

r
RETAIL

**Focus Marché Investissement Retail
au T3 2023**

FRANCE

A

B

EOL.

POUR ACCOMPAGNER LE COMMERCE DE DEMAIN

Le marché de l'investissement au T3 2023

Indicateurs économiques



+0,5%
Progression du PIB
au T2 2023 (août 2023)



+4,9%
Évolution du **taux d'inflation**
*(Sur 1 an – glissement annuel
septembre 2023)*



+1,7%
Evolution du nombre de
créations d'entreprises
*(Sur un an : septembre
2022 à août 2023 vs.
Septembre 2021 à août
2022)*



OAT 10 ans
*L'OAT a fortement
augmenté pour atteindre
3,41% (au 29
septembre 2023) valeur la
plus haute constatée
depuis 2011*



7,2%
Taux de chômage en
France au T2 2023
(+0,1 pts vs T2 2023)



83
Confiance des ménages,
indicateur paru en septembre 2023
*Indice qui baisse et reste en-dessous
de la moyenne de longue date de 100
constatée entre 1987 et fin 2022*



Source : Insee, Banque de France, Procos

Le marché de l'investissement au T3 2023

Indicateurs commerce



-0,5%
Evolution consommation
des ménages en biens
en volume
sur 1 mois (août 2023)



39,3 Mds€
CA du e-commerce en
France au T2 2023
(+8,3% en un an)



- 4,2%
Contraction moyenne
des ventes du commerce
spécialisé en valeur au
mois de septembre 2023
Soit -6 a -7% en volume



+8,0%
Variation de l'ICC
sur 1 an au T2 2023



+6,6%
Variation de l'ILC
sur 1 an au T2 2023



+6,5%
Variation de l'ILAT
sur 1 an au T2 2023



Source : Insee, Banque de France, Procos

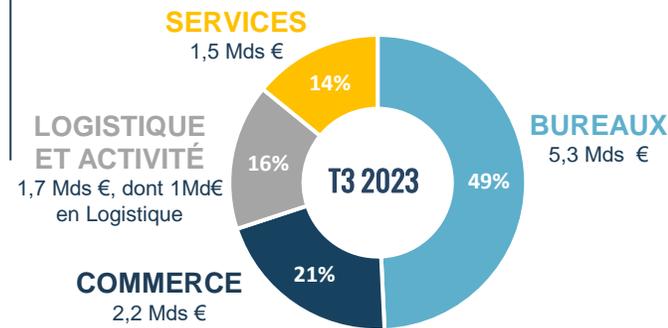
Le marché de l'investissement au T3 2023

