

PROCOS

**FÉDÉRATION POUR
LA PROMOTION
DU COMMERCE
SPÉCIALISÉ**

Conférence de presse

13 février 2024

REPRÉSENTER | PARTAGER | S'INFORMER | PROMOUVOIR | RASSEMBLER | VALORISER | FORMER | SE FORMER | DÉVELOPPER

PROCOS

FÉDÉRATION POUR LA PROMOTION
DU COMMERCE SPÉCIALISÉ


 **310**
ENSEIGNES

 **60 000**
POINTS DE VENTE

 **800 000**
EMPLOIS

 **€ 110**
MILLIARDS DE
CHIFFRE D'AFFAIRES

 **35%**
DU CHIFFRE D'AFFAIRES
DU COMMERCE DE DÉTAIL

 **60%**
DES ENSEIGNES ADHERENTES
SONT PRÉSENTES A
L'INTERNATIONAL



Sommaire

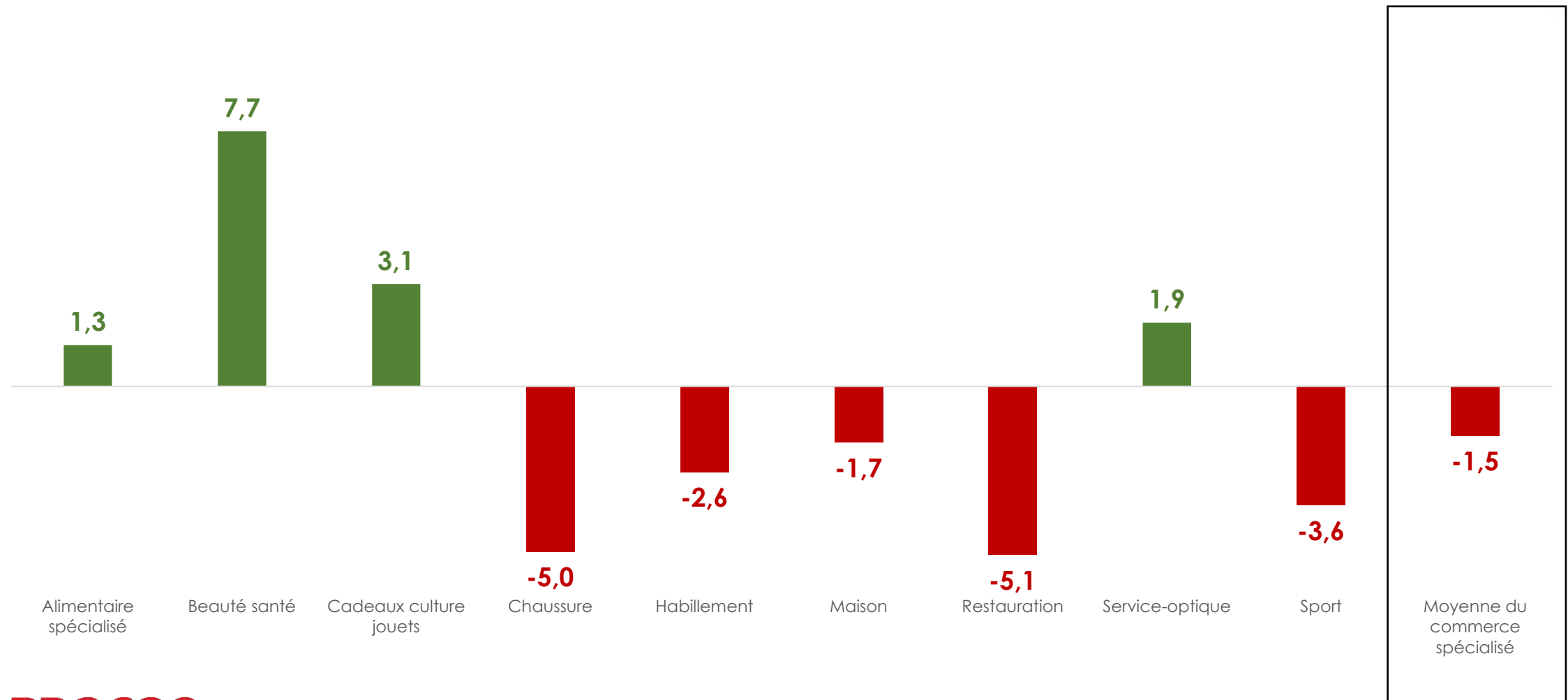
- **Point sur l'activité du commerce spécialisé en janvier 2024 et soldes d'hiver**
- **Bilan de l'activité des enseignes du commerce spécialisé en 2023**
- **Les perspectives de consommation et pour l'activité des enseignes en 2024**
- **Bilan 2023 et perspectives 2024 pour l'immobilier de commerce**
- **Les principaux enjeux pour le commerce, les attentes vis-à-vis des pouvoirs publics**



Enseignes du commerce spécialisé activité en janvier 2024




Évolution en % de l'activité des magasins du commerce spécialisé en janvier 2024 vs janvier 2023



Évolution en % de l'activité web des enseignes du commerce spécialisé en janvier 2024 vs janvier 2023

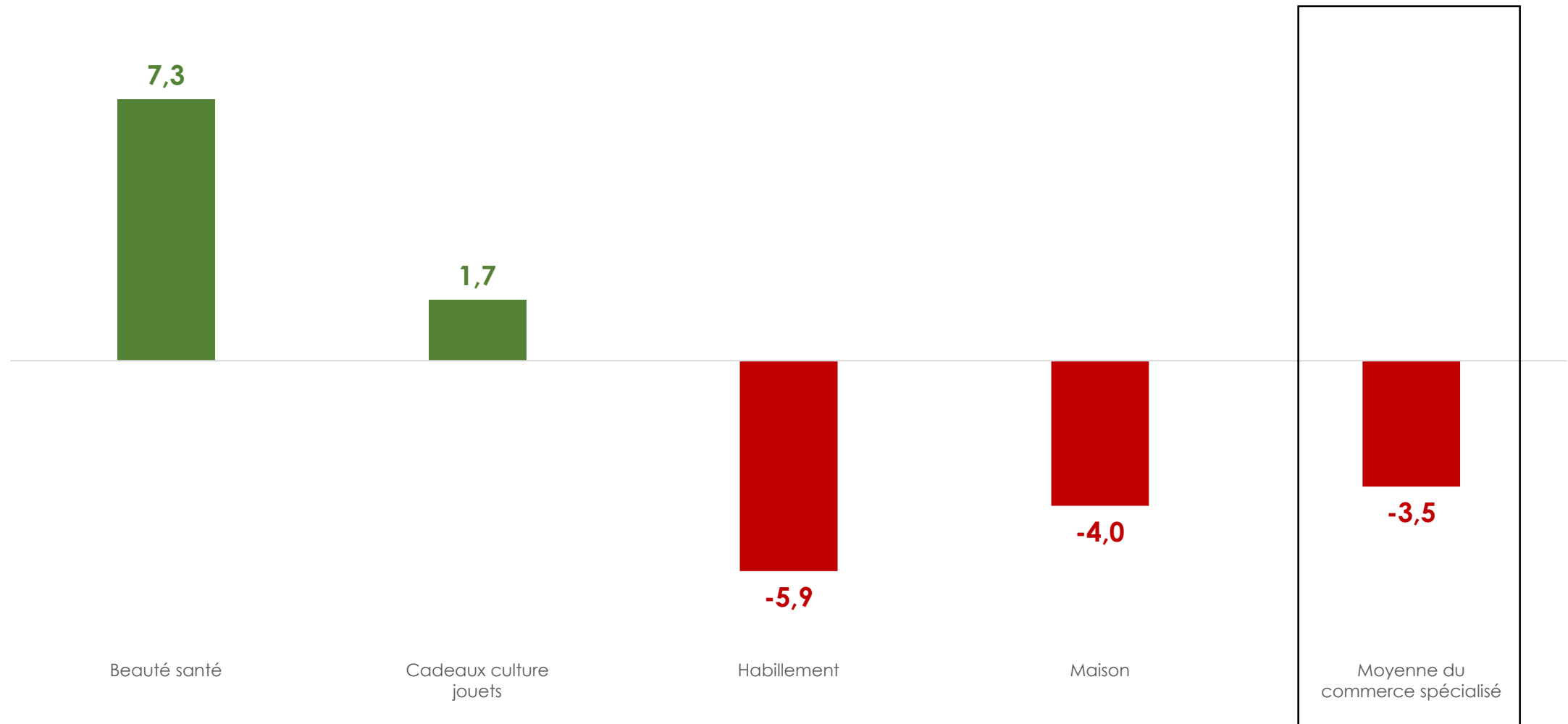




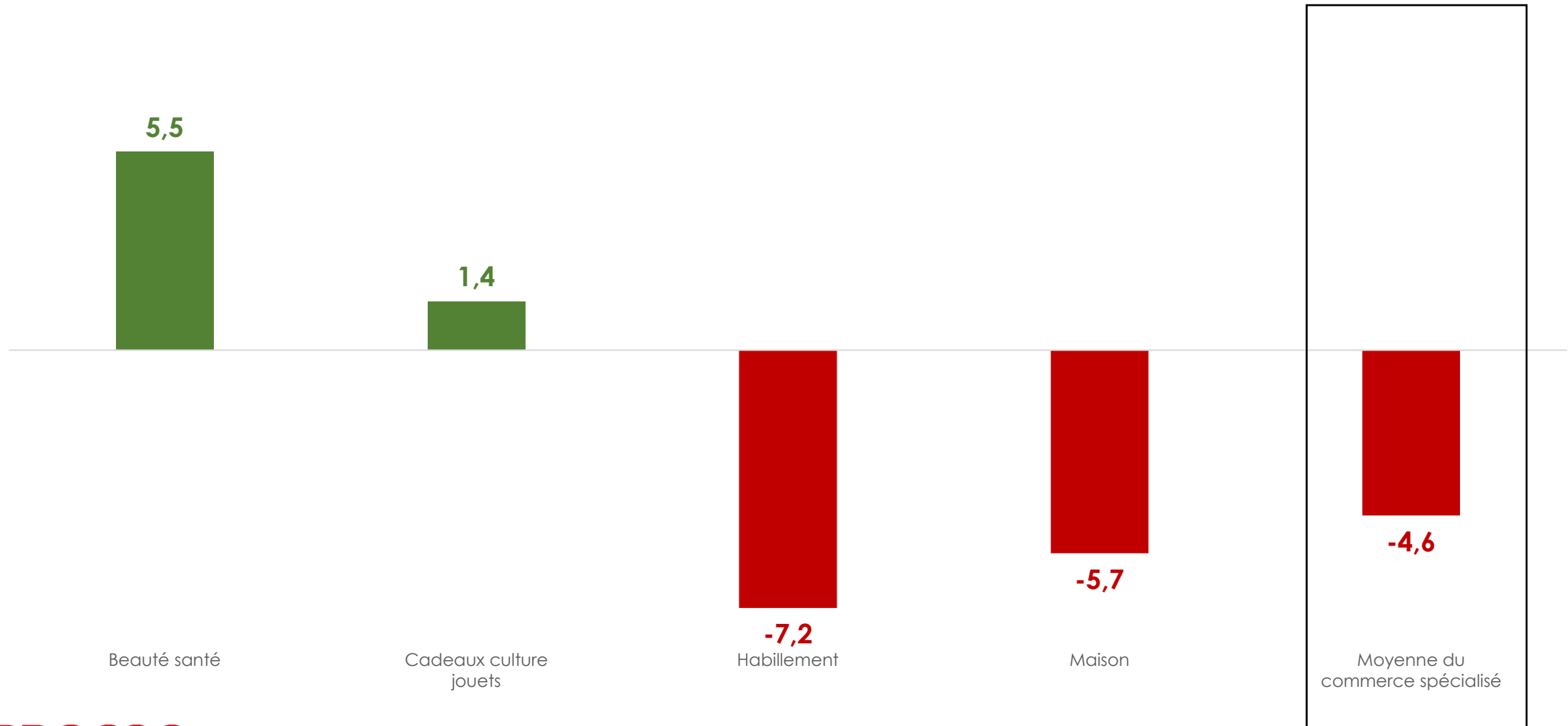
Activité des soldes
du 10 janvier au 4 février
(fin des soldes 6 février)



Évolution des ventes magasins des enseignes du commerce spécialisé par secteur durant les soldes du 10 janvier au 6 février 2024 vs même durée en 2023



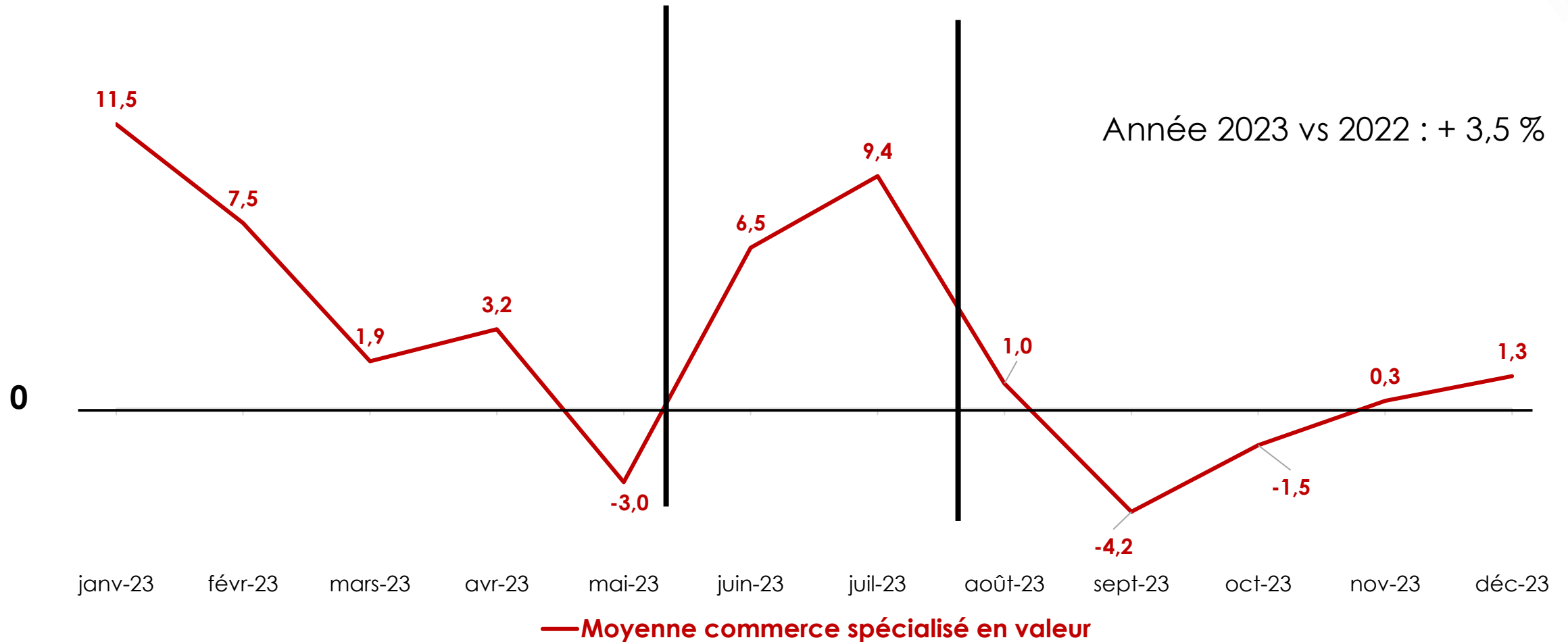
Évolution de la fréquentation des magasins pendant les soldes du 10 janvier au 6 février 2024 vs même durée en 2023



Activité janvier à décembre 2023

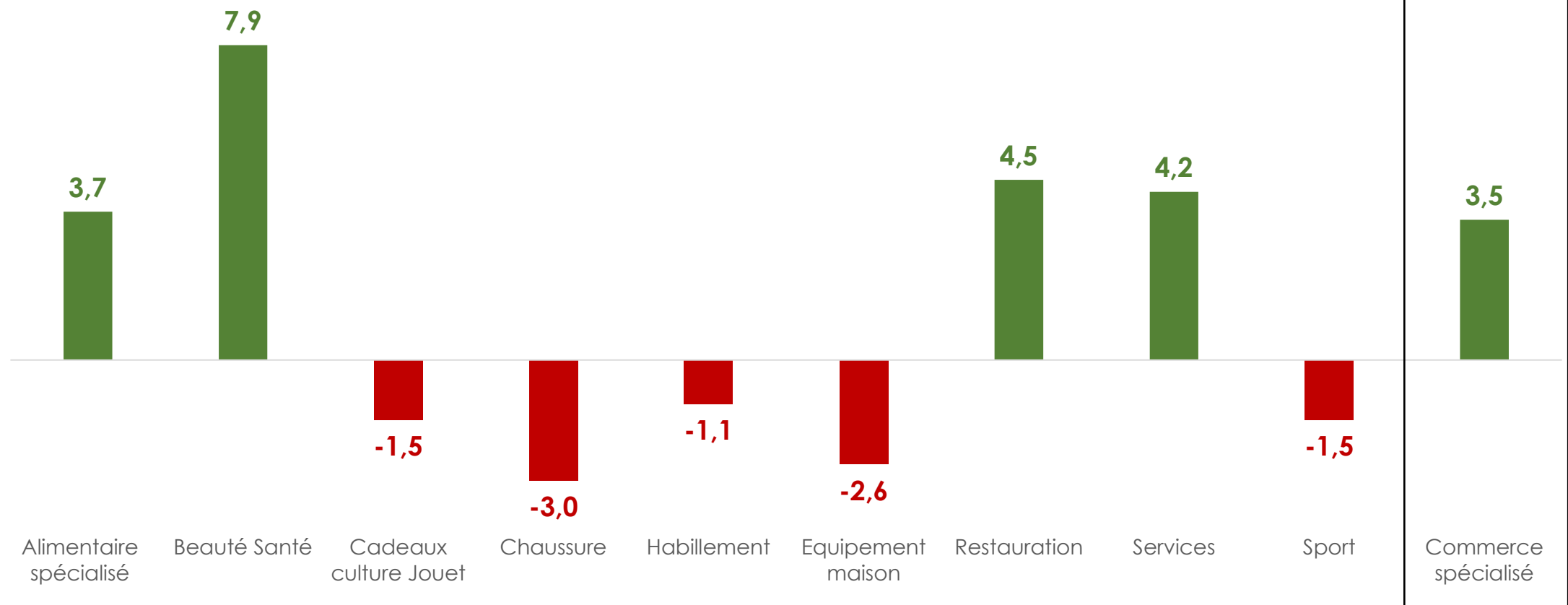


Évolution mensuelle des chiffres d'affaires magasins de janvier à décembre 2023 dans le commerce spécialisé (en %)

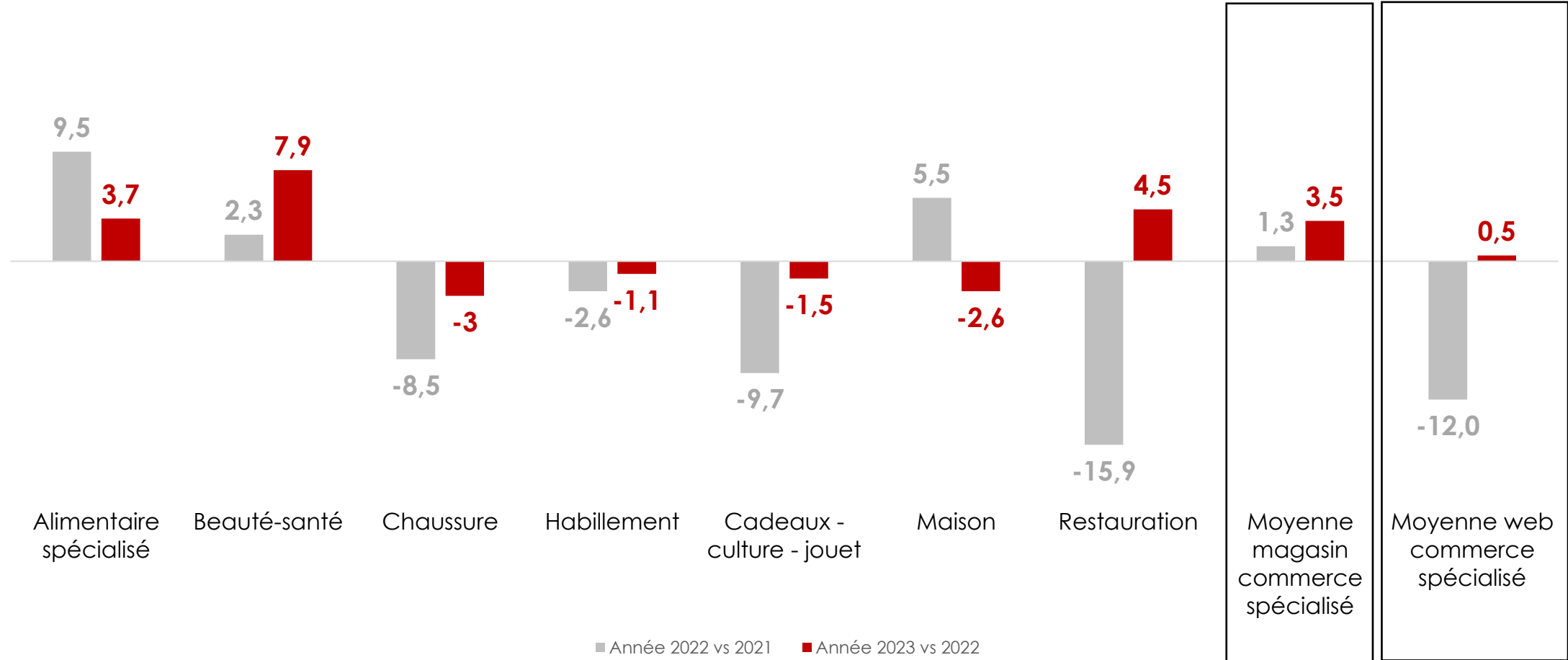


Évolution en % des CA magasins des enseignes du commerce spécialisé par secteur sur la période janvier-décembre 2023 vs 2022

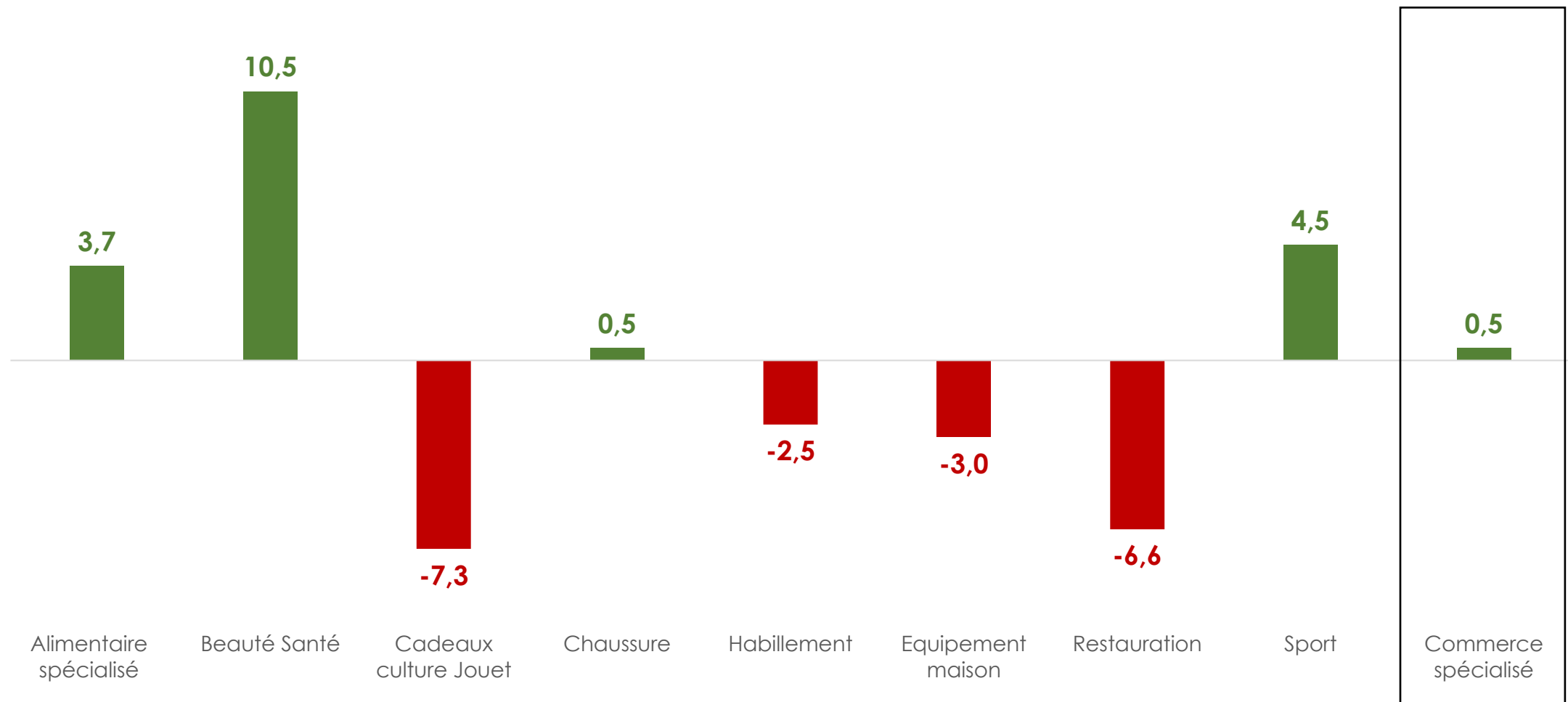
Rappel ventes magasins 2022 : + 14,7 % vs 2021
+ 1,3 % vs 2019



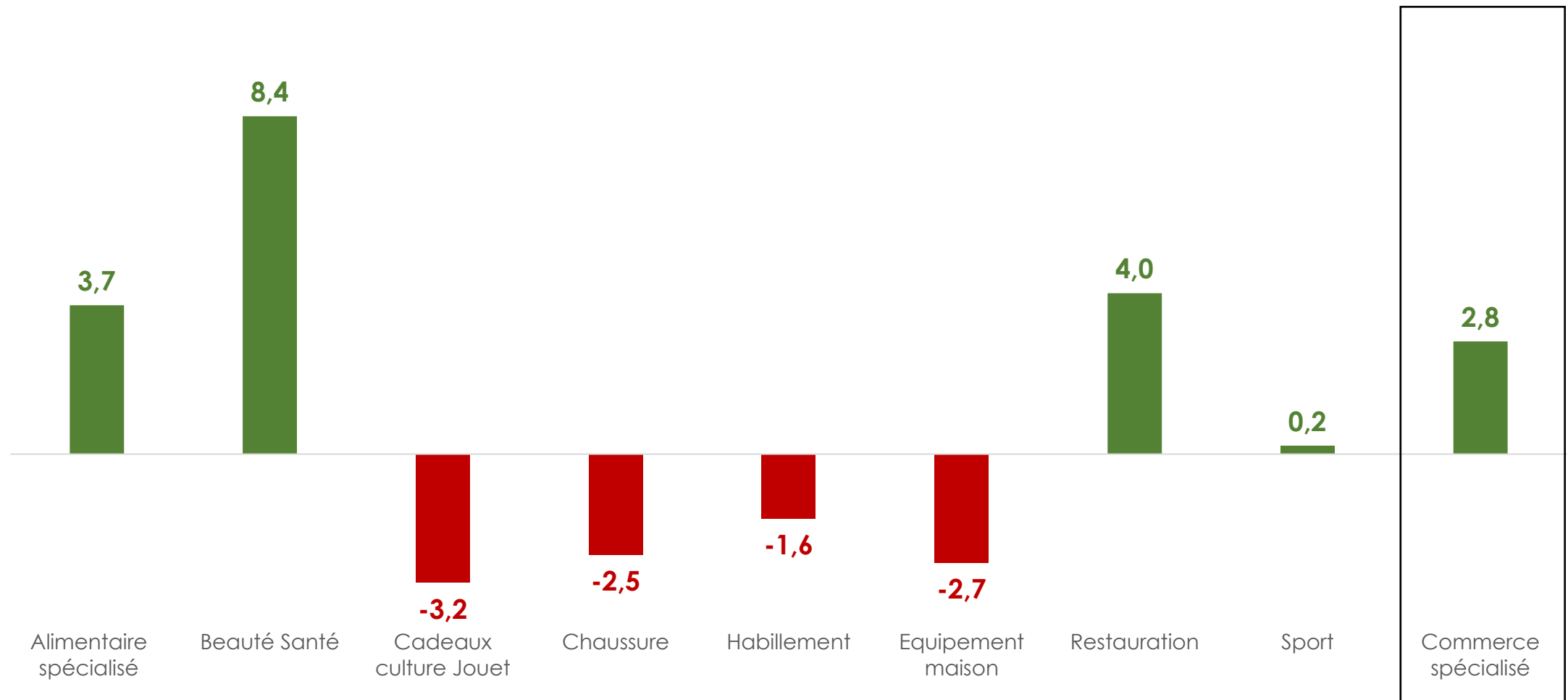
Évolutions en % chiffres d'affaires annuels magasins 2022 vs 2021 et 2023 vs 2022



