



BILAN 2024 - FRANCE

FOCUS RETAIL CAPITAL MARKETS

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

BILAN 2024

Indicateurs économiques



+0,4%

Progression du PIB
octobre 2024



+1,3%

Évolution du taux d'inflation
Sur 1 an – glissement annuel novembre
2024 – 2% en 2024 selon le gouvernement



+5,5%

Evolution du nombre de
créations d'entreprises
Sur les 12 derniers mois, entre les
périodes déc. 2022 nov. 2023 et déc.
2023 nov. 2024



3,19%

OAT 10 ans au 31 décembre 2024



7,4 %

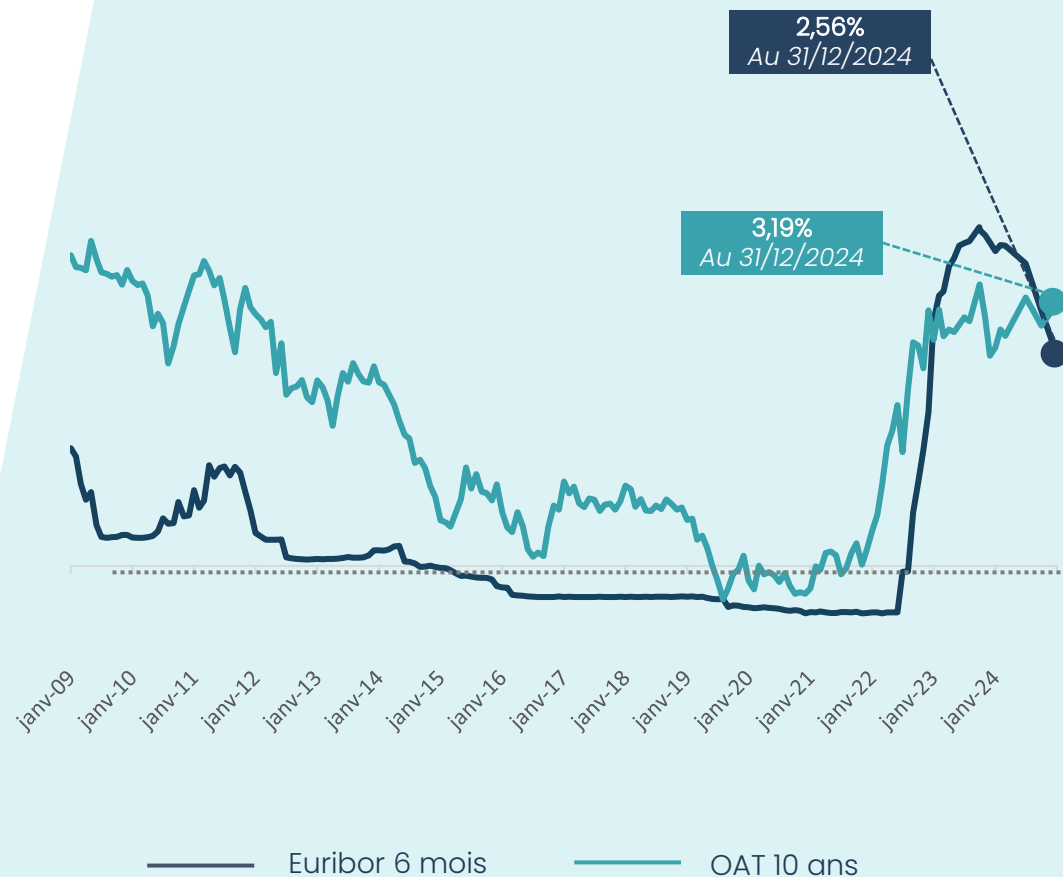
Taux de chômage en
France au T3 2024
(+0,1 pts vs T2 2024)



90

Confiance des ménages
novembre 2024
**Indice en baisse de 5 pts par rapport
au T3 2024 et 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

