

r
RETAIL

**Focus Investissement Retail
Bilan 2023
FRANCE**

A

B

EOL.

POUR ACCOMPAGNER LE COMMERCE DE DEMAIN

Le marché de l'investissement

Indicateurs économiques



+0,1%

Progression du PIB
au T3 2023 (novembre 2023)



+3,5%

Évolution du taux d'inflation

(Sur 1 an – glissement annuel
novembre 2023)



+0,7%

Évolution du nombre de créations d'entreprises

(Sur un an : décembre 2022 à novembre 2023 VS. décembre 2021 à novembre 2022)



OAT 10 ans

L'OAT a baissé pour atteindre **2,56%** (au 29 décembre 2023)



7,4 %

Taux de chômage en France au T3 2023
(+0,2 pts vs T2 2023)



89

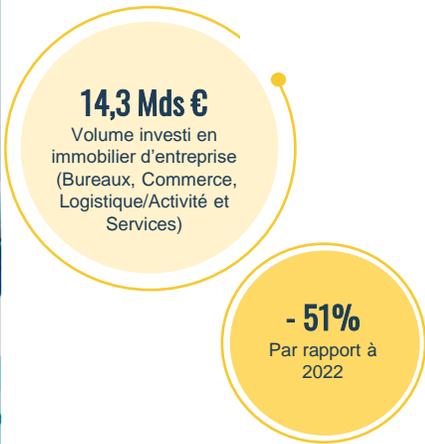
Confiance des ménages, indicateur paru en décembre 2023
Indice en légère hausse mais qui reste en-dessous de la moyenne de longue date de 100 constatée entre 1987 et fin 2022

Evolution de l'OAT 10 ans et de l'Euribor 6 mois depuis 2009

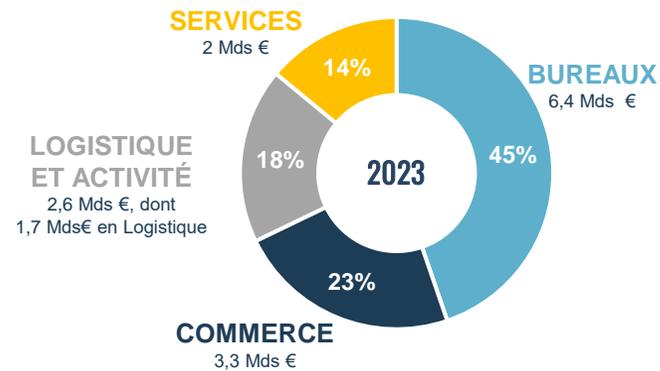


Source : Insee, Banque de France, Procos

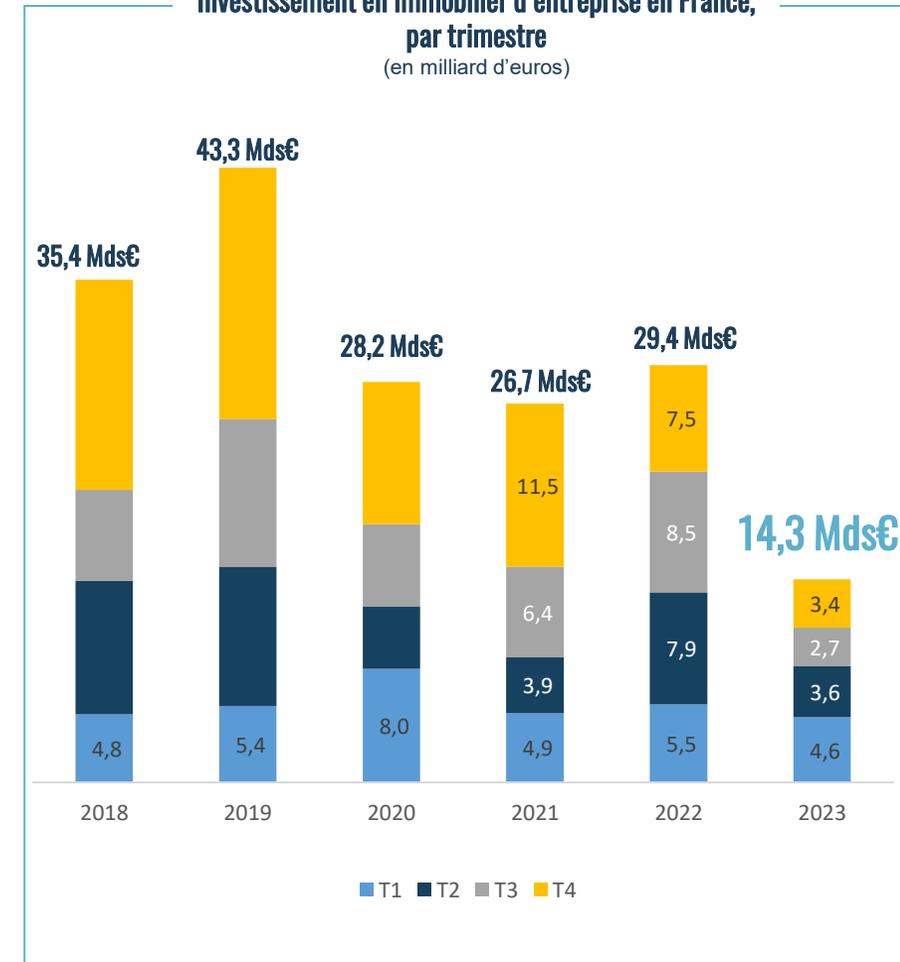
Le marché de l'investissement Immobilier d'entreprise



