

# Marché des commerces en France

*Snapshot T3  
2022*



# Marché des commerces en France

*Snapshot T3 2022*

1.

Economie

2.

Consommation  
et chiffres  
d'affaires

3.

E-  
commerce

4.

Loyers et  
valeurs  
locatives

5.

Le Parc

6.

Investissement

1.

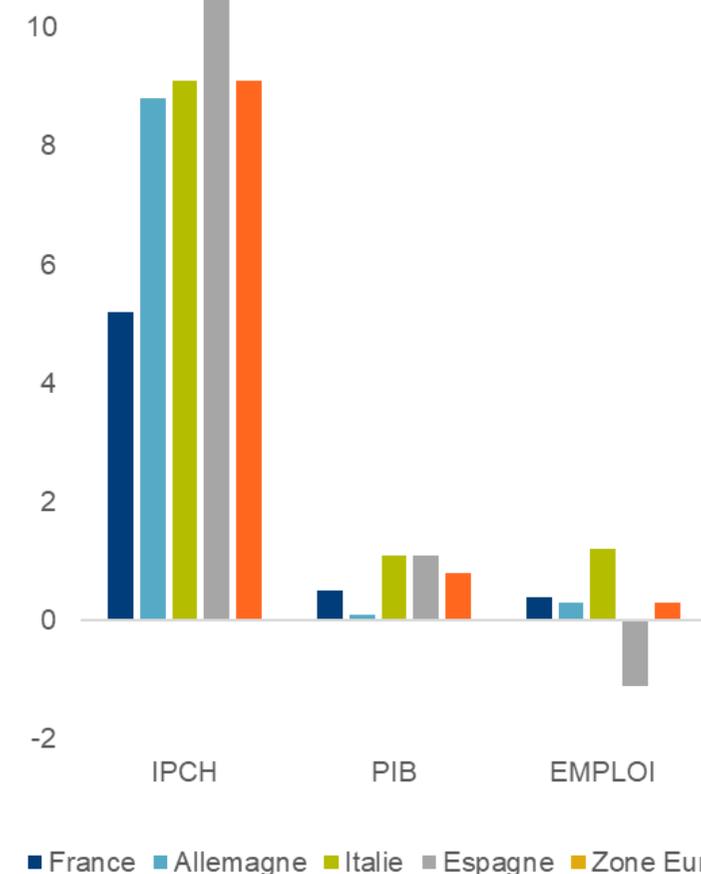
## Economie : ralentissement généré par la crise énergétique et les tensions géopolitiques mondiales

De fortes disparités entre les pays qui constituent des éléments déterminants dans l'évolution de la situation pour les mois à venir :

- dépendance à l'énergie ;
- politique de soutien à la consommation ;
- moteurs de croissance et écarts de compétitivité ;
- gestion et niveau du déficit public ;
- politique de défense ;
- marché de l'emploi ;
- politique sociale.

**Une zone euro sous pression** : la crise énergétique fragilise lourdement la cohésion européenne dans un contexte de tensions internationales.

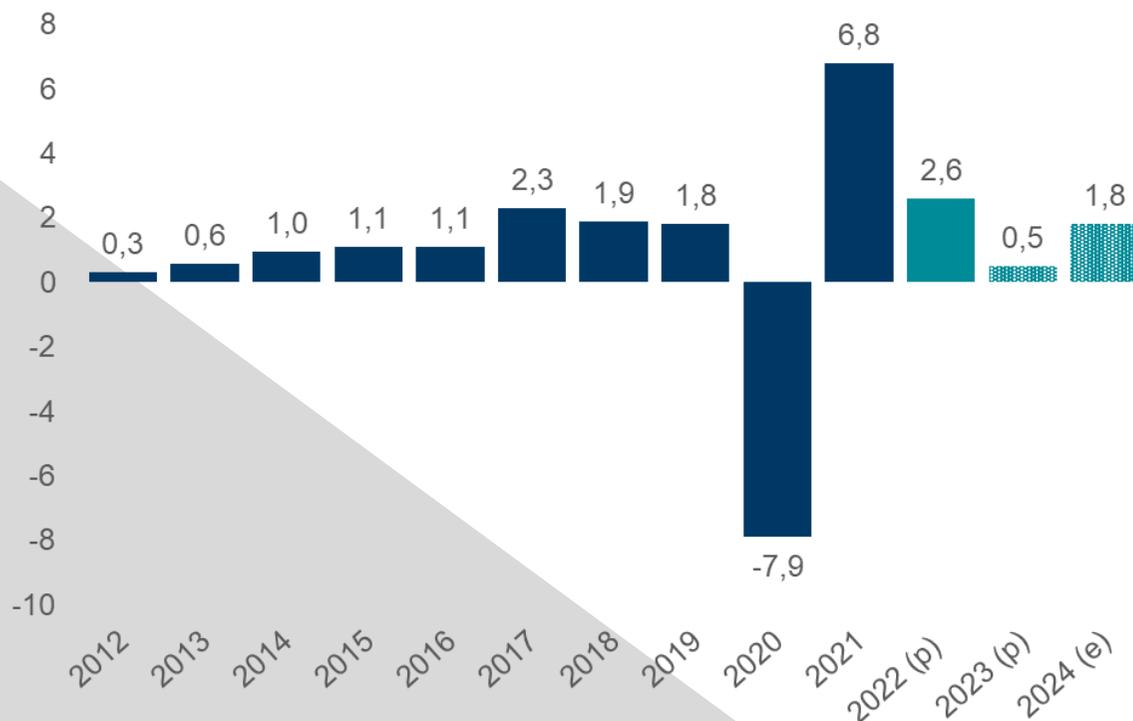
Indicateurs des principales économies européennes au T2 2022 (évolution en %)



