



AT A GLANCE 2020 T3

COMMERCE EN FRANCE UN MARCHÉ À DEUX VITESSES

L'année 2020 demeure contrastée par la crise sanitaire et ses conséquences directes sur le marché du commerce en France.

Après un fort rebond enregistré durant les mois de mai et juin suite à la sortie du confinement et la réouverture de l'ensemble des commerces sur le territoire, la consommation des ménages a retrouvé, durant l'été, un niveau proche de la normale. À titre d'exemple, cette bonne performance s'explique par le net rebond observé sur un secteur comme l'équipement de la maison (+10%).

Depuis septembre, le renforcement des mesures sanitaires provoque un ralentissement de certains secteurs d'activité (prêt à porter, restauration). À terme, ces nombreuses incertitudes pourraient avoir un impact sur la confiance du consommateur et par répercussion une baisse des chiffres d'affaires au cours des prochains mois. Au final sur l'ensemble de l'année 2020, l'Insee prévoit une baisse de la consommation des ménages de l'ordre de -7%.

Côté typologie, les commerces de centre-ville (particulièrement alimentaire) connaissent, depuis le début de l'année, un retour en grâce de la part des clients. Le concept du « consommer moins mais consommer mieux » s'est accéléré durant le confinement et a perduré à la fin de cette période inédite. Ce retour à une proximité d'achat pourrait ouvrir la voie à de nouvelles perspectives pour le marché.

Les centres commerciaux, quant à eux, « reprennent des couleurs ». Malgré des taux de fréquentation inférieurs à la situation d'avant crise, les consommateurs renouent, progressivement avec leurs habitudes d'achat tout en adaptant leur parcours client aux mesures sanitaires actuelles.

Consommation des ménages 2020

-7,0%

(Prévision INSEE)



-2,4%

Chiffre d'affaires
(en glissement annuel au T2 2020)



+5,3%

Chiffre d'affaires e-commerce
(vs T2 2019)

Sources : BNP Paribas Real Estate, Insee, Covid

Marché utilisateurs

A l'issu d'un premier semestre incertain, les premières tendances sur les valeurs locatives commencent à se dessiner au T3 2020.

A l'échelle parisienne, les axes à prédominance résidentielle pourraient maintenir une relative stabilité de leurs valeurs actuelles. Moins dépendants de l'activité touristique et avec une population possédant un niveau de vie relativement élevé, ils pourraient tirer leur épingle du jeu tout en favorisant un commerce de proximité.

Les axes touristiques devraient, en revanche, connaître une baisse de leurs valeurs locatives dans les prochains mois. La perte de revenus due à l'absence du tourisme, les difficultés du secteur de la restauration et des « retailers » (fortement dépendants des achats liés à la clientèle étrangère) devraient remettre, potentiellement, en question la capacité de ces artères à maintenir un taux d'effort raisonnable par rapport aux tendances prévues avant la crise sanitaire. Dans ce contexte inédit, l'avenue des Champs-Élysées fait figure d'exemple et devrait ainsi connaître une baisse de ses valeurs « prime » en 2021.

Sur le plan régional, la situation reste également fragile, les récentes mesures gouvernementales, visant à procéder à des restrictions locales dans les grandes métropoles pourraient tendre à faire évoluer les loyers à la baisse au cours des prochains mois. Les secteurs touristiques demeurent, comme pour la Capitale, fortement impactés par les mesures sanitaires en vigueur.

Au final, les qualités intrinsèques des emplacements, la fréquentation et l'évolution des chiffres d'affaires par secteur sont aujourd'hui plus que jamais des éléments déterminants dans l'évolution des valeurs locatives.

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

ARRONDISSEMENT	ARTERE COMMERCANTE	Tendances
PARIS 08	Avenue des Champs-Élysées	↘
PARIS 02	Rue de la Paix	→
PARIS 02	Avenue Montaigne	→
PARIS 08	Boulevard Haussmann	↘
PARIS 08	Rue de Rivoli	↘
PARIS 06	Rue du Vieux Colombier	→
PARIS 07	Rue du Bac	↘
PARIS 19	Avenue Secrétan	→
PARIS 05	Rue Monge	→
PARIS 20	Rue des Pyrénées	→

