

Dossier de Presse - 2 octobre 2007

l'immobilier commercial européen

> Typologie des projets en Europe et évolution 2007/2002.....	2
> Les projets par pays et évolution 2007/2002.....	3
> Les projets européens par taille.....	4
> Point Pays / France.....	5
> Point Pays / Italie.....	6
> Point Pays / Espagne.....	7
> Point Pays / Pologne.....	8
> Point Pays / Belgique.....	9
> Point Pays / Roumanie.....	10
> Contacts presse.....	12

> Typologie des projets en Europe et évolution 2007/2002

	2007	2006	2005	2004	2002
Création CC	500	385	386	380	340
Extension, rénovation	288	257	242	183	131
Galerie sans loco alimentaire	147	152	108	88	64
Gare	50	51	56	51	64
Aéroport	2	2	1	3	7
PAC	400	272	201	180	122
Magasin d'usine	51	33	39	39	40
Autres	44	37	47	43	13
En conception & non renseigné	58	73	71	86	150
Total	1.540	1.262	1.151	1.053	931

Source : **eurelia**  **PROCOS**

1.540 projets commerciaux ont été recensés cette année sur les 14 pays que nous suivons depuis plus de 5 ans, soit une hausse de plus de 20 % par rapport à l'an passé. Ce chiffre marque une certaine accélération dans un marché qui évoluait plus lentement jusqu'à présent.

Deux typologies de projets ont particulièrement progressé cette année :

- > les créations de centres commerciaux (plus 30 %/2006), un phénomène lié aux évolutions des marchés espagnols, mais aussi polonais et français.
- > Les parcs d'activité commerciale, avec une explosion des projets en France (pratiquement 50 % de projets en plus). Ces opérations commencent également à représenter un volume significatif de projets en Hongrie, République Tchèque et Espagne.

Par ailleurs, les magasins d'usine semblent connaître un certain regain d'intérêt. Encore une fois, l'explication est française, avec 15 projets répertoriés cette année contre 5 en 2006.

> Les projets par pays et évolution 2007 / 2002

<i>Nbre de projets</i>	2007	2006	2005	2004	2002
France	543	410	400	288	223
Espagne	186	164	170	228	138
Italie	179	185	161	131	85
Pologne	175	134	99	113	136
Allemagne	76	73	68	74	119
Rép. Tchèque	65	48	44	48	42
Belgique	58	58	51	31	30
Hongrie	58	39	40	27	46
Roumanie	53	30	27	18	10
Portugal	42	39	34	33	38
Rép. Slovaque	34	12	14	13	13
Suisse	27	26	23	26	27
Autriche	26	31	9	9	12
Grèce	18	13	11	14	12

Source : **eurelia**  **PROCOS**

- > La France reste le marché le plus important (35 % des projets recensés)... et le plus actif : une augmentation de plus de 40 % du nombre de projets en 5 ans, ce qui surprend sur un marché aussi mature.
- > L'Espagne est cette année le second marché, avant l'Italie et la Pologne.

Outre la situation française, le phénomène marquant de cette étude est l'envolée des projets en Europe Centrale.

Les projets concernent principalement les capitales pour la Slovaque (Bratislava), la Hongrie (Budapest), la République Tchèque (Prague) et la Roumanie (Bucarest).

Par ailleurs, on assiste partout en Europe Centrale à l'augmentation des projets sur les villes moyennes et petites. Parfois, l'équipement de ces petites villes se fait via des parcs d'activité commerciale et strip mall, ce qui explique le nombre de parcs d'activité commerciale important en Slovaque par exemple.

> Les projets européens par taille

	2007		2006		2005		2004		2002	
	Nbre de projets	%	Nbre de projets	%	Nbre de projets	%	Nbre de projets	%	Nbre de projets	%
< 20.000 m ² GLA	846	59 %	673	58,8 %	571	60 %	425	51 %	406	57 %
> 20.000 m ² GLA	587	41 %	470	41,2 %	401	40 %	408	49 %	296	43 %

Source : eurelia  PROCOS

La majorité des projets est de relative petite taille (moins de 20.000 m²), un constat qui s'accroît depuis 2002.

La Roumanie, l'Espagne et la Pologne font toutefois exception avec des projets de taille importante (supérieurs à 30.000 m²) représentant respectivement 56 %, 45 % et 36 % du parc en projet.

