

r
RETAIL

Focus Retail Capital Markets

T1 2024
FRANCE

A

B

EOL.

POUR ACCOMPAGNER LE COMMERCE DE DEMAIN

Le marché de l'investissement

Indicateurs économiques



+0,1%
Progression du PIB
au T4 2023



+3%
Évolution du **taux d'inflation**
(Sur 1 an – glissement annuel
février 2024)



+0,7%
Évolution du nombre de
créations d'entreprises
(Sur un an : décembre 2022
à novembre 2024 VS.
décembre 2021 à novembre
2022)



OAT 10 ans
L'OAT a augmenté
légèrement pour atteindre
2,80%
(au 31 mars 2024)



7,5 %
Taux de chômage en
France au T4 2024
(+0,21pt vs T3 2024)



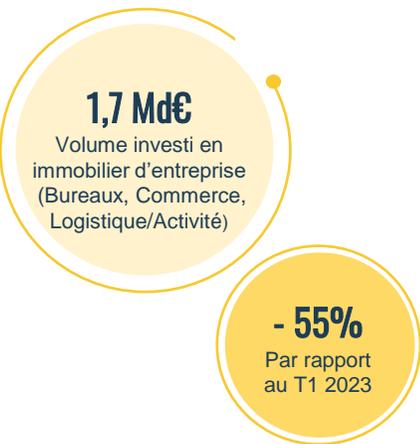
89
Confiance des ménages,
indicateur paru en février 2024
Indice stable mais qui reste en-
dessous de la moyenne de longue
date de 100, constatée entre 1987 et
fin 2022

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

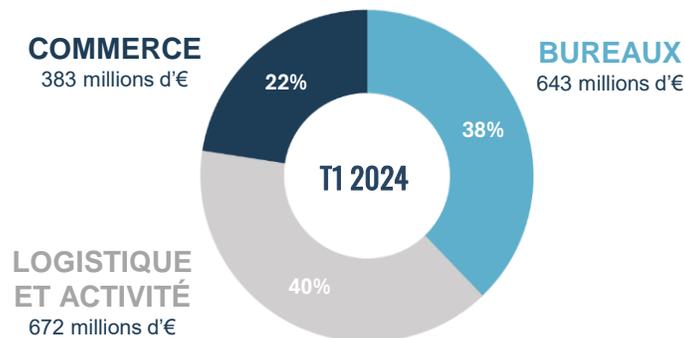


Source : Insee, Banque de France, Procos

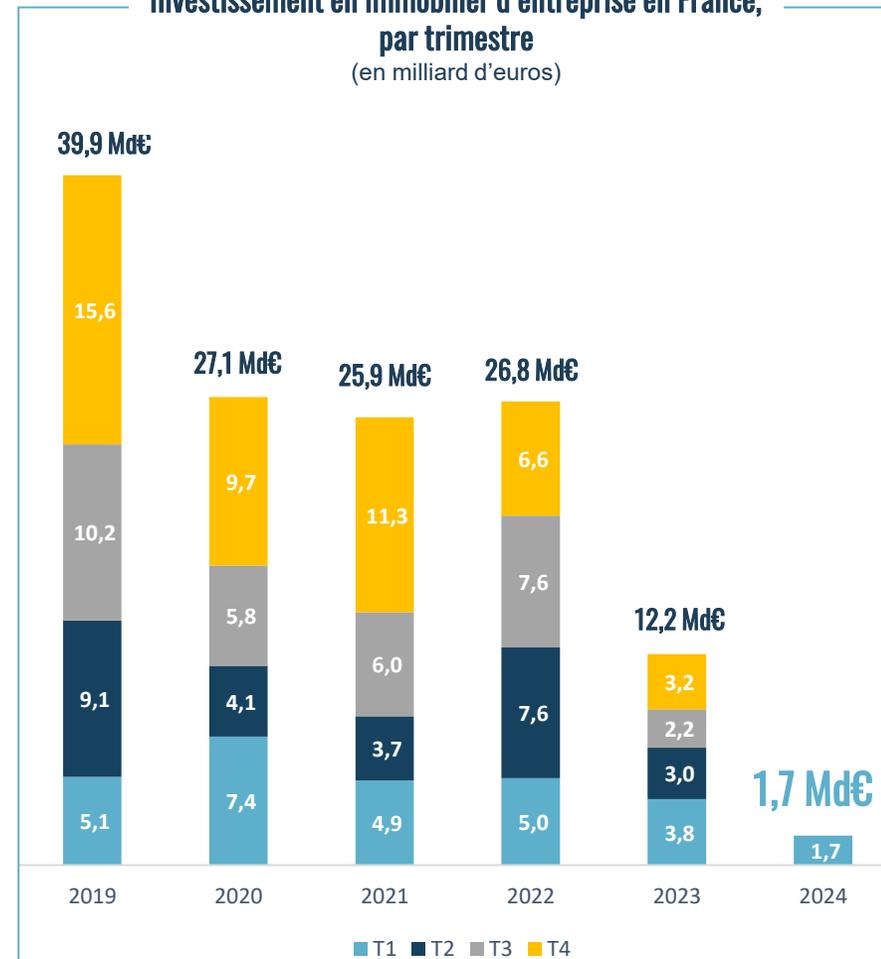
Le marché de l'investissement Immobilier d'entreprise



