

LE MARCHÉ LOCATIF DES COMMERCES EN 2024

SOUS-COMMISSION DES BAUX COMMERCIAUX – 28 JANVIER 2025

INTRODUCTION



- Marché fortement segmenté par sites, par branches d'activités, voire par format
- Focus limité à PARIS
- Poids de la pandémie sur le marché locatif 4 ans plus tard : effet d'accélérateur de phénomènes déjà amorcés et impact durable

DEVELOPPEMENT DE LA VACANCE

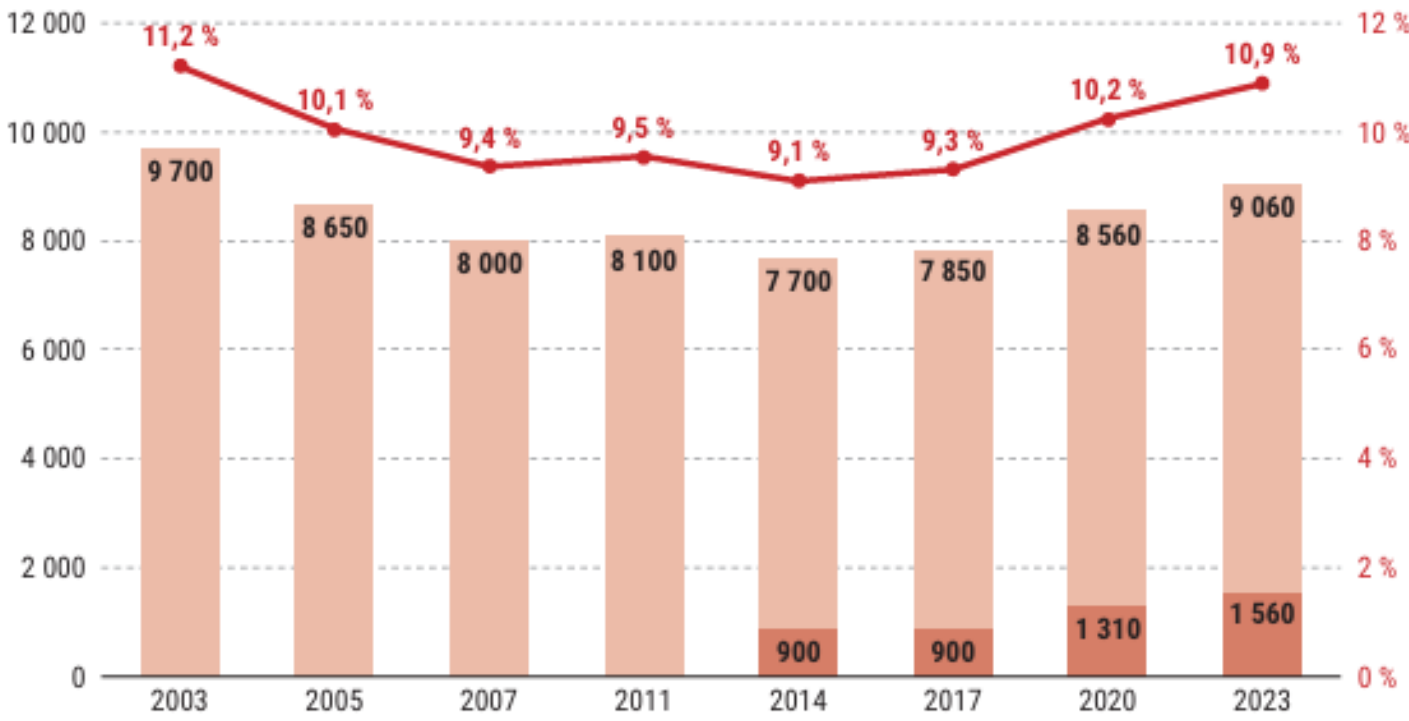
Plusieurs causes :

- Défaillances d'enseignes
- Repositionnement sur des sites secondaires
- Surfaces revues à la baisse pour alléger la charge locative
- Recours opportuniste des bailleurs à l'éviction pour opérer des restructurations
- Sortie des baux dérogatoires

TAUX DE VACANCE

Progression historique de la vacance (taux inédit depuis 20 ans)

NOMBRE DE LOCAUX VACANTS DEPUIS 2003



Source : Apur, BDCOM 2023

■ Nombre de locaux vacants ■ Dont nombre de locaux en travaux

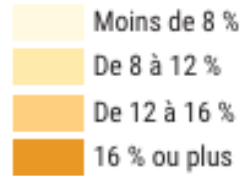
TAUX DE VACANCE

- Segmentation Nord/Sud :
 - SUD : population résidentielle favorisée et large part des commerces de proximité
 - NORD : poches de résistance liée à la gentrification (Marais/ 10^{ème}/11^{ème})
- Augmentation prononcée dans les quartiers d'affaires (télétravail)

