

Communiqué de presse

Paris, le 13 novembre 2019

Investissements en commerces : quel bilan pour 2019 ?

Knight Frank analyse le marché français de l'investissement en commerces

L'une des cinq meilleures années de l'histoire ?

A contre-courant de la tendance au *retail bashing*, les prévisions de volumes investis sur l'ensemble de 2019 viennent confirmer que les commerces restent incontournables. Certes, le poids des commerces n'a cessé de décliner depuis le milieu des années 2010, passant de 32 % des volumes investis en France lors du pic de 2014 à 16 % en 2018, et entre 15 et 20 % attendus en 2019. En cause, la forte progression des bureaux et l'engouement pour certains actifs de diversification comme la logistique ou le résidentiel géré, alors que les montants engagés sur le marché des commerces ont été limités par la prudence des investisseurs. L'année 2019 n'en constituera pas moins une bonne année pour l'investissement en commerces. « *Après 4,7 milliards en 2018, près de 5 milliards devraient être investis sur le marché français des commerces en 2019, soit une hausse de 11 % par rapport à la moyenne des dix dernières années. Les volumes pourraient même dépasser les cinq milliards d'euros car quelques grandes opérations sont en cours de finalisation* » annonce Antoine Grignon, directeur du département Commerces chez Knight Frank France. La performance serait alors remarquable, ce seuil n'ayant été franchi que quatre fois dans l'histoire.

Les grandes opérations ont largement soutenu l'activité en 2019. Depuis janvier, les transactions supérieures à 100 millions d'euros représentent ainsi la moitié de l'ensemble des volumes investis en commerces en France, contre 46 % en moyenne depuis dix ans. Parmi les plus récentes, citons la vente à NORGES BANK du futur flagship NIKE des Champs-Élysées, ou la cession à APOLLO GLOBAL MANAGEMENT d'un nouveau portefeuille CASINO après celui acquis par FORTRESS en début d'année. Ces quelques exemples illustrent l'intérêt des investisseurs étrangers pour les actifs hexagonaux. Ceux-ci sont à l'origine de 52 % de l'ensemble des sommes investies en commerces en France en 2019, contre 38 % en moyenne depuis dix ans.

Les rues commerçantes, portées par le luxe et les flagships

Les rues commerçantes sont le segment de marché privilégié par les investisseurs : alors que leur part n'était « que » de 33 % en moyenne entre 2009 et 2014, celle-ci s'élève à 49 % de l'ensemble des volumes investis en commerces depuis 2016 et pourrait même atteindre 54 % sur l'ensemble de 2019. L'attrait pour le marché parisien est le moteur principal de cette hausse, la capitale captant à elle seule 78 % des volumes investis sur des actifs de pied d'immeuble en France depuis le début de 2019, contre 63 % en moyenne depuis dix ans. Parmi les quartiers privilégiés, les Champs-Élysées bien sûr, avec un nombre limité d'opérations mais souvent de très grande taille. Sept cessions supérieures à 200 millions d'euros y ont été recensées ces dix dernières années, dont les flagships APPLE et NIKE en 2018 et 2019. La plus belle avenue du monde domine donc sans surprise le classement des artères rassemblant les montants investis en commerces les plus élevés depuis dix ans, devant le secteur rue Saint-Honoré / place Vendôme, l'avenue Montaigne et le quartier Opéra / Haussmann. « *Le classement des artères les plus prisées des investisseurs confirme le grand appétit pour les boutiques de luxe. Celles-ci représentent 25 %*

Communiqué de presse

de l'ensemble des volumes investis en commerces à Paris lors de la dernière décennie, une part qui pourrait dépasser les 30 % en 2019 » indique Antoine Grignon.

Hors de l'Île-de-France, les investisseurs continuent de privilégier les grandes agglomérations. Ces dernières tirent parti du phénomène de métropolisation, de la bonne tenue du tourisme ou de la consommation locale, et des stratégies de rationalisation d'enseignes privilégiant leurs points de vente les plus rentables. Deuxième ville de France, Lyon est également le marché des rues commerçantes le plus actif en régions, devant Bordeaux, Cannes et Marseille. En 2019, PRIMONIAL REIM y a par exemple acquis un portefeuille d'actifs mixtes majoritairement situés rue de la République pour 85 millions d'euros, après avoir acheté en 2017 l'ex bâtiment de la BANQUE DE FRANCE pour 38 millions d'euros.

Les centres commerciaux reviennent sur le devant de la scène

Si les rues commerçantes concentreront encore la majorité des volumes investis en 2019, l'une des évolutions les plus significatives des derniers mois concerne les centres commerciaux. Après une année 2018 atone, ceux-ci sont revenus sur le devant de la scène puisque 900 millions d'euros devraient être investis sur ce type d'actifs en France en 2019 contre 450 millions à peine l'an passé. La hausse est assez nette, même si l'on est encore loin du record de 2014 (5,5 milliards d'euros investis en centres commerciaux) ou même du niveau élevé de 2017 (1,6 milliard).

En 2019, le rebond des volumes investis est essentiellement lié à l'achat par AXA de 50 % et 75 % des parts de « Passage du Havre » et d'« Italie 2 ». Cette double opération est importante pour son prix (un peu moins de 700 millions d'euros), mais aussi parce qu'elle acte le retour des grands institutionnels sur le segment des centres commerciaux. En 2018, ceux-ci avaient exclusivement ciblé des actifs de pieds d'immeuble, à l'image de la cession à GENERALI et AG2R LA MONDIALE de deux portefeuilles MONOPRIX pour près de 800 millions d'euros. Ce retour des institutionnels sur le marché des centres commerciaux est un signal positif : il témoigne d'une certaine confiance en la résilience du modèle, même si les deux acquisitions d'AXA concernent de grands centres performants et bien ancrés dans le paysage commercial parisien. *« En 2020, l'appétit des institutionnels pour les actifs core, l'abondance des liquidités à investir et les opportunités liées aux cessions de certaines foncières devraient toutefois animer le marché en dehors de la capitale. A l'instar des acquisitions réalisées par AXA, de grandes opérations sont notamment attendues sous forme de prises de participations, permettant aux acquéreurs de s'appuyer sur le travail et l'expertise de co-investisseurs pour gérer et revaloriser les actifs »* analyse Antoine Grignon.

