

# LE MARCHE IMMOBILIER EN 2022 COMMERCES

SOUS-COMMISSION DES BAUX COMMERCIAUX – 26 JANVIER 2022

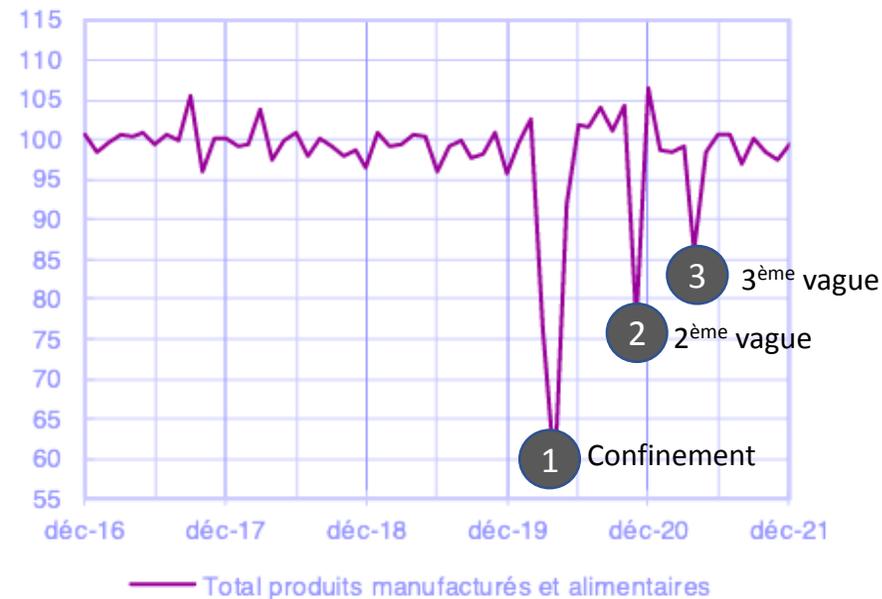
# SOMMAIRE

1. Tendances du marché en 2021
2. Incidences sur l'immobilier commercial
3. Pistes de modulation des valeurs
4. Perspectives

# 1. Tendances de l'immobilier commercial

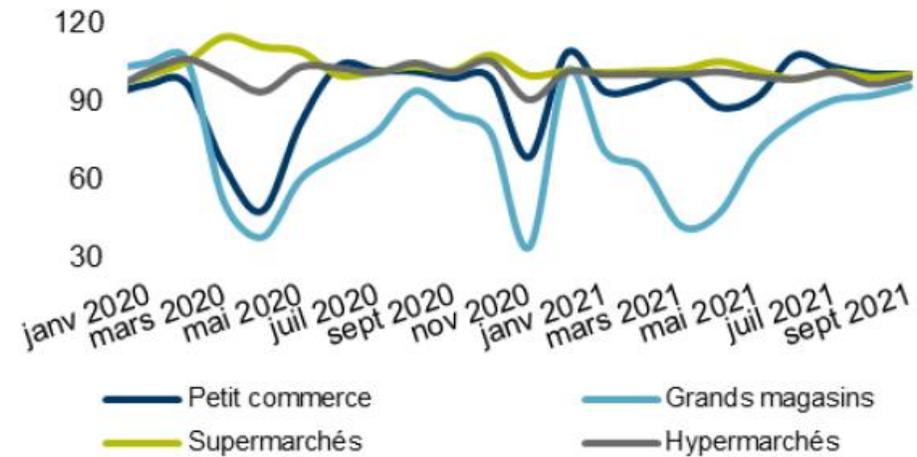
## Vente du commerce de détail : rebond insuffisant

- 4,4% par rapport à 2020
- -1,1% par rapport à 2019
- Sensibilité décroissante aux mesures de confinement



# 1. Tendances de l'immobilier commercial

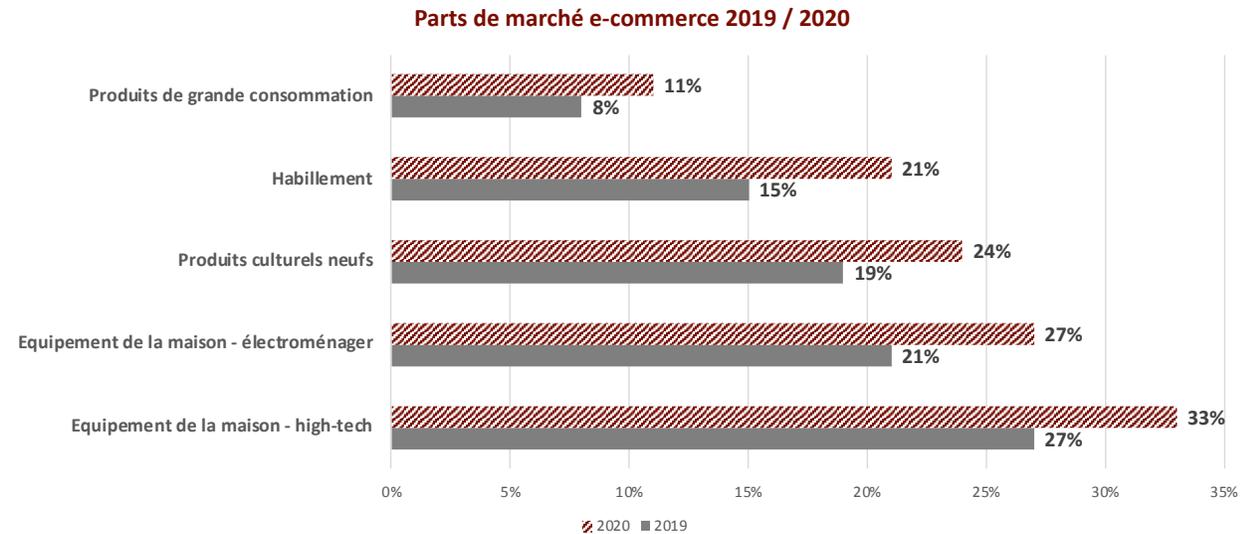
**INDICE DES VENTES DU COMMERCE PHYSIQUE PAR  
TYPOLOGIE, VARIATION MENSUELLE EN %, (BASE 100=2010)**



# 1. Tendances de l'immobilier commercial

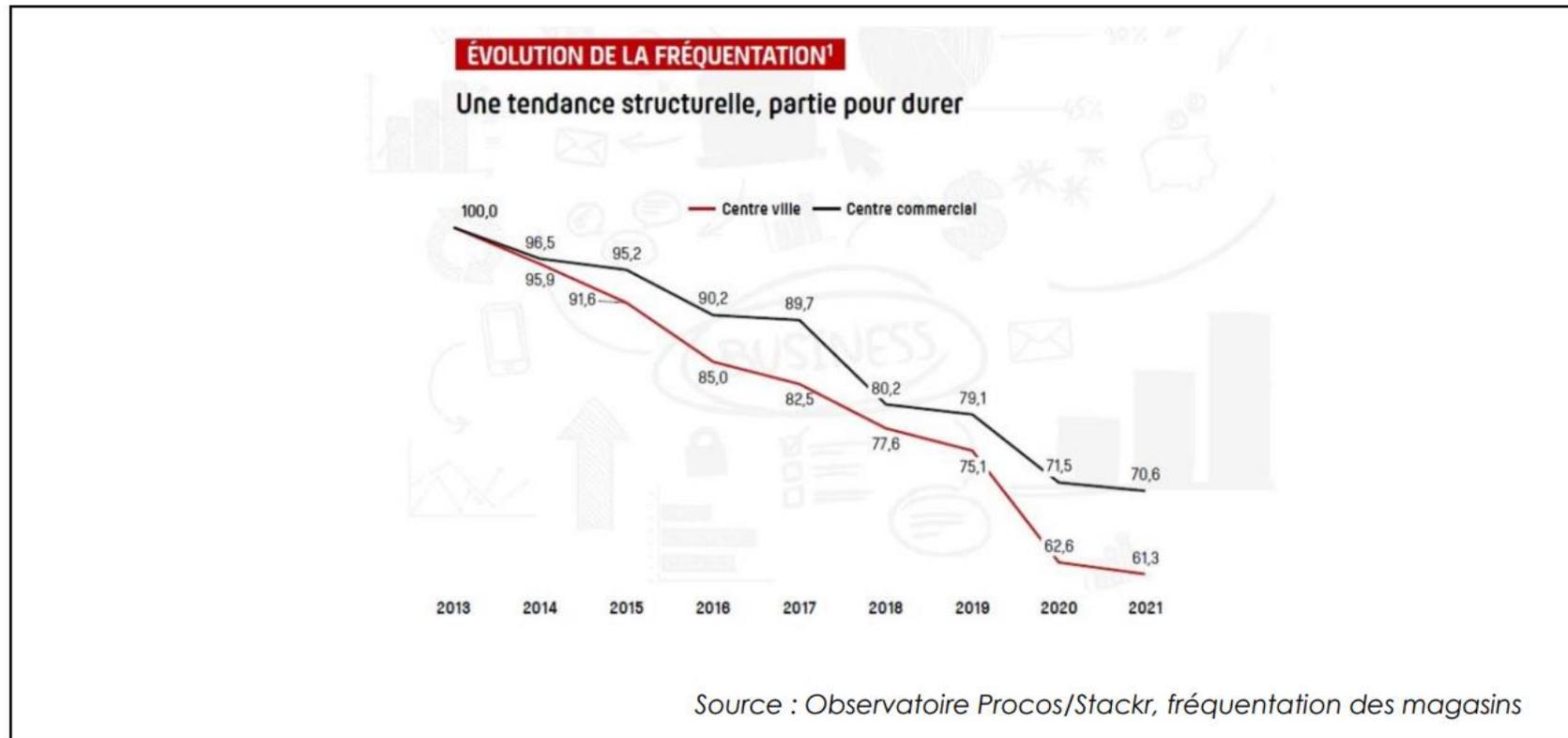
## E-commerce: part de marché en très forte progression

