

r
RETAIL

Focus Marché Investissement Retail S1
2023

FRANCE



juillet 23

POUR ACCOMPAGNER LE COMMERCE DE DEMAIN

Le marché de l'investissement S1 2023

Indicateurs économiques



+0,2%

Progression du PIB au T1 2023 (avril 2023)

Prévision d'une progression identique au T2 2023



+4,5%

Évolution du **taux d'inflation** sur 1 an – glissement annuel juin 2023



+1,3%

Evolution du nombre de créations d'entreprises (juin 2022 – mai 2023)

%

OAT 10 ans

L'OAT a fortement augmenté en 2022 et poursuit sa croissance en 2023 en raison du contexte économique et géopolitique



7,1%

Taux de chômage en France au T1 2023 (-0,1 pts vs T4 2022)



85

Confiance des ménages, indicateur paru fin juin 2023
Indice qui s'améliore mais qui reste en-dessous de la moyenne de longue date de 100 constatée entre 1987 et fin 2022



Source : Insee

Le marché de l'investissement S1 2023

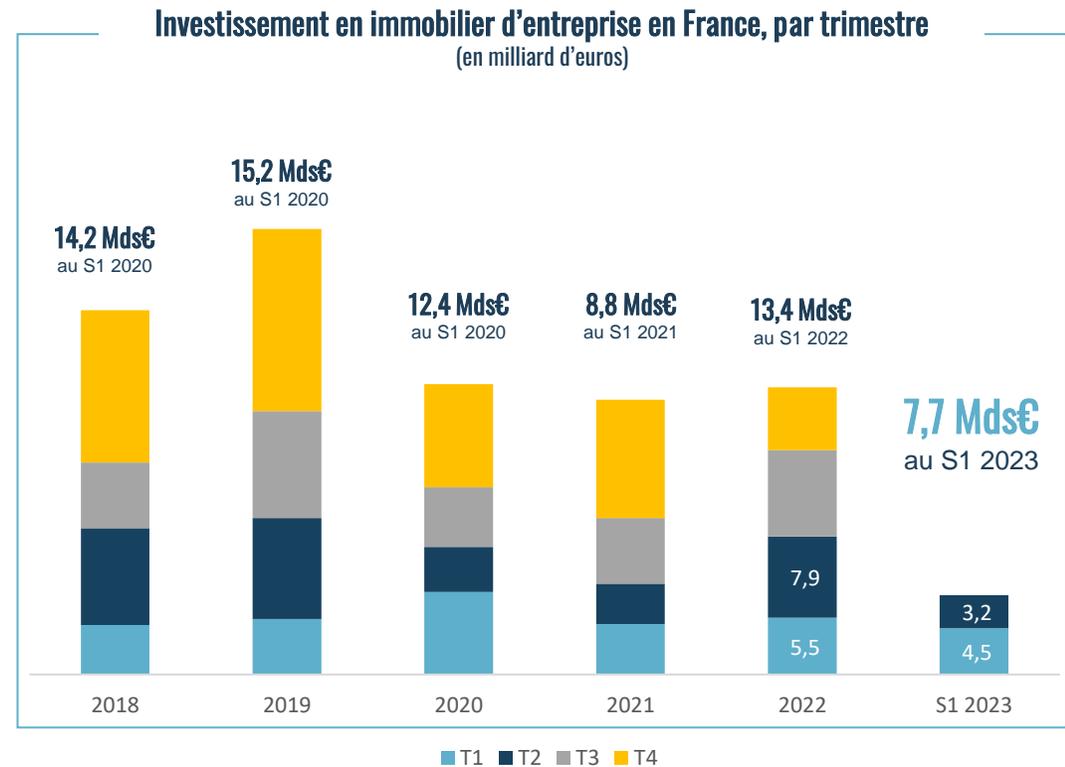
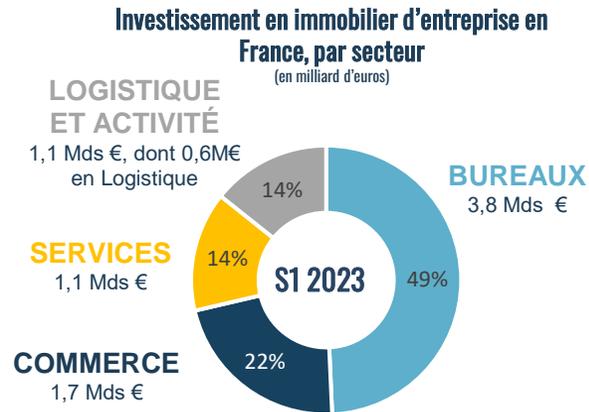
Indicateurs commerce



Source : Insee, Banque de France, Procos

Le marché de l'investissement S1 2023

Immobilier d'entreprise



Le marché est toujours durement affecté par le contexte macro-économique et financier. Les volumes investis ont **fortement diminué** pour la plupart des classes d'actifs. Les sommes engagées n'avaient pas été aussi faibles depuis 2010.



