



3T 2025 - FRANCE

FOCUS RETAIL CAPITAL MARKETS

INDICATEURS ÉCONOMIQUES

au 3T 2025



+0,30%

Progression du PIB
2T 2025 (vs. 1T 2025)



+15,7%

Evolution du nombre de créations d'entreprises
Sur 1 an | sept. 2024 – sept. 2025



7,50%

Taux de chômage en France au 2T 2025
(+0,1 pts vs 1T 2025)



+1,20%

Évolution du taux d'inflation
Annuelle –septembre 2025
Inflation modérée vs. +2% en 2024 et 4,9% en 2023



3,53%

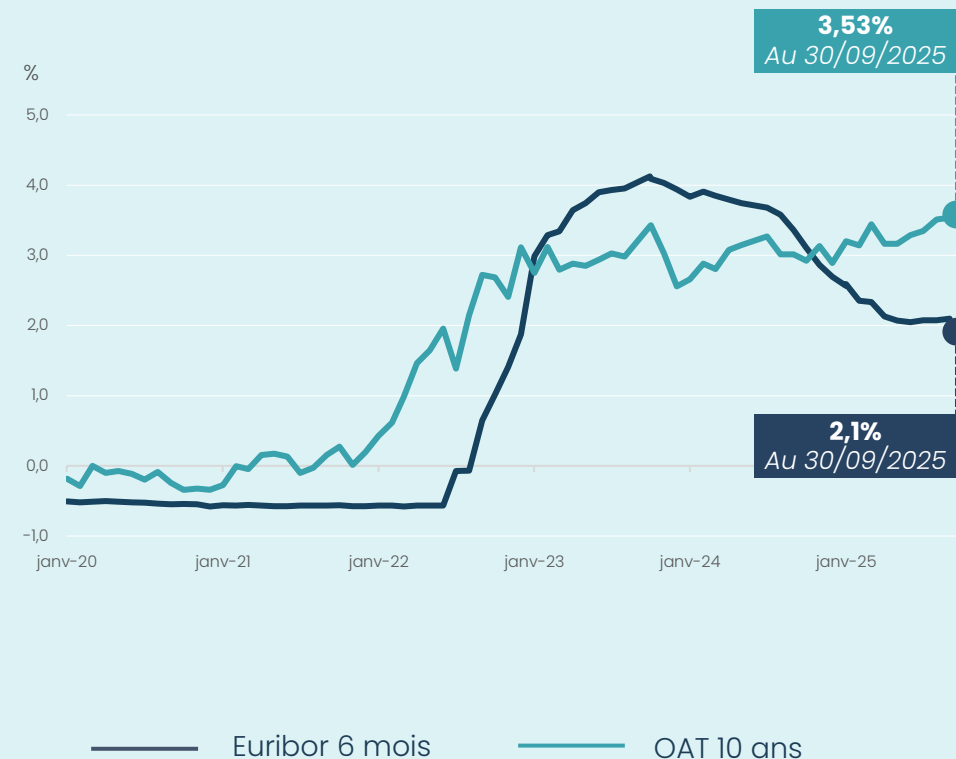
OAT 10 ans au 30/09/2025
Augmentation de l'OAT
(+7,5% vs. Juin 2025)



87

Confiance des ménages septembre 2025
Stabilisation mais dégradé (en-dessous de la moyenne de 100)

Evolution OAT 10 ans et Euribor 6 mois



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

L'immobilier d'entreprise* au 3T 2025

Contexte global de l'investissement en immobilier d'entreprise

Sur les neuf premiers mois, **les investissements en immobilier d'entreprise ont atteint 8,6 Mds€**, en légère hausse de 3,75 % par rapport à la même période en 2024, dans un contexte (géo)politique toujours instable. Le trimestre s'est toutefois montré moins dynamique, avec environ 2,7 Mds€ investis, contre un niveau supérieur l'an passé. **La répartition sectorielle reste stable, avec près de 45 % des volumes investis en bureaux**, environ **29 % la logistique/activité** et **26% pour le commerce**. **L'Île-de-France confirme son attractivité, captant 61 % des montants investis**, portée notamment par la demande soutenue pour les immeubles mixtes parisiens.

