

ONICO

OBSERVATOIRE NANTAIS DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL



ÉDITO



Un marché résilient

Miroir de l'activité commerciale imprévisible, les valeurs de loyer s'adaptent en fonction de l'offre et de la demande. Cette année encore, les activités du commerce de centre-ville, de proximité, de retail-park et de centres commerciaux poursuivent leur mutation. Il s'agit pour tous de répondre aux évolutions des modes de consommation dans un contexte inflationniste corrélé à l'augmentation des taux d'emprunts bancaires.

Même si beaucoup annonçaient une baisse de consommation, l'impact sur les loyers n'est pas encore si flagrant. En revanche, le mouvement des enseignes est évident, avec de nouveaux arrivants qui doivent justifier de la viabilité de leur projet. La vacance, même si elle peut être transitoire, est bien visible et en augmentation, notamment en raison des procédures collectives ouvertes à l'encontre d'enseignes nationales de prêt-à-porter ou d'arbitrages décidés par les marques.

Cette édition 2023-2024 de l'Observatoire des locaux commerciaux décrypte et analyse la conjoncture, les outils, les nouvelles dispositions pouvant aider ou freiner le développement du commerce et de son immobilier. Retour sur une année particulière, vue par les professionnels du secteur.

Laurence QUIBLIER, vice-présidente du CINA en charge du commerce

Retour vers le futur

Fast-fashion versus seconde main : une ambivalence qui caractérise Nantes ?

Au cœur de la crise frappant l'industrie textile et se traduisant, à Nantes comme ailleurs, par la fermeture d'enseignes d'envergure nationale (André, Camaïeu...), 2023 sera également l'année de l'arrivée de nouvelles enseignes emblématiques de la fast-fashion qui ont choisi de s'implanter dans notre région, et notamment Primark au sein du centre commercial Beaulieu sur l'île de Nantes, ou Miniso en hyper centre-ville.

En parallèle, de nombreux commerces de seconde main, notamment dans le textile, se sont installés à Nantes ces dernières années. On pense aux enseignes Seconde Manche (38 rue des Hauts-Pavés), To be Fripe (3 rue Premion), Bain de midi (3 rue de l'Hôtel de ville). En comparaison avec d'autres métropoles, Nantes se caractérise par une présence importante de commerces de ce type.

Certaines enseignes sont implantées depuis plus longtemps (Troc et chic, Kilo Shop, Ding Fring, Frip'in Shop, Les Songes, La Môme Vintage, Marelle, Chez Jeanne & Colette) et tiennent le coup face à l'essor du e-commerce qui n'épargne pas la filière (Vinted, Le bon coin, etc.). Le contexte économique demeure néanmoins incertain.

On constate donc une appétence renouvelée du chaland pour ce type de commerce plus éthique et écologique tout en plébiscitant les grandes enseignes de la fast-fashion.



ZOOM

Vacance commerciale

Un centre-ville malgré tout dynamique et au cœur des nouvelles tendances du commerce !

Sur l'année 2022, le taux de vacance brut est autour de 6,5 %, correspondant au nombre de locaux vides dans l'hypercentre de Nantes. Ce taux est à comparer avec le taux net, stable autour de 3 %, basé sur une observation de terrain menée par la CCI Nantes Saint-Nazaire et complétée avec le concours des professionnels de l'immobilier commercial. Cet état des lieux permet de soustraire les locaux dont une signature est en cours. Pour mémoire, le niveau brut national demeure autour des 10 %.

Ces chiffres démontrent à nouveau la dynamique du territoire et l'attractivité du cœur de ville. Cependant, ils ne prennent pas en compte les cessions de bail en cours, conjuguées à une durée de vacance plus longue et visible pour des motifs divers (financement ou travaux...). Après un boom des ouvertures post-covid en 2021, les détaillants s'adaptent aux nouvelles attentes des consommateurs, n'hésitant pas à ouvrir un 2^{ème} point de vente avec une offre complémentaire ou à dupliquer leur concept au sein même du cœur de ville.

En conjuguant un faible taux de vacance commerciale à l'émergence de ces tendances, l'hypercentre de Nantes confirme son attrait en phase avec les évolutions du marché.

