

ESSENTIEL' **IMMO** **EVOLIS**

ÎLE-DE-FRANCE

1^{ER} TRIMESTRE 2023



SOMMAIRE

- **L'actualité** 03
- **L'investissement** 04
- **Les bureaux** 06
- **Les locaux d'activités** 09
- **Les commerces** 10

ZONE DE TURBULENCES

Le début d'année 2023 n'a pas dissipé les inquiétudes qui pesaient sur l'économie mondiale, toujours chahutée par le conflit en Ukraine et fragilisée par la récente crise bancaire. Après la faillite de la Silicon Valley Bank le 10 mars, l'effondrement en bourse du Crédit Suisse a entraîné dans la tourmente les banques européennes. Bien que le risque de récession demeure encore lointain, le FMI soulignait le 11 avril que, loin d'être passé, le choc bancaire risquait de peser sur les perspectives de croissance mondiale, révisées à 2,8 % pour 2023, puis 3 % pour 2024. Il s'agit là du scénario le plus optimiste car si les tensions sur le secteur bancaire persistent et s'amplifient, la croissance mondiale pourrait chuter aux alentours de 2 %, voire 1 %.

Malgré cet environnement économique mondial profondément opaque, l'économie française s'est montrée plus résiliente qu'attendue, d'autant que l'actualité politique et sociale ne s'est pas montrée favorable, avec un épisode de manifestations sociales contre la réforme des retraites. Les premières estimations de l'évolution du PIB au premier trimestre 2023 s'établiraient autour de + 0,2 % par rapport au trimestre précédent.

La synergie de plusieurs phénomènes (météo hivernale clémente, efforts de sobriété énergétique, mesures de coordination à l'échelle européenne...) a permis d'éviter une crise d'approvisionnement énergétique. Dans cette configuration, les prix de l'énergie ont amorcé un net ralentissement au premier trimestre 2023.

Autre élément positif, la détente sur les difficultés d'approvisionnement se poursuit dans des secteurs clés comme l'industrie ou le bâtiment, réduisant considérablement l'ampleur de la mécanique inflationniste. Selon les dernières prévisions de la Banque de France, la hausse de l'inflation estimée à 6 % sur l'année, serait désormais plutôt estimée à 5,4 %. Un tel niveau reste bien sûr préoccupant, l'inflation demeure à un niveau élevé en France et ne devrait commencer sa décrue qu'à la fin du premier semestre.

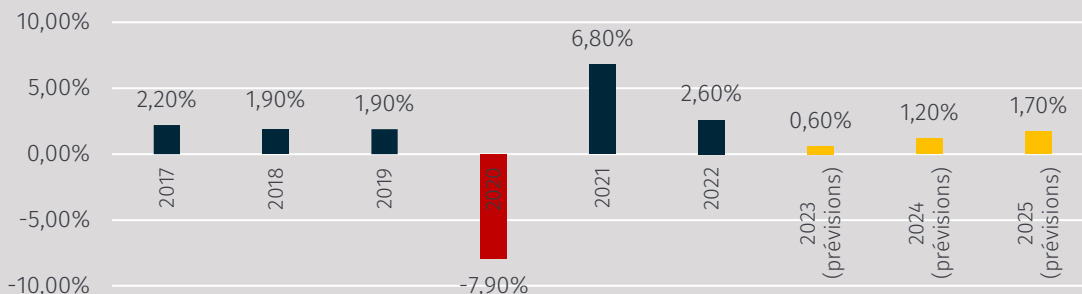
Sauf évènement mondial majeur, l'économie française, devrait donc traverser la zone de turbulence des prochains mois sans connaître de récession, comme les scénarios les moins optimistes le laissent craindre en fin d'année 2022. Ainsi, la Banque de France a revu à la hausse ses prévisions de croissance pour l'année 2023 : passant de 0,3 % à 0,6 %. Ces prévisions font de la France un bon élève à l'échelle de l'Union Européenne. À titre de comparaison, l'Allemagne table sur des prévisions de croissance de 0,3 % pour l'année à venir tandis le Royaume-Uni, plus durement impacté, devrait connaître une récession de -0,3% de son PIB pour 2023.

Sources : Banque de France, INSEE, EVOLIS



ÉVOLUTION DU PRODUIT INTÉRIEUR BRUT NATIONAL

(Source : Banque de France)



CHIFFRES CLÉS

INFLATION EN MARS 2023 EN FRANCE

5,7 %

EN BAISSÉ SUR UN AN

Source : INSEE

TAUX DE CHÔMAGE EN ILE-DE-FRANCE AU T4 2022

6,9 %

EN BAISSÉ SUR UN AN

Source : INSEE

INDICATEUR DU CLIMAT DES AFFAIRES EN MARS 2023 EN FRANCE

103 pts

EN BAISSÉ SUR UN AN

Source : INSEE

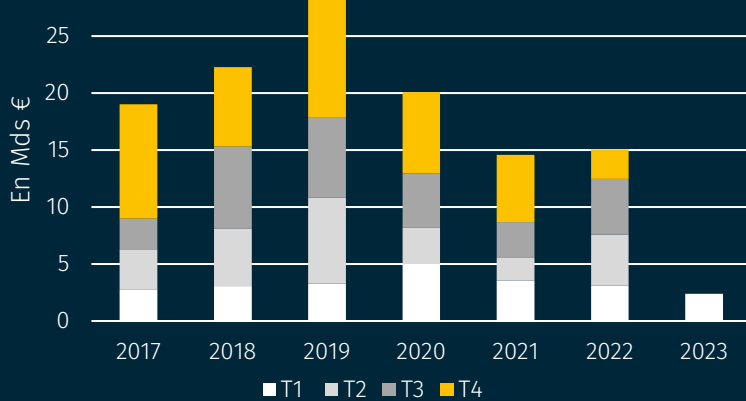
L'INVESTISSEMENT

UN TRIMESTRE MOUVEMENTÉ MAIS SANS CRASH

Dans la continuité du second semestre 2022, la dégradation de la conjoncture internationale impacte toujours le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux d'activités, entrepôts et commerce). Seulement 3,3 milliards d'euros ont été investis en France au 1^{er} trimestre 2023, un montant en recul annuel de 31 %. Après un exercice 2022 marqué par un certain rééquilibrage des investissements entre l'Île-de-France et les Régions – elles contribuaient alors pour 40 % des investissements nationaux –, les marchés régionaux marquent le pas en ce début d'année et ne représentent plus que 25 % des investissements, soit un peu plus de 850 millions d'euros.