Focus Bureau – Un marché qui se stabilise et se recentre

Sur les neuf premiers mois de 2025, les bureaux représentent 45 % des volumes totaux investis, avec un montant de 3,92 Mds €, en très légère baisse par rapport à 2024. **Le marché reste concentré à 83 % en Île-de-France, dominé par le retour des grands investisseurs institutionnels et des stratégies « core »**. À titre d'exemple, Gecina a acquis l'immeuble Le Solstys (Paris 8^e) pour près de 430 m€. Les actifs obsolètes et les zones périphériques demeurent quant à eux en retrait.

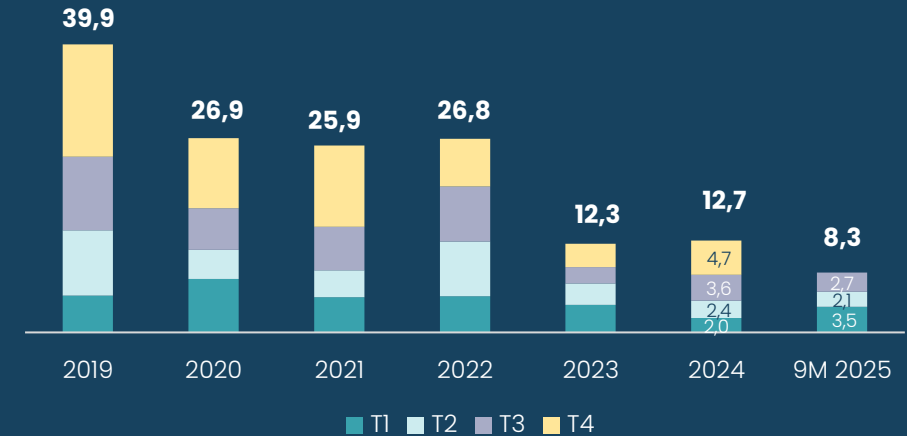
Focus Logistique et Locaux d'Activités – Une année timide, pour l'instant ...

À fin septembre 2025, l'immobilier industriel totalise 2,5 Mds € investis, soit une baisse de plus de 20 % sur un an, pénalisé par le manque de portefeuilles d'envergure. Malgré un intérêt toujours fort des investisseurs institutionnels, le pipeline reste limité, même si **la fin d'année pourrait être animée par plusieurs cessions logistiques majeures, dont la reprise du patrimoine industriel de Proudreed par Blackstone**. Les investisseurs étrangers, bien que moins présents (68 % des volumes contre 80 % en 2024), demeurent dominants, à l'image d'EQT Real Estate, Ares Management ou Tristan Capital Partners, auteurs des principales transactions de l'année.

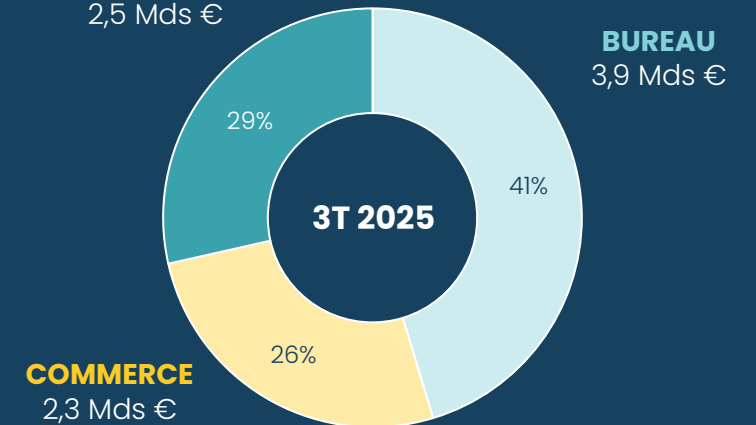
Focus Commerce – Reprise confirmée

Le commerce retrouve une place majeure dans les stratégies d'investissement, représentant 26 % du marché en 2025, soit 2,3 Mds € investis sur les neuf premiers mois. **Porté par plusieurs transactions emblématiques à Paris, le secteur confirme son regain d'attractivité malgré un environnement de marché toujours sélectif**. Au 3T, la transaction emblématique concerne, une fois de plus, un actif « prime » parisien, avec la vente du 223 rue Saint-Honoré par Hines à Pontegadea. **La périphérie reste, quant à elle, plébiscitée par les investisseurs, notamment les SCPI et investisseurs privés, mais le manque d'offres continue de limiter les volumes**.

