BNP PARIBAS REAL ESTATE | L'immobilier d'un monde qui change

BNP PARIBAS REAL ESTATE
RETROUVEZ NOUS AU MAPIC
STAND R29.01

Communiqué de presse

Date : 14/11/2012
Nombre de pages y compris celle-ci : 3

Mapic 2012 : Selon BNP Paribas Real Estate, sur les marchés des commerces en Europe de l'Ouest, les emplacements «prime» sont très recherchés par les enseignes

Sur les marchés des commerces en Europe de l'Ouest, les emplacements «prime» sont très recherchés par les enseignes. Cependant, la disponibilité actuelle de ces emplacements ne répond pas à la forte demande et, par conséquent, les loyers commerciaux « prime » sur la majorité des marchés continuent d'augmenter assez rapidement. Sur le marché de l'investissement, les volumes des commerces restent nettement inférieurs à ceux de l'année dernière, précise l'étude *European Retail Market Report*, publiée par BNP Paribas Real Estate et présentée au Mapic.

Principales tendances concernant le marché des commerces en Europe de l'Ouest en 2012

Aucune amélioration de l'activité économique n'est prévue avant 2013

- *Une légère récession économique attendue dans l'Union européenne des 15 en 2012*
- *La hausse du chômage et les mesures d'austérité continuent d'affecter les dépenses des ménages*

Les emplacements «prime» bénéficient toujours d'une forte demande de la part des enseignes internationales

- *Développement significatif mené par des enseignes de prêt-à-porter*
- *La pénurie continue de l'offre «prime» soutient la croissance des loyers*
- *Les loyers « prime » sont en hausse en Allemagne, en France et à Central London*
- *Les loyers des commerces dans les emplacements secondaires sont en difficulté*

L'investissement en commerces en Europe de l'Ouest a subi une forte contraction au cours des 12 derniers mois

- *La pénurie d'actifs commerciaux «prime» explique en grande partie la tendance actuelle*
- *Seule la France a enregistré une hausse des investissements sous l'impulsion de certaines transactions importantes à Paris*
- *Le rendement « prime » moyen était quasiment stable, avec des écarts nets au niveau des pays*

La France : le segment des centres commerciaux « prime » conserve un taux d'occupation solide avec une croissance des loyers

En France, les enseignes de prêt-à-porter et d'accessoires, de beauté et de soins ainsi que les commerces de la restauration rapide font partie des utilisateurs les plus actifs car ils développent considérablement leurs activités. Parallèlement, de nouvelles enseignes de prêt-à-porter comme Primark, JD Sport et Lander Urquijo ciblent le marché. Au cours du premier semestre 2012, le loyer « prime » a atteint un montant record de 18 000 €/m² sur les Champs-Elysées à Paris avec M.A.C.(Groupe Estée Lauder) mais ce sont des villes de province comme Lyon, Nice, Toulouse et Bordeaux qui ont affiché des taux de croissance des loyers sur un an à deux chiffres au cours du second trimestre 2012. En effet, hormis le marché parisien, les enseignes internationales considèrent de plus en plus que les zones de premier choix dans ces villes constituent des points d'accès au marché français.

Le segment des centres commerciaux « prime » en France conserve un taux d'occupation solide avec une croissance des loyers, soutenue par les renouvellements de baux et les faibles taux de vacance. Les constructions restent importantes. Plusieurs grands projets sont actuellement en cours de réalisation, mais la plupart d'entre eux ne devraient être achevés qu'en 2014-2015 en raison des retards.

En 2012, nous pouvons citer parmi les projets achevés jusqu'à présent « Atoll », « Confluence » (Lyon) et « So Ouest » (Levallois-Perret), qui totalisent une surface commerciale utile de plus de 50 000 m².

La France est le seul grand pays européen à avoir enregistré une hausse de l'investissement en commerces au cours des quatre derniers trimestres (+ 17%). Cette progression résulte de plusieurs transactions importantes réalisées dans la région parisienne tandis que l'activité en régions était particulièrement faible. La baisse du nombre de transactions de centres commerciaux - due à une offre disponible limitée - a été compensée par une forte demande pour des commerces «prime» sur de grandes avenues, représentée par la plus importante transaction européenne de l'année (programmes mixtes bureaux/commerces de 500 millions d'euros par Qatar Investment Fund).