Les plus grands projets par pays : exemples

France

- Retail Park Cap Ouest - Chartres (C&W) = 73.000 m² sv
- Reconversion des Usines Alstom - Tarbes (Investimo) = 75.000 m²
- Les Portes de Gascogne - Toulouse (Simon Ivanhoé) = 63.000 m²

Italie

- Vulcano Buono Nola (Immochan) = 63.000 m²
- Forum Palermo (Multidevelopment) = 41.280 m²

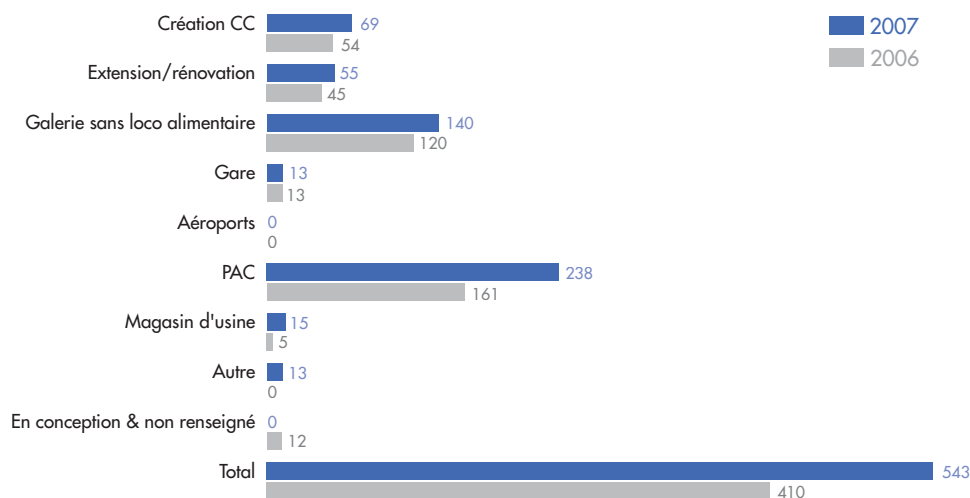
Pologne

- Bonarka City Center (Triganit) = 60.000 m²
- Lublin Felicity (Gray International) = 75.000 m²

Belgique

- Charleroi Shopping Expo (Forum Invest) = 58.000 m²
- The Loop Gent (Banimmo) = 68.000 m²
- Cora Mouscron = 84.200 m²

> Point Pays / France



IMMOBILIER

Immobilier commercial

L'hyper inflation redémarre... Le volume global des projets retrouve presque celui de 1990 (600 projets à l'époque), juste avant la crise et le gel Balladur.

7,1 millions de m² sont actuellement en projets, dont 6 millions en périphérie contre... 1,1 million en centre-ville.

C'est en effet le nombre de projets en périphérie qui contribue à cette très forte accélération (une centaine de nouveaux projets répertoriés cette année).

Cette inflation est essentiellement due aux projets de « retail park » : ces derniers représentent maintenant 50 % du total des projets, contre moins de 30 % il y a seulement deux ans... et 8 % en 2001.

Ouvertures majeures

Ouvertures 2007 : les Allées Provençales (Aix), Metzanine (Metz), Champs de Mars (Angoulême), La Vache Noire (Arcueil), Family Village Les Hunaudières (Le Mans), Bordeaux Le Lac, Thiais Village.

177 ouvertures sont répertoriées pour 2008 dont 62 sont autorisées.

Les grands événements attendus en 2008 : Espace Nayel (Lorient), Ruban Bleu (Saint-Nazaire), Rive Etoile (Strasbourg), Porte Jeune (Mulhouse), Le Canal (Aubervilliers), Bonsecours (Nancy), Les Docks Vauban (Le Havre), Carré de Soie (Lyon), Family Village (Brest)

