


**AT A GLANCE
2020 T4**
COMMERCE EN FRANCE
UN MARCHÉ IMPACTÉ PAR LA CRISE

L'année 2020 s'achève en demi-teinte pour le marché du commerce en France.

Plusieurs nouvelles mesures, visant à ralentir la propagation de la Covid 19, ont été instaurées suite à une relative accalmie durant la période estivale.

Un premier couvre-feu a donc été appliqué en date du 17 octobre dernier, puis un nouveau confinement le 30 octobre. Selon les mêmes conditions qu'au printemps, l'ensemble des commerces jugés comme « non essentiels » ont dû fermer leurs portes.

Malgré ce nouveau « coup d'arrêt », les commerces de centre-ville se sont adaptés, avec un renforcement du parcours client, autour des services de vente en ligne proposés par les différentes enseignes (« click and collect », « drive »).

Du côté des centres commerciaux, la vente de produits de grande consommation a continué d'afficher de belles performances, malgré une fréquentation ralentie mais rapidement rattrapée en décembre, notamment en raison des fêtes de fin d'année.

Enfin, du côté des consommateurs, une relative adaptation des habitudes d'achat a permis, à plusieurs secteurs, de ne pas connaître les chutes historiques du printemps (-12%). Le troisième trimestre enregistre un net rebond de la consommation avec +17,9%. Selon les dernières estimations de l'Insee, l'année 2020 pourrait enregistrer, de ce fait, une amélioration significative avec -5,9% contre -7,0% estimé lors du précédent trimestre.

La confiance des ménages, quant à elle, reste en berne. Après une amélioration « post confinement », un nouveau recul a été enregistré durant l'été. La crainte des conséquences de la crise sur l'emploi, incite toujours le consommateur à épargner davantage face à cette période d'incertitude économique.

L'année 2021 demeure un enjeu stratégique de taille pour l'ensemble des acteurs du retail, aussi bien, en terme de reconquête que de fidélisation du client.

Consommation des ménages 2020
-5,9%

(INSEE 2020 Acquis)


-2,4%

 Chiffre d'affaires
(en glissement annuel au T3 2020)

+8,1%

 Chiffre d'affaires e-commerce
(vs T3 2019)

Sources : BNP Paribas Real Estate, Insee, Evrid

Marché utilisateurs

Le contexte sanitaire et économique demeure inédit dans le paysage de l'immobilier commercial. Au T4 2020, plusieurs tendances liées aux valeurs locatives des axes « prime » semblent se dessiner pour 2021. Au niveau national, le recul pourrait avoisiner un taux de -20% (selon l'Argus de l'Enseigne).

Dans la capitale, les secteurs touristiques, toujours impactés, devraient connaître un repositionnement significatif en terme de loyer. La perte de chiffres d'affaires sur des secteurs comme l'avenue des Champs-Élysées ou encore la rue Saint Honoré devrait avoir pour conséquence, un recul des valeurs moyennes, estimées entre -10 et -15%. Fortement impactée et déjà fragilisée, la rue de Rivoli pourrait, quant à elle, subir une baisse allant jusqu'à -30%. À l'inverse, les axes parisiens plutôt résidentiels marquent une meilleure résistance de leurs valeurs locatives actuelles.

Du côté des régions, les mesures sanitaires actuelles ont accentué les craintes d'une baisse importante des valeurs locatives. Fortement impactés par l'absence de touristes, les axes principaux devraient connaître des reculs de valeurs oscillant entre -15 et -20 %. Les axes secondaires pourraient, quant à eux, connaître des chutes jusqu'à -30 %.

Tous les secteurs d'activité n'étant pas impactés de la même manière par la crise, on peut estimer que les baisses annoncées seront différentes d'un axe à l'autre, en fonction des prédominances d'activité (restauration, prêt à porter, alimentaire ...). Dans ce contexte, on peut légitimement supposer que des axes, dont l'activité première serait la restauration (-20% de croissance au T3 2020), pourraient provoquer une hausse des taux d'effort difficilement soutenable et, à terme, des baisses de valeurs locatives (rue Montorgueil, rue Mouffetard). Le prêt-à-porter, fortement concurrencé par le marché du e-commerce, pourrait également voir ses loyers révisés à la baisse, dans les mois à venir, du fait d'un manque à gagner en terme de chiffre d'affaires.

