



**AT A GLANCE  
T3 2023**

## LE MARCHÉ DU COMMERCE EN FRANCE

Un marché de l'investissement regardant vers l'avenir avec impatience

**+0,8 %**  
PIB 2023

(Estimation BNP Paribas - Octobre 2023)

**+5,0 %**  
INFLATION 2023

(Estimation BNP Paribas - Octobre 2023)

**-0,2 %**  
CONSOMMATION DES  
MÉNAGES 2023

(Estimation BNP Paribas - Octobre 2023)

**+5,2 %**  
INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX  
AU T4 2023 EN GLISSEMENT ANNUEL  
(HORS PME PMI)

(Estimation BNP Paribas Real Estate - Octobre 2023)

### UNE CROISSANCE HÉSITANTE

La **croissance française** a positivement surpris au deuxième trimestre avec un rebond de +0,5 % t/t. Celui-ci provient principalement des investissements des entreprises et des exportations, mais la consommation des ménages reste en retrait. Le **PIB français** pourrait s'élever à +0,8 % cette année, mais restera encore limité l'année prochaine.

La France a enregistré une **inflation** plus faible que la moyenne européenne en 2022 (+5,2 %), mais la désinflation s'effectue désormais lentement. Après un palier aux alentours de +6 % pendant 8 mois consécutifs jusqu'à avril, la croissance de l'**IPC** est descendue à +4,9 % en septembre. L'inflation reste cependant toujours élevée et pèse sur le pouvoir d'achat des ménages, en baisse au premier semestre.

La **croissance de la zone Euro**, qui a évité de justesse la récession technique au tournant 2022/2023, devrait rester faible et pourrait afficher +0,5 % sur

l'année. Cette croissance moyenne cache cependant des performances hétérogènes : le PIB espagnol pourrait atteindre +2,4 % en 2023, tandis que l'Allemagne pourrait voir le sien en recul de -0,2 %.

Les effets du **resserrement monétaire** devraient maintenir les croissances faibles en 2024.

L'**inflation en Europe** s'élève à +4,3 % en septembre, en baisse par rapport aux 5,2 % enregistrés en août. Bien que la désinflation soit bien avancée par rapport aux +10,6 % enregistrés en octobre 2022, l'IPC reste au dessus de l'objectif de 2 % fixé par la Banque Centrale Européenne.

Après avoir augmenté ses taux directeurs de 450 points de base en quinze mois, amenant le taux de refinancement à 4,5 % en septembre, la BCE devrait désormais marquer une pause en restant attentive à l'évolution de l'inflation et des économies européennes dans les mois à venir.

### 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. A 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.

## UN RETOUR ACTÉ 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.

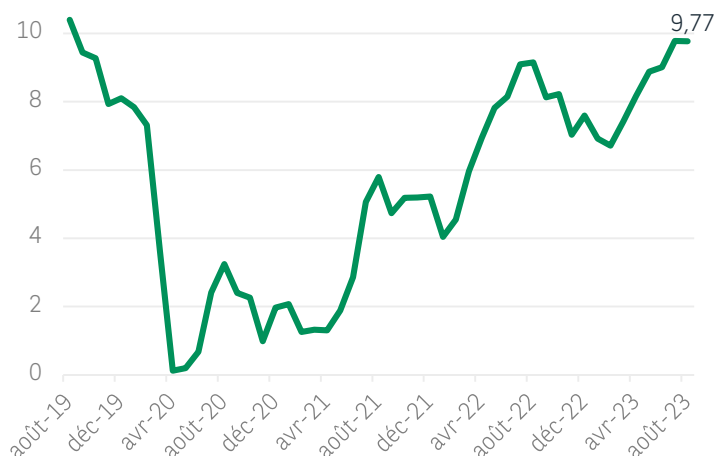
Alors que le trafic aérien en août 2019 était de 10,4 M passagers, il avait chuté suite à l'apparition de la COVID-19 pour atteindre 3,2 millions de passagers en août 2020. Depuis, la reprise est progressive.