- 2019: 9,8%
- 2020: 13,1%
- 2021: 13,4%



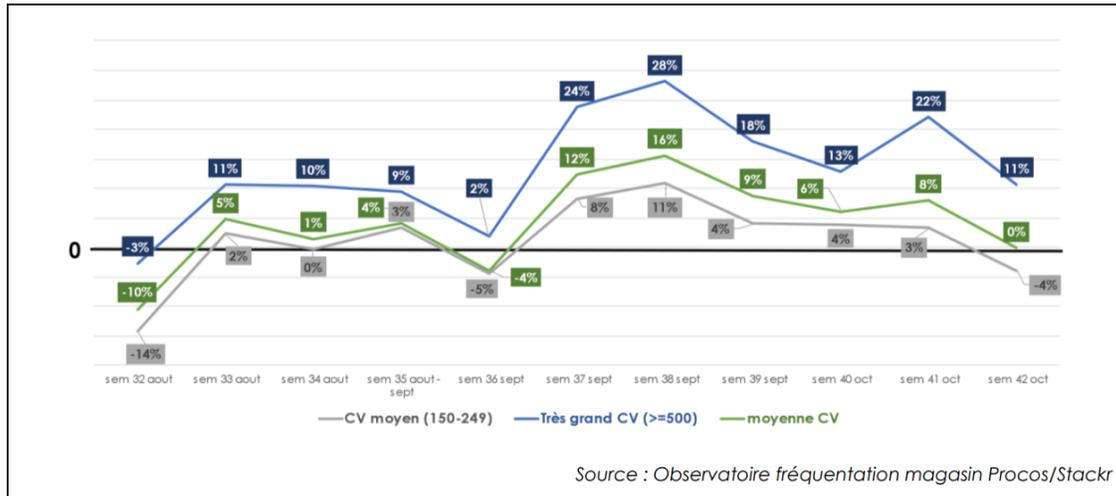
# 1. Tendances de l'immobilier commercial

## Fréquentation des magasins : une baisse tendancielle structurelle (base 100 en 2013)

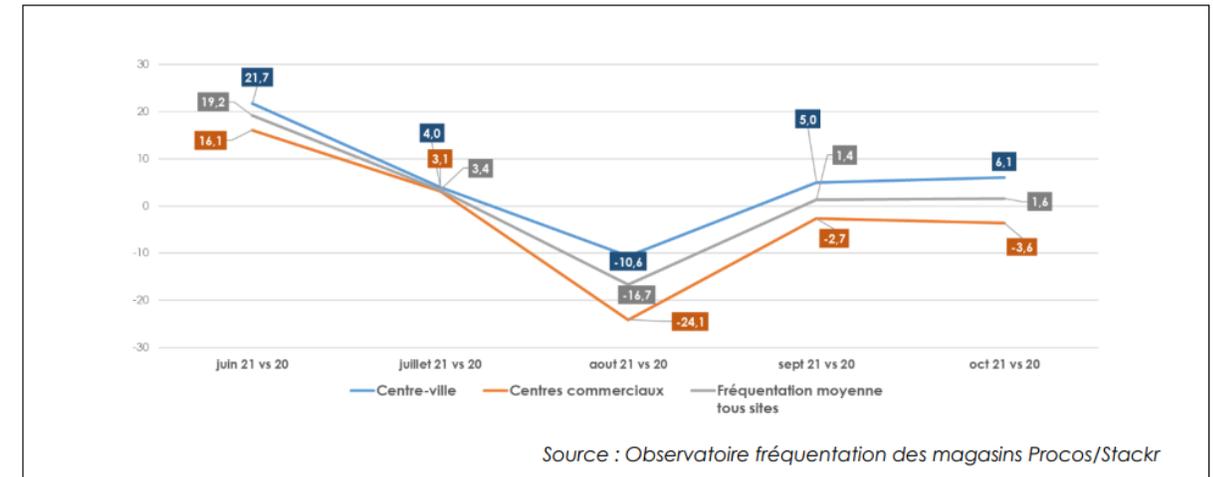


# 1. Tendances de l'immobilier commercial

Évolution de la fréquentation des magasins par taille de centre-ville (en % 2021 vs 2020) entre fin août et le 23 octobre 2021 vs 2020.

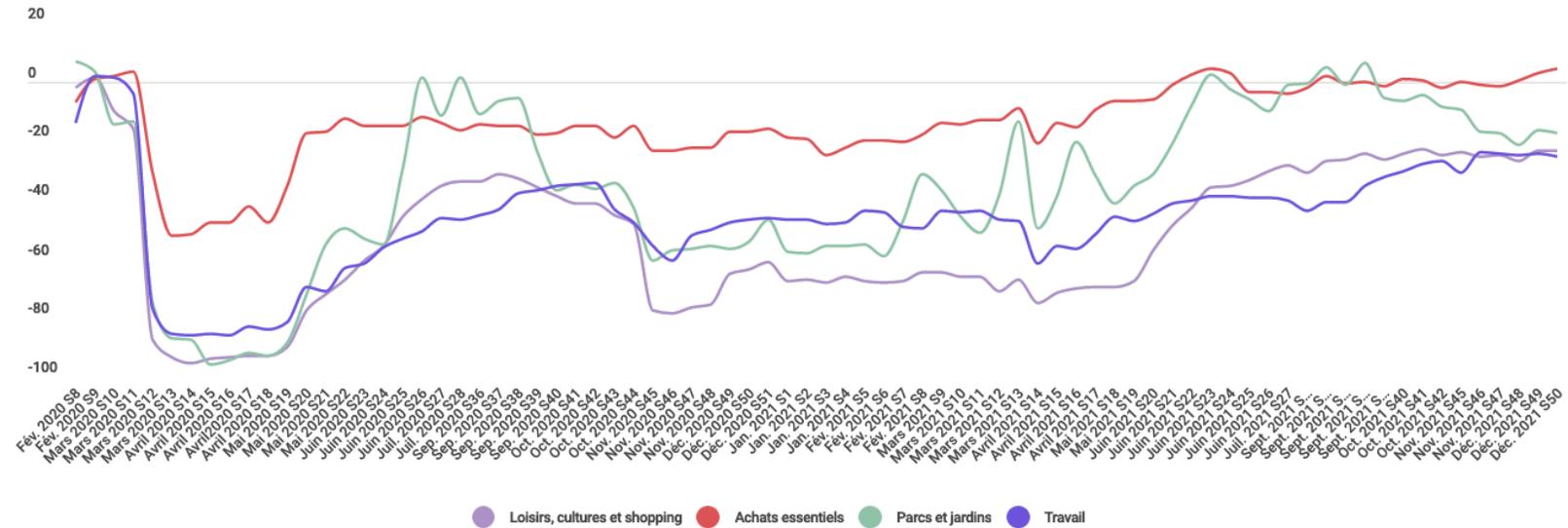
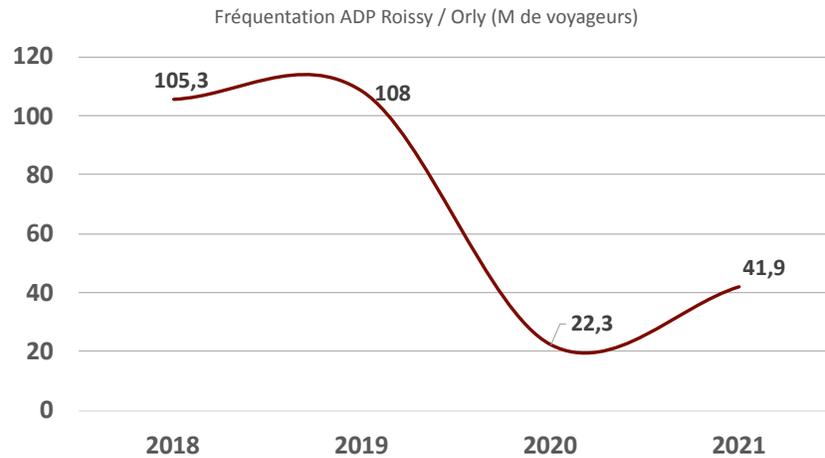


