



LES DOSSIERS M²

IMMOBILIER COMMERCIAL - T1 2024

30 % de part de marché, le record de 2014 retrouvé !

Si l'immobilier commercial souffre de maux tels que la forte contraction de son marché de l'investissement, tout n'est pas noir. En témoignent la croissance des magasins du commerce spécialisé de 6 %* après plusieurs mois atones, les réenchantelements amorcés des sites périphériques vieillissants et de l'avenue des Champs-Élysées et, surtout, la très forte part de marché de 30 % du commerce dans le monde de l'investissement en immobilier d'entreprise.

*Source : Procos.

INTERVIEW

Mansour Khalifé
Executive Chairman
MNK Partners



M Vous avez acquis les murs d'une agence bancaire à Dublin. Quelles sont les forces et faiblesses du marché dublinois de l'investissement en immobilier commercial ?

M. K. Le marché immobilier en Irlande, à l'instar des pays anglo-saxons, est un marché "actif". Les corrections sont impactées rapidement, à la baisse comme à la hausse. L'Irlande est l'un des premiers pays en Europe à avoir "repicé" à la suite de l'augmentation des taux d'intérêt et l'impact a été très marqué sur le bureau. Quant au commerce, il a continué sa baisse initiée pendant la pandémie du Covid. C'est ainsi qu'à Dublin, les prix ont baissé de près de 30 % entre 2022 et début 2024, et les taux de rendement à fin 2023 étaient les plus élevés des capitales européennes avec une moyenne à 7,90 %. Nous pensons que le point bas a été atteint et que la reprise des cycles, particulièrement sur des actifs bénéficiant d'une bonne centralité, est aujourd'hui repartie à la hausse, tirée par la forte croissance de l'économie irlandaise. Dans ce contexte, l'actif récemment acquis et loué à la Bank of Ireland dans le cadre d'un bail ferme de 14 ans, cumule les fondamentaux d'un actif Core acquis à un prix "repicé".

M Plus globalement, quelle est votre stratégie d'investissement en immobilier commercial ?

M. K. Notre stratégie d'investissement s'appuie sur une série de données de marché pour fonder nos analyses et définir ainsi nos convictions pour déterminer où, quand, et dans quel secteur investir. Le succès d'un investissement repose sur le market timing en fonction des cycles des différents pays et des segments de l'immobilier. Nous privilégions toujours des locataires de 1^{er} plan, qui s'engagent sur des baux de long terme, et attachons une grande importance à la bonne localisation des actifs.

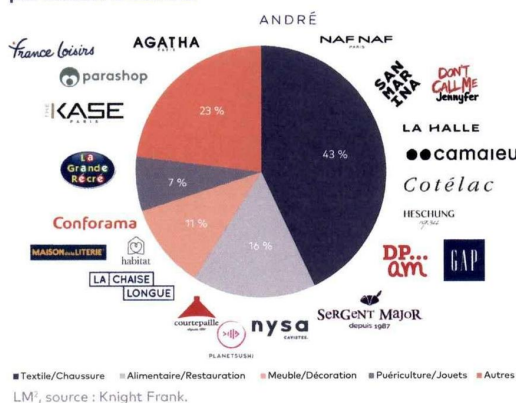
LES TROIS PRINCIPAUX OBSTACLES À FRANCHIR

La classe d'actifs victime des maux du monde actuel

Si toutes les classes d'actifs immobiliers vivent au rythme des cycles économiques et des mouvements de Société, celle des commerces y est particulièrement perméable. Entre 2015 et 2021, la classe d'actifs a d'abord été chahutée par les plans vigipirates, puis par la crise des gilets jaunes, la pandémie de Covid-19 ainsi que par la nécessité de déployer rapidement des stratégies omnicanales face à la croissance du e-commerce. Aujourd'hui, la classe d'actifs a également son lot d'obstacles à franchir, dont les trois principaux sont :

- Le ralentissement global du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise dû à l'arrivée du nouveau cycle économique non encore stabilisé ainsi que la perte en compétitivité de l'immobilier dans l'allocation multi-classes d'actifs,
- Les investissements colossaux nécessaires pour pallier l'obsolescence environnementale et d'usage, dans un contexte de rehaussement des coûts de la dette et des travaux,
- Le renforcement des difficultés financières des enseignes engendré notamment par le contexte inflationniste avec la hausse de leurs charges et le repli de la consommation (également généré par la vogue de la sobriété avec l'essor du concept "moins mais mieux", et ce, au détriment de la "Société de consommation").