Sur les 8 premiers mois de 2023, la **hausse est de 19,6 % par rapport à mai 2022**. En août 2023, **9,8 millions de passagers** sont passés par les aéroports de Paris, une hausse de 6,7 % par rapport à mai 2022. Cela représente 93,9 % du trafic de 2019.

Le retour des **voyageurs en provenance d'Asie est confirmé** (en hausse de 145,5 % par rapport à 2019), mais cela ne représente que 64,4 % du trafic de 2019 en provenance d'Asie.

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

Nombre de passagers en millions



Source : ADP

## PRIX DES PRODUITS DE GRANDE CONSOMMATION

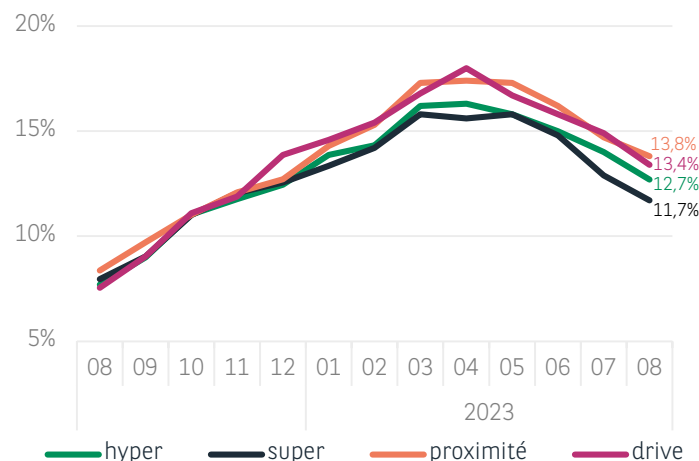
L'inflation moyenne a crû tout au long de l'année 2022, de même qu'au cours du second trimestre de l'année 2023.

Celle-ci semble désormais avoir atteint un point haut et tend à diminuer progressivement, **atteignant +12,4 % en moyenne à un an** en août 2023, tous circuits confondus (alimentaire et petit bazar). Cette inflation culmine tout de même à +21,3 % en cumul sur 2 ans. **Les prix de l'ensemble des circuits de distribution sont en baisse**. Les prix dans les hypermarchés sont en hausse de 12,7 % sur un an, et de 11,7 % dans les supermarchés.

L'inflation des premiers prix est la moins importante à 1 an, avec +11,9 %, contre 12 % pour les marques nationales et 13,2 % pour les marques de distributeurs.

## Inflation à 1 an - Evolution des prix au T3 2023 en fonction des circuits

Les prix de tous les circuits sont en hausse



Source : Circana

## LE MARCHÉ DU E-COMMERCE EN CROISSANCE

Au second trimestre 2023, la Fevad (fédération du e-commerce et de la vente à distance) rapporte **un taux de croissance du e-commerce de 10,1 %** par rapport à la même période en 2022, pour atteindre un chiffre d'affaires de 39,3 milliards d'euros. 571 millions de transactions ont été recensées au cours du trimestre.

Les ventes de produits ralentissent, impactées par les arbitrages effectués par les ménages face à l'inflation. Les ventes de services garantissent la croissance du e-commerce, notamment les secteurs du transport du tourisme et des loisirs, bien que cette hausse soit plus mesurée. Les services sont eux aussi touchés par l'inflation. Le panier moyen atteint 69 €, résultat de la hausse des prix.

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. 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 T2 2023 (données trimestrielles)



Source : Fevad

## LE CHIFFRE D'AFFAIRES DU COMMERCE DE DÉTAIL EN BAISSÉ EN VOLUME

Le chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur **progressé de 6,4 % en valeur en juillet 2023** en glissement annuel, tandis qu'il progressait de 7,3 % au premier trimestre de 2023. Le contexte national et international pèse sur les chiffres d'affaires. Ainsi, le taux de croissance en **volume n'était, lui, que de 0,2 %** en avril, reflétant une hausse en trompe-l'œil de la croissance, mais est désormais négatif, s'affichant à -0,9%.