L'immobilier de bureaux concentre **une large part des montants investis** avec 3,8 milliards d'euros engagés depuis le début d'année. Cette classe d'actif concentre 49% des montants investis ce trimestre.



1,1 milliard d'euros ont été investis en locaux d'activités et logistique contre 3,2 milliards d'euros au S1 2022 (-65%). **Ce volume est également en deçà de la moyenne observée de 2 milliards d'euros investis chaque année au premier semestre depuis 10 ans.**



Le marché de l'immobilier de commerce, **après un remarquable 1^{er} trimestre, connaît de moindres performances : 400 millions d'euros ont été investis** au 2^{ème} trimestre 2023. Ce montant porte le volume engagé pour cette classe d'actif à 1,7 milliard d'euros depuis début 2023, soit -40 % en comparaison avec le S1 2022 et -16% par rapport à la moyenne décennale.

Le marché de l'investissement S1 2023

Immobilier d'entreprise

La forte augmentation de l'OAT 10 ans, (2,93% au 30 juin) **comprime fortement la prime de risque** des différentes classes d'actifs. Ce phénomène engendre la décompression généralisée des taux de rendement « prime ».

Evolution des taux de rendement « prime » depuis 2021

3,50%

Bureaux T2 2023
+80 bps

3,75%

Commerce T2 2023
+55 bps

4,50%

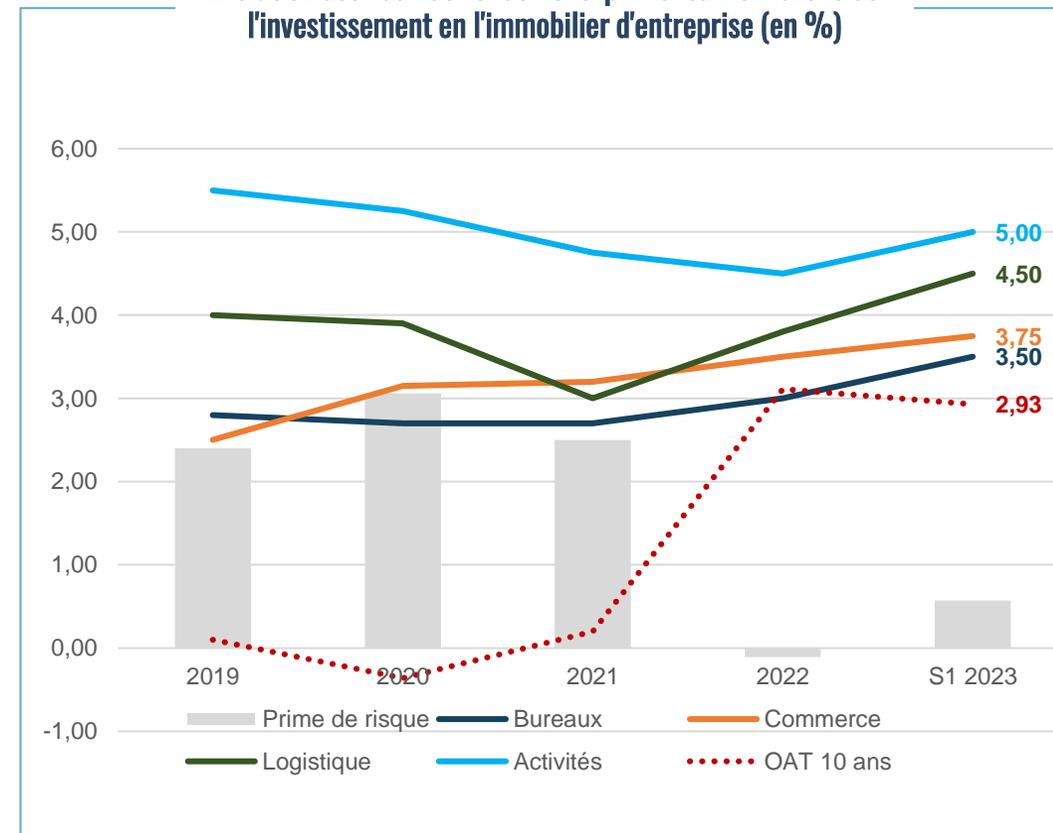
Logistique T2 2023
+150 bps

5,00%

Activités T2 2023
+25 bps

Dans le contexte économique actuel il est **délicat de réaliser des projections**. Mais la stabilisation des taux directeurs permettrait une reprise du marché de l'investissement et la stabilisation des taux de rendement.