**Fréquentation des magasins : les centres commerciaux décrochent avec le pass sanitaire**  
Evolution de la fréquentation mensuelle en magasins en % des points de vente 2021 vs 2020



# 1. Tendances de l'immobilier commercial

## Fréquentation à Paris



Trafic aérien  
-60% entre 2019 et 2021



Métro / RER / train:  
-15% entre novembre 2019 et novembre 2021

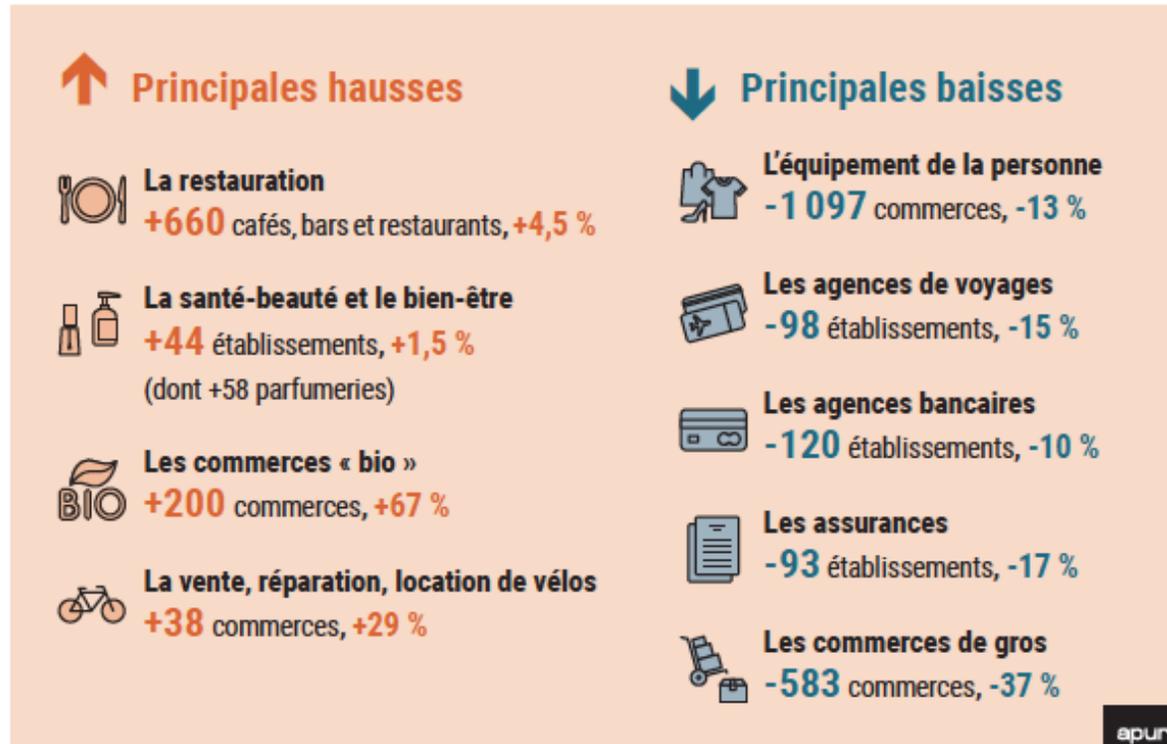


Bureaux à Paris:  
-25% entre janvier 2020 et décembre 2021  
(-35% LA DEFENSE)

# 1. Tendances de l'immobilier commercial

## Tissu commercial à Paris

ÉVOLUTION DU COMMERCE PARISIEN DE 2017 À 2020



## Activités en expansion

- Discount
- Livraison express
- Alimentation bio
- CBD
- 2<sup>nd</sup>e main / reconditionné
- Centres dentaires
- Vente de vélos



## 2. Incidences sur l'immobilier commercial

### La vacance locative

Évolution des taux de vacance commerciale entre 2019 et 2021 par type de lieux de commerce



Source : données Codata retraitement Procos

#### Le taux de vacance nationale au-dessus de 10 %

Évolution de la vacance commerciale

Période « Avant Covid-19 » & période « Pendant Covid-19 » 2020-2021

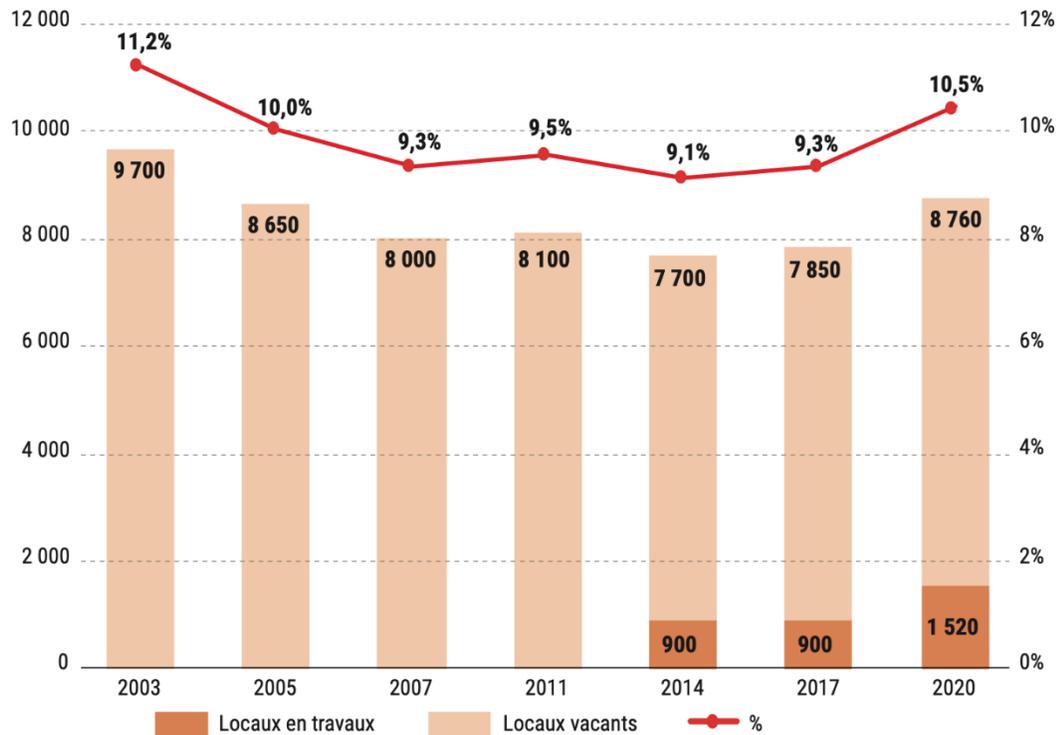
	2019	2020	Évolution 2019-2020	2021	Évolution 2019-2021
Taux national	9,48 %	10,02 %	+ 0,54 point	10,08 %	+ 0,6 point
Pieds d'immeubles	9,48 %	10,09 %	+ 0,61 point	9,83 %	+ 0,35 point
Centres commerciaux	12,30 %	13,21 %	+ 0,91 point	14,48 %	+ 2,18 points
Zones d'activité commerciale	7,74 %	8,01 %	+ 0,27 point	7,73 %	- 0,01 point