Baux commerciaux

Faits marquants

Bouclier loyers commerciaux : plafonnement de la variation de l'ILC jusqu'au 31 mars 2024

La loi portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat du 16 août 2022 a plafonné la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux (ILC) à 3,5%. Ce plafonnement concerne exclusivement la révision du loyer applicable aux petites et moyennes entreprises (PME). Il s'agit des entreprises qui cumulativement :

- comptent moins de 250 salariés ;
- n'excèdent pas 50 millions d'euros de chiffre d'affaires annuel ou dont le bilan annuel total ne dépasse pas 43 millions d'euros.

De plus, les PME visées par ce dispositif ne doivent pas être étroitement contrôlées ou détenues de façon substantielle par une autre entreprise.

Cette mesure indique que la variation de l'ILC est limitée à une augmentation de 3,5 % sur une période d'un an.

Suite à la Loi du 7 juillet 2023, ce plafonnement initialement prévu sur quatre trimestres a été prolongé d'une année jusqu'au 1^{er} trimestre 2024.

Le but de cette mesure est de protéger les PME de l'impact de la forte hausse de l'inflation.

Ce dispositif s'applique dans le cadre de la révision conventionnelle annuelle uniquement au titre du trimestre inclus entre le 2^e trimestre 2022 et le 1^{er} trimestre 2024.



Les chiffres clés du commerce nantais en 2022

2 411 commerces
1 164 bars/restaurants
295 600 m² *
de surfaces de vente

Hypercentre

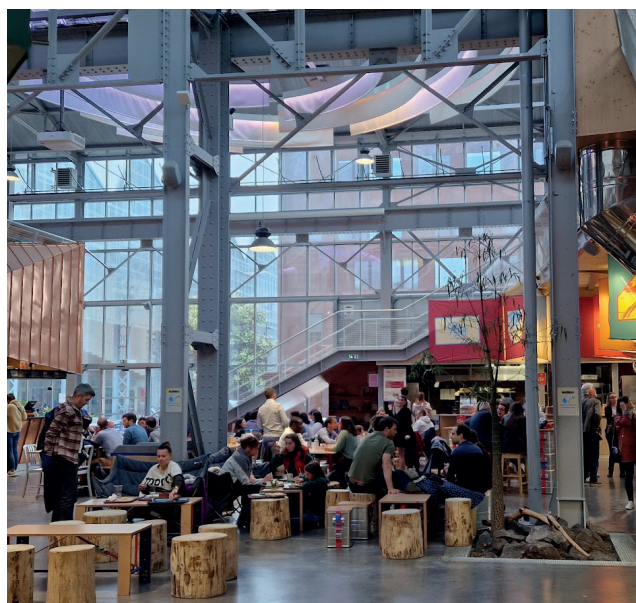
1 157 commerces
soit **28 %** des commerces
de Nantes Métropole

Environ 541
bars/restaurants
soit **32 %** des CHR
de Nantes Métropole

121 000 m² *
de surfaces de vente

*Données 2022

Loyers commerciaux



Focus sur les grands secteurs métropolitains

L'île de Nantes reste toujours aussi attractive et confirme sa place dans le top 3 pour l'installation de nouvelles enseignes et surtout des indépendants malgré le fort impact des travaux sur le réseau d'eaux usées principalement sur le boulevard de la Prairie au Duc. Le plan de merchandising de la SAMOA se poursuit sur les opérations neuves et s'étend sur le marché du diffus apportant une offre commerciale différenciante.

L'ouverture du FOOD HALL « MAGMA » amplifie le dynamisme de cette partie centrale de l'île avec l'arrivée de l'École de Design en 2022.

La montée en puissance du quartier République résolument mixte, ambitionne de faire coexister habitat, économie et culture en déployant les mobilités nécessaires. L'arrivée du nouveau CHU viendra renforcer l'offre commerciale de ce secteur avec à terme une trentaine de commerces, restaurants, locaux d'artisanat et d'économie sociale et solidaire.

