



AT A GLANCE T4 2023

LE MARCHÉ DU COMMERCE EN FRANCE UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT À DEUX VITESSES

Credit: AdobeStock_508938933_Grand Warszawski

+0,8 %

PIB 2023

(Estimation BNP Paribas - Janvier 2024)

+4,9 %

INFLATION 2023

(Estimation BNP Paribas - Janvier 2024)

+0,6 %

CONSOMMATION DES
MÉNAGES 2023

(Estimation BNP Paribas - Janvier 2024)

+6,1 %

INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX -
MOYENNE 2023
(HORS PME PMI)

(Estimation BNP Paribas Real Estate - Janvier 2024)

UNE CROISSANCE HÉSITANTE

Le PIB français a affiché un rebond de +0,6 % t/t au T2, suivi d'un recul de -0,1 % au T3. Le dernier trimestre de l'année devrait être légèrement positif, permettant d'atteindre une croissance annuelle moyenne de +0,8 % en 2023.

L'investissement des entreprises est le principal moteur de l'économie, ralenti par une consommation des ménages limitée par l'inflation. La croissance devrait toutefois rester morose en 2024 (+0,8 % attendu), puis repartir à partir de 2025.

Après une inflation établie à +5,2 % en 2022, la désinflation s'est enclenchée au cours du premier semestre de 2023. L'évolution de l'IPC affiche +3,7 % a/a en décembre. Le niveau moyen reste élevé en 2023 (+4,9 %).

L'inflation reste au dessus de l'objectif, mais la tendance permet d'être optimiste quant à un retour à la normale fin 2024.

Après l'énergie en 2022, l'alimentaire a été la composante principale de l'inflation en 2023. Les indices des directeurs d'achats pour l'industrie et les services restent toutefois négatifs depuis plusieurs semestres, et s'élèvent respectivement à 42 et 44 en décembre.

La croissance de la zone Euro devrait afficher +0,5 % en 2023. L'économie européenne devrait rester affaiblie en 2024 et pourrait enregistrer +0,6 %, soutenue par le fort niveau d'emploi (taux de chômage de 5,9 % en novembre).

La BCE maintient ses taux directeurs. Une baisse pourrait être envisagée à partir du second semestre 2024, afin de stimuler les économies européennes.

HAUSSE DE L'INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX

Une grande part des loyers commerciaux sont aujourd'hui indexés 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, l'ICC a commencé à redescendre à la fin de l'année 2023 et devrait retrouver des variations plus habituelles en 2024.

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 CONFIRMÉ 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.

99,7 millions de passagers sont passés par les aéroports de Paris durant l'année 2023. Cela représente une **hausse de 15,1 %** par rapport à 2022 et 92,3 % du trafic de 2019.

En décembre 2023, 7,9 millions de passagers sont passés par les deux aéroports parisiens, CDG et Orly, en hausse de 4,2 % par rapport à décembre 2022. Cela représente **97,7 % du trafic de 2019**.

Le **retour des voyageurs en provenance d'Asie est confirmé** (en hausse de 37,1 % par rapport à 2022), mais cela ne représente que 83,1 % du trafic de 2019 en provenance d'Asie. Les touristes chinois tardent à revenir depuis la reprise des liaisons aériennes en mars 2023, impactés notamment par la crise économique touchant les classes moyennes du pays ainsi que par la baisse des vols.

PRIX DES PRODUITS DE GRANDE CONSOMMATION

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

Celle-ci a atteint un point haut et tend à ralentir, atteignant **+8,2 % en moyenne à un an** en novembre 2023, tous circuits confondus (alimentaire et petit bazar). Cette inflation culmine tout de même à +21,1 % en cumul sur 2 ans.

Les prix dans les hypermarchés sont en hausse de 8,4 % sur un an, et de 7,4 % dans les supermarchés.

L'inflation des marques de distributeurs est la moins importante à 1 an, avec +7,5 %, contre +7,6 % pour les premiers prix et +8,5 % pour les marques nationales.

Par ailleurs, le secteur non alimentaire voit son chiffre d'affaires reculer de 4 % durant la période du Black Friday par rapport à 2022.

LE MARCHÉ DU E-COMMERCE EN CROISSANCE

Au troisième trimestre 2023, la Fevad (fédération du e-commerce et de la vente à distance) rapporte un **taux de croissance de 9,8 %** par rapport à la même période en 2022, pour atteindre un chiffre d'affaires de 38,3 milliards d'euros. 573 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. Ceux-ci privilégient les achats alimentaires et se tournent vers le discount.