1.

## Economie : croissance revue à la hausse pour 2022, ralentissement prévu en 2023

Évolution DU PIB (en %)



**+0,2%**

T3 2022

**Croissance PIB**

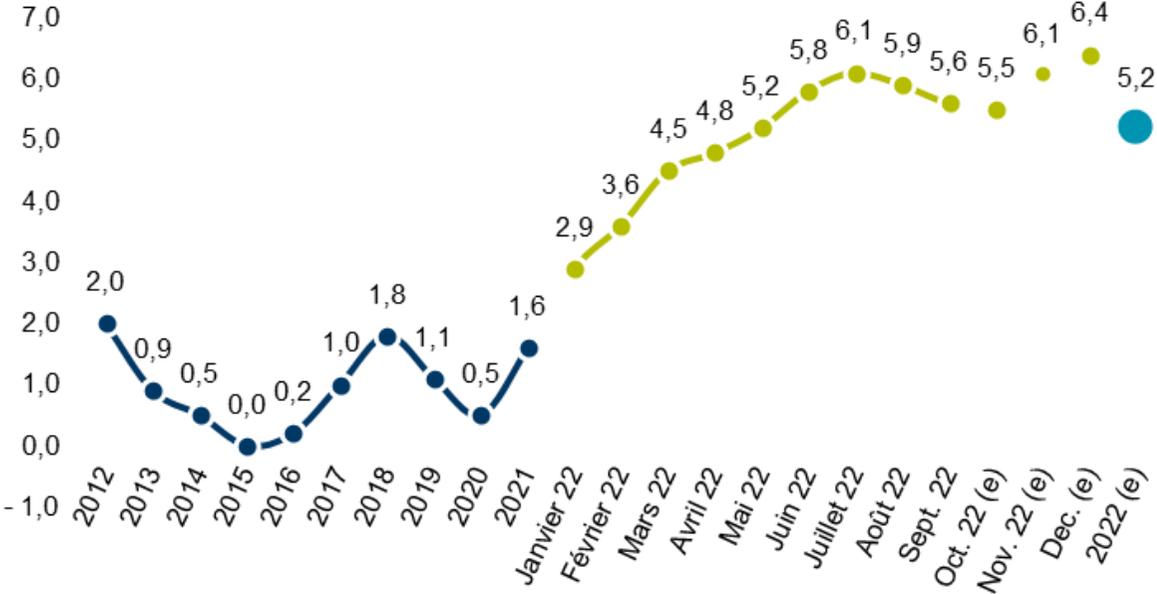
- **Une croissance** maintenue par la demande intérieure, les investissements et le dynamisme des exportations.
- **L'emploi** résiste avec la reprise des embauches au T2 2022 et, dans une moindre mesure, selon les prévisions aux T3 et T4 (+0,2% et +0,1% respectivement).
- L'INSEE table sur un solde positif en fin d'année et un **taux de chômage stable à 7,4%**. La crise sanitaire a intensifié la pénurie de main d'œuvre notamment dans les secteurs de l'hôtellerie et restauration, des transports et des services.

1.

# Economie : fièvre inflationniste

▼ **+5,6%**  
Septembre 2022  
Taux d'inflation

Taux d'inflation (en %)



- La hausse des **prix à la consommation**, alimentée principalement par l'énergie et les denrées alimentaires, a atteint son plus haut niveau en juillet à 6,1%, pour refluer à 5,6% en septembre.
- L'INSEE prévoit un regain inflationniste en fin d'année pour aboutir à un **taux moyen de 5,2% sur 2022**, en-dessous des prévisions de la zone euro (environ 8%).

