



## AT A GLANCE T3 2024

# LE MARCHÉ DU COMMERCE EN FRANCE

## UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PROMETTEUR

### +1,2 %

#### PIB 2024

(Estimation BNP Paribas - Octobre 2024)

### +2,1 %

#### INFLATION 2024

(Estimation BNP Paribas - Octobre 2024)

### +0,7 %

#### CONSOMMATION DES MÉNAGES 2024

(Estimation BNP Paribas Real Estate - Octobre 2024)

### +3,6 %

#### INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX - MOYENNE 2024 (HORS PME PMI)

(Estimation BNP Paribas Real Estate - Octobre 2024)

## LE RETOUR DE LA CROISSANCE

Le PIB français a enregistré une variation de +0,2 % au premier trimestre, permettant d'envisager une croissance de +1,1 % cette année, après +0,9 % en 2023. Celle-ci pourrait être soutenue par la consommation des ménages, grâce à un pouvoir d'achat qui reprend des couleurs (+0,5 % au premier trimestre) avec le recul de l'inflation. 2025 pourrait se placer dans le prolongement, avec une croissance attendue à +1,4 %.

Après une inflation moyenne de +4,9 % en 2023, la désinflation a atteint l'objectif avec une évolution de l'IPC redescendue à +2,1 % a/a en juin. L'inflation pourrait passer sous la barre des 2 % au second semestre.

La croissance de la zone Euro est attendue à +0,8 % en 2024, après avoir enregistré +0,5 % en 2023.

Après un pic à +6,3 % a/a en février 2023, la désinflation s'est enclenchée mécaniquement au premier semestre pour une moyenne annuelle est de +4,9 %. L'IPC affiche une croissance de +1,1 % a/a en septembre, tirée par une contribution négative de l'énergie (-3,3 %). L'inflation devrait désormais rester sous l'objectif et pourrait s'élever à +2,1 % en moyenne cette année, puis +1,6 % l'année prochaine.

Après l'énergie qui a été la composante principale en 2023, l'augmentation des prix alimentaire qui tirait l'inflation vers le haut en 2023 est désormais complètement retombée (+0,5 % a/a en septembre). Ce sont aujourd'hui les services qui y contribuent le plus, avec une croissance de +2,4 %, principalement due aux revalorisations salariales.

## 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.

À l'instar de l'IPC, l'ICC a commencé à redescendre à la fin de l'année 2023 et devrait retrouver une croissance plus modérée en 2024.

Les loyers de la quasi-totalité des magasins installés dans des centres commerciaux sont indexés sur l'ILC. La forte poussée inflationniste en 2021 et 2022, a poussé le gouvernement à plafonner les indexations de loyer sur l'ILC à +3,5 % pour les PME à partir du deuxième trimestre 2022.

Ce « bouclier loyer » a été prolongé jusqu'au premier trimestre 2024, et les loyers suivent désormais à nouveau l'indice, qui devrait toutefois repasser en dessous de ce seuil de 3,5 % au deuxième semestre.

## LE CHIFFRE D'AFFAIRES DU COMMERCE DE DÉTAIL EN BAISSÉ

Le chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur **progressait de 2,0 %** en juillet 2024 en variation annuelle, tandis qu'il progressait de 2,7 % au premier trimestre de 2024.

Le contexte national et international pèse sur les chiffres d'affaires. Ainsi, si le taux de croissance **en volume** était, lui, de -0,8 % en avril 2024, il s'affichait en juillet 2024 en baisse, à **-0,3 %**.

Les enseignes du commerce spécialisé ont été touchées par la baisse de pouvoir d'achat des ménages, impacté par les hausses des prix. La **confiance des ménages** s'affichait à 93 après une amélioration constatée tout au long de l'année 2023.

## LES CHIFFRES D'AFFAIRES EN VALEUR EN HAUSSE

Différents secteurs du commerce de détail voient leur **chiffre d'affaires progresser** au T2 2024. Ce n'est toutefois pas le cas pour les secteurs de l'habillement, de l'équipement de la maison et de l'informatique, en baisse.