Investissement en immobilier d'entreprise en France, par secteur



Investissement en immobilier d'entreprise en France, par trimestre (en milliard d'euros)



Avec une **baisse de 51%** du volume global investi, le **marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche des résultats bien moindres qu'en 2022**. Ce ralentissement dû à un contexte économique et financier chahuté concerne l'ensemble des segments d'actifs.



L'immobilier de bureaux concentre **45% des volumes investis en 2023**. Ce volume accuse une **baisse de 56% sur 1 an**. Ce segment est particulièrement affecté par des crises successives et la modification des usages (crise Covid-19 et adoption large du télétravail).



La **logistique et l'activité** représentent un total de **2,6 milliards d'euros investis**. En termes de répartition, **1,7 milliards d'euros** ont été investis dans la **logistique**, classe d'actif qui accuse la **plus forte chute avec moins 66% du volume investi sur 1 an**.

Les **locaux d'activités** ont, quant à eux, capté un volume de **900 millions d'euros** ; cette classe subit une **baisse de 50%** du volume investi en comparaison avec 2022.



Le **marché de l'immobilier de commerce**, bien que particulièrement dynamique dans le secteur du luxe en 2023, affiche également une **baisse des volumes**. De nombreuses transactions sur des emplacements « prime » à Paris, notamment sur l'avenue des Champs-Élysées, auront marqué l'année.

Ce segment qui a prouvé sa résilience et l'attrait des investisseurs aura concentré **3,3 milliards d'euros d'investissement en 2023, un volume en baisse de 45% comparé à 2022**.

Le marché de l'investissement Immobilier d'entreprise

L'OAT 10 ans, (2,56% au 29 décembre 2023) a commencé à décroître mais celui-ci **comprime toujours la prime de risque** des différentes classes d'actifs. La décompression généralisée des taux de rendement « prime » s'est poursuivie au 4^{ème} trimestre 2023.