TAUX DE VACANCE

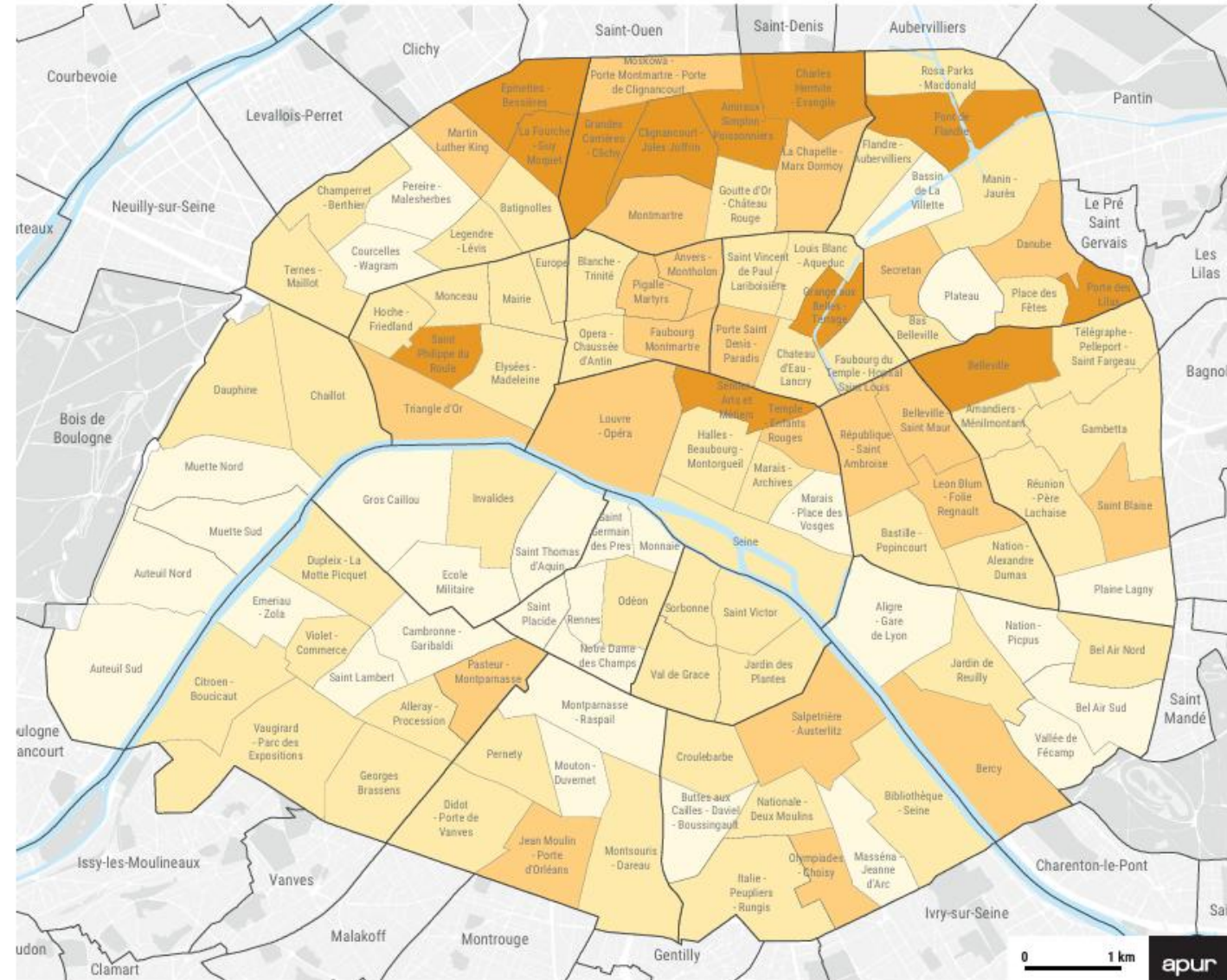
TAUX DE VACANCE PAR CONSEILS DE QUARTIER

Part des locaux vacants
dans le total des locaux en RDC en 2023



Moyenne Paris : 10,9 %

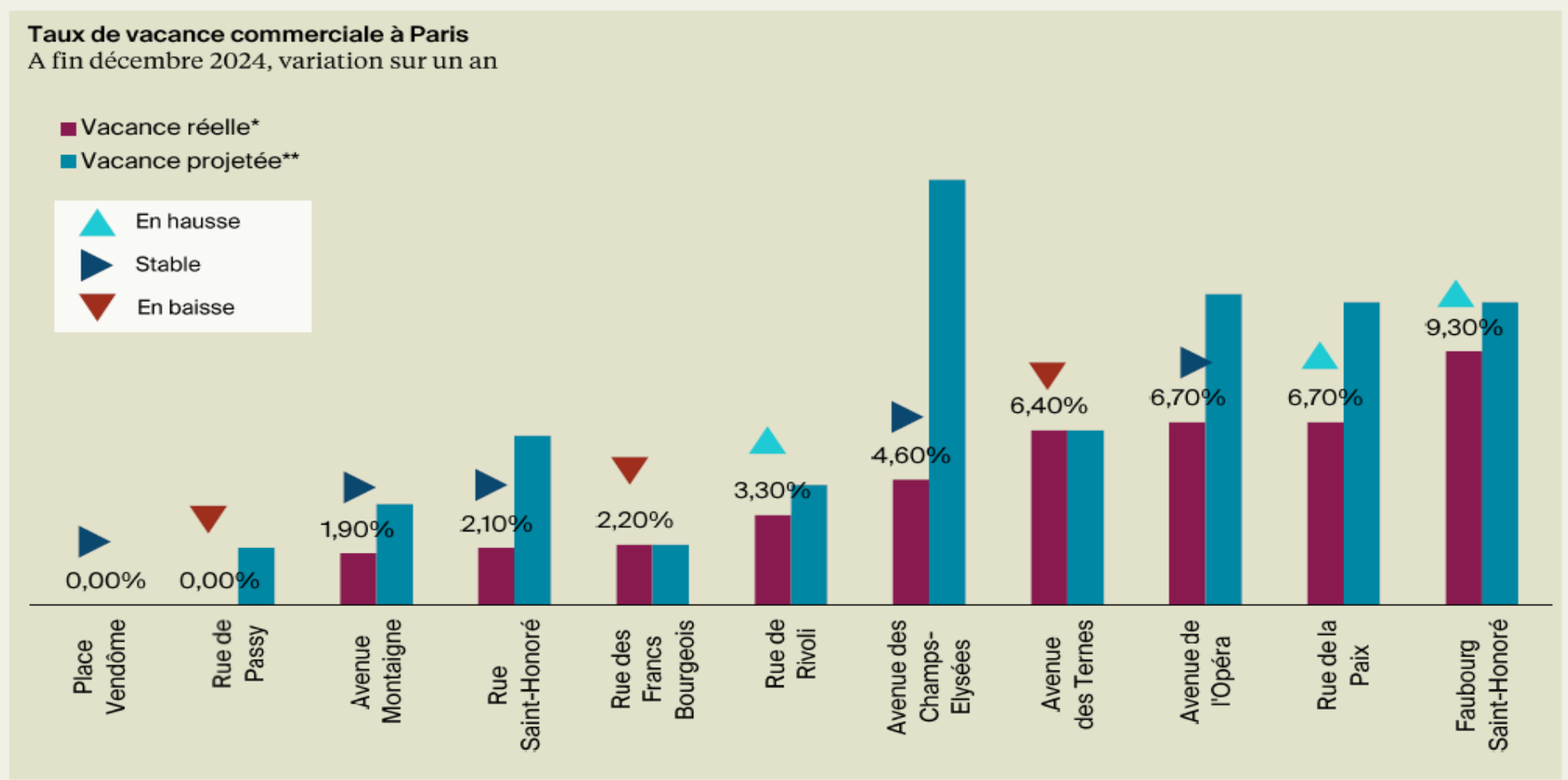
Source : Apur, BDCOM 2023



TAUX DE VACANCE

Evolution contrastée selon les artères

(vacance projetée qui anticipe les projets de restructuration et la sortie des baux dérogatoires)

