



T1 2025 - FRANCE

---

# FOCUS RETAIL CAPITAL MARKETS

---



# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## T1 2025

### Indicateurs économiques



-0,10%

Progression du PIB  
T4 2024



+2%

Évolution du taux d'inflation  
Inflation annuelle en 2024



+2,3%

Evolution du nombre de créations d'entreprises  
Sur les 12 derniers mois, entre mars 2024 et fév. 2025 et mars. 2023 fév. 2024



3,45%

OAT 10 ans au 31 mars 2025



7,3 %

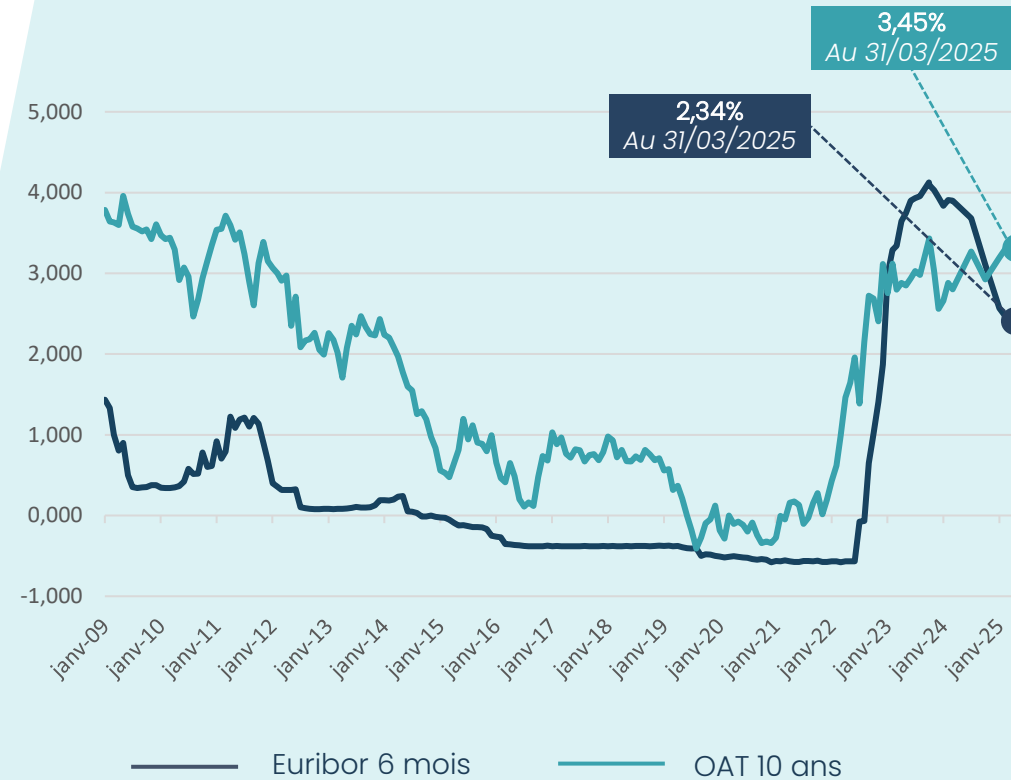
Taux de chômage en France au T4 2024  
(-0,1 pts vs T3 2024)



92

Confiance des ménages janvier 2025  
Indice en hausse de 2 pts par rapport au T4 2024 et en dessous de la moyenne de longue période : 100 entre 1987 et décembre 2023

