


**RESEARCH**
**AT A GLANCE  
2021 T1**
**COMMERCE EN FRANCE**  
**UN 1<sup>ER</sup> SEMESTRE CHARNIÈRE POUR LE COMMERCE**

La crise sanitaire actuelle continue d'impacter négativement le secteur du commerce en France. Malgré les fêtes de fin d'année et la réouverture des commerces, les dépenses de consommation de biens ont diminué de -4,6% en janvier 2021.

Au cours du premier trimestre 2021, le couvre-feu instauré sur l'ensemble du territoire depuis le 16 janvier, a donné lieu à une adaptation des habitudes d'achat y compris pour le secteur de l'alimentaire.

Pour faire face à ces mesures, les commerces de centre-ville ont opté pour différents recours, comme l'ouverture avancée en début de journée ou encore le « click and collect » avant 18 heures.

De leur côté, les centres commerciaux ont maintenu une relative résilience, avec, toutefois, une hausse mécanique de la fréquentation durant les week-ends.

En parallèle, le commerce en ligne continue de progresser (+8,5% sur un an) et constitue un levier indispensable pour de nombreux commerçants leur permettant de poursuivre leur activité pendant la fermeture des commerces physiques.

Si la confiance des ménages reste toujours en deça de sa moyenne long terme, les perspectives économiques demeurent positives pour 2021 avec une prévision de croissance du PIB de +6,1%.

Avec la levée progressive des restrictions suite à l'accélération de la campagne de vaccination, la consommation des ménages pourrait s'accélérer au cours des prochains mois. Certains biens et services, comme les commerces dits « non essentiels » ou encore la restauration, qui ont connu une chute de la demande depuis plusieurs semaines, pourraient connaître un rebond plus marqué.

**Croissance du PIB**
**+6,1%**

(Prévision INSEE)


**-3,3%**

 Chiffre d'affaires  
(en glissement annuel au T4 2020)

**+8,5%**

 Chiffre d'affaires e-commerce 2020  
(vs 2019)

Sources : BNP Paribas Real Estate, Insee, Covid

## Marché utilisateurs

La crise sanitaire a fortement impacté les valeurs locatives commerciales depuis un an. Des secteurs, déjà fragilisés en 2019, ont vu leur chiffre d'affaires se contracter fortement et, par voie de conséquence, provoquer une pression locative de plus en plus forte et difficilement supportable malgré les aides de l'Etat.

On peut également remarquer la hausse du taux de vacance dans plusieurs secteurs parisiens (+9% entre la rue du Louvres et le BHV Marais) mais également en régions. Ces hausses provoquent déjà une augmentation des mesures d'accompagnement et pourraient entraîner des baisses de valeurs locatives sur l'ensemble de l'année.

Selon l'Argus de l'Enseigne, les dernières tendances s'établiraient toujours aux alentours de -20% au niveau national, avec des variations en fonction des secteurs géographiques. Ces estimations se répartiraient toujours entre -10% et -15% pour la Capitale et -15% et -20% pour les secteurs « prime » en régions.

Suite aux dernières mesures de reconfinement prises par le gouvernement (décret du 12 avril 2021), les aides accordées aux acteurs les plus impactés sont maintenues et renforcées.

Les différents dispositifs d'aides ont, dans ce contexte, été étendus à l'ensemble des commerces en difficulté sans distinction de taille ou d'effectif.

Néanmoins, en 2020, plusieurs transactions significatives ont, malgré tout, pu être réalisées sur Paris mais aussi en régions. On peut ainsi évoquer l'ouverture de Basic Fit dans le 6<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, Xiaomi France dans le 2<sup>ème</sup> arrondissement ou encore l'ouverture prochaine de l'enseigne IKEA au 144 rue de Rivoli dans le 1<sup>er</sup> arrondissement (ouverture prévue courant 2021).

Même s'il est encore difficile de prévoir la réaction du marché pour les années à venir, on peut estimer que l'ensemble des adaptations mises en place, depuis un an, permettront aux différents secteurs d'amorcer de nouvelles stratégies et retrouver une stabilité renforcée.

