

# Marché des commerces en France

*Snapshot T1 2024*

Cushman & Wakefield Research





# Marché des commerces en France

*Snapshot T1 2024*

1.

Economie

2.

Consommation  
et chiffres  
d'affaires

3.

E-  
commerce

4.

Loyers et  
valeurs  
locatives

5.

Le Parc

6.

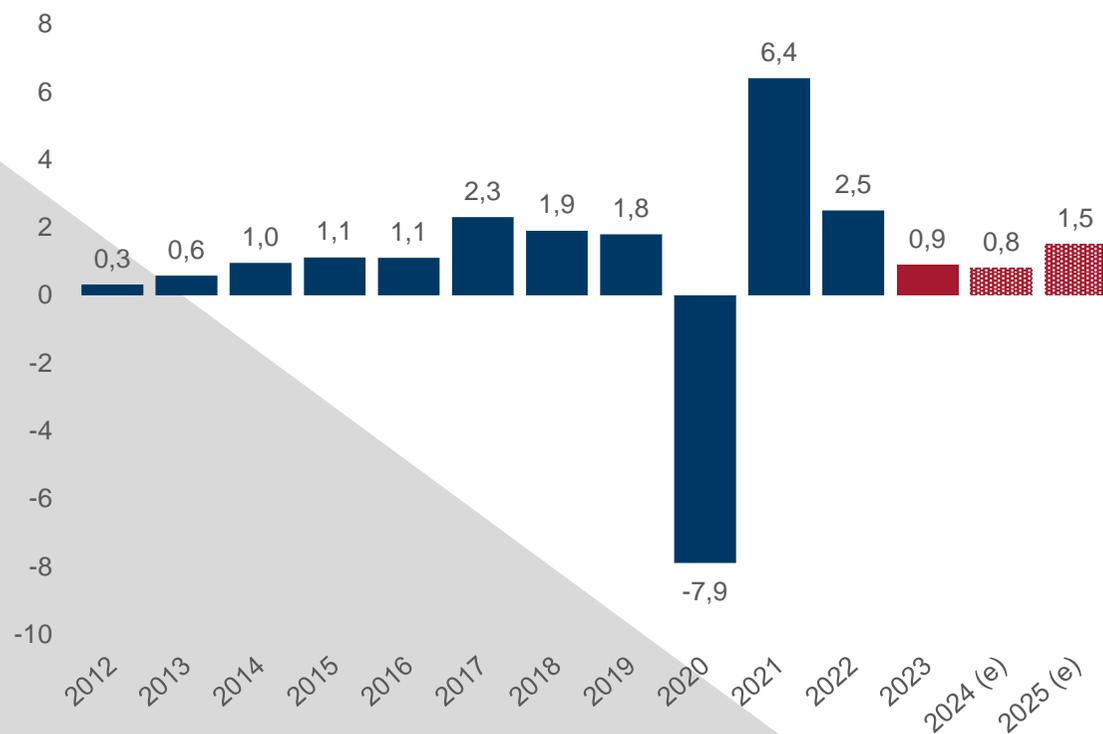
Investissement

1.

## Economie : démarrage en douceur

**+0,0%**  
T1 2024  
Croissance PIB

Évolution DU PIB (en %)



- L'activité économique est restée **atone** au 1<sup>er</sup> trimestre sous l'effet d'une demande intérieure encore faible (+0,2% au T1), stimulée par la consommation (+0,3% au T1), mais tempérée par une balance commerciale négative.
- Le **déficit s'élevait à 5,5%** du PIB fin 2023 contre 4,9% attendus, accentué par une dette elle aussi plus élevée qu'espérée (110,6% du PIB).
- Le **taux de chômage** repart à la **hausse avec 7,6%** au T1 2024 (7,1% au T1 2023) et devrait poursuivre sa progression pour frôler 8% en fin d'année (hausse de la population active, fin des plans de soutien de l'Etat et hausse des défaillances d'entreprises).

1.