2.

# Consommation et chiffres d'affaires : reprise des ventes en août après des soldes d'été décevantes



**+15,8%**

Janvier/Août vs 2021

**Activité du commerce spécialisé (magasins+web)**

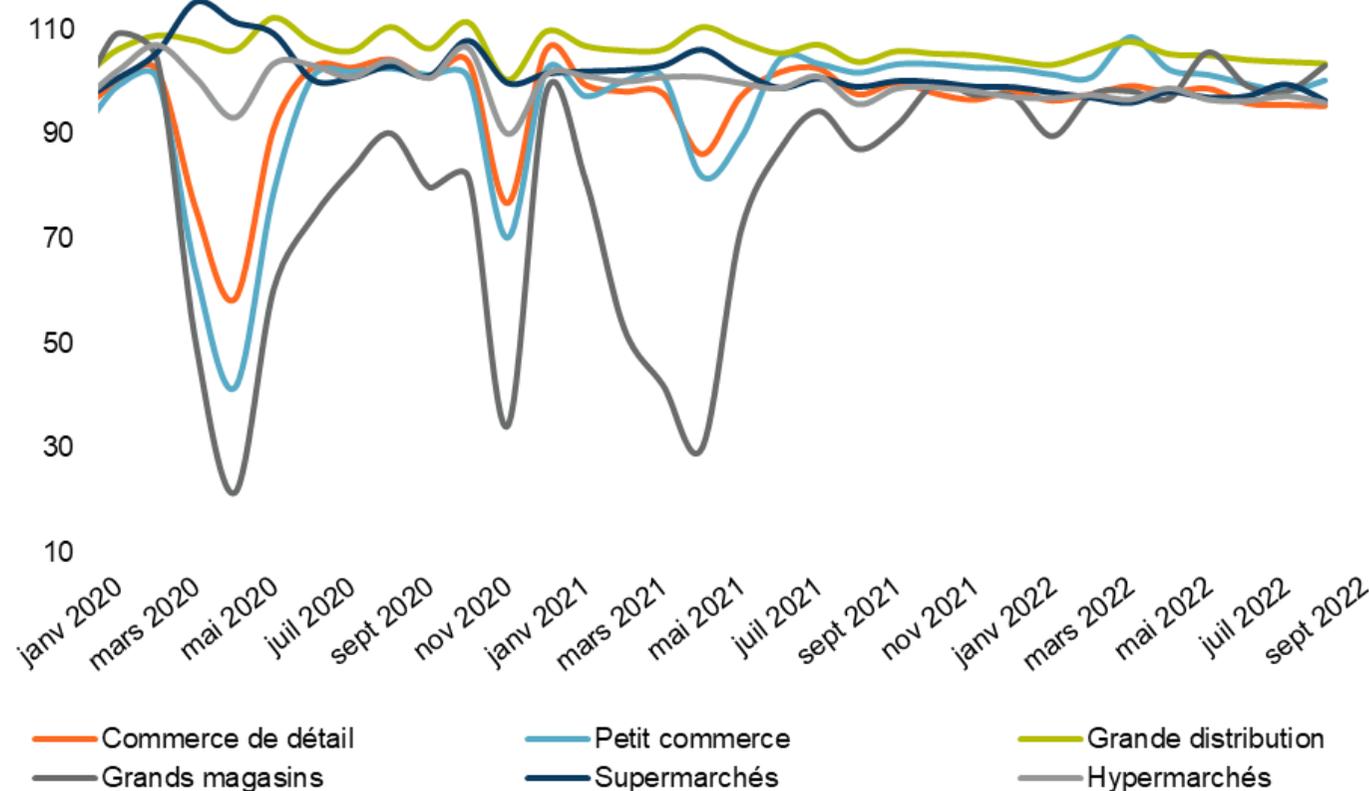


**-2,3%**

Août 2022 vs 2021

**Indice des ventes du commerce de détail**

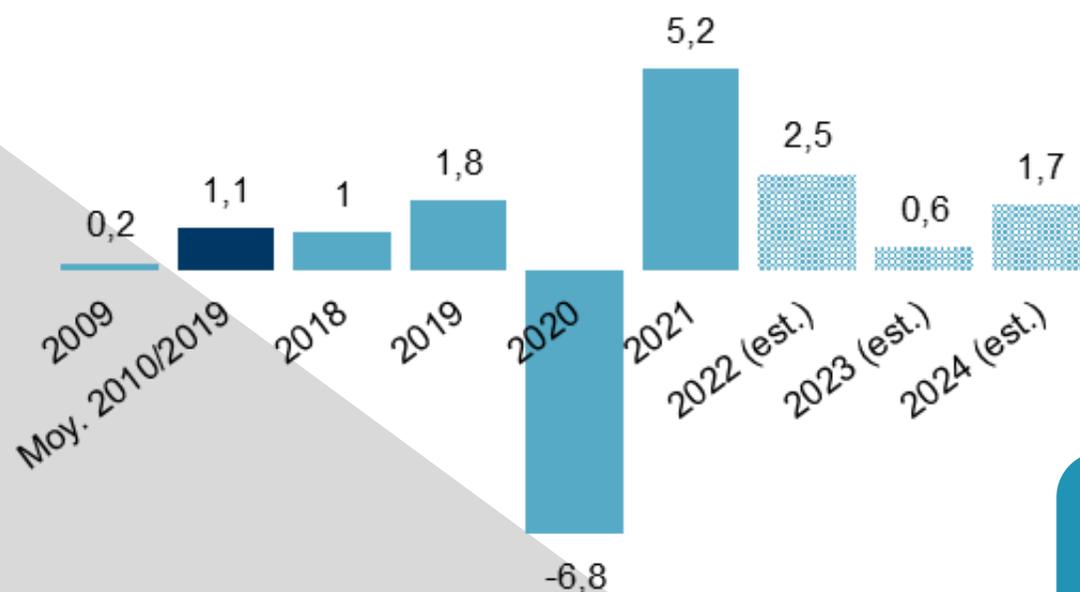
Indice des ventes du commerce de détail (base 100 en 2010)



## 2.

## Consommation et chiffres d'affaires : une consommation toujours soutenue par l'Etat

Dépenses de consommation des ménages (données CVS-CJO, base 2014)



La consommation des ménages reste alimentée par une épargne de précaution encore forte (16,6% du revenu disponible brut en 2022), accumulée grâce à des revenus protégés par les mesures de lutte contre l'inflation prises par l'Etat.