Montants investis en IDF (en Mds €)

Source : EVOLIS



Sous l'effet de la remontée des taux directeurs (augmentation annuelle de 181 points de base pour l'OAT à 10 ans), les taux d'intérêt poursuivent leur ascension (le taux d'usure des prêts immobiliers de plus de 10 ans dépasse les 4 % au 1^{er} avril 2023) et accentuent la nécessaire phase de repricing du marché. Cette dernière tend à être de plus en plus acceptée par certains vendeurs, en particulier les institutionnels désireux de faire perdurer leurs stratégies de rotation d'actifs à l'inverse des privés toujours peu enclins à voir leurs valorisations baisser. Dans ces conditions, le taux de rendement *prime* de la logistique atteint, par exemple, 4,75 %, en hausse annuelle de 125 points de base. Le taux *prime* du commerce enregistre une croissance semblable pour atteindre 4,25 %. Si ces catégories d'actifs, ainsi que les bureaux de Première et Deuxième Couronne, ont d'ores et déjà acté une large correction des valeurs, les bureaux *prime* parisiens restent toujours relativement épargnés du fait d'une demande toujours aussi soutenue. En un an, le taux *prime* du QCA n'a crû que de 30 points de base pour atteindre 3,0 %.

Depuis la fin du trimestre, la tendance attendiste observée au second semestre 2022 tend à se résorber. EVOLIS observe un retour des intentions d'investissements mais les investisseurs sont encore plus vigilants aux conditions financières et à la qualité des actifs. Si cette tendance se confirme, le second semestre pourrait être le théâtre d'un rebond de l'activité.

Sources : Banque de France, EVOLIS

Si le marché francilien se montre plus résilient, il n'échappe pas à ce ralentissement : 2,4 milliards d'euros ont été investis en Île-de-France, un résultat en recul de 23 % par rapport au 1^{er} trimestre 2022 et bien en deçà de la moyenne quinquennale (- 32 %). Ce ralentissement concerne toutes les tranches de prix : seulement six opérations de plus de 100 millions d'euros sont recensées et seule l'acquisition par INGKA CENTRES (IKEA) du centre commercial Italie 2 dépasse les 300 millions d'euros. Le recul des investissements sur les segments inférieurs (< 100 M€) est encore plus prononcé et atteint près de 40 %. Dans un contexte d'incertitudes économiques renforcées par les faillites de plusieurs banques au cours du mois de mars, ce résultat prouve malgré tous les solides fondamentaux du marché francilien.



3,00 %

TAUX DE RENDEMENT *PRIME* BUREAUX QCA

Source : EVOLIS



4,75 %

TAUX DE RENDEMENT *PRIME* LOGISTIQUE

Source : EVOLIS



4,25 %

TAUX DE RENDEMENT *PRIME* COMMERCE

Source : EVOLIS



2,4 Mds€

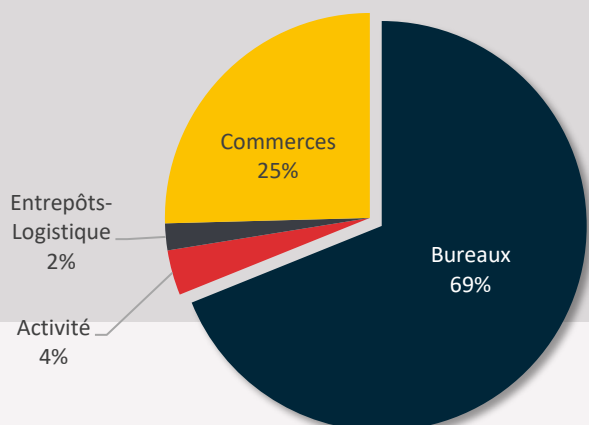
MONTANTS INVESTIS

Source : EVOLIS

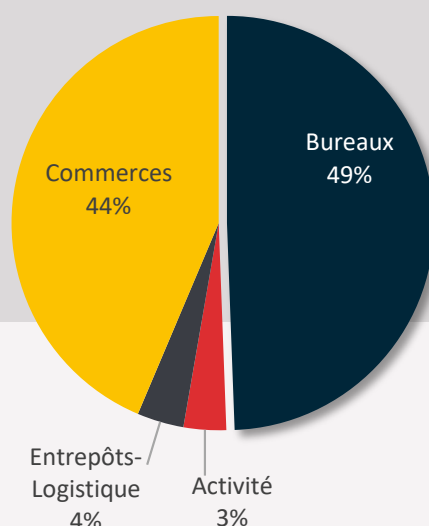
Répartition des investissements au 1^{er} trimestre 2022 et au 1^{er} trimestre 2023

Source : EVOLIS

1^{er} trimestre 2022



1^{er} trimestre 2023



L'INVESTISSEMENT (SUITE)

PARIS FAIT LA COURSE EN TÊTE

Paris conserve son statut de premier marché d'Île-de-France. La capitale concentre 64 % des investissements en immobilier d'entreprise soit plus d'1,5 milliards d'euros dont près de 800 millions d'euros pour les arrondissements de la rive gauche. Déjà mise en évidence en 2022, la Deuxième Couronne conserve une place prépondérante avec 21 % des sommes investies au 1^{er} trimestre grâce notamment à l'arbitrage au profit de PROGAMA, de GA PROMOTION et du CREDIT AGRICOLE du futur campus de STELLANTIS à Poissy. Avec un peu plus de 250 M€ investis, le volume enregistré dans le Croissant Ouest recule de plus de 50 % par rapport au 1^{er} trimestre 2022. Enfin, les marchés de La Défense et du reste de la Première couronne ont été très discrets avec conjointement moins de 100 M€.

