



© Shutterstock / Kiev.Victor



**RESEARCH**

**AT A GLANCE  
T2 2023**

## LE MARCHÉ DU COMMERCE EN FRANCE

Un marché de l'investissement dans l'expectative

**+0,6 %**  
PIB 2023

(Estimation BNP Paribas - Juillet 2023)

**+5,0 %**  
INFLATION 2023

(Estimation BNP Paribas - Juillet 2023)

**0,0 %**  
CONSOMMATION DES  
MÉNAGES 2023

(Estimation BNP Paribas - Juillet 2023)

**+5,0 %**  
INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX  
AU T4 2023 EN GLISSEMENT ANNUEL  
(HORS PME PMI)

(Estimation BNP Paribas Real Estate - Juillet 2023)

### UNE CROISSANCE HÉSITANTE MAIS UNE DÉSINFLATION EN COURS

Le début d'année 2023 a été marqué par un retour prudent d'optimisme. Après une dégradation des perspectives économiques tout au long de l'année 2022 et des annonces de récessions, les économies se sont montrées plus résilientes qu'anticipé, et les prévisions ont été revues à la hausse.

En France, malgré un climat conjoncturel dégradé, l'économie est restée légèrement positive au premier semestre. Elle devrait faire de même au second pour afficher une croissance annuelle de +0,6 %. L'inflation a entamé sa redescente. Après un palier aux alentours de +6 % a/a entre octobre et avril, l'IPC (indice des prix à la consommation) devrait enregistrer une augmentation de +4,5 % en juin. Le haut de la vague semble être passé, et on assiste à un ralentissement de la hausse des prix. Ceux-ci demeurent toutefois en hausse de +14 %. La désinflation devrait se poursuivre graduellement au cours de l'année.

La consommation des ménages, en recul au 2<sup>ème</sup> trimestre, reste pénalisée par la hausse des prix et limite la croissance économique. La confiance des consommateurs ne parvient pas à se relever depuis mi-2022, diminuée par les incertitudes géopolitiques, économiques et sociales.

La zone Euro devrait connaître une croissance de +0,5 % en moyenne, soutenue par le taux de chômage qui se maintient à son plus bas historique (6,5 % en mai). La vague d'inflation affiche +5,5 % a/a en zone Euro en juin, en baisse significative par rapport aux +10,6 % en octobre. La désinflation devrait se poursuivre lentement au second semestre de l'année. Pour s'assurer qu'elle continue à diminuer, la Banque Centrale Européenne a à nouveau augmenté ses taux directeurs en juin. Le taux de dépôt est ainsi passé de -0,5 % en juillet 2022 à 3,50 % en juin 2023. Une à deux nouvelles hausses de 25 points de base sont attendues, avant une stabilisation.

### HAUSSE DE L'INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX

Une grande part des loyers commerciaux sont indexés aujourd'hui sur l'ICC (indice du coût de la construction) ou l'ILC (indice des loyers commerciaux). L'ICC est généralement la référence pour les boutiques de centre-ville.

Celui-ci a connu une envolée en 2022, porté notamment par l'augmentation des prix des matières premières et les pénuries liées au conflit en Ukraine.

À l'instar de l'IPC, l'ICC devrait retomber vers des valeurs plus habituelles d'ici la fin de l'année 2023.

Les loyers de la quasi-totalité des magasins installés dans des centres commerciaux sont indexés sur l'ILC.

La forte poussée inflationniste en 2021 et 2022 a poussé le gouvernement à plafonner les indexations de loyer sur l'ILC à +3,5 % pour les PME à partir du deuxième trimestre 2022. Ce « bouclier loyer » a été prolongé jusqu'au premier trimestre 2024.

Au 1er trimestre 2023, l'ILC s'établit à 128,68, en hausse de 6,69 % sur un an selon l'INSEE.

## UN RETOUR REMARQUÉ DU TRAFIC AÉRIEN EN ÎLE-DE-FRANCE

Le trafic aérien dans les deux aéroports Paris-Charles de Gaulle et Orly se rapproche de ses niveaux d'avant Covid-19.