Investissement en immobilier d'entreprise en France, par trimestre (en Md €)



LOGISTIQUE ET ACTIVITÉ
2,5 Mds €



BUREAU
3,9 Mds €

COMMERCE
2,3 Mds €

8,6
Mds €
Volume investi

+ 3,75%
Vs. 3T 2024



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

L'immobilier d'entreprise* au 3T 2025

Evolution des taux de rendement « prime » entre 2T 2025 et 3T 2025

3,90%
Bureaux 3T 2025
=

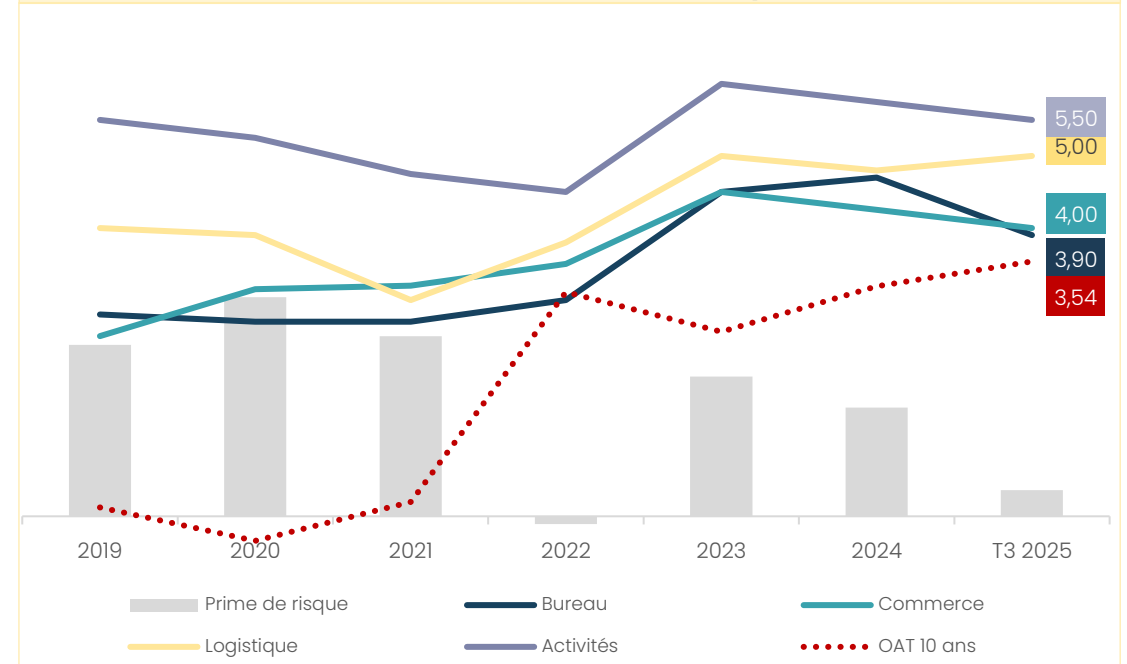
4,00%
Commerce 3T 2025
=

5,00%
Logistique 3T 2025
↗

5,50%
Activités 3T 2025
=

Au 3^e trimestre, les taux longs restent élevés (OAT 10 ans ≈ 3,54 %). Les taux sont donc stables et les investisseurs restent prudents face aux incertitudes économiques, politiques et géopolitiques. La baisse durable des taux et la compression des taux prime restent limitées.

