



BILAN 2020
ET PERSPECTIVES 2021

COMMERCES



COMMERCES



Antoine Salmon,
Directeur du département
Locatif Commerces



Antoine Grignon,
Co-Directeur du
département
Capital Markets



CE QUE NOUS ANNONÇONS **POUR 2020**

UN CONTEXTE TOUJOURS INCERTAIN

- Tensions sociales
- Ralentissement économique
- Hausse du pouvoir d'achat : un potentiel de consommation limité par les arbitrages des ménages ?

ENSEIGNES / MARCHÉ LOCATIF

- Secteurs gagnants : restauration, sport et loisirs (escalade, réalité virtuelle, etc.), enseignes à petits prix, seconde main, formats urbains, etc.
- Dynamisme du luxe
- Une artère à suivre : la rue de Rivoli
- Poursuite des arbitrages des sites les moins rentables
- Correction mesurée des valeurs locatives

PROJETS COMMERCIAUX

- Mixité des usages
- Poursuite du ralentissement des créations de nouveaux centres commerciaux
- Amorçage de ralentissement des livraisons de retail parks ?
- Élections municipales, moratoires et « retail bashing » : quel impact sur les développements ?

CE QUE NOUS ANNONÇONS **POUR 2020**

UN CONTEXTE TOUJOURS INCERTAIN

- Tensions sociales **accentuées par la crise sanitaire**
- Ralentissement économique **accentué par la crise sanitaire**
- **Baisse** du pouvoir d'achat : un potentiel de consommation limité par les arbitrages des ménages, **la dégradation du marché du travail et la prudence des ménages**

ENSEIGNES / MARCHÉ LOCATIF

- Secteurs gagnants : restauration **rapide** , sport et loisirs (escalade, réalité virtuelle, etc.), enseignes à petits prix, seconde main, formats urbains, etc.
- Luxe : **quasi-disparition de la clientèle internationale et baisse des ouvertures**
- Une artère à suivre : la rue de Rivoli **en attendant l'ouverture d'IKEA et de la Samaritaine**
- Poursuite des arbitrages des sites les moins rentables, **accentués par la crise sanitaire**
- Correction **parfois importante** des valeurs locatives **sur tous les segments de marché**

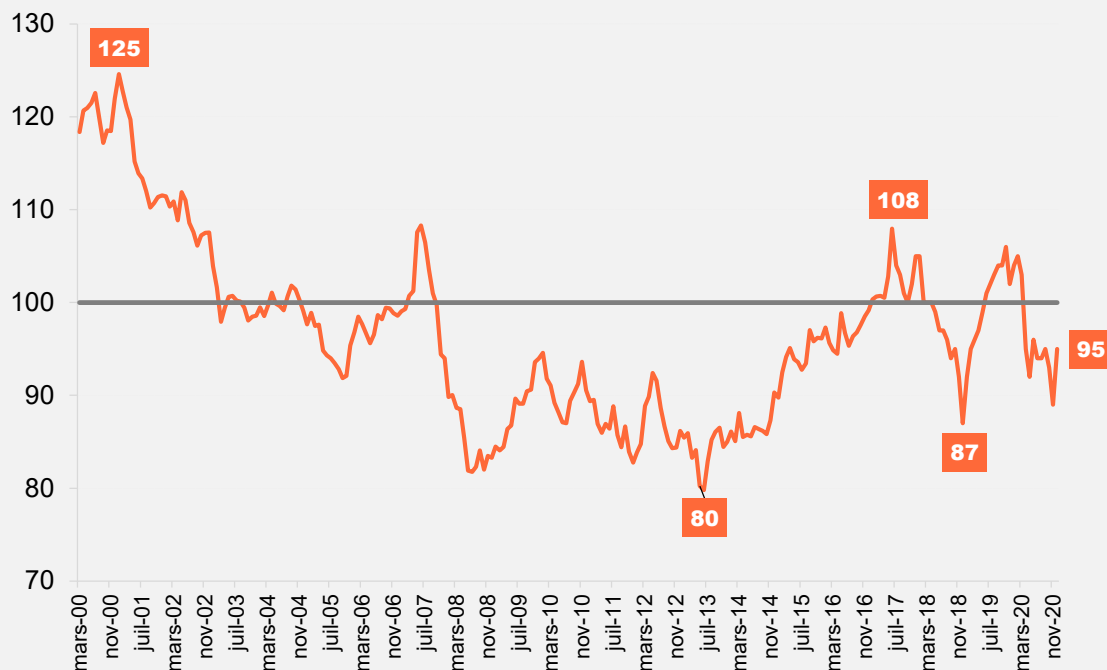
PROJETS COMMERCIAUX

- Mixité des usages
- Poursuite du ralentissement des créations de nouveaux centres commerciaux
- **Net** ralentissement des livraisons de retail parks
- Élections municipales, moratoires et « retail bashing » : impact **croissant** sur les développements