Répartition des procédures d'enseignes depuis 2020 par secteur d'activité



Les trois dernières actualités politiques concernant l'immobilier commercial

- Introduction de mesures visant la mensualisation des loyers dans les baux commerciaux et le plafonnement des dépôts de garantie à trois mois de loyer.
- Annonce des sites lauréats du "Plan de transformation des zones commerciales" qui ambitionne de réenchanter certains sites commerciaux vieillissants d'entrée de ville.
- La remise imminente de l'étude urbaine à la Ville de Paris par le Comité des Champs-Élysées dont l'objectif est de proposer des actions visant à transformer et moderniser l'avenue et ses environs.

INTERVIEW

Grégoire de Courson
Directeur exécutif - Investment Management
Altarea Investment Managers



M² Vous avez très récemment acquis un retail park situé à Annecy (74) pour 25 M€. Pourquoi ?

G. de C. Cette acquisition s'inscrit pleinement dans la stratégie d'Alta Convictions, dans les expertises du groupe Altarea, et dans notre objectif de distribution de 6 % pour les porteurs de parts de notre SCPI*.

Le centre commercial à ciel ouvert Arca'oz dispose de toutes les qualités que nous recherchons pour ce type d'actifs : la localisation est attractive, les locataires sont de grandes enseignes bien établies et le rendement est représentatif des opportunités du nouveau cycle immobilier.

Nous travaillerons également à l'amélioration des caractéristiques environnementales de l'actif pour le valoriser davantage. A ce titre, nous avons d'ores et déjà lancé un appel d'offre pour l'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques et d'ombrières photovoltaïques. C'est au travers d'un travail d'asset management intensif que nous créerons de la valeur.

M² Plus globalement, recherchez-vous actuellement à acquérir d'autres murs commerciaux ? Dans l'affirmative, quels sont vos critères de recherche ?

G. de C. La classe d'actifs Commerces est effectivement une des thématiques dans lesquelles nous souhaitons investir avec notre SCPI. Outre le fait de répondre aux besoins essentiels des habitants, elle offre actuellement une rentabilité intéressante et se montre résiliente en termes de valorisation. L'expérience du groupe Altarea en la matière est un atout indéniable dans notre façon d'appréhender nos investissements.

Notre préférence se concentre actuellement sur deux typologies d'actifs de commerce : les surfaces alimentaires en centre-ville des grandes métropoles et les retail parks. Nous sommes également à l'affût d'opportunités sur des biens "high street" mais les taux de rendement sont plus contraints sur ce type d'actifs.

De par la nature distributive de la SCPI, nous recherchons des locaux occupés avec des locataires solides. Nos prochaines acquisitions devraient porter sur des actifs de moins de 10 M€ de taille unitaire, mais nous serons imaginatifs en cas de taille supérieure.

C'est la qualité de l'actif et son potentiel de valorisation qui guident nos investissements plus que leur taille unitaire !

* Rendement non garanti.

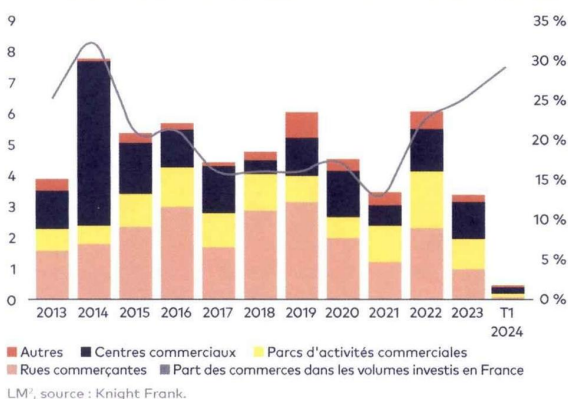
LA FORTE CROISSANCE DU POIDS DES COMMERCES DANS L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

-60 % d'investissements sur un an

Au premier trimestre 2024, le marché français des murs commerciaux a enregistré un volume investi de 470 M€, marquant une forte chute de 64 % par rapport à la même période 2023. Le marché, non épargné par le ralentissement de celui de l'immobilier d'entreprise dans sa globalité, a souffert de deux principaux phénomènes :

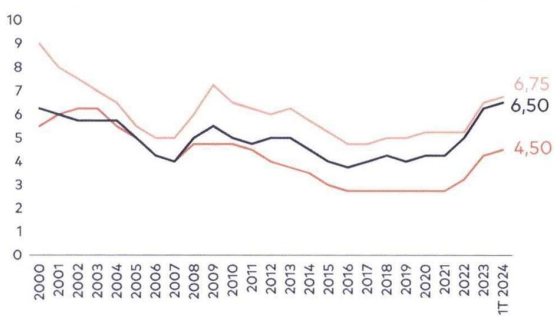
- La diminution du nombre de transactions d'envergure (portant sur des volumes d'investissement supérieurs à 100 M€) qui sont passées de quatre au T1 2023 à une au T1 2024, soit un repli de 75 %,
- L'absence des investisseurs étrangers sur le marché.