### Paris : Quelques transactions réalisées 2020 - 2021

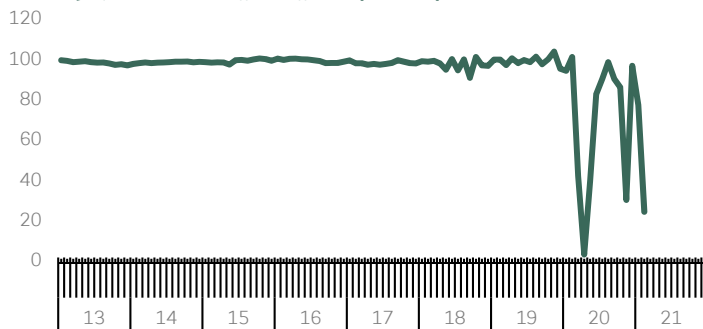
Arrondissement	Enseigne	Loyer/m <sup>2</sup> /HT/HC
PARIS 02	Teo Cabanel	323 €
PARIS 04	Lullabi	556 €
PARIS 06	Art Watch	829 €
PARIS 06	Basic Fit	685 €
PARIS 09	Bravo Pasta	476 €
PARIS 14	People and Baby	520 €
PARIS 16	Monceau Fleur	701 €
PARIS 17	Poke Me	570 €
PARIS 17	Pokawa	825 €
PARIS 19	Shepali	326 €

### Régions : Quelques transactions réalisées 2020 - 2021

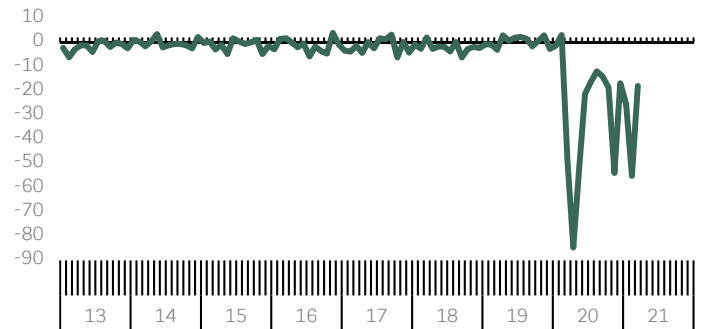
Ville	Enseigne	Loyer/m <sup>2</sup> /HT/HC
LYON	Comme à la maison	217 €
LYON	Bagel Corner	133 €
BORDEAUX	Koumal	488 €
BORDEAUX	Le Fournil de Belcier	284 €
TOULOUSE	MPM Boulangerie	151 €
NANTES	Primark	-
GRENOBLE	Primark	-
LILLE	Decathlon	-
CANNES	Comartex	1 067 €
CANNES	Forte Forte	1 000 €

### Centres commerciaux :

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



#### Indice de fréquentation



### Retail Parks | Parc d'activités commerciales

#### Principaux projets d'ouvertures 2020-2021

Commune	Site	Surface
Herblay-sur-Seine (95)	First	8 869 m <sup>2</sup>
La Rochelle (17)	Pop'A Saintes	3 300 m <sup>2</sup>
Le Mans (72)	Maine Street	27 000 m <sup>2</sup>
Metz (13)	Mon Grand Epagny	12 700 m <sup>2</sup>
Rouen (76)	Le Parvis des Senteurs3	8 600 m <sup>2</sup>

### Village de marques | Outlets

#### Principaux projets d'ouvertures 2020-2021

Commune	Site	Surface
Bourg-en-Bresse (01)	Alpes The Style Outlets	19 000 m <sup>2</sup>
Milau (12)	Viaduc Village	16 500 m <sup>2</sup>
Maubeuge (59)	L'Escale-Hautmont	20 000 m <sup>2</sup>
Hautmont (59)	L'Escale Outlet Shopping Village	10 500 m <sup>2</sup>
Vernon (27)	Outlet Normandie	20 000 m <sup>2</sup>

## E-commerce

Le e-commerce a maintenu sa relative stabilité au T4 2020 avec, toutefois, une hausse mécanique des transactions liée aux fêtes de fin d'année. Sur ce dernier trimestre, 34 milliards d'euros ont été enregistrés par la Fevad pour 556 millions de transactions, ce qui en fait le meilleur trimestre de l'année 2020 en terme de résultat.

Après une légère surestimation au troisième trimestre (115 milliards d'euros), l'année 2020 se termine avec un chiffre d'affaires annoncé de 112 milliards d'euros. En terme d'évolution du marché, cette année atypique s'est montrée relativement résiliente avec une croissance de chiffre d'affaires de +8,5% (VS +11,5% en 2019).