LES BUREAUX MARQUENT LE PAS

En très fort recul avec seulement près d'1,2 milliards d'euros investis (- 46 % sur un an), les bureaux demeurent malgré tout la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs (49 % des investissements). La raréfaction de l'offre *core/core +* et l'absence de consensus sur les valeurs continuent de brider ce marché. Seules trois opérations > 100 M€ sont recensées : la cession au profit d'INGKA CENTRES de l'immeuble Apollo dans le cadre de la transaction d'Italie 2, la signature *prime* à un taux inférieur à 3,0 % par la CRPN de l'immeuble Galilée Vernet dans le 8^{ème} arrondissement et l'arbitrage du futur campus de STELLANTIS.

LE DEMARRAGE EN TROMBE DU COMMERCE

À l'inverse, le marché des locaux commerciaux confirme sa belle embellie du second semestre 2022 avec plus d'1 milliard d'euros investis au cours de ce début d'année (+ 29 % sur un an). Outre les opérations d'INGKA CENTRES (centre commercial Italie 2 et son extension Italik), le marché a également été marqué par l'acquisition du magasin CASTORAMA sis boulevard de Grenelle par BLACK SWAN REAL ESTATE CAPITAL ou encore la finalisation de la cession par CNP ASSURANCES d'un portefeuille de retail parks majoritairement situés en Deuxième Couronne.

L'ACTIVITE-LOGISTIQUE AU RALENTI

En l'absence de portefeuille d'envergure, le marché des locaux d'activités et de la logistique a été atone au 1^{er} trimestre 2023 avec moins de 170 millions d'euros investis. Aucune transaction d'un montant unitaire > 50 M € n'est recensée. Ce marché est à la fois contraint par une forte pénurie de l'offre existante mais aussi par les politiques de lutte contre l'artificialisation des sols et par l'augmentation des coûts de construction. Ces deux facteurs limitent les opportunités de nouveaux développements et de restructuration des actifs obsolètes.

L'HOSPITALITY EN VOGUE

Déjà visible en fin d'année dernière, la tendance à la diversification des portefeuilles par les investisseurs est toujours nettement visible. Les hôtels confirment leur statut d'actifs prisés en cette période d'inflation avec plusieurs transactions significatives à l'instar de l'acquisition par TIKEHAU CAPITAL du California situé au 16 rue de Berri. Cette tendance se retrouve également dans l'appétence toujours forte des investisseurs pour le résidentiel géré.

Source : EVOLIS



LES BUREAUX

BAISSE DE RÉGIME

Alors que le marché des bureaux en Ile-de-France s'était redressé en 2022 pour terminer l'année sur un volume de 2,1 millions de m² commercialisés, la tendance s'est radicalement inversée en ce début d'année 2023.

Fortement impactée par la dégradation du contexte économique, l'activité transactionnelle a marqué le pas au T1 2023. Avec seulement 340 000 m² de bureaux commercialisés en trois mois, la demande placée en Ile-de-France recule de 38 % en un an. Ce résultat trimestriel se révèle plus décevant qu'attendu et accuse un repli de 40 % par rapport à la moyenne quinquennale 2018-2022 (à période comparable).

Cette contraction du marché est notable sur tous les segments de surfaces, et en particulier sur celui des grandes surfaces (- 69 % en un an). Les créneaux des petites et moyennes surfaces, plus résilients, affichent un ralentissement moindre : - 20 % pour le créneau intermédiaire et jusqu'à - 22 % pour le créneau inférieur à 1 000 m².

Alors que les grands utilisateurs avaient constitué l'un des moteurs principaux du marché l'an passé, ces derniers se sont montrés plus frileux, préférant différer leur projet immobilier dans l'attente d'une plus grande lisibilité du contexte économique. Le fort ralentissement du segment > 5 000 m² explique principalement la contreperformance du marché en ce début d'année. Seules 6 signatures ont ainsi été enregistrées en 3 mois, alors qu'en moyenne, environ une douzaine de signatures sont actées trimestriellement en Ile-de-France.

Parmi les transactions notables de ce premier trimestre, il convient de citer les principales signatures supérieures à 10 000 m², dont la prise à bail par la filiale IT de la Caisse des Dépôts de l'intégralité de l'immeuble Network 2 (environ 15 000 m²) à Bagneux, la signature de SIEMENS MOBILITY sur l'ensemble Yuma à Chatillon (environ 10 000 m²), et enfin l'implantation d'INFOPRO dans l'immeuble Aqueduc à Gentilly (11 000 m² environ).

Toutes ces transactions > 5 000 m² sont situées en périphérie de Paris, alors que l'an passé, les plus grands utilisateurs avaient principalement ciblé la capitale. Plusieurs éléments expliquent ce phénomène, à commencer par le manque d'offres disponibles dans Paris. Avec un taux de vacance proche de 3,5 %, l'absence chronique de surfaces disponibles finit par peser sur la bonne fluidité du marché, d'autant que les bureaux neufs sont de plus en plus rares sur le marché parisien. D'autre part, certains secteurs en périphérie, disposant d'un stock d'offres de qualité à des prix plus abordables, parviennent à capter la demande des grands utilisateurs, en quête de solutions de report.

Géographiquement, le ralentissement du marché est notable sur l'ensemble des secteurs franciliens à l'exception de la Première Couronne, en progression de 10 %, profitant du dynamisme des signatures > 5 000 m².