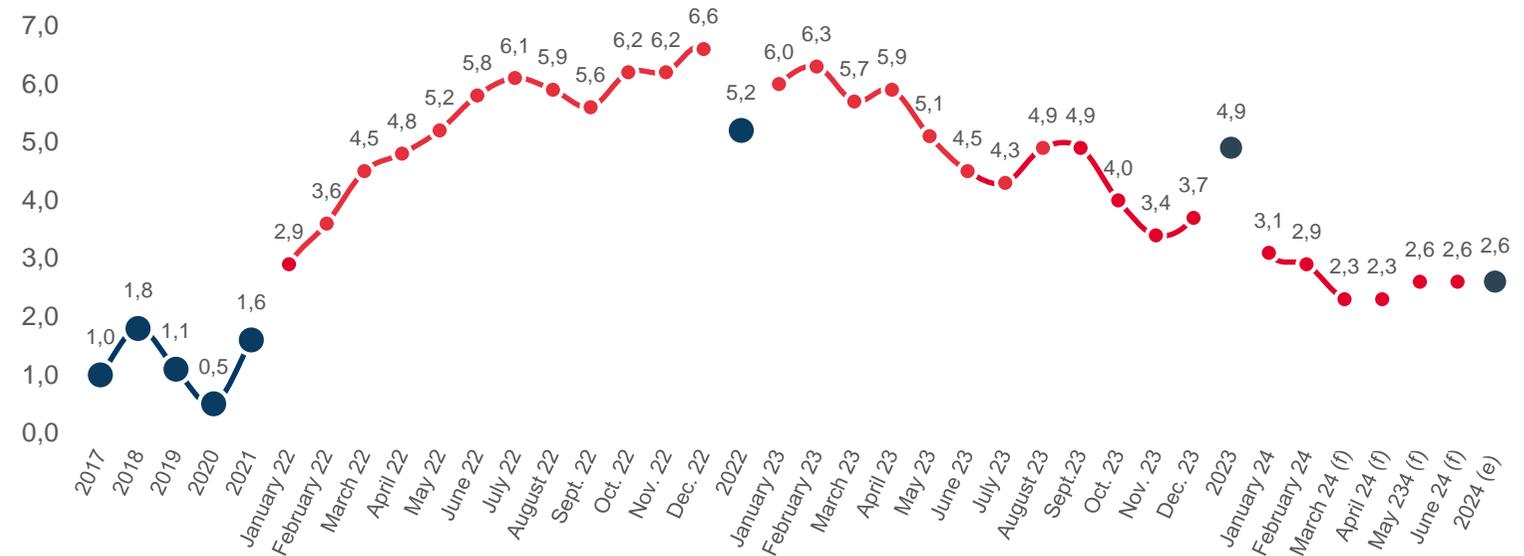
## Economie : l'inflation commence à être maîtrisée

+2,3%

Mars 2024

Taux d'inflation

### Taux d'inflation (en %)

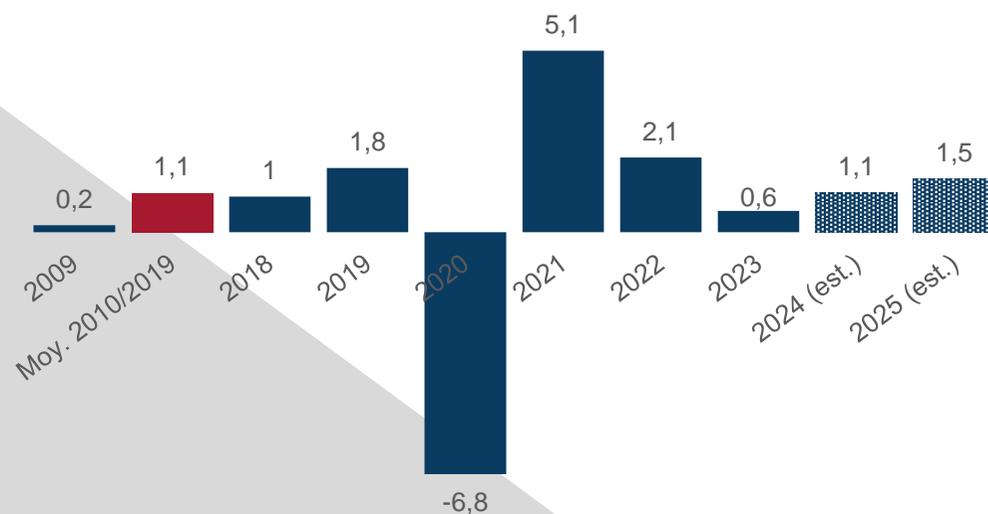


- La hausse des prix commence à s'estomper pour la première fois depuis janvier 2022, passant sous la barre de 3% depuis février, sous l'effet de la stabilisation des produits manufacturés et des **prix alimentaires**, l'un des principaux postes de dépense des ménages.
- L'inflation pourrait atteindre **2,6% en juin** et maintenir à flots la consommation des ménages (+0,3% au T1) et le pouvoir d'achat, malgré un indice de confiance encore éloigné des moyennes historiques (90,7 au T1 2024).

## 2.

## Consommation et chiffres d'affaires : reprise attendue de la consommation sous l'effet de la baisse de l'inflation

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



- L'indice de **climat des affaires du commerce de détail** repart à la hausse au T1 2024 (+2,5 pts vs T1 2023).
- La **consommation des ménages** devrait redémarrer lentement avec un acquis proche de 1% fin 2024, après une année 2023 en repli significatif (+0,6% vs +2,1% en 2022).
- Le **taux d'épargne** devrait rester élevé, proche de la moyenne des 5 dernières années (18% du revenu disponible).