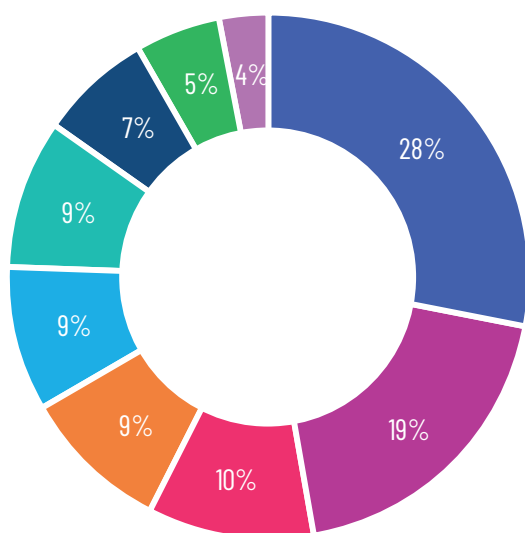
Le côté Est de l'île est en pleine mutation avec l'agrandissement du centre commercial Beaulieu annonçant l'arrivée de Primark fin 2023. Cela s'ajoute aux opérations mixtes (logement/commerce) sorties courant 2022 et celles en cours sur la rue Gaëtan Rondeau avec le projet phare « la Maison de l'Innovation » mené par le Groupe La Poste. Dans ces secteurs, les loyers oscillent entre 190 et 240 € HT/m²/an.

Dans les quartiers Crébillon et Bouffay, l'écart semble diminuer entre les valeurs de loyer des rives Est et Ouest du cours des 50 otages. Est-ce le résultat de plusieurs fermetures de célèbres enseignes, notamment de prêt-à-porter et chaussures ? Les changements d'enseignes, qui précédemment étaient un motif d'augmentation de loyer, ne sont plus la norme : il s'agit souvent d'indépendants nouvellement installés qui ne peuvent plus supporter de telles valeurs de loyer. Les négociations sont âpres et longues, avec des prêts bancaires pas toujours au rendez-vous. Certains concept-stores tirent leur épingle du jeu, en créant l'évènement en installation pop-up ou de manière pérenne avec scénarisation.

En périphérie, malgré près de 800 000 m² de surfaces commerciales, seuls Pôle Sud, Saint Seb' et surtout Atlantis ont connu un développement notable. Pour les enseignes, c'est la course au m², provoquant une vacance commerciale quasi-nulle par endroit, des demandes non pourvues et des tickets d'entrée atteignant 200 000 €. La croissance démographique impose une vraie réflexion entre déplacements interurbains et développement de grandes surfaces commerciales.

Répartition des activités à Nantes*

- Cafés, restauration
 - Alimentaire
 - Services à la personne
 - Équipement de la maison
 - Autres occupants
 - Équipement de la personne
 - Services immatériels
 - Culture-loisirs-divers
 - Beauté-santé
- *Source CCI Nantes-Saint Nazaire



