

# MARCHÉ DES COMMERCES EN FRANCE

SNAPSHOT T3 2024

Better never settles





**01**

**ÉCONOMIE**

**02**

**CONSOMMATION  
ET CHIFFRES  
D'AFFAIRES**

**03**

**E-COMMERCE**

**04**

**LOYERS ET VALEURS  
LOCATIVES**

**05**

**LE PARC**

**06**

**INVESTISSEMENT**





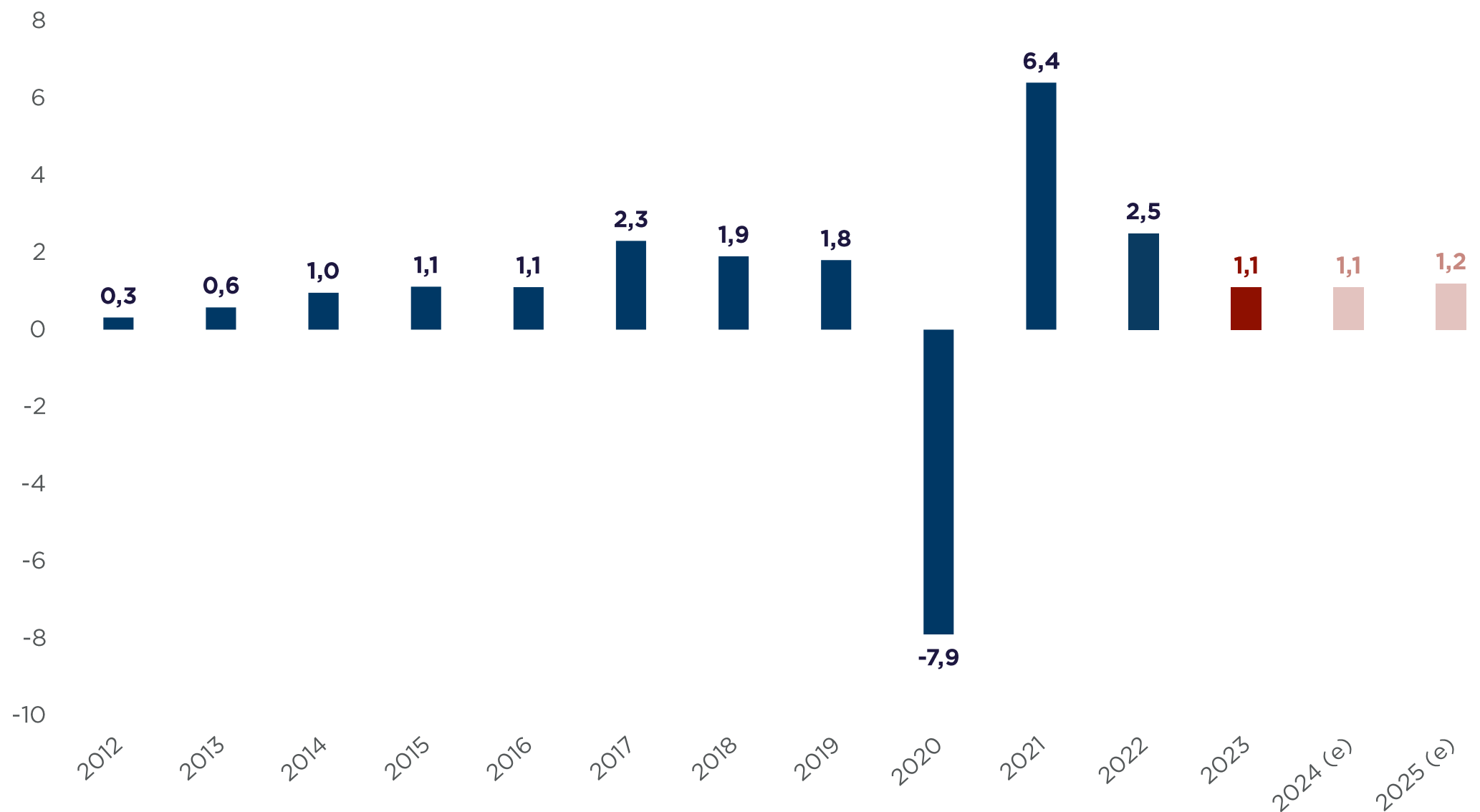
01

**ÉCONOMIE**



# ECONOMIE : AUTOMNE INCERTAIN POUR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

## ÉVOLUTION DU PIB (en %)



SOURCE : INSEE, Banque de France

### +0,4%

T3 2024 (p)

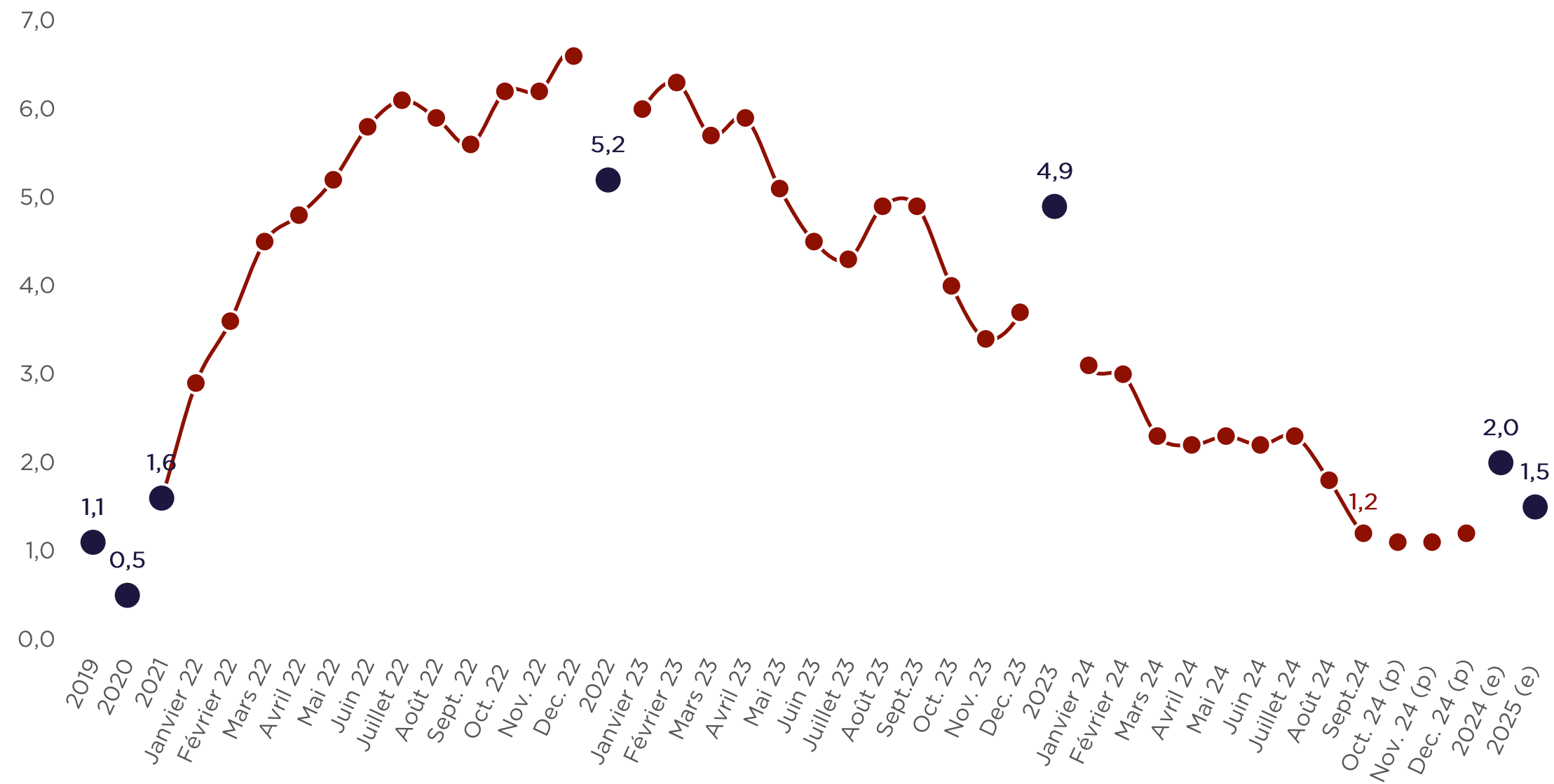
Croissance PIB



- Malgré une **prévision de croissance révisée à +1,1% pour 2024** (vs +0,8% initialement) grâce à l'action stimulante des Jeux Olympiques, les dessous des cartes révèlent une réalité un peu différente. Les principaux moteurs de croissance, à savoir la consommation et l'investissement sont toujours au ralenti.
- Avec une **dette qui s'élève à 112% du PIB au T2**, la France fait figure de mauvais élève au sein de l'Union Européenne, qui maintient sa procédure de **déficit excessif, estimé à plus de 6%** selon le nouveau ministre du budget (5,1% initialement prévus).
- Au T3 2024, **le taux de chômage atteint 7,4 %** en France (hors Mayotte), en léger recul par rapport au début d'année (7,5%). L'INSEE anticipe une faible hausse en fin d'année avant une stabilisation en 2025.

