



JONES LANG  
LASALLE®

# Le marché des *commerces* en France

1T 2013

# SOMMAIRE

I. Les indicateurs macro-économiques

II. Les grandes tendances du marché locatif

III. Les grandes tendances du marché de l'investissement

IV. Perspectives

V. Track records

# I. Les indicateurs macro-économiques

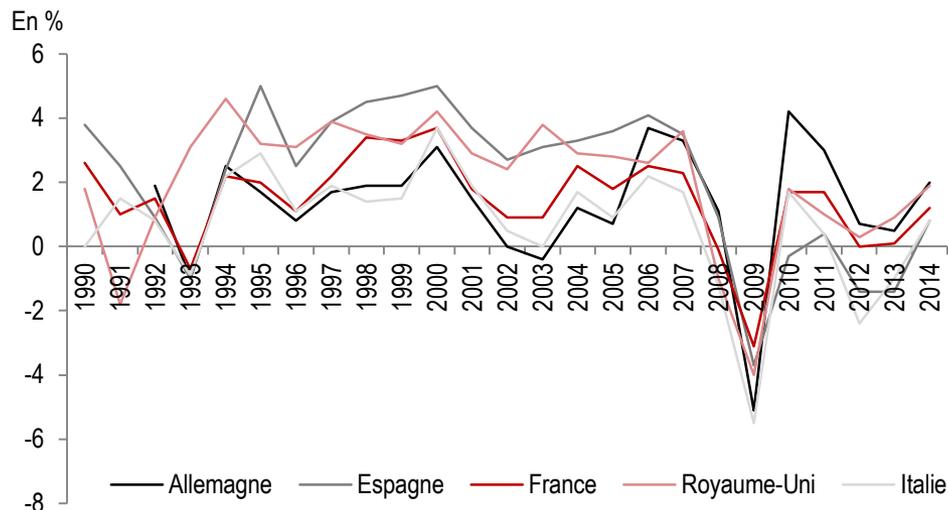
# LES INDICATEURS MACRO-ÉCONOMIQUES

## LES INDICATEURS MACRO-ÉCONOMIQUES AU NIVEAU EUROPÉEN

### Une sortie de crise plus longue que prévu

- **L'environnement économique reste dégradé** tant en France qu'en Europe.
- PIB : D'une tendance nulle en 2012, la France est passée progressivement à une tendance légèrement négative. Après deux trimestres de baisse consécutive (-0,2%), **la France retombe en récession**.
- **La reprise attendue devrait se faire à un rythme lent.** La France maintient encore sa prévision de croissance à 0,1% du PIB pour 2013, et de 1,2% pour 2014.
- **La France n'est pas un cas à part en Europe.** La Commission européenne table, quant à elle, sur une récession au sein de la zone euro de 0,4% du PIB en 2013, puis une légère croissance de 1,2% en 2014.

Evolution du PIB depuis 1990



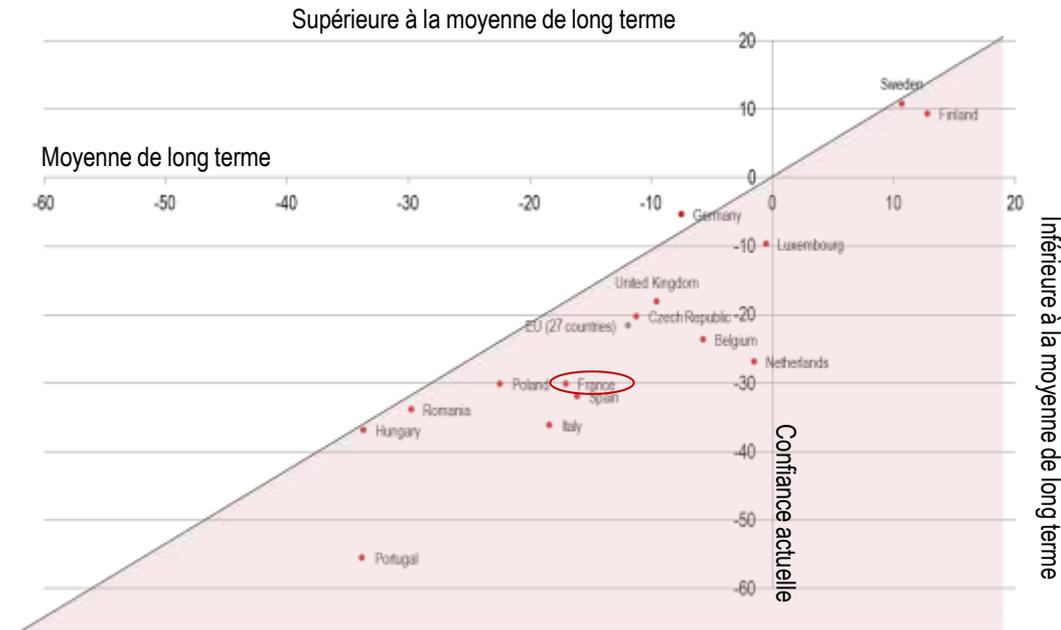
# LES INDICATEURS MACRO-ÉCONOMIQUES

## LES INDICATEURS MACRO-ÉCONOMIQUES AU NIVEAU EUROPÉEN

La confiance des ménages est stable mais à un niveau toujours bas

- Le moral des ménages français est resté très bas en avril, avec un indicateur à 84 points, à un niveau inférieur à sa moyenne de long terme.
- En termes de confiance, l'opinion des ménages français est plus pessimiste que celle de l'Europe des 27.
- Sans grande surprise, seul l'indice de confiance des consommateurs allemands est supérieur à sa moyenne de long terme.
- La Suède et la Finlande sont les seuls pays à avoir un indice de confiance positif, supérieur à 100.
- A l'opposé, l'indice de confiance des consommateurs portugais est au plus bas.