Alors que le trafic aérien en mai 2019 était de 9,2 M passagers, il avait chuté suite à l'apparition de la COVID-19 pour atteindre 0,2 M de passagers en mai 2020 (-98 %). Depuis, la reprise est progressive.

Sur les 5 premiers mois de 2023, la hausse est de 30 % par rapport à mai 2022. En mai 2023, 8,9 M de passagers sont passés par les aéroports de Paris, une hausse de 13,5 % par rapport à mai 2022. Cela représente 96,2 % du trafic de 2019.

Les voyageurs en provenance d'Asie font leur retour (en hausse de 122,5 %), mais cela ne représente que 63,5 % du trafic de 2019 en provenance d'Asie.

## Trafic aérien dans les aéroports de Paris (ORLY+CDG)

Nombre de passagers en millions



Source : ADP

## LES PRIX DES PRODUITS DE GRANDE CONSOMMATION BAISSENT ENFIN

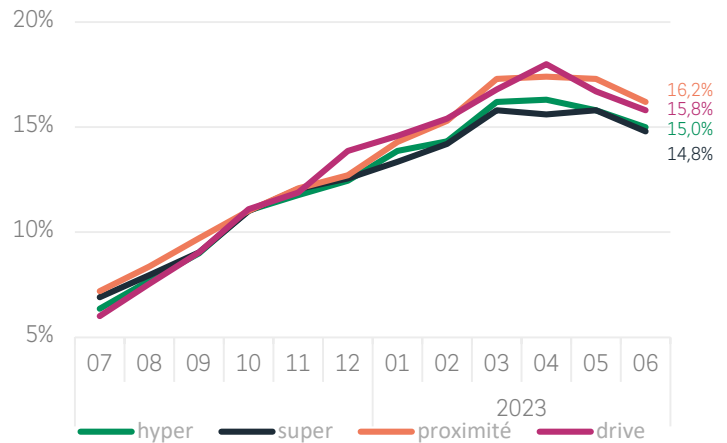
L'inflation moyenne a crû tout au long de l'année 2022, de même qu'au cours du premier trimestre de l'année 2023.

Celle-ci semble désormais avoir atteint un point haut et tend à diminuer, atteignant +15,1 % en moyenne à un an en juin 2023, tous circuits confondus (alimentaire et petit bazar), et +20,7 % en cumul sur 2 ans.

Les prix de l'ensemble des circuits de distribution sont en baisse. Dans les enseignes de proximité, l'inflation à un an est de 16,2 %. Les prix dans les drive progressent de 15,8 %. Les prix dans les hypermarchés sont en hausse de 15 % sur un an, et de 14,8 % dans les supermarchés.

## Inflation à 1 an - Evolution des prix au T2 2023 en fonction des circuits

Les prix de tous les circuits sont en hausse



Source : Circana

## LE MARCHÉ DU E-COMMERCE EN CROISSANCE, PORTÉE PAR LES SERVICES

Au premier trimestre 2023, la Fevad (fédération du e-commerce et de la vente à distance) rapporte un taux de croissance du e-commerce de +20,6 % par rapport à la même période en 2022, pour atteindre un chiffre d'affaires de 39,2 milliards d'euros.

La hausse du panier moyen est essentiellement liée aux achats de services dont les prix sont plus élevés, notamment aux rebonds du tourisme, transport et des loisirs (progression de 52 % en un an). Les ventes de produits stagnent à cause de l'inflation, entraînant des arbitrages, notamment en faveur des produits alimentaires, secteur moins présent en e-commerce

Alors que le e-commerce semblait atteindre un plafond jusqu'en 2019, son potentiel a été stimulé par la crise sanitaire jusqu'à représenter désormais 12,5 % des parts du commerce de détail dans la vente de produits. Toutefois, le marché atteint progressivement sa maturité, entraînant de fait une croissance moins impressionnante mais régulière.