Investissement en immobilier d'entreprise en France, par secteur



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



Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise subit une large baisse au 1^{er} trimestre 2024. Le ralentissement de l'activité s'est en effet poursuivi avec 1,7 Md€ investis sur les trois premiers mois de l'année. Le volume est en baisse de 55% comparé au 1^{er} trimestre 2023. La baisse touche l'ensemble des segments d'actifs et plus particulièrement les segments du Commerce et des Bureaux.



L'immobilier de Bureaux concentre 38% des volumes investis au 1^{er} trimestre 2024. Ce segment conserve un rôle de moteur pour le marché même si sa part sur le total investi s'amenuise petit à petit, au profit de la Logistique & de l'Activité et du Commerce.



La Logistique et l'Activité représentent un total de **672 millions d'euros investis (505 M€ pour la Logistique et 167 M€ pour l'Activité)**. Ce volume dépasse celui investi pour l'immobilier de Bureaux, et marque un tournant historique prouvant l'engouement croissant des investisseurs pour ce type d'actifs. Des deals pour la cession d'importants portefeuilles sont d'ailleurs en cours.

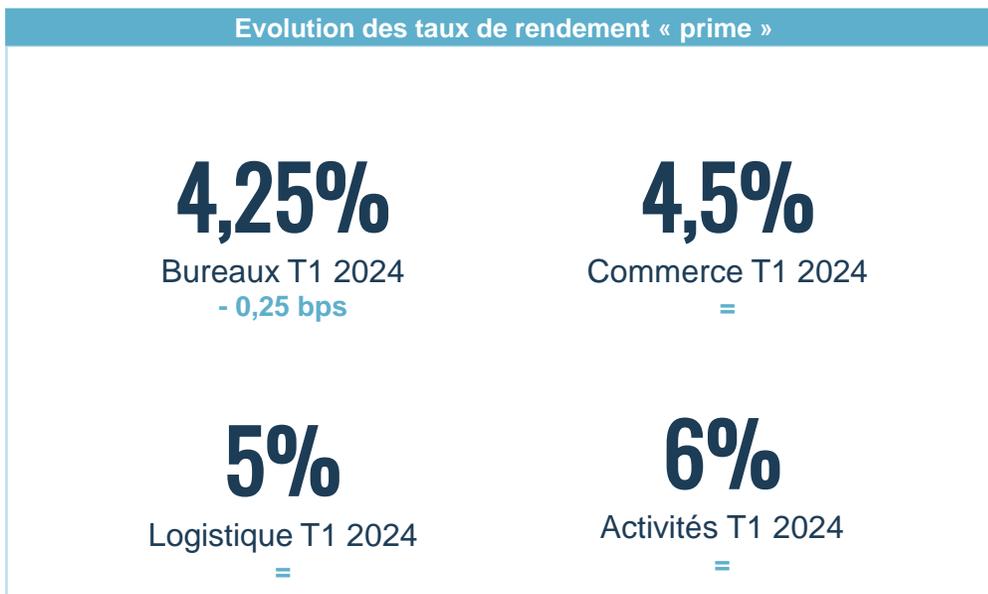


Le marché de l'immobilier de Commerce, bien que résilient affiche également une **baisse importante avec 383 millions d'euros investis, contre plus d'un milliard au 1^{er} trimestre 2023**. Des transactions d'envergure pour du Retail Park ou des Centres commerciaux sont à venir, mais le volume global ne pourra retrouver le niveau de 2023 sans grandes transactions sur les artères majeures de la capitale.