### Confiance des consommateurs – 1T 2013

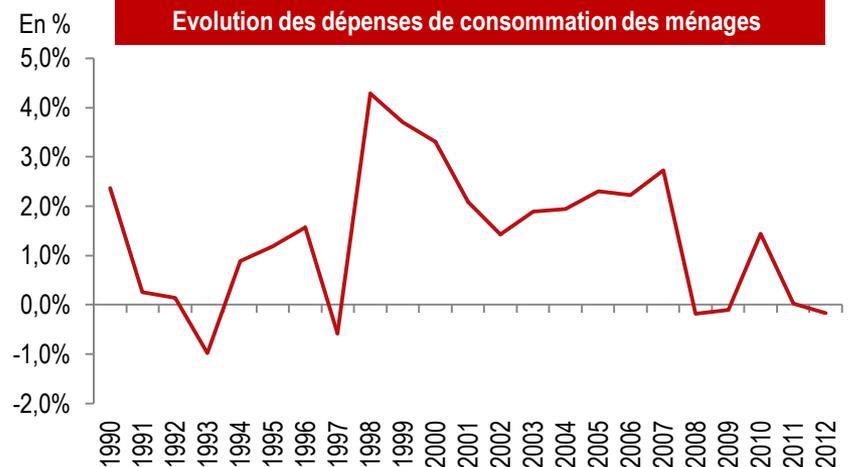
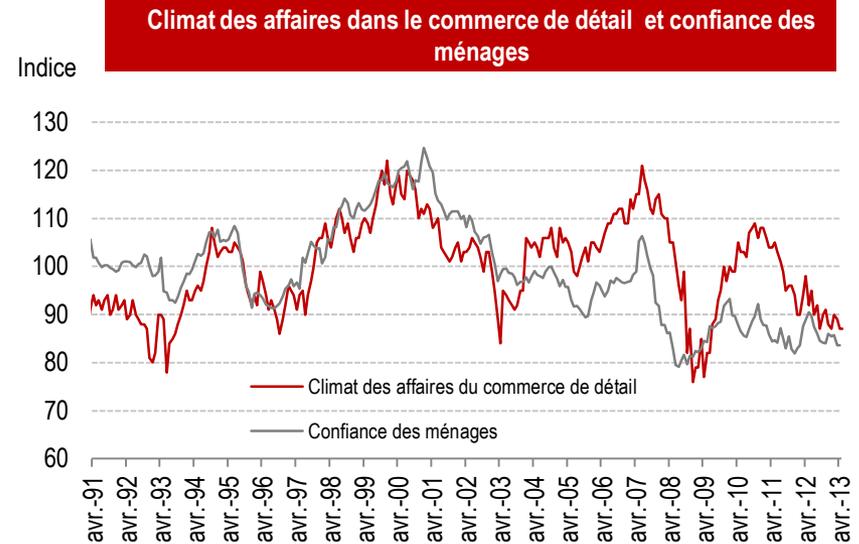


# LES INDICATEURS MACRO-ÉCONOMIQUES

## LES INDICATEURS MACRO-ÉCONOMIQUES AU NIVEAU FRANÇAIS

**Un climat économique morose qui affecte le comportement des consommateurs**

- **L'année 2012 aura été historiquement difficile pour le porte-monnaie des Français.** Les dépenses de consommation des ménages accusent un repli de 0,1%, affectées par la baisse du pouvoir d'achat (-0,9%) qui enregistre sa plus forte baisse depuis 1984 (-1,1%).
- La hausse des impôts, des cotisations sociales salariales et la suppression des exonérations sur les heures supplémentaires ont contribué à grignoter le pouvoir d'achat des salariés.
- **L'année 2013 débute timidement comme l'illustrent le moral des ménages et le climat des affaires dans le commerce de détail qui demeurent à un niveau très bas.**
- Si la baisse du niveau de l'inflation pourrait avoir un impact positif sur les dépenses des ménages, la hausse continue du chômage devrait perturber en 2013.
- Le taux de chômage en zone euro atteint un nouveau pic à 12,1%. Il franchit le cap des 11% en France et reste stable à 5,4% en Allemagne.



## II. Les grandes tendances du marché locatif

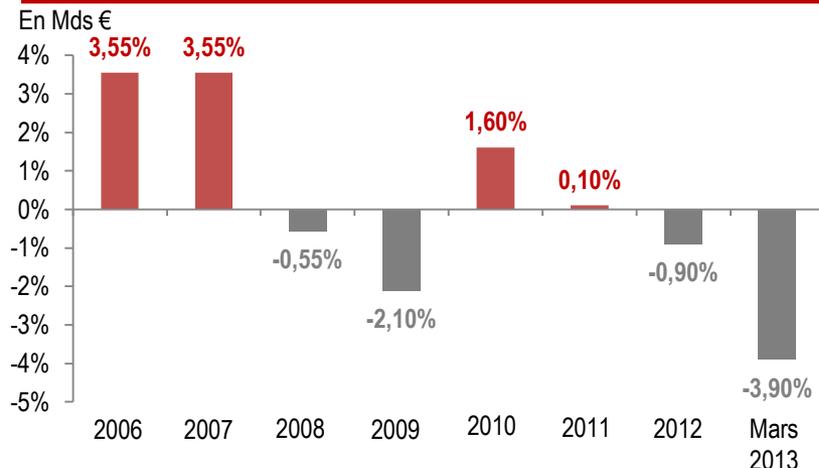
# LES GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ LOCATIF

## LES PRINCIPALES TENDANCES DU MARCHÉ LOCATIF

### Crise de confiance chez les commerçants

- **La fréquentation et les chiffres d'affaires de l'ensemble des commerces sont en baisse.** Et le début de l'année 2013 ne s'annonce pas sous les meilleures auspices.
- Dans ce contexte **les enseignes demeurent très prudentes et exigeantes.** Les stratégies de développement offensives font place aux arbitrages et développement raisonné.
- **L'emplacement reste évidemment un élément incontournable en termes de choix d'implantation. Mais il n'est plus l'unique.** Les enseignes sont plus sélectives. Elles sont très attentives au niveau de loyer demandé mais aussi à la taille et à la configuration des espaces de vente.
- La demande restant supérieure à l'offre de produits prime, **les valeurs locatives haut-de-gramme se maintiennent à un niveau élevé.** Londres et Paris sont en tête des métropoles les plus chères d'Europe.

