



BILAN ET PERSPECTIVES

# Commerces

FRANCE



# Intervenants



Antoine **Grignon**  
Partner  
Head of Retail Services



Antoine **Salmon**  
Partner  
Head of Retail Leasing

# Les faits marquants de 2019

- **Un marché dynamique**, en dépit des gilets jaunes et des mouvements sociaux

- Nette **hausse des arrivées de nouvelles enseignes étrangères**

- Les DNVB : des ouvertures qui soulignent **l'importance du commerce physique**

- Luxe : poursuite de **l'expansion des grands groupes** au travers des ouvertures de flagships

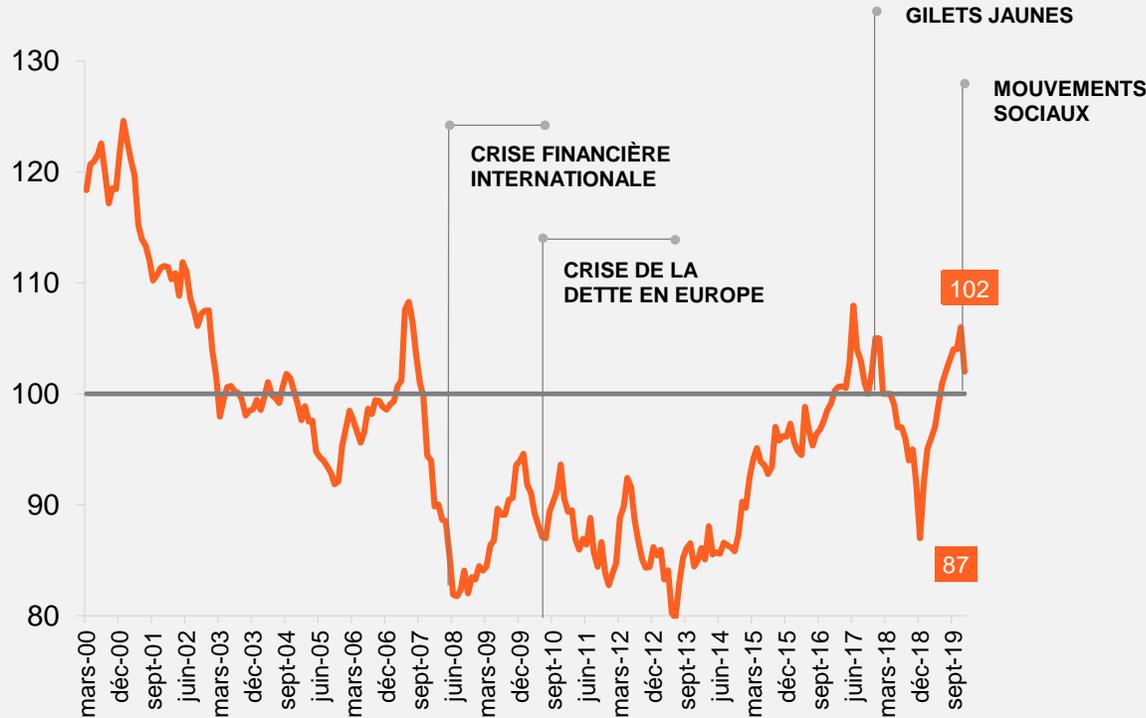
- Centres commerciaux : priorité au **renouvellement de l'existant**

# Environnement macro-économique

## Confiance : décrochage en fin d'année

Opinion des ménages

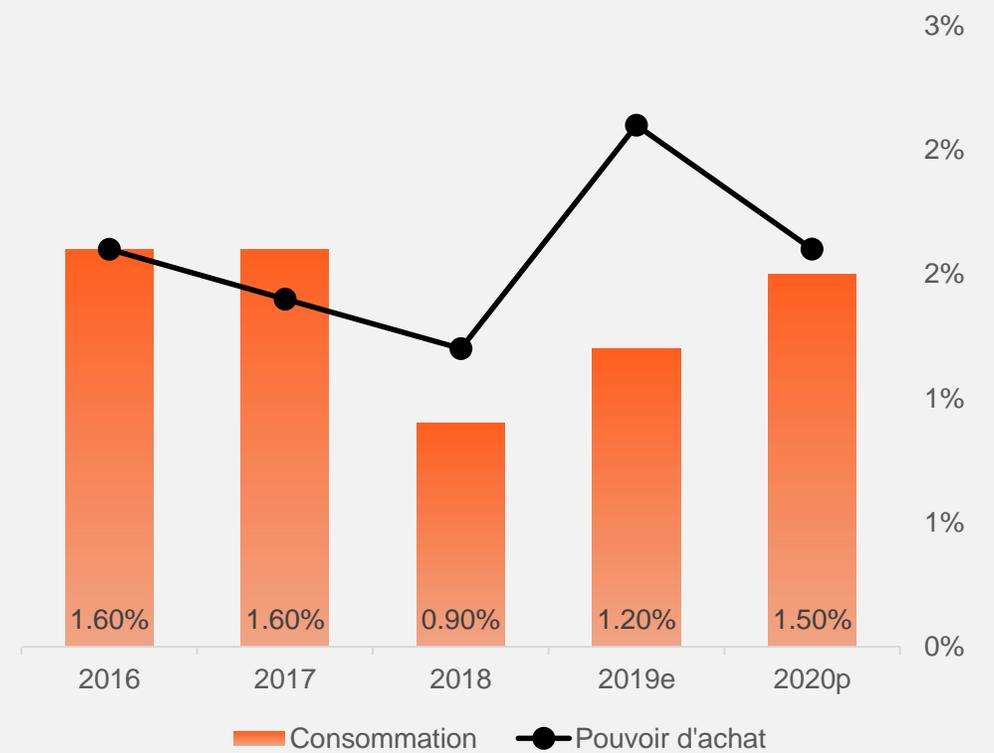
Indicateur synthétique – Données CVS-CJO