# ECONOMIE : INFLATION MAITRISÉE PLUS TÔT QUE PRÉVU

## TAUX D'INFLATION (en %)



**+1,2%**

Septembre 2024

**Taux d'inflation**



- Sous l'effet du **recul des prix de l'énergie**, l'inflation est revenue en août sous le seuil des 2% pour la première fois depuis 3 ans (**+1,2% en septembre 2024** vs +4,9% en septembre 2023) donnant du souffle au pouvoir d'achat.
- Cependant **l'inflation sous-jacente** est toujours présente et les consommateurs prennent conscience que les prix ne retrouveront pas leur niveau d'avant crise.
- Les consommateurs continuent de privilégier **l'épargne** dès que possible (17,8% du revenu au T3 2024).

SOURCE : INSEE, Banque de France





02

**CONSOMMATION  
ET CHIFFRES  
D'AFFAIRES**





**84% DES FRANÇAIS  
CONTINUENT DE PRÉFÉRER  
LES ACHATS EN MAGASIN**

**POUR 61% DES FRANÇAIS, LE  
PRIX EST LE CRITÈRE D'ACHAT  
LE PLUS IMPORTANT**

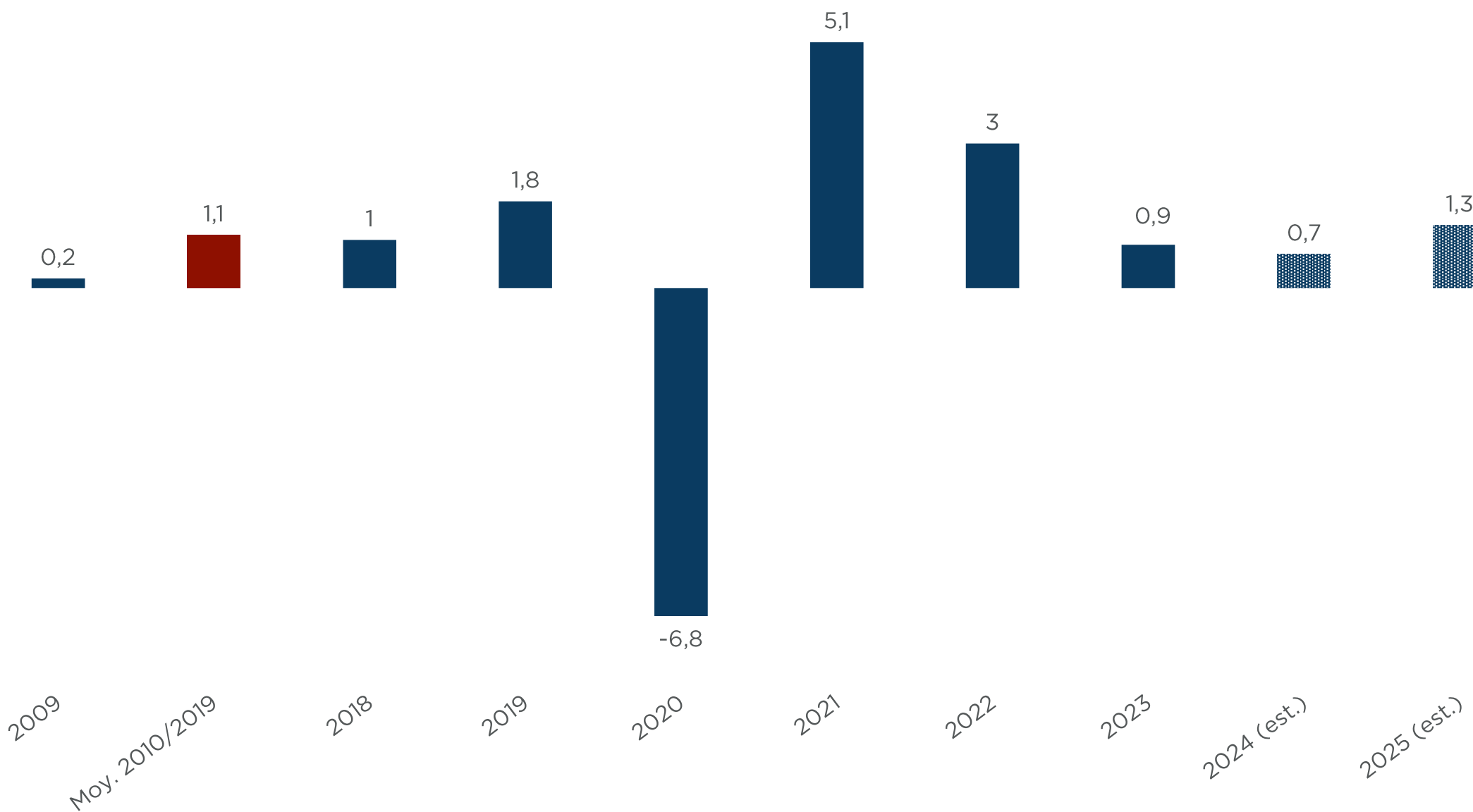
**L'ÉNERGIE (84%) ET  
L'ALIMENTATION (80%) SONT  
LES POSTES QUI IMPACTENT  
LE PLUS LE BUDGET DES  
MÉNAGES**

(OBSERVATOIRE DU COMMERCE EN  
France 2024 / HAVAS COMMERCE ET  
CSA DATA CONSULTING)



