



RESEARCH

AT A GLANCE
T4 2022

LE MARCHÉ DU COMMERCE EN FRANCE

UNE EXCELLENTE ANNÉE 2022 POUR L'INVESTISSEMENT MALGRÉ UN
RALENTISSEMENT DES VOLUMES INVESTIS AU T4

+2,6%

PIB 2022

(Estimation BNP Paribas - Janvier 2023)

+5,2%

INFLATION 2022

(Estimation BNP Paribas - Janvier 2023)

+2,4%

CONSOMMATION DES
MÉNAGES 2022

(Estimation BNP Paribas - Janvier 2023)

+4,9%

INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX
2022

(Estimation BNP Paribas - Janvier 2023)

2023 : UNE ANNÉE CHARNIÈRE

Après 2022, où les perspectives économiques se sont dégradées tout au long de l'année, 2023 permet un léger optimisme. La forte détérioration du contexte économique au premier semestre s'est suivie d'une deuxième moitié d'année plus résiliente qu'anticipée, et le PIB français devrait s'établir à +2,6% en 2023. Toutefois l'acquis de croissance est très limité. Son évolution pourrait être nulle en 2023, le temps que les taux et les prix se stabilisent, avant de repartir en 2024 et 2025.

L'inflation a atteint son plus haut niveau au quatrième trimestre, à +6,2% a/a en novembre, et l'IPC est attendu à +5,2% en moyenne sur l'année. La désinflation devrait être lente en 2023, notamment avec la réduction des aides gouvernementales.

En Europe, la baisse des coûts de l'énergie, l'inflation qui a dépassé un point d'inflexion et une amélioration des données d'enquêtes en décembre laissent espérer que la récession attendue en 2023 (-0,5% en zone Euro) pourrait être moins sévère qu'anticipée.

Cependant, même si les pénuries d'énergies redoutées cet hiver sont pour l'instant évitées, l'inflation, estimée à +10,1% en zone Euro en novembre, reste très élevée. Elle commencerait à redescendre doucement en 2023 avant de retomber à des niveaux plus habituels à partir de 2024.

Pour lutter contre la hausse des prix généralisée, la Banque Centrale Européenne a relevé ses taux directeurs de 250 points de base au second semestre, portant le taux de refinancement à 2,0%.

HAUSSE DE L'INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX

Une grande part des loyers commerciaux sont indexés aujourd'hui sur l'ICC ou l'ILC. 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, 2021 aura marqué le début du rebond de l'ICC qui a continué de grimper tout au long de l'année 2022. Il devrait retomber à partir de l'année prochaine.

Les loyers de la quasi-totalité des magasins installés dans des centres

commerciaux sont indexés sur l'ILC. Un retour progressif à la hausse a été enregistré en 2017 et confirmé en 2018 et 2019.

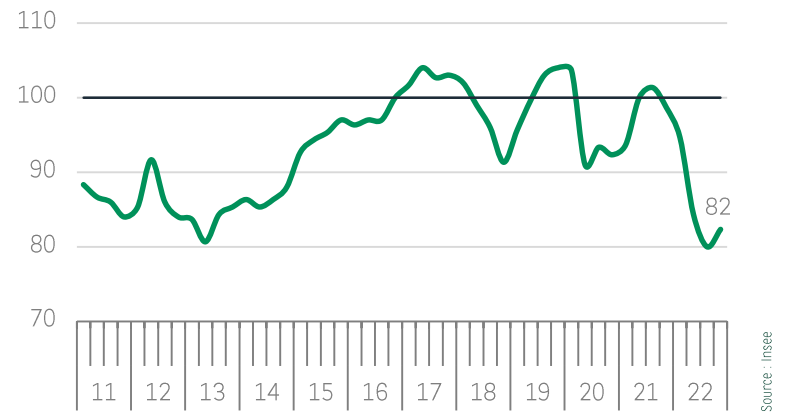
Cependant, le choc récessif en France (avec une chute du PIB et des ventes de commerce de détail) a entraîné une baisse de cet indice en 2020. Un fort rebond a eu lieu en 2021 et 2022, poussant le gouvernement à plafonner les indexations de loyer sur l'ILC à +3,5% pour les PME entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre 2023.