### Evolution du chiffre d'affaires des commerces du panel Procos



### Loyers prime européens répartis par type de commerce (en €/Zone A) au 1T 2013

Ville	Pieds d'immeubles *	Centres commerciaux	Retail Parks
Paris	8 500	2 100	230
Londres	8 573	3 747	863
Munich	3 960	1 200	222
Barcelone	2 532	1 044	192
Milan	3 500	800	160

\* Les loyers ci-dessus sont exprimés hors cession de droit au bail

Sources : Procos / Jones Lang LaSalle

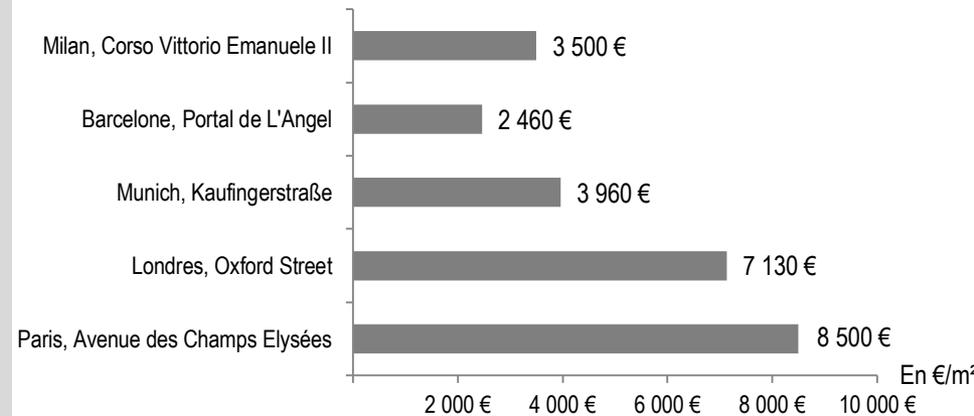
# LES GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ LOCATIF

## FOCUS : LES COMMERCES EN PIEDS D'IMMEUBLES

### Des disparités de marché renforcées par la crise

- La concurrence pour les meilleurs axes et les meilleures implantations s'intensifie.
- Le marché est animé par les enseignes nationales et internationales les plus solides sur les rues commerçantes les plus prisées.
- Les loyers profitent de cette demande toujours soutenue de la part des grandes chaînes, et ont tendance à progresser toujours un peu plus.
- Les disparités de marchés subsistent pour autant. Les indépendants et les axes secondaires souffrent davantage.
- Certains secteurs d'activités montrent des signes d'essoufflement comme celui de la culture et des loisirs à l'image de Virgin, Pixmania, Game ou encore Surcouf.
- Même certaines enseignes d'équipement de la personne « mass market » sont impactées par le repli de l'activité. Ces dernières restent toutefois avec le secteur du luxe les principaux moteurs de la demande.

### Loyers prime des pieds d'immeubles en Europe au 1T 2013 \*



\* Les loyers ci-dessus sont exprimés hors cession de bail.

### Loyers en pieds d'immeubles dans les grandes villes françaises au 1S 2012

Ville	Fourchette (en €/m²)
Paris - Champs-Elysées	7 500 € - 18 000 €
Lyon – Rue de la République	1 000 € - 2 600 €
Bordeaux - Saint-Catherine / Porte Dijeaux	1 200 € - 2 200 €
Lille – Béthune / Neuve	2 000 € - 2 600 €
Marseille - Saint-Ferréol	1 700 € - 2 000 €

Sources : Jones Lang LaSalle / L'argus de l'Enseigne

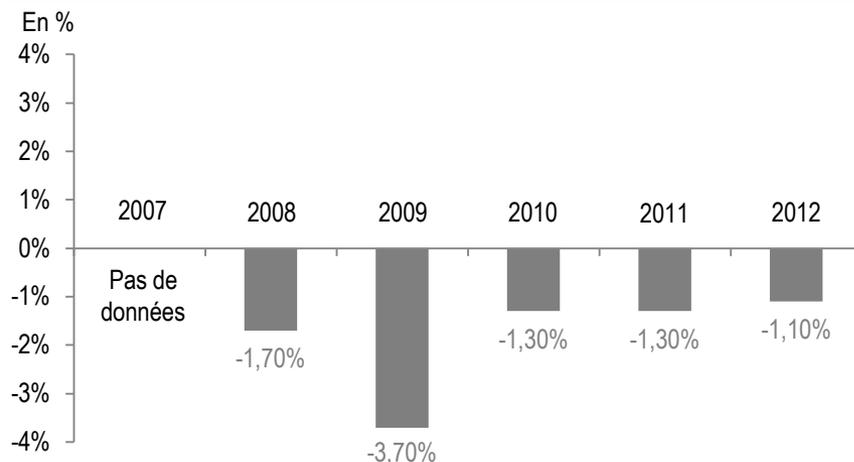
# LES GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ LOCATIF

## FOCUS : LES CENTRES COMMERCIAUX

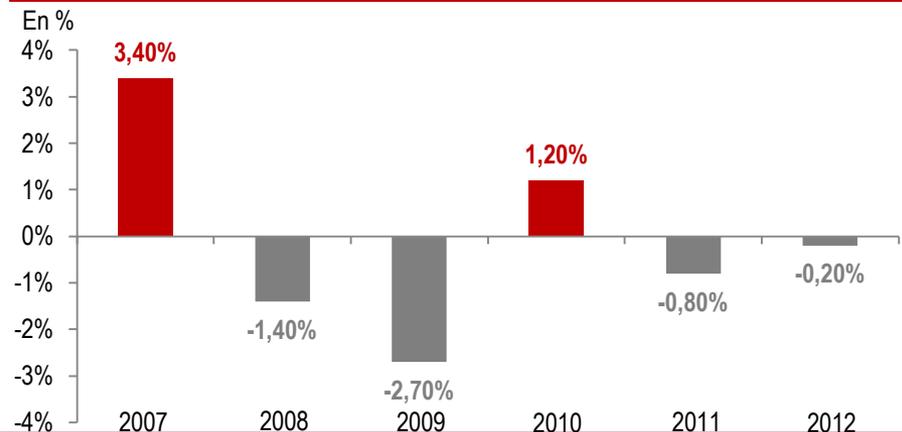
Les centres commerciaux peinent à renouer avec la croissance

- En 2012, la fréquentation des centres commerciaux a reculé de 1,1%, sous l'effet entre autre d'un mois de décembre spécialement contre-performant. **2013 s'inscrit pour le moment dans la même lignée.** Fréquentation en baisse de 2,6% en mars (-5,8% en février et -2% en janvier).
- Pour autant, les centres commerciaux ont plutôt fait preuve d'une bonne résistance. L'activité enregistre seulement une légère baisse de 0,2% pour l'année 2012. Les enseignes de beauté et santé s'érigent en tête du podium suivies par l'équipement de la personne, l'alimentation et la restauration, valeurs sûres en temps de crise. A l'inverse la culture, les loisirs, les services, et plus encore l'équipement du ménage sont rattrapés par la dématérialisation des offres.
- Avec des plans de développements moins ambitieux et plus ciblés, les enseignes se tournent en priorité vers les centres établis les plus performants en termes de flux et de chiffres d'affaires au détriment des centres jugés secondaires.