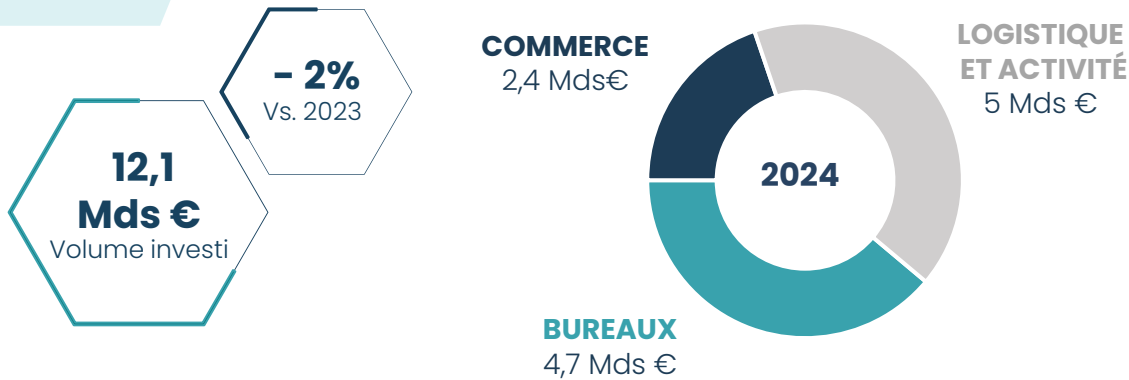


Source : Insee, Banque de France, Procos

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

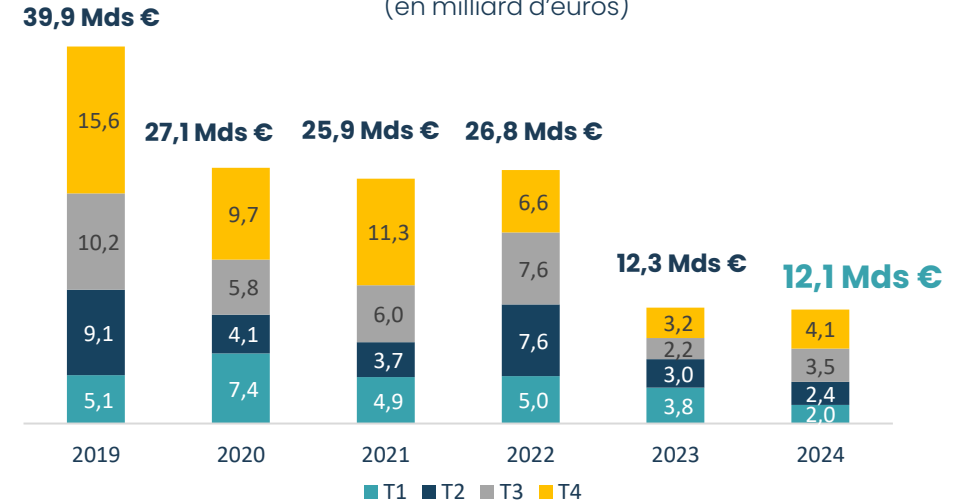
BILAN 2024

Immobilier d'entreprise*



Investissement en immobilier d'entreprise en France, par trimestre

(en milliard d'euros)



A la fin de l'année 2024, les volumes investis en immobilier d'entreprise atteignent 12,1 milliards d'euros, marquant un marché relativement stable par rapport à l'année précédente, avec une légère baisse de 2%. Toutefois, ce volume reste nettement inférieur à la moyenne quinquennale, qui s'élève à 26,4 milliards d'euros. Ce ralentissement, dû à un contexte économique et financier chahuté, concerne l'ensemble des segments d'actifs.

L'immobilier de bureaux ne concentre plus que 38,8% des volumes investis vs. 45% en 2023. Ce segment conserve un rôle important pour le marché même si sa part sur le total investi s'amenuise, au profit de la logistique et du light industrial 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 sur le long terme.

La Logistique et le light industrial représentent un total de 5,0 milliards d'euros investis et devient pour la première fois la première classe d'actif privilégiée des investisseurs, en représentant 50% du marché de l'investissement en France (vs. 30% en 2023). Le marché est dynamique et cette tendance devrait se poursuivre en 2025. Les investisseurs parient sur l'avenir en privilégiant les projets sécurisés et les localisations « prime » dans un contexte de pénurie de foncier.

