



T3 2024 - FRANCE

---

# FOCUS RETAIL CAPITAL MARKETS

---

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## T3 2024

### Indicateurs économiques



**+0,2%**

Progression du PIB  
Août 2024



**+1,8%**

Évolution du taux d'inflation  
Sur 1 an – glissement annuel août 2024



**+6,8%**

Évolution du nombre de créations d'entreprises  
Entre les périodes 22/23 et 23/24



**2,92%**

OAT 10 ans au 30 septembre 2024



**7,3 %**

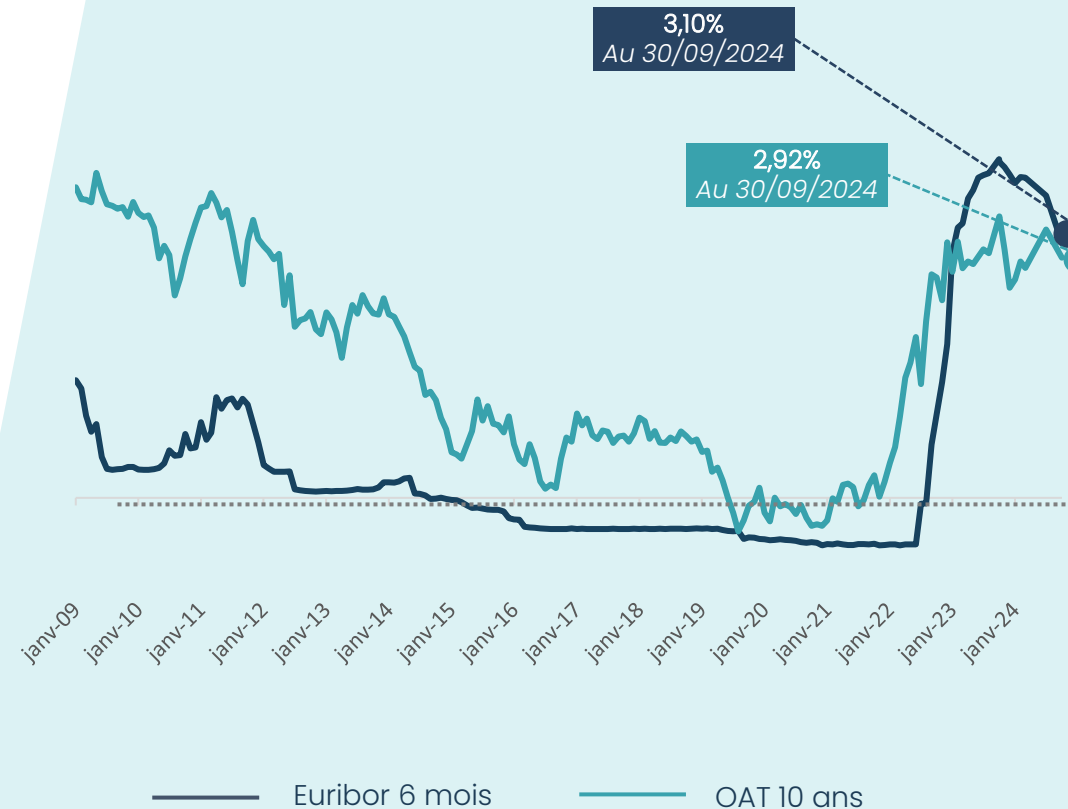
Taux de chômage en France au T2 2024  
(-0,2 pts vs T1 2024)



**95**

Confiance des ménages septembre 2024  
Indice en hausse sur une période de 3 mois consécutifs mais toujours en dessous de la moyenne de longue période : 100 entre 1987 et décembre 2023