Évolution en % des ventes web des enseignes du commerce spécialisé par secteur sur la période janvier-décembre 2023 vs 2022



Évolution en % des ventes magasins + web des enseignes du commerce spécialisé par secteur sur la période janvier - décembre 2023 vs 2022



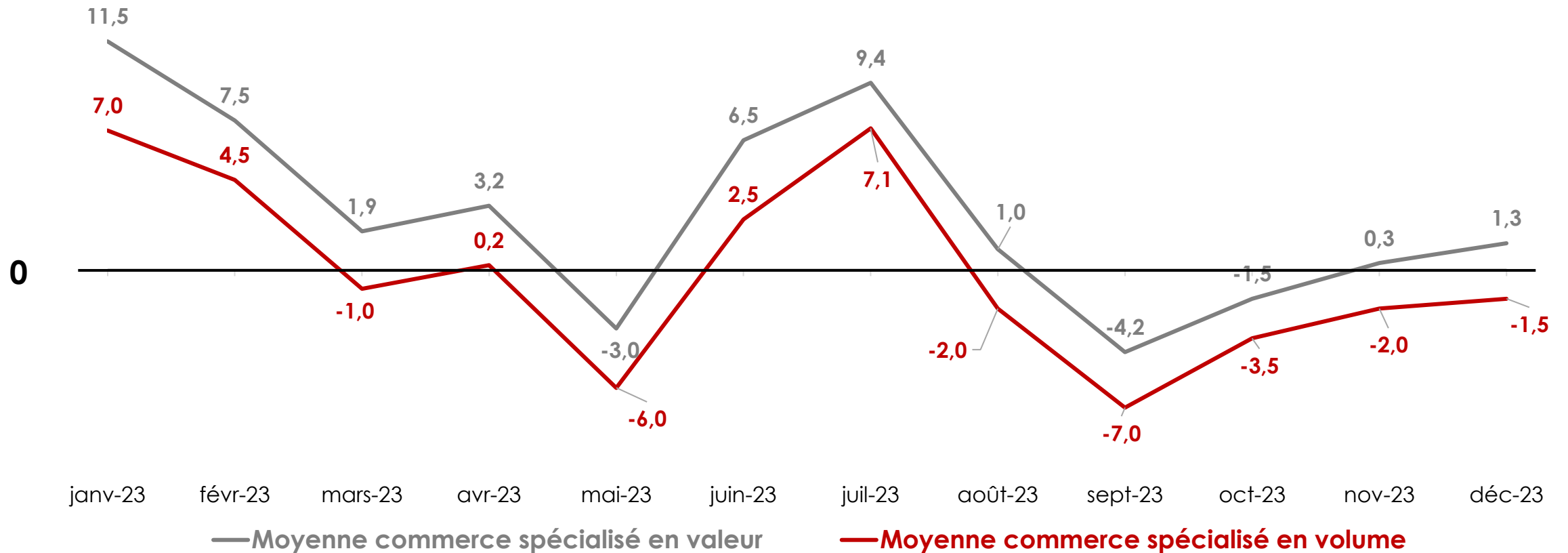
Décembre : en deçà des espoirs

Évolution en % de l'activité des magasins du commerce spécialisé en décembre 2023 vs décembre 2022



Des volumes de vente en baisse

Évolution comparée des chiffres d'affaires magasins et des volumes vendus mensuellement de janvier à décembre 2023 dans le commerce spécialisé (en %)

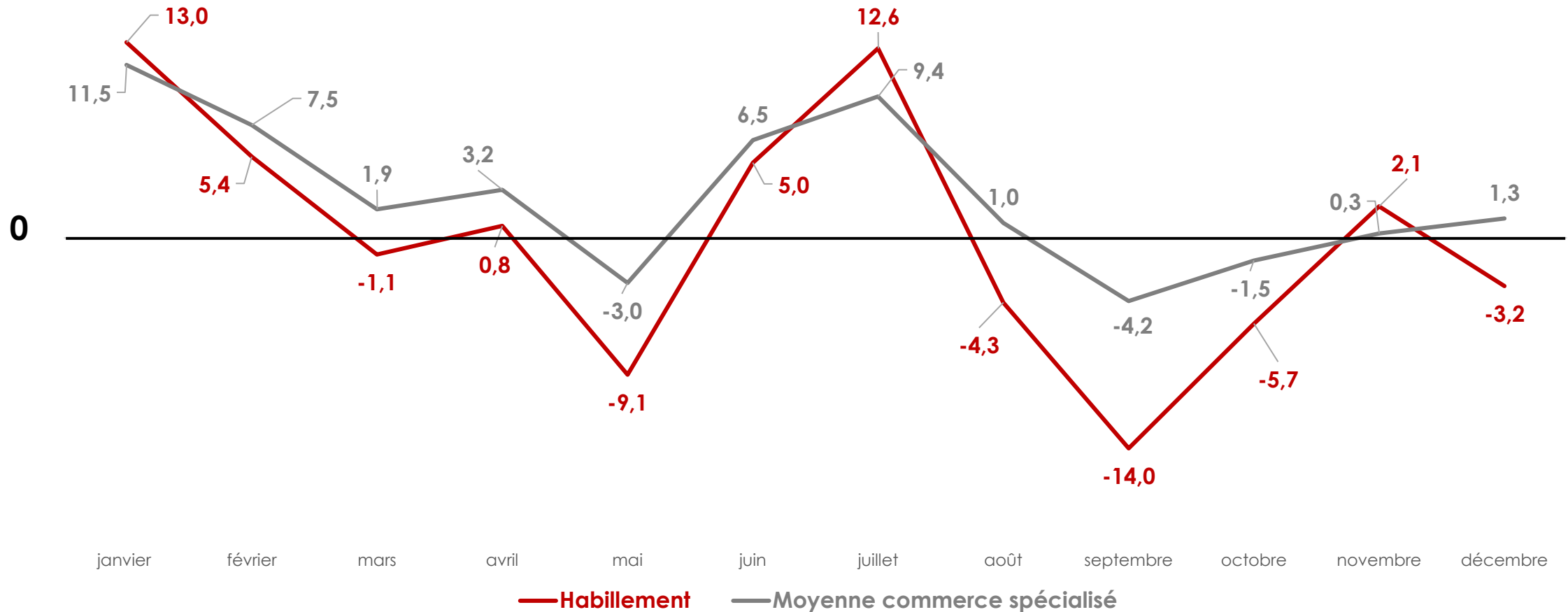


Des performances variables en fonction des secteurs

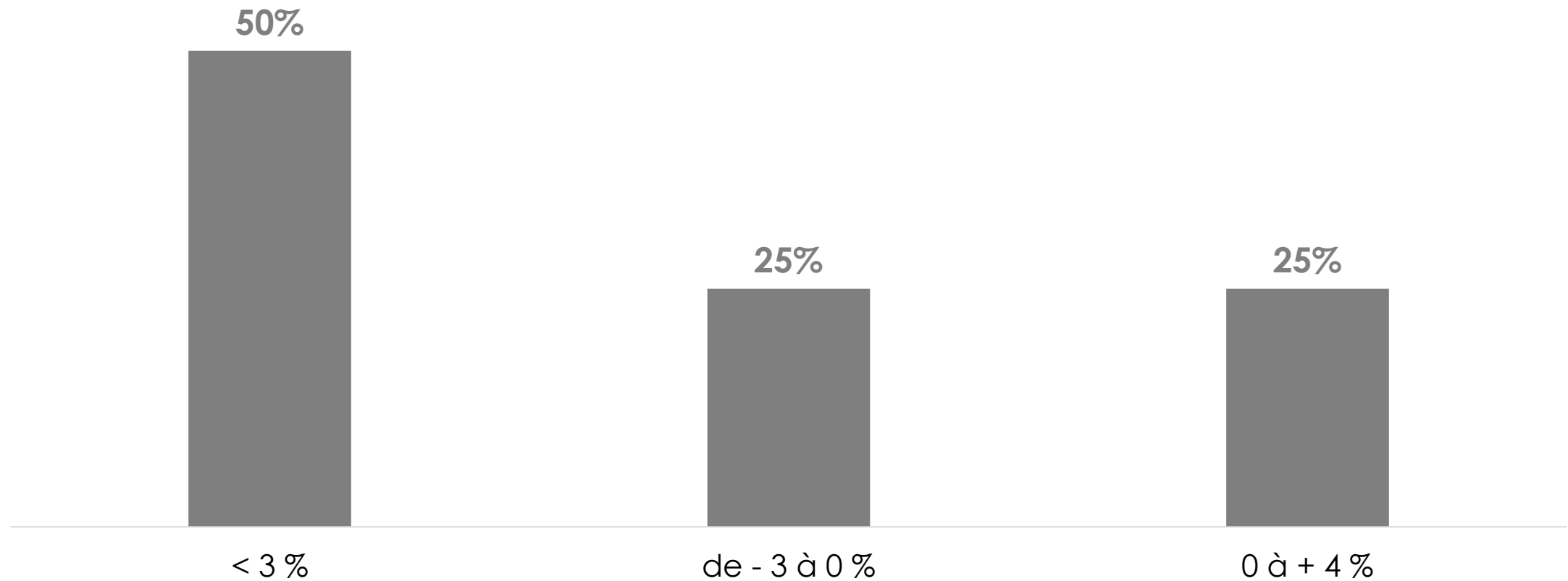


Habillement

Évolution mensuelle des CA 2023 des magasins vs 2022 (en %) : le sursaut de juillet et une fin d'année dans le dur

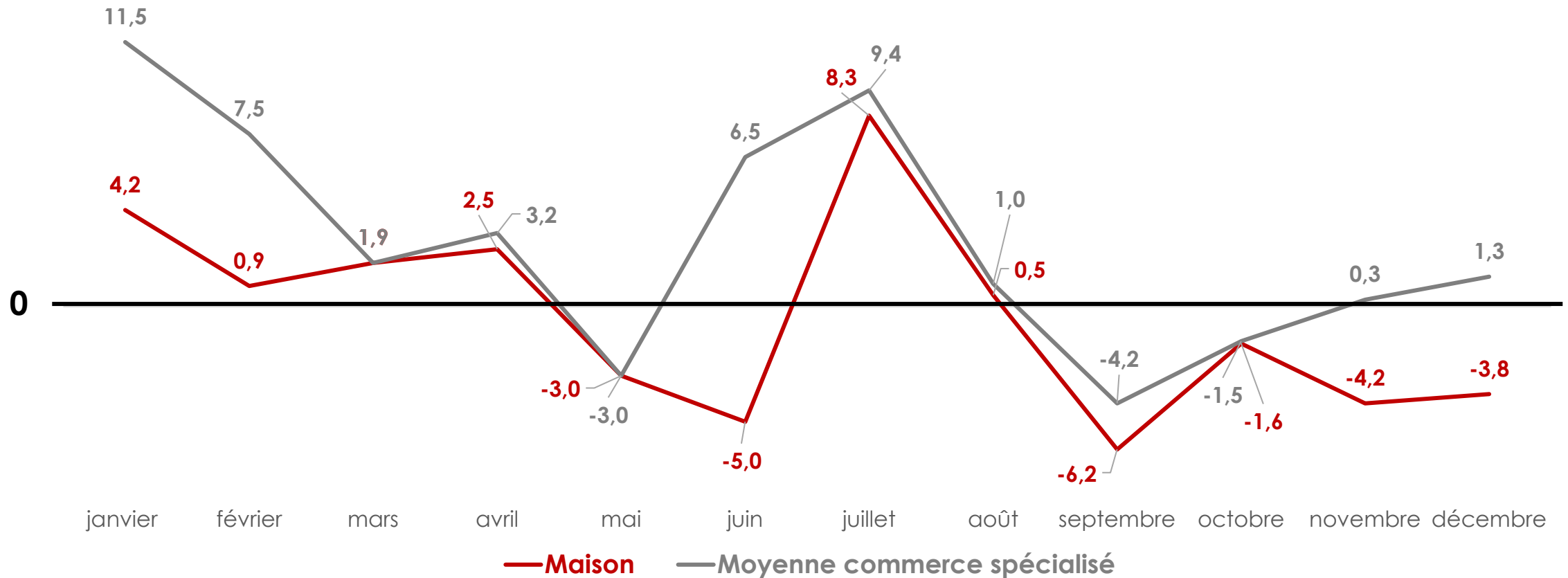


Habillement : répartition des enseignes en fonction de l'évolution de leur CA magasins entre 2022 et 2023

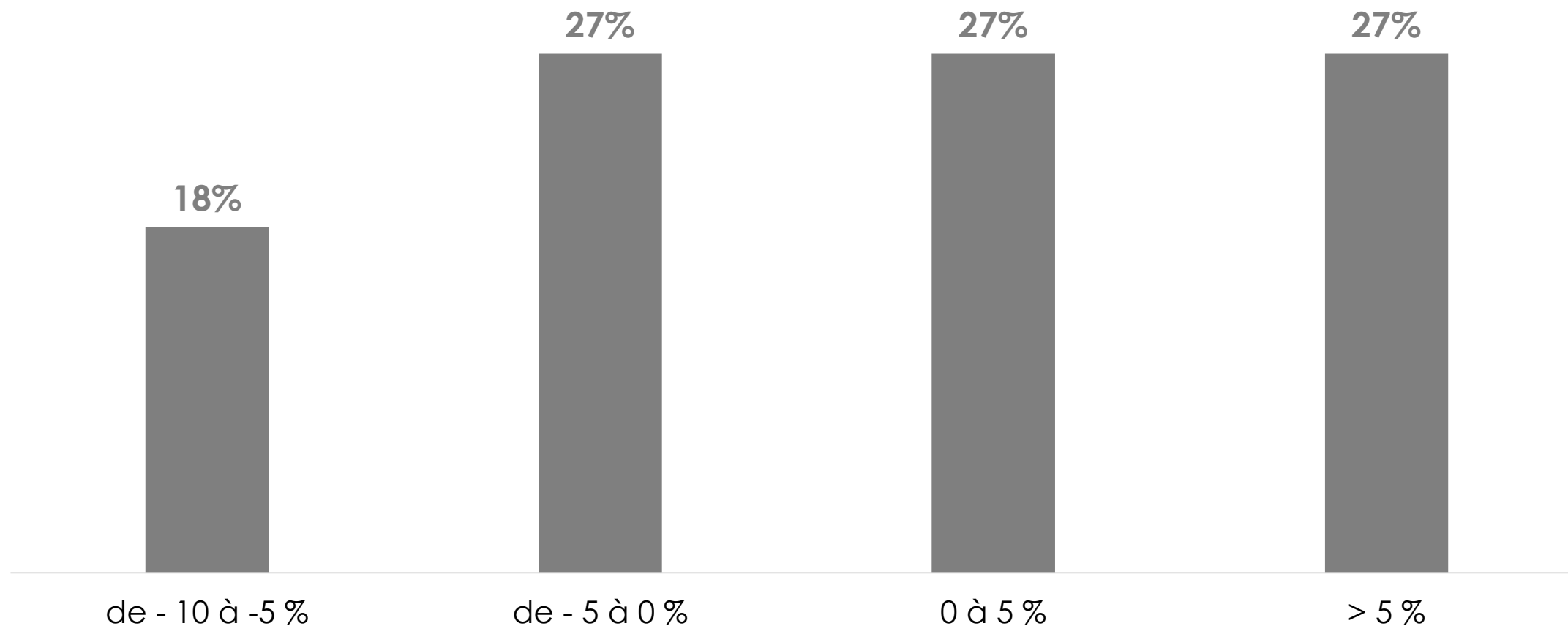


Équipement de la maison

Évolution mensuelle des CA 2023 des magasins vs 2022 (en %) : fort décrochage sur le dernier quadrimestre

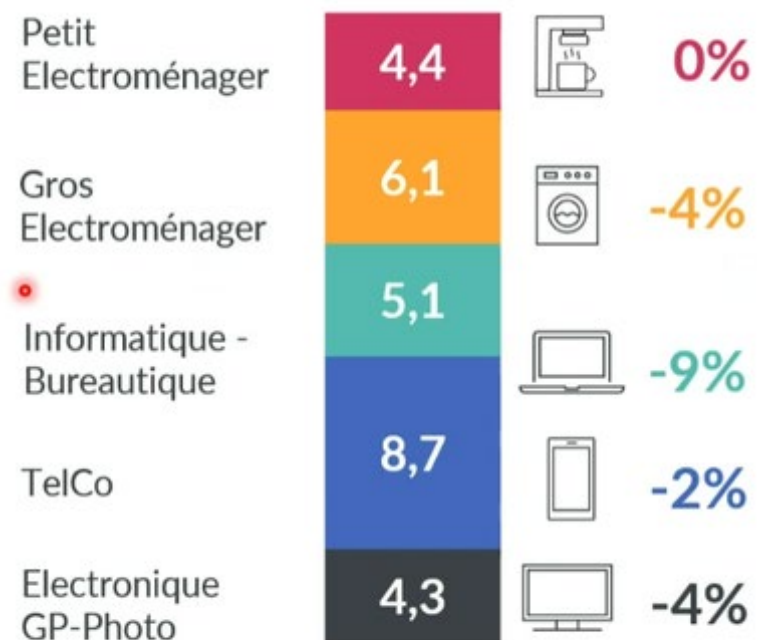


Maison : répartition des enseignes en fonction de l'évolution de leur CA magasins entre 2022 et 2023

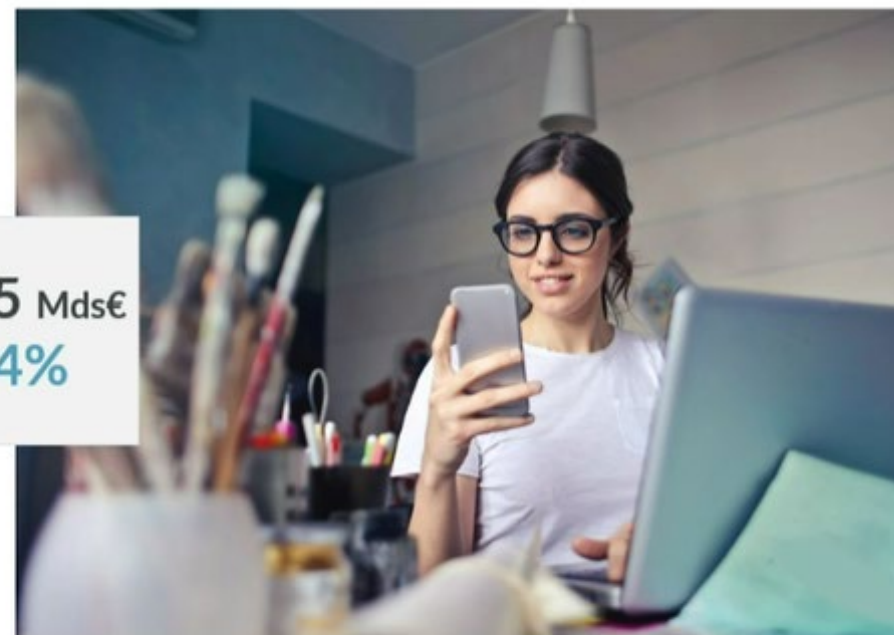


2023 : repli persistant des dépenses en Equipement de la Maison

Périmètre 100% | CA Mds€



28,5 Mds€
-4%



GfK Market Intelligence

© GfK

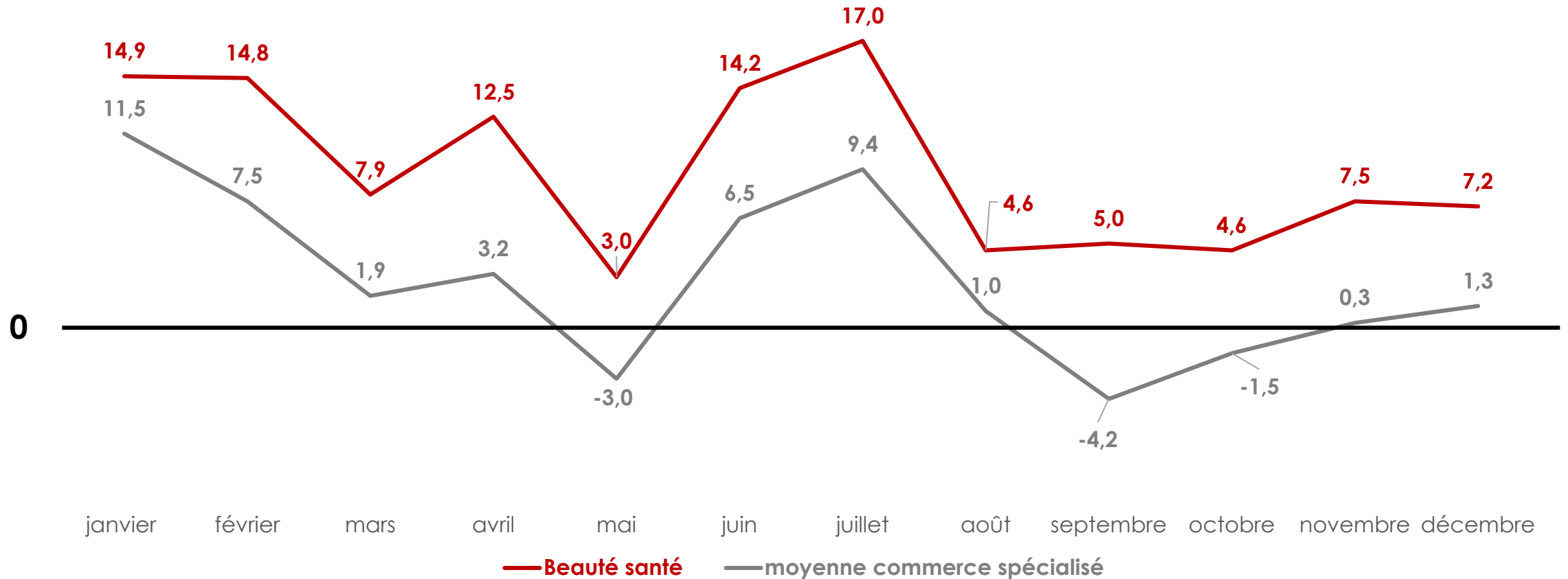
PROCOS

FÉDÉRATION POUR LA PROMOTION DU COMMERCE SPÉCIALISÉ

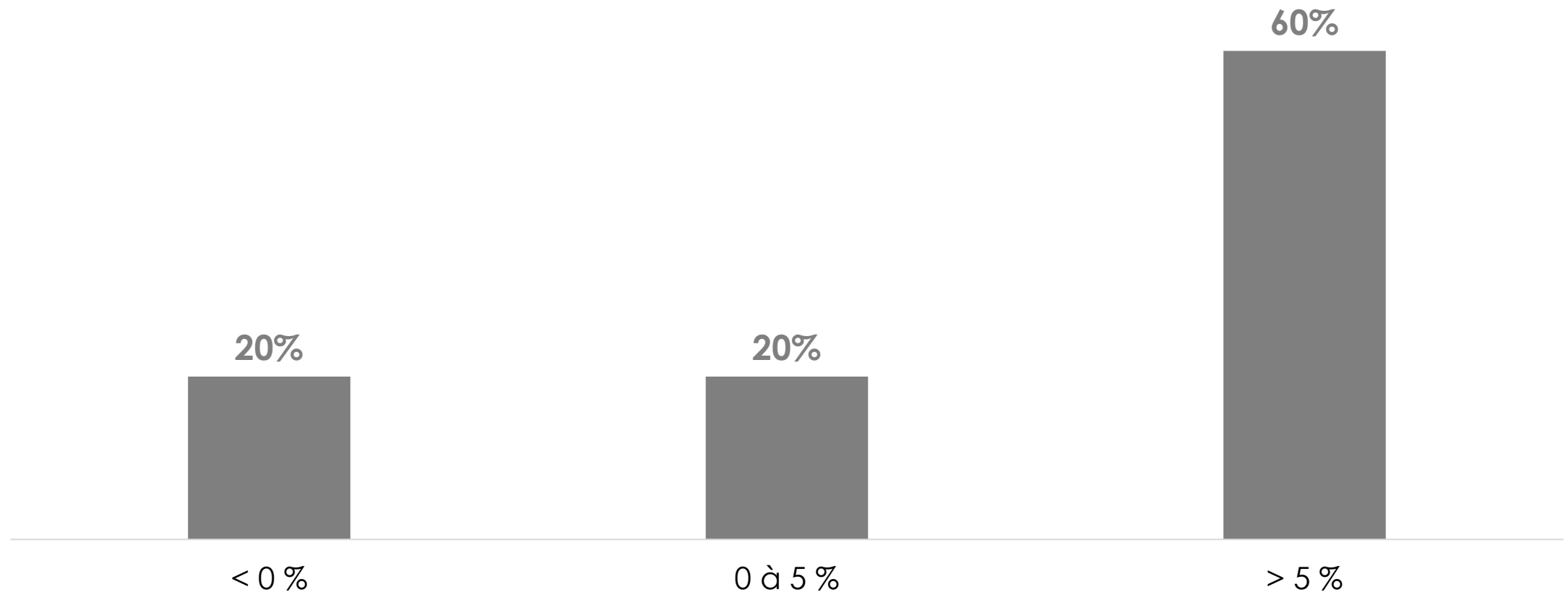


Beauté - Santé

Évolution mensuelle des CA 2023 des magasins vs 2022 (en %) :
surperforme par rapport aux autres secteurs

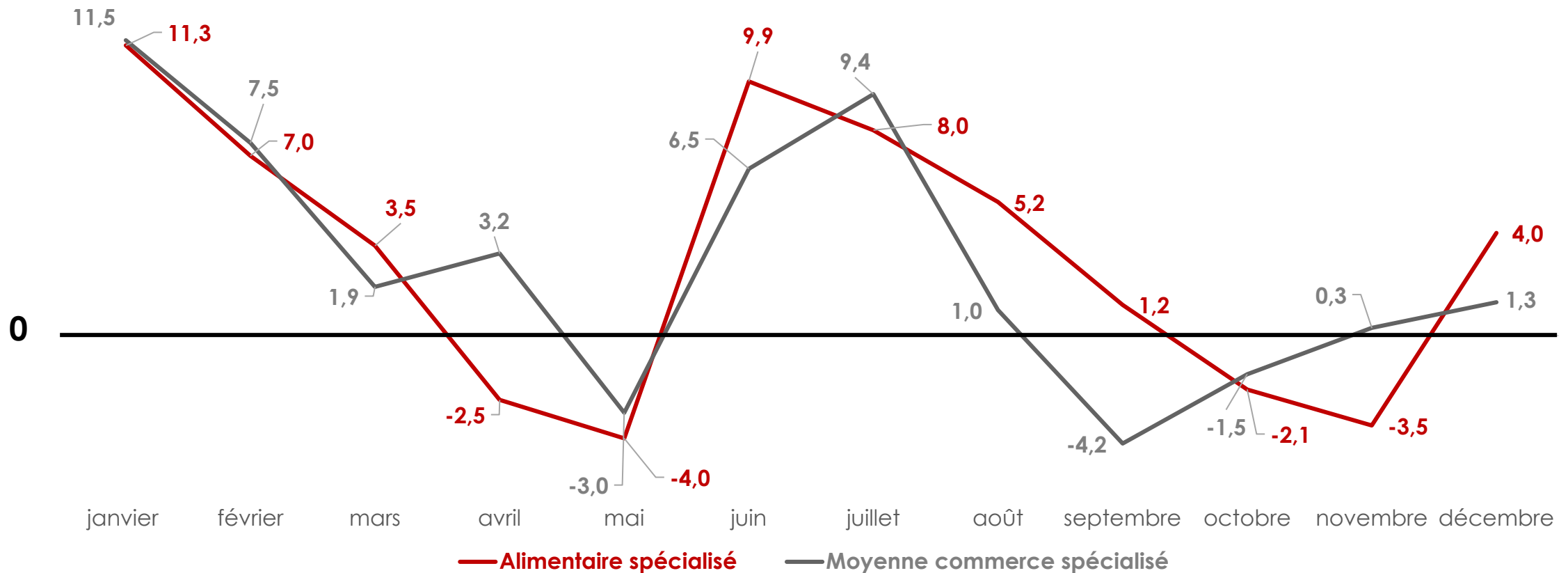


Beauté santé : répartition des enseignes en fonction de l'évolution de leur CA magasins entre 2022 et 2023