Évolution des volumes investis en commerces en France (Mds€)



LM², source : Knight Frank.

Taux de rendement des commerces - Paris et IDF (%)



LM², source : Knight Frank.

INTERVIEW

Arnaud Billon
Responsable Pôle Investissement
Inter Gestion REIM



M La Scpi Cristal Rente, spécialisée dans les grandes enseignes, a enregistré un prix de souscription de 250 € en 2023, en conservant une réserve de valeur de 6,5 %, le prix de souscription étant inférieur à la valeur du patrimoine (actuellement 268 €*). Quelle est sa stratégie ?

A. B : Cristal Rente présente un portefeuille diversifié d'actifs commerciaux, principalement axé sur le secteur alimentaire, comprenant des hypermarchés et supermarchés, ainsi que d'autres établissements commerciaux, comme ceux de la restauration rapide. Cette diversification stratégique assure une robustesse essentielle face aux fluctuations du marché. Pour poursuivre notre expansion et notre diversification, nous sommes à la recherche d'actifs à la fois sur le territoire Français mais aussi Européen, avec un intérêt particulier pour des pays tels que l'Espagne, les Pays-Bas ou encore l'Irlande. Notre objectif principal est d'acquérir des actifs auprès de grandes enseignes, avec des contrats à long terme, afin de répondre aux besoins locaux dans des secteurs d'investissements résilients. Dans cette optique, nos acquisitions visent des montants compris entre 5 et 15 M€ par ligne d'investissement. Chaque acquisition fait l'objet d'une étude rigoureuse menée par nos analystes. Nous accordons une importance particulière à l'emplacement des actifs, privilégiant les zones densément peuplées (plus de 30.000 habitants) afin de garantir la pérennité et la valeur à long terme de nos investissements. De plus, nous examinons attentivement le chiffre d'affaires et le taux d'effort des locataires, considérés comme des indicateurs clés de la viabilité et de la rentabilité à long terme de chaque acquisition.

En plaçant les critères financiers et extra-financiers au cœur de notre processus d'investissement, nous nous engageons à construire un portefeuille solide et de qualité, offrant une valeur durable à nos investisseurs.

* Valeur de reconstitution au 31/12/2023.

La très forte part de marché des commerces de 30 % au T1 2024

Si le marché de l'investissement en immobilier commercial s'est fortement contracté au T1 2024, on ne peut pas en conclure que les investisseurs se détournent de la classe d'actifs. En effet, cette dernière a concentré une part de marché de 30 % au T1 2024, soit un niveau quasi-historique puisque la barre des 30 % avait été franchie une seule fois, en 2014. La croissance de la part de marché des commerces est continue depuis 2021. Elle avait diminué entre 2020 et 2021 du fait de l'engouement des investisseurs pour la classe d'actifs "Logistique" qui lui avait fait de l'ombre.

2023, UNE ANNÉE DAVANTAGE ANIMÉE PAR LES UTILISATEURS QUE PAR LES INVESTISSEURS

-50 % d'investissements en 2023

Si les ventes-utilisateurs d'envergure réalisées en 2023 (totalisant 2,9 Mds€), dont celles réalisées par LVMH et Kering, ont mis en lumière le monde de l'immobilier commercial, elles n'ont malheureusement pas boosté le marché de l'investissement des murs commerciaux qui, par définition, les exclut. Le marché français des murs commerciaux a enregistré 3 Mds€ d'investissements en 2023, -50 % sur un an et -40 % par rapport à la moyenne décennale.

La situation ne s'est pas arrangée en fin d'année : 700 M€ ont été investis sur le marché au T4 2023, -33 % sur un an et -64 % par rapport à la moyenne décennale, et ce, malgré l'acquisition par Frey du "Polygone Riviera" pour un montant de 272 M€.