### Evolution de l'OAT 10 ans et de l'Euribor 6 mois

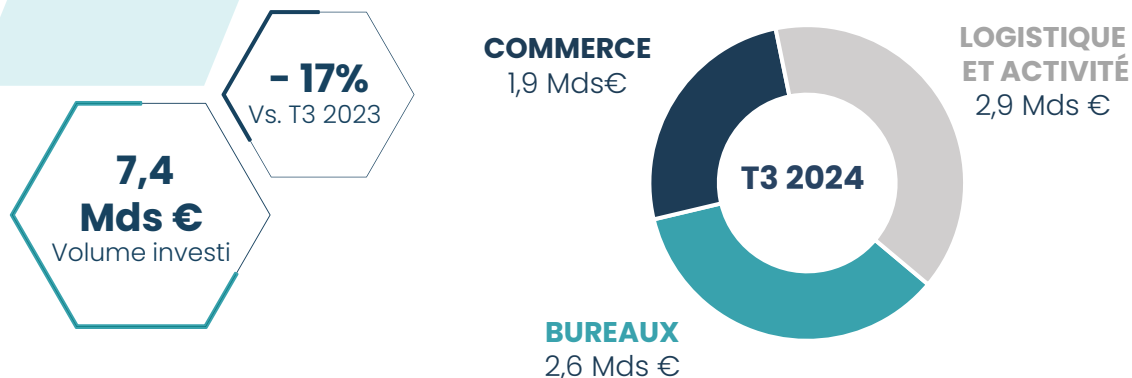


Source : Insee, Banque de France, Procos

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## T3 2024

### Immobilier d'entreprise\*

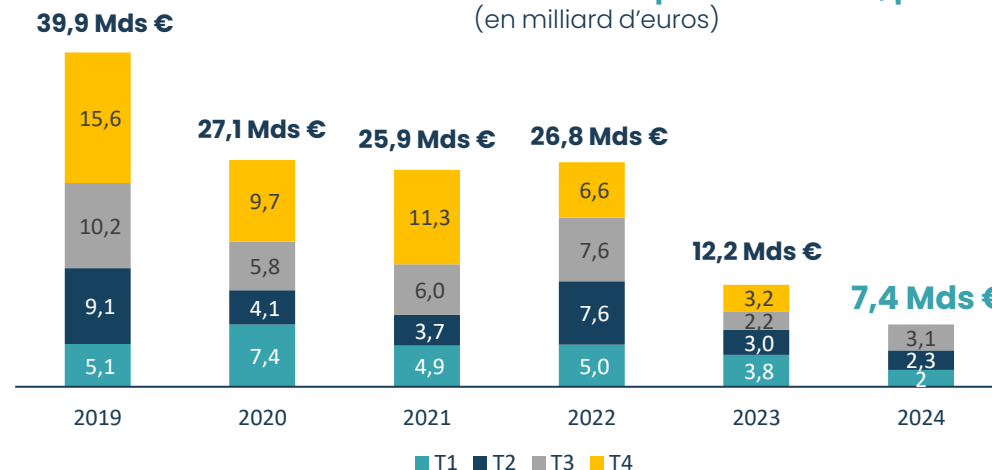


Les volumes investis en immobilier d'entreprise continuent de baisser au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024. Le ralentissement de l'activité s'est en effet poursuivi avec 7,4 Mds€ investis sur les neuf premiers mois de l'année.

Le volume est en **baisse de 17,5% comparé à la même période en 2023**. On note que la baisse des volumes investis concerne uniquement les segments Commerce et Bureaux, la Logistique et l'Activité ayant mieux performé comparé à l'an dernier.

L'immobilier de Bureaux ne concentre plus que 19% des volumes investis. Ce segment conserve un rôle important pour le marché même si sa part sur le total investi s'amenuise, au profit de la Logistique & de l'Activité ainsi que du Commerce. L'immobilier de Bureaux fait face à une crise majeure, le taux de vacance n'a jamais été aussi élevé sur certains secteurs. Le changement de destination de certains actifs étant de plus en plus à l'ordre du jour pour rentabiliser les surfaces vides. La situation délicate du quartier de La Défense témoigne bien du contexte actuel pour les bureaux. Les investisseurs préfèrent se tourner vers des actifs sécurisés au long terme et dont le marché est plus stable.

