



**AT A GLANCE  
T2 2021**

## LE MARCHÉ DU COMMERCE EN FRANCE

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT ATONE, ALORS QUE LA  
CONSOMMATION REPART À LA HAUSSE

**+6,0%**

PRÉVISION PIB 2021

**93**

INDICE DE CONFIANCE  
DES CONSOMMATEURS AU T1 2021

**1809**

PRÉVISION T4 2021 INDICE DU  
CÔÛT DE CONSTRUCTION

**117,7**

PRÉVISION T4 2021 INDICE DES  
LOYERS COMMERCIAUX

### CONTEXTE ÉCONOMIQUE

- La croissance du PIB français devrait s'inscrire à +6,0% en 2021, au-dessus de la moyenne de la zone Euro attendue à +4,8%.
- Cette croissance devrait se prolonger l'année prochaine (+4,6%), lui permettant de rattraper son niveau d'avant crise dès le premier semestre.
- Les deux aléas dont pourrait dépendre la force du rebond sont la mobilisation de l'« épargne-Covid », ainsi que la propagation de variants.
- Une des conséquences de la crise sanitaire est la baisse de la confiance et du moral de ménages. Depuis février 2020, les deux enquêtes phares de conjoncture auprès des ménages et des entreprises montrent un net repli.

### INDEXATION DES LOYERS

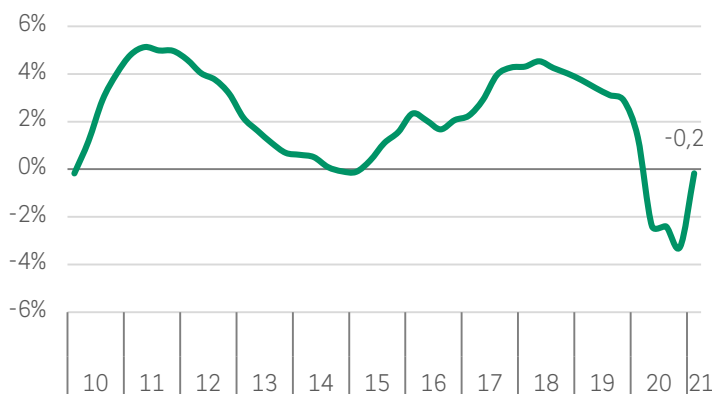
- L'ICC a connu de fortes progressions ces dernières années, notamment avec l'augmentation des prix des matières premières. Malgré la faiblesse de la demande et de l'inflation, la croissance est restée positive en 2020 pour cet indice, mais devrait être modérée en 2021 et 2022.
- Un retour progressif à la hausse de l'ILC a été enregistré en 2017 et confirmé en 2018 et 2019. Cependant, le choc récessif en France (avec une chute du PIB et des ventes de commerce de détail) a entraîné une baisse de cet indice en 2020. Un rebond est attendu en 2021 avant un retour plus modéré en 2022.

## UN CHIFFRE D'AFFAIRES EN HAUSSE SUR LE PREMIER TRIMESTRE

Le taux de croissance du chiffre d'affaires en valeur du commerce de détail progresse de 9,5% par rapport au T1 2020, et en baisse de 0,2% sur une moyenne calculée sur douze mois glissants.

Depuis le début de l'épidémie en février 2020, commerçants et ménages s'adaptent progressivement au « stop and go » sanitaire. D'autant plus que le e-commerce a partiellement pris le relais lors de la fermeture des commerces non-essentiels.

Chiffre d'affaires du commerce de détail  
Taux de croissance en valeur (glissement annuel)



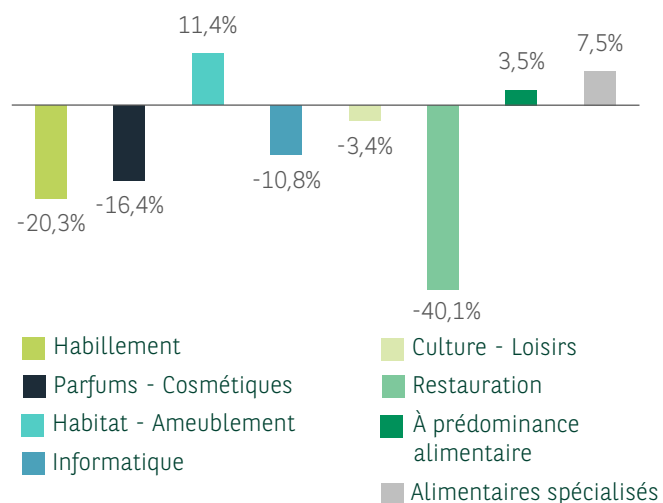
Source : Insee

## DES SITUATIONS DISPARATES SELON LES SECTEURS

Cette progression du chiffre d'affaires est à ventiler selon la typologie de commerce étudiée. Par exemple, les ménages ont continué d'équiper leur foyer au premier trimestre. Les enseignes d'habitat-ameublement présentent ainsi le plus important taux de croissance observé à 11,4%.