Les **ventes de services** garantissent la croissance du e-commerce (+18 %), notamment les secteurs du tourisme et des loisirs. Les services sont eux aussi touchés par l'inflation.

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.

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

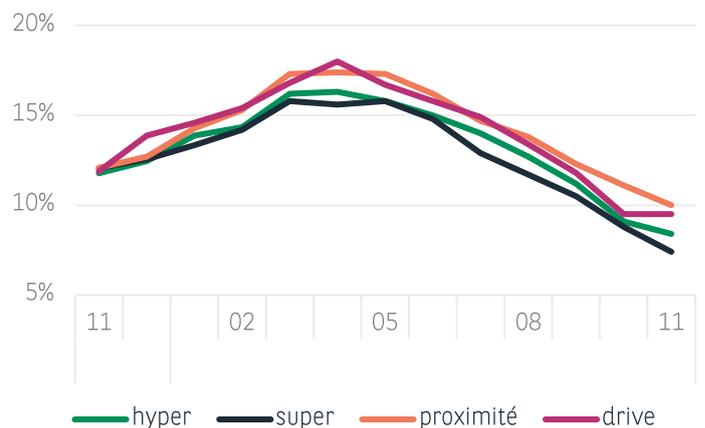
Nombre de passagers en millions



Source : ADP

Inflation à 1 an - Evolution des prix en fonction des circuits

La désinflation est enclenchée



Source : Circana

Chiffre d'affaires du e-commerce

Taux de croissance en valeur au T3 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 5,2 %** en septembre 2023 en glissement annuel, tandis qu'il progressait de 6,4 % au second trimestre de 2023.

Le contexte national et international pèse sur les chiffres d'affaires. Ainsi, le taux de croissance **en volume** était, lui, de -0,9 % en juillet, et s'affichait en septembre en baisse, à -1,6 %.

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 85, en légère hausse (84 au cours du trimestre précédent).

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 secteur de la restauration croît encore de 14 % 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 13,5 %.

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

Les transactions significatives sur certaines des artères les plus emblématiques de la capitale se sont multipliées au cours des derniers mois, et devraient continuer à se matérialiser. Peu de disponibilités sont dénombrées sur la majorité des artères « prime », la vacance baissant fortement.

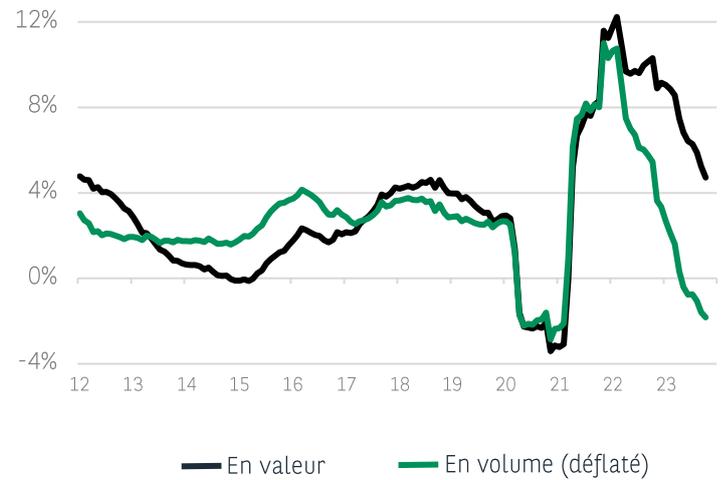
Preuve de ce dynamisme, trois artères parisiennes voient leurs loyers « prime » se stabiliser entre 14 000 € et 16 000 € / m² : les **Champs-Élysées**, l'**avenue Montaigne** et la **rue Saint-Honoré**, aux loyers « prime » les plus élevés de notre panel.

Les **Champs-Élysées** accueillent les touristes asiatiques de retour, notamment chinois. Les marques ont pris position en prévision des échéances sportives de l'été. Le haut de l'avenue est devenu l'emplacement privilégié des marques de luxe. La demande est plus dynamique sur le bas de celle-ci, où les enseignes premium et sportswear sont positionnées.

Le « Triangle d'Or » parisien reste toujours aussi attractif pour les enseignes. L'**avenue Montaigne** est ainsi très demandée, son loyer « prime » atteint 14 000 € / m², un loyer similaire à celui proposé rue Saint-Honoré.