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



La Logistique et l'Activité représentent un total de 2,9 milliards d'euros investis (2,2 Mds€ pour la Logistique et 725 M€ pour l'Activité). La Logistique et l'Activité sont des classes d'actifs privilégiées par les investisseurs. Le volume investi sur les 9 premiers mois de l'année 2024 affiche une nette hausse de 72%, comparé à la même période en 2023. Le marché est dynamique et cette tendance devrait se poursuivre en fin d'année avec la cession d'importants portefeuilles en cours. Les investisseurs parient sur l'avenir en privilégiant les projets sécurisés et les localisations prime dans un contexte de pénurie de foncier.

Le marché de l'immobilier de Commerce, bien que résilient, affiche également un volume en baisse avec 1,9 milliard d'euros investis, contre un peu plus de 2 milliards d'€ sur les neuf premiers mois de 2023. Mais le volume augmente au fur et à mesure des trimestres et plus de 820 millions ont été investis au troisième trimestre, avec quelques transactions majeures réalisées par des acteurs du luxe ou la cession de grands portefeuilles de supermarchés. Un rattrapage est encore possible en fin d'année, avec les opérations en cours de cession.

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## T3 2024

### Immobilier d'entreprise\*

#### Evolution des taux de rendement « prime » entre T1 2024 et T3 2024

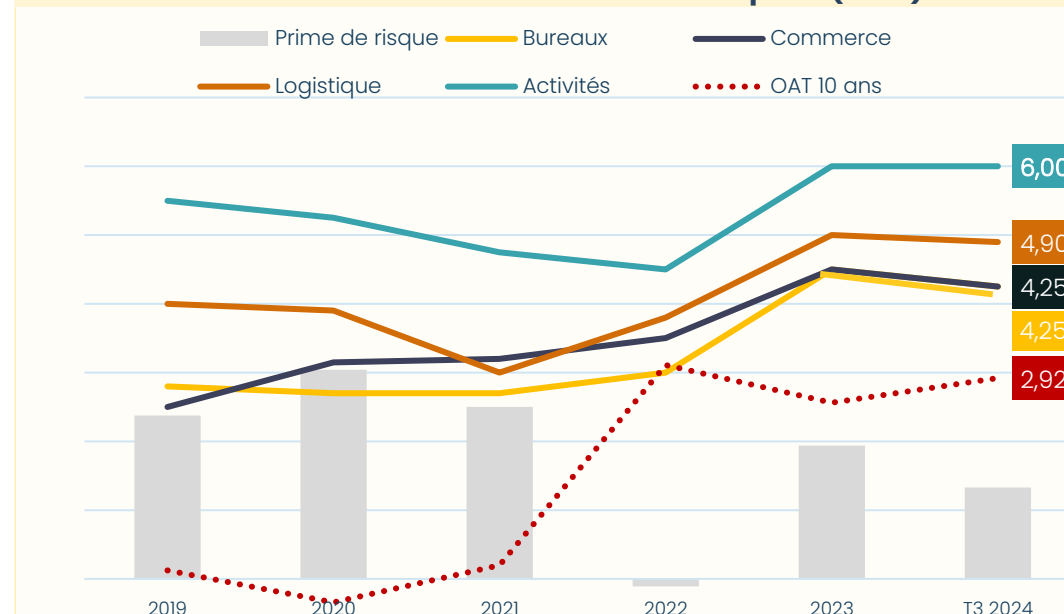
4,25%	4,25%
Bureaux T3 2024	Commerce T3 2024
=	-
4,90%	5,75%
Logistique T3 2024	Activités T3 2024
-	-

Le marché immobilier subit toujours les désagréments liés au contexte économique, malgré des signaux plutôt encourageants.

Au cours des neuf premiers mois de l'année 2024, nous avons en effet pu observer une tendance à la stabilisation des taux de rendement grâce à des signaux positifs (baisse de l'inflation et révision de la croissance légèrement à la hausse), annonçant une amélioration de la situation (baisse des taux directeurs de 25 pbs dans la zone Euro en juin 2024).

Cette tendance plutôt positive est malheureusement rattrapée par de nombreuses incertitudes géopolitiques (guerre en Ukraine ; conflit israélo-

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



palestinien etc.) et de politiques internes (mise en place du nouveau gouvernement, restrictions budgétaires prévues et risques de hausses d'impôts en particulier pour les sociétés).

Par conséquent, les investisseurs sont toujours prudents et exigent des rendements plus élevés pour compenser les risques.