Conjoncture & faits marquants

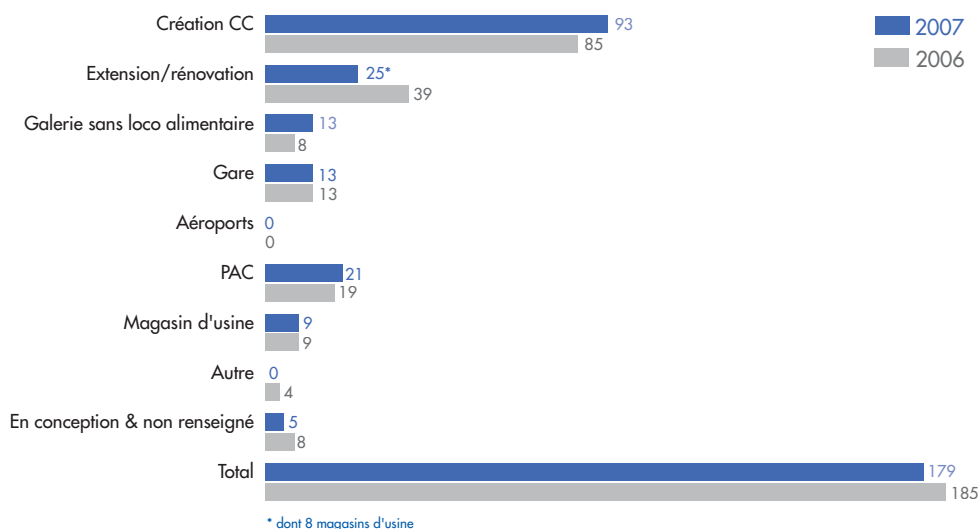
Le 1^{er} semestre 2007 a été fortement marqué par les conditions météorologiques. Les températures estivales du mois d'avril, puis le coup de froid du mois de mai ont perturbé l'activité commerciale.

En revanche, les différentes campagnes électorales ne semblent pas avoir eu d'impact sur le comportement des consommateurs, pourtant très sensibles habituellement.

Les soldes d'été présentent un bilan mitigé : de bonnes progressions des chiffres d'affaires mais des marges érodées par la vente de grosses pièces avec des rabais très importants.

Au cumul fin août, les enseignes de centre-ville et centre commercial ont connu une progression de 3,7 % de leurs chiffres d'affaires. Les moyennes surfaces des parcs d'activité commerciale sont sur une évolution de 5,3 %.

> Point Pays / Italie



IMMOBILIER

Immobilier commercial

- Pour la 1^{ère} fois depuis 5 ans, les projets se stabilisent en nombre (mais + 8 % en surface Gla) ; ils restent malgré tout sur une tendance haute avec 3.836.070 m² commerciaux Gla recensés en 2007.
- Les créations de CC restent largement le genre dominant. La montée des Pacs est en cours (21 projets en 2007 contre 19 en 2006), mais peu de projets sont autorisés. Enfin, l'Italie demeure une cible pour les magasins d'usine.
- L'obtention d'autorisations semble globalement plus facile qu'en 2004-2005 (95 projets autorisés sur les 179). Mais les dates d'ouverture annoncées restent peu fiables, assorties d'aléas de dernière minute (cf. remise en cause d'autorisations mineures, etc.), ce qui rend le pays toujours aussi problématique en termes de planification pour les enseignes. Rythme d'ouverture des projets : après une année 2007 importante en termes d'ouvertures, 57 ouvertures sont annoncées pour 2008, dont 31 autorisées.
- La répartition géographique est identique à 2006 : l'Italie du Nord domine (la moitié des m² Gla, 56 % des projets en nombre) contre 24 % des m² pour l'Italie du Sud. Le fait marquant 2007 : la montée de la Sicile avec 15 % des m² commerciaux dans le pipe-line (+ 200.000 m² Gla par rapport à 2006, + 5 projets). Sinon, Rome demeure la 1^{ère} ville cible du pays (13 % des m² commerciaux, comme en 2006), avant Milan. Enfin, une tendance qui se confirme depuis 2005 : l'équipement des petites villes, tant sur le l'Italie du Nord que sur l'Italie du Sud.
- Le hit des opérateurs : IMMOCHAN est leader (en termes de développement). Les opérateurs étrangers sont plus présents en 2006-2007 : SONAE, MULTIDEVELOPMENT...