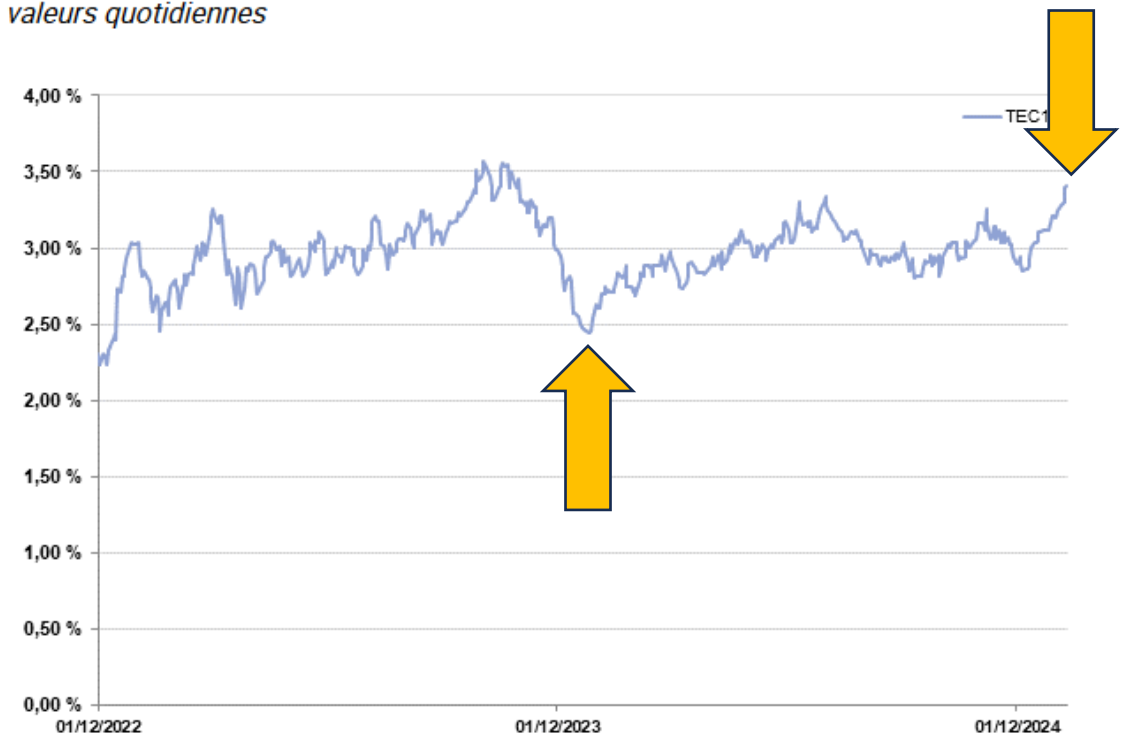


DIFFICULTES D'ACCES AU FINANCEMENT

- Trésoreries asséchées par la crise sanitaire et frilosité des établissements financiers
- Progression des taux financiers de base qui a contribué (tec 10 – progression d'un point sur un an)
- Impact en termes de valorisation des droits au bail et taux d'effort locatif

Taux de l'échéance constante à 10 ans (TEC10)