Le marché de l'investissement Immobilier d'entreprise

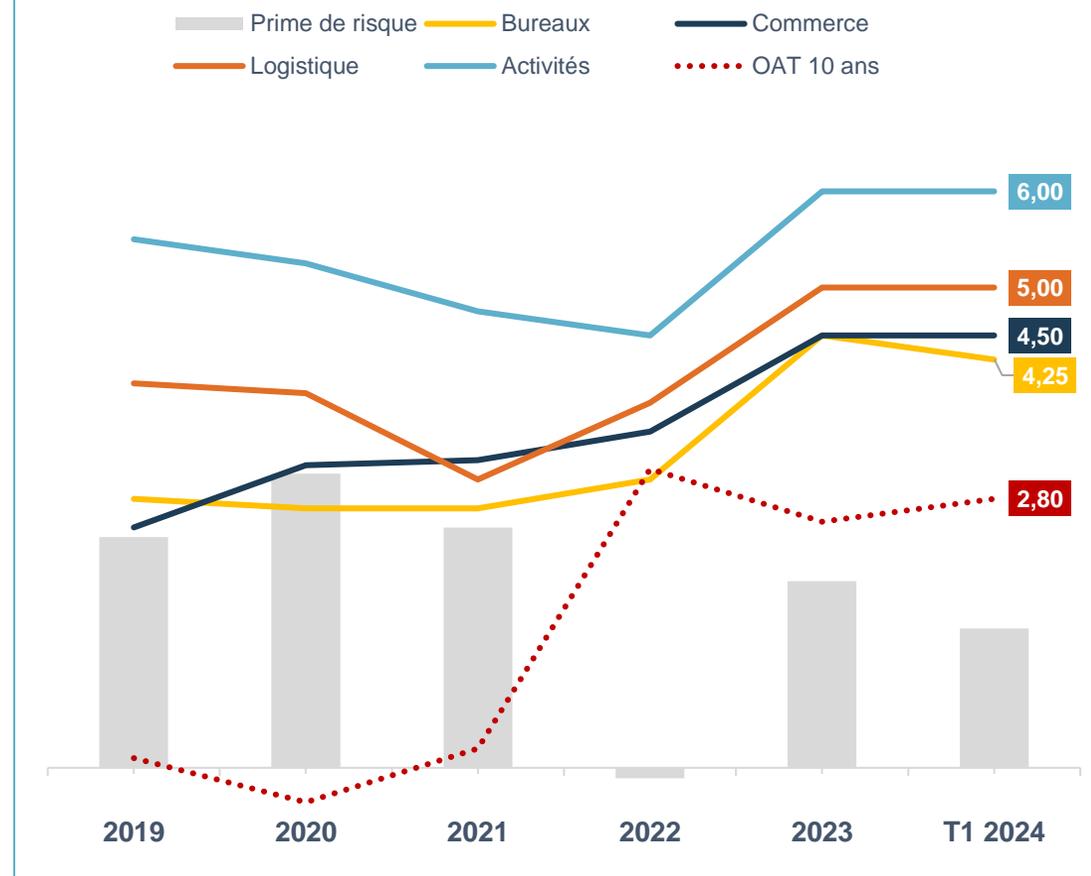
L'OAT 10 ans, (2,80% au 29 mars 2024) a commencé à décroître fin 2024. Il **comprime toujours la prime de risque** des différentes classes d'actifs mais dans une moindre mesure.

La décompression **généralisée des taux de rendement « prime »** semble s'essouffler.



On observe une tendance à la stabilisation des taux liée à un contexte économique plus favorable : baisse de l'inflation, stabilisation des taux directeurs, baisse des coûts de financement etc. La stabilisation des taux devrait se confirmer courant 2024 et certains taux sont susceptibles de baisser en particulier pour des opérations value-added.

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



Le marché de l'investissement

Commerce



-0,3%

Evolution **consommation des ménages en biens** sur 1 mois (janvier 2024)



160 Md€

CA du e-commerce en France en 2023 (+10,5% en un an)