Paris : Top 10 | Valeurs locatives prime

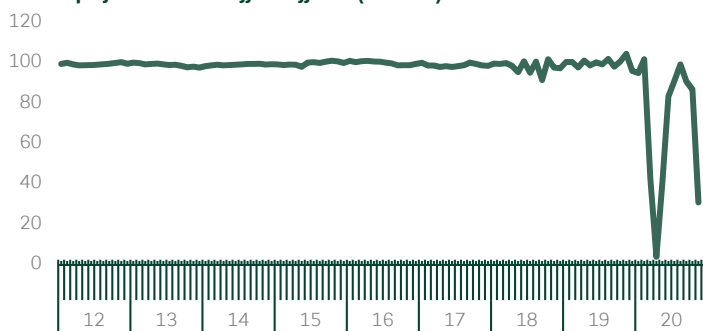
Arrondissement	Artère commerçante	Tendance
PARIS 08	Avenue des Champs-Élysées	↘
PARIS 02	Rue de la Paix	→
PARIS 02	Avenue Montaigne	→
PARIS 08	Boulevard Haussmann	↘
PARIS 08	Rue de Rivoli	↘
PARIS 06	Rue du Vieux Colombier	→
PARIS 07	Rue du Bac	↘
PARIS 19	Avenue Secrétan	→
PARIS 05	Rue Monge	→
PARIS 20	Rue des Pyrénées	→

Régions : Top 10 | Valeurs locatives prime

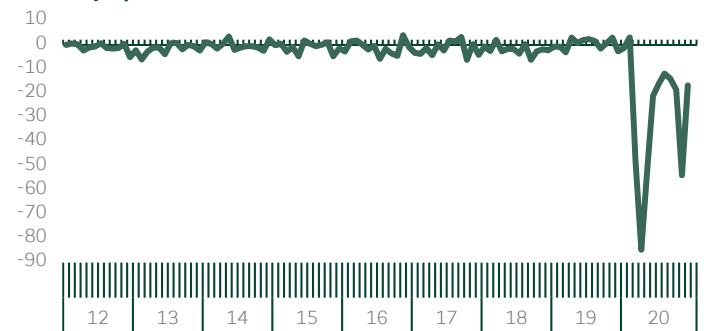
Ville	Artère commerçante	Tendance
MARSEILLE	Rue Saint-Ferréol	↘
LYON	Rue de la République	↘
LILLE	Rue Neuve	↘
BORDEAUX	Rue Sainte-Catherine	↘
TOULOUSE	Rue d'Alsace-Lorraine	↘
STRASBOURG	Rue des Grandes Arcades	↘
NANTES	Rue d'Orléans	↘
NICE	Avenue de Verdun	↘
CANNES	Boulevard de la Croisette	↘
MONTPELLIER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

Centres commerciaux :

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



Indice de fréquentation



Retail Parks | Parc d'activités commerciales

Principaux projets d'ouvertures 2020-2022

Commune	Site	Surface
Paris (75)	Italik	6 500 m ²
Athis Mons (91)	Concorde Plaza	30 000 m ²
Bezons (95)	Les Allées de Bezons	20 000 m ²
Blois (41)	Carré Saint-Vincent	8 200 m ²
Marseille (13)	My Valentine	30 000 m ²

Village de marques | Outlets

Principaux projets d'ouvertures 2020-2022

Commune	Site	Surface
Bourg-en-Bresse (01)	Alpes The Style Outlets	19 000 m ²
Maubeuge (59)	L'escale-Hautmont	20 000 m ²
Millau (12)	Viaduc Village	16 500 m ²
Vernon (27)	Outlet Normandie	20 000 m ²
Villefontaine (38)	The Village (extension)	4 885 m ²

E-commerce

Avec près de 27 milliards annoncés en terme de chiffre d'affaires, le troisième trimestre de l'année a maintenu sa relative stabilité. Comparativement à l'année précédente, l'évolution du marché reste en deçà de ses performances avec +8,1% contre +10,9% au T3 2019. Selon la Fevad, l'année 2020 devrait s'achever sur un chiffre d'affaires estimé de 115 milliards d'euros.

Les achats liés aux sites d'enseignes continuent leurs nettes performances pour ce trimestre (+29% contre +11% pour les « pures-players »). Ces résultats démontrent, encore une fois, l'attachement du consommateur au commerce physique. Ils viennent renforcer la tendance constatée depuis le début de l'année 2020 avec un volume d'achat trois fois supérieur à l'année précédente (41% contre 13% en 2019).