Evolution des Taux de rendement "prime" sur le marché de l'investissement en l'immobilier d'entreprise (en %)



Le marché de l'investissement S1 2023

Focus Commerce

2^{ème} classe d'actif
avec le plus grand volume investi en immobilier d'entreprise (26%)

1,7 Mds €
soit -40%
Par rapport au S1 2022



64%

Des volumes investis concernent les transactions > 100M€ (5 transactions)



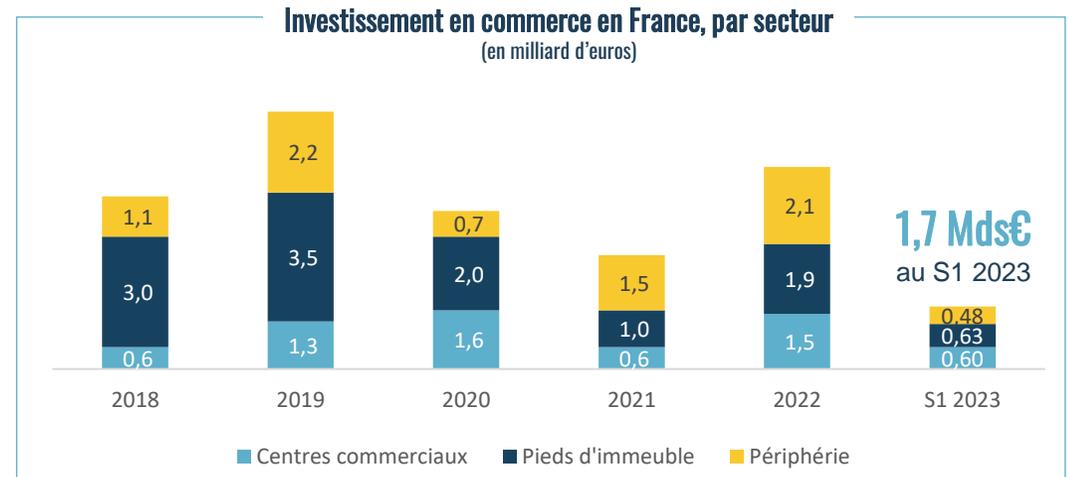
76%

Des volumes investis dans le commerce concernent l'IDF



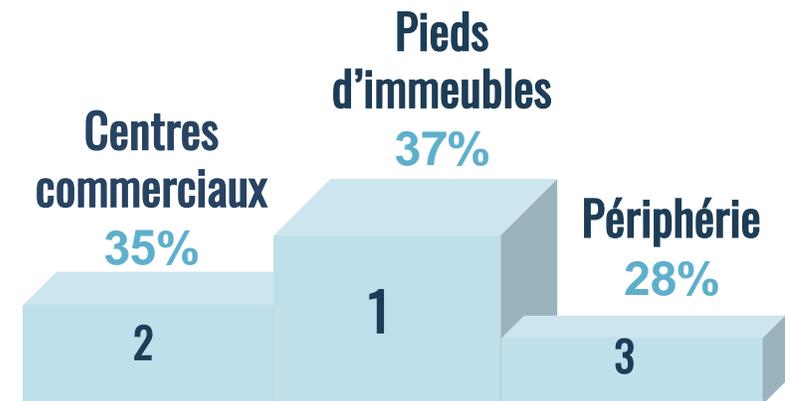
1%

Des volumes investis concernent les ventes en portefeuille (Vs. 5% au S1 2022)