## Chiffre d'affaires du e-commerce

Taux de croissance en valeur au T1 2023 (données trimestrielles)



Source : Fevad

## CHUTE DU CHIFFRE D'AFFAIRES DU COMMERCE DE DÉTAIL EN VOLUME

Le chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur **progressé de 7,3 % en valeur en avril 2023** en glissement annuel, tandis qu'il progressait de 9,1 % au dernier trimestre de 2022. Le contexte national et international pèse sur les chiffres d'affaires. Ainsi, le taux de croissance en **volume n'est lui que de 0,2 %** en avril, reflétant une hausse en trompe-l'œil de la croissance.

Les enseignes du commerce spécialisé ont été touchées par la baisse de pouvoir d'achat des ménages, touché par les hausses des prix de l'alimentaire. La confiance des ménages s'affiche à 84 ; elle s'élevait à 82 au T4 2022.

La situation limite la capacité des enseignes non alimentaires à augmenter les prix de vente aux consommateurs quand bien même leurs coûts (salaires, énergie, loyer, etc.) restent élevés. Les enseignes discount sont avantagées, de même que les marques premium, visant des catégories plus aisées et souffrant moins de l'inflation.

## HAUSSE DES CHIFFRES D'AFFAIRES EN VALEUR

À l'instar des trimestres précédents, tous les secteurs du commerce de détail voient leur chiffre d'affaires progresser au premier trimestre. Le chiffre d'affaires du commerce de détail dans sa globalité croît de **8,5 % en valeur en glissement annuel**.

Le secteur de la restauration croît de plus de 29 % en valeur, récupérant des trimestres des années précédentes perturbées par la COVID-19.

Ce phénomène s'observe également pour le secteur des parfums et cosmétiques, en hausse de 20,3 %, et celui de l'habillement, en hausse de 12,8 %. Les chiffres d'affaires par secteur en valeur progressent, mais l'inflation explique en partie ces hausses en valeur. La hausse en volume, elle, ne suit pas la même trajectoire.

## LES LOYERS « PRIME » PARISIENS RESTENT STABLES

Trois artères parisiennes voient leurs loyers « prime » se stabiliser entre 14 000 € et 16 000 € / m<sup>2</sup> au T2 2023 : les **Champs-Élysées**, **l'avenue Montaigne** et la **rue Saint-Honoré**. Elles restent les artères offrant les loyers « prime » les plus élevés de notre panel.

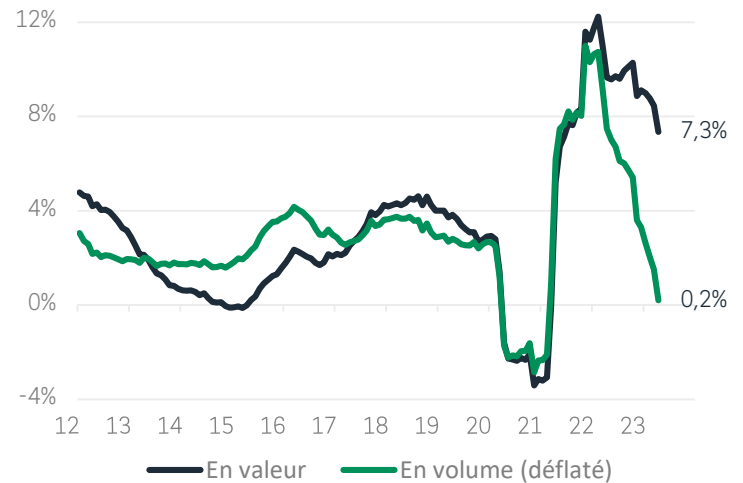
Les **Champs-Élysées** accueillent à bras ouverts les touristes asiatiques de retour, en amont des grands événements qui draineront un flux importants de visiteurs en fin d'année 2023 et en 2024. Le haut de la plus belle avenue des mondes est d'ailleurs devenu l'emplacement privilégié des marques de luxe. Les enseignes premium et de sportswear<sup>1</sup> se positionnent également sur l'avenue. La demande est par ailleurs plus dynamique sur le bas de celle-ci.