**+0,3%** T1 2024

**Dépenses de  
consommation des  
ménages**



L'inflation sur les prix alimentaires a été plus de 2 fois supérieure à l'inflation globale (+11,8% en moyenne vs +4,9% en 2023)

(INSEE)

60% des ménages français ont réduit leurs dépenses alimentaires en raison de la hausse des prix, soit le double d'il y a 15 ans

(Enquête Ifop/Fiducial 2023)

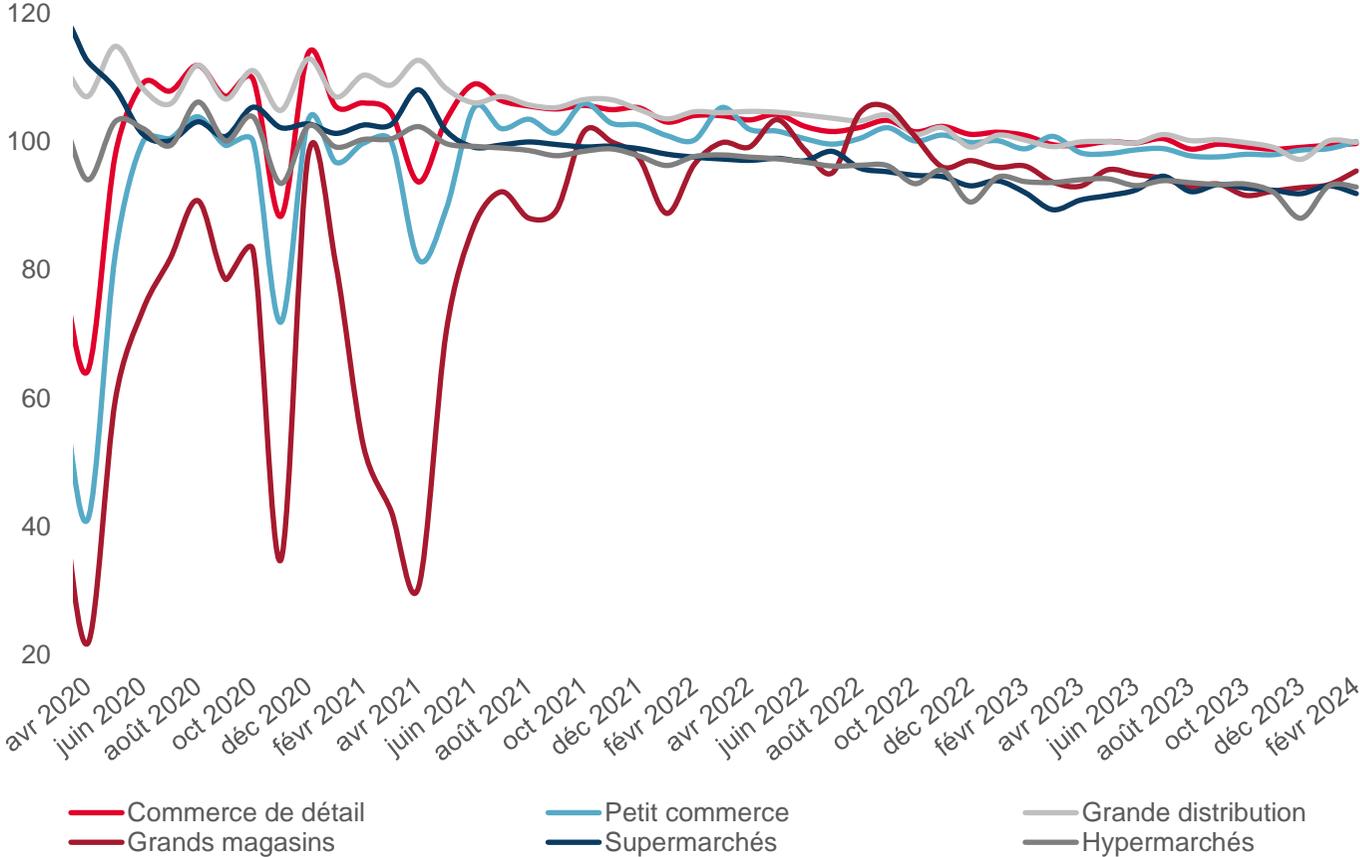
2.

