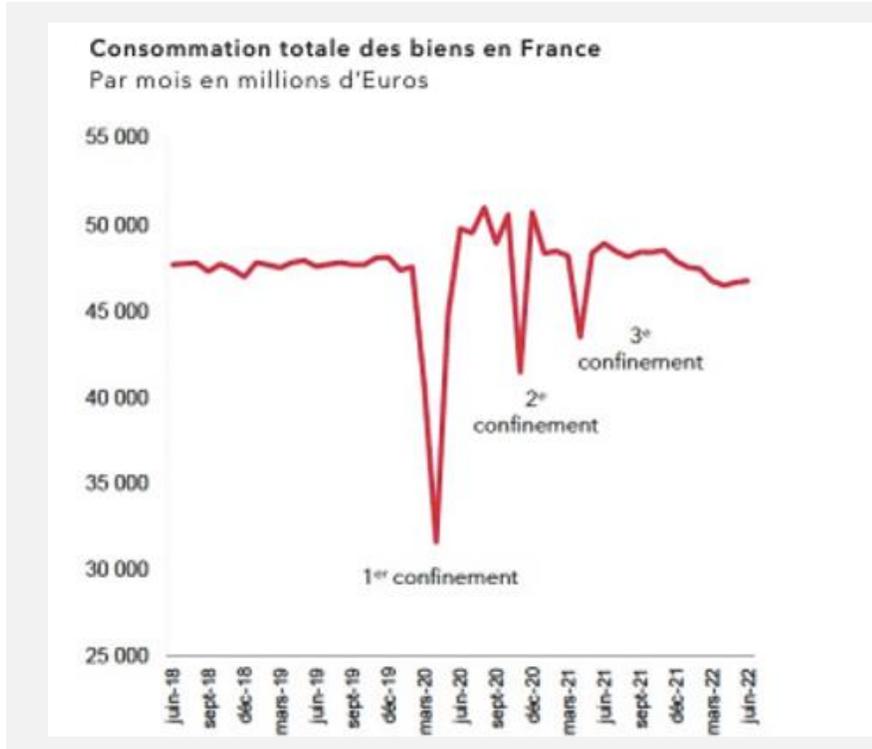
© L'INSTITUT PARIS REGION 2022
 Source : Enquête BVA pour la Mass Transit Academy, sept. 2022



Commerce

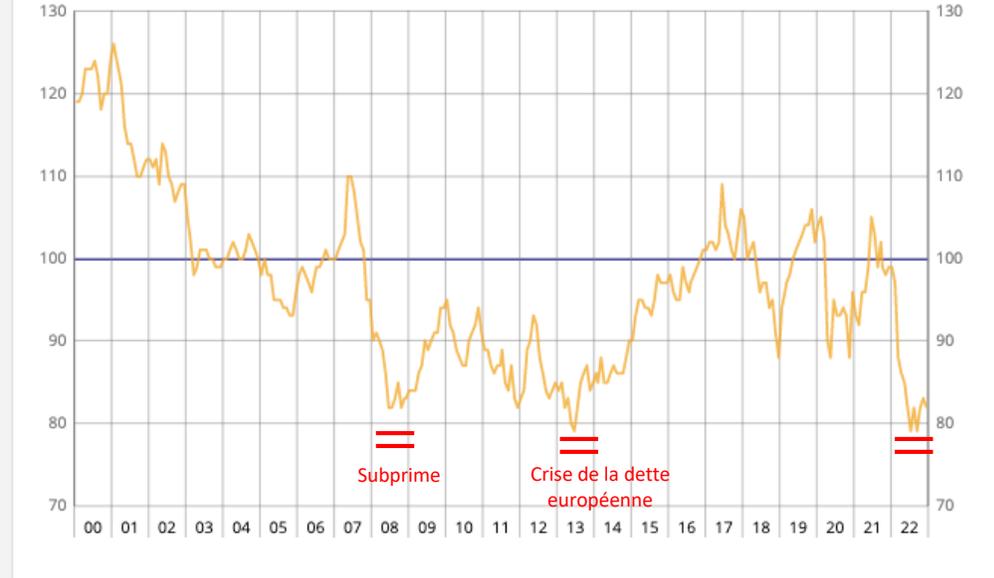


Indicateurs



Indicateur synthétique de confiance des ménages

données CVS, indicateur normalisé de moyenne 100 et d'écart-type 10



Source : Insee





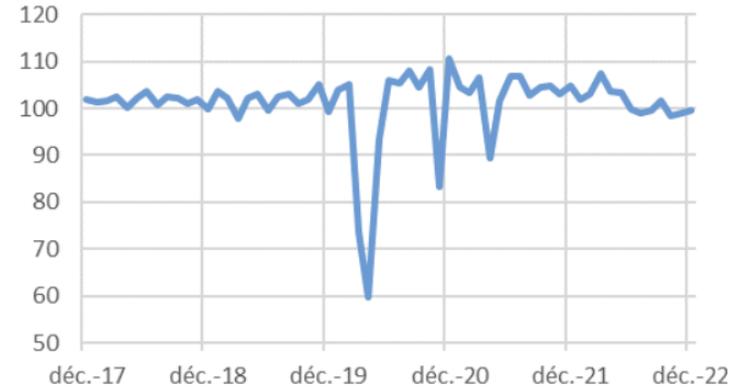
COMMERCE

Commerce de détail

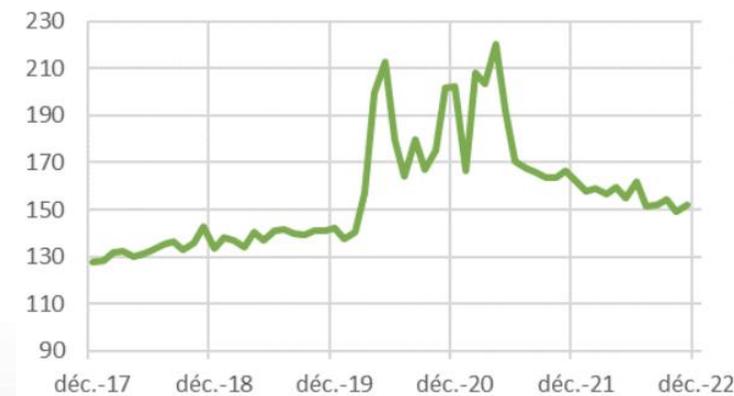
Sur l'ensemble de l'année 2022, les ventes de détail sont en repli de -1,8 % par rapport à 2021, mouvement imputable à la baisse notable des volumes:

- de ventes alimentaires (-5,7 %),
- tandis que les ventes de produits manufacturés sont en légère hausse (+1,2 %) mais -11% dans l'habillement
- Recul : électronique, automobile, équipement de la personne
- E-commerce: recul mais, reste à +20% avant Covid
- Banque de France = horizon de reprise plutôt en 2024

Total produits manufacturés et alimentaires
Volume CVS-CJO



Vente à distance
Ventes sur Internet incluses
Volume CVS-CJO



Source: FEVAD et Banque de France

Visuel 13 : Evolution de la consommation et du pouvoir d'achat des ménages* en France (en %)

	2020	2021	2022	2023	2024
Consommation réelle des ménages	-6,8	5,2	2,4	0,3	1,1
Pouvoir d'achat	0,2	2,3	-0,3	-0,2	1,5
Taux d'épargne (en % du revenu disponible brut)	21,0	18,7	16,5	16,1	16,5

*croissance annuelle

Sources : INSEE (2020 – 2021) et Banque de France (prévisions 2022-2024) CBRE

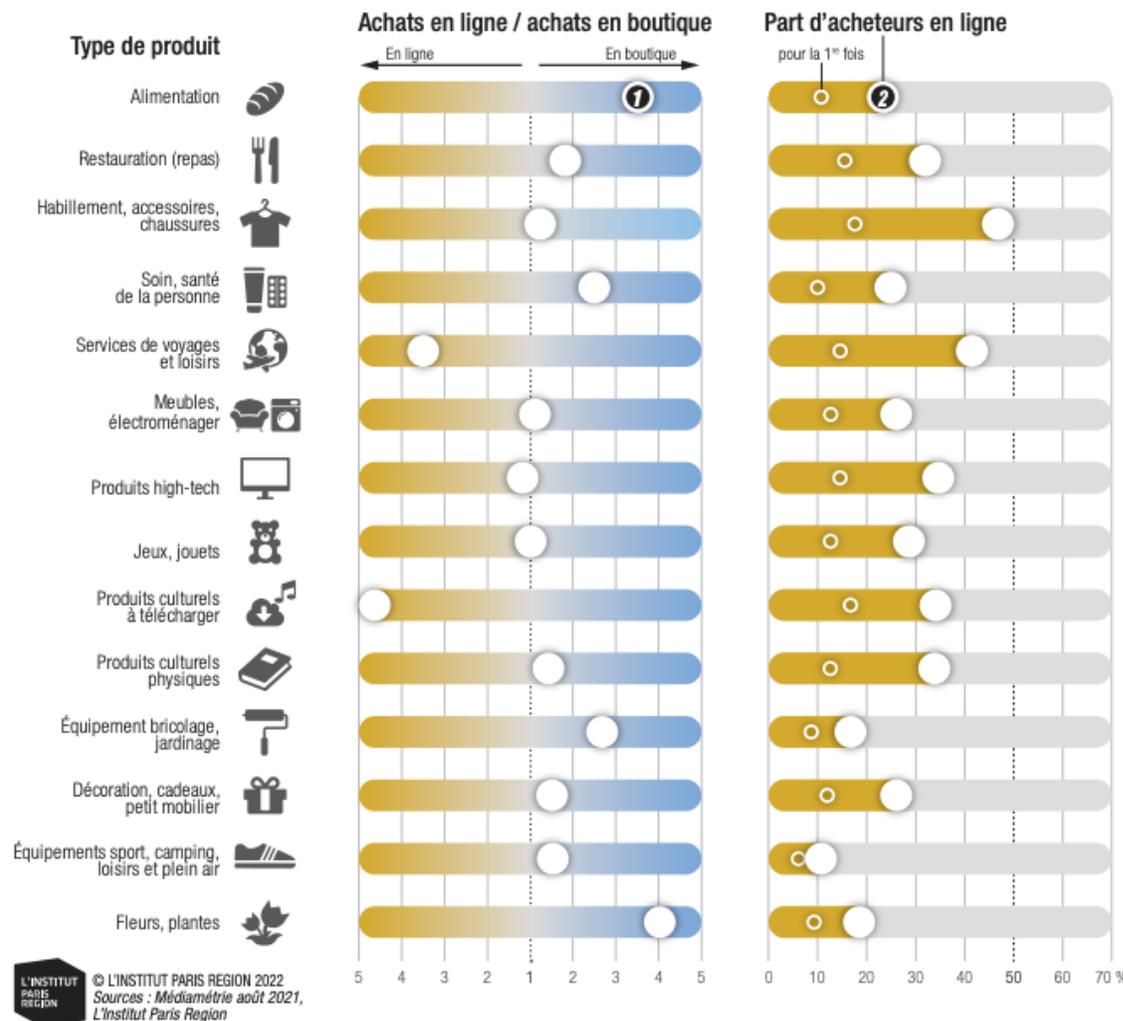
COMMERCE

+ 12,4 %
L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE COLIS ENTRE 2019 ET 2020

46 %
DES FRANCIENS SOUHAITENT ACHETER PLUS SOUVENT DES PRODUITS LOCAUX OU FABRIQUÉS EN FRANCE

50 %
DES NOUVEAUX ACHETEURS EN LIGNE L'ONT FAIT POUR LA PREMIÈRE FOIS CETTE ANNÉE EN RAISON DE LA CRISE SANITAIRE

Comportements d'achats par catégorie de produits



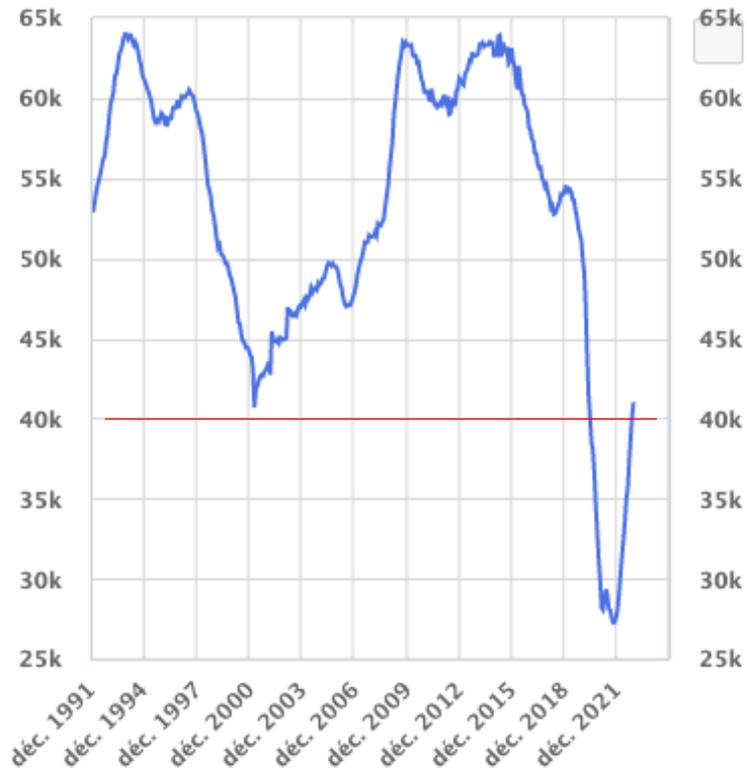
Note de lecture

- ① Les produits alimentaires sont achetés 3,5 fois plus en boutique qu'en ligne.
- ② 24 % des Franciliens achètent en ligne des produits alimentaires, dont 11 % pour la première fois cette année.

