

Quelles sont les centres-villes et rues commerçantes qui déconfinent le mieux ?

Outil d'analyse utilisé : Calibrate by CBRE



Ce qu'il faut retenir :

- Les centres-villes et rues commerçantes de Bordeaux et Lille ont affiché les meilleurs taux de rebond de flux de visiteurs à l'issue des deux premiers confinements (mai/juin 2020 et décembre 2020).
- A l'opposé, les trois principales métropoles françaises, Paris, Lyon et Marseille ont affiché une capacité de rebond plus faible, et notamment à l'issue du 1^{er} confinement.
- Pour ce 3^{ème} déconfinement, avec la réouverture des commerces depuis le 19 mai, nous faisons le pari du *revenge retail*, à savoir que les chiffres de mai et juin 2021 afficheront de forts rebonds, aidés par la réouverture concomitante des cinémas, théâtres et terrasses, ainsi que la bonne progression de la campagne vaccinale.

BORDEAUX ET LILLE : LES CHAMPIONNES DU DÉCONFINEMENT

Alors que l'ensemble des commerces peuvent à nouveau rouvrir depuis le 19 mai, dans le respect d'un protocole sanitaire strict, nous analysons les données de flux de visiteurs, fournies par notre outil Calibrate, afin d'identifier les centres-villes et les rues commerçantes ayant le mieux réussi les deux précédentes périodes de déconfinement.

En effet, pour mémoire, les commerces dits non-essentiels ont d'abord fermé lors du 1^{er} confinement, entre mars et mai 2020, alors que les bars, restaurants et autres lieux de divertissement (théâtres, cinémas, etc.), vecteurs essentiels de trafic, ne pouvaient rouvrir eux qu'en juin 2020. Puis, lors du 2^{ème} confinement, les commerces non-essentiels, dont la liste avait été réduite, ont à nouveau dû fermer de début novembre à mi-décembre 2020. Enfin, le 3^{ème} confinement, qui s'est donc achevé le 19 mai dernier, avait entraîné, la fermeture des lieux de commerces de début avril à mi-mai, avec quelques départements (en Ile-de-France, dans les Hauts-de-France et dans les Alpes-Maritimes notamment) ayant vu leurs commerces fermés dès la mi-mars.

Dans ce contexte, et en vue d'anticiper l'impact de ce 3^{ème} déconfinement, nous analysons l'ampleur des rebonds post-déconfinement en mai et juin 2020 et décembre 2020.

1^{er} constat : les deux villes ayant, à l'issue du 1^{er} et du 2^{ème} confinements, le mieux tiré leur épingle du jeu sont Bordeaux et Lille. Lors du 1^{er} déconfinement (mai et juin 2020), le podium est complété par Strasbourg, alors qu'Aix-en-Provence vient compléter le podium du 2^{ème} déconfinement (décembre 2020). Ces bons résultats illustrent l'attractivité de ces centres-villes pour leurs résidents, à une période où les flux de touristes faisaient défaut.

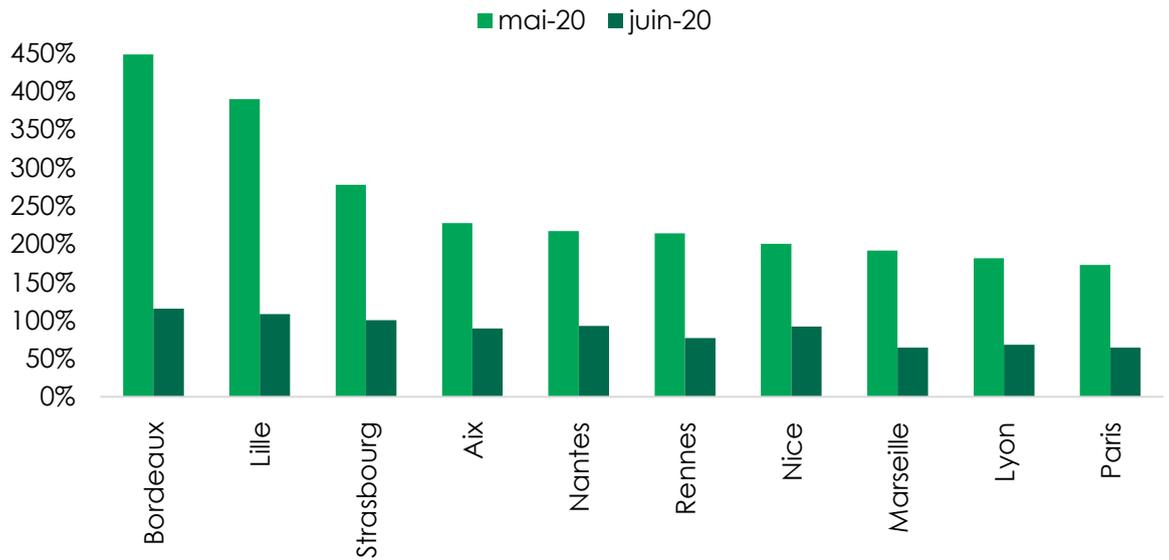
Lille et Strasbourg ont également pu bénéficier de la proximité avec la frontière et des décalages de confinement et de réouvertures de magasins par rapport aux calendriers belge et allemand.