Les taux de rendement « prime » traduisent les tendances actuelles sur le marché de l'investissement. Les taux de rendements « prime » des grandes rues commerçantes subissent une baisse due à l'attractivité particulièrement forte des actifs dans ces lieux, et l'offre disponible limitée des grands centres commerciaux sur le marché a entraîné une compression importante des rendements depuis 2011. Actuellement, la France présente les plus faibles taux de rendement « prime » des pieds d'immeubles et centres commerciaux, qui sont respectivement de 4 % et de 4,90 %. Les taux de rendement des parcs d'activités commerciales ont également continué de baisser, atteignant 5,80 % à la fin du troisième trimestre.

Le Royaume-Uni : le secteur Central London n'est pas représentatif des tendances globales au Royaume-Uni, où les commerçants connaissent des difficultés et les taux de vacance sont élevés

Les ventes de détail au Royaume-Uni ont progressé au troisième trimestre après un niveau bas car les dépenses des ménages ont repris grâce à la baisse de l'inflation et une impulsion modérée générée par les Jeux Olympiques de Londres. Le secteur Central London n'est pas représentatif des tendances globales au Royaume-Uni, où les commerçants connaissent des difficultés et les taux de vacance sont élevés. En effet, Londres reste la ville européenne la plus attractive pour les enseignes grâce à son statut de destination internationale pour le shopping. Le loyer « prime » sur Oxford Street a augmenté de 10 % depuis le 2ème trimestre 2011, mais les loyers affichent aussi une tendance à la hausse dans les zones voisines d'Oxford/Bond Street grâce à une demande croissante du segment du luxe. Dans les régions, les taux de vacance ont augmenté depuis l'année dernière et les loyers « prime » ont stagné.

Le nombre de projets en 2012 a été fortement réduit au Royaume-Uni après la livraison de « Westfield Stratford » à la fin de l'année dernière, atteignant ainsi le plus bas niveau depuis 2007. Avant la livraison de « Trinity Leeds » (93 000 m²) en 2013, l'offre neuve sera assurée par les extensions et rénovations des centres commerciaux régionaux.

En raison des volumes historiquement bas signalés pendant le premier semestre de l'année, l'investissement en commerces a presque diminué de moitié au 3ème trimestre 2012 en glissement annuel par rapport au 3ème trimestre 2011, mais le pays est toujours resté le marché d'investissement en commerces le plus important en Europe avec 7,8 milliards d'euros. L'activité est même repartie à la hausse au cours du 3ème trimestre, soutenue en particulier par les transactions de centres commerciaux.
Au niveau géographique, compte tenu des conditions difficiles du marché et de l'aversion aux risques en augmentation dans les régions, les investissements se sont mieux portés à Londres.

Les problèmes actuels que connaît le marché de l'immobilier en commerces, hormis dans le secteur Central London, ont eu pour conséquence une légère hausse des taux de rendements pour tous les types d'actifs commerciaux. Les taux de rendements « prime » des grandes rues commerçantes ont atteint 5,00 % (+15 pb), tandis que les taux de rendements des centres commerciaux ont légèrement progressé jusqu'à 6,00 % (+25 pb) au troisième trimestre 2012.

L'Allemagne : cible de la demande des enseignes principalement représentées par des enseignes étrangères de prêt-à-porter

Grâce à des performances économiques supérieures à celles des autres pays d'Europe de l'Ouest, l'Allemagne a été particulièrement ciblée par la demande des enseignes représentées principalement par des enseignes de prêt-à-porter étrangères. La concurrence croissante entre les enseignes à la recherche des meilleurs emplacements a entraîné une croissance moyenne de 5 % des loyers « prime » des grandes rues commerçantes dans les six plus grandes villes allemandes depuis le 2ème trimestre 2011. C'est à Francfort et Munich que la hausse la plus significative a été enregistrée, avec une croissance respective sur un an de 12 % et de 6 %. Par ailleurs, on prévoit une croissance des loyers compte tenu du déséquilibre entre la forte demande et l'offre très limitée de commerces «prime», en particulier dans des villes comme Francfort, Berlin et Hambourg.

La forte demande des enseignes et la bonne santé de l'économie soutiennent le développement des centres commerciaux. Après une hausse de 50 % des chantiers achevés en 2011, la tendance à la hausse devrait se maintenir en 2012 et 2013. Le projet le plus représentatif de cette année est le « Boulevard Berlin », avec 76 000 m², livré au cours du 2ème trimestre, mais plusieurs centres de taille moyenne doivent être achevés pendant le deuxième semestre, notamment grâce à d'importantes rénovations.