# Consommation et chiffres d'affaires : la grande distribution alimentaire éprouvée par l'inflation

**+3,6%**  
T1 2024 vs T1 2023  
Activité du commerce spécialisé

**-1,2%**  
Février 2024 vs 2023  
Indice des ventes du commerce de détail

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

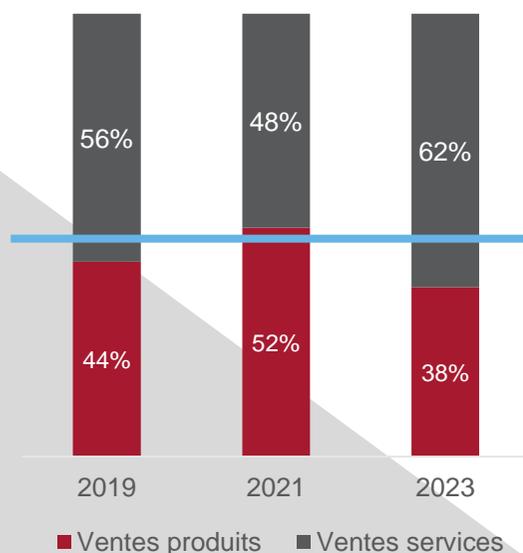


3.

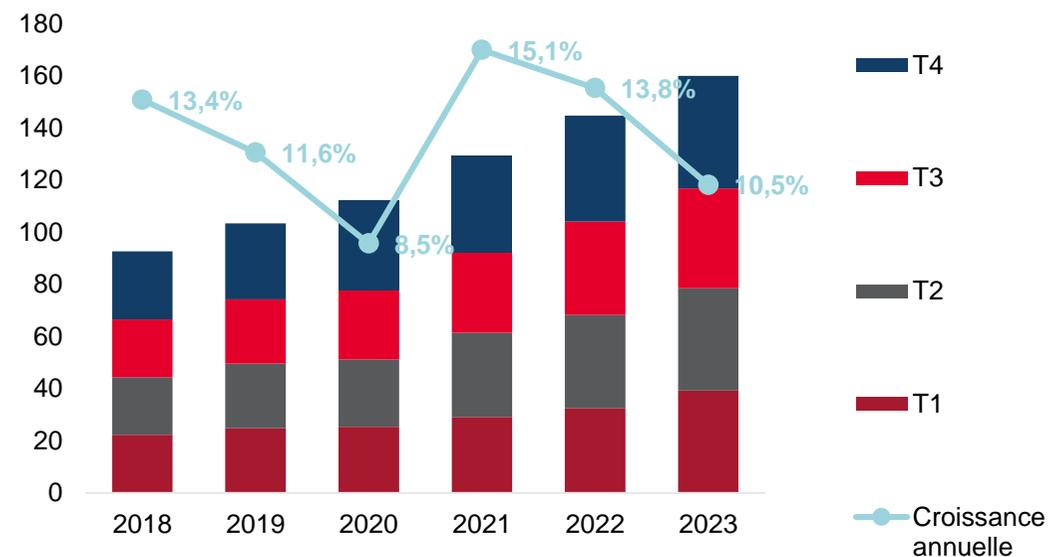
## E-commerce : une croissance alimentée par les services

- Fin 2023, les chiffres de la FEVAD avancent un volume annuel de ventes e-commerce de **159,9 milliards d'euros**, soit **le double du volume 2017**.
- La croissance du chiffre d'affaires e-commerce s'élève à **+10,5%** par rapport à 2022, en progression plus lente que celle des dernières années (+13,8% en 2022 et +15,1% en 2021).
- L'activité en ligne est essentiellement tirée par les **services** (+20% en 2023) et notamment le secteur du transport/tourisme et des loisirs (+13%), qui retrouvent leur part majoritaire pré-covid aux dépens des ventes de produits (-1,8% en 2023).

Répartition des ventes e-commerce entre produits et services (%)



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



3.

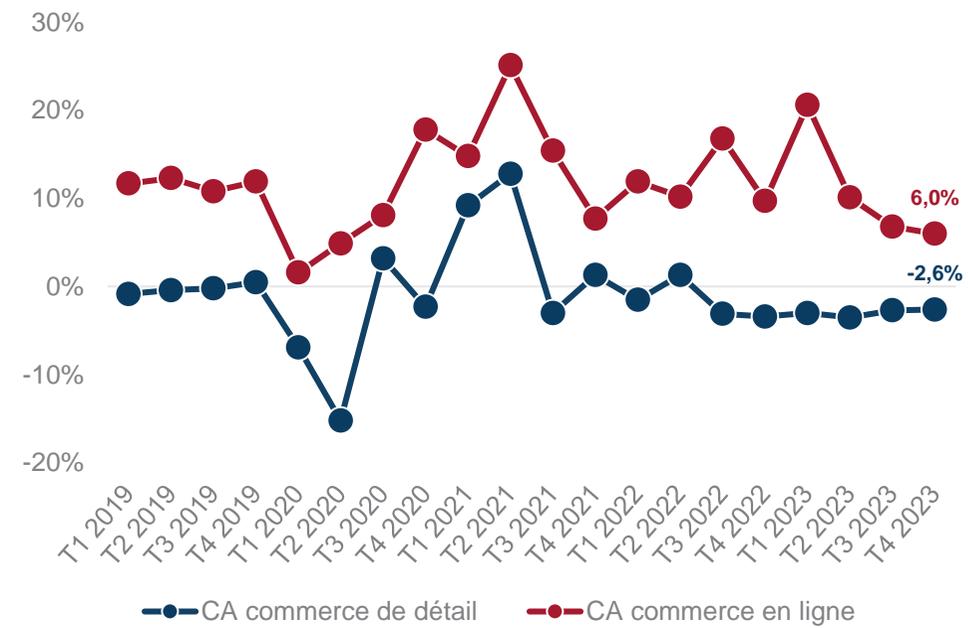
# E-commerce: changement de rythme de croissance