Chiffre d'affaires du commerce de détail

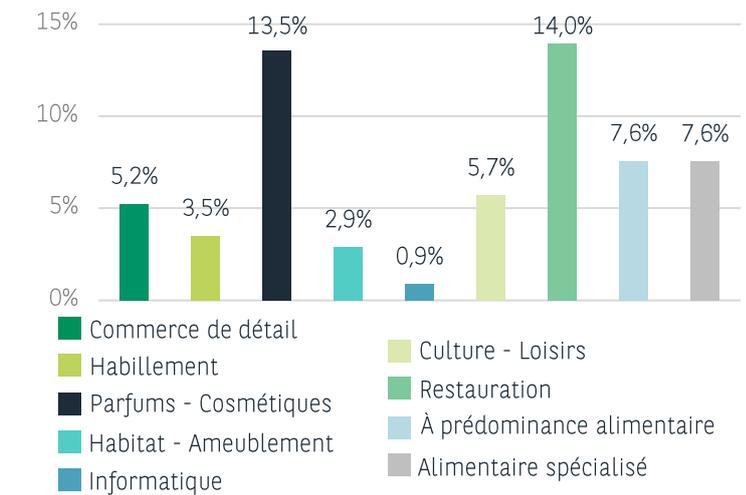
Taux de croissance en valeur au T3 2023 (glissement annuel)



Source : Insee, Procos

Chiffre d'affaires du commerce de détail

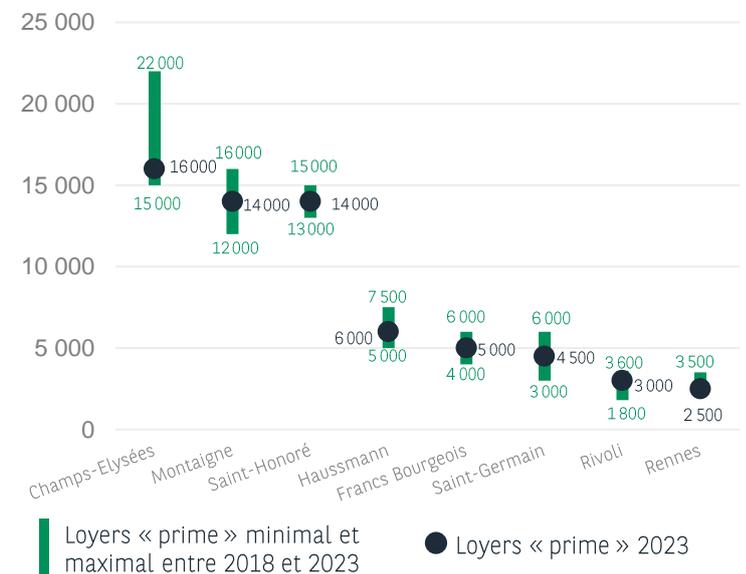
Taux de croissance en valeur au T3 2023 (glissement annuel)



Source : Insee

Loyers « prime » - 8 axes - Paris

En € / m² / an



Source : BNP Paribas Real Estate

FLAGSHIPS, LA COURSE DES MARQUES POUR SE DIFFÉRENCIER

Les ouvertures de flagships se succèdent sur les artères les plus prisées de France et d'Europe tout en restant suffisamment rares pour être synonyme d'exclusivité. Ces lieux deviennent des outils de communication, de puissance et d'influence pour les enseignes, permettant de développer l'offre et l'expérience des clients sur des surfaces plus importantes.

Ces nouveaux espaces haut de gamme, uniques, permettent à la marque de se différencier pour être spectaculaire.

Ils deviennent des destinations où s'affichent les

valeurs de l'enseigne, des lieux de rencontres. Ce sont également des formats instagrammables, spectaculaires, à même d'attirer les nouvelles générations, notamment dans le luxe et le premium.

Le renforcement de l'identification à la marque et la personnalisation sont de plus en plus poussés.

Alors qu'il est possible de tout acheter ou presque en ligne, il est désormais nécessaire d'attirer la clientèle en boutique en convertissant le désir en visite, la visite en achat. L'expérience est clé.

L'INVESTISSEMENT EN COMMERCE PORTÉ PAR LES VENTES UTILISATEURS DU LUXE

Le luxe a porté en partie l'investissement en immobilier commercial en 2023, visant surtout les pieds d'immeubles parisiens avec des jumbo deals emblématiques. Ces transactions utilisateurs n'apparaissent pas toutes dans les chiffres relatifs à l'investissement publiés par le GIE Immostat.

