



AT A GLANCE T4 2024

LE MARCHÉ DU COMMERCE EN FRANCE

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT RECULE POUR MIEUX REBONDIR

Credit: AdobeStock_508938993_Grand Warszawski

+0,8 %

PIB 2025

(Estimation BNP Paribas - Décembre 2024)

+1,1 %

INFLATION 2025

(Estimation BNP Paribas - Décembre 2024)

+0,9 %

CONSOMMATION DES MÉNAGES 2025

(Estimation BNP Paribas Real Estate - Décembre 2024)

89

INDICE DE CONFIANCE DES MÉNAGES EN DÉCEMBRE 2024

(INSEE - Décembre 2024)

LE RETOUR DE LA CROISSANCE

Le PIB français a enregistré une forte progression durant les trois premiers trimestres. Il pourrait toutefois faiblir au quatrième. La croissance moyenne pourrait atteindre +1,1 % en 2024. Le pouvoir d'achat des ménages a repris des couleurs (+0,7 % au troisième trimestre) depuis le début de l'année, avec la poursuite de la désinflation. Ce rebond peine toutefois à se répercuter sur la consommation. L'économie française pourrait ainsi être pénalisée par son fort taux d'épargne, et afficher seulement +0,8 % en 2025.

Après avoir atteint une moyenne de +4,9 % en 2023, la désinflation a terminé sa trajectoire en 2024 pour s'élever à +2,2 % en 2024, et seulement à +1,3 % en décembre.

L'IPC affiche une croissance moyenne sur l'année de +2,2 % a/a. Le quatrième trimestre est cependant bien en-dessous

de l'objectif, puisqu'il affiche +1,2 % a/a. L'inflation devrait rester faible dans les trimestres à venir, avec seulement +1,1 % attendus en 2025 et +1,2 % en 2026.

Ce sont désormais les services qui contribuent le plus à l'inflation, avec une croissance toutefois limitée de +2,3 %, principalement due aux revalorisations salariales.

Les perspectives de croissance du PIB font ressortir une progression de l'activité économique à 10 ans légèrement inférieure à 1,4 % en moyenne annuelle. En parallèle, le taux de chômage devrait se maintenir entre 7 % et 7,5 %.

Le chiffre d'affaires du commerce de détail devrait également connaître une croissance satisfaisante, soutenue par les dépenses des consommateurs et la création d'emplois marchands.

INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX

Une grande part des loyers commerciaux sont aujourd'hui indexés 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.

Le recul de l'IPC en 2024 se répercute toutefois sur l'ICC, qui affiche une baisse trimestrielle lors des T2 et T3.

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 entre le T2 2022 et le T1 2024.

Ce « bouclier loyer » est désormais terminé. L'indice est retombé à +3,0 % au T3, et devrait poursuivre sa diminution dans les trimestres à venir.

LE CHIFFRE D'AFFAIRES DU COMMERCE DE DÉTAIL EN BAISSÉ

Le chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur **progressait de 1,9 %** en octobre 2024 en variation annuelle, tandis qu'il progressait de 2,0 % au second trimestre de 2024.

Le contexte national et international a pesé et pèse encore sur les chiffres d'affaires. Toutefois, si le taux de croissance **en volume** était, lui, de **-0,3 %** en juillet 2024, il s'affichait en octobre 2024 en hausse, à **+1,5 %**, une croissance positive qui n'avait pas été constatée depuis près d'un an et demi.

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 89 après une amélioration constatée au fil des mois.

LES CHIFFRES D'AFFAIRES EN VALEUR EN HAUSSE

Différents secteurs du commerce de détail voient leur **chiffre d'affaires progresser** en valeur au T3 2024. Ce n'est toutefois pas le cas pour les secteurs de l'équipement de la maison et de l'informatique, en baisse.

Le secteur des parfums et beauté, en hausse de 10,8 %, est encore le plus performant sur le trimestre. Le commerce en ligne est également en forte croissance, de +8,9 %.

Les secteurs alimentaire non spécialisé et alimentaire spécialisé sont en croissance respectivement de 0,5 % et 4,3 %.

Les chiffres d'affaires par secteur en valeur progressent, mais l'inflation explique en partie ces hausses en valeur. Le chiffre d'affaires en volume, lui, ne suit pas la même trajectoire, mais se reprend progressivement.