valeurs quotidiennes



Source : Banque de France - Comité de Normalisation Obligataire

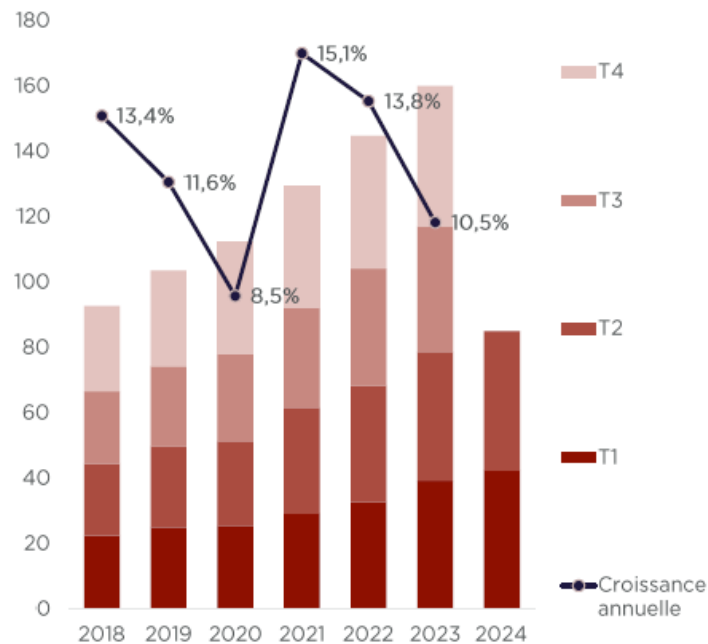
FRILOSITE DES ENSEIGNES

- Fragilisation des enseignes par une précarité inédite
- Absence de perspectives de retour sur investissement et de plus-value sur acquisition d'un droit au bail
- Réticences à s'engager dans la durée. Succès des baux dérogatoires et « pop-up stores »

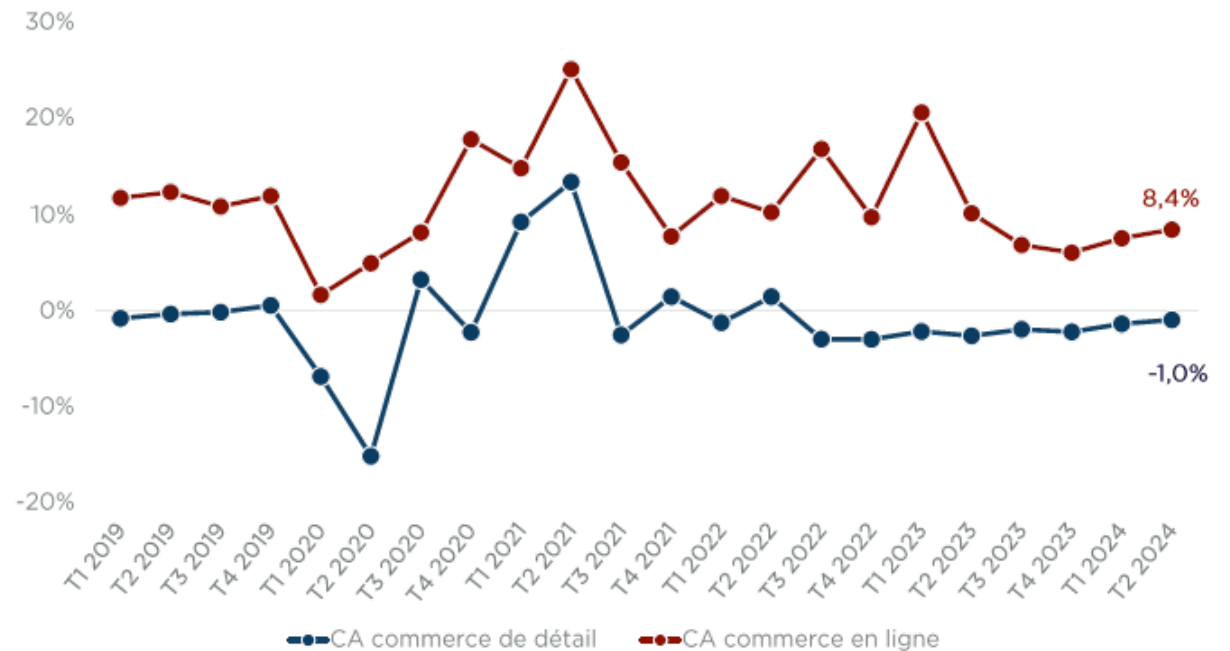
DEVELOPPEMENT DU E-COMMERCE

Phénomène qui n'est pas nouveau mais dont l'ampleur (CA 2024 + 8,2% S1 2024 vs S1 2023) impacte sévèrement l'activité des commerces de détail et donc le marché locatif.