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.

## LES CHIFFRES D'AFFAIRES EN VALEUR EN HAUSSE

Comme lors 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 **6,4 % en valeur en glissement annuel**.

Le secteur de la restauration croît de plus de 16,4 % 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 13,9 %.

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 STAGNENT

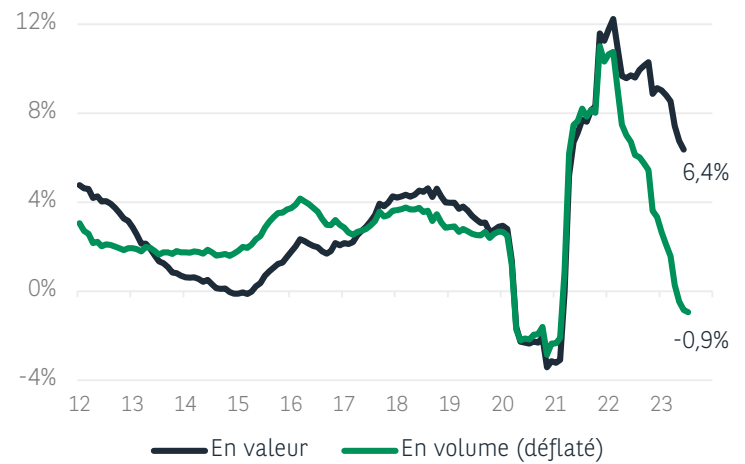
Trois artères parisiennes voient leurs loyers « prime » se stabiliser entre 14 000 € et 16 000 € / m<sup>2</sup> au T3 2023 : les **Champs-Élysées**, l'**avenue Montaigne** et la **rue Saint-Honoré**. Elles restent les artères offrant les loyers « prime » les plus élevés de notre panel.

Les **Champs-Élysées** accueillent à bras ouverts les touristes asiatiques de retour, notamment chinois. Les marques ont pris position en amont de la Coupe du monde de rugby 2023 qui drainent un flux important de visiteurs en cette fin d'année 2023, et en prévision des JO 2024. La vacance a quasiment été divisée par deux d'une année sur l'autre. Le haut de la plus belle avenue du monde est d'ailleurs devenu l'emplacement privilégié des marques de luxe. 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 14 000 € / m<sup>2</sup>, un loyer similaire à celui proposé **rue Saint-Honoré**. La rue Saint-François 1<sup>er</sup> n'offre par ailleurs quasiment plus de disponibilité.

## Chiffre d'affaires du commerce de détail

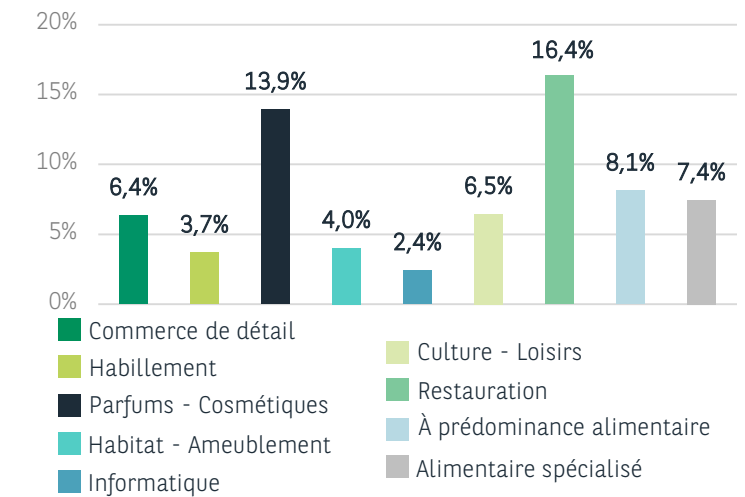
Taux de croissance en valeur au T2 2023 (glissement annuel)