L'INFLATION PÈSE SUR LA CONFIANCE DES MÉNAGES

Après plus d'une année en berne, les deux enquêtes phares de conjoncture auprès des ménages et des entreprises étaient remontées au deuxième trimestre de 2021, après une accélération de la campagne de vaccination et la reprise de l'activité économique, mais ont à nouveau plongé avec le déclenchement du conflit en Ukraine.

L'inflation croissante, les risques de perte en pouvoir d'achat (en recul sur les deux premiers trimestres) et l'incertitude quant à la guerre entre l'Ukraine et la Russie ont amené la confiance des ménages à son niveau le plus bas jamais enregistré, après une baisse sur quatre trimestres consécutifs, avant d'afficher un très faible rebond au dernier trimestre de l'année pour atteindre 82 points.

Confiance des ménages
Des inquiétudes centrées sur l'inflation



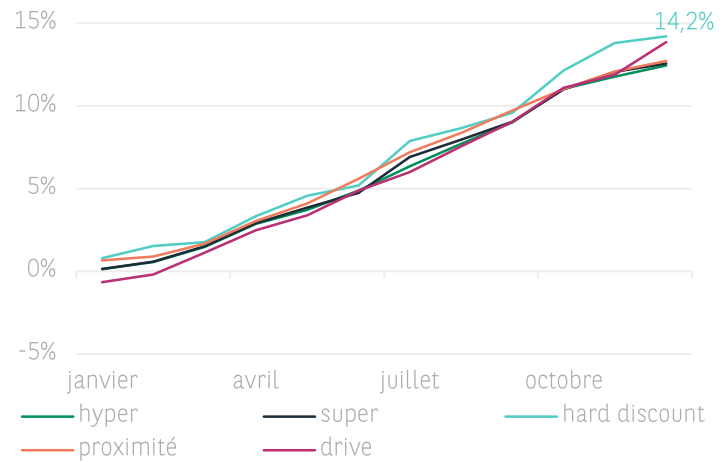
AUCUN CIRCUIT N'EST EPARGNÉ PAR LA HAUSSE DES PRIX DES PRODUITS DE GRANDE CONSOMMATION

L'inflation moyenne a monté tout au long de l'année pour atteindre +12,6%, tous produits confondus fin 2022, bien qu'un ralentissement soit observé. L'inflation pourrait continuer au cours du premier semestre de 2023.

Les prix du hard discount augmentent de 14,2%, tandis que ceux des drive progressent, à hauteur de 13,9%. Dans les enseignes de proximité, la hausse est de 12,7% depuis décembre 2021. Les prix dans les hypermarchés, supermarchés sont, eux, en hausse de 12,5% et 12,6% sur un an.

Ce sont les produits de premiers prix qui voient leur prix augmenter le plus au cours de l'année (+18,2% en un an), devant les marques de distributeurs (+16,6%) et les marques nationales (+10,8%).

Inflation à 1 an - Evolution des prix en 2022 en fonction des circuits
Les prix de tous les circuits sont en hausse



LE MARCHÉ DU E-COMMERCE EN CROISSANCE MALGRÉ L'INFLATION

Au troisième trimestre 2022, la Fevad rapporte un taux de croissance du e-commerce de +16,8% par rapport à la même période en 2021.

Le chiffre d'affaires continue de croître de 35,9 milliards d'euros, pour atteindre un montant cumulé de 104,1 milliards d'euros au cours des trois premiers trimestres de 2022. Cela représente une hausse de 13% lorsque l'on regarde le chiffre d'affaires des neuf premiers mois de 2021.

le panier moyen est lui aussi en augmentation sur un an, traduisant l'inflation dans les chiffres. L'inflation reste toutefois plus mesurée sur internet que dans les commerces physiques.

L'augmentation des ventes de services se poursuit, +34% sur un an, portée notamment par les ventes en ligne dans les secteurs du tourisme et du voyage.

Le potentiel du e-commerce a été stimulé par la crise sanitaire et représente désormais 14,1% des parts du commerce de détail (en 2021).

Chiffre d'affaires du e-commerce

Taux de croissance en valeur au T3 2022 (données trimestrielles)



LÉGER REBOND DU CHIFFRE D'AFFAIRES DU COMMERCE DE DÉTAIL

Le chiffre d'affaires du commerce de détail progresse de 9,9% au troisième trimestre de 2022 en glissement annuel, tandis qu'il progressait de 10,9% au premier trimestre de l'année.