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



INDICATEURS COMMERCE

au 3T 2025



+0,10%

Evolution de la consommation des ménages en biens sur 1 mois (août 2025)



200 Mds€

Estimation du CA du e-commerce en France en 2026 (+14% sur en prévision)



94

Climat des affaires du commerce de détails (hors automobile)
-5pt par rapport à août 2025
(100 = moyenne de longue période)



-5,40%

Variation de l'ICC sur 1 an (2T 2025 / 2T 2024)



+0,06%

Variation de l'ILC sur 1 an (2T 2025 / 2T 2024)



+0,51%

Variation de l'ILAT sur 1 an (2T 2025 / 2T 2024)



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Immobilier de commerce au 3T 2025

Un marché dynamique mais sélectif

Le commerce retrouve progressivement une **place centrale dans les portefeuilles des investisseurs**. En 2024, il représentait près d'un quart des volumes investis en immobilier d'entreprise. La tendance se confirme en 2025, avec **2,3 Mds€ engagés sur les neuf premiers mois**, dépassant les 2,03 Mds€ enregistrés sur la même période l'an dernier, et représentant **26 % du marché**. Après un premier trimestre très actif (1,3 Md€), porté par plusieurs méga-deals, le T2 s'est montré plus calme (407 M€), tandis que **le 3T a été marqué par la cession de deux immeubles « prime » parisiens : le 223 rue Saint-Honoré et le 88 rue de Rivoli**. De nombreux actifs, toutes typologies confondues, sont néanmoins **en cours de commercialisation, témoignant d'un marché encore dynamique**, susceptible de se concrétiser d'ici la fin de l'année. À noter : le **retrait des investisseurs étrangers** se confirme, avec seulement 11 % des volumes investis, contre 22 % en 2024.

Commerce de centre-ville : 63% du volume investi sur 9 mois

- **Moteur principal** de l'immobilier de commerce, avec près des **2/3 des investissements**
- **Plusieurs opérations emblématiques à Paris** : Kering, portefeuille Dionysos, 223 rue Saint Honoré, 88 rue Rivoli
- Une **dynamique portée par un cercle plus restreint d'investisseurs**, ciblant des actifs « prime » en centre-ville et qui acceptent des taux de rendement **plus serrés**, misant sur la **résilience** de ces localisations centrales
- D'autres opérations parisiennes d'envergures sont attendus dans les mois à venir

Centres-commerciaux : 19% du volume investi sur 9 mois

- La part des centre commerciaux **a diminué de 23% à 19%** ce trimestre par rapport au 1^{er} semestre et le nombre de transactions **demeure limité**
- Aujourd'hui, les acteurs se positionnent soit de façon **très opportuniste**, soit de manière **extrêmement sélective**, laissant **peu d'espace** à un segment en très net recul.

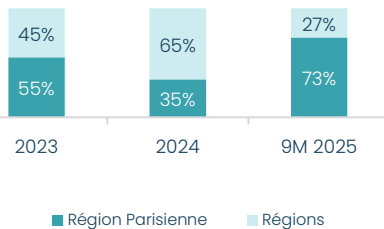
Périphérie : 18 % du volume investi sur 9 mois

- **Les retail parks et commerces de périphérie conservent l'intérêt des investisseurs** (+12% entre le T2 2025 et 3T 2025)
- Ils constituent une classe d'actifs offrant parmi les taux de rendement **les plus attractifs** du marché. Leur volume unitaire plus faible les rend **particulièrement adaptés aux SCPI ainsi qu'aux investisseurs privés**.
- Dès lors que les caractéristiques de l'actif sont de qualité, les investisseurs se montrent capables d'adopter une approche agressive sur le prix.
- Enfin, **plusieurs retail parks et portefeuilles d'actifs de taille significative devraient se signer au 4^e trimestre 2025**.

