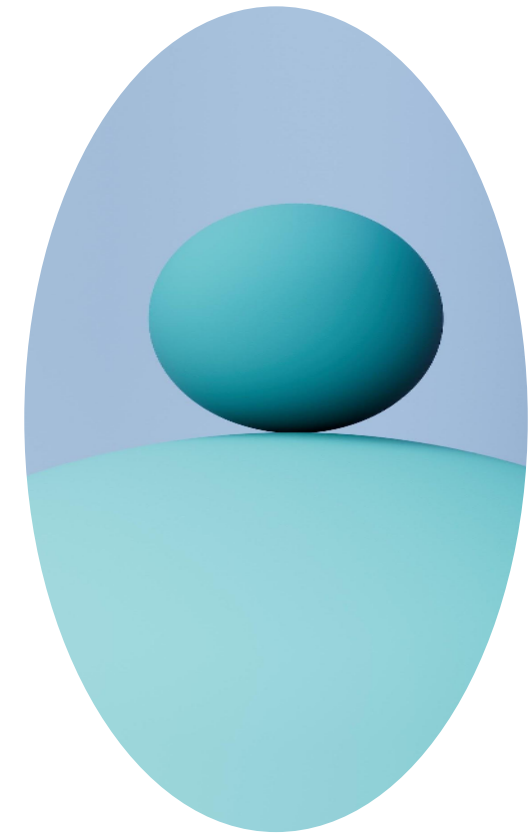


FRANCE – S1 2024

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DE COMMERCE

SOMMAIRE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE	PAGE 3
COMMERCE DE DÉTAIL	PAGE 9
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	PAGE 14
IMMOBILIER DE COMMERCE	PAGE 18
- LES PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES	PAGE 25
- LES CENTRES COMMERCIAUX	PAGE 30
- LES MURS ALIMENTAIRES	PAGE 31
- LES COMMERCE DE PIEDS D'IMMEUBLES	PAGE 34
BILANS	PAGE 38





1

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

**“ UNE ÉCONOMIE MONDIALE QUI
SE STABILISE “**

« L'économie mondiale a fait preuve de résilience, l'inflation a reculé, s'approchant des objectifs fixés par les banques centrales, et les risques pesant sur les perspectives sont en train de se rééquilibrer. Nous tablons sur une croissance mondiale régulière en 2024 et 2025, même si elle devrait selon les projections rester inférieure à sa moyenne de longue période »

MATHIAS CORMANN.
Secrétaire général de l'OCDE
Mai 2024

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

LES TENDANCES GÉNÉRALES

La **résilience de l'économie mondiale** affichée au 1er trimestre se confirme à la mi-année.

La situation globale tend à se stabiliser. Les **prévisions de croissance mondiale pour 2024** s'établissent à **+3,1%**, se consolidant sur les mêmes bases qu'en 2023 pour rebondir timidement en 2025 (+ 3,2%).

Cette tendance reste tout de même limitée par des **taux directeurs toujours élevés** accompagnés d'un assainissement budgétaire et un frein sur les investissements.

Les dynamiques entre les différentes économies sont disparates, notamment :

- les États-Unis poursuivent sur leur rythme de 2023 et le PIB devrait même progresser de +2,6% en 2024.
- la Chine, en pleine correction du secteur immobilier, devrait voir sa croissance ralentir à +4,9% (vs. +5,2% en 2023).
- au niveau de la zone Euro, la croissance est estimée à +0,7% sur l'année, limitée par une faible consommation des ménages et d'une frêle croissance des échanges.

DE MULTIPLES TENSIONS RENFORÇANT LES INCERTITUDES

Néanmoins, des **incertitudes persistent, menaçant** les prémices d'une reprise économique.

Les conflits ukrainiens et au Moyen-Orient se prolongent et les risques d'escalade ne sont pas à exclure. Ainsi, le **coût des matières premières demeurent fragiles** et pourraient de nouveau repartir à la hausse.