- Les ventes en ligne affichent une **décélération** de leur croissance depuis le T2 2023 dans un contexte global de recul constant des ventes de l'ensemble du commerce de détail (-3% / trimestre en moyenne depuis un an).
- Le **panier moyen** a augmenté de +3% en 2023 à **68,5€** et retrouve son niveau de 2016 (+3,5€ vs 2022).
- Les ventes sur les marketplaces sont en léger recul de -1%.

Les principaux sites e-commerces au T4 2023



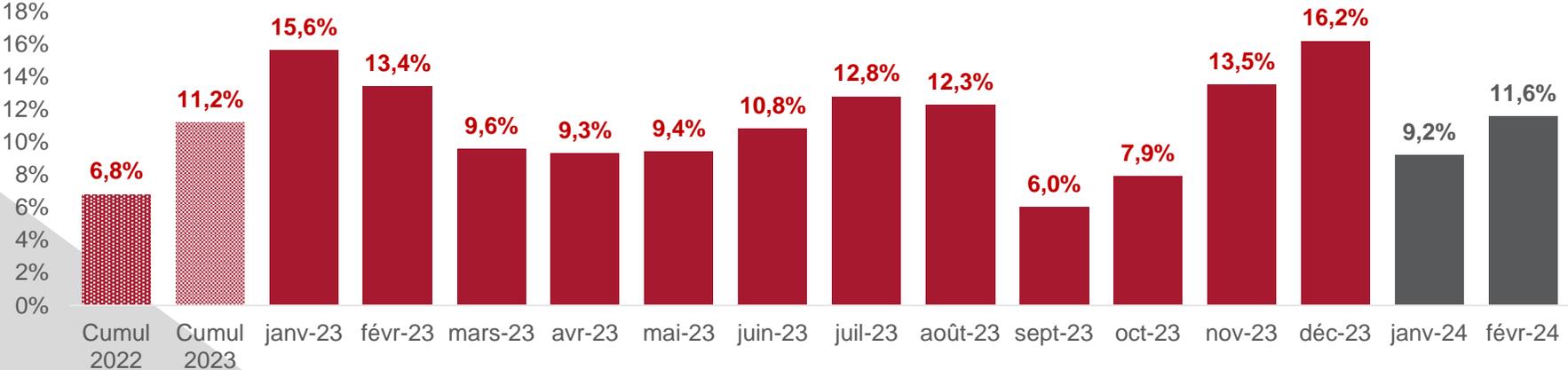
Croissance trimestrielle des ventes en ligne vs ventes du commerce de détail



4.

# Fréquentation des commerces : des flux piétons plébiscités par les enseignes

Evolution de l'indice de fréquentation des centres-villes



Source : Indices FACT/MyTraffic

- Le niveau de fréquentation des artères de centres-villes est dense et relativement constant ces derniers mois grâce à la **régularisation du télétravail** et au **retour des touristes** (+11% de touristes internationaux en 2023 à Paris Ile de France, +13% de réservations hôtelières jusqu'à juillet 2024).
- Cette tendance devrait s'accroître au moins jusqu'à l'automne avec le tourisme estival et les Jeux Olympiques.

## 4.

## Loyers et valeurs locatives: stabilité au 1<sup>er</sup> trimestre après réajustement en 2023

### Centres-villes

- Le marché locatif est resté dynamique au 1<sup>er</sup> trimestre avec une demande soutenue sur les artères *prime* et une offre qui tend à se raréfier en favorisant la **stabilité des valeurs locatives**.
- L'approche des Jeux Olympiques et les contraintes imposées devrait favoriser le segment des petites surfaces alors que l'activité sur les projets d'envergure pourrait reprendre au 2<sup>ème</sup> semestre.
- L'appétence des axes à forte fréquentation est toujours présente auprès des **enseignes internationales** qui se projettent sur la période post-olympique.