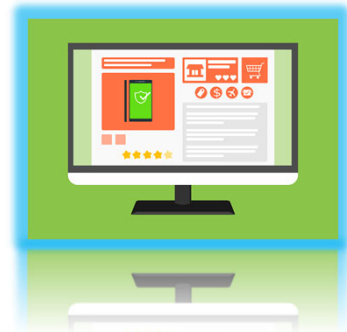
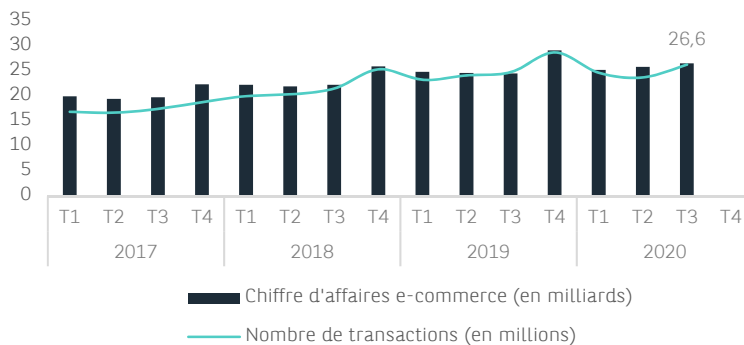
La crise sanitaire a donné lieu à une forte hausse des ventes de biens, notamment alimentaires, avec près de 65 milliards d'euros en 2020 (PMA /Eurostat/Oxford Economics). Dans ce contexte, le chiffre d'affaires estimé enregistrerait une hausse de +71% en fin d'année par rapport à 2019 (indicateur estimé sur la base d'un chiffre d'affaires e-commerce pour 2020 de 115 milliards d'euros).

L'ensemble des secteurs d'activité a bénéficié de cette dynamique, en particulier l'alimentaire (+36%), les parfums cosmétiques (+31%) ou encore l'équipement de la personne (+17%). Ce dernier connaissait déjà de belles performances avant la crise, ce qui explique en partie la chute de fréquentation et de chiffre d'affaires du secteur au niveau des boutiques physiques depuis 2019.

Face à l'ensemble de ces constats, il est intéressant d'observer les glissements qui ont pu s'opérer entre la fermeture des points de vente et l'évolution des habitudes d'achat à distance. Le e-commerce a été largement utilisé comme une solution de recours à la fermeture des enseignes.

Dans ce contexte, l'enjeu des différents acteurs (sites enseignes et « pure-players ») sera d'adapter une alternative omnicanale efficace afin de fidéliser cette nouvelle clientèle, « post crise sanitaire », pour les années à venir.

E-commerce: ventes et transactions



Source: Fevad

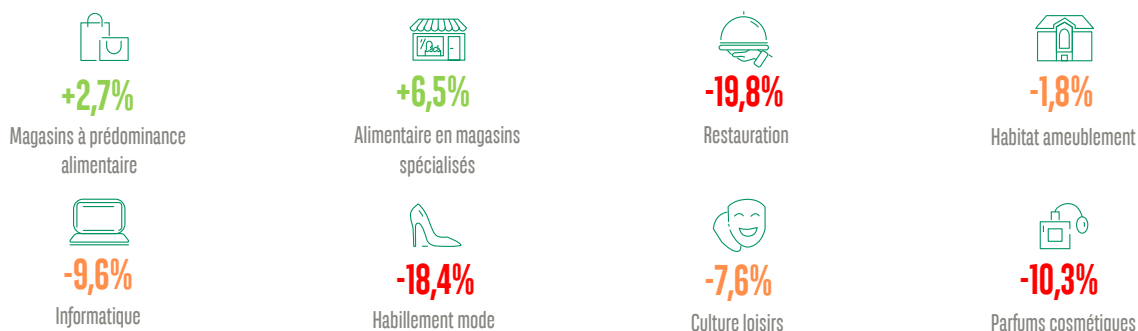
Chiffre d'affaires du commerce par secteur

Malgré un nouveau bilan annuel à la peine, le troisième trimestre de l'année s'est ouvert avec une certaine résilience favorisée, en partie, par la période estivale. Il est intéressant de souligner les belles performances du T3 2020 comparativement au T3 2019 (+2,0%). En revanche, les résultats sur l'année restent en recul avec -2,4%.

