

COMMUNIQUÉ DE PRESSE
1er décembre 2020

Une étude de CBRE démontre que les retail parks sont le format de commerce de détail le plus résilient au cours de la pandémie de COVID-19



Les retail parks ont été le format de commerce de détail le plus performant et le plus résilient avant la pandémie de COVID-19 et tout au long de celle-ci, avec pour résultat une légère compression des yields de 25 pb depuis le début de l'année, selon de nouvelles recherches de CBRE menées à la demande de Mitiska REIM.

Une analyse, réalisée par CBRE, du marché des retail parks en Belgique, a montré que pour des indicateurs clés (telles que les taux de vacance, loyers, yields, valeurs en capital et fréquentation), ceux-ci ont prouvé qu'ils étaient une proposition de valeur résiliente, avec des performances supérieures aux rues commerçantes et aux centres commerciaux pendant et après les confinements en raison de la pandémie. Ces constatations, conformes à l'analyse de Mitiska REIM sur son propre portefeuille de plus de 70 retail parks répartis dans 11 pays d'Europe de l'Ouest, centrale et de l'Est, sont étayées par des rapports de recherche sur d'autres marchés européens.

De plus, l'étude a permis de constater que les retail parks ont connu une reprise plus rapide et plus importante, avec une forte fréquentation suite au premier confinement, en particulier sur les sites attachés à un supermarché. En raison de la pandémie, les consommateurs cherchent désormais à faire leurs achats « en toute sécurité » ; la possibilité d'arriver en voiture sur un parking extérieur offrant un accès direct aux magasins, et ensuite de faire leurs achats dans de grandes surfaces commerciales avec une faible densité de clients, a fortement favorisé le format du retail park.

Le rapport de CBRE a également révélé que les retail parks sont restés résilients par rapport à la menace des achats en ligne. L'emplacement pratique, le vaste stationnement gratuit et l'éventail de commerces de détail offerts par les retail parks font d'eux la meilleure réponse à l'e-commerce et le bon emplacement pour le « click & collect » ou les retours en magasin, tous deux pouvant renforcer la vente croisée.

Les meilleurs niveaux de loyer des retail parks sont estimés à 175 €/m²/an. En plus d'une stabilité supérieure, les implantations hors des villes sont nettement plus abordables que les centres commerciaux et rues commerçantes, qui opèrent à des loyers plus élevés pour des magasins de taille similaire.

Pour les commerçants, le rapport a permis de constater que les retail parks offrent la proposition de valeur la plus attractive en comparaison avec les autres formats de commerces de détail, eu égard aux coûts rapportés. Les coûts de location, d'aménagement et de main-d'œuvre sont inférieurs à ceux des centres commerciaux et rues commerçantes par rapport à l'espace occupé et au chiffre d'affaires.

Ces dernières années, la demande des commerçants pour des implantations excentrées a été forte, avec une hausse continue de 2014 à 2019, pour atteindre un total supérieur à 200 000 m² tant en 2018 qu'en 2019. D'une manière générale, les commerçants situés en périphérie des villes ont connu la plus nette expansion ces dernières années, avec plusieurs chaînes de supermarchés et commerces d'ameublement, décoration et électroménager ayant ouvert une série de nouveaux magasins.

L'analyse de CBRE a montré que les taux de vacance des retail parks belges sont bas : 4,7 % pour les grands ensembles commerciaux. En comparaison, la vacance se situe actuellement en moyenne à 5,6 % dans les centres commerciaux et à 16 % dans les centres villes.

Les yields pour les meilleurs retail parks bien situés sont estimés actuellement à 5,50 %, soit une légère diminution de 25pb par rapport au début de l'année ; ces retail parks restent la classe d'actifs la plus stable, avec le meilleur potentiel de rendement pour ceux qui cherchent une exposition à la vente au détail, en particulier en période de COVID-19. Ils offrent toujours aux investisseurs les rendements les plus attractifs par rapport aux autres classes d'actifs dans le commerce de détail et restent bien positionnés pour le futur.

Grâce à la relative stabilité des yields et des loyers, la pandémie n'a pas provoqué de changement significatif des valeurs en capital, faisant des retail parks la plus résiliente et défensive des trois principales formes de commerce de détail. Proches de 3 200 €/m², sur base des principaux indicateurs, les meilleures valeurs en capital des retail parks sont faibles et comptent une part importante et défensive de valeur foncière. Ce qui est significativement inférieur aux centres commerciaux et rues commerçantes, pour lesquels les meilleures valeurs en capital s'élèvent respectivement à 24 000 €/m² et 41 200 €/m², cependant, en diminution.

Kim Verdonck, Head of Research chez CBRE, observe : « En Belgique, les retail parks ont affiché des performances uniformes à la fois en termes de valeur pour les commerçants et de haut potentiel de rendement pour les investisseurs. Ils ont été capable de résister aux évolutions du marché face au e-

commerce et à la volatilité à court terme due à la pandémie de COVID-19, illustrant une stabilité unique aux retail parks. »

Bart Rabaey, Head of Corporate Finance and M&A chez Mitiska REIM, déclare : « À l'avenir, nous prévoyons que la tendance, pour les consommateurs et les commerçants, en Belgique et dans toute l'Europe, à favoriser les sites « convenientes » des retail parks se poursuive et que, grâce à leur résilience durable, ceux-ci deviennent la formule de choix en matière de commerce de détail à la fois pour les clients, les commerçants et les investisseurs. »

Le rapport de CBRE est accessible [ici](#) dans son intégralité.

- FIN -

À propos de Mitiska REIM

Mitiska REIM, dont le siège social se situe en Belgique, est le premier investisseur spécialisé d'Europe dans les retail parks et centres commerciaux, proposant des courses pratiques, de vastes parkings gratuits et une infrastructure abordable. Ses biens mêlent d'ordinaire des commerces de détail essentiels, attachés à un grand magasin d'alimentation stimulant la fréquentation quotidienne.

Avec plus de 40 ans d'expérience, Mitiska REIM est un expert à la fois du commerce de détail et de l'immobilier commercial, qui a établi de solides relations avec des enseignes nationales et internationales de premier plan.

Le modèle d'investissement de Mitiska REIM s'appuie sur des partenariats, ce qui le positionne comme un investisseur actif, à valeur ajoutée, collaborant avec des coinvestisseurs locaux expérimentés dans les zones géographiques concernées. Son approche consiste à permettre d'exploiter des opportunités et à stimuler une création de valeur supérieure à travers des projets de développement et des acquisitions offrant une plus-value, avec la gestion active des biens qui s'ensuit.

En à peine 8 ans, Mitiska REIM a lancé 2 fonds fermés (FRI et FRI 2) et construit un portefeuille de plus de 70 propriétés, représentant plus de 700 000 m² de SCU, dans 11 pays (Belgique, Pays-Bas, France, Allemagne, Espagne, Portugal, Roumanie, Pologne, République tchèque, Slovaquie et Serbie).

www.mitiska-reim.com

Pour en savoir plus, contactez :

Sylvie Geuten-Carpentier
Co-CEO, Mitiska REIM
Tél. : +32 495 502268
sg@mitiska-reim.com