RETOUR CONFIRMÉ DU TRAFIC AÉRIEN EN ÎLE-DE-FRANCE

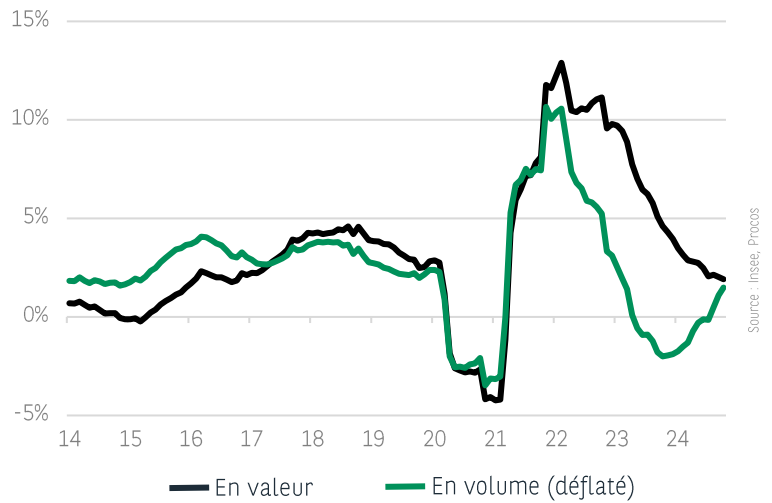
Le trafic aérien dans les deux aéroports Paris-Charles de Gaulle et Orly est proche de ses niveaux d'avant Covid-19.

Près de 95 millions de passagers sont passés par les aéroports parisiens de Paris-Charles de Gaulle et Orly entre janvier et novembre 2024, dont plus de **7,5 millions en novembre**. Cela représente une **hausse de 2,7 %** par rapport au même mois en 2023, et **95,1 % du trafic de 2019**.

Le **retour des voyageurs en provenance d'Asie est confirmé** (en hausse de 15,5 % par rapport à 2023). Cela représente **93,8 % du trafic de 2019** en provenance de cette région du monde.

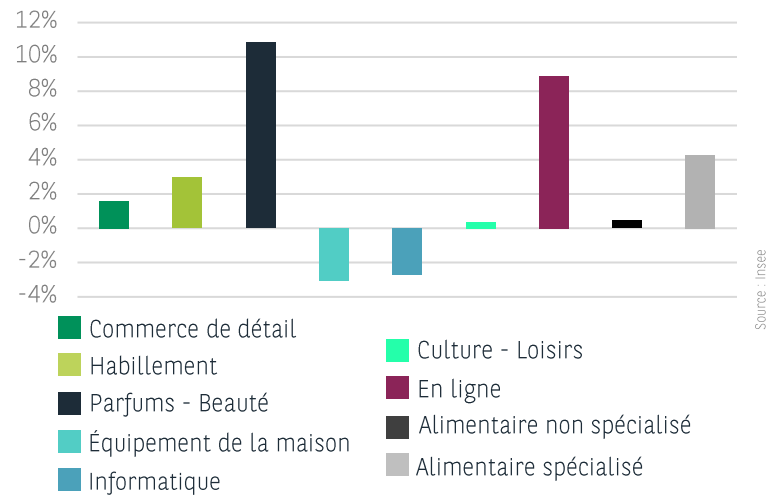
Chiffre d'affaires du commerce de détail

Taux de croissance en valeur au T3 2024 (glissement annuel)



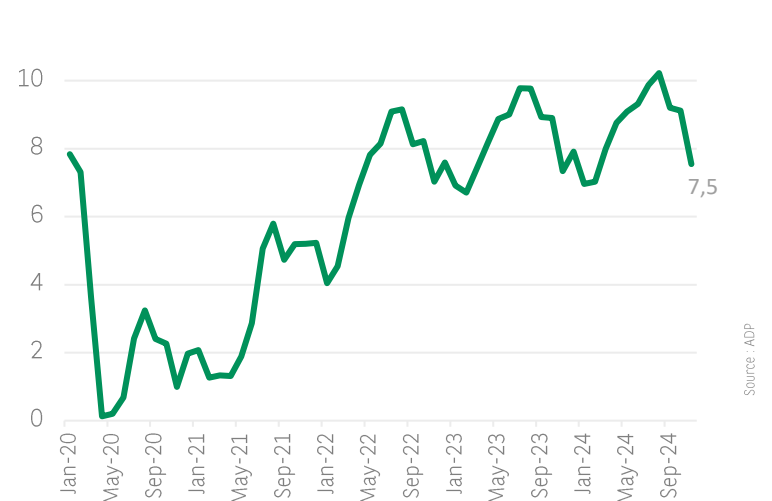
Chiffre d'affaires du commerce de détail

Taux de croissance en valeur au T3 2024 (glissement annuel)