Plusieurs secteurs ont tiré leur épingle du jeu durant ce troisième trimestre. L'équipement de la maison a connu de belles performances avec +14% comparativement au T3 2019, mais toujours en baisse sur l'année avec -1,8%. Le secteur alimentaire se montre toujours résilient avec une croissance positive de +2,7%. On peut toutefois noter un léger ralentissement sur l'ensemble de la consommation du secteur durant le T3 2020.

Depuis le second confinement, un nouveau ralentissement général des ventes a eu lieu durant le mois de novembre. Selon la Banque de France, le prêt-à-porter a ainsi enregistré une chute de près de -68% comparativement à novembre 2019 tandis que l'équipement de la maison reculait de -19%. Le secteur de la culture a également été impacté avec une perte estimée à -50% de son chiffre d'affaires mensuel.

Du côté des centres commerciaux, l'interdiction de vendre des produits, en concurrence directe avec les points de vente ayant fermé leurs portes, n'a pas été sans conséquence. Les livres, ainsi que le prêt à porter ou encore la décoration d'intérieur ont été privés de ce canal de distribution et par conséquent d'un manque à gagner supplémentaire.



Source: Insee

Source: Insee

Investissement

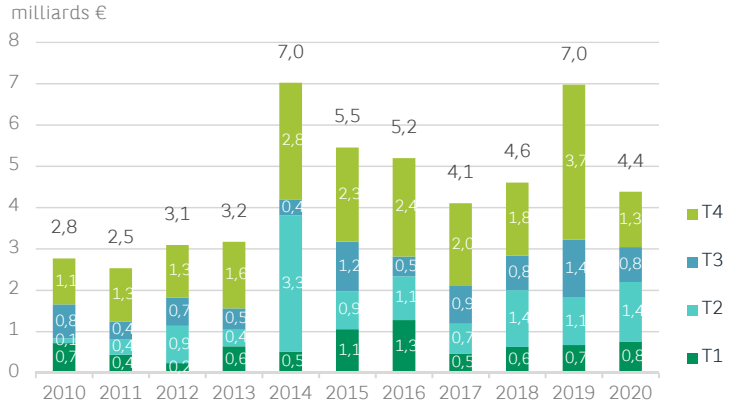
Avec 4,4 milliards d'euros, les montants investis en commerce affichent une baisse de -37% par rapport à 2019.

Même si le marché a bénéficié de la vente du portefeuille Crossroads pour plus d'un milliard d'euros, le fort retrait du nombre de transactions a fait drastiquement chuter les montants investis : 152 transactions se sont signées en 2020 contre plus de 220 en 2019.

Le marché finit ainsi à un niveau légèrement en-dessous de sa moyenne long terme.

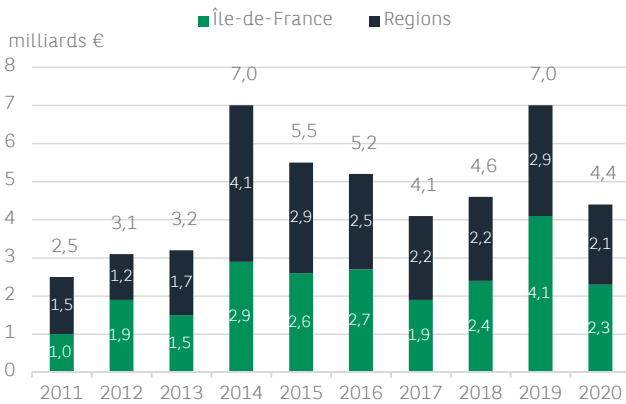
Les transactions signées cette année nous permettent d'afficher un taux de rendement « prime » de 3,15% pour les commerces en pied d'immeuble dans Paris. Ainsi le taux « prime » sur cette classe d'actif s'est décompressé de 65 ppb en un an.

