



## AT A GLANCE T1 2024

## LE MARCHÉ DU COMMERCE EN FRANCE UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT DANS L'EXPECTATIVE

**+0,7 %**  
PIB 2024

(Estimation BNP Paribas - Avril 2024)

**+2,4 %**  
INFLATION 2024

(Estimation BNP Paribas - Avril 2024)

**+0,5 %**  
CONSOMMATION DES  
MÉNAGES 2024

(Estimation BNP Paribas - Avril 2024)

**+3,4 %**  
INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX -  
MOYENNE 2024  
(HORS PME PMI)

(Estimation BNP Paribas Real Estate - Avril 2024)

### UNE CROISSANCE HÉSITANTE

Le PIB français enregistre une hausse de +0,9 % en 2023. L'investissement des entreprises reste le principal moteur de l'économie, mais la baisse de l'inflation pourrait permettre au pouvoir d'achat de reprendre des couleurs. La consommation des ménages pourrait prendre la relève. La croissance devrait toutefois rester morose en 2024 (+0,7% attendus), puis repartir dès 2025.

Après une inflation de +5,2 % en 2022, puis +4,9 % en 2023, la désinflation est désormais bien avancée. L'IPC affiche +2,3 % a/a en mars 2024. Ce niveau devrait rester stable, légèrement au-dessus des 2 %, dans les mois à venir, avant de baisser au second semestre.

Les indices des directeurs d'achats pour l'industrie et les services restent cependant négatifs depuis plusieurs trimestres, et s'élèvent respectivement à 46 et 48 en mars.

Le marché du travail constitue un soutien majeur de l'économie, mais montre des signes de ralentissement. Le nombre

d'emplois en France stagne au quatrième trimestre 2023, tandis que le taux de chômage se maintient à un niveau historiquement bas.

La croissance de la zone Euro est attendue à +0,7 % en 2024, après avoir enregistré +0,5 % en 2023. L'économie européenne devrait rebondir dès 2025 (+1,7 %), soutenue par le niveau d'emploi record (taux de chômage stable à 6,0 % en février).

L'IPCH enregistre une augmentation de +2,4 % a/a en mars, après une inflation annuelle de +5,4 % en 2023.

Le retour vers l'objectif de 2 % va donner une marge de manœuvre à la BCE afin de relancer les économies européennes. Une première baisse des taux directeurs est attendue en juin. La banque centrale pourrait envisager une baisse de 150 points de base sur les 12 mois suivants, portant le taux de refinancement à 3,0 %. Des taux d'intérêts plus bas devraient permettre de stimuler les investissements.

### 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 a commencé à redescendre à la fin de l'année 2023 et devrait retrouver une croissance plus modérée 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, et les loyers devraient désormais à nouveau suivre l'indice.

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

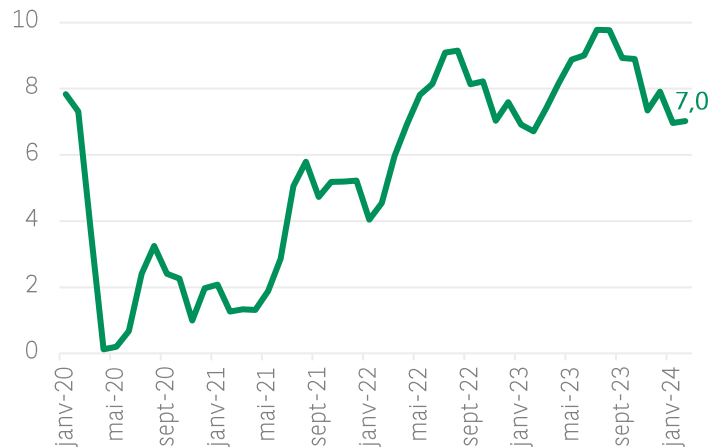
Le trafic aérien dans les deux aéroports Paris-Charles de Gaulle et Orly se rapproche de ses niveaux d'avant Covid-19.