L'activité du mois d'août a bien repris après la forte baisse du mois de juillet. Toutefois, le contexte national et international pèsera vraisemblablement sur les chiffres d'affaires au cours des prochains mois.

Face au contexte économique et géopolitique incertain, les indices des directeurs d'achats ont chuté sur les deux derniers trimestres, malgré un marché de l'emploi très dynamique (taux de chômage à 7,1% au T3).

La hausse des prix continuera à peser sur le pouvoir d'achat et la consommation des Français. La confiance des ménages reste ainsi à un niveau historiquement faible.

UNE HAUSSE DES CHIFFRES D'AFFAIRES GÉNÉRALE

À l'instar des trimestres précédents, tous les secteurs du commerce de détail voient leur chiffre d'affaires progresser au troisième trimestre.

Le secteur de la restauration croît de plus de 65%, récupérant des trimestres perturbés des années 2020 et 2021 par la COVID-19.

Ce phénomène s'observe également pour le secteur de l'habillement, en hausse de plus de 25%, et celui des parfums et cosmétiques, en hausse de plus de 22%, après des mois de fermeture des commerces dits non essentiels ayant grandement impactés les chiffres d'affaires.

LES LOYERS « PRIME » PARISIENS RESTENT STABLES

Trois artères parisiennes voient leurs loyers « prime » se stabiliser entre 15 000 € et 16 000 € / m² au T4 2022 : 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.

La valeur locative prime sur les Champs-Élysées atteint 16 000 € / m². Des locaux commerciaux significatifs ont trouvé preneur, comme le 88 Champs-Élysées (ancien H&M), un emplacement stratégique qui pourrait être occupé par une marque d'équipements sportifs.

Le retour des visiteurs est confirmé. De plus, les enseignes souhaitent occuper le meilleur emplacement en amont des Jeux Olympiques de 2024.

Dans le « Triangle d'or » parisien, l'avenue Montaigne est très demandée. Le loyer « prime » atteint également les 16 000 € / m². D'autres artères du « Triangle d'or » reprennent des couleurs comme la rue Pierre Charron où la vacance s'est considérablement réduite.

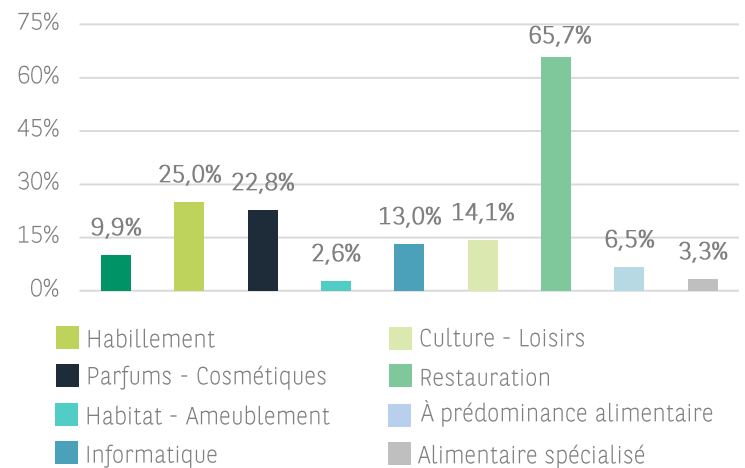
La rue de Rivoli est également de plus en plus demandée.

Chiffre d'affaires du commerce de détail Taux de croissance en valeur au T3 2022 (glissement annuel)



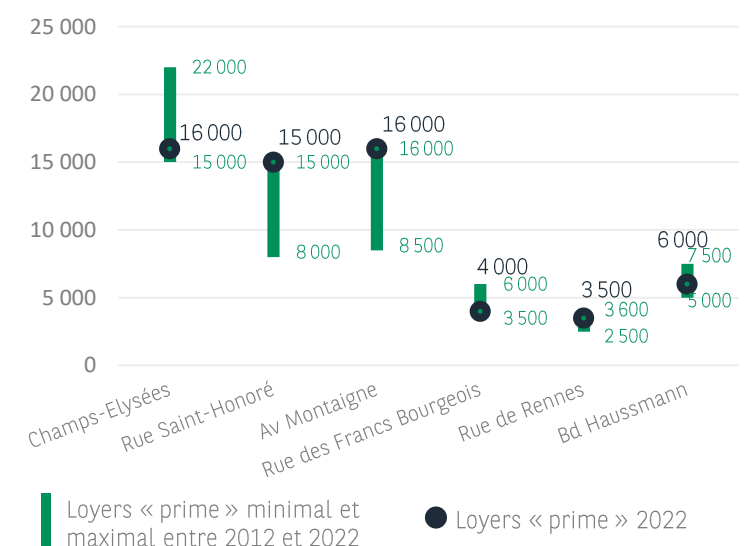
Source : Insee

Chiffre d'affaires du commerce de détail Taux de croissance en valeur au T3 2022 (glissement annuel)



