

# PATRIMOINE & COMMERCE

*Créée en 2009, Patrimoine & Commerce est une SIIC spécialisée en retail parks. Son développement en accéléré lui a permis d'atteindre, en 2013, une soixantaine d'actifs estimés à 500 M€. La foncière vise un portefeuille d'un milliard d'euros en 2016. Eric Duval, fondateur et gérant, revient sur la stratégie de la société.*

## Foncière des retail parks low cost



**M<sup>2</sup> Le développement de Patrimoine & Commerce est passé par la reprise de Sepric. Que dire de cette opération ?**

**Eric Duval :** Nous nous sommes lancés en 2009 avec un patrimoine de 165 M€ et avons saisi, en 2012, l'opportunité du rachat de Sepric. Cette opération a permis une montée en puissance de nos actifs estimés aujourd'hui à 500 M€. Sepric avait un patrimoine largement implanté dans l'Est de la France, donc très complémentaire du nôtre. Ce deal nous a permis d'accéder à une taille significative tout en maintenant un ratio d'endettement légèrement inférieur à 50 %. Philippe Vergely et Bernard Robbe, fondateurs de Sepric sont désormais membres de notre conseil de surveillance présidé par Jean-Claude Bossez.



ERIC DUVAL

**M<sup>2</sup> Le patrimoine se fabrique-t-il exclusivement en interne ?**

**E. Duval :** Absolument pas ! Si nous réalisons par nos outils une partie de nos produits, nous sommes aussi acquéreurs de parcs existants auprès d'investisseurs, de distributeurs ou de promoteurs. Nous souhaitons d'ailleurs multiplier nos sources d'approvisionnement. De même, la prospection des enseignes s'effectue en interne mais elle est aussi exercée par des agents extérieurs. Dans le montage d'opérations, nous pratiquons également le partenariat. Ainsi, à Cherbourg, Patrimoine & Commerce s'est associée avec la Caisse des Dépôts et Carrefour Property lors de la réalisation des 30 000 m<sup>2</sup> du centre commercial Les Eléis livré en juin 2013.

**M<sup>2</sup> Quelle est la répartition galeries commerciales / retail parks dans votre patrimoine ?**

**E. Duval :** Elle est volontairement en faveur du retail park à hauteur de 75 %. Quelques bâtiments d'immobilier d'entreprise sont dans un processus d'arbitrage. Un plan de cession d'actifs commerciaux arrivés à maturité de l'ordre de 30 M€ sera réalisé entre 2013 et 2015. Nous avons en cours de montage une dizaine d'opérations de 5 000 à 30 000 m<sup>2</sup> représentant un investissement d'environ 100 M€. Les livraisons sont étalées sur les années 2013 à 2015. Parmi les retail parks livrés en 2013 : 20 370 m<sup>2</sup> à Puymaret, 5 850 m<sup>2</sup> à Pontarlier... Chaque parc d'activités commerciales, implanté dans une solide zone de chalandise bien définie, est aisément accessible et bénéficie d'une bonne visibilité.

**M<sup>2</sup> Les retail parks ne souffrent-ils pas d'une baisse de la consommation des ménages ?**

**E. Duval :** Nos parcs sont positionnés en low cost. Les prix de construction sont très étudiés. Les bâtiments, dans une démarche de développement durable, sont particulièrement économes et se caractérisent par une absence de parties communes climatisées et d'escalators ou d'ascenseurs. Les parkings sont en plein air. Les enseignes adhèrent à notre modèle dont elles reconnaissent une maîtrise des coûts tout-à-fait en phase avec leur politique. Ce concept permet, au final, la vente d'articles au juste prix d'où une fréquentation très satisfaisante de nos sites. Le loyer moyen est de l'ordre de 120 €/m<sup>2</sup> alors

qu'il se situe à plus de 300 €/m<sup>2</sup> dans les galeries marchandes en agglomération. Ces données expliquent notre taux d'occupation de 98,2 % et un turnover extrêmement faible de 1,1 %.

Notre parc de 305 000 m<sup>2</sup> représente environ 400 baux qui ont généré, au premier semestre 2013, un cash flow de 15,5 M€, le taux de capitalisation est de 7,6 %. Le parcours boursier de Patrimoine & Commerce a bénéficié, depuis janvier 2013, d'une progression de 30 %, soit l'une des meilleures performances des foncières cotées de la place de Paris.

**M<sup>2</sup> Comment évoluent vos parcs ?**

**E. Duval :** Nous "verdissons" les bâtiments les plus anciens et veillons à une offre organisée et attrayante à l'entrée des agglomérations. Une telle démarche est très bien perçue par les collectivités qui souffrent encore de la mauvaise image des "boîtes à chaussures". L'importance accordée aux espaces verts, sur nos différents sites, contribue aussi au plaisir de la fréquentation des lieux. De nouvelles enseignes élargissent l'éventail de l'offre commerciale. Elles participent notamment à l'animation et apportent des services du type crèche ou drive... Notre politique est d'étendre notre modèle de retail parks à toute la France en nous appuyant sur un large réseau d'apporteurs d'affaires. Nous visons un patrimoine d'un milliard d'€ en 2016. ■

Patrimoine & Commerce

7/9 rue Nationale  
92100 Boulogne-Billancourt

Tél. 01 46 99 47 79 - Fax. 01 46 99 47 80  
contact@patrimoine-commerce.com  
www.patrimoine-commerce.com