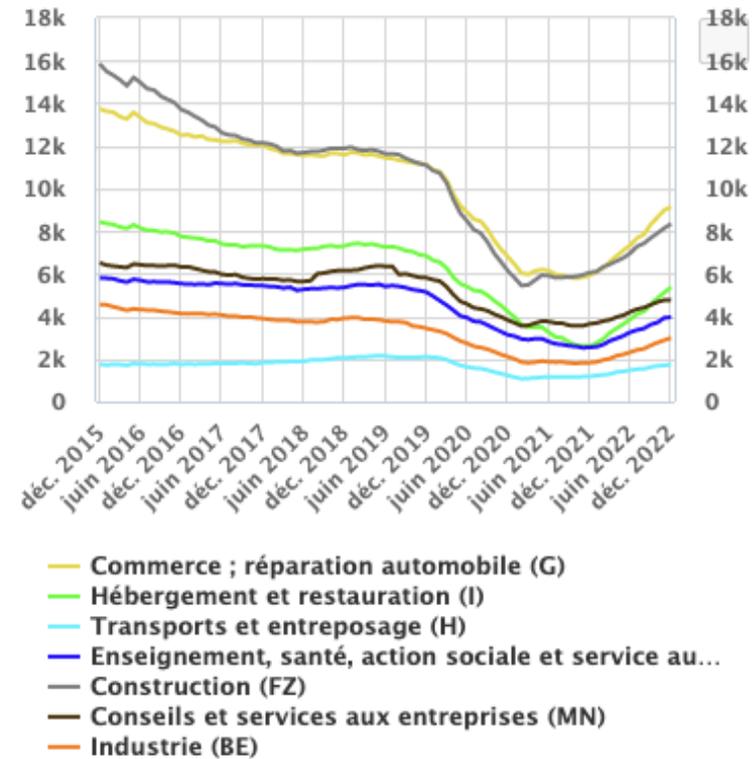


COMMERCE

1 - Nombre de défaillances
Cumul sur les douze derniers mois
déc. 1991 à novembre 2022 (+ décembre 2022 provisoire)

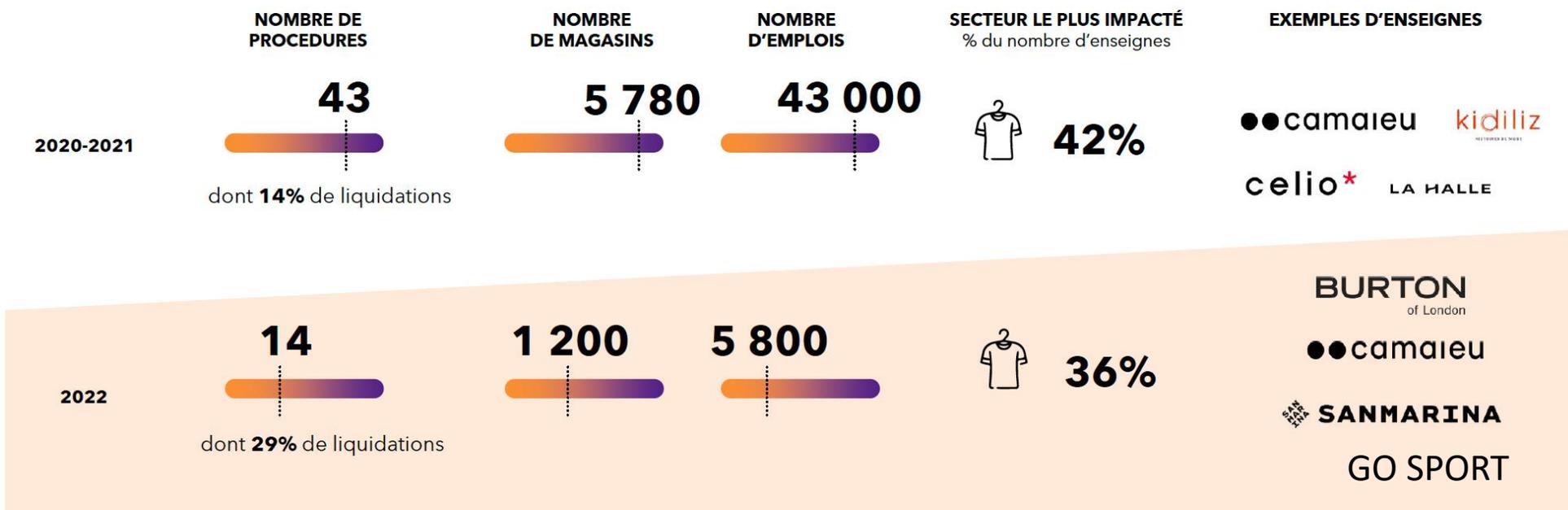


2 - Nombre de défaillances par secteur
Cumul sur les douze derniers mois
déc. 2015 à novembre 2022 (+ décembre 2022 provisoire)



COMMERCE

Enseignes en difficulté



Source : Knight Frank

COMMERCE

Évolution du prix de l'électricité pour les entreprises

En €/MWh (euros courants), moyenne pondérée de tous les prix



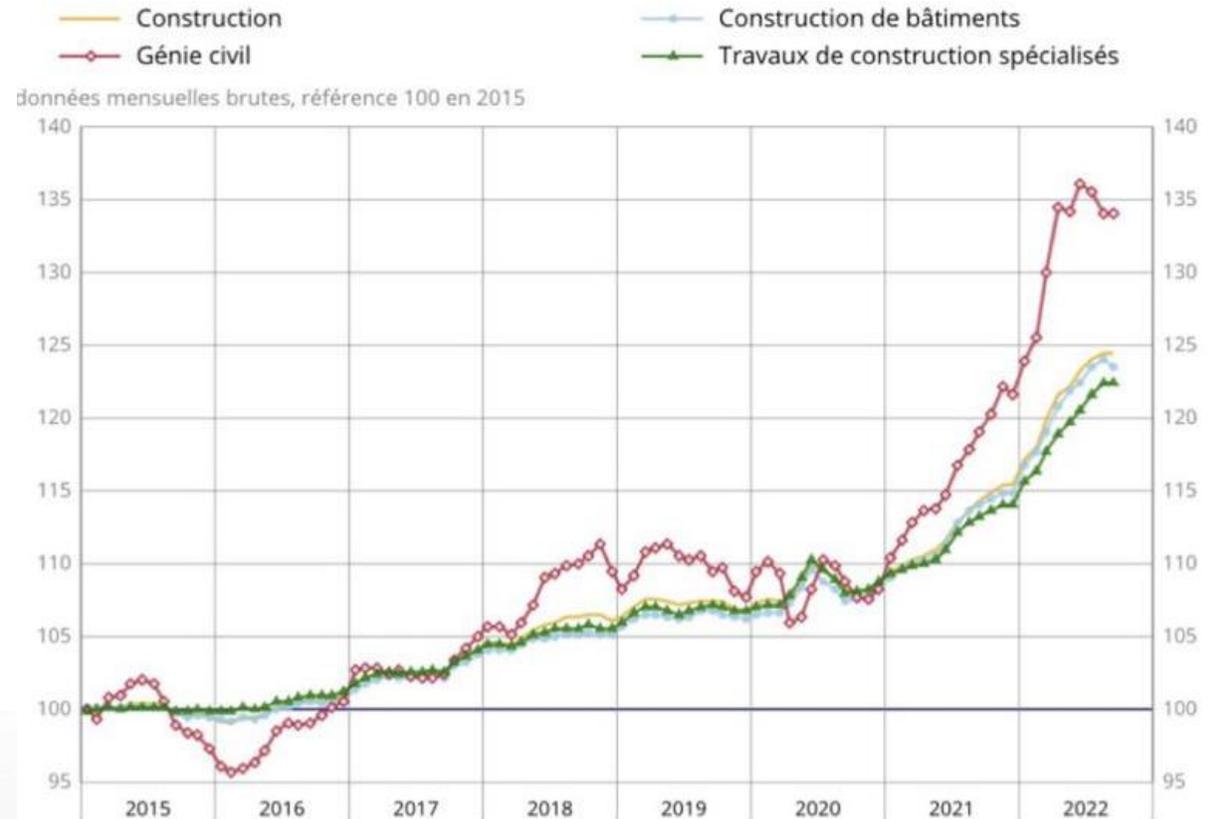
Source : INSEE

Rentabilité affectée

Les coûts de construction continuent leur envolée

+9,4% sur un an (chiffres consolidés au 3T2022)

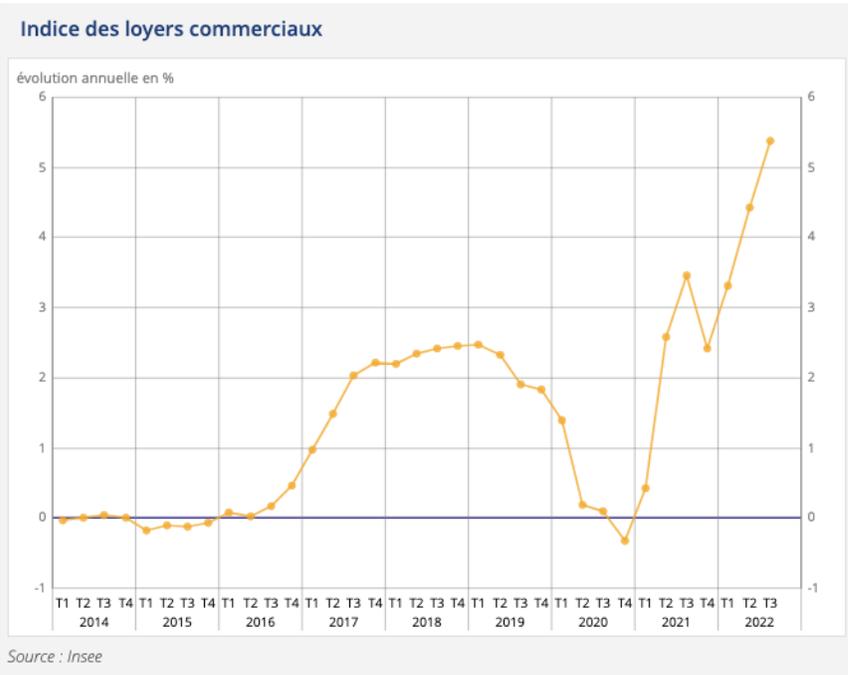
Tous les indices qui le constituent sont également en croissance et notamment 28,5% pour l'énergie, 15,8% pour les matériaux, 8,3% pour le matériel et 3,4% pour le coût du travail.





ILC

Au 3T 2022 évolution annuelle de +5,37%

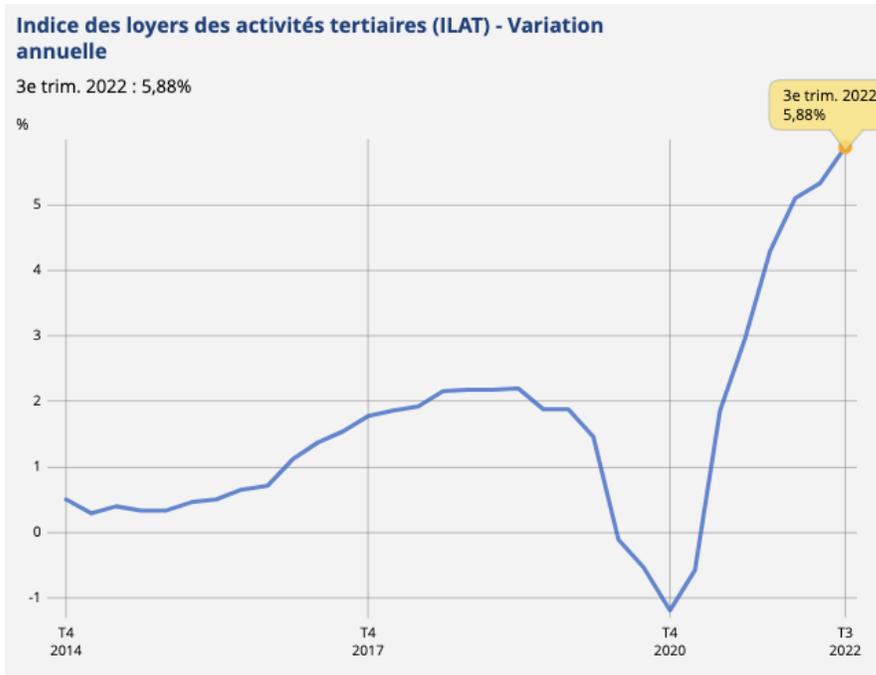


Plafonnement de l'ILC pour les PME jusqu'au 31 mars 2023 à 3,5%

Focus indices

ILAT

Au 3T 2022 évolution annuelle de +5,88%



ICC

Au 3T 2022 évolution annuelle de +8%

Année	Trimestre	Indice	Date de publication	Variation
2017	T4	1667	22/03/2018	22,20%
2017	T3	1670	20/12/2017	21,98%
2017	T2	1664	20/09/2017	22,42%
2017	T1	1650	21/06/2017	23,45%
2016	T4	1645	22/03/2017	23,83%
2016	T3	1643	22/12/2016	23,98%
2016	T2	1622	21/09/2016	25,59%
2016	T1	1615	22/06/2016	26,13%
2015	T4	1629	24/03/2016	25,05%
2015	T3	1608	23/12/2015	26,68%
2015	T2	1614	20/09/2015	26,21%
2015	T1	1632	20/06/2015	24,82%
2014	T4	1625	15/03/2015	25,35%
2014	T3	1627	20/12/2014	25,20%
2014	T2	1621	19/09/2014	25,66%
2014	T1	1648	20/06/2014	23,60%
2013	T4	1615	06/04/2014	26,13%
2013	T3	1612	10/01/2014	26,36%
2013	T2	1637	08/10/2013	24,43%
2013	T1	1646	11/07/2013	23,75%
2012	T4	1639	10/04/2013	24,28%
2012	T3	1648	06/01/2013	23,60%
2012	T2	1666	07/10/2012	22,27%
2012	T1	1617	08/07/2012	25,97%

Évolution de +25% de l'ICC au T3 2022

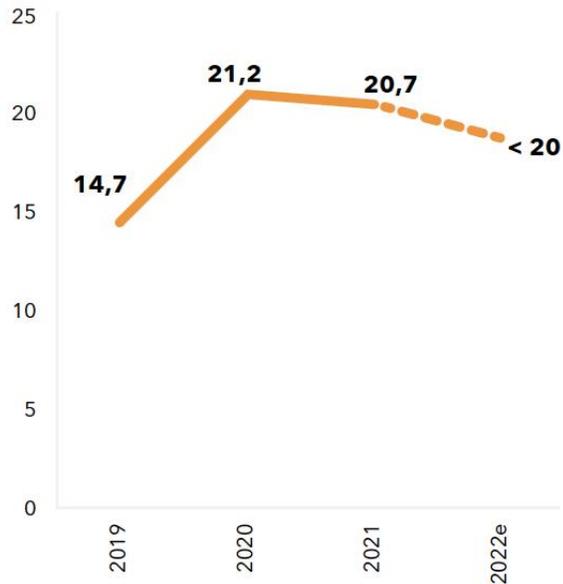
> L145-39 – Fixation du loyer à la valeur locative

COMMERCE

Rationalisation
&
Expansion

Ventes en ligne : en baisse mais élevées

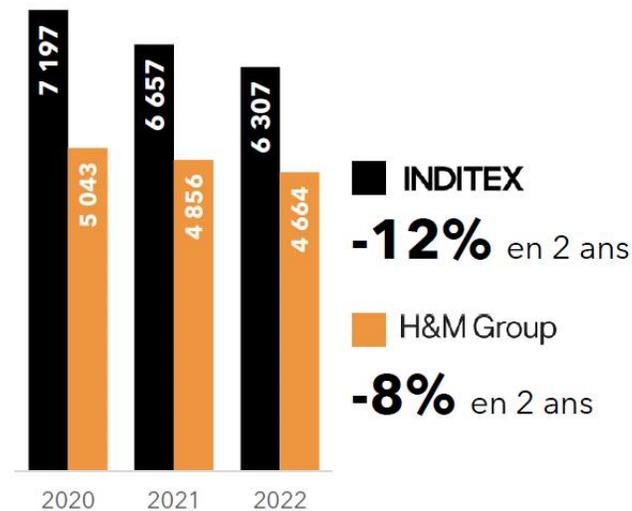
Part des ventes en ligne dans l'habillement, en % en France



Source : Fevad

Les géants rationalisent

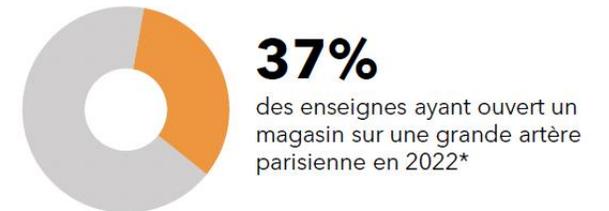
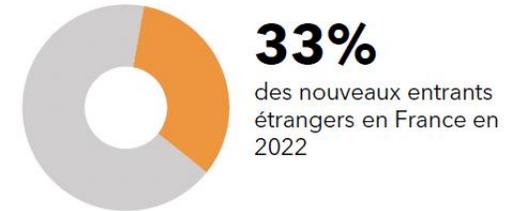
Nombre de magasins dans le monde
À fin août (H&M) et fin octobre (Inditex) de chaque année



Sources : Inditex et H&M

D'autres s'étendent ou reprennent leur expansion

La mode représente :



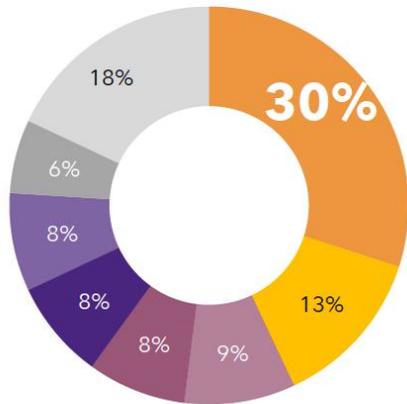
Source : Knight Frank / *Panel de 12 artères analysées par Knight Frank

Source : Knight Frank

COMMERCE

Dynamisme de la restauration...