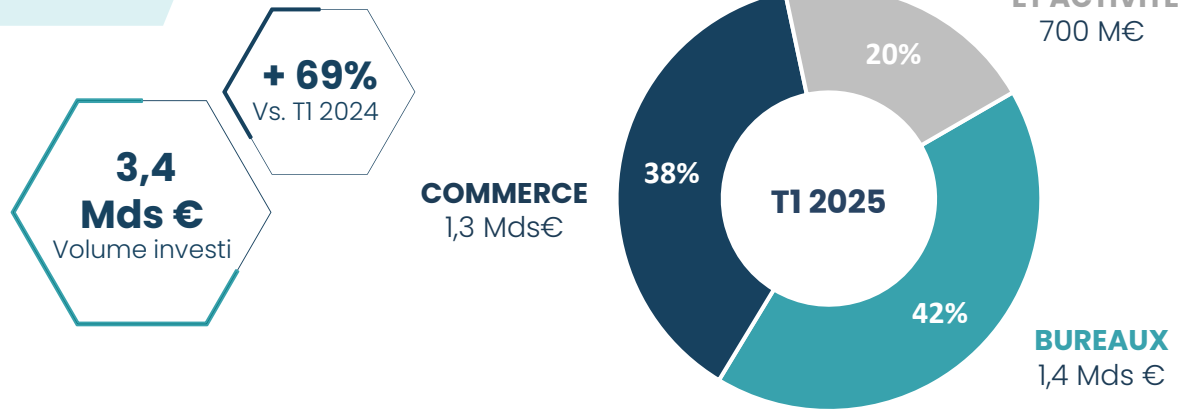
Evolution de l'OAT 10 ans et de l'Euribor 6 mois



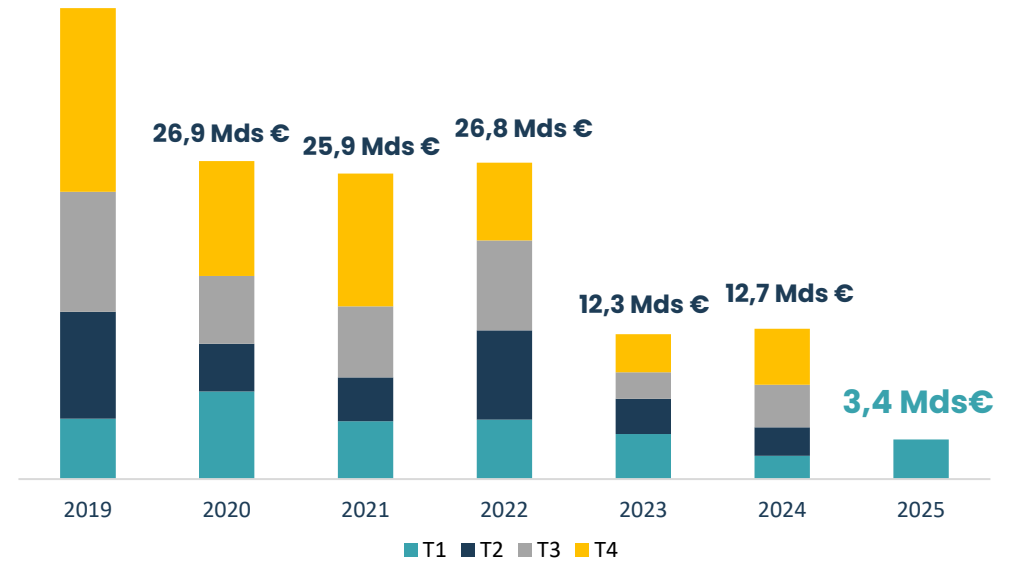
# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## T1 2025

### Immobilier d'entreprise\*



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



Le volume investi en immobilier d'entreprise atteint 3,4 milliards au 1er trimestre 2025, ce volume est en nette hausse, +69% comparé au 1er trimestre 2024. Le rebond des investissements pour l'immobilier de commerce et de bureaux ce trimestre a nettement favorisé le marché. Ce 1<sup>er</sup> trimestre avec des résultats sensiblement en hausse permet d'espérer que le reste de l'année 2025 suivra cette trajectoire positive.

L'immobilier de bureaux concentre 42% des investissements. Ce segment conserve un rôle moteur, malgré les difficultés conjoncturelles et structurelles auxquelles il est confronté. Nous observons un retour des investisseurs étrangers et un marché francilien de nouveau très dynamique.