En repli de 30 %, le marché des bureaux parisiens a marqué le pas : la demande placée dépasse à peine le seuil des 150 000 m² commercialisés, dont moins de 100 000 m² dans le QCA. Les sociétés habituellement dynamiques sur le marché parisien n'ont pas joué leur rôle de moteur traditionnel, à l'exemple des opérateurs de bureaux opérés, qui n'ont pas pris à bail de nouvelles surfaces d'envergure au premier trimestre. Les sociétés et acteurs à forte dimension Tech et IT, impactés par des vagues massives de licenciement, sont également plus en retrait par rapport à leur niveau de dynamisme habituel.



340 000 m²

Demande placée

Source : EVOLIS



8 %

Taux de vacance

Sources : EVOLIS, ORIE



4 545 000 m²

Offre immédiate

Source : EVOLIS

À l'ouest de Paris, les secteurs de la Défense et du Croissant Ouest sont également à la peine, pénalisés par l'absence de transactions majeures. La demande placée s'élève à près de 72 000 m², soit un repli annuel conséquent de 58 %. Le secteur de Neuilly-Levallois, qui avait terminé l'année 2022 sur un volume record, est retombé à son étiage au T1 2023. En Deuxième Couronne également, ce premier trimestre 2023 se révèle décevant : seuls 37 000 m² ont été commercialisés, un volume faible au regard des années précédentes.

Au vu de ces résultats trimestriels, il est sans doute encore trop tôt pour parler de rééquilibrage du marché en faveur de la périphérie. Surtout que les grandes transactions enregistrées en périphérie Sud ne concernent pas des mouvements extérieurs à la périphérie, mais bien des mouvements endogènes. Ce phénomène n'est encore que balbutiant et doit être confirmé dans les prochains mois. Le poids de la Première Couronne sur le marché en Ile-de-France a certes progressé en un an : elle capte 20 % de la demande au T1 2023 contre 13 % il y a un an. Paris concentre encore 43 % de la demande placée, mais les secteurs périphériques pourraient continuer de progresser au vu de la configuration de marché largement sous-offreuse de la capitale.

En hausse depuis plusieurs trimestres, l'offre immédiate atteint plus de 4 545 000 millions de m² en Ile-de-France, un tel niveau des disponibilités est inédit depuis près de 10 ans. En conséquence le taux de vacance global tangente les 8 %. La configuration de l'offre immédiate demeure très hétérogène en fonction des secteurs géographiques.

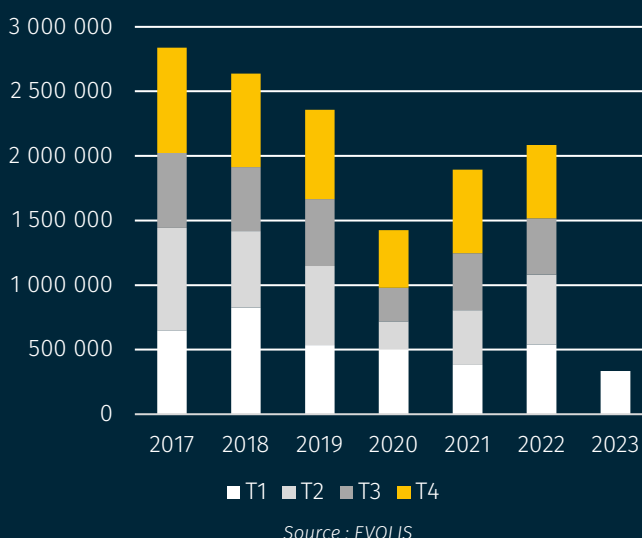
Les surfaces vacantes n'atteignent à peine 625 000 m² dans Paris intra-muros, soit à peine 14 % des disponibilités en Ile-de-France. A l'inverse, près des deux tiers des bureaux vacants sont localisés en Première Couronne (27 %) et majoritairement le Croissant Ouest et la Défense (plus de 38 % des surfaces vacantes en IDF). Le taux de vacance moyen dans ces secteurs avoisine les 15 % et peut s'envoler jusqu'à des niveaux largement supérieurs sur des secteurs ayant fait l'objet d'un fort renouvellement urbain, à l'exemple des territoires autour de Saint-Denis.

Concernant les valeurs locatives, la tendance haussière des loyers est généralisée à la quasi-totalité de sous-secteurs franciliens. D'une part, parce que le marché parisien, sous tension, continue de tirer les prix à la hausse, avec plusieurs transactions *prime* dépassant les 1 000 €/m², principalement localisés dans le QCA. Le loyer moyen dans Paris a ainsi progressé de 2 % en un an. D'autre part, parce que la demande des utilisateurs ciblant volontiers les immeubles neufs, les valeurs moyennes sont mécaniquement orientées à la hausse. Cette tendance est particulièrement notable sur les marchés périphériques qui connaissent un fort dynamisme transactionnel, à l'instar de la Première Couronne Sud dont le loyer moyen a progressé de 8 % en un an.

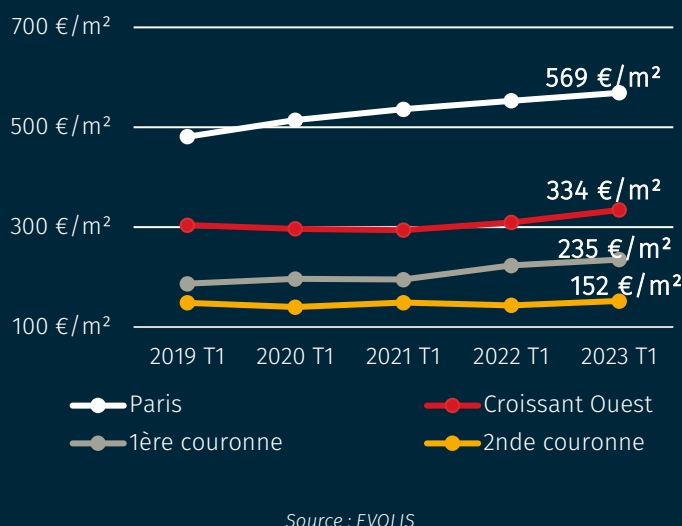
Concernant le marché de l'acquisition, le prix au m² moyen connaît lui aussi une forte progression en Ile-de-France. La rareté de l'offre disponible à l'acquisition oriente les valeurs vénales à la hausse, comme en témoigne l'augmentation annuelle de 7 % du prix moyen des bureaux au m². Cette croissance est observable dans la majorité des territoires franciliens, et notamment à Paris où la valeur moyenne dépasse les 14 000 €/m²/an.