Sur l'ensemble de l'année, tous les segments de l'immobilier commercial ont vu leur marché se contracter :

- Centres commerciaux : -27 % (1,1 Md€ en 2023 contre 1,5 Md€ en 2022),
- Commerces de périphérie : -56 % (1 Md€ en 2023 contre 2,3 Mds€ en 2022),
- Commerces de centre-ville : -60 % (800 M€ en 2023 contre 2 Mds€ en 2022).

La part de marché dominante des centres commerciaux

Si le segment "Centres commerciaux" a vu son marché se rétracter en 2023, sa part de marché dans l'immobilier commercial a crû en passant de 25 % en 2022 à 37 % en 2023. Cette fluctuation positive a été particulièrement générée par l'acquisition du centre commercial Bay 1 par Etixia auprès de Carmila et de Frey pour 42 M€.

La périphérie a, quant à elle, enregistré une part de marché de 34 % en 2023, -5 points sur un an. Le segment a été particulièrement animé par l'acquisition d'un portefeuille de magasins Decathlon à travers l'Europe, dont la portion française est évaluée à 180 M€, par Realty Income.

Concernant le commerce de centre-ville, sa part de marché s'est élevée à 26 % en 2023, -8 points sur un an.

LOYERS PRIME T4 2023 (HT HC)

**Champs-Élysées
Avenue Montaigne
Rue Saint-Honoré**

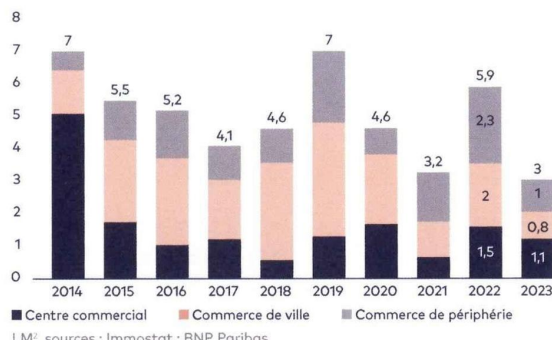
Entre 14.000 et 16.000 €/m²

L'investissement en commerce par trimestre en Mds€



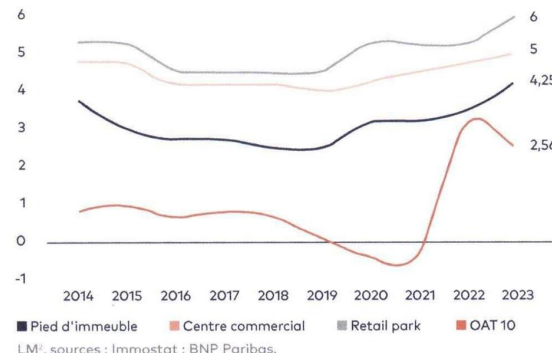
LM², sources : Immostat ; BNP Paribas.

L'investissement en commerce par typologie en Mds€



LM², sources : Immostat ; BNP Paribas.

Taux de rendement "prime" par typologie et OAT 10 en %



LM², sources : Immostat ; BNP Paribas.

CHAMPS-ÉLYSÉES LA RENAISSANCE AMORCÉE

Le vent en poupe de l'avenue

Excellente nouvelle pour notre marché : notre vitrine mondiale, les Champs-Élysées, devrait bientôt susciter un regain d'amour de la part des touristes et des français. En effet, le projet de transformation et de modernisation du site avance : le Comité des Champs-Élysées* est en train de rendre ses propositions à la Ville de Paris. En tout état de cause, le marché semble d'ores et déjà se redynamiser :

- 50 nouvelles opérations ont été comptabilisées depuis 2022 (créations, transferts, extensions et rénovations). Cette dynamique commerciale a été notamment portée par d'importants projets dans le secteur du luxe et par des marques de mode haut de gamme telles que Calvin Klein, ainsi que par des enseignes de sportswear comme JD Sports et Adidas.
- Le taux de vacance a diminué en 2023 : 3,7 % à la fin de l'année, soit -4 points par rapport au T4 2022 et une amélioration significative par rapport aux presque 10 % observés aux T4 2021 et T4 2022. Ce taux est également inférieur à la moyenne de 5,2 % enregistrée sur les douze principaux axes commerciaux de la capitale.