Les conflits armés ne sont pas les seules menaces qui pèsent aujourd'hui sur l'économie mondiale. Concomitamment à la guerre économique sino-américaine qui perdure, des **tensions commerciales** sont apparues entre la Chine et l'Union Européenne depuis l'augmentation des taxes de l'UE sur l'importation de véhicules électriques chinois.

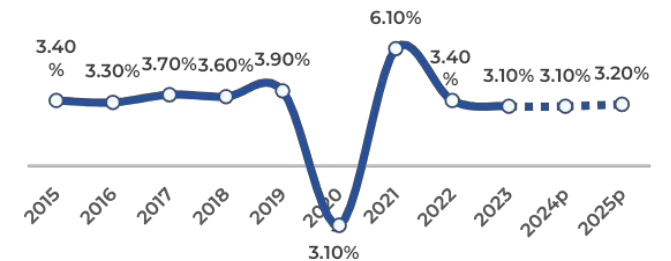
Au niveau international, l'année 2024 représente une **année politique charnière** (élections législatives en France et au Royaume-Uni, présidentielles aux États-Unis) déterminante dans les orientations économiques à moyen terme.



+3,1%

Prévision de croissance mondiale 2024
Identique à 2023

CROISSANCE DU PIB MONDIAL (%)



CONTEXTE ÉCONOMIQUE

UNE DÉSINFLATION PROGRESSIVE

L'inflation a rapidement régressé dans la plupart des économies dans le monde en 2023, endiguée grâce aux politiques de resserrement monétaire, à la baisse des prix de l'énergie et des tensions sur les chaînes d'approvisionnement.

La tendance s'est prolongée sur le premier semestre de l'année 2024, le taux d'inflation mondial ayant reculé de 5,8% depuis le pic inflationniste en juin 2022.

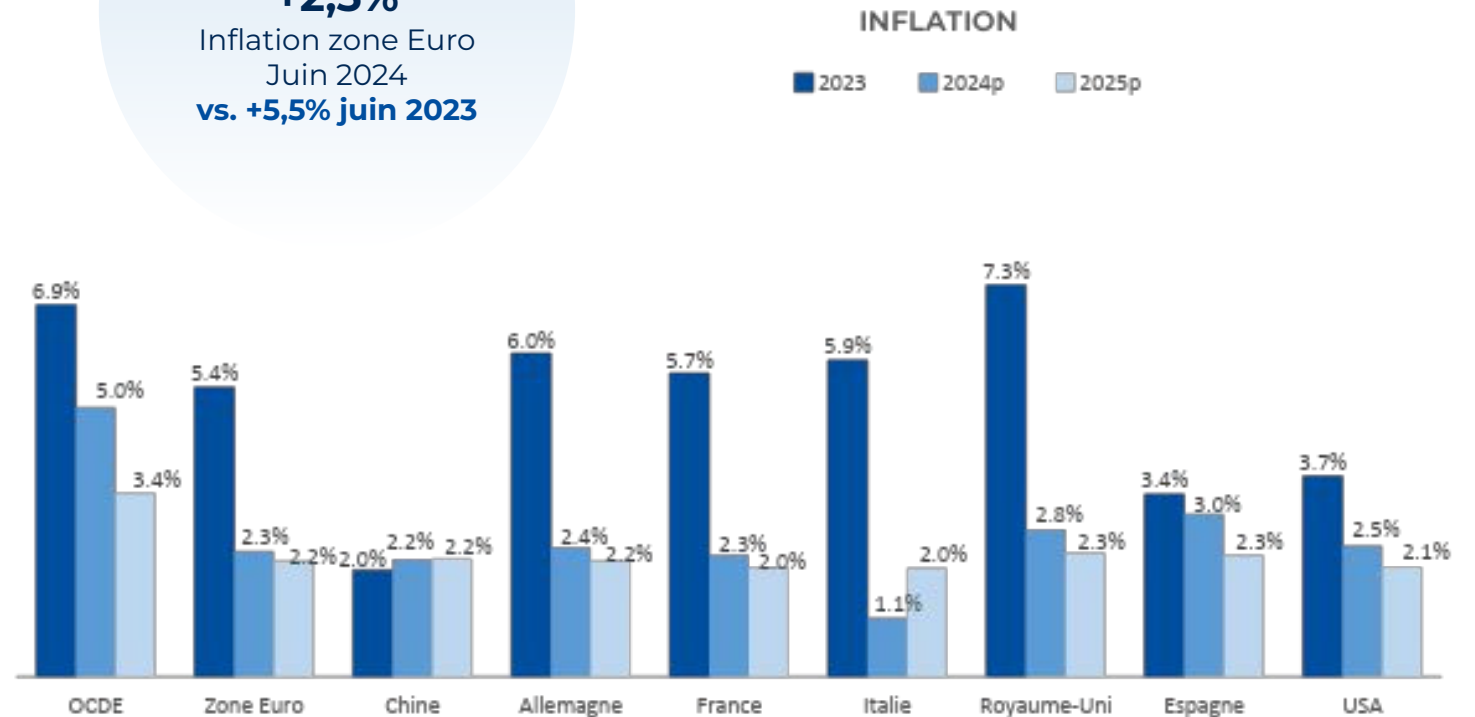
La tendance est similaire pour l'Union Européenne où le taux d'inflation annuel est passé de +11,5% en novembre 2022 à +2,5% en juin 2024.