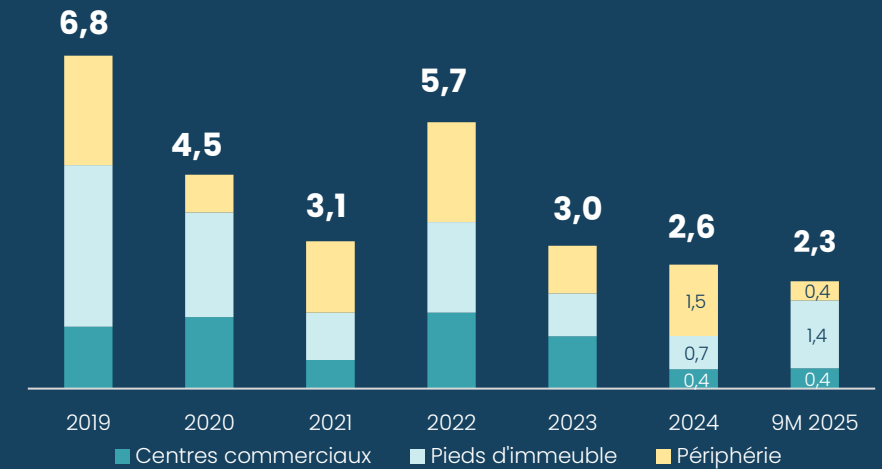
26%
Volume investi en immobilier de commerce

+11%
Vs. 3T 2024

Répartition du montant investi en immobilier de commerce selon la localisation géographique

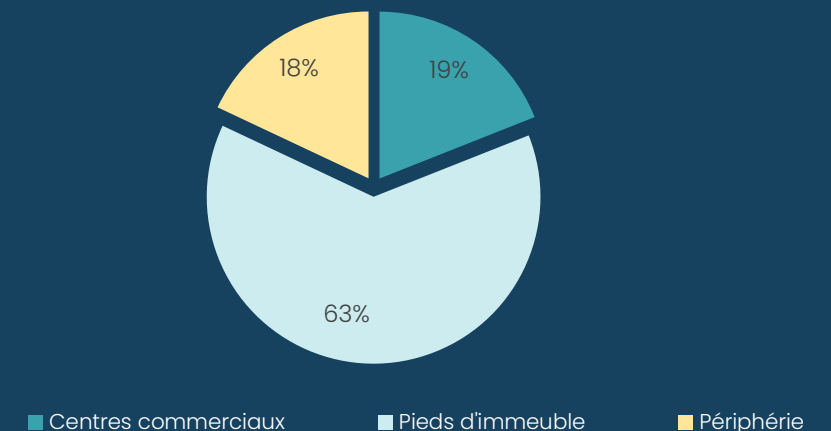


Investissement en commerce en France par secteur (en Md €)