Répartition des plans d'expansion par secteur d'activité
Sur le nombre total d'enseignes ayant communiqué sur des projets d'expansion en France en 2022, tous formats confondus



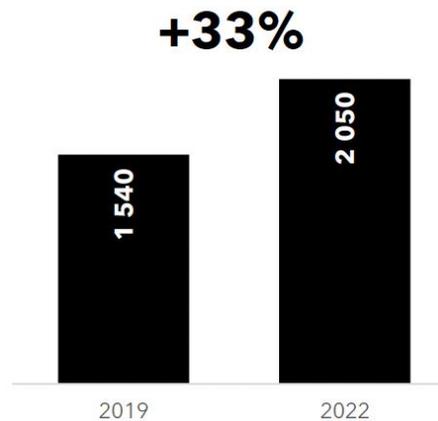
- Restauration
- Alimentation
- Beauté - Santé
- Mode
- Discount
- Maison - Décoration
- Sport - Loisirs
- Autres

Secteurs dynamiques

- Restauration
- Alimentation
- Discount
- Sport

...du discount...

Évolution du nombre de magasins de 6 enseignes discount en France



... et du sport

Ouvertures d'enseignes de sport au sein d'ensembles commerciaux inaugurés depuis 2019 en France
Nombre de magasins ouverts au sein de ces ensembles*

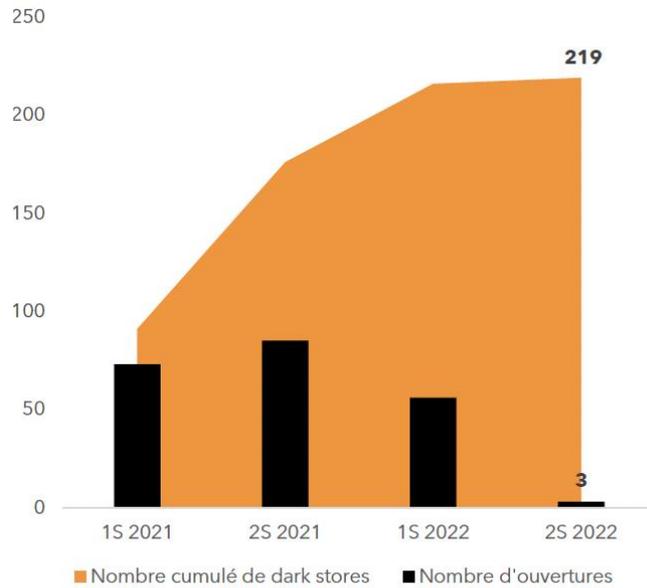


Source : Knight Frank

COMMERCE

Fin de l'expansion

Évolution du nombre de dark stores en France

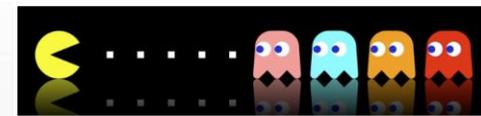
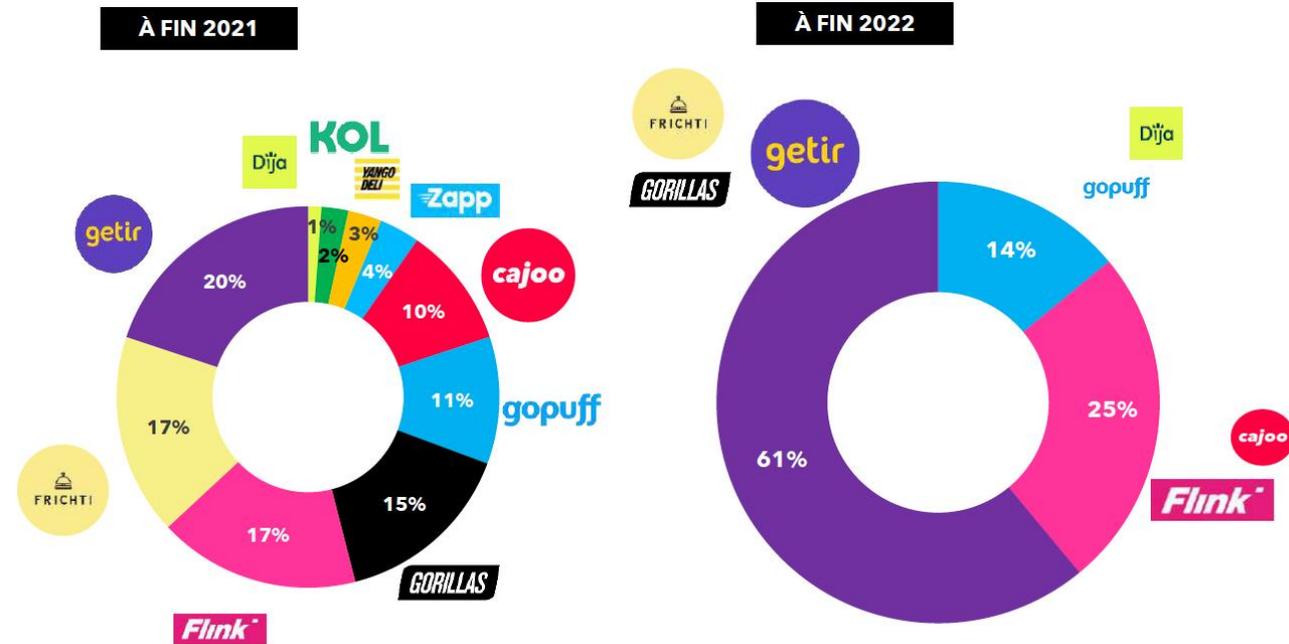


Quick commerce

- Coup d'arrêt
- Concentration du secteur entre quelques acteurs

Un marché très concentré

Répartition du nombre de dark stores en France par acteur
Sur le nombre total en %





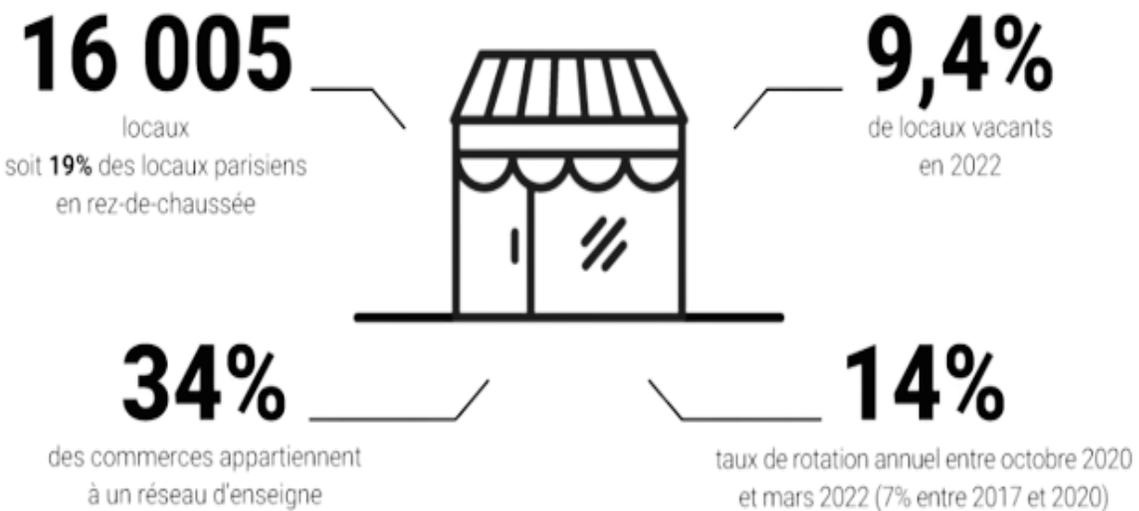
Focus - PARIS

- Entre 2020 et 2022, une absence prolongée de la clientèle touristique
- En 2021, l'Île-de-France a accueilli **22,6 millions** de **visiteurs français et internationaux** : +30 % par rapport à l'année 2020 mais cela reste inférieur au niveau d'avant la crise de la Covid-19 (**50,6 millions de visiteurs**).
- La **reprise** de l'activité a été essentiellement **portée par les clientèles françaises et européennes**, même si 2021 a été marquée par le retour de quelques marchés lointains notamment des Américains (+237 % par rapport à 2020), à l'inverse la clientèle asiatique n'est pas revenue, notamment chinoise.
- Depuis mai 2021, la fréquentation s'est redressée mais n'est pas encore revenue au niveau d'avant crise sanitaire.



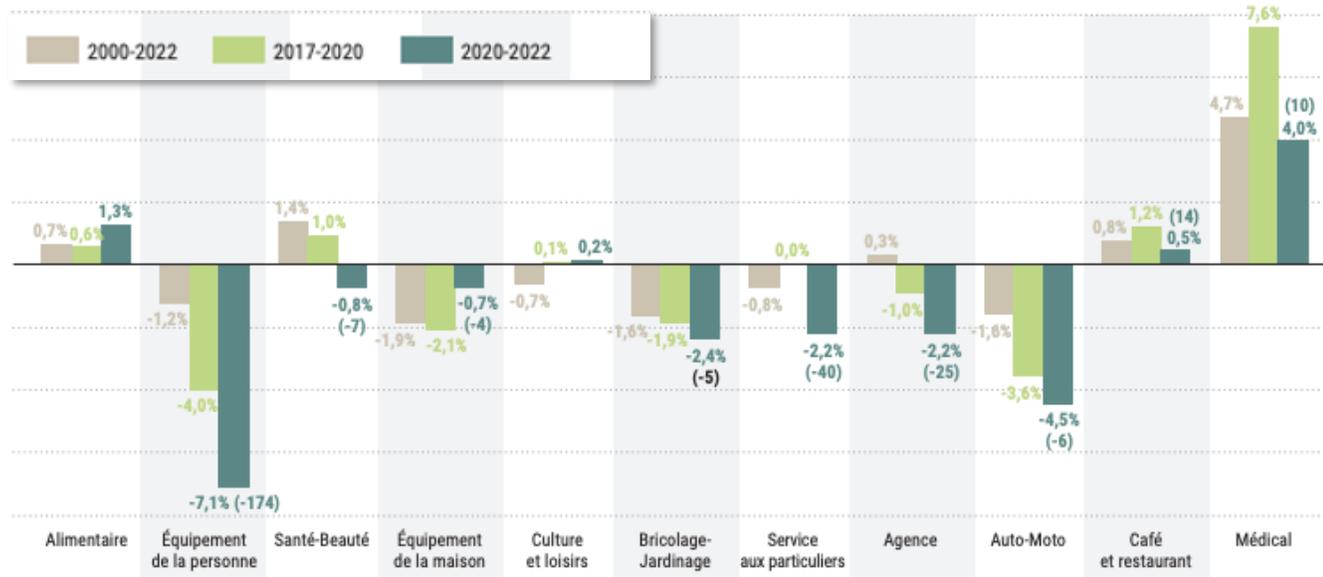
Evolution des tissus commerciaux

ACTUALITÉ 2022 SUR LE COMMERCE À PARIS (BDRUES)



Source APUR

ÉVOLUTION DES COMMERCES PAR SECTEURS, POUR LES 84 VOIES ENQUÊTÉES – BDRUES 2022
(EN % ANNUEL ET EN EFFECTIF POUR 2020-2022)



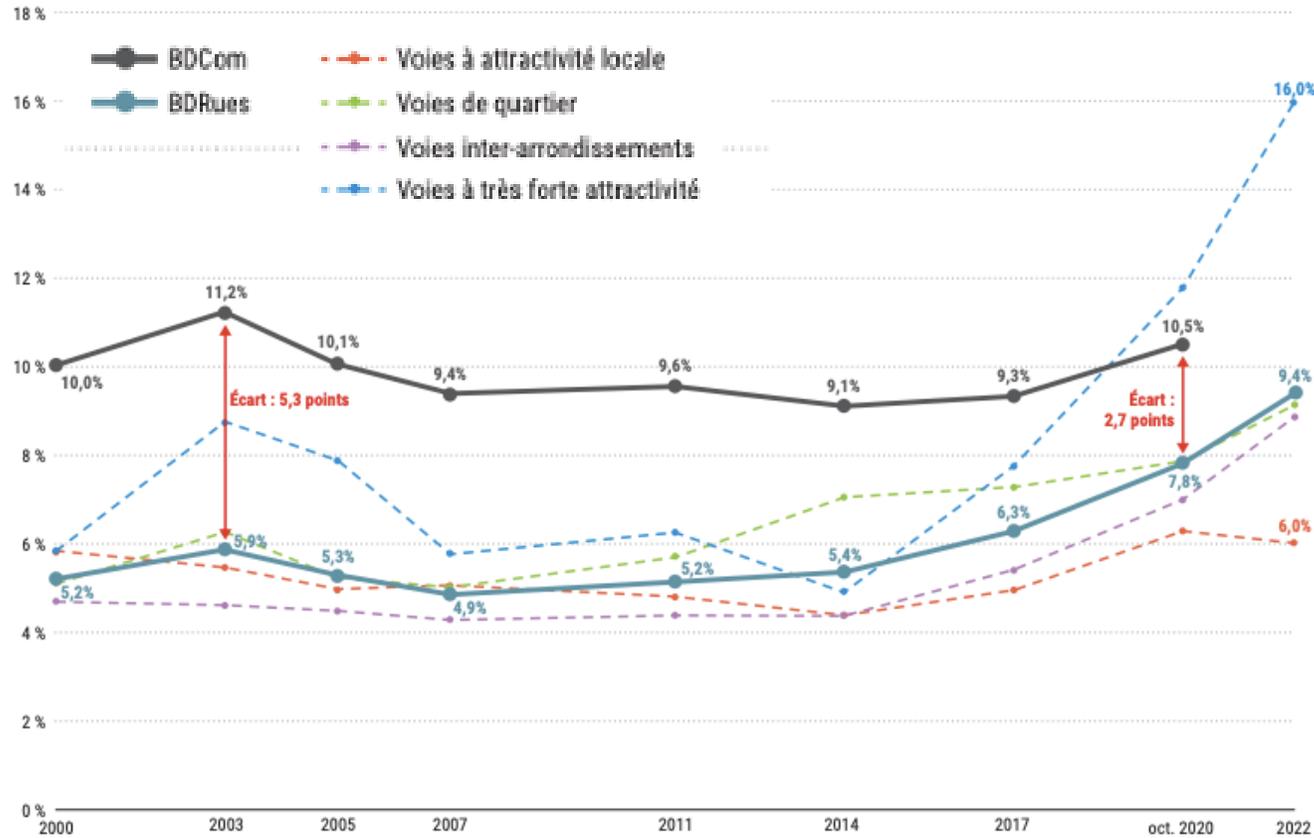
Source : Apur, BDCCom 2000 à 2020, BDRues 2022.