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

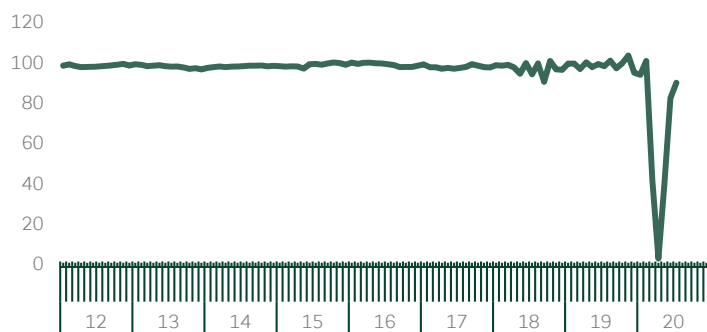
VILLE	ARTERE COMMERCANTE	Tendances
MARSEILLE	Rue Saint-Ferréol	↘
LYON	Rue de la République	↘
LILLE	Rue Neuve	↘
BORDEAUX	Rue Sainte-Catherine	↘
TOULOUSE	Rue d'Alsace-Lorraine	↘
STRASBOURG	Rue des Grandes Arcades	↘
NANTES	Rue d'Orléans	↘
NICE	Avenue de Verdun	↘
CANNES	Boulevard de la Croisette	↘
MONTPELLIER	Grand Rue Jean Moulin	↘

Source : INP/Paribas Real Estate

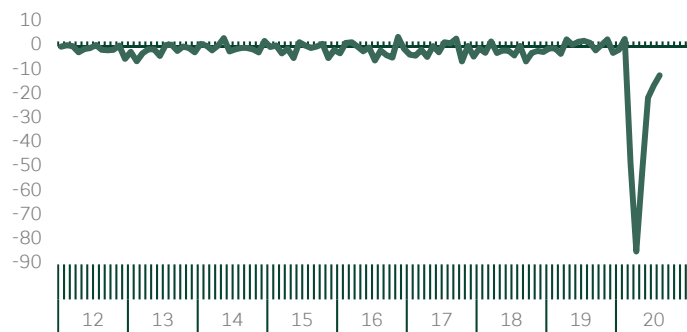
Après avoir connu des taux de fréquentation historiquement bas durant le confinement (indice de -84 au mois d'avril 2020), la périphérie et plus particulièrement les centres commerciaux ont, de leur côté, enregistré un retour progressif des consommateurs au T3 2020. Post confinement, l'embellie a été particulièrement remarquable au sein des Retail Parks (commerces à ciel ouvert, sentiment d'espace sécurisant pour le consommateur).

Centres commerciaux :

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



Indice de fréquentation



Source : CNBC

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 (93)	City Outlets Paris	20 000 m ²
Sorigny (37)	Brand village	20 000 m ²
Coutras (33)	Brand village	19 200 m ²
Châtillon-en-Michaille (01)	Alpes The Style Outlets	19 000 m ²
Hautmont (59)	L'Escale Outlet Shopping Village	10 500 m ²

Source : Prospa

E-commerce

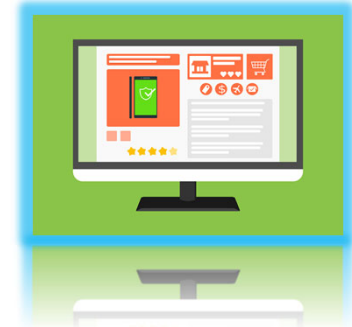
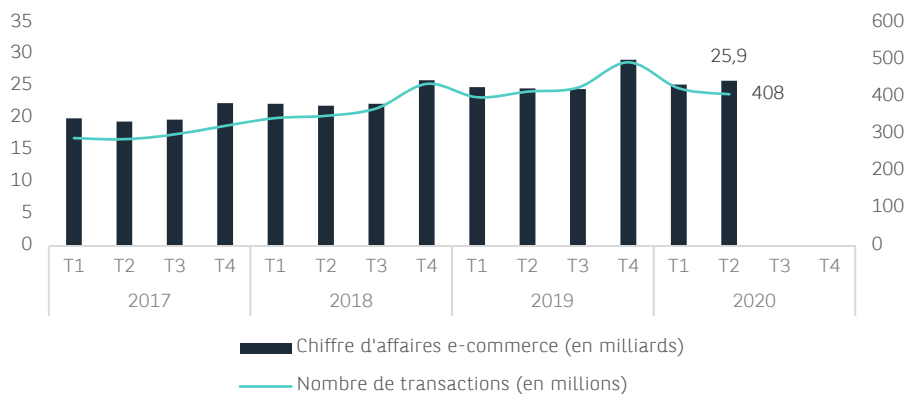
Le e-commerce a poursuivi sa vitesse de « croisière » par rapport au T1 2020. Avec un chiffre d'affaires relativement stable de 26 milliards d'euros et un panier moyen en hausse (64 euros), les biens tirent leur épingle du jeu avec 57% des ventes réalisées par rapport à une offre de services qui demeure instable.

