

Conférence de presse – 7 avril 2022

**Commerces de proximité,  
le retour en grâce !**

-

**Situation et perspectives**

**SELECTIRENTE**

LA FONCIÈRE COTÉE SPÉCIALISÉE EN COMMERCES DE PROXIMITÉ

## NOS INTERVENANTS



**Jean-Marc PETER**

Directeur général de SOFIDY



**Jérôme DESCAMPS**

Président de SELECTIRENTE  
GESTION

## SOMMAIRE

### 1. LA RÉSILIENCE DES COMMERCES DE PROXIMITÉ

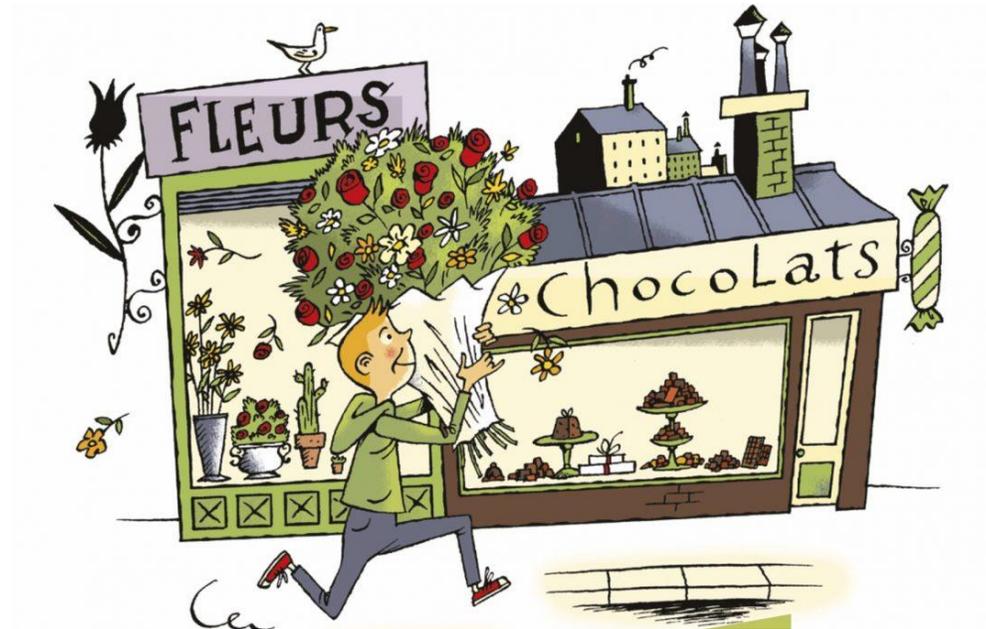
- ✓ Des indicateurs macroéconomiques encourageants
- ✓ L'adaptation du commerce face aux cycles
- ✓ Le commerce : un enjeu national

### 2. LE COMMERCE DE PROXIMITÉ, UN INVESTISSEMENT OPPORTUN

- ✓ SELECTIRENTE – Diversification et création de valeur
- ✓ Une initiative pertinente et constructive
- ✓ Quelles perspectives pour 2022 ?



# 1 – La résilience des commerces de proximité

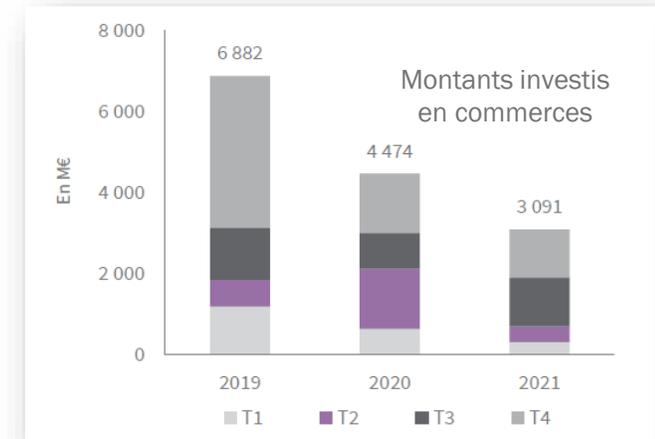


# 1. LA RÉSILIENCE DES COMMERCES DE PROXIMITÉ

## Des indicateurs macroéconomiques encourageants

### L'économie a appris à vivre avec les contraintes sanitaires

- Croissance du PIB de 7% en 2021
- Forte création d'emplois amorcée en 2021 avec un taux de chômage sous le seuil des 8% en France
- Des contraintes sanitaires qui s'allègent pour les commerces
- Rebond de l'investissement en immobilier de commerces au S2 2021 : 2,4 Mds € (montant total de 3,1 Mds€ en 2021)
- Le développement de l'omnicanal et du télétravail a accéléré la transformation des modes de consommation