14 millions de passagers sont passés par les aéroports de Paris en janvier et février 2024, dont plus de **7 millions** en février. Cela représente une **hausse de 4,7 %** par rapport au même mois en 2023, et **96,4 % du trafic de 2019**.

Le **retour des voyageurs en provenance d'Asie est confirmé** (en hausse de 47 % par rapport à février 2023). Les touristes chinois font leur retour en France depuis la reprise des liaisons aériennes en mars 2023. L'Office du tourisme de Paris prévoit une forte hausse des arrivées en provenance de Chine.

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

Nombre de passagers en millions



Source : ADP, Office du tourisme de Paris

## PARTS DE MARCHÉ DES PRODUITS DE GRANDE CONSOMMATION



## Parts de marché en valeur des PGC\* - Top 10 mars 2024

Évolution Vs. mars 2023

Enseignes	Parts de marché	Évolution
E. Leclerc	23,7 %	↑
Intermarché	15,5 %	↑
Système U	12 %	↑
Carrefour	10,3 %	↑
Lidl	8 %	↑
Carrefour Market	7,2 %	↑
Auchan	6,2 %	↑
Aldi	2,8 %	↑
Carrefour Proximité	2,5 %	→
Auchan Supermarché	1,9 %	→

\*Produits de grande consommation

Source : Kantar, éditions Dauvers, presse

## LE MARCHÉ DU E-COMMERCE EN CROISSANCE

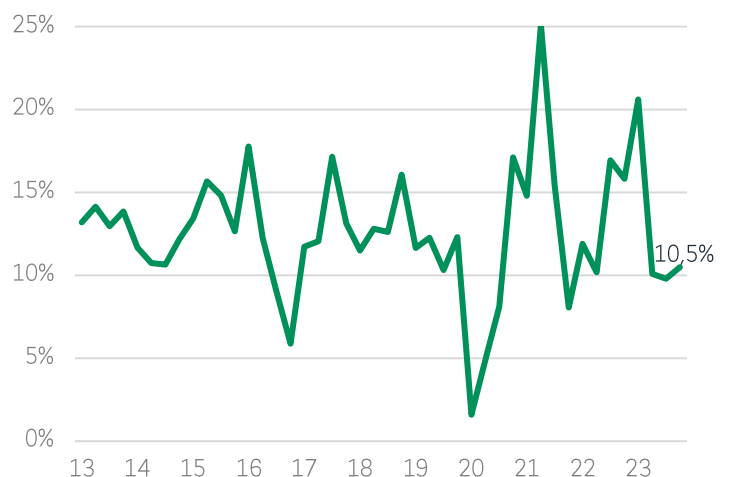
Au quatrième trimestre 2023, la Fevad (fédération du e-commerce et de la vente à distance) rapporte un **taux de croissance de 10,5 %** par rapport à la même période en 2022, pour atteindre un chiffre d'affaires de 159,9 milliards d'euros sur l'année.

Les **ventes de produits** ralentissent en 2023, en baisse de 1,8 % par rapport à 2022. Leur chiffre d'affaires s'établit à 61,2 milliards d'euros. Ces ventes de biens sont 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 (+20 %), notamment les secteurs du tourisme et des loisirs. Le panier moyen comme le nombre de transactions sont en hausse.

## Chiffre d'affaires du e-commerce

Taux de croissance en valeur au T4 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 **progressait de 4,1 %** en décembre 2023 en glissement annuel, tandis qu'il progressait de 5,3 % au troisième trimestre de 2023.

Le contexte national et international pèse sur les chiffres d'affaires. Ainsi, le taux de croissance **en volume** était, lui, de -1,6 % en septembre. Il s'affichait en décembre en baisse, à -1,7 %.

Les enseignes du commerce spécialisé ont été touchées par la baisse de pouvoir d'achat des ménages, impacté par les hausses des prix. La **confiance des ménages** s'affiche à 91, en hausse (87 au cours du trimestre précédent).

