



## AT A GLANCE **T1 2023**

### LE MARCHÉ DU COMMERCE EN FRANCE

Un marché de l'investissement en trompe-l'œil où des transactions significatives émergent

**+0,5 %**  
PIB 2023

(Estimation BNP Paribas - Avril 2023)

**+4,8 %**  
INFLATION 2023

(Estimation BNP Paribas - Avril 2023)

**+0,1 %**  
CONSOMMATION DES  
MÉNAGES 2023

(Estimation BNP Paribas - Avril 2023)

**+5,6 %**  
INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX  
MOYENNE 2023

(Estimation BNP Paribas - Avril 2023)

### 2023 : UNE ANNÉE CHARNIÈRE

Après 2022, où les perspectives économiques se sont dégradées tout au long de l'année, 2023 permet un retour d'optimisme. Malgré une année 2022 marquée par l'invasion en Ukraine et des prix en augmentation continue, l'économie française se montre résiliente et affiche une croissance affaiblie mais positive. Après +2,6 % enregistré en 2022, le PIB pourrait s'élever à +0,5 % en 2023.

L'inflation reste cependant très élevée et a atteint son record depuis le début de la crise en février, à +6,3 % a/a. La désinflation devrait se produire graduellement au cours de l'année, mais cette augmentation des prix pèse sur le pouvoir d'achat et la consommation des Français, tous deux en baisse en 2022. Cela maintient la confiance des ménages à son plus bas.

Le bon niveau d'emploi avec un taux de chômage faible (7,0 % au T4 2022) continue cependant de soutenir

l'économie, permettant aux indices des directeurs d'achats de se maintenir à des niveaux neutres malgré les incertitudes.

En Europe, l'inflation, enregistrée à +6,9 % en mars, est en diminution sur 5 mois consécutifs. Celle-ci a cependant changé d'origine, puisque l'énergie marquait -0,9% a/a. L'inflation « core » (+5,7 %) ainsi que les prix alimentaires (+15,4 %) vont limiter la vitesse de désinflation.

La Banque Centrale Européenne continue de relever ses taux directeurs pour éviter une inflation persistante. Entre juillet 2022 et mars 2023, le taux de refinancement a été augmenté de 350 points de base, et s'élève à 3,5 % en avril. Suivant l'évolution de l'inflation dans les mois à venir, elle pourrait les remonter de 25 à 50 points de base supplémentaires au deuxième trimestre 2023.

### HAUSSE DE L'INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX

Une grande part des loyers commerciaux sont indexés aujourd'hui sur l'ICC ou l'ILC. L'ICC est généralement la référence pour les boutiques de centre-ville. Celui-ci a connu une envolée en 2022, porté notamment par l'augmentation des prix des matières premières et les pénuries liées au conflit en Ukraine.

A l'instar de l'IPC, 2021 aura marqué le début du rebond de l'ICC qui a continué de grimper tout au long de l'année 2022 mais devrait retomber cette année.

Les loyers de la quasi-totalité des magasins installés dans des centres commerciaux sont indexés sur l'ILC. Un

retour progressif à la hausse 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 fort rebond a eu lieu en 2021 et 2022, poussant le gouvernement à plafonner les indexations de loyer sur l'ILC à +3,5 % pour les PME entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre 2023, contre un ILC de 6,3 % enregistré pour les grandes enseignes au T1.

## L'INFLATION PÈSE SUR LA CONFIANCE DES MÉNAGES

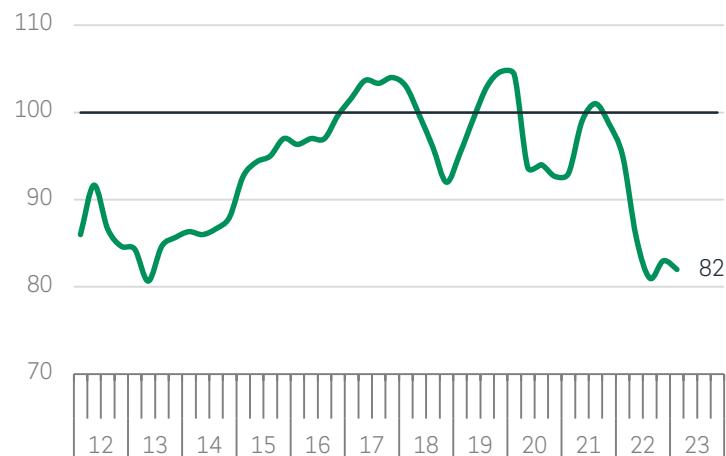
Après plus d'une année en berne, les deux enquêtes phares de conjoncture auprès des ménages et des entreprises étaient remontées au deuxième trimestre de 2021, après une accélération de la campagne de vaccination et la reprise de l'activité économique, mais ont à nouveau plongé avec le déclenchement du conflit en Ukraine.