- **Les investissements en commerce ont majoritairement été réalisés sur le marché francilien** (76% des volumes investis) avec quelques signatures majeures comme l'acquisition du centre commercial « Passy Plaza » à Paris 16^{ème} par AEW.
- **Les centres commerciaux deviennent la deuxième classe d'actif commerce la plus plébiscitée en ce premier semestre** devant les actifs de périphérie avec 35% des volumes investis. Cela s'est notamment accentué par la cession d'« Italie 2 » au T1 2023 et de « Passy Plaza » au T2. Par ailleurs, pour le T3, leur part devrait rester élevée car plusieurs transactions sont en cours de finalisation.
- **Les investisseurs sont toujours très friands des actifs de périphérie mais la rareté de l'offre impacte la croissance des volumes investis.** Nous pouvons citer la vente d'un portefeuille de 17 magasins B&M acquis par IREIT GLOBAL ou la cession d'ensembles commerciaux de moins de 10 000 m² SDP comme le retail park de Nimes Costières acquis par Altixia Commerce.
- Malgré un deuxième trimestre difficile avec seulement un volume de 400 millions d'euros recensé, **le 3^{ème} trimestre devrait largement dépasser cette tendance puisque de nombreuses opérations sont actuellement en cours de cession**, avec notamment la cession du 101 Avenue des Champs-Élysées (Paris 8^{ème}) occupé par Louis Vuitton pour 770 millions d'euros.

Répartition du volume investi en commerce par classe d'actif



Le marché de l'investissement S1 2023

Focus Commerce



Majorité d'investisseurs nationaux

avec **61%** des volumes investis

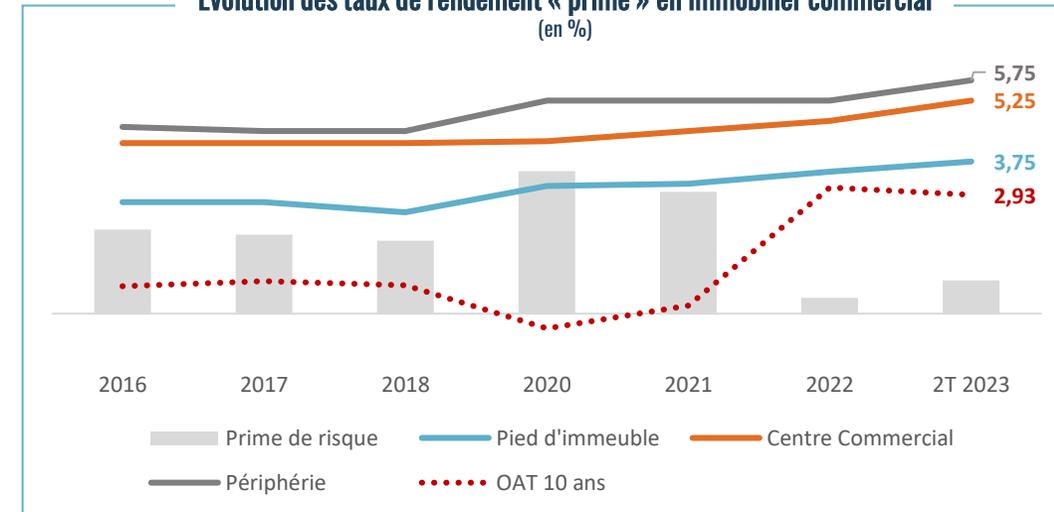


Les foncières

représentent **36%** des volumes investis

- **Les foncières représentent 36% des volumes investis** devant les SCPI/OPCI. Cependant, ces derniers sont les plus actifs en nombre de transactions et notamment en périphérie. C'est la vente du centre commercial «Italie 2» qui influence la part des foncières en ce premier semestre.
- La remontée des taux d'intérêt entrave toujours l'activité mais **on observe un certain ajustement des valeurs qui pourrait favoriser les investissements** pour le commerce de périphérie ou les centres commerciaux.

Evolution des taux de rendement « prime » en immobilier commercial (en %)