Source : Insee, Procos

## Chiffre d'affaires du commerce de détail

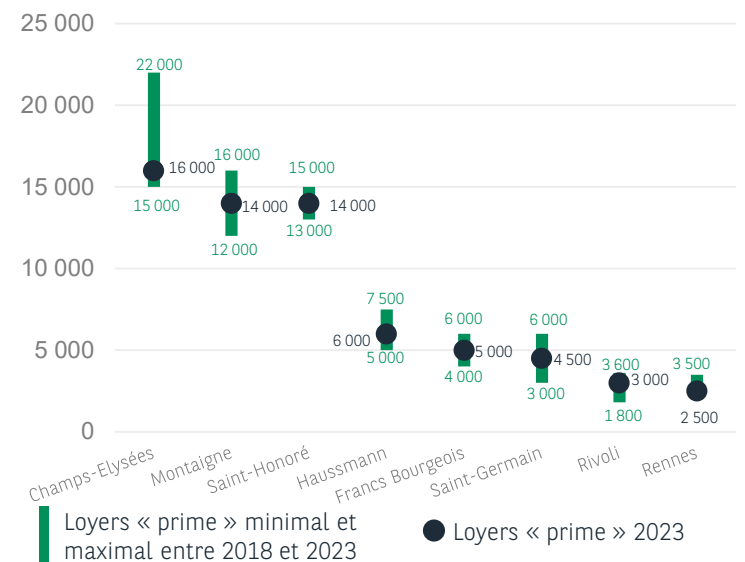
Taux de croissance en valeur au T2 2023 (glissement annuel)



Source : Insee

## Loyers « prime » - 8 axes - Paris

En € / m<sup>2</sup> / an



Source : BNP Paribas Real Estate

## PROGRAMME DE TRANSFORMATION DES ZONES COMMERCIALES PÉRIPHÉRIQUES

Le Gouvernement a lancé un **plan de transformation des zones commerciales périphériques**. Ces zones représentent un réservoir foncier certain.

Les principales mesures évoquées sont :

- Un **paquet normatif** dans le projet de loi Industrie Verte, afin de raccourcir les délais de procédure et supprimer les freins institutionnels ;
- Une **expérimentation à grande échelle** grâce à un appel à projets de 24 millions d'euros. Il permettra d'accompagner

la transformation d'une trentaine d'entre elles, au cas par cas. Les critères retenus sont la rationalisation du foncier commercial, la densification, la diversification des usages (services, logements, bureaux), la renaturation, l'optimisation des surfaces ;

- La mise en place d'une **task force** auprès du Gouvernement pour accompagner la transformation.

## LES RETAIL PARKS, TYPOLOGIE ATTRACTIVE POUR LES ENSEIGNES ET LES CLIENTS

Pointées du doigt, les **zones commerciales périphériques** représentent 72 % des dépenses des Français dans le commerce physique.

Parmi les typologies d'actifs les plus performantes, les **retail parks** sortent du lot, pour plusieurs raisons :

- Des **surfaces de vente à taille humaine**, favorisant la déambulation à l'air libre ;
- **Accessibilité** et visibilité grâce à un parking commun ;
- Des **enseignes diverses**

et complémentaires représentant tous les secteurs : alimentaire, restauration, discount, bricolage, animalerie, sport, équipement de la maison, équipement de la personne, etc. ;

- Des **prix maîtrisés** grâce à un foncier et des charges plus accessibles ;
- Les retail parks s'adaptent aux **nouveaux modes de consommation**.