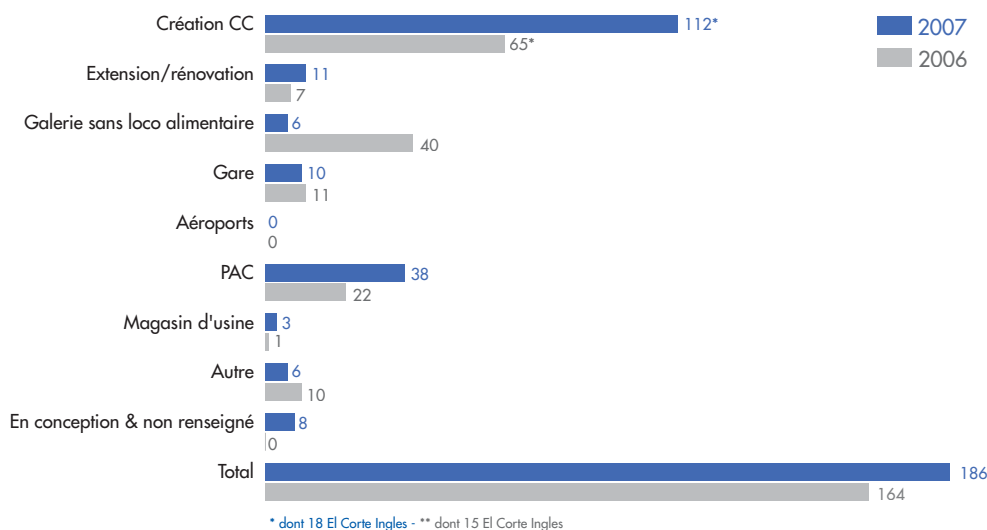
Ouvertures majeures

- Ouvertures majeures 2007 : ROMA EST à Rome (GRUPPO PAM), BARIBLU à Bari (COIMPREDIL), AUCHAN CINISELLO BALSAMO à Milan (IMMOCHAN), PORTA DI ROMA à Rome (GRUPPO LAMARO/IMMOCHAN), CAMPANIA à Naples (CORIO)
- Attendus pour l'automne 2007 : VULCANO à Naples (IMMOCHAN), le PAC MARKET CENTRAL DA VINCI à Rome (AIG LINCOLN).
- Ouvertures majeures 2008 : l'extension de CAROSELLO à Milan (LARRY SMITH), EUROMA2 à Rome (SCC), FRECCIA ROSSA à Brescia (COIMPREDIL), les premiers projets de gares de l'opération CARTA BIANCA – GRANDI STAZIONI.

Conjoncture & faits marquants

Auchan signe avec AZ SPA un accord de franchise sur la Calabre – Conforama a ouvert son 3^{ème} magasin et planifie 5 magasins pour fin 2007 – Oviessa lance son nouveau format OVS INDUSTRY – PAM lance un format cash&carry «+x» - El Corte Ingles annonce sa volonté d'expansion en Italie.

> Point Pays / Espagne



Immobilier commercial

- Courant 2006 le rythme d'apparition de nouveaux projets commerciaux continue. La surface commerciale en projet en mars 2007 était de 6,8 millions de m², dont 1,3 millions sont des projets apparus pendant l'année 2006.
- Les centres commerciaux de plus de 80.000 m² GLA, ceux de 40-80.000 m² et ceux de 20-40.000 m² concentrent 53 % de la surface commerciale totale prévue (69 projets).
- Les Parcs de Surfaces Spécialisées (PAC) représentent 25 % de la surface prévue (38 projets).
- Dans plusieurs villes on peut constater la limite de la croissance de la surface commerciale (Logroño, Alicante, Murcia...) avec des conséquences évidentes sur les rendements des magasins ; d'autres villes vont saturer dans le futur (Valladolid, Coruña, Valencia...).
- L'apparition de nouveaux projets en taille et typologie, et notamment les PAC, permet l'intégration de nouveaux détaillants tout en apportant des perspectives de développement pour ceux qui étaient déjà présents sur le marché : IKEA, DECATHLON, MEDIAMARKT, PC CITY, MIRO, KIABI, LEROY MERLIN, CONFORAMA, MERKAL, KING JOUET, INTERSPORT, FORUM, SPRINTER...
- Dans les centres commerciaux plus grands, de nouveaux concepts sont introduits (PRIMARK, SATURN...).
- Chaque promoteur essaye d'obtenir pour son projet le maximum de surface possible : 16 projets en Espagne ont plus de 80.000 m² de SBA.
- Les niveaux de loyer n'évoluent pas toujours en fonction du potentiel commercial des projets, ce qui génère une plus grande incertitude quant à la rentabilité des nouvelles implantations.
- Dans plusieurs Communautés Autonomes apparaissent des projets de modifications de la législation de concession de licences commerciales, pour contrôler la prolifération des projets commerciaux de périphérie.

