

**r**  
RETAIL

## Focus Retail Capital Markets

T2 2024  
FRANCE

A

B

**EOL.**

POUR ACCOMPAGNER LE COMMERCE DE DEMAIN

# Le marché de l'investissement

## Indicateurs économiques



**+0,3%**  
Progression du PIB  
au T2 2024



**+2,3%**  
Évolution du **taux d'inflation**  
(Sur 1 an – glissement annuel  
mai 2024)



**+6,1%**  
Evolution du nombre de  
créations d'entreprises  
  
Entre les périodes  
2022/2023 et 2023/2024



**OAT 10 ans**  
L'OAT a fortement  
augmenté pour atteindre  
**3,27%**  
(au 28 juin 2024)

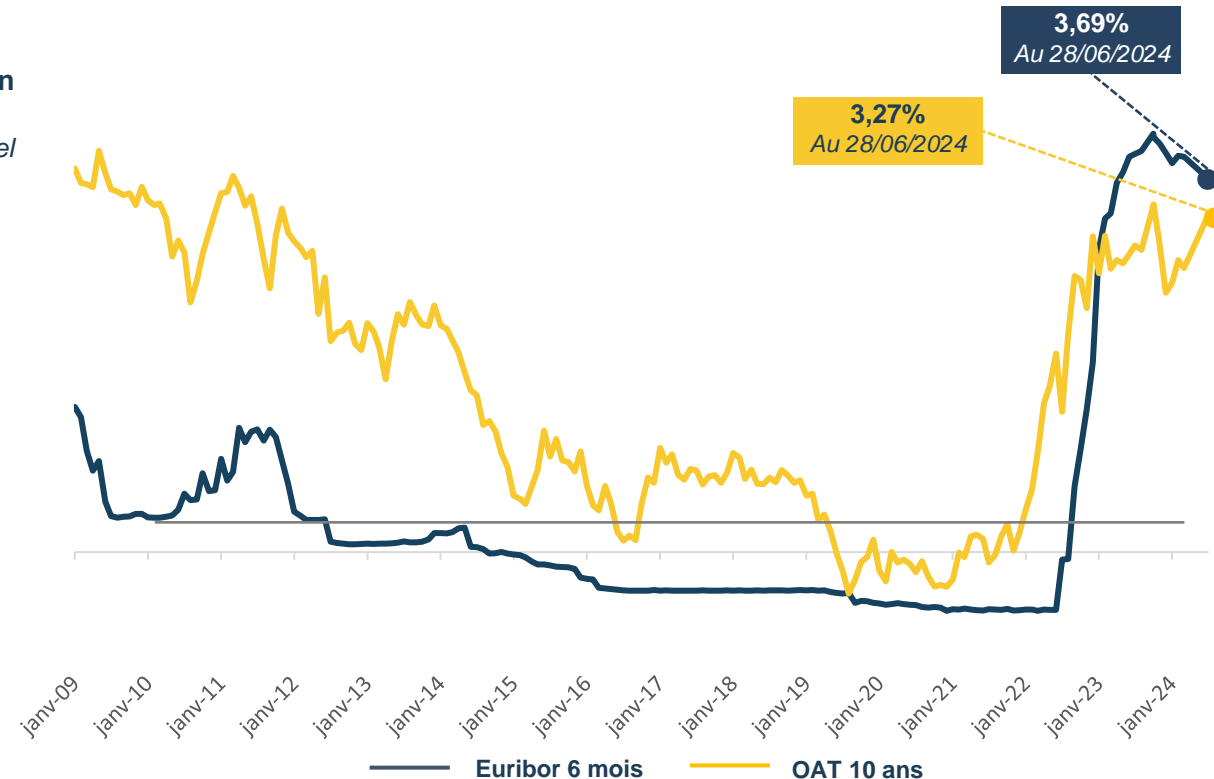


**7,5 %**  
Taux de chômage en  
France au T1 2024  
(+0,4 pts vs T1 2023)



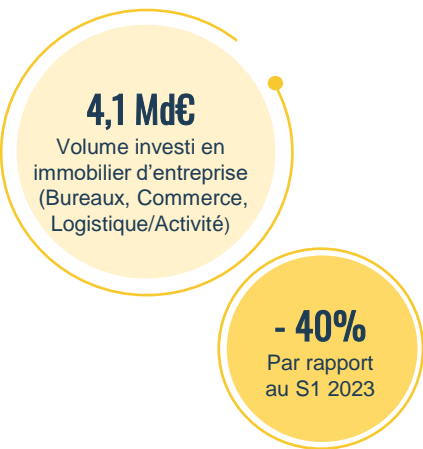
**89**  
**Confiance des ménages,**  
indicateur paru en juin 2024  
Indice qui baisse et reste en-dessous  
de la moyenne de longue date de 100  
constatée entre 1987 et fin 2023