L'inflation croissante, les risques de perte en pouvoir d'achat (en recul en 2022), et l'incertitude quant à l'évolution de la guerre ont amené la confiance des ménages à son niveau le plus bas jamais enregistré à 81 au T3 2022, quatre trimestres de baisses consécutives, et 82 au T4 2022.

L'absence de nouvelles positives et le climat social tendu l'empêchent de se redresser en ce début d'année. En un an au T1 2023, l'indice a perdu 13 points.

### Confiance des ménages

Des inquiétudes centrées sur l'inflation



Source : Insee

## HAUSSE GLOBALE DES PRIX DES PRODUITS DE GRANDE CONSOMMATION

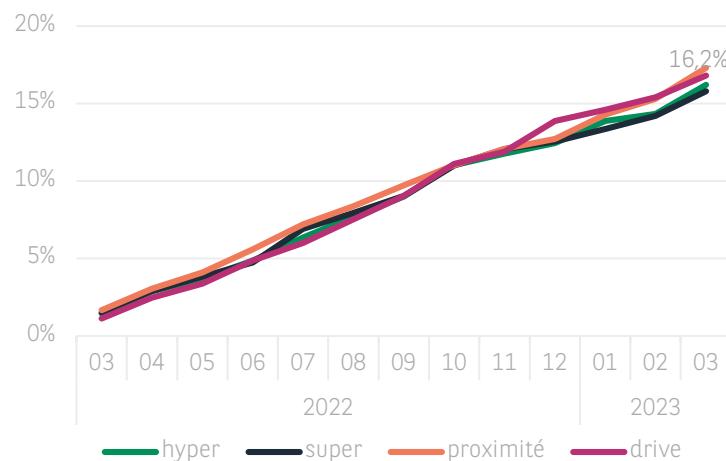
L'inflation moyenne a monté tout au long de l'année pour atteindre +16,2 %, en moyenne à un an, tous produits confondus (alimentaire et petit bazar) en mars 2023, et +18 % en cumul sur 2 ans. Elle augmente de +1,8 % en mars 2023.

Dans les enseignes de proximité, la hausse est de 17,3 % depuis mars 2022. Les prix dans les drive progressent de 16,8 %. Les prix dans les hypermarchés et supermarchés sont, eux, en hausse de 16,2 % et 15,8 % sur un an.

Ce sont les produits de premiers prix qui voient leur prix augmenter le plus au cours de l'année (+21,1 % en un an), devant les marques de distributeurs (+19,3 %) et les marques nationales (+14,7 %).

### Inflation à 1 an - Evolution des prix au T1 2023 en fonction des circuits

Les prix de tous les circuits sont en hausse



Source : Circana

## LE MARCHÉ DU E-COMMERCE EN CROISSANCE MALGRÉ L'INFLATION

Au quatrième trimestre 2022, la Fevad rapporte un taux de croissance du e-commerce de +15,8 % par rapport à la même période en 2021.

Le chiffre d'affaires continue de croître de 42,8 milliards d'euros au T4, un record, pour atteindre un montant cumulé de 146,9 milliards d'euros pour l'année 2022. Cela représente une hausse de 13,8 % lorsque l'on regarde le chiffre d'affaires de 2021. Le panier moyen est lui aussi en augmentation sur un an pour atteindre 65 €.

L'augmentation des ventes de services se poursuit, +36 % sur un an, portée notamment par les ventes en ligne dans les secteurs du tourisme, des transports et des loisirs. Les ventes des produits sont en baisse de 7 % sur un an, mais restent en hausse de 33 % par rapport à l'avant COVID.

Le potentiel du e-commerce a été stimulé par la crise sanitaire et représentait 12,5 % de la vente de produits dans le commerce de détail (en 2022).