Source : INSEE

## Redressement de la consommation

Consommation et revenu disponible brut des ménages



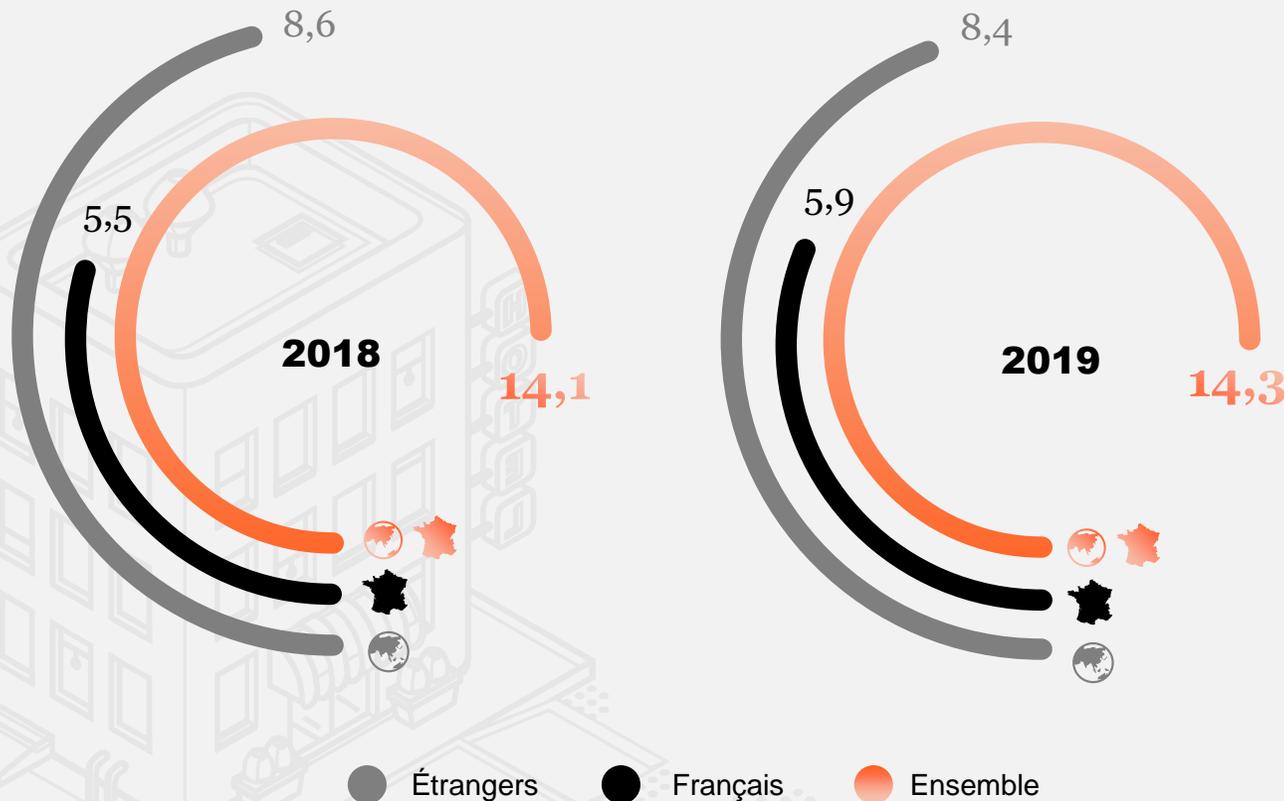
Source : Banque de France

# Le tourisme **conserve son rôle moteur**

## Le tourisme international marque le pas en 2019...

Nombre d'arrivées hôtelières

En millions à Paris, variation 2018/2019 de janvier à octobre



Source : Office de Tourisme et des Congrès de Paris

## ...mais a fortement progressé en dix ans

Évolution du nombre d'arrivées hôtelières à Paris

Entre 2010 et 2019, période janvier-octobre de chaque année



**Français et Internationaux**

+ 13,3 %



**Internationaux**

+ 21,7 %



**Français**

+ 3,1 %

Source : Office de Tourisme et des Congrès de Paris

# Mode : des difficultés, mais...

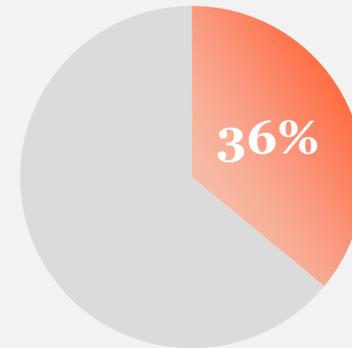
## Un ralentissement plus modéré

Ventes de textile-habillement en France, évolution annuelle

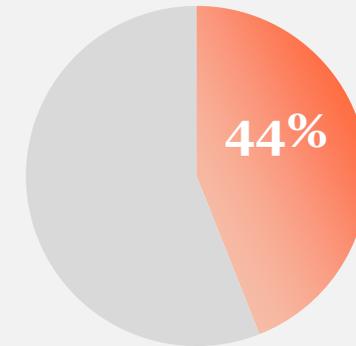


Source : IFM

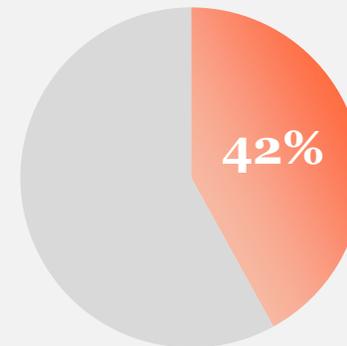
## Un rôle encore important sur le marché français des commerces



des **nouveaux entrants** arrivés en France en 2019



des magasins de **DNVB\*** en France en 2019



des ouvertures de **boutiques de luxe** à Paris  
Ouvertures 2019 et projets à venir

