



Quel renouveau pour le marché de l'immobilier commercial ?

Transformation des modèles et création de nouvelles sources de valeur : perspectives du marché à horizon 2022 et 2025

Une étude pour

Analyser

les facteurs qui vont continuer de perturber l'immobilier commercial : technologies, évolution du cadre de vie, aléas économiques, nouveaux concepts commerciaux...

Anticiper

l'évolution du modèle économique des espaces commerciaux : quelles seront les sources de revenus et de rentabilité demain ? Quels modèles créeront de la valeur financière ?

Comparer

les innovations commerciales des acteurs de la filière au travers de business cases et identifier des pistes de stratégies gagnantes à horizon 2022 et au-delà



Une analyse à 360°, y compris financière, de l'évolution des modèles de l'immobilier commercial

ÉDITO

PLUS QU'UNE ÉVOLUTION, UNE NOUVELLE VISION

Une transformation est déjà à l'œuvre

Le e-commerce, l'instabilité économique, l'évolution de l'urbanisme, la reconfiguration des territoires et la multiplicité des formats de commerce physique, ont fortement impacté l'immobilier commercial ces cinq dernières années. Face à des concepts parvenus à maturité en Europe (l'ouverture de nouvelles surfaces a reculé de 24% en France en 2018), de moindre engouement pour certains formats de la grande distribution et de désertification des centres-villes des agglomérations de taille moyenne, les acteurs de l'immobilier commercial ont déjà amorcé diverses stratégies visant à renouveler l'offre : nouveaux concepts, formats, tactiques d'animation, les initiatives se multiplient...

Une disruption plus profonde va impacter la filière

Au-delà des tendances déjà acquises (dynamisme des Retail Parks, attractivité des carrefours de mobilité tels que les gares et aéroports ou des centres de loisirs comme les stades et complexes de spectacles), l'immobilier commercial va évoluer sous l'impulsion des opportunités qu'offrent les technologies, ainsi que des avancées scientifiques comme les neurosciences. A ceci s'ajoute le développement de concepts de « cadre de vie », qui redessinent la relation, dans le temps et dans l'espace, entre l'individu et le lieu commercial quel qu'il soit. L'évolution sociologique, qui inclut aussi des attentes environnementales accrues, fait d'ailleurs jeu égal avec les technologies dans la disruption future du modèle de l'immobilier commercial, tant elle remet en cause quantité de paradigmes.

Le modèle financier de l'immobilier commercial va devoir évoluer

La filière immobilière, qui vit sur des cycles longs, s'est transformée de façon spectaculaire ces dernières années, avec l'émergence des « Tech »* (Contech, PropTech, Fintech). Ces transformations ont principalement concerné le marketing, la commercialisation de l'immobilier, ainsi que l'organisation d'un chantier.

L'immobilier commercial est bien entendu concerné par ces évolutions, mais, au-delà, se pose la question de la pertinence du modèle financier actuel de ce marché. Tandis que les utilisateurs sont confrontés à des cycles économiques de plus en plus brefs, difficilement prédictibles, foncières et promoteurs pourraient être amenés à repenser la structure économique de la filière : les sources de revenus de demain ne seront plus celles des dernières décennies, les investissements et les coûts d'exploitation ne seront plus de même nature, le profil de cash-flow sera différent, plus aléatoire, et de tout ceci découlera un modèle de création de valeur et de pilotage de la rentabilité probablement différent de ce qu'il est aujourd'hui.

Les gagnants de demain seront les acteurs qui auront déployé une vision à 360°, où le modèle financier et son pilotage seront cohérents avec le profil de l'immobilier commercial de 2025 et au-delà. C'est cette vision à 360° que notre étude dessine.

LES + DE L'ÉTUDE

- > La première étude qui anticipe les évolutions du modèle financier de l'immobilier commercial au cours de la prochaine décennie
- > Une analyse des nouveaux facteurs disruptifs, technologiques et sociologiques qui vont impacter la filière
- > L'expertise des consultants des Echos Etudes pour identifier de nouvelles opportunités pour transformer l'offre
- > Une vision volontairement prospective, qui va au-delà des tactiques déjà déployées par les acteurs de la filière

PLAN DE L'ÉTUDE

Synthèse : les points clés et principaux enseignements de l'étude

01 Radioscopie du marché de l'immobilier commercial aujourd'hui

Des performances contrastées selon les segments : tous les chiffres clés du marché

Des innovations déjà amorcées pour dynamiser la filière

Des incertitudes et questionnements sur le moyen terme, liés à des facteurs difficiles à maîtriser car en pleine évolution : économiques, sociologiques, technologiques, environnementaux,...

02 Les prochaines disruptions

Politiques urbaines, contexte économique et contraintes environnementales vont continuer de redessiner les différents segments de marché de l'immobilier commercial

Quelles opportunités de nouveaux services grâce aux Proptech ?