Immobilier d'entreprise

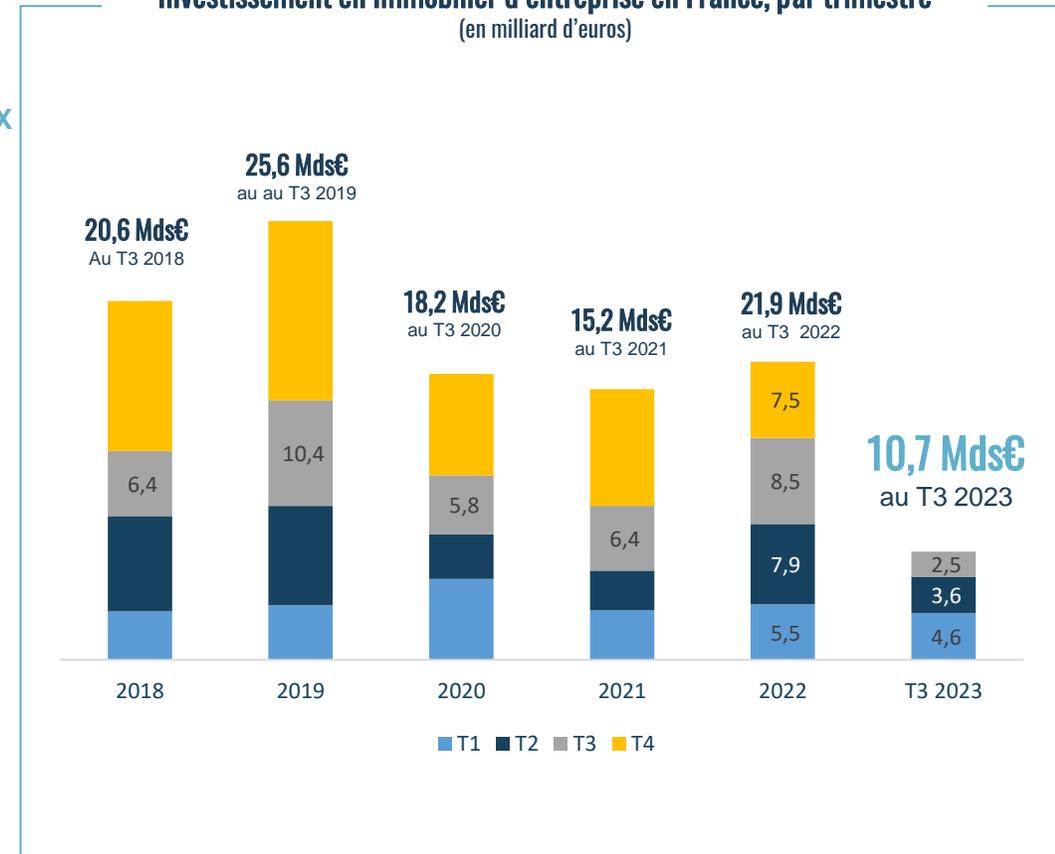
10,7 Mds €
 Volume investi en immobilier d'entreprise (Bureaux, Commerce, Logistique/Activité et Services)

- 50%
 Par rapport au T3 2022

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



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



Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise accuse un net repli avec un volume global investi en baisse de 50% comparé au montant investi l'an dernier à la même période. Ce ralentissement concerne l'ensemble des segments d'actifs et est amené à se poursuivre au vu du contexte économique et financier actuel.



L'immobilier de bureaux concentre la moitié des volumes investis ces neuf derniers mois, soit 5,3 milliards d'euros, cependant ce volume est en recul de 50% en comparaison avec le T3 2022.



La logistique et l'activité représente 1,7 milliard d'euros investi. En termes de répartition, 1 milliard d'euros a été investi pour des bâtiments logistiques, qui subit la plus forte baisse -72,2% Vs. 2022. Par ailleurs 700 millions d'euros ont été investis pour les bâtiments d'activités, ce volume chute quant à lui de 50%.