700 millions d'euros ont été investis pour La Logistique et le light industrial. Un volume en léger retrait comparé à l'an passé. Mais ce volume ne reflète pas encore les résultats attendus pour ces segments en 2025. En effet le marché reste très dynamique et de nombreuses opérations sont en cours de cession. « Flight to quality » ; les recherches portent sur des bâtiments de dernière génération situés dans des localisations « prime » aux abords des grandes agglomérations situées le long de la dorsale historique.

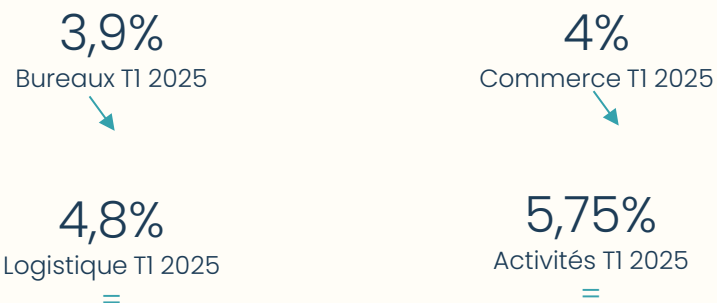
Le marché de l'immobilier de commerce connaît ce 1<sup>er</sup> trimestre 2025, un net regain de vitalité avec 1,3 milliard d'euros investis. Ce volume a triplé comparé au 1<sup>er</sup> trimestre 2024. Il faut souligner que le marché a été particulièrement favorisé par quelques opérations majeures qui ont représenté à elles seules plus du tiers de l'ensemble des volumes investis en immobilier d'entreprise. Néanmoins, l'intérêt des investisseurs et la vitalité du marché semble bien se confirmer, en particulier pour les segments High Street et le commerce de périphérie (retail park).

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## T1 2025

### Immobilier d'entreprise\*

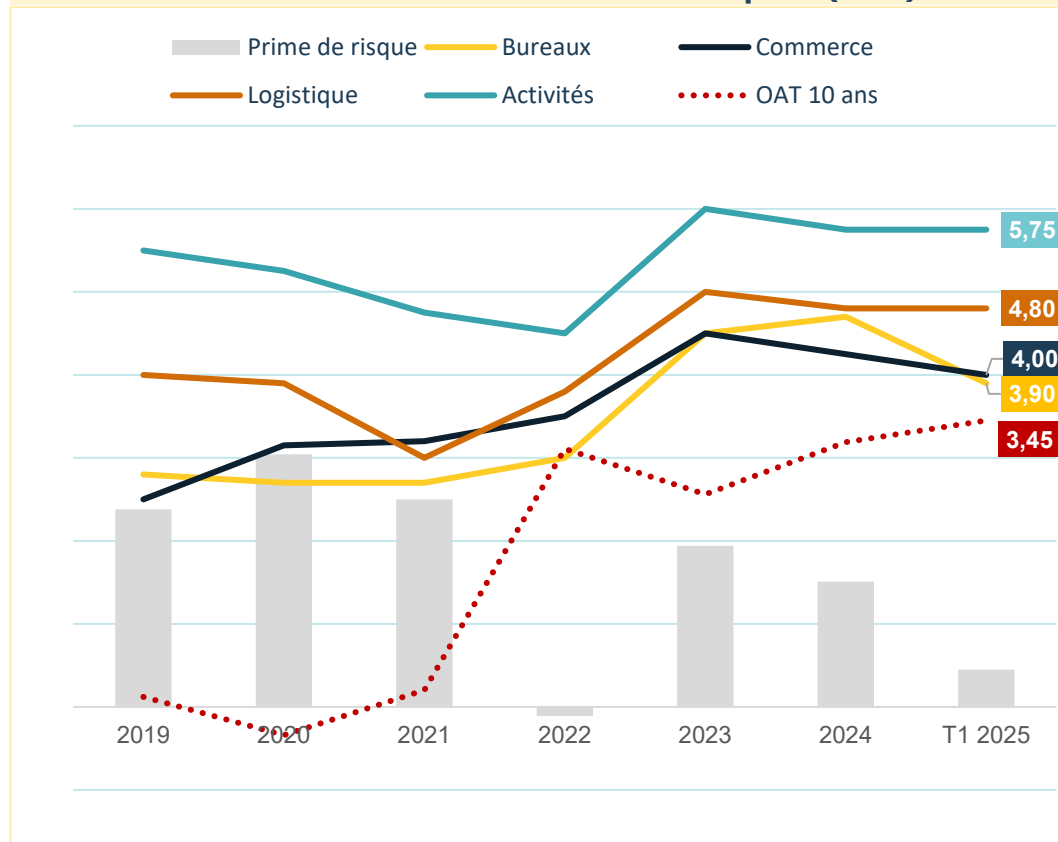
#### Evolution des taux de rendement « prime » entre T4 2024 et T1 2025