COMMERCE

Vacance

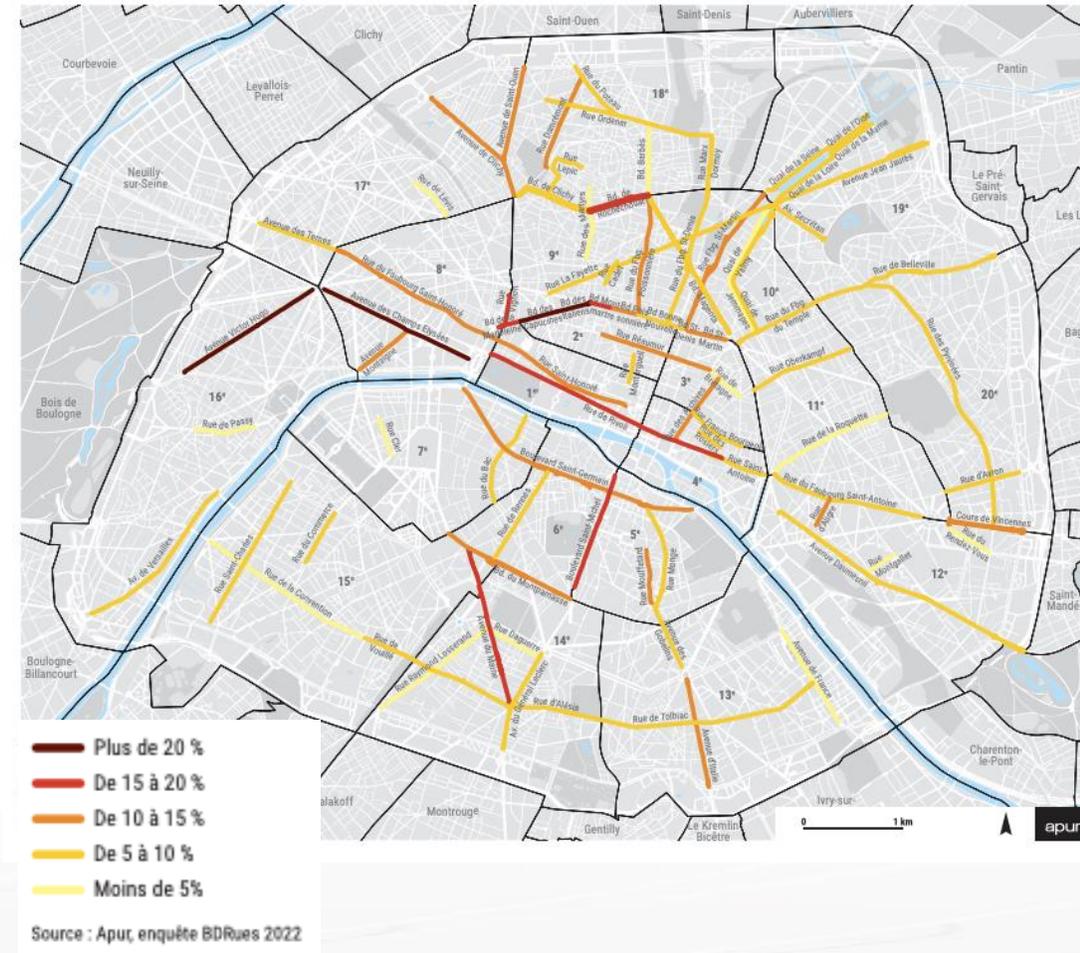
ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE DES LOCAUX, POUR LES 84 VOIES ENQUÊTÉES – BDRUES 2022



Source : Apur, BDCOM 2000 à 2020, BDRues 2022.

Note de lecture : La courbe noire représente le taux de vacance parisien (10,5% en octobre 2020). À la même date, le taux de vacance (courbe bleue) sur les 84 voies de la BDRues était de 7,8%, soit un écart de 2,7 points.

PART DES LOCAUX COMMERCIAUX VACANTS SUR LES 84 VOIES ENQUÊTÉES – BDRUES 2022





COMMERCE

VALEURS LOCATIVES

Évolutions contrastées

Fourchettes des valeurs locatives prime à Paris

RUE / QUARTIER	VALEUR LOCATIVE PRIME FIN 2020	VALEUR LOCATIVE PRIME FIN 2021	VALEUR LOCATIVE PRIME FIN 2022	NIVEAU DE LA DEMANDE FIN 2022	VALEUR LOCATIVE PRIME 2019
Avenue des Champs-Élysées	16 000 - 20 000	13 000 - 15 000	13 000 - 15 000		16 000 - 20 000
Avenue Montaigne	12 000 - 15 000	11 000 - 13 000	11 000 - 13 000		12 000 - 15 000
Rue du Faubourg Saint-Honoré	12 000 - 15 000	12 000 - 14 000	10 000 - 12 000		12 000 - 15 000
Rue Saint-Honoré	12 000 - 15 000	10 000 - 12 000	11 000 - 13 000		12 000 - 15 000
Boulevard Haussmann	5 000 - 6 000	4 000 - 5 000	4 000 - 5 000		5 000 - 6 000
Marais	4 000 - 5 000	4 000 - 4 800	4 000 - 5 000		-
Rue de Sèvres / Bd Saint-Germain	3 000 - 4 000	2 500 - 3 500	2 500 - 3 500		3 000 - 4 000
Capucines / Madeleine	3 000 - 4 000	2 500 - 3 500	2 500 - 3 500		3 000 - 4 000
Rue de Rivoli	2 000 - 3 000	2 000 - 3 000	2 000 - 3 000		2 000 - 3 000
Rue de Rennes	2 000 - 3 000	2 000 - 3 000	2 000 - 3 000		2 000 - 3 000
Rue de Passy	2 000 - 3 000	2 000 - 3 000	2 000 - 3 000		2 000 - 3 000

Source : Knight Frank

Faible Élevé

 COMMERCE

**Nouvelles ouvertures
et transactions**

ENSEIGNE	ADRESSE	VILLE / ARRONDISSEMENT	SURFACE M²
ZARA	74 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES	PARIS 8	5 260
KERING / GUCCI	235 RUE SAINT-HONORÉ, 12-14 RUE CASTIGLIONE	PARIS 1	2 320
FABRIQUE DE STYLES	18 BOULEVARD DES CAPUCINES	PARIS 9	1 650
SAINT LAURENT	35-37 AVENUE MONTAIGNE	PARIS 8	1 540
ZARA	88 RUE DE RIVOLI	PARIS 4	1 480
UBALDI	30 PLACE DE LA MADELEINE	PARIS 8	1 090
VALENTINO	35-37 AVENUE MONTAIGNE	PARIS 8	1 050
FRANK NAMANI	38 AVENUE GEORGE V	PARIS 8	1 010
HAUSER & WIRTH	26 BIS RUE FRANÇOIS 1 ^{ER}	PARIS 8	800
DIESEL	223 RUE SAINT-HONORÉ	PARIS 1	780
LULULEMON	38-40 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES	PARIS 8	780
VAN MOOF	157 AVENUE DE FRANCE	PARIS 13	500
MORGAN	106-108 RUE DE RIVOLI	PARIS 1	460
JACQUEMUS	58 AVENUE MONTAIGNE	PARIS 8	450

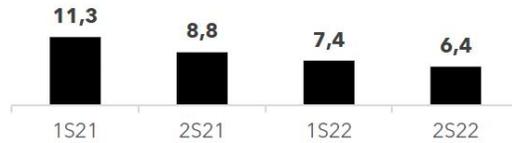
Luxe = 34 ouvertures en 2021, 40 en 2022

COMMERCE

LE CŒUR DE PARIS POURSUIT SA TRANSFORMATION

La renaissance de la rue de Rivoli

Évolution du taux de vacance de l'artère (%)*

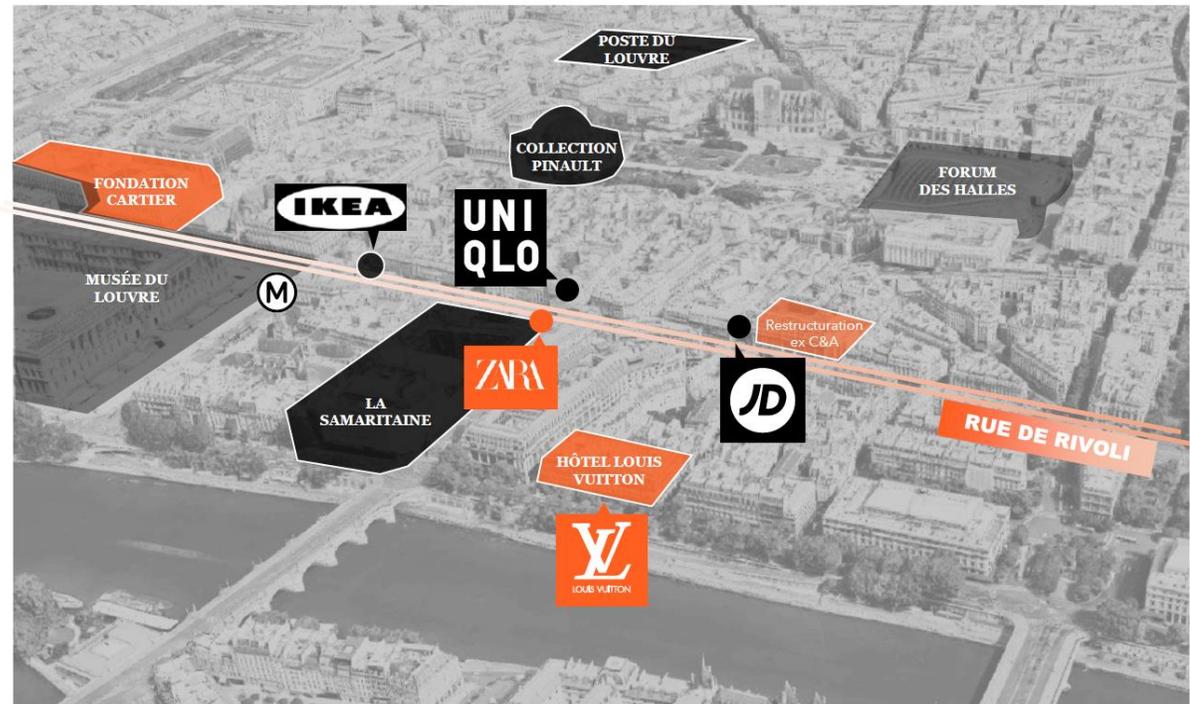


Mouvements recensés entre 2019 et 2022
21 départs VS 23 arrivées*

La mode représente :



● Ouvertures 2019-2022 Exemples
 ● Projets à venir Exemples



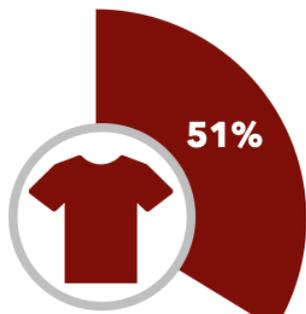
Source : Knight Frank



COMMERCE

Entre 2007 et 2020, +50% des transactions locatives ont donné lieu à un key-money entre 2007 et 2020

