

**AT A GLANCE  
T3 2021****LE MARCHÉ DU COMMERCE EN FRANCE****REPRISE DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT AU TROISIÈME  
TRIMESTRE****+6,3%**

PRÉVISION PIB 2021

**99**INDICE DE CONFIANCE  
DES CONSOMMATEURS AU T2 2021**+1,1%**PRÉVISION T4 2021 (12 MOIS GLISSANTS)  
INDICE DU COÛT DE CONSTRUCTION**+3,1%**PRÉVISION T4 2021 (12 MOIS GLISSANTS)  
INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX**CONTEXTE ÉCONOMIQUE**

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre, le dispositif de prise en charge des coûts fixes des entreprises par l'État succède au fonds de solidarité annoncé en mars 2020. La plupart des entreprises de commerce de détail y sont éligibles, sans restriction liée au chiffre d'affaires ou au nombre d'employés.

L'Insee rehausse ses prévisions de croissance à +6,3% en 2021 et +4,3% en 2022.

L'activité économique est soutenue par un marché du travail plus résilient que prévu, grâce aux mesures de soutien déployées.

La vitesse d'utilisation de « l'épargne-Covid » pourrait stimuler la reprise au cours des prochains trimestres. Aussi, l'indicateur de confiance des consommateurs perd de nouveau du terrain depuis le déconfinement, avec des craintes liées au taux de chômage et des réflexes d'épargne.

**INDÉXATION DES LOYERS**

L'ICC a connu de fortes progressions ces dernières années.

Malgré la faiblesse de la demande et de l'inflation, la croissance est restée positive en 2020 pour l'indice du coût de la construction, mais devrait rester limitée 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.

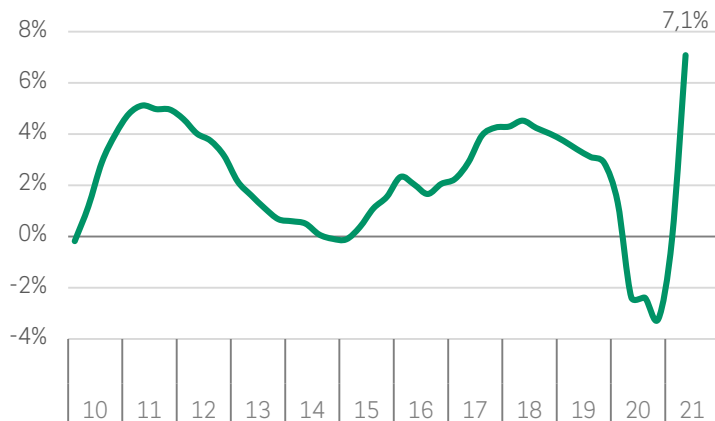
Un rebond est attendu fin 2021 avant un retour plus modéré en 2022.

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

Le chiffre d'affaires du commerce de détail progresse en valeur de 18,4% par rapport au T2 2020 (trimestre du premier confinement), et de 7,1% sur douze mois.

À court terme, les commerçants pourraient être soutenus par la hausse des dépenses permise par l'épargne constituée lors des précédents pics de l'épidémie, en plus de la dynamique de création d'emplois marchands. À moyen terme, le plan France Relance vise à soutenir les entreprises et le tissu industriel dans ses capacités à se financer, à embaucher, à investir et se moderniser.

Chiffre d'affaires du commerce de détail  
Taux de croissance en valeur au T2 (glissement annuel)