### Indice de fréquentation des centres commerciaux



### Evolution du CA des centres commerciaux



Source : CNCC

# LES GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ LOCATIF

## PRINCIPAUX PROJETS RÉCEMMENT LIVRÉS

Photo	Opération	Type	Promoteur / Investisseur	Surface	Année de Livraison	Localisation
	Lyon Confluence	Création	Unibail Rodamco	53 000 m <sup>2</sup>	2012	Lyon
	So Ouest	Création	Unibail Rodamco	27 000 m <sup>2</sup>	2012	Levallois-Perret
	Les Sentiers de Claye-Souilly	Extension	Klépierre	13 000 m <sup>2</sup>	2012	Claye-Souilly
	Gare Saint-Lazare	Création	Klépierre / Ségécé	11 146 m <sup>2</sup>	2012	Paris 08
	Grand Angle	Création	Sopic	11 000 m <sup>2</sup>	2012	Montreuil

# LES GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ LOCATIF

## PRINCIPAUX PROJETS EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

Photo	Opération	Type	Promoteur / Investisseur	Surface	Année de Livraison	Localisation
	<b>La Bongarde</b>	Création	Altea / Ori Alta	86 000 m <sup>2</sup>	2013	Villeneuve-la-Garenne
	<b>Aéroville</b>	Création	Unibail Rodamco	83 893 m <sup>2</sup>	2013	Tremblay-en-France
	<b>Forum des Halles</b>	Rénovation	Unibail Rodamco	78 000 m <sup>2</sup>	2014	Paris
	<b>Les Terrasses du Port</b>	Création	Hammerson	61 000 m <sup>2</sup>	2014	Marseille
	<b>Beaugrenelle</b>	Rénovation	Gécina / Apsys	45 000 m <sup>2</sup>	2013	Paris
	<b>Les Rives de l'Orne</b>	Création	Apsys	28 000 m <sup>2</sup>	2013	Caen
	<b>Nice One</b>	Création	Vinci immobilier	28 000 m <sup>2</sup>	2013	Nice

# LES GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ LOCATIF

## FOCUS : LES BOÎTES COMMERCIALES & RETAIL PARKS

### Le commerce de périphérie en quête de renouveau

- L'activité des commerces de périphérie se tasse. **La baisse de fréquentation n'épargnant ni les centres commerciaux, ni le commerce de périphérie.**
- Pour autant, les ouvertures de programmes se poursuivent. Si certains projets ouvrent avec des taux de vacance relativement importants, un bon nombre connaissent malgré tout une bonne commercialisation, à l'image d'Atoll à Angers ouvert en 2012, en apportant la bonne offre, au bon endroit.
- **La différenciation de l'offre est souvent l'une des clés du succès.** Les nouveaux concepts, comme le développement des « outlets centers », sont des modèles qui séduisent de plus en plus les consommateurs. A l'image de la « success story » de « La Vallée », son pendant à l'ouest « One Nation Paris » ouvrira prochainement.
- **Du côté des enseignes, les principaux attraits de la périphérie restent ses loyers modérés** (en moyenne quatre fois moins chers que ceux des centres commerciaux) et ses formats de vente de grande taille qui séduisent les enseignes à faible marge.



# LES GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ LOCATIF

## PRINCIPAUX PROJETS RÉCEMMENT LIVRÉS

Photo	Opération	Propriétaire	Surface	Année d'ouverture	Localisation
	L'Atoll	Compagnie de Phalsbourg	91 000 m <sup>2</sup>	2012	Angers Beaucouzé
	Alpha Park II	Invesco	35 000 m <sup>2</sup>	2012	Les Clayes- sous-Bois
	Verger de la Plaine de Chambourcy	Prédica	30 000 m <sup>2</sup>	2012	Chambourcy
	Rives de Sarthe	SCCV Val de Sarthe	22 000 m <sup>2</sup>	2012	Le Mans

Source : Jones Lang LaSalle

# LES GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ LOCATIF

## PRINCIPAUX PROJETS EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

Photo	Opération	Propriétaire	Surface	Année d'ouverture	Localisation
	<b>Mondevillage</b>	Carrefour Property	42 000 m <sup>2</sup>	2013	Mondeville
	<b>Carré Privé Ouest</b>	Hammerson / Codic	30 000 m <sup>2</sup>	2013	Saint-Quentin-en-Yvelines
	<b>Family Village Costières Sud</b>	Altarea France	28 000 m <sup>2</sup>	2013	Nîmes
	<b>One Nation Paris</b>	Catinvest	24 000 m <sup>2</sup>	2013	Plaisir
	<b>Moulins lès Metz</b>	Compagnie de Phalsbourg / Les Arches Métropole	60 000 m <sup>2</sup>	2014	Metz

Source : Jones Lang LaSalle

### III. Les grandes tendances du marché de l'investissement

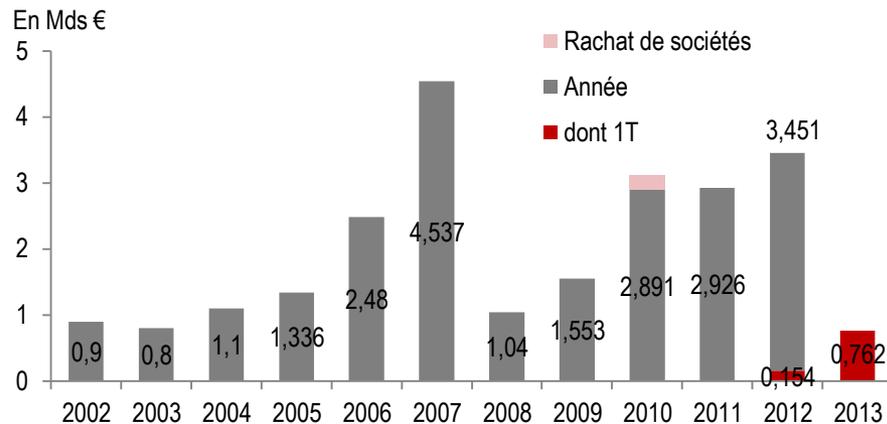
# LES GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## LES PRINCIPALES TENDANCES DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

