



LE (E) BILLET

d'Andrès & Léonard

#3 - POURQUOI NOUS AIMONS LE COMMERCE DE PERIPHERIE

En 2022, le marché de l'investissement immobilier tertiaire en France aura été marqué par un retour en force du commerce. Un segment tire en particulier son épingle du jeu : le commerce de périphérie.

Ce segment constitue un de nos terrains de jeux favoris, puisqu'il présente actuellement selon nous le meilleur profil risque-rendement de notre univers d'investissement. Il représente ainsi à ce jour environ 45% de notre patrimoine. Si les grands *retail parks* sont inaccessibles pour nous compte tenu de leur taille, nous regardons avec intérêt les petits ensembles indépendants de quelques cellules commerciales, ainsi que les unités individuelles.

Notre appétence pour le commerce de périphérie s'explique par plusieurs facteurs structurels :

- présence d'enseignes peu ou pas trouvables en centre-ville du fait d'un besoin de surface minimum non disponible en centre-ville ;
- sur-représentation d'enseignes performantes y compris dans un contexte inflationniste et dans une tendance générale de pénétration croissante du e-commerce ;
- stationnement et accès aisés, facilitant par ailleurs les flux logistiques pour les livraisons, et le *click and collect* ;
- loyers plus abordables que dans les centre-villes avec comme conséquence des taux d'effort raisonnables ;
- effet rareté compte tenu de la faiblesse des nouvelles autorisations administratives ;
- charges et capex maîtrisés ;
- réversibilité aisée compte tenu de la simplicité de l'objet immobilier (« boîte commerciale »).

Au sein même du commerce de périphérie, nous privilégions les thématiques qui nous semblent les plus résilientes (discount alimentaire et non alimentaire, commerces « essentiels », bricolage, entretien automobile, optique, *fast food* etc). Toutefois, en cas de très forte conviction sur un emplacement, nous pourrions intégrer des sous-jacents sur lesquels nous avons moins de conviction (textile par exemple), si cela est correctement reflété dans le prix d'acquisition (décote), car nous estimons que nous pourrions relouer rapidement en cas de départ et donc générer de la surperformance grâce à la décote à l'entrée.

Notons enfin que dans l'immobilier commercial en général, il n'est pas rare que les preneurs, en cas de velléité de départ, cherchent à valoriser leur fonds de commerce, leur droit au bail, ou les aménagements qu'ils ont financés. Ils cherchent donc souvent leur propre successeur ce qui limite le risque de vacance pour le bailleur.

Qu'en est-il des autres segments du commerce ?

Nous ne nous intéressons pas aux galeries commerciales (trop de contraintes ; trop de charges). En ce qui concerne les pieds d'immeuble (commerces de centre-ville), nous restons globalement positifs sur la thématique de la proximité (alimentaire, services à la personne, crèches, *street food* etc). Toutefois, les centre-villes des grandes-villes demeurent le plus souvent hors de nos objectifs de rendement, et nous regardons les villes moyennes avec beaucoup de sélectivité en fonction de l'attractivité du territoire, la dynamique démographique, les valeurs locatives, les enseignes etc.

A propos d'Epsilon Capital

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP202165 du 01/09/2021. SAS au capital de 500 000 €uros, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 899 955 686. Siège social : 10 rue des Trois-Conils, 33000 Bordeaux | Tél : 05 64 31 24 80 | Email : contact@epsiloncap.fr



CONTACT

EPSILON CAPITAL

10 rue des Trois-Conils

33000 Bordeaux

contact@epsiloncap.fr

05 64 31 24 80



[epsiloncap.fr](mailto:contact@epsiloncap.fr)



[Linkedin.com/company/epsiloncapital](https://www.linkedin.com/company/epsiloncapital)



[facebook.com/epsiloncapital360](https://www.facebook.com/epsiloncapital360)



[instagram.com/epsilon.capital](https://www.instagram.com/epsilon.capital)

Ce document est communiqué à titre informatif seulement et ne constitue pas de la part d'Epsilon Capital une offre d'achat ou de vente de produit d'investissement ou de service d'investissement et ne doit pas être considéré comme un conseil en investissement. Les analyses et les opinions mentionnées dans le présent document sont subjectives et représentent le point de vue de l'auteur. Elles sont susceptibles de changer à tout moment. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Investir en SCPI est un investissement long terme qui comporte plusieurs risques dont le risque de perte en capital et de liquidité. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent du marché immobilier. Ceci est une communication publicitaire. Renseignez-vous avant d'investir sur epsiloncapital.fr. Ceci est une communication publicitaire. .

