

Novembre 2011

■ Edito

Commerce : les nouveaux challenges

Le commerce est un secteur en constante évolution, à la merci du moindre changement de comportement du consommateur et où la concurrence est rude. Interrogations et défis à relever ont rarement été aussi nombreux qu'en cette fin d'année 2011.

- Comment préparer votre business plan dans une conjoncture économique aussi peu prévisible ?
- Où trouver le financement de vos projets futurs ?
- Comment relever les défis d'internet et des réseaux sociaux ?
- Comment verdir vos immeubles, les rendre véritablement durables, et à quel coût ?

Dans un contexte économique mondial fragile et dans l'attente en France du traditionnel ralentissement pré-électoral, nous nous sommes penchés sur certaines de ces questions et les abordons dans ce numéro spécial commerce de Valeurs d'Experts.

Vous y trouverez notamment :

- Une synthèse du dernier chapitre de notre étude Retail 2020 « Commerce, les nouvelles règles du jeu : 5 conseils pour passer le cap » ;
- Une présentation synthétique de notre nouveau service de « benchmarking » qui permettra à nos clients de mieux situer leurs ensembles commerciaux par rapport au marché.

A la veille du MAPIC 2011 et devant des perspectives économiques mitigées, il est capital de disposer des analyses les plus justes et les plus complètes possibles sur vos actifs commerciaux. C'est cette valeur ajoutée que Jones Lang LaSalle Expertises souhaite vous apporter.



Michael Morris
Président de
Jones Lang LaSalle Expertises



Agenda

- **MAPIC** : retrouvez Jones Lang LaSalle à l'occasion du MAPIC 2011 qui se tiendra à Cannes du 16 au 18 novembre 2011. Nous aurons le plaisir de vous accueillir sur le stand 20.01. Pour plus d'information vous pouvez contacter dès maintenant Fabrice Léger au 06 17 53 03 49 ou par email fabrice.leger@eu.jll.com
- **SIMI** : nous vous donnons également rendez-vous au SIMI, au Palais des Congrès à Paris, du 30 novembre au 2 décembre 2011. Nous aurons le plaisir de vous accueillir sur notre stand A23. Vous pouvez contacter Michael Morris par email : mike.morris@eu.jll.com



Retail 2020

Commerce : les nouvelles règles du jeu

page 2

Outil de Benchmarking

L'analyse de la performance des centres commerciaux

page 2

Les chiffres clés

Principaux indicateurs économiques en France
Indicateurs Commerce

page 4
page 4

Jones Lang LaSalle Expertises

page 4

SOMMAIRE



Commerce : les nouvelles règles du jeu



Parce que les acteurs de l'industrie du commerce font aujourd'hui face à de nombreux bouleversements auxquels ils doivent rapidement s'adapter, Jones Lang LaSalle a lancé, à l'échelle européenne, l'étude Retail 2020 (en anglais). Celle-ci a permis d'identifier et d'analyser les nouvelles tendances du commerce, secteur en perpétuelle évolution et fortement tributaire du consommateur.

Le neuvième et dernier chapitre de cette étude, vous donne cinq conseils clés pour passer le cap :

1. Considérer la technologie comme une manière de voir les choses, plutôt qu'un simple outil.
2. Considérer le développement durable comme une formidable opportunité pour les investisseurs en commerce, plutôt qu'un risque.
3. Monter en compétences, créer des partenariats et se diversifier pour rester sur le marché.
4. Conquérir et fidéliser.
5. Miser sur la qualité et la praticité.

Retrouvez cette étude et le détail des cinq tendances sur le site dédié www.retail2020.com

L'analyse de la performance des centres commerciaux



Jones Lang LaSalle Expertises compte depuis longtemps les centres commerciaux parmi les types d'actifs qu'elle expertise. Sa position sur ce segment n'a cessé de progresser ces dernières années. Les plus grands intervenants du marché nous ont accordé leur confiance, parmi lesquels Corio, ING, Ivanhoe Cambridge, Klépierre ou encore Unibail.

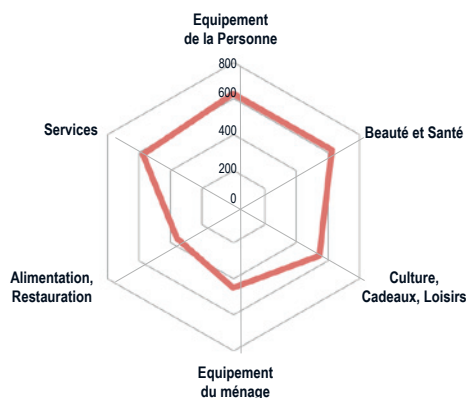
Au sein de notre équipe, les experts spécialisés en commerce mettent un point d'honneur à constamment approfondir leurs connaissances et à développer leurs compétences dans l'évaluation des

centres commerciaux. Pour ce faire, il a nous a paru nécessaire d'appuyer notre expertise sur un système d'information riche et solide.

La performance d'un centre commercial est déterminée par plusieurs paramètres parmi lesquels sa taille, la qualité de sa zone de chalandise, la puissance de ses enseignes « locomotives » ou la diversité de ses enseignes. Ces facteurs définissent le niveau locatif, la pérennité des loyers et les éventuels gisements locatifs qui permettent de traduire l'attractivité du centre auprès des investisseurs.