Source : entreprises.gouv.fr, Business Immo, FACT, BNPPIE

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

Paris	Artères (numéro)	Moyenne Sept. 2022 - Sept. 2023	Moyenne Sept. 2021 - Sept. 2022	Variation sur un an	Variation Moyenne Sept. 2022 - Sept. 2023 VS Moyenne pré-Covid
Rive droite	Champs Elysées (119)	5 040 000	3 450 000	65%	↗
	Hausmann (64)	2 580 000	2 200 000	17%	↗
	St-Honoré (235)	770 000	693 000	11%	↗
	Montaigne (45)	271 000	205 000	32%	↗
	Rivoli (66)	715 000	810 000	-12%	↘
	Francs-Bourgeois (10)	486 000	558 000	-13%	↘
	Opéra (36)	645 000	623 000	4%	↘
Rive gauche	Rennes (52)	574 000	583 000	-2%	↘
	Sèvres (14)	523 000	536 000	-2%	↘

Villes	Artères (numéro)	Moyenne Sept. 2022 - Sept. 2023	Moyenne Sept. 2021 - Sept. 2022	Variation sur un an	Évolution Moyenne Sept. 2022 - Sept. 2023 VS Moyenne pré-Covid
Bordeaux	Ste-Catherine (11)	2 680 000	2 420 000	11%	↗
Montpellier	La Loge (25)	1 790 000	1 540 000	16%	↗
Toulouse	Alsace-Lorraine (30)	1 170 000	869 000	35%	↗
Nice	Jean Médecin (46)	1 120 000	1 100 000	2%	↘
Lyon	République (42)	863 000	775 000	11%	↘
Marseille	St-Ferréol (57)	1 140 000	827 000	38%	↘
Nantes	Crébillon (14)	659 000	687 000	-4%	↘
Lille	Béthune (31)	899 000	822 000	9%	↘
Cannes	Antibes (49)	732 000	705 000	4%	↘

Source : Mytraffic \* l'indicateur ne représente pas la fréquentation sur l'ensemble de l'artère mais à une adresse fixe

## UN TROISIÈME TRIMESTRE EN RETRAIT

L'investissement en commerce est dans l'expectative. Il représente **21 % des engagements en immobilier d'entreprise** en 2023. Dans un marché porté par les acteurs européens et surtout français, **2,2 milliards d'euros** ont été investis en commerce après les 9 premiers mois de 2023, soit une baisse de 54 % par rapport à la même période en 2022. **0,3 milliard d'euros** a été investi durant le T3, une contraction de 65 % par rapport à la moyenne décennale pour un T3.

La **région parisienne** représente 66 % des montants investis, avec notamment une transaction importante à Paris au T3 : l'acquisition de l'hôtel de Coulanges (avec le concept-store Dover Street Market en locataire) par Groupama Gan REIM pour près de 49 millions d'euros.

À noter que 1,6 milliard d'euros n'est pas comptabilisé car classé en **Vente Utilisateur**, dont les transactions importantes menées par les géants du luxe LVMH et Kering.

## LE MARCHÉ EST PORTÉ PAR DES TRANSACTIONS D'AMPLEUR

Après les 9 premiers mois de 2023, les différentes typologies de commerce ont attiré des investisseurs.

**Les centres commerciaux** ont porté le marché en 2023 (37 % des montants investis) avec quelques transactions majeures. Une transaction importante est à mentionner au T3 : l'acquisition du centre commercial Place d'Armes à Valenciennes par le Groupe Strauss pour près de 48 millions d'euros.

La **périphérie** s'affiche en retrait par rapport à son excellente année 2022 (-68 % à 9 mois au regard de l'année 2022). Cette typologie représente 34 % des montants investis en 2023, avec notamment l'acquisition au T3 par IREIT Global d'un portefeuille de 17 magasins B&M pour 76 millions d'euros.

Le **commerce de centre-ville** ne représente que 30 % des montants investis en 2023, contre 35 % en 2022.

## DÉCOMPRESSION RÉGULIÈRE DES TAUX DE RENDEMENT « PRIME »

L'**OAT 10 ans France**, estimé à 3,38 % au T3 2023, comprime la prime de risque pour les actifs immobiliers, faisant progresser les taux de rendement « prime ».