Les signaux positifs observés en fin d'année 2024 se sont confirmés ce premier trimestre 2025 malgré un contexte économique toujours incertain.

La tendance à la stabilisation des taux semble perdurer, néanmoins les taux « prime » ont subi une légère compression.

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



# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## T1 2025

### Commerce



-0,1%

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



175 Mds€

CA du e-commerce en France en 2024 (+9,6% sur un an)



-1,2%

Activité en baisse pour les ventes du commerce de détail sur un mois en février 2025



-2,50%

Variation de l'ICC sur 1 an au T4 2024



+2,01%

Variation de l'ILC sur 1 an au T4 2024



+2,69%

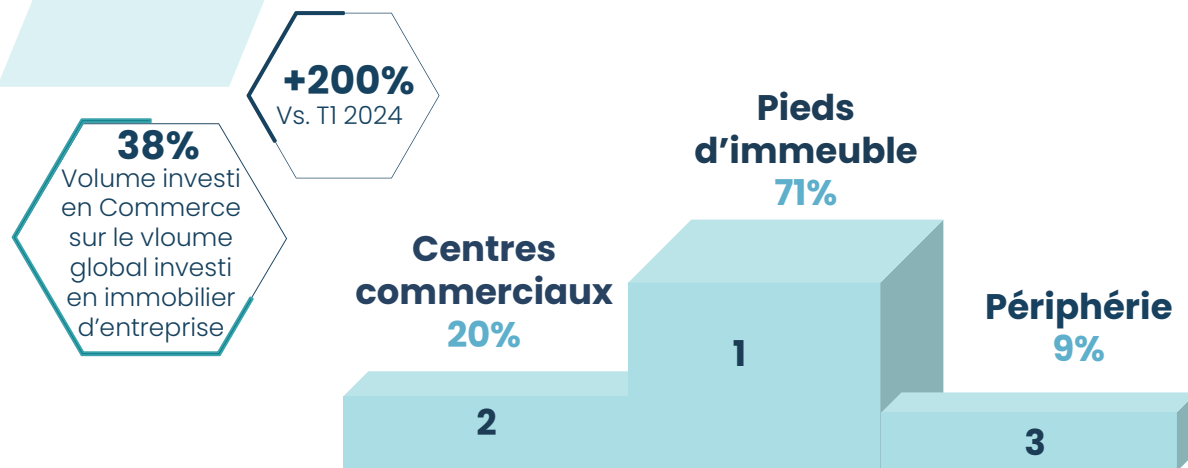
Variation de l'ILAT sur 1 an au T4 2024



# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

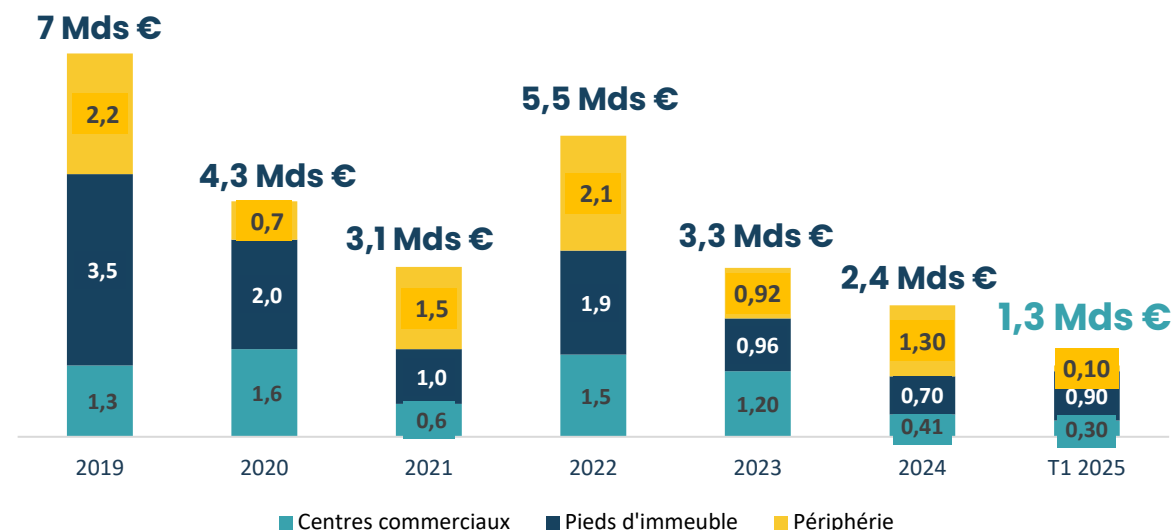
## T1 2025

### Commerce



- 1,3 milliards d'euros ont été investis pour des actifs en immobilier commercial au 1<sup>er</sup> trimestre 2025. Ce volume a plus que doublé en comparaison avec le volume investi au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 (426 millions). Quelques transactions majeures en immobilier de commerce ont concentré l'ensemble des volumes investis ce trimestre, permettant le rebond de ce segment.
- Le commerce de centre-ville concentre une part importante du marché avec 71% des volumes investis en immobilier commercial ce trimestre et retrouve son statut de classe d'actif la plus plébiscitée par les investisseurs. Ce résultat a été favorisé par une transaction majeure dans le secteur du luxe à Paris.

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



- Les performances pour les actifs de périphérie représentent 9% du volume total. L'intérêt des investisseurs pour ce segment est toujours très présent, mais peu d'opérations ont pu se finaliser en ce début d'année. Ce marché fait toujours face à un manque de « profondeur » dû à une raréfaction de nouvelles opérations de promotion engendrée notamment par les nouvelles politiques et normes environnementales et par la réticence de certains élus locaux.
- La part des investissements dans les centres commerciaux est en légère hausse avec 20% ce trimestre. Ce segment a subi une très forte baisse d'attractivité ces dernières années résultante d'une conjonction complexe de facteurs économiques et structurels. Nous assistons à une certaine stabilisation du marché mais qui est désormais devenu « un marché à trois vitesses » reflétant une fracture de plus en plus marquée entre les différentes catégories et tailles de centres commerciaux en France.