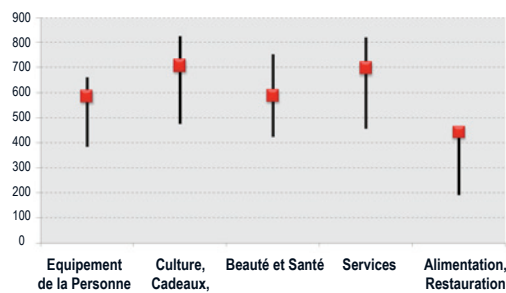
Deux exemples de livrables (positionnement d'un centre commercial par rapport à un échantillon)

Loyers € / m² / an par type d'activité
Surfaces de 200 à 400 m²



Source : Jones Lang LaSalle Expertises

Loyers € / m² / an par type d'activité (hors GSS)



Source : Jones Lang LaSalle Expertises

Depuis plusieurs années maintenant, Jones Lang LaSalle Expertises maintient une puissante base de données regroupant les informations jugées fondamentales pour l'analyse de la performance des centres commerciaux. Cet outil repose principalement sur l'intégration de plus de 200 états locatifs concernant près de 90 centres commerciaux. Il nous permet entre autre d'agrèger des données sur des niveaux de loyers moyens ou chiffres d'affaires moyens par typologie de centre commercial au sens du CNCC (Super régionaux, Régionaux, etc.), par activité des enseignes, par taille des unités locatives et bien d'autres critères encore.

Ce logiciel de « benchmarking » est utilisé au quotidien dans nos missions d'expertises et de conseil. Il permet notamment de :

- vérifier la performance d'un centre commercial par rapport à d'autres de taille comparable,
- fixer des valeurs locatives de marché pour des projets en phase de commercialisation,

- déterminer la valeur locative d'un lot vacant en référence à un échantillon de lots similaires dans d'autres centres,
- évaluer le niveau de chiffres d'affaires d'une enseigne dans un centre déterminé par rapports à ses autres implantations, etc.

Grâce à cet outil, ce sont des compétences de conseil plus larges que Jones Lang LaSalle Expertises peut aujourd'hui mettre à votre service. En effet, nous vous proposons désormais un service de « benchmarking » pour vous aider à positionner votre centre, projet ou boutique dans un contexte plus large de marché. Nous pouvons intervenir dans le cadre d'une réflexion ponctuelle ou vous proposer un suivi régulier par rapport à un panel représentatif de centres.

Enfin, soucieux du respect des règles de confidentialité les plus strictes et afin de rassurer nos clients propriétaires de centres, nous veillons à ce qu'aucune donnée isolée issue de la base ne soit communiquée à un tiers. Ainsi, les données agrégées produites à partir d'un échantillon de centres ne permettent jamais d'identifier précisément un centre ou une enseigne.



Principaux indicateurs économiques en France

Prévision croissance PIB * <small>Source : INSEE</small>	↓	1,7 % / 1 % prévu pour 2012
Consommation des ménages* <small>Source : INSEE - Consensus Forecast</small>	↓	0,7 % / Baisse de 0,5 % en septembre

* Prévisions 2011



Indicateurs Commerce

Indice de fréquentation des centres commerciaux <small>Source : CNCC, à commerces constants</small>	↓	- 4,7 % en septembre 2011 - 1,8 % sur les 9 premiers mois de l'année
Panel Procos : chiffre d'affaires des commerces spécialisés <small>Source : Procos</small>	↓	- 4,8 % en septembre 2011 (- 0,2 % sur les 9 premiers mois de l'année) Sur 9 mois, l'activité a baissé de 0,4 % en périphérie (GMS et centres commerciaux) et augmenté de 0,2 % en centre-ville (pieds d'immeuble et centre commerciaux)
ILC et ICC <small>Source : INSEE</small>	↑	ILC : 104,44 points pour le 2T 2010 (+ 2,56 % par rapport au 2T 2009) ICC : 1593 points pour le 2T 2010 (+ 5,01 % par rapport au 2T 2009)
Investissement en immobilier de commerces <small>Source : Jones Lang LaSalle</small>	↓	1,4 milliard d'euros à fin septembre 2011 (- 11 % par rapport à la même période l'année dernière qui était une année record)
Taux de rendement Prime <small>Source : Jones Lang LaSalle</small>	↓	Centres commerciaux : 4,75 % - 5,25 % à fin septembre 2011 Pieds d'immeubles : 4,50 % - 5,00 % Retail parks : 6,00 % - 6,50 %

Retrouvez notre dernière étude spécial MAPIC sur le marché des Commerces, en cliquant ici ou en vous rendant sur notre site www.joneslanglasalle.fr dans la partie Etudes & Recherche.



Références Commerce France en 2010

Nombre d'actifs commerciaux	1,688
Dont centres commerciaux	166
Valeurs expertisées des actifs commerciaux	17,22 milliards d'€

Contacts :

Jones Lang LaSalle
Expertises
40-42, rue la Boétie
75008 Paris
www.joneslanglasalle.fr

MICHAEL MORRIS
Président
Tél. : 01 40 55 15 96
Portable : 06 74 95 57 75
mike.morris@eu.jll.com

FABRICE LÉGER
Directeur France
Tél. : 01 40 55 15 52
Portable : 06 17 53 03 49
fabrice.leger@eu.jll.com