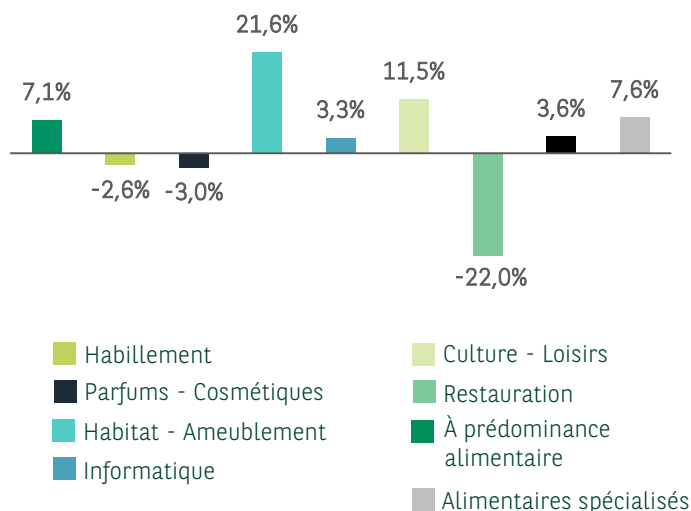


Source : Insee

## UN RETOUR PROGRESSIF DE LA CROISSANCE SUR TOUS LES SECTEURS

Seul le chiffre d'affaires du secteur de la restauration est en fort recul, -22,0% au T2 2021 sur douze mois. Les secteurs habillement et parfumerie-cosmétiques s'approchent progressivement de leur niveau pré-crise sanitaire, alors que les secteurs informatique et culture-loisirs présentent de nouveau des chiffres d'affaires en croissance. Le secteur de l'habitat - ameublement continue d'afficher de fortes hausses, dynamisé par la progression du logement individuel dans les ventes immobilières notamment dans la région francilienne.

Chiffre d'affaires du commerce de détail  
Taux de croissance en valeur au T2 (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 continue de progresser et trouvent dans le quick commerce de nouveaux relais de croissance. Au deuxième trimestre 2021, la Fevad rapporte un taux de croissance de 25,1% par rapport à la même période en 2020.

Chiffre d'affaires du e-commerce  
Taux de croissance en valeur au T2 (données trimestrielles)



Source : Fevad

## UN RETOUR GRADUEL À DES NIVEAUX PRÉ-COVID POUR LA FRÉQUENTATION

Le footfall en France est revenu cet été à son niveau pré-covid. La poursuite de la campagne de vaccination face aux potentiels nouveaux variants viendront confirmer ou non ce rebond de fréquentation, alors que la traduction en termes de dépenses par les ménages pourrait être plus diffuse dans le temps.

Côté investissement, l'écart de valorisation pourrait s'accroître entre les emplacements prime qui ont déjà démontré leur résilience au cours des multiples crises récentes, et certains emplacements secondaires fragilisés par le manque de demande.

## UN REGAIN D'ACTIVITÉ DANS LES CENTRES COMMERCIAUX

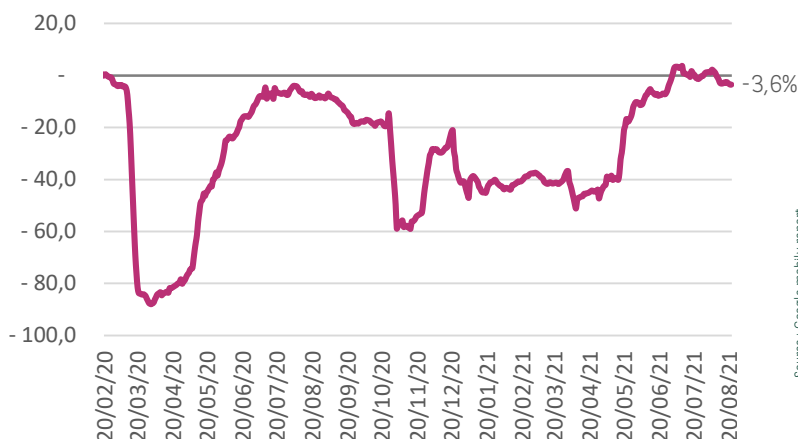
Après un point bas atteint en 2020, les centres commerciaux retrouvent progressivement leur niveau d'activité pré-covid. Mi-août 2021, le pass sanitaire était requis pour accéder à 143 centres sur les quelques 800 existants. Les centres d'Île-de-France et du Sud sont davantage concernés et observent une baisse plus forte de leur fréquentation au 16 août (-28% en Île-de-France contre -23% en France). La fin du pass sanitaire dans les centres commerciaux en septembre pourrait accompagner la reprise de la fréquentation, alors que la CNCC suppose qu'une partie de l'épargne covid pourrait être utilisée pour acheter des biens de consommation.