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

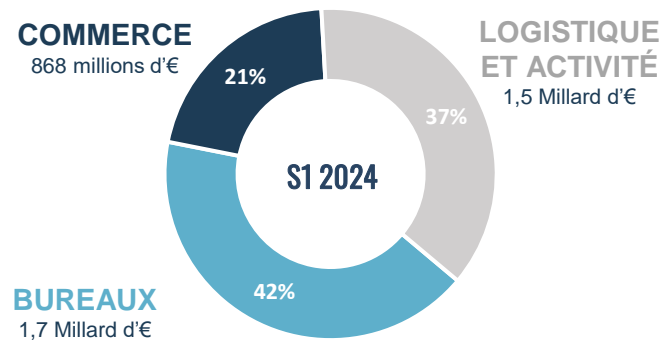


Source : Insee, Banque de France, Procos

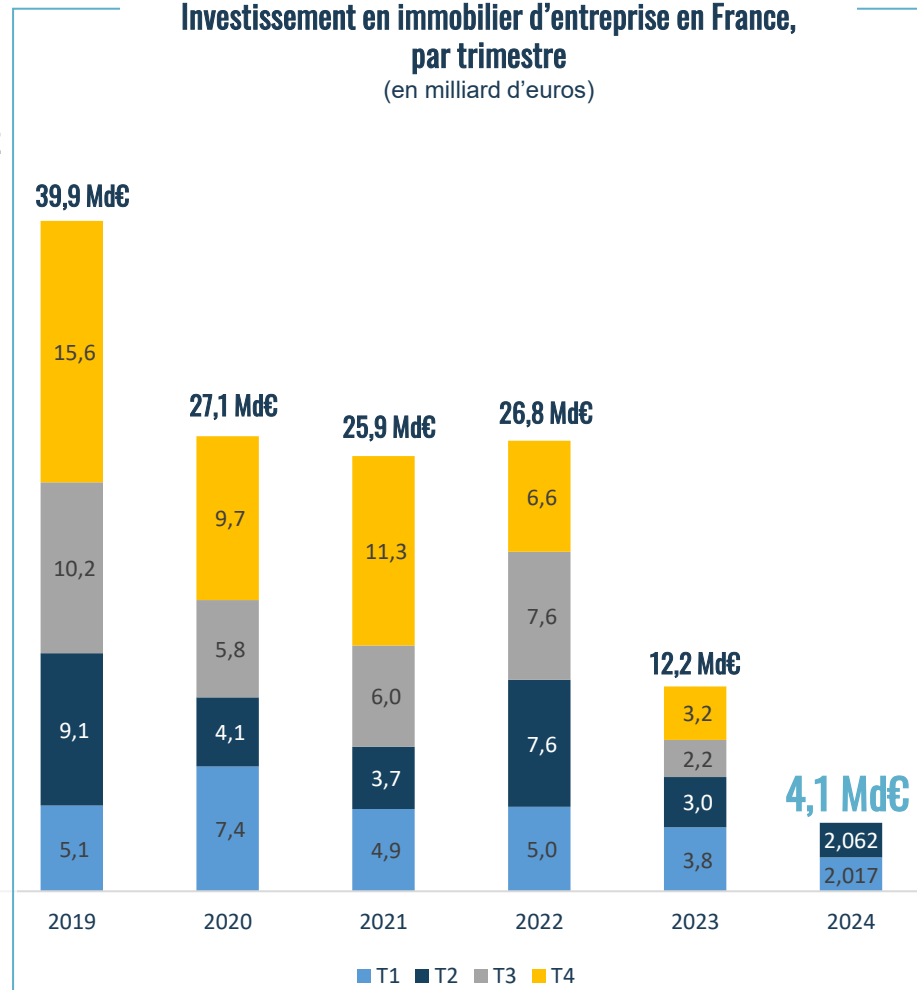
# Le marché de l'investissement Immobilier d'entreprise