ENVIRONNEMENT MACRO-ÉCONOMIQUE

Confiance des ménages : évolution saccadée

Opinion des ménages
Indicateur synthétique – Données CVS-CJO

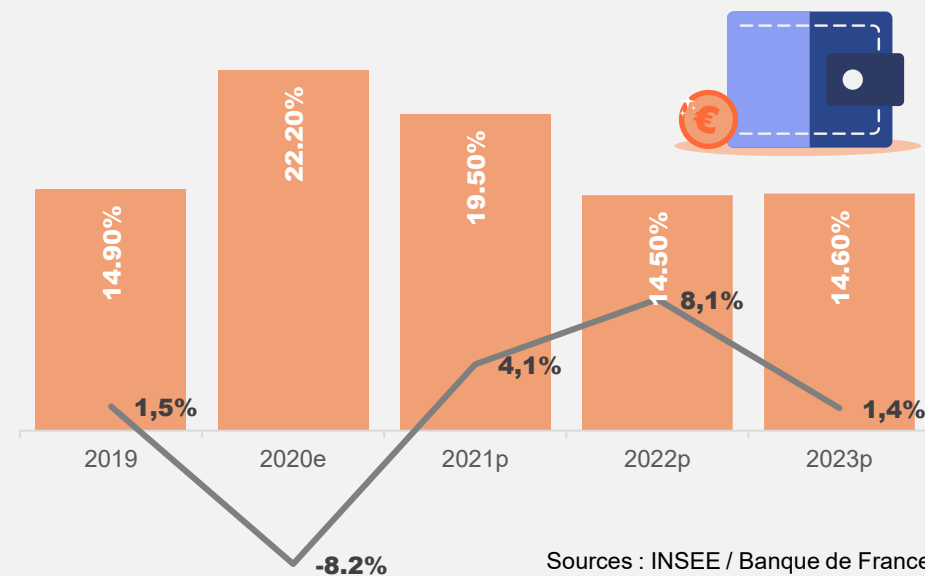


Source : INSEE

Épargne : un rôle clé pour la reprise

Consommation et revenu disponible brut des ménages
En %, moyenne annuelle

— Consommation des ménages
■ Taux d'épargne
En % du revenu disponible brut



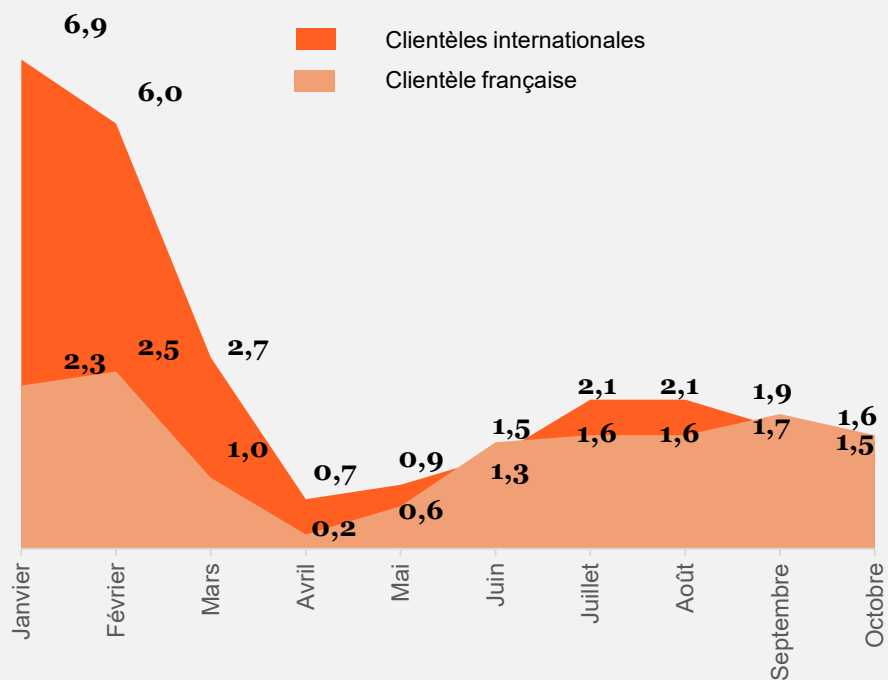
Sources : INSEE / Banque de France



LE TOURISME STOPPÉ NET

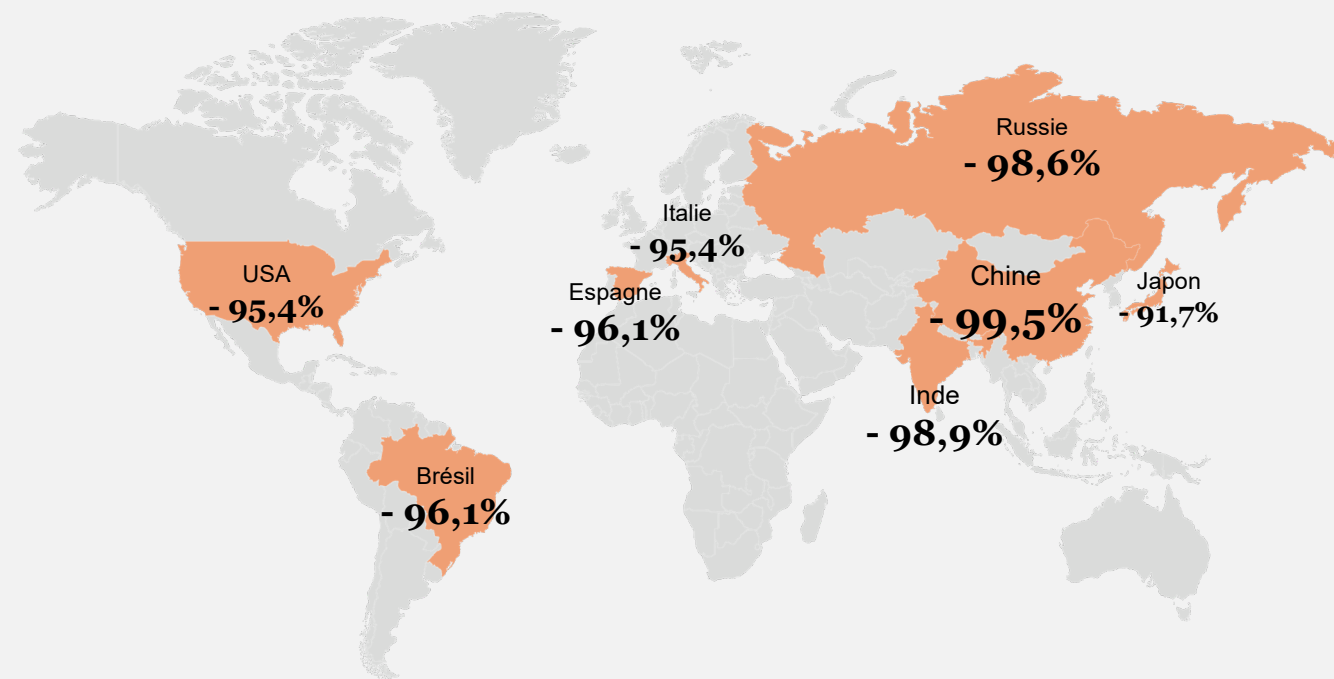
Forte chute du tourisme international

Nombre de nuitées touristiques en Île-de-France en 2020
En millions



Pas d'amélioration à court terme

Prévisions des réservations aériennes aux aéroports de Paris, par provenance, janvier à mars 2021, Évolution sur un an en %

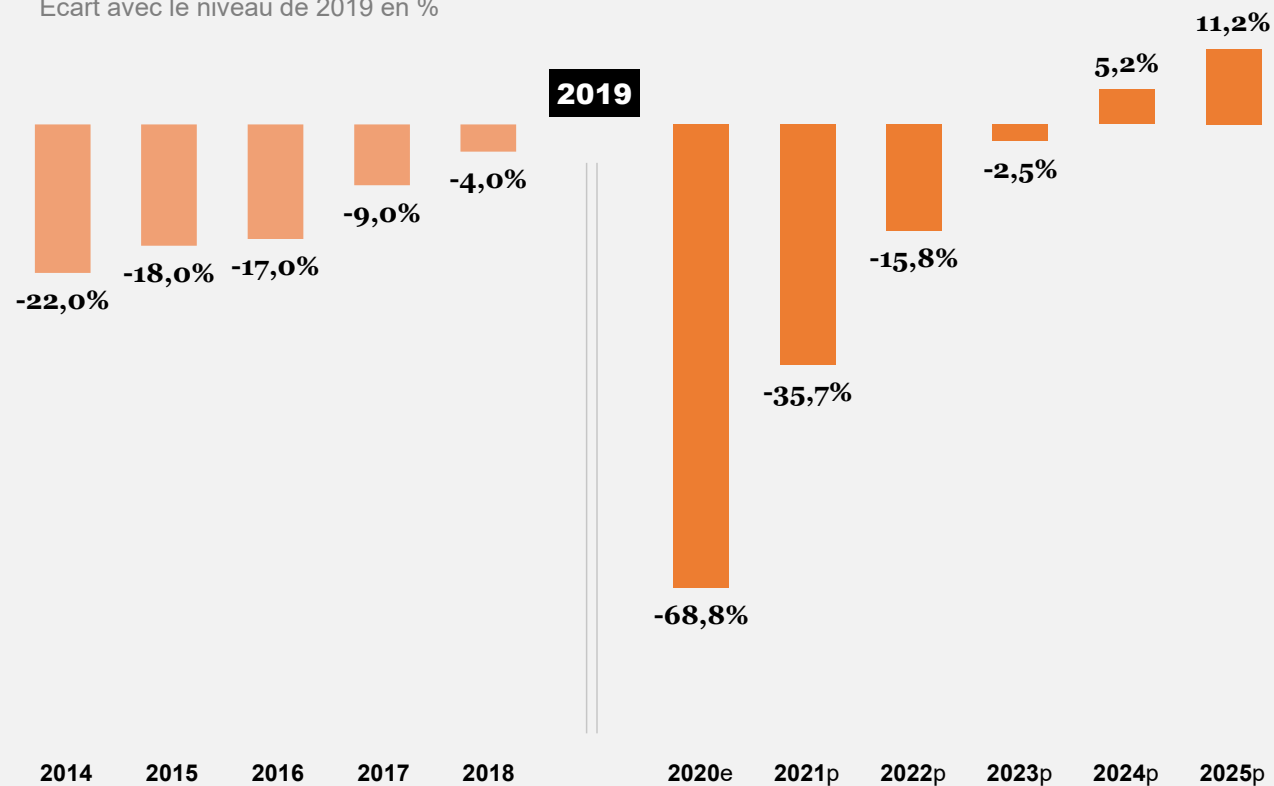


QUAND REVIENDRONT LES TOURISTES ?