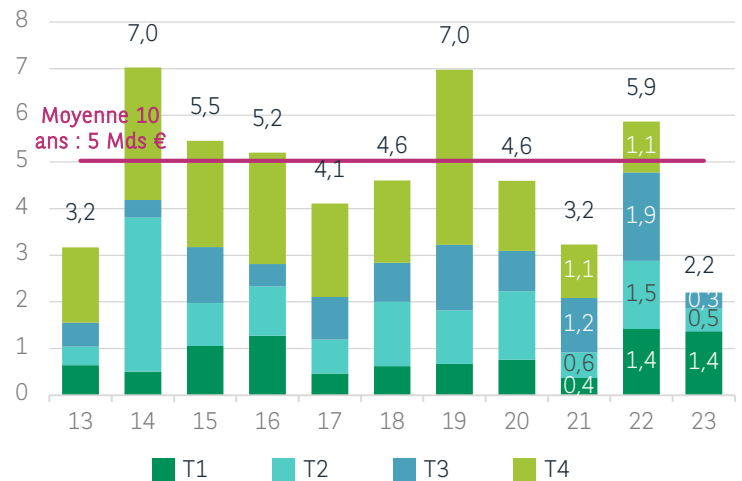
Le taux « prime » en **pied d'immeuble** se maintient à 4 % ;

Le taux « prime » pour les **centres commerciaux** atteint 5 %, se stabilisant, faute de demande ;

Quant aux **retail parks**, ils restent prisés par les investisseurs, avec des taux « prime » également en hausse de 25 points de base à 5,75 % pour les meilleurs actifs. Une progression régulière de 25 points de base par trimestre a été observée depuis le début de l'année.

## L'investissement en commerce par trimestre

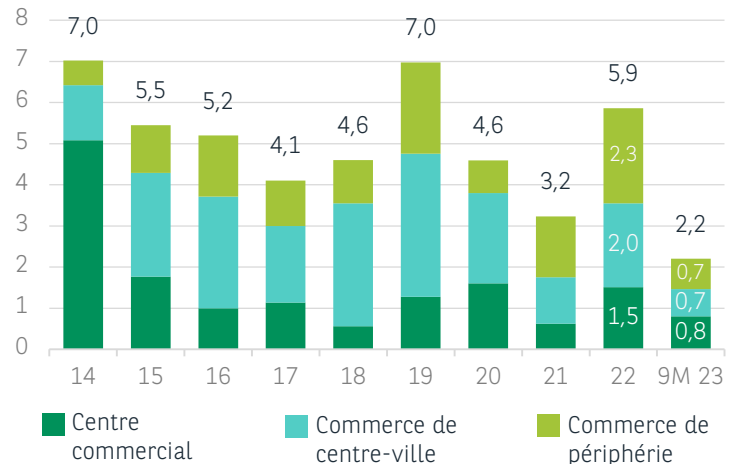
En milliards d'euros



Sources : Immostat / BNPPRE

## L'investissement en commerce par typologie

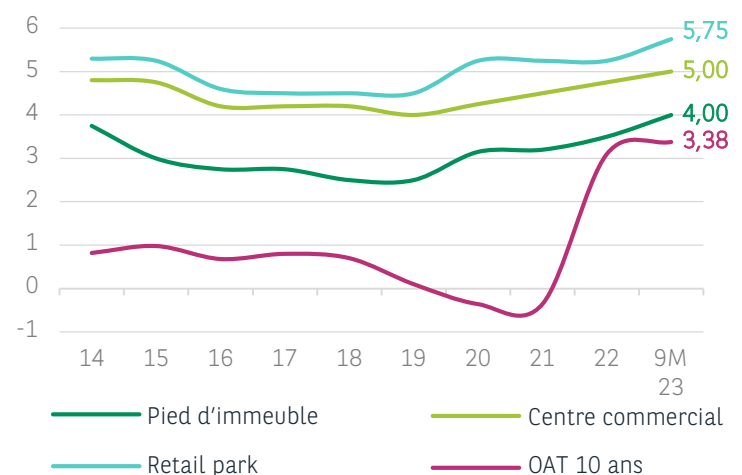
En milliards d'euros



Sources : Immostat / BNPPRE

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

En %



Source : BNPPRE

# 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

