

AT A GLANCE 2020 T2

COMMERCE EN FRANCE UN MARCHÉ BOULEVERSÉ PAR LA CRISE

Pour la troisième fois consécutive en moins de 20 mois, les commerces français sont à nouveau frappés par une crise d'ampleur, sanitaire cette fois-ci après l'épisode des gilets jaunes en 2018 et les grandes grèves de décembre 2019 contre le projet de réforme des retraites. La fermeture des commerces physiques non alimentaires, depuis le 15 mars, a fortement pénalisé de nombreuses enseignes. Depuis le mi-juin, une nouvelle étape majeure a eu lieu avec la reprise totale de plusieurs secteurs d'activités sur l'ensemble du territoire et notamment la réouverture totale des bars et des restaurants en Île-de-France.

Plus de deux mois après la sortie du confinement, l'activité économique française continue de se redresser. Selon l'INSEE, l'activité économique en juin aurait comblé les trois cinquièmes de l'écart qui la séparait, au creux du confinement, de son niveau d'avant crise.

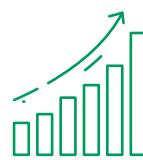
De son côté, la consommation des ménages pourrait diminuer de 12% sur l'ensemble du deuxième trimestre. Néanmoins, le déconfinement de mai a donné lieu à un net rebond de consommation sur les semaines suivantes. En juin, la consommation des ménages ne serait qu'à 3 points de pourcentage de son niveau « normal » selon l'INSEE.

Plus que jamais, le commerce va devoir faire face aux multiples enjeux (transformation des habitudes, renforcement de l'omnicanalité, développement de nouvelles formes et lieux de consommation) et conduire les enseignes à adapter à la fois leurs points de vente et leurs stratégies de développement dans ce monde incertain.

Consommation des ménages au T2 2020

-12,0%

(Prévision INSEE)



+1,3%

Chiffre d'affaires
(en glissement annuel au T1 2020)

+1,8%

Chiffre d'affaires e-commerce
(vs T1 2019)

E-commerce

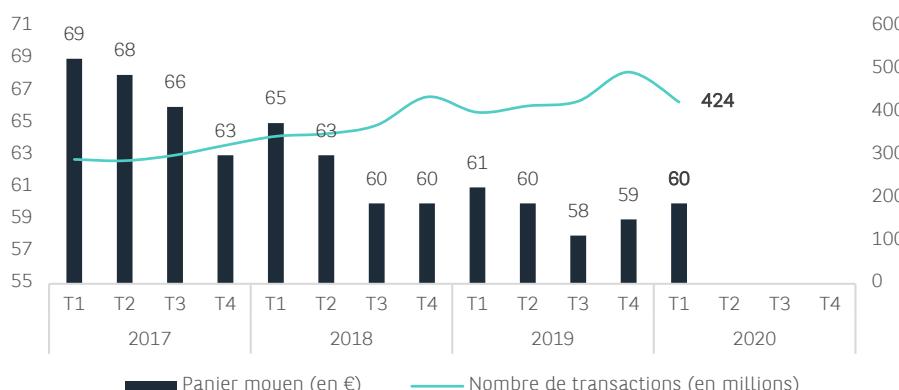
Sur les trois premiers mois de l'année, le chiffre d'affaires réalisé du e-commerce s'élève ainsi à 25,3 milliards d'euros soit près de +2% par rapport au T1 2019. Le panier moyen est resté stable autour de 60 euros et 424 millions de transactions sont à recenser sur le T1 2020.

Depuis le mois de mars, les habitudes de consommation sont profondément bouleversées. De nouvelles pratiques d'achats se sont développées. L'alimentaire, jusque-là peu présent dans le e-commerce se développe activement au détriment des activités comme le loisir, la culture ou bien encore le prêt à porter. A titre d'exemple, les « Drives » ainsi que la livraison à emporter ou à domicile ont connu des hausses historiques durant le confinement (entre +60 et +80% en moyenne).

De son côté, le secteur de la restauration tente de s'adapter et multiplie les canaux de distributions en proposant des ventes via des applications, à l'image de Deliveroo ou encore Uber Eats. Ces solutions digitales complémentaires pourraient se renforcer au cours des prochains mois et élargir leurs périmètres à l'ensemble du secteur alimentaire.

Au final, toutes ces nouvelles habitudes d'achats en ligne, devraient perdurer et donner lieu à une accélération de l'omnicanalité entre le commerce physique et le commerce online pour l'ensemble du marché du retail.