Elle est estimée par l'INSEE à **+2,5%** en 2022 et **+0,6%** en 2023, avant de rebondir à **+1,7%** en 2024 selon la Banque de France.

**+0,3%** T3 2022

Dépenses de consommation des ménages

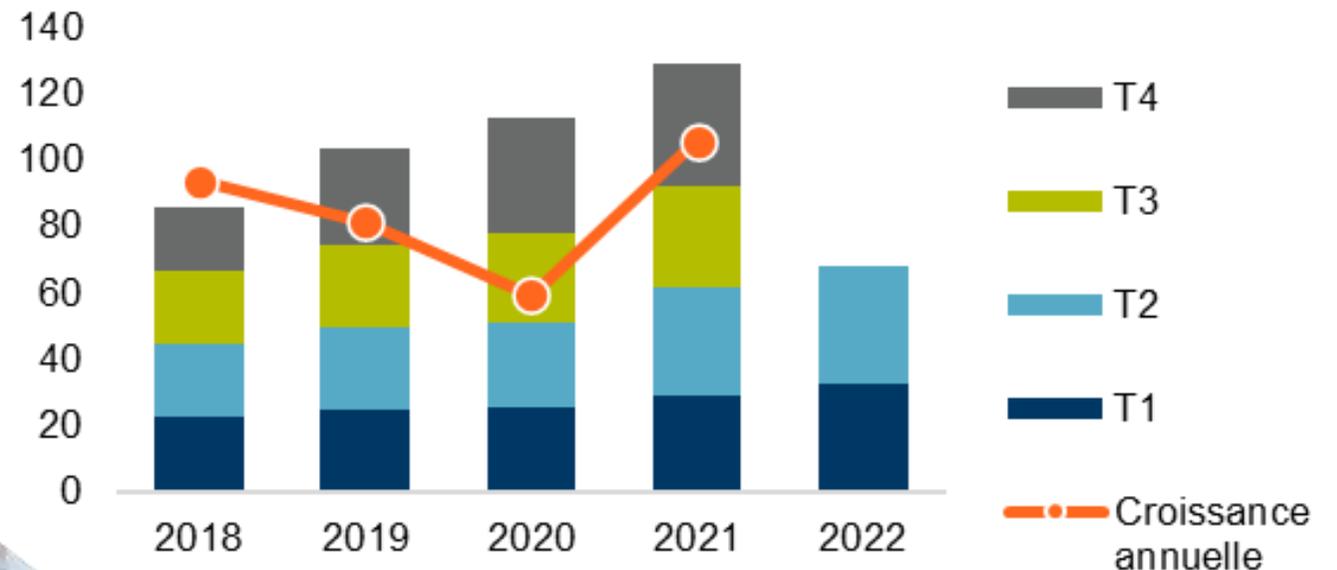


## 3.

## E-commerce : retour à l'équilibre des performances

- Au T2 2022, les chiffres de la FEVAD avancent une croissance du chiffre d'affaires e-commerce de **+10%** par rapport à 2021, en très léger recul par rapport à celle du T1 (+11,8%).
- Le cumul au 1<sup>er</sup> semestre s'élève à **68,2 milliards d'euros**, soit **+11%** par rapport au S1 2021.
- Une performance tirée par la forte reprise des ventes de services, particulièrement en tourisme/loisirs (+68% au T2 et +135% au T1).