Au regard de ces premiers résultats trimestriels, les perspectives quant à la capacité du marché d'atteindre le seuil symbolique des 2 000 000 m² commercialisés pour 2023 demeurent largement compromises. Bien que les besoins en m² continuent de baisser en volume, la recherche de la centralité et l'adaptation des usages et des modes de travail devraient maintenir la pression sur les centres d'activité les mieux établis et renforcer le mouvement de transformation des bureaux dont la localisation, la configuration et l'inadéquation aux problématiques environnementales les vouent à un avenir différent.

La demande placée de bureaux en IDF (en m²)



Les loyers faciaux moyens par secteur géographique (non pondérés)

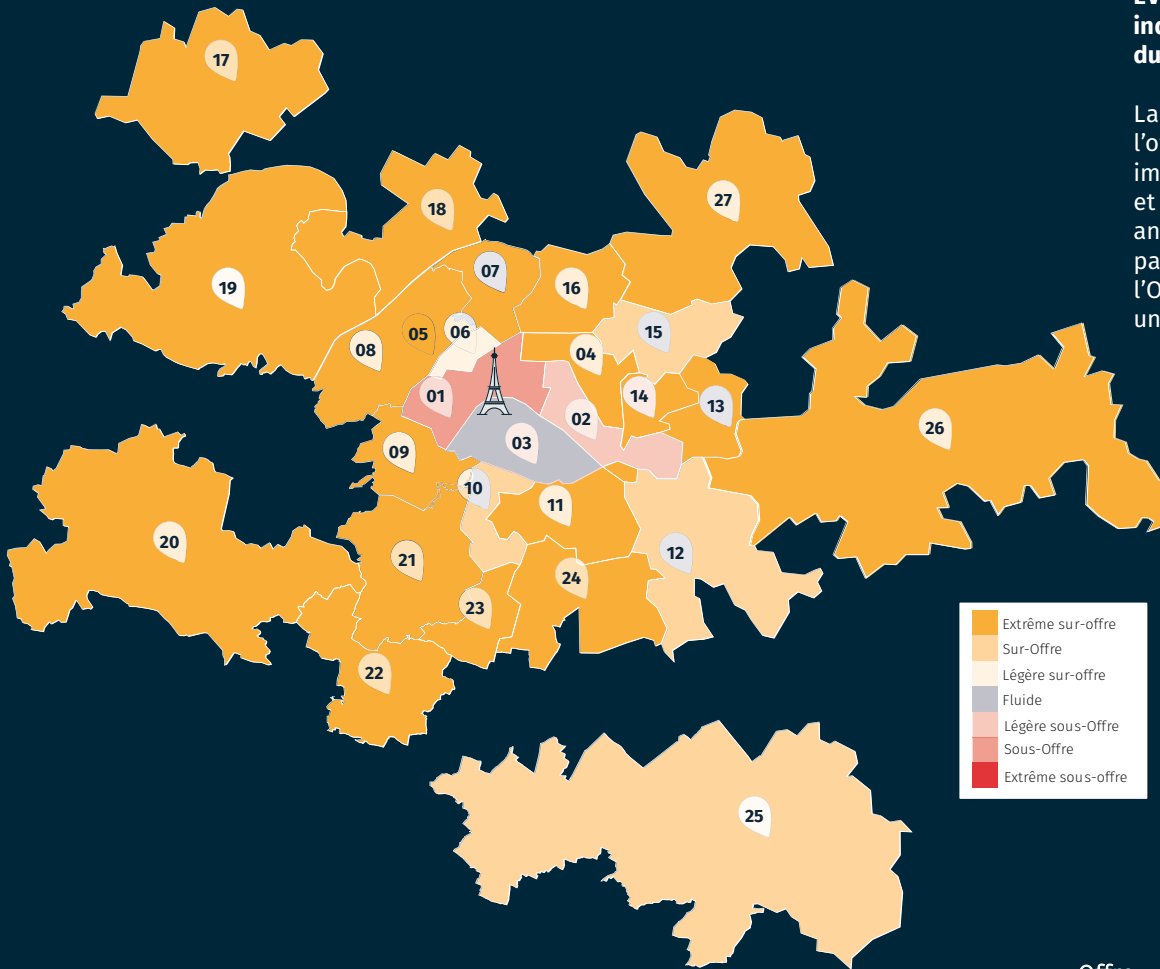


ETAT DU MARCHÉ FRANCIEN

EVOLIS a développé un indicateur pour situer l'état du marché.

La différence entre l'offre de bureaux immédiatement disponible et la demande placée annuelle est rapportée au parc de bureaux, estimé par l'ORIE, le tout rapporté sur une échelle de -3 à 3 points.