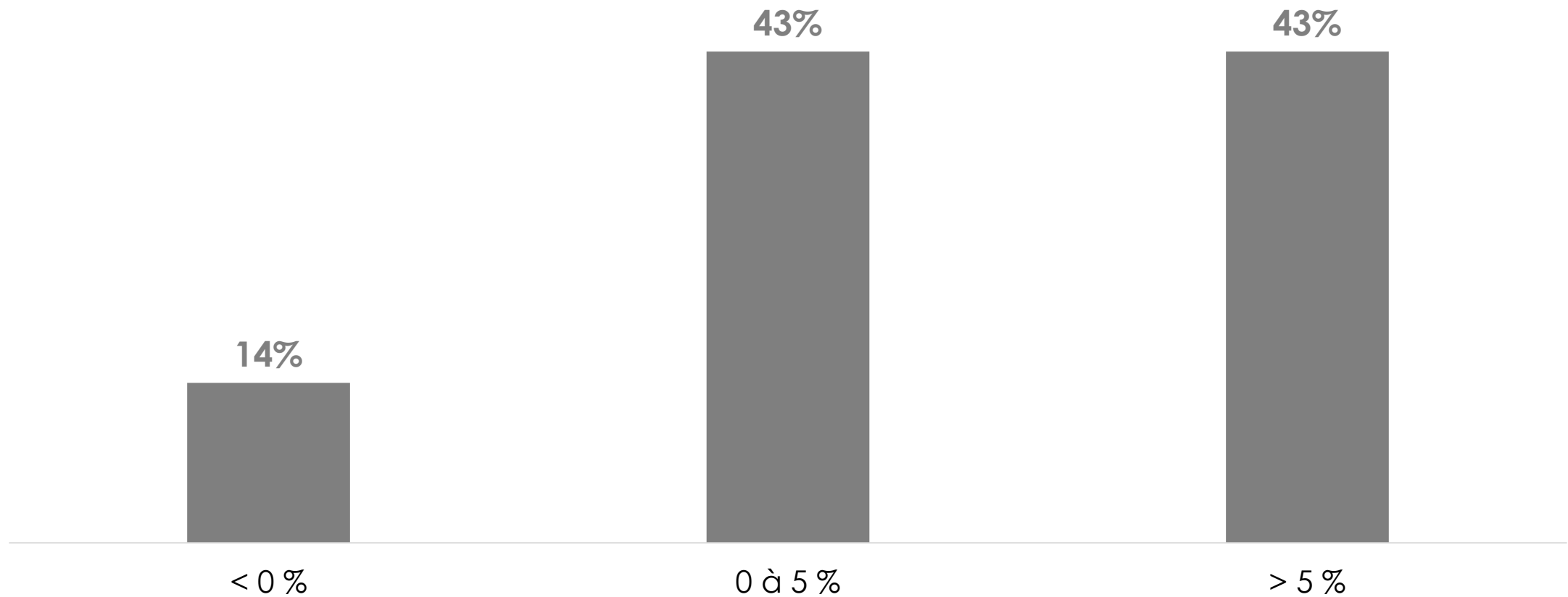


Alimentaire spécialisé

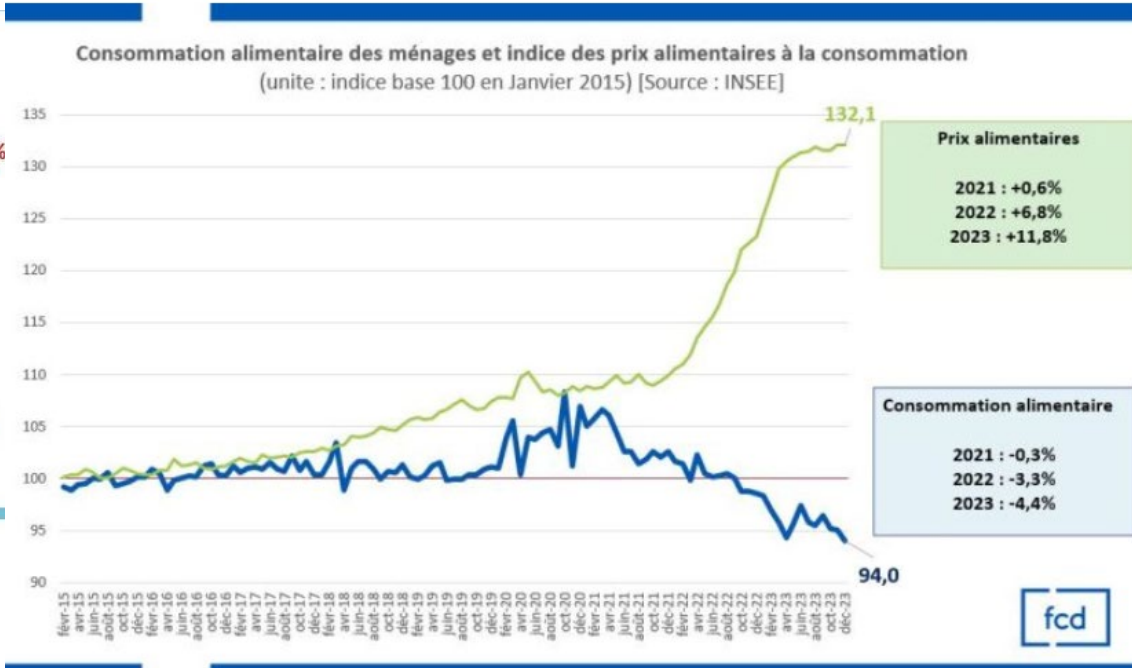
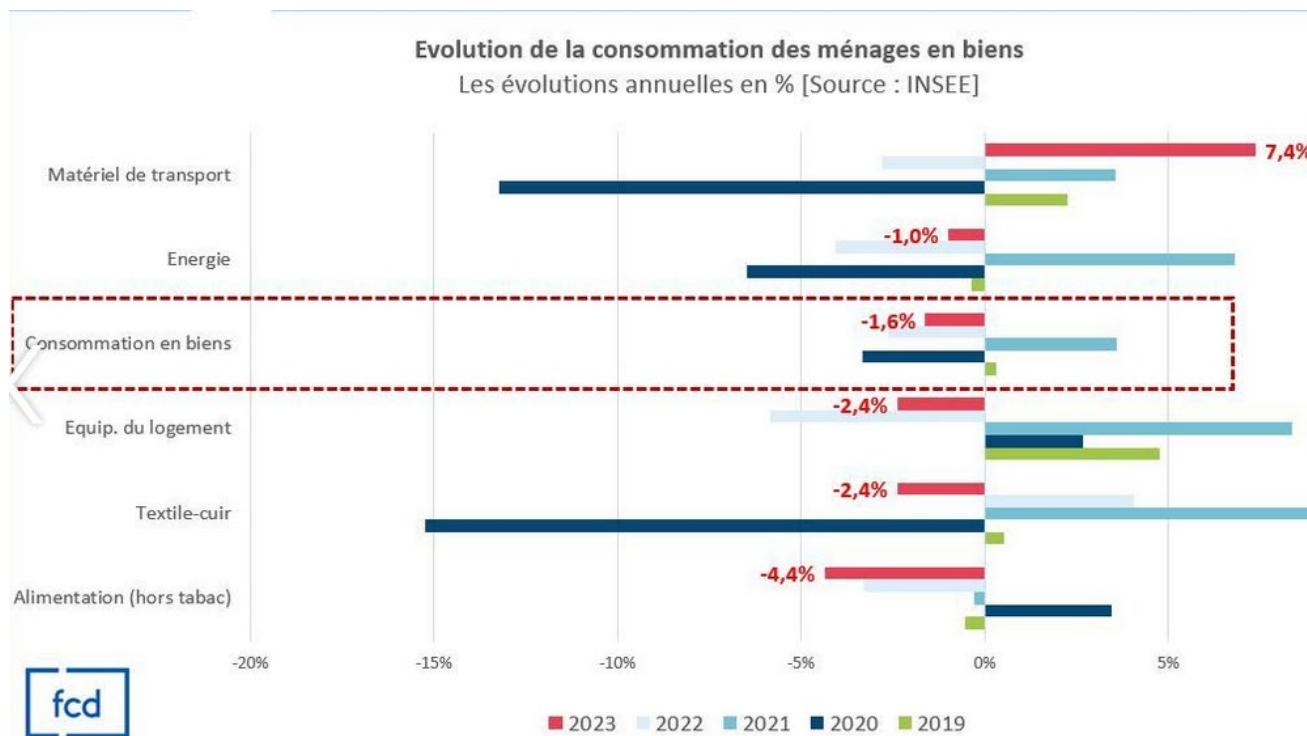
Évolution mensuelle des CA 2023 des magasins vs 2022 (en %) :
une fin d'année décevante qui tarde à se dynamiser



Alimentaire spécialisé : répartition des enseignes en fonction de l'évolution de leur CA magasins entre 2022 et 2023



La consommation en baisse en 2024 et les volumes alimentaires s'écroulent



Les évolutions de chiffre d'affaires dans les centres commerciaux (FACT) : + 3,3 % en CA des CC vs 2022

Sous Secteurs	% CA 2023	EVOL 23 vs 22 CENTRES COMPARABLES	EVOL 23 vs 22 COMMERCES CONSTANTS
Horlogerie, bijouterie	4,4%	-0,6%	-0,5%
GSS Equipement du ménage	4,3%	-2,8%	-2,6%
Lingerie	2,0%	-3,9%	-3,2%
Jouets, cadeaux	1,2%	-4,7%	-2,0%
P.à P. Mixte	4,9%	-4,8%	-3,5%
Enfant - Maternité	1,5%	-5,7%	-1,8%
P.à P. Femme	5,3%	-6,4%	-1,0%
Chaussures	1,4%	-16,0%	-1,3%



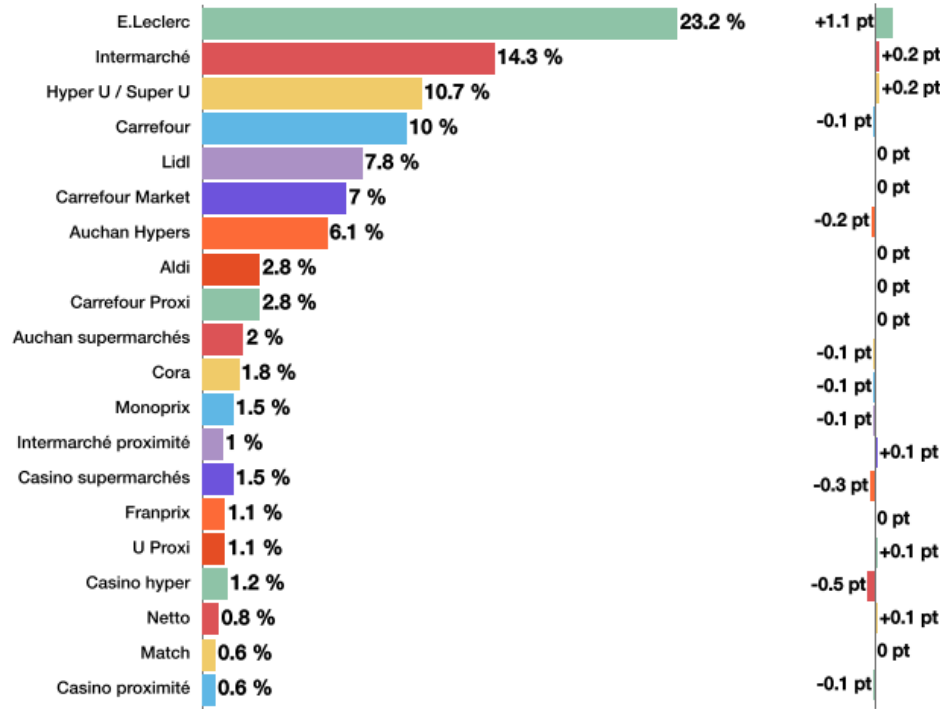
Grande distribution alimentaire, Leclerc surperforme et le secteur se restructure



Parts de marché des distributeurs alimentaires par enseignes

Année 2023 au 24/12

Source : distributeurs d'après Kantar



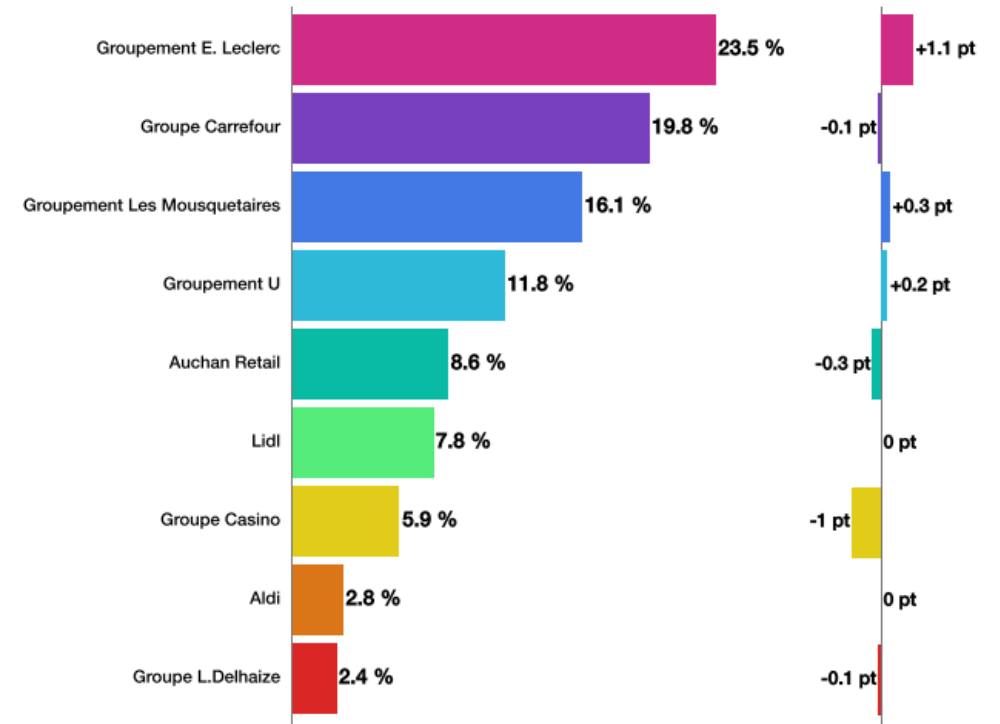
Made with infogram



Parts de marché des distributeurs alimentaires par groupes

Année 2023 au 24/12

Source : distributeurs d'après Kantar



L'explosion de la seconde main et du discount, des arbitrages en faveur des services vs biens

Vision sectorielle (entre 2022 et 2023) sur 25 secteurs emblématiques

PLUS FORTES AUGMENTATIONS DE CONSOMMATION



PLUS FORTES AUGMENTATIONS DE PANIER MOYEN



2023

LA PRIME AU DISCOUNT, VOIRE À L'ULTRA-DISCOUNT

éditions DAUVERS Circana.

> Le TOP 10 des enseignes où les dépenses ont le plus augmenté (hors grande distribution, janv-oct 2023)



> Le TOP 10, HORS PURE PLAYERS, des enseignes où les dépenses ont le plus augmenté (hors grande distribution)



> Le TOP 10 des applis les plus téléchargées (App Store Apple cat. shopping - Ed. Dauvers)



Source : Baromètre Digital & Payments 2024

Source : Dauvers, Circana

La seconde main au cœur des préoccupations et des tests

Quand les enseignes mass-market testent la seconde main

Reprise uniquement



Vente & Reprise



Vente uniquement



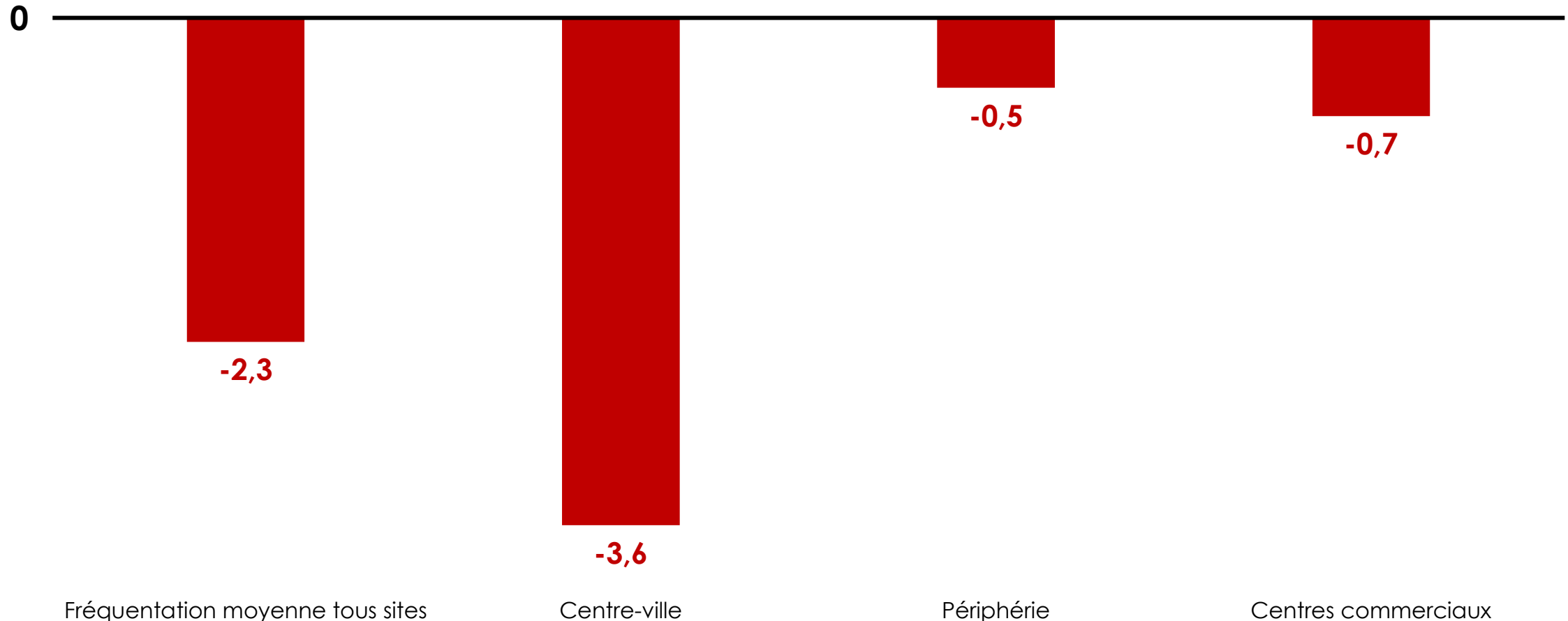
Avec quels outils ?



Infographie réalisée par
Marjorie BIAWA et
Coline LAURENT
Janvier 2024

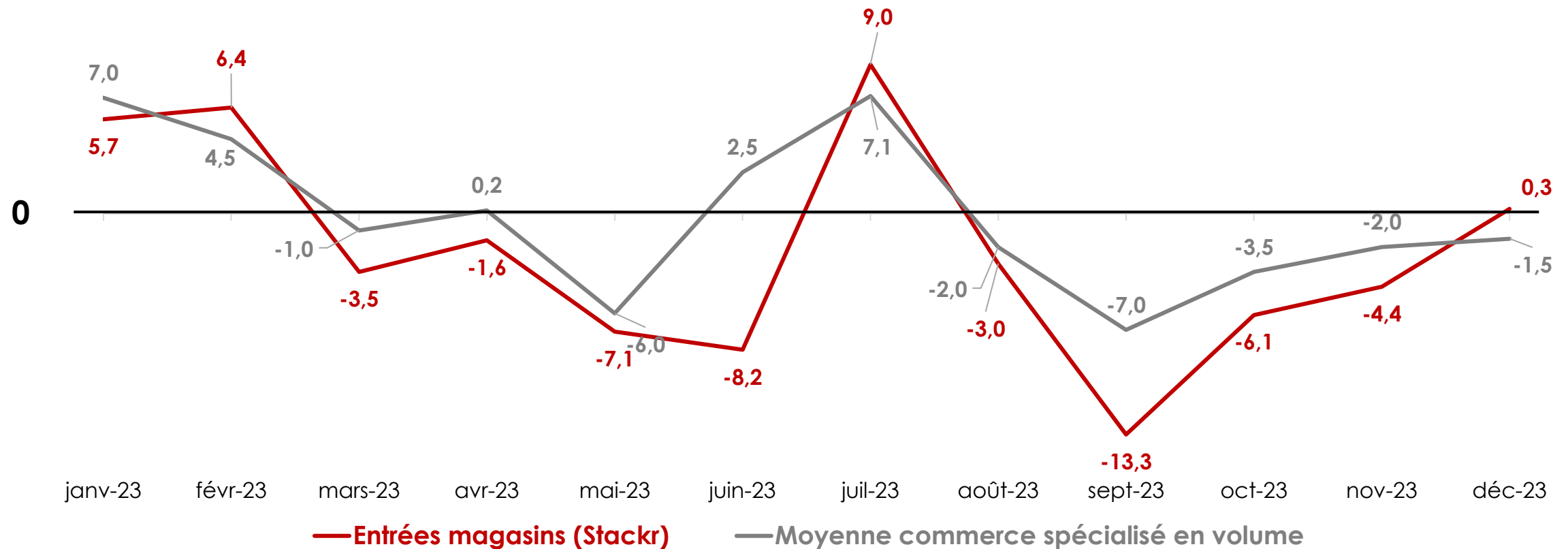
Évolution en % de la fréquentation des magasins par type de sites en 2023 vs 2022

- 2,3 % vs 2022 (après + 0,3 % en 2022/2021)

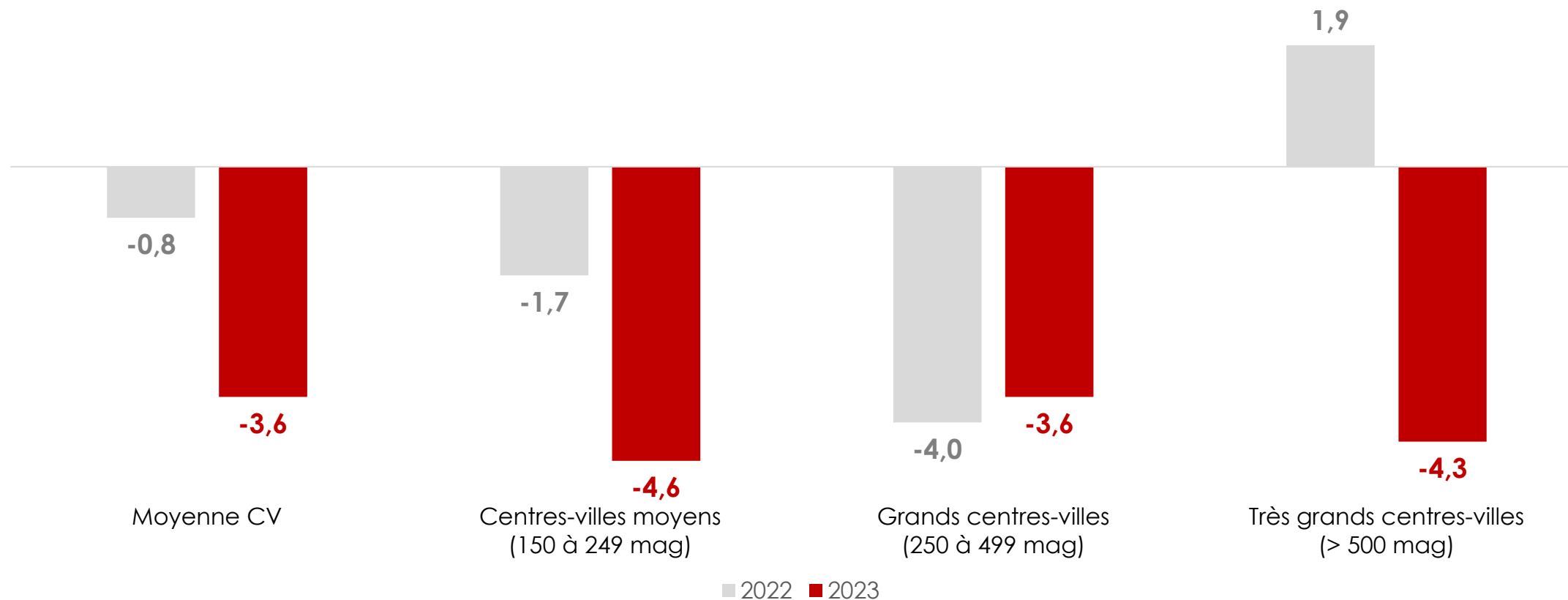


Évolution comparée des volumes vendus en magasins et entrées magasins par mois

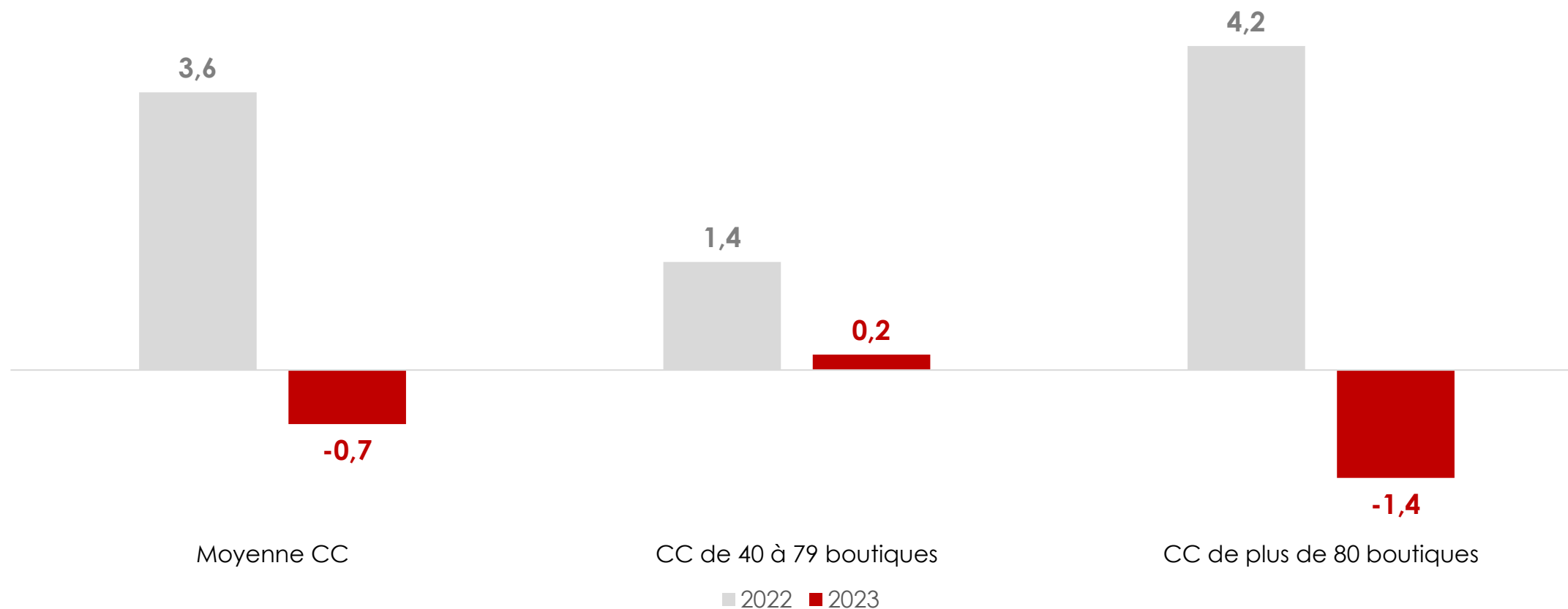
de janvier à décembre 2023 dans le commerce spécialisé (en %)