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



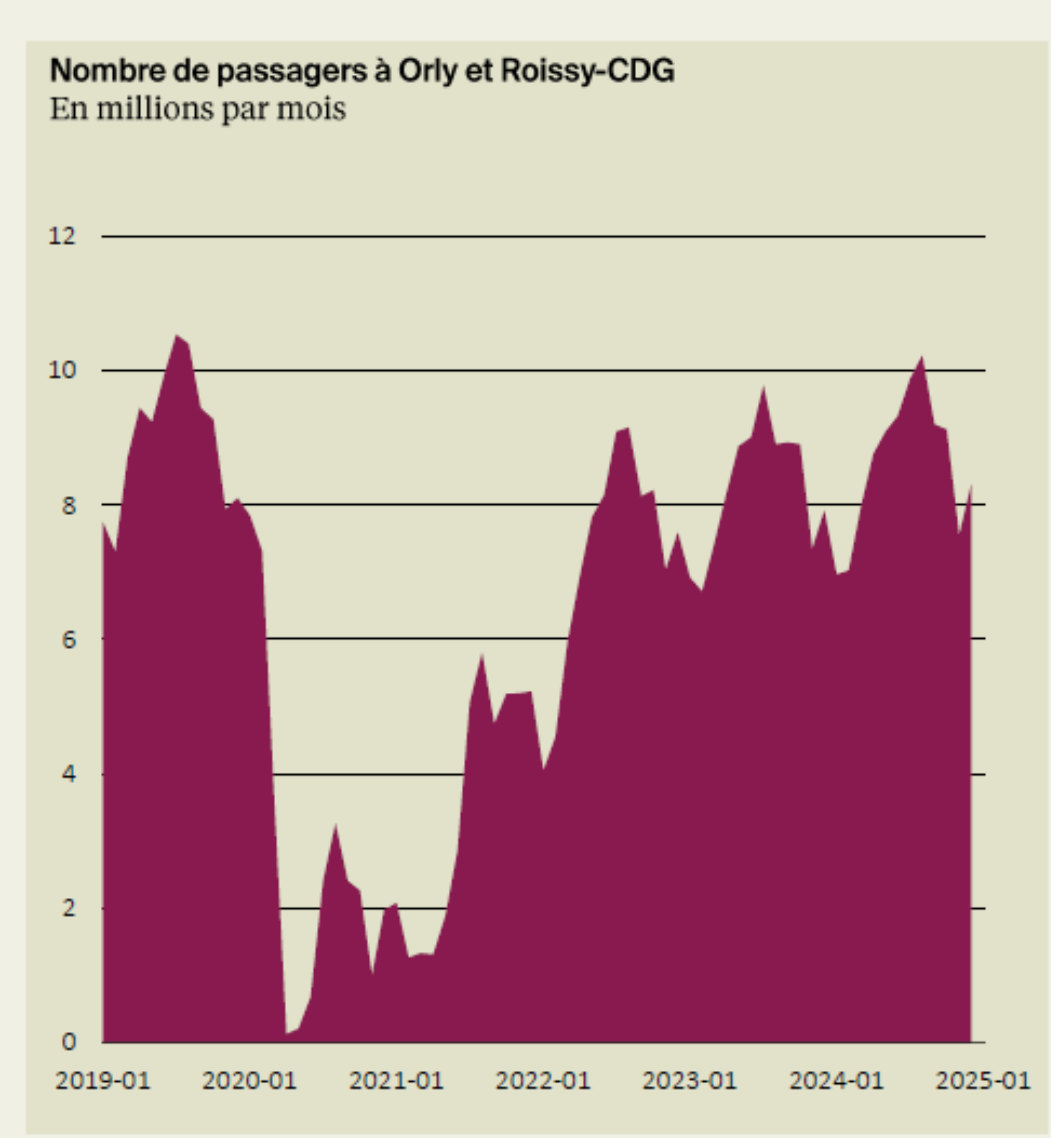
CROISSANCE TRIMESTRIELLE DES VENTES EN LIGNE VS VENTES DU COMMERCE DE DÉTAIL



REBOND DU MARCHÉ APRES LA CRISE SANITAIRE

- Marché rapidement résilient mais plafond de verre pour les artères non achalandées par le tourisme
- Rebond du tourisme

EVOLUTION TOURISME



EFFET DES JEUX OLYMPIQUES

Bilan ponctuel mitigé et pas encore d'effet mesurable dans la durée

IDF : augmentation de 15% de la fréquentation touristique, (+ de 4 millions de visiteurs)

PARIS : +19,20%

OCCUPATION HOTELIERE A PARIS : 84 % de TO, soit une augmentation de 10,1 points par rapport à 2023

IMPACT DIVERSIFIE DES JO SUR LES COMMERCES

Impact ponctuel marginal sauf pour les commerces et restaurants à proximité des sites olympiques et peut être pérenne pour les enseignes de sport

MARCHE LOCATIF

Repli prononcé du droit au bail

- Inversion du poids respectif des implantations en loyer pur ou par acquisition d'un droit au bail.

Deux illustrations parisiennes :

Sur les Champs Elysées :

2015-2020 : sur 30 nouvelles locations 43 % sont assorties d'une cession

2020-2024 : sur 35 nouvelles locations 3 % sont assorties d'une cession

Sur la rue de Rennes :

2015-2020 : sur 16 nouvelles locations 30 % sont assorties d'une cession

2020-2024 : sur 10 nouvelles locations 0 % sont assorties d'une cession

MARCHE LOCATIF



- Tassement des valeurs de droit au bail, qu'elles soient mesurées en termes de capitalisation d'un différentiel entre prix de marché et loyer périodique ou selon un multiple du loyer
- Restriction des sites et branches d'activité où le droit au bail se pratique

MARCHE LOCATIF

Banalisation des loyers « à l'américaine »

A contrario et par l'effet de la vacance, mise en place de baux à des niveaux revalorisés sans atteindre pour autant les niveaux de prix ante-covid

Meilleure visibilité des valeurs locatives et mise en retrait du débat sur la décapitalisation

MARCHE LOCATIF

Evolution des pratiques contractuelles

Recherche de sécurité qui touche également les bailleurs :

- développement des baux avec retour du loyer à la valeur locative de marché en renouvellement de bail sans pouvoir être inférieur au loyer indexé
- « clauses tunnel » qui encadrent les évolutions de l'indexation à la hausse comme à la baisse dans les limites posées par la jurisprudence
- prime souvent donnée par les bailleurs au loyer périodique au détriment du droit d'entrée pour préserver la valeur faciale des immeubles dont le tassement des valeurs locatives a contracté la rentabilité

MARCHE LOCATIF

Inflation des coûts techniques

Alourdissement des coûts qui pèsent sur le budget des implantations :

- renforcement des normes environnementales et d'accessibilité
- renchérissement des matériaux et de l'énergie

Circonstances conjuguées qui contribuent à l'érosion du droit au bail

MARCHE LOCATIF

Segmentation du marché

Paris/province

- Maintien du droit au bail en province : offre d'emplacements souvent limitée par l'étroitesse de l'appareil commercial de centre-ville et absence de suréquipement commercial de périphérie parisien ou de quelques grandes métropoles
- Faible présence des grandes foncières et bailleurs institutionnels et forte représentation des exploitants indépendants : les valeurs locatives et de droit au bail s'inscrivent en province dans des gammes plus accessibles