Source : Codata

## 2. Incidences sur l'immobilier commercial

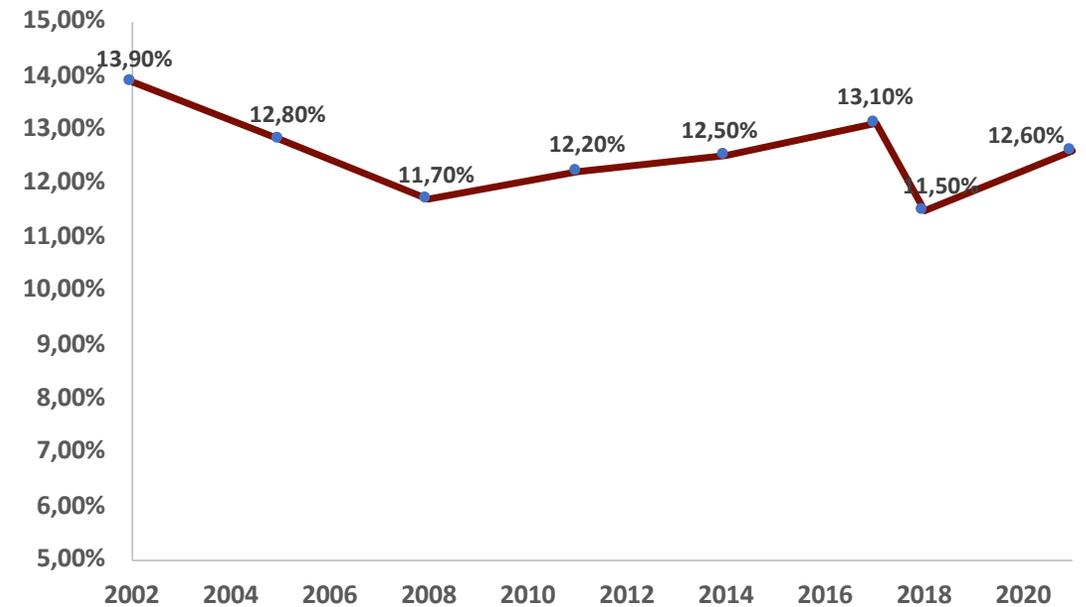
### La vacance locative

NOMBRE ET PART DES LOCAUX VACANTS À PARIS



Source : Apur, BDCOM 2020

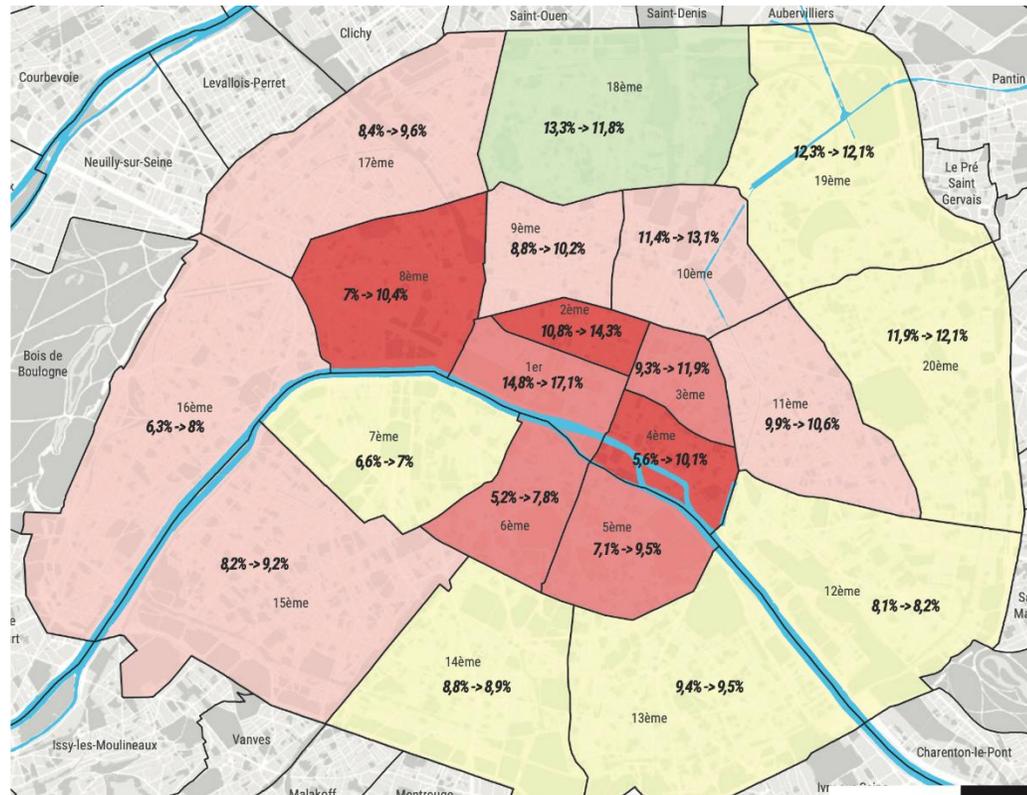
TAUX DE VACANCE EN ILE-DE-FRANCE



Source: CCI IdF

## 2. Incidences sur l'immobilier commercial

### La vacance locative – superposition avec les ZTI ?



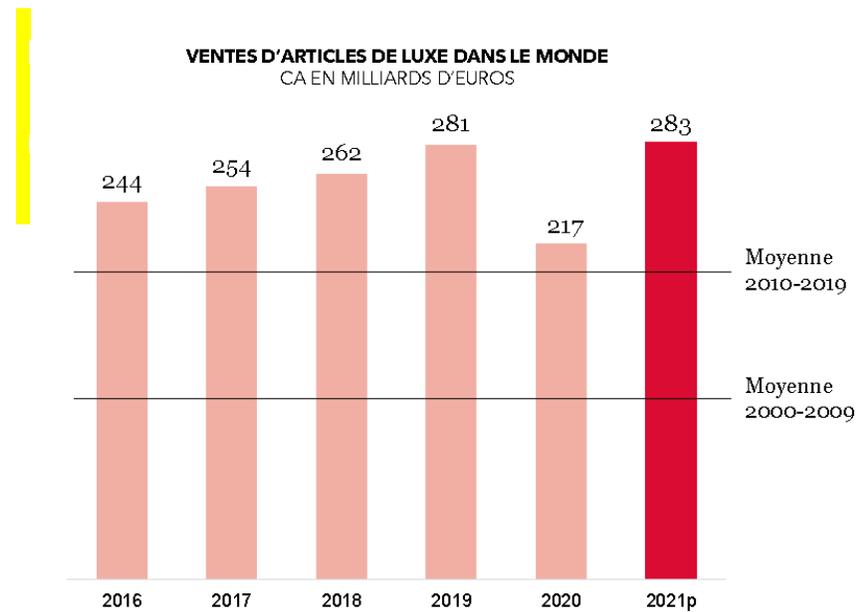
Source: Apur - 2020



## 2. Incidences sur l'immobilier commercial

### Focus sur le luxe

2021, année record pour les ventes de produits de luxe ; rebond assuré par la Chine et les Etats-Unis ; l'Europe souffre



Source : Bain & Company

**ÉVOLUTION DES VENTES DANS LE MONDE**  
PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE, 1S 2021 VERSUS 1S 2019 EN %

	Monde	Europe*	Amérique	Asie**
				
	<b>+14 %</b>	<b>-16 %</b>	<b>+23 %</b>	<b>+30 %</b>
	<b>+5 %</b>	<b>-28 %</b>	<b>+41 %</b>	<b>+23 %</b>
	<b>+41 %</b>	<b>-3 %</b>	<b>+25 %</b>	<b>+70 %</b>

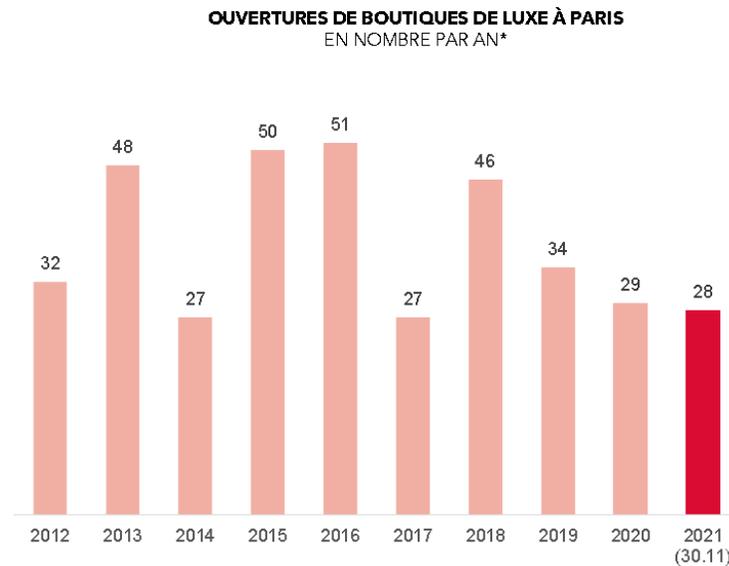
Source : communication financière des groupes / \*Europe, hors France pour Hermès / \*\*Asie, hors Japon

(Extrait Etude Knight Frank)