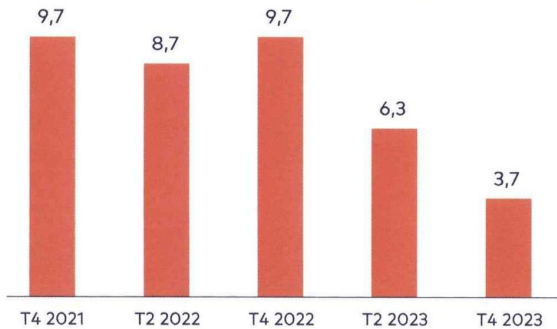
*Association présidée par Marc-Antoine Jamet, secrétaire général de LVMH, qui mène l'étude urbaine portant sur la réinvention des Champs-Élysées coordonnée par l'agence d'architecture PCA-STREAM et financée par des partenaires dont 52 Capital, Groupe Lafayette, Generali Real Estate, SFL ou encore Hines.

46 mouvements d'enseignes recensés depuis 2022



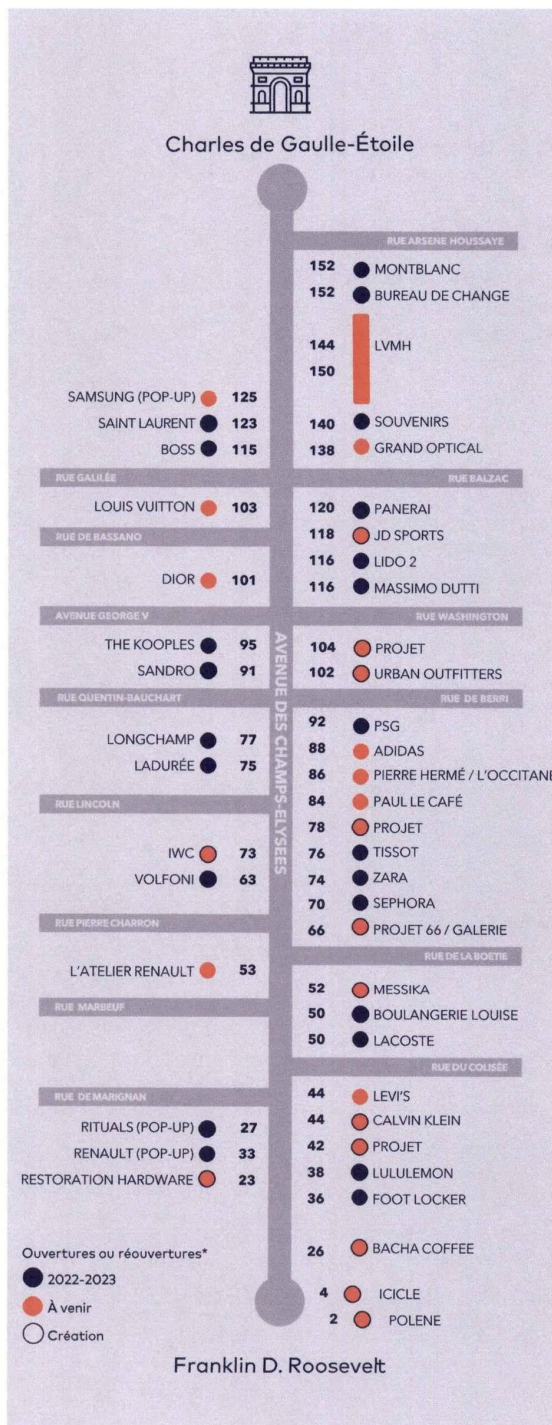
LM², source : Knight Frank.

Forte diminution de la vacance commerciale Évolution du taux de vacance des Champs-Élysées en %



LM², source : Knight Frank.

L'attractivité commerciale des Champs-Élysées



*Ouvertures, réouvertures après transfert ou rénovation, ou projets avec preneur identifié.

LM², source : Knight Frank.

LES AXES COMMERCIAUX PARISIENS DE PLUS EN PLUS EMPRUNTÉS

Paris	Artères	Fréquentation décembre 2023	Moyenne mensuelle Déc. 2022 - Déc. 2023	Variation sur 1 an	Variation sur 2 ans
Rive droite	Champs-Élysées	7.178.100	6.093.508	↗	↗ ↗ ↗
	Haussmann	3.079.500	6.667.438	↗	↗ ↗
	Saint-Honoré	3.079.500	2.589.962	↗	↗ ↗
	Montaigne	1.886.900	1.505.185	↗	↗ ↗ ↗
	Rivoli	9.831.000	7.774.462	↗	↗ ↗
	Francs-Bourgeois	942.300	781.885	↘	↗
	Fb Saint-Honoré	2.715.300	2.539.762	↗	↗
Rive gauche	Rennes	3.313.800	2.854.715	↗	↗ ↗
	Saint-Germain	7.734.600	6.828.438	↗	↗ ↗