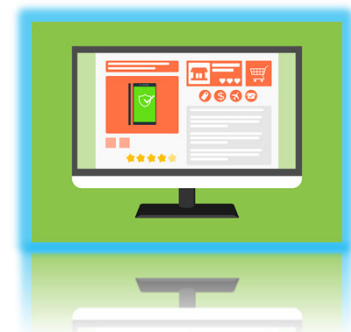
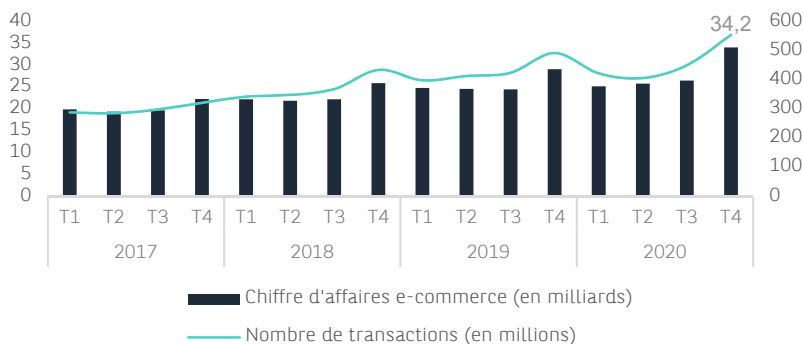
Ce résultat modéré s'explique toujours par la baisse d'offres de services en ligne (-10%) mais compensé par une hausse des achats de biens (+32% sur l'ensemble de l'année).

Les ventes liées aux sites d'enseigne ont confirmé leurs nettes performances avec pour l'ensemble de l'année une progression de +53%.

Concernant l'activité par secteur, l'alimentaire ou le domaine beauté santé ont su tirer leur épingle du jeu avec respectivement +52% et +42%. Le secteur High Tech ainsi que le secteur de l'ameublement ont également connu de belles performances (+34% et +24%).

Enfin, il est à noter, l'accélération du développement des services de livraison et de retrait en ligne, qui ont permis une augmentation de +50% du chiffre d'affaires liés à ces canaux de distribution.

### E-commerce: ventes et transactions



Source: Fevad

## Chiffre d'affaires du commerce par secteur

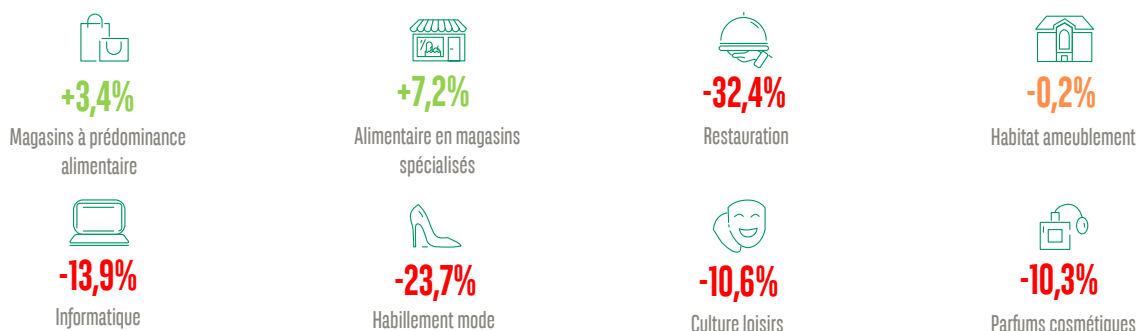
L'année 2020 s'achève avec un dernier trimestre en berne pour plusieurs secteurs d'activité du commerce. Contrairement au trimestre précédent, le T4 2020 enregistre un résultat à la baisse comparativement au T4 2019 (-1%). En revanche, l'équipement de la maison maintient des performances relativement honorables avec +10% comparativement à l'année précédente et seulement -0,2% en période glissante sur 12 mois.

Le secteur de l'alimentaire confirme sa croissance positive avec +3,4%. L'activité des centres commerciaux et des commerces de bouche reste stable et prédominante dans ce contexte de crise sanitaire.

Le secteur de la restauration, quant à lui, subit les conséquences directes de la fermeture des établissements physiques depuis le mois d'octobre 2020. Dans ce contexte, on peut constater une chute historique de la croissance avec -32,4% au T4 2020 (VS -19,8% au T3 2020). Les nouvelles mesures de freinage de l'épidémie de la Covid-19 ont également eu un impact sur les ventes à emporter. Plusieurs départements ont pris des mesures afin d'interdire ce type de vente au-delà de 22 heures.

Suite au reconfinement décidé par le gouvernement le 29 mars 2021, l'ensemble des commerces jugés comme « non essentiels » ont, à nouveau, fermé leurs portes. Comme pour le second confinement, les centres commerciaux ont également dû s'adapter en interrompant la vente de produits jugés « non essentiels » et cela afin de respecter le principe de libre concurrence.