Source : Insee

Loyers « prime » - 6 axes - Paris En €/m² / an



Source : BNP Paribas Real Estate

CRÉATION DU CONSEIL NATIONAL DU COMMERCE

Olivia Grégoire, Ministre déléguée chargée des PME, du Commerce, de l'Artisanat et du Tourisme, a annoncé la création du Conseil national du commerce (CNC) le 1^{er} décembre 2022. Cela traduit de manière opérationnelle les « Assises du commerce » de décembre 2021. Thierry Mandon, ancien secrétaire d'État à la Simplification, en assurera le pilotage.

24 millions € seront alloués au CNC en 2023 « pour mener 10 à 30 démonstrateurs ». Les entreprises et fédérations pourraient être mises à contribution. Cet organisme devra, en partenariat avec les collectivités locales, aider les acteurs du commerce à travers plusieurs missions prioritaires et notamment :

- **Représenter, promouvoir le commerce** et élaborer des propositions dès juin 2023 ;
- **Assister les acteurs du commerce** afin qu'ils puissent adapter leur activité aux enjeux écologiques actuels.

La Tascom, taxe sur les m² de surface commerciale qui intéresse l'ensemble du secteur du commerce, ne serait pas abordée.

Présentant cette instance, Olivia Grégoire en a profité pour évoquer les zones commerciales, zones où s'effectuent selon elle 72 % des dépenses des Français et qui seront à repenser.

Le CNC sera amené à réfléchir à leur consommation d'espaces agricoles et forestiers, tout en accélérant les réflexions portant sur les mixités d'usages. Cela permettra au **commerce de devenir plus résilient, en étant mieux intégré au cœur des lieux de vie et non plus excentré.**

La limitation des implantations des commerces en périphérie fait par ailleurs partie des priorités d'« Action Cœur de Ville 2 » pour 2023- 2026 doté d'une enveloppe de 5 milliards € pour les villes moyennes dont 20% pour les acteurs du commerce.

UN CLASSEMENT LSA DES ENSEIGNES FRANÇAISES SOULIGNE LE RETOUR À LA NORMALE

Le Top 100 des enseignes françaises 2021 par chiffre d'affaires établi par LSA met en avant un retour à la normale, après l'année 2020 bouleversée par la pandémie. On peut néanmoins constater que plusieurs enseignes n'ont pas retrouvé les niveaux d'avant crise.

Le chiffre d'affaires cumulé des cent plus grandes enseignes en France est **en hausse de 5,8% en 2021, pour atteindre 344 milliards €**. E.Leclerc reste largement en tête du classement avec un CA de 51,2 milliards € en 2021 établi dans 734 lieux de vente (+3,4 milliards € par rapport à 2020).

2/3 du chiffre d'affaires cumulé du classement est capté par des grandes et moyennes surfaces. Le groupe E.Leclerc, Intermarché, Carrefour Hyper, Super U, Carrefour Market, Lidl et Auchan occupent respectivement les sept premières places, et représentent la moitié du chiffre d'affaires cumulé des 100 plus grandes enseignes.

Des secteurs poussés par la pandémie (e-commerce, brico/jardin, etc.) ont poursuivi sur leur lancée. Ainsi, Leroy Merlin, à la 9^e place du classement, voit son chiffre d'affaires approcher des 9 milliards d'euros (+ 12,67%).

Il est toutefois nécessaire de nuancer les hausses observées. Si les hausses des ventes sont fortes, elles interviennent après une année de recul et de pandémie ; c'est donc **un effet de rattrapage qui est à l'œuvre.**

Parmi les facteurs ayant perturbé le commerce en 2021, la baisse du nombre de touristes s'est faite remarquer pour certaines typologies d'enseignes, comme les grands magasins (Printemps, Galeries Lafayette, Le Bon Marché).