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 continue de baisser au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024.** Le ralentissement de l'activité s'est en effet poursuivi avec 4,1 Md€ investis sur les six premiers mois de l'année. Le volume est en **baisse de 40% comparé au 1<sup>er</sup> semestre 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 42% des volumes investis au 1<sup>er</sup> semestre 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 ainsi que du Commerce. Il s'agit d'une typologie d'actif moins recherchée par les investisseurs qui souhaitent réduire leurs allocations Bureaux. Le marché est animé par quelques transactions à Paris QCA alors que les Régions souffrent.



**La Logistique et l'Activité** représentent un total de **1,5 Milliard d'euros investis (1,17 Md€ pour la Logistique et 338 M€ pour l'Activité)**. La Logistique et l'Activité demeurent l'une des classes d'actifs privilégiée par les investisseurs, malgré un marché locatif peu dynamique. Un regain du marché est attendu au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 via la vente de plusieurs portefeuilles sous exclusivité ou sous promesse.



**Le marché de l'immobilier de Commerce**, bien que résilient, affiche également une **baisse importante avec 868 millions d'euros investis, contre plus d'1,8 Milliard d'€ au 1<sup>er</sup> semestre 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

Le marché immobilier a profondément été influencé par le contexte économique actuel, marqué par des taux d'intérêt élevés, une inflation persistante, des politiques monétaires restrictives et des tensions géopolitiques.

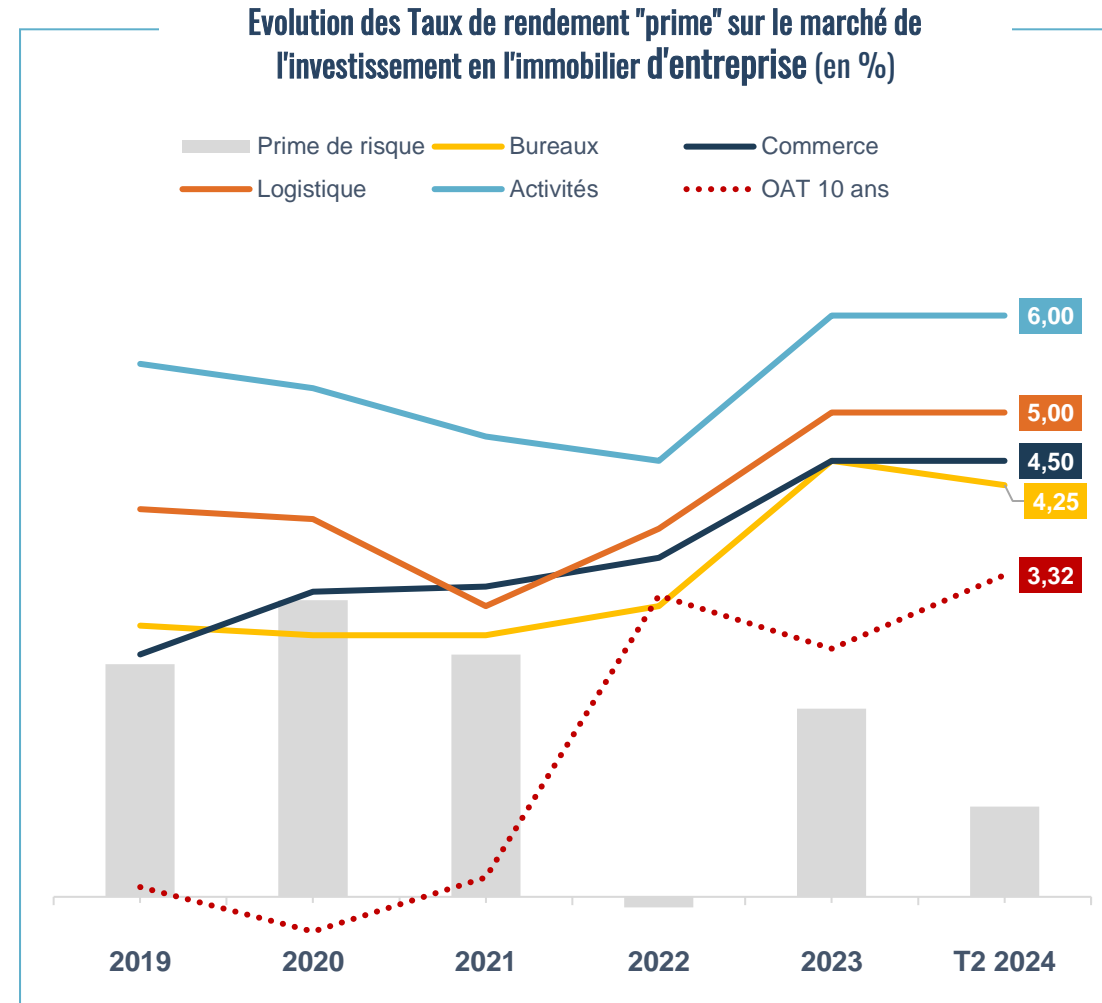
Au cours du 1<sup>er</sup> semestre, nous avons pu observer une tendance à la stabilisation des taux de rendement grâce à des signaux positifs (baisse de l'inflation et révision de la croissance légèrement à la hausse), annonçant une amélioration de la situation (baisse des taux directeurs de 25 pbs dans la zone Euro).