En Allemagne, la tendance à la hausse de l'investissement en commerces constatée en 2009 a touché à sa fin en 2012 : le volume total des investissements en commerces sur les six grands marchés s'est contracté de 40 %, atteignant 6,9 milliards d'euros en glissement annuel au 3ème trimestre 2012. Parallèlement, le marché a profité d'une demande élevée et la croissance des loyers a continué au cours de l'année dernière. Ainsi, les commerces en Allemagne sont devenus pour les investisseurs le choix le plus sûr. Par conséquent, le principal problème est la pénurie de commerces « prime » destinés à la vente qui a nettement limité les opportunités d'investissement cette année.

Les taux de rendements « prime » des commerces ont stagné à des niveaux bas au cours des quatre derniers trimestres. La pénurie de l'offre «prime» explique les taux de rendement actuels. Dans le segment des grandes rues commerçantes, les taux de rendements se situaient entre 4,20 % à Munich et 4,50 % à Berlin, tandis que les taux de rendements des meilleurs centres commerciaux ont stagné à 5,00 %. Concernant les parcs d'activités commerciales, les taux de rendements « prime » ont également stagné à 6,50 %.

L'Espagne : le marché de commerces a beaucoup souffert des mesures d'austérité

Sur le marché de commerces espagnol, qui a beaucoup souffert des mesures d'austérité, seuls les loyers des grandes rues commerçantes «prime» à Madrid et à Barcelone résistent étant donné la rareté de l'offre. Les meilleurs emplacements qui garantissent une forte fréquentation restent ciblés par les commerces internationaux. Les perspectives du marché de commerces se sont détériorées depuis le début de l'année et le ralentissement économique finance de grands projets. Actuellement, aucun développement important n'a lieu.

La faible activité économique et le risque accru ont entraîné une nette diminution de l'investissement en commerces en Espagne, qui atteint 392 millions d'euros en glissement annuel au 3ème trimestre 2012. Les mesures d'austérité ont eu un impact particulièrement fort sur les marchés de commerces, détériorant ainsi les perspectives pour les enseignes alors que les taux de vacance sont déjà élevés. Dans ce contexte, les investisseurs restent très prudents et le marché ne propose que quelques transactions minimes.

En Espagne, faute de transactions dans le segment «prime», le taux de rendement des commerces est resté stable à 5,50 % au 3ème trimestre 2012, subissant toutefois une forte pression haussière. De fait, les propriétaires ne sont pas prêts à vendre des commerces contre les taux de rendements actuellement demandés par les investisseurs.

L'Italie : une importante source de projets

L'Italie, dont la densité de centres commerciaux est assez faible au niveau européen, est actuellement une source de projets importante, notamment avec les principaux chantiers qui se déroulent dans les régions du centre et du nord. En termes d'investissement, les commerces restent la catégorie d'actifs la plus prisée. Comme en Espagne, la faible activité économique et le risque accru ont entraîné une nette diminution de l'investissement en commerces qui atteint 855 millions d'euros en glissement annuel au 3ème trimestre 2012.

Les taux de rendements « prime » des grandes rues commerçantes ont commencé à augmenter légèrement au 3ème trimestre 2012 (4,60 %) après plusieurs trimestres de stabilité. Cela confirme les attentes des investisseurs quant à la hausse des taux de rendements compte tenu des rendements élevés des obligations d'État.

L'étude sur le marché des commerces européens, publiée par BNP Paribas Real Estate, sera présentée le 14 novembre sur son stand n° R2901 (Riviera, niveau 1).

A propos de BNP Paribas Real Estate
BNP Paribas Real Estate, l'un des principaux prestataires de services immobiliers de dimension internationale, offre une gamme complète de services qui intègre l'ensemble du cycle de vie d'un bien immobilier : Promotion, Transaction, Conseil, Expertise, Property Management et Investment Management.
Avec 3 400 collaborateurs, BNP Paribas Real Estate apporte à ses clients sa connaissance des marchés locaux dans 36 pays (16 implantations directes et 20 via son réseau d'alliances qui représente, aujourd'hui, plus de 3 000 personnes) avec plus de 150 bureaux.
BNP Paribas Real Estate est une société du Groupe BNP Paribas.
Pour plus d'informations : www.realestate.bnpparibas.com
L'immobilier d'un monde qui change

Contact presse :
Agence côtéjardat - Valérie Jardat - Tél: +33 (0) 1 41 05 94 10 - valerie.jardat@cote-jardat.fr