Nous prévoyons une stabilisation des taux jusqu'à la fin de l'année 2024 et comme nous l'avions prévu certains taux ont déjà commencé à baisser en particulier pour des opérations value-add.

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## T3 2024

### Commerce



**+0,2%**

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



**42,7 Mds€**

CA du e-commerce en France au T2 2024 (+8,4% en un an)



**+0,5%**

Activité en légère hausse pour le commerce spécialisé sur 1 mois (août 2024)



**+3,86%**

Variation de l'ICC sur 1 an au T2 2024



**+3,73%**

Variation de l'ILC sur 1 an au T2 2024



**+4,45%**

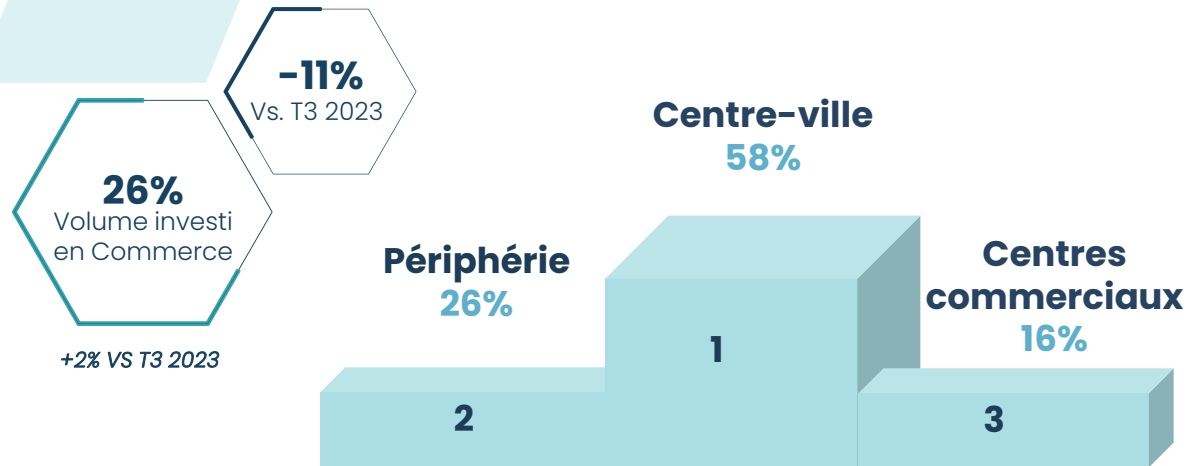
Variation de l'ILAT sur 1 an au T2 2024



# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

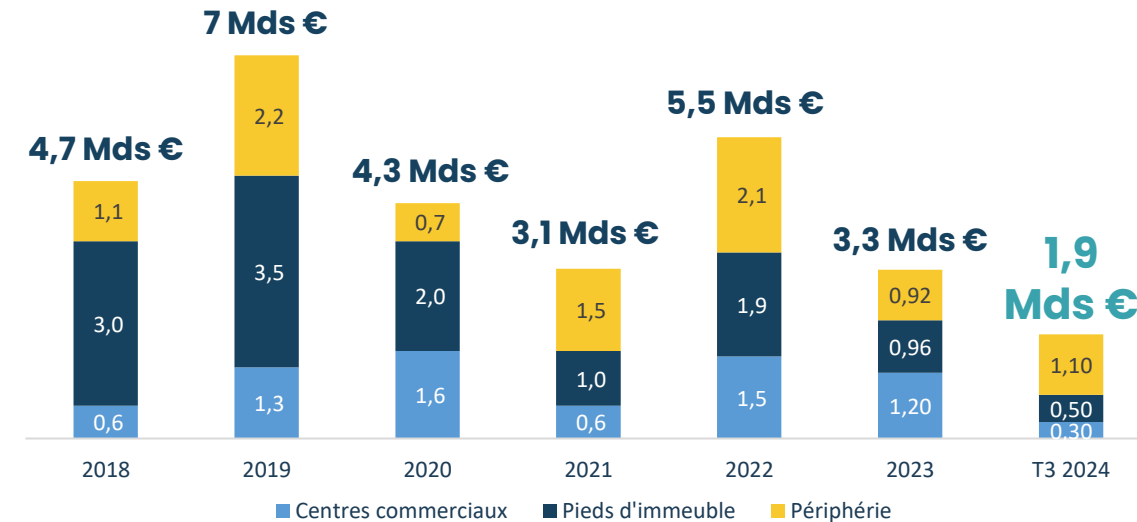
## T3 2024

### Commerce



- 1,9 milliard d'euros ont été investis au 1<sup>er</sup> semestre 2024 en immobilier de commerce. C'est une performance honorable, ce volume est en **baisse de 11%** en comparaison avec le T3 2023. Sans omettre que l'année 2023 fut portée par la réalisation de nombreux deals majeurs dans le secteur du luxe.
- Le marché conserve tout de même un dynamisme certain et on observe des signaux encourageants : phénomène de correction des valeurs, stabilisation des taux etc.