Villes	Artères	Fréquentation décembre 2023	Moyenne mensuelle Déc. 2022 - Déc. 2023	Variation sur 1 an	Variation sur 2 ans
Bordeaux	Sainte-Catherine	2.552.800	1.969.792	↗	↗ ↗
Montpellier	Centre-ville	2.265.800	1.790.562	↗	↗ ↗ ↗
Toulouse	Alsace-Lorraine	2.397.700	1.656.431	↗	↗ ↗
Nice	Jean Médecin	2.162.400	1.796.231	↗	↗
Lyon	République	3.639.500	2.581.938	↗	↗ ↗
Marseille	Saint-Ferréol	557.000	464.569	↗	↗ ↗
Lille	Béthune	792.200	543.246	↗	↗ ↗ ↗
Cannes	Antibes	1.240.400	1.165.331	↗	↗ ↗

*L'indicateur représente la fréquentation sur l'ensemble du périmètre défini par Mytraffic. LM², sources : BNP Paribas ; Mytraffic.

LE PORTUGAL, UN MARCHÉ À ÉTUDIER ?

David Berbia
Fondateur
Wallsbroker



M² Comment évolue le marché portugais de l'investissement en immobilier commercial ?

D. B. Au Portugal, les investissements dans l'immobilier d'entreprise ont atteint un total de 1,6 Md€ en 2023. Les tendances en matière d'investissement pour 2024 montrent que le volume total des investissements augmentera légèrement passant de 1,6 Md€ en 2023 à 1,8 Md€. Bien que le secteur de l'immobilier d'entreprise portugais puisse être confronté à des défis à court terme en raison de la conjoncture inflationniste actuelle, les perspectives à long terme restent positives afin que le volume d'investissement revienne au niveau des 3 Mds€ enregistrés ces dernières années. Le secteur de l'immobilier commercial s'est démarqué en 2023 en captant 35 % du volume d'investissement pour atteindre 550 M€. La bonne performance du secteur de l'immobilier commercial au Portugal a attiré un nombre croissant d'investisseurs y compris vers les centres commerciaux, tandis que les nouvelles ouvertures dans le commerce de détail en centre-ville sont tirées par le secteur alimentaire. En 2023, le commerce de détail et l'hôtellerie ont été les segments qui ont capté la plus grande part des investissements (70 % à eux deux) et tout indique qu'ils resteront les stars de l'immobilier d'entreprise en 2024. Avec l'industrie et la logistique, ces secteurs font preuve de dynamisme et de solides performances. Les investisseurs peuvent actuellement obtenir des rendements entre de 6 et 8 %.

M² Quelles sont ses forces et faiblesses pour un investisseur en immobilier commercial ?

D. B. Le tourisme reste l'un des secteurs les plus dynamiques du Portugal. Les résultats pré-covid ont largement été dépassés en 2023 (+20 %) notamment grâce au nombre croissant de nomades numériques et aux adeptes de la workation qui apprécient particulièrement ce pays, ce qui a un impact positif sur le PIB (2 %) qui reste supérieur à la moyenne européenne (1 %). Le commerce de détail restera, en 2024, l'un des segments les plus attractifs pour les investisseurs grâce au secteur alimentaire qui poursuit sa trajectoire d'expansion dans tout le pays, en particulier dans les villes secondaires.

La stabilité économique du Portugal et les perspectives de croissance soutenue dans les années à venir, combinées à des niveaux élevés d'employabilité ces dernières années, ont renforcé la confiance des entreprises. Les biens immobiliers commerciaux affichent donc de bons niveaux d'occupation et de bonnes performances de la part de leurs locataires, ce qui permet de soutenir les augmentations de loyer, en particulier pour les meilleurs actifs.

Néanmoins, l'intérêt croissant des investisseurs institutionnels français pour la Péninsule Ibérique, pourrait rapidement assécher le nombre d'opportunités d'investissement malgré les nombreux projets en cours dans tous les secteurs de l'immobilier et notamment dans le secteur de l'hôtellerie.

LES CENTRES COMMERCIAUX EN PLEINE RÉINVENTION

Alexandre Séjourné
Directeur général
Accessite



M Quelles actions concrètes mener pour décarboner le parc de centres commerciaux ?

A. S. Chez Accessite, nous œuvrons à redéfinir les centres commerciaux sous notre gestion pour en faire des exemples de durabilité dans le respect des obligations réglementaires et légales en intégrant, notamment, des technologies innovantes et éco-responsables.