DES FRÉQUENTATIONS DES PASSANTS EN HAUSSE SUR LES ARTÈRES ÉTUDIÉES *

Villes	Artères (numéro)	Décembre 2022	Évolution / 2021	Évolution / moyenne pré-Covid
Paris	Haussmann (64)	4 470 000	19%	↗
Paris	Champs Élysées (88)	1 630 000	6%	↗
Paris	St-Honoré (235)	1 470 000	23%	↗
Paris	Rivoli (98)	766 100	-8%	↘
Paris	Rennes (52)	694 800	11%	↘
Paris	Francs Bourgeois (10)	546 000	-14%	↗
Paris	Montaigne (45)	401 700	18%	↗

Villes	Artères (numéro)	Décembre 2022	Évolution / 2021	Évolution / moyenne pré-Covid
Bordeaux	St-Catherine (11)	4 150 000	17%	↗
Montpellier	La Loge (25)	2 700 000	39%	↗
Toulouse	Alsace-Lorraine (30)	2 130 000	67%	↗
Nice	Jean Médecin (46)	1 530 000	16%	↗
Lyon	République (42)	1 500 000	16%	↗
Marseille	St-Ferréol (57)	1 470 000	36%	↗
Nantes	Crébillon (14)	1 400 000	5%	↗
Lille	Béthune (31)	1 140 000	-4%	↗
Cannes	Antibes (49)	900 900	15%	↗

UN QUATRIÈME TRIMESTRE EN RETRAIT

Le commerce finit sa belle année 2022 avec 5,6 milliards € investis (+76% sur un an). On observe cependant un ralentissement au cours de ce dernier trimestre avec seulement 0,9 milliard € investi. Le secteur concentre 20% des montants engagés en 2022 en immobilier d'entreprise (contre 17% en moyenne sur les 10 dernières années).

Un nombre inédit de transactions majeures est à signaler cette année. Les transactions supérieures à 100 millions € représentent plus de 50% des montants investis en immobilier commercial. Les portefeuilles représentent une part moins importante des investissements (36%), les investisseurs étant plus sélectifs.

Le marché est essentiellement porté par des acteurs français (78%), devant des acquéreurs en provenance du Canada (12%), du Royaume-Uni (5%), des Etats-Unis (3%) et d'Allemagne (1%).

TOUTES LES TYPOLOGIES DE COMMERCE SONT EN PROGRESSION

Le commerce de périphérie reste la typologie représentant la plus grosse part des investissements. Le commerce de centre ville représente, lui, 35% des montants investis, mais est surtout porté par quelques transactions majeures.

Parmi les plus grosses transactions de l'année, on peut notamment citer :

- l'acquisition de l'immeuble du « 150 Champs Élysées » pour 650 M€ par BROOKFIELD ASSET MANAGEMENT auprès de GROUPAMA, record sur l'avenue
- le centre commercial Carré Sénart vendu 450 M€ par UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD à SOCIÉTÉ GÉNÉRALE ASSURANCES et BNP PARIBAS CARDIF

DÉCOMPRESSION DES TAUX DE RENDEMENT « PRIME »

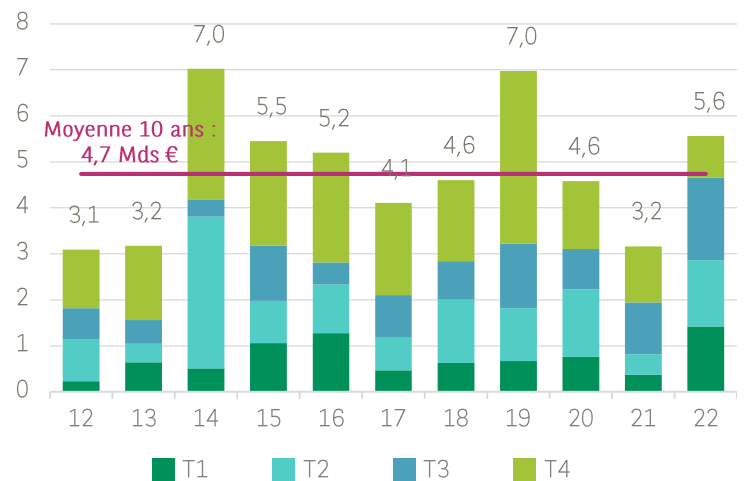
Suivant les tendances déjà observées aux trimestres précédents, l'envolée de l'OAT 10 ans France, 3,1 % au T4 2022, comprime très fortement la prime de risque pour les actifs immobiliers. En conséquence, les taux de rendement « prime » progressent.