- Le commerce de centre-ville concentre 58% des volumes investis en immobilier commercial ce semestre et conserve son statut de classe d'actif la plus plébiscitée par les investisseurs.

### Investissement en commerce en France par secteur (en milliard d'euros)



- Les performances sont toujours en hausse pour les actifs de périphérie représentant 26% du volume global. L'intérêt des investisseurs pour ce segment d'actif est toujours aussi affirmé. Ce segment fait malheureusement 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.
- La part des investissements dans les centres commerciaux décroît, avec seulement 16% ce trimestre. Le segment des centres commerciaux traverse une crise majeure liée à l'évolution des modes de consommation mais également au bouleversement du paysage du Retail en France, de nombreuses enseignes ont fermé ou subissent des procédures de sauvegarde. Ces actifs bénéficient souvent de localisation prime et possèdent un fort potentiel, mais ils vont devoir se réinventer pour répondre aux nouvelles attentes des consommateurs.

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## T3 2024

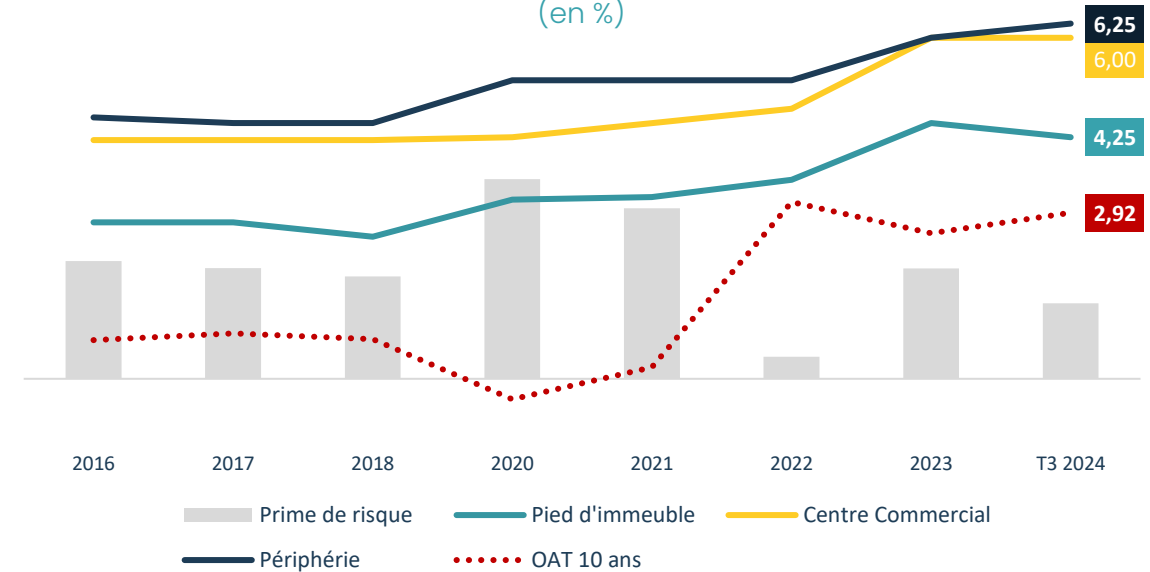
### Commerce

#### Evolution des taux de rendement « prime » entre T3 2024 et T2 2024

4,25%	6,25%	6%
Pied d'immeuble T3 2024	Périphérie T3 2024	Centres commerciaux T3 2024
=	=	=