MARCHE LOCATIF



Segmentation du marché

Sites de haute commercialité/artères secondaires

Réponses nuancées du marché parisien : repli plus prononcé du droit au bail sur les sites de commercialité exceptionnelle (effet plafond de verre sur les valeurs) ou à l'inverse très faible (déficit de demande) et maintien des transactions à des niveaux qui ne sont que décotés dans le segment intermédiaire

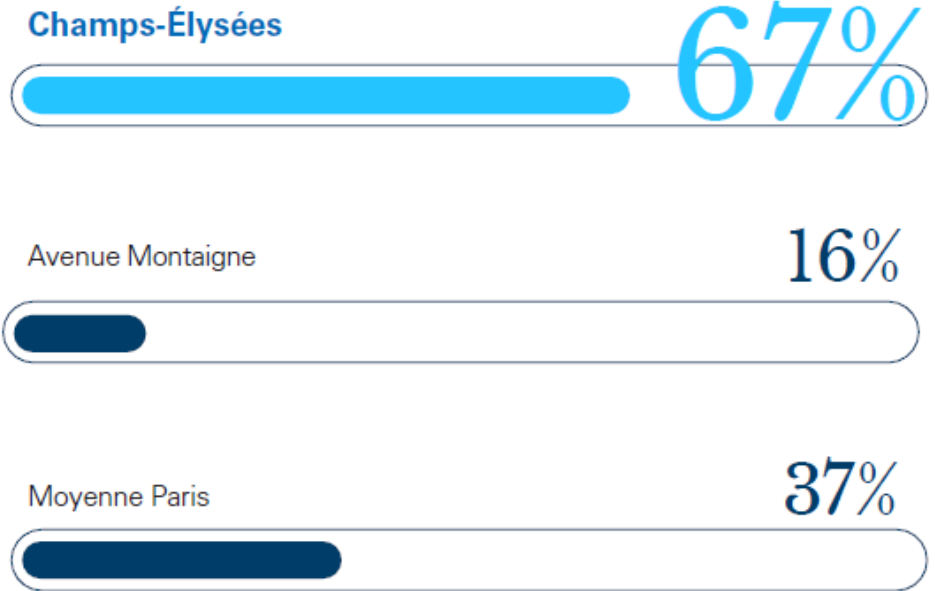
MARCHE LOCATIF

Segmentation du marché

Marché des enseignes du luxe

Le luxe a connu une expansion spectaculaire mais on pourrait anticiper un effet de plateau lié aux difficultés que semble connaître une partie de ce secteur

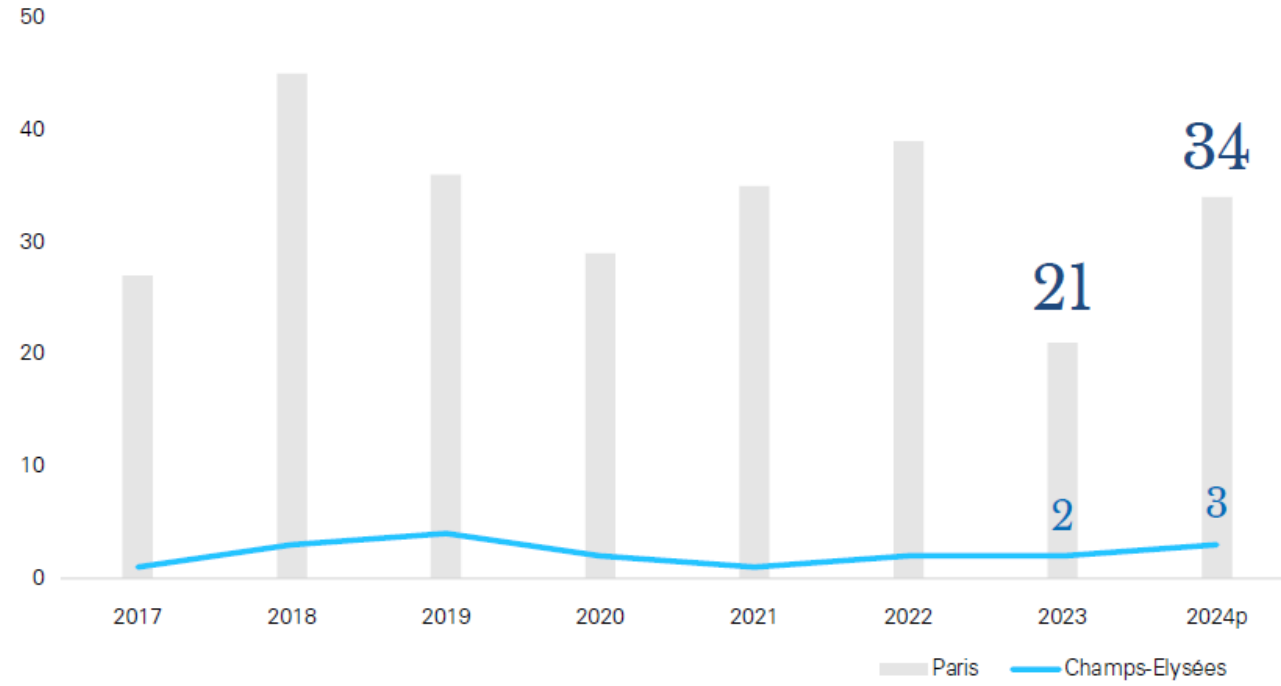
Part des ouvertures de boutiques de luxe sur des emplacements qui n'étaient pas occupés par une enseigne de luxe, entre 2017 et 2024*



Newmark / *Ouvertures effectives et à venir.