Les nouveaux concepts de « cadre de vie » seront de nouvelles contraintes... ou opportunités pour les concepteurs d'espaces commerciaux : quels modèles vont décliner, quels modèles vont émerger ?

L'apport des neurosciences dans l'efficacité du design des espaces commerciaux

La redistribution des m², contrainte par le déclin du commerce physique, va entraîner une plus grande porosité des périmètres entre les différents segments de l'immobilier non-résidentiel (immobilier commercial, de bureau, de loisirs,...) : analyse des évolutions possibles et identification de l'impact sur l'arène concurrentielle

03 Le modèle financier va devoir évoluer

Le modèle financier actuel de l'immobilier commercial est-il adapté aux transformations futures ?

Nouveaux services, nouvelles sources de revenus

Nouveaux profils d'espaces commerciaux, nouveaux profils d'investissements et de coûts d'exploitation

Comment sera structurée la création de valeur de l'immobilier commercial dans ce contexte ?

Comment la rentabilité sera-t-elle pilotée ?

04 Scénarios : à quoi ressembleront les modèles gagnants à horizon 2025 et au-delà ?



Exemples d'acteurs analysés dans l'étude

- Altarea Cogedim
- Apsys Group
- Carmila
- Carrefour Property
- CBRE
- Ceetrus
- Compagnie de Phalsbourg
- Constructa
- DF Développement
- Foncière Frey
- Fongaly
- Hammerson PLC
- Icade
- JMP Expansion
- Klépierre
- Soddec
- Unibail-Rodamco
- Vicity
- Vinci Immobilier
- WeWork
- ... et bien d'autres !

PÔLE BTP-IMMOBILIER des Echos Etudes animé par Sabrina TIPHANEUX

Les nouveaux enjeux de la promotion immobilière, Décembre 2018

Évolution des usages, nouvelles technologies et défis énergétiques transforment les attentes du marché

Le marché français du coworking et du coliving, Octobre 2018

De nouvelles perspectives pour l'industrie immobilière et les opérateurs touristiques

Les perspectives des Real Estech en France, Avril 2018

Contech, Proptech... les nouvelles technologies redessinent déjà l'industrie immobilière : quelles seront les prochaines ruptures ? Quelle sera la taille du marché à horizon 2025 ?

Vous souhaitez disposer sur ce sujet d'une étude ad'hoc ou d'une analyse personnalisée ?

Une présentation orale des résultats de cette étude auprès de vos équipes ?

Contactez notre Service Clients :

Tél : 01 49 53 63 00 - Email : etudes@lesechos.fr

NOTRE EXPERT



Sabrina TIPHANEUX

Responsable du pôle
BTP-Immobilier

stiphaneaux@lesechos.fr

Retrouvez-la sur  

COMMANDE DE L'ÉTUDE QUEL RENOUVEAU POUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL ?

Version PDF

- Pour 1 utilisateur*
3 150 € HT - 3 323,25 € TTC (TVA à 5,5%)
- De 2 à 5 utilisateurs*
4 095 € HT - 4 320,23 € TTC (TVA à 5,5%)
- De 6 à 10 utilisateurs*
4 725 € HT - 4 984,88 € TTC (TVA à 5,5%)
- Plus de 10 utilisateurs* : Nous contacter

Option papier

- Oui je souhaite recevoir un ou plusieurs exemplaires papier pour
315 € HT (TVA à 5,5%) l'unité, en plus de l'achat d'une version PDF.

Nombre d'exemplaires : _____

*L'article L.122-5 du Code de la propriété intellectuelle n'autorise que les copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective.

Coordonnées de l'utilisateur final (Si plusieurs utilisateurs, nous communiquer leurs coordonnées accompagnées de ce bon de commande)

Nom : _____ Prénom : _____

Fonction : _____ Société : _____

Adresse : _____

Tél. : _____ E-mail : _____

Facturation :

Société : _____

Adresse : _____

Contact : _____

Version papier

- 3 150 € HT - 3 323,25 € TTC (TVA à 5,5%)

Présentation orale par l'expert auprès de vos équipes :

Nous contacter pour un devis. Prestation possible seulement avec l'achat de l'étude

Code mailing : A055INTEI

Règlement :

- Virement (RIB 31489/00010/00219548733/47
Crédit agricole - CIB)
- Chèque à l'ordre des Echos Solutions
- Carte bancaire sur lesechos-etudes.fr
- Règlement à réception de facture

Date : / /

Signature :

LesEchos
ÉTUDES

Service Clients - 10 boulevard de Grenelle - CS 10817 - 75738 Paris Cedex 15
Tél. : 01 49 53 63 00 - Mail : etudes@lesechos.fr

WWW.LESECHOS-ETUDES.FR