Chiffre d'affaires trimestriel du e-commerce (milliards €)

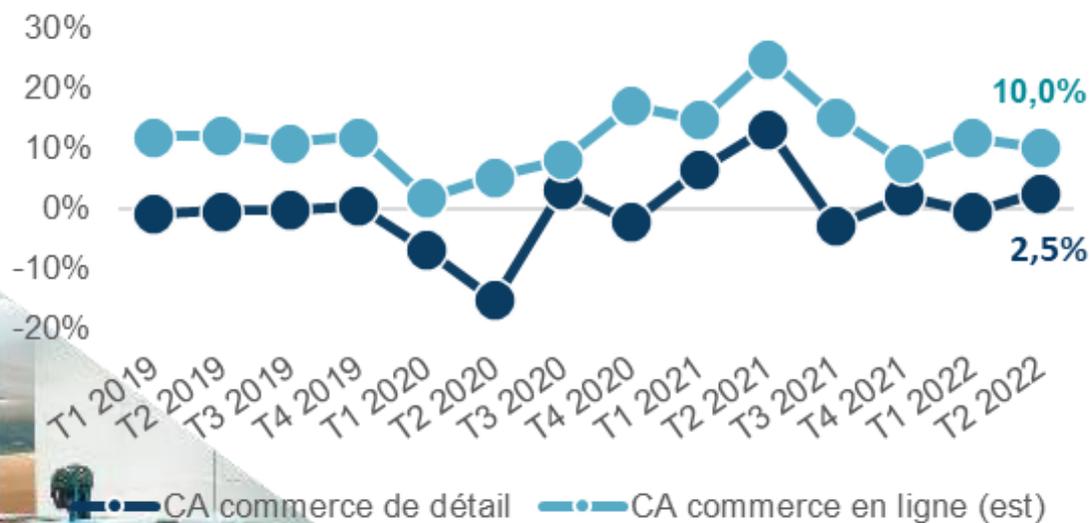


Source : FEVAD

## 3.

## E-commerce: vers une complémentarité pérenne avec le commerce physique

Croissance trimestrielle des ventes en ligne vs ventes du commerce de détail



- Le panier moyen poursuit sa remontée depuis 1 an à **67€** et retrouve son niveau moyen de 2017.
- L'écart se resserre au T2 entre la croissance des ventes en ligne (+10%) et celle des ventes du commerce de détail (+2,5%) : l'effet de « vases communicants » se confirme depuis plusieurs mois.
- Recul des ventes des enseignes magasins\* (-32%) confirmé par le cumul des ventes des enseignes du panel PROCOS (-22,6%).



**67 €**

T2 2022

**Panier moyen  
e-commerce**



**75% des français essaient  
de privilégier les achats  
dans les commerces  
physiques plutôt que sur  
internet**

**(Opinionway/Quantaflow)  
Septembre 2022**



**64% des consommateurs  
estiment que les magasins  
physiques sont un point de  
contact important, même  
s'ils achètent en ligne  
auprès du même  
commerçant (Adyen - 2022)**



## 4.

## Loyers et valeurs locatives: consolidation des centres-villes

## Centres-villes

- Le marché locatif est relativement dynamique et la demande se concentre sur certaines artères caractérisées par un fort niveau de fréquentation ou un positionnement spécifique.
- Le marché du luxe profite de la dynamique des Jeux Olympiques et affiche des performances exceptionnelles en termes de signatures et d'ouvertures.
- Certaines enseignes de périphérie font un retour en centre-ville sur des surfaces libérées pendant la crise.
- La baisse des valeurs locatives a plus particulièrement impacté les petites surfaces et réduit l'effet amortisseur des cessions de bail.