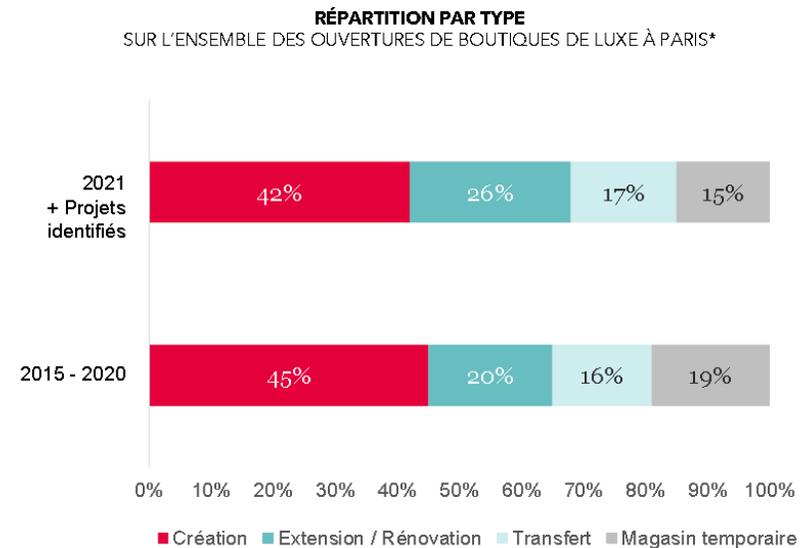
## 2. Incidences sur l'immobilier commercial

### Focus sur le luxe

Paris se prépare en prévision de la reprise (regain particulier pour le Triangle d'Or ; Rive Gauche délaissée)



Source : Knight Frank / \*Créations, rénovations-extensions, transferts et magasins temporaires.

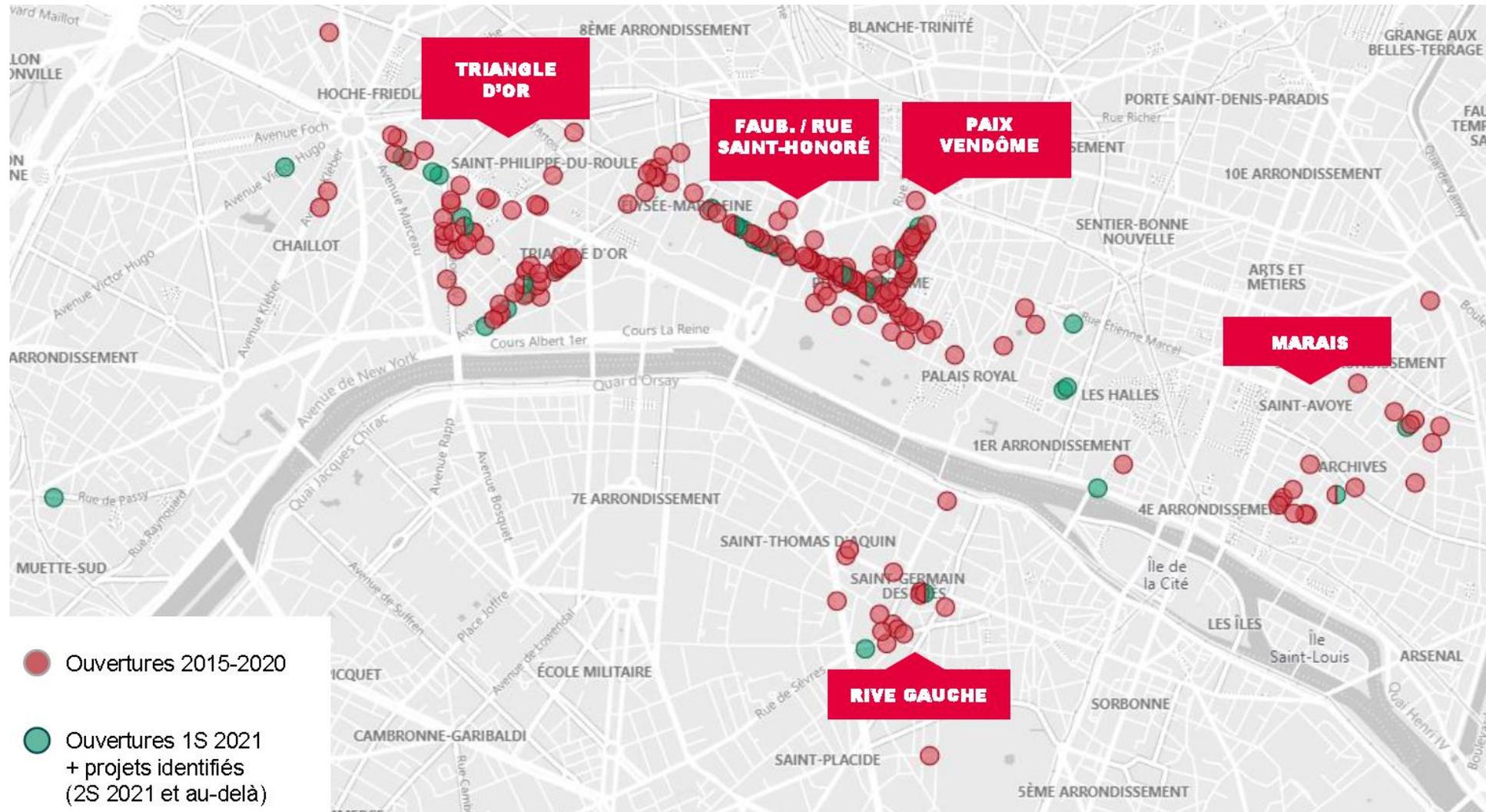


Source : Knight Frank

(Extrait Etude Knight Frank)

## FOCUS – Luxe

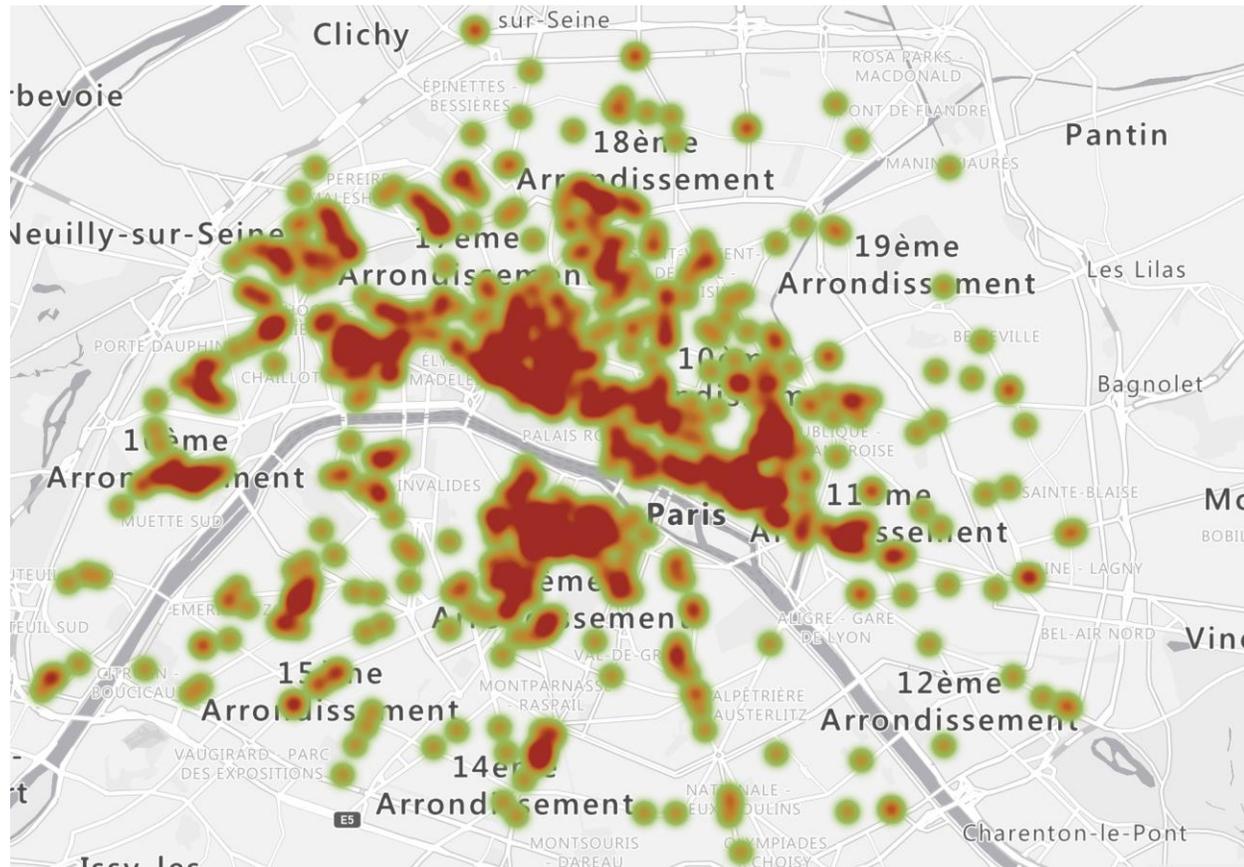
Triangle d'or (regain particulier) ; Saint-Honoré (toujours aussi prisé) ; Rive Gauche (délaissée) ; Centre (?)