Evolution des taux de rendement « prime » depuis 2021

4,5%

Bureaux T4 2023
+ 0,5 bps

4,50%

Commerce T4 2023
+ 0,25 bps

5%

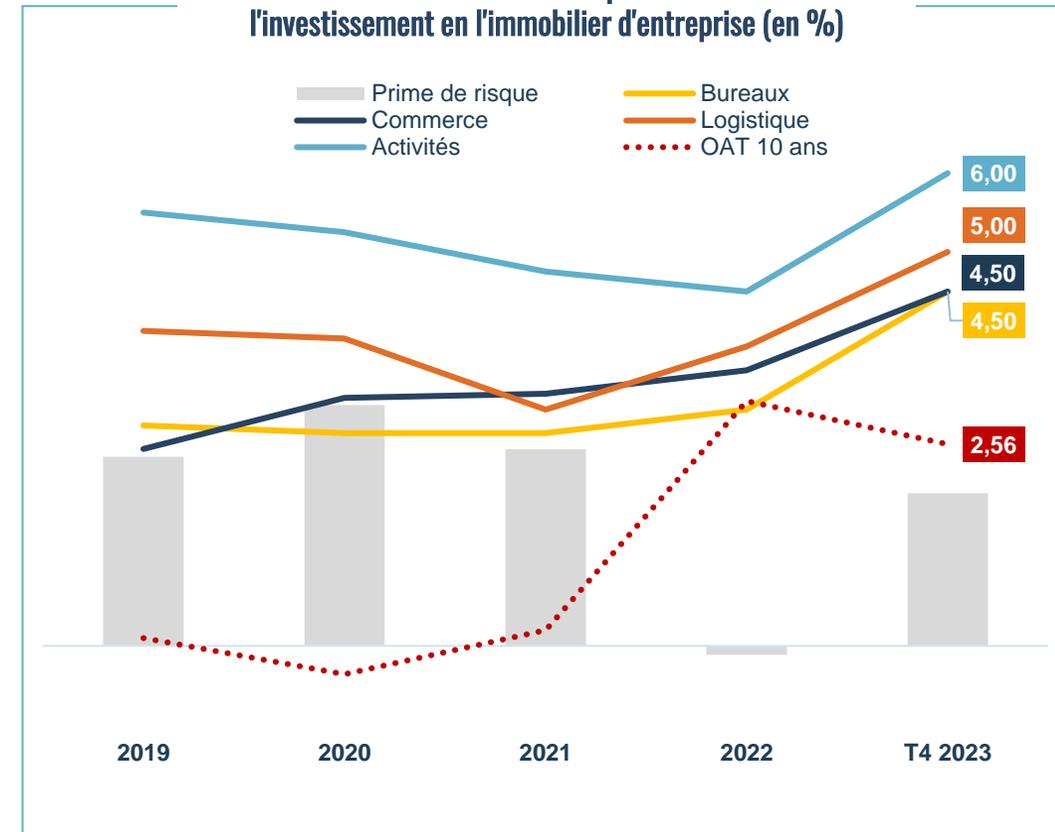
Logistique T4 2023
+ 0,25 bps

6%

Activités T4 2023
+ 0,5 bps

L'immobilier de commerce et les bureaux sont les deux segments d'actifs qui ont le mieux résisté à la compression des taux qui a perduré en 2023. Au vu du contexte économique observé en fin d'année, baisse de l'OAT et des coûts de financement, le phénomène de décompression devrait ralentir en 2024.

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



Le marché de l'investissement

Commerce



-0,9%

Evolution **consommation des ménages en biens en volume** sur 1 mois (octobre 2023)



38,3 Mds€

CA du e-commerce en France au T3 2023 (+9,8% en un an)



+0,3%

Stabilisation des ventes du commerce spécialisé +0,3% en novembre 2023 VS. Novembre 2022



+3,39%

Variation de l'ICC sur 1 an au T3 2023



+5,97%

Variation de l'ILC sur 1 an au T3 2023



+6,12%

Variation de l'ILAT sur 1 an au T3 2023



Source : Insee, Banque de France, Procos

Le marché de l'investissement

Commerce

2^{ème} classe d'actif
avec le plus grand volume investi en immobilier d'entreprise (23%)