Montant investi par typologie d'actifs commerce

Janv. – Sept. 2025



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

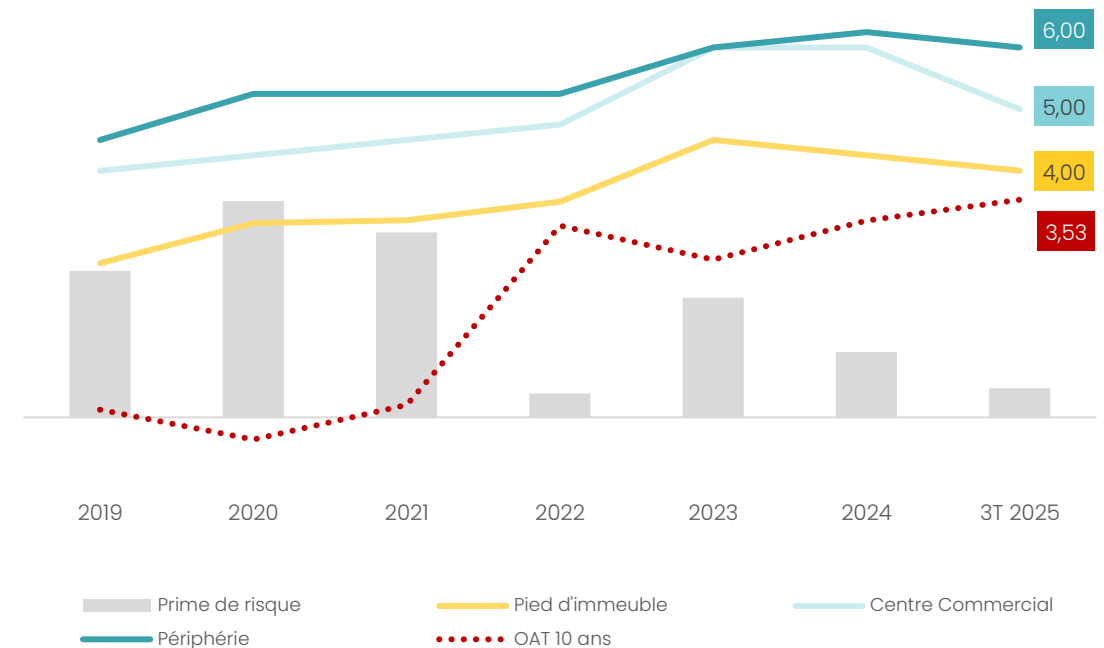
Immobilier de commerce au 3T 2025

Evolution des taux de rendement « prime » entre 2T 2025 et 3T 2025

4%	6%	5%
Pieds d'immeuble 3T 2025	Périphérie 3T 2025	Centres commerciaux 3T 2025
=	↘	=

- Le taux de rendement « prime » **se stabilise ce 3T 2025 pour les centres commerciaux (5%)** et **pour les actifs en pied d'immeuble (4%)**. Pour les actifs de périphérie, nous observons une compression des taux avec des transactions « prime » autour des 6%.
- De nombreuses transactions ont été **finalisées ou mises sous exclusivité** au cours du **3T 2025**. C'est notamment le cas du **91 Champs-Élysées**, en cours de cession entre **Foncière Renaissance et Mimco** (pour **320 M€**), du **village des marques de Nailloux**, ainsi que d'un **portefeuille mixte périphérie/centre commercial** cédé par CEETRUS, toujours en cours de cession. L'abondance de **promesses de vente signées au 3T** laisse présager un **4T très actif** en matière d'investissements.
- Les SCPI poursuivent leurs investissements en France et Europe**, ciblant des actifs **<10 M€**, avec une logique de **diversification sécurisée et sélective**.

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



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Transactions notables en immobilier de commerce au S2 2025 (01/07 au 15/10)

Centre-ville

223 Rue Saint Honoré 75001

3 600 m²



≈ 170 M€

Acquéreur : Pontegadea

Vendeur : Hines

Immeuble mixte à dominante Commerce avec comme locataire retail DIESEL et Stone Island sur l'une des rues les plus prime de la capitale

≈ 4,50%

Centre-ville / Centre commercial

31 rue de Béthune – Lille

9 500 m²



33M€

Acquéreur : Inter Gestion

Vendeur : Redevco

Ensemble mixte Retail (Decathlon, Citadium) / Restauration (Grand Scène) / Loisirs (Fitness Park, Climb Up) en plein centre-ville de Lille (62)

>7%

Périphérie

Espace Chanteraines – Gennevilliers

23 000 m²



≈ 25m€

Acquéreur : EDF Invest

Vendeur : PIMCO

49 % du Retail park Espace Chanteraines (Decathlon, Cultura, Fnac)

5,75%

Périphérie

Portefeuille Bricoman

25 000 m²



≈ 30 m€

Acquéreur : Conf.

Vendeur : Conf.

Portefeuille de 3 Bricoman et 1 Leroy Merlin

6,6%

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

TENDANCES ET PROSPECTIVE

Commerce

Un **volume d'investissement projeté** en hausse en 2025

Un marché **animé** par **les SCPI et les investisseurs privés** en 2025. Retour des institutionnels à Paris

Forte **appétence** pour les volumes d'investissement **entre 5 M€ et 20 M€** - meilleure **mutualisation** du risque

Les **actifs de périphérie** sont les plus **plébiscités** par les investisseurs (en nombre)