Ainsi, dans ce contexte déflationniste, **la BCE a finalement revu ses taux directeurs à la baisse** de -25 pdb en juin 2024, quand la FED laisse envisager une baisse des taux au second semestre.

Néanmoins, le **maintien des taux élevés commence à peser sur les économies**. Le service de la dette s'alourdit, pour les états mais aussi pour les entreprises, dans la mesure où le refinancement des emprunts à taux faibles représente un coût beaucoup plus élevé aujourd'hui.



+2,5%
Inflation zone Euro
Juin 2024
vs. +5,5% juin 2023



CONTEXTE ÉCONOMIQUE

DE FORTES PRESSIONS BUDGÉTAIRES

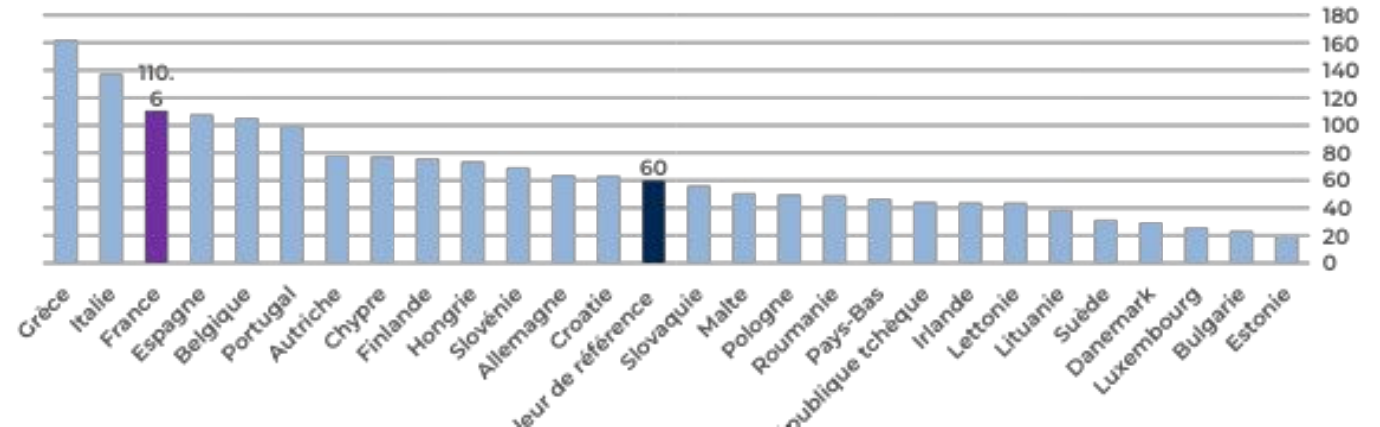
Le vieillissement démographique, les politiques d'atténuation du changement climatique et l'adaptation à ses conséquences, ainsi que les dépenses militaires et la nécessité de financer de nouvelles réformes, entraînent **une augmentation de la dette et une tension importante sur les dépenses pour les pouvoirs publics.**

Avec l'échéance des titres d'emprunt à faible rendement, le **coût du service de la dette augmente** également. En l'absence de mesures, la dette à venir augmentera considérablement.