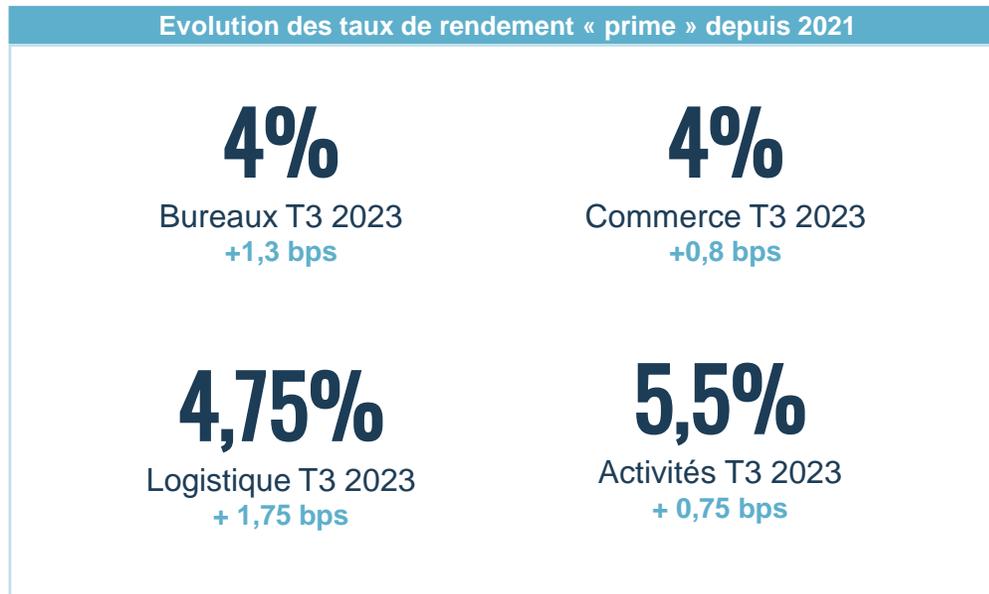


Le marché de l'immobilier de commerce, connaît lui aussi de moindres performances malgré le regain d'intérêt des investisseurs et un retour au premier plan des actifs commerciaux. 2,2 milliards d'euros ont été investis sur la période, 49% de moins qu'au troisième trimestre 2022.

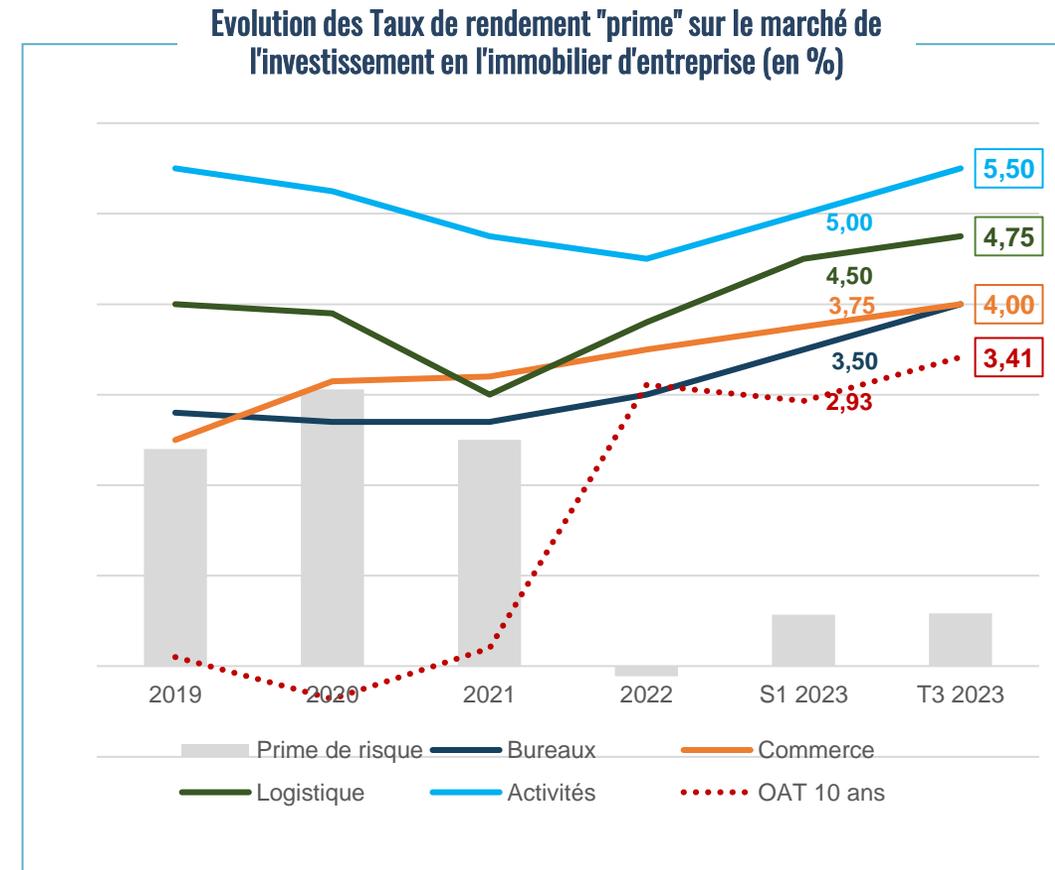
Le marché de l'investissement au T3 2023

Immobilier d'entreprise

L'augmentation persistante de l'OAT 10 ans, (3,41% au 29 septembre 2023) **comprime fortement la prime de risque** des différentes classes d'actifs. Ce phénomène engendre la décompression **généralisée des taux de rendement « prime »**.