Une bonne nouvelle rapidement rattrapée par des incertitudes géopolitiques (guerre en Ukraine ; conflit israélo-palestinien) et de politiques internes (élections européennes et dissolution de l'Assemblée nationale).

Par conséquent, les investisseurs restent 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 certains taux sont susceptibles de baisser en particulier pour des opérations value-add.

Evolution des taux de rendement « prime » entre T1 2024 et T2 2024	
4,25%	4,5%
Bureaux T2 2024	Commerce T2 2024
=	=
5%	6%
Logistique T2 2024	Activités T2 2024
=	=



# Le marché de l'investissement

## Commerce



**-0,5%**

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



**42,2 Md€**

CA du e-commerce en France au T1 2024 (+7,5% en un an)



**+2,5%**

Activité en hausse pour le commerce spécialisé en juin 2024 (Vs. juin 2023)



**+7,22%**

Variation de l'ICC sur 1 an au T1 2024



**+4,59%**

Variation de l'ILC sur 1 an au T1 2024



**+5,09%**

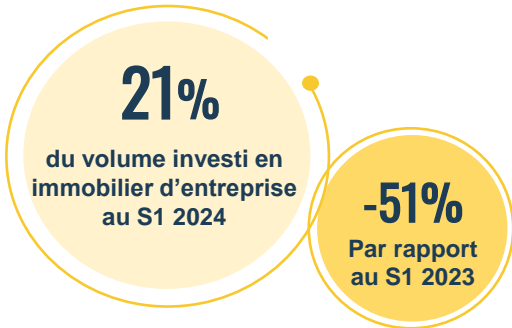
Variation de l'ILAT sur 1 an au T1 2024



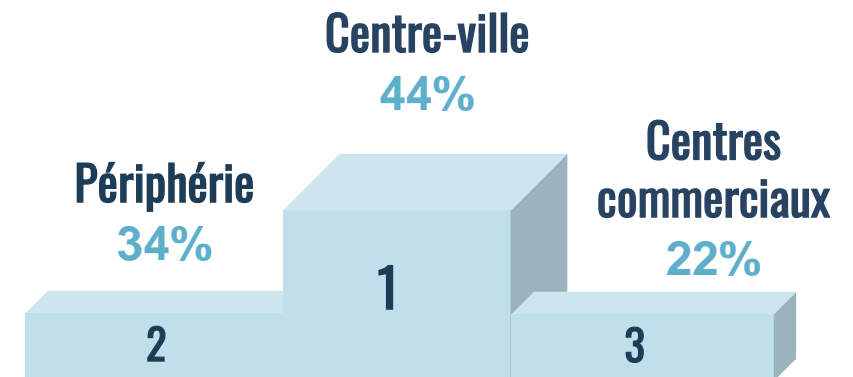
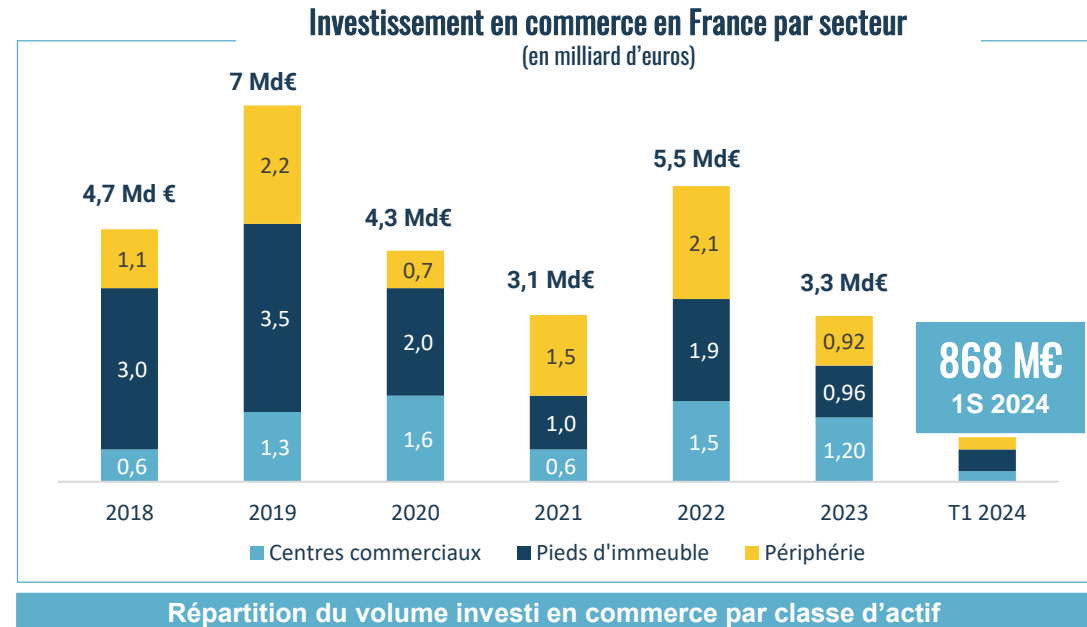
Source : Insee, Banque de France, Procos

# Le marché de l'investissement

## Commerce



- 868 millions d'euros ont été investis au 1<sup>er</sup> semestre 2024 en immobilier de commerce. Un volume en **baisse de 49%** en comparaison avec le 1<sup>er</sup> semestre 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.
- Le commerce de centre-ville représente **44% des volumes investis en immobilier commercial ce semestre** et redevient la classe d'actif la plus plébiscitée par les investisseurs grâce à la cession de plusieurs portefeuilles.
- On constate des **performances en hausse pour les actifs de périphérie** représentant 34% du volume global. L'intérêt des investisseurs pour ce segment d'actif est indéniable. 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.
- La part des investissements dans les **centres commerciaux décroît**, nous enregistrons seulement **deux transactions** ce semestre avec la vente du centre commercial O'parinor de 100 000 m<sup>2</sup> situé à Aulnay-Sous-Bois (93) pour 200 millions d'euros ainsi que le centre commercial Champs de Mars à Angoulême acheté par Bradford AM pour 20 millions d'euros.