E-commerce: ventes et transactions



Source : Fevad

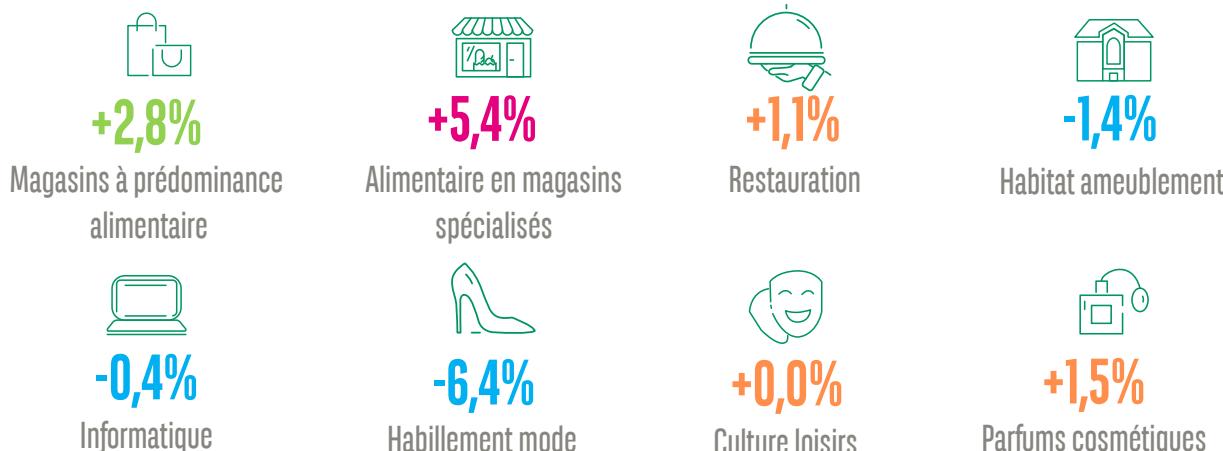
Chiffre d'affaires du commerce par secteurs

Depuis le début de l'année, l'alimentaire a tiré son épingle du jeu avec une croissance moyenne variant entre +3,0% et +5,0%. A l'inverse, des secteurs comme l'ameublement ou le prêt-à-porter connaissent un ralentissement, avant même le début du confinement, avec des baisses respectives de -6,4% et -1,4% de chiffres d'affaires au T1 2020. La restauration a connu, durant cette même période, une forte baisse avec une croissance de seulement +1,1% au T1 2020 contre +6,8% au T1 2019. Cette tendance devrait s'intensifier avec une prévision de l'INSEE de chute de chiffre d'affaires de l'ordre de 92% durant le confinement.

Bonne nouvelle, la reprise d'activité des commerces, le 11 mai dernier, devrait permettre un retour progressif de la croissance, pour les différents secteurs, mais de manière dispersée. Le secteur du prêt-à-porter, déjà en perte de vitesse depuis plusieurs trimestres, pourrait connaître un ralentissement économique relativement important compte tenu de la crise économique qui s'annonce. Les règles sanitaires en vigueur sont également un « frein » pour un secteur déjà fragilisé par la non priorisation des consommateurs dans les périodes de forte incertitude.

Concernant la restauration, depuis le 2 juin pour les régions puis le 15 juin pour l'Île-de-France, le gouvernement a donné son feu vert à leur réouverture sur l'ensemble du territoire. De plus, les autorisations d'extensions accordées par plusieurs communes ainsi que les aides proposées par l'Etat et maintenues après le déconfinement aident les restaurateurs même si elle ne permettent pas de compenser les pertes financières subies. Face à ce constat, la livraison de repas, la vente à emporter et le «click and collect», autorisés pendant le confinement, se développent fortement. Beaucoup de restaurateurs proposent de prolonger ces offres pour se relancer et développer de nouvelles sources de revenus.

Source : Insee



Source : Insee

Marché utilisateurs

Au T2 2020, compte tenu du faible niveau de transactions et des nombreuses mesures d'accompagnement, il est encore trop tôt pour observer de réels ajustements sur les loyers. Le 3^{ème} trimestre devrait nous apporter un éclairage plus précis. Néanmoins, les premières estimations laissent à penser qu'une tendance baissière pourrait s'opérer, à commencer par les axes secondaires ou le taux de vacance y est important.