Evolution des taux de rendement « prime » entre T1 et T2 2023

3,75%

Pied d'immeuble
T2 2023
+0 bps

5,75%

Périphérie
T2 2023
+50 bps

5,25%

Centres commerciaux
T2 2023
+25 bps

Principales transactions T2 2023

Nîmes



Retail Park Nîmes Costières

5 629 m²

10 M€ (6,90% AEM)

Vendeur : Foncière privée

Acquéreur : Altixia REIM

France



Volet immobilier de Marques Avenue

87 700 m²

200 M€

Vendeur : CNP Assurances

Acquéreur : Mata Capital

France



Portefeuille de 17 magasins B&M

62 000 m²

91 M€ (7,9% AEM)

Vendeur : Tikehau Capital

Acquéreur : Ireit Global

Paris 16^{ème}



Centre commercial Passy Plaza

13 000 m²

130 M€

Vendeur : Generali

Acquéreur : AEW Europe

LE GROUPE

en quelques chiffres



70 COLLABORATEURS
UNE PRÉSENCE NATIONALE
A TRAVERS 10 BUREAUX

1 MILLION M²
TRANSACTÉS CHAQUE
ANNÉE



3 MÉTIERS
STRATÉGIQUES

- COMMERCIALISATION
- INVESTISSEMENT FINANCEMENT
- AMO & CONSTRUCTION

3 PÔLES OPÉRATIONNELS



LOGISTIQUE
PLATEFORMES :
LOGISTIQUE CROSS-DOCK,
MESSAGERIE



ACTIVITÉ
LOCAUX D'ACTIVITÉ,
ENTREPÔTS, BUREAUX



RETAIL
COMMERCES PIEDS
D'IMMEUBLE, RETAIL PARK,
CENTRES COMMERCIAUX

À propos d'EOL Retail



20 ANS
D'EXPERTISE
EN IMMOBILIER COMMERCIAL

4

MÉTIERS



COMMERCIALISATION
CONSEIL EN IMPLANTATION
CONSEIL EN INVESTISSEMENT
MONTAGE & DÉVELOPPEMENT

400
baux
signés



Commerce de centre-ville et de proximité, parcs d'activités commerciales et centres commerciaux, depuis près de 20 ans, EOL Retail accompagne les commerçants, les investisseurs, les promoteurs et les collectivités locales sur le marché de l'immobilier commercial en France

m²

627 000 m²

de surfaces locatives
commercialisées

PRÈS
DE

170

MISSIONS

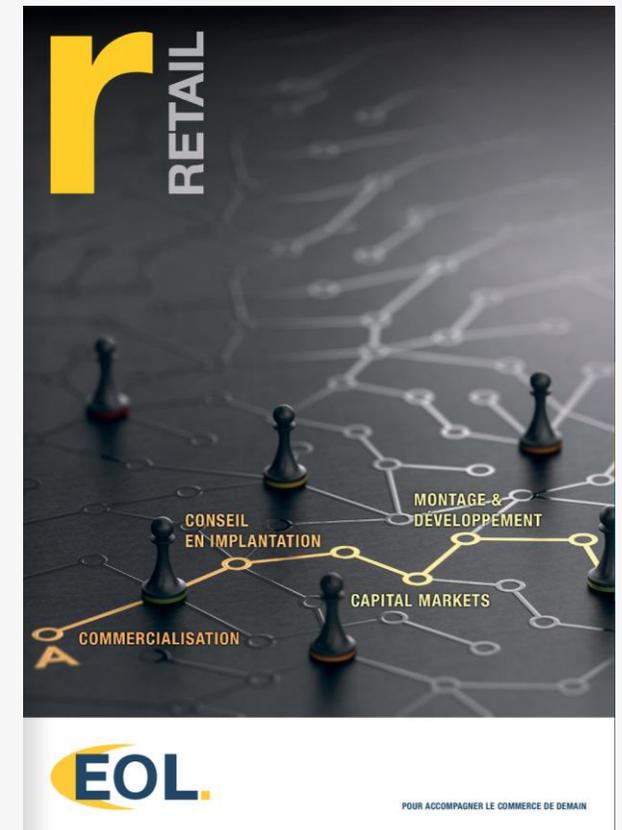
DE CONSEIL À LA VENTE
ET À L'ACQUISITION

400 000

MÈTRES CARRÉS DE COMMERCE VENDUS

Consultez toutes nos références
dans notre brochure digitale

Je consulte





L'équipe Retail Capital Markets

Pôle Etude et Analyste



Géraldine BINTEIN
Chargée d'Études



Patricia COIFFIER
Cheffe de Projet



Chloé BARRAL
Office Manager
CAPITAL MARKETS



Fanny BOUCHEZ
Analyste
CAPITAL MARKETS

Investissement



Emmanuel CLOËREC
Directeur associé



Paul BERTROU
Consultant MRICS

Emmanuel CLOËREC

Directeur associé
ecloerec@eol.fr
+33(0)6 71 17 32 53

Paul BERTROU

Consultant MRICS – CAPITAL MARKETS
pbertrou@eol.fr
+33(0)6 04 53 20 36

Fanny BOUCHEZ

Analyste – CAPITAL MARKETS
fbouchez@eol.fr
+33(0)6 26 58 06 94

Géraldine BINTEIN

Chargée d'Etudes
gbintein@eol.fr
+33(0)1 41 79 77 77



Département Retail
10, quai de Bercy
94220 CHARENTON-LE-PONT
Bureau : +33(0)1 41 79 77 79
Fax : +33(0)1 43 75 80 36