## LA CRISE RENFORCE LE MODÈLE DU RETAIL PARK

Avant la crise sanitaire, le modèle de la maison individuelle et du tout voiture était remis en cause par une partie de l'opinion, avec des incidences sur l'aménagement des métropoles.

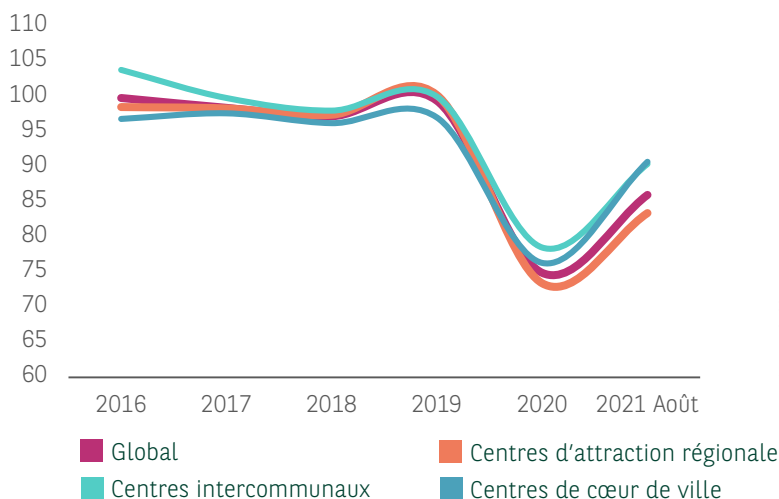
La crise sanitaire a bénéficié aux retail parks. Les enseignes qui y sont présentes développent un business model reposant sur la maîtrise des coûts, plus faibles dans ces zones commerciales, alors que la fréquentation y a été davantage préservée.

Évolution du nombre de visiteurs dans les commerces et les lieux de loisirs  
Sept jours glissants



Source : Google mobility report

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



Source : CNCC

Projet d'ouverture de retail park

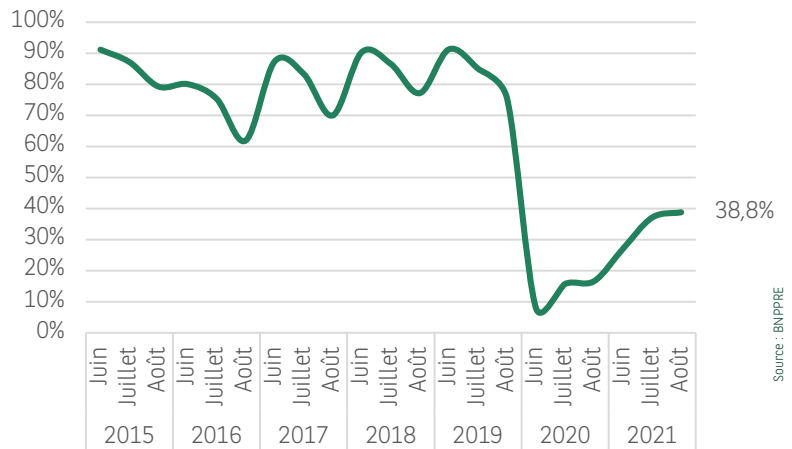
Projet	Commune	Surface m <sup>2</sup>	Type	Développeur
Frunshopping Fourmies	Fourmies	13 000	Création	De Vlier
L'île Roche	Sallanches	12 000	Création	Les Arches Métropole
Pop'A	Autun	11 060	Création	Redeim
L'Escale	Haumont	10 300	Création	JMP Expansion
Parenthèse	Persan	29 900	Création	Sopic
Open Sky	Epagny	11 700	Création	Compagnie de Phalsbourg

Source : Fevad

## UNE TRÈS FAIBLE PRÉSENCE DE TOURISTES INTERNATIONAUX

La clientèle domestique progresse mais ne compense pas l'absence des extra-européens. Les moyen-orientaux ont pu voyager à Paris, mais pas les chinois qui ont privilégié les destinations domestiques. Aussi, il faudra surveiller les retours de leurs ressortissants étudiants, seuls prescriptions d'opinion vers la Chine. Enseignes et investisseurs oscillent donc entre concepts pensés pour les locaux (développement d'espace de vente d'articles de seconde main comme le 7<sup>e</sup> ciel au Printemps) et pour les internationaux (extension des boutique Cartier rue de la Paix et Louis Vuitton aux Champs-Élysées).

