

COMMUNIQUE DE PRESSE

Cannes, 10 mars 2015 | Page 1/3

Localisation, localisation, les touristes et leurs destinations: Le succès des investissements dans l'immobilier commercial des villes européennes est lié à des facteurs intangibles – une étude de Redevco

- **Le modèle de l'étude Redevco sur l'attractivité des villes démontre que la variation des loyers et rendements commerciaux est fortement tributaire de "facteurs intangibles"**
 - **La créativité des communautés et les attractions touristiques sont des éléments essentiels de réussite**
 - **L'étude présente le classement d'environ 800 villes situées dans 1 450 régions de 25 pays**
-

Les différences entre les loyers et rendements locatifs de propriétés commerciales de centaines de villes européennes proviennent dans une large mesure de "facteurs intangibles" indique une étude réalisée par Redevco, le spécialiste de l'immobilier commercial. Le modèle analytique de l'attractivité des villes de l'investisseur immobilier démontre que, outre les principaux moteurs du marché tels que les données économiques et démographiques, des facteurs intangibles, englobant des éléments comme la présence de professionnels créatifs et artistiques dans une ville, ou le nombre d'attractions touristiques, revêtent une importance croissante dans l'évaluation de l'attractivité d'un centre urbain pour des investissements dans l'immobilier commercial.

Marrit Laning, Responsable de Recherche & Stratégie chez Redevco explique : "Les risques liés à la localisation dominent maintenant l'ordre du jour, l'e-commerce ayant transformé le paysage commercial européen à une vitesse vertigineuse. Dans ce contexte incertain, les détaillants et investisseurs immobiliers ont besoin d'un outil de navigation comme le modèle d'attractivité des villes conçu par Redevco afin de pouvoir identifier les futurs gagnants et perdants en mesurant des facteurs intangibles, qui deviennent de plus en plus importants, en parallèle avec des indicateurs de performance plus classiques."

L'équipe Recherche & Stratégie de chez Redevco s'est appuyé sur un vaste éventail de sources pour analyser et classer près de 800 grands quartiers commerçants de villes européennes situées dans 1 450 régions de 25 pays. Le modèle d'attractivité des villes se compose de 19 indicateurs différents, regroupés en quatre catégories principales: qualité de la ville, population, économie et marché de l'immobilier commercial. Ceux-ci sont pondérés dans le but d'obtenir le classement d'une ville. Cette pondération est ensuite enrichie par les connaissances locales des sept équipes de pays chez Redevco qui permettent le regroupement de localisations en cinq "Paniers qualité" nuancés entre 'Excellent' et 'Médiocre', pour identifier tout un univers propice aux investissements formé par environ 200 villes européennes.

Une analyse statistique approfondie démontre qu'hormis une base de population et une économie solides, des facteurs intangibles s'avèrent être d'une importance considérable pour expliquer la différence entre les loyers et rendements locatifs de propriétés commerciales de ces villes. Une autre constatation intéressante de cette étude était que l'évolution des valeurs locatives et la

COMMUNIQUE DE PRESSE

Cannes, 10 mars 2015 | Page 2/3

compression des rendements sont les plus fortes au fil du temps dans les villes qui possèdent un plus grand nombre de points d'intérêt historique. Bien qu'il y ait un lien clair et évident entre la superficie d'une agglomération et le nombre d'attractions historiques qui sont susceptibles de s'y trouver, ce rapport se maintient aussi pour des villes plus petites possédant un nombre disproportionnellement élevé de points d'intérêt qui attirent un plus grand nombre d'acheteurs.

Le modèle d'attractivité des villes permet à Redevco d'utiliser des mesures traditionnelles pour estimer quels seront les niveaux de loyers commerciaux d'une ville et d'associer ensuite les variantes de ces estimations à des variables de facteurs intangibles. Par exemple, les principales rues commerçantes de Cannes, dans le sud de la France, imposent des loyers commerciaux annuels moyens supérieurs à 5 000 € par mètre carré, soit plus du double du loyer commercial moyen de 2 297 € par mètre carré estimé par des indicateurs traditionnels tels que le nombre d'habitants et les valeurs locatives dans des marchés européens comparables. La raison de cet écart réside dans l'attrait de la ville auprès de gens très fortunés et de rencontres et congrès internationaux tels que le Festival de Cannes et le salon international des professionnels de l'immobilier (MIPIM).

Berlin, par exemple, a affiché, ces dernières années, une très forte croissance des indicateurs d'attractivité de la ville, malgré une base économique relativement plus faible que celle de certaines autres villes allemandes placées assez haut dans le classement. Ceci s'explique par l'excellente qualité du cadre de vie de la ville, sa population jeune et l'augmentation rapide du prix des logements. Des entreprises du secteur des médias en particulier, ont afflué dans la capitale allemande, démontrant ainsi la forte influence que des pôles de professionnels créatifs et artistiques peuvent avoir sur le dynamisme et la vie culturelle d'un endroit.

Les villes allemandes occupent sept des vingt premières places (ou "Top 20") du classement des espaces européens

Parmi les 200 villes propices aux investissements du classement de l'attractivité des villes réalisé par Redevco, les 20 premières villes ont enregistré une importante croissance des loyers commerciaux et une compression des rendements au cours des deux dernières années. Londres et Paris occupent les deux premières places, ce qui reflète leur statut de destination commerciale au niveau mondial, imposant ainsi des prix et loyers les plus élevés d'Europe. Les villes allemandes occupent sept des 20 premières places, étant donné que le "poids de l'argent" des investisseurs qui ciblent ce marché a entraîné de très bonnes performances dans l'immobilier commercial.

1 Londres	11 Düsseldorf
2 Paris	12 Frankfurt
3 Munich	13 Stockholm
4 Hamburg	14 Rome
5 Vienne	15 Stuttgart
6 Berlin	16 Copenhague
7 Cologne	17 Barcelone
8 Madrid	18 Prague
9 Amsterdam	19 Zürich
10 Milan	20 Lyon

Liste établie par Redevco des 20 premières villes européennes les plus attractives dans le domaine des investissements dans l'immobilier de détail

FIN

COMMUNIQUE DE PRESSE

Cannes, 10 mars 2015 | Page 3/3

A PROPOS DE REDEVCO :

Redevco est un gestionnaire d'investissements immobiliers européen indépendant qui se spécialise dans l'immobilier de détail. Les 450 biens que gère la société sont situés dans les zones commerciales les plus importantes d'Autriche, Belgique, France, Allemagne, Hongrie, Luxembourg, Pays-Bas, Portugal, Espagne, Suisse et du Royaume-Uni. Redevco collabore en partenariat avec plus de 1 000 détaillants.

Pour tout renseignement complémentaire, veuillez contacter :

Priscilla Tomaso
Le Responsable des RP et de la Communication d'entreprise
Redevco B.V.
Wibautstraat 224
1097 DN Amsterdam, Pays-Bas
Tél. : +31 20 599 6262
Fax : +31 20 599 6263
E-mail : priscilla.tomaso@redevco.com
Site internet : www.redevco.com