Sur le secteur parisien, les valeurs locatives « prime » restent pour l'instant également à la stabilité au 2^{ème} trimestre 2020 avec, toujours en tête de peloton, l'avenue des Champs-Elysées et ses 22 000 euros du m². D'autres secteurs touristiques de la Capitale comme l'avenue George V ou encore la rue François 1^{er} pourraient connaître une contraction de leurs chiffres d'affaires. L'absence à prévoir de nombreux touristes en 2020 et la fermeture des commerces durant plus de 2 mois ne permettant pas un retour normal d'activité avant 2021.

En régions, la ville de Cannes, ou l'absence de touristes et d'événements professionnels pénalisent fortement le secteur. Cette tendance impactera durablement l'activité des commerces en terme de chiffre d'affaires et plus particulièrement le prêt-à-porter qui reste un secteur d'activité majeur sur des artères comme la Croisette ou bien encore la rue d'Antibes. Cependant, le marché du luxe devrait néanmoins garder une certaine résilience à court terme compte tenu des marges plus confortables que sur d'autres segments.

Plusieurs communes ont engagé, en plus des plans de solidarités décrétés par l'Etat, des mesures de soutien au niveau local. Ils devraient permettre aux commerces, les plus fragiles, d'être accompagnés dans cette période difficile afin d'envisager une reprise durable de l'activité commerciale au cours des prochains trimestres.

Paris : Top 10 | Valeurs locatives prime (en €/m² pondéré/an)

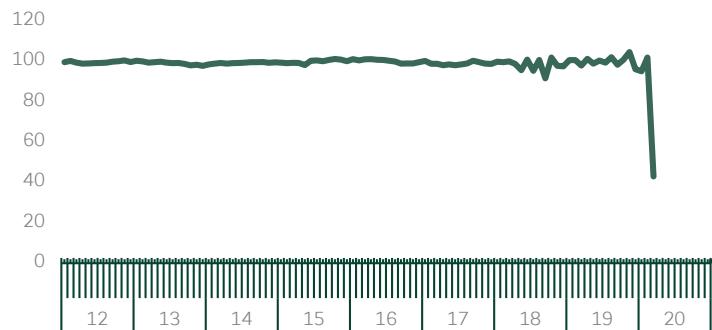
ARRONDISSEMENT	ARTERRE COMMERCANTE	LOYER 2020 T2
PARIS 08	Avenue des Champs-Elysées	22 000
PARIS 08	Rue Saint Honoré	14 000
PARIS 02	Rue de la Paix	12 700
PARIS 08	Avenue Montaigne	12 000
PARIS 08	Rue Royale	11 000
PARIS 01	Rue de Cambon	9 000
PARIS 09	Boulevard Haussmann	6 750
PARIS 06 07 15	Rue de Sèvres	6 500
PARIS 08	Rue du Faubourg Saint-Honoré	6 300
PARIS 03	Rue des Francs-Bourgeois	6 200

Régions : Top 10 | Valeurs locatives prime (en €/m² pondéré/an)

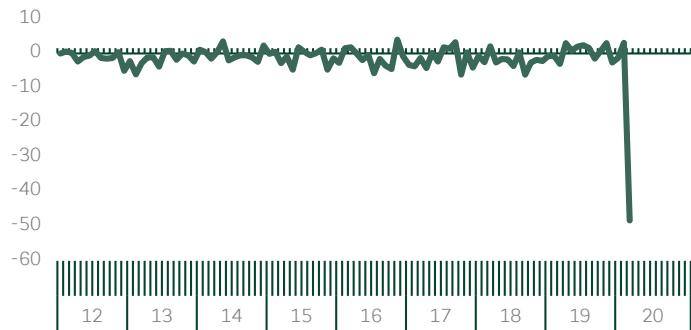
VILLE	ARTERRE COMMERCANTE	LOYER 2020 T2
Cannes	Boulevard de la Croisette	8 000
Bordeaux	Rue Sainte Catherine	2 500
Lille	Rue Neuve	2 500
Lyon	Rue de la République	2 900
Marseille	Rue Saint-Ferréol	1 600
Nantes	Rue d'Orléans Rue Crémillon	1 400
Nice	Avenue de Verdun	2 400
Rennes	Rue Le Bastard	1 800
Strasbourg	Rue des Grandes Arcades	2 200
Toulouse	Rue d'Alsace Lorraine	2 000

Centres commerciaux :

Indice de performance du chiffre d'affaires (base 100)