### Chiffre d'affaires du e-commerce

Taux de croissance en valeur au T4 2022 (données trimestrielles)



## LÉGÈRE BAISSE DU CHIFFRE D'AFFAIRES DU COMMERCE DE DÉTAIL

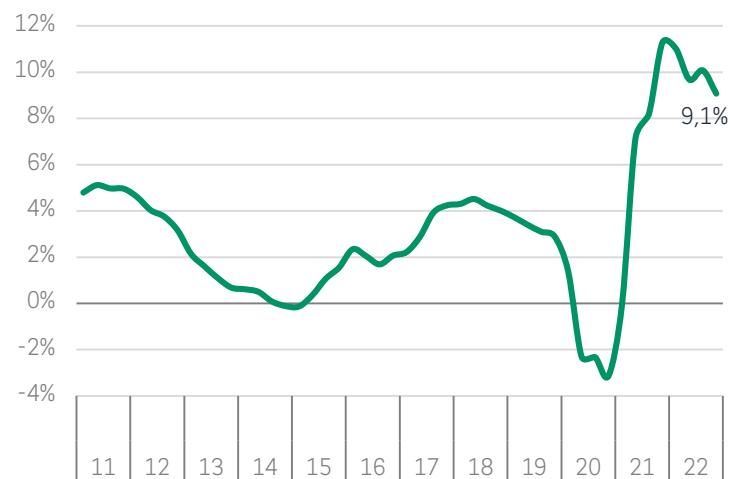
Le chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur progresse de 9,1 % au quatrième trimestre de 2022 en glissement annuel, tandis qu'il progressait de 10,9 % au premier trimestre de l'année. Le contexte national et international pèse sur les chiffres d'affaires.

Face à l'augmentation des prix et un pouvoir d'achat en baisse, ainsi qu'un contexte économique incertain, la consommation des français a diminué en 2022. Elle pourrait se maintenir en 2023 avant de rebondir l'année prochaine.

La hausse des prix continuera à peser sur le pouvoir d'achat et la consommation des Français. La confiance des ménages reste ainsi à un niveau historiquement faible.

### Chiffre d'affaires du commerce de détail

Taux de croissance en valeur au T4 2022 (glissement annuel)



Source : Insee

## UNE HAUSSE DES CHIFFRES D'AFFAIRES GÉNÉRALE

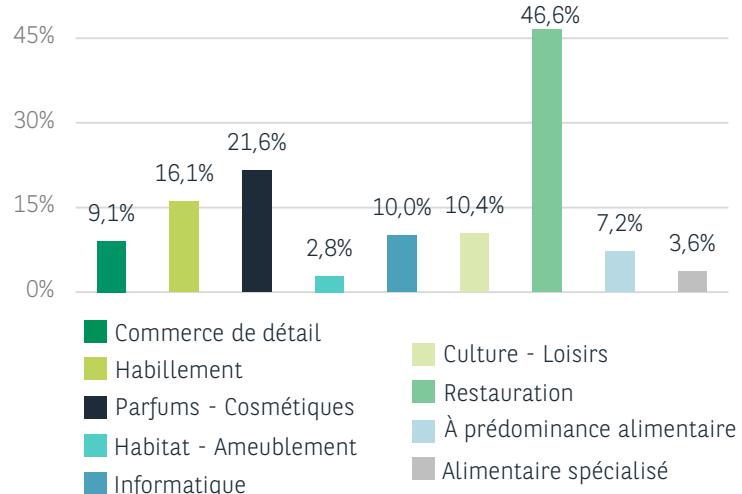
À l'instar des trimestres précédents, tous les secteurs du commerce de détail voient leur chiffre d'affaires progresser au quatrième trimestre. Le chiffre d'affaires du commerce de détail dans sa globalité croît de 9,1 % en glissement annuel.

Le secteur de la restauration croît de plus de 46 %, récupérant des trimestres des années 2020 et 2021 perturbés par la COVID-19.

Ce phénomène s'observe également pour le secteur des parfums et cosmétiques, en hausse de 21,6 %, et celui de l'habillement, en hausse de plus de 16 % après des mois de fermeture des commerces dits non essentiels ayant grandement impactés les chiffres d'affaires des dernières années. Les chiffres d'affaires par secteur en valeur sont supérieurs en 2022 à ceux de 2019, l'inflation expliquant en partie ces hausses.