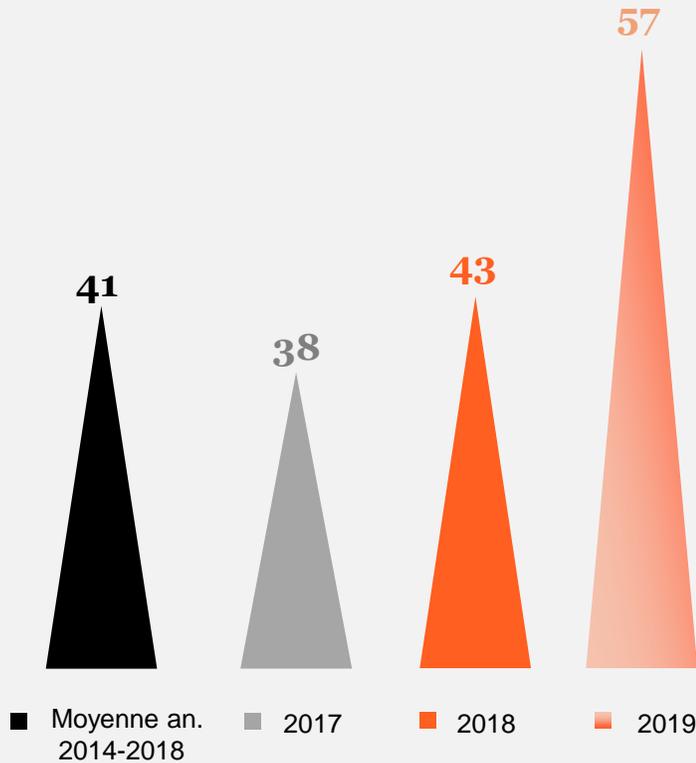
Source : Knight Frank

\*DNVB = Digitally Native Vertical Brands

# Nouvelles enseignes étrangères : un marché très attractif

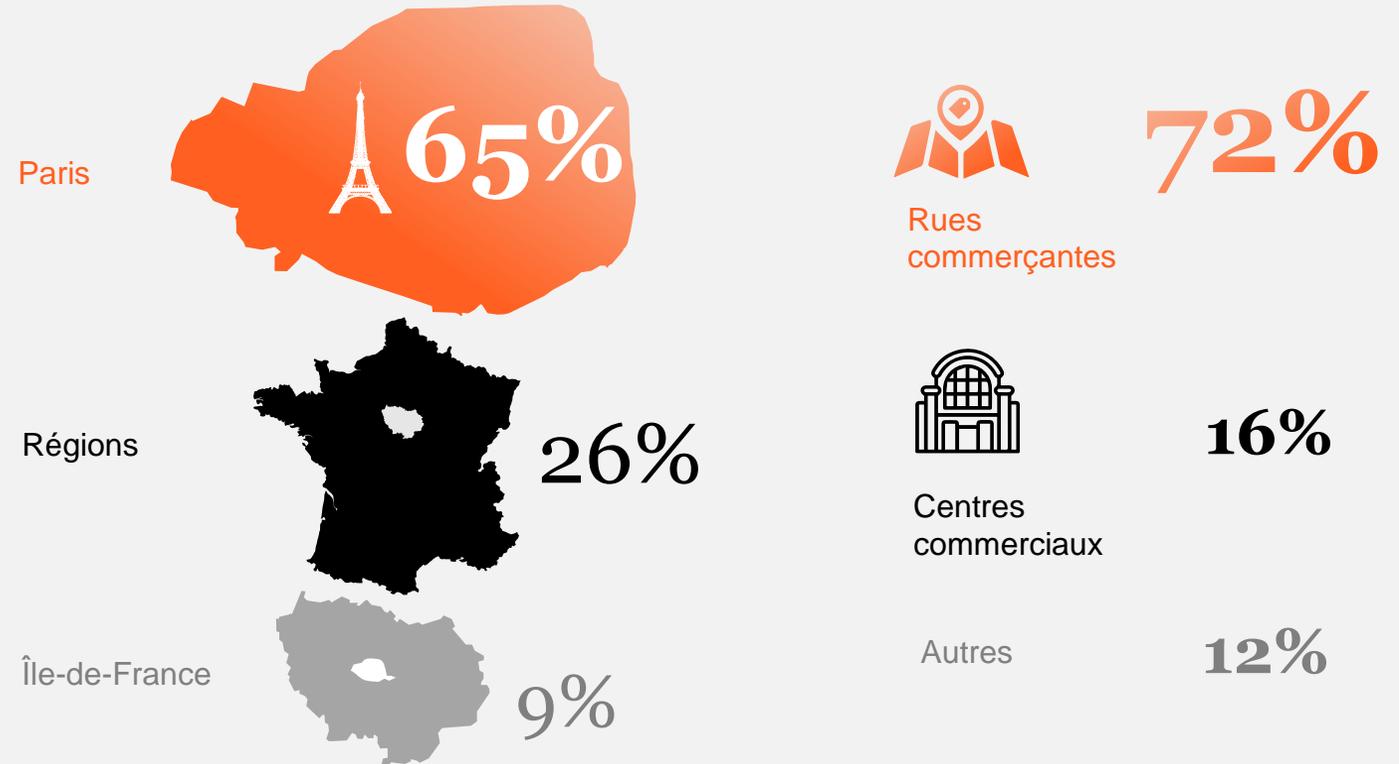
## Un excellent cru

Évolution annuelle du nombre de nouvelles enseignes étrangères en France



## Paris et les rues commerçantes : toujours une priorité

Lieux et types d'implantation privilégiés en 2019  
Premier point de vente des nouvelles enseignes arrivées en France



# Nouvelles enseignes étrangères : un marché très attractif

**260** nouvelles enseignes étrangères arrivées en France depuis 2014

**10** concentrent **58%** de l'ensemble des ouvertures réalisées par ces nouveaux entrants depuis leur arrivée en France.

## Les arrivées les plus significatives de la décennie

En nombre total de points de vente en France à fin 2019

> **300**

Action  
Basic fit

> **100**

Calzedonia  
Kiko  
Pandora  
Superdry

> **50**

Desigual  
Flying Tiger  
Hema  
JD Sports  
Parfois  
Rituals




# Démultiplication des formats

## Boutiques de marques

Lego, Bourjois, Vorwerk, Nespresso, Salomon, Lancôme, Fusalp, Colmar, Simmons, Veja, etc.

## Pop-up stores

Harry Potter, JBL, NTM, Hyundai, Play-Doh, Ghibli, Instagram, Mitsubishi, Fenty, etc.

## Concept-stores

Kith, Nous, En Selle Marcel, Grand Playground, Thunderstone, etc.

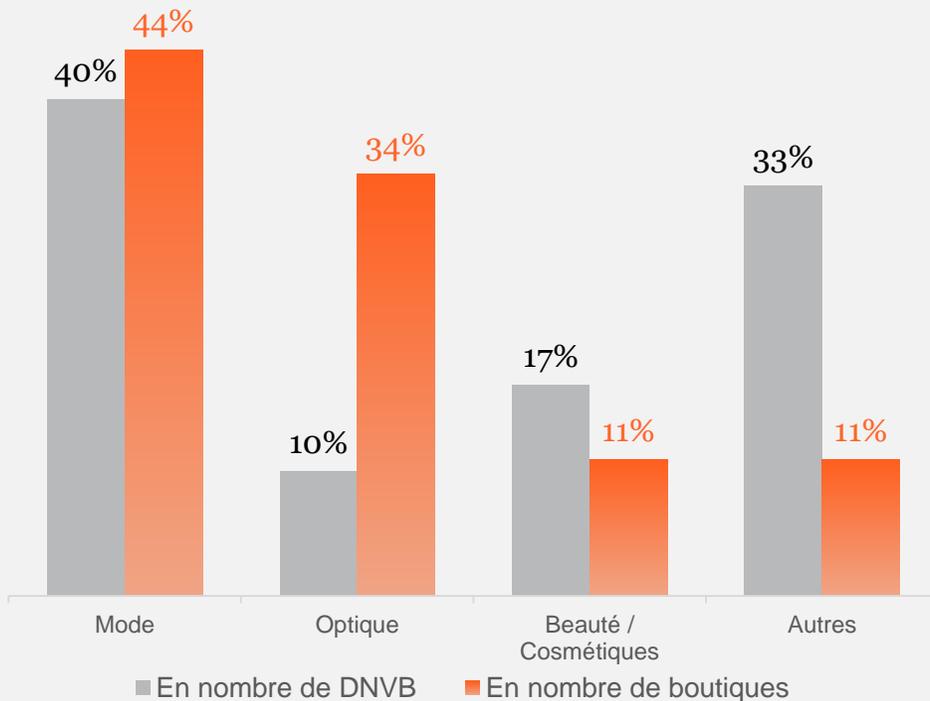
## Shop-in-shops

King Jouet / Prénatal, King Jouet / Claire's, Géant Casino / Maty, FNAC / Darty, Printemps / Aroma-Zone, Carrefour / Tediber, etc.