- Le taux de rendement « prime » pour la classe d'actifs Commerce baisse légèrement par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 celui s'établit à 4,25%. Les taux de rendement « prime » observés sont de 6% pour les centres commerciaux, 4,25% pour les actifs de centre-ville et 6,25% pour les actifs de périphérie.
- Le marché a été porté par la cession d'importants portefeuilles d'hypers et supermarchés. Arkea Reim pour le compte de Tikehau Capital a par exemple acquis 26 actifs qui étaient loués à plusieurs enseignes alimentaires. Des ventes d'actifs uniques comme des coques Intermarché ou Aldi ont également rythmé le marché. Cette typologie d'actifs sécurisée est particulièrement attractive, occupée par des enseignes nationales avec des baux souvent longs.

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



- Nous constatons également un regain de deals réalisés par des foncières privées. On note par exemple l'achat du Retail park Ô Castel situé à Castelnaudary par la foncière régionale du sud-ouest Duprat SA détenue par la famille Combet/Duprat, pour un volume compris entre 10 et 15 M €.
- Malgré un ralentissement du marché, la diversité des biens et des portefeuilles en cours de cession confirme l'appétence des investisseurs pour les actifs de Commerce. La baisse conséquente du volume investi observée en début d'année ayant été par ailleurs équilibrée avec le volume important investi au 3<sup>ème</sup> trimestre. (820 M€ soit plus de 40% du total investi sur les 9 premiers mois de l'année)
- Nous anticipons une fin d'année dynamique avec plusieurs opérations d'envergure en cours sur l'ensemble des segments de la classe d'actifs Commerce.

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## T3 2024

**Retail Park Aushopping Promenade de Flandre  
Neuville-en-Ferrain (59)**



**56 000 m<sup>2</sup>**

Leroy Merlin, Darty, Maison du Monde, Cultura, Gifi, Intersport etc.

**68 M€**

**Yield : 7+%**

Vendeur : CEETRUS

Acquéreur : BATIPART (60% prise de participation)

**Portefeuille de 26 Hypermarchés et  
Supermarchés**



Enseignes : Casino, Intermarché, Carrefour et Auchan

**200 M€**

**Yield : nc**

Vendeur : Mercialys

Acquéreur : Arkea REIM (Tikehau)