Le secteur des parfums et beauté, en hausse de 13,8 %, est toujours le plus performant sur le trimestre.

Les secteurs alimentaire non spécialisé et alimentaire spécialisé sont en croissance de 1,8 % et 4,5 %.

Les chiffres d'affaires par secteur en valeur progressent, mais l'inflation explique en partie ces hausses en valeur. La hausse en volume, elle, ne suit pas la même trajectoire.

## RETOUR CONFIRMÉ DU TRAFIC AÉRIEN EN ÎLE-DE-FRANCE

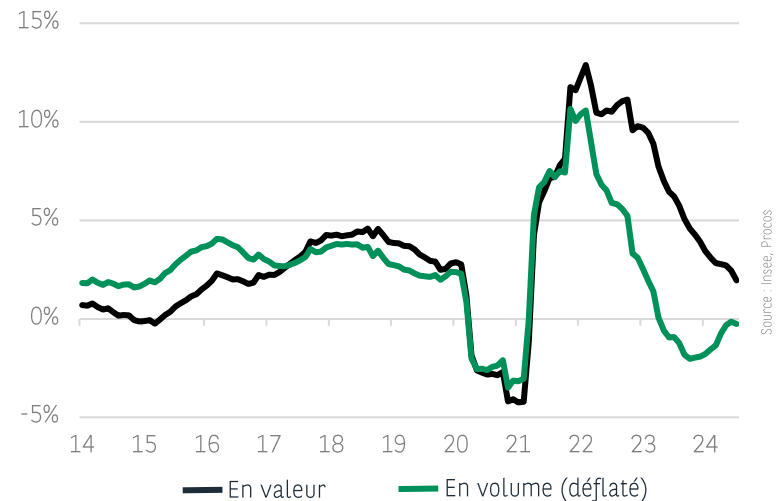
Le trafic aérien dans les deux aéroports Paris-Charles de Gaulle et Orly est proche de ses niveaux d'avant Covid-19.

Près de 70 millions de passagers sont passés par les aéroports de Paris entre janvier et août 2024, dont plus de **10,2 millions en août**. Cela représente une **hausse de 4,7 %** par rapport au même mois en 2023, et **98,3 % du trafic de 2019**.

Le **retour des voyageurs en provenance d'Asie est confirmé** (en hausse de 18,9 % par rapport à août 2023). Cela représente **85,5 % du trafic de 2019** en provenance de cette région du monde.

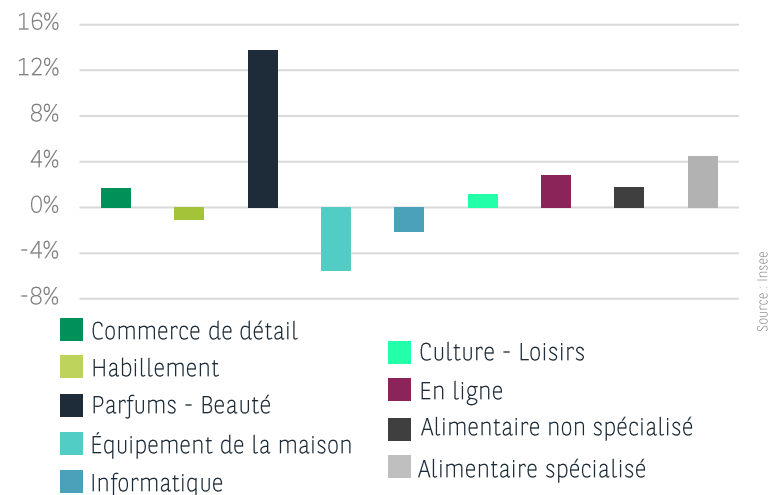
### Chiffre d'affaires du commerce de détail

Taux de croissance en valeur au T2 2024 (glissement annuel)