Indice de fréquentation



Retail Parks | Parc d'activités commerciales

Principaux projets d'ouvertures 2019-2021

COMMUNE	SITE	SURFACE
Le Plessis-Pâté (91)	Central Park Valvert	85 000 m ²
Pennes-Mirabeau (13)	Les Rigons	50 000 m ²
Claye-Souilly (77)	Shopping Promenade	42 000 m ²
Cabries (13)	Petite Campagne	36 000 m ²
Servon (77)	Eden (phase 2)	33 000 m ²

Village de marques | Outlets

Principaux projets d'ouvertures 2019-2021

COMMUNE	SITE	SURFACE
Romainville	City Outlets Paris	20 000 m ²
Sorigny	Brand village	20 000 m ²
Coutras	Brand village	19 200 m ²
Châtillon-en-Michaille	Alpes The Style Outlets	19 000 m ²
Hautmont	L'Escale Outlet Shopping Village	10 500 m ²

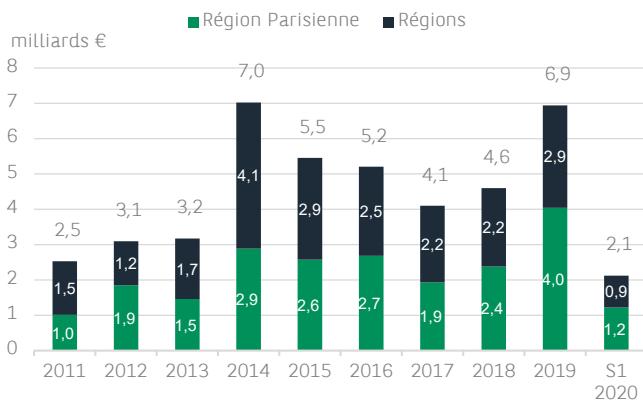
Investissement

Avec plus de 2 milliards d'euros, les montants investis sont en hausse de +18% par rapport au 1^{er} semestre 2019. Mais cette belle performance est due essentiellement à la cession par URW de 54,2% de ses parts dans 5 centres commerciaux en France.

Cette transaction pèse pour un peu plus de 1 milliard sur les chiffres du semestre. En dehors de cette vente, très peu de transactions se sont réalisées au cours du 2^{ème} trimestre.

Suite à la crise sanitaire, les taux de rendement évoluent à la hausse. Pour les taux « prime », on note une décompression entre 25 et 50 pdb. Ainsi pour les pieds d'immeuble parisiens, le taux « prime » s'établirait autour des +3,0%.