- 1^{er} arrondissement
- Marais
- 6^{ème} arrondissement

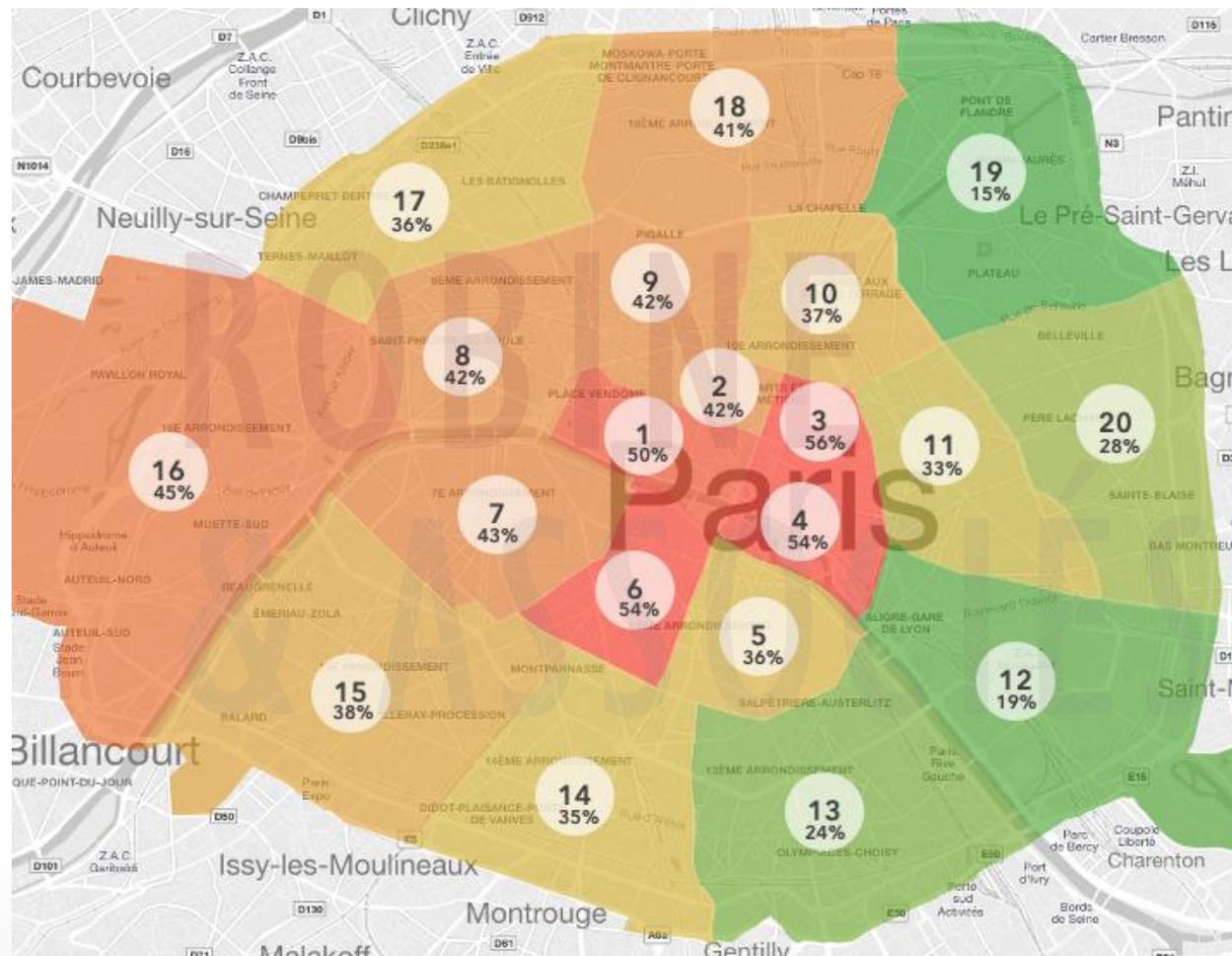


Equipement de la personne



Alimentation

Key-money à Paris



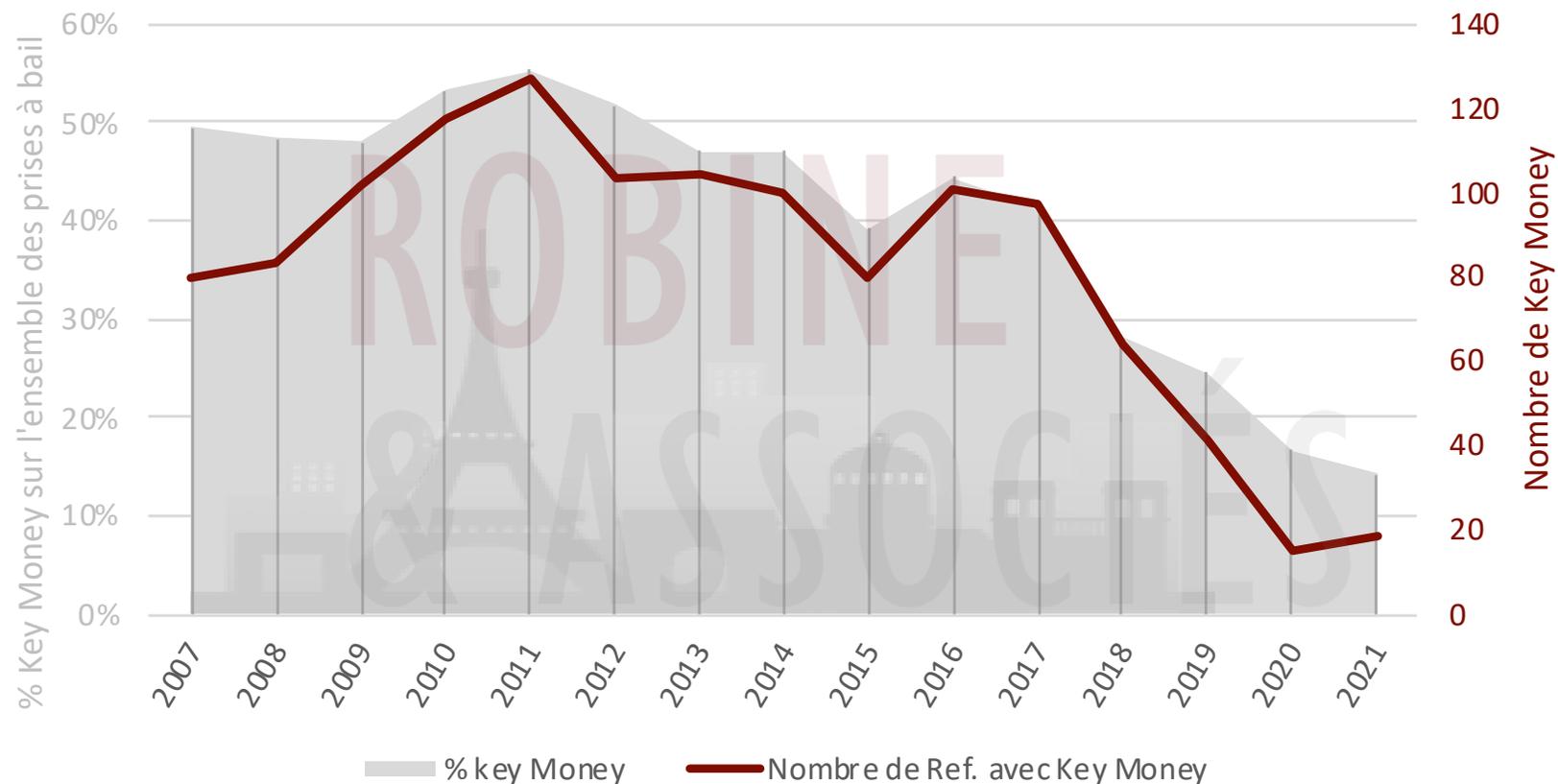
Source : ROBINE & Associés

Panel: 3 000 références Paris

COMMERCE

- Baisse continue du key money depuis 10 ans
- En 2021, 14% des transactions locatives ont donné lieu à un key-money
- **Tendance 2022 confirmée, raréfaction du droit au bail même sur des artères prime**

Key-money à Paris



Source : ROBINE & Associés

Panel: 3 000 références Paris



PLU BIOCLIMATIQUE – révision du PLU de PARIS

Mise en œuvre de la ville du « quart d’heure »

- Limitation des surfaces de bureaux, rééquilibre entre bureaux et logements (quartiers économiques vs dortoirs)
- Refonte des orientations d'aménagement et de programmation,
- Protection renforcée du commerce et de l'artisanat
- Mise en application 1^{er} semestre 2024

Protection du commerce et de l'artisanat



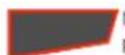
COMMERCE

PLU BIOCLIMATIQUE – révision du PLU de PARIS

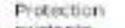
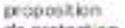
Équipements

-  Réserves existantes pour équipements de logistique urbaine
-  Nouvelles propositions de réserves pour équipements de logistique urbaine
-  Réserves pour autres équipements publics (hors espaces verts)
-  Nouvelles propositions de réserves pour autres équipements publics (hors espaces verts)

Patrimoine

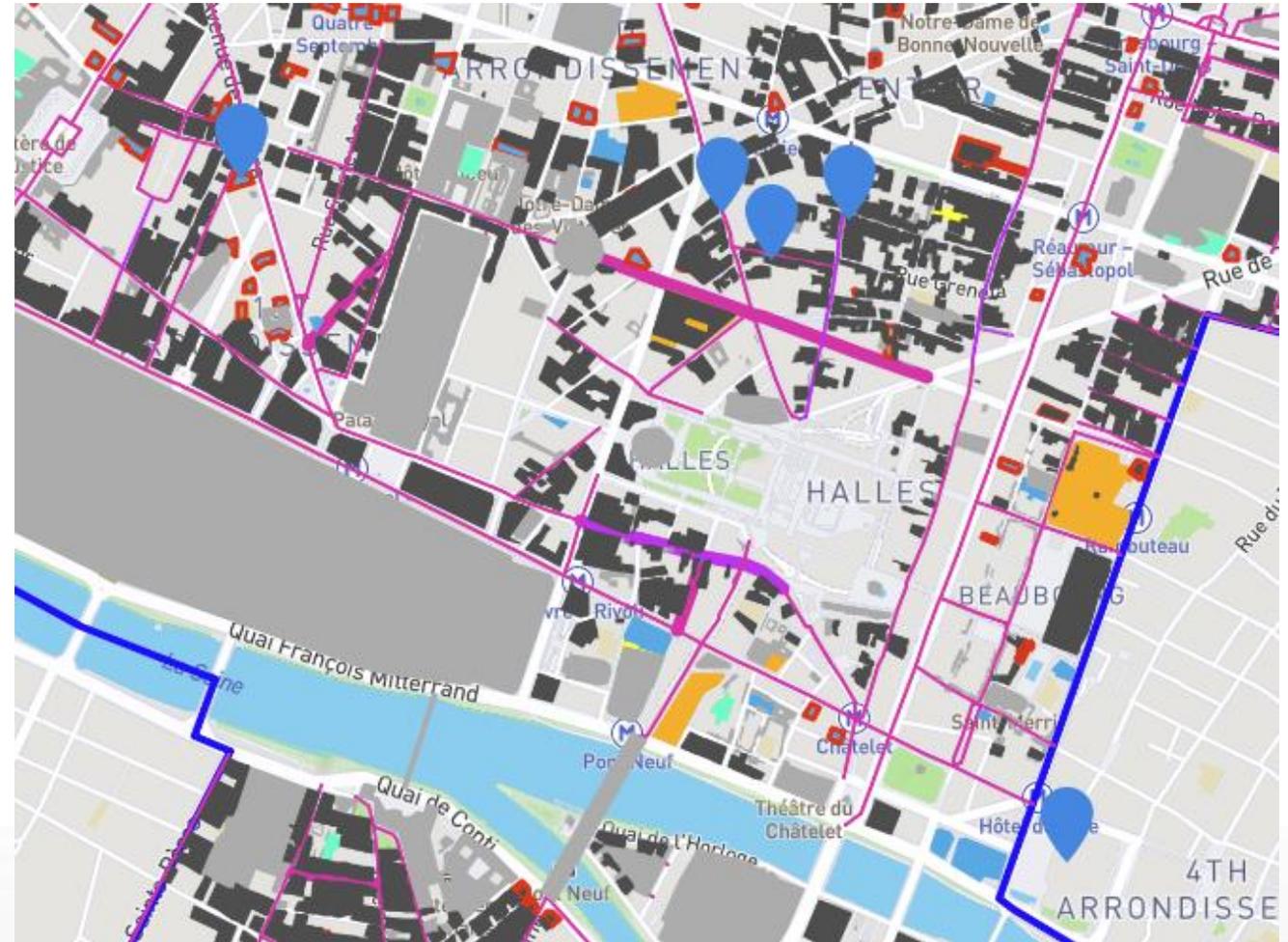
-  Monuments historiques (MH)
-  Protections existantes Ville de Paris (PVP)
-  Nouvelles propositions de protections Ville de Paris (PVP)

Commerces

- Protection du commerce et de l'artisanat
- Protection existante 
- Nouvelle proposition de protection 
- Protection particulière de l'artisanat
- Protection existante 
- Nouvelle proposition de protection 

Logements

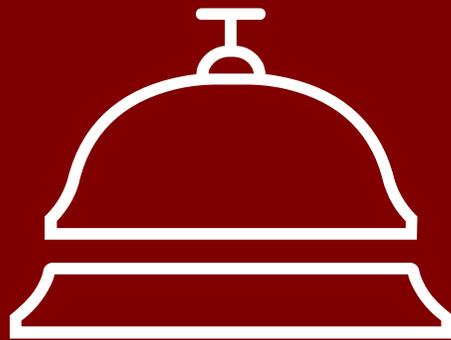
-  Réserves existantes pour logements
-  Nouvelles propositions de réserves pour logements



 COMMERCE

À RETENIR

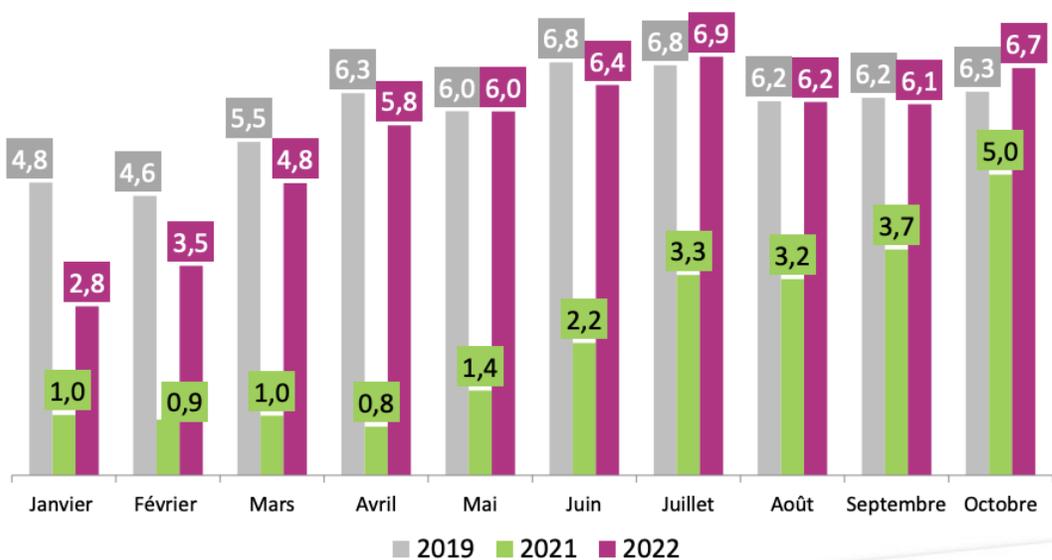
- L'envolée de l'inflation a pesé sur la consommation des ménages et la rentabilité des enseignes.
- Situations très variées entre logiques d'expansion et d'optimisation.
- Difficultés d'acteurs historiques (Camaïeu, Go Sport etc.).
- Demande toujours soutenue de certains secteurs d'activité (restauration rapide, discount, sport et loisirs, santé, mobilités, etc.).
- Essoufflement du bio et coup d'arrêt pour le quick commerce.
- Poursuite du développement des formats urbains d'enseignes de périphérie (Aldi, Animalis, etc.).
- Stabilisation de la vacance sur les principaux axes parisiens.
- Solidité du marché du luxe sur fond de forte hausse de la fréquentation des touristes internationaux.
- Ensembles commerciaux : poursuite de la baisse des ouvertures et quasi-disparition des grands projets de création.
- Baisse nette des transactions incluant un droit au bail (mêmes sur les artères primes & high street retail)
- Nouvelles mesures règlementaires avec le PLU Bioclimatique



Hôtellerie

HÔTELLERIE

Nombre nuitées hôtelières au cour de janvier à octobre (en millions)



Source : INSEE – DGE – CRT Paris Île-de-France.