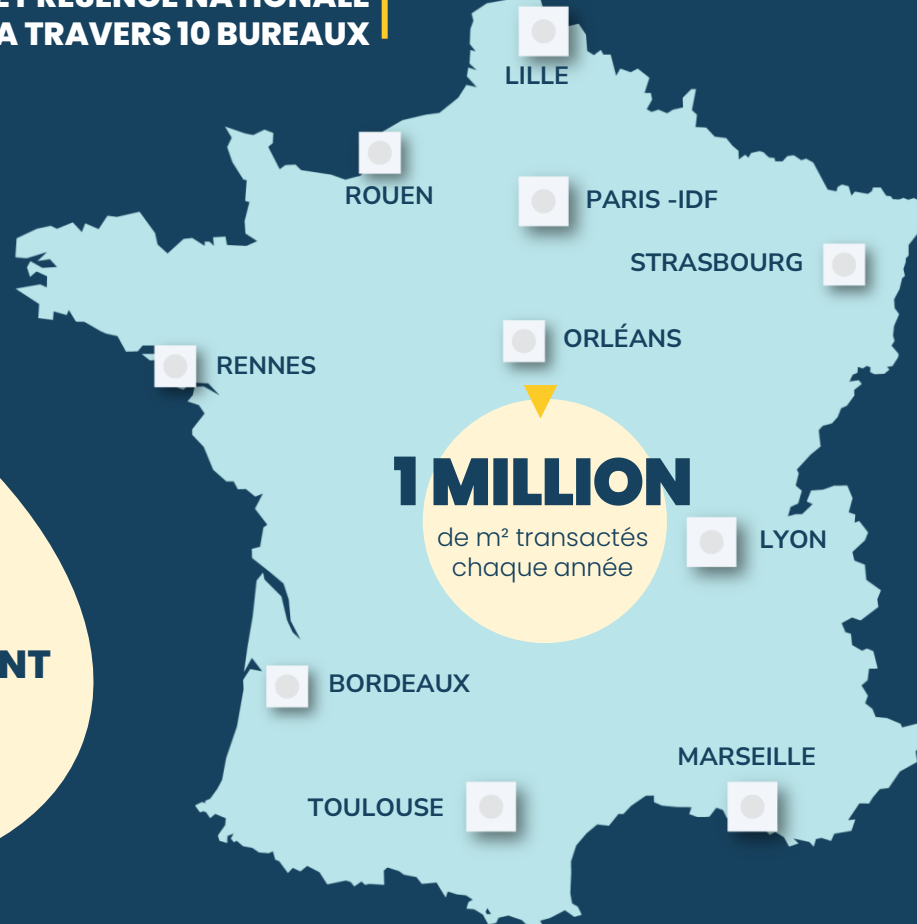
Très forte attractivité des **actifs sécurisés** au sein d'un environnement commercial **établi**

Incertitude sur **l'évolution des taux** (instabilité politique / géopolitique)

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 COMMERCE VENDUS

CONSULTEZ

toutes nos
références dans
notre brochure
digitale

20 ANS

D'EXPERTISE

EN IMMOBILIER DE COMMERCE

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 de commerce en France.

4 MÉTIERS

COMMERCIALISATION
CONSEIL EN IMPLANTATION
CONSEIL EN INVESTISSEMENT
MONTAGE & DÉVELOPPEMENT

627 000 M2

DE SURFACES LOCATIVES
COMMERCIALISÉES



EQUIPE DÉDIÉE RETAIL



Emmanuel CLOËREC
Directeur associé



Maëla BELLAHOUEL
Office Manager

INVESTISSEMENT



Fanny BOUCHEZ
Analyste
CAPITAL MARKETS



Lucas MASSIMI
Consultant
CAPITAL MARKETS

PÔLE ÉTUDE



Géraldine BINTEIN
Chef de projet études et
communication

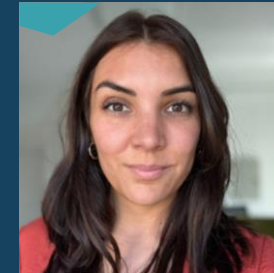


Patricia COIFFIER
Chef de Projet

COMMERCIALISATION



Mélanie LEBON
Consultante
RETAIL PARK
FRANCE



Estelle HANCO
Consultante
Commerce –
Métropole du Grand
Paris

Emmanuel CLOËREC

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

Lucas MASSIMI

Consultant – CAPITAL MARKETS
lmassimi@eol.fr
+33(0)7 76 11 97 04

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