- La volonté de **diversification** des investisseurs subsiste
- Poursuite de la **mutation du commerce** de proximité avec le développement d'un deuxième **moteur digital**
- **ESG** :
  - cadre européen qui se muscle avec la taxonomie et l'entrée en vigueur du reporting extra-financier
  - création d'emplois, développement local, activité participative

# 1. LA RÉSILIENCE DES COMMERCES DE PROXIMITÉ

## Des indicateurs macroéconomiques encourageants

Des indicateurs macroéconomiques qui témoignent d'une reprise conjointe de la **consommation** et de l'**investissement** en 2021



Consommation :

**+4,5%**

à fin 2021



Investissement :

**2,2Mds €**

au S2 2021,  
contre 970 M€ au S1 2021



**50%**

des Français estiment que la crise sanitaire a **renforcé ses relations** avec le commerce de proximité



**45%**

achètent davantage dans les **petits commerces** depuis le premier confinement et 58% veulent persister dans cette pratique



**84%**

des consommateurs se disent **attachés** aux boucheries, boulangeries, primeurs, poissonneries et autres boutiques

## Soutien au commerce de proximité :

Regain d'appétence pour les **circuits courts** et le consommer **local**

Le concept de la « ville du quart d'heure » : les **flux** sont au cœur de l'activité des centres-villes. Les métropoles comptent de moins en moins de voitures avec le développement des **mobilités douces** et les enseignes déploient leur **concept « city »** (IKEA, Boulanger, Décathlon, Bureau Vallée, Leroy Merlin, Castorama)

Retour des **enseignes étrangères** et prolifération de **nouvelles enseignes** répondant à la demande des **générations Y et Z** et de la **silver génération**

# 1. LA RÉSILIENCE DES COMMERCES DE PROXIMITÉ

## Des indicateurs macroéconomiques encourageants

Hausse du panier moyen des consommateurs en 2021, partout en France

Evolution des ventes en magasin en 2021 vs 2020 : des secteurs qui tirent leur épingle du jeu



Habillement

+15,3%



Equipement de la maison

+14,2%



Culture, jeux et jouets

+12,1%



Alimentation spécialisée

+9,7%



Sport

+9,7%



Chaussure

+9,5%

# 1. LA RÉSILIENCE DES COMMERCES DE PROXIMITÉ

## L'adaptation du commerce face aux cycles

Une faculté d'adaptation croissante qui pousse au développement de nouveaux modèles de consommation

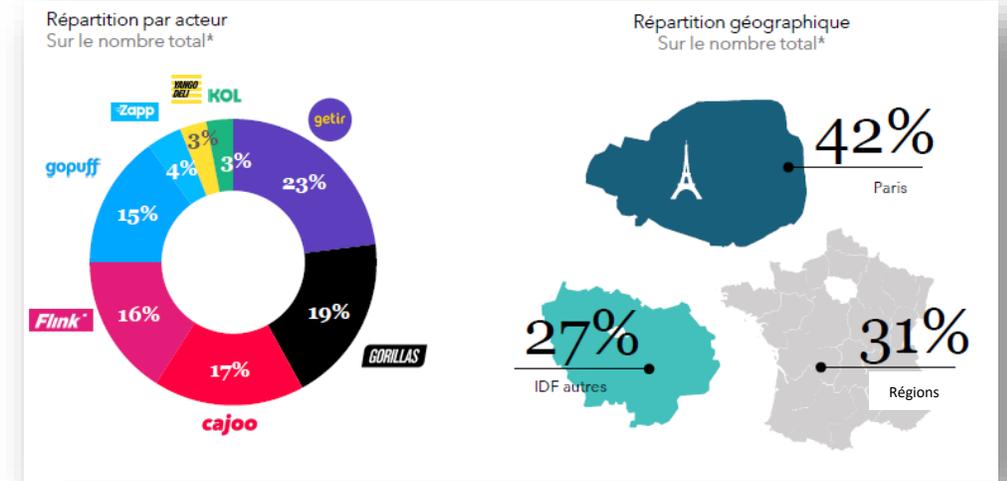
### Essor du *click&collect* et du *phygital*