# CONSOMMATION ET CHIFFRES D'AFFAIRES : CONSOMMATION ATONE MALGRÉ UN LÉGER RETOUR DE LA CONFIANCE

## DÉPENSES DE CONSOMMATION DES MÉNAGES (DONNÉES CVS-CJO, BASE 2014)

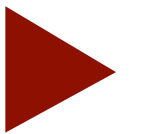


SOURCE : INSEE, Banque de France

### +0,5%

T3 2024

Dépenses de consommation  
des ménages

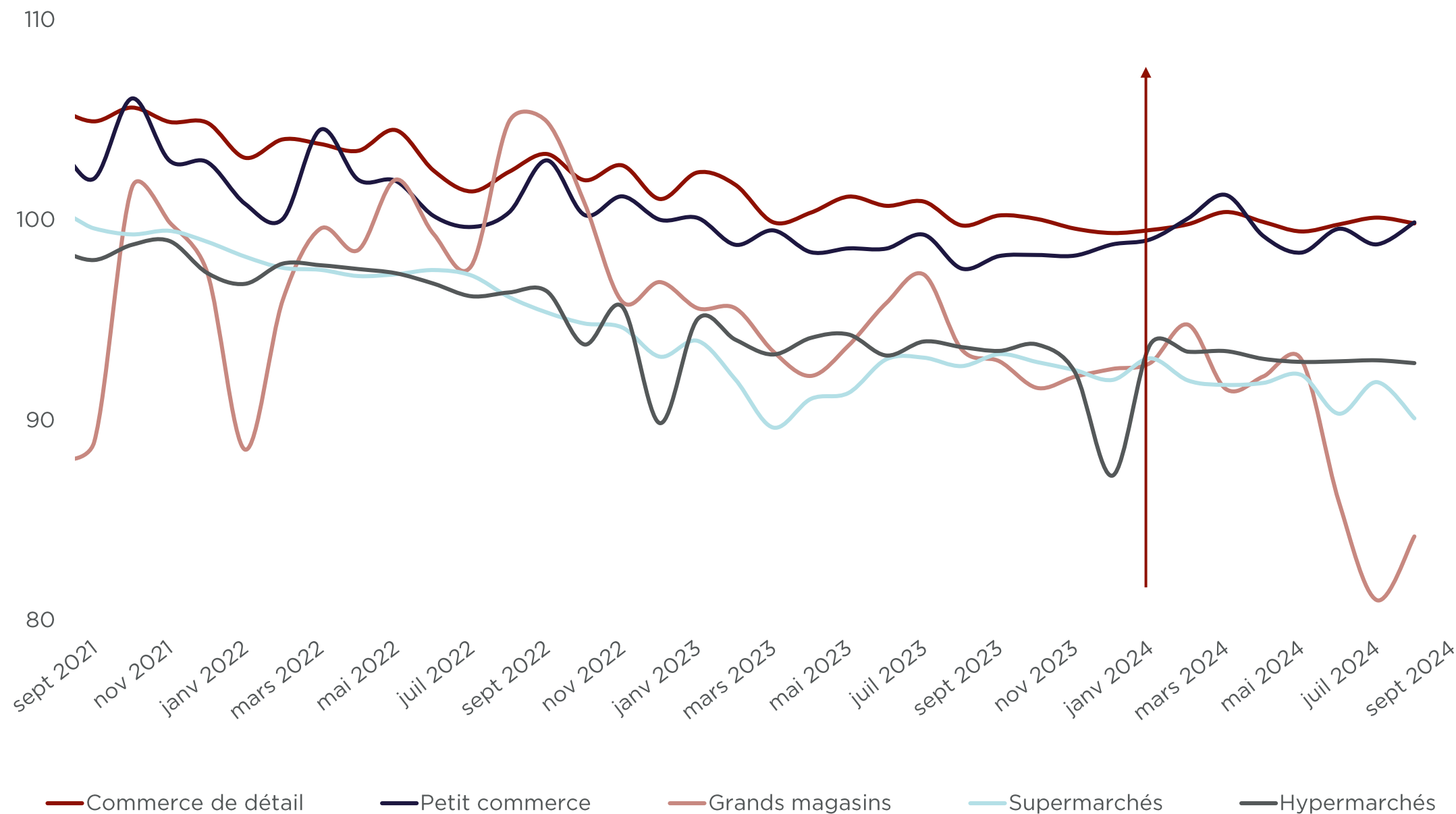


- L'indice moyen de **confiance des ménages** retrouve de la vigueur au T3 par rapport aux trimestres précédents (+2,7 pts par rapport au 1er semestre 2024 et +8,2 pts par rapport à 2023).
- L'indice de **climat des affaires du commerce de détail** repart à la hausse en septembre après une forte baisse en juillet. Au T3 2024, il reste inférieur de plus de 6 pts au T3 2023.
- La **consommation des ménages** demeure quasi atone et ne devrait pas dépasser 0,7% sur l'année 2024 (+0,9% en 2023), les ménages privilégiant **l'épargne**.



# CONSOMMATION ET CHIFFRES D'AFFAIRES : LA PROXIMITÉ FAIT DES AFFAIRES

## INDICE DES VENTES DU COMMERCE DE DÉTAIL (BASE 100 EN 2010)



SOURCE : Banque de France, PROCOS

### Depuis le début 2024

- **Faible recul** des ventes du commerce de détail (-1% sur 8 mois) et de la grande distribution (-0,6%).
- Seuls les **petits commerces affichent une croissance** de leur chiffre d'affaires (+2,4% en août et +0,7% sur 8 mois).
- Les **grands magasins** plus fortement impactés en juillet avec la mise en œuvre des Jeux Olympiques (-10% en août)

**+1,3%**

Janvier-août 2024

**Activité du commerce  
spécialisé**



**-1%**

Janvier-août 2024

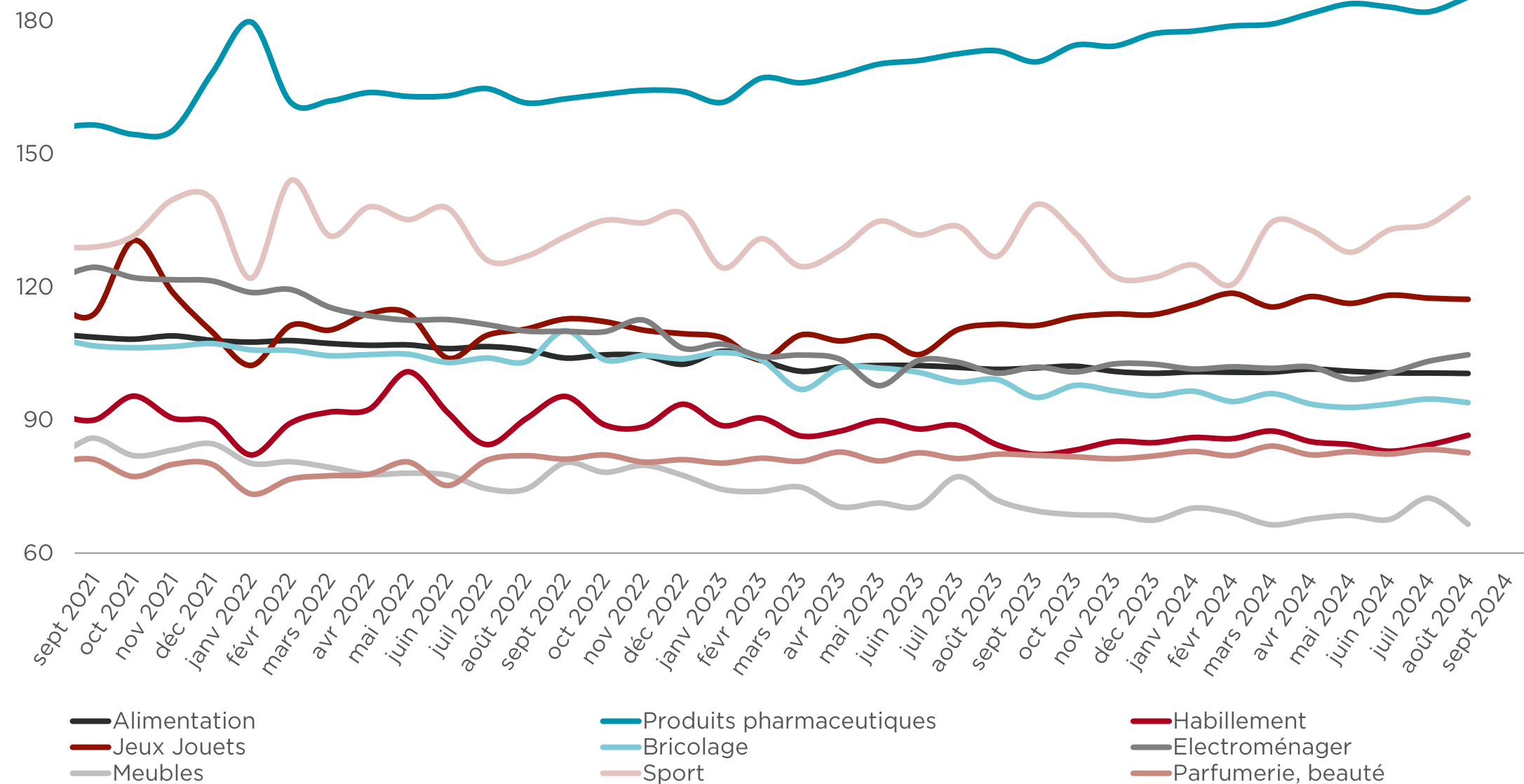
**Indice des ventes du  
commerce de détail**





# CONSOMMATION ET CHIFFRES D'AFFAIRES : L'ÉQUIPEMENT DE LA MAISON EN DIFFICULTÉ

## INDICE DES VENTES DU COMMERCE DE DÉTAIL (BASE 100 EN 2010)



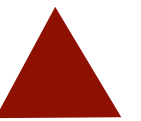
SOURCE : Banque de France

### Secteurs performants 2024

**+7,6%**

Janvier-août 2024

**Indice des ventes Produits pharmaceutiques**



**+8,4%**

Janvier-août 2024

**Indice des ventes Jeux-Jouets**

### Secteurs sous-performants 2024

**-6,2%**

Janvier-août 2024

**Indice des ventes Meubles**



**-6,5%**

Janvier-août 2024

**Indice des ventes Bricolage**



# JEUX OLYMPIQUES : UN BILAN ESTIVAL SCRUTÉ DE PRÈS

## FORTE AFFLUENCE TOURISTIQUE PENDANT LA PÉRIODE DES JEUX

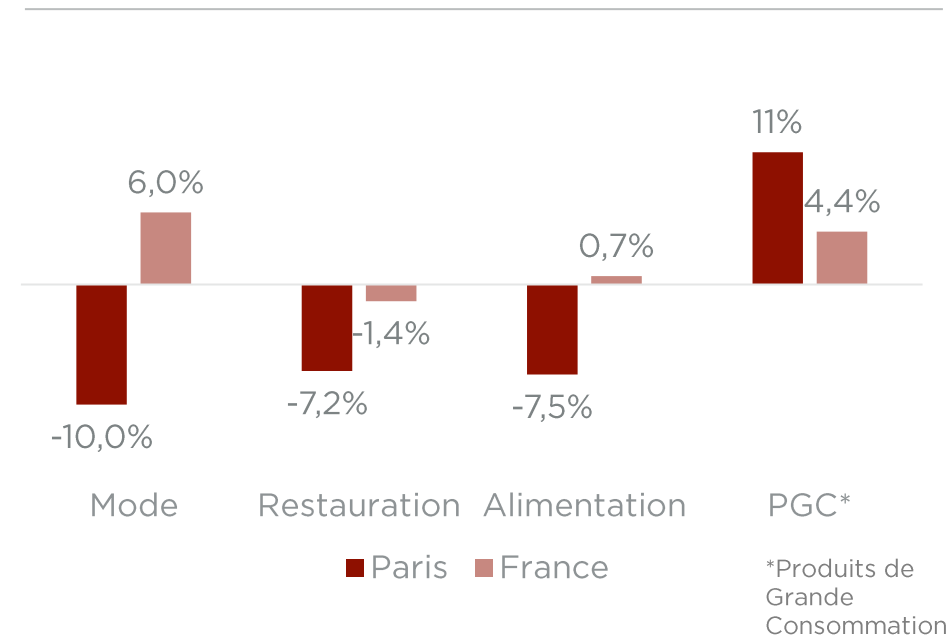
- **+15%** de fréquentation en Ile de France (plus de 4 millions de touristes) et +19,2% à Paris dont 55% d'étrangers (+13%).
- Le **taux d'occupation hôtelier** a atteint 84% à Paris (+10,1 pts vs 2023), +8,3 pts à Lyon, +8 pts à Marseille et +30,7 pts à Lille
- Les **réservations hôtelières** ont progressé de 16% à 18% dans les villes abritant des épreuves olympiques (Lille, Marseille...)