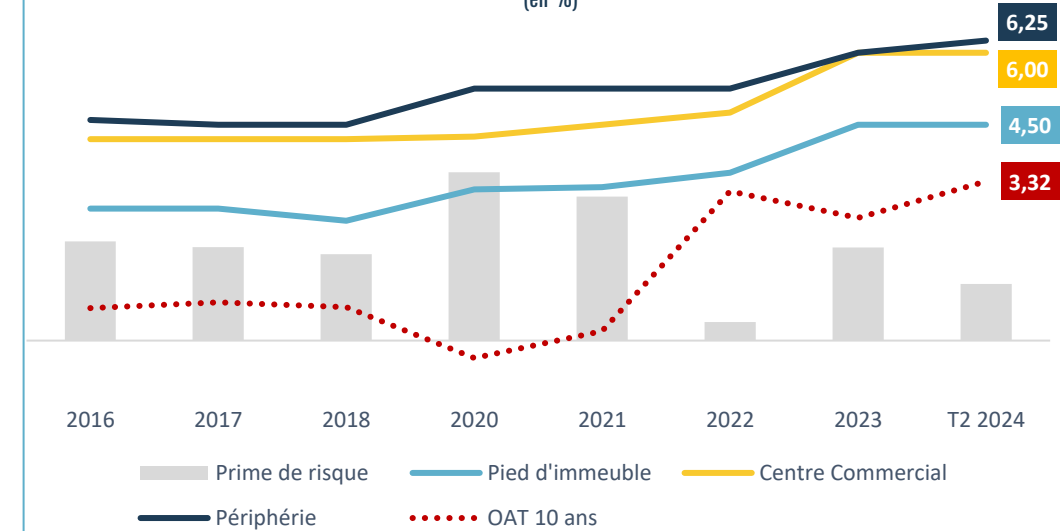


# Le marché de l'investissement

## Commerce

- Le taux de rendement « prime » pour la classe d'actifs Commerce reste stable par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2024. Le taux de rendement « 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<sup>er</sup> semestre 2024 et en particulier pour les actifs présentant un rendement supérieur à 7%. De nombreuses transactions illustrent ce propos : le retail park de La Sentinelle acheté par la nouvelle SCPI Mistral Sélection gérée par Swiss Life AM ou bien le retail park d'Hérouville-Saint-Clair cédé à Sogenial immobilier.
- Nous constatons également un regain des foncières privées pour **des actifs à fort rendement**. De nombreux club deals ont été structurés afin de se positionner sur des volumes d'investissement importants. Nous pouvons citer par exemple le portefeuille de retail parks Cholet / Colmar d'un volume d'env. 14m€ cédé à un taux de 7,75% à deux investisseurs privés.
- 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.
- Nous anticipons un second semestre très dynamique avec plusieurs opérations d'envergures sur l'ensemble de la classe d'actifs Commerce.

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



Evolution des taux de rendement « prime » entre T1 2024 et T2 2024

4,5%

Pied d'immeuble  
T2 2024

=

6,25%

Périphérie  
T2 2024

=

6%

Centres commerciaux  
T2 2024

=

# Transactions notables T2 2024

## 231 rue Saint-Honoré Paris (01)



Trophy asset comportant 5 boutiques louées à **Marni, Montage, Jean-Paul Hévin, Lydia Courteille et Stella McCartney**

454 m<sup>2</sup>

**31 M€ - 3,5% AEM**

Vendeur : Luxe Français  
Acquéreur : Foncière Magellan

## Retail park La Sentinelle / Valenciennes (59)



Retail park composé de 7 magasins dont **Grand Frais, Maxi Zoo et Maxi Bazar**.  
**WALB d'env. 9 années**

7 200 m<sup>2</sup>

**10M€ - 7,30% AEM**

Vendeur : Arkea REIM  
Acquéreur : SLAM

## Portefeuille Hypermarché AUCHAN (Istres, Fréjus, Aix-en-Provence et Nîmes)



**4 hypermarchés exploités par Auchan en région**

57 000 m<sup>2</sup>

Volume : **117,5 M€ - 7,60% AEM**

Vendeur : Mercialys  
Acquéreur : Club deals formé par  
Foncière Magellan (MTV Capital et  
Ciméa Patrimoine)

## CC Champs de Mars Angoulême (16)



Centre commercial qui accueille **Zara, H&M, Cosmopolite, Basic-Fit, Sephora ou encore JD Sport**

15 000 m<sup>2</sup>

Volume : **20 M€**

Vendeur : Klépierre  
Acquéreur : Bradford AM



## LE GROUPE

en quelques chiffres



70 COLLABORATEURS  
**UNE PRÉSENCE NATIONALE**  
 A TRAVERS 10 BUREAUX



**1 MILLION M<sup>2</sup>**  
 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

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 ■

**m<sup>2</sup>**  
**727 000 m<sup>2</sup>**  
de surfaces locatives  
commercialisées

PRÈS  
DE **180**  
**MISSIONS**  
DE CONSEIL À LA VENTE  
ET À L'ACQUISITION

**480 000**  
**MÈTRES CARRÉS**  
DE COMMERCES VENDUS

Consultez toutes nos références  
dans notre brochure digitale

[Je consulte](#) 





## L'équipe Retail Capital Markets

### Pôle Etude et Analyste



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



**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**

*Chef de Projet études et communication*  
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