Impacté par la crise, les ménages français réduisent leur budget dans le secteur de l'habillement - mode. Le taux de croissance du secteur des parfums - cosmétiques est également en recul, exceptée la partie soin et entretien du corps.

Chiffre d'affaires du commerce de détail  
Taux de croissance en valeur (glissement annuel)

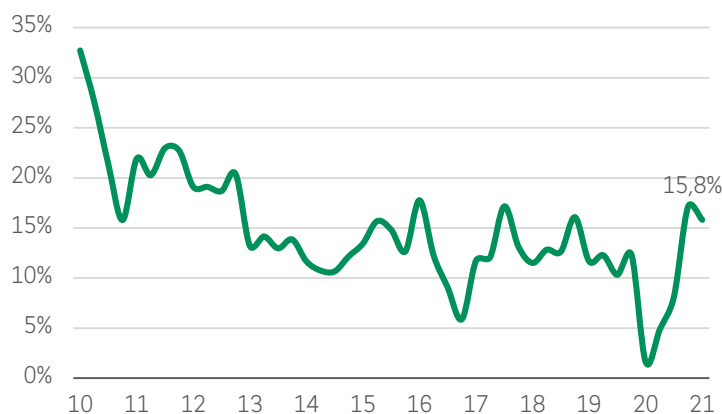


Source : Insee

## LE E-COMMERCE STIMULÉ PAR L'ÉPIDÉMIE

Le ralentissement de la croissance du chiffre d'affaires du e-commerce en 2019 pouvait laisser penser que la vente à distance arrivait à maturité. Avec la crise et la démocratisation de l'acte d'achat dématérialisé, les enseignes misent sur l'omnicanilité. La vente à distance a progressé tout au long de l'année 2020 chez de nombreux retailers et grandes surfaces alimentaires, pourtant historiquement peu tournés vers le e-commerce. Au premier trimestre 2021, la Fevad rapporte un taux de croissance de 15,8% par rapport à la même période en 2020.

Chiffre d'affaires du e-commerce  
Taux de croissance en valeur (données trimestrielles)



Source : Fevad

## RÉOUVERTURE DE LA SAMARITAINE À PARIS

Après plusieurs années de fermeture, la Samaritaine a rouvert ses portes le 23 juin dernier, rue de la Monnaie. Le propriétaire LVMH y a investi 750 millions d'euros pour implanter 20 000 m<sup>2</sup> de commerces orientés luxe. L'absence des clientèles internationales à ce jour pourrait affecter les performances. Le baromètre Mytraffic indique une diminution de la fréquentation du centre de la rue Rivoli de 53% au S1 2020, tandis que Stackr pointe une baisse des visites de 62% lors de la réouverture, par rapport à la même date en 2019 sur le secteur Rivoli-Sebastopol.

## DES CENTRES COMMERCIAUX SOUS PRESSION...

En enrichissant l'offre commerciale d'espaces de loisirs et de restauration, les centres commerciaux ont enregistré leurs meilleures performances des années 2010. Cette dynamique ne s'est pas poursuivie en 2020, même lors des périodes hors confinement avec un indice de fréquentation en recul de 6,4%.

Selon les régions, les centres commerciaux ont fermé entre quatre et huit mois en France, en plus de devoir composer avec les périodes de couvre-feu et les jauges maximales de fréquentation.