Valeurs des loyers par quartier*

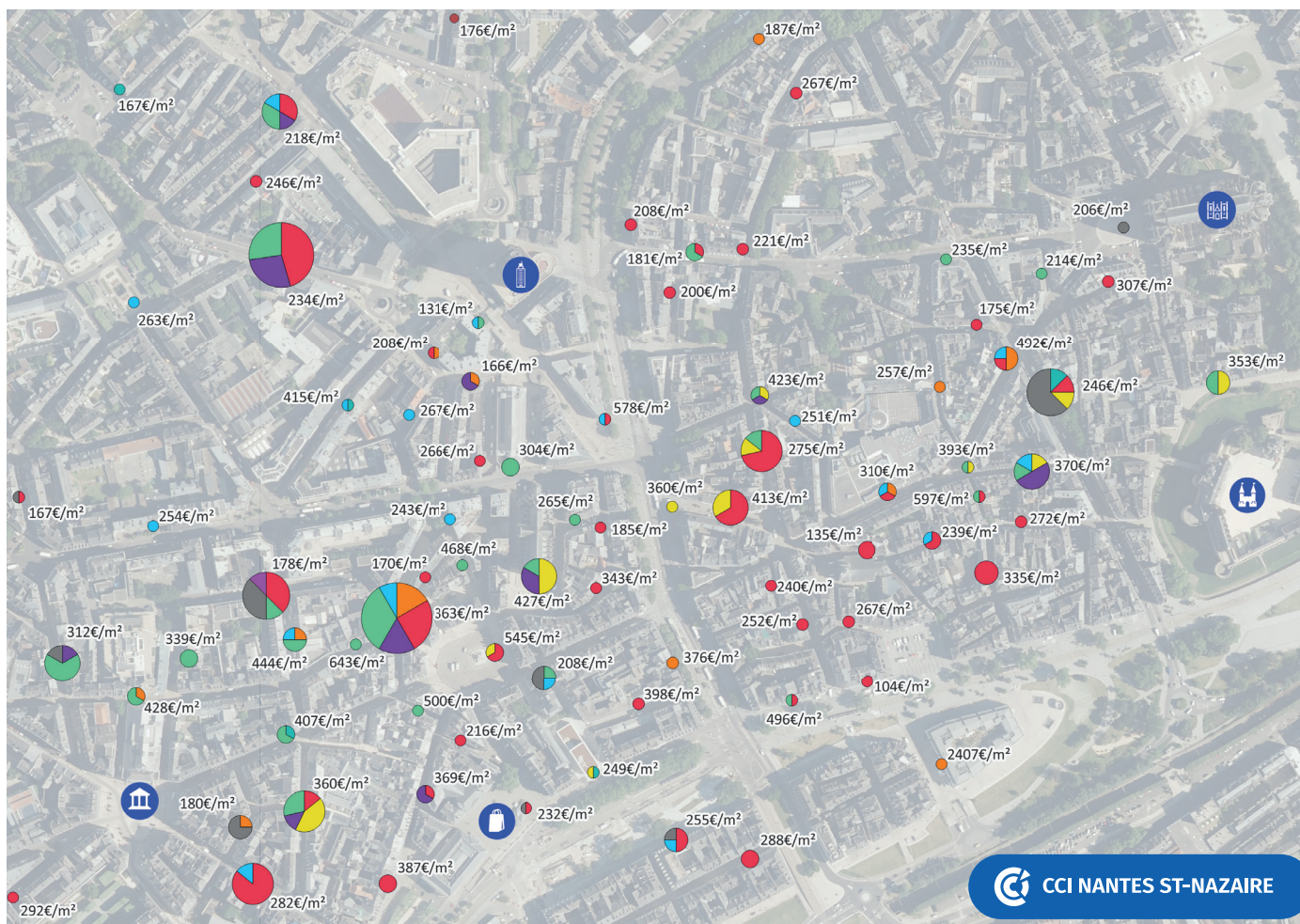
	MINI Loyer € HT HC/m ² /an surface totale	MAXI Loyer € HT HC/m ² /an surface totale	MEDIANE Loyer € HT HC/m ² /an surface totale
CREBILLON / GRASLIN / ORLEANS (OUEST du cours des 50 Otages)	68,29 €	721,73 €	395,01 €
MARNE / BARILLERIE / QUARTIER BOUFFAY / CHATEAU / VERDUN (EST du cours des 50 Otages)	103,78 €	870,00 €	486,89 €
ILE DE NANTES	93,75 €	342,86 €	218,31 €
ROUTE DE VANNES	188,65 €	283,64 €	236,15 €
AUTRE HYPER CENTRE VILLE	15,00 €	553,85 €	284,43 €
TOTAL TOUS QUARTIERS NANTES (MOYENNE)	93,89 €	554,42 €	324,16 €

*Source CINA par collecte annuelle

Les secteurs clés

L'expérimentation MyTraffic : un outil d'observation et d'action menée par Nantes Métropole

Nantes mène avec MyTraffic une analyse de fréquentation. Les données permettent de suivre la reprise depuis le COVID, l'impact des animations et de comparer la fréquentation du centre-ville à celles d'autres grandes villes. Cette crise a généré de nouvelles pratiques de consommation. Les centres-villes et zones commerciales ont perdu 15/20 % de fréquentation en 2021 pour de multiples raisons. Depuis fin 2021, elle reprend progressivement, plus marquée par les saisons. Nantes a renforcé sa politique d'animations dès la sortie COVID pour générer davantage de flux et soutenir son commerce. Le lancement du Voyage en Hiver couplé à la stratégie de mise en tourisme à l'échelle nationale et européenne, la braderie, les brocantes ou le festival de la céramique s'adressent à des publics complémentaires. Ces efforts s'accroissent en 2023/2024 avec Royal de Luxe en septembre, la coupe du monde de rugby, les Jeux Olympiques ou Débord de Loire et les Rendez-vous de l'Erdr. Après les manifestations liées aux retraites toutes les animations ont été reprogrammées. Cela a permis une reprise plus rapide que dans d'autres métropoles (dotées du même outil d'analyse). La fréquentation du centre-ville progresse au 1er semestre (+21% en janvier ; +9% en février ; +4% en mars ; +6% en avril ; +6% en mai et +9% en juin).