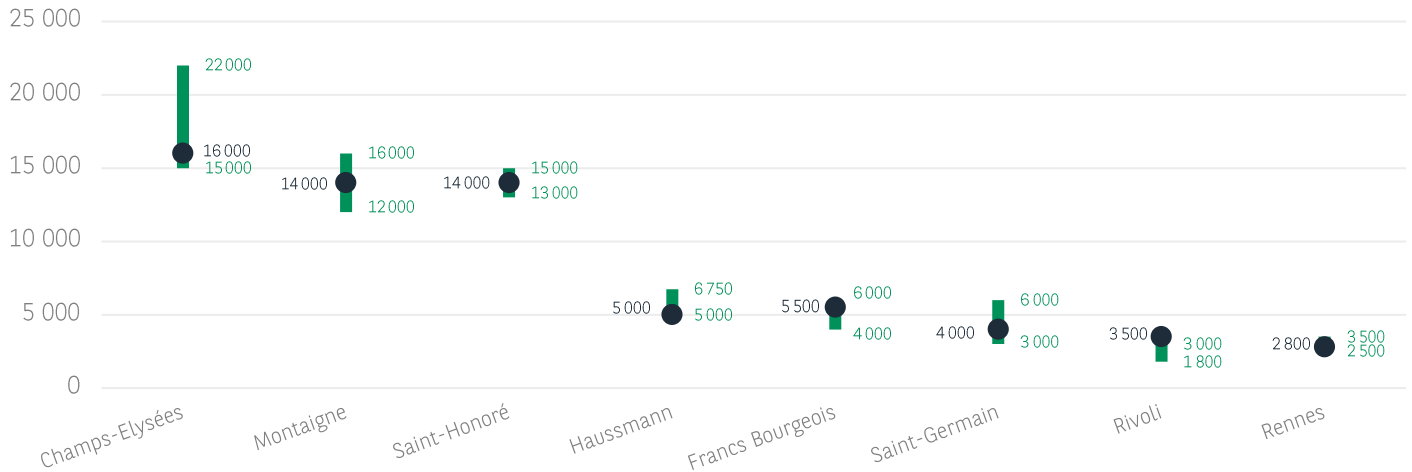
Trafic aérien dans les aéroports de Paris (ORLY+CDG)

Nombre de passagers en millions



LES LOYERS « PRIME » SUR 8 AXES PARISIENS

En € / m² / an



Loyers « prime » minimal et maximal entre 2019 et 2023

● Loyers « prime » 2024

Source : BNP Paribas Real Estate

PARTS DE MARCHÉ DES DISTRIBUTEURS ALIMENTAIRES



© AdobeStock_479478348_monicallio

Parts de marché en valeur des PGC* - Top Décembre 2024

Évolution Vs. Décembre 2023

Distributeurs alimentaires	Parts de marché	Évolution
Groupement E. Leclerc	24,1 %	↗
Groupe Carrefour	20,5 %	↗
Groupement Mousquetaires	17,0 %	↗
Coopérative U	12,1 %	↗
Auchan Retail	8,8 %	↗
Lidl	7,9 %	↗
Groupe Casino	3,1 %	↘
Aldi	2,7 %	↘

*Produits de grande consommation

Source : Kantar, éditions Dauvers, presse

LE MARCHÉ DU E-COMMERCE EN CROISSANCE

Au troisième trimestre 2024, la Fevad (fédération du e-commerce et de la vente à distance) rapporte **un taux de croissance du e-commerce de 12,5 %** par rapport à la même période en 2023.

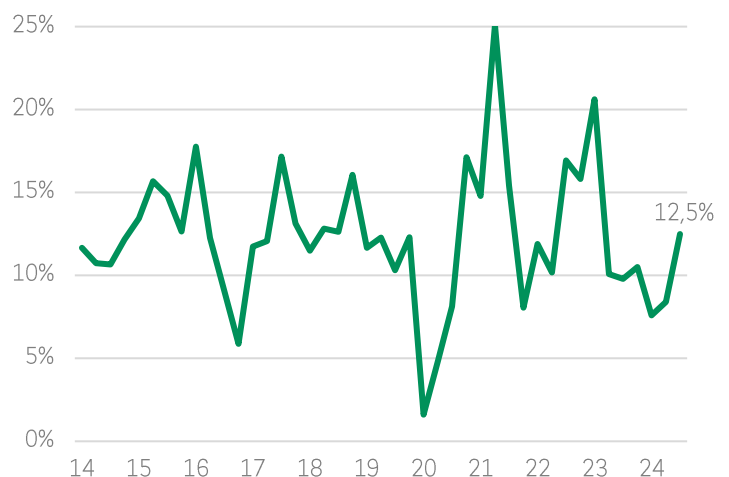
Son **chiffre d'affaires** atteint 43,1 milliards d'euros en trois mois, nouveau record pour un troisième trimestre. Le **nombre de transactions** est en hausse de 13,6 % sur un an (651 millions de transactions recensées). Le panier moyen est, lui, en baisse, représentant 66€.