Une reprise très progressive

Évolution des arrivées de touristes internationaux en Europe
Écart avec le niveau de 2019 en %



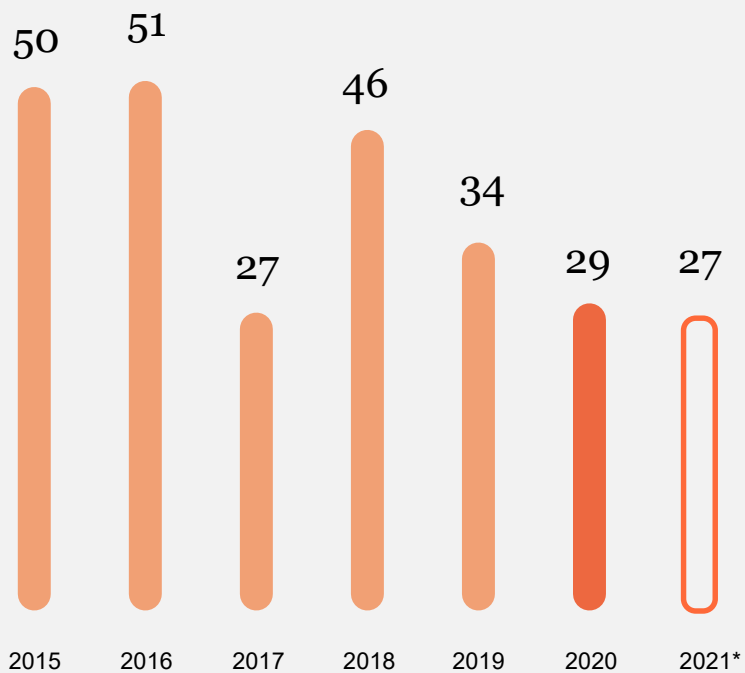
Source : OMT

Source : Oxford Economics

LUXE : UNE BAISSÉ MODÉRÉE

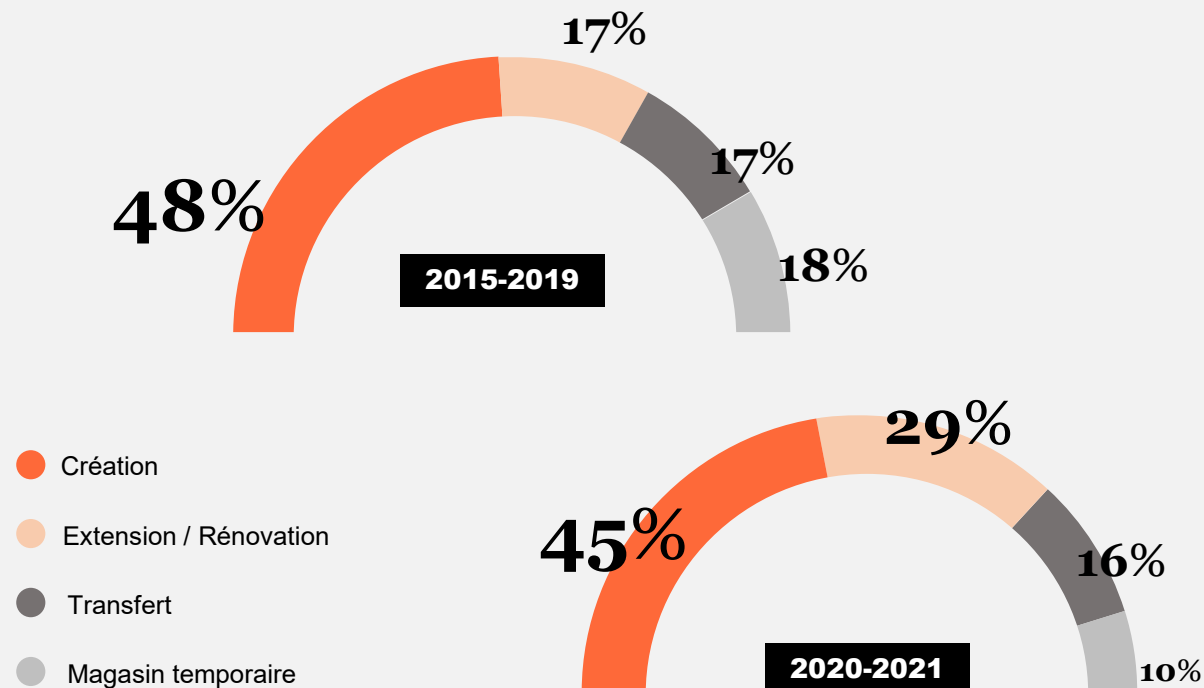
Près de 30 ouvertures en 2020

Nombre d'ouvertures de boutiques de luxe à Paris



Tendance à l'amélioration de l'existant

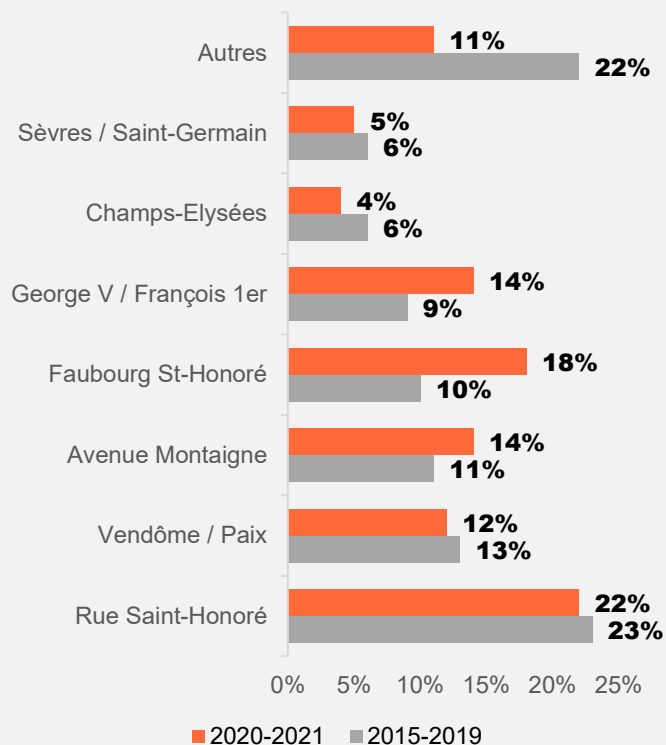
Répartition des ouvertures de boutiques de luxe à Paris, par type



LUXE : PRIORITÉ AUX AXES HISTORIQUES

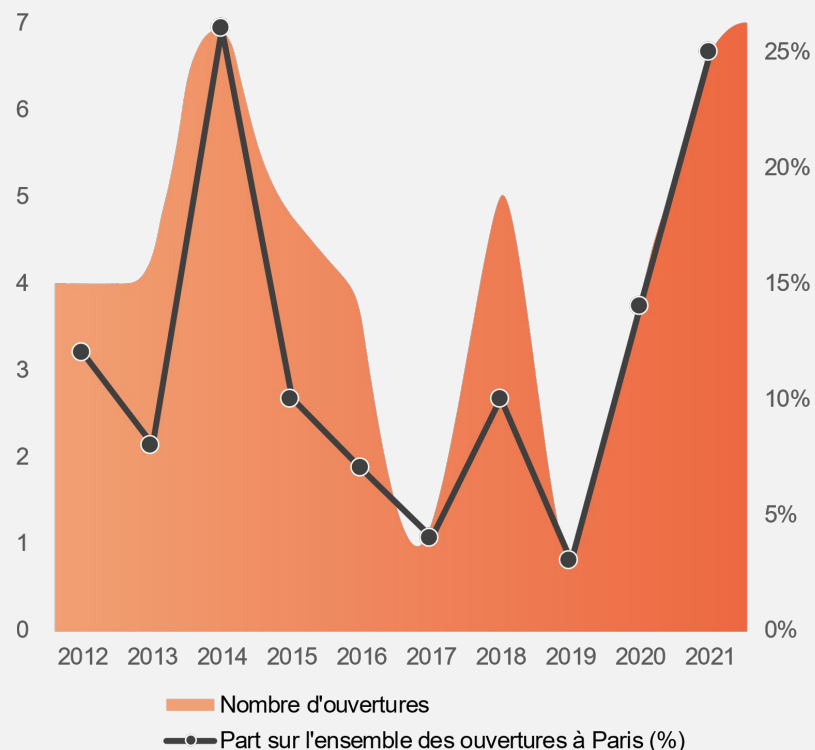
La rue Saint-Honoré toujours en tête

Nombre d'ouvertures de boutiques de luxe à Paris



Le réveil du Faubourg ?