55,3 millions

de nuitées hôtelières à Paris Île-de-France de janvier à octobre 2022

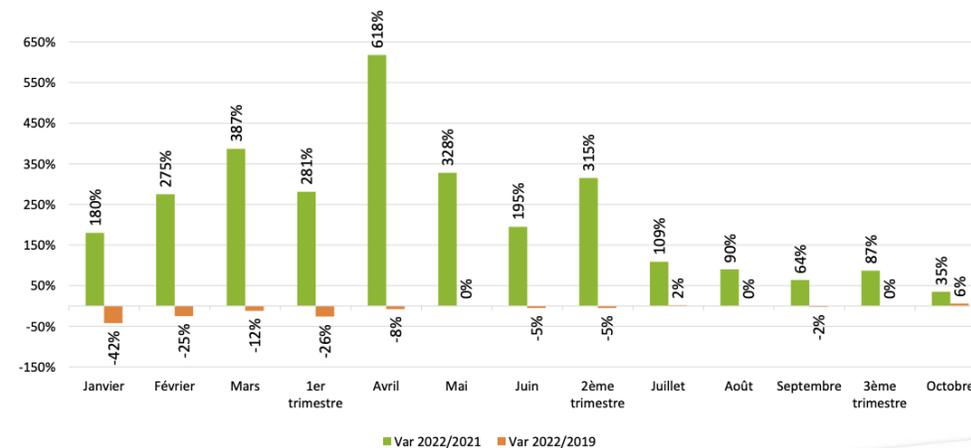
+145%

par rapport à janvier-octobre 2021

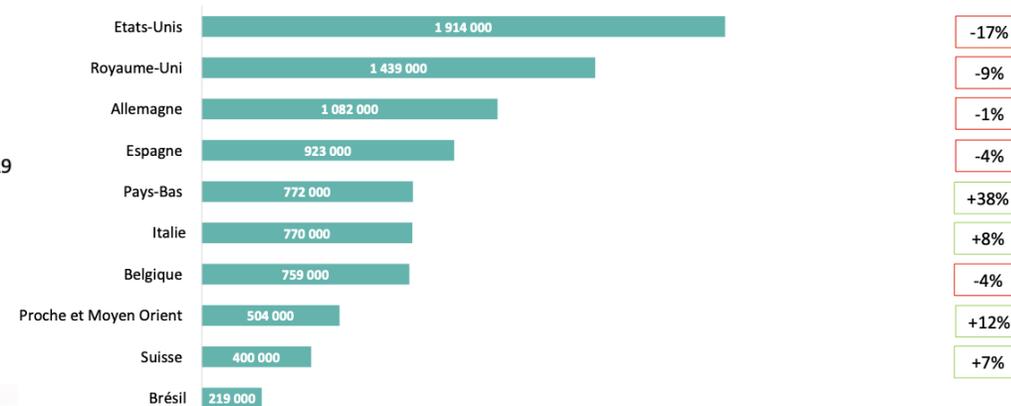
-7%

par rapport à janvier-octobre 2019

Évolution du nombre de nuitées hôtelières de janvier à octobre



Principales clientèles internationales
En nombre d'arrivées hôtelières

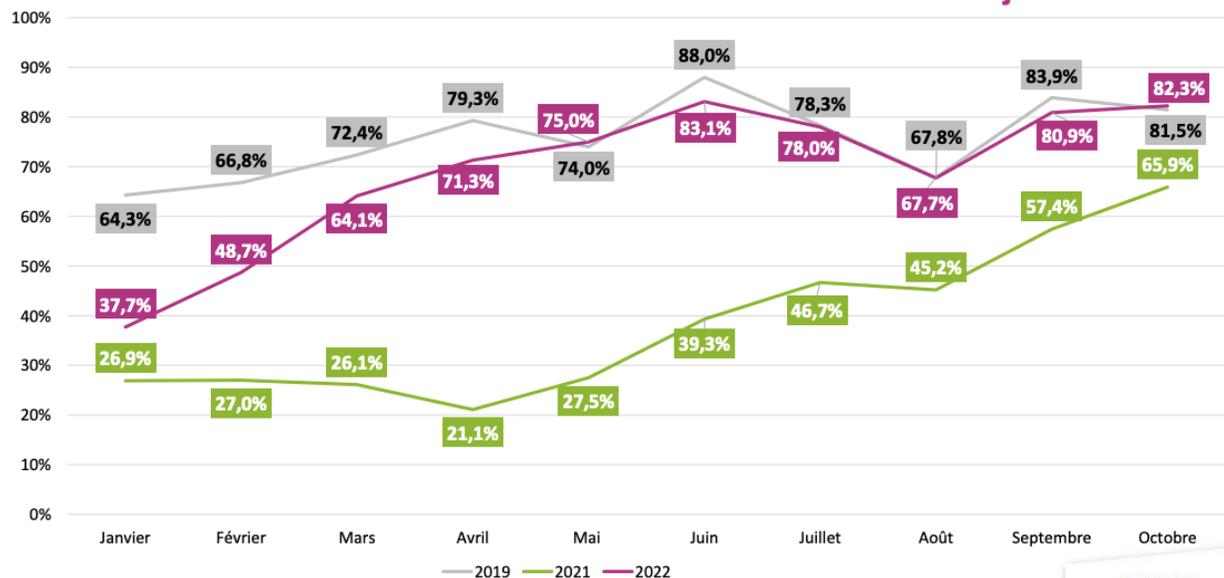


X% Variation janvier-octobre 2022 / janvier-octobre 2019

Source : INSEE – DGE – CRT Paris Île-de-France.

HÔTELLERIE

Taux d'occupation des hôtels franciliens de janvier à octobre



Source : INSEE – DGE – CRT Paris Île-de-France.



Évolution des performances hôtelières de janvier à octobre 2021 par rapport à janvier-octobre 2019*

		Île-de-France hors Paris			Paris			
		Économique	Milieu de gamme	Haut de gamme	Économique	Milieu de gamme	Haut de gamme	Luxe et Palaces
TO	2022	60%	58%	66%	78%	77%	68%	62%
	Var 22/19	-18%	-20%	-9%	-6%	-6%	-13%	-6%
RMC ¹	2022	77 €	118 €	220 €	118 €	178 €	282 €	893 €
	Var 22/19	10%	11%	23%	18%	19%	16%	39%
REVPAR ²	2022	46 €	68 €	145 €	92 €	137 €	191 €	555 €
	Var 22/19	-9%	-12%	12%	12%	12%	1%	30%

¹RMC : Revenu moyen par chambre louée.

²RevPar : Revenu moyen par chambre disponible.

* Pour une raison de pertinence, les variations sont calculées par rapport à 2019, année de référence avant la crise sanitaire.

Source : InExtenso, Tourisme, Culture et Hôtellerie.



Hôtels franciliens, à nuancer pour Paris (voir MKG), des TO > à 2019

HÔTELLERIE

PARIS - Hôtellerie indépendante

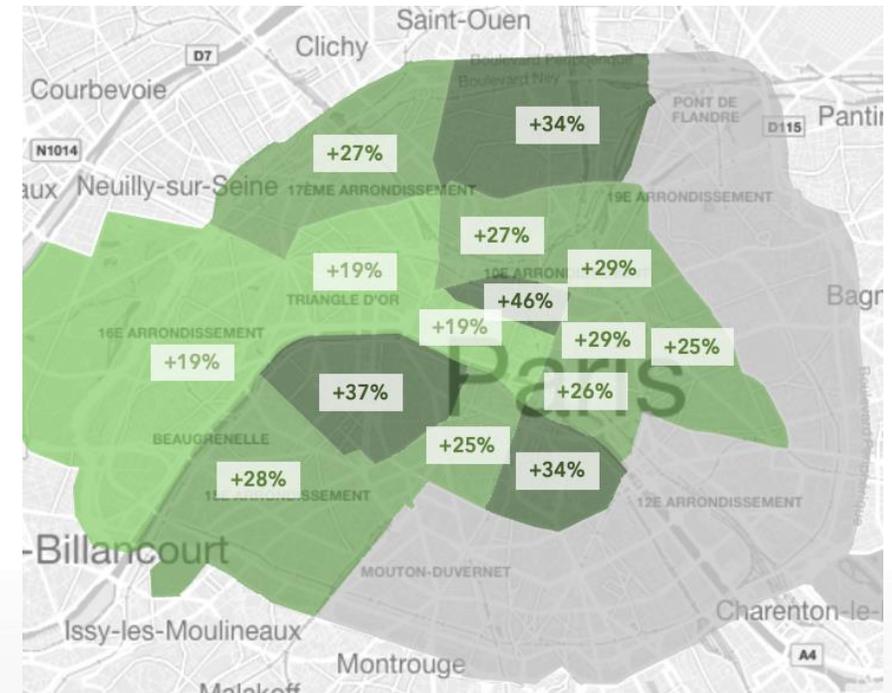
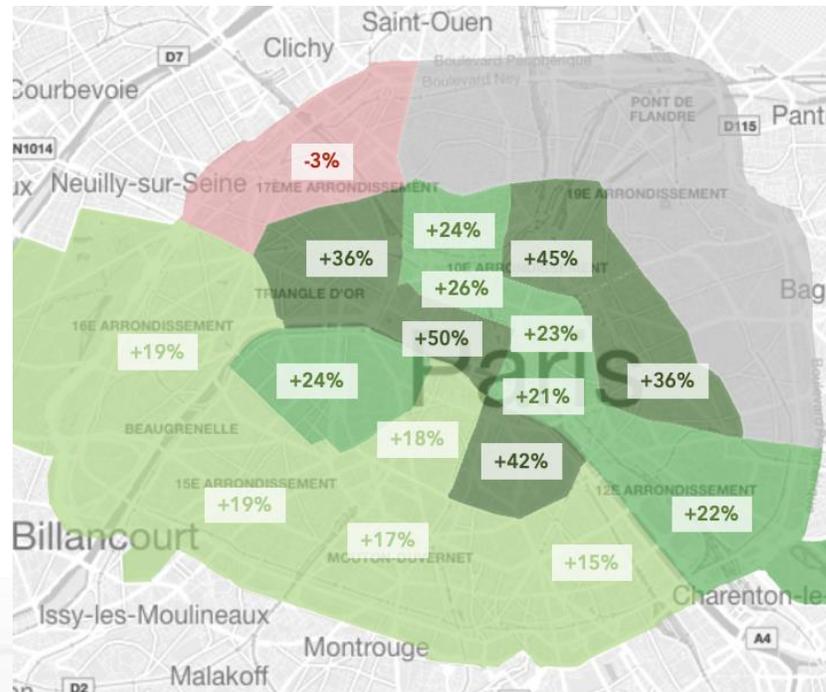
3 étoiles

4 étoiles

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PMC	117 €	128 €	133 €	103 €	110 €	158 €
TO	76%	81%	79%	23%	33%	81%
RevPar	89 €	104 €	106 €	23 €	37 €	128 €

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PMC	180 €	192 €	196 €	162 €	173 €	236 €
TO	72%	79%	79%	21%	35%	81%
RevPar	130 €	152 €	155 €	33 €	61 €	192 €

Évolution RevPar 2019 vs 2022 du 1er janvier au 31 décembre





Fréquentation des musées et monuments parisiens de janvier à octobre 2022*

	Fréquentation 2022	Variation 2022/2021	Variation 2022/2019
Musée du Louvre	6 336 966	231,9%	-20,2%
Tour Eiffel	5 019 728	307,9%	-2,6%
Centre Pompidou	2 426 443	159,4%	-11,9%
Museum national d'Histoire naturelle (1)	1 836 617	103,5%	6,3%
Cité des Sciences et de l'Industrie	1 575 817	143,1%	-22,7%
Arc de triomphe	1 517 054	318,8%	5,8%
Petit Palais	1 191 257	325,8%	45,9%
Sainte-Chapelle	1 016 584	290,5%	-16,9%
Panthéon	784 519	201,1%	1,4%
Musée Carnavalet (2)	763 986	50,1%	Nd
Parc Zoologique de Paris	597 109	77,3%	12,2%
Tour Montparnasse	510 997	334,6%	-29,0%
Catacombes de Paris	494 750	132,8%	-7,8%
Musée d'Art Moderne	372 395	134,4%	81,8%
Conciergerie	359 207	214,8%	-12,3%

*Musées, lieux culturels et sites de loisirs fermés du 30/10/2020 au 19/05/21. La variation 2022/2021 est donnée à titre indicatif.

(1) Comprend les données de la Grande Galerie de l'Evolution, la Galerie de Paléontologie et d'Anatomie Comparée, la Ménagerie, la Galerie de Géologie et de

*Minéralogie, les Grandes Serres du Jardin des Plantes.

) Musée fermé en 2019.

Sources : CMN, CDT, ADT, musées et monuments.

16 DÉCEMBRE 2022 – PRÉ-BILAN DE L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE À PARIS ÎLE-DE-FRANCE





Nombre de nuitées d'affaires dans l'hôtellerie francilienne*

En millions



*Les données de janvier à avril ne sont pas disponibles pour l'année 2021.

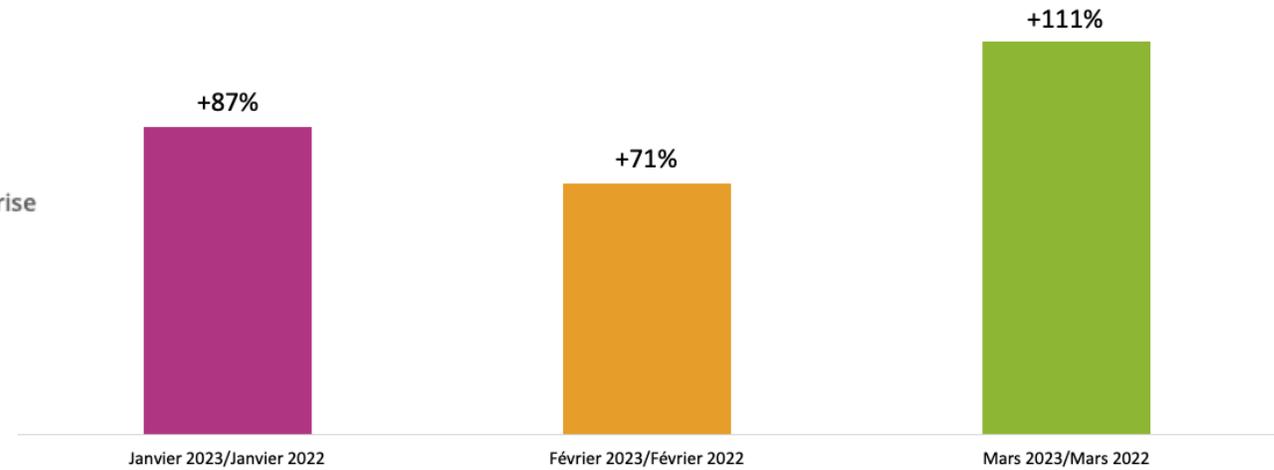
Source : INSEE – DGE – CRT Paris Île-de-France.





Evolution des réservations hôtelières pour les 3 prochains mois*

- 961,3 millions de nuitées touristiques en 2021
- Timide reprise des voyages vers l'Europe en 2021
- Les voyages pour motif personnel en France retrouvent dès mai leur niveau d'avant la crise sanitaire
- Les nuitées en hébergement non marchand résistent mieux à la crise sanitaire
- Près de la moitié des voyages personnels durent moins de deux nuitées
- Les plus âgés partent moins en voyage qu'avant la crise sanitaire



*Estimations réalisées à partir d'un échantillon de 1 233 hôtels franciliens dont une majorité d'hôtels indépendants.
Réservations *on the book* arrêtées au 30 novembre 2022.
Source : D-EDGE Hospitality Solutions.



 **HÔTELLERIE****Investissement**

- Marché toujours dynamique malgré l'augmentation du nombre de clés depuis 10 ans,
- Appétence pour les opérations value-added, « achat de capex », développement d'établissement,
- Des acquisitions murs et fonds recherchées avec des valeurs soutenues liées à la synergie
- Secteur permettant une forte création de valeurs : immobilière + fonds
- Fonds seuls + difficiles à financer (Taux d'intérêt en hausse - LTV 40%)
- De moins en moins d'hôtels bureaux et développement des hôtels à l'offre diversifiée et orientée tourisme et clientèle locale (restaurants, boîtes de nuit, scène ouverte...) => permet une forte résilience à la saisonnalité (HOXTON, SOHO HOUSE, CHOUCHOU, ROCHECHOUART...)