L'immobilier de commerce et les locaux d'activités sont les deux segments d'actifs les plus résilients face au contexte macroéconomique actuel, **et dont les taux de rendement « prime » ont le moins augmenté** depuis 2021.



Le marché de l'investissement au T3 2023

Focus Commerce

2^{ème} classe d'actif
avec le plus grand volume investi en immobilier d'entreprise (21%)

2,2 Mds €
soit -54%
Par rapport au T3 2022



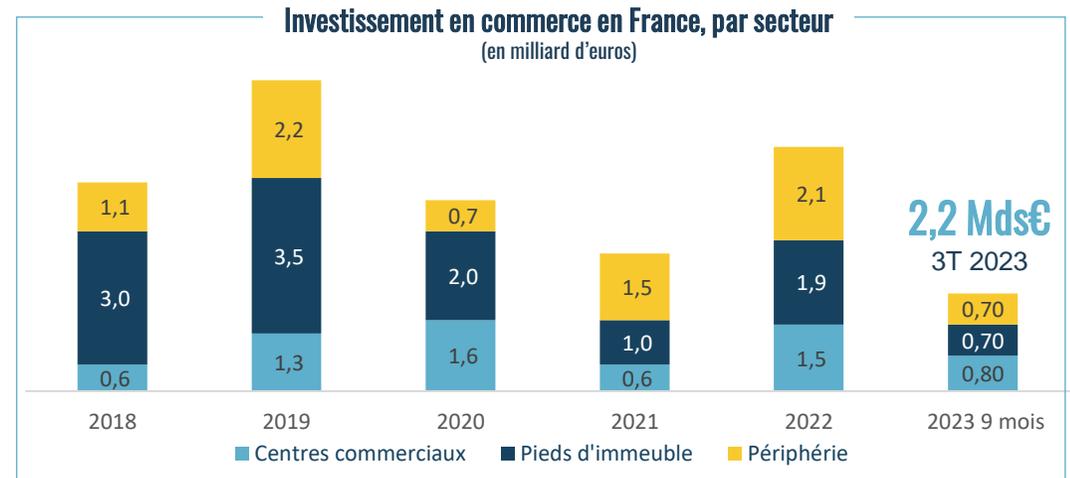
5 transactions > 100 M€



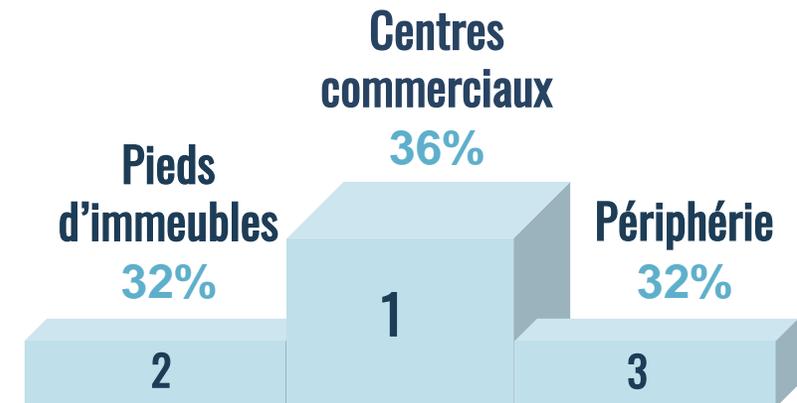
59%

Des volumes investis dans le commerce concernent l'IDF (à fin septembre 2023)