Source : EVOLIS



PARIS
retrouve une situation
sous-offreuse

LE CROISSANT OUEST
est nettement
sur-offreur

LA 1^{ÈRE} COURONNE
est globaleme
sur-offreuse

LA 2^{NDE} COURONNE
souffre d'un déficit de la
demande

		Offre immédiate	Placement sur un an
1	Paris Ouest-QCA	203 800	529 700
2	Paris Est	57 000	84 600
3	Paris Rive Gauche	210 200	168 500
4	Paris Nord	153 200	32 200
5	La Défense	537 800	155 400
6	Neuilly - Levallois	136 400	118 600
7	Boucle Nord	174 800	45 800
8	Péri-Défense	613 100	157 600
9	Boucle Sud	290 800	97 800
10	Autour de Montrouge	101 400	59 500
11	Autour d'Ivry	226 600	48 800
12	Créteil	33 500	11 800
13	Fontenay - Nogent	86 200	12 900
14	Montreuil - Vincennes	92 000	20 200
15	Pantin - Bobigny	46 600	11 900
16	Saint Denis - Saint Ouen	454 300	81 900
17	Cergy Pontoise	57 600	8 200
18	Argenteuil	52 400	2 500
19	Saint-Germain-en-Laye	48 300	10 900
20	Saint Quentin en Yvelines	185 100	22 000
21	Vélizy-Clamart	211 500	19 300
22	Courtaboeuf-Palaiseau	43 500	9 300
23	Massy-Antony	89 500	10 200
24	Orly-Rungis	70 100	16 200
25	Sénart - Evry	60 100	6 300
26	Marne La Vallée	121 600	26 200
27	Nord IDF	91 500	7 900

Source : EVOLIS

EN M²

130 000 m²

Demande placée

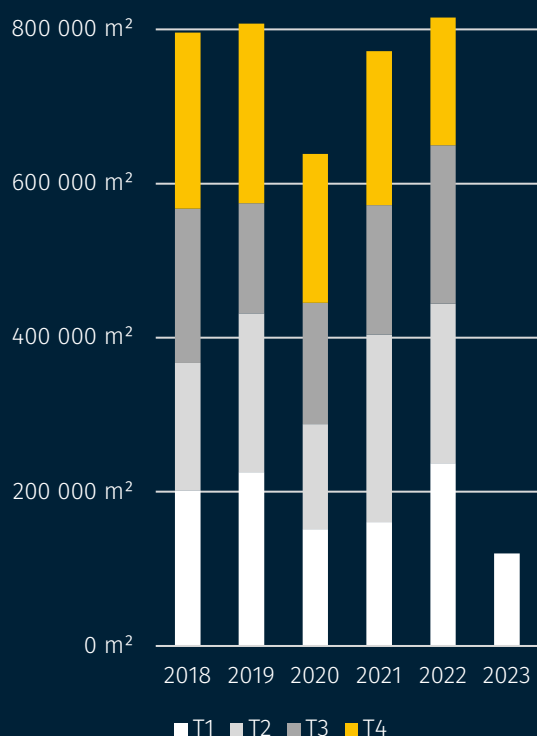
Source : EVOLIS

1,19 M m²

Offre immédiate

Source : EVOLIS

La demande placées des locaux d'activités de moins de 10 000 m² (hors entrepôts logistiques de plus de 5 000 m²) en IDF



Source : EVOLIS

LES LOCAUX D'ACTIVITÉS

UN POTENTIEL CONTRAINT PAR UNE OFFRE LIMITÉE

Au cours des trois premiers mois de l'année, le marché des locaux d'activités de moins de 10 000 m² (hors entrepôts logistiques de plus de 5 000 m²) enregistre près de 195 signatures, un résultat 18 % inférieur à la moyenne des premiers trimestres des cinq dernières années. Près de 130 000 m² ont été commercialisés, ce volume se situe également bien en-deçà de la moyenne quinquennale (- 33 %). En comparaison avec l'excellente performance du 1^{er} trimestre 2022, cette demande placée régresse même de 45 %. Géographiquement, le poids de la Deuxième Couronne ne faiblit pas : elle représente plus de 75 % de la demande placée.

Le ralentissement de l'activité affecte toutes les tranches de surfaces mais est d'autant plus visible sur les tranches supérieures. En effet, seule une douzaine d'opérations > 2 000 m² a été actée, un nombre largement inférieur à la moyenne sur cinq ans (22 signatures). Le volume commercialisé des locaux > 2 000 m² recule de plus de 50 % par rapport à sa performance du 1^{er} trimestre 2022. Pour sa part, le marché des petites surfaces (< 2 000 m²) décroît de 40 % sur un an. Si les nombreuses incertitudes économiques nationales et internationales jouent nécessairement un rôle dans ce ralentissement de l'activité transactionnelle, il convient de souligner que les demandes exprimées par les entreprises restent vives mais sont bridées par des disponibilités insuffisantes. En dépit d'une progression de 7 % sur un an, l'offre immédiate reste limitée à moins de 1 190 000 m². Ces tensions sont d'autant plus prononcées pour l'offre neuve : moins de 265 000 m² de première main sont actuellement vacants.

Malgré la forte hausse des coûts de construction, l'activité des promoteurs ne faiblit pas : plus de 300 000 m² neufs supplémentaires devraient être livrés au cours des 12 prochains mois et permettront un premier renouvellement du parc. Pour faire face à la rareté de l'offre foncière en Première et Deuxième Couronne, il est intéressant de souligner un nombre croissant de développements en « Troisième Couronne » (extra-Francilienne). EVOLIS note également une augmentation des projets verticaux pour permettre là aussi de développer des surfaces supplémentaires tout en limitant l'empreinte foncière. Si ces projets se concentraient initialement en Première Couronne, ils tendent à apparaître en Deuxième Couronne, et ce, même dans des communes extra-A86 à l'instar de Tremblay-en-France.

La rareté de l'offre et le contexte inflationniste provoquent une nouvelle augmentation des valeurs locatives. Le loyer moyen facial de transactions des locaux d'activités de moins de 10 000 m² croît de 7 % en un an. En Première Couronne intra-A86, les bâtiments les mieux situés peuvent se louer à plus de 160 €/m²/an et même dépasser les 200 €/m²/an dans le secteur Boucle Nord. La Deuxième Couronne enregistre aussi une hausse des valeurs locatives : les loyers de présentation des surfaces neuves peuvent atteindre 140 €/m²/an dans des communes comme Chilly-Mazarin.