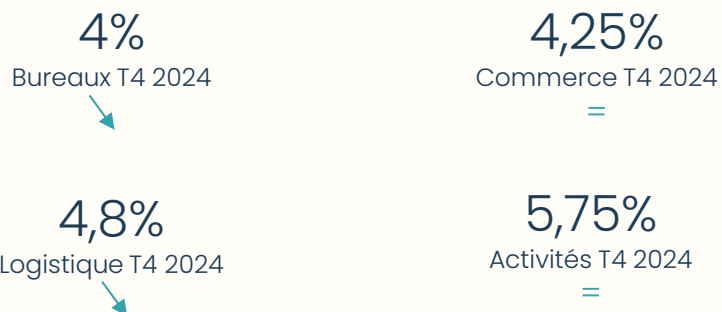
Le marché de l'immobilier de commerce, bien que résilient, affiche également un volume en baisse avec 2,4 milliards d'euros investis, contre 3,3 milliards d'euros en 2023. Notons que les transactions réalisées par les Utilisateurs ne sont pas comptabilisées dans ces chiffres alors que le marché parisien du luxe a été très actif (Hermès rue de Sèvres pour 300 millions d'euros ou encore Chanel av. Montaigne pour un montant d'env. 250 millions d'euros).

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

BILAN 2024

Immobilier d'entreprise*

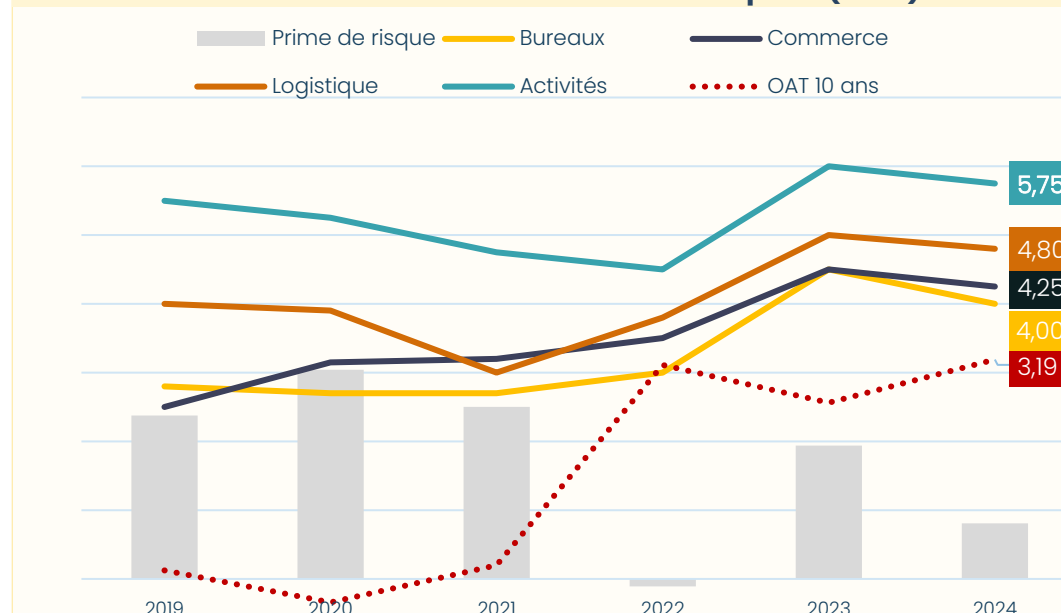
Evolution des taux de rendement « prime » entre T4 2024 et T4 2023



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

Au cours 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 (baisses successives des taux directeurs de 25 pbs dans la zone Euro en juin, en octobre et en décembre 2024).

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



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

L'année 2024 signe la fin du repli, ouvrant la voie à des perspectives de reprise pour 2025.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

BILAN 2024

Commerce



+0,3%

Evolution de la consommation des ménages en biens sur 1 mois (novembre 2024)



4,71 Mds€

CA du e-commerce en France au T3 2024 (+12,5% sur un an)



+3,7%

Activité en hausse pour les ventes du commerce de détail sur 1 an (août à octobre 2023 VS. Août à octobre 2024)