+6,1%

Activité en hausse pour le commerce spécialisé en mars 2024



+3,38%

Variation de l'ICC sur 1 an au T3 2023



+5,22%

Variation de l'ILC sur 1 an au T1 2024



+5,55%

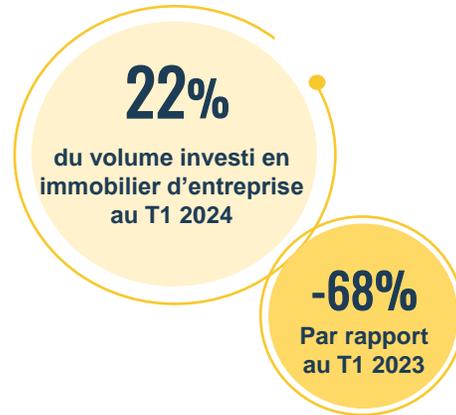
Variation de l'ILAT sur 1 an au T1 2024



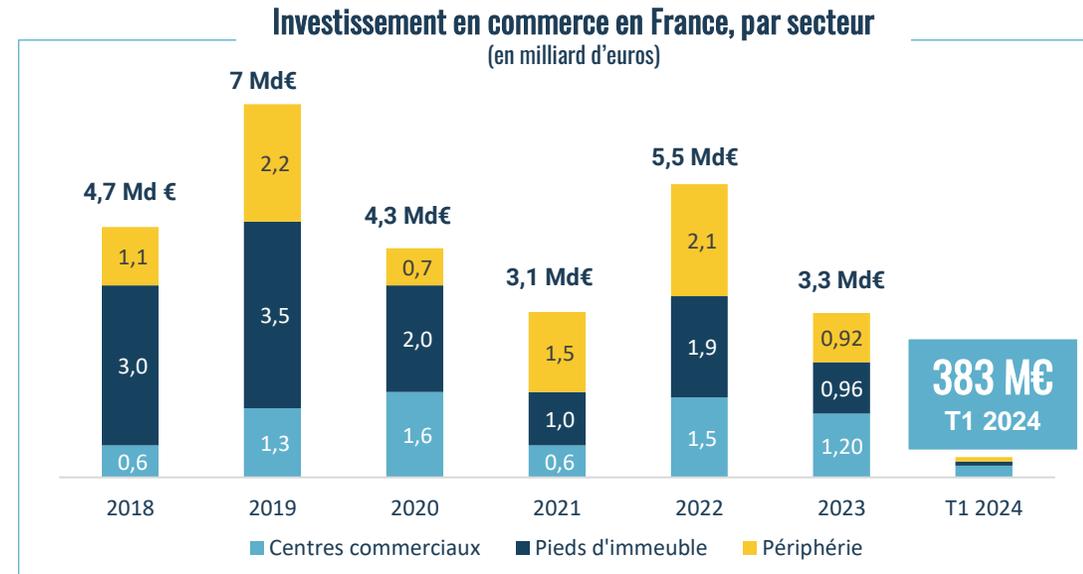
Source : Insee, Banque de France, Procos

Le marché de l'investissement

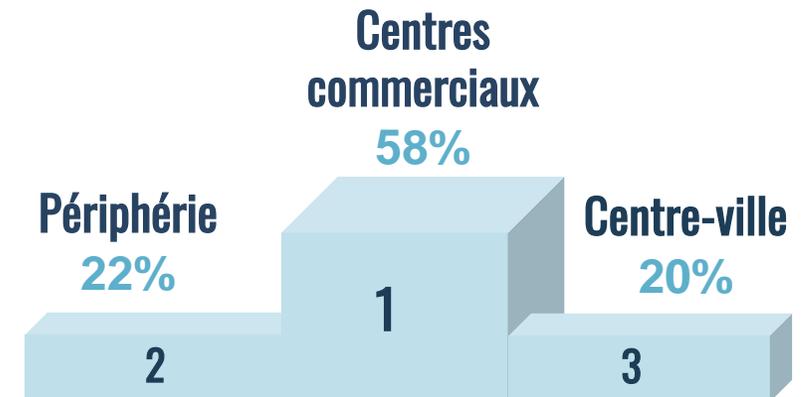
Commerce



- **383 millions d'euros ont été investis au 1^{er} trimestre 2024 en immobilier de commerce. Un volume en baisse de 68% en comparaison avec le 1^{er} trimestre 2023, période à laquelle des deals majeurs dans le secteur du luxe avaient été réalisés.** Le marché conserve cependant un certain dynamisme et on observe plusieurs signaux encourageants : phénomène de correction des valeurs, stabilisation des taux etc.
- **Les centres commerciaux continuent à driver le marché au 1^{er} trimestre 2024 voire à surperformer. Ce segment représente 58% des montants investis au 1^{er} trimestre.** L'attrait des investisseurs pour ce segment n'est plus à prouver. La transaction O'Parinor a considérablement participé au volume investi. (+/- 50 % du volume global)
- On constate des performances moindres pour les **actifs de périphérie représentant 22% du volume global.** L'intérêt des investisseurs pour ce segment d'actif se maintient néanmoins avec la vente du **Retail Park Arcal'Oz** situé à **Annecy** pour près de **24 millions d'euros.** Ce segment fait toujours face à **une raréfaction des projets,** due au net repli des autorisations et des mises en chantier, et à un **manque d'opportunités d'investissements.**
- Le **commerce de centre-ville** affiche également des résultats **en baisse et ne représente que 20%** des volumes investis en immobilier commercial ce trimestre.