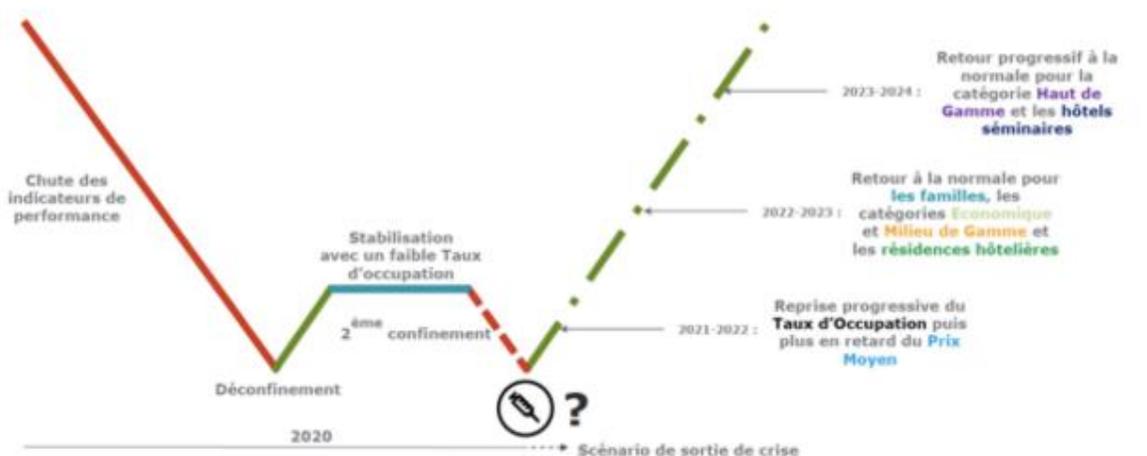
Décision récente

- Décision TJ LYON 8 février 2022 RG 20/00038
- Ecarte la notion de valeur locative pérenne

HÔTELLERIE

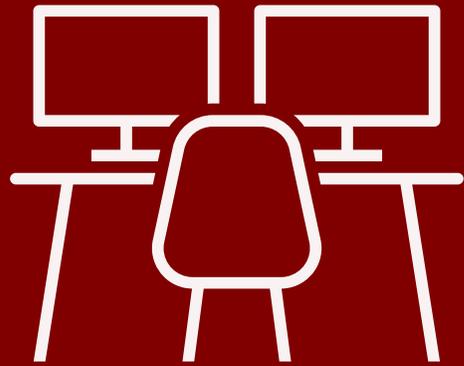
Tendances/estimations de reprise

Scénario de reprise générale

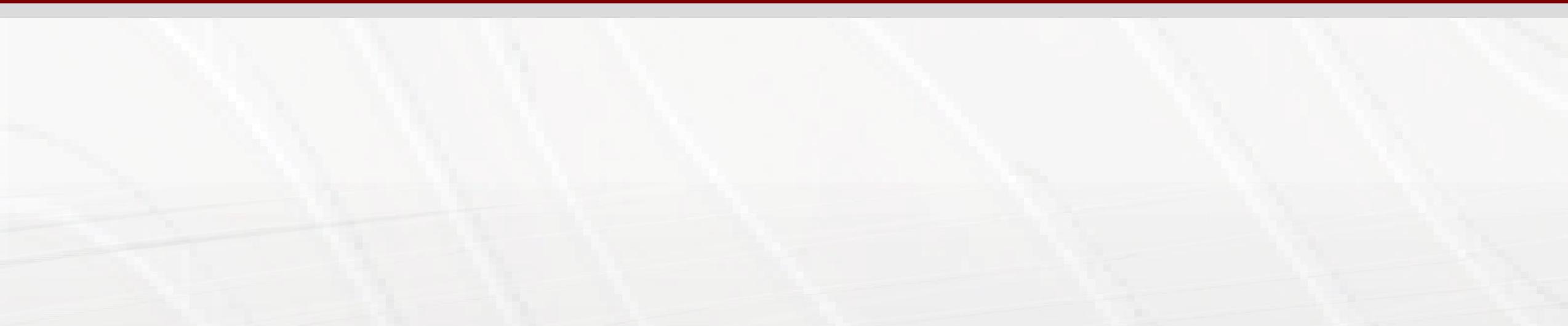


REPRISES ET PERSPECTIVES

- Paris reste et restera toujours Paris
- Reprise des évènements et salons (fashion week, salons professionnels, congrès...)
- Reprise du tourisme plus rapide qu'envisagée
- À noter, parité €/\$, la clientèle américaine a gagné 25% du pouvoir d'achat,
- Faible retour de la clientèle asiatique, notamment chinoise
- 2023 - Coupe du Monde de Rugby
- 2024 - Jeux Olympiques
- Quid après les JO 2024, inflation des monnaies mondiales
- À court termes, hausse des réservations en 2023 vs. 2022



Bureaux





Reprise à plusieurs vitesses

- Depuis la sortie de crise, outre le développement du **flex-office** avant crise, le **télétravail** s'est amplifié et installé dans les **cultures d'entreprises**.
- Nombre d'entreprises et d'utilisateurs recherchent à **réduire** leurs **surfaces** par mesure d'économie et d'optimisation des coûts
- Moins de surface mais **mieux placée** pour **améliorer** l'expérience et le confort des jours **présentiel** > rend le marché **intramuros très résilient** avec une tension sur l'offre en raison du report des transactions à cause du Covid.
- Paris se porte bien, idem le QCA voir l'Hyper-QCA et Silicon Sentier **VS.** des secteurs périphériques qui subissent le contrecoup.
- Intérêt marqué pour les **immeubles bien placés**, bien **équipés et/ou restructurés** avec une prime pour ceux répondant aux **labels** les plus exigeants en matière de consommation énergétique avec la hausse des charges (notamment du coût de l'énergie) et la hausse des matériaux (et **en vue du décret tertiaire**).
- Les **mesures d'accompagnement** ont eu tendance à augmenter notamment pour le marché des bureaux de seconde main.



Demande placée en Ile-de-France

2021 - Demande placée en IDF

1,9 million de m.

+32% en un an

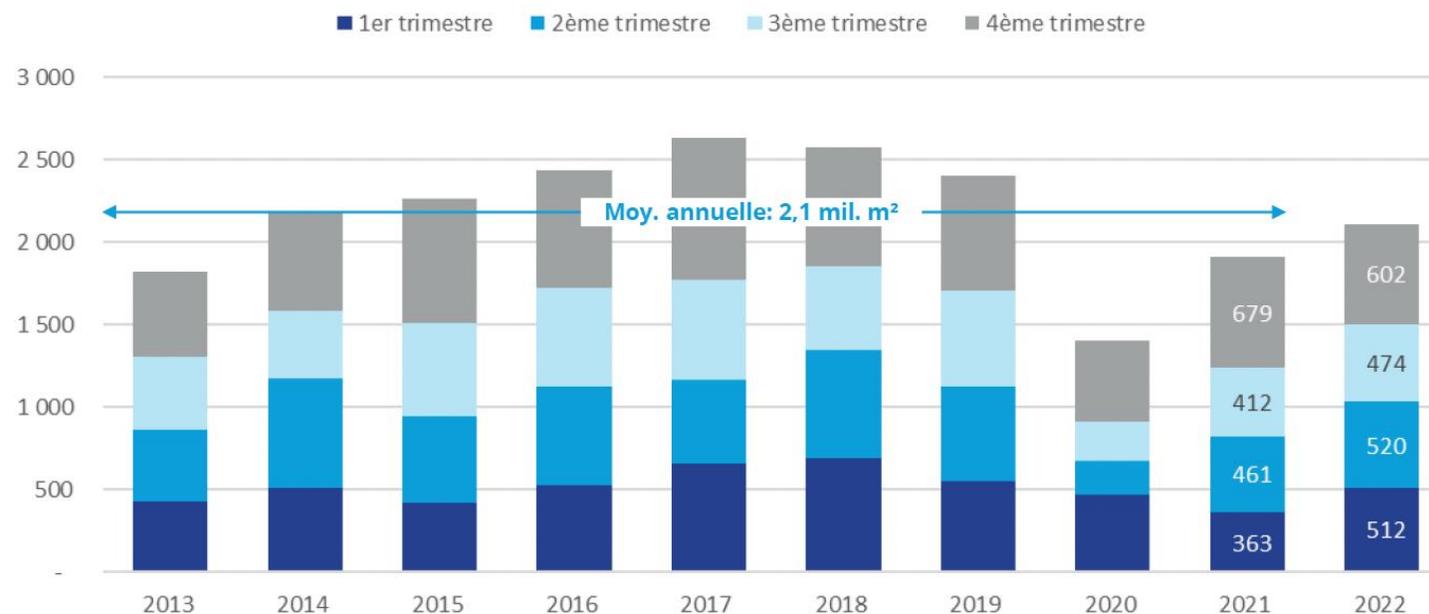
-35% vs moy. 2015-2019%

2022 - Demande placée de bureaux en IDF

2,1 millions de m. placés

+10% en un an

-14% par rapport à la moyenne 2015-2019

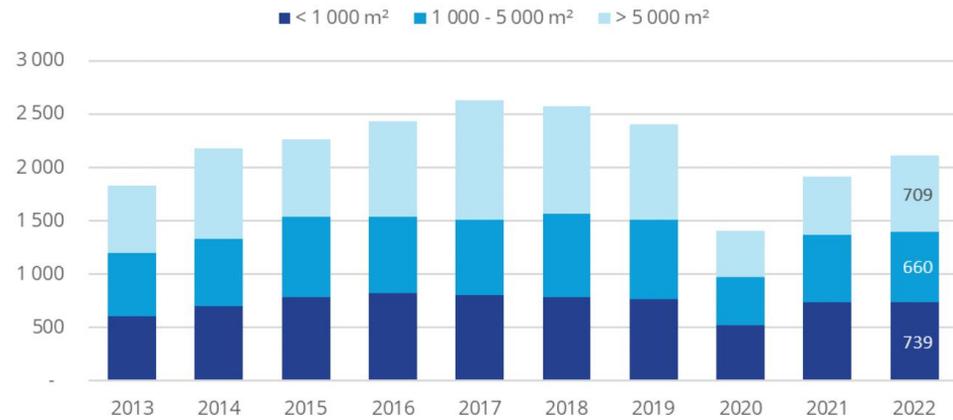


Source : Colliers

Reprise, mais toujours inférieure au niveau d'avant crise



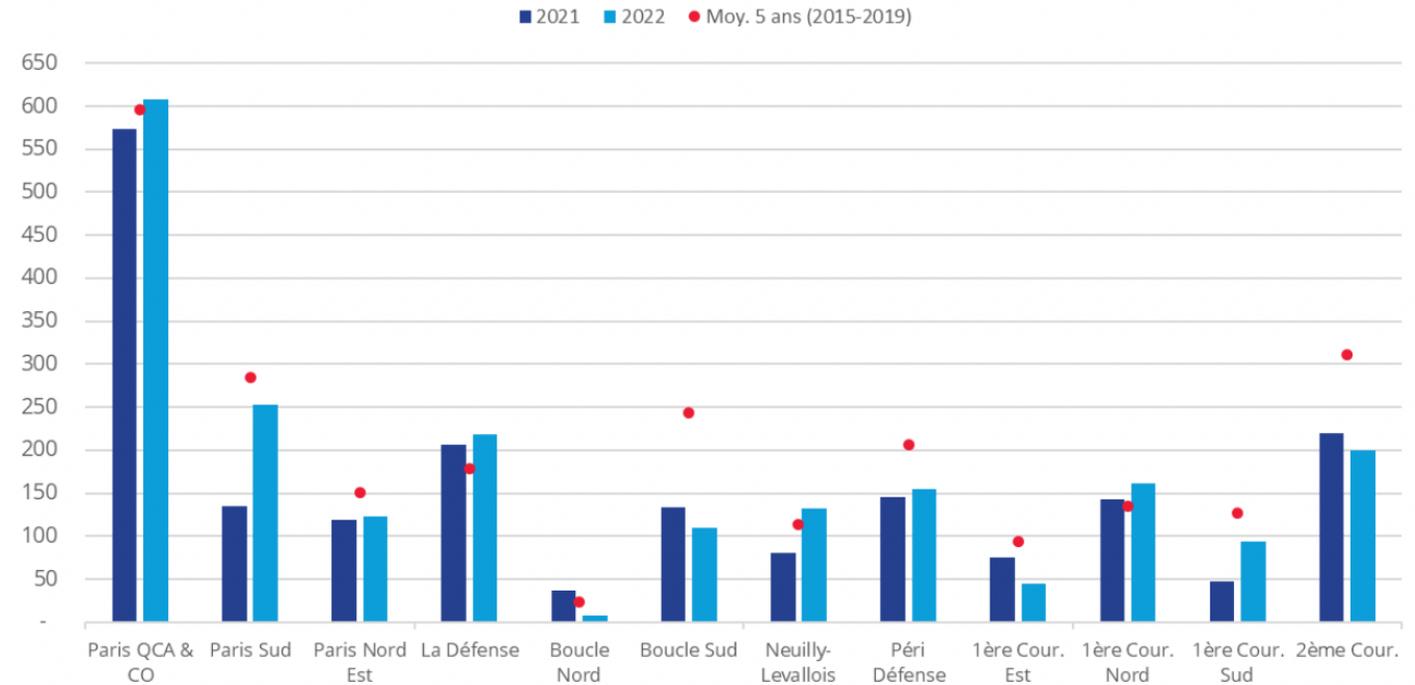
Demande placée en Ile-de-France



Surfaces < 1 000 m. : stable

Surfaces de 1 000 - 5 000 m. : +6%

Surfaces > 5 000 m. : +29%



Sources : Immostat, Colliers - Unité : milliers de m²

Source : Colliers

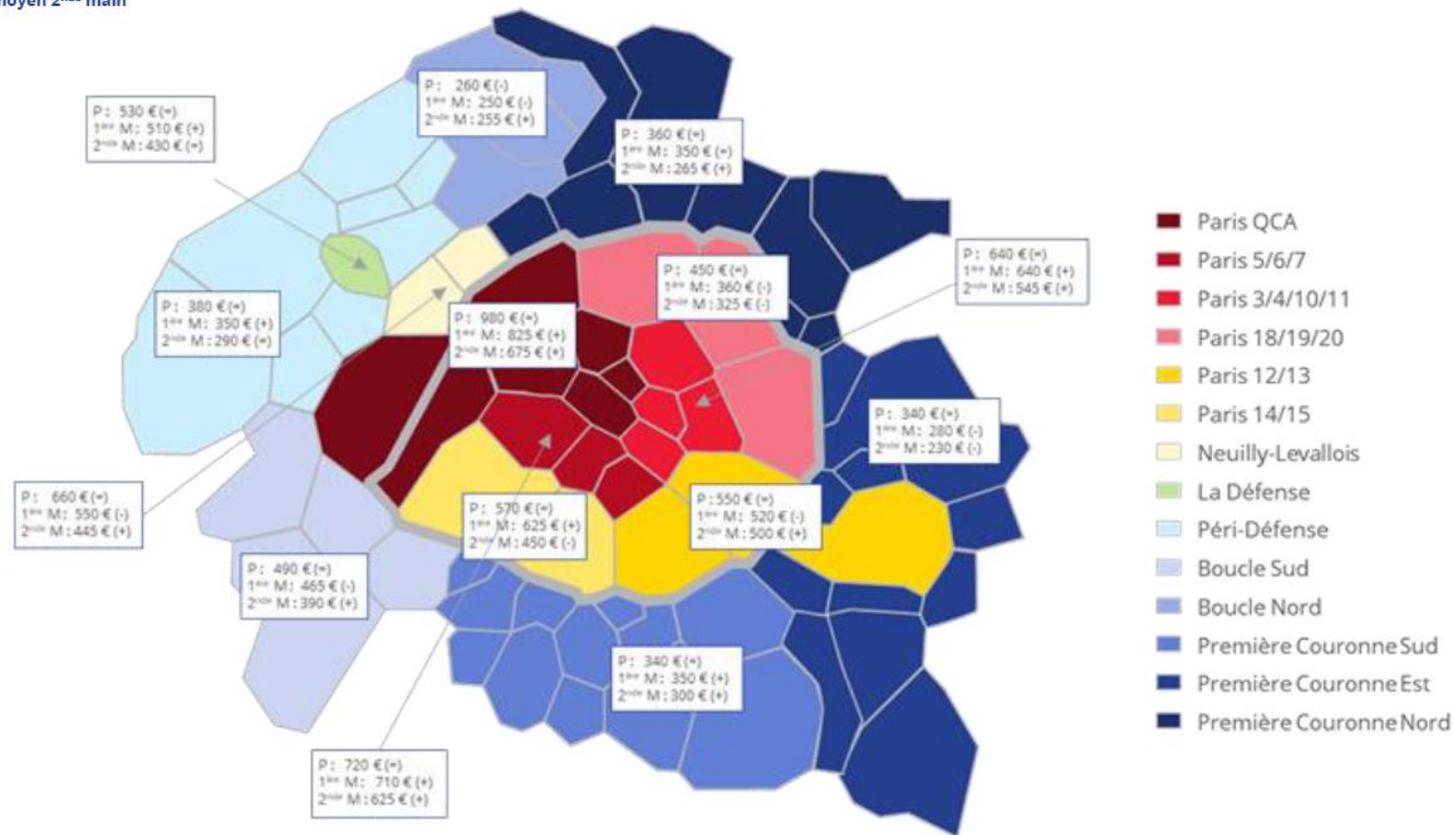


Valeurs locatives de bureaux en 2022

P : loyer Prime
1^{ère} M : loyer moyen de 1^{ère} main
2^{ème} M : loyer moyen 2^{ème} main

