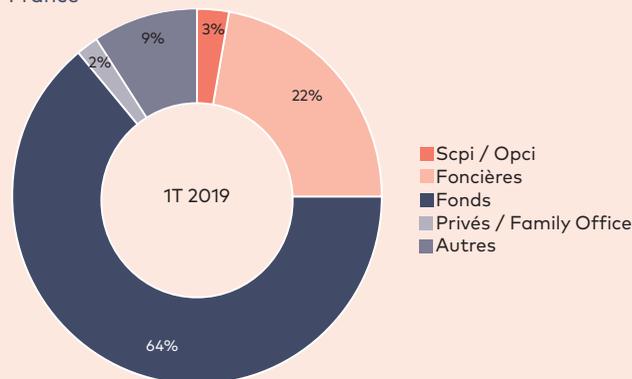


## Les américains et les fonds, grands vainqueurs

Les murs commerciaux en France suscitent un grand intérêt de la part des Américains du Nord. Au 1T 2019, ils ont été les plus joueurs en étant à l'origine de 62 % du volume investi en commerces. Loin derrière, on retrouve les français (32 %) ainsi que les européens et les autres nationalités ex-aequo en dernière position (3 %). Concernant le profil des investisseurs, les fonds ont été particulièrement dynamiques en concentrant 64 % du volume investi. Derrière, on retrouve les foncières (22 %). A la traîne, on retrouve les Scpi/Opci et les privés/family office (2 %).

### Domination des fonds

Volumes investis en commerces par typologie d'investisseurs en France



LM<sup>2</sup>, source Knight Frank

## Les hypermarchés et les centres commerciaux, actifs qui donnent envie de jouer

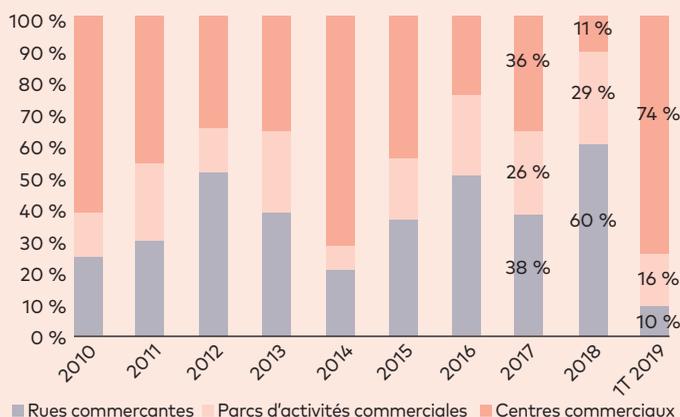
Les hypermarchés et les centres commerciaux ont concentré 75 % du volume investi depuis janvier. Les pieds d'immeubles ont peu séduit en ce début d'année (10 % du volume investi). Ils devraient néanmoins revenir dans le jeu dans les mois à venir, notamment sur les artères prime de la capitale. Les parcs d'activité commerciale avaient concentré 29 % du volume investi en 2018 contre 16 % au 1T 2019. Raison : pénurie de l'offre prime.

### La course aux Régions

Les Régions ont battu à plate couture l'Ile-de-France en concentrant 90 % du volume investi au 1T 2019. Avec plus de 90 % du volume investi total, les Régions dominent l'Ile-de-France.

## Répartition des volumes investis en commerces par typologie, en %

En France



LM<sup>2</sup>, source Knight Frank

### POINT DE VUE



#### Vents contraires sur l'immobilier commercial parisien.

Le marché des commerces à Paris revêt des réalités particulièrement contrastées. Aux sommets atteints sur les artères à rayonnement international (Champs-Élysées, Saint-Honoré, Marais) répond un phénomène de tassement des valeurs locatives, voire de vacance récurrente sur certaines voies jusqu'ici considérées comme incontournables, et de disparition des cessions de droit au bail.

En termes d'offre, la polarisation du marché est induite principalement par le changement radical des modes de consommation et accessoirement par le e-commerce. En termes géographiques, le dynamisme se concentre vers les zones touristiques et les zones de flux, l'ouverture du dimanche dans les ZTI accentuant l'attractivité des quartiers concernés.

En termes d'investissement, les commerces demeurent un actif recherché, les investisseurs étant désormais plus attentifs à une valeur locative adéquate qu'à un bail avec une durée ferme à des conditions de loyer non pérennes. Les renégociations de loyer entrepris par plusieurs réseaux, notamment dans le domaine des supermarchés ou de l'équipement de la personne, justifient pleinement cette prudence.

Les stratégies de valorisation sur les murs commerciaux visent fréquemment l'éviction du preneur à bail, conduisant à s'interroger sur le montant des indemnités d'éviction versées dans un contexte où les cessions de droit au bail ne constituent plus la norme.

Les taux de rendement demeurent à des niveaux historiquement de bas, favorisés par un coût de l'argent particulièrement peu onéreux et par les ventes de portefeuille, qui diluent le risque et assurent une exception efficace au droit de préemption du locataire.

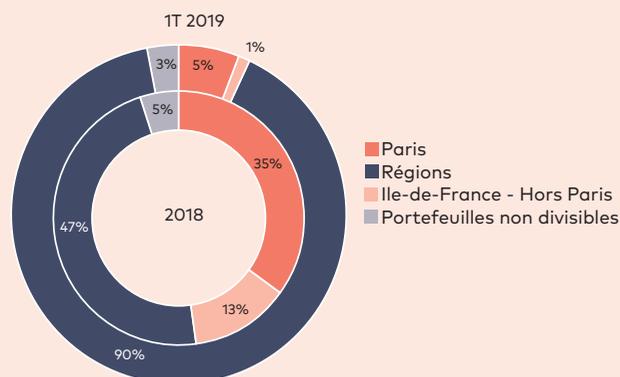
Le contexte de marché et l'évolution vers des cycles courts invitent donc davantage à s'interroger sur les niveaux de valeur locative que sur les taux de rendement attendus.

Benjamin Robine

Gérant Robine et Associés - expert près de la Cour d'Appel de Paris

## Répartition géographique des volumes investis en commerces

En France



LM<sup>2</sup>, source Knight Frank