Le **e-commerce** poursuit son développement, notamment avec le **quick commerce**, dernière tendance des ventes en ligne, avec une plus grande rapidité et souplesse de livraison

**Ventes en e-commerce** : **+15%** en 2021, complémentaires aux commerces de proximité qui s'adaptent aux nouvelles tendances de consommation

**Complémentarité** : le e-commerce ne va pas faire disparaître le commerce physique mais le **transformer**

## Près de 150 sites de quick commerce identifiés en France



Les enseignes issues du commerce physique ont été les principaux acteurs du développement des ventes internet depuis le début de la crise sanitaire



# 1. LA RÉSILIENCE DES COMMERCES DE PROXIMITÉ

## Le commerce : un enjeu national

Premier secteur économique en France - plus de 3,5 millions d'emplois dont plus de 2,1 millions d'emplois pour le seul commerce de détail - le commerce a connu une **accélération** de ses **mutations** depuis le début de la **pandémie**

- De **nouveaux modes de consommation**
- Nécessité d'une **transformation digitale**
- Atout clé du **dynamisme des territoires** et de l'**emploi**



Lancées le 1<sup>er</sup> décembre 2021, les **Assises du commerce** permettront la mise en place d'un **Plan Commerce 2030**

SELECTIRENTE et Sofidy ont été auditionnées à cette occasion

Initiative gouvernementale, cet événement a fait ressortir la **transition écologique** et l'**essor du e-commerce** au premier rang des préoccupations actuelles

Sources : CBRE, Cushman & Wakefield, Knight Frank, Procos, Alliance du Commerce, Ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance

## 2. Le commerce de proximité, un investissement opportun



## 2. LE COMMERCE DE PROXIMITÉ, UN INVESTISSEMENT OPPORTUN

### SELECTIRENTE – Diversification et création de valeur

Des fondamentaux solides grâce à un patrimoine résilient et granulaire

**SELECTIRENTE**

LA foncière cotée spécialisée dans l'immobilier de murs de commerces de proximité

**510 M€**

Patrimoine  
(+ 23% vs déc 2020)

**561**

Unités locatives  
(+ 114)

**95,1%**

Taux d'occupation  
financier moyen

**88,71 €**

ANR EPRA NDV /action  
(+2,5% vs déc 2020)

**3,60 €**

Dividende /action proposé  
(+10,8% vs déc 2020)

**95%**

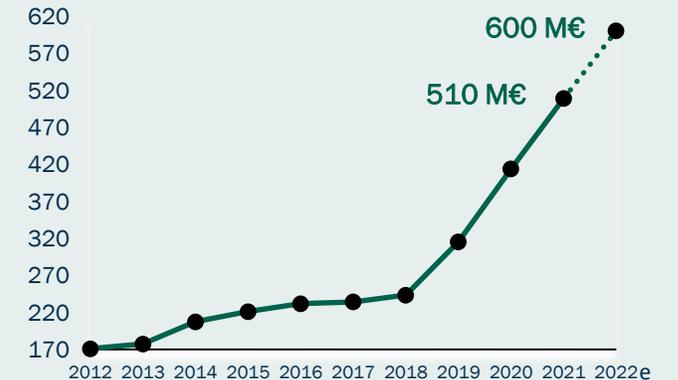
Taux de recouvrement des loyers  
(février 2022)

Source: Résultats annuels 2021 SELECTIRENTE

### Surperformance de l'action Vs son indice de référence



### Croissance du patrimoine (en valeur de marché) (en M€)



## 2. LE COMMERCE DE PROXIMITÉ, UN INVESTISSEMENT OPPORTUN

### SELECTIRENTE – Diversification et création de valeur

Quelques exemples de nos actifs emblématiques...



« Les Grands Hommes » – Bordeaux (33)

- Acquis le 24/03/2022
- 12 boutiques et un espace de coworking
- Superficie globale : **3 000 m<sup>2</sup>**
- Prix de revient : **24,1 M€**



©M6/P.Olivier

62 avenue des Ternes – Paris (17<sup>e</sup>)

- Acquis le 25/02/2021
- Surface utile : **329 m<sup>2</sup>**
- Anciennement exploité par le Groupe DUCASSE (RECH)
- Nouveau locataire : Cheffe **Stéphanie Le Quellec**



Rue du Louvre – Paris (1<sup>er</sup>)