## Loyers prime

| Marché                    | Ville     | Loyer prime moyen (€/m <sup>2</sup> ZA)* | Tendance récente |
|---------------------------|-----------|--|------------------|
| <b>CENTRES-VILLES</b>     |           | <b>15 500</b>                            |                  |
| Avenue des Champs Elysees | Paris     | 15 500                                   | ▶                |
| Rue de Rivoli             | Paris     | 3 300                                    | ▲                |
| Boulevard St Germain      | Paris     | 4 200                                    | ▲                |
| Rue St. Honoré            | Paris     | 13 500                                   | ▶                |
| Rue des Francs-Bourgeois  | Paris     | 6 000                                    | ▶                |
| Rue de la Republique Lyon | Lyon      | 2 500                                    | ▶                |
| Rue St Ferreol Marseille  | Marseille | 1300                                     | ▶                |
| Rue St Catherine Bordeaux | Bordeaux  | 2 500                                    | ▶                |

\*Valeurs observées en m<sup>2</sup> Zone A (suivant la Méthode Générale de Pondération des surfaces). Ces valeurs, exprimées hors taxes hors charges, s'entendent droit au bail décapitalisé et réintégré.

## 4.

## Loyers et valeurs locatives: l'attractivité des équipements périphériques se confirme

- L'effet de l'inflation sur les charges locatives est le principal marqueur affectant les **taux d'effort** des enseignes
- Les **mesures d'accompagnement** se généralisent

- **Périphérie** (*retail parks* et zones commerciales) : un marché résilient où les valeurs locatives sont stables en raison d'une forte demande.
- **Centre commercial** : des ajustements à la baisse se poursuivent sur les centres en difficulté structurelle. Dans les centres consolidés et disposant d'un bon niveau de fréquentation, les valeurs locatives peuvent connaître une évolution favorable.

### Loyers *prime*

| Marché                      | Ville         | Loyer prime moyen (€/m <sup>2</sup> ) | Tendance récente |
|-----------------------------|---------------|---------------------------------------|------------------|
| <b>CENTRES COMMERCIAUX*</b> |               | <b>2 200</b>                          |                  |
| Centres super régionaux     | Paris/Regions | 2 100                                 | ▶                |
| Centres régionaux           | Paris/Regions | 1 100                                 | ▶                |
| Grands centres              | Paris/Regions | 775                                   | ▶                |
| Petits centres              | Paris/Regions | 500                                   | ▶                |
| <b>RETAIL PARKS</b>         |               | <b>450</b>                            |                  |
| Boîtes                      | Paris/Regions | 250                                   | ▶                |
| RP nouvelle génération      | Paris/Regions | 450                                   | ▶                |

\*sur la base de cellules de 150 à 200 m<sup>2</sup> en équipement de la personne

5.

# Parc : une décrue structurelle qui devrait s'installer dans la durée

- Les **parcs d'activités commerciales** représentent la moitié des surfaces à inaugurer en 2022.



▼ **485 000 m<sup>2</sup>**  
 Estimation des surfaces à inaugurer en 2022 (tous formats confondus)



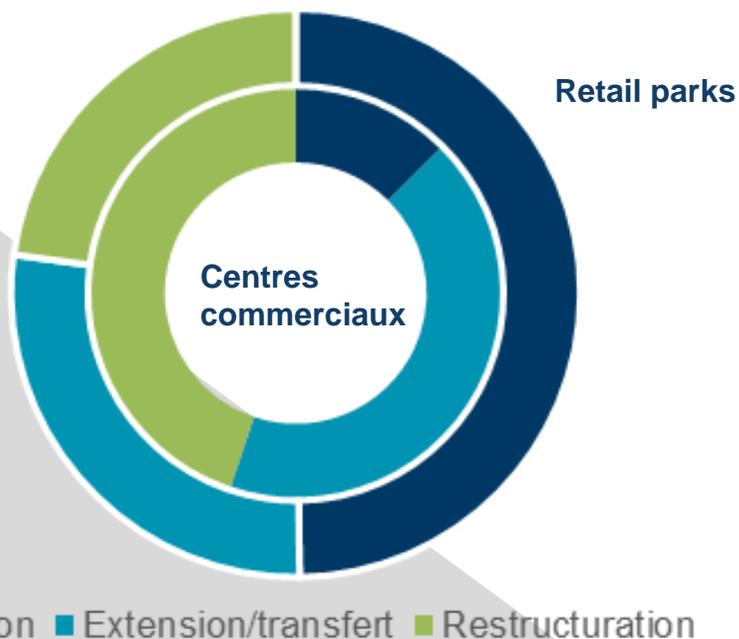
- Un ralentissement des inaugurations lié à la maturité d'un marché qui bénéficie encore des autorisations acquises.
- Vers une plus grande mixité des usages, avec l'émergence de projets hybrides incluant bureaux, logements et loisirs.

5.

## Parc : un renouvellement qui passe par la valorisation de l'existant

### Inaugurations significatives intervenues en 2022 :

- Extension du centre commercial Cergy 3 Fontaines : +33 000 m<sup>2</sup>
- Création de la zone commerciale Rocardest à Carcassonne: 13 000 m<sup>2</sup> CC + 14 000 m<sup>2</sup> RP



### Baisse significative de la part des créations de surface en 2022 :

- 25% en centres commerciaux,
- 36% en parcs d'activités périphériques.