# DNVB : un phénomène à relativiser ?

## Répartition, par catégorie de produits

Répartition en %, en France



## Les principaux acteurs : six DNVB



**12%**

du nombre de DNVB\*

**61%**

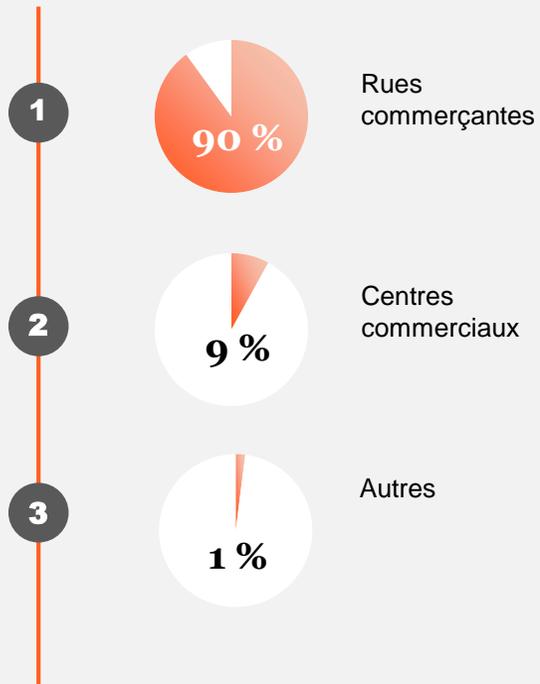
de toutes les boutiques de DNVB en France

*\*Ayant au moins une boutique en propre.*

# DNVB : un phénomène à relativiser ?

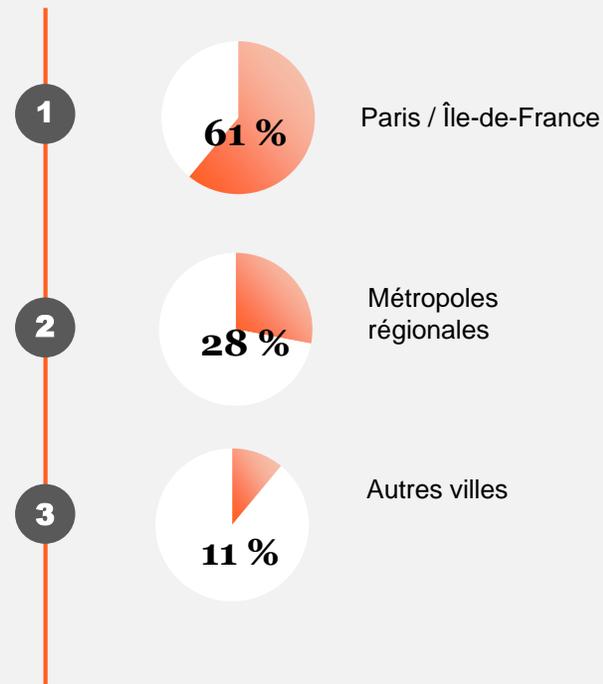
## Répartition, par typologie d'actifs

Répartition en %, en France



## Répartition géographique

Répartition en %, en France



## Top 5 des quartiers parisiens



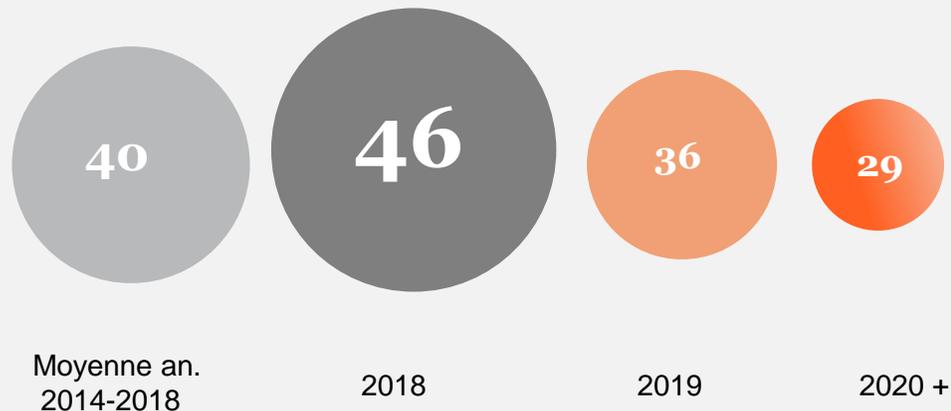
Source : Knight Frank / \*Hors distributeurs, pop-ups et grands magasins /\*\*PAC, centres de marques, etc.

\*DNVB = Digitally Native Vertical Brands

# Luxe : un marché dynamique

## Ralentissement des ouvertures mais...

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



Source : Knight Frank

... de nombreux projets majeurs à venir

**29** projets déjà identifiés dont :

### Rénovations / Extensions

Dolce & Gabbana, Avenue Montaigne  
 Dior, Avenue Montaigne  
 Loewe, Avenue Montaigne  
 Cartier, Rue de la Paix  
 Bulgari, Place Vendôme  
 Chaumet, Place Vendôme  
 Van Cleef & Arpels, Place Vendôme  
 Hermès, Rue de Sèvres

### Créations

Dior, Rue Saint-Honoré  
 Versace, Rue Saint-Honoré  
 Moncler, Avenue des Champs-Élysées