Ouvertures majeures

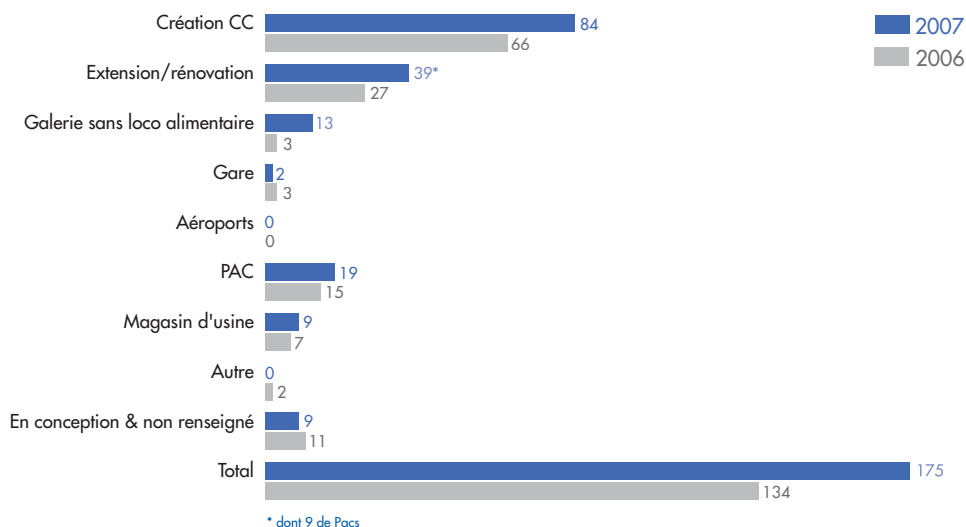
Ouvertures 2007 :

- H2OCIO à Rivas, GRANVIA de Vigo, PARQUE MEDITERRANEO à Cartagena, ESPACIO TORRELODONES, TRES de Mayo à Tenerife, BAHIA de Malaga.
- En attente: Alegria en Madrid, Area Sur en Jerez...

Ouvertures 2008 :

- Année d'ouverture de projets de grande taille: LA GAVIA, ISLAZUL, PLAZA IMPERIAL, PUERTO VENECIA..
- Ainsi que de nombreux PAC : VIGO, SAN JUAN D'AZNALFARACHE, ALGECIRAS...

> Point Pays / Pologne



Immobilier commercial

- L'explosion constatée en 2006 continue : le volume de projet n'a jamais été aussi élevé sur le pays. L'augmentation provient de l'équipement des villes « moyennes » et « petites » (moins de 250.000 habitants), jusqu'à présent dépourvues en pôle commercial « moderne », telles que: Plock (4 projets), Rzeszów (5 projets), Kalisz (4 projets), Jastrzebie Zdroj (3 projets), Slupsk (3 projets), Opole (5 projets)... Cette évolution pose un nouvel enjeu stratégique pour les enseignes, à savoir : la taille de chalandise minimum permettant la rentabilité d'une enseigne en Pologne. Et ce d'autant plus, que les loyers pratiqués dans ces villes sont déjà élevés...
- Autre fait nouveau : après une situation de blocage en 2005/ 2006 pour les autorisations, le nombre de projets autorisés a considérablement augmenté : 67 projets seraient autorisés sur les 175 recensés (contre 49 en 2006). Une anticipation de la nouvelle loi de limitation des surfaces ? Le rythme d'ouvertures 2008 pourrait donc être soutenu, autour de 30 ouvertures.
- L'augmentation des projets provient des créations d'hypermarchés + galeries (+ 18 projets entre 2006 et 2007), qui structureront l'offre périphérique des villes moyennes et petites. Mais il existe également une logique d'équipement de centre-ville dans ces localités, comme le montre la montée des galeries sans loco alimentaire (+ 10 projets). Extensions et Pacs sont aussi en progression : la moitié des extensions concerne ici aussi, des villes moyennes et petites. Les Pacs correspondent souvent quant à eux, en la 2^{ème} phase d'un site AUCHAN/ CARREFOUR existant.
- Avec ce « vent d'optimisme » sur les investissements, la taille des opérations déjà importante, augmente encore : 36 % ont plus de 30.000 m² Gla. Une partie loisir y est souvent associée (33 % des projets), qui se limite généralement à un cinéma.
- Les promoteurs : IMMOCHAN, ECE et IKEA restent leaders en termes de m² cumulés en projet. Mais la concurrence se fait rude : les acteurs se multiplient et 2007 a marqué l'entrée/le renforcement d'acteurs internationaux mais aussi polonais : VERTANO, HELICAL (projets de Pacs), CAELUM, TK DEVELOPMENT, EF RANK PROGRESS, MAYLAND...