**17 rue de Sèvres, Paris 06  
Flagship Hermès Rive Gauche**



**1 300 m<sup>2</sup>**

Immeuble Art Déco classé monument historique

**300 M€**

**Yield : < 2% (Vente Utilisateur)**

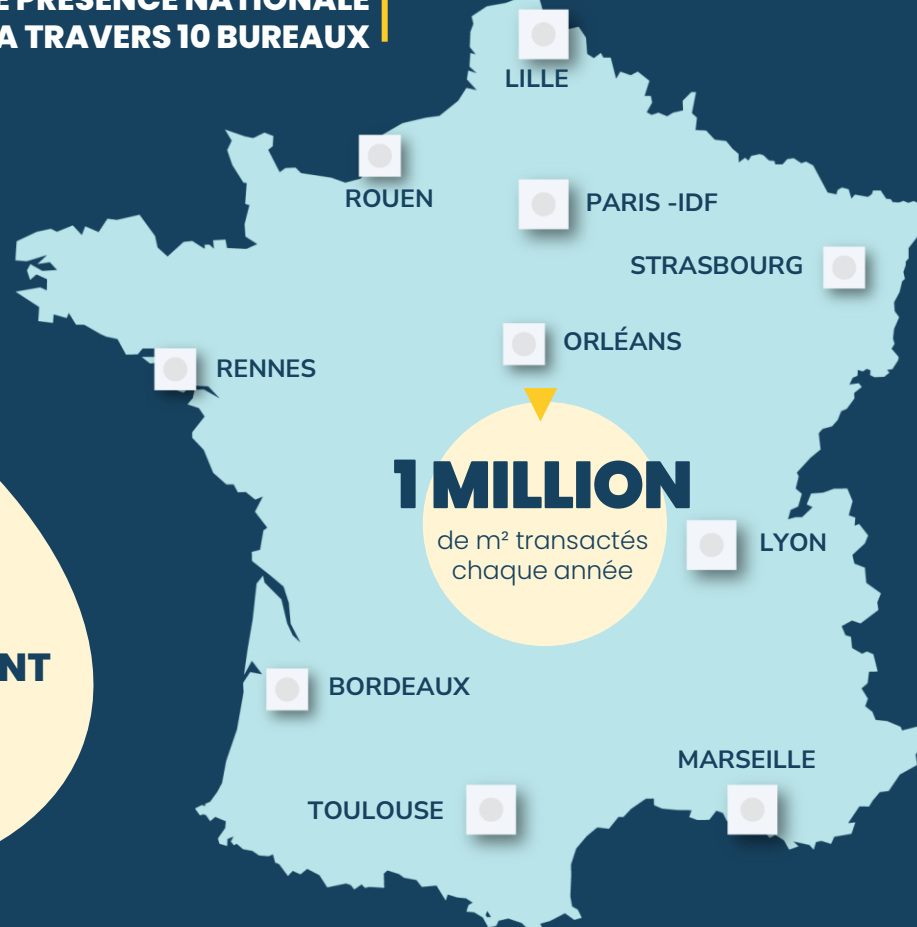
Vendeur : Privé

Acquéreur : Hermès

# GROUPE EOL EN QUELQUES CHIFFRES

## 70 COLLABORATEURS

UNE PRÉSENCE NATIONALE  
A TRAVERS 10 BUREAUX



## 3 MÉTIERS STRATÉGIQUES

▶ **COMMERCIALISATION**

▶ **INVESTISSEMENT FINANCEMENT**

▶ **AMO & CONSTRUCTION**

## 3 PÔLES OPÉRATIONNELS



### LOGISTIQUE

Plateformes logistiques,  
cross-dock et messagerie



### ACTIVITÉ

Locaux d'activité, entrepôts,  
bureaux



### COMMERCE

Retail park, pied d'immeuble et  
centres commerciaux

## A PROPOS D'EOL RETAIL

**PRÈS DE 170 MISSIONS**

DE CONSEIL À LA VENTE  
ET À L'ACQUISITION


**400 000**

**MÈTRES CARRÉS**

DE COMMERCES VENDUS

**CONSULTEZ**

toutes nos  
références dans  
notre brochure  
digitale



**20 ANS**

**D'EXPERTISE**

EN IMMOBILIER COMMERCIAL

**Retail park, commerce de centre-ville et de proximité, 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.

**4 MÉTIERS**

COMMERCIALISATION  
CONSEIL EN IMPLANTATION  
CONSEIL EN INVESTISSEMENT  
MONTAGE & DÉVELOPPEMENT

**627 000 M2**

DE SURFACES LOCATIVES  
COMMERCIALISÉES



CONSEIL EN IMPLANTATION

MONTAGE & DÉVELOPPEMENT

CAPITAL MARKETS

COMMERCIALISATION

# EQUIPE DÉDIÉE RETAIL



**Emmanuel CLOËREC**  
Directeur associé



**Maëla BELLAHOUEL**  
Office Manager

## INVESTISSEMENT



**Paul BERTRou**  
Consultant MRICS /  
CAPITAL MARKETS



**Fanny BOUCHEZ**  
Analyste  
CAPITAL MARKETS

## PÔLE ÉTUDE



**Géraldine BINTEIN**  
Chef de projet études et  
communication



**Patricia COIFFIER**  
Chef de Projet

## COMMERCIALISATION



**Mélanie LEBON**  
Consultante  
RETAIL PARK  
FRANCE



**Mikaël FLEISMAHER**  
Consultant  
METROPOLE  
DU GRAND PARIS

**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

**Géraldine BINTEIN**

*Chef de projet études et communication*  
gbintein@eol.fr  
+33(0)6 20 87 93 54

**Fanny BOUCHEZ**

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



**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