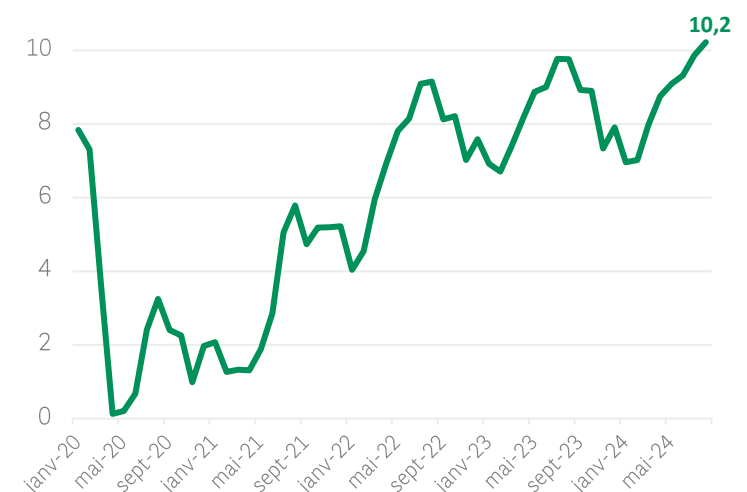
### Chiffre d'affaires du commerce de détail

Taux de croissance en valeur au T2 2024 (glissement annuel)



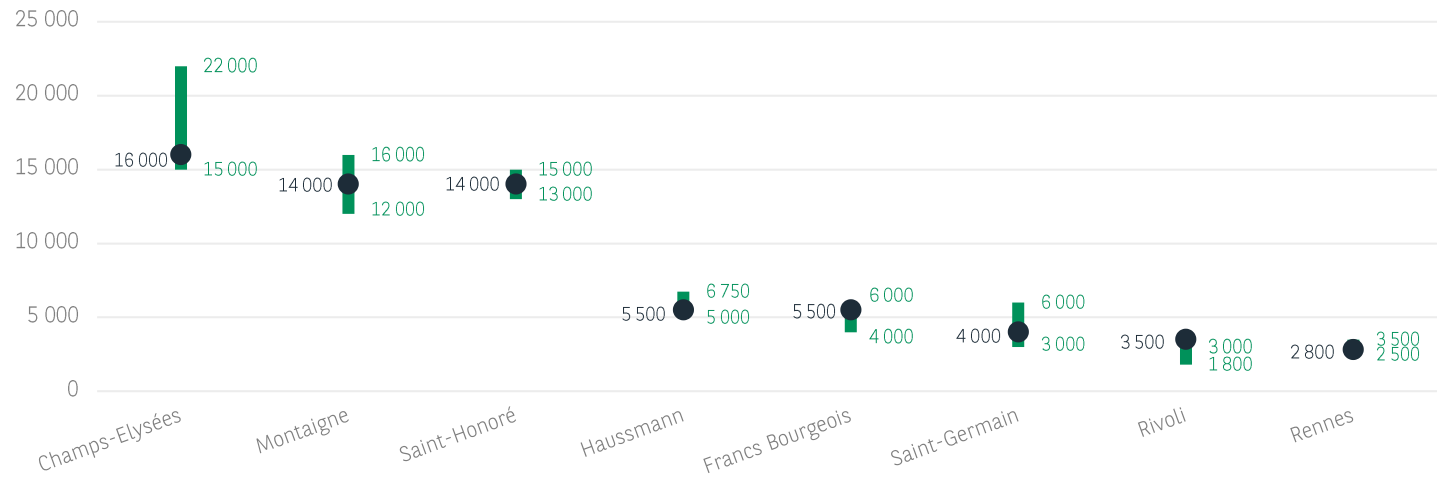
### Trafic aérien dans les aéroports de Paris (ORLY+CDG)

Nombre de passagers en millions



### LES LOYERS « PRIME » SUR 8 AXES PARISIENS STAGNENT

En € / m<sup>2</sup> / an



■ Loyers « prime » minimal et maximal entre 2019 et 2023  
● Loyers « prime » S1 2024