Répartition géographique

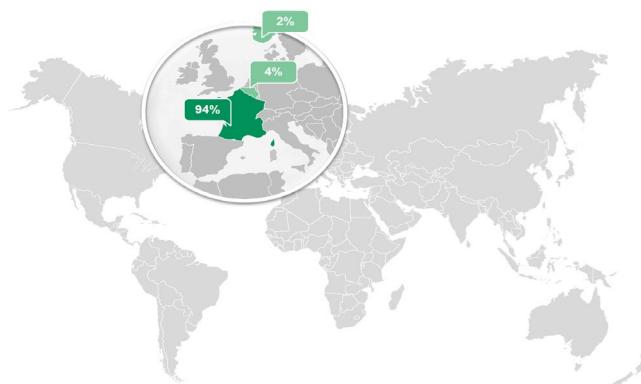


Historique des montants investis par trimestres



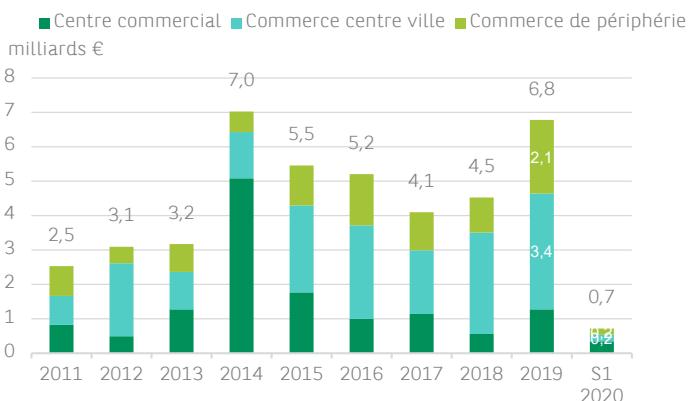
Source: BNP Paribas Real Estate

Nationalité des investisseurs

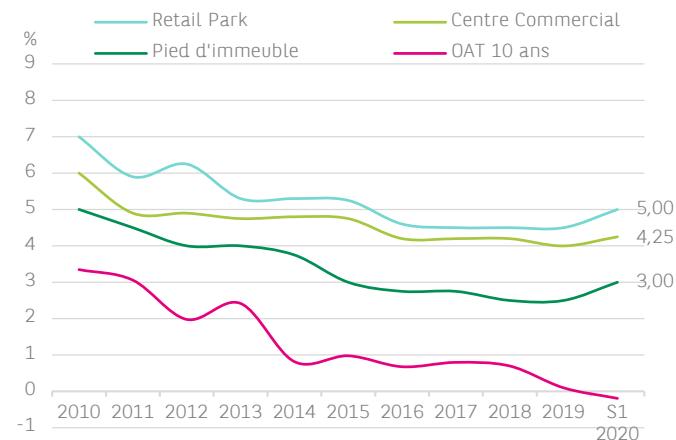


Source: BNP Paribas Real Estate

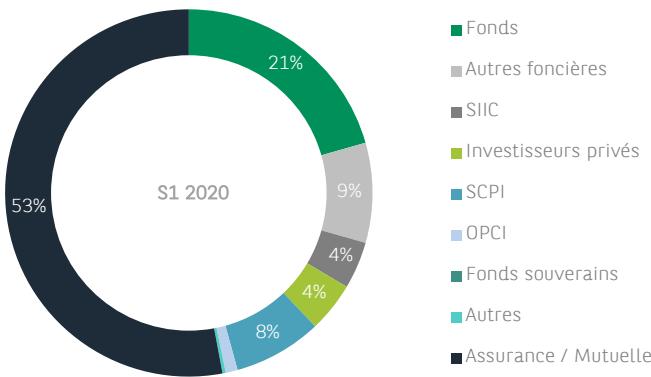
répartition par tranches de montant



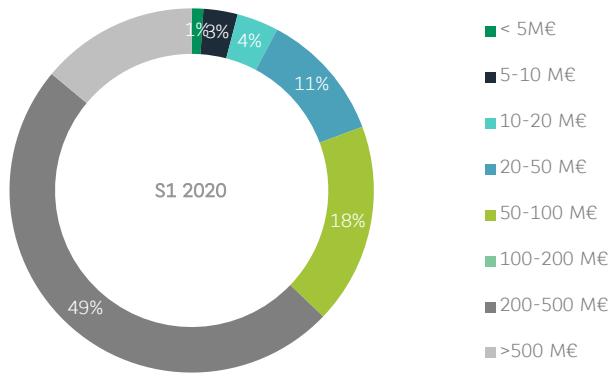
Taux "prime" et OAT 10 ans



Typologie des investisseurs 2020



- Fonds
- Autres foncières
- SIIC
- Investisseurs privés
- SCPI
- OPCI
- Fonds souverains
- Autres
- Assurance / Mutuelle



Source: BNP Paribas Real Estate

6 MÉTIERS en Europe

Une vision à 360°

Implantations

SIÈGE SOCIAL

167, quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy les Moulineaux Cedex
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 Guillibert
Gauthier de la Lauzière
Les Milles
13290 Aix-en-Provence
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

Annecy

PAE Des Glaissins
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

Immeuble Le Grenat
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 XX^e 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

Contacts

RESEARCH FRANCE

Guillaume JOLY
Directeur département France
guillaume.joly@realestate.bnpparibas

Loic LEOST

Chargé d'études Commerce
loic.leost@realestate.bnpparibas

METIERS

TRANSACTION - UTILISATEURS

Thierry BONNIOL
Directeur
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 49
thierry.bonniol@realestate.bnpparibas

TRANSACTION - INVESTISSEMENT

Cyril ZAPILLA
Directeur Capital Markets
Commerce France
Tél. : +33 (0)4 47 59 23 91
cyril.zapilla@bnpparibas.com

EXPERTISE

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

PROPERTY MANAGEMENT

Grégoire TRIPON
Directeur du Développement
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 61
gregoire.tripon@realestate.bnpparibas

INVESTMENT MANAGEMENT

Hubert BOUCAN
Directeur Asset Management
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 34
hubert.boucan@realestate.bnpparibas



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



www.realestate.bnpparibas.com
#BEYONDBUILDINGS



PROMOTION

TRANSACTION

INVESTMENT MANAGEMENT

PROPERTY MANAGEMENT

EXPERTISE

CONSEIL



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change