### 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	4 700	▶
Rue St. Honoré	Paris	13 500	▶
Rue des Francs-Bourgeois	Paris	6 200	▶
Rue de la Republique Lyon	Lyon	2 500	▶
Rue St Ferreol Marseille	Marseille	1300	▶
Rue St Catherine Bordeaux	Bordeaux	2 500	▶

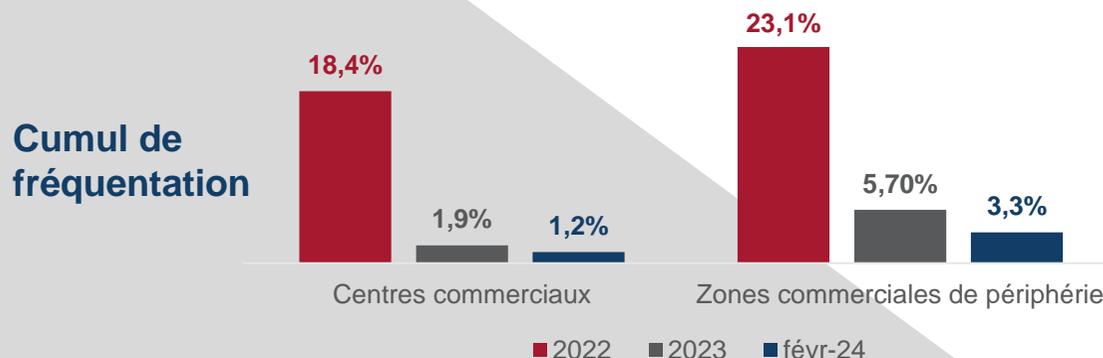
\*Valeurs observées en m<sup>2</sup> Zone A (suivant la Méthode Générale de Pondération des surfaces). Ces valeurs, exprimées hors taxes hors charges, s'entendent droit au bail décapitalisé et réintégré.

4.

# Loyers et valeurs locatives: stabilité au 1<sup>er</sup> trimestre après réajustement en 2023

## Centres commerciaux et zones commerciales de périphérie

- Le ralentissement de la fréquentation et des performances des équipements périphériques au cours de l'année 2023 s'est poursuivi en début 2024. L'indice d'activité des centres commerciaux est passé de +3,3% en 2023 à +1,8% en cumul à fin février 2024 (FACT).
- Les négociations récentes intègrent quasi systématiquement la prise en compte de **mesures d'accompagnement**.



## 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	2,200	▶
Centres régionaux	Paris/Regions	1,150	▶
Grands centres	Paris/Regions	825	▶
Petits centres	Paris/Regions	525	▶
<b>RETAIL PARKS**</b>		<b>470</b>	
Boîtes	Paris/Regions	260	▶
RP nouvelle génération	Paris/Regions	470	▶

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

\*\*hors restauration à thème

Source : Cushman & Wakefield, FACT/Quantaflow/MyTraffic

## 4.

## • Loyers et valeurs locatives

### Réforme du bail commercial : la mensualisation des loyers

Ce sujet fait débat depuis plusieurs mois et de manière plus récurrente depuis la pandémie.

La **mensualisation des loyers** est officiellement intégrée au prochain projet de loi de simplification (Pacte II) initié par le gouvernement. Le texte prévoit par ailleurs la révision du dépôt de garantie avec un plafond à 3 mois de loyers au lieu de 6, voire 12 mois exceptionnellement.

**Tous les commerçants qui en feront la demande** pourront bénéficier de cette mesure qui devrait leur apporter un peu de souplesse dans leur trésorerie, sans impacter la gestion administrative des bailleurs qui pourront continuer de facturer au trimestre. Ces derniers espèrent néanmoins obtenir en contrepartie la garantie de mesures facilitant le recouvrement des impayés.

Ce projet devrait être présenté devant le Parlement avant l'été 2024 et, s'il est voté, s'appliquera aussi aux baux en cours.