### Transferts

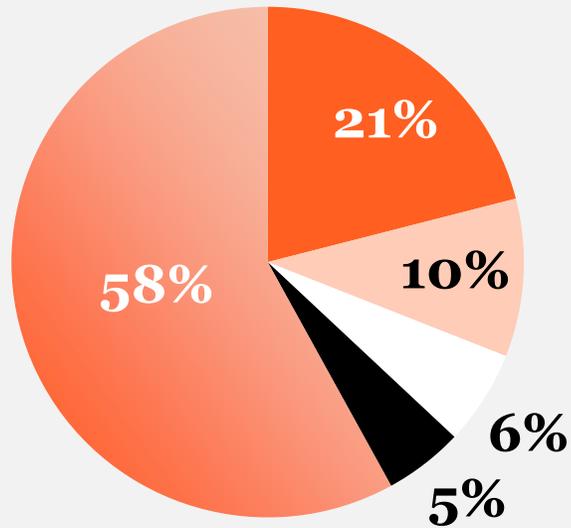
Burberry, Rue Saint-Honoré



# Luxe : un marché porté par ...

## L'expansion des grands groupes

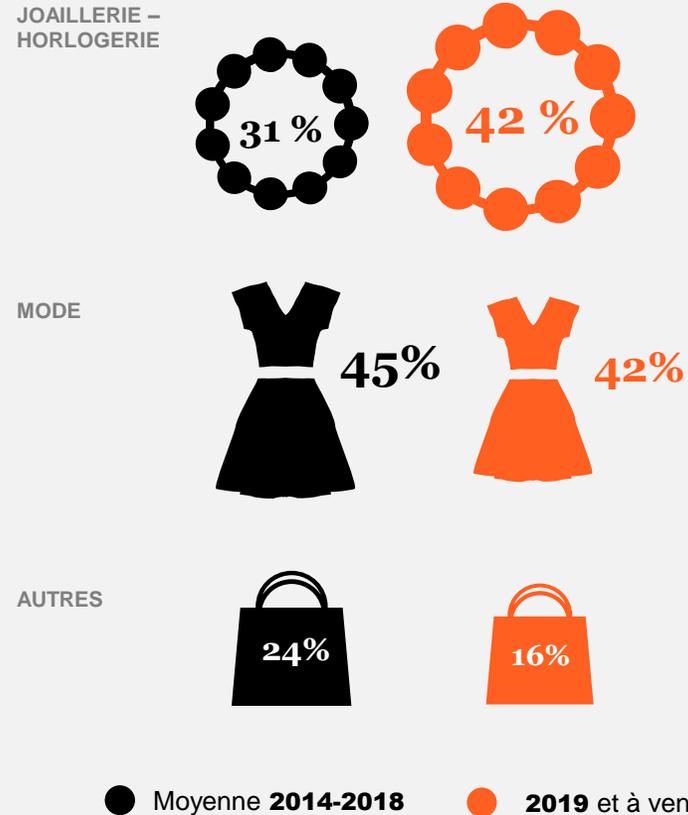
Répartition par groupe des ouvertures de boutiques de luxe à Paris : ouvertures 2019 et à venir



■ LVMH    ■ Richemont    ■ Chanel  
■ Kering    ■ Autres

## L'essor de la joaillerie

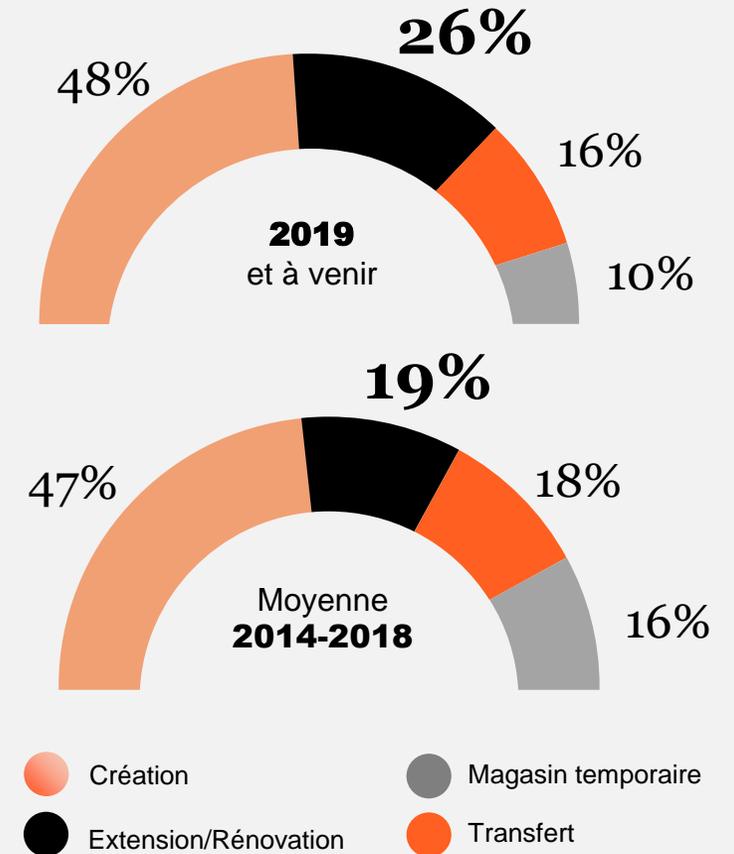
Répartition par produit des ouvertures de boutiques de luxe à Paris