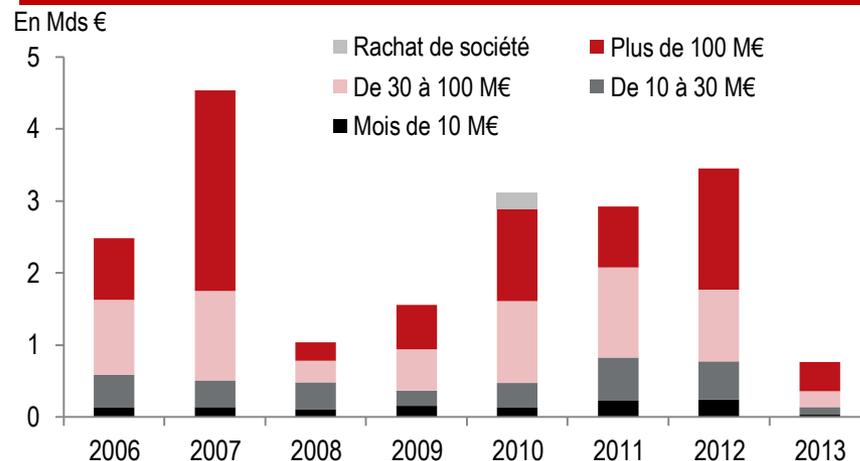
### Très bon début d'année pour le marché de l'investissement en commerce

- **Plus de 760 millions d'euros** ont été engagés au cours des trois premiers mois de l'année dans l'hexagone, ce qui représente 27% des engagements totaux en immobilier d'entreprise (contre 15% sur la période 2004 - 2012).
- **Cette performance s'inscrit dans la lignée des trois années précédentes** qui ont enregistré des volumes records dépassant même les 3 milliards d'euros l'année passé et faisant du commerce un marché établi.
- **L'attrait des investisseurs pour cette classe d'actifs défensifs** ne se dément pas dans un contexte économique et financier toujours morose.
- La **concrétisation de transactions significatives**, notamment à Paris, a permis de dynamiser les volumes investis au 1<sup>er</sup> trimestre avec notamment les cessions du portefeuille Immochan, du 118 av. des Champs Elysées, ou encore du 8, place Vendôme. Ces trois transactions pèsent pour plus de 400 millions d'euros à elles seules.

### Evolution des volumes investis en commerce au 1T 2013



### Volumes investis en commerce répartis par tranche de montant au 1T 2013



Source : Jones Lang LaSalle

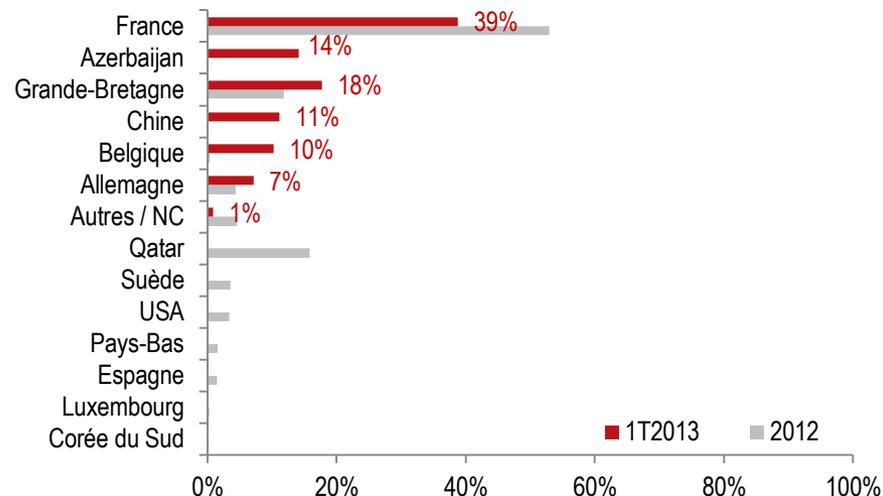
# LES GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## LES PRINCIPALES TENDANCES DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

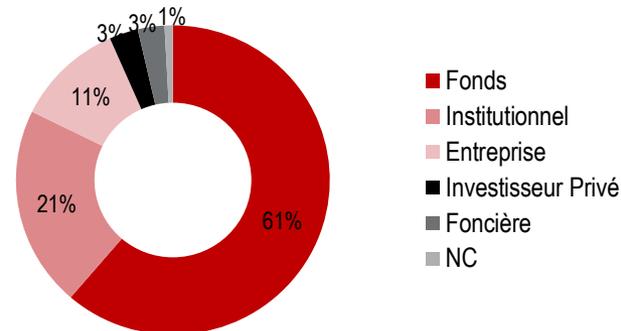
### « Flight to quality »

- **Les investisseurs demeurent rationnels et prudents.** Ils restent mobilisés sur les produits les plus sécurisés au détriment d'actifs jugés plus secondaires. Ils demeurent toujours attentifs à la localisation des biens à céder, aux taux d'effort et aux valeurs locatives supportés par les enseignes.
- **Le marché français, porté par ses fondamentaux, reste très prisé des investisseurs internationaux,** notamment au travers de fonds. Ils totalisent plus de 60% des investissements du début d'année en commerce.
- **Bien qu'en retrait, les investisseurs français demeurent toutefois très présents et devraient rattraper leur retard d'ici la fin de l'année.** Ils se sont très majoritairement concentrés sur des volumes unitaires plus réduits.

### Evolution des volumes investis en commerce par nationalités des acquéreurs au 1T 2013



### Evolution des volumes investis en commerce par types d'acquéreurs au 1T 2013



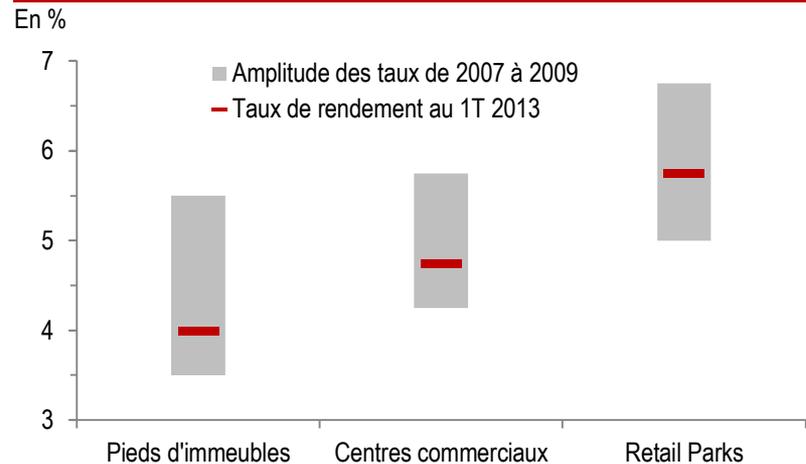
# LES GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## LES PRINCIPALES TENDANCES DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

### Stabilisation des taux de rendement à un niveau bas

- **Les taux de rendement « prime » ont tendance à se stabiliser**, après la compression enregistrée l'année dernière de certains taux pour quelques actifs emblématiques en pieds d'immeubles.
- Aujourd'hui les meilleurs actifs sont compris entre 4 et 4,25% pour les commerces de pieds d'immeubles, 4,75% pour les meilleurs centres commerciaux et 5,75% pour les retail parks.
- Ces derniers se positionnent plutôt dans la fourchette basse des taux enregistrés entre 2007 et 2009, sans pour autant atteindre le point bas de 2007.