Valeurs locatives de transactions de bureaux en Ile-de-France en 2022

- Valeur prime stables : de 250 à 980 €/m./an
- Mesures d'accompagnement à hauteur de 24,6% au 4^e trimestre 2022 (de 16% à 34% selon les secteurs), plus minces à Paris



Source : Colliers

Sources : Immostat, Colliers – en €/m²/an – valeurs faciales

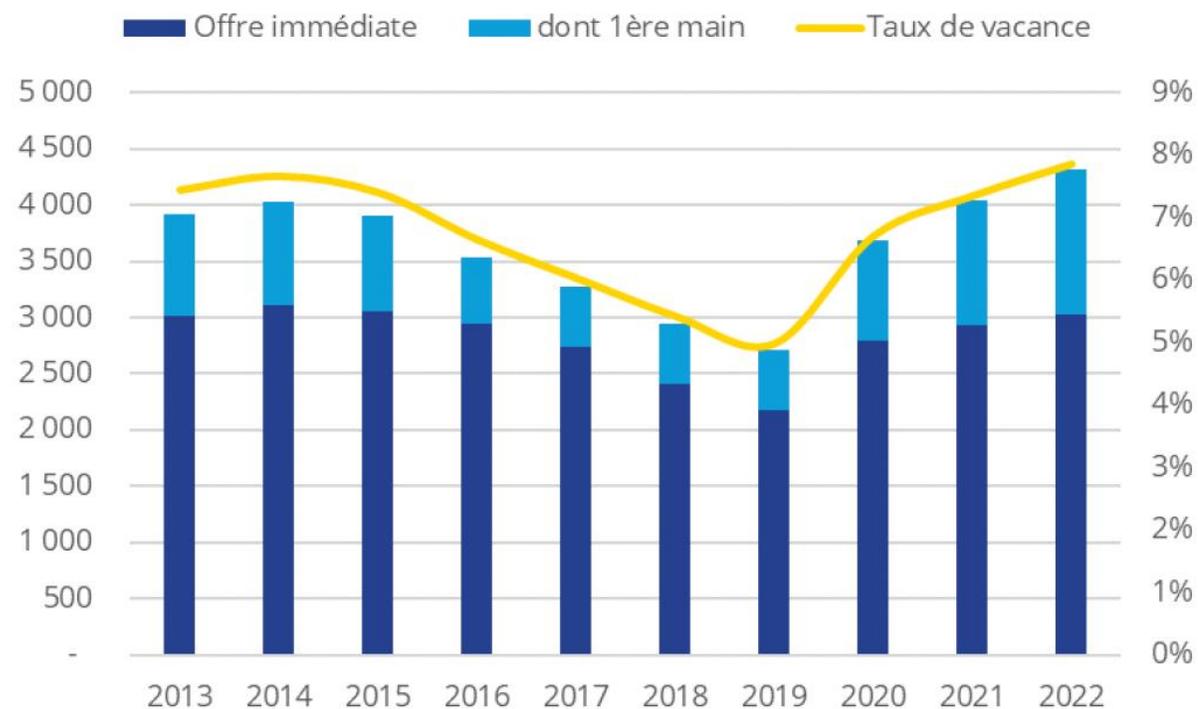


Offre immédiate de bureaux

Offre immédiate de bureaux (au plus haut depuis 2013)

4,3 millions de m. vacants fin décembre 2022 (+7% en un an), soit un taux de vacance de 7,9% (au plus haut depuis 2013)

+16% pour les surfaces neuves ou restructurées qui représentent 1,3 million de m.



Source : Colliers

+10% en un an mais +18% pour la 1^{ère} main...

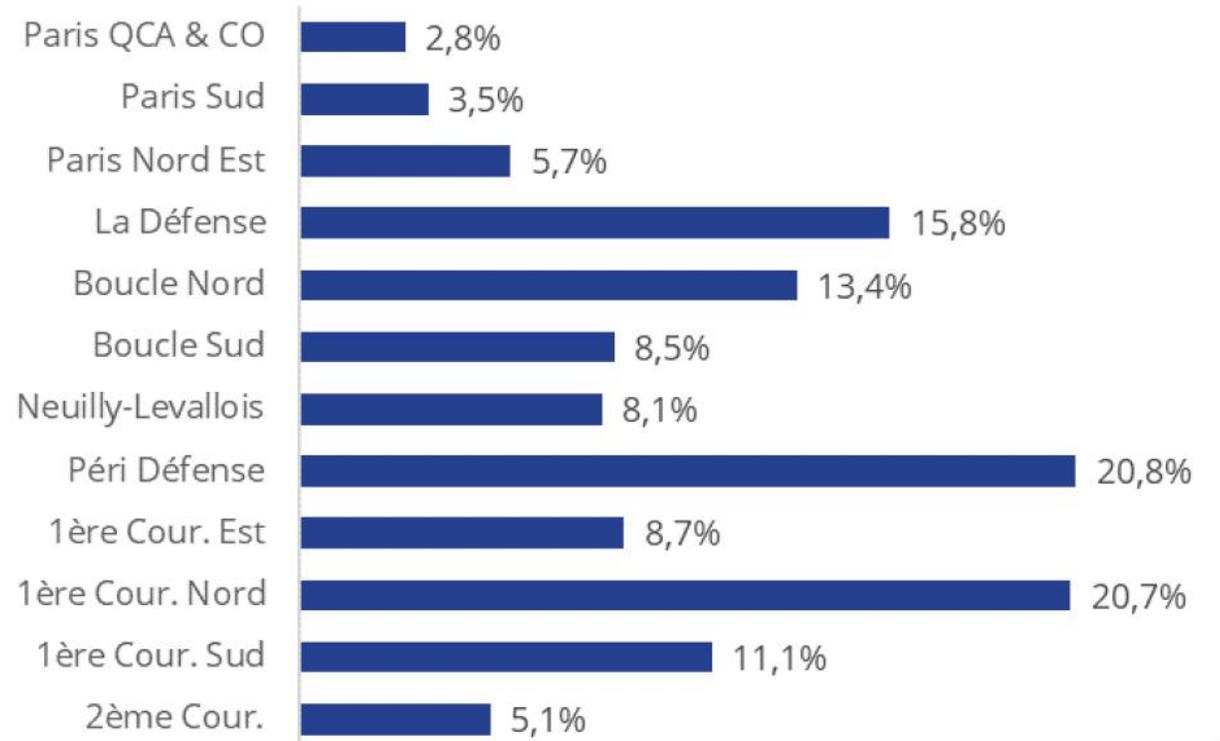


Taux de vacance au T4 2022

Ile-de-France : 7,9%

Fortes disparités entre les segments de marché

- Forte demande dans le QCA et Couronne ouest
- Disparités : vacance frictionnelle vs. structurelle
- Surabondance de l'offre secteur Défense (fait marquant départ d'Ernst and Young de La Défense pour le 8^{ème} - Avenue Hoche



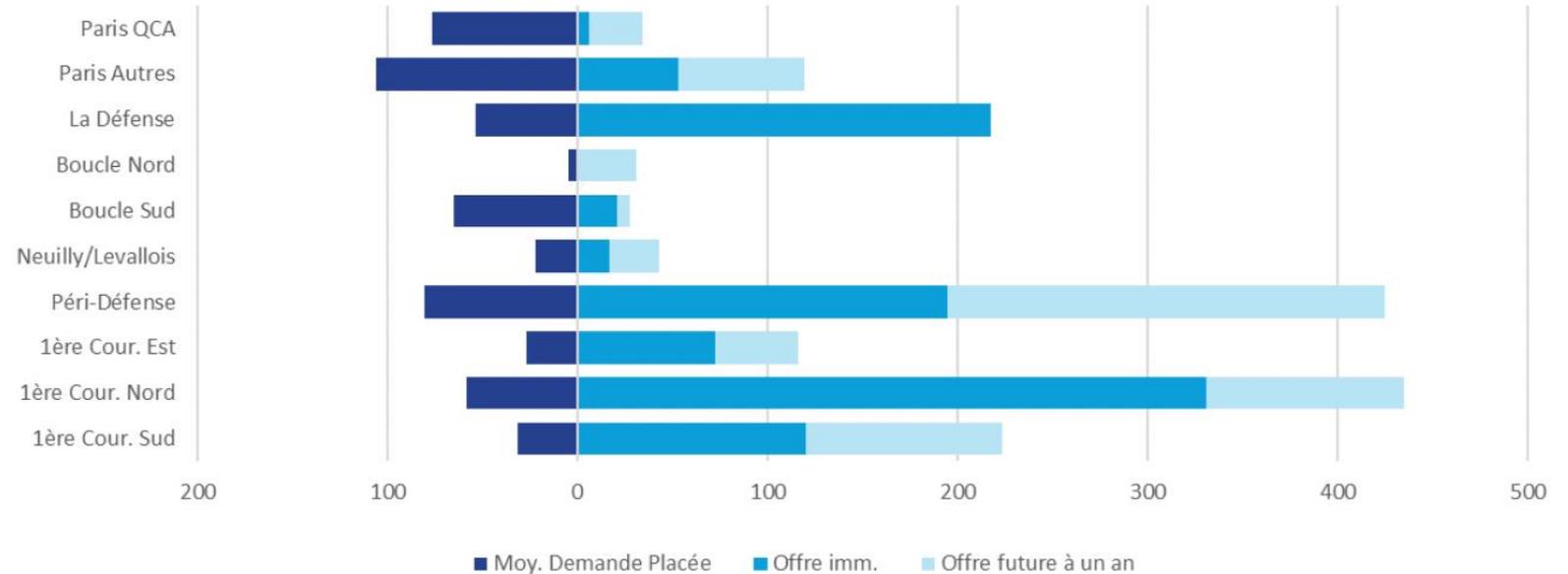
Source : Colliers



La Défense :
Tours HELKA et AURORE,
Livrées en blanc (sans locataires)

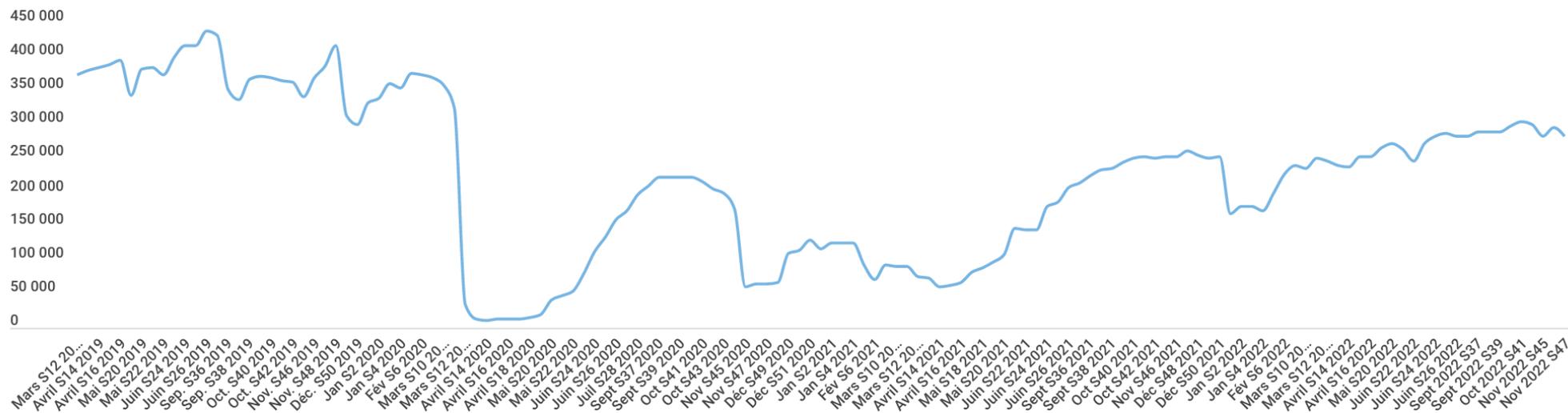
De 5 mois...à plus de 5 ans de réserve

Offre de bureaux de 1^{ère} main à un an et demande placée en Ile-de-France





Évolution de la fréquentation quotidienne de La Défense



Après une progression en septembre et octobre, la fréquentation du pôle de La Défense est en légère baisse au cours du mois de novembre (-4 % par rapport à octobre 2022). La fréquentation du Pôle reste inférieure d'environ 25 % par rapport à période normale pré-crise (novembre 2019).

ÉVOLUTIONS RÉGIONALES

Novembre 2022 par rapport à novembre 2019

-24 %

Novembre 2022 par rapport à octobre 2022

-4 %

Source : Open data RATP



PERSPECTIVES 2023

- Un contexte économique peu porteur et une inflation qui perturbe fortement et durablement les entreprises
- Des entreprises plus déterminées quant à leur feuille de route immobilière : généralisation du télétravail et adoption des méthodes de flexoffice, pas de rupture géographique marquée en cas de déménagement
- Un contexte de marché favorable aux entreprises dans une majorité de secteurs (déséquilibre offre / demande) d'où une pression sur les valeurs locatives et les mesures d'accompagnements
- Disparité des marchés = marché parisien et du QCA vs Couronne parisienne + La Défense
- Demande pour les locaux d'enseignement également importante.

ROBINE & ASSOCIÉS

Experts immobiliers



01 45 48 32 00



robine@robine-associes.com



www.robine-associes.com



132 rue de Rennes -75006 Paris

Merci pour votre attention

Nos derniers articles su 