Les ventes utilisateurs représentaient près de la moitié des montants investis en commerce en 2023.

Les groupes LVMH et Kering engagent des moyens considérables pour solidifier leur patrimoine immobilier sur les artères les plus

prestigieuses de Paris.

La rivalité entre LVMH et Kering à Paris donne lieu à une forte compétition pour s'implanter sur l'emplacement le plus prestigieux. Alors que le groupe Kering était jusqu'alors plutôt installé sur la rive gauche de la Seine, la compétition se joue maintenant de tous les côtés.

Les groupes se rendent coup pour coup et n'hésitent pas à investir des centaines de millions d'euros pour contrer le concurrent, que cela soit au cœur du Triangle d'Or ou sur des artères prestigieuses de la capitale.

Pour en savoir plus, consultez notre étude « L'ESSENTIEL - LUXE »

FRÉQUENTATIONS DES PASSANTS EN HAUSSE SUR LES ARTÈRES ÉTUDIÉES *

| Paris | Artères | Fréquentation décembre 2023 | Moyenne mensuelle Déc. 2022 - Déc. 2023 | Variation sur 1 an | Variation sur 2 ans |
|-------------|------------------|-----------------------------|---|--------------------|---------------------|
| Rive droite | Champs Elysées | 7 178 100 | 6 093 508 | ↗ | ↗↗↗ |
| | Haussmann | 7 859 800 | 6 667 438 | ↗ | ↗↗ |
| | St-Honoré | 3 079 500 | 2 589 862 | ↗ | ↗↗ |
| | Montaigne | 1 886 900 | 1 505 185 | ↗ | ↗↗↗ |
| | Rivoli | 9 831 000 | 7 774 462 | ↗ | ↗↗ |
| | Francs-Bourgeois | 942 300 | 781 885 | ↘ | ↗ |
| | Fb St-Honoré | 2 715 300 | 2 539 762 | ↗ | ↗ |
| Rive gauche | Rennes | 3 313 800 | 2 854 715 | ↗ | ↗↗ |
| | St-Germain | 7 734 600 | 6 828 438 | ↗ | ↗↗ |

| Villes | Artères | Fréquentation décembre 2023 | Moyenne mensuelle Déc. 2022 - Déc. 2023 | Variation sur 1 an | Variation sur 2 ans |
|-------------|-----------------|-----------------------------|---|--------------------|---------------------|
| Bordeaux | Ste-Catherine | 2 552 800 | 1 969 792 | ↗ | ↗↗ |
| Montpellier | Centre-ville | 2 265 800 | 1 790 562 | ↗ | ↗↗↗ |
| Toulouse | Alsace-Lorraine | 2 397 700 | 1 656 431 | ↗ | ↗↗ |
| Nice | Jean Médecin | 2 162 400 | 1 796 231 | ↗ | ↗ |
| Lyon | République | 3 639 500 | 2 581 938 | ↗ | ↗↗ |
| Marseille | St-Ferréol | 557 000 | 464 569 | ↗ | ↗↗ |
| Lille | Béthune | 792 200 | 543 246 | ↗ | ↗↗↗ |
| Cannes | Antibes | 1 240 400 | 1 165 331 | ↗ | ↗↗ |

Source : BNP&P&E

Source : Mytraffic * l'indicateur représente la fréquentation sur l'ensemble du périmètre défini par Mytraffic

UN QUATRIÈME TRIMESTRE EN RETRAIT

L'investissement en commerce attend 2024 empli d'espoir. Il représente **21 % des engagements en immobilier d'entreprise** en 2023, contre une moyenne décennale de 17 %. Dans un marché porté par les acteurs européens, **3 milliards d'euros** ont été investis en commerce, soit une baisse de 40 % par rapport à la moyenne décennale.

0,7 milliard d'euros a été investi durant le T4, une contraction de 64 % par rapport à la moyenne décennale pour un T4, et -32,9 % par rapport au T4 2022. L'acquisition de **Polygone Riviera** par Frey pour 272 millions d'euros représente la plus grosse transaction du trimestre.

À noter toutefois : environ **2,9 milliards d'euros** ne sont pas comptabilisés dans les volumes de 2023, car classés 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

Les **centres commerciaux** ont porté le marché au cours du quatrième trimestre, comme ils l'ont fait tout au long de l'année 2023. Ils représentent **39 % des montants investis** et 1,1 milliard d'euros en un. L'acquisition par Etixia du centre commercial **Bay 1** auprès de Carmila et Frey pour 42 millions d'euros est à évoquer pour le T4 2023.