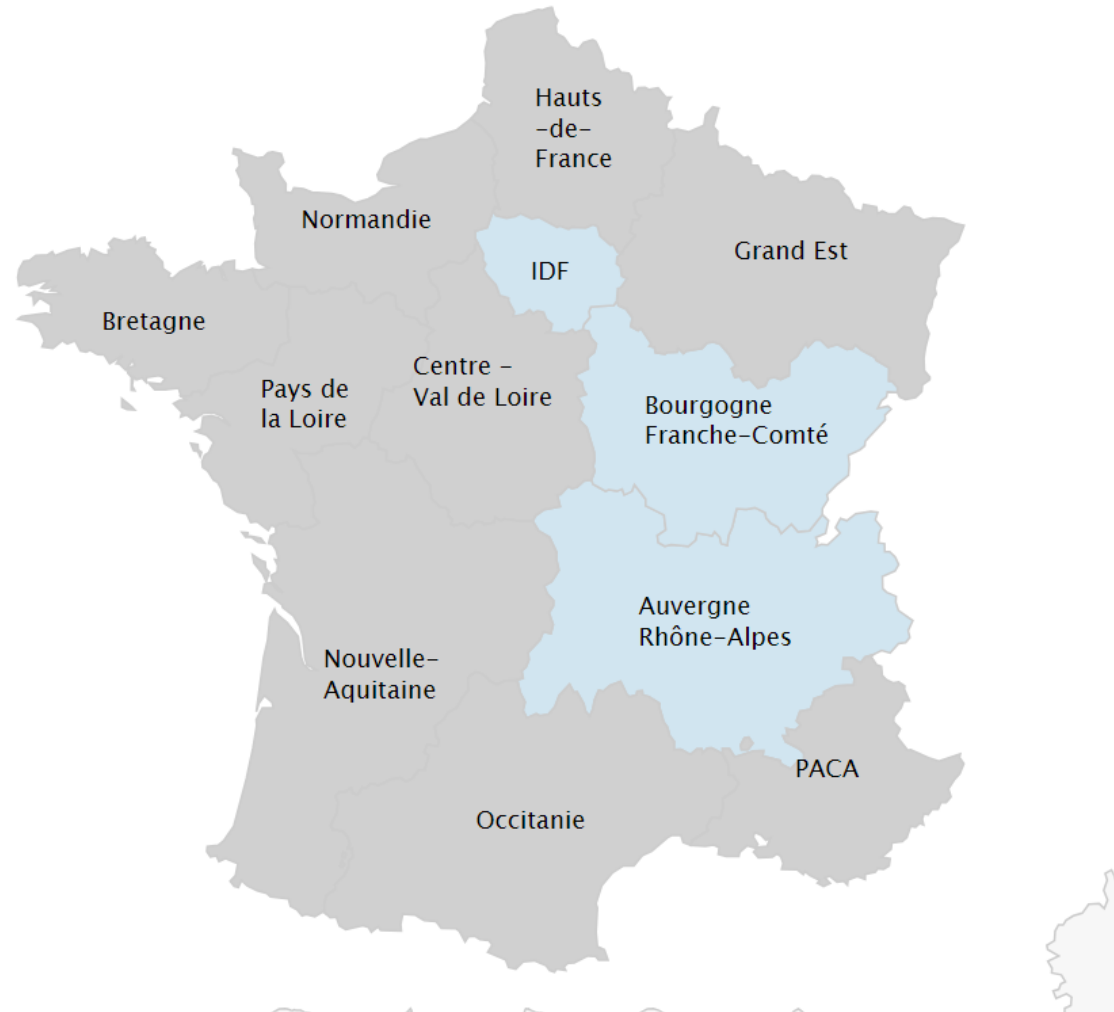
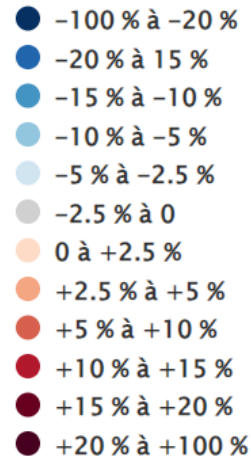
Fréquentation des magasins en % en 2022 vs 2021 et 2023 vs 2022 par taille de centres-villes



Fréquentation des magasins en % en 2022 vs 2021 et 2023 vs 2022 par taille de centres commerciaux

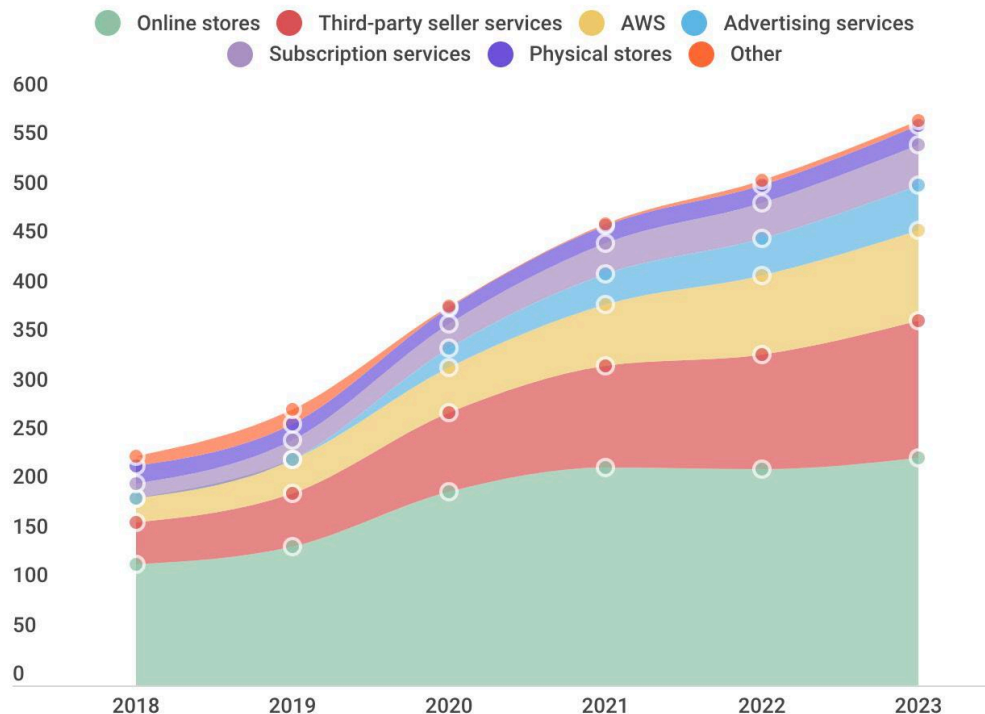


Fréquentation des magasins par région

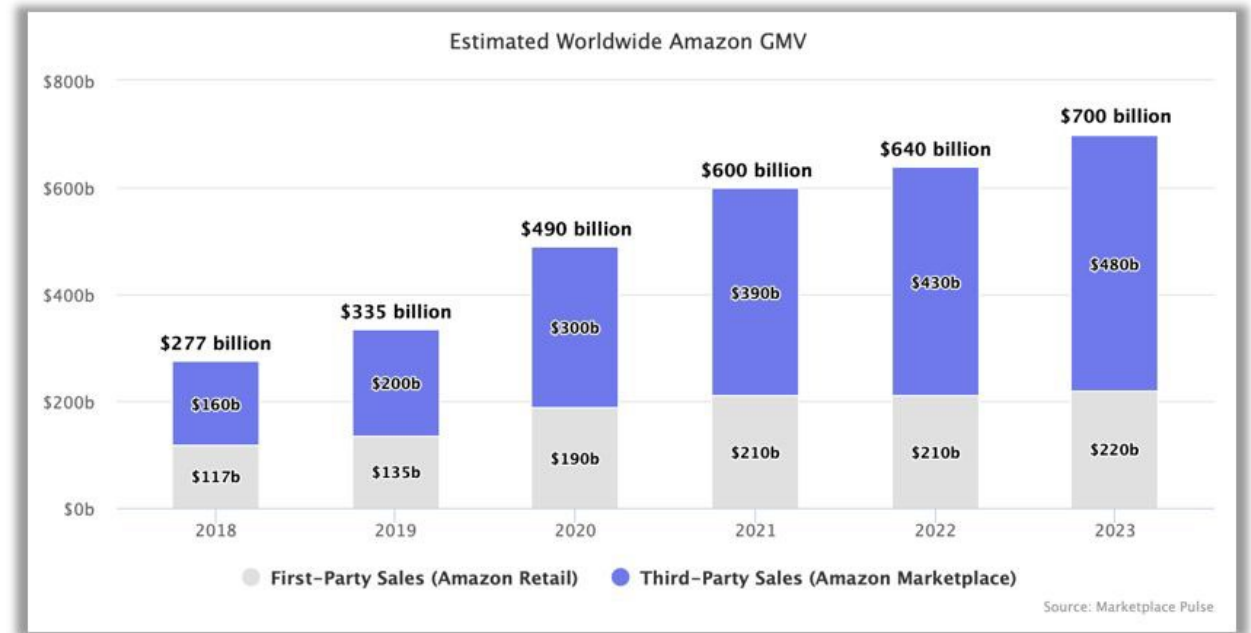


Des ventes web de produit en baisse mais Amazon surperforme (de même que Shein et Temu)

Valeur des différentes business units d'Amazon de 2018 à 2023

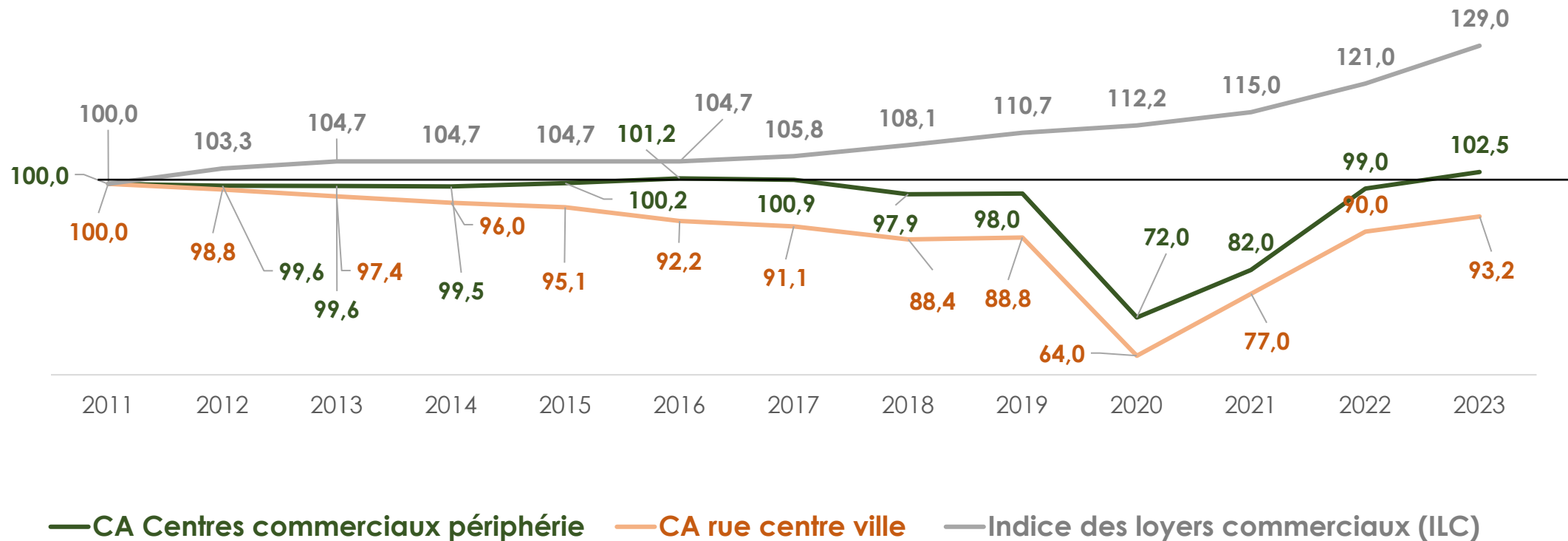


Source : Amazon financial reports



Des coûts immobiliers qui continuent de croître plus vite que l'activité des enseignes

Comparaison de l'évolution de l'indexation des loyers et des chiffres d'affaires magasins en centres-villes et centres commerciaux



Perspectives de consommation pour 2024



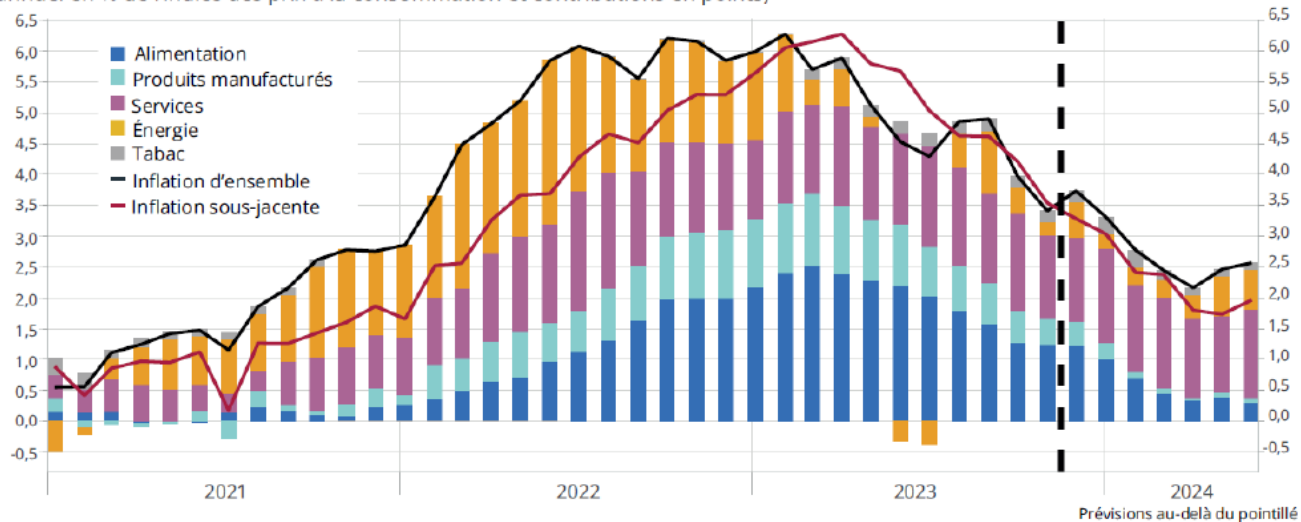
Hypothèses sur 2024

- Les prix des matières premières en baisse, à l'exception du cacao
- Ralentissement des hausses de prix alimentaires
- Pétrole, le prix du Brent à 80 dollars sauf crises géopolitiques
- Le coût de l'argent devrait rester élevé
- Les coûts de production en Europe durablement pénalisé (énergie, coût du travail...)
- Mer Rouge, des risques d'augmentation des coûts de fret pour les européens

L'inflation à 2,5 % en 2024 (BdF)

► 1. Inflation d'ensemble et contributions par poste

(glissement annuel en % de l'indice des prix à la consommation et contributions en points)



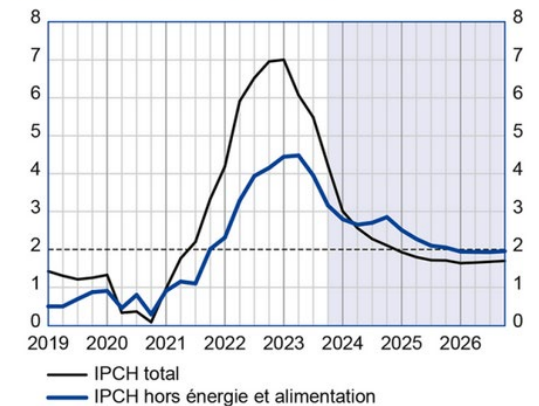
Note : pour novembre 2023, l'inflation d'ensemble constitue une estimation provisoire, l'inflation sous-jacente une prévision.

Lecture : en novembre 2023, selon l'estimation provisoire, l'inflation d'ensemble s'élèverait à +3,4 %. L'alimentaire y contribuerait à hauteur de +1,2 point tandis que les services y contribueraient de +1,3 point.

Source : Insee.

Graphique 3 : IPCH et IPCH hors énergie et alimentation

(glissement annuel de séries trimestrielles, en %)

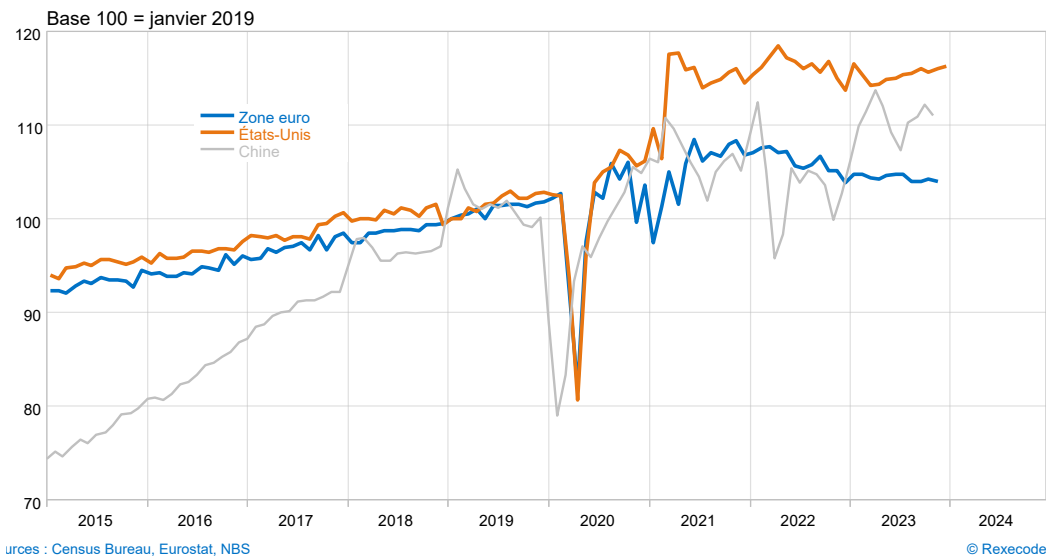


Note : IPCH, indice des prix à la consommation harmonisé.

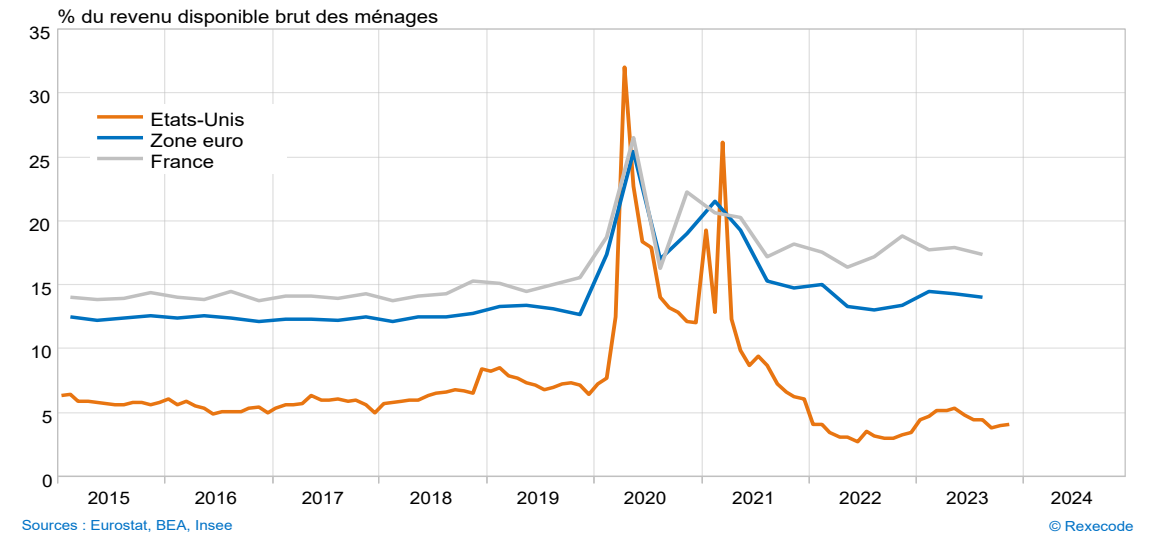
Sources : Insee jusqu'au troisième trimestre 2023, projections Banque de France sur fond bleu.

Les consommateurs européens choisissent d'épargner pendant que les Américains consomment

Etats-Unis, Zone euro, Chine
Volume des ventes au détail



Etats-Unis et Zone euro
Taux d'épargne des ménages

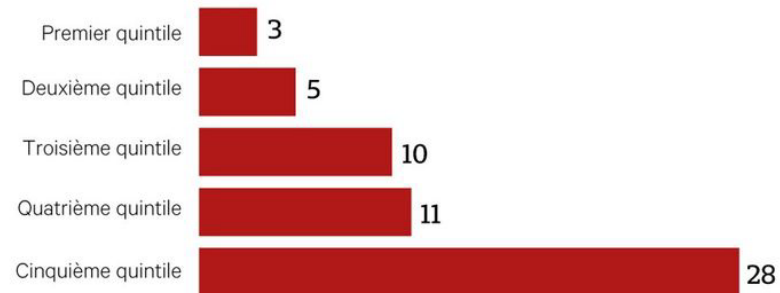


Les boomers sont passés de la consommation à l'épargne

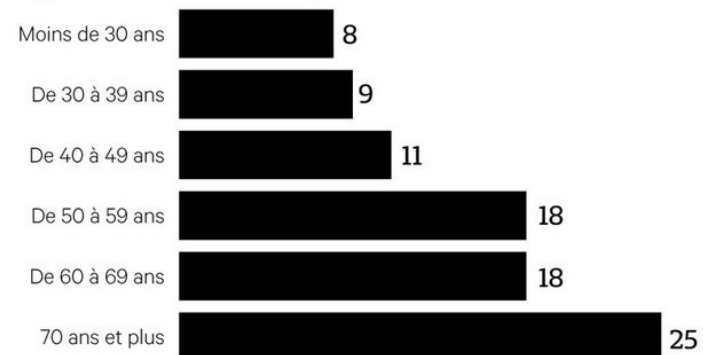
Taux d'épargne des ménages français...

En % du revenu disponible brut

... par quintile de revenu



... par tranche d'âge



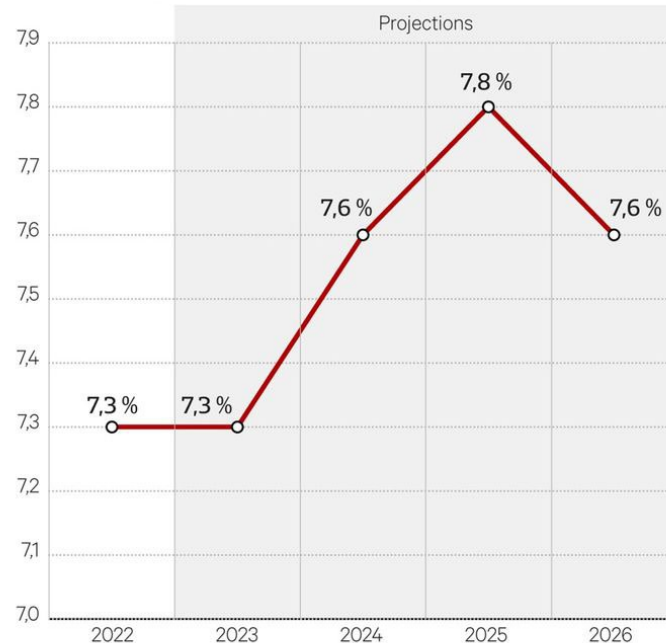
SOURCE : LA LETTRE ECO DE PHILIPPE CREVEL



Un taux de chômage qui devrait croître en 2024 et 2025, puis s'améliorer en 2026

Les prévisions économiques de la Banque de France

Taux de chômage (France entière, en % de la population active)

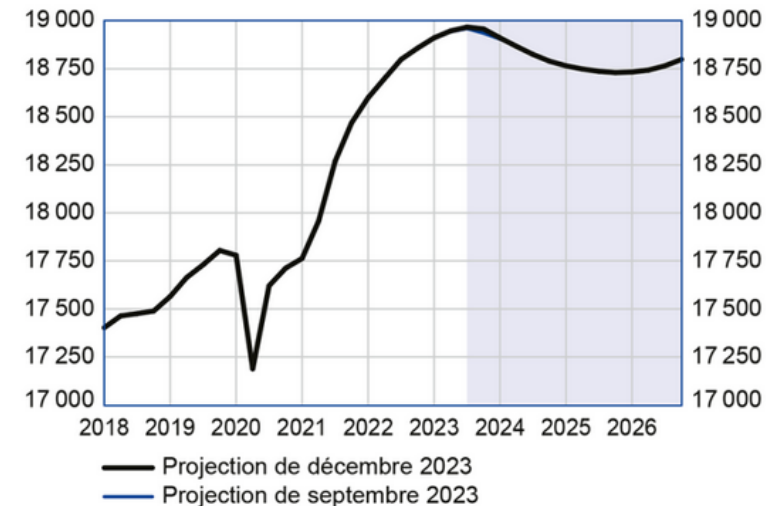


SOURCES : INSEE, BANQUE DE FRANCE



Graphique 7 : Emploi salarié dans les branches marchandes

(en milliers)



Sources : Insee jusqu'au deuxième trimestre 2023, projections Banque de France sur fond bleuté.

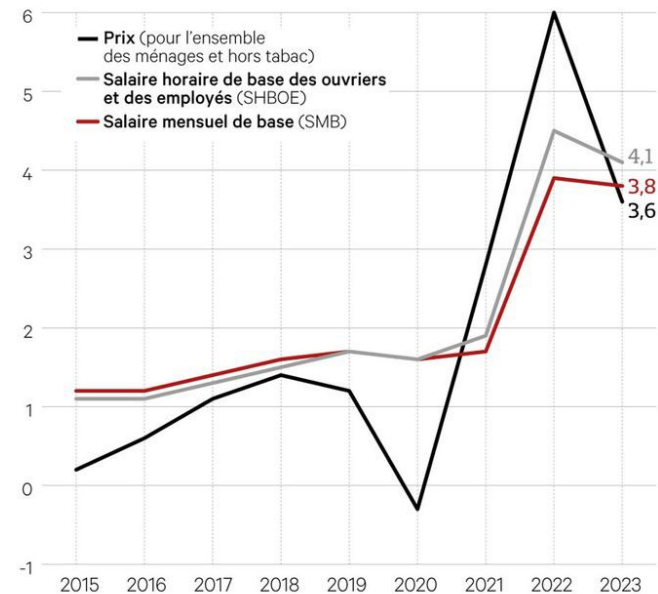
Emploi salarié dans les branches marchandes



Les salaires auraient augmentés plus vite que les prix en 2023 mais la part des salariés au Smic augmente