Évolution des ouvertures de boutiques de luxe rue du Faubourg Saint-Honoré



ZOOM SUR QUELQUES ARTÈRES PARISIENNES

Rue de Passy

Immune à la crise ?

Taux de vacance

Fin 2019 **1,2 %**

Fin 2020 **0,6 %**



Ouvertures récentes / attendues

Balibaris, De Fursac, Altermundi, Guerin, Cyrillus, Jimmy Fairly, etc.

Fermetures récentes / attendues

Manfield, Kookai, Celio, San Marina, etc.

Rue Saint-Honoré

En attendant le retour des touristes...

Taux de vacance

Fin 2019 **2,0 %**

Fin 2020 **6,1 %**



Ouvertures récentes / attendues

Dior, Versace, Delvaux, Loewe, Burberry, David Yurman, Ermenigildo Zegna, Maje, etc.

Fermetures récentes / attendues

Tom Ford, Dsquared2, Tumi, Baldinini, Manoush, Sportmax, Kiehl's, etc.

Boulevard Saint-Michel

L'une des plus touchées

Taux de vacance

Fin 2019 **4,3 %**

Fin 2020 **12,9 %**



Ouvertures récentes / attendues

Sephora, Normal, Carrefour Express, CBD Store, Haagen Dazs, King Jouet, Pita Pit, etc.

Fermetures récentes / attendues

Gibert, Promod, Boulinier, Mac, Gap, etc.





































































Source : Knight Frank

NB 1 : Rue Saint-Honoré (entre la rue Royale et la rue des Pyramides), rue de Passy (entre la rue de Boulainvilliers et la place du Costa Rica), boulevard Saint-Michel (entre la place Saint-Michel et la place Edmond Rostand).

NB 2 : le chiffre de la vacance n'intègre pas les commerces fermés temporairement à cause de la crise sanitaire, mais prend en compte les pop-ups et les locaux ouverts à la date du recensement mais dont on sait qu'ils seront vacants à très court terme.



VALEURS LOCATIVES : **PRESSION À LA BAISSÉ**

RUE OU ZONE COMMÉRÇANTE	CLIENTÈLES CIBLES	VALEUR LOCATIVE PRIME PRÉ-COVID €/M²/AN ZA	NIVEAU DE LA DEMANDE ACTUELLE	RISQUE DE CORRECTION 2021
Avenue des Champs-Élysées	  	20 000		  
Avenue Montaigne		15 000		 
Rue du Faubourg Saint-Honoré	  	15 000		 
Rue Saint-Honoré	 	15 000		 
Boulevard Haussmann	  	6 000		 
Marais	 	5 000	  	
Rue de Sèvres / Boulevard Saint-Germain	 	3 500		  
Boulevard des Capucines / Madeleine	  	3 500	 	 
Rue de Rivoli	  	3 500	 	
Rue de Rennes		3 000		  
Rue de Passy		3 000	  	
Rues "de bouche" (Poncelet, Cler, Lévis, etc.)		500 – 1 000	  	

Faible  Élevé

Faible  Élevé

Source : Knight Frank

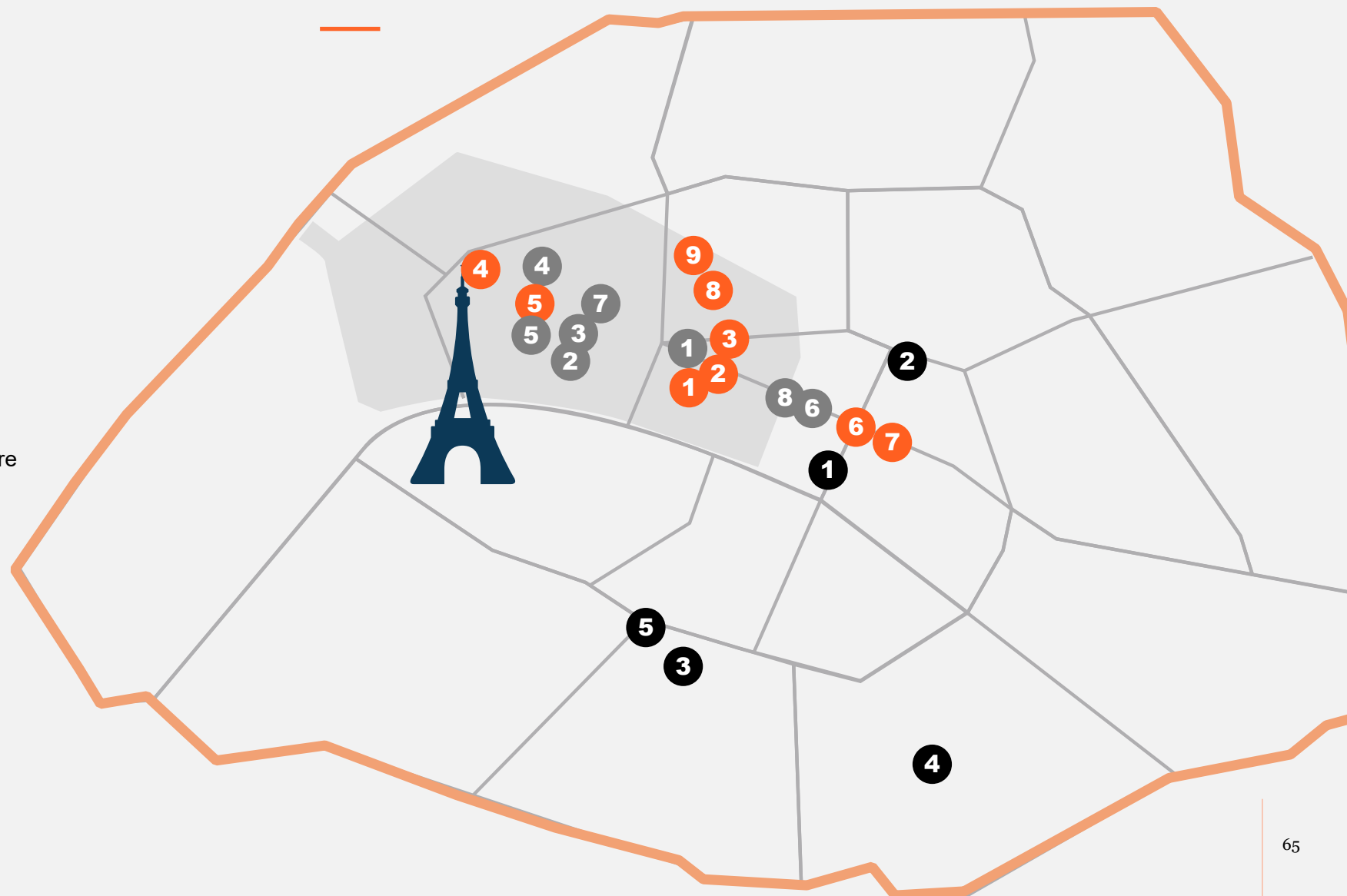
NB : Valeur locative = loyer + cession (droit au bail/fonds de commerce) décapitalisé



DES OUVERTURES MAJEURES

Exemples d'ouvertures à Paris

- | 2020 | 2021 |
|-------------|-------------------------|
| 1 Dior | 1 Burberry |
| 2 Versace | 2 Dior |
| 3 Bulgari | 3 Dolce & Gabbana |
| 4 Moncler | 4 Lacoste |
| 5 Nike | 5 Kith |
| 6 JD Sports | 6 Ikea |
| 7 Skechers | 7 Restauration Hardware |
| 8 Huawei | 8 Uniqlo |
| 9 Sephora | |
| | 1 Samaritaine |
| | 2 Poste du Louvre |
| | 3 Ateliers Gaité |
| | 4 Italik (Italie 2) |
| | 5 Gare Montparnasse |