## LES CHIFFRES D'AFFAIRES EN VALEUR EN HAUSSE

Comme lors des trimestres précédents, les différents secteurs du commerce de détail voient leur **chiffre d'affaires progresser** au T4 2023, à l'exception de l'informatique, stable.

Le secteur des parfums et cosmétiques, en hausse de 14,3 %, est le plus performant sur le trimestre.

Le secteur de la restauration croît encore de 11 % en valeur, tandis que les secteurs alimentaire et à prédominance alimentaire sont en croissance de près de 7 %.

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.

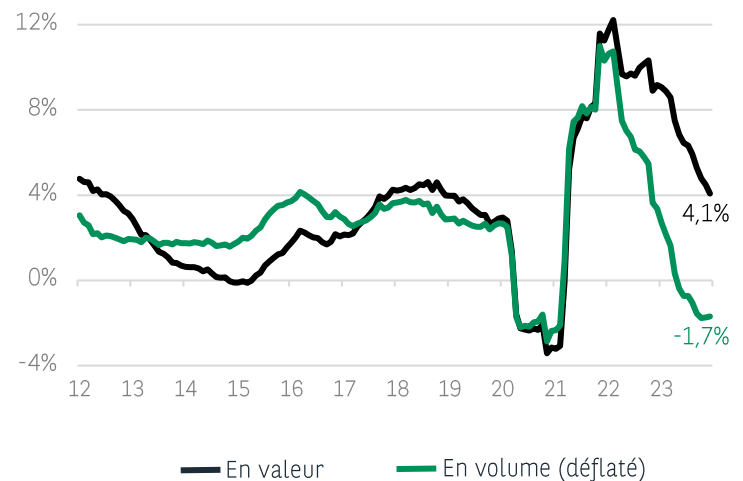
Preuve de ce dynamisme, trois artères parisiennes voient leurs loyers « prime » se stabiliser entre 14 000 € et 16 000 € / m<sup>2</sup> : les **Champs-Élysées**, l'**avenue Montaigne** et la **rue Saint-Honoré**, aux loyers « prime » les plus élevés de notre panel.

Le haut des **Champs-Élysées** est 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 € / m<sup>2</sup>, un loyer similaire à celui proposé **rue Saint-Honoré**.

### Chiffre d'affaires du commerce de détail

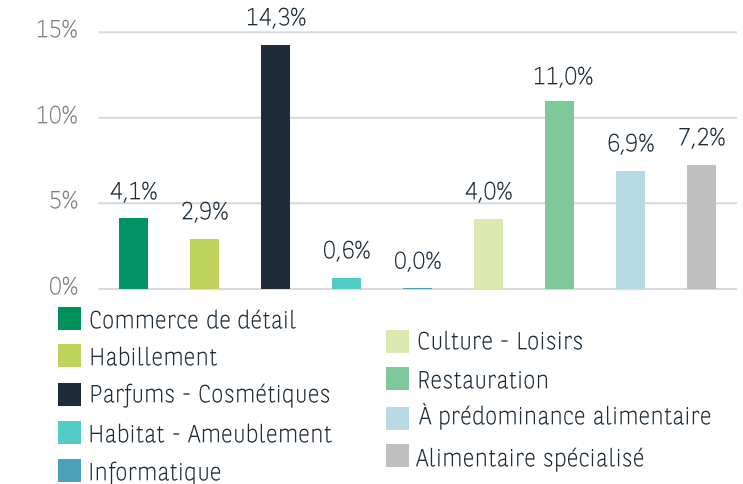
Taux de croissance en valeur au T4 2023 (glissement annuel)