Alors que le secteur aurait pu bénéficier d'un effet « d'aubaine », la chute drastique des services en ligne au profit des biens de consommation a impacté de manière significative le paysage du marché (-75% d'achat de voyages en ligne). Le mois d'avril n'a que très peu profité à la vente en ligne avec une évolution moyenne des ventes de +0,8% par rapport au mois d'avril 2019. Le T2 2020 n'a enregistré, par conséquent, qu'une évolution passable avec +5,3% comparativement à la même période en 2019 (contre +12,1% au T2 2019).

Durant l'année 2020, le lien entre commerce en ligne et commerce physique s'est renforcé. Plusieurs secteurs ont ainsi adapté leur offre en utilisant le levier du e-commerce. Il est à noter que les sites de ventes en ligne liés à des enseignes physiques ont vu leurs ventes progresser de +83% au T2 2020. Cette belle évolution conforte, avant tout, l'attachement du consommateur aux enseignes traditionnelles.

Pour les mois à venir, la conjoncture tend à ce que l'ensemble des acteurs du marché fasse évoluer leur activité multicanale par le biais de concepts innovants. Cette perspective viendrait renforcer la reprise des différents acteurs du marché physique sur le devant de la scène.

E-commerce: ventes et transactions



Source: Insee

Chiffre d'affaires du commerce par secteur

Après une baisse amorcée au T1 2020, les tendances de l'Insee sur les différents secteurs d'activité se sont confirmées au T2 2020.

Au cœur du confinement, la fermeture physique de la plupart des commerces a donné lieu à une chute quasi générale des chiffres d'affaires. Point positif, cette diminution reste, malgré tout, en deçà des prévisions initialement annoncées (-11% au T2 2020 vs T2 2019).

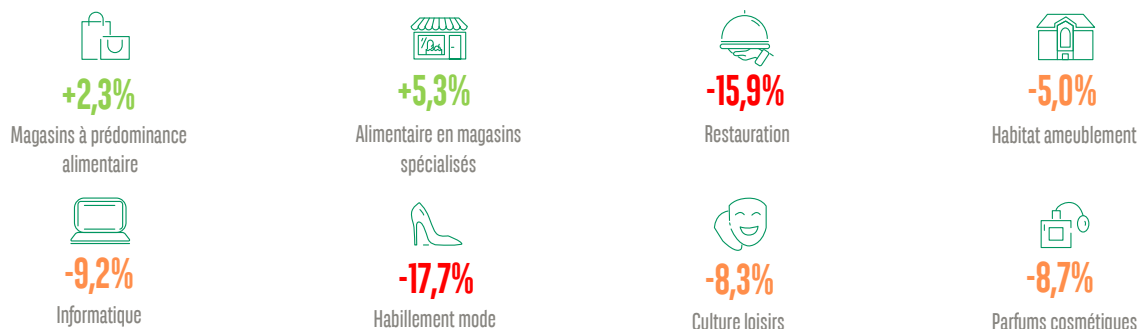
Secteurs fortement impactés, le prêt à porter et la restauration ont respectivement connu des baisses records avec -18% et -16% d'évolution en période glissante sur une année (Insee).

Le secteur alimentaire a maintenu une activité relativement soutenue avec, notamment, +5,3% pour le commerce spécialisé. A noter que le secteur connaît une certaine résilience depuis le début de l'été.

Avec la crise sanitaire et la baisse de fréquentation des centres commerciaux, l'engouement pour les commerces de proximité (plus particulièrement alimentaire) connaît un net regain d'activité. Selon l'institut Nielsen, les ventes sur ce type de commerce ont augmenté de +28% en moyenne durant le confinement. Depuis, la tendance semble s'installer de manière durable dans le mode de consommation des ménages. Ce regain d'intérêt pourrait ouvrir la voie à de nouvelles perspectives sur le marché des centres-villes et particulièrement dans les communes de taille moyenne qui connaissent une hausse de leur attractivité depuis la fin du confinement.