Répartition du volume investi en commerce par classe d'actif

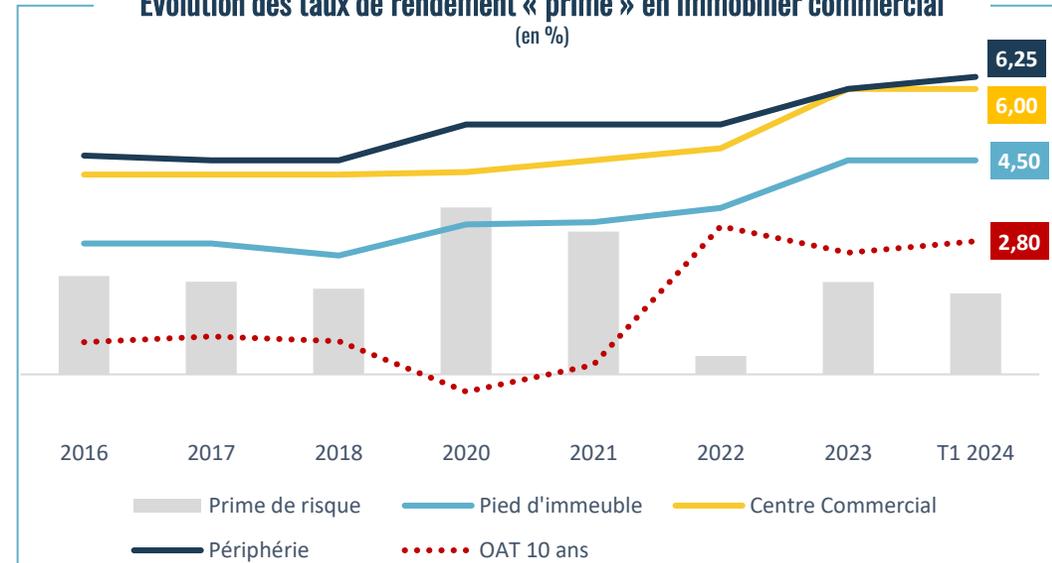


Le marché de l'investissement

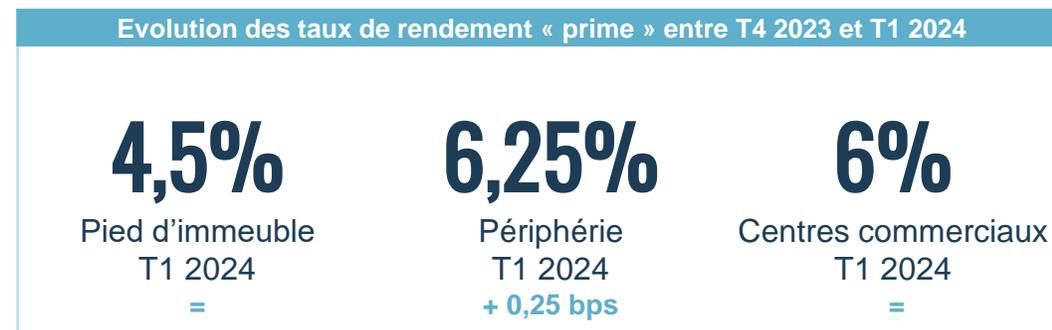
Commerce

- L'OAT 10 ans, a baissé en fin d'année 2024 et a légèrement réaugmenté au 1^{er} trimestre. Celui-ci s'établit à **2,80%** au 29 mars 2024. L'OAT 10 ans comprime un peu moins la prime de risque de l'ensemble des classes d'actifs depuis 6 mois. Si l'OAT se stabilise voire baisse à nouveau cela permettra de confirmer la tendance à la stabilisation des **taux de rendement « prime » en 2024.**
- **Le taux « prime » pour les centres commerciaux est de 6%**, celui-ci reste **stable** en comparaison avec fin 2023. Pour les actifs de centre-ville il s'établit à 4,50%, et à **6,25%** pour les actifs de périphérie.
- **Les SCPI** restent des acteurs de premier plan sur le marché au 1^{er} trimestre 2024 en particulier pour les actifs de centre-ville présentant un rendement plus élevé. L'acquisition par Sofidy du 7 Capitole à Toulouse en témoigne, cette opération présente un taux supérieur à 6,5%.
- **La part** des investissements dans les **centres commerciaux ne cesse de croître**, le marché ayant été drivé ce trimestre par la vente du centre commercial O'parinor de 100 000 m² situé à Aulnay-sous-bois (93) pour 200 millions d'euros.
- **Malgré un ralentissement du marché, la diversité des biens et des portefeuilles en cours de cessions confirme tout de même l'appétence des investisseurs pour les actifs de commerce.** La baisse conséquente du volume investi ayant été par ailleurs accentuée par les deals exceptionnels réalisés sur les artères les plus primes de France l'an dernier.