A l'opposé, et ce n'est pas une surprise, les rebonds les moins significatifs ont été enregistrés, à l'issue du 1^{er} confinement, par les trois premières métropoles françaises que sont Paris, Marseille et Lyon. A l'issue du 2^{ème} confinement, Paris apparaît à nouveau en fin de classement, alors que Lyon et Marseille affichent des performances toujours en retrait, mais plus proches de celles de Nantes et Nice. L'ampleur du rebond pour Nice a certainement été minorée par les conséquences de l'attentat à la basilique Notre-Dame fin octobre 2020.

PARIS, UN CAS À PART

Touché comme l'ensemble des métropoles par le confinement, Paris a également subi le départ d'une partie de ses habitants vers les autres régions de France. Selon l'INSEE, pas moins de 11 % des résidents parisiens ont quitté la capitale dans les quelques jours qui ont précédé le confinement de mars 2020. L'INSEE ajoute qu'en outre, ceux-ci ne sont revenus que très partiellement au moment du déconfinement et ce jusqu'à l'été, ce qui a prolongé dans le temps les difficultés du commerce parisien. Enfin, la quasi absence de touristes internationaux a à aussi accentué les difficultés de Paris et de certaines artères en particulier.

Visuel 1 : variation (*) des flux de visiteurs à l'issue du premier confinement par villes



Source : Calibrate by CBRE

(*) rebond par rapport au mois précédent

Visuel 2 : variation (*) des flux de visiteurs à l'issue du deuxième confinement par villes



Source : Calibrate by CBRE

(*) rebond par rapport au mois précédent

**LE CLASSEMENT DES RUES COMMERCANTES QUI DÉCONFINENT LE MIEUX
1^{ER} DÉCONFINEMENT (MAI / JUIN 2020)**

En cohérence avec le classement des centres-villes commerçants, trois rues commerçantes de Bordeaux et deux rues commerçantes de Lille apparaissent dans le top 10 des rues ayant connu le rebond le plus fort à l'issue du 1^{er} confinement de 2020. A l'opposé, les rues commerçantes de Paris, Marseille et Lyon trustent 7 des 10 dernières places du classement, la rue de Passy fermant la marche, les habitants du XVI^{ème} arrondissement ayant certainement, encore plus que la moyenne parisienne, quitté la capitale pendant et à la suite du confinement. Petite surprise pour Paris néanmoins : l'avenue Montaigne apparaît dans la 1^{ère} partie du classement, malgré l'absence des touristes internationaux...

Tableau 1 : Top 10 des rues commerçantes ayant le mieux rebondi à la suite du 1^{er} confinement (mai / juin 2020)

Rue commerçante	Ville	Rebond cumulé mai et juin 2020 (en %)
Rue de la Porte Dijéaux	Bordeaux	+788
Rue Neuve	Lille	+740
Cours de l'Intendance	Bordeaux	+520
Place Kléber	Strasbourg	+515
Grand Place	Lille	+459
Rue d'Orléans	Nantes	+390
Place des Grands Hommes	Bordeaux	+385
Rue Crébillon	Nantes	+378
Rue le Bastard	Rennes	+372
Avenue de Verdun	Nice	+345

Source : Calibrate by CBRE

**LE CLASSEMENT DES RUES COMMERCANTES QUI DÉCONFINENT LE MIEUX
2^{ÈME} CONFINEMENT (DÉCEMBRE 2020)**

En cohérence avec le classement des centres-villes commerçants, les trois premières rues commerçantes de ce classement sont situées à Bordeaux et Lille, comme à l'issue du 1^{er} confinement de 2020. Aix-en-Provence tire également son épingle du jeu avec trois rues commerçantes dans le top 10. A l'opposé, de même qu'à la suite du 1^{er} déconfinement, les rues commerçantes de Paris, Marseille et Lyon trustent 7 des 10 dernières places du classement...

Tableau 2 : Top 10 des rues commerçantes ayant le mieux rebondi à la suite du 2^{ème} confinement (décembre 2020)

Rue commerçante	Ville	Rebond décembre 2020 (en %)
Rue Neuve	Lille	+230
Rue de la Porte Dijéaux	Bordeaux	+153
Grand Place	Lille	+113
Rue Méjanes	Aix-en-Provence	+106
Rue Fabrot	Aix-en-Provence	+96
Place Kléber	Strasbourg	+83
Rue d'Estrée	Rennes	+81
Rue Espariat	Aix-en-Provence	+77
Place des Grands Hommes	Bordeaux	+76
Rue Crébillon	Nantes	+75