La **périphérie** s'affiche en retrait par rapport à son excellente année 2022 (-56 %). Cette typologie représente 34 % des montants investis en 2023, avec notamment l'acquisition au T4 par Realty Income d'un **portefeuille paneuropéen de magasins Decathlon**, estimé à 180 millions d'euros pour sa portion hexagonale.

Le **commerce de centre-ville** s'affiche en retrait de -60 % par rapport à son excellente année 2022.

DÉCOMPRESSION RÉGULIÈRE DES TAUX DE RENDEMENT « PRIME »

L'OAT 10 ans France, estimé à 2,56 % au T4 2023, comprime la prime de risque pour les actifs immobiliers, faisant progresser les taux de rendement « prime ».

Une hausse généralisée des taux immobiliers pour reconstituer la prime de risque est observée.

Le taux « prime » en **pied d'immeuble** se décomprime à hauteur à **4,25 %** ;

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

Les **retail parks** restent prisés par les investisseurs, en témoigne Frunshopping d'Halluin passant dans les mains de De Vlier Real Estate pour 16 millions d'euros. Leurs taux « prime » sont également en hausse de 25 points de base, à **6 %** pour les meilleurs actifs.

L'investissement en commerce par trimestre

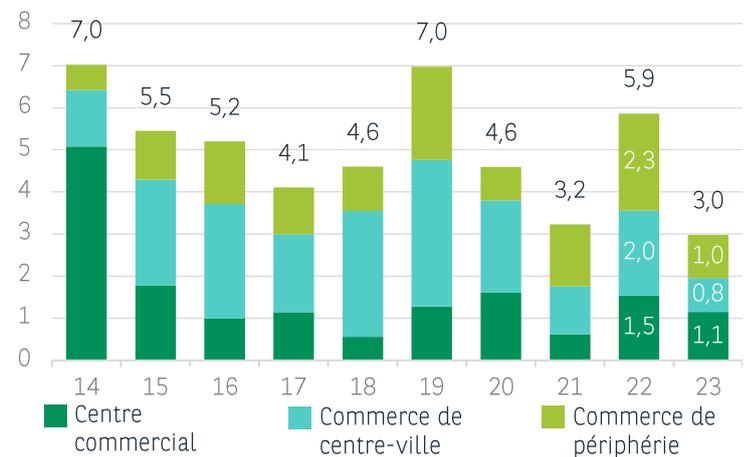
En milliards d'euros



Sources : Immostat / BNPPE

L'investissement en commerce par typologie

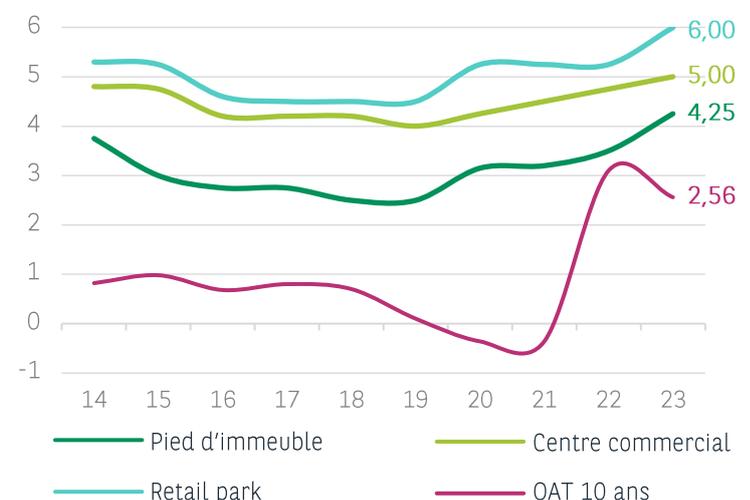
En milliards d'euros



Sources : Immostat / BNPPE

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

En %



Source : BNPPE



IMPLANTATIONS FRANCE

(janvier 2023)

ÎLE-DE-FRANCE

SIÈGE SOCIAL

50 cours de l'île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Tél.: +33 1 55 65 20 04

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 Guillibert
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 00

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

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

LILLE

100, Tour de Lille
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

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 XXème 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

CONTACTS

RESEARCH FRANCE

Guillaume JOLY

Directeur département France
guillaume.joly@realestate.bnpparibas

Johann LEGRAND

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