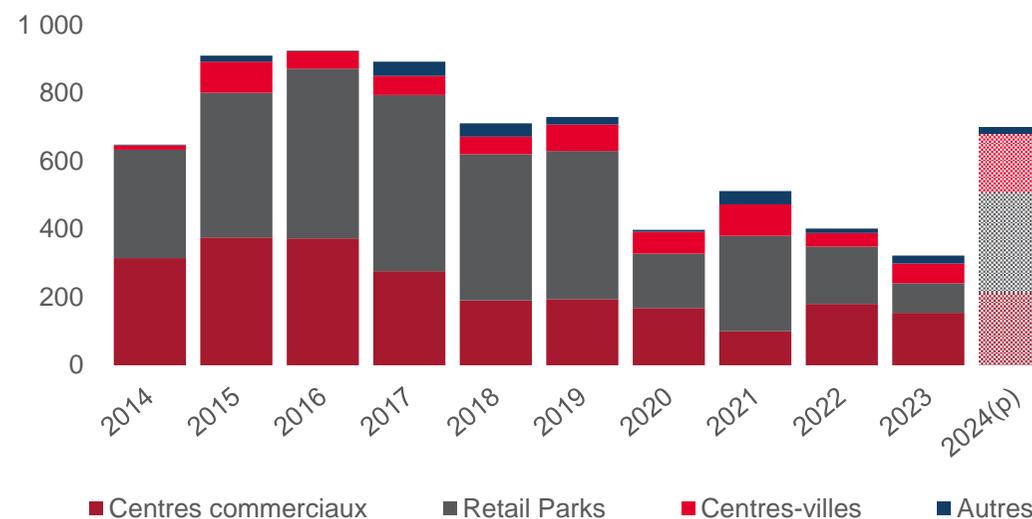
5.

## Parc : ralentissement confirmé des ouvertures

**700 000 m<sup>2</sup>** ▲  
**Estimation des surfaces à inaugurer en 2024**  
 (tous formats confondus)

- Près de **50%** des ouvertures prévues dans le pipeline 2024 concernent des **extensions ou des rénovations/restructurations** de surfaces existantes (vs 37% en moyenne décennale).
- Les **parcs d'activités périphériques**, historiquement majoritaires, représentent **43% des surfaces à inaugurer** en 2024 avec une baisse des créations qui restent toutefois encore dominantes (55% vs 83% en moyenne décennale)
- La mise en place de la politique d'aide de l'Etat concernant les **entrées de villes** devrait contribuer à alimenter le pipeline des ouvertures via la restructuration de sites et l'introduction de **nouvelles activités** telles que le logement, l'hôtellerie et les bureaux.

Evolution des livraisons annuelles par typologie d'actifs (m<sup>2</sup>)



Le pipeline défini en début d'année est généralement ambitieux ; il bénéficie par ailleurs d'un acquis lié aux autorisations pré-ZAN. Si l'on se réfère à l'historique récent, un peu moins de la moitié des surfaces envisagées pourrait voir le jour d'ici fin 2023.

## Validation par le Gouvernement du plan de transformation de 74 entrées de villes :

### Les objectifs:

- Lutter contre les friches commerciales et reconfigurer le paysage commercial existant
- Développer les logements (création de 25 000 logements)
- Développer les équipements publics
- Rendre de l'espace à la nature (éviter les îlots de chaleur)

### Les moyens

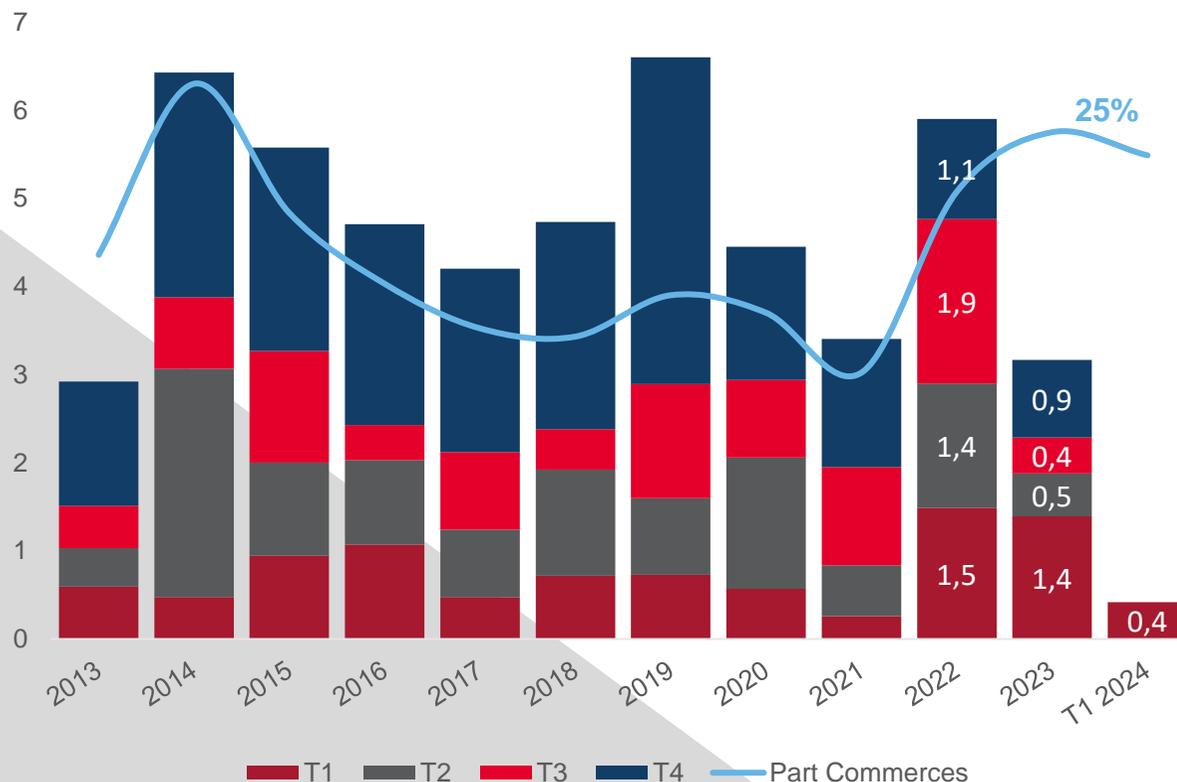
- Possibilité de créer, par dérogation, du logement dans ces zones commerciales, sans en passer par une révision du PLU et du SCoT
- Possibilité de transférer des droits commerciaux au sein d'un périmètre donné sans avoir à demander de nouvelles autorisations commerciales.