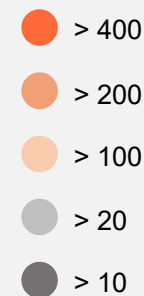
Source : Knight Frank



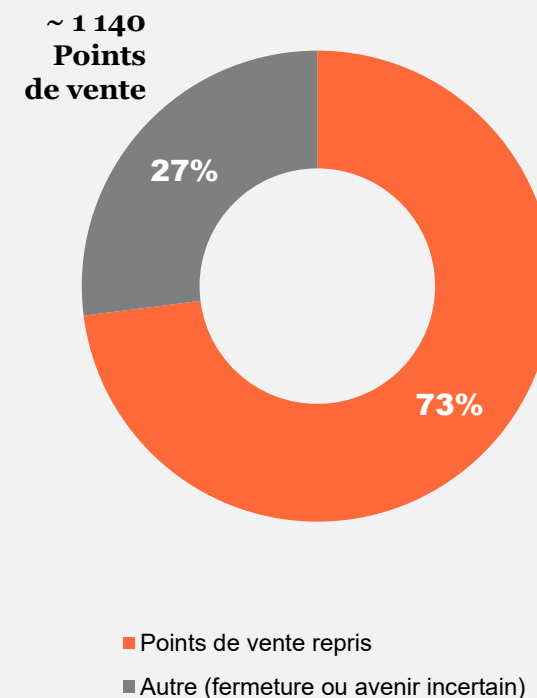
UN PAYSAGE **BOULEVERSÉ**

Exemples d'enseignes reprises, liquidées ou sous procédure de sauvegarde depuis le début de la crise sanitaire

ENSEIGNE	STATUT	NOMBRE DE MAGASINS**	ENSEIGNE	STATUT	NOMBRE DE MAGASINS**
LA HALLE	REPRISE	●	BIO C BON	REPRISE	●
CANTIER	REPRISE	●	AGATHA	REDRESSEMENT	●
celio*	REDRESSEMENT	●	PHILDAR	REPRISE	●
KIDILIZ	LIQUIDATION***	●	PARASHOP	REPRISE	●
ORCHESTRA	REPRISE	●	DEVIANNE	REPRISE	●
COURTEPAILLE	REPRISE	●	PACIFIQUE PÊCHE	REPRISE	●
NAF NAF	REPRISE	●	ALINEA	REPRISE	●
CONFORAMA	REPRISE	●	TIE RACK	REPRISE	●
CASA	RÉORGANISATION	●	ATELIERS NA	LIQUIDATION	●
UN JOUR AILLEURS	LIQUIDATION	●	ACCESSORIZE	REPRISE	●
MAXI TOYS	REPRISE	●	JB MARTIN	LIQUIDATION	●
ANDRE	REPRISE	●	PAULE KA	REDRESSEMENT	●



Trois quarts de magasins repris
Répartition des points de ventes d'enseignes ayant fait l'objet d'une reprise, en %

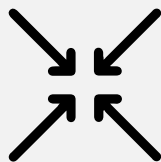


*Situation arrêtée au 31 décembre 2020. **En France, avant procédure de sauvegarde, redressement, liquidation, ou reprise. ***Actifs repris par sept entreprises.

Sources : Knight Frank / Codata

Sources : Knight Frank / Autres

DE GRANDS FACTEURS **DE RATIONALISATION...**



CONCENTRATION DU MARCHÉ

Difficultés des enseignes
Reprises / Acquisitions

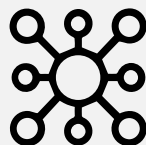


PRUDENCE DES ENSEIGNES

Baux précaires
Expansion mesurée



ESSOR DU E-COMMERCE



ASSOCIATIONS D'ENSEIGNES

Shop-in-shops
Bi-stores



NOUVEAUX MODES DE CONSOMMATION

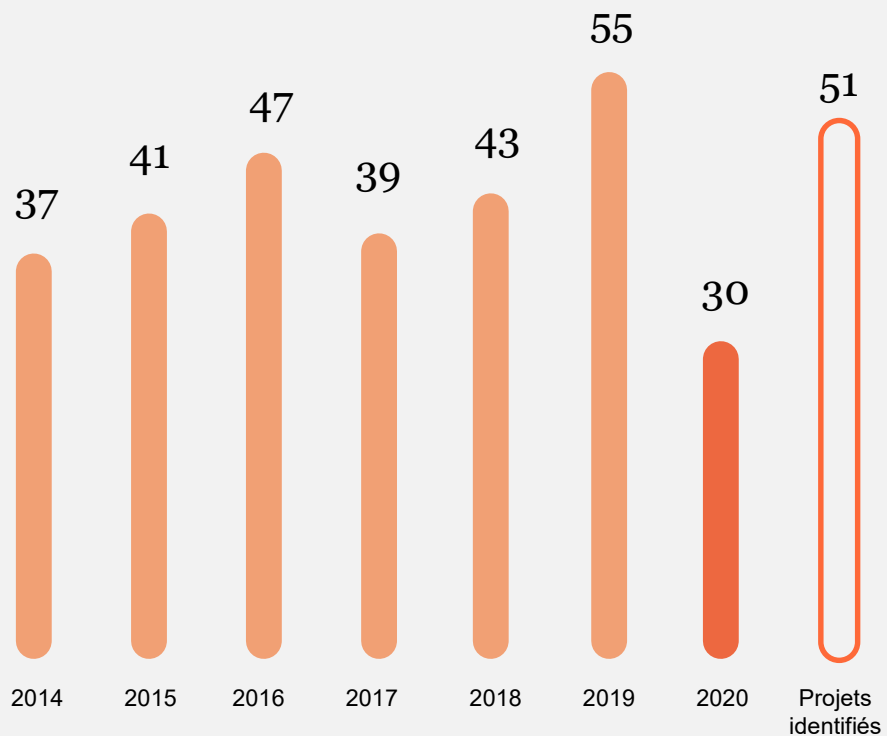
Frugalité
Seconde main
Location / Abonnements