● Moyenne 2014-2018    ● 2019 et à venir

## L'effet flagship

Répartition par type des ouvertures de boutiques de luxe à Paris



● Création    ● Magasin temporaire  
● Extension/Rénovation    ● Transfert

Source : Knight Frank

Dior | 127 avenue des Champs-Élysées

DIOR

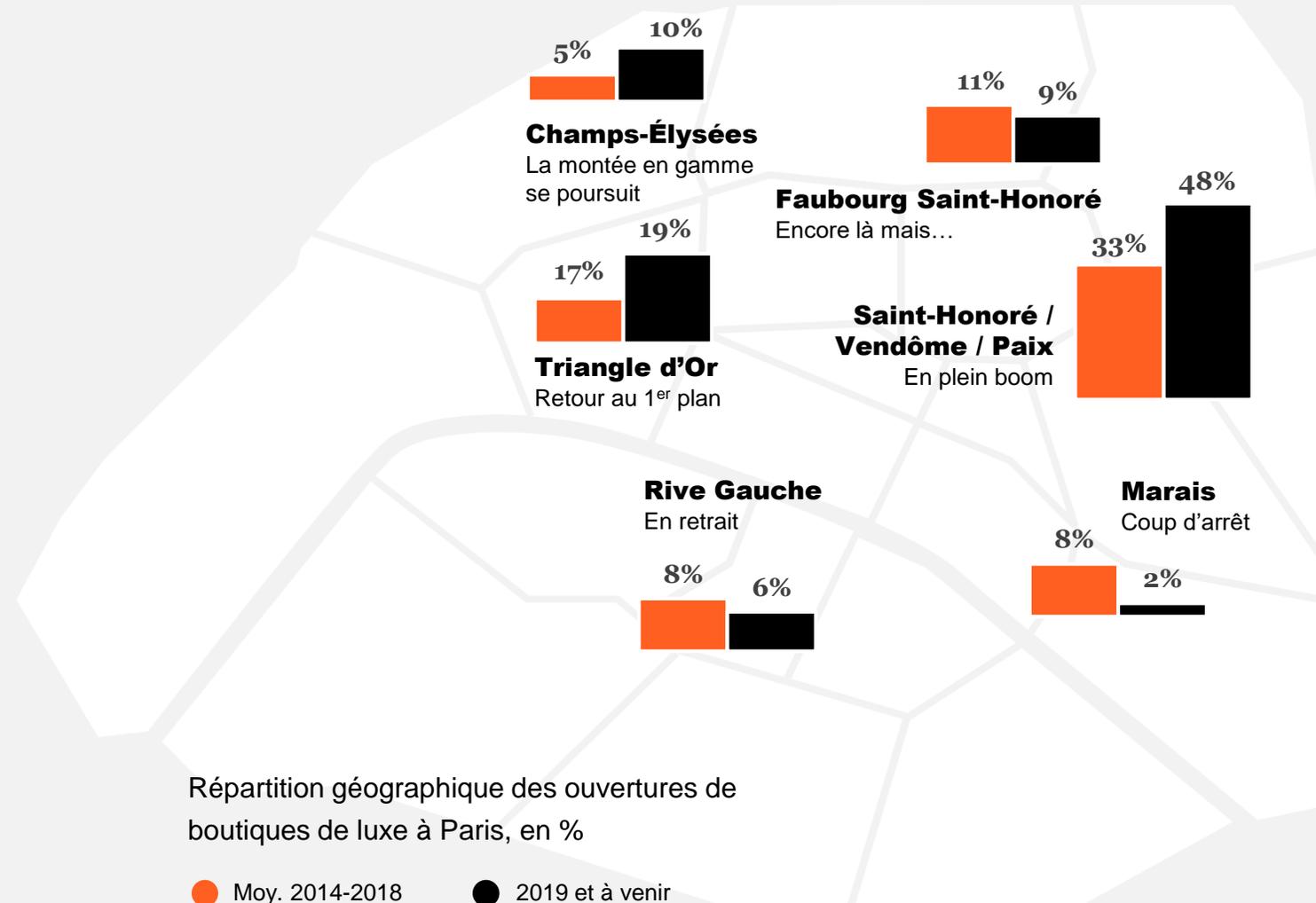


# Luxe : quelles évolutions géographiques ?

## Hot spot : Rue Saint-Honoré

**18** ouvertures en 2019 et à venir

**56%** de créations

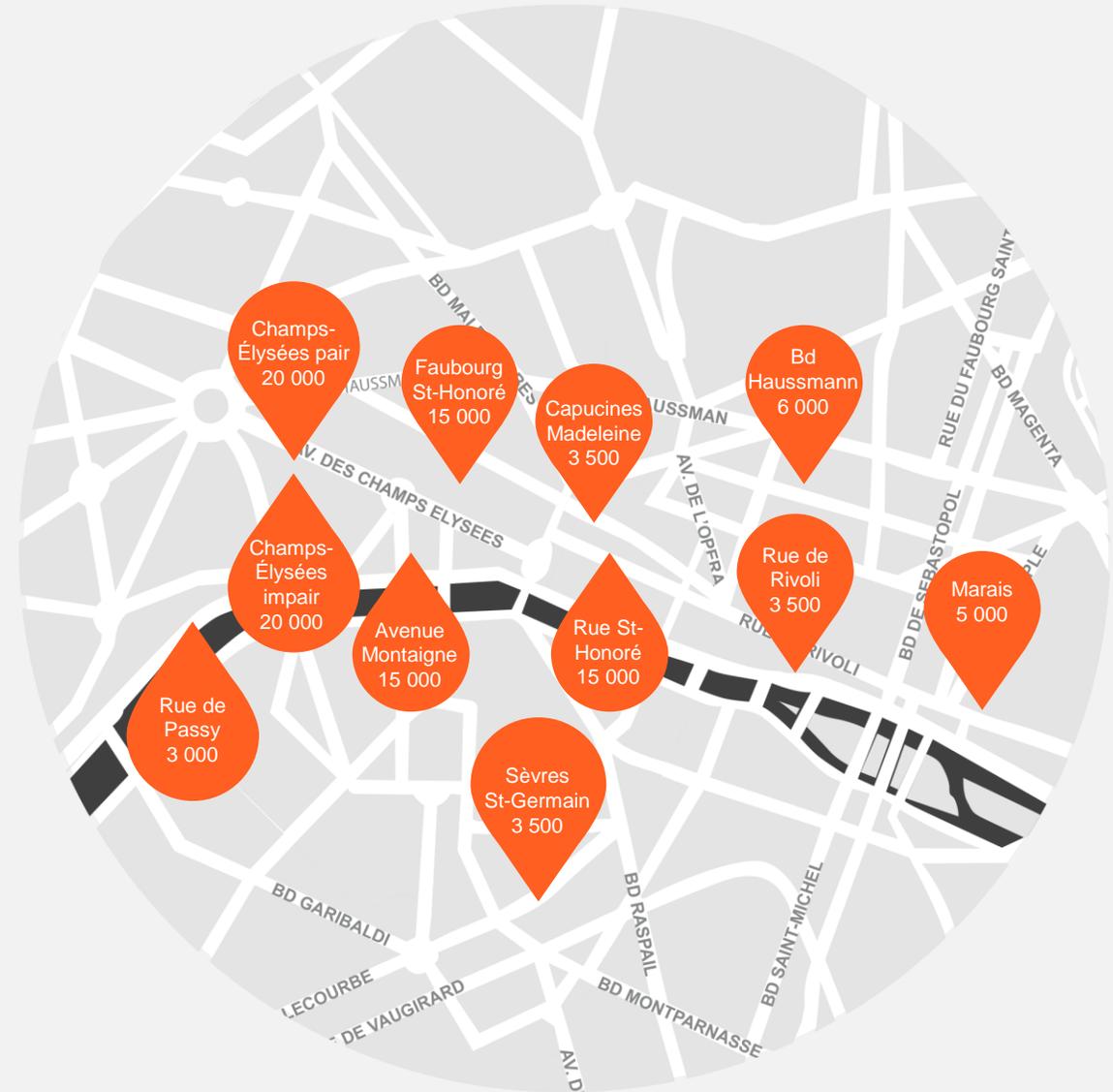
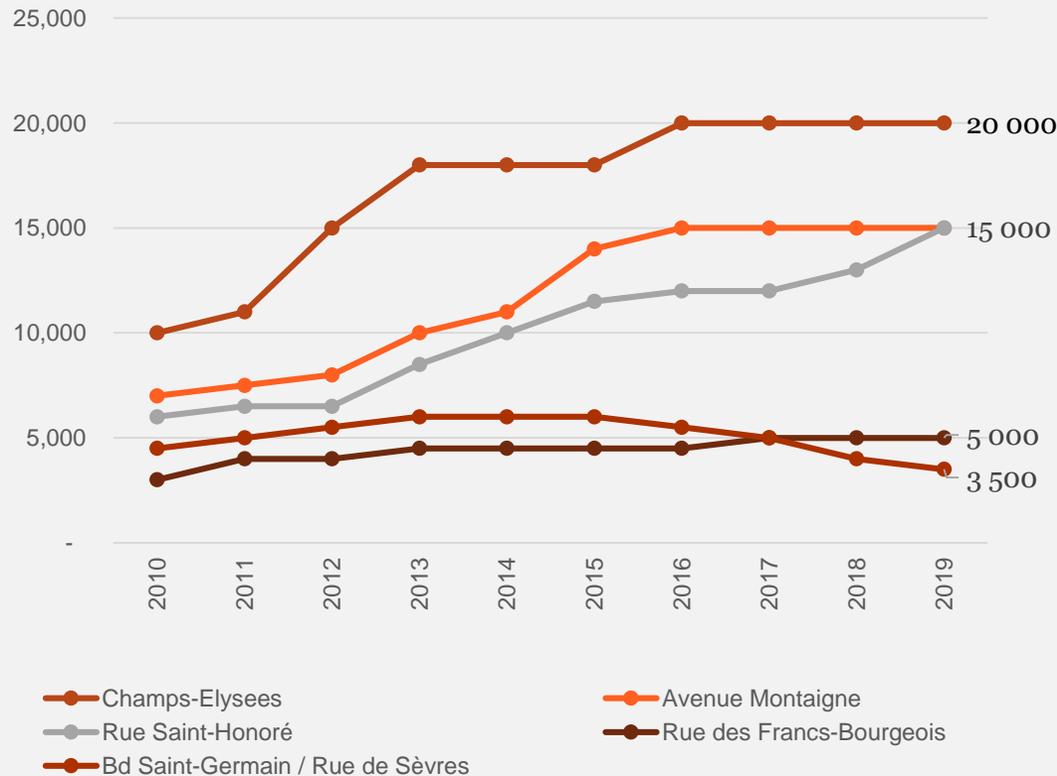