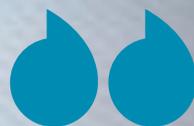
Les projets à court et moyen terme favorisent les extensions et restructurations/rénovations des équipements existants.



**71% des français ont eu plaisir à retrouver les centres commerciaux et 72% les parcs d'activités périphériques**

**(Opinionway/Quantaflow)**

Septembre 2022



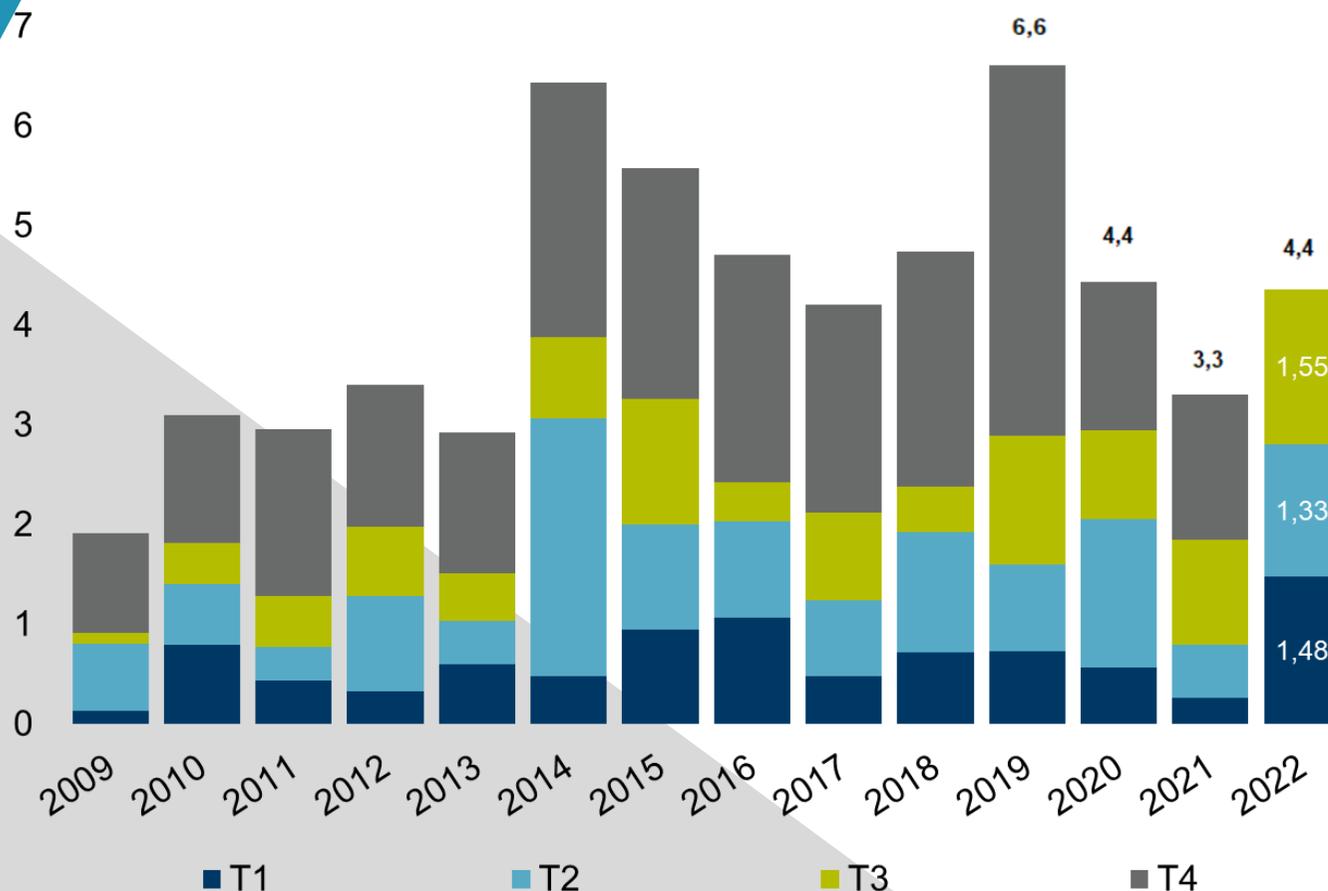
**Reprise de la fréquentation des magasins (+16,9% en août et +12,6% en septembre). Des fréquentations toujours inférieures de plus de 10% à celles de 2019 (FACT/Quantaflow)**



6.