Suite à la crise sanitaire, les taux de rendement « prime » en commerce ont connu des hausses. Le taux « prime » en pied d'immeuble est stable au T4 et reste à 3,50% mais pourrait de nouveau progresser au cours des prochains trimestres.

Le taux « prime » pour les centres commerciaux atteint un niveau théorique de 4,75% au 1^{er} janvier 2023.

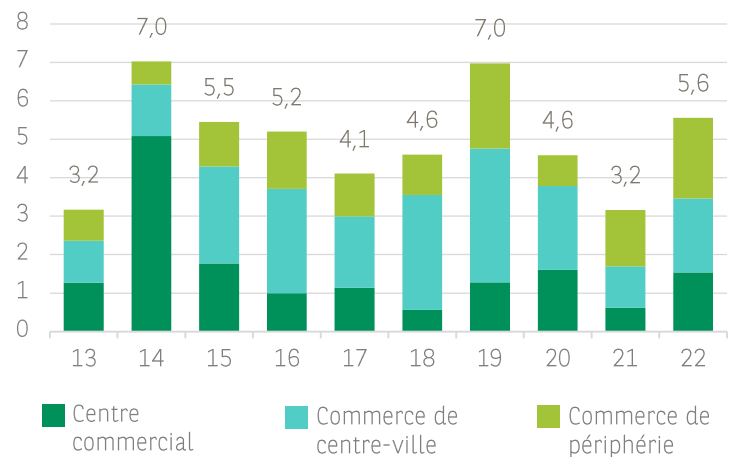
Quant aux retail parks, ils restent très prisés par les investisseurs, avec des taux « prime » se décompressant néanmoins à 5,25% pour les meilleurs actifs.

L'investissement en commerce par trimestre
En milliards d'euros



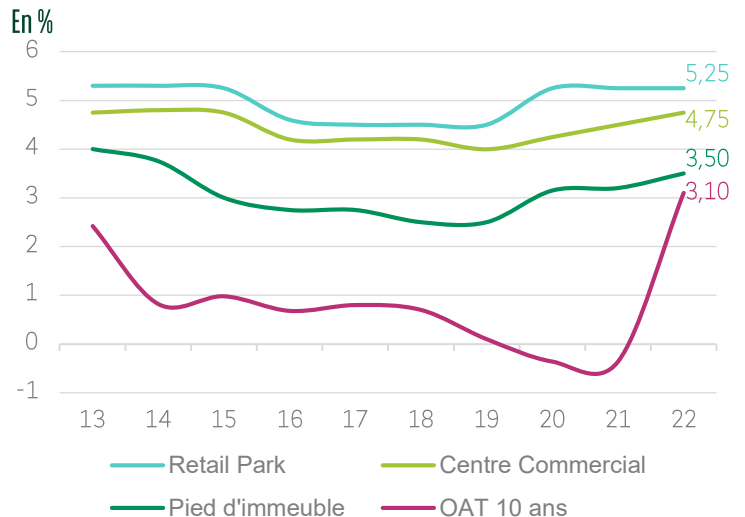
Sources : Immostat / BNPPE

L'investissement en commerce par typologie
En milliards d'euros



Sources : Immostat / BNPPE

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



Source : BNPPE

IMPLANTATIONS

(JUILLET 2022)

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 Guillaibert
Gauthier de la Lauzière
Les Milles
13290 Aix-en-Provence
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

ANNECY

PAE Des Glaïsans
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 3

GRENOBLE

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

LILLE

100, Tour de Lille
Boulevard de Turin
59777 Eurallille
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

WTC-Technopôle de Metz
2, rue Augustin Fresnel
57082 Metz cedex 3
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^{ème} 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

CONTACT

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

Emmanuel TARNAUD
Directeur Asset Management Commerce
Investment Management
Tél. : +33 (0)6 74 70 70 00
Emmanuel.tarnaud@realestate.bnpparibas

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



www.realestate.bnpparibas.com



BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change