### Taux de rendement au 1T2013 par type de commerce



### Taux de rendement prime européens répartis par type de commerce au 1T 2013

Ville	Pieds d'immeubles	Centres commerciaux	Retail Parks
Paris	4,00 – 4,25	4,75 – 5,00	5,75 – 6,00
Londres	2,75	5,15	5,25
Munich	3,70	4,75 – 5,25	5,80 – 6,55
Barcelone	5,80 – 5,90	6,75	7,75
Milan	5,00 – 5,25	6,50 – 6,75	8,00 – 8,25

Source : Jones Lang LaSalle

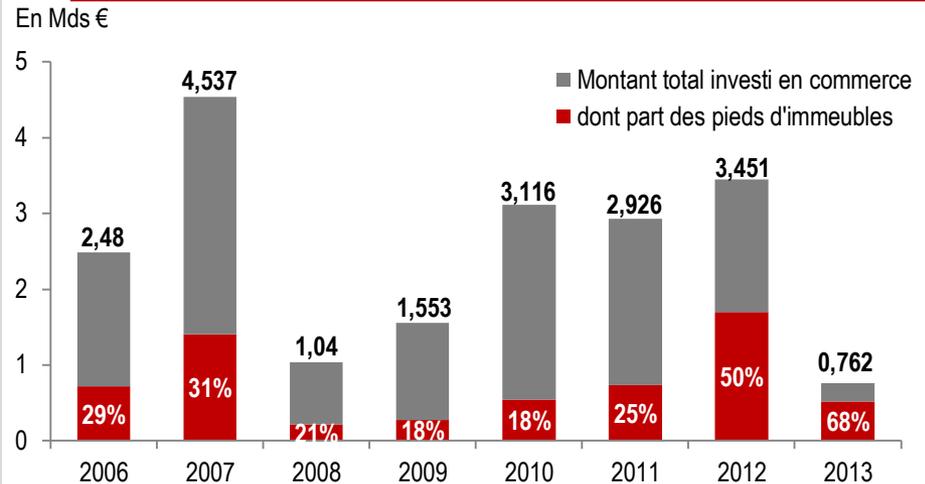
# LES GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## FOCUS : LES COMMERCES EN PIEDS D'IMMEUBLES

### Activité record pour les commerces de centre-ville

- Les commerces de centre-ville enregistrent un très bon début d'année avec **plus de 515 millions d'euros investis** dans cette classe d'actif, **ce qui représente plus des 2/3 des montants engagés en France à fin mars.**
- **De nombreux arbitrages ont eu lieu à Paris sur des adresses prestigieuses du Quartier Central des Affaires,** et notamment sur les Champs Elysées.
- Dans un contexte économique toujours difficile, **les commerces de pieds d'immeubles demeurent les produits de prédilection** des investisseurs en répondant à leur exigence de sécurité.
- Le taux prime de référence reste stable dans une fourchette comprise entre 4 et 4,75%. Pour des actifs « core + », les taux s'échelonnent entre 5 et 5,50%. Et pour les actifs « opportunistes » les taux dépassent les 5,75%.

### Part des pieds d'immeubles dans le volume total investi en commerce



### Taux de rendement par classification d'actif au 1T 2013

Classification	Taux de rendement des pieds d'immeubles (en %)
Prime	4,00 – 4,75
Core +	5,00 – 5,50
Opportuniste	5,75 et +

# LES GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## RÉFÉRENCES DE TRANSACTIONS INVESTISSEMENT EN PIEDS D'IMMEUBLES

Trimestre	Nom de l'opération	Acquéreur	Vendeur	Surface	Montant	Localisation
1T 2013	118 Av. des Champs-Élysées	Pramerica	Risanamento	3 800 m <sup>2</sup>	135 millions €	Paris 08
1T 2013	8 Place Vendôme	SOFAZ	AXA	4 320 m <sup>2</sup>	108 millions €	Paris 01
1T 2013	251 Rue Saint-Honoré	Mandarin Oriental	SFL	1 332 m <sup>2</sup>	90 millions € (estimation)	Paris 01
1T 2013	76-78 Av. des Champs-Élysées	AG Real Estate	Archon	3 067 m <sup>2</sup>	78 millions €	Paris 08
1T 2013	T8	DEKA	Nexity	7 200 m <sup>2</sup>	54 millions €	Paris 13
2012	52-60 Av. des Champs-Élysees	QIA	Groupama	9 651 m <sup>2</sup>	384 millions € (part commerce)	Paris 08
2012	Portefeuille ANF (Part commerce seulement)	Grosvenor	ANF Immobilier	-	191 millions €	Lyon
2012	116bis Av. des Champs-Élysées	QIA	LBO France	10 000 m <sup>2</sup>	160 millions €	Paris 08
2012	« Faubourg One »	Ramsbury	Hammerson	3 900 m <sup>2</sup>	123,8 millions €	Paris 08
2012	« Carré St Germain »	AXA	Gécina	5 623 m <sup>2</sup>	104 millions €	Paris 06

Source : Jones Lang LaSalle

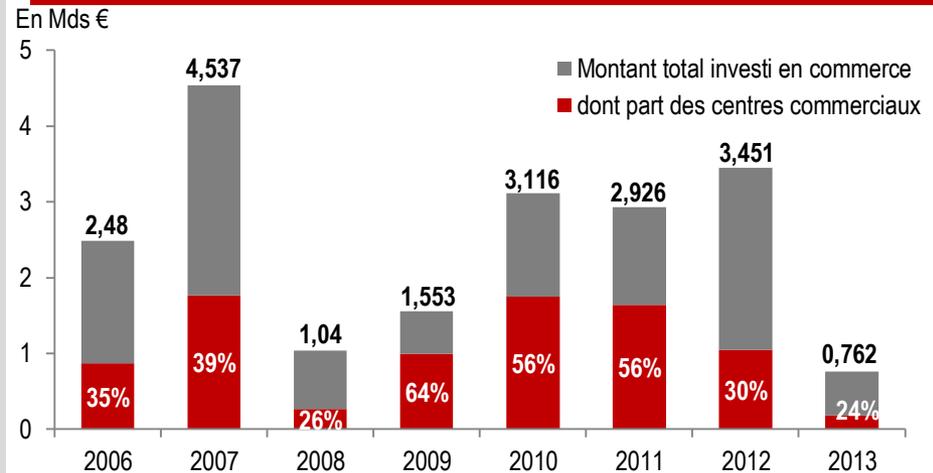
# LES GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## FOCUS : LES CENTRES COMMERCIAUX