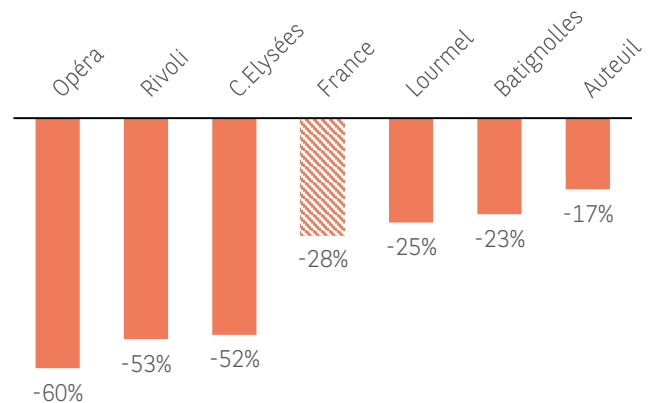
## ...LE COMMERCE DE PÉRIPHÉRIE AUSSI

Les commerces de périphérie catalysent les critiques depuis plusieurs décennies : ils ont d'abord été accusés de déformer les villes, puis de favoriser la consommation de masse et l'artificialisation des sols. C'est ainsi que plusieurs projets de centres commerciaux furent avortés, tel qu'EuropaCity à Gonesse ou récemment Open Sky près de Rennes.

En plus du projet de loi porté par la Convention Citoyenne pour le Climat, le premier ministre Jean Castex a fait parvenir une circulaire sur le rôle des préfets dans l'aménagement commercial et la lutte contre l'artificialisation des sols.

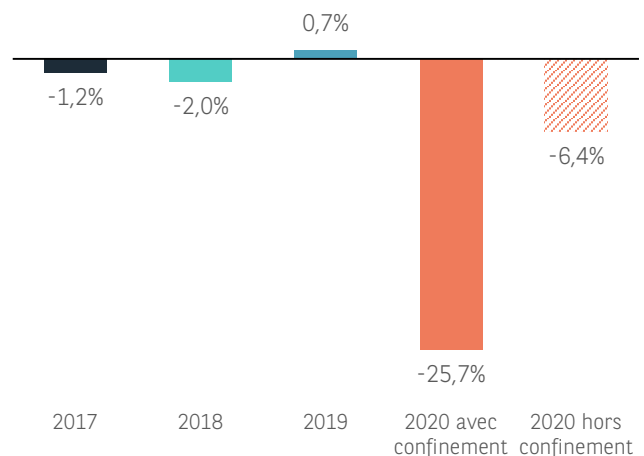
Les contours précis du moratoire sont encore flous. Les discussions qui auront lieu jusqu'à l'été à l'Assemblée Nationale puis au Sénat devraient permettre d'éclaircir les principales zones d'ombre. Toutefois, à la lecture des premiers éléments, il semblerait que le développement de nouveaux m<sup>2</sup> commerciaux ne devrait être autorisé qu'en rénovant des surfaces déjà existantes. Ce moratoire viendra s'ajouter à d'autres instruments déjà en place et qui sont en train de monter en puissance, comme le décret tertiaire ou l'intégration d'un plan de démantèlement (remise en état initial du terrain à la fin de son exploitation, à la charge du propriétaire), dans tout dossier d'instruction d'un permis de construire.

Tendance de fréquentation à Paris  
Taux de croissance au S1 2021 versus S1 2020



Source : Mytraffic

Indice d'activité des centres commerciaux  
Ensemble du panel du CNCC



Source : CNCC

## L'ANNÉE 2021 DÉMARRE TIMIDEMENT POUR LES INVESTISSEURS

Au deuxième trimestre 2021, 246 millions d'euros ont été investis en retail, un volume en baisse de 83,2% par rapport à la même période l'année passée.

Plusieurs transactions d'envergure ont été réalisées, telles que l'acquisition par le groupe Epopée Gestion et Bleu Mercure d'un portefeuille de dix-sept concessions automobiles, la galerie commerçante Canto Perdrix à Martignes comprenant 43 boutiques par une joint-venture entre un fonds et deux privés, ou encore le retail park Île Roche à Sallanches inauguré en 2020 et désormais détenu par VP immobilier.

## LES VOLUMES ENGAGÉS EN PÉRIPHÉRIE SE STABILISENT

Le commerce de périphérie se distingue ce semestre puisque 245 millions d'euros y ont été engagés, en hausse de 9,4% par rapport au S1 2020. Citons notamment l'acquisition par le fonds américain WP Carey & CO d'un portefeuille de trois hypermarchés Casino dans le centre et le sud de la France.

La persistance de l'épidémie fragilise les centres-villes, où les montants investis atteignent un point bas à 200 millions d'euros ce semestre.

Quelques centres commerciaux entiers ont été échangés en régions, alors que les acquisitions se sont portées à Paris sur des cellules précises.