## UNE CONTRIBUTION TRÈS INÉGALE SELON LES COMMERCES

- Un impact dérisoire sur le **commerce de détail** (Indice de chiffre d'affaires de -0,8% en juillet et +0,1% en août)
- Seuls les **commerces et restaurants localisés à proximité** des installations olympiques ont pu bénéficier des flux de clientèle générés par les jeux
- **Le sport** : un secteur porté par la dynamique (Indice de chiffre d'affaires de +0,3% en juillet et +10,4% en août)

SOURCE : Banque de France, PROCOS, CRT, MKG Consulting, Alliance du Commerce, NielsenIQ

## EFFET JEUX OLYMPIQUES SUR LES CHIFFRES D'AFFAIRES DES COMMERCES



“

**LES CENTRES COMMERCIAUX SUPER RÉGIONAUX (+2,4%) ET LES PÔLES COMMERCIAUX SITUÉS EN ILE-DE-FRANCE (+3,1%) ONT ÉTÉ LES PLUS FRÉQUENTÉS DURANT LA PÉRIODE OLYMPIQUE**

(QUANTAFLOW)

“

**DES RETOMBÉES POSITIVES SONT ATTENDUES À COURT ET MOYEN TERME SUR PARIS ET LES PRINCIPALES MÉTROPOLIS (Réservations aériennes en hausse de +7% en octobre et +6% en novembre)**