La presse en parle

Presse
Océan

12 MARS 2023

- Quels commerces à la place de France Loisirs et Big Fernand (rue Jean-Jacques Rousseau) à Nantes ?

5 OCTOBRE 2022

- La pénurie de surfaces pour les commerces devient problématique dans l'agglomération nantaise

ouest
france

22 JUILLET 2022

- Le commerce nantais a su s'adapter à la crise

30 AOÛT 2023

- Insécurité ou pas : le commerce nantais se porte bien

télé.nantes
loire-atlantique

12 OCTOBRE 2022

- Pénurie des surfaces commerciales à Nantes

Le média des affaires

22 JUILLET 2022

- Un 1^{er} baromètre de l'attractivité commerciale

Catherine QUÉRARD et Olivier DARDÉ : interview croisée des présidents du GHR Grand Ouest* et de l'UMIH 44*



Nous constatons l'impact du changement des modes et temps de consommation dans le commerce traditionnel, qu'en est-il dans les CHR* ?

Des phénomènes se conjuguent dans le centre-ville. Nous avons vécu un printemps 2023 en berne avec des baisses de fréquentation qui peuvent s'expliquer par des tensions liées à la réforme des retraites, ou un peu plus tard aux émeutes urbaines. Si la périphérie attire de plus en plus le midi, les clients boudent la restauration le soir en hyper-centre. Là encore c'est multifactoriel : pouvoir d'achat en baisse, sentiment d'insécurité, évolutions des habitudes des consommateurs. Les comportements changent !

Qui sont les gagnants et les perdants dans un contexte économique perturbé ?

Certains ont su s'adapter, capter les évolutions sociétales et réalisent aujourd'hui des chiffres d'affaires forts. Autrefois, l'amplitude horaire était la clé de réussite. Ce n'est plus vrai. Il faut revoir les modèles pour répondre à de nouvelles demandes. On constate un essor de la petite restauration. Des habitudes se prennent et les consommateurs se détournent de la restauration traditionnelle. Les bords de l'eau sont attractifs, le festif, le pique-nique, le sur-le-pouce... Pour d'autres malheureusement, il y a un turn-over important, une souffrance silencieuse : charges, RH, coût des matières ; ce sont trop de difficultés financières. Les organisations professionnelles mettent en place une cellule d'aide à la décision (orientation stratégique « vendre ou pas »). Pour tous, les événements et les animations restent des atouts majeurs en centre-ville mais il faut un nouveau souffle pour raconter une nouvelle histoire notamment aux touristes.

Quels sont, selon vous, les impacts sur l'immobilier commercial ? Sur les valeurs des fonds de commerce ? Quelles peuvent être les pistes d'amélioration ou d'avenir du CHR ? ...

Il y a une véritable inquiétude sur l'avenir du commerce et la valeur d'un fonds de commerce ne veut plus rien dire aujourd'hui. Les charges et la contrainte réglementaire découragent. C'est pourquoi nous œuvrons à fluidifier les relations avec l'administration, dans la bienveillance envers les commerçants, pour faciliter la vie des entreprises : terrasses, enseignes, mobilier... Chaque commerce doit être traité au cas par cas pour promouvoir une véritable dynamique et une cohésion territoriale. S'agissant de l'avenir, nous réfléchissons aux questions que posent les canicules en observant les changements de comportements. Pourra-t-on travailler de nuit quand les gens ressortiront après les pics de chaleur de la journée ? Nous souhaitons aussi être force de proposition sur les questions de mobilité. La contrainte et la dissuasion pénalisent à la fois nos salariés et nos clients éloignés. Nous savons que 2024 sera encore une période difficile à passer.

COMITÉ ÉDITORIAL

> Les rédacteurs

Martin Bernois - Romain Chassin - Anne Davy - Nathalie Deniau-Million - Virginie Javaux - Virginie Lebreton - Laurence Quiblier - Patrice Piloquet

> Les membres du CINA contributeurs

Advise Avocats - Ageccom - Arthur Loyd - Bras immobilier - CBRE Valuation - Clerville - Groupe Chessé - Groupe Giboire - Propriétés Privées Business

> Les partenaires contributeurs



*GHR Grand Ouest : Groupement des Hôtels et Restaurations

**UMIH 44 : Union des Métiers et des Industries de l'Hôtellerie

***CHR : Café Hôtellerie Restauration