### Chiffre d'affaires du commerce de détail

Taux de croissance en valeur au T4 2022 (glissement annuel)



Source : Insee

## LES LOYERS « PRIME » PARISIENS RESTENT STABLES

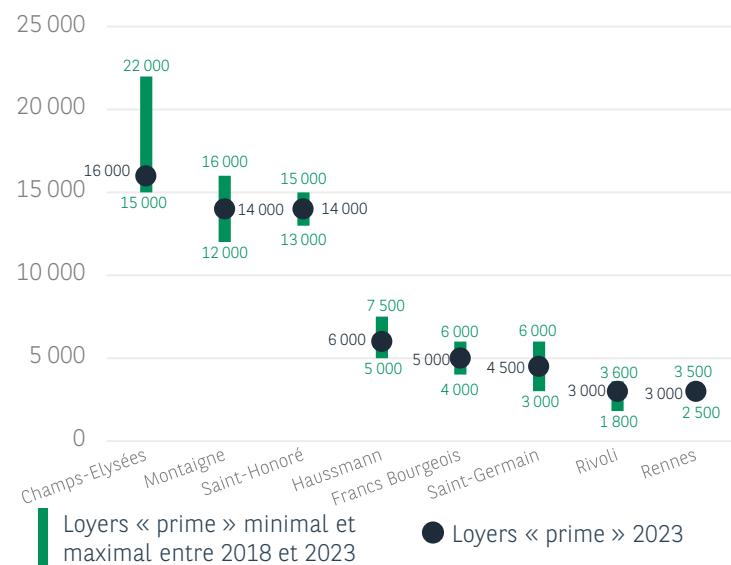
Trois artères parisiennes voient leurs loyers « prime » se stabiliser entre 14 000 € et 15 000 € / m<sup>2</sup> au T1 2023 : les Champs-Elysées, l'avenue Montaigne et la rue Saint-Honoré. Elles restent les artères offrant les loyers « prime » les plus élevés de notre panel, tirés vers le haut par les enseignes de luxe.

La valeur locative prime sur les Champs-Elysées atteint 15 000 € / m<sup>2</sup>. Des locaux commerciaux significatifs ont trouvé preneur, comme le 52 Champs-Elysées, le 73 Champs Elysées, ou le 120 Champs Elysées. Certaines maisons tendent actuellement à prendre des positions sur le côté pair de l'avenue, davantage ensoleillé mais historiquement moins ciblé que le côté impair.

Le secteur « prime » des Champs-Elysées reste le haut de ceux-ci, de la place Charles de Gaulle à l'avenue George V, mais un mouvement vers le bas des Champs-Elysées est observé jusqu'à l'avenue Franklin D. Roosevelt.

### Loyers « prime » - 8 axes - Paris

En € / m<sup>2</sup> / an



Source : BNP Paribas Real Estate

## LANCLEMENT DU TRIMESTRE ANTI-INFLATION

Les Français réduisent leurs dépenses, alors que l'indice des prix à la consommation est en hausse de 6,2 % sur un an et la hausse des produits alimentaires en hausse de 14,5 % sur la même période selon l'INSEE.

La Banque de France estime que le pic d'inflation alimentaire aurait lieu « vers la fin du premier semestre » 2023.

Pour lutter contre ce phénomène, le gouvernement a lancé le 15 mars 2023 une **opération anti-inflation communes aux principales enseignes de la grande distribution**. Cela intervient après les négociations tarifaires ayant eu lieu entre la grande distribution et les industriels, qui ont mené à des hausses importantes dans les rayons. En échange de la participation à cette opération anti-inflation, Bruno Le Maire, Ministre de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique, souhaiterait rouvrir ces négociations dès le mois de mai, afin que les distributeurs puissent profiter de la baisse des prix des matières premières.

L'objectif de la démarche est que « *les Français puissent avoir sur un panier du quotidien des prix attractifs* » selon Olivia Grégoire, Ministre déléguée chargée des PME, du Commerce, de l'Artisanat et du Tourisme, en **limitant les prix sur des produits sélectionnés**. Un logo commun « **trimestre anti-inflation** » signale les produits liés à cette opération chez tous les distributeurs.

Le **nombre de produits et les types de ceux-ci sont déterminés par les enseignes**, laissées libres de leurs choix. Entre 150 et 500 produits sont affichés avec des prix bloqués pendant 3 mois ou durant une période indéterminée. **Sont principalement concernés des produits d'hygiène et alimentaires** prix bloqués pendant 3 mois ou durant une période indéterminée. Des critiques sont entendues au sujet de différentes enseignes qui auraient augmenté leurs prix avant de les bloquer, qui privilégieraient leurs MDD (marques de distributeur) ou qui ne proposeraient pas un panel de produits équilibré.