MOINS DE NOUVEAUX ENTRANTS

Forte baisse en 2020

Nombre de premières arrivées en France, tous formats confondus

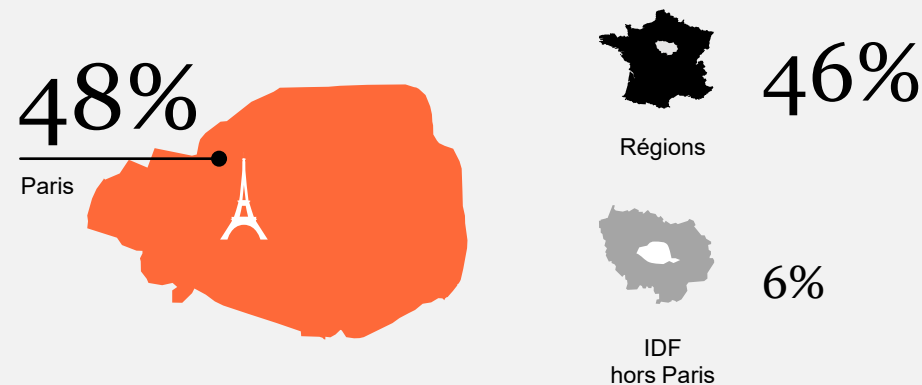


Source : Knight Frank

Paris perd (temporairement) du terrain

En France, sur le volume total des nouvelles arrivées de 2020, en %

Par géographie



Par type de format

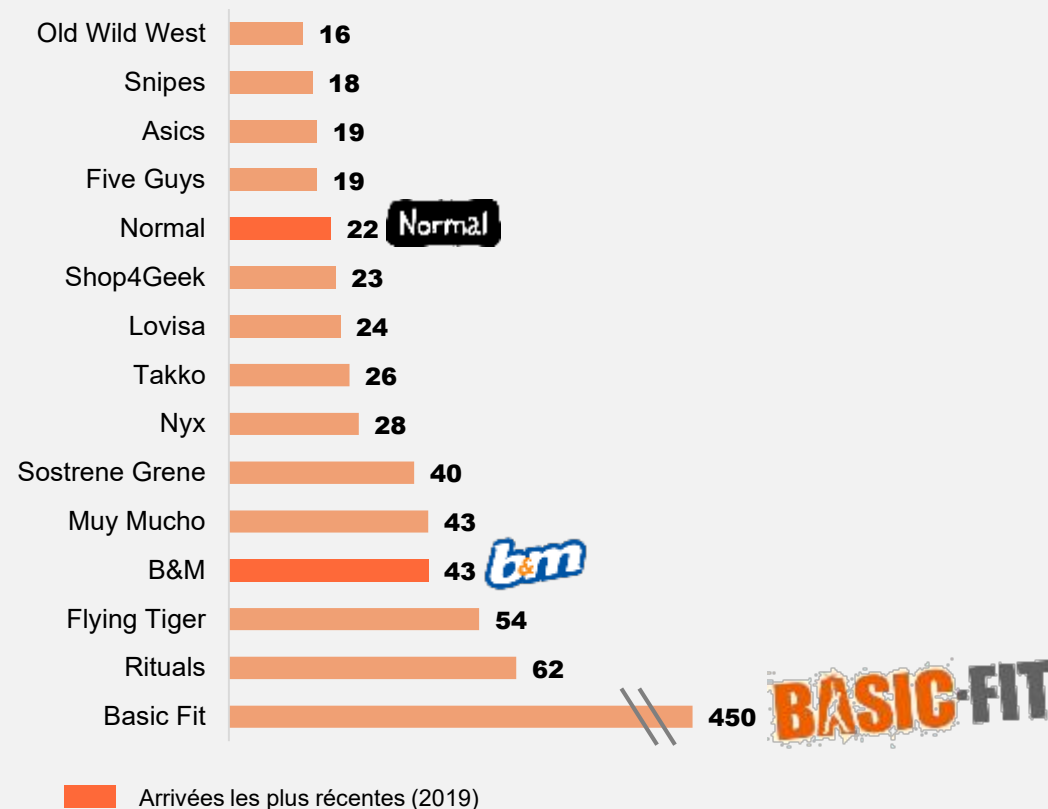


Source : Knight Frank

MOINS DE NOUVEAUX ENTRANTS

Enseignes récentes les plus développées

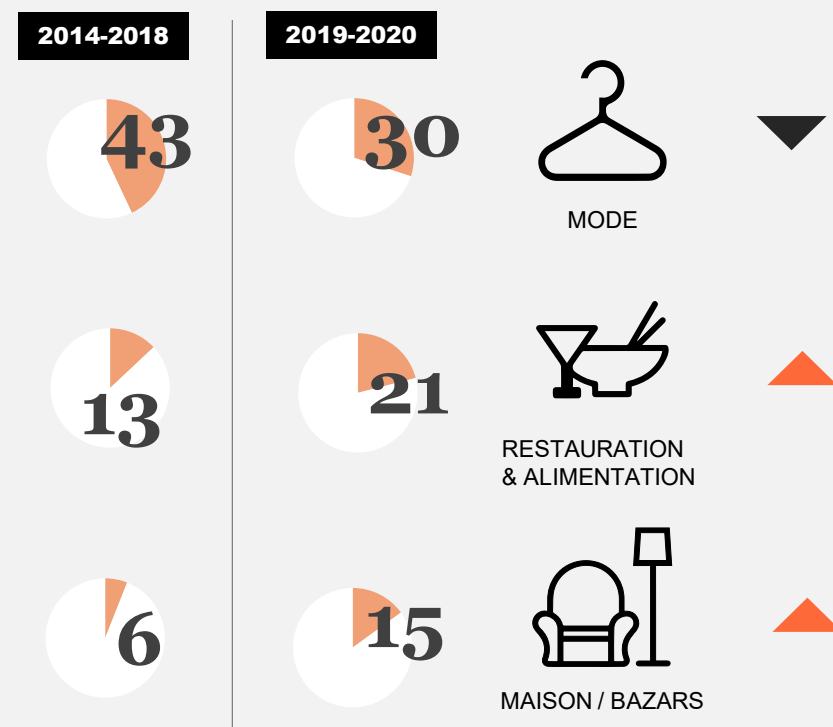
Top 15 depuis 2014 en nombre de points de vente* ouverts en France



Sources : Knight Frank / Sites des enseignes (*Nombre à fin 2020)

La mode moins représentée

Évolution de la part de chaque secteur d'activité dans le nombre de nouvelles enseignes arrivées en France

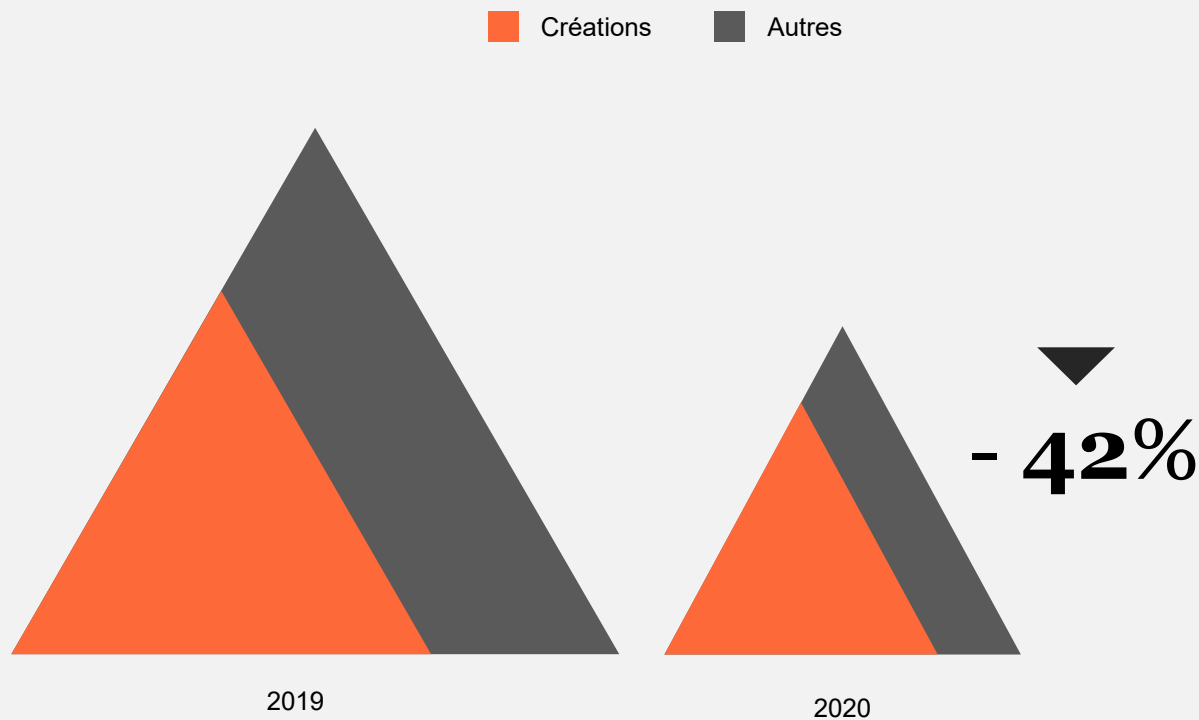


Sources : Knight Frank / Sites des enseignes

MOINS DE NOUVEAUX M² DE COMMERCES

Forte baisse des ouvertures

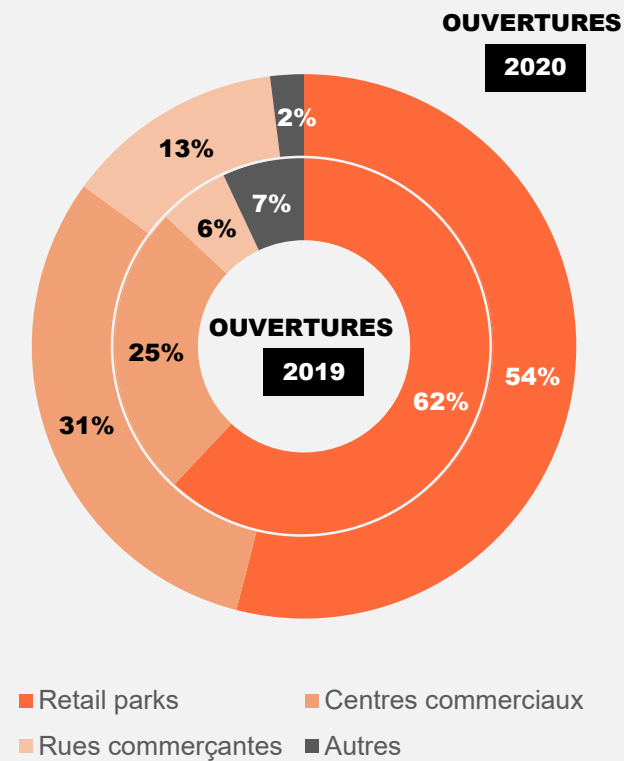
Ouvertures en France, tous formats confondus, volume en m²