Source : Insee, Procos

### Chiffre d'affaires du commerce de détail

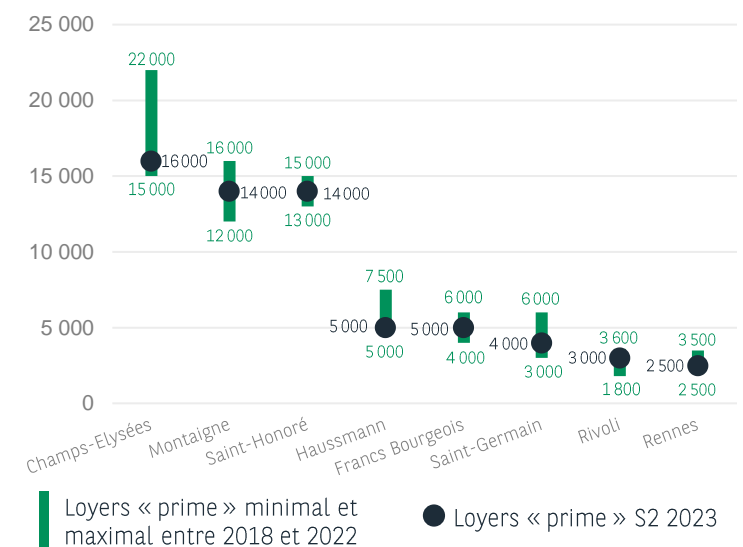
Taux de croissance en valeur au T4 2023 (glissement annuel)



Source : Insee

### Loyers « prime » - 8 axes - Paris

En € / m<sup>2</sup> / an



Source : BNP Paribas Real Estate

## LE CENTRE COMMERCIAL À LA CROISÉE DES CHEMINS

La refonte d'anciens pôles commerciaux est en cours, en favorisant la mixité des usages afin d'intégrer le commerce dans la ville de demain.

Autrefois dépendants des grandes surfaces alimentaires et du prêt-à-porter, les centres commerciaux se trouvent à la croisée des chemins. Leur mix-marchand évolue. Ainsi, le secteur de l'habillement représentait 32 % des enseignes dans les sites Codata en 2013, contre 24 % en 2023.

De nouvelles locomotives existent désormais : le secteur de la beauté-santé-parfumerie, le sport, la culture, le secteur médical, les loisirs, etc.

Les centres commerciaux veulent attirer des publics différents en développant la convivialité nécessaire. Ils souhaitent proposer une expérience physique inaccessible à domicile, tout en ne

négligeant pas l'omnicanalité.

En effet, sur internet, on trouve ce que l'on cherche, mais en magasin, on trouve ce que l'on ne cherche pas. Les deux sont complémentaires, d'où la refonte de l'offre dans les centres commerciaux afin de devenir des destinations globales, loisirs, restauration et commerces.

L'innovation dans le loisir comme dans le commerce est vecteur d'affluence. De plus, les loisirs exploitent des plages horaires autres que celles des commerces, et s'intègrent dans le parcours client tout en renforçant l'expérience client

Ces différentes évolutions commencent à se faire ressentir dans les chiffres. Une hausse des fréquentations est constatée (+1,9 % de janvier à décembre 2023 selon Quantaflow) et 2,4 milliards de visiteurs ont été comptés en 2023.



Source - BNPPE, Codata, FACT, Quantaflow

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

Paris	Artères	Fréquentation mars 2024	Moyenne mensuelle mars 2023 - mars 2024	Variation sur 1 an	Variation sur 2 ans
Rive droite	Champs Elysées	6 145 800	6 096 738	↗	↗ ↗ ↗
	Haussmann	6 801 000	6 635 785	↗	↗ ↗ ↗
	St-Honoré	2 587 200	2 533 231	↗	↗ ↗
	Montaigne	1 505 100	1 491 715	↗	↗ ↗ ↗
	Rivoli	8 674 700	7 947 254	↗	↗ ↗
	Francs-Bourgeois	848 600	777 254	↘	↘
	Fb St-Honoré	2 409 000	2 438 592	↘	↗
Rive gauche	Rennes	3 335 200	2 926 108	↗	↗ ↗
	St-Germain	7 516 800	6 942 054	↗	↗ ↗