### Un marché dynamisé grâce à une meilleure rotation du patrimoine des investisseurs

- En ce début d'année il n'y a pas eu toutefois de grands arbitrages de centres commerciaux. Au total, **185 millions d'euros ont été investis**, ce qui représente **¼ des montants engagés en France à fin mars**.
- **La seule transaction emblématique du trimestre** (et néanmoins la plus importante) **a été celle d'Immochan** qui a cédé un portefeuille de 7 actifs commerciaux dans le cadre d'un OPCI pour 160 millions d'euros.
- Le taux prime de référence reste stable dans une fourchette comprise entre 4,75 et 5,25%. Pour des actifs « core + », les taux s'échelonnent entre 5,25 et 6,50%. Et pour les actifs « opportunistes » les taux dépassent les 6,75%.

### Part des centres commerciaux dans le volume total investi en commerce au 1T 2013



### Taux de rendement par classification d'actif au 1T 2013

Classification	Taux de rendement des centres commerciaux (en %)
Prime	4,75 – 5,25
Core +	5,25 – 6,50
Opportuniste	6,75 et +

# LES GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## RÉFÉRENCES DE TRANSACTIONS INVESTISSEMENT EN CENTRES COMMERCIAUX

Trimestre	Nom de l'opération	Acquéreur	Vendeur	Surface	Montant	Localisation
1T 2013	Portefeuille Immochan	CNP Assurances	Immochan	60 000 m <sup>2</sup>	160 millions €	France
2012	Grand Quétigny et L'île Napoléon	Henderson Global Investors	Klépierre	23 000 m <sup>2</sup>	151 millions €	France
2012	Portefeuille Mercialys	Primonial	Mercialys	-	146,5 millions €	France

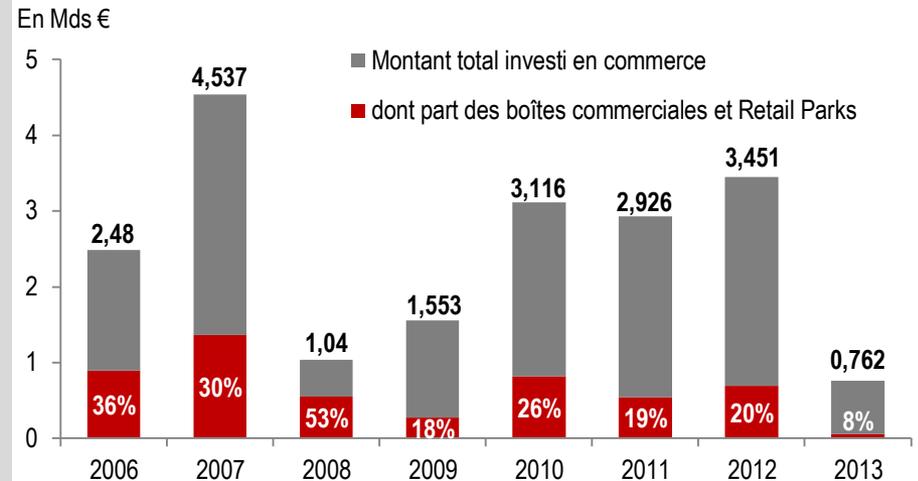
# LES GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## FOCUS : LES BOÎTES COMMERCIALES & RETAIL PARKS

### Une classe d'actif en retrait

- **Pour les retail parks, la sélectivité des investisseurs est plus marquée.** Considérés comme une classe d'actif moins sécurisée, les produits « prime » continuent toutefois à retenir leur intérêt.
- **Au 1<sup>er</sup> trimestre, 60 millions d'euros ont été investis en boîtes commerciales et retail parks.** La principale transaction enregistrée en ce début d'année est celle de Primonial REIM qui a acquis, auprès de Foncière des Murs, un portefeuille de restaurants exploités par les enseignes Quick et Courtepaille. Le montant total d'acquisition s'élève à 21,9 millions d'euros. Les sites sont localisés le long d'axes routiers en pénétrante d'agglomération et en milieu urbain dense.
- Le taux prime de référence reste stable dans une fourchette comprise entre 5,75 et 6,25%. Pour des actifs « core + », les taux s'échelonnent entre 6,50 et 7,50%. Et pour les actifs « opportunistes » les taux dépassent les 7,50%.

### Part des boîtes commerciales et des Retail Parks dans le volume total investi en commerce au 1T 2013



### Taux de rendement par classification d'actif au 1T 2013

Classification	Taux de rendement des retail parks (en %)
Prime	5,75 – 6,25
Core +	6,50 – 7,50
Opportuniste	7,50 et +

Source : Jones Lang LaSalle

# LES GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## RÉFÉRENCES DE TRANSACTIONS INVESTISSEMENT EN BOITES COMMERCIALES & RETAIL PARKS

Trimestre	Nom de l'opération	Type	Acquéreur	Vendeur	Surface	Montant	Localisation
1T 2013	<b>Portefeuille France</b>	Boîte commerciale	Primonial	Foncière des Murs	28 000 m <sup>2</sup>	22 millions €	France
1T 2013	<b>Les Planches du Mont</b>	Retail Park	Indivision Gladstein	-	4 700 m <sup>2</sup>	12 millions €	Miserey-Salines
2012	<b>Portefeuille Métro</b>	Boîte commerciale	Amundi	Métro	-	250 millions €	France
2012	<b>Portefeuille PSA</b>	Boîte commerciale	Foncière LFPI	PSA Peugeot Citroën	175 000 m <sup>2</sup>	175 millions €	France