Taux d'occupation mensuel des hôtels à Paris intramuros en été  
En pourcentage



Source : BNPPIRE

## LE QUICK COMMERCE SE DÉVELOPPE À TOUTE VITESSE

Fin septembre, Gorillas annonce boucler sa troisième levée de fonds pour 809 millions d'euros. Une opération courante en 2021 pour ces sociétés de livraison de courses ultra-rapides dites du quick commerce, Picnic ayant levé 600 millions d'euros une semaine plus tôt. Provenant du monde de la tech, ces acteurs plutôt internationaux investissent les métropoles pour défier les géants de la distribution alimentaire. En quelques clics, ces start-ups nous livrent nos courses sept jours sur sept pour une somme modique. Pour cela, elles s'appuient sur leur réseau propre de magasins, aux nombres de références maîtrisées. Avec plusieurs questions. Quel positionnement des municipalités, face à leur développement qui pourrait impacter le commerce de proximité ? Le quick commerce redéfinira-t-il les attentes des consommateurs, ou restera-t-il un acteur répondant à une logique de dépannage en centre urbain ?

Livreur de courses à domicile à Paris  
Exemple ci-bas de Cajoo



Source : SortiràParis

## LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE ENTRE EN JEU

Après deux années de consultation et de débat, la loi Climat & Résilience a été promulguée puis publiée au journal officiel le 24 août 2021. Elle vient affecter les acteurs du retail, dans un contexte de défiance vis-à-vis du développement de l'immobilier commercial (un moratoire venant en parallèle encadrer sa progression). Quelques mesures phares : instauration d'un éco-score évaluant l'impact sur l'environnement des biens et services présentés en magasin, limitation de la publicité promouvant les produits polluants, obligation d'atteindre 20% des surfaces de vente à la vente en vrac d'ici 2030 pour toutes les grandes et moyennes surfaces de plus de 400 m<sup>2</sup>. En revanche, la construction de nouveaux entrepôts par les purs e-commerçants est toujours autorisée. Si certains commerçants ont plaidé pour une extension de l'interdiction de construire de nouvelles surfaces aux acteurs e-commerce, d'autres distributeurs, enseignes et petits commerçants doivent rentabiliser les montants investis dans la digitalisation de leur offre commerciale.

## UN TROISIÈME TRIMESTRE SYNONYME DE REBOND POUR L'INVESTISSEMENT

Après neuf mois, 1,8 milliard d'euros ont été investis en commerce, un volume en baisse de -41,1% par rapport à la même période l'année passée.

Citons toutefois l'acquisition au troisième trimestre par le groupement Goldman Sachs/Immobel du 277 rue Saint-Honoré pour 102 millions d'euros. Quelques portefeuilles ont été transactés, comme la cession de 11 actifs Intersport à Mata Capital et Foncière Atland. D'autres enseignes ont poursuivi une stratégie d'asset light, à l'image de Decathlon qui cède 27 actifs au fonds singapourien IREIT Global.