Source : Knight Frank

Baisse de la part des retail parks

Répartition par format des ouvertures en France, sur le volume total en %

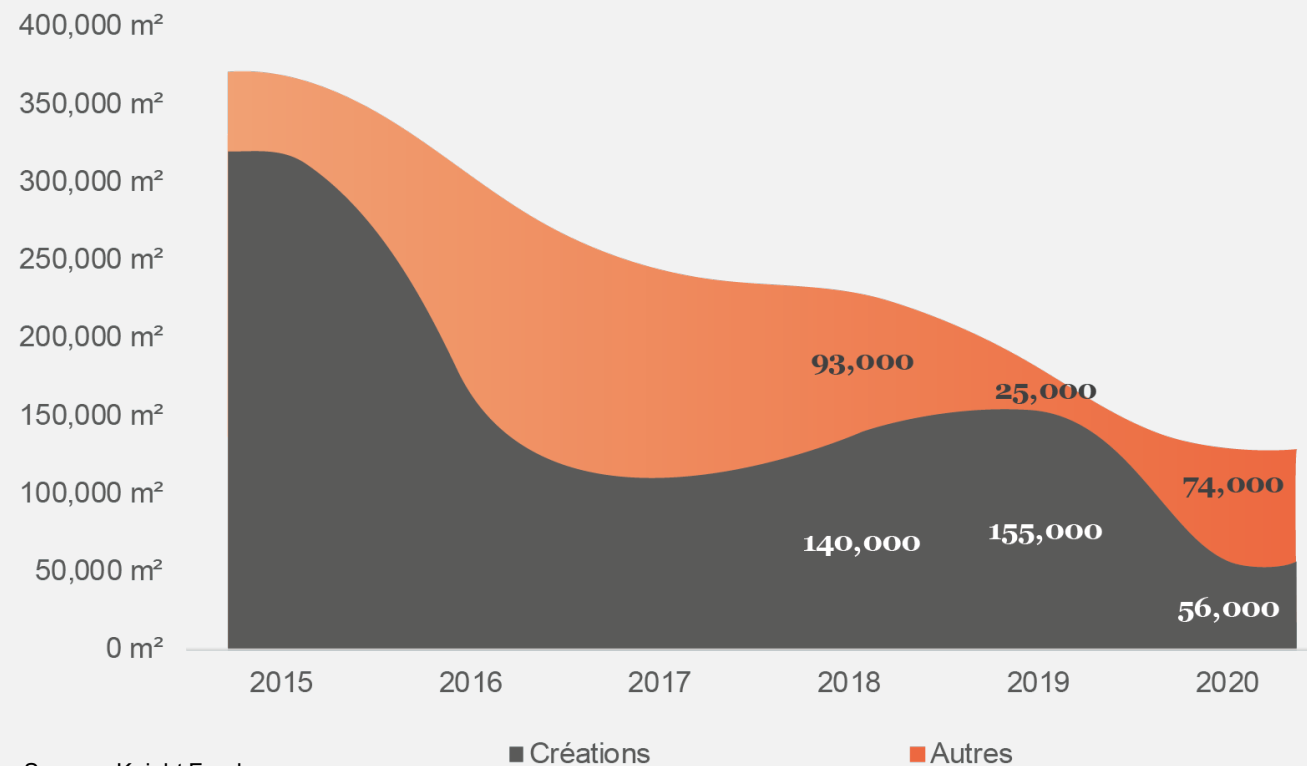


Source : Knight Frank

MOINS DE **NOUVEAUX M² DE COMMERCES**

Nouveau plancher atteint pour les centres commerciaux

Ouvertures de centres commerciaux en France
En m²



Source : Knight Frank

Ouvertures 2020 en France

Sur le volume total, en m²

- 51%
Sur la moyenne 5 ans

43%
Part des créations pures

MOINS DE **NOUVEAUX M² DE COMMERCES**

Exemples d'ouvertures et de projets de centres commerciaux en France

ANNÉE	CENTRE	VILLE	TYPE	SURFACE (M ²)
2020	LILLENIUM	Lille (59)	Création	56 000
2020	MON GRAND PLAISIR	Plaisir (78)	Extension / Redéveloppement	37 000
2020	LA PART-DIEU (LA LANTERNE)	Lyon (69)	Extension	19 000
2021	ÉVRY 2 (LE SPOT)	Évry (91)	Extension / Redéveloppement	33 000
2021	LES TROIS FONTAINES	Cergy (95)	Extension / Redéveloppement	33 000*
2021	LES ATELIERS GAITÉ	Paris (75014)	Extension / Redéveloppement	27 800
2021	CARREFOUR NICE LINGOSTIÈRE	Nice (06)	Extension / Redéveloppement	12 000
2021	LA PART-DIEU (FOOD COURT)	Lyon (69)	Extension	10 000
2021	CAP 3000 (CORSO)	Saint-Laurent-du-Var (06)	Extension	8 600
2021	ITALIK (ITALIE 2)	Paris (75013)	Extension	6 400
2021	SHOP'IN PACÉ	Pacé (35)	Extension	3 800

Ouverture 2020
 Ouverture 2021
 Ouverture prévue en 2020 mais reportée à 2021
 Source : Knight Frank /*Ouverture en 2020 d'un food-court de 3 600 m²