En revanche, contrairement aux précédents confinements, les secteurs liés à une activité culturelle comme les librairies ou les disquaires sont autorisés à maintenir leurs portes ouvertes. Ils rejoignent ainsi les magasins alimentaires, les pharmacies, les fleuristes, le bricolage, ou encore les bureaux de tabac. Les salons de coiffure peuvent également maintenir leur activité durant ce 3<sup>ème</sup> confinement.



Source: Insee

Source: Insee

## Investissement

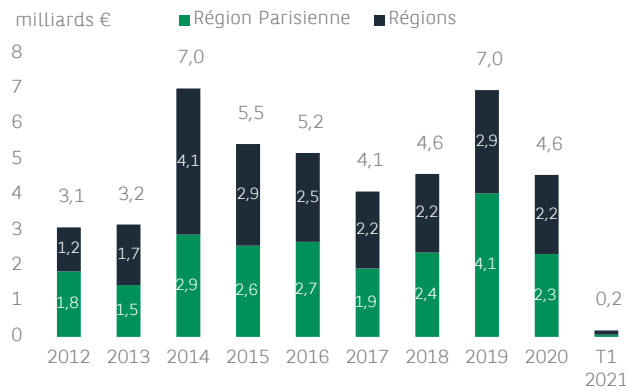
Encore fortement affecté par les restrictions sanitaires, le marché du commerce semble toujours pâtir de la crise.

Les chiffres de l'investissement l'attestent : moins de 200 millions d'euros ont été engagés en commerce en France au cours des trois premiers mois de l'année 2021. C'est le plus faible niveau enregistré au premier trimestre des dix dernières années.

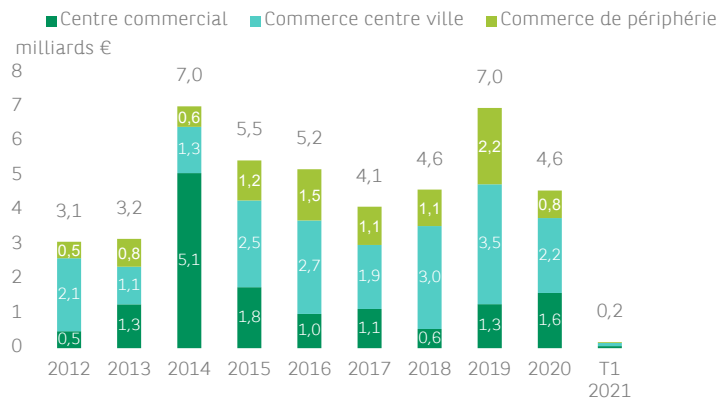
En 2020, le taux « prime » en pied d'immeuble s'est décompressé de 65 pdb en un an, passant de 2,50% fin 2019 à 3,15% fin 2020.

Le très faible nombre de transactions acté depuis le début de l'année 2021 et l'absence de dossier « prime » ne permettent pas d'acter d'évolution pour le moment.