Selon la Banque de France, un rebond s'est amorcé durant la période estivale sur les secteurs les plus impactés par la crise sanitaire. Le mois d'août 2020 a enregistré une hausse globale du chiffre d'affaires de +2,4% comparativement à août 2019.

Le secteur de l'habillement a, notamment, pu profiter des soldes décalées sur la période estivale (15 juillet - 15 août) pour renouer avec une croissance positive en terme de chiffre d'affaires (+13% en moyenne). Le secteur des loisirs, quant à lui, a vu « bondir » ses ventes de +10% en moyenne sur la période juillet-août 2020.



Source: Insee

Source: Insee

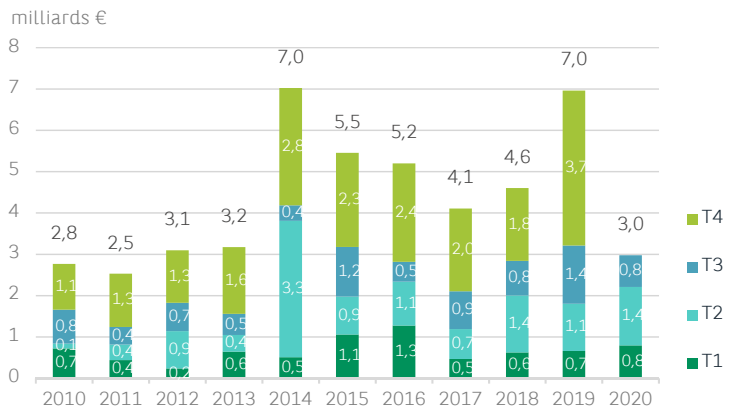
Investissement

Avec 3 milliards d'euros, les montants investis en commerce affichent une légère baisse de 7% par rapport à 2019.

Trois principales transactions ont animé le marché : la cession par URW de 54,2% de ses parts dans 5 centres commerciaux pour un peu plus de 1 milliard d'euros, la vente en début d'année du marché CIFA à Aubervilliers pour 246 millions d'euros et la cession par le groupe ADEO d'un portefeuille paneuropéen composé de 42 actifs, dont la majorité se situe en France.

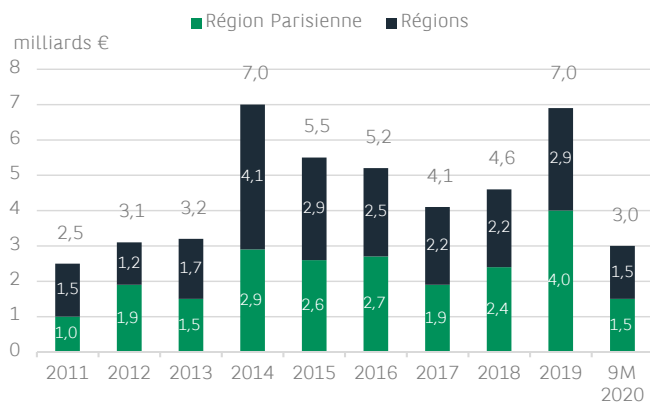
Suite à la crise sanitaire qui a durement éprouvé le secteur commercial, on note une décompression du taux « prime » qui se situerait aujourd'hui plutôt aux alentours des 3,00 % contre 2,50 % en 2018 et 2019.