- Acquis en 2004
- Prix d'acquisition : **1 980 K€**
- Valorisation par le renouvellement des baux commerciaux (+20% de loyers)
- Valeur estimée : **5 930 K€**

## 2. LE COMMERCE DE PROXIMITÉ, UN INVESTISSEMENT OPPORTUN

### SELECTIRENTE – Diversification et création de valeur

...et plus largement de notre portefeuille

**BUSINESS  
IMMO**

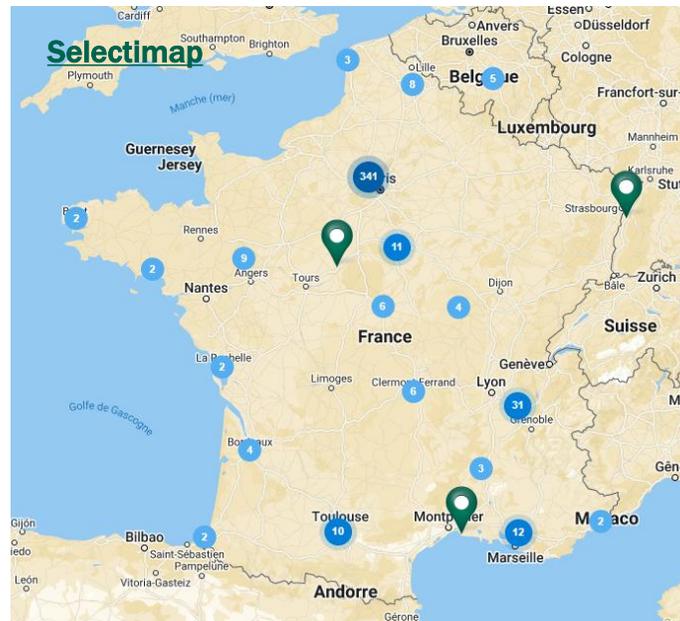
Selectirente acquiert une galerie commerciale dans le  
Triangle d'or bordelais

**LE FIGARO**

Selectirente acquiert deux nouveaux  
portefeuilles de commerces de centre-ville

**Les Echos investir**

Selectirente, la foncière des petits  
commerces



Paris 1<sup>er</sup> – rue du Louvre



Annemasse (74) – Rue du Chablais



Rouen (76) – rue du Gros Horloge



Lyon (69) – rue Terme



Paris 7e – place du Palais Bourbon



Toulouse (31) – rue de Metz



Paris 1<sup>e</sup> – rue du Jour



Neuilly-sur-Seine (92) – rue Achille Peretti

## 2. LE COMMERCE DE PROXIMITÉ, UN INVESTISSEMENT OPPORTUN

### Une initiative pertinente et constructive

Investir dans le commerce de proximité, une initiative pertinente et constructive qui participe au financement de l'économie réelle

Dimension participative : pérenniser le lien social et s'associer à l'effort collectif de **protection des commerces physiques**



Démarche concrète de **soutien aux commerçants** qui font partie de notre quotidien

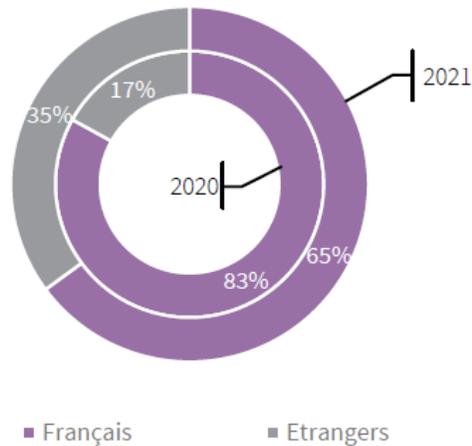


## 2. LE COMMERCE DE PROXIMITÉ, UN INVESTISSEMENT OPPORTUN

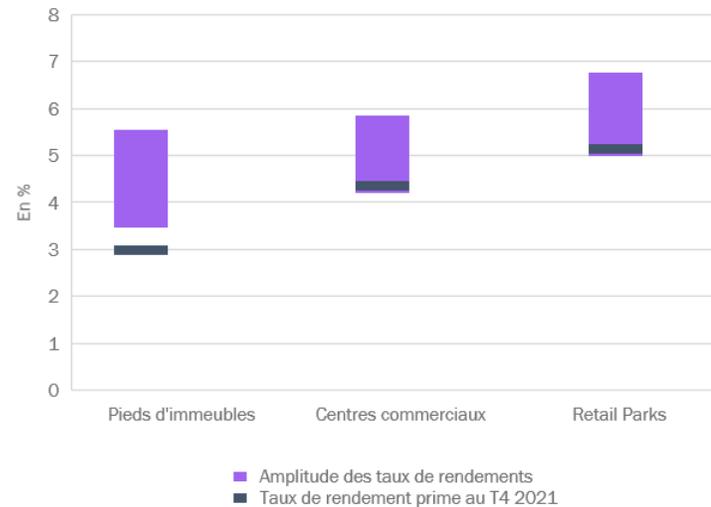
### Une initiative pertinente et constructive