Villes	Artères	Fréquentation mars 2024	Moyenne mensuelle mars 2023 - mars 2024	Variation sur 1 an	Variation sur 2 ans
Bordeaux	Ste-Catherine	2 337 900	2 066 000	↗ ↗	↗ ↗
Montpellier	Centre-ville	1 910 200	1 825 300	↗	↗ ↗ ↗
Toulouse	Alsace-Lorraine	1 690 300	1 659 515	↗	↗ ↗
Nice	Jean Médecin	1 718 200	1 802 954	↗	↗
Lyon	République	3 080 800	2 662 692	↗	↗ ↗
Marseille	St-Ferréol	466 500	458 846	↗	↗ ↗
Lille	Béthune	523 300	543 708	↗ ↗	↗ ↗ ↗
Cannes	Antibes	1 116 700	1 176 700	↗ ↗	↗ ↗ ↗

↗ Hausse de +1 % à +15 %

↗ ↗ Hausse de +15 % à +30 %

↗ ↗ ↗ Hausse de +30 %

↘ Baisse

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

## UN PREMIER TRIMESTRE MORIBOND

L'investissement en commerce commence l'année 2024 calmement. Il représente **14 % des engagements en immobilier** d'entreprise au T1, contre 21 % pour l'ensemble de l'année 2023.

Dans un marché porté uniquement par des acteurs français, **0,4 milliard d'euros** a été investi en commerce, soit une baisse de 54 % par rapport à la moyenne décennale des T1. C'est légèrement mieux que le T1 2021. Cela représente néanmoins une **baisse de 71 %** comparé au T1 2023. La plupart des transactions portent sur des montants **inférieurs à 10 millions d'euros**, preuve de la prudence des investisseurs, plus sélectifs, ceci expliquant le faible nombre de portefeuilles transactés.

Les **SCPIs** se révèlent être les acteurs majeurs de ce marché pour ce premier trimestre, un marché qui regarde avec espoir le ralentissement de l'inflation et l'évolution des taux.

## LE MARCHÉ EST PORTÉ PAR UNE TRANSACTION D'AMPLEUR

Les **centres commerciaux** ont porté le marché au cours du premier trimestre 2024, comme ils l'ont fait tout au long de l'année 2023. Ils représentent **58 % des investissements** en commerce. L'acquisition de **O'Parinor** par Sofidy et Klépierre en club deal pour 195 millions d'euros représente la plus grosse transaction du trimestre. Est à noter pour cette classe d'actifs le retour potentiel des institutionnels, accompagnés par des opérateurs ayant le savoir-faire pour valoriser ces actifs.

La **périphérie** s'affiche en retrait de -77 % par rapport au T1 2023). Cette typologie représente **22 % des montants** investis au T1, avec notamment l'acquisition par la SCPI Alta Convictions d'Altarea IM du retail park Arcal'Oz à Seynod.

Le **commerce de centre-ville** ne représente que 21 % des montants (-79 % par rapport au T1 2023) avec près de **0,1 milliard d'euros** transacté.

## STABILISATION DES TAUX DE RENDEMENT « PRIME »

L'**OAT 10 ans France**, estimé à 2,82 % au T1 2024, comprime la prime de risque pour les actifs immobiliers, faisant progresser les taux de rendement « prime ».

La hausse des taux immobiliers a permis de reconstituer en partie la prime de risque immobilière.