## IV. Perspectives

### Le marché des commerces mis à mal, à l'exception du marché du luxe qui ne connaît pas la crise

- **Les disparités de marché ne devraient pas s'atténuer** compte tenu du climat économique dégradé et de la faiblesse des indicateurs de confiance et de consommation des ménages.
- **Le marché devrait rester dynamique sur les axes et emplacements de premier choix** grâce aux grands groupes internationaux de « mass market » et aux enseignes de luxe, **maintenant ainsi une pression haussière sur les valeurs locatives prime.**
- Les axes secondaires délaissés voient leur nombre de locaux vacants augmenté impactant inéluctablement le niveau des valeurs locatives.
- **La concurrence accrue entre les enseignes et le développement exponentiel du e-commerce contraignent ces dernières à opérer des choix stratégiques** en termes d'implantations : prime aux axes n°1 et aux implantations de centre-ville, arbitrage des points de vente les moins rentables, perspectives de développement portées sur les boutiques les plus performantes et des ouvertures opérées sur les meilleurs emplacements.
- Avec l'uniformisation des concepts, **le commerce doit se réinventer.** La baisse de fréquentation n'épargnant ni les centres commerciaux, ni le commerce de périphérie, la différenciation devient finalement un élément clé pour l'avenir du commerce.
- **Le luxe, un secteur d'activité à part.** Avec ses chiffres d'affaires à deux chiffres, les grandes enseignes du luxe défient outrageusement la crise. Les ouvertures se suivent mais ne se ressemblent pas : Armani av. Montaigne (second magasin), Bucherer (Groupe Richemont) bd des Capucines, bientôt Cartier, Tag Heuer et Oméga bd des Capucines également (ouvertures prochaines dès l'été 2013), Karl Lagerfeld Store bd Saint-Germain, Shang Xia rue de Sèvres (ouverture en septembre 2013), Tiffany's sur les Champs Elysées (ouverture 2014) ...etc.

### Le commerce, secteur clé d'investissement pour les investisseurs français et étrangers

- Comme nous l'avions annoncé fin décembre, **l'année 2013 se présente sous de bons auspices**. Certains investisseurs avaient déjà identifiés des actifs à céder et certaines belles transactions ont d'ores et déjà été signées au 1<sup>er</sup> trimestre.
- De manière générale, la liquidité des produits commerce s'installe dans la durée depuis 2/3 ans. On constate donc **une plus grande rotation des actifs dans le patrimoine des investisseurs**.
- **Les investisseurs n'en demeurent pas moins sélectifs** et privilégient toujours les localisations établies et les produits « prime » quelque soit la typologie d'actif. Ils demeurent également attentifs au taux d'effort et aux valeurs locatives supportés par les enseignes.
- A contrario, à l'instar de 2012, **VEFA et retail parks sont moins prisés**. Et les durées de commercialisation s'allongent.
- Dans le contexte économique actuel, ces tendances devraient perdurer sur toute l'année 2013.
- A l'image du 1<sup>er</sup> trimestre, **les investisseurs internationaux devraient restés très actifs** en 2013, notamment sur les « trophy assets ».
- **Les taux de rendement prime ne devraient pas connaître d'évolution majeure** cette année, après avoir subi une légère contraction en 2012.

## V. Track Records

# TRACK RECORDS

## PIEDS D'IMMEUBLES

Photo	Nom de l'opération	Acquéreur	Vendeur	Surface	Montant	Localisation
	52-60 Av. des Champs-Élysées	QIA	Groupama	9 651 m <sup>2</sup>	512 millions €	Paris 08
	249-251 rue Saint-Honoré	Mandarin Oriental	SFL	19 000 m <sup>2</sup>	290 millions €	Paris 01
	76 Av. des Champs-Élysées	AG Real Estate	Archon	3 067 m <sup>2</sup>	78 millions €	Paris 08
	« Palais des Pyrénées »	BNP REIM	Redevco	10 200 m <sup>2</sup>	29 millions €	Pau
	« GAP » – 102 rue de Rivoli	Vastned	Grosvenor	1 320 m <sup>2</sup>	25 millions €	Paris 01
	Rue de la Liberté	CWI	AXA	4 119 m <sup>2</sup>	25 millions €	Dijon

# TRACK RECORDS

## CENTRES COMMERCIAUX

Photo	Nom de l'opération	Acquéreur	Vendeur	Surface	Montant	Localisation
	« O'Parinor »	NPS	Hammerson	57 000 m <sup>2</sup>	223 millions €	Aulnay-sous-Bois
	« Espace Saint-Quentin »	Allianz	Hammerson	33 500 m <sup>2</sup>	172 millions €	Montingy-le-Bretonneux
	« Saint-Martial »	Union	Unibail	15 000 m <sup>2</sup>	99 millions €	Limoges
	« Centre Sud »	Henderson	ING	13 700 m <sup>2</sup>	65 millions €	Le Mans
	« Les 3 Moulins »	<i>En cours</i>	Corio	7 300 m <sup>2</sup>	> 60 millions €	Issy-les-Moulineaux
	« Grand Angle »	Ciloger	Sopic	11 000 m <sup>2</sup>	60 millions €	Montreuil
	« Plein Air »	Henderson	Frey	10 980 m <sup>2</sup>	52 millions €	Le Blanc-Mesnil

Source : Jones Lang LaSalle

# TRACK RECORDS

## RETAIL PARKS

Photo	Nom de l'opération	Acquéreur	Vendeur	Surface	Montant	Localisation
	« MacArthurGlen »	Resolution	Henderson	30 000 m <sup>2</sup>	86 millions €	Troyes
	« Costières Sud »	Altarea-Cogedim	Icade	27 000 m <sup>2</sup>	60 millions €	Nîmes
	« Maison Plus »	ING	Sopic	26 000 m <sup>2</sup>	36 millions €	Henin-Beaumont
	Portefeuille Babou	BNP REIM	Privé	17 200 m <sup>2</sup>	26 millions €	France
	« MacArthurGlen »	Resolution	Henderson	17 300 m <sup>2</sup>	23 millions €	Roubaix

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, inc. 2013 - Tous droits de reproduction, de représentation, de traduction et d'adaptation par tous procédés réservés pour tous pays. Toute reproduction intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, faite sans l'autorisation de Jones Lang LaSalle ou de ses ayants droits est illicite (art. L. 122-4 du Code de la propriété intellectuelle) et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Seules sont autorisées les copies ou reproductions prévues par l'article L.122-5 du Code de la propriété intellectuelle et notamment celles réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective. Ce document se fonde sur des éléments en notre possession ou qui nous ont été fournis et dont nous pensons qu'ils sont fiables. Bien que nous ayons déployé tous nos efforts pour nous assurer de leur exactitude et de leur caractère complet, nous ne pouvons garantir l'absence de toute erreur. Nous souhaitons que de telles erreurs soient portées à notre connaissance afin d'apporter les corrections nécessaires. Jones Lang LaSalle ne saurait en tout état de cause être tenu responsable de tout dommage direct ou indirect ou de toute perte subie en raison d'une inexactitude ou d'une incorrection de ce document.