Malgré l'impact de la crise sanitaire sur le commerce, les investisseurs immobiliers continuent de se positionner sur des formats tels que les **pieds d'immeuble prime**

Nationalité des investisseurs sur le marché de l'investissement en commerces français



Taux de rendement prime au T4 2021



- L'immobilier sécurisé se montre **très résilient** avec une prime de risque toujours attractive
- Le taux de rendement prime demeure très agressif pour les meilleurs actifs
- Marché immobilier séduisant aux yeux des **investisseurs étrangers**

Source : CBRE Research, CBRE Economics View, Immostat, JLL

## 2. LE COMMERCE DE PROXIMITÉ, UN INVESTISSEMENT OPPORTUN

### Quelles perspectives pour 2022 ?

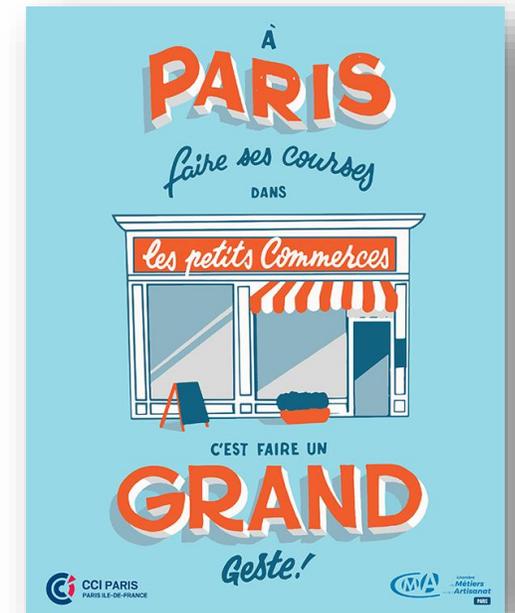
L'immobilier de commerce devrait **mieux résister** aux **aléas économiques** et financiers

Forts d'un solide pricing power dû à la **rareté de leurs emplacements**, les **actifs immobiliers situés en centre-ville** et dans les **zones à forte demande** représentent une opportunité de **diversification à privilégier** en période d'inflation et d'incertitude. L'immobilier est un rempart contre l'inflation, compte tenu notamment de l'indexation des loyers !

La demande de **commerces de proximité**, très **appréciés** des **investisseurs**, restera forte

La **modification récente de l'ILC** (Indice des loyers commerciaux) devrait **limiter la hausse des loyers des commerçants** dans les prochaines années

**Mega Trends favorables** au commerce physique : **métropolisation**, vieillissement de la population, retour de la **proximité**, besoin de nouveaux lieux d'accueil et de **convivialité**, **mobilité douce** et **diminution de l'usage de la voiture** en milieu urbain qui encouragent la réduction des longs trajets et favorisent les achats dans les commerces de proximité



## SELECTIRENTE GESTION

Gérant et associé commandité de SELECTIRENTE

### Coordonnées

#### SELECTIRENTE GESTION

303 Square des Champs Élysées - Evry Courcouronnes - 91026 Evry Cedex



**Jérôme DESCAMPS**

Président de SELECTIRENTE Gestion  
Tél. 01.69.87.19.80

[jerome.descamps@selectirente.com](mailto:jerome.descamps@selectirente.com)



**Edouard KABILA**

Directeur marketing et  
communication SOFIDY  
Tél. 01.69.87.02.00

[edouard.kabila@sofidy.com](mailto:edouard.kabila@sofidy.com)



**Aliénor KUENTZ**

Directrice Clientèle SHAN  
Tél. 06.28.81.30.83

[alienor.kuentz@shan.fr](mailto:alienor.kuentz@shan.fr)



**Guillaume DUHAMEL**

Consultant SHAN  
Tél. 06.13.81.00.92

[guillaume.duhamel@shan.fr](mailto:guillaume.duhamel@shan.fr)