Moins de 400 000 m² sont présentés à l'acquisition sous un an. Dans ces conditions, les valeurs vénales suivent une tendance haussière : le prix moyen de transactions progresse de plus de 10 % en un an. Cette tendance est également renforcée par la répercussion de l'augmentation des coûts des matériaux par les promoteurs sur le prix des cellules neuves au sein des parcs d'activités.

Source : EVOLIS

LES COMMERCES

UN SECTEUR TOUJOURS CHAHUTÉ

Le moins que l'on puisse dire, c'est que le commerce physique n'est pas épargné par le contexte économique et politique ! Le mouvement des Gilets Jaunes en 2019, la pandémie de Covid-19 et la succession de mesures sanitaires de restriction entre 2020 et 2021, le conflit en Ukraine en 2022, les manifestations contre la réforme des retraites en 2023 : cette succession de crises et d'aléas politiques ont eu un impact majeur et durable sur le secteur du commerce.

D'une part, parce que le pouvoir d'achat des Français se trouve réduit en cette période inflationniste. La consommation des ménages est en berne : cela représente en volume une baisse annuelle de 4 % comparé à février 2022. Ce repli est en réalité bien plus important, car les prix ont fortement augmenté sur la même période, l'indice des prix à la consommation étant ainsi passé de 3,6 % à 5,6 % en un an. De fait, les hausses de prix masquent en partie la baisse importante des volumes de vente, la contraction de l'activité touche globalement tous les acteurs du retail, qu'il s'agisse de points de ventes physiques ou digital.

D'autre part, la fréquentation des magasins est en forte baisse en mars, en particulier dans les implantations de pied d'immeuble en centres-villes. Les manifestations contre la réforme des retraites, ont un impact fort sur la fréquentation des magasins. Selon la fédération du commerce Procos, la fréquentation des magasins en mars 2023 est inférieure de 3,5 % à l'an passé. Ce chiffre monte jusqu'à 6,5 % pour les boutiques de pied d'immeuble.

Enfin, il faut garder à l'esprit que le secteur est confronté depuis plusieurs trimestres à de nombreuses difficultés de recrutement. D'abord mis en évidence dans le domaine de la restauration et du tourisme, ce problème s'est étendu à d'autres secteurs du commerce physique : les enseignes peinent aujourd'hui à consolider leurs effectifs.

Ces difficultés de recrutement couplées à la hausse des prix touchent directement la bonne santé des acteurs du retail, dont les marges et chiffres d'affaires se réduisent. Depuis quelques mois, les récentes fermetures et liquidations judiciaires d'un certain nombre d'enseignes (André, Kookaï, Camaïeu...) issues notamment des secteurs de la mode et de l'habillement montrent à quel point ce secteur est fragilisé. Les acteurs les plus fragiles, menacés à la fois par le e-commerce et les nouveaux entrants, ne trouvent pas de repreneur solide...

Dans ce contexte, la question du montant des loyers perçus par les bailleurs est fondamentale pour limiter les risques de défaillance de nouvelles enseignes fragilisées par la situation actuelle, d'autant que les loyers se maintiennent globalement dans une fourchette élevée (à Paris notamment). La dernière parution de l'ILC à + 6,29 % sur douze mois a cristallisé les peurs de tous les acteurs du secteur. Les acteurs de la profession espèrent un geste du gouvernement en matière de protection face à la hausse des loyers et souhaitent l'élargissement du périmètre des enseignes éligibles et la pérennisation du dispositif de plafonnement des loyers à 3,5 % au-delà de juin 2023.

Sources : EVOLIS, PROCOS, INSEE

-0,8 % après -0,9 % en juillet 2022

Consommation des ménages en biens en février 2023 - (variations mensuelles en %)