1

2

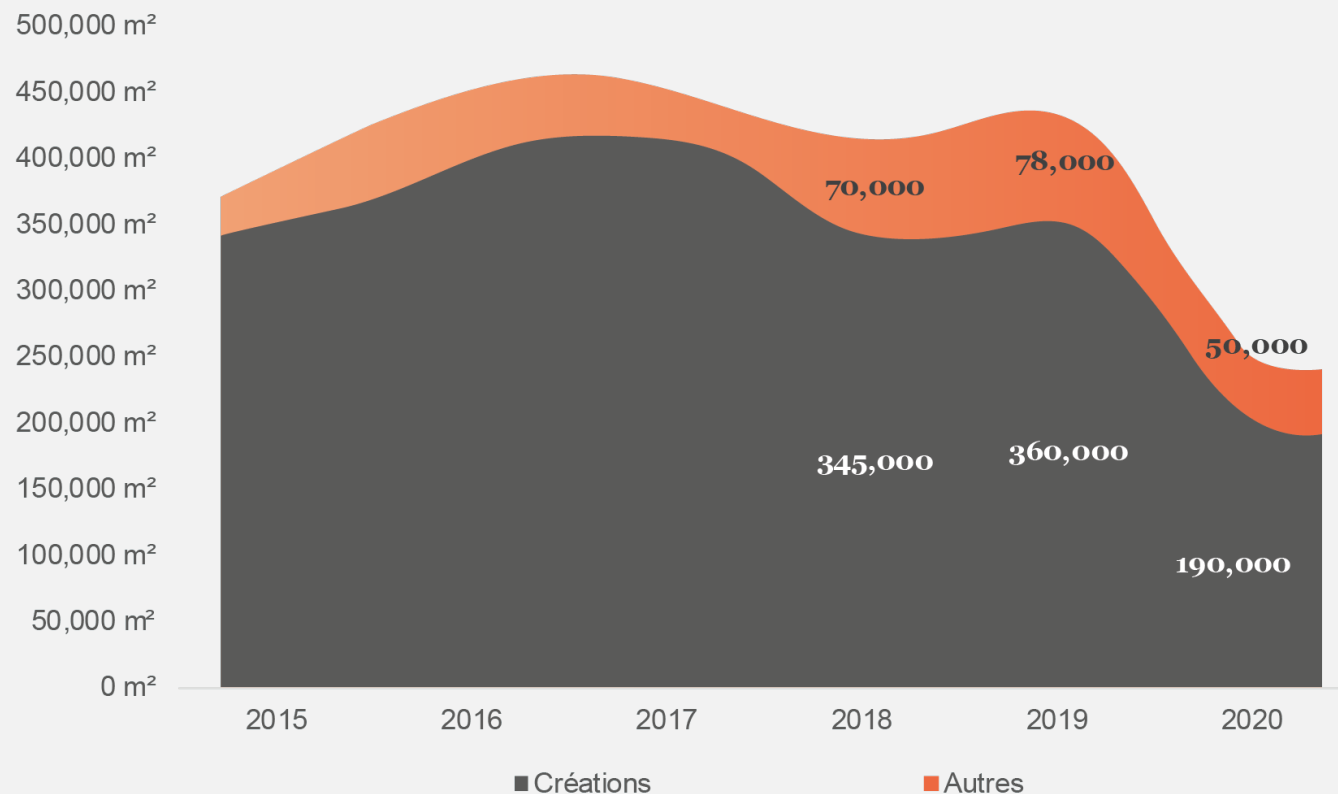
3

MOINS DE NOUVEAUX M² DE COMMERCES

Coup de frein inédit sur le marché des retail parks

Ouvertures de retail parks en France

En m²



Ouvertures 2020 en France

Sur le volume total, en m²

- 46%
Sur la moyenne 5 ans

78%
Part des créations pures

MOINS DE **NOUVEAUX M² DE COMMERCES**

Exemples d'ouvertures et de projets de retail parks en France

ANNÉE	CENTRE	VILLE	TYPE	SURFACE (M ²)
2020	STEEL	Saint-Étienne (42)	Création	70 000
2020	FRUNSHOPPING	Pollestres (66)	Création	23 000
2020	L'ÎLE ROCHE	Sallanches (74)	Création	12 500
2020	L'ESCALE	Hautmont (59)	Création	12 000
2020	LE CHAUDRON	Pornic (44)	Création	12 000
2020	POP'A AUTUN	Autun (71)	Création	10 900
2020	ORGEVAL 2 / PARC DE LA PRAIRIE	Coulommiers (77)	Extension	8 500
2021	SHOPPING PROMENADE COEUR D'ALSACE	Vendenheim (67)	Redéveloppement	66 000
2021	SHOPPING PROMENADE CLAYE-SOUILLY	Claye-Souilly (77)	Création	46 000
2021	MAINE STREET	Ruaudin (72)	Redéveloppement	27 000
2021	LA SABLIÈRE	Aurillac (15)	Création	25 000
2021	ACTISUD / ZONE DES GRAVIÈRES	Moulins-lès-Metz (57)	Extension / Redéveloppement	17 700

Ouverture 2020
 Ouverture 2021
 Ouverture prévue en 2020 mais reportée en 2021

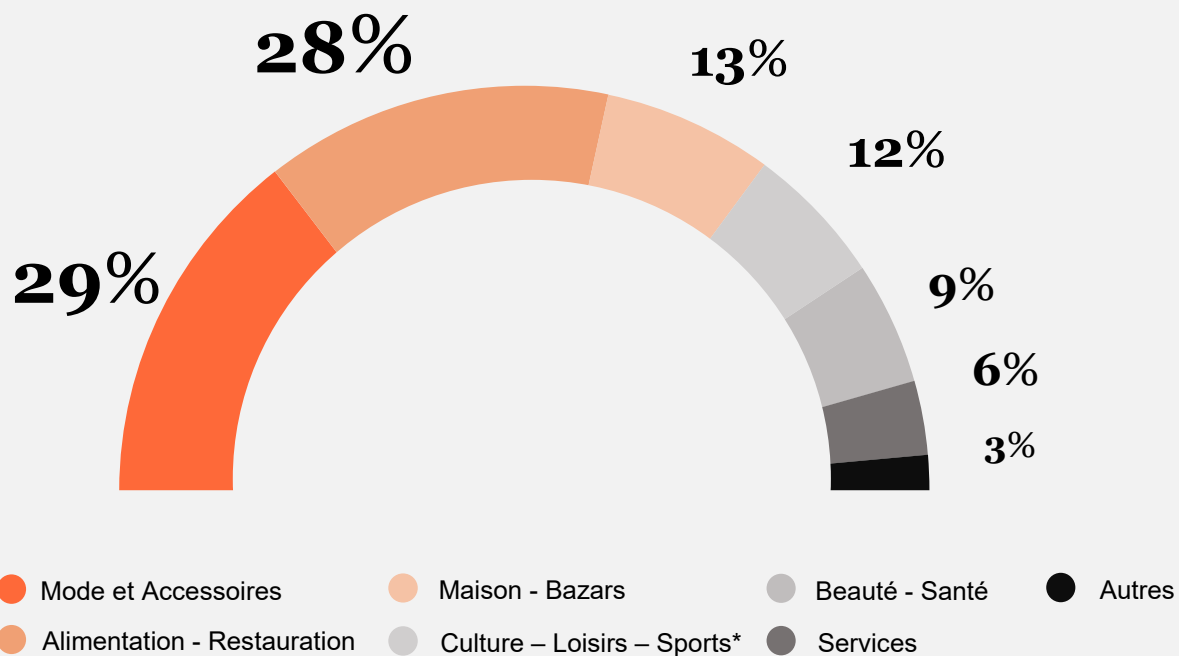
Source : Knight Frank



L'OFFRE SE RENOUVELLE

Percée de la restauration

Répartition du tenant mix des projets ouverts en 2019 et 2020
Tous formats commerciaux, en nombre d'enseignes en France



Sources : Knight Frank / Sites des enseignes / *Incluant les enseignes de sportswear.

Action poursuit son expansion

Répartition du tenant mix des projets ouverts en 2019 et 2020
Tous formats commerciaux, en nombre d'enseignes en France



Action

Armand Thiery
Intersport
Maxi Zoo

Stokomani
Gemo
Jennyfer
Tape à l'Œil
Basic Fit
Besson

Bleu Libellule
Chaussea

Columbus Café
Mango
Blackstore
Coiff & Co
Darty
Generale d'Optique

Majorité / totalité des ouvertures en **retail park**

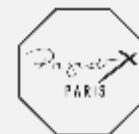
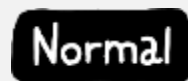
Majorité / totalité des ouvertures en **centre commercial**

Maisons du Monde
Optical Center
Jysk
La Halle
Vapiano

Sources : Knight Frank / Sites des centres commerciaux

L'OFFRE SE RENOUVELLE

Exemples d'enseignes poursuivant leur expansion



LES PERSPECTIVES POUR 2021... **ET AU-DELÀ**

- LES FRANÇAIS UTILISERONT-ILS L'ÉPARGNE ACCUMULÉE EN 2020 ?
- QUAND REVIENDRONT LES TOURISTES ?
- LES HABITUDES DE CONSOMMATION LIÉES À LA CRISE SANITAIRE VONT-ELLES PERDURER ?
- ENVIE DE CONSOMMER = ENVIE DE MAGASIN ?
- POURSUITE DE LA RÉVOLUTION DU POINT DE VENTE (LIVRAISON, POINT DE RETRAIT, PRÉPARATION, COMMUNICATION, ETC.) ?
- QUEL AVENIR POUR LES GRANDES SURFACES (REDIMENSIONNEMENT DES PROJETS COMMERCIAUX, FLAGSHIPS, ETC.) ?
- QUEL AVENIR POUR DE FUTURES FRICHES COMMERCIALES (CHANGEMENTS D'USAGE, RÉGLEMENTATION, ETC.) ?