# Évolutions contrastées

## Rue Saint-Honoré : toujours plus haut

Évolution des valeurs locatives prime

En €/m<sup>2</sup>/an, Zone A



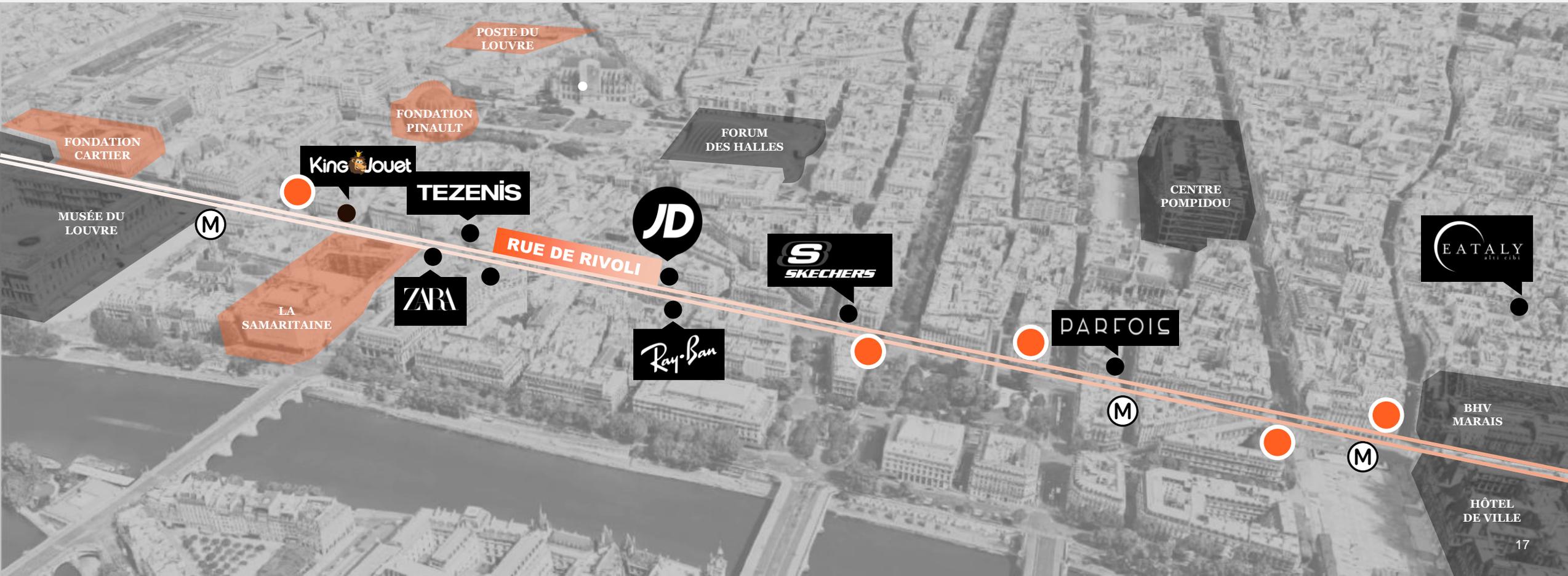
# Rue de Rivoli : la renaissance ?

Le retour au premier plan de la rue de Rivoli :

- Un resserrement des liens unissant plusieurs grandes polarités de la rive droite
- Un ensemble commercial plus dense et plus homogène au cœur de la capitale