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



Evolution des taux de rendement « prime » entre T4 2023 et T1 2024



Transactions notables T1 2024



Retail Park Arcal'Oz Annecy

- 12 000 m²
- Vendeur : BNP Paribas REIM || Acquéreur : Altarea IM
- **Volume : 23,9 M€ HD**
- **Taux AEM : 6,90%**

Centre commercial O'Parinor Aulnay-sous-Bois

- 100 000 m²
- Vendeur : Promoteur régional || Acquéreur : Sofidy (75%) et Klépierre (25%)
- **Volume : 200 M€**
- **Taux AEM: 10%**



High Street Retail 7 Capitole Toulouse

- 4 500 m²
- Vendeur : Redevco || Acquéreur : Sofidy
- **Volume : 14,324 Md€**
- **Taux AEM: > à 6,6%**



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



IRELS
UN RÉSEAU DE PARTENAIRES
EUROPÉEN DEPUIS 2017

3 PÔLES
OPÉRATIONNELS



LOGISTIQUE
PLATEFORMES :
LOGISTIQUE CROSS-DOCK,
MESSAGERIE



ACTIVITÉ
LOCAUX D'ACTIVITÉ,
ENTREPÔTS, BUREAUX



RETAIL
COMMERCES PIEDS
D'IMMEUBLES, 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

500
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

727 000 m²

de surfaces locatives
commercialisées

PRÈS
DE

180

MISSIONS

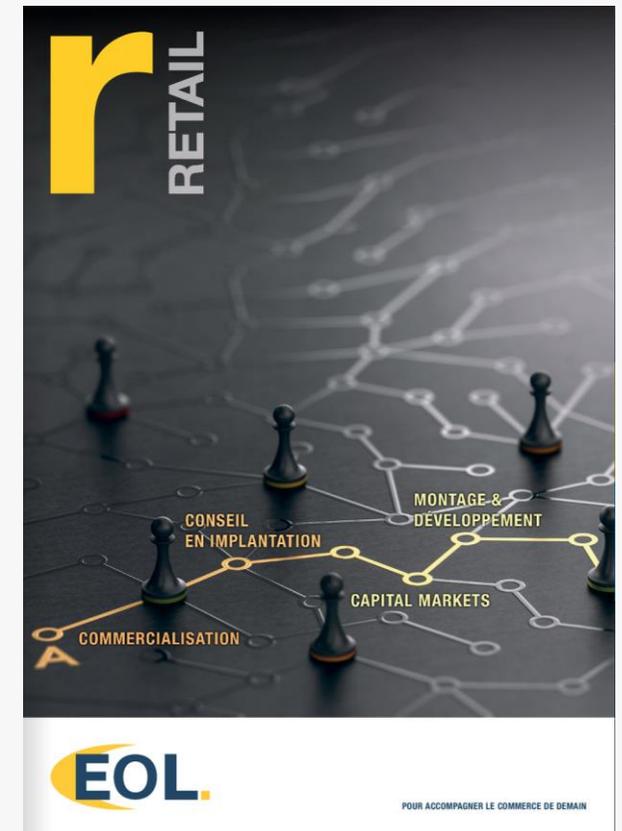
DE CONSEIL À LA VENTE
ET À L'ACQUISITION

480 000

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



Maëla BELLAHOUEL
Office Manager
EOL RETAIL



Fanny BOUCHEZ
Analyste
CAPITAL MARKETS

Investissement



Emmanuel CLOËREC
Directeur associé



Paul BERTROU
Consultant MRICS
CAPITAL MARKETS

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