- **La Métropole du Grand Paris concentre à elle seule 54% de l'ensemble des volumes investis en France.** Le volume global pour l'Île-de-France représentant 59% des investissements. La ville de Paris est devenue en 2023, le marché phare en matière d'investissements pour des actifs commerciaux, et en particulier dans le secteur du Luxe.
- **Les centres commerciaux drivent le marché en 2023** et représentent 36% des montants investis
- On constate de moindres performances, en comparaison avec les excellents résultats de 2022, pour les **actifs de périphérie représentant 32%** du volume global. En effet le volume investi pour le commerce de périphérie, **700 M€, est en baisse de 68% Vs. 2022.** Néanmoins l'intérêt des investisseurs pour ce type d'actifs se maintient avec par exemple, la **vente d'un portefeuille de 17 magasins B&M.**
- Le **commerce de centre-ville** est lui aussi en perte de vitesse avec également **700 M€ investis**, ce segment représente **32% du marché Vs. 35% en 2022.**
- **Seuls 300 M€ ont été investis en immobilier commercial au T3 2023**, un volume bien en deçà de la moyenne décennale pour un troisième trimestre. **1,6 milliards d'euros avaient été investis au T3 2022.**



Répartition du volume investi en commerce par classe d'actif



Le marché de l'investissement au T3 2023

Focus Commerce



Majorité d'investisseurs nationaux

avec **69%** des volumes investis

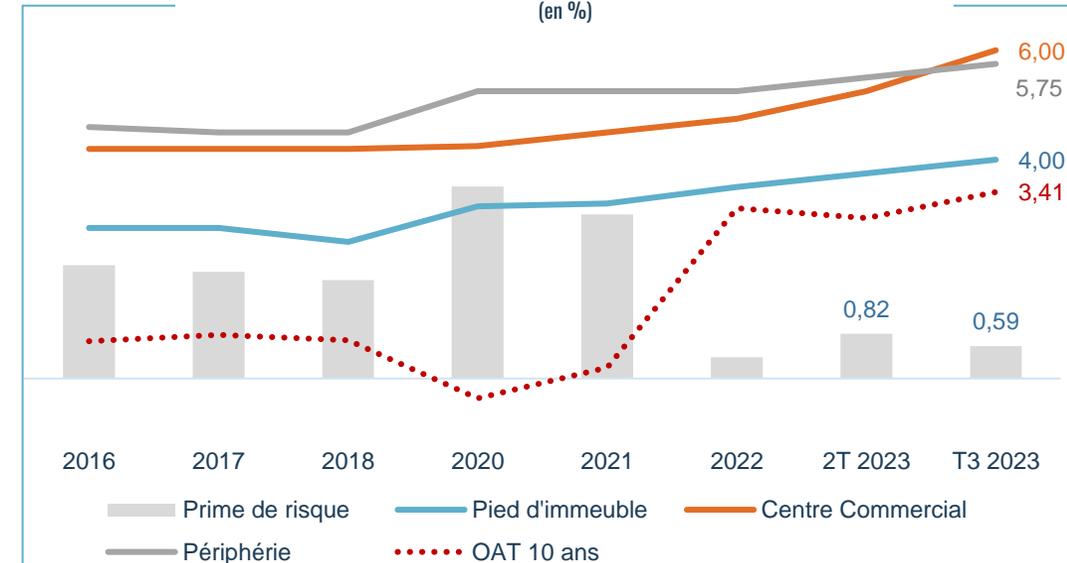


Les foncières

26% des volumes investis par les SCPI concerne l'immobilier commercial en 2023

- L'OAT 10 ans à **3,41 %** au **29 septembre 2023** comprime la prime de risque de l'ensemble des classes d'actifs en immobilier commercial ce qui **engendre la hausse des taux de rendement « prime »**.
- Le taux « prime » pour les centres commerciaux s'établit à **6%**, à **4%** pour les actifs de centre-ville, et à **5,75%** pour les parcs d'activités commerciales.
- Les **SCPI** ont encore bouclé des opérations importantes, ce sont des acteurs importants du marché en 2023 et **26% du volume global investi par celles-ci concerne le marché de l'immobilier commercial**.
- Après ce 3^{ème} trimestre en demi-teinte les volumes investis en immobilier de commerce **pourraient croître significativement à l'avenir grâce à un phénomène de réajustement des prix débuté il y a plusieurs années et aux bases solides du marché locatif**.

