



Businessimmo, la lettre de l'immobilier d'entreprise paraît tous les mercredis.

[S'inscrire](#)

[Dernière lettre](#)

[Archives](#)

 [Envoyer à un ami](#)

Lettre d'information de l'immobilier d'entreprise n°283 - Mercredi 18 novembre 2009

Dans les pages suivantes : toutes les informations sur l'immobilier d'entreprise.

## LE COMMERCE TESTE SA « RESILIENCE » AU MAPIC



**S'il est une classe d'actifs qui passe le mieux la crise, c'est une fois de plus l'immobilier de commerce. La 15<sup>e</sup> édition du Mopic, qui s'ouvre à Cannes cette semaine, servira de baromètre du marché, malgré la défection du poids lourd du secteur Unibail-Rodamco.**

En attendant, que constate-t-on ? Sur le plan de l'investissement, le commerce reste toujours un produit recherché tant par les institutionnels que par les privés. En témoignent les derniers *deals* : la cession du portefeuille Décathlon à Ciloger pour 115 M€ ou encore la vente par Klépierre de la Galerie Nationale à Tours pour plus de 42 M€. « *Le marché de l'investissement en immobilier de commerce s'est inversé à partir du 2<sup>e</sup> semestre 2009, avec un rythme des transactions qui s'est accéléré à partir de juin* », nous déclare [Fabrice Fubert](#), le patron de l'Investissement chez RCG (The Retail Consulting Group). Paradoxalement, à fin septembre, selon une étude de Jones Lang LaSalle, le marché de l'investissement en commerce enregistre une hausse de 24 % de ses volumes par rapport à la même période de 2009, alors que celui de l'immobilier d'entreprise recule de 60 % dans le même temps. Des chiffres à relativiser tant le marché en commerce est fermé et opaque.

Les taux de rendement se montrent particulièrement résistants dans les centres commerciaux, où le prime se négocie aujourd'hui à 5,25 %, soit 125 points de base de plus que le pic du marché enregistré en 2007. Dans les boutiques de pieds d'immeubles, les taux oscillent entre 5,5 et 6 % pour les meilleurs emplacements. Seul un secteur souffre réellement, celui des retail parks. Selon RCG, le volume d'engagement ne dépasserait pas les 150 M€ cette année alors qu'il se traitait entre 600 et 700 M€ par an dans les années fastes (2006 et 2007). Et les rendements remontent entre 7,25 et 9 % !

Au niveau locatif, le commerce dévoile un marché à deux facettes. Les emplacements n°1 ne connaissent pas la crise avec des valeurs locatives qui restent fortes. « *Pour préserver leur rentabilité, les enseignes se sont resserrées sur les meilleurs emplacements, en centre-ville comme dans les centres commerciaux, au détriment des emplacements secondaires* », avance BNP Paribas Real Estate dans sa dernière étude de marché. « *Les loyers des emplacements n° 1 sont restés stables au 1<sup>er</sup> semestre 2009. Ils baissent, en revanche, sur les rues secondaires et les emplacements n° 2. Le marché de l'immobilier de commerce se segmente et un véritable fossé se creuse entre chacun des segments. La tendance est identique pour les centres commerciaux* », abonde Knight Frank. A Paris, les loyers en zone A se situent régulièrement entre 4 000 et 6 500 €/m<sup>2</sup>/an sur la rue Saint-Honoré, entre 6 000 et 8 000 € sur la rue du Faubourg Saint-Honoré et entre 8 000 € et 10 000 € avenue Montaigne. Ils grimpent entre 7 700 et 8 000 € sur les Champs-Élysées, et peuvent continuer de dépasser les 10 000 € sur le trottoir pair de l'avenue. Autant de sites commerciaux que Business Immo a passé au crible dans son dernier magazine dédié au commerce.