

## LES ENSEIGNES MISENT SUR LA PROVINCE...

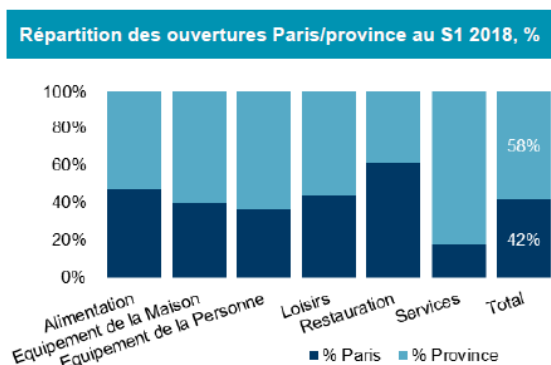
Sur le premier semestre, la part des commerces de centre-ville a pris l'ascendant sur l'Ile-de-France en totalisant près de 60% des ouvertures réalisées.

En effet, plusieurs métropoles ont profité de la dynamique insufflée par le projet de loi ELAN pour requalifier leur politique et mettre en place des restructurations comme le Grand Hôtel-Dieu à Lyon ainsi que de nouvelles implantations comme Primark à Toulouse et Strasbourg ; Uniqlo à Rennes, Toulouse et Nantes ainsi que la livraison de nouveaux centres commerciaux à Marseille, « Le Prado Marseille » et Nice avec « L'Iconic ».

## ... TOUT EN NE DELAISSANT PAS PARIS

Concentrant un volume de plus 40% des investissements, Paris reste une place privilégiée pour les nouveaux entrants sur le marché français. En effet, l'arrivée des enseignes MISS POP ART, LAURE VIDAL et la MAISON BLANCHE dans le quartier du Marais permettent aux marques de conserver leur attractivité envers une clientèle sélective et à la recherche de créativité.

Les acteurs historiques se sont, quant à eux, orientés vers des projets de réhabilitation, comme en témoigne la réouverture par H&M de l'une de ses plus importantes boutiques, rue la Fayette (Paris IXème) sur près de 5 000 m<sup>2</sup>, la rénovation de la boutique Chanel, les futures ouvertures comme Isabel Marant et Serge Lutens ou encore APPLE Store sur les Champs Elysées.



Source : Cushman & Wakefield

## ZAC : UN ACCENT MIS SUR L'AMELIORATION DE L'EXISTANT AU DETRIMENT DE LA CREATION

Dans cette même dynamique, on constate une augmentation des projets de renouvellement des ZAC au détriment de la création de nouveaux ensembles.

Comme en témoigne les projets de restructuration de la ZAC du Champ du Pont de **Saint-Priest (69)**, avec la réorganisation du pôle commercial de Auchan et du centre Saint Genis 2 de **Saint-Genis-Laval (69)**, qui voit le départ du BHV, provoquant ainsi une restructuration de la zone avec la naissance d'une vingtaine de boutiques dont une GMS. D'autres nombreux projets sont également en cours de transition en Ile-de-France comme la ZAC de Val d'Ezanville (95).

Les ZAC gardent un fort pouvoir attractif pour les enseignes et les consommateurs grâce aux facilités d'accès et de stationnement et aux nombreuses offres complémentaires qui leurs sont proposées.

## MARNE & FINANCE ADAPTE SES ACQUISITIONS A CE CONTEXTE ...

Nous poursuivons notre développement en tenant compte de cette évolution du paysage commercial avec des opérations réalisées en ZAC et en centre-ville en nous concentrant sur la qualité des locataires et la pérennité des rendements locatifs.

La plupart des opérations évoquées courant juillet ont été finalisées :

- Les **SCS ATLASIMMAG, DEIMOSIMMAG, OPHELIMMAG & JUPITERIMMAG** ont finalisé l'acquisition de 27 locaux commerciaux de l'opération « Gamm Vert », décrite dans notre bulletin de février (Opération globale de l'ordre de 30M€).
- La **SCS MAGEXPANSION** a achevé l'acquisition de 6 cellules commerciales au cœur de la principale zone commerciale de Narbonne (11).
- La **SARL DISTRIMMAG** a conclu l'opération de Toulouse avec, pour rappel, l'acquisition de 5 cellules commerciales de proximité, situées dans la ZAC des Ponts Jumeaux, dans une zone d'habitation au Nord-Ouest du centre-ville de Toulouse



Les détails de ces opérations ont été transmis aux investisseurs concernés lors de leur consultation et dans le document de présentation.

Par ailleurs, d'autres opérations sont en cours de finalisation. A l'heure actuelle, près de **100M€** d'offres ont été acceptées. Les dossiers sont en cours de due diligence.

Parmi eux, les plus avancés devraient se finaliser d'ici la fin de l'année :

- La **SCS TOPAZIMMAG** devrait finaliser l'acquisition des murs d'un magasin Boulanger, à Créteil (94) en bordure de l'avenue du Maréchal Foch (N6), artère principale de la zone commerciale située à proximité du Centre Commercial Créteil Soleil. Il jouit d'une excellente visibilité et accessibilité ainsi que d'une implantation recherchée qui regroupe plusieurs enseignes de référence dans leurs domaines à l'instar de Castorama, Décathlon, Kiabi, KFC, Norauto, McDonald's...



- La **SCS MAGDEVELOPPEMENT** devrait conclure l'acquisition d'un retail-park composé de 6 cellules commerciales (Mobalpa, Schmidt, Energie Forme, ...) sur près de 3800 m<sup>2</sup> et d'un parking de 150 places. Cet actif est situé aux Ulis (91), dans le département de l'Essonne. Situé sur le rond-point principal, à l'entrée des Ulis, il a un accès direct au Centre Commercial Régional ULIS 2 et bénéficie de sa proximité immédiate. Ce centre commercial est composé de 125 boutiques dont une galerie commerciale Carrefour et des enseignes de références sur ce type de zone telles que C&A, Darty, Go Sport, H&M...



## ... QUI FAVORISE CERTAINES OPPORTUNITES DE CESSIONS

Animés par une volonté de diversification et de recherche d'un bon équilibre rendement-risque, l'intérêt des investisseurs français et étrangers, privés ou institutionnels, ne se dément pas sur l'immobilier commercial. Cette situation, favorable à la cession de certains actifs, nous permet de poursuivre nos arbitrages ciblés, comme évoqué l'an dernier.