

PARIS : Investissement Retail, un été très actif, le regard de Vanessa ZOUZOWSKY

« Rentrée du marché de l'investissement en commerces », le regard de Vanessa Zouzowsky, Head of Capital markets retail.



Vanessa Zouzowsky

Après un début d'année 2020 dans la juste lignée des années précédentes, le 2ème trimestre a été moins dynamique en raison de la pandémie, mais malgré tout marqué par la réalisation d'une transaction majeure : la vente de 54,2% de la participation d'UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD dans 5 centres commerciaux français au profit du Crédit Agricole Assurances et de La Française. Avec près de 2 milliards d'euros investis en commerce au 1er semestre, la part du secteur s'élevait à

17%, soit au même niveau qu'en 2019.

Le démarrage du 3ème trimestre se caractérise quant à lui par la concrétisation d'engagements initiés avant Covid. La période a ainsi bénéficié du report de promesses au mois de mai permettant des réitérations estivales, notamment en juillet où l'on peut citer la signature de la cession du Printemps de Lille par LIM (mandat co-exclusif CW) à la SCPI Notapierre, gérée par Unofi Gestion d'actifs. Avec près de 100 millions d'euros, il s'agit du plus gros volume unitaire réalisé en région depuis le début de l'année

La liquidité du marché ne semble pas particulièrement affectée par l'effet Covid.

« L'appétit des investisseurs pour le commerce reste présent au vu des reports effectifs de signatures initialement prévues pendant le confinement » souligne **Vanessa Zouzowsky, Head of Capital Markets Retail.**

« Les valorisations peuvent être affectées par l'impact e défaillances d'enseignes principalement présentes en périphérie. En ce qui concerne le High Street, elle semblent peu impactées. La mise en place de garanties locatives a permis de rassurer les investisseurs quant aux risques locatifs de leurs acquisitions, et de poursuivre ainsi leurs stratégies d'investissement. »

Du côté des promesses, l'activité a été particulièrement dense en juillet chez Cushman & Wakefield avec la signature de 4 promesses pour un volume global supérieur à 300 millions d'euros, sans compter les exclusivités accordées durant l'été, dont un commerce de pied d'immeuble parisien et un portefeuille de centres commerciaux. La rentrée confirme la dynamique estivale avec le lancement de marketings dont un portefeuille de plus de 100 millions d'euros, et la préparation de 3 autres dans les prochaines semaines. Il s'agit là d'un signe encourageant qui nous permet d'envisager de dépasser en fin d'année un volume de 4 milliards d'euros en commerce, ce qui ramènerait aux

performances réalisées en 2017 avec une part du compartiment commerce aux alentours de 20%, en ligne avec la moyenne décennale. Ce scénario pourrait évoluer à horizon 2021 en fonction de la reprise de la fréquentation (touristes et salariés en zone urbaine), et de l'évolution du pouvoir d'achat, deux indicateurs difficiles à anticiper dans le contexte actuel.

Volume investi en immobilier banalisé en milliards d'euros

	2016	2017	2018	2019	Projections fin 2020 +/-
Total	27,2	27,8	32,1	39,4	20,0
dont commerce	4,7	4,2	4,7	6,5	4,0
dont S1 commerce	2,0	1,2	1,9	1,6	2,0

Source : Cushman & Wakefield

Source : Cushman & Wakefield

A propos de Cushman & Wakefield

Leader mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield (NYSE : CWK) conseille et accompagne investisseurs, propriétaires et entreprises dans toute leur chaîne de valeur immobilière, de la réflexion stratégique jusqu'à l'aménagement des locaux. Le groupe conseille ses clients utilisateurs et investisseurs internationaux, dans la valorisation de leurs actifs immobiliers en combinant perspective mondiale et expertise locale à forte valeur ajoutée, à une plate-forme complète de solutions immobilières. Fort de 53 000 collaborateurs, 400 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé en 2019 un chiffre d'affaires de 8.8 milliards de dollars via ses principales lignes de métiers : facilities et project management, transaction, capital markets, valuation ... Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.cushmanwakefield.fr