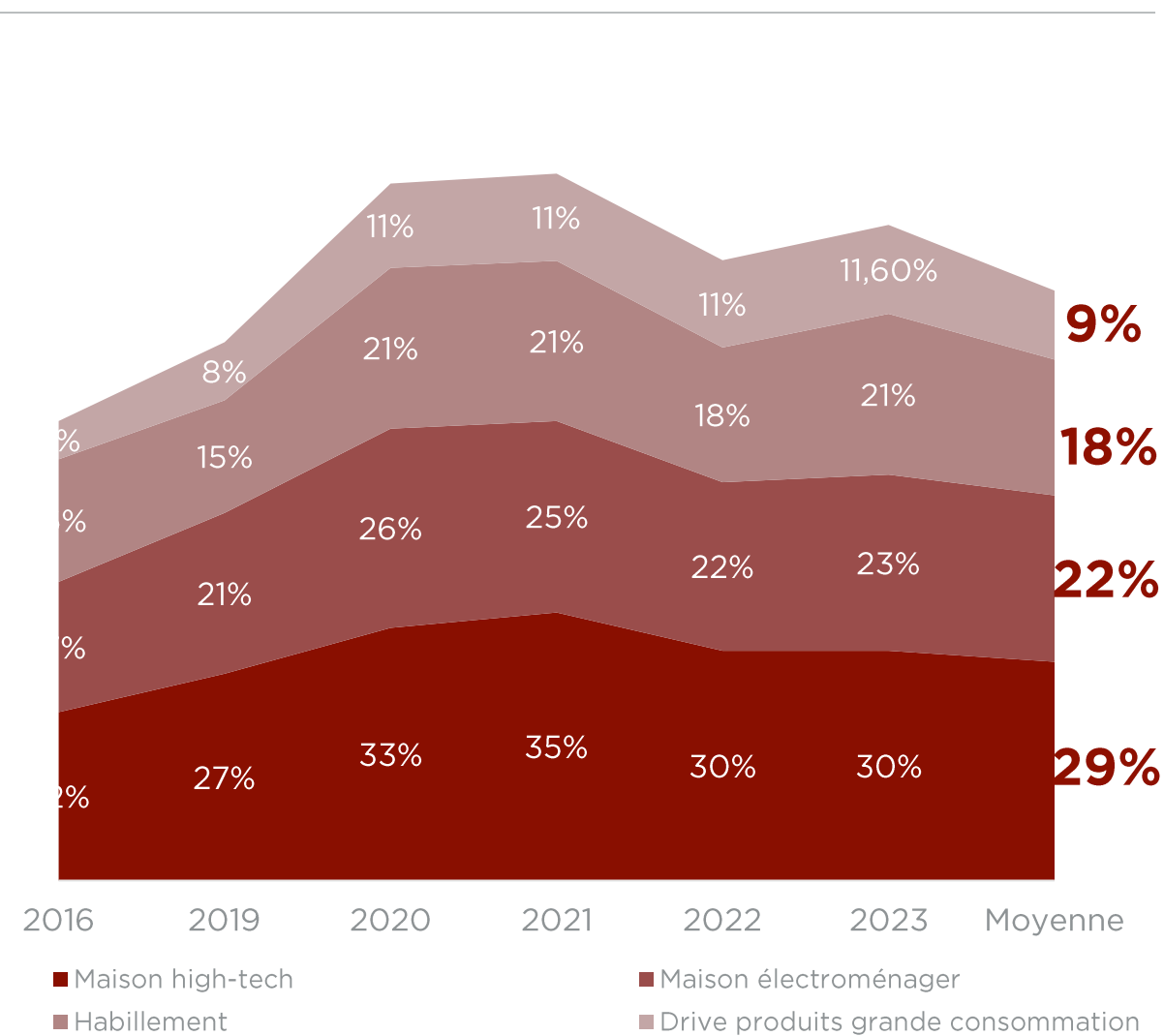
03

**E-COMMERCE**



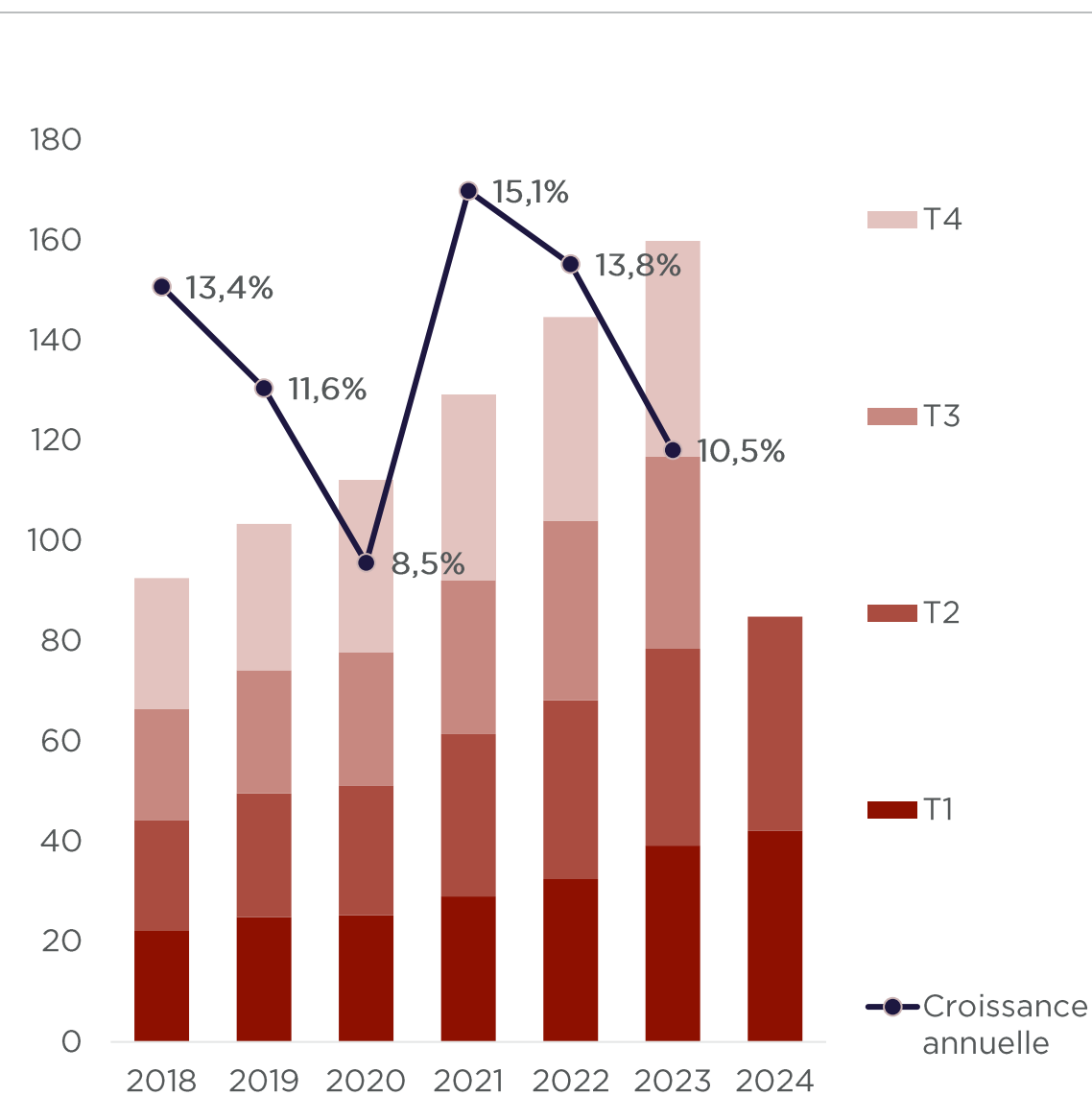
# E-COMMERCE : INDICATEURS AU VERT

## EVOLUTION DES PARTS DE MARCHÉ DU E-COMMERCE PAR SECTEURS %



SOURCE : FEVAD

## CHIFFRE D'AFFAIRES TRIMESTRIEL DU E-COMMERCE (MILLIARDS €)



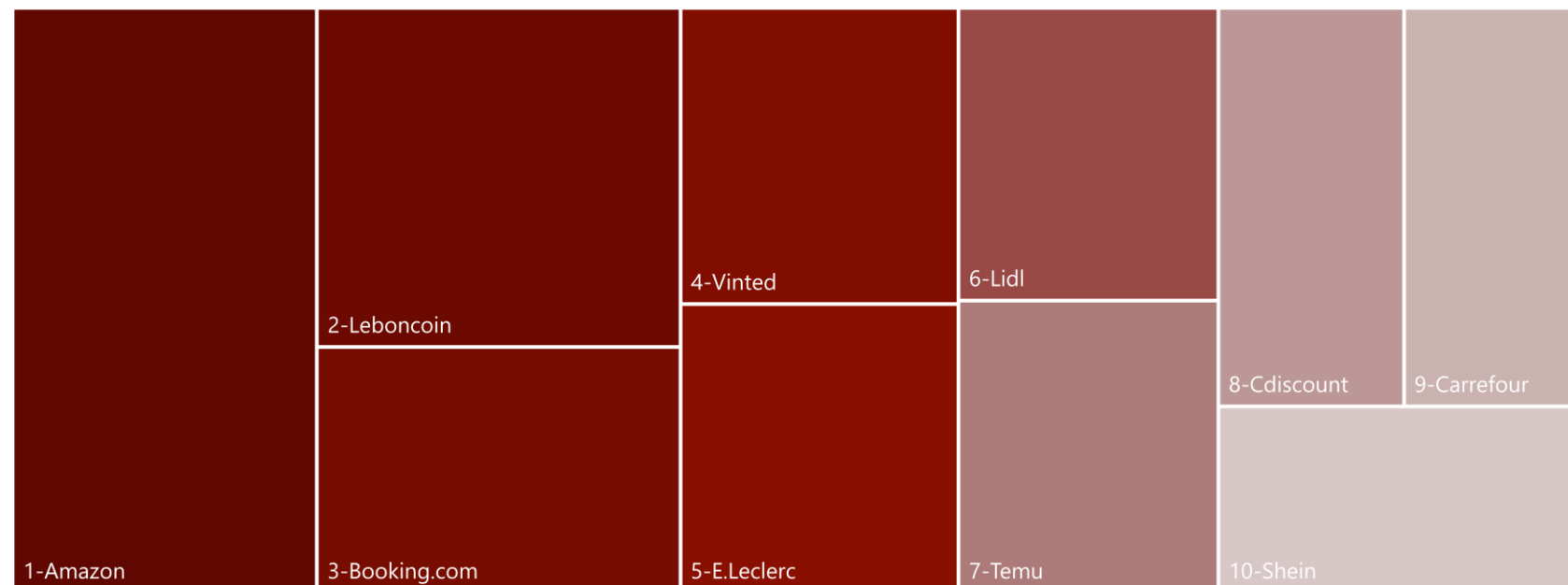
- Avec **42,7 milliards € de ventes au T2 2024**, selon la FEVAD, le e-commerce réalise un chiffre d'affaires cumulé de près de **85 milliards €** au 1<sup>er</sup> semestre 2024 (+8,2% vs S1 2023).
- La croissance trimestrielle du chiffre d'affaires e-commerce s'élève **au T2 2024 à +8,4%** par rapport à 2023, en progression similaire à celle enregistrée au T2 2023.
- Avec le recul de l'inflation, les ventes de **produits** repartent à la hausse après plusieurs trimestres de recul (+5%) et les ventes de **services** maintiennent leur dynamique (+10,5%).



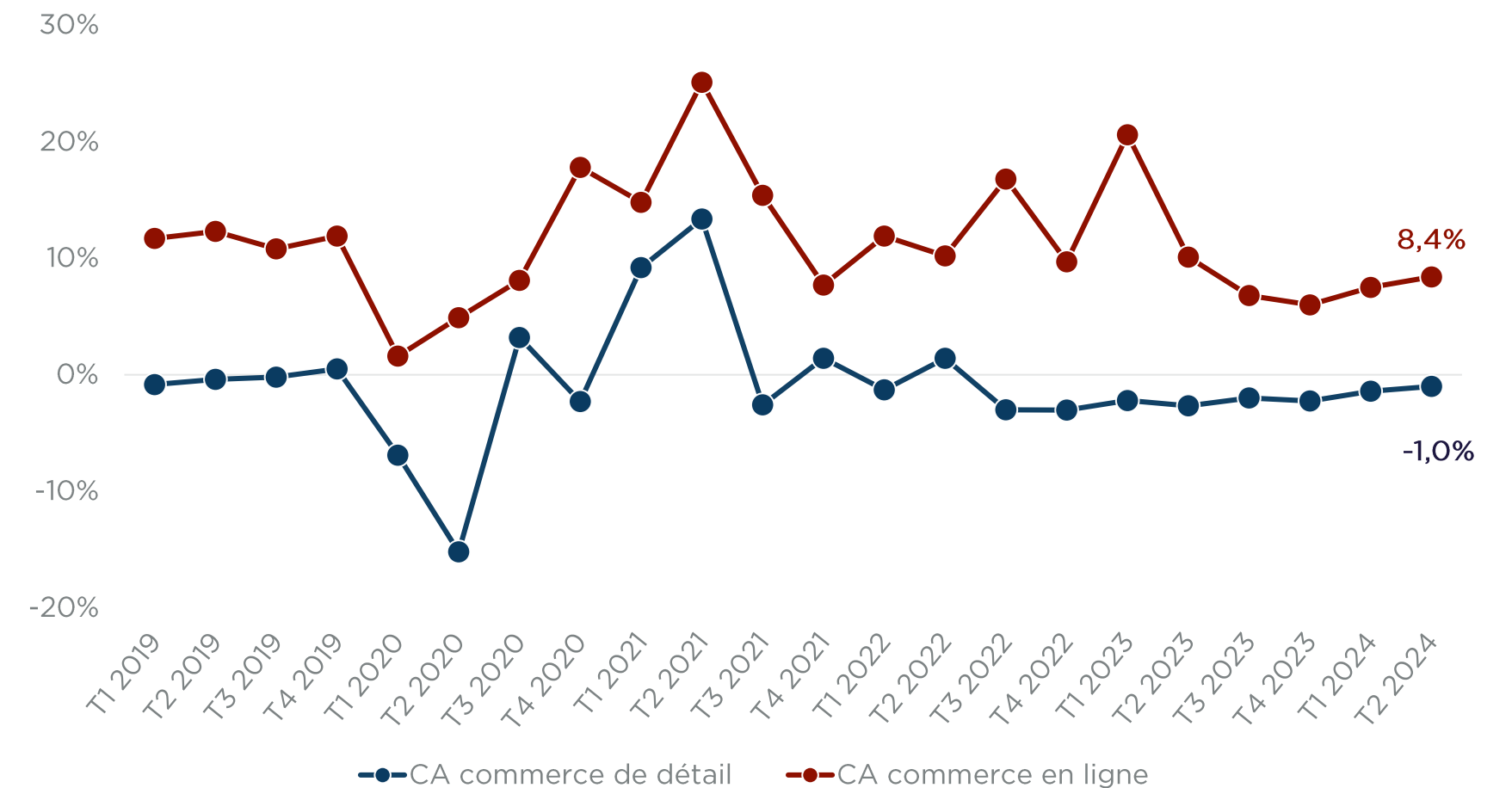
# E-COMMERCE : EFFETS POSITIFS DU REcul DES PRIX

- L'augmentation du nombre de transactions (+9,3%) a contribué à dynamiser le chiffre d'affaires du **e-commerce** au 2<sup>ème</sup> trimestre (+8,4% vs +7,5% au T1). En parallèle, l'indice de ventes de l'ensemble du **commerce de détail** s'est également amélioré sur la période (-1% vs -1,4% au T1).
- Le **panier moyen** a augmenté de 1€ par rapport au T2 2023 et s'élève à **68€** (70€ au T1 2024). Pour les acheteurs réguliers d'articles de **sport**, le panier atteint **230€**.