+1,76%

Variation de l'ICC sur 1 an au T3 2024



+3,03%

Variation de l'ILC sur 1 an au T3 2024



+3,76%

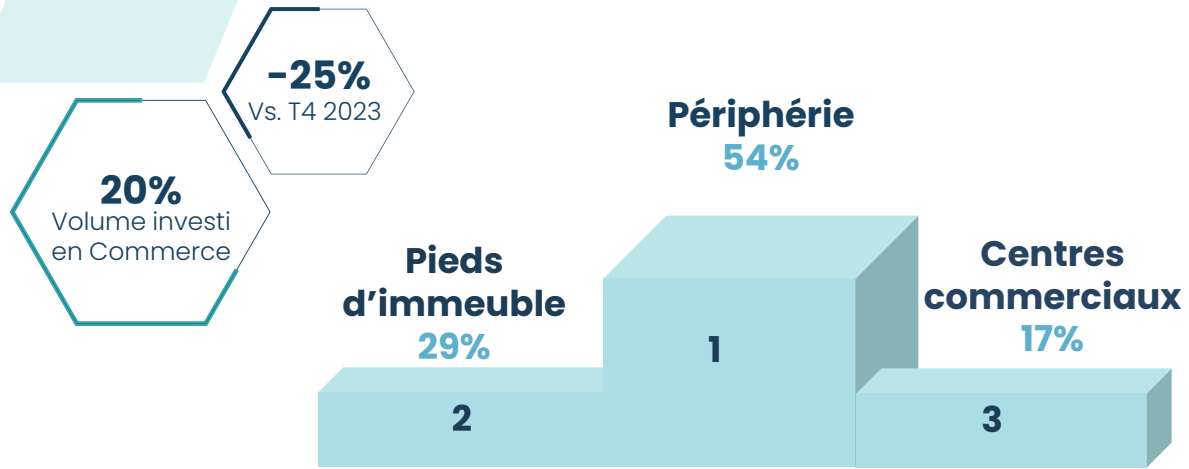
Variation de l'ILAT sur 1 an au T3 2024



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

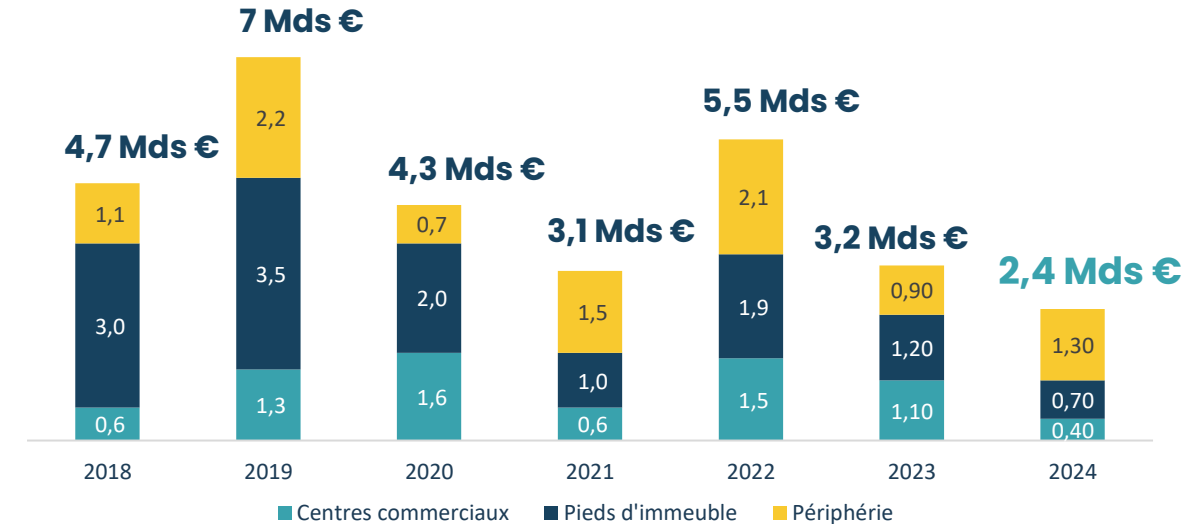
BILAN 2024

Commerce



- Le volume des investissements sur le marché des commerces ressort à 2,4 Mds€ en 2024, soit une baisse de 25 % sur un an. Le 4^{ème} trimestre n'a pas su insuffler le rebond nécessaire pour terminer l'année. Tout comme l'année précédente, l'année 2024 fut portée par la réalisation de nombreux deals majeurs dans le secteur du luxe qui ne sont pas comptabilisés dans ces chiffres.
- 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 29% des volumes investis en immobilier commercial ce semestre et perd son statut de classe d'actif Commerce 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 54% 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 17% 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 devront se réinventer pour répondre aux nouvelles attentes des consommateurs.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