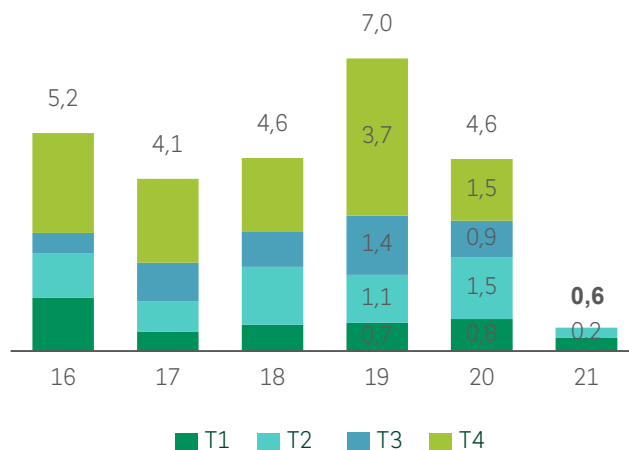
## LES FONDS SONT TOUJOURS LES PREMIERS INVESTISSEURS

Sur les 558 millions d'euros engagés en Commerce en France au premier semestre 2021, 47% ont été portés par des fonds.

Viennent ensuite les investisseurs privés, avec notamment l'acquisition du centre commercial Canto Perdrix situé à Martignes.

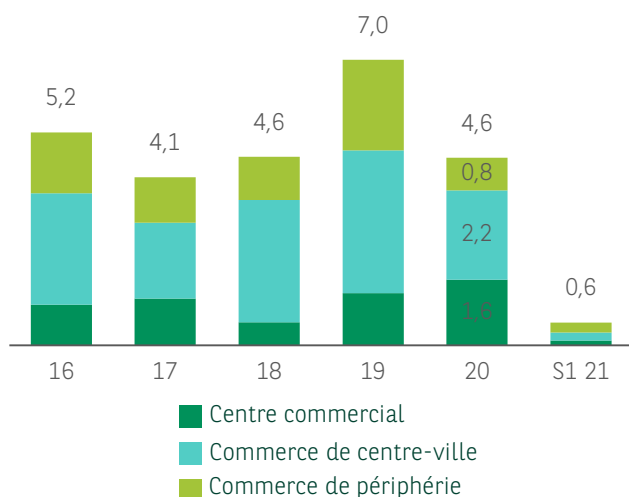
Plusieurs SCPI ont été actives sur ce premier semestre, à l'image de Norma Capital, Primonial ou encore Intergestion.

L'investissement en commerce par trimestre  
En milliards d'euros



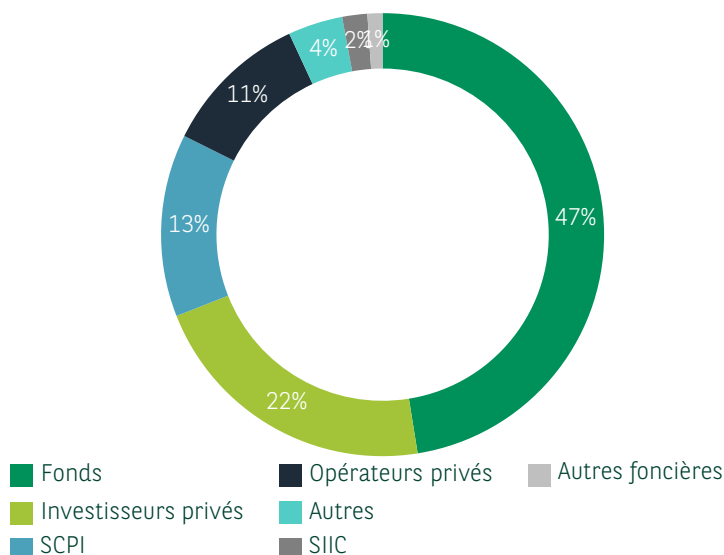
Source : BNP Paribas Real Estate

L'investissement en commerce par typologie  
En milliards d'euros



Source : BNP Paribas Real Estate

L'investissement en commerce par typologie d'acquéreur  
En milliards d'euros



Sources : BNP Paribas Real Estate

# IMPLANTATIONS

(JANVIER 2021)

## 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 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 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<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

Valentin Courtois  
Chargé d'études Commerce  
valentin.courtois@bnpparibas.com

## METIERS

Cyril ZAPRILLA  
Directeur Capital Markets & Utilisateurs Commerce France  
Transactions  
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 20 11  
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