Le « **Triangle d'Or** » parisien reste, lui, toujours aussi attractif pour les enseignes. **L'avenue Montaigne** est ainsi très demandée, son loyer « prime » atteint 16 000 € / m<sup>2</sup>, un loyer similaire à celui proposé **rue Saint-Honoré**.

<sup>1</sup> vêtements de sport

## Chiffre d'affaires du commerce de détail

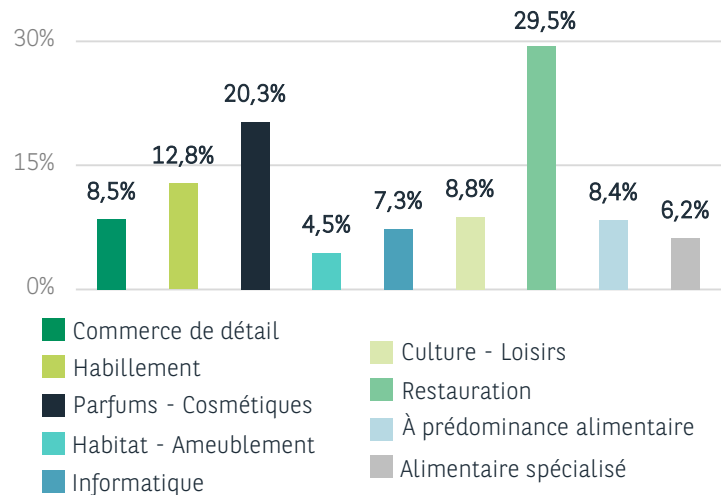
Taux de croissance en valeur au T1 2023 (glissement annuel)



Source : Insee, Procos

## Chiffre d'affaires du commerce de détail

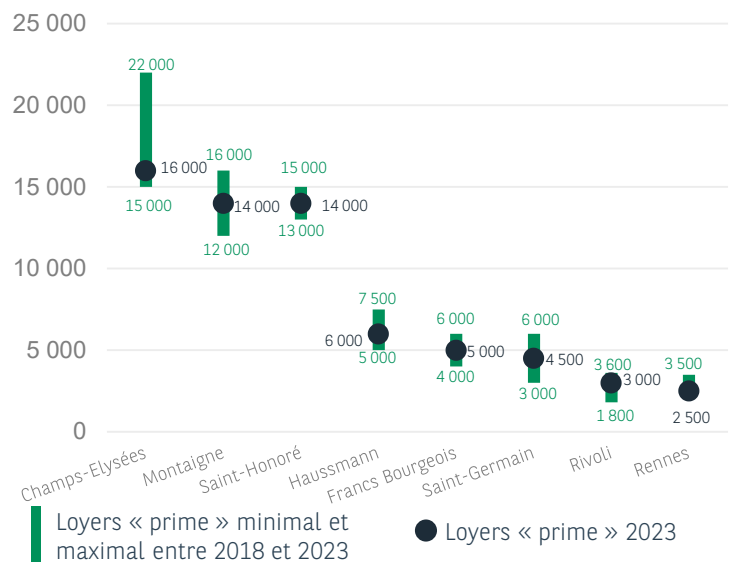
Taux de croissance en valeur au T1 2023 (glissement annuel)



Source : Insee

## Loyers « prime » - 8 axes - Paris

En €/m<sup>2</sup>/an



Source : BNP Paribas Real Estate

## DARK STORES<sup>1</sup> : SUITE ET FIN ?

Le marché de la livraison alimentaire à domicile était en pleine consolidation après une période où la croissance des sociétés du quick commerce<sup>2</sup> était facilitée. Même si leur rentabilité n'était pas assurée, ces sociétés et leurs dark stores ont su trouver une place dans les métropoles.

Un des leaders de ce marché, Flink, a été placé sous redressement judiciaire et a annoncé quitter le marché français en juin 2023.

Getir, le leader du secteur, a annoncé à son tour quitter le marché français le même mois, laissant le

marché du quick commerce dans l'expectative.