Source : Knight Frank / Créations, rénovations-extensions, transferts et magasins temporaires.

## 2. Incidences sur l'immobilier commercial

### La disparition du droit au bail ?



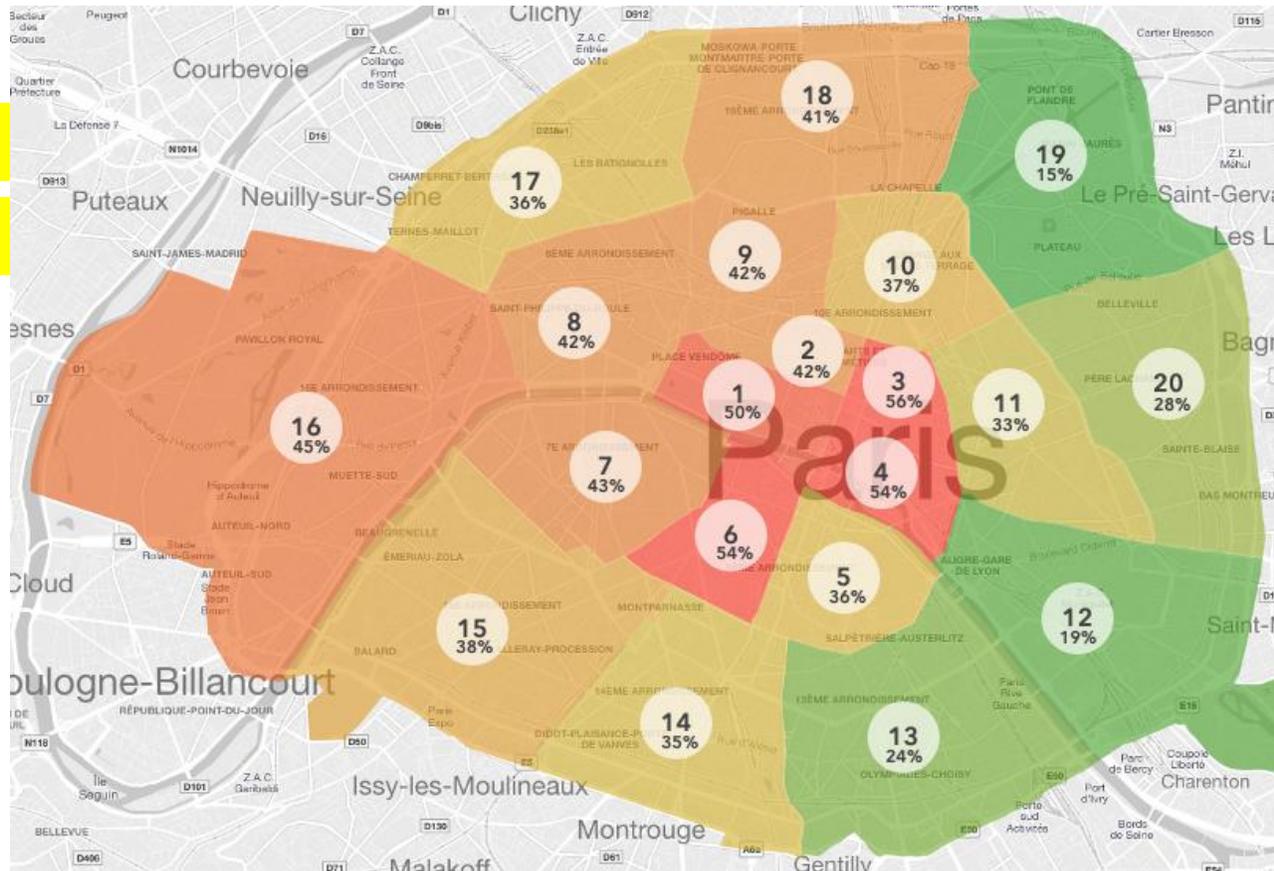
#### Top 20

Rue	2007-2021
Rue Saint-Honoré	
Avenue des Champs Elysées	
Rue du Faubourg Saint-Honoré	
Boulevard Saint-Germain	
Rue Vieille du Temple	
Rue de Rivoli	
Rue de Passy	
Rue de Grenelle	
Rue de Rennes	
Avenue Victor Hugo	
Rue du Faubourg Saint-Antoine	
Rue du Bac	
Rue des Francs Bourgeois	
Rue du Commerce	
Avenue du Général Leclerc	
Rue de Sèvres	
Rue des Rosiers	
Rue de la Paix	
Rue de Vaugirard	
Rue du Cherche-Midi	

Source : ROBINE & Associés  
Panel: 2.908 références Paris

## 2. Incidences sur l'immobilier commercial

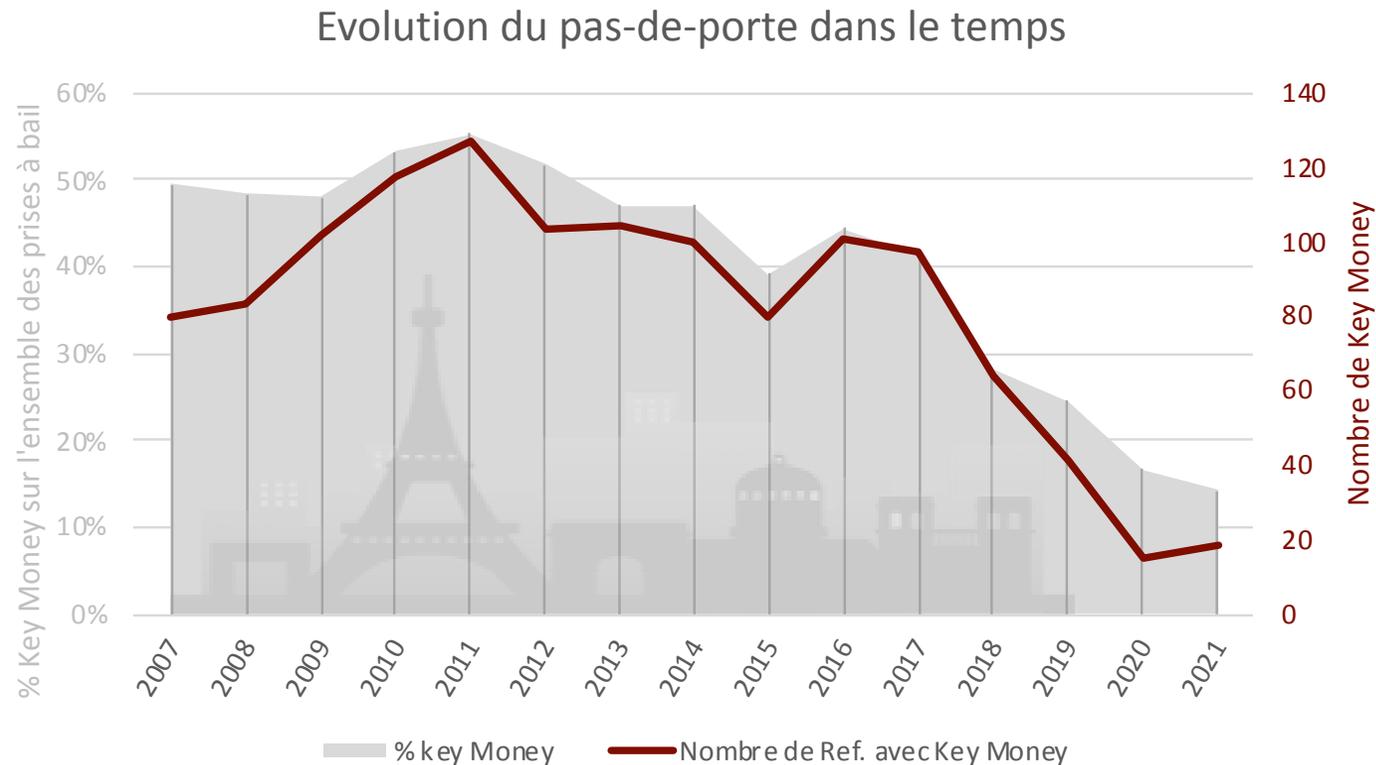
### La disparition du droit au bail ?