Les **ventes de produits** sont en hausse, +3 % par rapport à la même période en 2023, confirmant la reprise observée depuis le début d'année. Une augmentation du nombre de commandes est à souligner.

Les **ventes de services**, elles, progressent, profitant des échéances sportives de l'été ayant bénéficié aux secteurs des transports, tourisme et loisirs.

Chiffre d'affaires du e-commerce

Taux de croissance en valeur au T3 2024 (données trimestrielles)



Source : Fevad

FRÉQUENTATIONS DES PASSANTS EN HAUSSE SUR LES ARTÈRES ÉTUDIÉES *

Paris	Artères	Fréquentation Décembre 2024	Moyenne mensuelle Décembre 2023 - Décembre 2024	Variation sur 1 an	Variation sur 2 ans
Rive droite	Champs Elysées	7 050 200	5 792 938	↘	↗
	Hausmann	8 123 300	6 713 062	↗	↗ ↗
	St-Honoré	3 568 900	2 701 500	↗	↗
	Montaigne	2 096 000	1 624 369	↗	↗ ↗
	Rivoli	10 487 400	8 709 046	↗	↗ ↗
	Francs-Bourgeois	942 100	846 277	↗	↗
	Fb St-Honoré	2 893 000	2 356 669	↘	↗
Rive gauche	Rennes	3 473 100	3 141 862	↗	↗ ↗
	St-Germain	7 648 200	6 908 192	↗	↗



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

Villes	Artères	Fréquentation Décembre 2024	Moyenne mensuelle Décembre 2023 - Décembre 2024	Variation sur 1 an	Variation sur 2 ans
Bordeaux	Ste-Catherine	2 462 900	2 282 308	↗ ↗	↗ ↗ ↗
Montpellier	Centre-ville	2 133 200	1 969 631	↗	↗ ↗
Toulouse	Alsace-Lorraine	2 566 900	1 890 362	↗	↗ ↗ ↗
Nice	Jean Médecin	2 323 700	1 950 708	↗	↗
Lyon	République	4 177 500	3 140 631	↗ ↗	↗ ↗ ↗
Marseille	St-Ferréol	616 500	519 646	↗	↗ ↗
Lille	Béthune	877 300	625 723	↗ ↗	↗ ↗ ↗
Cannes	Antibes	1 253 600	1 190 015	↗	↗ ↗

↗ Hausse de +1 % à +15 % ↗ ↗ Hausse de +15 % à +30 % ↗ ↗ ↗ Hausse de +30 % ↘ Baisse

UN QUATRIÈME TRIMESTRE EN-DESSOUS DES ATTENTES

L'investissement en commerce accueille 2025 avec espoir. S'il représentait 21 % des engagements en immobilier d'entreprise en 2023, le commerce ne représente que **16 % des montants investis en 2024**. Dans un marché porté par les acteurs européens, **2,4 milliards d'euros** ont été investis en commerce, soit une baisse de 47 % par rapport à la moyenne décennale.

400 millions d'euros ont été investis durant le T4, une contraction de 59 % par rapport au T4 2023. Attention toutefois, ce montant ne tient, notamment, pas compte du PORTEFEUILLE DE 4 RETAIL PARKS acquis par BATIPART auprès de FREY pour 113 M€.

L'acquisition du centre commercial **RIOM SUD** par SOFIDY représente la plus grosse transaction du trimestre. Plusieurs transactions d'importance, dont les signatures étaient attendues fin 2024, pourraient être finalisées début 2025, pour un début d'année s'annonçant prometteur.

LA PÉRIPHÉRIE RESTE RECHERCHÉE

La **périphérie** a porté le marché au cours du quatrième trimestre, comme elle l'a fait tout au long de l'année. Elle représente **56 % des montants engagés** en commerce en 2024 et **1,4 milliard d'euros**. Parmi les transactions d'ampleur de ce dernier trimestre, citons SOFIDY et l'acquisition du retail park LES ALLÉES DE CORMEILLES, ou PATRIMOINE ET COMMERCE et la prise d'un PORTEFEUILLE DE 13 ACTIFS. Cette typologie s'affiche en hausse de **+27 %** par rapport à 2023.

Le **commerce de centre-ville** représente **29 % des montants investis en commerce** lors de l'année avec **700 millions d'euros transactés**. L'acquisition par MIMCO CAPITAL de la BOULANGERIE LOUISE sur les Champs-Élysées peut être citée.