Selon des spécialistes, une hybridation pourrait avoir lieu. En effet, les acteurs de la première génération (distributeurs historiques) et de la deuxième génération de l'express (plateformes comme Uber Eats ou Deliveroo) pourraient occuper ensemble la majorité du marché de la livraison rapide de courses alimentaires, aux côtés de membres de la troisième génération de l'express (pure players<sup>3</sup>).

## LA MUTATION DU CONSOMMATEUR

Le commerce est le baromètre de la société, la consommation des ménages permettant de prendre le pouls de l'état économique du pays.

Ainsi, le contexte chahuté actuel entraîne des mutations : le consommateur médian souffre. Si le cher et le moins cher fonctionnent, l'entre deux est en difficulté. On constate un resserrement du milieu de gamme. Si ce segment fonctionnait bien jusqu'alors, ce sont désormais le luxe, d'un côté, et le discount<sup>4</sup>, de l'autre, qui performant. Ceci est visible à travers les nombreux cas d'enseignes de prêt-à-porter

de mass market<sup>5</sup> en difficulté.

D'un côté, le luxe tire son épingle du jeu, en étant moins impacté par la conjoncture et bénéficiant du retour des touristes étrangers. La compétition pour occuper les meilleurs emplacements de Paris n'en est que l'illustration visible.

De l'autre côté, le discount s'impose auprès de toutes les catégories socioprofessionnelles. Il s'implante tant en périphérie des villes qu'en centre-ville avec des formats compatibles pour se rapprocher de la clientèle.

## FRÉQUENTATIONS DES PASSANTS EN HAUSSE SUR LES ARTÈRES ÉTUDIÉES \*

Paris	Artères (numéro)	Moyenne Juin 2022 - Juin 2023	Moyenne Juin 2021 - Juin 2022	Variation sur un an	Variation Moyenne Juin 2022 - Juin 2023 VS Moyenne pré-Covid
Rive droite	Champs Elysées (119)	4 550 000	3 150 000	44%	↗
	Hausmann (64)	2 600 000	2 060 000	26%	↗
	St-Honoré (235)	778 000	664 000	17%	↗
	Montaigne (45)	250 000	198 000	26%	↗
	Rivoli (98)	695 000	730 000	-5%	↘
	Francs-Bourgeois (10)	528 000	563 000	-6%	↘
	Opéra (36)	647 000	637 000	2%	↘
Rive gauche	Rennes (52)	596 000	549 000	9%	↘
	Sèvres (14)	539 000	598 000	-1%	↘

Villes	Artères (numéro)	Moyenne Juin 2022 - Juin 2023	Moyenne Juin 2021 - Juin 2022	Variation sur un an	Évolution Moyenne Juin 2022 - Juin 2023 VS Moyenne pré-Covid
Bordeaux	Ste-Catherine (11)	2 690 000	2 320 000	16%	↗
Montpellier	La Loge (25)	1 780 000	1 520 000	17%	↗
Toulouse	Alsace-Lorraine (30)	1 130 000	828 000	36%	↗
Nice	Jean Médecin (46)	1 130 000	1 080 000	5%	↘
Lyon	République (42)	868 000	766 000	13%	↘
Marseille	St-Ferréol (57)	1 110 000	790 000	41%	↗
Nantes	Crébillon (14)	662 000	710 000	-7%	↘
Lille	Béthune (31)	877 000	772 000	14%	↗
Cannes	Antibes (49)	734 000	726 000	1%	↗

<sup>1</sup> entrepôt sans lieu de vente physique, disposant d'un système de livraison à domicile

<sup>2</sup> commerce rapide

<sup>3</sup> entreprise exerçant son activité exclusivement sur Internet

<sup>4</sup> enseignes proposant des prix bas

<sup>5</sup> grand public



## UN SECOND TRIMESTRE MORIBOND

L'investissement en commerce marque un net ralentissement après un excellent premier trimestre où 1,4 milliard d'euros furent engagés.

Au S1 2023, **1,7 milliard d'euros** ont été investis en commerce, soit une baisse de 41 % par rapport au S1 2022. Cela représente un volume inférieur à la moyenne décennale de cet actif à 6 mois (2 Mds €). Le marché est porté par quelques transactions majeures. Ainsi, 63 % des montants investis sont concentrés dans 5 transactions.