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



Evolution des taux de rendement « prime » entre T2 et T3 2023



Principales transactions du T3 2023



C.C PLACE D'ARMES Valenciennes

- 15 700 m²
- Vendeur: *Klépierre* || Acquéreur: Groupe *Strauss*
- **Valorisation : 45 M€**

Retail Park MY VALLEY Corneilles-en-Parisis

- 4 707 m²
- Vendeur : *Norma Capital* || Acquéreur : *Atland*
- Taux de rendement : 6,30%



High Street Retail 219 Rue Saint-Honoré - Paris

- 348 m²
- Vendeur : *Norma Capital* || Acquéreur : *F&A Asset Management*
- Valorisation : >20 M€



LE GROUPE

en quelques chiffres



70 COLLABORATEURS
UNE PRÉSENCE NATIONALE
A TRAVERS 10 BUREAUX

1 MILLION M²
TRANSACTÉS CHAQUE
ANNÉE



3 MÉTIERS
STRATÉGIQUES

- COMMERCIALISATION
- INVESTISSEMENT FINANCEMENT
- AMO & CONSTRUCTION

3 PÔLES OPÉRATIONNELS



LOGISTIQUE
PLATEFORMES :
LOGISTIQUE CROSS-DOCK,
MESSAGERIE



ACTIVITÉ
LOCAUX D'ACTIVITÉ,
ENTREPÔTS, BUREAUX



RETAIL
COMMERCES PIEDS
D'IMMEUBLE, 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

**400
baux** 
signés

Commerce de centre-ville et de proximité, parcs d'activités commerciales et centres commerciaux, depuis près 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 ■

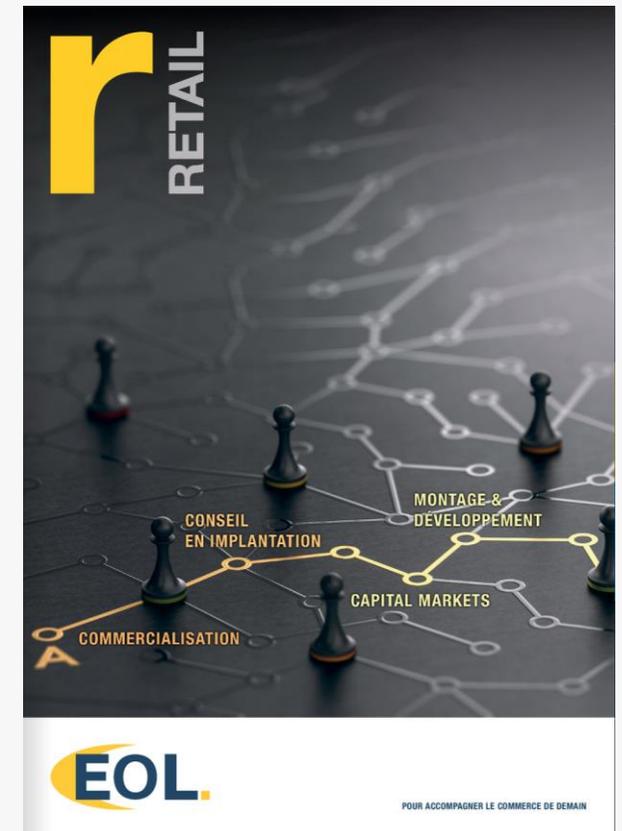
m²
627 000 m²
de surfaces locatives
commercialisées

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

Je consulte 





L'équipe Retail Capital Markets

Pôle Etude et Analyste



Géraldine BINTEIN
Chargée d'Études



Patricia COIFFIER
Cheffe de Projet



Chloé BARRAL
Office Manager
CAPITAL MARKETS



Fanny BOUCHEZ
Analyste
CAPITAL MARKETS

Investissement



Emmanuel CLOËREC
Directeur associé



Paul BERTRou
Consultant MRICS

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

Chargée d'Etudes
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