Les salaires ont augmenté plus vite que les prix en 2023

Glissement annuel, en % au 4^e trimestre de chaque année

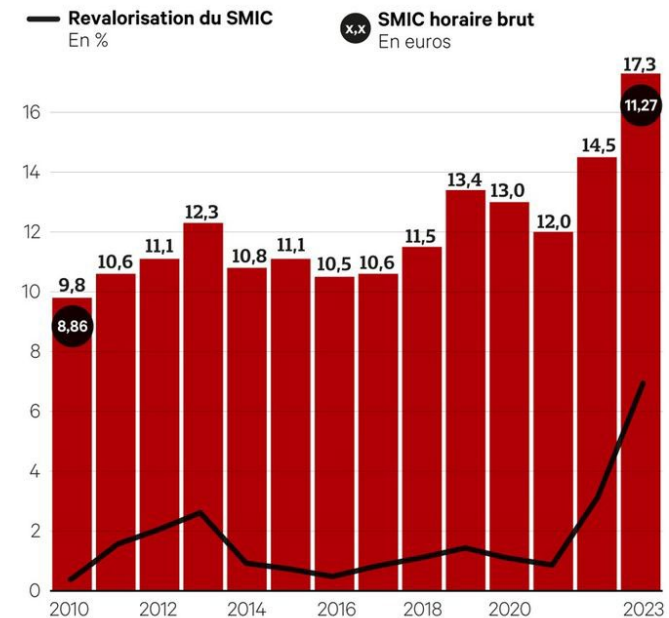


SOURCE : DARES



Part de salariés directement concernés par les revalorisations du SMIC

En % du secteur privé, hors agriculture

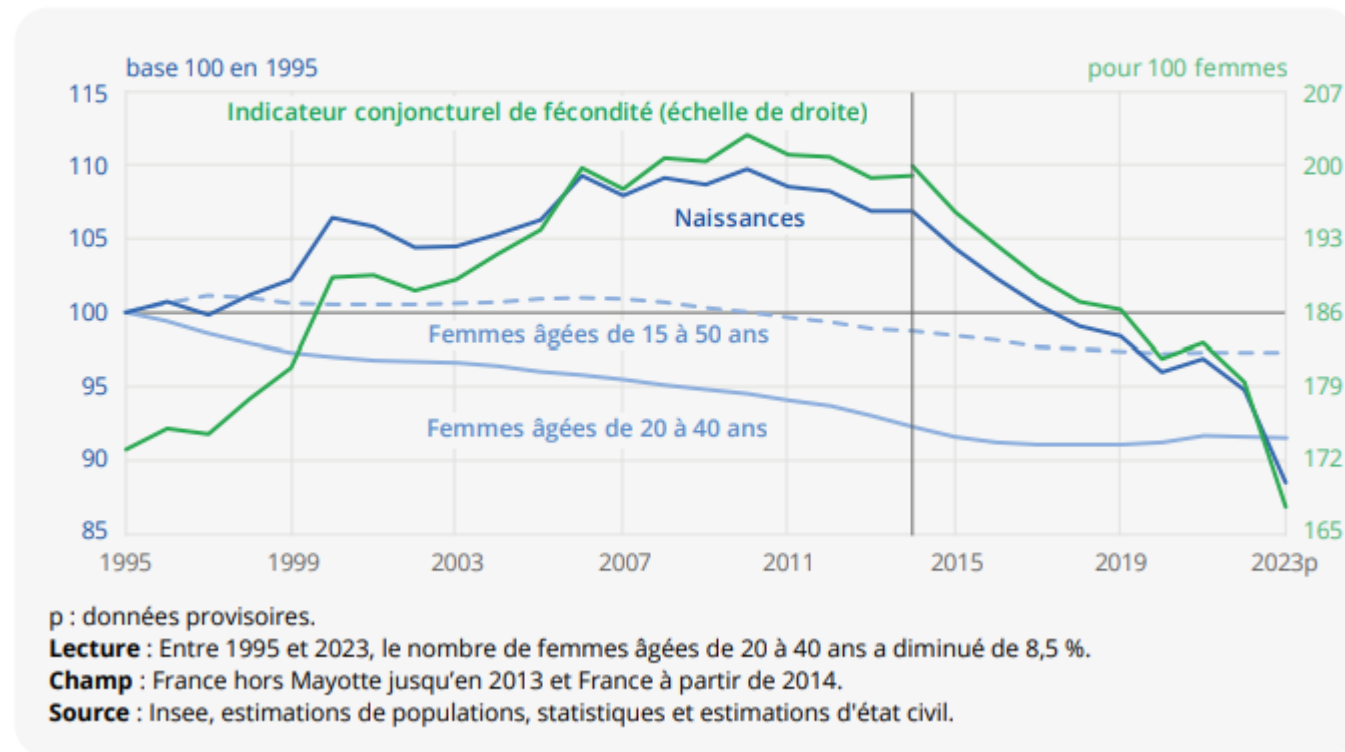


SOURCE : GROUPE D'EXPERTS SMIC



Le poids des évolutions démographiques

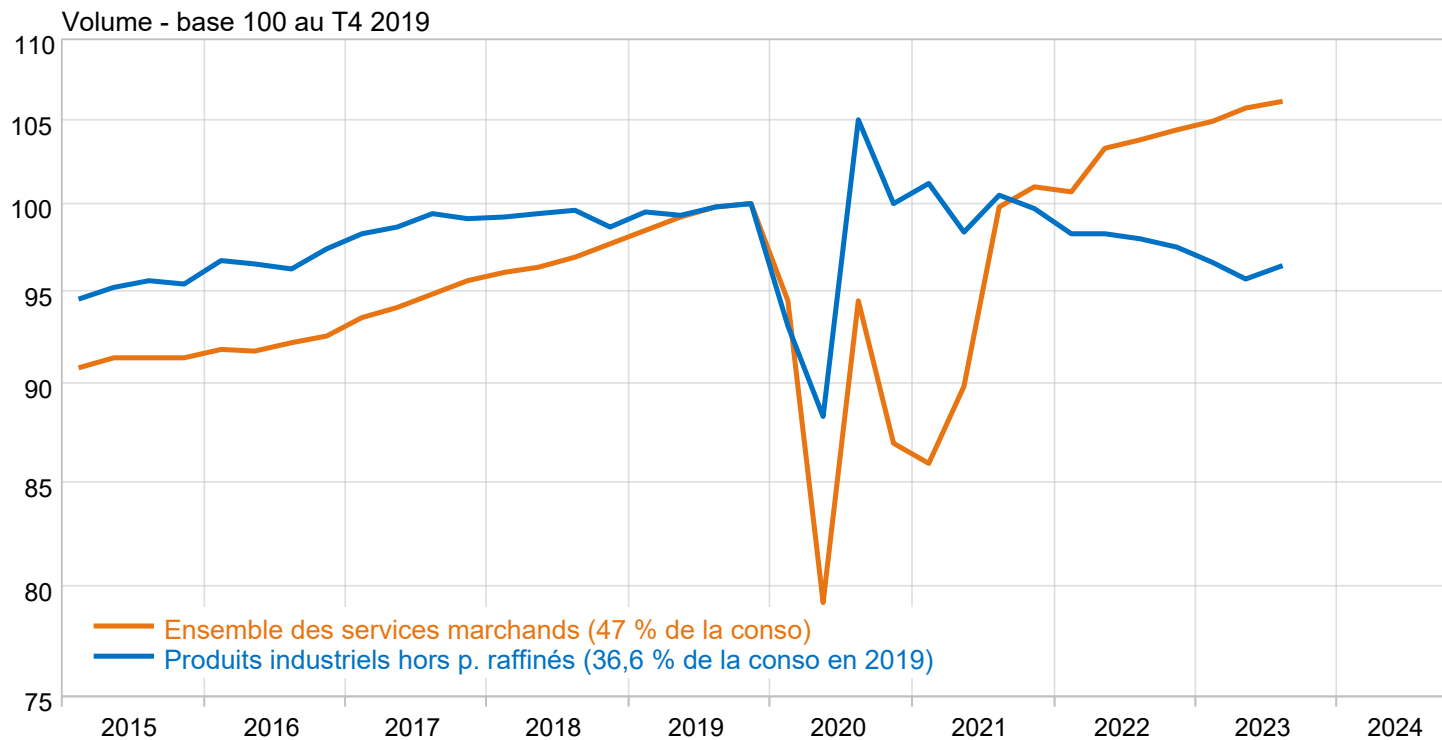
► 3. Évolution du nombre de naissances, de femmes en âge de procréer et indicateur conjoncturel de fécondité (ICF) depuis 1995



La consommation des ménages souffre au dépend de la consommation de services

France

Consommation des ménages par grands types de produits et services



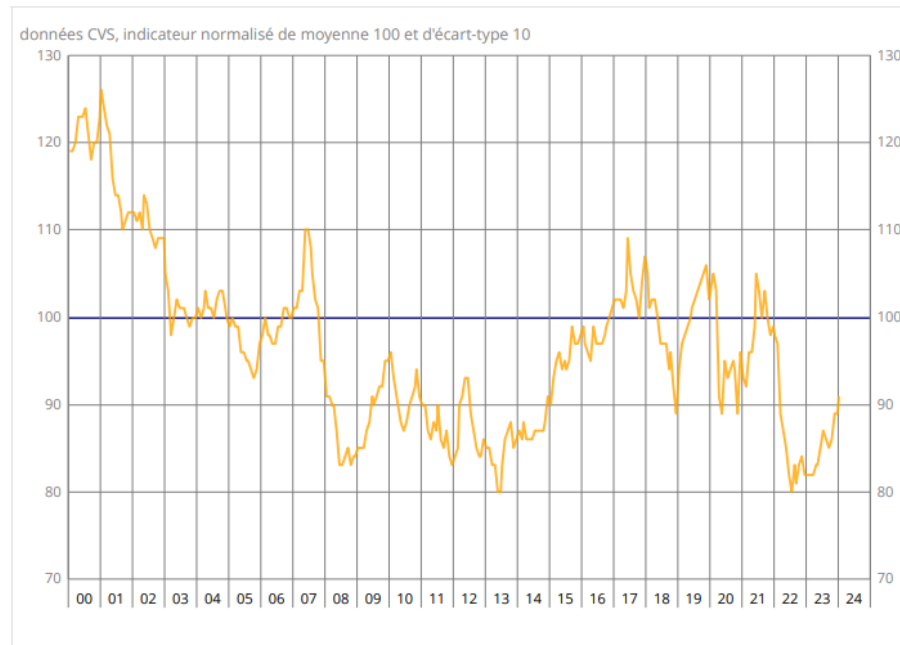
Source : Insee, comptes nationaux trimestriels

© Rexecode



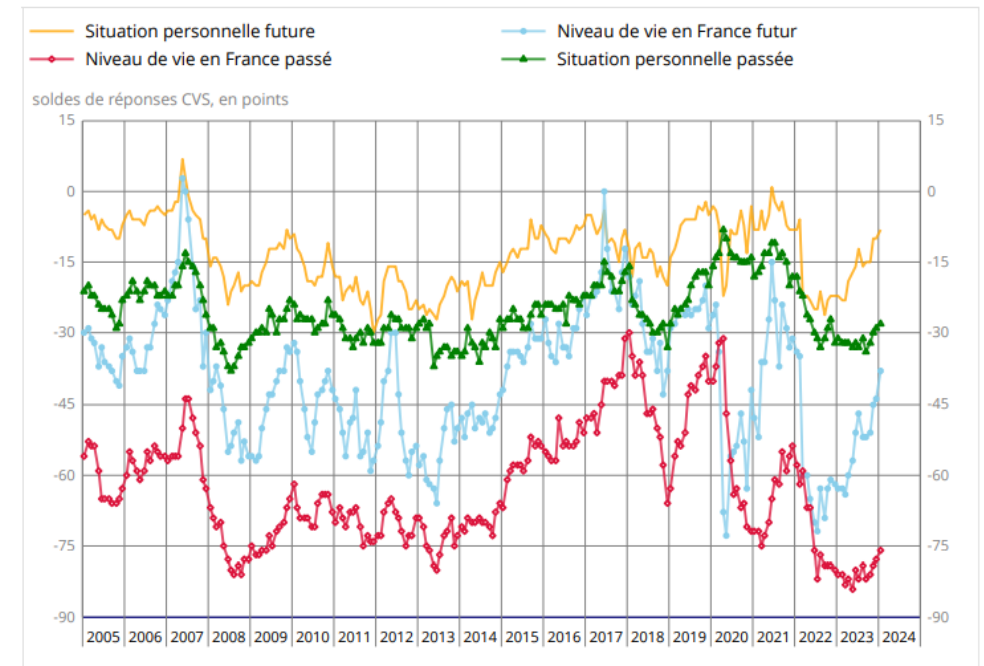
La confiance des ménages s'améliore légèrement en janvier 2024

Indicateur synthétique de confiance des ménages



Source : Insee

Soldes d'opinion sur la situation financière personnelle et le niveau de vie en France

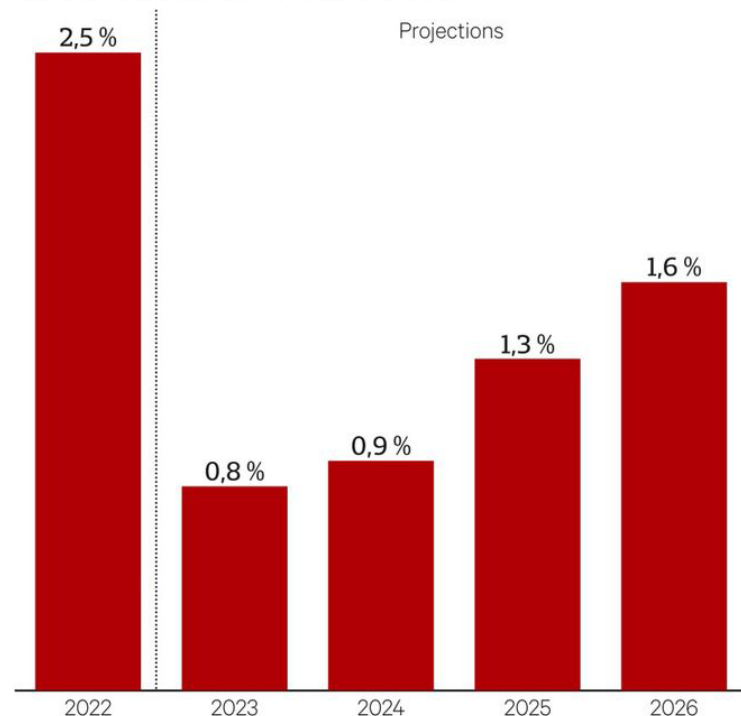


Source : Insee

La croissance économique française durablement faible et qui dépend fortement de la consommation

Les prévisions économiques de la Banque de France

Croissance (variation annuelle du PIB, en %)



SOURCES : INSEE, BANQUE DE FRANCE



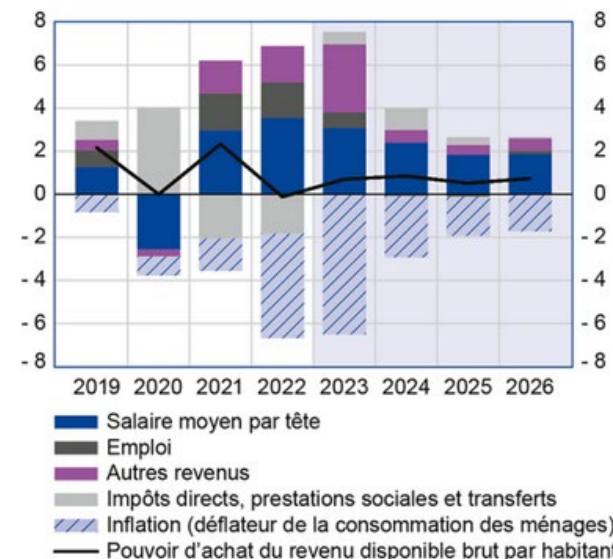
PROCOS

FÉDÉRATION POUR LA PROMOTION DU COMMERCE SPÉCIALISÉ



Graphique 9 : Contributions aux gains de pouvoir d'achat des ménages et gains de pouvoir d'achat par habitant

(croissance annuelle en %, contributions en points de pourcentage)

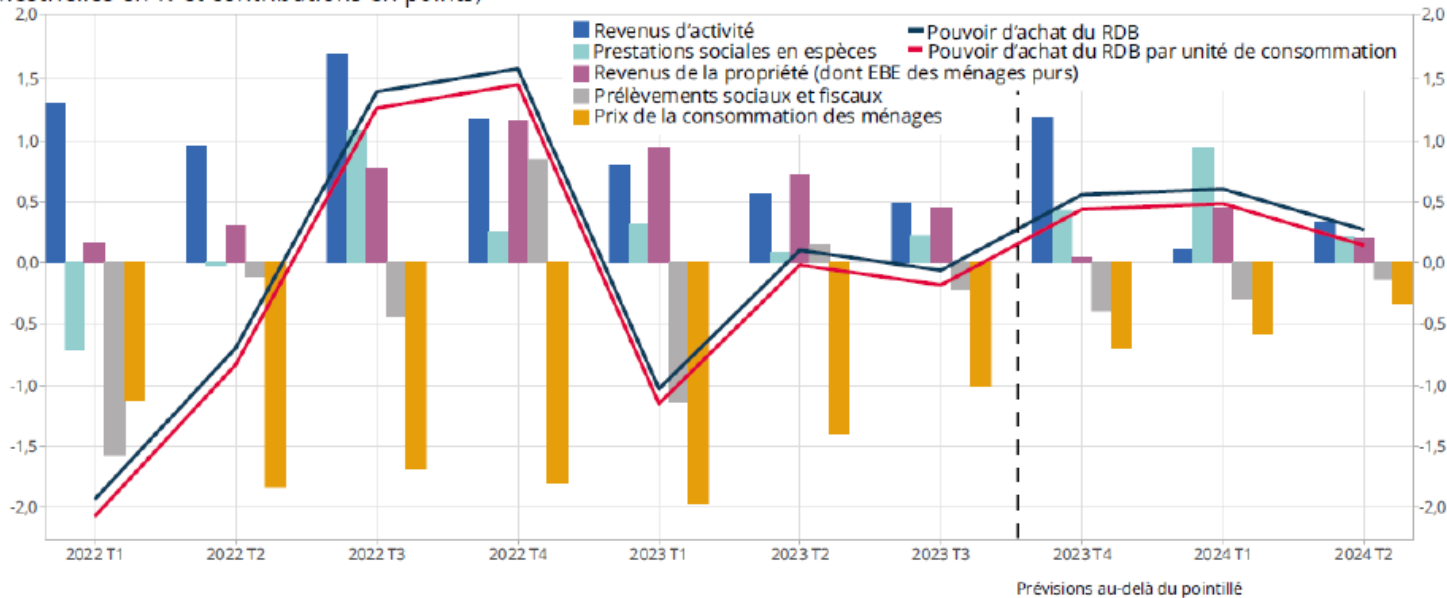


Note : L'inflation est ici mesurée par l'évolution du déflateur de la consommation des ménages, qui peut différer de l'inflation IPCH (indice des prix à la consommation harmonisé). Sources : Insee jusqu'en 2022, projections Banque de France sur fond bleu.

Selon l'INSEE, le pouvoir d'achat rebondirait

► 2. Variations trimestrielles du pouvoir d'achat du revenu disponible brut (RDB) des ménages et principales contributions aux variations du RDB

(variations trimestrielles en % et contributions en points)



Prévisions en moyenne annuelle:
+0,8% en 2023 (+0,3% par UC)
+1,2% acquis mi-2024 (+0,8% par UC)

Lecture : le pouvoir d'achat du RDB des ménages par unité de consommation augmenterait de 0,4 % au quatrième trimestre 2023. Les revenus d'activité contribueraient pour +1,2 point à la hausse du RDB des ménages.

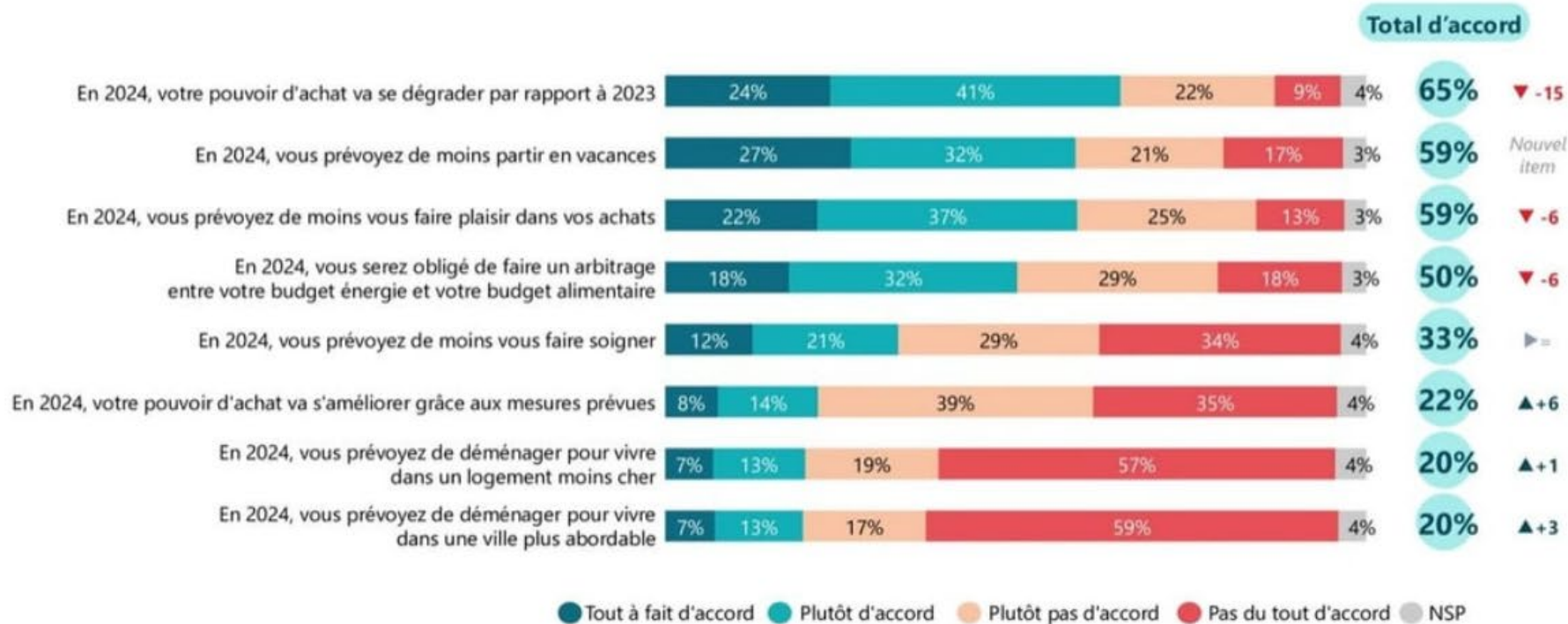
Source : Insee.



Le pronostic sur l'évolution du pouvoir d'achat en 2024



Q. Etes-vous d'accord ou pas avec chacune des affirmations suivantes ?



“opinionway pour bonial

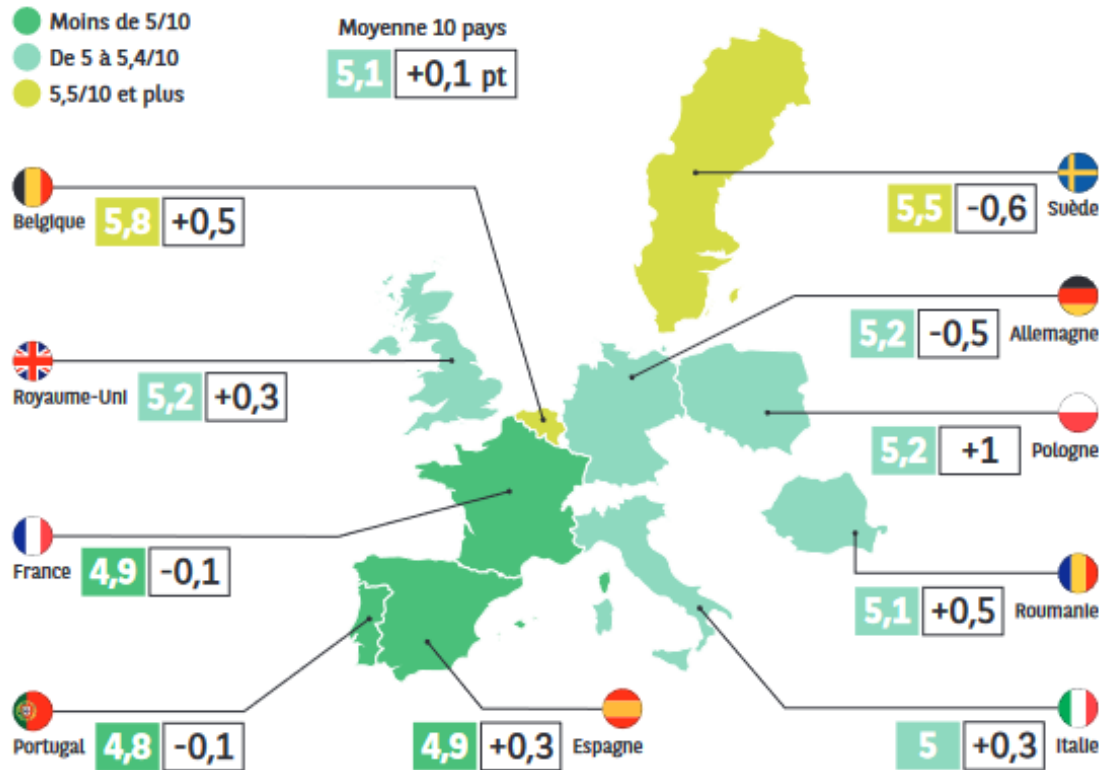
▲ ▼ Evolutions depuis décembre 2022

Les perceptions pour l'an prochain - DR

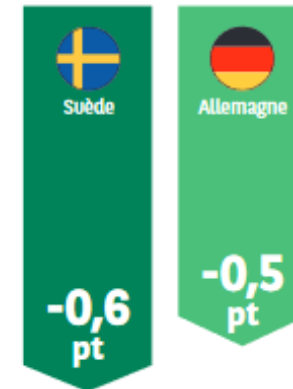
Le moral des européens

Fig. 3a / Baromètre

Note attribuée sur une échelle de 1 à 10 sur la perception de la situation de son pays avec évolution en point 2023/2024



UN MORAL EUROPÉEN
PÉNALISÉ PAR
LA SUÈDE ET
L'ALLEMAGNE



Inflation et pouvoir d'achat au cœur des inquiétudes en Europe – entre dépenses et épargne

Fig. 6 / Baromètre

Préoccupations des Européens, en % de réponses
« Diriez-vous de chacun des sujets suivants, qu'il vous inquiète ou non ? »

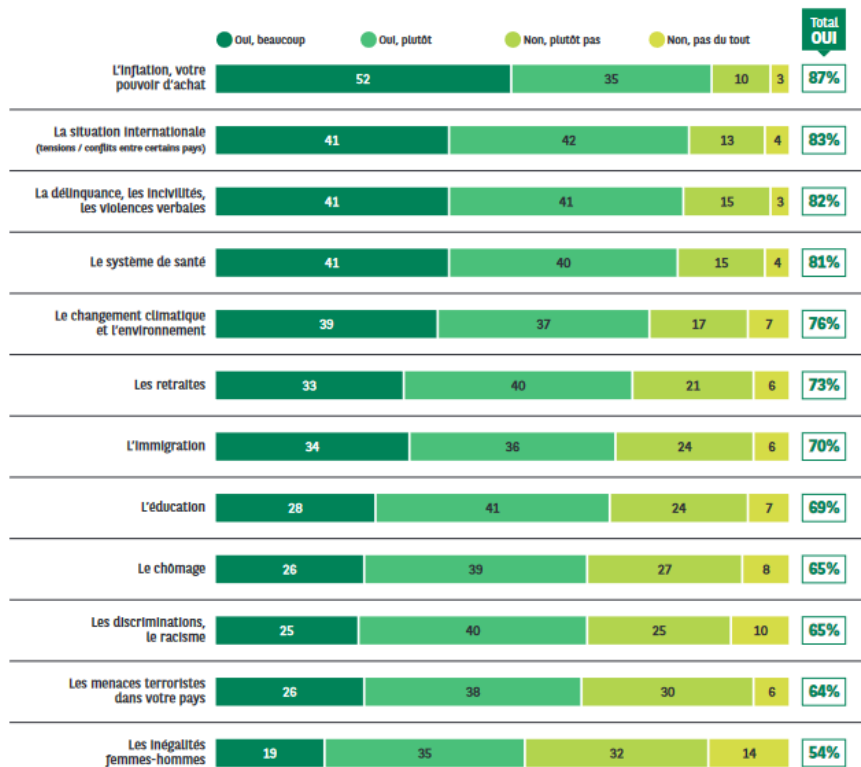
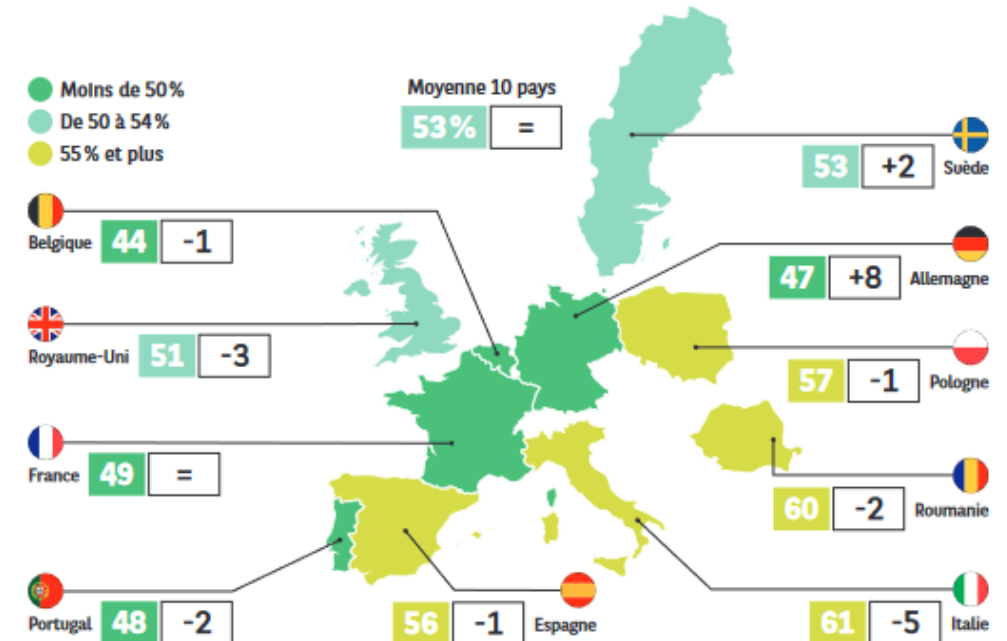


Fig. 11 / Baromètre

« J'ai envie de dépenser », en % avec évolution en point 2023/2024

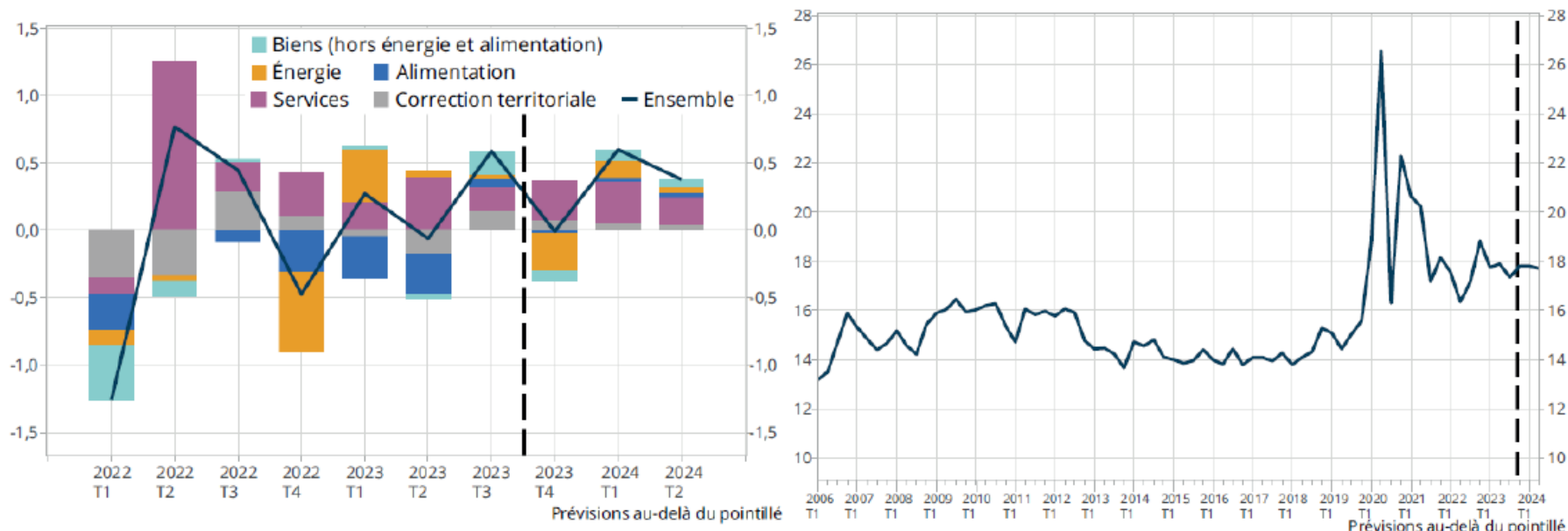


Vers un rebond de la consommation au 1 T 2024 selon l'INSEE

► 1. Consommation trimestrielle passée et prévue (g.) et taux d'épargne des ménages (d.)