IMMOBILIER

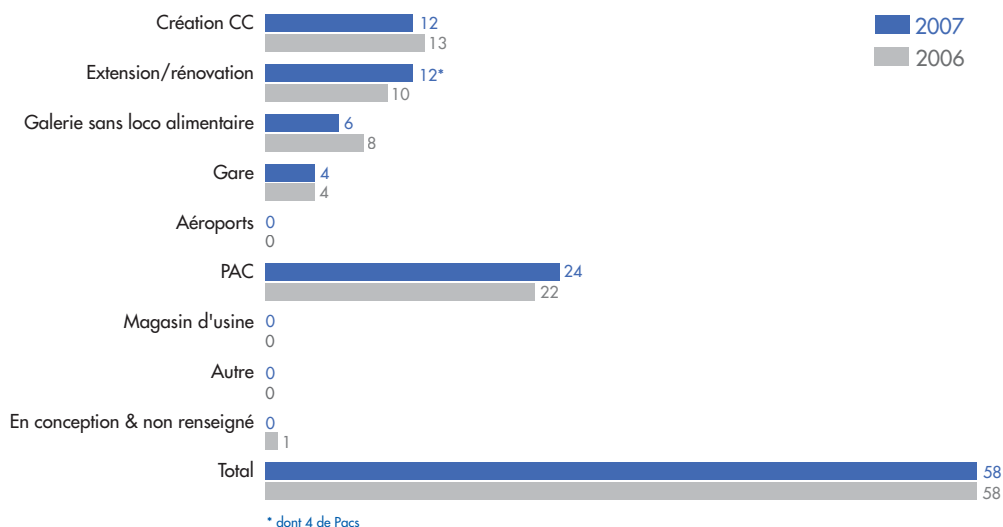
Ouvertures majeures

- Ouvertures 2007 :
 - Réalisées : Zlote Tarasy (ING) à Varsovie, Pasaz Grunwaldzki (ECHO INVESTMENT) à Wrocław, FOCUS PARK Rybnik (Parkridge), FORUM GLOWICE (BRAATEN + PEDERSEN), LUBLIN PLAZA (Plaza centers), PLAZA SOSNOWIEC (Plaza Centers), PLAZA RYBNIK (Plaza Centers), l'extension de STARY BROWAR à Poznan ...
 - Ouvertures prochaines : MAGNOLIA PARK- GALERIA LEGNICKA (REDIS) à Wrocław, GALERIA BALTYCKA (ECE) à Gdansk, GALERIA BIALA (TK Development) à Białystok
- Ouvertures 2008 :
 - Parmi les événements attendus : BONARKA CITY CENTER à Cracovie (Trigranit), FOCUS PARK Bydgoszcz (Parkridge), GEMINI PARK BIELSKO-BIALA (Gemini holding)...