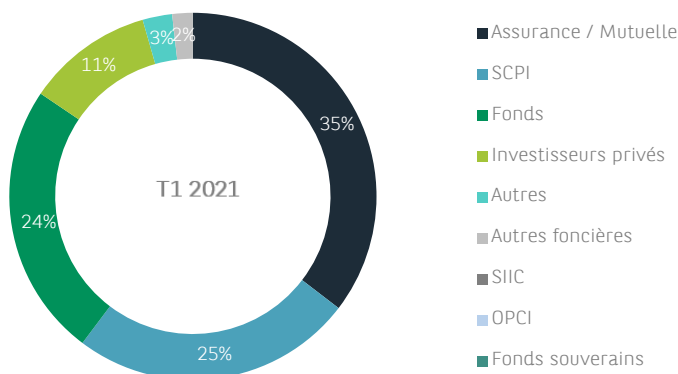
### Répartition géographique



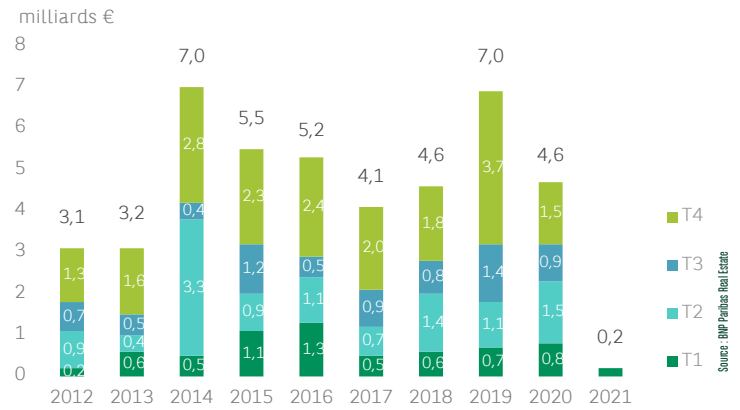
### Répartition par tranche de montant



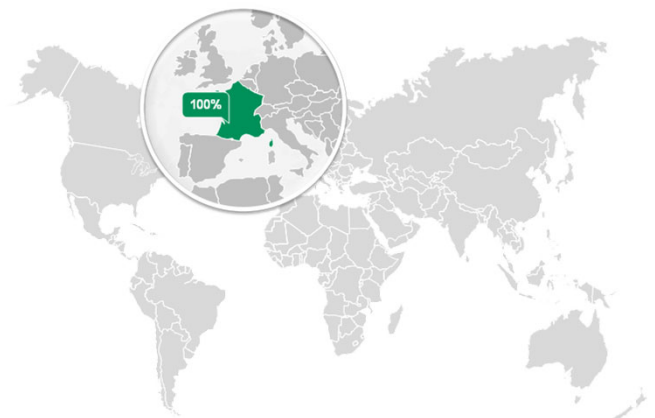
### Typologie des investisseurs 2021



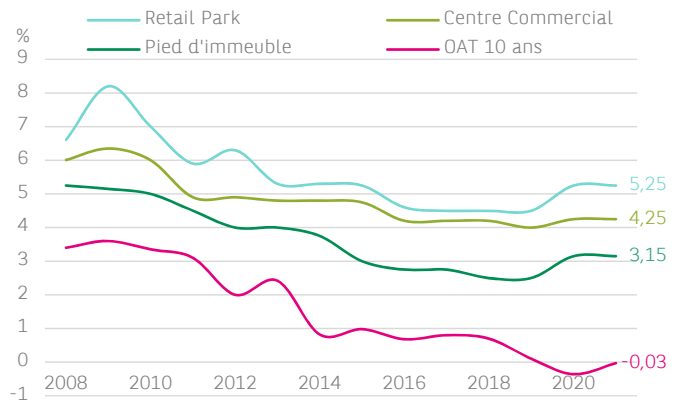
### Historique des montants investis par trimestre



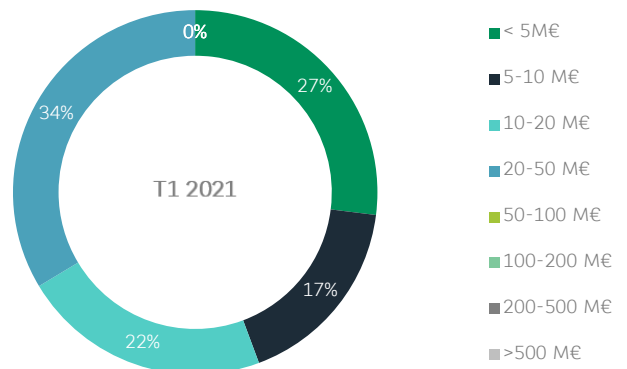
### Nationalité des investisseurs



### Taux «prime» et OAT 10 ans



### Répartition par tranche de montant (en volume)



# IMPLANTATIONS

(JANVIER 2021)

## SIÈGE SOCIAL

167, quai de la Bataille de Stalingrad  
92867 Issy Les Mouligneaux Cedex  
Tél. : +33 (0)1 55 85 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 Guillobert  
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

### 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 3

## GRENOBLE

Immeuble Le Grenat  
285 rue Lavoisier  
38330 Montbonnot  
Tél. : +33 (0)4 78 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<sup>ème</sup> 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

# CONTACT

## RESEARCH FRANCE

Guillaume JOLY  
Directeur département France  
Guillaume.joly@bnpparibas.com

Loïc Leost  
Chargé d'études Commerce  
Loic.leost@bnpparibas.com

## METIERS

Thierry BONNIOL  
Directeur associé Commerce  
Transaction - Utilisateurs  
Tél. : +33 (0)1 47 59 24 19  
Thierry.bonniol@bnpparibas.com

Cyril ZAPRILLA  
Directeur Capital Markets Commerce France  
Transaction - Investissement  
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 91  
Cyril.zaprilla@bnpparibas.com

Vincent VERDENNE  
Directeur du Développement Commercial  
Expertise  
Tél. : +33 (0)1 47 59 22 97  
Vincent.verdenne@bnpparibas.com

Grégoire TRIPON  
Directeur du Développement  
Property Management  
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 61  
Gregoire.tripon@bnpparibas.com

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

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



www.realestate.bnpparibas.com



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

**L'immobilier  
d'un monde  
qui change**