## LES PRINCIPAUX SITES E-COMMERCE AU T2 2024



## CROISSANCE TRIMESTRIELLE DES VENTES EN LIGNE VS VENTES DU COMMERCE DE DÉTAIL



SOURCE : Banque de France, FEVAD, DPD





04

**LOYERS ET  
VALEURS  
LOCATIVES**



# LOYERS ET VALEURS LOCATIVES : EFFET ATTENDU DES JEUX OLYMPIQUES SUR L'ACTIVITÉ LOCATIVE EN CENTRES-VILLES

## CENTRES-VILLES

- La dynamique du marché locatif en centres-villes a légèrement ralenti au 3<sup>ème</sup> trimestre sous l'effet des Jeux Olympiques et de la période estivale.
- La rareté de l'offre sur les artères les plus demandées a maintenu la pression sur les valeurs locatives qui ont connu des **ajustements à la hausse**, notamment sur certains marchés prime de la capitale comme le **Triangle d'Or parisien** dont l'avenue des Champs-Élysées. Cette artère bénéficie d'une attractivité et une visibilité renforcées par l'effet « Jeux Olympiques » notamment en partie haute de l'avenue sur les créneaux sport et luxe.
- La baisse des prix de l'énergie devrait maintenir une certaine stabilité des taux d'effort des enseignes qui s'efforcent néanmoins de conserver le **maintien des mesures d'accompagnement** lors des négociations et renouvellements.
- L'appétence des axes à forte fréquentation est toujours présente auprès des **enseignes internationales** qui continuent de se projeter sur la période post-olympique.

## LOYERS PRIME

MARCHÉ	VILLE	LOYER PRIME MOYEN (€m <sup>2</sup> ZA)*	TENDANCE RÉCENTE
<b>CENTRES-VILLES</b>		<b>17 000</b>	
Avenue des Champs Elysees	PARIS	<b>17 000</b>	▲
Rue de Rivoli	PARIS	<b>3 300</b>	▶
Boulevard St Germain	PARIS	<b>4 700</b>	▶
Rue St. Honoré	PARIS	<b>13 500</b>	▶
Rue des Francs-Bourgeois	PARIS	<b>6 200</b>	▶
Rue de la Republique Lyon	LYON	<b>2 500</b>	▶
Rue St Ferreol Marseille	MARSEILLE	<b>1 300</b>	▶
Rue St. Catherine Bordeaux	BORDEAUX	<b>2 500</b>	▶

\*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.

SOURCE : Cushman & Wakefield





**64% DES FRANÇAIS SONT ATTACHÉS À LEUR CENTRE-VILLE**

(9ÈME BAROMÈTRE DU CENTRE-VILLE ET DES COMMERCES)



**POUR 94% DES FRANÇAIS, LE COMMERCE JOUE UN RÔLE IMPORTANT DANS LA QUALITÉ DU LIEN SOCIAL D'UNE VILLE**

(OBSOCO POUR GALIMMO-JUILLET 2024)

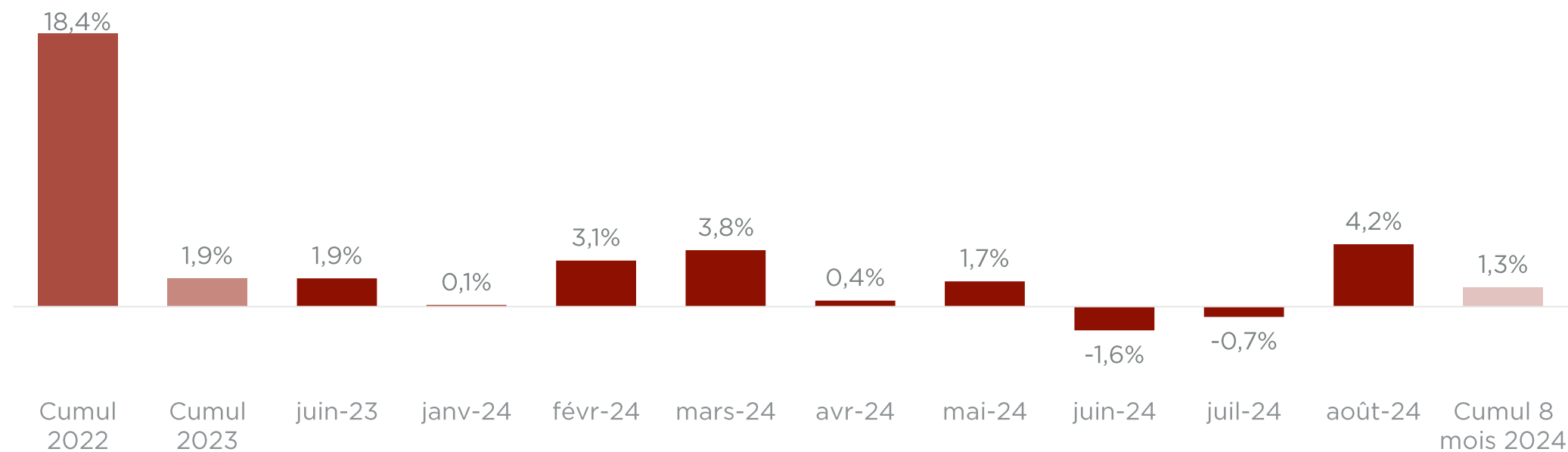


# LOYERS ET VALEURS LOCATIVES : RETOUR À LA NORMALE DES PERFORMANCES EN PÉRIPHÉRIE

## CENTRES COMMERCIAUX ET ZONES COMMERCIALES DE PÉRIPHÉRIE

- Le cumul de fréquentation des centres commerciaux sur les **8 premiers mois** de l'année est positif **(+1,3%)** avec un mois d'août (+4,2%) qui a largement compensé le recul des flux du mois de juillet (-0,7%). Les **chiffres d'affaires** des centres commerciaux suivent l'évolution des flux et marquent le pas sur les 8 premiers mois (+1,3% vs +4,5% en 2023).
- Les valeurs locatives sont **stables sur les meilleurs centres** et peuvent connaître des **décotes dans le cas de renouvellements** de certains locataires en difficulté. Les nouvelles signatures intègrent quasi systématiquement la prise en compte de **mesures d'accompagnement**. Les valeurs locatives sont **stables sur les retail parks** qui continuent de bénéficier d'une forte attractivité auprès des enseignes.

## CUMUL DE FRÉQUENTATION DES CENTRES COMMERCIAUX



## LOYERS PRIME

MARCHÉ	LOYER PRIME MOYEN (€m <sup>2</sup> ZA)*	TENDANCE RÉCENTE
<b>CENTRES COMMERCIAUX*</b>	<b>2 200</b>	
Centres super régionaux	<b>2 200</b>	▶
Centres régionaux	<b>1 150</b>	▶
Grands centres	<b>825</b>	▶
Petits centres	<b>525</b>	▶
<b>RETAIL PARKS**</b>	<b>470</b>	
Boîtes	<b>260</b>	▶
RP nouvelle génération	<b>470</b>	▶