● OUVERTURES  
2019-2020

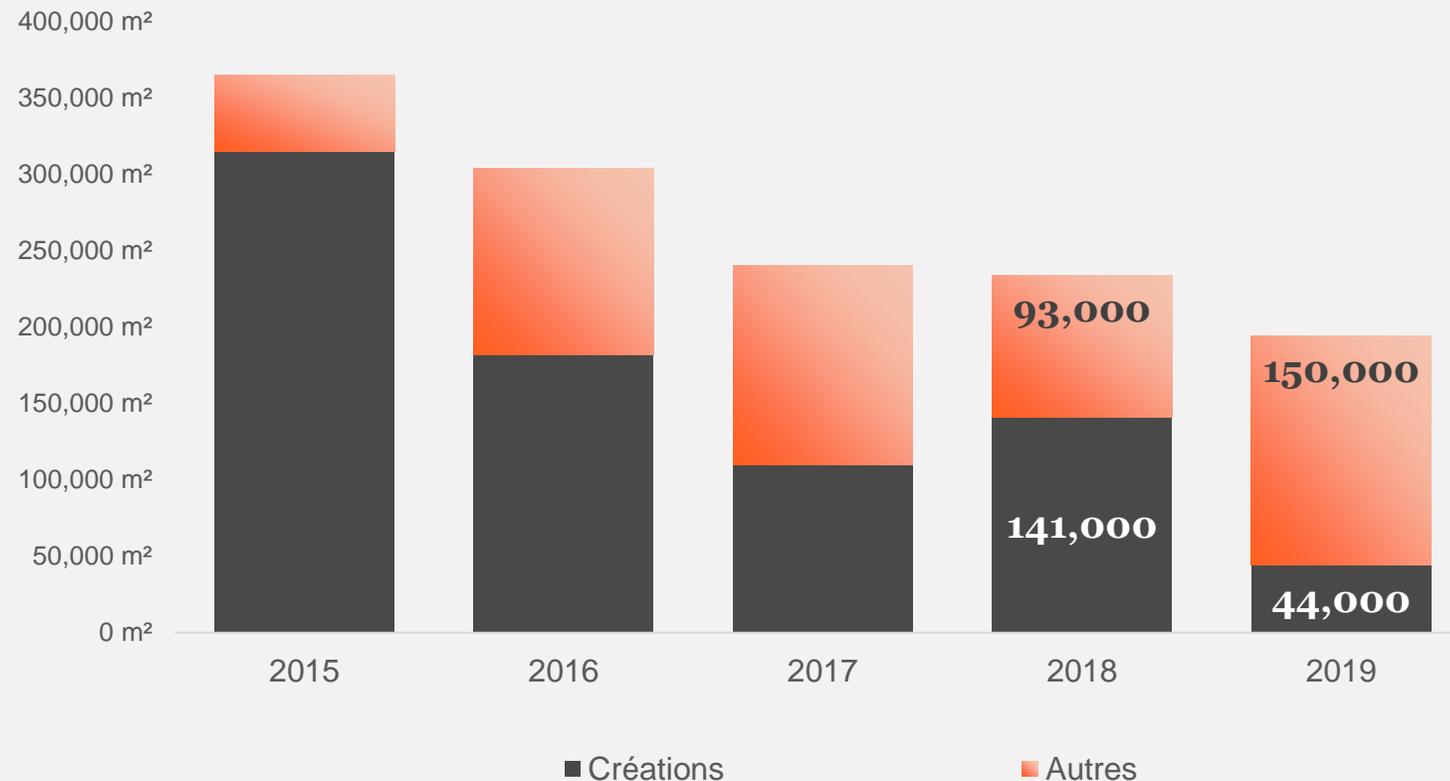
● OPPORTUNITÉS



# Centres commerciaux : priorité au renouvellement de l'offre

## Les créations au plus bas

Ouvertures de centres commerciaux en France  
En m<sup>2</sup>



## Ouvertures 2019 en France

Sur le volume total, en m<sup>2</sup>

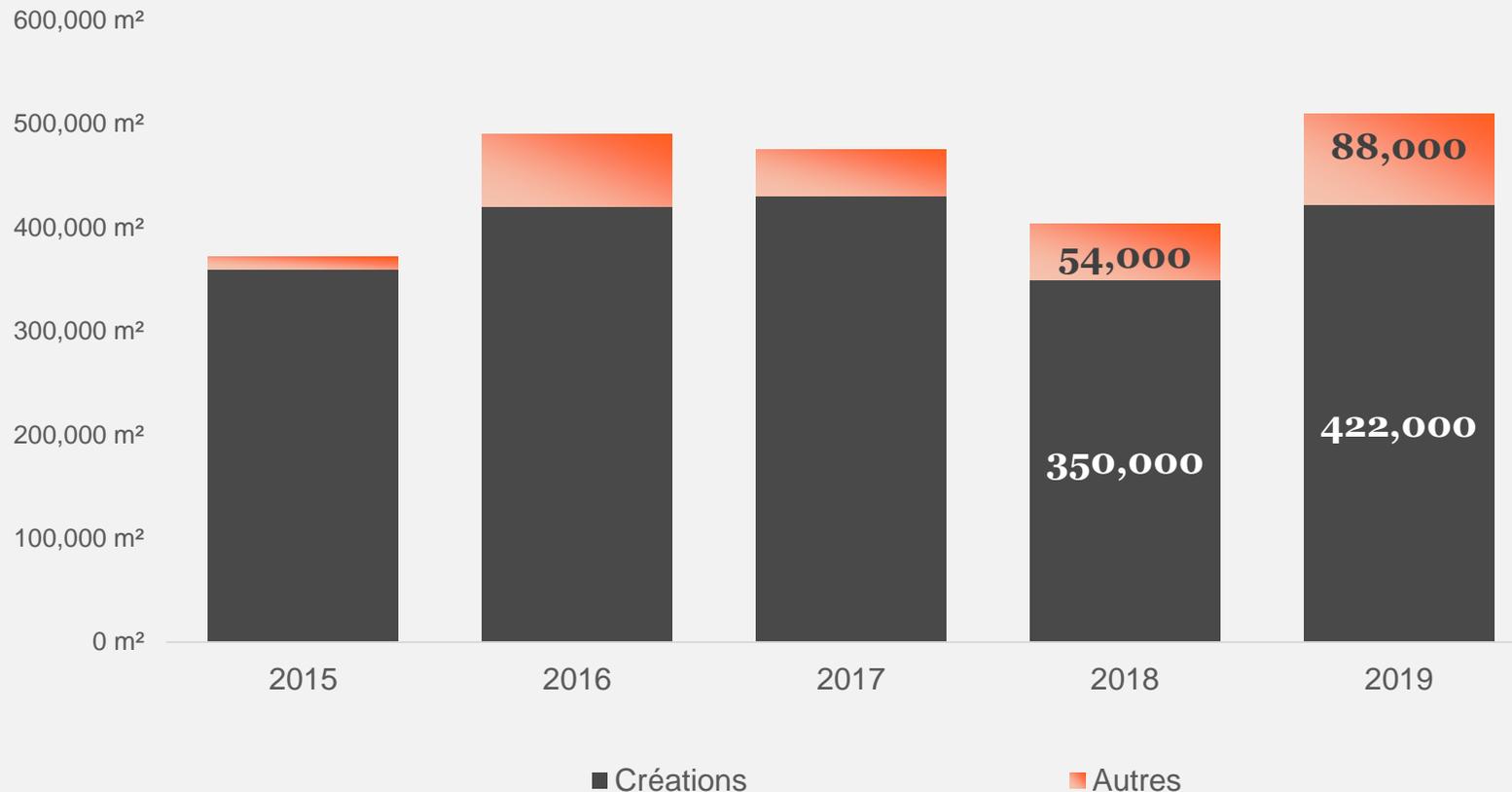
**- 17 %**  
sur un an

**23%**  
de créations pures

# Retail parks : croissance soutenue

## Plus de 500 000 m<sup>2</sup> inaugurés

Ouvertures de centres commerciaux en France  
En m<sup>2</sup>



## Ouvertures 2019 en France

Sur le volume total, en m<sup>2</sup>

**+ 29%**  
sur un an

**83%**  
de créations pures

# Les grandes tendances de 2020

## Un contexte toujours incertain

- Ralentissement économique
- Tensions sociales
- Hausse du pouvoir d'achat / Arbitrages des ménages ?

## Enseignes / Marché locatif

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

## Projets commerciaux

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