(variations trimestrielles en % et contributions en points)

(en % du revenu disponible brut des ménages)



Note : la correction territoriale désigne les achats faits par les résidents français à l'étranger (comptabilisés également en importations) nets des achats des non-résidents réalisés en France (comptabilisés en exportations). Les autres contributions de la consommation des ménages (alimentation, énergie...) portent exclusivement sur la consommation effectuée sur le territoire.

Lecture : au quatrième trimestre 2023, la consommation des ménages serait stable par rapport au trimestre précédent. Le taux d'épargne des ménages s'élèverait à 17,7 % de leur revenu disponible brut.

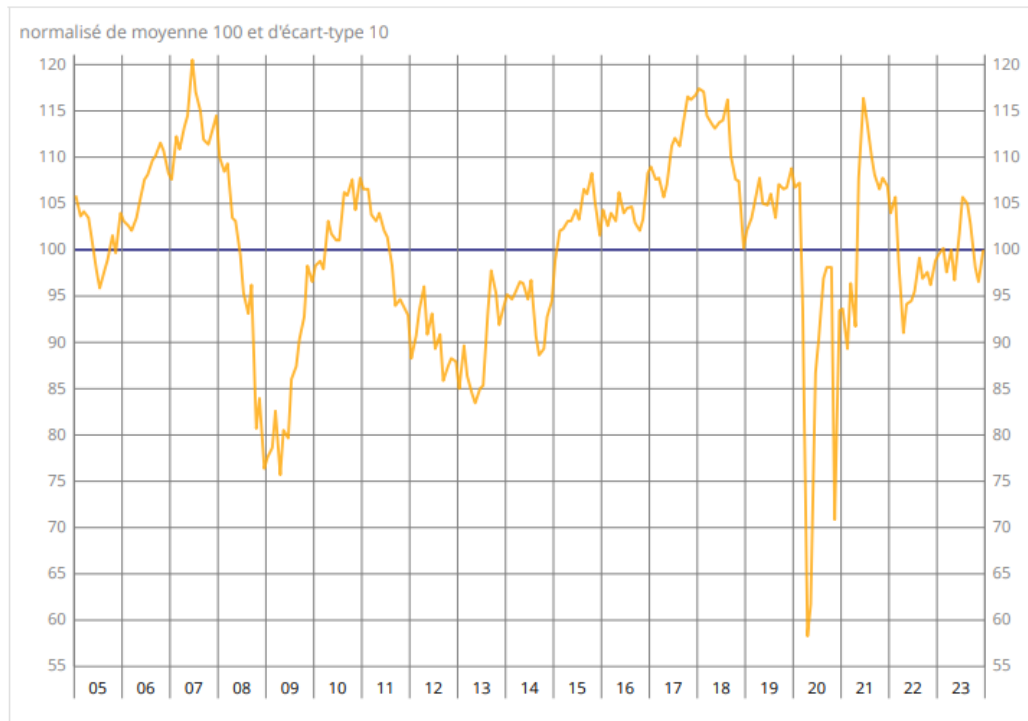
Source : Insee.

2024 pour les enseignes



Une amélioration du climat des affaires dans le commerce de détail en décembre 2023 et janvier 2024

Indicateur synthétique du climat des affaires



Source : Insee

Conjoncture dans le commerce de détail et dans le commerce et la réparation d'automobiles

Soldes d'opinion, en %, CVS

	Moy. (1)	Sept. 23	Oct. 23	Nov. 23	Déc. 23
Climat des affaires	100	103	98	96	100
Perspectives générales d'activité	-27	-19	-26	-20	-17
Ventes passées	-7	2	-5	-14	-12
Ventes prévues	-3	-7	-11	-12	-11
Intentions de commandes	-8	-8	-12	-15	-13
Stocks	10	14	22	23	19
Prix passés (2)	-3	22	-	14	-
Prix prévus	0	14	14	8	10
Situation de trésorerie (2)	-15	-24	-	-26	-
Emploi passé	-1	-8	-9	-13	-10
Emploi prévu	-4	-7	-11	-13	-7
Incertitude économique ressentie (3)	38	41	38	40	40

(1) Moyenne depuis 1991 (sauf 2004 pour les ventes passées et prévues et les intentions de commandes, et avril 2021 pour l'incertitude).

(2) Variable bimestrielle (mois impairs).

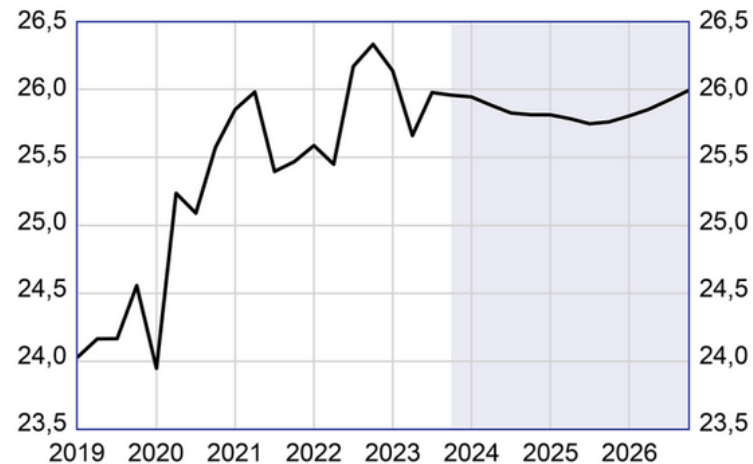
(3) Variable non CVS.

Source : Enquête mensuelle de conjoncture dans le commerce de détail et le commerce et la réparation d'automobiles - Insee

L'investissement des entreprises en baisse en 2024 avant de reprendre en 2025

Graphique 11 : Taux d'investissement des sociétés non financières

(en % de la valeur ajoutée)



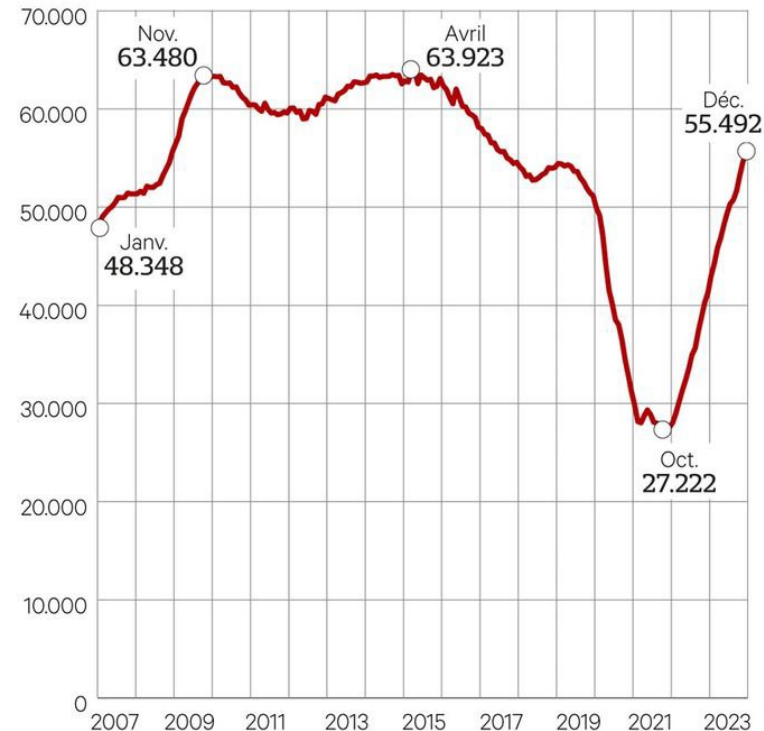
Sources : Insee jusqu'au troisième trimestre 2023, projections Banque de France sur fond bleuté.

Taux d'investissement des sociétés non financières

Les défaillances d'entreprises ont fortement accéléré en 2023 (Altarès)

Les défaillances ont augmenté en 2023

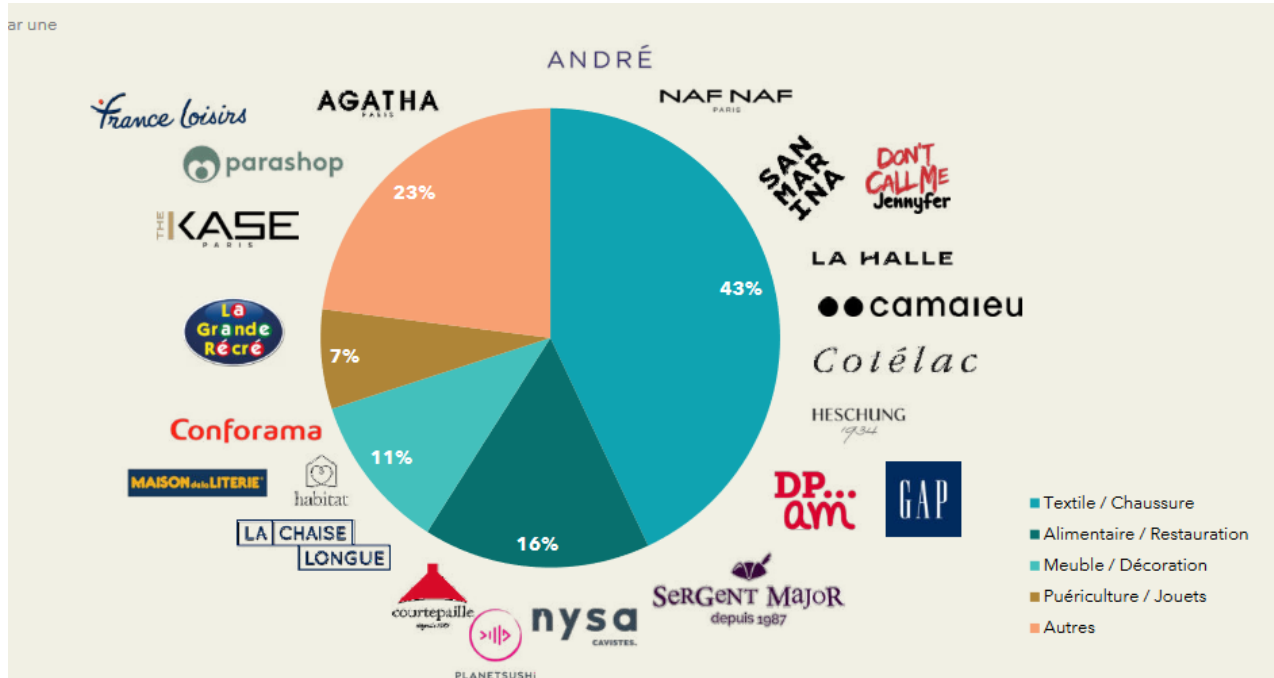
En nombre cumulé sur 12 mois



SOURCE : BANQUE DE FRANCE



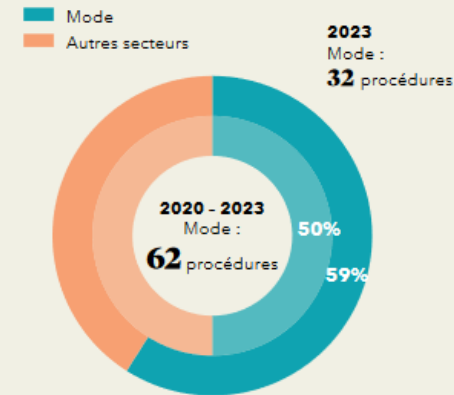
Très forte hausse des procédures mais qui n'entraînent pas obligatoirement la fermeture des magasins



2023, annus horribilis

Part de la mode sur l'ensemble des procédures recensées en France

En % du nombre total de procédures

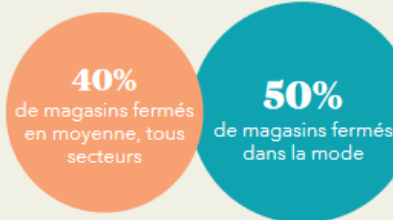


Source : Knight Frank

La mode : moins d'enseignes reprises...

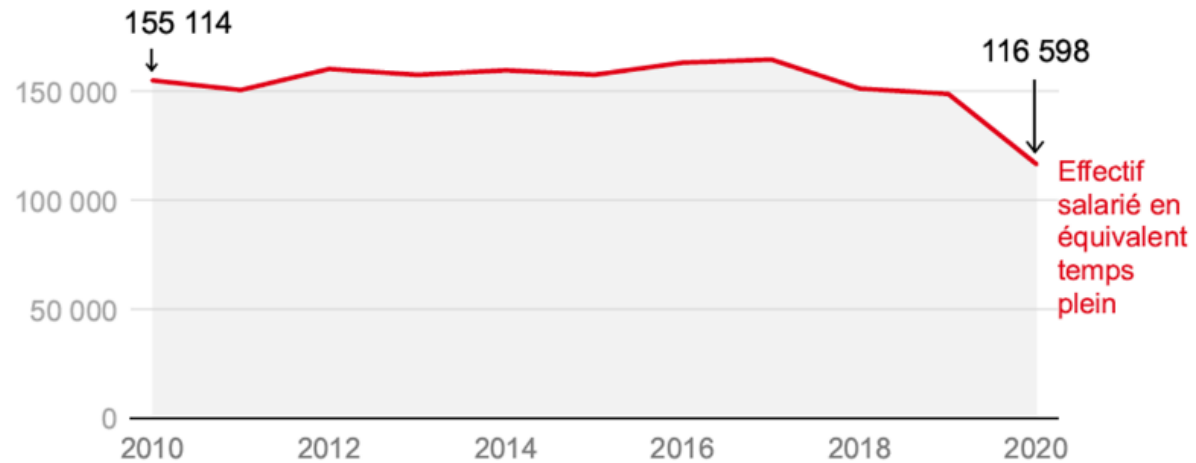


...et plus de magasins fermés

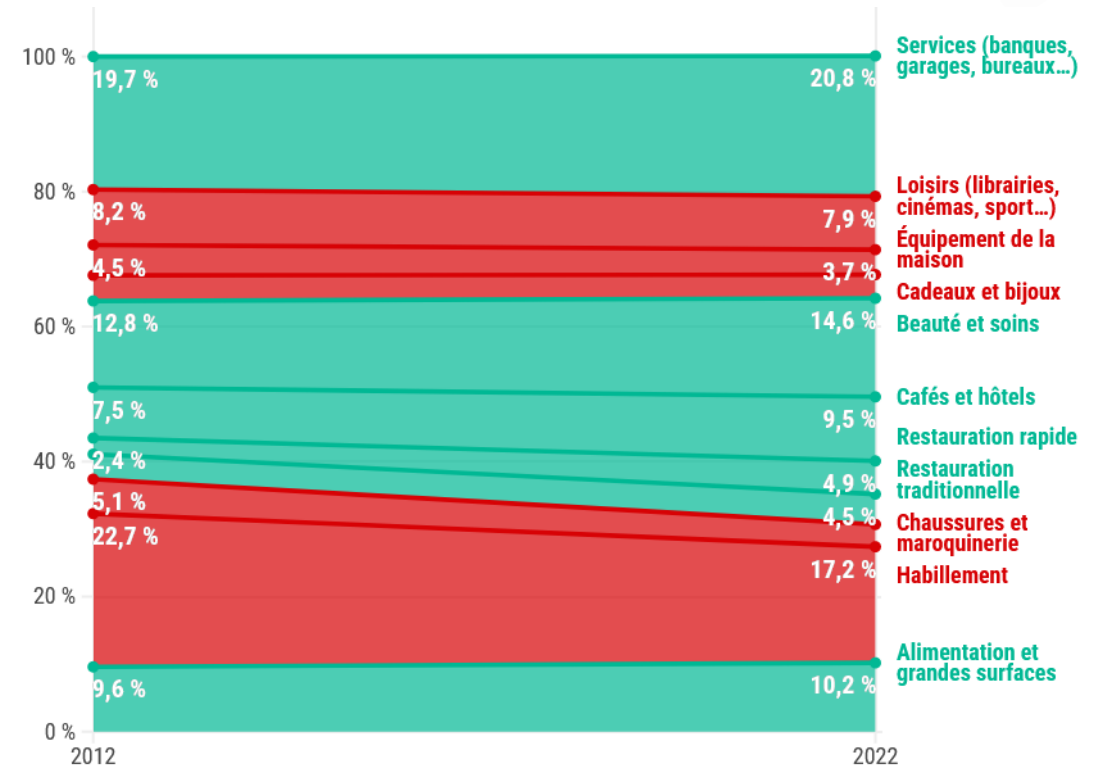


Les impacts sur l'emploi et les territoires

Commerce de l'habillement et de la chaussure : évolution du nombre de salariés



Graphique: Ouest-France. • Source: Insee.



Source : Codata pour "Marianne"



Poursuite de l'optimisation des réseaux

- Fermetures des magasins les moins rentables
- Négociation avec les bailleurs
- Recherche de synergie entre enseignes du même groupe



Des éléments structurels qui impacteront la consommation future

- La construction de logement et le marché immobilier
- Les coûts immobiliers et leur captation de valeur
- Le vieillissement et la baisse de la natalité
- La pression environnementale et le « moins consommer »
- Le pouvoir d'achat des Français les plus modestes

Quelles perspectives pour la consommation en 2024 ?

Facteurs positifs

- Réduction de l'inflation
- Baisse du stress autour de l'inflation forte = plus grande confiance des ménages
- Baisse du poids des achats du quotidien (alimentaire, PGC)
- Croissance du revenu disponible pour les achats non alimentaires
- Le coût des matières premières stable sauf politique internationale
- Épargne disponible
- Augmentation des revenus (retraite...)
- Équipement de la maison : isolation thermique
- Discount : l'appétence pour le prix va sans doute durer
- Jeux olympiques : tourisme et état d'esprit positif des Français pendant la période. Soutien aux activités de sport, restauration ...

Facteurs négatifs et/ou risques

- Faible dynamique économique
- Temps de retard de perception des gains de pouvoir d'achat par le consommateur ?
- « smicardisation » d'une partie de la population
- Quelle appétence pour l'achat de produits vs service/loisir/voyage ?
- Le prix de l'énergie reste élevé (électricité, gaz...) et volatile au regard du contexte international
- Bipolarisation de la consommation : favorable au discount et au luxe, défavorable aux gammes moyennes mass market ?
- Élections européennes : risque d'attentisme
- Développement de la vacance commerciale = perception de déprise locale
- Risque de mouvements sociaux
- Les paramètres de la construction de logement durablement impactés (taux d'intérêt) et délai de reprise si les conditions d'emprunt s'améliorent
- L'investissement des ménages et les gros achats en baisse
- Risque d'augmentation du chômage suite à des défaillances d'entreprise ou contraction d'activité (construction ...)
- Le développement des plateformes internationales (Amazon, Shein, Temu...)
- Baisse de la natalité
- Risque sur le coût ou le retard du fret maritime
- Jeux Olympiques : contraction d'activité sur certaines villes, hausse des coûts (transport, salaires...)
- Risques sécuritaires à l'occasion des jeux



PROCOS

**FÉDÉRATION POUR
LA PROMOTION
DU COMMERCE
SPÉCIALISÉ**

Bilan 2023 et perspectives 2024 de l'immobilier de commerce

REPRÉSENTER | PARTAGER | S'INFORMER | PROMOUVOIR | RASSEMBLER | VALORISER | FORMER | SE FORMER | DÉVELOPPER

SYNTHÈSE IMMOBILIER COMMERCIAL

LA CONSOMMATION D'ESPACE À UN NIVEAU PLANCHER : DÉBUT D'UNE NOUVELLE ÈRE

Deux constats majeurs :

1. En 2023 l'immobilier commercial n'a jamais consommé **aussi peu de foncier**.
 2. En 2023 l'immobilier commercial entre **dans une nouvelle ère**, avec moins de productions de m², mais un **opère un pivot** vers davantage d'opérations d'extension, de reconfigurations ou de recyclage de fonciers existants.
- Sur l'année 2023, PROCOS constate **la poursuite de la décrue** des projets d'immobilier commercial. Bien que les permis de construire restent à un niveau pré-COVID, les **misés en chantier chutent** et les surfaces autorisées en **CDAC ont été divisées par deux**. Les projets sont plus petits ou plus morcelés.
 - En CDAC, les **commerces alimentaires** restent d'importants demandeurs de surfaces, tirés le dynamisme des centrales d'indépendants (Système U, Mousquetaires, Leclerc), un peu moins par les hard-discounters, tandis que les reprises (réseaux Casino, Cora...) occasionnent des opérations de croissance externe, sans CDAC. L'alimentaire est **dépassé par le secteur du bricolage-jardinage**. Enfin, on note pour la première fois une forte progression des demandes de **réactivations de droits commerciaux**, conséquence d'une vacance commerciale devenue structurelle.
 - Le **stock de projets à cinq ans** recensés par PROCOS poursuit sa chute, tant en volume qu'en surface. L'extinction **progressive des « grands projets »** du stock se poursuit, au profit de projets individuellement moins consommateurs d'espace. Le marché s'oriente vers les reconfigurations et les extensions de l'existant.

Accélérée par la crise, la culture du « zéro artificialisation nette » (ZAN) se fait désormais sentir sur les projets d'immobilier commercial. Les promoteurs immobilier sont incités à recycler le foncier (friches), mais l'équation économique reste encore difficile à trouver.

Les trois indicateurs étudiés

- Les permis de construire (Source ministère : Sitadel2)
- Les autorisations des commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC) et de la CNAC
- L'Observatoire de l'Immobilier de Commerce : stock des projets des grands promoteurs (Source PROCOS)

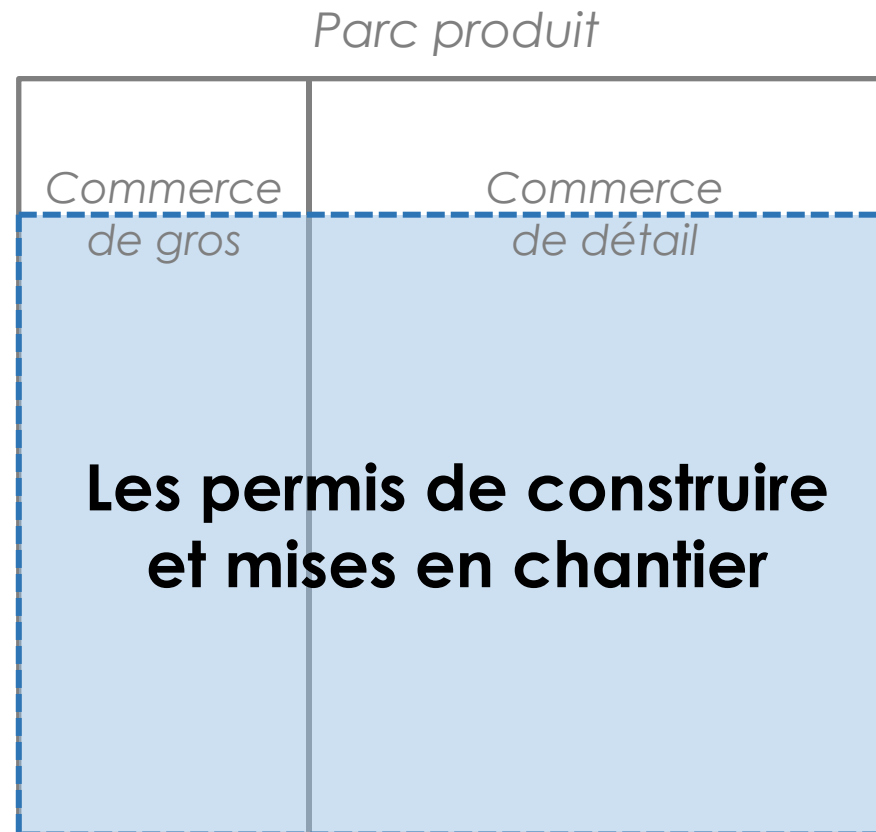


Les trois indicateurs étudiés

Parc produit



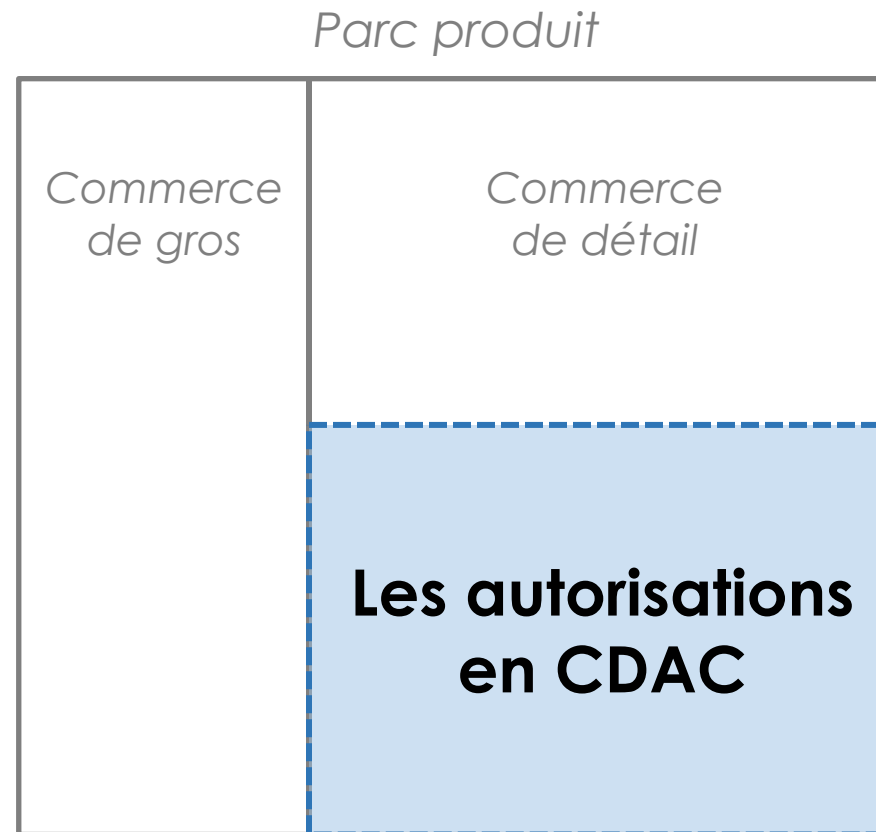
Les trois indicateurs étudiés



Projets commerciaux nécessitant :