\*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





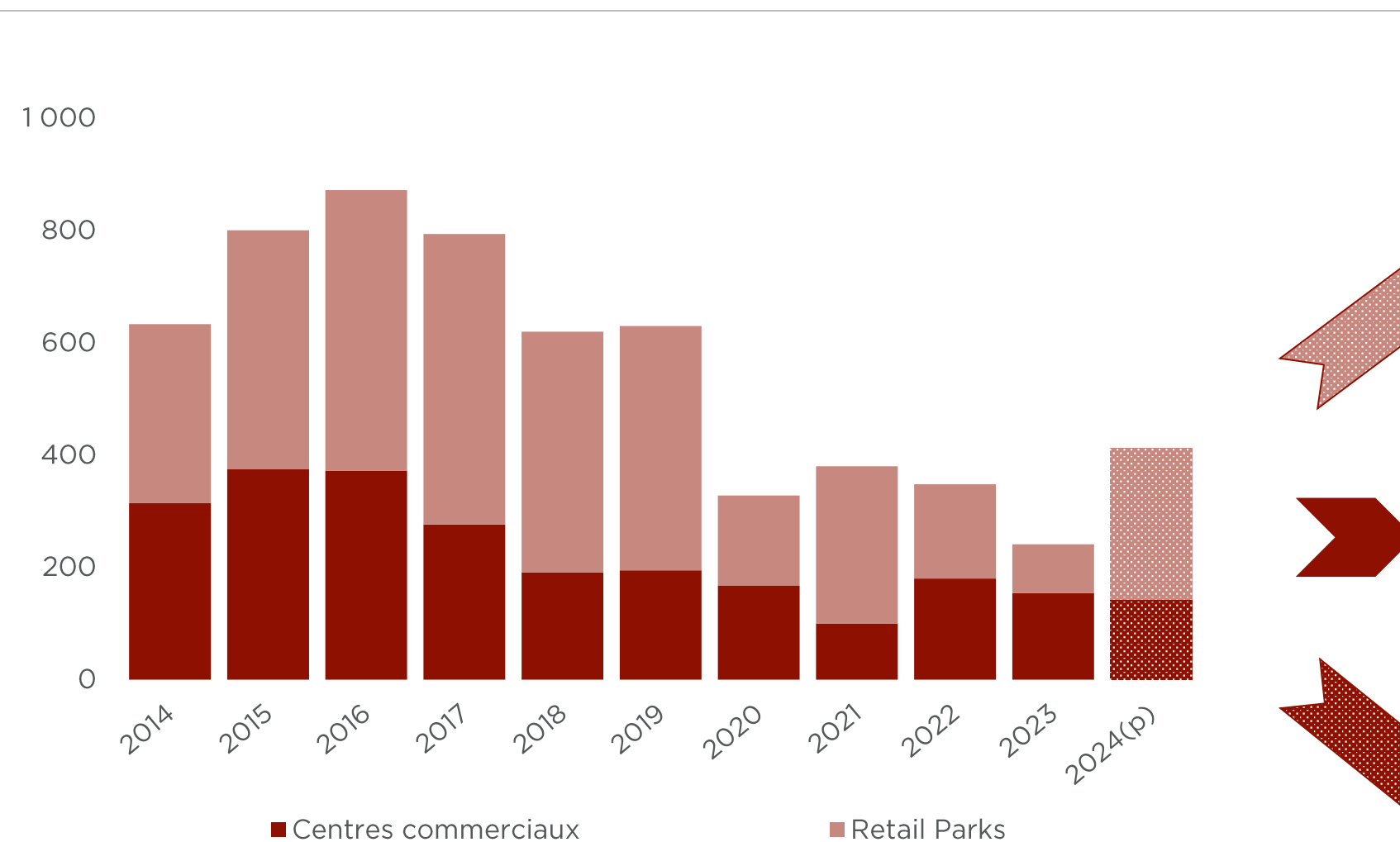
05

**LE PARC**

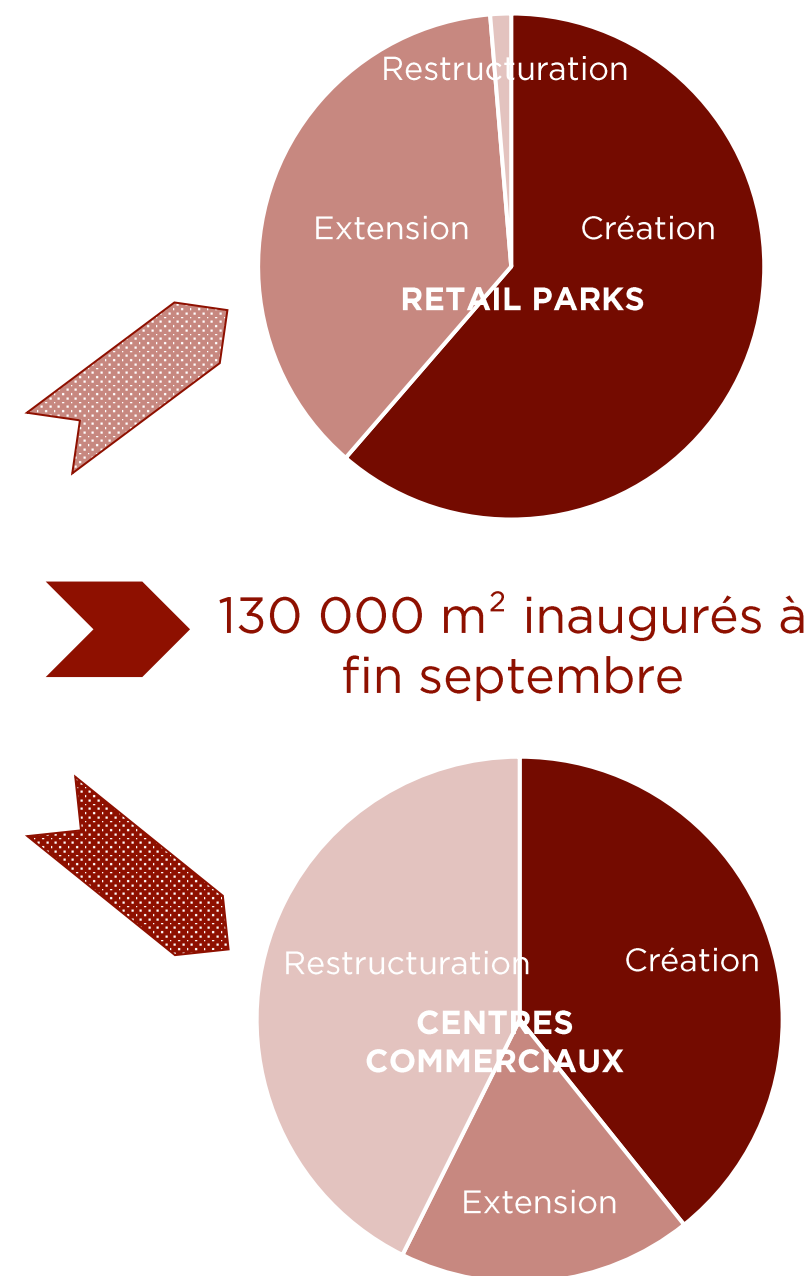


# PARC : LA PÉRIPHÉRIE CONSERVE SON ATTRACTIVITÉ

## EVOLUTION DES LIVRAISONS ANNUELLES PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS (m<sup>2</sup>)



SOURCE : Cushman & Wakefield



### 400 000 m<sup>2</sup>

**Estimation des surfaces à inaugurer en 2024**

(centres commerciaux et parcs d'activités commerciales)

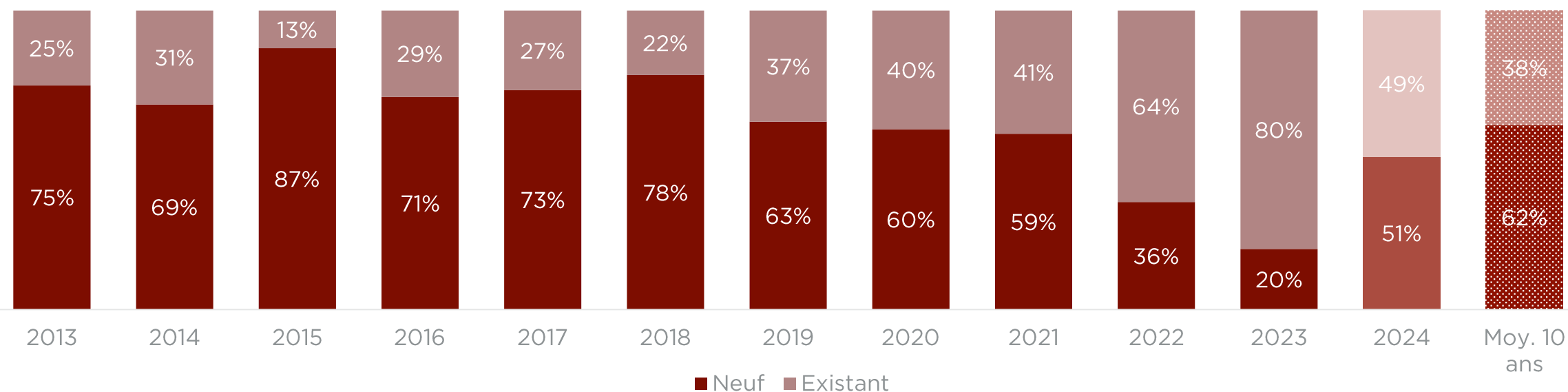
- Le pipeline défini en début d'année est généralement ambitieux ; il bénéficie par ailleurs d'un acquis lié aux autorisations pré-ZAN. Si l'on se réfère à l'historique récent, moins de la moitié des surfaces envisagées pourrait voir le jour d'ici fin 2024.
- Les **parcs d'activités commerciales** redeviennent majoritaires en termes de surfaces à développer (**65%**) après deux années de ralentissement.



# PARC : RETOUR DES CRÉATIONS

- **49%** des ouvertures prévues dans le pipeline 2024 de centres commerciaux et parcs d'activités commerciales concernent des **extensions ou des rénovations/restructurations** de surfaces existantes (vs 38% en moyenne décennale). L'inauguration du centre commercial **Neyrpic** sur 50 000 m<sup>2</sup> fait remonter la part des créations à 51% sur l'année 2024 alors qu'elle se situait en-dessous de 40% sur les deux dernières années.
- La mise en place de la politique d'aide de l'Etat concernant les **entrées de villes** devrait contribuer à alimenter le pipeline des développements via la restructuration de sites et l'introduction de **nouvelles activités** telles que le logement, l'hôtellerie et les bureaux. Le périmètre du dispositif du plan de transformation des zones commerciales a été élargi passant de 74 à 90 sites lauréats. Sa mise en œuvre devrait alimenter la part des restructurations sur les prochaines années.