La **région parisienne** représente 73 % des montants investis, avec notamment une transaction importante à Paris au T2 : l'acquisition du Passy Plaza par AEW auprès de Generali pour près de 130 M€.

À noter qu'une part prépondérante des montants n'est pas comptabilisée car classée en **Vente Utilisateur**, dont les transactions importantes menées par les géants du luxe.

## DES VOLUMES ÉQUITABLEMENT RÉPARTIS ENTRE LES TYPOLOGIES

Au S1 2023, toutes les typologies de commerce ont attiré des investisseurs.

Les **centres commerciaux** portent le marché avec 43 % des montants investis, portés au T1 par des transactions majeures comme l'acquisition d'Italie 2 par INGKA., et au T2 par la transaction du Passy Plaza.

Le **commerce de centre-ville** représente 30 % des montants investis. Est notamment à mentionner au T2 l'acquisition d'un pied d'immeuble sur le boulevard Haussmann à Paris par une SCPI du groupe FIDUCIAL.

La **périphérie** s'affiche en retrait par rapport à son excellente année 2022 (-58 % à 6 mois au regard de l'année 2022). Cette typologie ne représente que 28 % des montants investis, pour des transactions majoritairement inférieures à 15 M€, notamment menées par les SCPI.

## DÉCOMPRESSION DES TAUX DE RENDEMENT « PRIME »

L'OAT 10 ans France, estimé à 2,93 % au T2 2023, comprime la prime de risque pour les actifs immobiliers. En conséquence, les taux de rendement « prime » progressent.

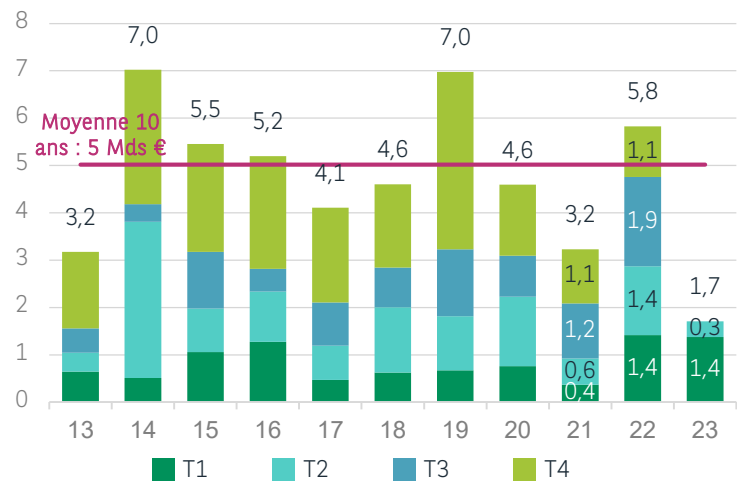
Le taux « prime » en pied d'immeuble s'est décomprimé de 25 points de base, passant de 3,75 % à 4 % ;

Le taux « prime » pour les centres commerciaux atteint 5 %, une hausse de 25 points de base ;

Quant aux retail parks, ils restent prisés par les investisseurs, avec des taux « prime » également en hausse de 25 points de base à 5,5 % pour les meilleurs actifs.