BILAN 2024

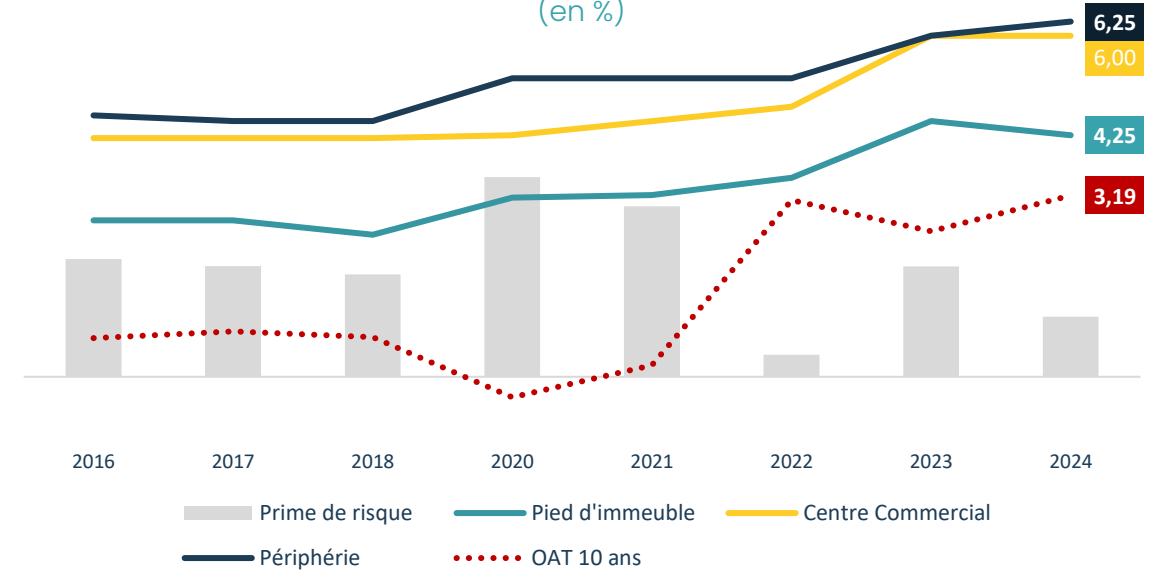
Commerce

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

4,25%	6,25%	6,00%
Pieds d'immeuble	Périphérie	Centres commerciaux
T4 2024	T4 2024	T4 2024
=	=	=

- Le taux de rendement « prime » pour la classe d'actifs commerce se compresse légèrement par rapport à l'année 2023, celui-ci s'établit à 4,25%. Les taux de rendement « prime » observés sont de 6% pour les centres commerciaux, 4,25% pour les actifs en pied d'immeuble et 6,25% pour les actifs de périphérie.
- Le marché a été porté par la cession d'importants portefeuilles d'hypermarchés. Arkea Reim pour le compte de Tikehau Capital a, par exemple, acquis 26 actifs 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 15M €.
- Malgré une reprise prometteuse sur le marché de l'investissement, le dernier trimestre 2024 s'est avéré décevant en raison de plusieurs reports de signatures au premier trimestre 2025.
- Après une année 2024 marquant la fin du cycle baissier, nous anticipons une reprise pour 2025, portée par des conditions de marché plus favorables à l'investissement.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

TRANSACTIONS NOTABLES RÉALISÉES PAR EOL

EOL.

70bis av. de Suffren
Paris (15)



Vente d'un ensemble immobilier
anciennement occupé par Saint Maclou

935 m² SDP
+ parking 48 places

EOL.

Mission Buy-side SOFIDY
Portefeuille
de 2 retail parks



RP Les Allées de Corneilles
RP l'Isle d'Abeau

30 000 m² SDP

EOL.

**Portefeuille
de commerces de périphérie**
Saint-Thibault-des-Vignes (77)



Cession de deux ensembles
commerciaux au sein de la zone
commerciale

3 300 m² SDP

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

TRANSACTIONS NOTABLES 2024 – PÉRIPHÉRIE

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



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

56 000 m²

68 M€ - 7+% AEM

Vendeur : Ceetrus
Acquéreur : Batipart

Portefeuille de 3 actifs commerciaux



Centre commercial Riom Sud
RP Les Allées de Corneilles
RP l'Isle d'Abeau

65 000 m²

125 M€ - 8+ % AEM

Vendeur : Aberdeen / Klepierre
Acquéreur : Sofidy

Portefeuille de 4 retail parks



Shopping Promenade à Arles ;
Parc du Luc à Douai ;
Time Square à Reims ;
Supergreen à Terville

87 000 m²

113 M€ - 6,50 % AEM

Vendeur : Frey
Acquéreur : Batipart

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

TRANSACTIONS NOTABLES 2024 – PIEDS D'IMMEUBLE

7 rue du Capitole
Toulouse (31)