E.Leclerc, qui ne souhaitait à l'origine pas participer, arguant déjà offrir des petits prix, a annoncé rejoindre à son tour l'opération pour lutter contre l'inflation avec ses produits Eco+.

Source : Bnp Paribas Real Estate, INSEE, presse



## FRÉQUENTATIONS DES PASSANTS EN HAUSSE SUR LES ARTÈRES ÉTUDIÉES \*

Paris	Artères (numéro)	Moyenne Mars 2022 - Mars 2023	Moyenne Mars 2021 - Mars 2022	Variation sur un an	Variation Moyenne Mars 2022 - Mars 2023 VS Moyenne pré-Covid
Rive droite	Haussmann (64)	2 540 000	1 730 000	+47 %	↗
	Champs Elysées (88)	1 070 000	804 000	+33 %	↗
	St-Honoré (235)	783 000	585 000	+34 %	↗
	Rivoli (98)	704 000	637 000	+11 %	↘
	Montaigne (45)	226 000	175 000	+29 %	↘
	Francs-Bourgeois (10)	552 000	499 000	+11 %	↗
	Opéra (36)	633 000	580 000	+9 %	↘
Rive gauche	Rennes (52)	607 000	487 000	+25 %	↘
	Sèvres (14)	548 000	502 000	+9 %	↘
Villes	Artères (numéro)	Moyenne Mars 2022 - Mars 2023	Moyenne Mars 2021 - Mars 2022	Variation sur un an	Évolution Moyenne Mars 2022 - Mars 2023 VS Moyenne pré-Covid
Bordeaux	Ste-Catherine (11)	2 660 000	2 090 000	+27 %	↗
Montpellier	La Loge (25)	1 720 000	1 370 000	+26 %	↘
Toulouse	Alsace-Lorraine (30)	1 070 000	730 000	+47 %	↘
Nice	Jean Médecin (46)	1 160 000	1 040 000	+12 %	↘
Lyon	République (42)	839 000	718 000	+17 %	↘
Marseille	St-Ferréol (57)	995 000	707 000	+41 %	↗
Nantes	Crébillon (14)	718 000	645 000	+11 %	↘
Lille	Béthune (31)	842 000	683 000	+23 %	↗
Cannes	Antibes (49)	746 000	655 000	+14 %	↗

Source : Mytraffic \* l'indicateur ne représente pas la fréquentation sur l'ensemble de l'artère mais à une adresse fixe

## UN PREMIER TRIMESTRE EN DEÇÀ DU T1 2022

L'investissement en commerce poursuit sur sa lancée, preuve de l'attrait qu'il exerce sur les investisseurs. 1,3 milliard d'euros ont été engagés en commerce en France au T1 2023, au-dessus de la moyenne décennale pour cet actif (0,8 Md €). Le commerce est porté par des transactions majeures, les transactions supérieures à 200 M€ représentant 2/3 des montants investis en commerce.

Le marché est porté par des acteurs français, comme Kering, Mata Capital ou encore BNP PARIBAS REIM et son acquisition du retail park L'Ile Roche. Les Suédois d'Ingka Centres, foncière du groupe Ikea, représentent 40% des montants investis en commerce au T1.

Particularité du T1 2023 : de grosses transactions classées en Vente Utilisateur ont été conclues, représentant près de 800 M€ non comptabilisés dans ces chiffres (comme l'acquisition par Kering du 12-14 Castiglione).

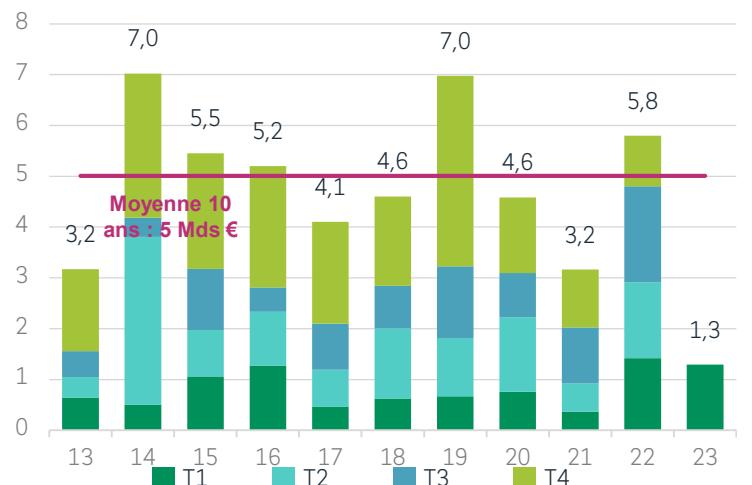
## DES TRANSACTIONS MARQUANTES POUR TOUTES LES TYPOLOGIES

Au T1 2023, toutes les typologies de commerce ont su attirer des investisseurs :