Conjoncture & faits marquants 2007

CASINO revient sur le marché des centres commerciaux via la structure MAYLAND – Ouverture des 3 premiers magasins CACHE-CACHE du groupe Beaumanoir - Burger King revient sur le marché polonais – Approbation finale du rachat de AHOLD Polska par CARREFOUR – La nouvelle loi sur la limitation des surfaces > 400 m²

> Point Pays / Belgique



IMMOBILIER

Immobilier commercial

- Après un tournant marqué en 2005 (+ 20 projets entre 2004 et 2005) probablement dû à l'optimisme provoqué par la loi IKEA du 31 août 2004 auprès des investisseurs, on observe un tassement des projets : 1.103.000 m² commerciaux dans le « pipe-line » sont recensés en 2007, contre 1.073.150 en 2006.
- Les Pacs sont en augmentation depuis 2005 : ils représentent désormais presque la moitié des projets, en nombre et en surface (553.200 m² GLA si on inclut les projets d'extension de Pac).
- Les autorisations, une situation de blocage : elles restent longues à obtenir, les possibilités de recours sont très souvent utilisées par les tiers. Sur les 58 projets, 18 seulement sont autorisés et purgés de recours. Ce qui laisse prévoir un rythme probable de 4 à 8 ouvertures par an.
- Les pressions géographiques : en nombre de projets, avantage de la Wallonie (56% des projets). Les villes cibles : Charleroi (8 projets) et Gand (6 projets), avec chacune 185.000 m² GLA en développement.
- Les promoteurs majeurs sont hollandais et belges avec des leaders : FORUM INVEST, MULTIDÉVELOPPEMENT, PROWINKO, ING... Mais il existe une pluralité d'opérateurs.

Ouvertures majeures

- Projets majeurs ouverts en 2007 : STADSTFEESTZAAL à Anvers (ouverture pour octobre 2007)
- Ouvertures majeures attendues en 2008 :
 - Le Pac BLAUWE TOREN à Bruges (CODIC), le projet de centre-ville STADSPLEIN GENK (ING).
 - Mais les grands projets se font attendre pour 2009-2010 : MEDIACITE à Liège (Wilhelm&Co), CORA MOUSCRON (Cora), SHOPPING EXPO CHARLEROI (Forum Invest)...

Conjoncture & faits marquants

- Distribution : Carrefour recentre son développement sur 3 marques (Carrefour, Super GB et Express).
- La crise politique, sur fond des tensions entre les communautés belges.
- Commerce : forte montée des loyers en rue marchande.

> Point Pays / Roumanie

IMMOBILIER

Immobilier commercial

Ville	Nbre de projets	M ² Glo Cumulés
ARAD	3	125.000
BACAU	1	19.500
BAIA MARE	1	43.000
BRASOV	1	36.000
BUCAREST	22	1.039.939
BUZAU	1	13.500
CLUJ	3	62.000
CONSTANTA	3	31.000
CRAIOVA	1	56.000
GALATI	2	64.000
IASI	4	124.500
PIATRA NEAMT	1	12.200
PITESTI	2	35.000
SIBIU	1	46.000
SLATINA	1	25.000
SUCEAVA	1	10.700
TIMISOARA	3	136.600
TIRGU MURES	2	10.000
Total	53	1.889.939