Pied d'immeuble de commerces
C&A et La Grande Récré

4 586 m²

14 M€ - 6,6% AEM

Vendeur : Redevco
Acquéreur : Sofidy

231 rue Saint-Honoré
Paris (01)



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

454 m²

31 M€ - 3,5% AEM

Vendeur : Luxe Français
Acquéreur : Foncière Magellan

50 av. Champs Elysées
Paris (08)



Boulangerie Louise

291 m²

17 M€ - < 4% AEM

Vendeur : Privé
Acquéreur : Mimco

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

TRANSACTIONS NOTABLES 2024 – CENTRES COMMERCIAUX

Centre commercial O'Parinor
Aulnay-sous-Bois



210 boutiques, dont Primark, Carrefour et UGC (14 salles)

100 000 m²

200 M€ - 10+ % AEM

Vendeur : NPS
Acquéreur : Sofidy (75%) / Klépierre (25%)

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



4 hypermarchés exploités par Auchan en région

57 000 m²

Volume : **117,5 M€ - 7,60% AEM**

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

Portefeuille de 26 Hypermarchés et Supermarchés



Enseignes : Casino, Intermarché, Carrefour et Auchan

nc

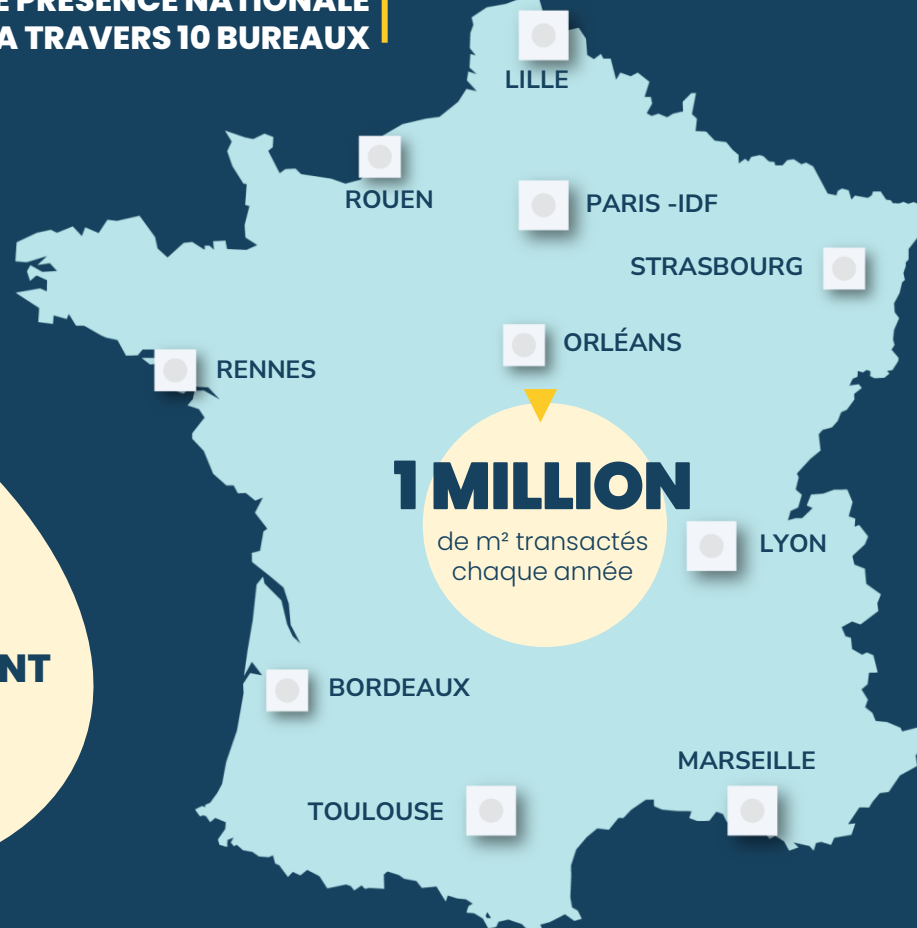
Volume : **200 M€**

Vendeur : Mercialys
Acquéreur : Arkea REIM

GROUPE EOL EN QUELQUES CHIFFRES

70 COLLABORATEURS

UNE PRÉSENCE NATIONALE
À 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