Pour chaque client, un centre sera sélectionné comme site pilote dans un futur proche. Ces espaces serviront de laboratoire d'innovation où des solutions novatrices comme l'autoconsommation collective pour les panneaux photovoltaïques, la géothermie, la micro-méthanisation seront testées. Cette initiative en cours vise à réduire significativement l'empreinte carbone. Notre engagement envers la décarbonation inclut aussi la mise en conformité avec les obligations du décret tertiaire. Accessite utilise la plateforme Deepki pour gérer 100 actifs, permettant un suivi rigoureux des consommations énergétiques annuelles, l'année de référence, les certifications, les DPE, et les mandats

énergétiques des locataires, assurant ainsi une gestion précise et conforme aux normes en vigueur. Notre vision à nous engager au-delà des méthodes traditionnelles (ancrage local, jardins partagés, installation de ruches...). Ainsi, nous intégrons des initiatives innovantes telles que des programmes de reforestation urbaine, des aménagements pour une meilleure gestion des eaux pluviales et des installations artistiques éco-responsables qui dynamisent les espaces tout en sensibilisant à la durabilité. Nous collaborons également avec des startups qui encouragent les comportements écoresponsables. En intégrant ces projets à notre politique globale RSE, nous réalisons des économies immédiates sur les charges locatives, amplifiant notre impact environnemental tout en renforçant notre rôle de leader en property management durable. Ces efforts sont validés par des certifications comme le BREEAM-in-Use ou le Label ISR. Pour minimiser le CAPEX et accélérer le retour sur investissement, nous visons à faciliter l'accès à des solutions de financement étatiques et des aides européennes.

QUELQUES INVESTISSEMENTS CLÉS

depuis octobre 2023 recensés par la Lettre M²

Octobre 2023

FREY : ACQUISITION DU "POLYGONE RIVIERA" D'URW À CAGNES-SUR-MER (06), 272,3 M€

Frey a acquis le centre commercial de plein air "Polygone Riviera" situé au 119 avenue des Alpes, Cagnes-sur-Mer (06). Actif : 77.100 m² (quote-part détenue 71.000 m²), plus de 130 enseignes, terrasses ensoleillées, rooftops, aire de jeux, théâtre de verdure, 4 ha d'espaces verts. Certification : BREEAM In-Use niveau Excellent. Vendeur : Unibail-Rodamco-Westfield (URW). Montant de l'investissement : **272,3 M€**.



Janvier 2024

GROUPE RÉAUMUR FRANCE/GK INVEST : 2 ACTIFS DE CEETRUS ET AUCHAN POUR 90 M€

Le Groupe Réaumur France et GK Invest ont acquis 2 actifs commerciaux en France, pour un montant total de **90 M€** (droits inclus) :

- Centre commercial Aushopping Pau, situé 1 avenue du Général Leclerc, Pau (64) : hypermarché Auchan de 9.449 m² avec drive et station-service + galerie commerciale de 25 boutiques.
- Centre commercial Aushopping Villebon 2, situé 1 chemin de Briis, Villebon-sur-Yvette (91) : hypermarché Auchan de 9.941 m² + galerie commerciale de 42 boutiques. Rénové/étendu en 2016. Vendeurs : Ceetrus ; Auchan. Conseils acquéreurs : Red Link ; Étude Moreau ; TIJA. Conseils vendeurs : Ernst & Young ; Prouvost & Associés ; Depardieu ; Arsène Taxand ; Prouvost & Associés ; Nhood ; Messier & Associés.



Mars 2024

SOFIDY : 4.586 M² À TOULOUSE (31) POUR 14 M€

Sofidy, agissant pour la SCPI Immorente, a acquis l'ensemble commercial situé au 7 place du Capitole, Toulouse (31). Actif : 4.586 m² sur 3 niveaux. Investissement : **14.324.000 €** hors frais. Rendement immédiat : **+6,6 %**. Conseils : Cushman & Wakefield ; Essor ; Notaires du Louvre (Charles Massuelle) ; Gabriel Neu-Janicki.



Mars 2024

INTER GESTION REIM : 1.374 M² AU CHESNAY-ROCQUENCOURT (78) POUR 3,4 M€

Inter Gestion REIM, agissant pour la SCPI Cristal Life, a acquis les murs du local commercial neuf situé au 5 avenue de Voluceau, Le Chesnay-Rocquencourt (78). Surfaces : 1.374 m² de surface totale, dont plus de 900 m² de surface de vente. Utilisateur : Intermarché. L'actif fait partie d'un complexe comprenant plusieurs commerces et un hôtel B&B 3* avec un parking souterrain mutualisé de 78 places. Durée du bail : 10 ans. Investissement : **3,4 M€** AEM HT.