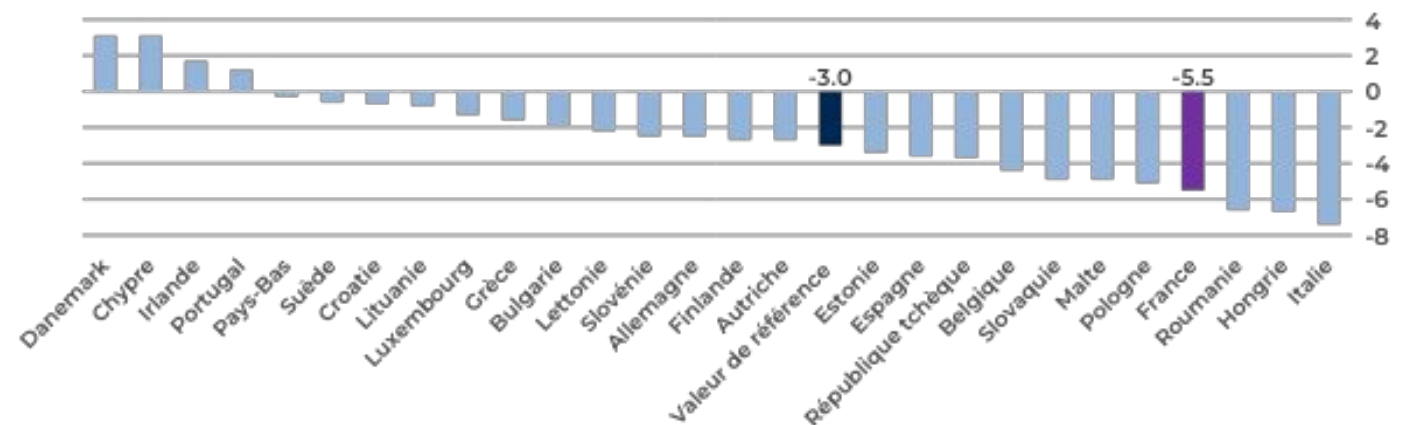
Peu de pays peuvent présenter à court terme un excédent budgétaire primaire durable, ce qui **rend difficile la stabilisation de la dette.** Un renforcement des efforts visant à contrôler les dépenses, augmenter les recettes et stimuler la croissance permettrait d'augmenter la rentabilité de la dette et de la résilience, tout en maintenant les ressources nécessaires à la réalisation des objectifs climatiques et de redistribution.

Dans le collimateur de la Commission européenne, la **France fait office de mauvaise élève** avec une dette à 110,6% du PIB et un déficit public plus important que prévu (-5,5% fin 2023), au-delà du seuil de 3% fixé par le Pacte de stabilité de 1997.

DETTE PUBLIQUE 2023 (EN % DU PIB)



SOLDE DES FINANCES PUBLIQUES 2023 (EN % DU PIB)



CONTEXTE ÉCONOMIQUE

FOCUS SUR LA FRANCE

La tendance de l'atterrissage français se confirme en ce 1^{er} semestre 2024. L'économie a fait face au durcissement de la politique monétaire amorcé par la Banque Centrale Européenne depuis juillet 2022.

Les marchés financiers se sont montrés **résilients**, traduisant des résultats solides des grandes entreprises françaises.

Les directives européennes s'avèrent pour le moment efficaces dans la mesure où **l'inflation française a été réduite** de +6,3% (son niveau le plus haut en juillet 2023) à +2,1% en juin 2024, proche de l'objectif de stabilisation à +2% de l'indice de prix à la consommation (IPC).