## Investissement: un 3<sup>ème</sup> trimestre record

Volume investi en commerces (Md €) en France



▲ **22%** T1/T3 2022  
**Part des investissements en commerce** (18% en moyenne décennale)

- **1,55 Md €** investis au T3 2022 : meilleur été jamais enregistré (le double de la moyenne décennale sur la même période).
- Un **volume cumulé à fin septembre de 4,4 Mds €**, déjà équivalent au volume total 2020 et proche de la moyenne annuelle décennale (4,6 Mds €).
- Reprise des opérations portant sur des grands volumes (> 100 M€) avec un cumul de **11 transactions**, en ligne avec la moyenne décennale.

## 6.

Investissement : un 4<sup>ème</sup> trimestre décisifTaux *prime* commerces

| Taux Prime France                      |     | T3 2022 | Tendance +/- 12 mois |
|--|-----|---------|----------------------|
| Gal. hyper challenger ville secondaire | Max | 12,00%  | ▶                    |
|  | Min | 7,75%   |                      |
| Gal. hyper dominant grande agglo.      | Max | 7,60%   | ▶                    |
|  | Min | 5,60%   |                      |
| Centres régionaux                      |     | 5,25%   | ▶                    |
| Centres super régionaux                |     | 4,50%   | ▶                    |
| Retail-parks nlle génération           |     | 5,00%   | ▼                    |
| Centre Ville Paris                     |     | 3,25%   | ▲                    |

▲ 72% T1/T3 2022

Part des investissements nationaux (41% en moyenne décennale)

Un marché transactionnel très actif encore peu impacté par la crise, même si la fin d'année pourrait rebattre les cartes de cette dynamique, avec une probable remontée plus généralisée des taux et un ralentissement proportionnel des volumes engagés.

- Retour des actifs de **centre-ville** (32%), une poche artificiellement gonflée par une transaction > 600 M€ (150 avenue des Champs-Elysées).



# Marché des commerces

## Les 10 tendances de l'automne 2022

**1.**

Une forte inflation qui pèse à la fois sur les charges et sur la consommation des ménages

**2.**

Une complémentarité accrue entre commerce physique et commerce en ligne

**3.**

Un volume record investi en commerces : un marché d'opportunités pour des investisseurs en recherche de rendement

**4.**

Offre locative supérieure à la demande, particulièrement sur le segment des grandes surfaces

**5.**

Une reprise de la fréquentation alimentée par le retour des touristes et la stabilisation du télétravail

**6.**

Des enseignes polymorphes qui abordent tous les marchés (centre-ville/périphérie)

**7.**

Résistance des valeurs locatives, avec généralisation des mesures d'accompagnement

**8.**

Une attractivité plus que jamais confirmée des équipements périphériques

**9.**

Dynamique des Jeux Olympiques qui profite particulièrement au marché parisien

**10.**

Vers une plus grande mixité des usages pour les projets en cours et à venir

# Marché des Commerces en France

## Snapshot T3 2022

### CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

*Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document, sans l'appui d'un avis professionnel spécifique et de qualité. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité de Cushman & Wakefield ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou inexactitude figurant dans le présent document. Toute référence, reproduction ou diffusion, totale ou partielle, du présent document et des informations qui y figurent, est interdite sans accord préalable exprès de Cushman & Wakefield. En tout état de cause, toute référence, reproduction ou diffusion devra en mentionner la source.*

©2022 Cushman & Wakefield, Inc. Tous droits réservés

[cushmanwakefield.com](https://cushmanwakefield.com)

#### **CHRISTELLE BASTARD**

*Head of Research - France*

Tel: +33 (0)1 53 76 80 15

[christelle.bastard@cushwake.com](mailto:christelle.bastard@cushwake.com)

#### **TYPHAINE GAILLARD**

*Retail Research Analyst France*

Tel: +33 (0)1 86 46 10 84

[typhaine.gaillard@cushwake.com](mailto:typhaine.gaillard@cushwake.com)

#### **CHRISTIAN DUBOIS**

*Head of Retail Services France*

Tel: +33 (0)1 53 76 92 93

[christian.dubois@cushwake.com](mailto:christian.dubois@cushwake.com)

#### **VANESSA ZOUZOWSKY**

*Head of Capital Market Retail France*

Tel: +33 (0) 6 71 69 25 47

[vanessa.zouzowsky@cushwake.com](mailto:vanessa.zouzowsky@cushwake.com)

#### **JEAN-PHILIPPE CARMARANS**

*Chair EMEA Valuation & Advisory*

*Head of Valuation & Advisory France*

Tel: Direct: +33 (0)1 41 02 71 11

[jean-philippe.carmarans@cushwake.com](mailto:jean-philippe.carmarans@cushwake.com)