Les **centres commerciaux** représentent **15 % des investissements** en commerce, et **400 millions d'euros** en un an, soit une baisse de -70 %. Le CENTRE COMMERCIAL NAYEL à Lorient a été acquis durant le T4 par MTV CAPITAL.

STABILISATION DES TAUX DE RENDEMENT « PRIME »

L'OAT 10 ans France, estimé à 3,18 % à fin décembre 2024, comprime la prime de risque pour les actifs immobiliers.

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

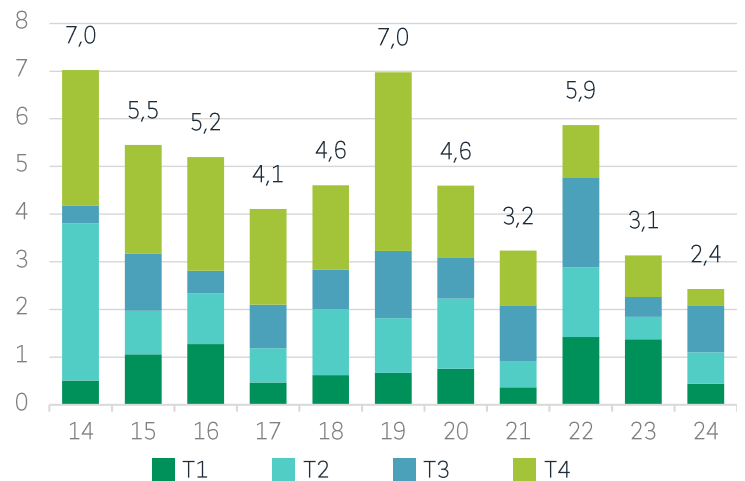
Le taux « prime » pour les **centres commerciaux** est également stable, à **5 %** ;

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

Une compression des taux « prime » est envisageable en 2025, et ce, dès la première partie de l'année.

L'investissement en commerce par trimestre

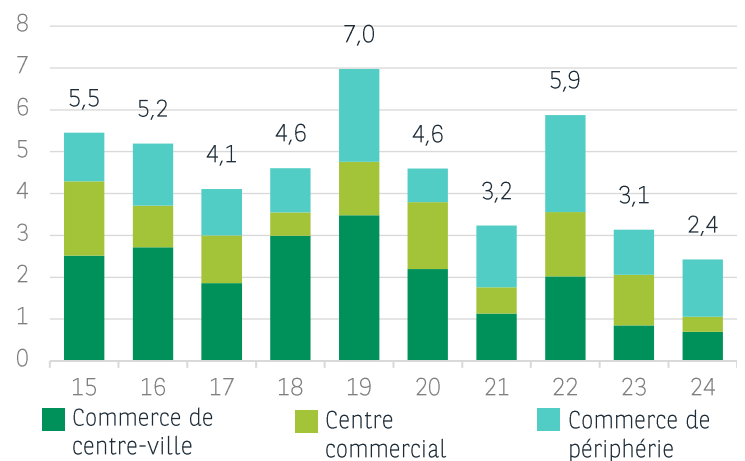
En milliards d'euros



Sources : Immostat / BNPPRE

L'investissement en commerce par typologie

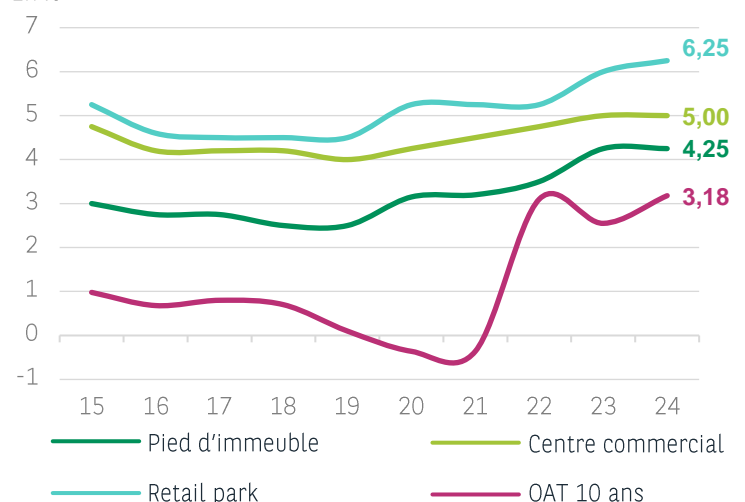
En milliards d'euros



Sources : Immostat / BNPPRE

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

En %



Source : BNPPRE



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