Historique des montants investis par trimestre

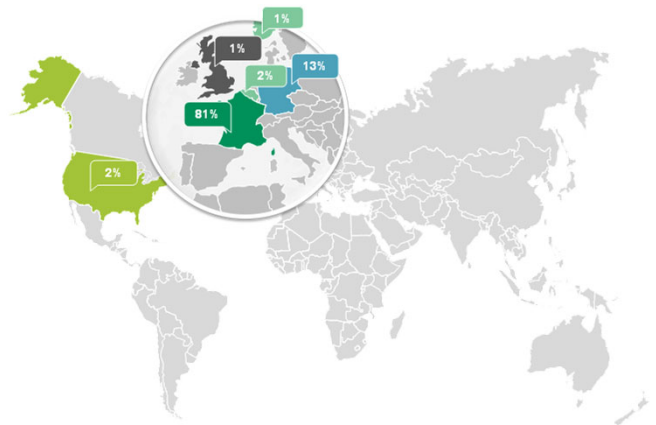


Source : BNP Paribas Real Estate

Répartition géographique

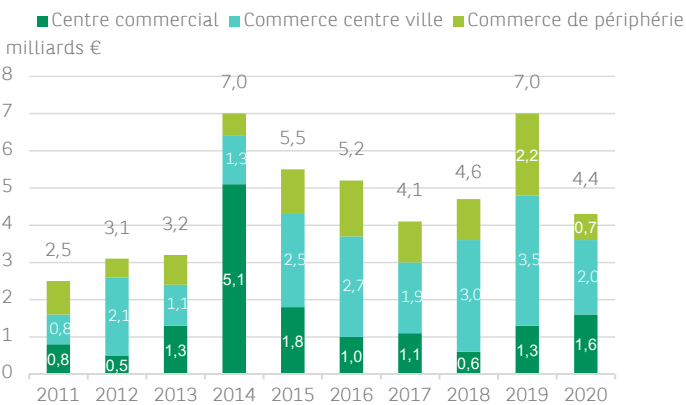


Nationalité des investisseurs

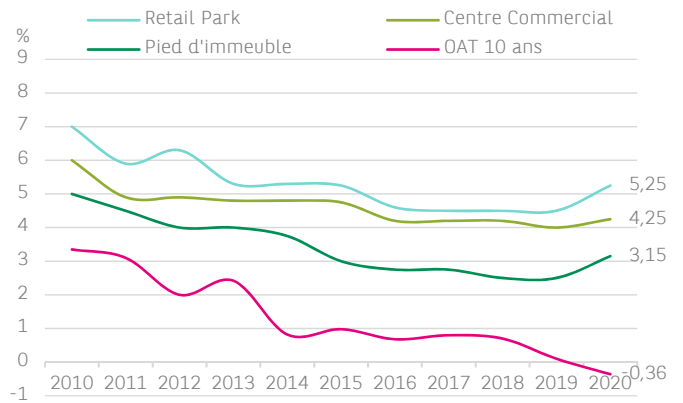


Source : BNP Paribas Real Estate

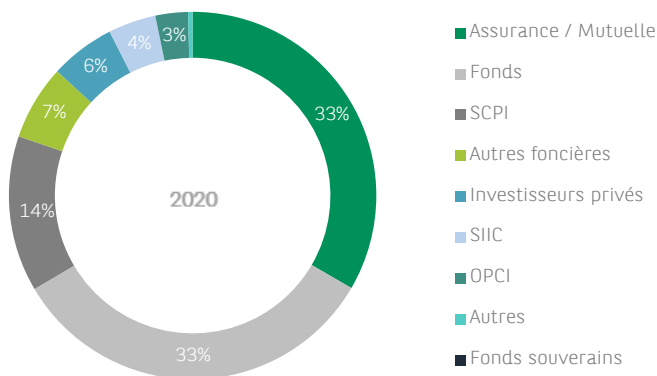
Répartition par tranche de montant



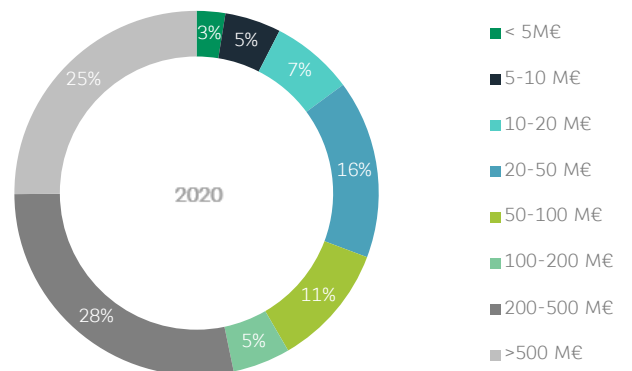
Taux «prime» et OAT 10 ans



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

Anecy

PAE Des Glaisins
19, avenue du Pré-de-Challes
74940 Anecy-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.bonniol@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