Source : BNP Paribas Real Estate

### PARTS DE MARCHÉ DES PRODUITS DE GRANDE CONSOMMATION



© AdobeStock\_479478348\_monicallillo

#### Parts de marché en valeur des PGC\* - Top 10 Septembre 2024

Évolution Vs. Septembre 2023

Enseignes	Parts de marché	Évolution
E. Leclerc	24,3 %	↗
Intermarché	16,6 %	↗
Système U	11,4 %	↗
Carrefour	11,2 %	↗
Lidl	7,9 %	↗
Carrefour Market	6,5 %	↘
Auchan	6,2 %	↗
Carrefour Proximité	3,2 %	↗
Aldi	2,7 %	↔
Auchan Supermarché	2,2 %	↗

\*Produits de grande consommation

Source : Kantar, éditions Dauvers, presse

### LE MARCHÉ DU E-COMMERCE EN CROISSANCE

Au second trimestre 2024, la Fevad (fédération du e-commerce et de la vente à distance) rapporte **un taux de croissance du e-commerce de 8,4 %** par rapport à la même période en 2023.

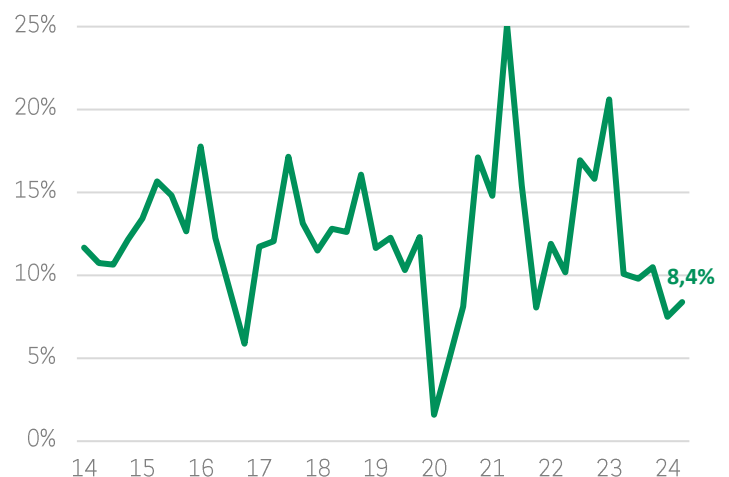
Son **chiffre d'affaires** atteint 42,7 milliards d'euros en trois mois. Le **nombre de transactions** est par ailleurs en hausse de 9,3 % (625 millions de transactions recensées), signe que pour la première fois depuis deux ans, la croissance du e-commerce n'est plus seulement tirée par la hausse des prix, mais aussi par un nombre de transactions en augmentation.

Les **ventes de produits** sont en hausse, +5 % par rapport à la même période en 2023. Une augmentation du nombre de commandes est à souligner.

Les **ventes de services**, elles, progressent de +10,5 %.

#### Chiffre d'affaires du e-commerce

Taux de croissance en valeur au T2 2024 (données trimestrielles)



Source : Fevad

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

Paris	Artères	Fréquentation Septembre 2024	Moyenne mensuelle Septembre 2023 - Septembre 2024	Variation sur 1 an	Variation sur 2 ans
Rive droite	Champs Elysées	5 409 700	5 769 208	↘	↗
	Hausmann	6 961 700	6 557 915	↗	↗ ↗
	St-Honoré	2 990 600	2 526 677	↘	↗
	Montaigne	1 767 200	1 567 377	↗	↗ ↗
	Rivoli	9 259 700	8 262 300	↗	↗
	Francs-Bourgeois	856 500	816 077	↗	↗
	Fb St-Honoré	2 586 900	2 341 877	↘	↗
Rive gauche	Rennes	3 445 200	3 017 515	↗	↗ ↗
	St-Germain	7 111 200	6 881 454	↗	↗ ↗



© Shutterstock\_1488046427\_Varavin88

Source : Mytraffic \* l'indicateur représente la fréquentation sur l'ensemble du périmètre défini par Mytraffic