3,3 Mds €
soit **-45%**
Par rapport à 2022

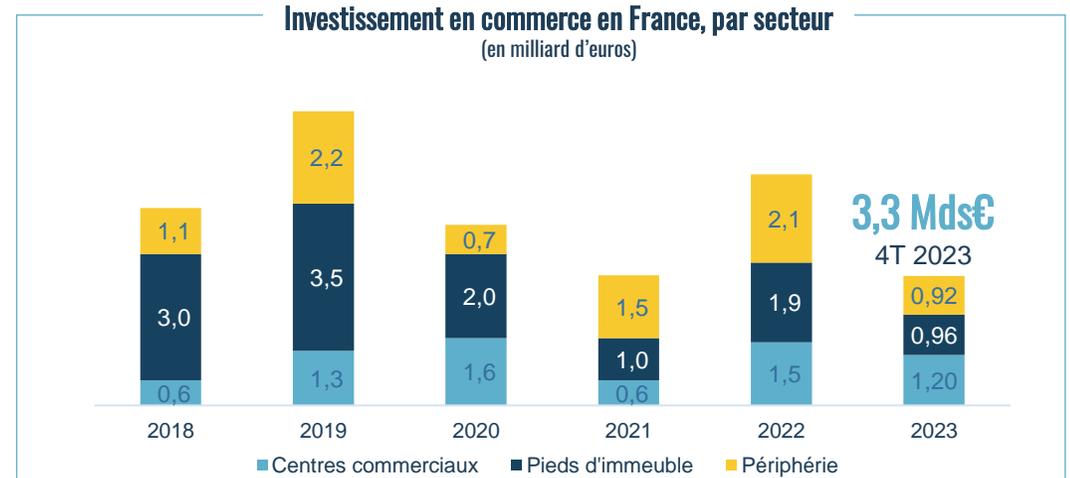


Les ventes utilisateurs à Paris un volume : > 2 Mds €



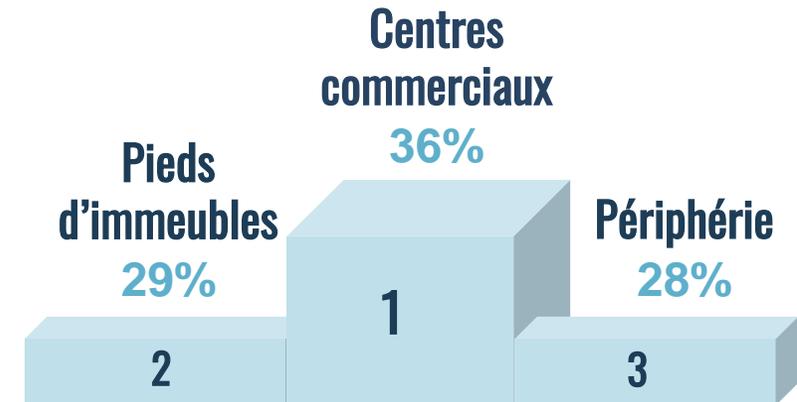
56%

Des volumes investis dans le commerce concernent l'**IDF** (à fin décembre 2023)



- **Paris concentre 44% de l'ensemble des volumes investis en France.** Le volume global pour l'Ile-de-France représente **56%** des investissements. Paris a prouvé son attractivité en 2023, en particulier pour le secteur du luxe, devenant le marché phare en matière d'investissement en immobilier de commerce.
- **Les centres commerciaux drivent le marché en 2023** et représentent **36%** des montants investis, une **progression de 14%** sur 1 an. L'engouement des investisseurs pour ce segment s'est largement confirmé en fin d'année.
- On constate des performances moindres pour les **actifs de périphérie représentant 28%** du volume global. Néanmoins l'intérêt des investisseurs pour ce type d'actifs se maintient avec par exemple, **la vente d'un portefeuille de 17 magasins B&M au 3^{ème} trimestre.** Ce segment fait face à **une raréfaction des opportunités d'investissement due au net repli des autorisations et des mises en chantier.**
- Le **commerce de centre-ville** affiche également des résultats **en baisse et représente 29%** des volumes investis en immobilier commercial en 2023.
- **3,3 milliards d'euros ont été investis en immobilier de commerce en 2023, un volume en baisse de 45% en comparaison avec 2022.** Ce marché a néanmoins conservé une certaine vigueur en dépit d'un contexte économique compliqué pour le retail.

Répartition du volume investi en commerce par classe d'actif



7% du volume investi concerne d'autres actifs, centres de marques, hyper et supermarchés et des portefeuilles indivisibles

Le marché de l'investissement

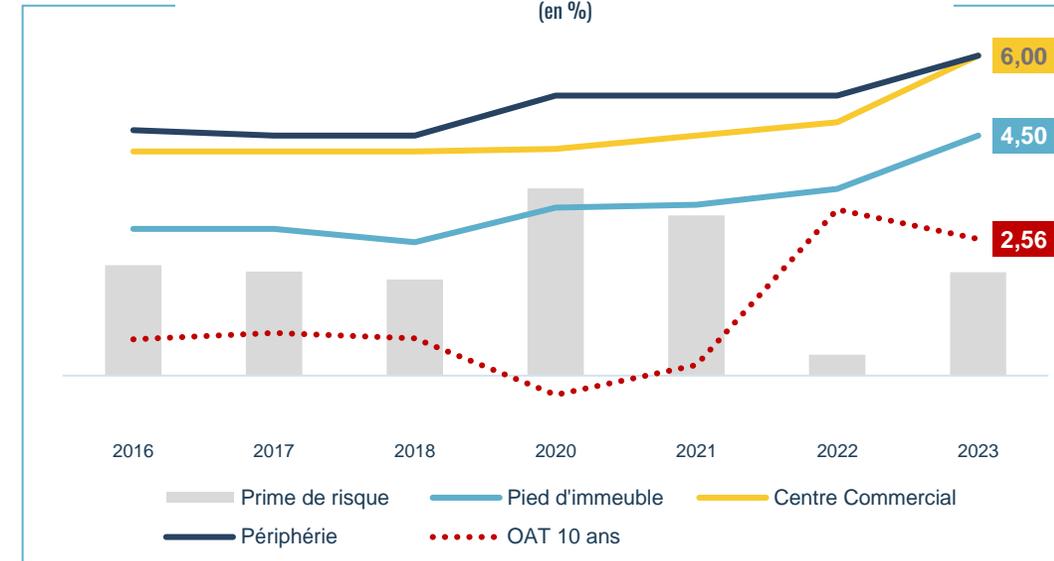
Commerce

 **Majorité d'investisseurs nationaux**
avec **79%** des volumes investis
Sur l'ensemble du marché de l'immobilier d'entreprise en 2023