Historique des montants investis par trimestre

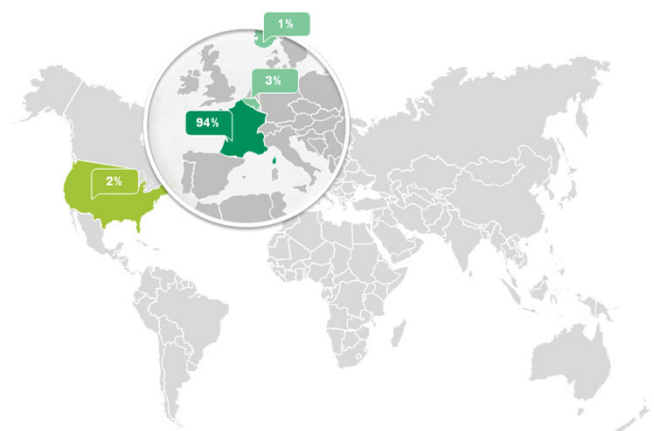


Source : BNP Paribas Real Estate

Répartition géographique

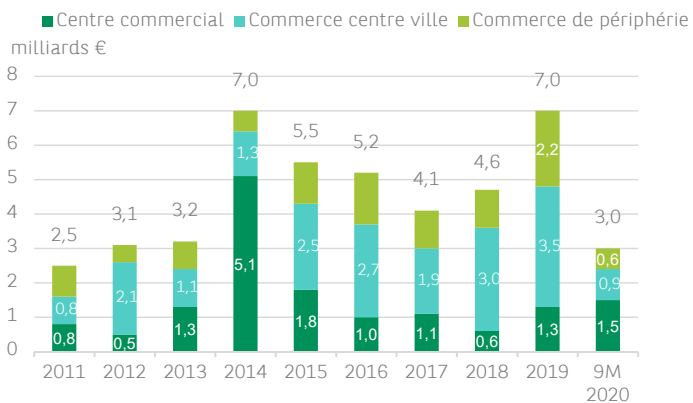


Nationalité des investisseurs

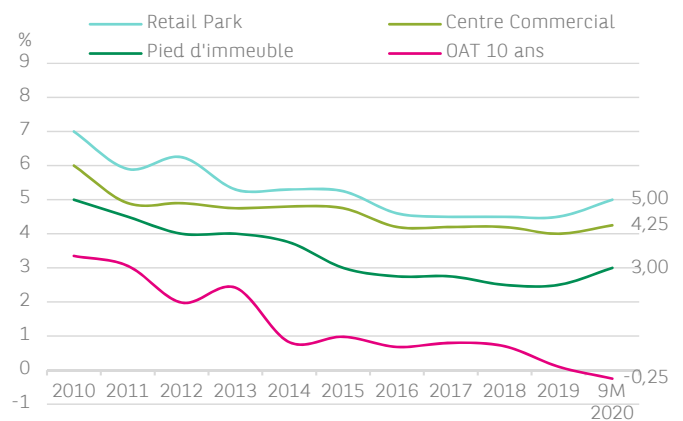


Source : BNP Paribas Real Estate

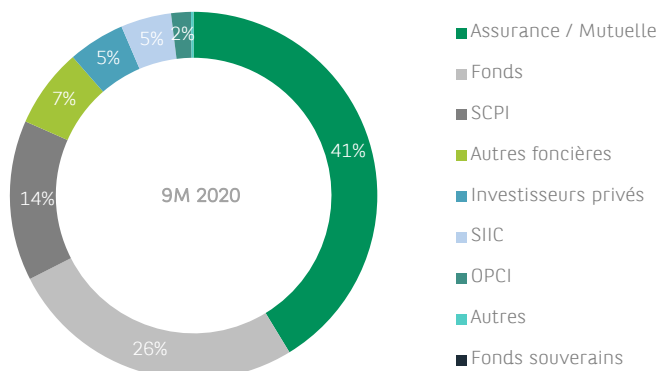
Répartition par tranche de montant



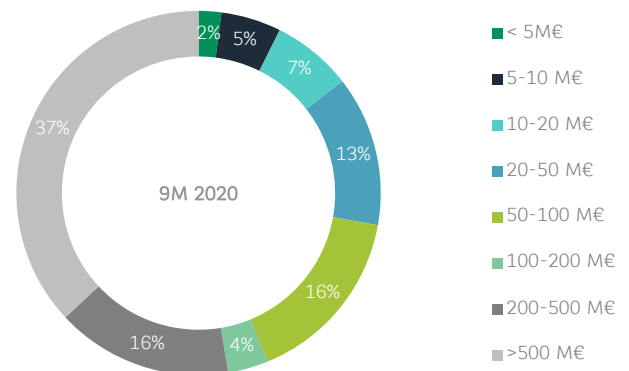
Taux «prime» et OAT 10 ans



Typologie des investisseurs 2020



Répartition par tranche de montant (en volume)



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

Anney

PAE Des Glaisins
19, avenue du Pré-de-Challes
74940 Anney-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^{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

Contacts

RESEARCH FRANCE

Guillaume JOLY

Directeur département France
guillaume.joly@realestate.bnpparibas

Loïc LEOST

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

METIERS

TRANSACTION - UTILISATEURS

Thierry BONNIOL

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

TRANSACTION - INVESTISSEMENT

Cyril ZAPRILLA

Directeur Capital Markets
Commerce France
Tél. : +33 (0)4 47 59 23 91
cyril.zaprilla@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
grégoire.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