Février 2024

SERRIS REIM : 2.100 M² À VILLABÉ (91), +10 M€

Serris REIM, dans le cadre d'une société structurée en Club Deal en partenariat avec le Groupe Izimmo - LCI PrivatEquity et Sogenial Immobilier, a acquis les murs du magasin alimentaire de 2.100 m², exploité par l'enseigne Grand Frais, situé au 6 avenue des Courtes Epluches, Villabé (91). Durée du bail : 10 ans ferme. Investissement : **+10 M€** AEM. Conseils : Delrez Graux Jacques Karnik (Me Sandrine Karnik) ; Cabinet Cazals Manzo Pichot Saint Quentin (Me Maxence Manzo) ; Cabinet CWS Avocat (Me William Stemmer) ; Cabinet Boucomont (Jérôme Boucomont).



Janvier 2024

URBAN PREMIUM : 4 ACTIFS COMMERCIAUX EN FRANCE POUR +2,5 M€

Urban Premium, agissant pour le compte de la SCPI Urban Cœur Commerce, a acquis 4 actifs commerciaux :

- Wasquehal (59), 94 avenue de Flandres : 600 m² répartis sur 3 cellules commerciales au RDC d'un ensemble résidentiel, avec 18 places de stationnement extérieures. Utilisateurs : enseignes nationales, dont Carrefour. Investissement : **2 M€** hors droits et hors frais d'agents. Vendeur : Foncière WT.

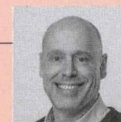
- Bailly-Romainvilliers (77), 75 boulevard des sports : 240 m² avec deux places de stationnement en sous-sol. Investissement : **530.000 €** hors droits et hors frais d'agents. Utilisateur : Franprix. Vendeur : Patrimoni AL.

Investissement total : **2.530.000 €**. Conseil : Storee Retail ; Enterprise ; étude Letulle Deloison Drilhon-Jourdain.



COMMENT RÉENCHANTER LES COMMERCES D'ENTRÉE DE VILLES ?

Christophe Janet
Head of Développement, Aménagement, Promotion pour le marché France-Luxembourg
Nhood



M Le gouvernement a retenu plus de 10 sites de Nhood dans le cadre de l'appel à candidatures pour le "Plan de transformation des zones commerciales". Quelles actions concrètes allez-vous mener sur ces sites ?

C. J. : La mobilisation du Gouvernement est une bonne nouvelle. Repenser et moderniser les zones commerciales d'entrée de villes est une démarche essentielle pour les adapter aux aspirations actuelles et les préparer à relever les défis de demain. Cela rejoint la raison d'être de Nhood : régénérer des sites existants pour créer des "lieux en mieux" à l'échelle du quartier. Notre approche vise à enrichir ces espaces en y introduisant une mixité d'usages, tout en consolidant le commerce existant. L'objectif est de transformer ces zones en y ajoutant des dimensions supplémentaires au-delà du commerce, tout en préservant et en amplifiant son rôle. Nhood est pleinement engagée et partie prenante de 11 projets lauréats sur les 74 retenus par le Gouvernement. C'est une reconnaissance de notre expertise et une marque de confiance dans la qualité des projets portés aux côtés des collectivités, que cela soit en Gironde avec

"Bordeaux-Lac", dans le Bas-Rhin à Illkirch-Graffenstaden avec "Baggersee", ou dans le Val-de-Marne avec "Val-de-Fontenay Alouettes".

Cela renforce notre volonté de transformer ces entrées de villes et construire la ville sur la ville aux côtés des collectivités, des territoires et des propriétaires qui nous font confiance.

Le projet mené à Fontenay-sous-Bois aux côtés de la Ville illustre bien notre savoir-faire. C'est aujourd'hui une plaque commerciale dont le mode de fonctionnement est emprunté aux programmes immobiliers des années 80.

Nous allons réorganiser et restructurer les espaces publics, renforcer l'offre commerciale et proposer de nouveaux logements qui répondront aux besoins des Fontenaysiens.

Nous allons également accorder une place plus importante aux piétons, désimperméabiliser les sols pour apporter de la nature en ville et raccrocher le centre commercial aux différentes polarités de transports urbains. Notre ambition est de porter un projet de transformation à impact positif et rendre le quartier plus désirable au profit de ses usagers.