MARCHE LOCATIF

Évolution du nombre
**d'ouvertures de boutiques
de luxe à Paris**



MARCHE LOCATIF

Segmentation du marché

Marché des enseignes du luxe

- Marché de niche d'emplacements « prime » et coefficients multiplicateurs du différentiel de loyer généralement moindres qu'avant la crise sanitaire
- Valeurs de droits au bail qui peuvent être décorrélées du niveau du loyer et ne s'analysent qu'en valeurs d'opportunité
- Stratégie des « majors » du luxe qui visent autant que possible l'acquisition des murs contribue à l'effacement du droit au bail

MARCHE LOCATIF



Erosion des valeurs locatives

- Phénomène général mais moins spectaculaire que celui qui touche les droits au bail
- Maintien voire exceptionnellement évolution positive des valeurs locatives sur certaines artères
- Retour à des valeurs économiquement plus pertinentes

FOCUS - SITES



PLACE DE LA MADELEINE (DIOR, OYSHO, LDLC...)

RUE DE PASSY (CHANEL, LONGCHAMP...) VLM 2 500 – 3 000 €/m² pondéré

FRANCOIS 1er (restructuration îlot EUROPE 1) VLM 3 000 – 4 000 €/m² pondéré

MARAIS

AXES ALIMENTAIRES



RIVE GAUCHE / QUARTIERS D’AFFAIRES

OPERA

AXE ROYALE/ TRONCHET

MARCHE LOCATIF

Tassement sur les artères dites « prime »



Source KNIGHT FRANK

FOCUS - ACTIVITES

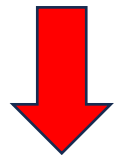


SPORTSWEAR ET SALLES DE SPORT (EFFET JO) ARC'TERYX / EKOSPORT / SALOMON...

ALIMENTATION

TECHNOLOGIE & NUMERIQUE

SANTE - BIEN ETRE - COSMETIQUES



PRÊT A PORTER HORS LUXE

CULTURE (LIBRAIRIES, MEDIA PHYSIQUE)

RESTAURATION TRADITIONNELLE

FOCUS – ACTIVITES

↑ Principales hausses



Le commerce alimentaire

+310 commerces, **+4 %**



La santé et le bien-être

+283 commerces, **+15 %**



La restauration

+189 cafés, bars et restaurants, **+1 %**



Les activités médicales

+88 cabinets et laboratoires, **+4 %**



La vente, réparation et location de vélos

+69 établissements, **+39 %**

↓ Principales baisses



L'équipement de la personne

-621 commerces, **-8 %**



Les agences bancaires

-77 agences, **-7 %**



Les garages, concessionnaires et stations-service

-72 établissements, **-9 %**



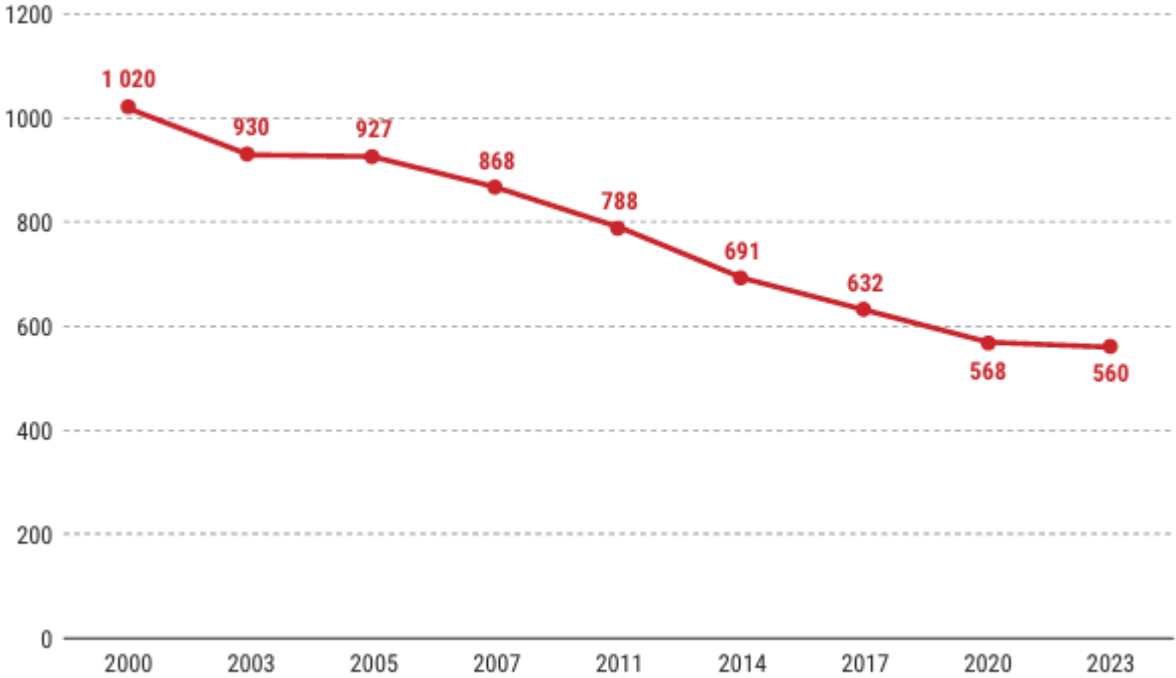
Le commerce de gros

-231 commerces, **-23 %**

FOCUS - LIBRAIRIE

Division par 2 en 20 ans du nombre de librairies parisiennes quant Amazon propose 20 M de titres

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LIBRAIRIES À PARIS ENTRE 2000 ET 2023



Source : Apur, BDCOM 2023

FOCUS - ALIMENTATION

Augmentation du commerce alimentaire spécialisé :

- Forte croissance des magasins alimentaires indépendants
- Augmentation des magasins spécialisés tels que les chocolateries, glaciers ou épiceries fines

Arrêt de l'expansion des grandes surfaces : progression limitée pour les supermarchés et hypermarchés (saturation du marché et redistribution des parts)

Nouveaux concepts émergents :

- Essor des "drives piétons" mais avec des limites logistiques
- Développement des "dark stores » mais freiné à partir de 2023 en raison de problèmes réglementaires

Diminution du commerce bio

FOCUS – EQUIPEMENT DE LA PERSONNE

Fermetures massives :

- Entre 2014 et 2017 : - 433 commerces fermés.
- Entre 2017 et 2020 : - 1 106 commerces fermés.
- Entre 2020 et 2023 : - 621 commerces fermés.

