



Confinement, bailleurs & enseignes

Notre vision | Nos propositions de services

DRACO PARTNERS
Retail & Property Solutions

Fait à Paris, le 07/04/2020

Notre vision de la situation :

La **crise** sanitaire actuelle résultant de la pandémie COVID-19 est **absolument exceptionnelle** et son impact sur les acteurs de la consommation sera **sans précédents**.

En effet, les crises de ces dernières années (2008, 2011), certes majeures, étaient avant tout « financières », sans engendrer de **restriction drastiques en matière de consommation** (absence de fermeture des lieux de distribution).

Les fermetures d'établissement hors commerces essentiels décrétées mi-Mars par le gouvernement ont d'ores et déjà **profondément affecté les enseignes de distribution**, ce quand bien même certaines activités se poursuivent en e-commerce et/ou livraison.

Dans ce contexte inédit, **nombre d'enseignes** déjà fragilisées par les événements sociaux récents (gilets jaunes, grève de transports, ...) **ne se relèveront pas indemnes** de cet épisode une nouvelle fois très consommateur de trésorerie.

La durée de cette nouvelle crise ne peut à ce jour être circonscrite dans le temps et les conséquences de la pandémie sur le commerce seront très profondes.

Notre vision sur les futurs rapports bailleurs/enseignes :

Compte-tenu des impacts et répercussions prévisibles de la période de confinement et de ses suites sur l'activité des enseignes, nous considérons que le flux d'interactions avec ces dernières devrait connaître un accroissement conséquent ces prochains mois :

1. De nombreuses enseignes chercheront des **solutions afin d'amortir les impacts** de la crise sanitaire sur leurs bilan et comptes de résultats, en recourant vraisemblablement aux demandes suivantes :
 - demande de report ou annulation de loyer
 - renégociations de loyers faciaux ou demande d'accompagnements,
 - résiliation amiable de baux,
 - cession de baux de leurs emplacements non stratégique assortie, les cas échéant, demande de déspecialisation amiable.
2. Certaines enseignes déjà fragilisées ne supporteront pas ce choc de consommation et se placeront sous le coup de **procédures collectives** pouvant potentiellement aboutir à des **liquidations judiciaires** et donc engendrer la **résiliation de baux**,
3. Par ailleurs, les **enseignes** aux bilans et comptes d'exploitations **solides** devraient à court terme **maintenir leur positions** immobilières et tenter de profiter **d'opportunités** pour **développer** leurs réseaux à moindre coût, ces dernières pourraient cependant chercher à renégocier leur loyer en **contrepartie de nouveaux engagements fermes**.
4. Selon-nous, **très peu d'enseignes resteront statiques** durant et dans les mois qui suivront la sortie de cette crise sanitaire

2

Nos solutions

Draco Partners, fort de son expérience cumulée depuis près de 20 ans sur le marché parisien des commerces souhaite vous accompagner en vous proposant des missions d'assistances à l'asset management/gestion immobilière et d'aides à la décision.

Le but de **notre intervention serait de vous apporter un complément de ressources externalisé, ce qui vous permettrait de pouvoir réagir efficacement aux différents cas de figure auxquels vous serez amenés à faire face.**

A titre d'exemple, nous pourrions vous accompagner dans le cadre de missions de nature suivantes :

- Audit de risque ligne par ligne d'un patrimoine commerce en émettant un avis analytique sur les locataires avis sur le concept dans son environnement concurrentiel, point de vue sur la politique/stratégie immobilière à court et moyen-terme de l'enseigne, actions de veille à mener),
- Préconisations stratégiques dans vos discussions et négociations avec vos locataires enseignes afin de sécuriser vos engagements et revenus locatifs,
- Etude de réversion locative potentielle ligne par ligne du patrimoine commerce afin de mettre en évidence d'éventuelles opportunités locatives,
- Préconisations d'éventuels arbitrages à mener au sein d'un patrimoine commerce,
- etc...

Notre équipe retail location & conseil sera mobilisée ces prochains mois afin de vous accompagner dans toute nature de décisions stratégiques qui seront à prendre.

Nous saurons nous adapter a vos besoins pour bâtir des **interventions sur mesure.**

Nous pourrions également travailler en collaboration avec d'autres professionnels de l'immobilier dans le but de constituer des équipes de travail pluridisciplinaires dédiées à des sujets spécifiques : experts judiciaires, avocats, etc...

Afin d'éviter toute situation de conflit d'intérêt, ces services ne seront délivrés qu'aux bailleurs.

Nicolas Olivaux, MRICS



Managing partner

30 ans d'exp. en immobilier commercial

EBS Paris, Chartered surveyor

nicolas.olivaux@dracopartners.com



Clément Vizerie, MRICS



Associate

8 ans d'exp. en immobilier commercial

ICH Paris, Chartered surveyor

clement.vizerie@dracopartners.com



Arnaud Duthoit



Consultant sénior

5 ans d'exp. en immobilier commercial

ESPI Paris

arnaud.duthoit@dracopartners.com

Lorraine Olivaux



Chargée d'études & marketing

lorraine.olivaux@dracopartners.com

Draco Partners

5 rue du Général Clergerie, 75116 Paris

Standard : +33 (0) 1 44 34 21 21

www.dracopartners.com

draco@dracopartners.com