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## T1 2025

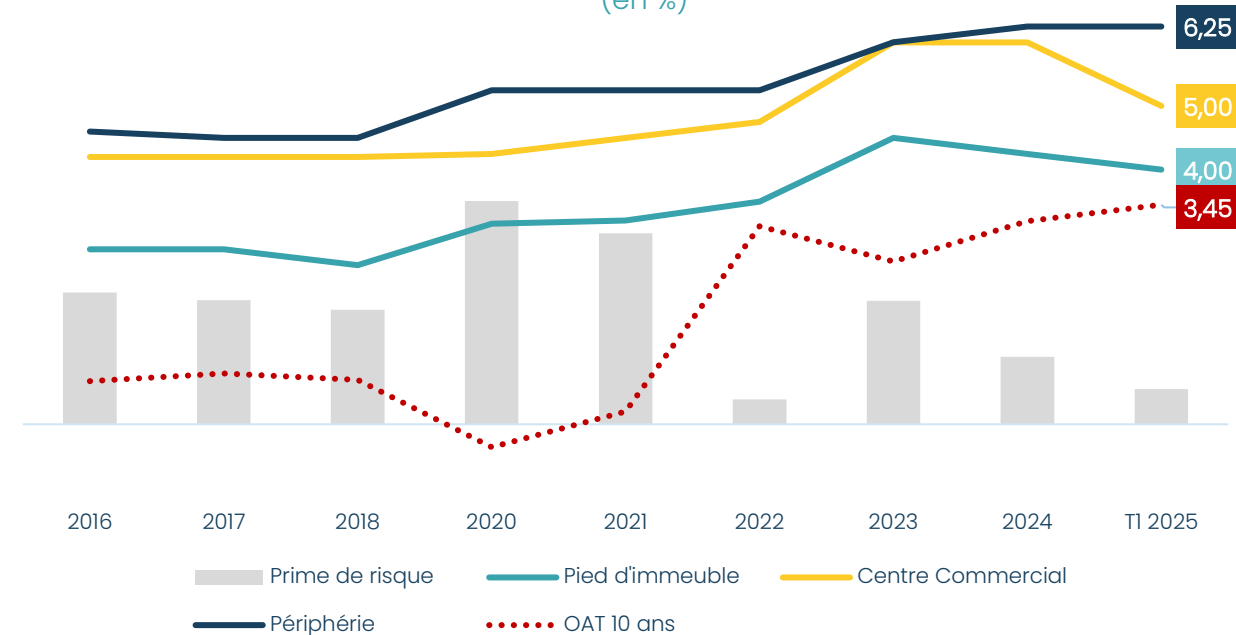
### Commerce

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

4%	6,25%	5,00%
Pieds d'immeuble T4 2024	Périphérie T4 2024	Centres commerciaux T4 2024
↓	=	↓

- Le taux de rendement « prime » pour l'immobilier de commerce se compresse à nouveau légèrement ce 1<sup>er</sup> trimestre 2025 par rapport à celui observé fin 2024, il s'établit à 4%. Les taux de rendement « prime » observés sont de 5% pour les centres commerciaux, 4% pour les actifs en pied d'immeuble et 6,25% pour les actifs de périphérie.
- Le marché a été porté ce trimestre par des opérations d'exception comme la vente d'une participation de 60% dans un portefeuille de trois actifs « High Street Retail », une opération signée entre Kering et ses nouveaux partenaires immobiliers. Mais également par des opérations de cessions de GSA comme la cession de 71M€ d'actifs par Casino. Enfin ce trimestre aura été marqué par une autre transaction d'exception, la vente par URW à CDC d'une participation de 15% dans le Westfield du Forum des Halles à Paris.

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



- Les foncières privées et les family offices ont été également très actifs et confirment leur montée d'année en année sur le marché.
- Le 1<sup>er</sup> trimestre 2025 semble enfin amorcer une réelle reprise pour l'immobilier de commerce même si certaines transactions ont généré à elles seules la grande majorité du volume investi.
- Comme nous l'avions anticipé fin 2024, ce 1<sup>er</sup> trimestre 2025 affiche de belles performances. Cette dynamique positive devrait se poursuivre au cours des prochains trimestres eu égard au nombre important d'opérations en cours et d'actifs mis sur le marché.

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## TRANSACTIONS NOTABLES T1 2025

Sales & Leaseback  
France



Portefeuille en S&L de neuf  
supermarchés  
Carrefour en France

3716 m<sup>2</sup>

37 M€ - 6,8% AEM

Vendeur : Carrefour  
Acquéreur : Supermarket Income REIT

Centre-ville  
Nantes (44)



Intersport  
Nantes

3 091 m<sup>2</sup>

8 M€ - 6,76% AEM

Vendeur : La Française REM  
Acquéreur : Perial

Retail Park  
Saint-Chamond (42)



Occupé par des enseignes nationales  
comme Intersport, Action, Gifi, Maxi Zoo  
etc.