Source : ROBINE & Associés  
Panel: 2.908 références Paris

## 2. Incidences sur l'immobilier commercial

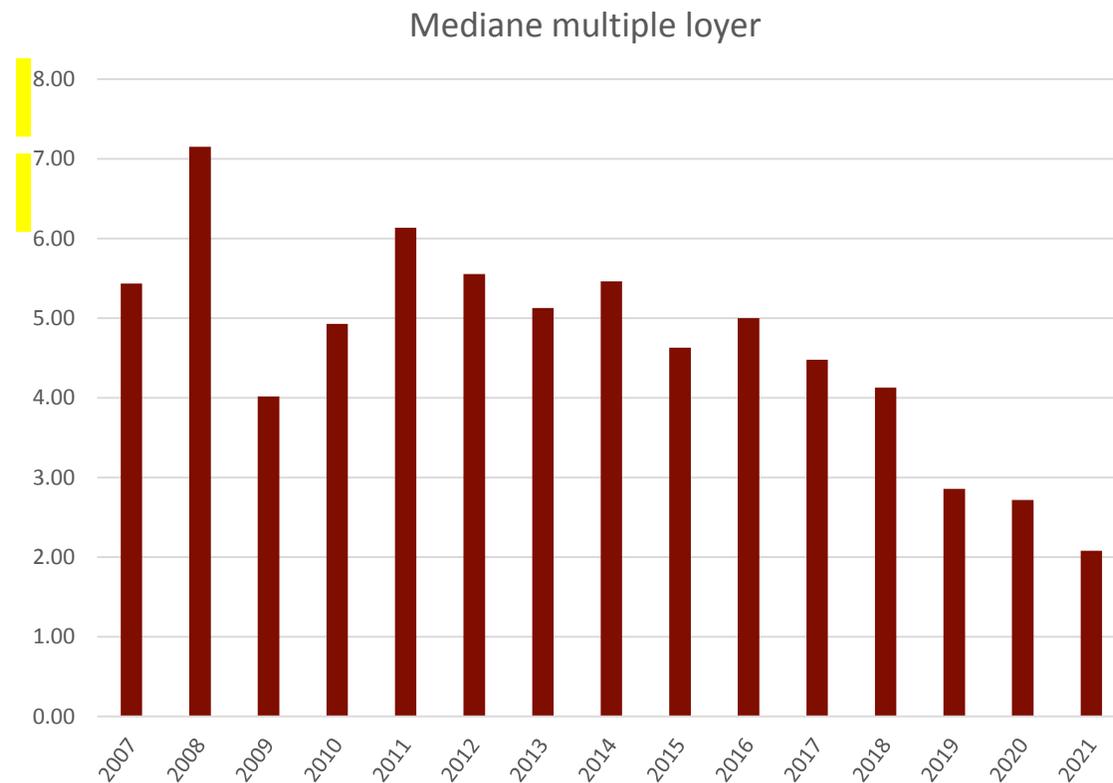
### La disparition du droit au bail ?