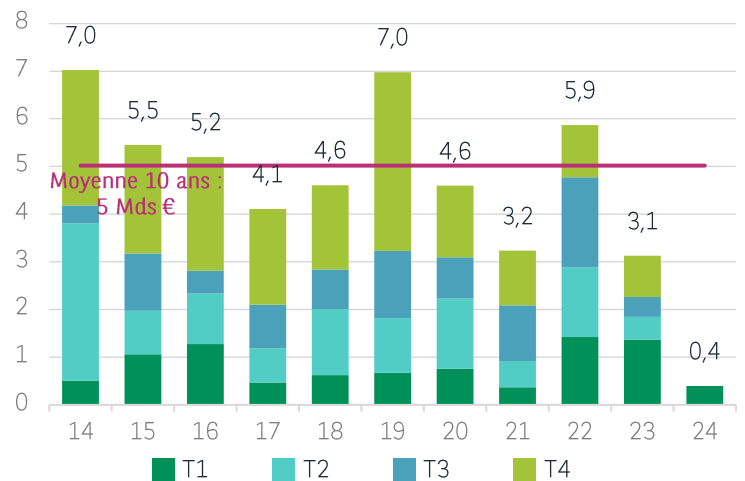
Le taux « prime » en **piéd d'immeuble** se stabilise à hauteur à **4,25 %** ;

Le taux « prime » pour les **centres commerciaux** est également stable, à **5 %** ;

Les **actifs de périphérie** restent prisés par les investisseurs. Leurs taux « prime » sont en hausse de 25 points de base, à **6,25 %** pour les meilleurs actifs.

### L'investissement en commerce par trimestre

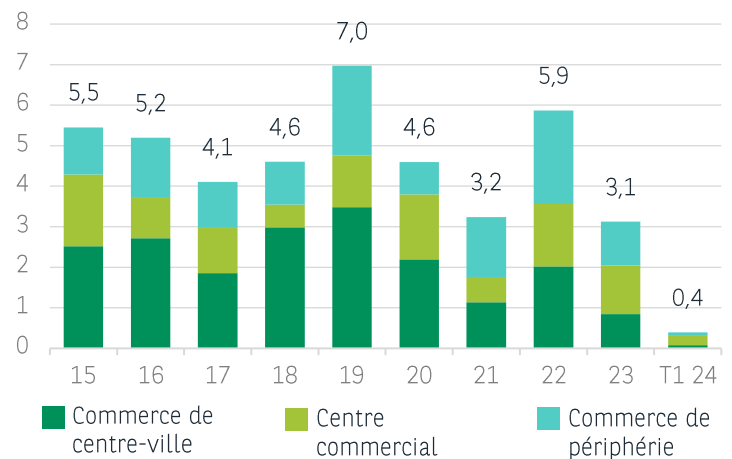
En milliards d'euros



Sources : Immostat / BNPPE

### L'investissement en commerce par typologie

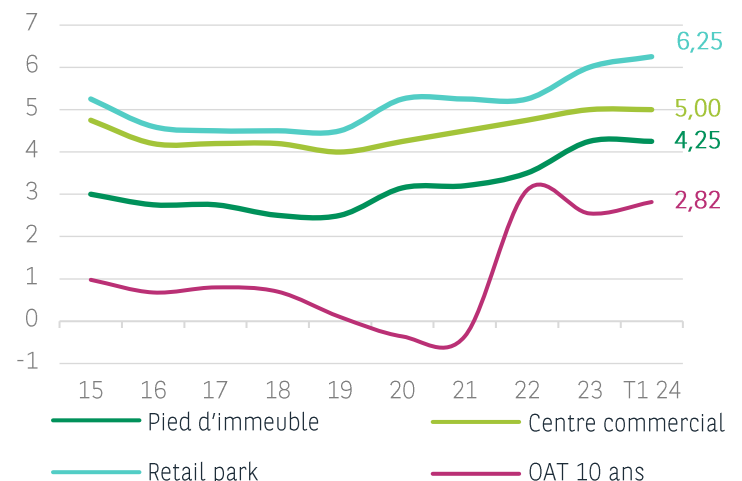
En milliards d'euros



Sources : Immostat / BNPPE

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

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

**Johann LEGRAND**  
Chargé d'études Commerce  
johann.legrand@realestate.bnpparibas

**Lucie MATHIEU**  
Directrice Études & Data  
lucie.mathieu@realestate.bnpparibas