- Constructions
- ou
- Travaux de structure ou de façade

Les trois indicateurs étudiés

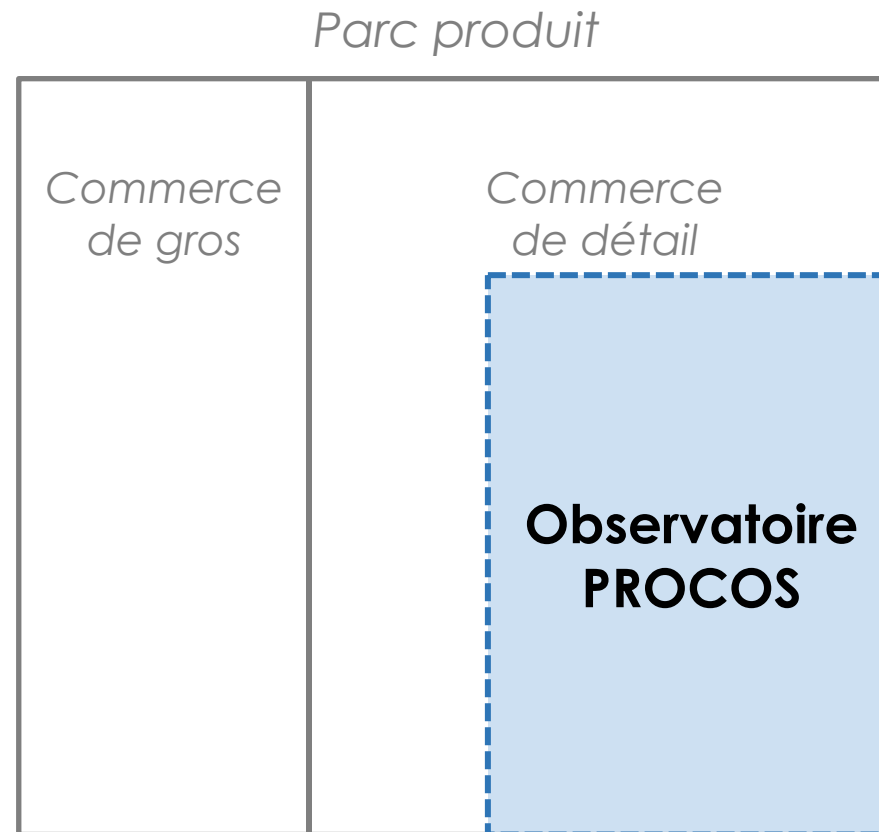


CDAC : Commissions départementales d'aménagement commercial (Préfectures)

Projets examinés en préfectures

- Projets commerciaux > 1.000 m² de surface de vente
- Cinémas
- Hors loisirs et restauration

Les trois indicateurs étudiés



OBSERVATOIRE PROCOS DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE

Stock de projets des promoteurs, autorisés ou non :

- Projets > 2.000 m² de Surface de Vente
- + Restructurations importantes
- + Projets mixtes significatifs

- Surface CDAC + restau
- Hors hypermarchés

COMMERCE : LES PERMIS DE CONSTRUIRE

se maintiennent... mais pas les mises en chantier

● Surfaces de plancher commercial autorisées et commencées

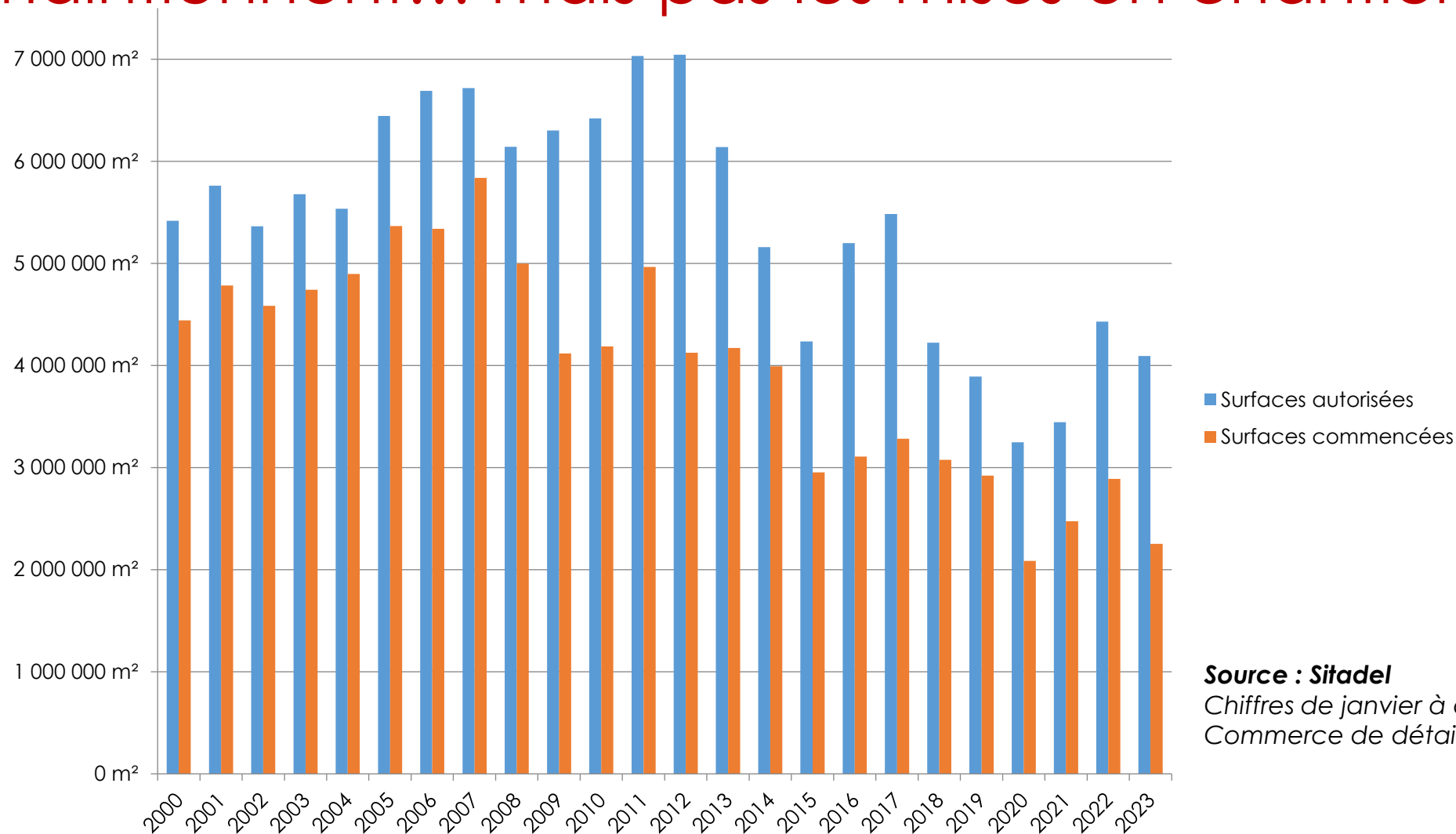
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Surfaces autorisées*	4,2	3,9	3,3	3,4	4,4	4,1
Surfaces commencées*	3,1	2,9	2,1	2,4	2,9	2,3

* En millions de m²

Source : Sitadel2
Chiffres de janvier à décembre



COMMERCE : LES PERMIS DE CONSTRUIRE se maintiennent... mais pas les mises en chantier



Source : Sitadel
Chiffres de janvier à décembre
Commerce de détail + Gros

Les CDAC : des surfaces divisées par deux

CDAC : Commissions départementales d'aménagement commercial

● Surfaces demandées et surfaces autorisées en CDAC 552 dossiers examinés en 2023

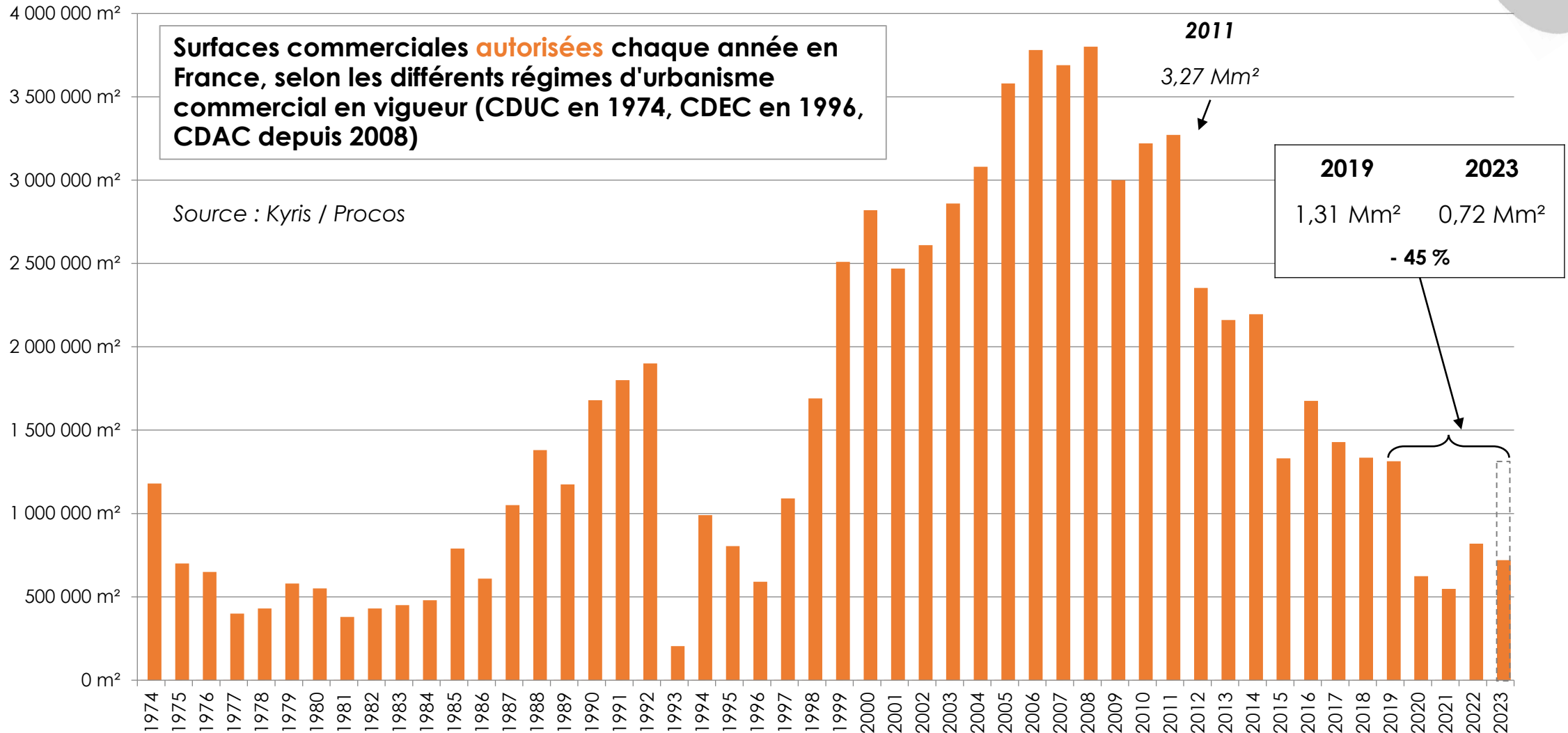
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nbre de dossiers examinés	852	813	548	525	633	552
Nbre de dossiers autorisés	747	703	460	465	562	500
Surfaces examinées*	1,68	1,55	0,76	0,62	0,92	0,81
Surfaces autorisées*	1,33	1,31	0,62	0,55	0,82	0,72
Taux d'autorisation*	79 %	85 %	82 %	88 %	89 %	89 %

* Surfaces en millions de m²
(hors retraits de dossiers et divers non-lieu)

Source : Kyris / Procos

Les CDAC : des surfaces divisées par deux

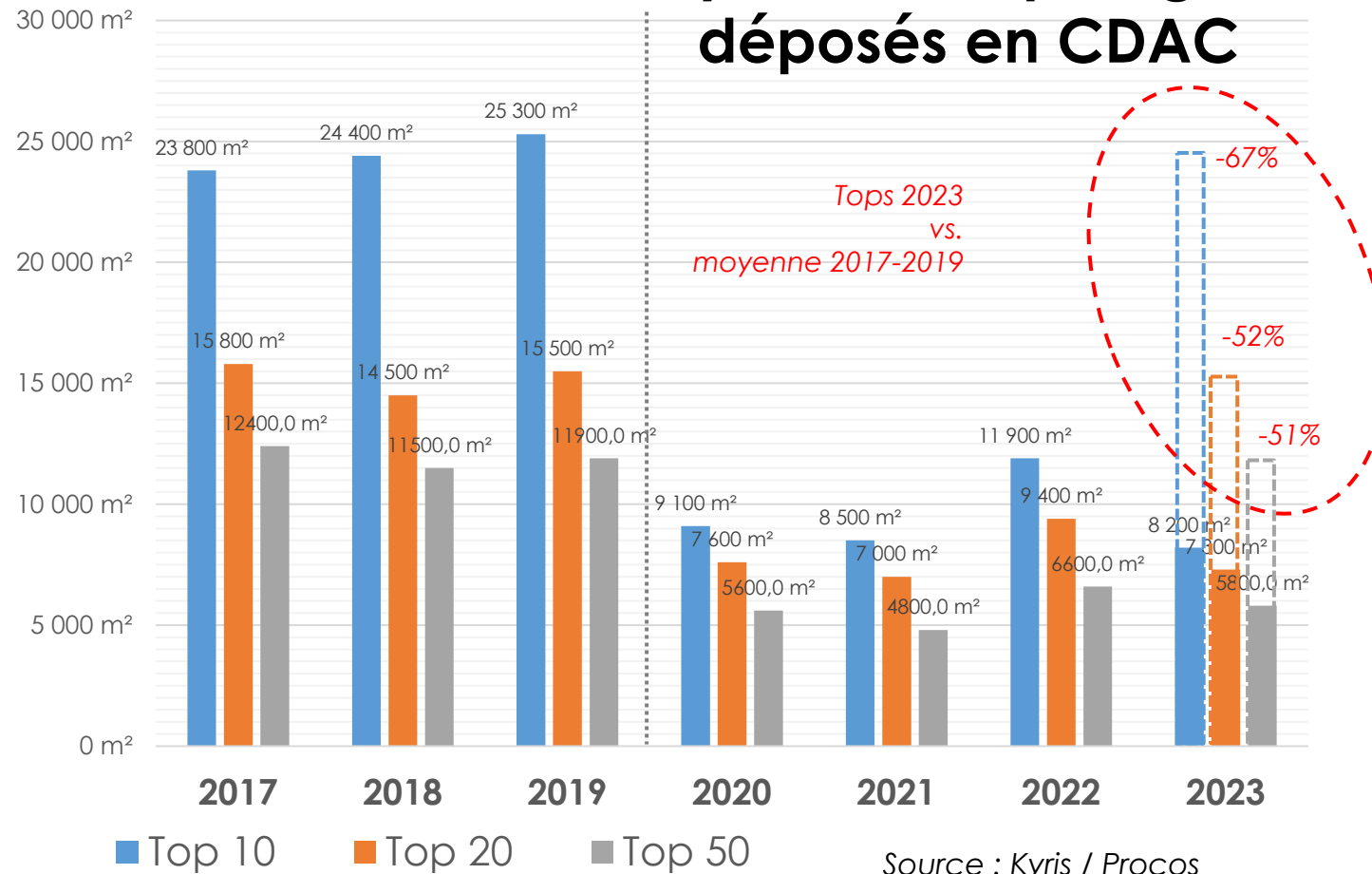
CDAC : Commissions départementales d'aménagement commercial



Les CDAC actent la fin des grands projets

CDAC : Commissions départementales d'Aménagement Commercial

● Surface moyenne des plus grands projets déposés en CDAC



Année CDAC	Plus grand projet autorisé
2017	43.200 m ²
2018	55.000 m ²
2019	33.900 m ²
2020	14.000 m ²
2021	12.100 m ²
2022	19.900 m ²
2023	9.900 m²

La CNAC : moins active, mais plus sévère

CNAC : Commission Nationale d'Aménagement Commercial

● Nombre de dossiers examinés en CNAC

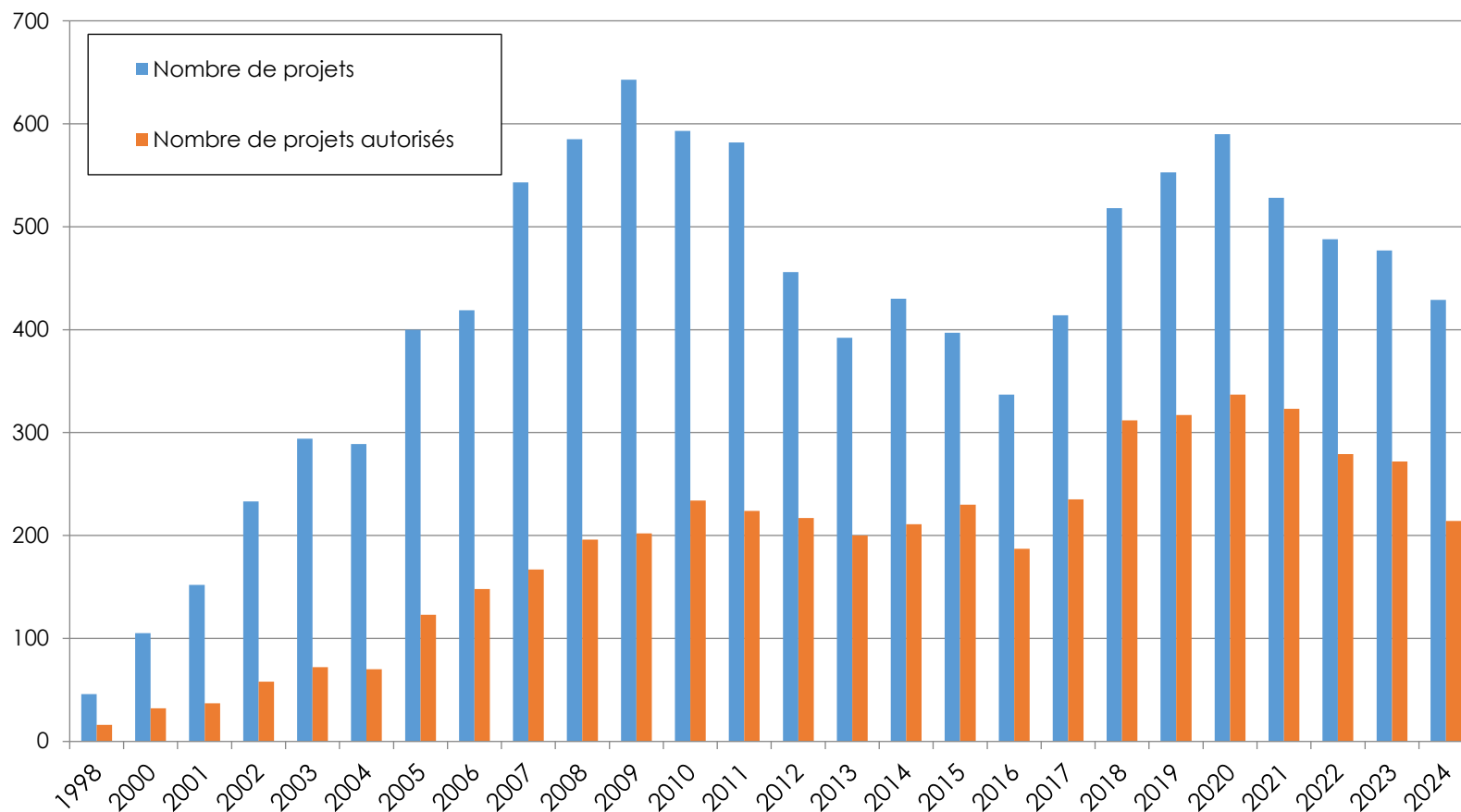
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de dossiers examinés en CNAC	271	238	251	194	221	249	169
Dont autosaisine de la CNAC	6	1	8	0	0	2	2
Taux d'autorisation CNAC	61 %	58 %	59 %	52 %	46 %	59 %	54 %
Nombre de dossiers examinés par les CDAC	1 030	852	829	548	525	633	552
Comparaison volume dossiers CNAC vs. CDAC, par année	26 %	28 %	30 %	35 %	42 %	39 %	31 %

Source : CNAC / Procos
Nombre de dossiers examinés, hors retraits et divers non-lieu

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

Projets recensés par PROCOS au 1^{er} janvier

● Stock de projets à 5 ans recensés par PROCOS au 1^{er} janvier



**STOCK À 5 ANS
à janvier 2024**
429 projets
dont **214** autorisés

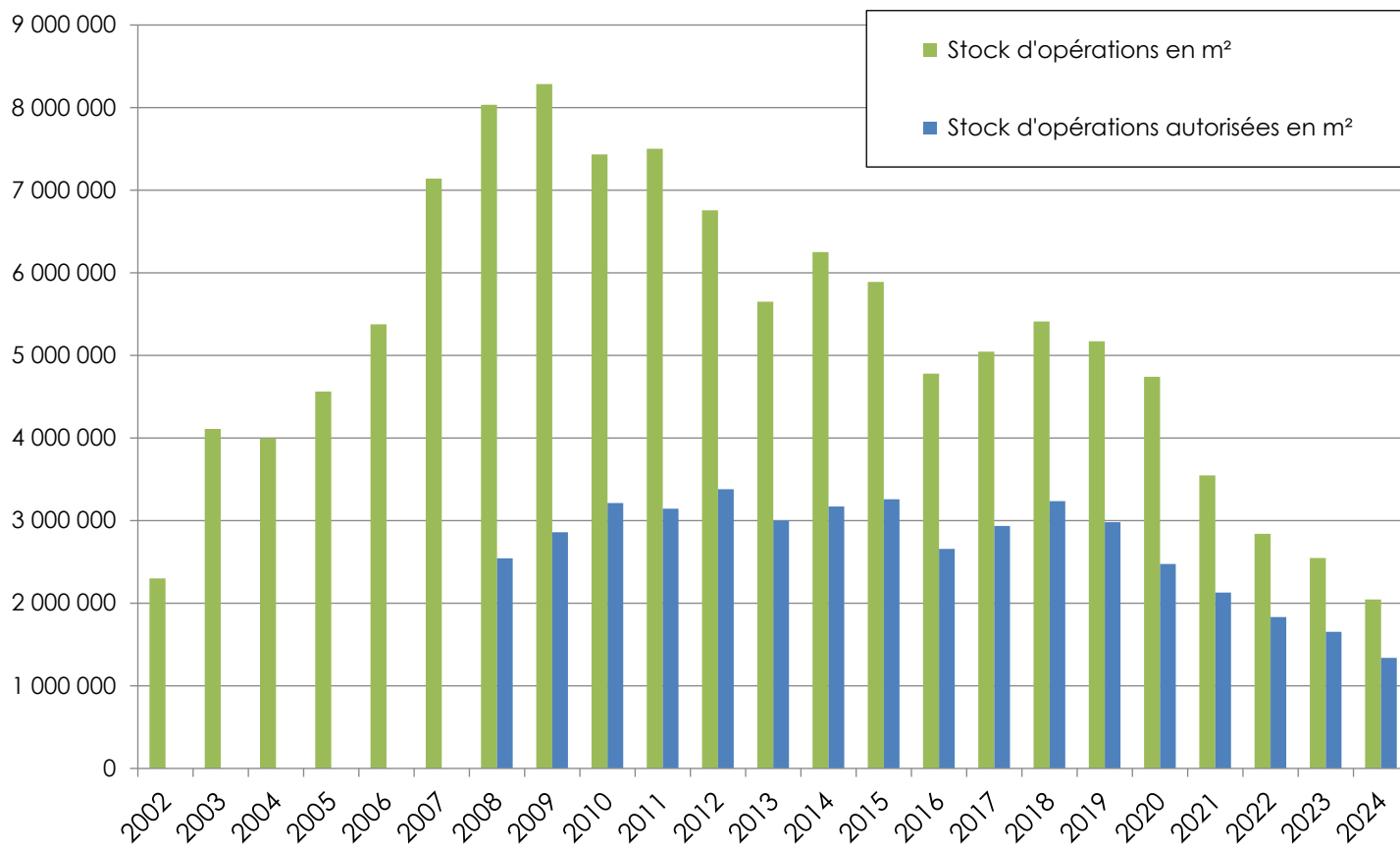
dont Île-de-France :
118 projets (28 % du total)
dont 53 autorisés.

Source : PROCOS

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

Projets recensés par PROCOS au 1^{er} janvier

Stock des surfaces projetées à 5 ans recensées par PROCOS au 1^{er} janvier



**STOCK À 5 ANS
à janvier 2024**
2,0 millions de m² en projet
dont 1,3 millions autorisés

dont Île-de-France :
0,7 millions de m² (24 % du total)
dont 0,4 millions autorisés.

Source : OIC PROCOS

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

Projets recensés par PROCOS au 1^{er} janvier

71 projets terminés en 2023

Année	Nombre de projets terminés	Surface de vente m ² (1)
2019	116	582 883 m ²
2020	63	384 500 m ²
2021	92	525 050 m ²
2022	76	303 579 m ²
2023	71	244 216 m²
TOTAL 5 années	471	2 040 228 m²

RAPPEL JANVIER 2018

Stock à 5 ans

518 projets

5,4 millions de m²

(1) Surface de vente CDAC, hors alimentaire, hors restauration et loisirs

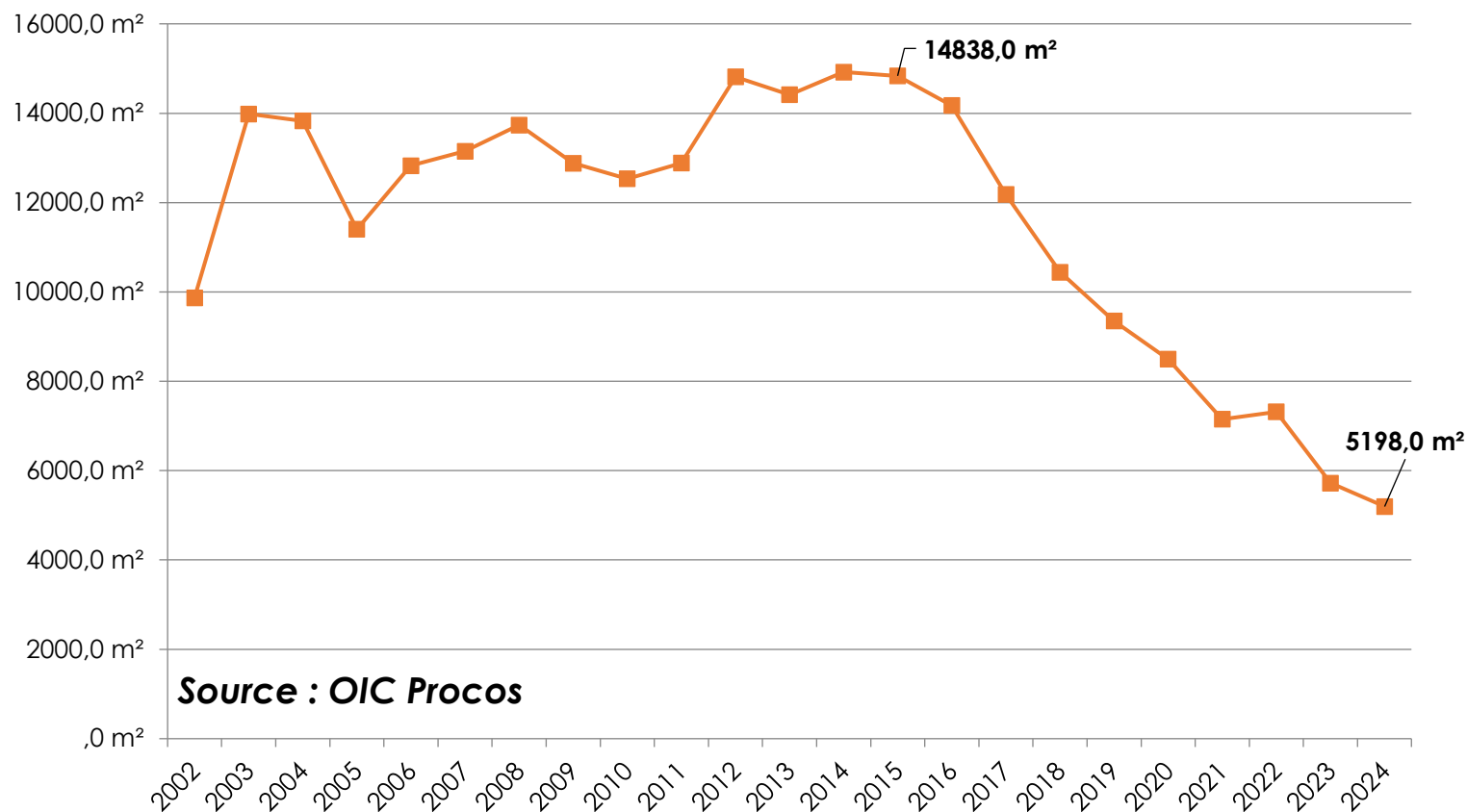
Source : Procos (au 1^{er} janvier 2024)



OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

Projets recensés par PROCOS au 1^{er} janvier

Evolution de la surface moyenne des projets en stock



**STOCK À 5 ANS
à janvier 2024**
Taille moyenne :
5.198 m² de vente

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

Projets recensés par PROCOS au 1^{er} janvier

● Evolution des types de projets en stock

GLOSSAIRE

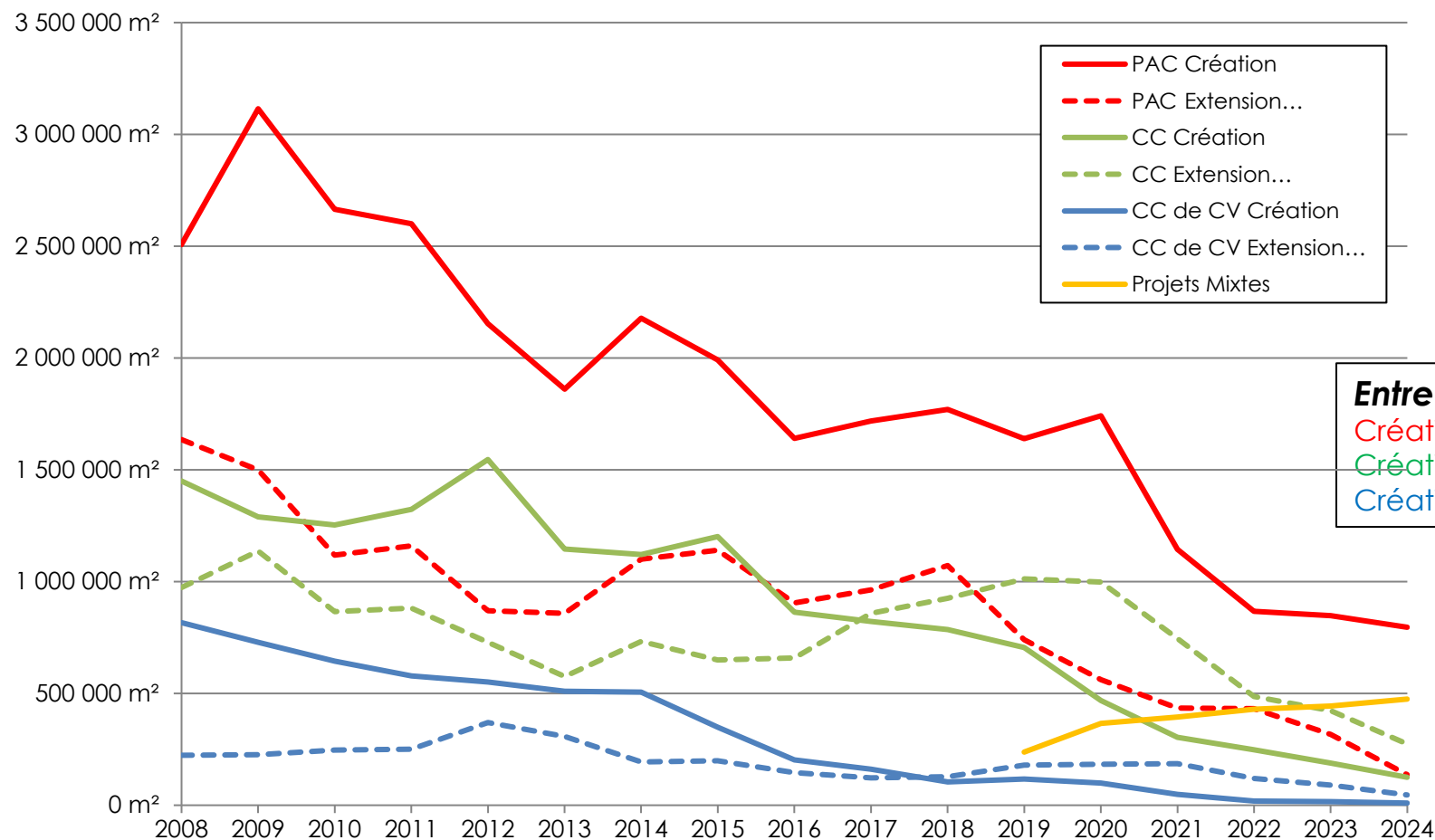
PAC : parc d'activités commerciales

RP : retail park

CC : centre commercial / galerie

CC de CV : centre commercial de centre-ville

Projets mixtes : commerces intégrés dans un projet de logements



Entre 2008 et 2024 :

Créations de PAC/RP -66 %

Créations de CC -87 %

Créations CC de CV -98 %

Source : Procos, stock de projets à 5 ans au 1^{er} janvier

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

Projets recensés par PROCOS au 1^{er} janvier

En 2023, **71** projets ouverts...
Soit 244.000 m²

Le top 10 des ouvertures 2023

Projets ouverts	Surface de vente *	PROMOTEUR
MCARTHURGLEN GIVERNY (Douains/Vernon, 27)	17 221 m²	MCARTHURGLEN / PROMOTEUR LOCAL
GRAND PLACE 2023 (PRIMARK) (Échirolles, 38)	11 450 m²	KLEPIERRE
RP O'CENTRE (Vendenheim/Strasbourg, 67)	9 500 m²	FREY
LE PARVIS DES SENTEURS 3 (Pissy-Pôville, 76)	8 510 m²	REDEIM
LE MASCARET (Bègles, 33)	8 405 m²	G. PARIENTE (CTI) et GPG (Gifi)
RP RIVES DU LOT (Cahors, 46)	8 025 m²	ARCADES PROMOTION (Lyon)
EXT. LA VIGIE (Geispolsheim/Strasbourg, 67)	8 000 m²	ALTAREA
CC YLANG YLANG (Tsingoni/Mayotte, 976)	6 800 m²	CBO TERRITORIA
RP SOARNS (Orthez, 64)	6 447 m²	PROMOTEUR LOCAL
RP RUE DES PRES (Saint-Marcel/Vernon, 27)	5 011 m²	INTERMARCHE

* Surface de vente CDAC, hors alimentaire, hors restauration et loisirs



OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE

Projets recensés par PROCOS

Quelques ouvertures emblématiques en 2023



McArthurGlen Paris-Giverny

(Douains / Vernon, 27)

McArthurGlen

17.221 m² SV

Avril 2023



Grand Place – Primark

(Echirolles / Grenoble, 38)

Klépierre

11.450 m² SV

Novembre 2023

PROCOS

FÉDÉRATION POUR LA PROMOTION DU COMMERCE SPÉCIALISÉ



OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE

Projets recensés par PROCOS

Quelques ouvertures emblématiques en 2023

RP O'Centre
(Vendenheim /
Strasbourg, 67)
FREY
9.500 m² SV
Novembre 2023



Le Parvis des Senteurs 3
(Pissy-Pôville, 76)
REDEIM
8.510 m² SV
Décembre 2023

Le Mascaret
(Bègles, 33)
CTI & GPG
8.405 m² SV
Juin 2023



RP Rives du Lot
(Cahors, 46)
Arcades Promotion
8.025 m² SV
Mai 2023

PROCOS

FÉDÉRATION POUR LA PROMOTION DU COMMERCE SPÉCIALISÉ



OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE

Projets recensés par PROCOS

Quelques ouvertures emblématiques en 2023

Extension La Vigie
(Geispolsheim /
Strasbourg, 67)
Altarea
8.000 m² SV
Octobre 2023



RP Soarns
(Orthez, 64)
Promoteur Local
6.447 m² SV
Octobre 2023



CC Ylang Ylang
(Tsingoni /
Mayotte, 976)
CBO Territoria
6.800 m² SV
Octobre 2023

RP Rue des Prés
(Saint-Marcel /
Vernon, 27)
Intermarché
5.011 m² SV
Septembre 2023



PROCOS

FÉDÉRATION POUR LA PROMOTION DU COMMERCE SPÉCIALISÉ



OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE

Projets recensés par PROCOS

Et aussi en **2023...**



Le Spot / Evry 2 (91)
SCC
4.500 m² SV
Décembre 2023



La Cartoucherie (Toulouse - 31)
6.000 m² SV
Septembre 2023 (Inauguration de la Halle)

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE

Projets recensés par PROCOS

5 ouvertures Primark en 2023



Coat Ar Gueven, Brest

Saint-Sever, Rouen

Centre 2, Saint-Etienne

Nantes Beaulieu

Porte Jeune, Mulhouse

Coat Ar Gueven (Brest, 29)
Primark - **Février 2023**

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

Projets recensés par PROCOS au 1^{er} janvier

En 2024, **172** projets « prévus »...
693.000 m² ?

Le top 10 des ouvertures **prévues en 2024**

Projet prévu	Surface de vente *	PROMOTEUR
NEYRPIC (St-Martin d'Hères/Grenoble, 38)	24 000 m²	APSYS / MEGARAMA
FRICHE DECOSTER (Sequedin, 59)	16 177 m²	NHOOD
DOCKS DE SAINT-OUEN (Saint-Ouen, 93)**	14 000 m²	CITIZERS (FREY) / NEXITY VILLES ET PROJETS
BOBIGNY LA PLACE (Bobigny, 93)	13 114 m²	ALTAREA
TRANSF. LEROY MERLIN CLERMONT (Clermont-F., 63)	11 866 m²	LEROY MERLIN
MAJUSCULE (Marmoutier, 67)**	10 400 m²	HURBAN
PARENTHÈSE - CHEMIN HERBU PH.2 (Persan, 95)	10 000 m²	HURBAN
EXT. LES FLANERIES PH.1 (La Roche-sur-Yon, 85)	9 900 m²	ATOM GROUP (Sables-d'Olonne)
CAP KOAD (Pléchâtel / Bain-de-Bretagne, 35)	9 675 m²	FREY / LECLERC
SOPHIPOLIS (Vallauris/Antibes, 06)	8 646 m²	PROGEREAL-FINAREAL-PROMOREAL

* Surface de vente CDAC, hors alimentaire, hors restauration et loisirs

** Plusieurs lots déjà livrés

Source : OIC Procos



OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE

Projets recensés par PROCOS

Quelques ouvertures emblématiques prévues en 2024



Neyrpic

(St-Martin-d'Hères / Grenoble, 38)

APSYS / MEGARAMA

24.000 m² SV

Septembre 2024

PROCOS

FÉDÉRATION POUR LA PROMOTION DU COMMERCE SPÉCIALISÉ



Friche Decoster

(Sequedin, 59)

Nhood

16.177 m² SV

Été 2024-2025

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE

Projets recensés par PROCOS

Quelques ouvertures emblématiques prévues en 2024

Docks De Saint-Ouen
(Saint-Ouen, 93)
Frey-Citizens / Nexity
14.000 m² SV
Printemps 2024



Bobigny La Place
(Bobigny, 93)
Altarea
13.114 m² SV
Printemps 2024

Transfert Leroy Merlin
(Clermont-F, 63)
Leroy Merlin
11.866 m² SV
Fin 2024



Majuscule Ph. 2
(Marmoutier, 67)
Hurban
10.400m² SV
2024

PROCOS

FÉDÉRATION POUR LA PROMOTION DU COMMERCE SPÉCIALISÉ

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE

Projets recensés par PROCOS

Quelques ouvertures emblématiques prévues en 2024

Parenthèse – PH.2
(Persan, 95)
Hurban
10.000 m² SV
T1 2024



Ext. Les Flâneries PH.1
(La Roche-sur-Yon, 85)
Atom Group
9.900 m² SV
Fin 2024

Cap Koad
(Pléchâtel /
Bain-de-Bretagne, 35)
Frey / Leclerc
9.675 m² SV
Mars 2024



Sophipolis
(Vallauris /
Antibes, 06)
Progereal-Finareal-Promoreal
8.646 m² SV
2024

PROCOS

FÉDÉRATION POUR LA PROMOTION DU COMMERCE SPÉCIALISÉ



OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE

Projets recensés par PROCOS

Et aussi en **2024...**



Iconic Gare Thiers-Est
(Nice, 06)
Compagnie de Phalsbourg
4.300 m² SV
Printemps 2024



Open Sky Grand Epagny
(Epagny / Annecy, 74)
Compagnie de Phalsbourg
7.350 m² SV
Septembre 2024



Extension CNIT
(La Défense, 92)
Unibail-Rodamco-Westfield
7.040 m² SV
Printemps 2024



Les principaux enjeux et dossiers pour le commerce

Les attentes vis-à-vis des pouvoirs publics



Compte d'exploitation : facteurs positifs et négatifs, risques...

Facteurs positifs

- Les éléments favorables à la reprise de la consommation
- Les coûts d'approvisionnement semble stabilisé (récession = demande mondiale plus faible...) sauf problème politique (énergie, transport...)
- Activité générée par les jeux olympiques et paralympiques ? Dynamique vers la France

Facteurs négatifs et/ou risques

- Fragilisation du modèle économique en 2023 (habillement, équipement de la maison, jouet...)
- Remboursement des PGE
- Les coûts restent élevés (énergie, loyer, salaires...) voire vont continuer de croître (loyers, salaires...), poids des charges croissant
- Baisse de fréquentation des magasins = impact sur les achats d'impulsion
- Financement des mises aux normes « développement durable » : énergie, filières Rep, ombrières...
- Des capacités d'investissements qui se contractent (taux d'intérêt, rentabilité/marge dégradée...)
- La baisse des volumes vendus pose des problèmes de modèles (absorbions des coûts fixes)
- Les défaillances multiples d'acteurs réduisent les capacités de financement des transformations indispensables
- Difficultés de recrutement (fidélisation, augmentation des coûts, perte d'activité)



Les paramètres des futurs du retail

Inflation

Volume de produits
neufs consommés
(arbitrage
service/Loisirs,
achat/location ...)

Coûts de mise aux
normes,
investissements
décarbonation

Coûts d'exploitation
Loyers
Salaires
Taxes

Consommation

Baisse des ventes/m²

Développement des
ventes web et de ses
coûts (référencement,
logistique...)

Augmentation ou
baisse du chiffre
d'affaires

Taux de démarque,
Promotion

Fermetures de
magasins

Développement des
magasins France ou
international

Quelles pistes pour le futur ?

Vers un commerce plus
serviciel (moins de
produits mais valoriser le
service)

Durabilité,
écoconception,
recyclabilité de l'offre
(cycle de vie)

Le discount

Différenciation,
spécialisation,
personnalisation

Optimiser la combinaison
des canaux (magasin,
web, réseaux sociaux)

Poursuivre le
développement de
surface (densification,
international)

Augmentation
de la marge

Augmentation du chiffre
d'affaires

Les éléments positifs et les points de préoccupation et d'inquiétude pour le retail

Les éléments positifs et rassurants

- Les consommateurs sont toujours là (baisse de fréquentation mais augmentation du panier moyen)
- La résilience forte des enseignes (produits, services, prix ...)
- Le plaisir de consommer reste un moteur sociétal
- La production de nouveaux concepts et du développement d'enseignes en fonction des évolutions du contexte économique

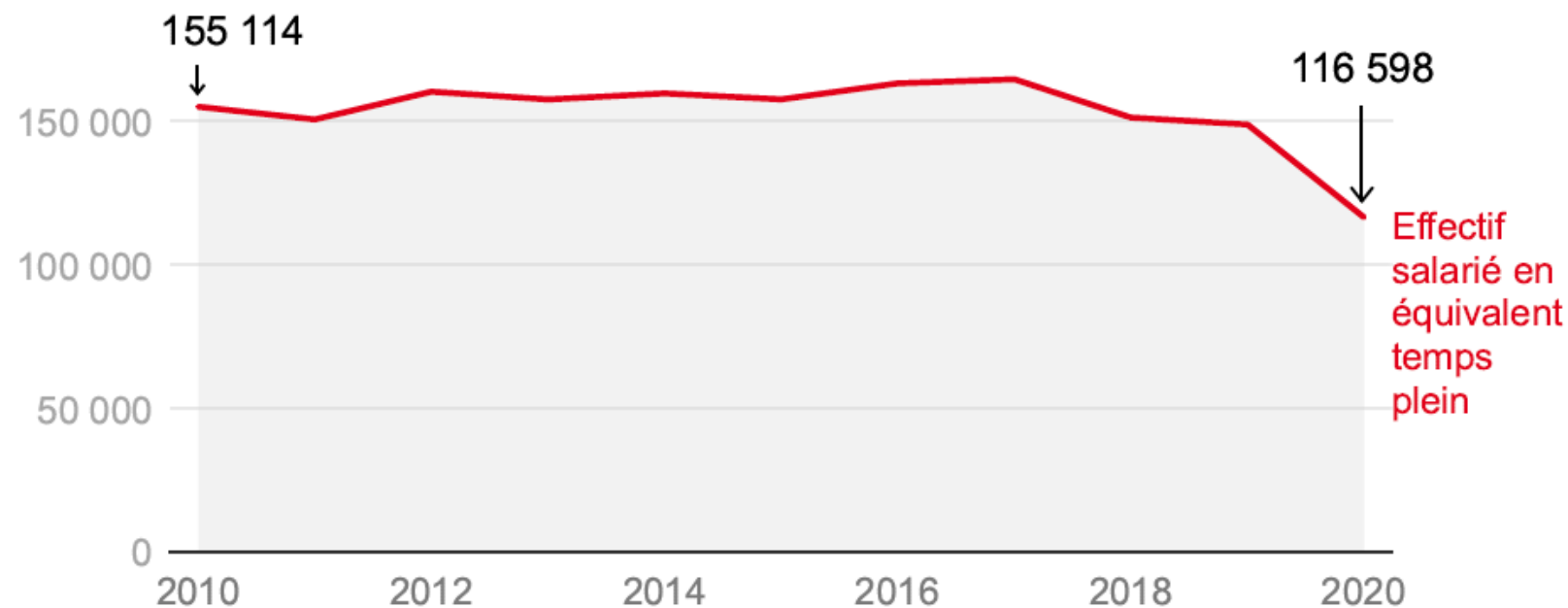
Les points d'inquiétude et de préoccupation

- Les coûts augmentent plus vite que l'activité
- Les coûts immobiliers ne cessent de croître
- Comment trouver un modèle économique efficace en vendant moins de produits ?
- Si la mobilité des personnes est trop contrainte, les produits se déplaceront avec de forts impacts sur la fréquentation
- Les évolutions du pouvoir d'achat dans la période de transformation énergétique
- Le développement de la seconde main
- Donner envie d'investir dans le commerce (besoins d'investissements)
- Les pouvoirs publics veulent-ils soutenir le secteur ?
- L'épée de Damoclès des plateformes internationales



Limiter au maximum les risques de défaillances et de fermeture de points de vente

Commerce de l'habillement et de la chaussure : évolution du nombre de salariés



Graphique: Ouest-France. • Source: Insee.

Faire face à Shein ou Temu !

Protéger les acteurs contre les conséquences du développement rapide de plateformes internationales et leurs capacités financières et opérationnelles

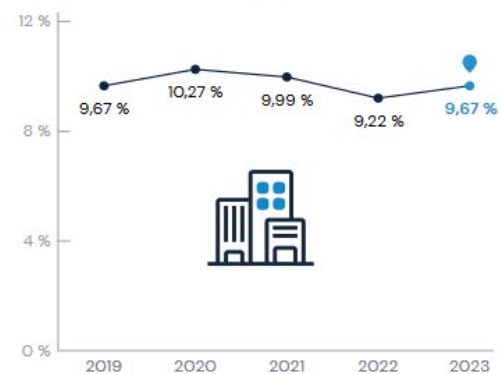
Le taux de vacance moyen en légère hausse 2023 : 9,67 % vs 9,22 en 2022 (source : Codata)

Codata Digest | France | 2024

La vacance commerciale

Taux de vacance par type de site

Tous sites confondus

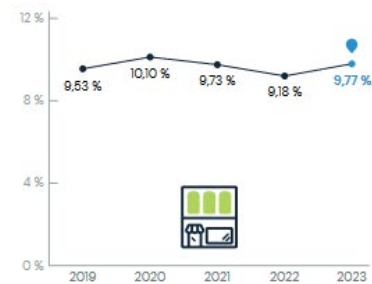


9,67 %
de taux de
vacance en
2023

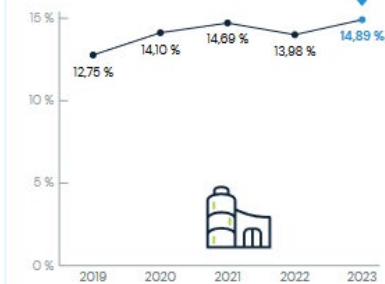
Globalement, le taux de vacance commerciale a augmenté entre 2022 et 2023.

Les centres commerciaux sont particulièrement touchés par cette hausse.

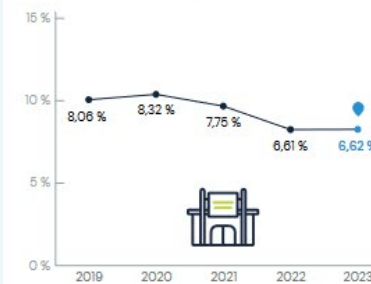
Pieds d'immeubles



Centres commerciaux



Zones commerciales



Copyright 2024. All Rights Reserved. Codata Services SA

Jeux Olympiques et Paralympiques : une fête pour les commerçants ?

- **Simplifier les conditions d'ouverture du dimanche**
 - Autoriser tous les arrondissements
 - Autoriser toutes les entreprises qui souhaitent ouvrir (sous réserve des conditions : volontariat...)
- **Sortir des messages simplistes et anxiogènes**
 - Télétravail
 - Ne pas se faire livrer
- **Accompagner les exploitations très impactées par les épreuves**
- **De grosses inquiétudes pour la rentrée de septembre**

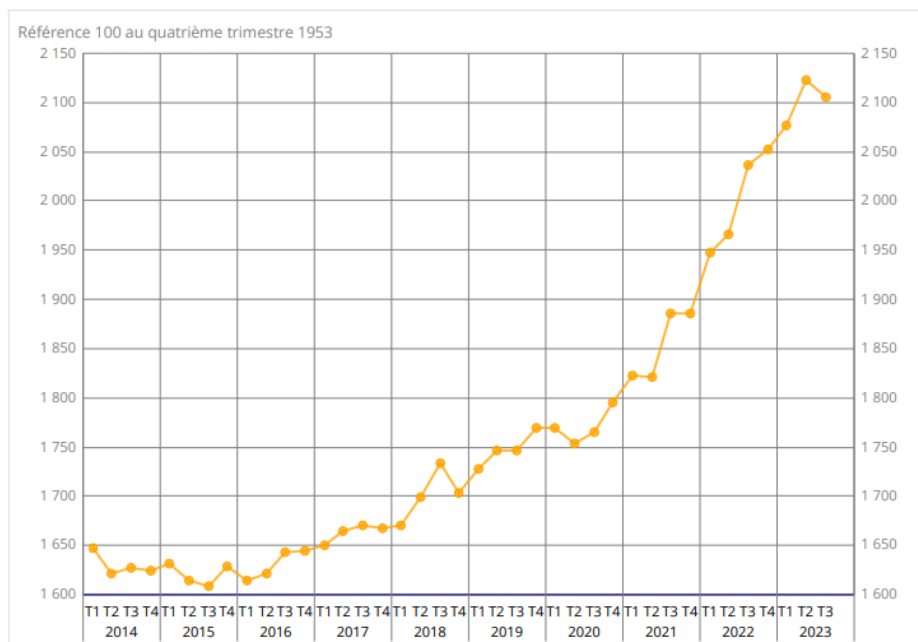
L'immobilier au cœur des préoccupations

- **Un coût qui continue de croître sauf exception**
 - L'indexation déconnectée de l'activité
 - **Une tension foncière qui va compliquer le développement et le rendre plus onéreux**
 - **Une rareté profitable aux propriétaires immobiliers et défavorable aux exploitants**
 - **La restructuration des zones commerciales sera un bon terrain d'expérimentation pour tester la volonté de conserver au commerce une place centrale dans l'animation de ces zones**
- Réparer la « France moche » : enjeu politique, besoin de foncier mais quid des commerçants ?

Continuer d'adapter le parc de magasins et le moderniser

- **Indexation des loyers : la pression à la hausse devrait se réduire (réduction de l'inflation, ILC réduit) mais sans impact pour 2024 - effet retard de l'indexation des baux**

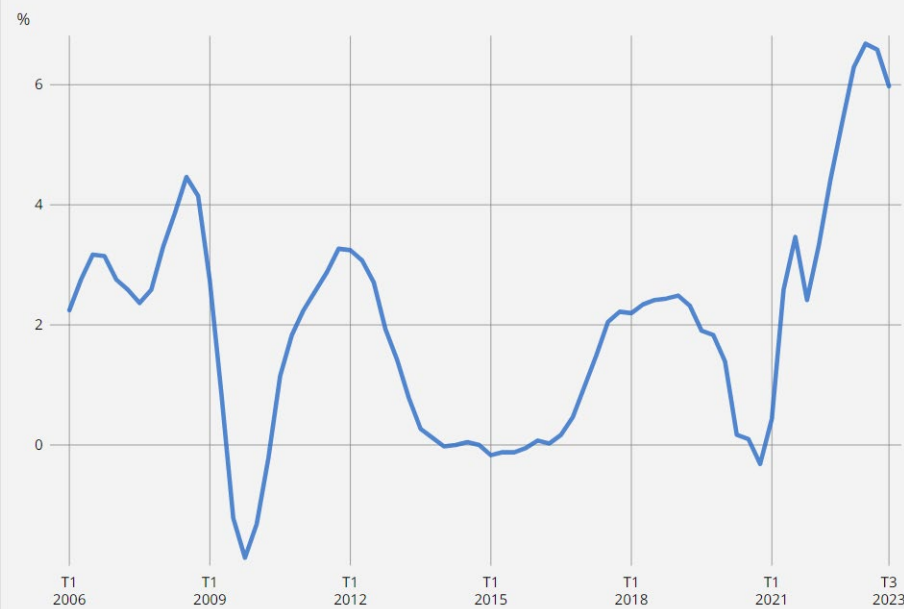
Indice du coût de la construction



Source : Insee

Indice des loyers commerciaux (ILC) - Variation annuelle

3e trim. 2023 : 5,97%



Vers un modèle plus décarboné mais économiquement viable : les conditions de mise en œuvre ?

- **Le commerce et ses acteurs sont-ils centraux dans la décarbonation de la France ?**
- **Le « made in France » ne peut pas être la seule approche**
- **Durabilité, modèle plus serviciel :**
 - Quelle durée de mise en œuvre massif et équilibre des modèles économiques ?
 - Sortir d'un modèle de volume qui convient parfaitement aux modèles discount. Est-ce possible de manière massive et supportable pour le consommateur final, donc pour l'économie
- **De multiples questions :**
 - De rythme
 - De capacité d'investissement
 - De capacité des consommateurs à accepter des hausses de coûts
 - Place du commerce dans une économie réellement servicielle

Un État qui accompagne et qui s'engage

- **Un État qui accompagne de manière volontariste le commerce comme il le fait pour l'industrie**
- **Un État qui protège contre les prédateurs**
- **Un État qui ne contribue pas à la stigmatisation des acteurs**
- **Simplifier, simplifier, simplifier**
- **Décarbonation**
 - Comment financer l'investissement
- **Les autres dossiers du CNC**
 - Energie des bâtiments de commerce : décret tertiaire et ombrières
 - Relations bailleurs/preneurs : comment assurer la pérennité des points de vente alors que les coûts immobiliers augmentent plus vite que l'économie réelle
 - Formation professionnelle et attractivité des métiers

En résumé

EN RESUME
<p>LES ENJEUX ET DIFFICULTES</p> <ul style="list-style-type: none">• 2024 année de relance de la consommation grâce à la baisse de l'inflation mais année de transition du fait de nombreuses inconnues (confiance des ménages, environnement sociétal, géopolitique, jeux olympique)• L'évolution des coûts reste très préoccupante• La tension sur les capacités d'investissement• Immobilier commercial, changement de paradigme : réduction de la taille des projets, mixité urbaine, réorganisation/rénovation vs création
<p>LES PROPOSITIONS</p> <ul style="list-style-type: none">• Jeux Olympiques : en faire une fête pour le commerce – simplifier et soutenir les acteurs impactés (chômage partiel, ...)• Éviter la poursuite des défaillances• Simplifier et ne pas créer de nouvelles obligations• Protéger les acteurs contre le développement inconsidéré de plateformes internationales (contrôle, règles européennes)• Définir des modalités de fonctionnement de l'immobilier commercial en phase avec le commerce du futur et de ses transformations• Accompagner, soutenir et inciter les investissements et les innovations du secteur commerce de détail (mise aux normes environnementales, décarbonation, décret tertiaire, ombrières, IA, digitalisation ...)• Lutter contre le développement de la vacance commerciale en centre-ville et dans l'urbain• Impulser une nouvelle manière de penser la périphérie avec ses acteurs du commerce

Questions Echanges





Merci et très belle journée à
toutes et tous