Hors du segment core, l'activité reste limitée par la prudence des investisseurs. Les centres commerciaux d'agglomérations moyennes ou de petite taille sont les plus pénalisés, et notamment ces sites qui dépendent des performances de formats ou de secteurs exposés aux arbitrages ou à la désaffection des consommateurs (hypermarchés, mode). *« La segmentation croissante du marché des centres commerciaux se reflète dans l'évolution des taux de rendement. Ces derniers restent stables sur le segment prime, compris entre 4 % et 4,25 % même si le faible nombre de références de transactions nuit à la lisibilité du marché. En revanche, la tendance reste haussière sur les actifs secondaires, avec des taux parfois supérieurs à 8 %. Cette réappréciation du risque et les opportunités liées aux revalorisations d'actifs ont contribué à animer le marché des centres commerciaux, avec un nombre plus important de transactions hors du core »* explique Antoine Grignon.

Les parcs d'activités commerciales : des performances en demi-teinte

La situation est plus contrastée pour les parcs d'activités commerciales. *« Si les quatre dernières années ont été exceptionnelles, avec des volumes supérieurs au milliard d'euros, les sommes engagées sur ce*

Communiqué de presse

segment de marché devraient nettement refluer en 2019 et retomber à des niveaux proches de la moyenne relevée entre 2009 et 2014, soit environ 600 millions d'euros » annonce Antoine Grignon. Cette performance en demi-teinte s'explique notamment par l'absence d'opérations supérieures à 100 millions d'euros. Rien d'exceptionnel à cela : celles-ci sont traditionnellement assez rares, ce qui se traduit par des volumes historiquement bien en deçà de ceux engagés sur le marché des centres commerciaux. Cet écart important tient également à un marché des *retail parks* structurellement peu offreur : les actifs les plus qualitatifs – ceux susceptibles d'intéresser les grands investisseurs institutionnels et les acteurs internationaux – ne constituent en effet qu'une faible portion du parc hexagonal et ne sont en outre que rarement mis en vente. L'exemple le plus récent porte sur la cession par ALTAREA à AEW des 14 200 m² de « 14^e Avenue » à Herblay ; une transaction révélatrice de la hiérarchie des taux de rendement en périphérie, puisque cette vente fait ressortir un taux inférieur à 5 %, contre une fourchette généralement comprise entre 6 à 9 % sur le reste du marché. Sur ce segment des actifs à rendement, l'activité est restée modeste en 2019, freinée par le faible nombre de cessions de gros portefeuilles de « boîtes ».

Les volumes investis en commerces ne se limitent pas aux rues commerçantes, aux centres commerciaux et aux PAC. Essentiellement représentés par les centres de marques, les hypermarchés et les supermarchés et quelques portefeuilles non divisibles, les autres types d'actifs comptent en moyenne pour 5 % des sommes engagées sur le marché français des commerces ces dix dernières années. Cette part s'est élevée à 23 % depuis le début de 2019 grâce notamment aux cessions opérées par CASINO dans le cadre de son plan de désendettement. La part des centres de marques est bien plus réduite. Depuis dix ans, ce créneau de marché n'a rassemblé que 2 % de l'ensemble des sommes investies en commerces en France. Datant de la fin de 2018, la vente à SAVILLS IM de deux centres « Mac Arthur Glen » à Troyes et Roubaix pour près de 300 millions d'euros est la dernière opération significative. « *Les cessions de centres de marques sont assez rares. Si le marché est concentré aux mains de quelques spécialistes, les dernières transactions témoignent toutefois de l'intérêt croissant de nouveaux types d'acteurs, ce qui devrait se traduire par de nouvelles opérations et par une possible compression des taux de rendement prime, aujourd'hui compris entre 5,00 et 5,50 %* » explique Antoine Grignon. Taux d'effort des enseignes, qualité de la zone de chalandise, concurrence potentielle d'autres sites commerciaux : ce produit de niche n'en fait pas moins l'objet d'une sélectivité accrue de la part des investisseurs, dans un contexte où l'accélération, certes contenue, des développements, la progression du e-commerce et la multiplication des ventes privées accroissent les risques de cannibalisation. « *Comme pour les autres typologies d'actifs, les fondamentaux sont scrutés avec d'autant plus d'attention que les mutations de la consommation s'accroissent et bouleversent les formats de distribution. S'il peut ralentir les prises de décision, ce travail d'analyse est le prix à payer pour assurer le succès des opérations, et ainsi pérenniser l'engouement des investisseurs pour l'immobilier de commerce* » conclut Antoine Grignon.

Knight Frank en bref

Fondé il y a plus de 120 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 19 000 collaborateurs intervenant depuis 512 bureaux dans 60 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 45 ans, intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise, principalement celui des bureaux, mais aussi ceux des commerces, des bâtiments industriels ou logistiques. Elle s'adresse à deux clientèles distinctes : les propriétaires investisseurs et les entreprises utilisatrices.

Avec ses 70 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 4 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier Services & Commercial Agency), incluant l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), le Capital Markets, le Retail Leasing et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

www.knightfrank.fr

www.immobilier.knightfrank.fr

Contact Presse Knight Frank :

Galivel & Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com