Ouvertures majeures

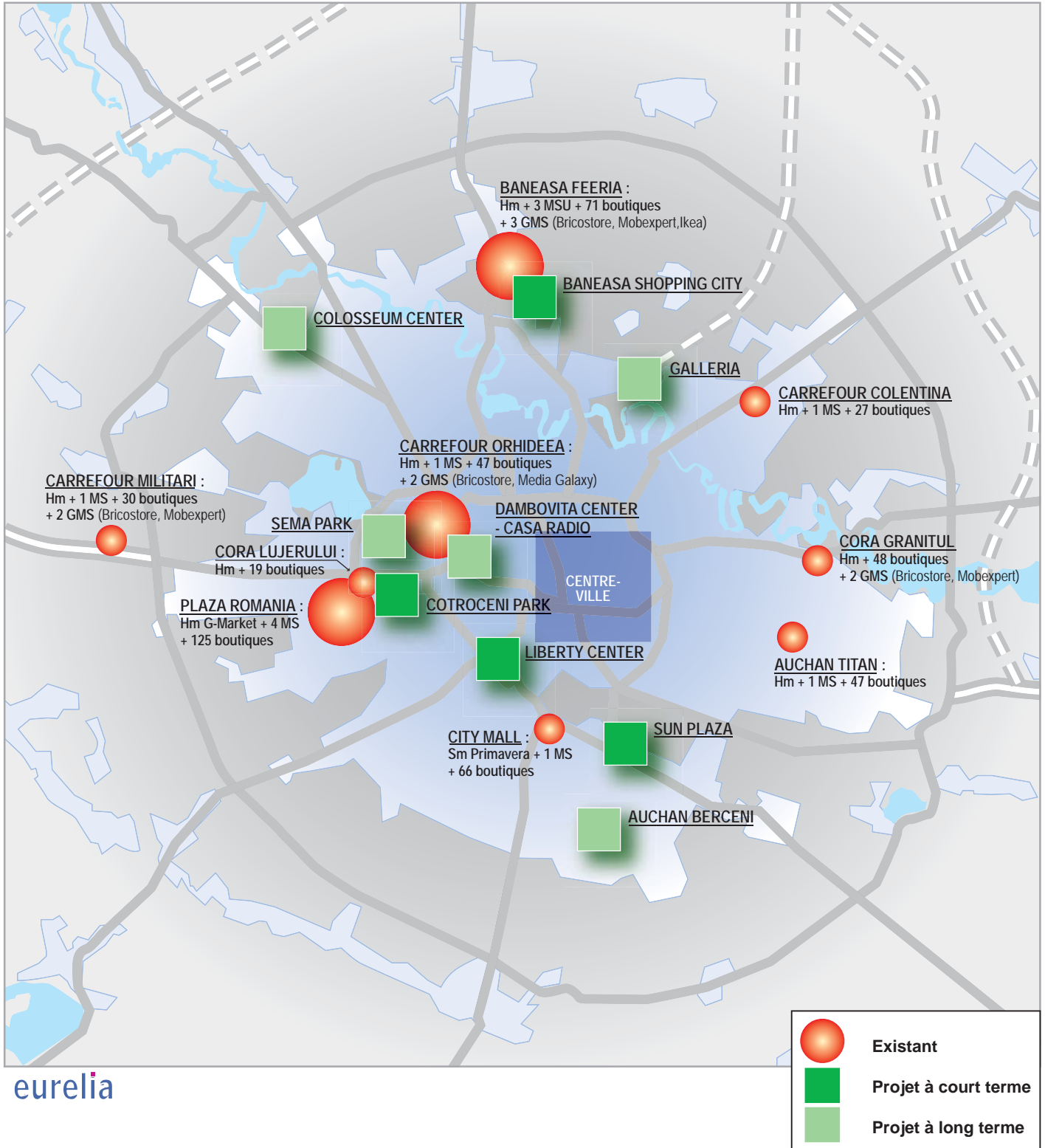
- Ouvertures majeures 2008 sur Bucarest : COTROCENI PARK (Africa Israel), SUN PLAZA (EMCT)

Zoom Bucarest

- L'essentiel du commerce se fait en périphérie : le centre-ville, à l'exception de ses 2 bons centres commerciaux existants « ancienne génération », est peu adapté pour le commerce.
- La périphérie : une concentration de l'offre sur l'Ouest de l'agglomération. Perspectives : un appareil dont les équilibres seront remis en cause avec l'ouverture de centres commerciaux gigantesques en 2008 et 2009.
- Immobilier : une flambée des loyers avec l'arrivée des investissements, 120-140 €/m²/mois sur le boulevard principal de centre-ville (Magheru).
- Quelques chiffres clés : en Août 2006, le salaire brut moyen = 217 € dans le textile et 190 € dans l'habillement ; en 2005, les dépenses moyennes par mois pour un ménage s'élèvent à 70 € par mois (source : Journal du Textile - 13/11/06).

BUCAREST

Les plus grands Centres Commerciaux existants et en projet



eurelia

> **Contacts presse**

ByTheWayCreacom

Dominique Garraud - dominique.garraud@bythewaycreacom.net

Tél. 01.53.57.60.37 - Fax 01.53.57.60.71

Ivan Polsky - ivan.polsky@bythewaycreacom.net

Tél. 01.53.57.60.55 - Fax 01.53.57.60.71

PROCOS

Aude Le Vaillant - aude.levaillant@procos.org

Tél. 01.44.88.95.60 - Fax 01.40.13.76.44

eurelia

Nathalie Dubreu - nathalie.dubreu@eurelia.com

Tél. 01.44.88.56.90 - Fax 01.40.13.76.44



Ricardo Rustarazo - retailtrade@retailtrade.es

Tél. 31.93.415.13.14

Pour obtenir un rendez-vous, merci de contacter Aude Le Vaillant (Procos).