

Paris, le 20 novembre 2013

- Note de conjoncture -

Analyse du marché de l'investissement en immobilier commercial

- Le marché de l'immobilier commercial s'accélère au 3ème trimestre

La période estivale a été faste sur le marché de l'immobilier de commerce avec environ 1,2 Mds € investis au 3^{ème} trimestre 2013, soit un volume identique aux engagements concrétisés au 1^{er} semestre. Après un 1^{er} semestre vigoureux, le 3^{ème} trimestre s'est donc accéléré, portant ainsi le volume des montants engagés depuis le début de l'année 2013 à environ 2,4 Mds €, soit une hausse de + 37 % par rapport à la même période en 2012.

La fin d'année promet déjà d'être dynamique avec notamment plusieurs centres commerciaux sur le marché ainsi que de belles transactions annoncées en pieds d'immeuble et sur des parcs d'activités commerciales.

Selon RCG, le volume total investi en 2013 devrait être sensiblement identique à l'année précédente (3,4 Mds € en 2012). « Nous constatons une certaine stabilité sur les engagements concrétisés sur cette classe d'actifs depuis maintenant plusieurs années, la barre des 3 Mds € investis étant désormais dépassée chaque année ».

L'année 2014 s'annonce d'ores et déjà passionnante et avec la signature de transactions exceptionnelles : centre commercial Beaugrenelle, portefeuille Risanamento, cessions Klépierre / Carrefour...etc.

- Le marché de l'investissement en pieds d'immeuble

Il s'agit de la valeur refuge par excellence aujourd'hui, avec un appétit toujours croissant des investisseurs pour cette typologie d'actifs. Représentant près de 760 M€ investis, le marché des pieds d'immeubles a concentré 32 % des engagements.

Face à cette forte appétence des investisseurs et à une pénurie d'offres, on assiste à une surenchère des prix qui s'accompagne d'une compression des taux de rendement. Les taux de rendement Prime pour cette classe d'actifs oscillent autour des 4,00 % sur le marché parisien et sont désormais descendus en dessous de la barre psychologique des 5,00 % dans les grandes villes régionales.

La cession d'IVG de la boutique Burberry (boulevard Saint-Germain) à un taux proche de 4,00 % et l'acquisition d'AEW Europe du 60/62 rue de Passy (COS/Sud Express) à un taux avoisinant les 4,25% sont des exemples qui confirment cette tendance.

- Le marché de l'investissement en centres commerciaux

Les foncières historiquement spécialisées en centres commerciaux ont modifié leur stratégie. La tendance n'est plus à la détention mais à l'arbitrage des biens les moins stratégiques. Cependant, comme les foncières souhaitent arbitrer leurs actifs à la valeur d'expertise au minimum, nous observons un allongement des délais de négociation sur les actifs dits plus à risque, Value Added ou Opportunistes, car l'aversion au risque des investisseurs est actuellement élevée. S'agissant des actifs Core, dits sans risque, leur rareté sur le marché permet aux vendeurs de trouver encore d'une manière aisée des acheteurs à des taux agressifs. La concrétisation définitive des cessions de Val Thoiry et de Passy Plaza confirme cette tendance et le maintien des taux de rendement Core entre 4,50 % et 5,25 %.

La part de marché des centres commerciaux sur les 3 premiers trimestres atteint 38 % pour un volume global investi de plus de 900 M€.

- Le marché de l'investissement en périphérie (moyenne surface spécialisée et retail park)

Les investisseurs sur cette catégorie d'actifs restent très sélectifs et portent une attention toute particulière à la qualité de la zone commerciale, de l'emplacement, des preneurs et du risque locatif éventuel. Les performances en termes d'investissement restent néanmoins dans la lignée des années précédentes, avec un volume investi de près de 320 M€, représentant une part de marché de 14 %.

Les taux de rendement se maintiennent en dessous des 6,00 % pour les actifs stratégiques localisés dans les grandes zones commerciales régionales. On retiendra, par exemple, les actifs acquis par Amundi sur la Patte d'Oie d'Herblay (Kiabi, Sergent Major, etc.) à un taux de rendement de 5,9%.

L'écart se creuse désormais entre les produits Prime et les produits Secondaires.

Sur les autres actifs moins stratégiques, les taux de rendement se situent entre 7 et 8%.

- Le marché de l'investissement en opérations d'externalisation de murs d'enseignes – le sale & leaseback

Ce marché est toujours caractérisé par une forte volatilité des volumes investis. L'année en cours n'y déroge pas avec près de 380 M€ investis sur les trois premiers trimestres, soit un volume d'ores et déjà supérieur à l'année précédente (225 M€ en 2012).

Cela s'explique notamment grâce à la signature de deux transactions significatives : l'externalisation de 89 magasins par l'enseigne Vivarte auprès de La Française REM pour un volume de 192 M€ ainsi que l'externalisation de 43 magasins Metro Cash & Carry acquis par Hermes REIM pour 180 M€.

Pour toute information complémentaire

Service de Presse :

Treize Cent Treize • Tél. : 01 53 17 97 13

Contacts :

Alain N'DONG : alain.ndong@treizecenttreize.fr

Mathias SPONGA : m.sponga@treizecenttreize.fr

À propos de RCG...

RCG, The Retail Consulting Group, est un acteur historique et indépendant figurant parmi les leaders sur ses métiers en immobilier de commerce, en France comme à l'international. Partenaire des investisseurs, des promoteurs, des enseignes ainsi que des collectivités territoriales, RCG développe son activité autour de trois grands pôles : commercialisation, conseil en investissement et asset management. L'expertise globale du groupe et ses moyens lui permettent de traiter toutes typologies d'actifs, qu'il s'agisse de centres commerciaux, de parcs d'activités ou de commerces en pieds d'immeubles. Au cours des 5 dernières années, RCG a réalisé pour plus de 1 Md€ de transactions d'actifs commerciaux. RCG est membre du réseau UP ! et administrateur du CNCC.