Villes	Artères	Fréquentation Septembre 2024	Moyenne mensuelle Septembre 2023 - Septembre 2024	Variation sur 1 an	Variation sur 2 ans
Bordeaux	Ste-Catherine	2 253 000	2 208 692	↗ ↗	↗ ↗ ↗
Montpellier	Centre-ville	1 993 100	1 902 715	↗	↗ ↗ ↗
Toulouse	Alsace-Lorraine	1 941 500	1 753 754	↗	↗ ↗
Nice	Jean Médecin	1 809 300	1 869 369	↗	↗
Lyon	République	3 163 300	2 907 046	↗ ↗	↗ ↗
Marseille	St-Ferréol	500 200	490 100	↗	↗ ↗
Lille	Béthune	757 300	584 192	↗	↗ ↗
Cannes	Antibes	1 002 100	1 168 238	↗	↗ ↗

↗ Hausse de +1 % à +15 %

↗ ↗ Hausse de +15 % à +30 %

↗ ↗ ↗ Hausse de +30 %

↘ Baisse

## UN BON TROISIÈME TRIMESTRE

Après un premier semestre moribond, l'investissement en commerce se reprend. Il représente **1,9 milliard d'euros** en 9 mois, en baisse de 15 % par rapport à la même période en 2023, soit **19 % des engagements en immobilier d'entreprise**.

L'investissement en commerce représente **0,8 milliard d'euros** au troisième trimestre, en hausse de **+ 101 %** par rapport au T3 2023.

Plusieurs transactions d'importance sont en attente, preuve que le marché frémit, guettant quelques signes positifs afin de repartir vers l'avant, validant ainsi au cours de la fin d'année et de début 2025 les tendances positives observées.

À noter : **0,8 milliard d'euros** n'est pas comptabilisé dans les volumes. Il s'agit de **Ventes Utilisateurs**, réalisées par les géants du luxe CHANEL, HERMÈS ou ARMANI.

## UN EXCELLENT TRIMESTRE POUR LA PÉRIPHÉRIE

La **périphérie** représente **58 % des montants** investis au cours de la période, avec **1,1 milliard d'euros**. Parmi les transactions d'ampleur, citons TIKEHAU et l'acquisition d'un PORTEFEUILLE CASINO, AB SAGAX et la prise d'une partie d'un PORTEFEUILLE METRO CASH & CARRY ou le portefeuille AZUR (4 hypermarchés) acquis par des privés. Cette typologie affiche **+45 % par rapport aux trois premiers trimestres** de 2023.

Le **commerce de centre-ville** représente **28 % des montants investis en commerce** lors des 9 premiers mois de l'année avec **0,5 milliard d'euros transacté**. L'acquisition par BLACKSTONE des boutiques des 249 - 251 RUE SAINT-HONORÉ à Paris peut être citée.

Les **centres commerciaux** représentent **15 % des investissements** en commerce, et **0,3 milliard d'euros** en 9 mois. Le CENTRE COMMERCIAL LA VALENTINE a ainsi été acquis par SERRIS REIM, représentant une des seules transactions pour cette typologie.

## STABILISATION DES TAUX DE RENDEMENT « PRIME »

L'OAT 10 ans France, s'élevant à 2,92 % au T3 2024, comprime la prime de risque pour les actifs immobiliers, faisant progresser les taux de rendement « prime ».

La hausse des taux immobiliers a permis de reconstituer en partie la prime de risque immobilière.

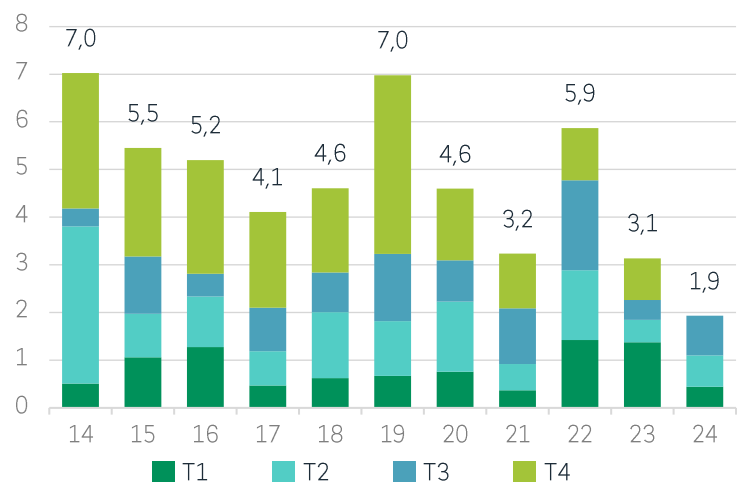
Le taux « prime » en **pied d'immeuble** se stabilise à hauteur à **4,25 %** ;