## UNE RÉPARTITION ÉQUILBRÉE DES MONTANTS INVESTIS PAR TYPOLOGIE

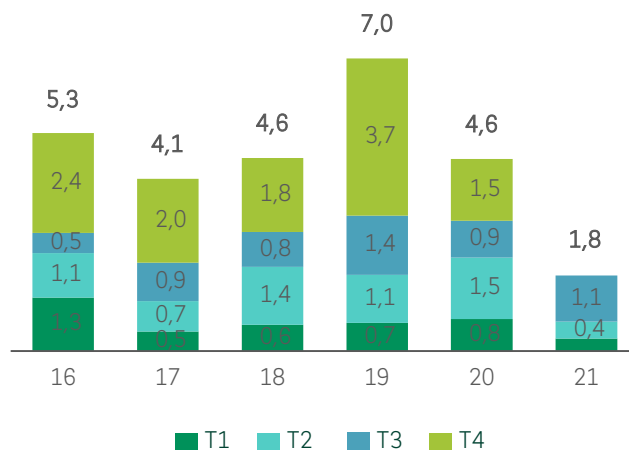
Le commerce de périphérie se distingue sur les neuf premiers mois de 2021 puisque 666 millions d'euros y ont été engagés, en hausse de 11,8% par rapport à la même période en 2020. Citons notamment la cession de nombreux actifs Decathlon, Intersport ou encore Casino. Le retour des transactions d'envergure dans la capitale a permis au commerce de centre-ville d'enregistrer un troisième trimestre plus conforme à ses standards, portant les montants engagés dans cette typologie sur les neuf premiers mois de l'année à 662 millions d'euros.

## LES FONDS SONT TOUJOURS LES PREMIERS INVESTISSEURS

Sur les 1,8 milliard d'euros engagés en Commerce en France au cours des neuf premiers mois de 2021, 64% ont été portés par des fonds. Le sudafricain Lighthouse a acquis quatre centres commerciaux en province (Saint-Sever et Docks 76 à Rouen, Rivetoile à Strasbourg et Docks Vauban à Dunkerque) pour 300 millions d'euros.

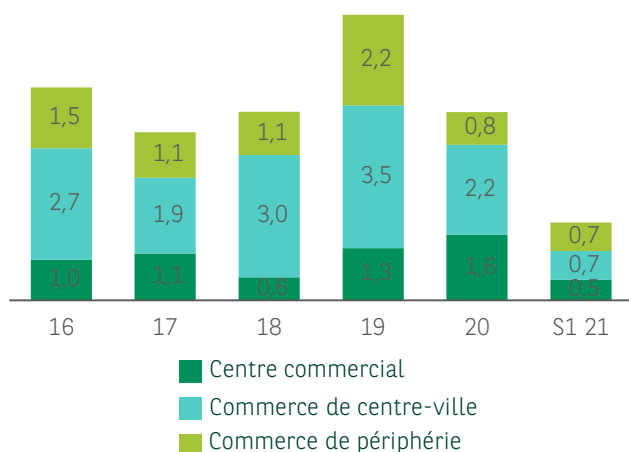
Viennent ensuite les SCPI, avec notamment Affinités Pierre de Groupama Reim qui s'est porté acquéreur de deux commerces Foot Locker et Sephora rue de Rivoli. Le centre commercial Carré sud de Nimes a été cédé par des investisseurs privés à la foncière Frey.

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



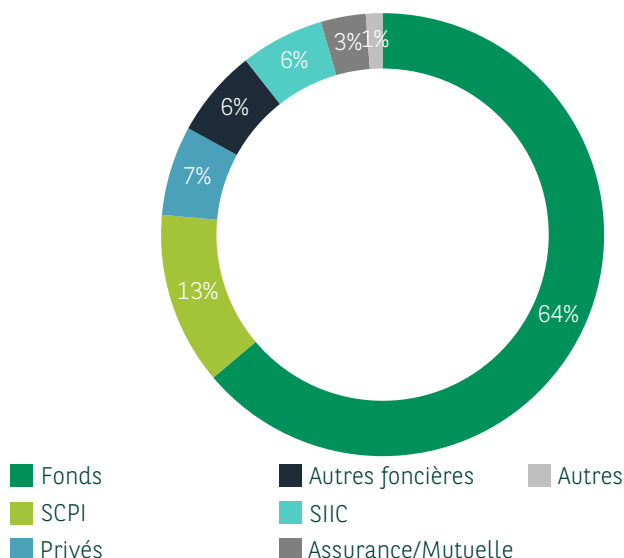
Source : BNP Paribas Real Estate

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

Emmanuel TARNAUD  
Directeur Asset Management Commerce  
Investment Management  
Tél. : +33 (0)6 74 70 70 00  
Emmanuel.tarnaud@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