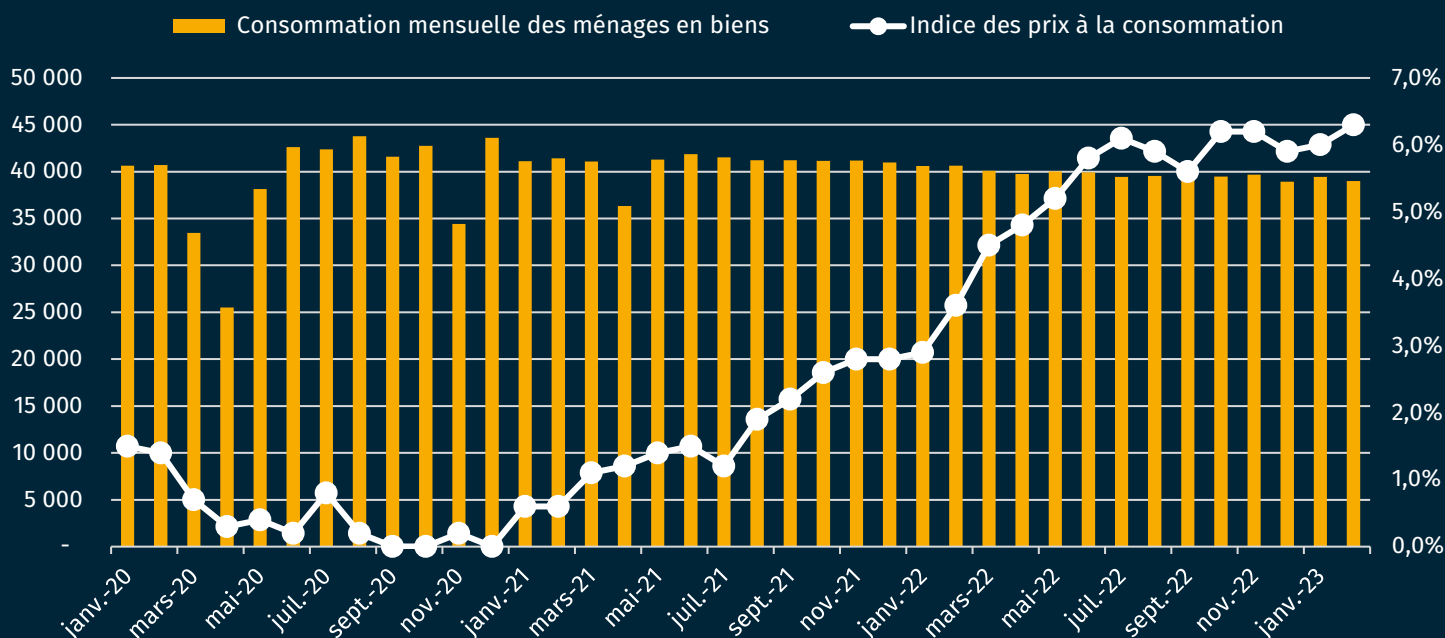
Source : INSEE

+ 8,9 %

Evolution de l'indice des prix à la consommation (IPC) en mars 2023

Source : INSEE

Le volume des biens consommés est en baisse depuis plusieurs trimestres alors que les prix à la consommation se sont envolés



19 000

CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7000

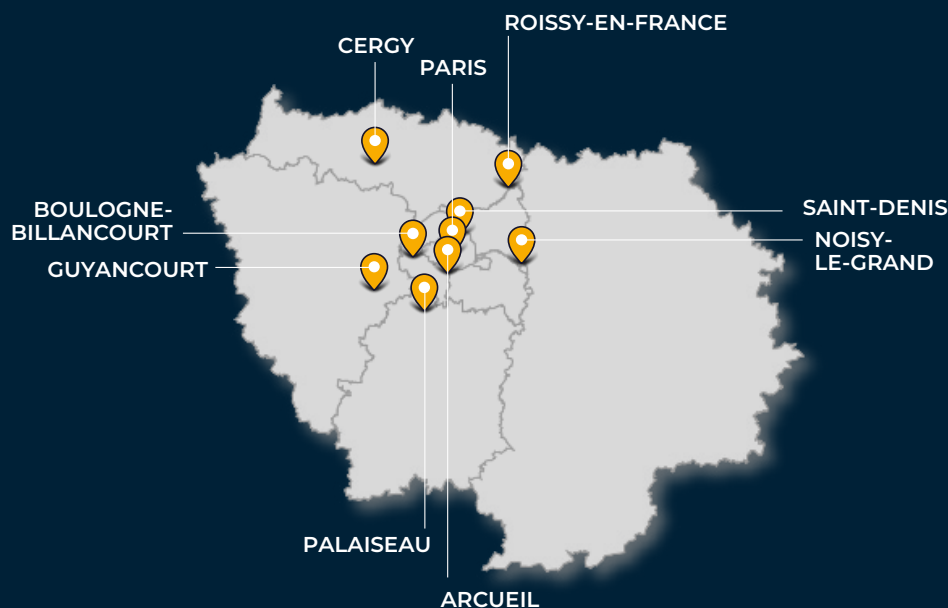
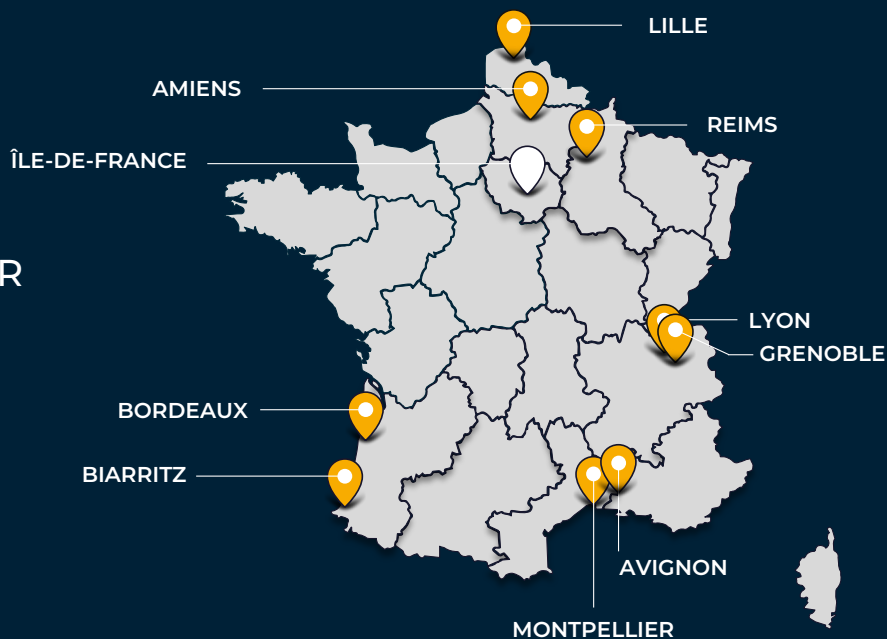
OFFRES À VOUS PROPOSER

22 ANS

D'EXPÉRIENCE

18 AGENCES

9 EN ILE-DE-FRANCE ET 9 EN RÉGION



LOUEZ
ACHETEZ ET OCCUPEZ VOS LOCAUX
VENDEZ, CÉDEZ
METTEZ EN (SOUS) LOCATION
INVESTISSEZ
FAITES GÉRER
AMÉNAGEZ

EVOLIS

www.evolis.fr

Quentin GRAFF

Directeur Études

Email: qgraff@evolis.fr

Émilie RENTÉ

Chargée d'Études

Email: erente@evolis.fr

Denny ABDUL PEÑA

Chargé de communication

Email: dabdulpena@evolis.fr

Laure CORMONT

Directrice Marketing & Communication

Email: lcormont@evolis.fr

Céline PLOUVIEZ-HOUP

Chargée de communication

Email: cplouviez@evolis.fr

Léa MAZZA

Chargée de communication

Email: lmazza@evolis.fr