Concurrence accrue du e-commerce :

- Augmentation des ventes en ligne (+14% entre 2021 et 2022).
- Impact négatif sur les boutiques physiques en raison de l'essor des plateformes comme Le Bon Coin et Vinted

Montée du marché de la seconde main : +67 magasins de seconde main ouverts entre 2020 et 2023 (+28%).

Problèmes structurels et fermetures : multiplication des redressements judiciaires pour des marques emblématiques

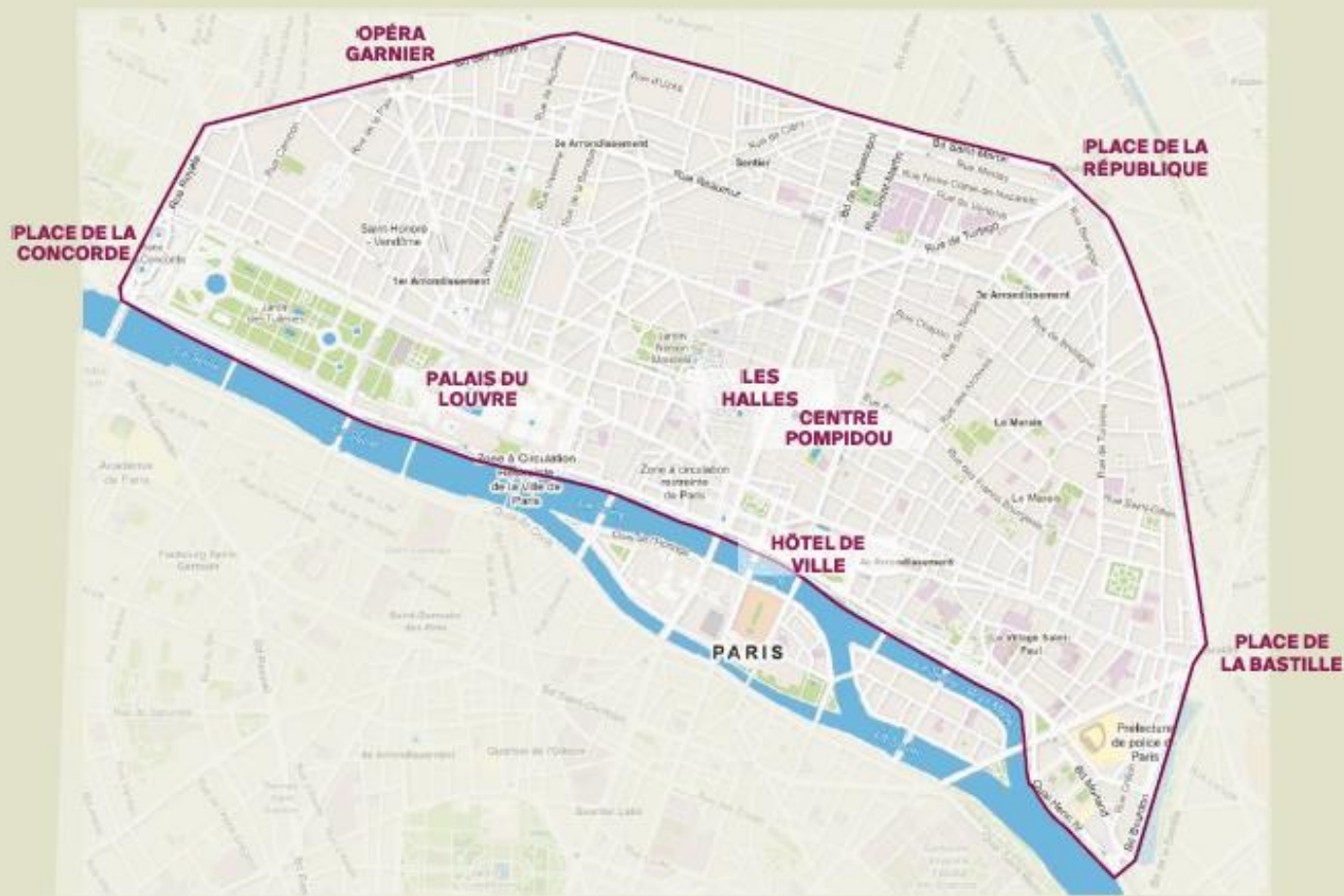
PERSPECTIVES 2025

Zone à Trafic Limité

- Mise en place en novembre 2024 (verbalisation prévue pour avril 2025)
- Accès aux commerces maintenus mais dans des conditions incertaines
- Impact probable sur l'activité du détail et le marché locatif

PERSPECTIVES 2025

Zonage de la zone à trafic limité de Paris



□ Périmètre retenu



www.mgg-experts.com

Contact : secretariat@mgg-experts.com

54 bis rue Cardinet - 75017 PARIS / Tél. : 01 40 71 01 70