- Les centres commerciaux sont en tête grâce à la cession du centre commercial Italie 2 et de l'extension Italik pour 520 millions d'euros ;
- En high street, la transaction majeure est la vente du 35 avenue Montaigne (seule la partie louée à Valentino est comptée) à Kering pour 230 M€ ;
- Quant au commerce de périphérie, notons la cession du portefeuille Marques Avenue à Mata Capital pour 200 M€, composé de 5 biens dont 4 localisés en Ile-de-France.

### L'investissement en commerce par trimestre

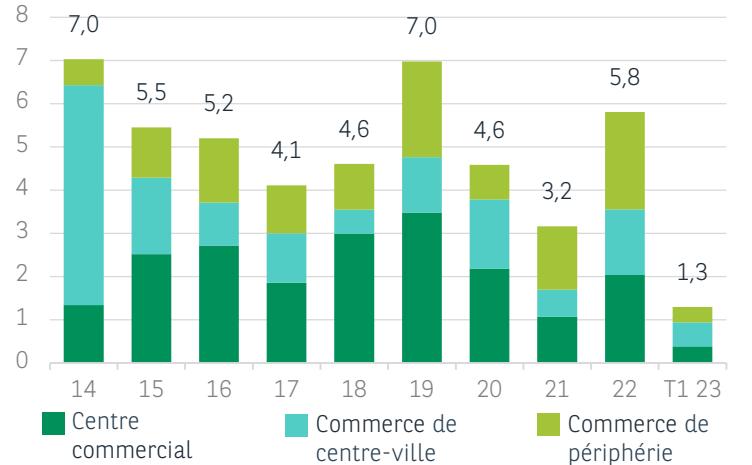
En milliards d'euros



Sources : Immostat / BNP PRE

### L'investissement en commerce par typologie

En milliards d'euros



Sources : Immostat / BNP PRE

### Taux de rendement « prime » par typologie & OAT 10 ans

En %



Source : BNP PRE

## DÉCOMPRESSION DES TAUX DE RENDEMENT « PRIME »

Suivant les tendances déjà observées aux trimestres précédents, l'OAT 10 ans France, estimé à 2,8 % au T1 2023, comprime fortement la prime de risque pour les actifs immobiliers. En conséquence, les taux de rendement « prime » progressent.

- Le taux « prime » en pied d'immeuble s'est décompressé de 25 points de base, passant de 3,50 % à 3,75 %, et pourrait de nouveau progresser ;
- Le taux « prime » pour les centres commerciaux atteint 5 % au 1er avril 2023 ;
- Quant aux retail parks, ils restent très prisés par les investisseurs comme l'est le commerce de périphérie, avec des taux « prime » stabilisés à 5,25 % pour les meilleurs actifs.

# IMPLANTATIONS

(JUILLET 2022)

# CONTACT

## SIÈGE SOCIAL

50 cours de l'Île Seguin  
92100 Boulogne-Billancourt  
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

### ANNECY

PAE Des Glaïsins  
19, avenue du Pré-de-Challes  
74940 Annecy-le-Vieux  
Tél. : +33 (0)4 50 64 12 12

### BIARRITZ

26 Allée Marie Pulitzer  
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 3

## GRENOBLE

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-Technopolis 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 Milhaud  
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 XXème 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 Keratret-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

## RESEARCH FRANCE

### Guillaume JOLY

Directeur département France  
Guillaume.joly@realestate.bnpparibas

### Johann LEGRAND

Chargé d'études Commerce  
johann.legrand@realestate.bnpparibas

## METIERS

### Cyril ZAPRILLA

Directeur Capital Markets & Utilisateurs Commerce France  
Transactions  
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 91  
Cyril.zaprilla@realestate.bnpparibas

### Vincent VERDENNE

Directeur du Développement Commercial  
Expertise  
Tél. : +33 (0)1 47 59 20 11  
Vincent.verdenne@realestate.bnpparibas

### Grégoire TRIPON

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

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



[www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

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