Source : Calibrate by CBRE

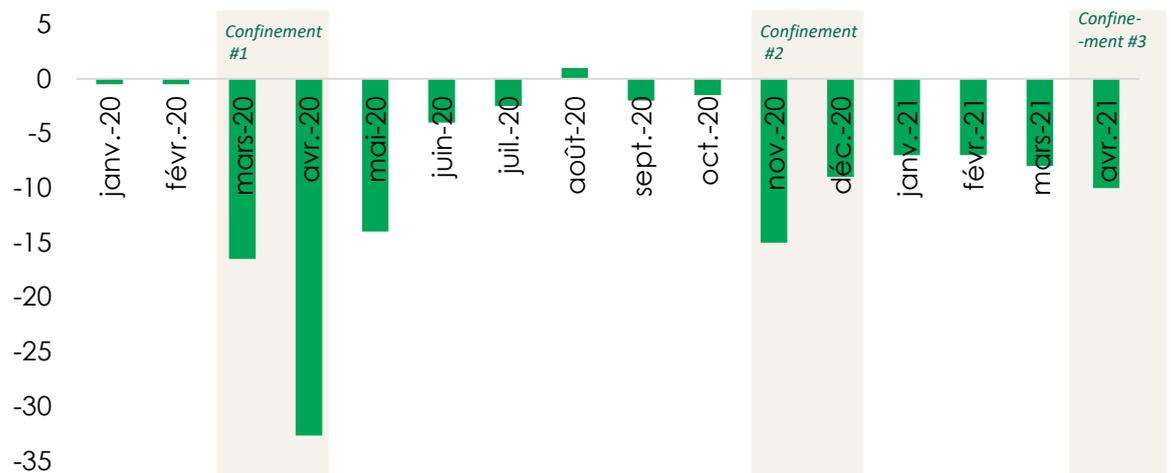
QUE PEUT-ON ATTENDRE DE CE 3^{ÈME} DÉCONFINEMENT ?

A chaque déconfinement jusque-là, les consommateurs ont répondu présent, avec des rebonds souvent très spectaculaires. Ce 3^{ème} déconfinement ne concerne, de plus, pas uniquement les magasins mais également les lieux de divertissement : cinémas et terrasses de bars et restaurants en premier lieu.

Enfin, ce 3^{ème} déconfinement s’inscrit dans un contexte où la campagne vaccinale a fortement progressé avec plus de 20 millions de primo-vaccinés.

Il y a donc fort à parier que les chiffres de mai et juin 2021 soient spectaculaires et que le phénomène de *revenge retail* soit à nouveau à l’œuvre, tant dans les villes moyennes que dans les très grandes métropoles qui ont été moins désertées que lors du 1^{er} confinement.

Visuel 3 : variation des dépenses de consommation des ménages en biens (en % - écart au 4T 2019)



Source : Calibrate by CBRE

Le retour des consommateurs dans les centres commerciaux est en tout cas confirmé par les communications récentes du CNCC, ainsi que des quelques foncières spécialisées, dans les toutes premières semaines post-réouverture. Rappelons que les centres commerciaux, et en particulier les plus grands, avaient été touchés par des mesures de fermeture plus sévères et longues que le commerce dans son ensemble.

ÉLÉMENTS DE MÉTHODOLOGIE

Grâce à l'outil Calibrate, nous avons relevé la variation des flux de visiteurs (via les données de téléphonie mobile) d'un mois sur l'autre sur l'ensemble de l'année 2020 et les 4 premiers mois de 2021 pour dix centres-villes commerçants en France (Paris, Lille, Lyon, Marseille, Rennes, Strasbourg, Bordeaux, Nice, Nantes, Aix-en-Provence), ainsi que 33 rues commerçantes situées dans ces 10 centres-villes (liste complète disponible sur simple demande).

Les périmètres des centres-villes commerçants ainsi que le choix des rues ont été définis par les équipes spécialisées de CBRE Retail.

CALIBRATE BY CBRE

CBRE a une position unique car elle est la seule structure de conseil mêlant une solution d'analyse des flux et une forte connaissance et expertise en urbanisme et immobilier.

Grâce à sa solution Calibrate, CBRE permet d'analyser le fonctionnement de tous types d'actifs de commerce. Calibrate utilise des données GPS de téléphones mobiles, précises à 5 mètres, pour suivre plus de 150 millions de téléphones grand public en Europe dont 20 millions en France. Calibrate permet de disposer ainsi d'un échantillon remarquable, à partir duquel peuvent être observés et analysés les comportements des chaland.

Contacts

Pour obtenir les résultats complets des analyses des flux de visiteurs ou toute information sur Calibrate, merci de contacter nos équipes :

Retail

Jérôme Le Grelle*Executive Director*

Tél. : 33 (0) 1 53 64 30 11

jerome.legrelle@cbre.fr

Razika Kout*Directrice Etudes et Montage*

Tél. : 33 (0) 1 53 64 22 59

razika.kout@cbre.fr

Marina Lavrov*Directrice A&T Retail France*

Tél. : 33 (0) 1 53 64 36 97

marina.lavrov@cbre.fr

Xavier Nourrit*Directeur Adjoint Etudes et Montage*

Tél. : 33 (0) 1 53 64 22 90

xavier.nourrit@cbre.fr

Research

Pierre-Edouard Boudot*Executive Director*

Tél. : 33 (0) 1 53 64 33 63

pe.boudot@cbre.fr