## L'investissement en commerce par trimestre

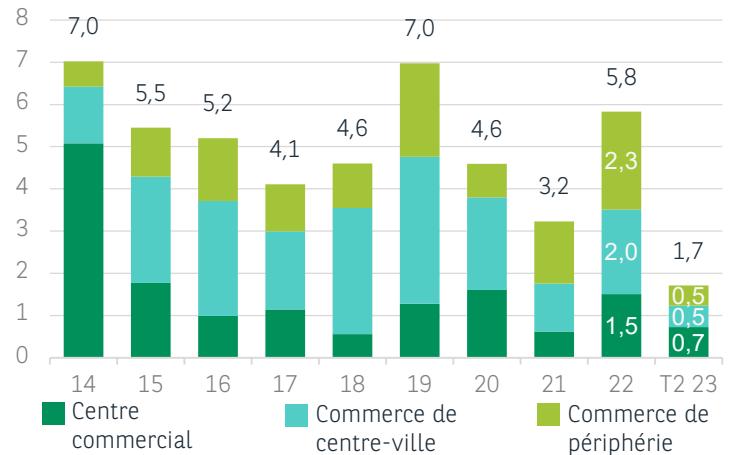
En milliards d'euros



Sources : Immostat / BNPPE

## L'investissement en commerce par typologie

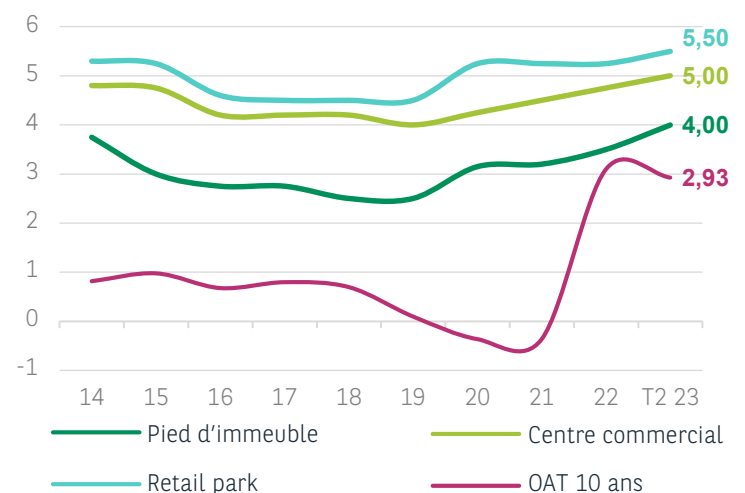
En milliards d'euros



Sources : Immostat / BNPPE

## Taux de rendement « prime » par typologie & OAT 10 ans

En %



Source : BNPPE

# IMPLANTATIONS

(Mai 2023)

# CONTACT

## SIÈGE SOCIAL

50 cours de l'Île Seguin  
92100 Boulogne-Billancourt  
Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04

## ÎLE-DE-FRANCE

**AUBERVILLIERS**  
Parc des Portes de Paris  
40 rue Victor Hugo  
Bât 264 / 4ème étage  
93300 Aubervilliers  
Tél. : +33 (0)1 49 93 70 73

## ERAGNY

**Immeuble Tennessee**  
8 allée Rosa Luxembourg  
BP 30272 Eragny  
95615 Cergy Pontoise Cedex  
Tél. : +33 (0)1 34 30 86 46

## RÉGIONS

### AIX-EN-PROVENCE

**Parc du Golf - Bât 33**  
350, rue Jean René Guilibert  
Gauthier de La Lauzière  
Les Milles  
13290 Aix-en-Provence  
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

### ANNECY

**PAE Des Glaisins**  
19, avenue du Pré-de-Challes  
74940 Annecy-le-Vieux  
Tél. : +33 (0)4 50 64 12 12

### BIARRITZ

26 Allée Marie Politzer  
64200 Biarritz  
Tél. : +33 (0)5 59 22 62

### BORDEAUX

**Immeuble Opus 33**  
61-64, quai de Paludate  
33800 Bordeaux  
Tél. : +33 (0)5 56 44 09 12

### DIJON

**Immeuble Le Richelieu**  
10, boulevard Carnot  
21000 Dijon  
Tél. : +33 (0)3 80 67 35 72

## GRENOBLE

**Immeuble Le Grenat**  
285 rue Lavoisier  
38330 Montbonnot  
Tél. : +33 (0)4 76 85 43 43

## LILLE

**Immeuble Eurosud**  
213 Boulevard de Turin  
59777 Euralille  
Tél. : +33 (0)2 20 06 99 00

## LYON

**Silex 1**  
15 rue des Cuirassiers  
69003 Lyon  
Tél. : +33 (0)4 78 63 62 61

## MARSEILLE

44, boulevard de Dunkerque  
CS11527-13235 Marseille  
Cedex 2  
Tél. : +33 (0)4 91 56 03 03