Source : ROBINE & Associés  
Panel: 2.908 références Paris

## 2. Incidences sur l'immobilier commercial

### La disparition du droit au bail ?



Part du prêt-à-porter



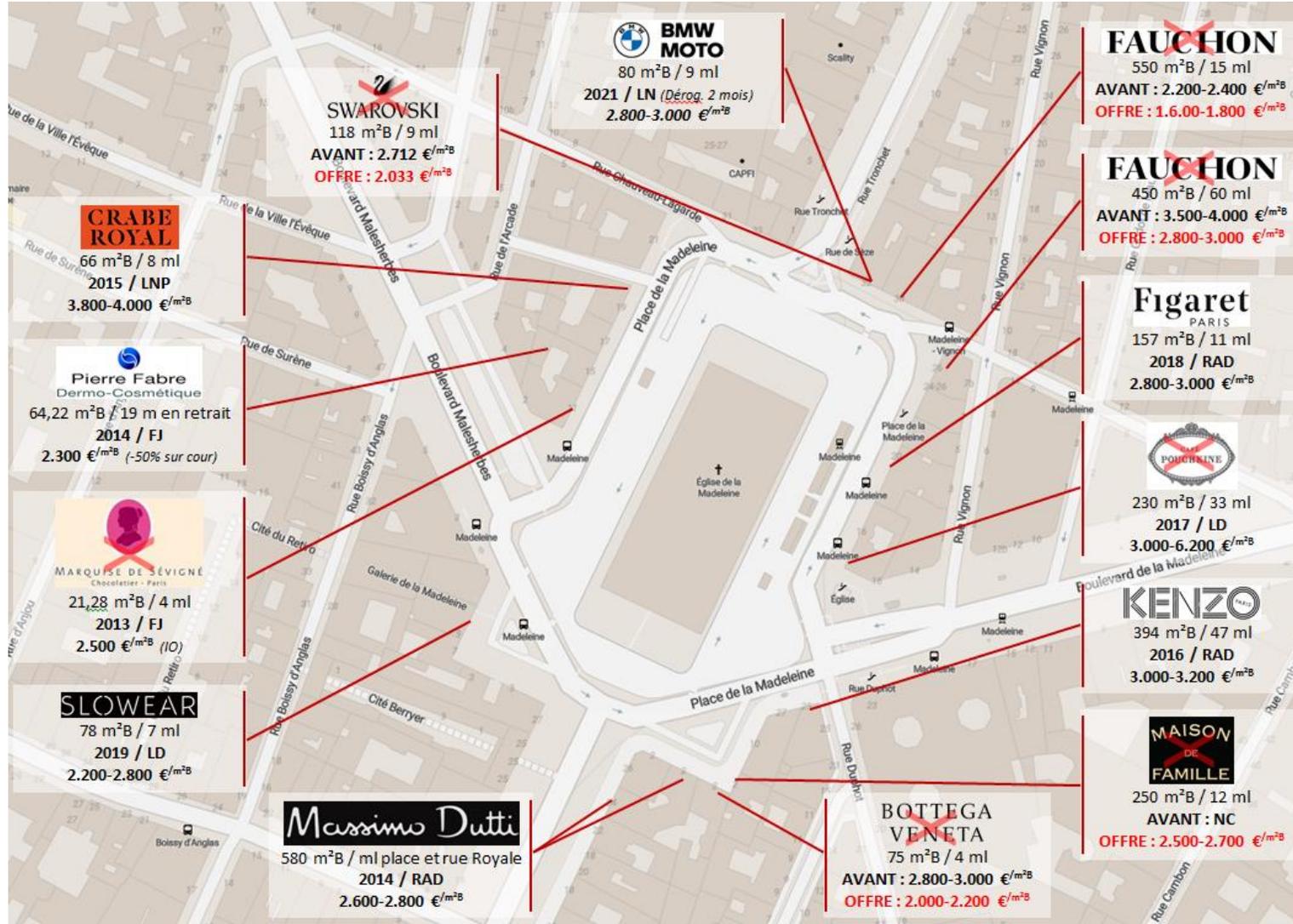
Part de l'alimentaire

Source : ROBINE & Associés  
Panel: 2.908 références Paris

## 2. Incidences sur l'immobilier commercial



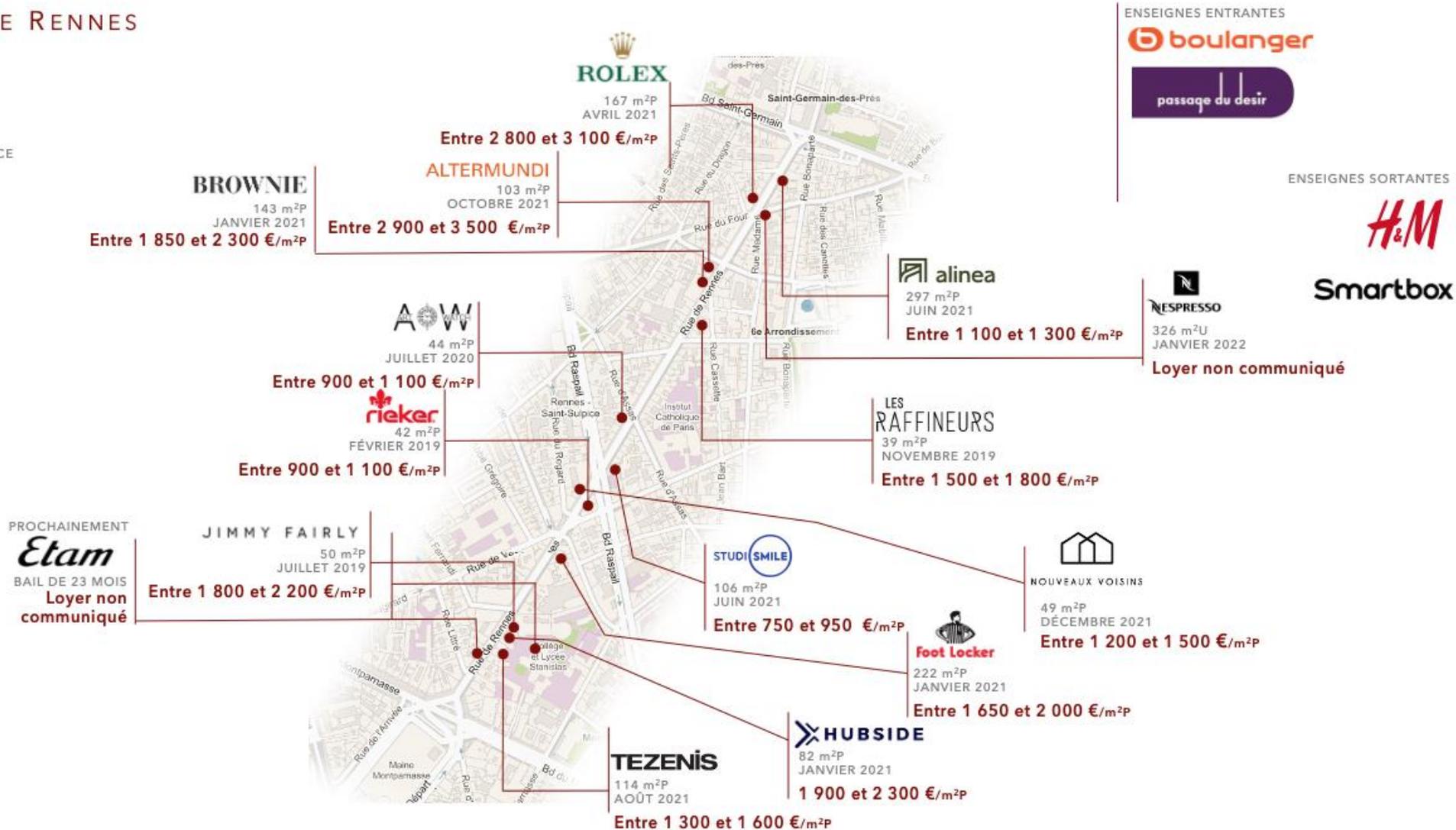
### PLACE DE LA MADELEINE



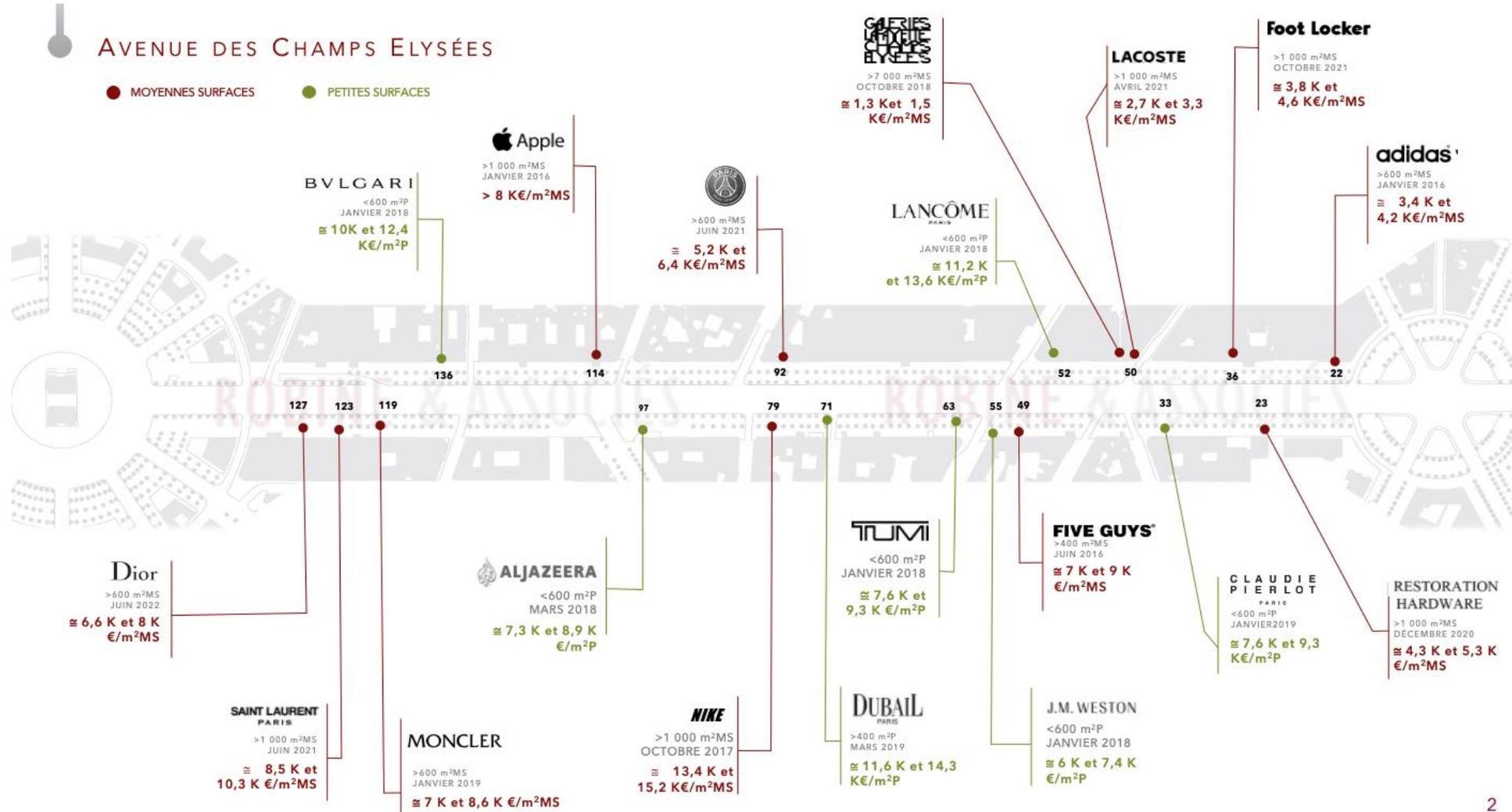
## 2. Incidences sur l'immobilier commercial

### RUE DE RENNES

TAUX DE VACANCE  
**9,2 %**  
JUILLET 2021  
Source :  
Knight Frank



## 2. Incidences sur l'immobilier commercial



## 3. Pistes de modulation des valeurs

### Difficultés actuelles

- ✓ Manque de fluidité du marché locatif
- ✓ Faible lisibilité des transactions locatives (mesure d'accompagnement)
- ✓ Baux de courte durée

### Rappel - Appréciation de la valeur locative

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 février 1997, n°95-13.916:

Censure de la Cour d'appel pour avoir tenu compte d'évolutions défavorables « probables » postérieures au renouvellement du bail (désertification des bourgs)

*« ne peuvent être pris en considération, pour le calcul du prix du bail renouvelé, que les éléments existant à la date du renouvellement »*

## 3. Pistes de modulation des valeurs

### Pistes de modulation

- Abattement forfaitaire « COVID »
- Prix unitaire dégradé
- Valeur locative « lissée »
- Taux d'effort locatif

## 3. Pistes de modulation des valeurs

### Pistes de modulation

- Mesures de flux piéton (MyTraffic, Stackr, etc.)
- Un outil de péréquation – TJ Lille 10 novembre 2021 (RG 20/00015) « Lille O'CD c/ Crts CORTIER »
- Limites
  - Flux et taux de transformation
  - Volume et valeur
  - Intangibilité du loyer sur la durée du bail

## 4. Perspectives

- **Baisse de la fréquentation mais hausse du taux de transformation, du panier moyen, et des ventes en ligne**
- **Reprise attendue dès le retour de la clientèle touristique**
- **Problématique supplémentaire liée à l'indexation des loyers**  
(hausse IPC [prix], ICC [matières premières] et ICA [ex-ICAV, avec Internet])
- **Préservation des flux et renforcement de l'attractivité d'un secteur autour de projet(s) structurant(s)**  
(Les Halles-Louvre-Etienne Marcel & Montparnasse)
- **Généralisation du « quick commerce », de l'omnicanalité et de ses modes de retrait**  
(rôle de la logistique, notamment en centre-ville : « dark stores » ; « dark kitchens » ; « ship from store »)
- **Poursuite du développement des enseignes de périphérie en centre-ville**  
(petits formats ou corner    )
- **Poursuite du développement du discount et essor de la seconde main**

# Merci de votre attention

Loïc FLAMANT

Benjamin ROBINE