 **SCPI**
26% des volumes investis par les
SCPI concerne l'immobilier commercial
Sur les 9 premiers mois de 2023

- On a observé une baisse de l'OAT 10 ans, en fin d'année 2023 celui-ci s'établit à **2,56%** au 29 décembre 2023 comprimant ainsi un peu moins la prime de risque de l'ensemble des classes d'actifs. Si la baisse de l'OAT perdure cela pourrait permettre la stabilisation des **taux de rendement « prime » en 2024**.
- Le **taux « prime » pour les centres commerciaux** s'établit à **6%** celui-ci reste **stable** en comparaison avec le 3^{ème} trimestre, à **4,5%** pour les actifs de **centre-ville**, et à **6%** pour les **parcs d'activités commerciales**.
- Les **SCPI** restent des acteurs importants sur le marché en 2023.
- La **part** des investissements dans les **centres commerciaux** n'avait pas été aussi élevée en France **depuis 2020**. La diversité des biens qui ont été cédés sur le marché de l'immobilier commercial en 2023 prouve la confiance des investisseurs, majoritairement des **foncières privées ou commerce**, dans cette typologie d'actif.

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



Evolution des taux de rendement « prime » entre T3 et T4 2023



Transactions notables 2023



Retail Park Polygone Riviera Cagnes-sur-Mer

- 71 100 m²
- Vendeur : URW || Acquéreur : Frey
- **Volume : 272,3 M€**

CC. Italie Deux *+ Italik et immeuble Apollo* Place d'Italie Paris 13^{ème}

- 85 000 m²
- Vendeur : AXA IM || Acquéreur : Ingka Centers
- **Volume : 650 M€**



High Street Retail 150 AV. Champs-Élysées- Paris

- 18 000 m²
- Vendeur : Cheval Paris || Acquéreur : LVMH
- **Volume : 1 Md€**



Transactions notables réalisées par EOL 2023



Centre commercial Bay 1 Torcy (77)

- 15 600 m² GLA
- Vendeurs: Carmila/Frey || Acquéreur : Etixia
- **Volume : 42 M€**

Portefeuille Kiloutou France

- 3 883 m² SDP
- Vendeur : Sofidy || Acquéreur : Epsicap REIM
- **Volume : 6,2 M€**



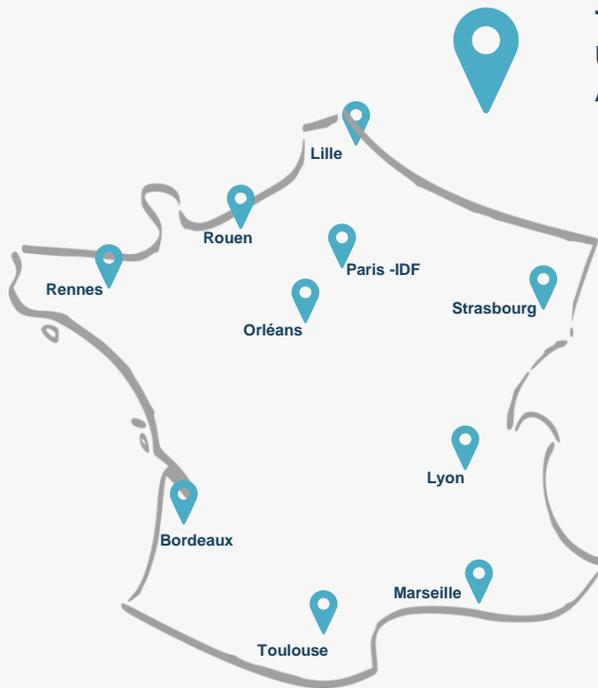
Ensemble commercial Hénin-Beaumont (62)

- 5 349 m² : SDP
- Vendeur : Primonial REIM || Acquéreur :
Foncière privée
- **Volume : 3,8 M€**



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 plus 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
Chef 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