## METZ

**Immeuble Les Muses**  
1 rue des Messageries  
57000 Metz  
Tél. : +33 (0)3 87 37 20 10

## MONTPELLIER

**Immeuble Le Triangle**  
26, allée Jules Milhau  
CS 89501  
34265 Montpellier Cedex 02  
Tél. : +33 (0)4 67 92 43 60

## MULHOUSE

**Beverly Plaza**  
15, rue de Copenhague  
67300 Schiltigheim  
Tél. : +33 (0)3 89 33 40 50

## NANCY

**Immeuble Quai Ouest**  
35 avenue du XX<sup>ème</sup> Corps  
54000 Nancy  
Tél. : +33 (0)3 83 95 88 88

## NANTES

14, mail Pablo Picasso  
BP 61611  
44016 Nantes Cedex 1  
Tél. : +33 (0)2 40 20 20 20

## NICE

**Immeuble Phoenix - Arénas**  
455, promenade des Anglais  
06285 Nice Cedex 3  
Tél. : +33 (0)4 93 18 08 88

## ORLÉANS

16, rue de la République  
45000 Orléans  
Tél. : +33 (0)2 38 62 09 91

## RENNES

**Centre d'affaires Athéas**  
11, rue Louis Kerautret-Botmel  
35000 Rennes  
Tél. : +33 (0)2 99 22 85 55

## ROUEN

**Immeuble Europa**  
101 Boulevard de l'Europe  
76100 Rouen  
Tél. : +33 (0)2 35 72 15 50

## STRASBOURG

**Beverly Plaza**  
15 rue de Copenhague  
67300 Schiltigheim  
Tél. : +33 (0)3 88 22 19 44

## TOULOUSE

**Immeuble Elipsys**  
8/10 rue des 36 Ponts  
CS 84216  
31432 Toulouse Cedex  
Tél. : +33 (0)5 61 23 56 56

## TOURS

29, rue de la Milletière  
37100 Tours  
Tél. : +33 (0)2 47 44 70 58

## RESEARCH FRANCE

### Guillaume JOLY

Directeur département France  
Guillaume.joly@realestate.bnpparibas

### Johann LEGRAND

Chargé d'études Commerce  
johann.legrand@realestate.bnpparibas

## METIERS

### Cyril ZAPRILLA

Directeur Capital Markets & Utilisateurs Commerce France  
Transactions  
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 91  
Cyril.zaprilla@realestate.bnpparibas

### Vincent VERDENNE

Directeur du Développement Commercial  
Expertise  
Tél. : +33 (0)1 47 59 20 11  
Vincent.verdenne@realestate.bnpparibas

### Grégoire TRIPON

Directeur du Développement  
Property Management  
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 61  
Gregoire.tripon@realestate.bnpparibas

TOUTE L'ACTUALITÉ DE BNP PARIBAS REAL ESTATE OÙ QUE VOUS SOYEZ

 **#BEYONDBUILDINGS**



www.realestate.bnpparibas.com



# BNP PARIBAS REAL ESTATE

## L'immobilier d'un monde qui change

Le présent document a pour but de procéder à une information générale. Les informations contenues dans ce document ont un caractère strictement informatif, elles n'emportent aucun avis, ni accord contractuel de la part de BNP Paribas Real Estate. En outre, ces informations doivent être prises en considération au moment de la date de publication du document et non au moment de sa consultation. BNP Paribas Real Estate décline ainsi toute responsabilité pour toute information, inexactitude ou omission portant sur les informations disponibles sur ce document, ainsi que toute éventuelle utilisation qui pourrait en être faite.

BNP PARIBAS REAL ESTATE, Société par Actions Simplifiée au capital de 383 071 696 euros, dont le siège social est 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT France, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 692 012 180 - Code APE 7010 Z - Identifiant CE TVA FR 66692012180. Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex. Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04 - Fax : +33 (0)1 55 65 20 00 - www.realestate.bnpparibas.fr - BNP Paribas Real Estate est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70).

N° ADEME : FR200182\_03KLJL