*Une initiative gouvernementale relayée par des initiatives privées et partenariats récents (Frey/la Banque des Territoires/CDC Habitat, Carrefour/Nexity, Nhood/Ceetrus)*

6.

## Investissement: ralentissement acté en 2024 après 2 débuts d'années précédentes exceptionnels

Volume investi en commerces (Md €) en France



24% T1 2024

Part des investissements en commerce (18% en moyenne décennale)

- **0,4 Md €** investis au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, un volume en fort recul par rapport à 2023 (-70%) et aux moyennes historiques (-53%).
- La moitié des volumes transactés correspondent à la **tranche <50 M€**, avec **une seule transaction au-dessus de 50 M€** (centre commercial « O'Parinor ») dans la poche de volume supérieure à 100 M€.
- Le compartiment commerces maintient sa part de marché à **¼ des volumes investis** en immobilier banalisé, dans un contexte de ralentissement généralisé de l'activité, particulièrement sur le compartiment des bureaux.

6.

## Investissement : un marché dominé par les centres commerciaux

### Taux *prime* commerces

Taux Prime France		T1 2024
Gal. hyper challenger ville secondaire	Max	12,75%
	Min	8,50%
Gal. hyper dominant grande agglom.	Max	8,25%
	Min	6,25%
Centres régionaux		5,75%
Centres super régionaux		5,25%
Retail-parks nlle génération		5,75%
Centre Ville Paris		4,25%

- Forte proportion du volume investi en **centres commerciaux** (67 %), due en grande partie à l'acquisition du centre commercial « O'Parinor » par Klépierre et Sofidy.
- La typologie **centres-villes** reste toujours en retrait avec **10%** des volumes laissant le marché *core* parisien de ce segment aux acquéreurs/utilisateurs.
- Les taux de rendement *prime* restent stables au T1 2024, dans la perspective d'un possible retournement à court/moyen terme.

Le marché transactionnel est suspendu à la **perspective de baisse des taux directeurs** qui devrait stimuler l'appétit des investisseurs en recherche de financement.

Le 2<sup>ème</sup> semestre sera décisif quant à une potentielle reprise des volumes et un retour des investisseurs internationaux sur le marché français.

100%



T1 2024

Part des investissements nationaux (41% en moyenne décennale)

# Marché des commerces

## Les 10 tendances du 1<sup>er</sup> trimestre 2024

**1.**

Baisse de l'inflation et croissance atone maintenant sous pression la consommation, en dépit d'un timide retour de la confiance

**2.**

Repli de la croissance des ventes en ligne de produits au bénéfice des services (62% du CA e-commerce)

**3.**

Ralentissement du marché de l'investissement depuis fin 2023, attentisme des investisseurs dans l'attente d'une baisse des taux directeurs

**4.**

Hausse des défaillances d'entreprise +19,4% au T1 2024 (fin du « quoi qu'il en coûte », remboursement PGE)

**5.**

Fort dynamisme locatif en Europe des secteurs de la mode et du *Food & Beverage*

**6.**

Hausse des commercialisations en Europe: +10% en *mass-market*, +15% en *premium* et +6% en luxe

**7.**

Stabilité des valeurs locatives après réajustement

**8.**

Attractivité toujours prégnante des équipements périphériques de qualité (*retails parks* nouvelle génération)

**9.**

Dynamique locative des Jeux Olympiques qui touche à sa fin et fera la part belle aux transactions de petites surfaces

**10.**

Une plus grande mixité des usages pour les projets en cours et à venir encouragée par les réglementations

**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.*

©2023 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)