Le taux « prime » pour les **centres commerciaux** est également stable, à **5 %** ;

Les **actifs de périphérie** restent prisés par les investisseurs. Leurs taux « prime » se stabilisent à **6,25 %** pour les meilleurs actifs.

### L'investissement en commerce par trimestre

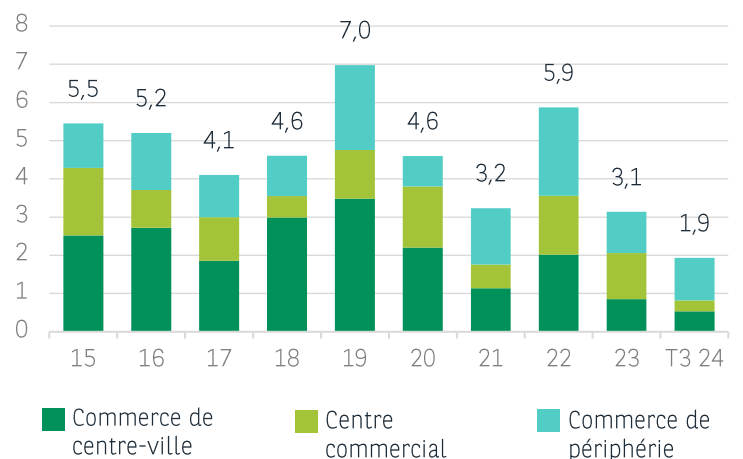
En milliards d'euros



Sources : Immostat / BNPPE

### L'investissement en commerce par typologie

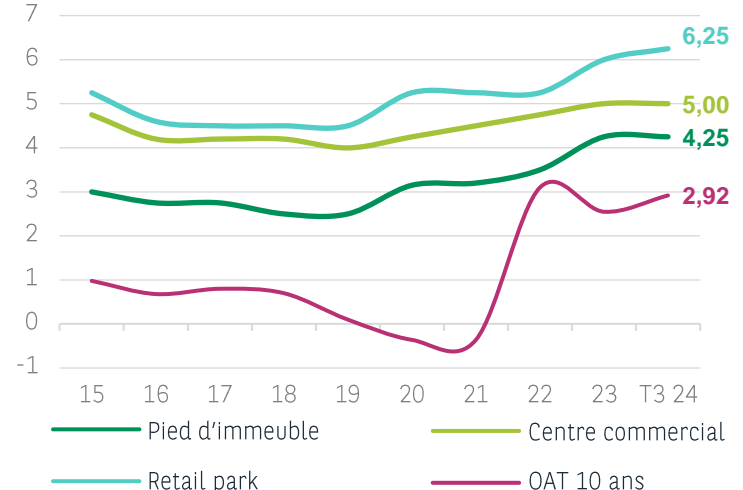
En milliards d'euros



Sources : Immostat / BNPPE

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

En %



Source : BNPPE



## IMPLANTATIONS FRANCE

(janvier 2023)

### ÎLE-DE-FRANCE

#### SIÈGE SOCIAL

50 cours de l'île Seguin  
CS 50280  
92650 Boulogne-Billancourt Cedex  
Tél.: +33 1 55 65 20 04

#### 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 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 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

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 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 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

**Johann LEGRAND**  
Chargé d'études Commerce  
johann.legrand@realestate.bnpparibas

**Lucie MATHIEU**  
Directrice Études & Data  
lucie.mathieu@realestate.bnpparibas