## RÉPARTITION DES DÉVELOPPEMENTS ENTRE NEUF ET EXISTANT



SOURCE : Cushman & Wakefield



**LE CENTRE COMMERCIAL  
RESTE AU CŒUR DU  
PARCOURS D'ACHAT  
POUR 60% DES  
PERSONNES  
INTERROGÉES**

(OBSO CO POUR GALIMMO-  
JUILLET 2024)







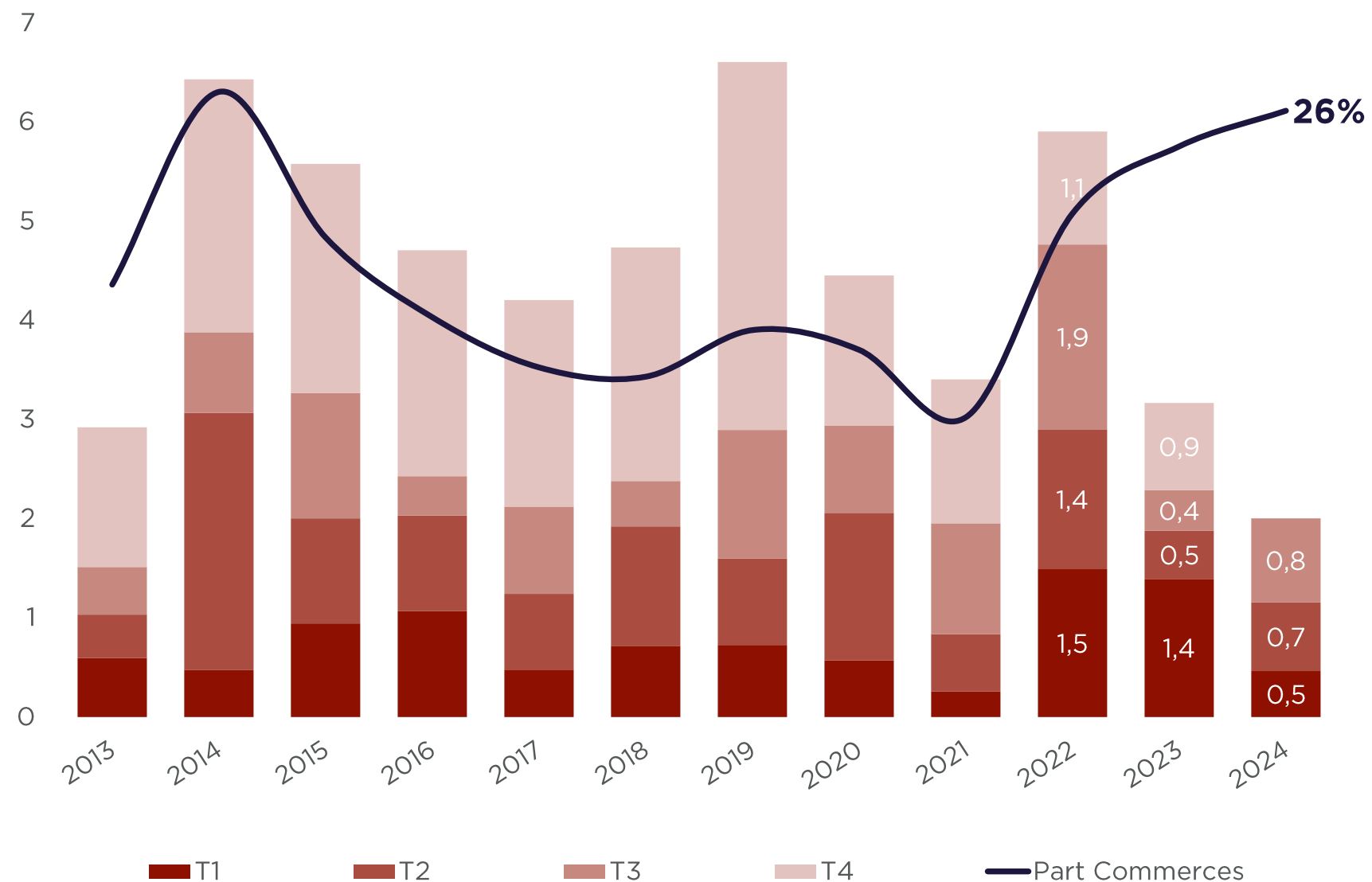
06

**INVESTISSEMENT**



# INVESTISSEMENT : LE COMMERCE CONTINUE DE JOUER UN RÔLE CLÉ DANS LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER FRANÇAIS

## VOLUME INVESTI EN COMMERCE (MD €) EN FRANCE



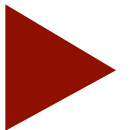
SOURCE : Cushman & Wakefield

### 26%

T1-T3 2024

**Part des investissements en commerce**

(19% en moyenne décennale)



- **0,850 Md €** investis au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024, un volume deux fois plus élevé qu'au T3 2023.
- Un cumul sur 9 mois de **2 Md €** qui n'atteint pas les performances de 2023 (-12%) en raison d'un 1<sup>er</sup> trimestre particulièrement faible, et qui se situe en-deçà des moyennes historiques à 5 et 10 ans sur la période (-32%).
- Les grands volumes font leur retour sur les 9 premiers mois de l'année avec **6 transactions de plus de 100 M€** dont 5 dans la tranche 100 M€ / 200 M€, une performance similaire à l'ensemble de l'année 2023.
- Le compartiment commerces maintient sa part de marché à plus d'**1/4 des volumes investis** en immobilier banalisé, dans un contexte où le compartiment des bureaux connaît un fort ralentissement d'activité.



# INVESTISSEMENT : ACTIVITÉ SUSPENDUE AUX CONDITIONS FINANCIÈRES

- Les **retail parks** et les **actifs à dominante alimentaire** font leur retour sur le marché et totalisent plus de la moitié des volumes investis à fin septembre (**52%** vs 35% en 2023).
- La typologie **centres-villes** totalise **25%** des volumes avec une transaction supérieure à 100 M€ réalisée au T3 (cession des boutiques du Mandarin Oriental au 251 rue Saint-Honoré à Blackstone). Ce compartiment reste **en retrait** par rapport aux moyennes historiques (35% sur 10 ans).
- Les taux de rendement *prime* restent **stables au T3 2024**.

## TAUX PRIME COMMERCE

TAUX PRIME FRANCE		T3 2024
Gal. hyper challenger ville secondaire	MAX	<b>12,75%</b>
	MIN	<b>8,50%</b>
Gal. hyper dominant grande agglo.	MAX	<b>8,25%</b>
	MIN	<b>6,25%</b>
Centres régionaux		<b>5,75%</b>
Centres super régionaux		<b>5,25%</b>
Retail-parks nouvelle génération		<b>5,75%</b>
Centre-Ville Paris		<b>4,25%</b>

SOURCE : Cushman & Wakefield

# 71%

T3 2024

**Part des investissements nationaux**

(41% en moyenne décennale)



Malgré les **baisses actées et à venir des taux directeurs**, les conditions financières ne sont pas encore réunies pour initier un retournement du marché de manière imminente.

La **pression est forte sur l'activité du 4<sup>ème</sup> trimestre** pour espérer atteindre un volume d'investissement que l'on souhaiterait similaire, ou tout du moins proche de celui de l'an dernier.



# MARCHÉ DES COMMERCES LES 10 TENDANCES DU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2024

**01**

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

**02**

Reprise de la croissance des ventes en ligne tant pour les produits (+5%) que les services (+10,5%)

**03**

Une part des investissements en commerces de 26% dans un contexte de ralentissement généralisé du marché transactionnel

**04**

Hausse des défaillances d'entreprise qui se poursuit +20% au T3 2024 (fin du « quoi qu'il en coûte », remboursement PGE)

**05**

Fort dynamisme locatif en Europe des secteurs de la mode (40% des transactions), du *Food & Beverage* et des accessoires

**06**

Hausse des commercialisations en Europe: +12% en *mass-market*, recul en *premium* et en luxe qui représentent encore près de 10% des opérations

**07**

Stabilité des valeurs locatives après réajustement

**08**

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

**09**

Reprise post-olympique de l'activité locative en centres-villes qui devrait bénéficier du succès des Jeux auprès de la clientèle étrangère

**10**

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







## CONTACTS

### **CHRISTELLE BASTARD**

Head of Research - France

+33 (0) 1 53 76 80 15

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

### **TYPHAINE GAILLARD**

Retail Research Analyst France

+33 (0) 1 86 46 10 84

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

### **CHRISTIAN DUBOIS**

Head of Retail Leasing France

+33 (0) 1 53 76 92 93

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

### **VANESSA ZOUZOWSKY**

Head of Capital Market Retail France

+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

+33 (0) 1 41 02 71 11

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

### **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.

© 2024 Cushman & Wakefield, Inc. Tous droits réservés

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

**Better never settles**