8 275 m<sup>2</sup>

12,5 M€ - 7,1% AEM

Vendeur : Groupe Pegasus  
Acquéreur : Midi2i

Centre-commercial  
Forum-des-Halles  
Paris 1<sup>er</sup>



Prise de participation de 15% dans le  
Forum des Halles

Vente de 15% de la société détenant le  
parking et le centre commercial

325 M€ - 5% AEM

Vendeur : URW  
Acquéreur : CDC



# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## TENDANCES ET PROSPECTIVE

### Commerce

Un volume d'investissement **projeté en hausse en 2025** grâce à **d'importants marketing** en cours

Un marché **animé** par **les SCPI et les investisseurs privés** en 2025

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

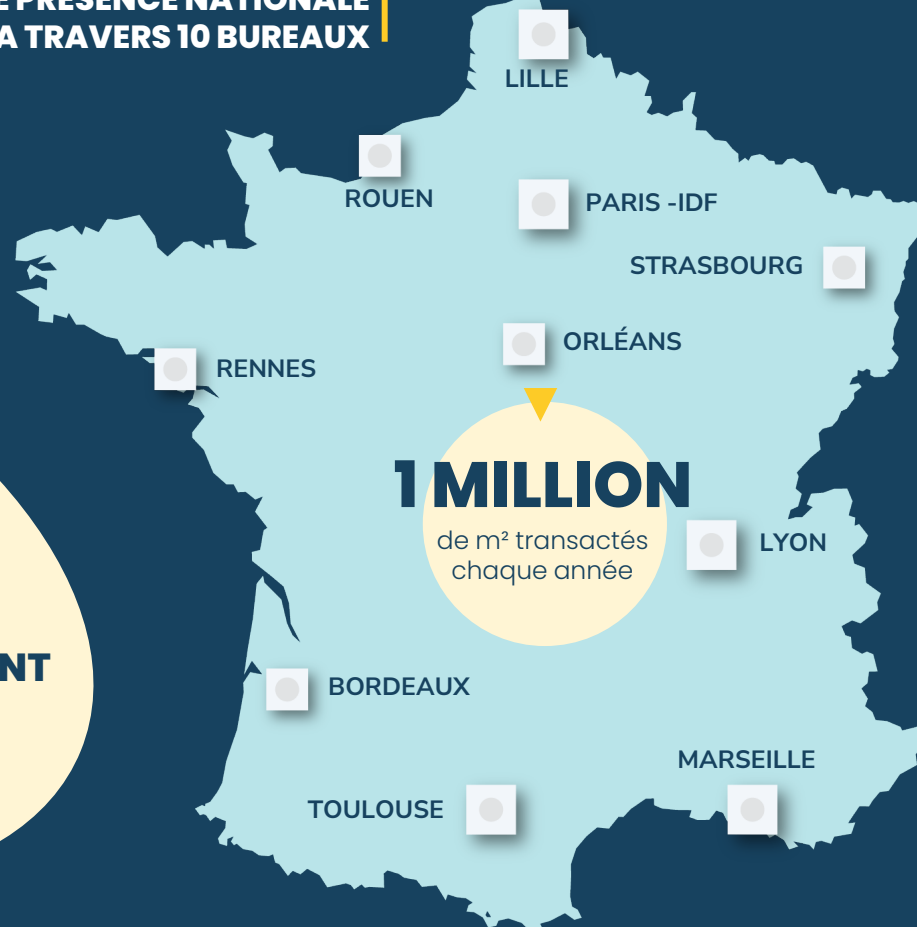
**Très forte attractivité** des **actifs sécurisés** au sein d'un environnement commercial **établi**

Anticipation d'une **compression des taux** (baisse des taux directeurs de la BCE)

# 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



# EQUIPE DÉDIÉE RETAIL



**Emmanuel CLOËREC**  
Directeur associé



**Maëla BELLAHOUEL**  
Office Manager

# INVESTISSEMENT



**Paul BERTRou**  
Consultant MRICS  
CAPITAL MARKETS



**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

**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