Cette déflation se confirme également dans les grandes surfaces où **les produits de grande consommation ont régressé de -0,4%**, portés par les produits Droguerie, Parfumerie, Hygiène (-2,4%) et à moindre mesure par l'alimentaire (-0,2%).

Pour autant, la situation économique en France est toujours soumise à **certaines incertitudes**. Dans un contexte électoral préoccupant, **les partis politiques présentent des programmes coûteux, tandis que le déficit public ne cesse de croître**.

Malgré les réductions budgétaires annoncées en mars par Bruno Le Maire, cette augmentation a conduit l'agence de notation **Standard & Poor's a dégradé la note souveraine de la France** (de AA à AA-).

La dette est un réel sujet de préoccupation pour le gouvernement, notamment avec l'augmentation du service de la dette. Il en est de même pour les sociétés non financières qui demeurent vulnérables, en témoigne **le nombre record de faillites au 1^{er} semestre** (33 000 au premier semestre 2024 selon Altares).



+0,8%

Prévision de la
croissance française
en 2024

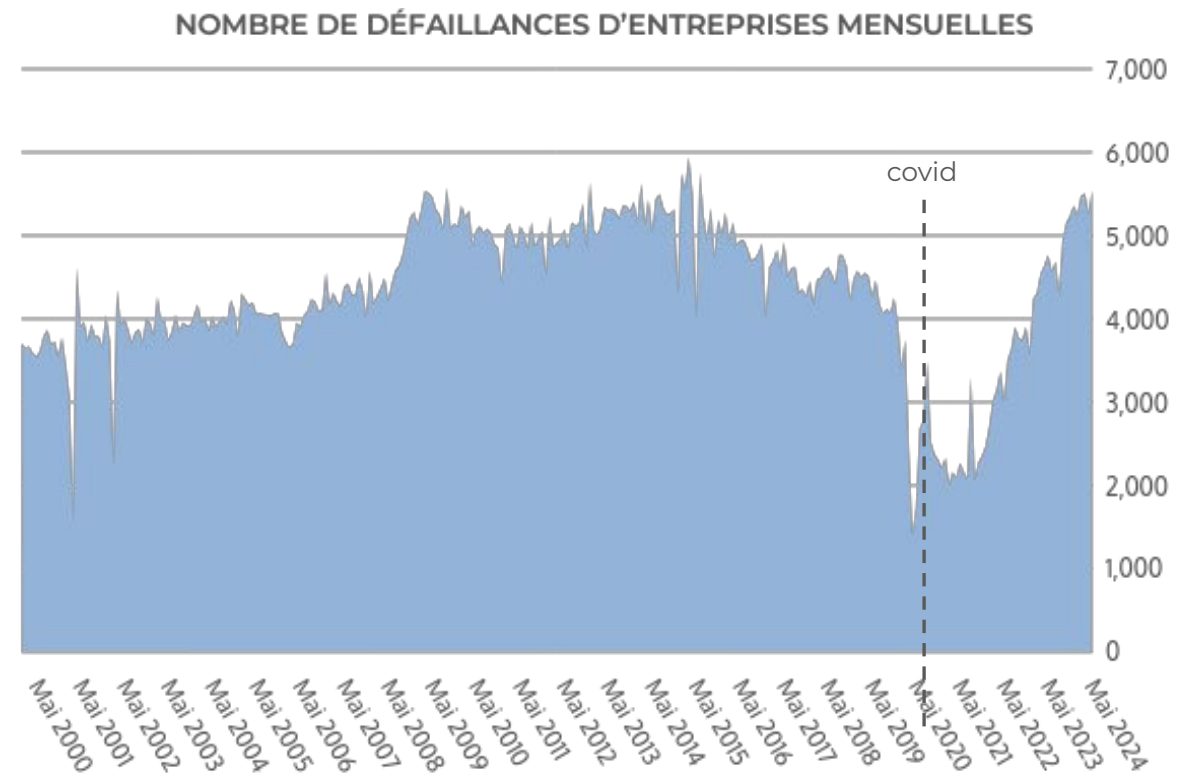
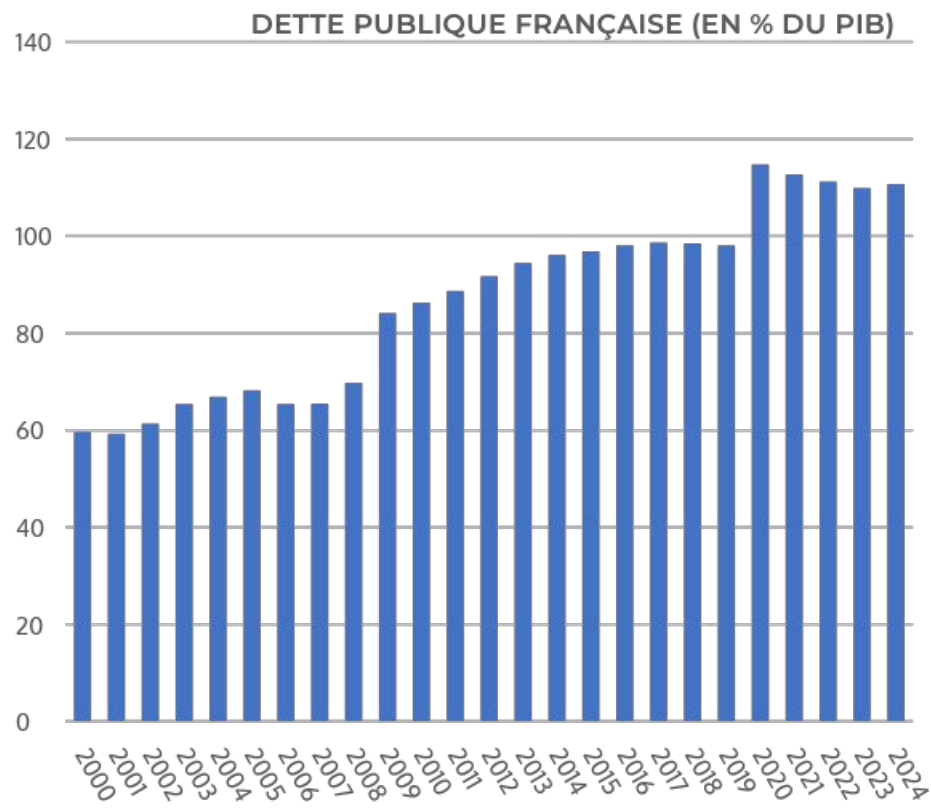


+2,1%

Inflation France
Juin 2024
vs. +5,3% juin 2023



CONTEXTE ÉCONOMIQUE



2

COMMERCE DE DÉTAIL

—
*“ UNE HAUSSE MESURÉE DE
L'ACTIVITÉ DU COMMERCE
SPÉCIALISÉ ”*



COMMERCE DE DÉTAIL

UNE ACTIVITÉ EN DEMI-TEINTE

Au début de l'année, nous avons observé **une amélioration de l'activité économique en France, une baisse de l'inflation accompagnée d'une baisse des taux directeurs en juin, favorisant une reprise plus franche de l'économie française.**

Cependant, la dissolution de l'Assemblée nationale en juin a créé une période d'incertitude, défavorable à une consommation des ménages déjà affectée par la météo.

En cumul, **à fin juin, l'activité des magasins** des enseignes du commerce spécialisé est restée en légère hausse de **+2,5%, soit strictement le niveau de l'inflation.**

Ce résultat est la conséquence d'un premier trimestre en atone à l'exception du mois du mars (+6,1%), et d'un début du deuxième trimestre fortement impacté par les conditions météorologiques.

Le résultat reste identique pour les ventes Web. Elles connaissent en moyenne des évolutions comparables à celles des magasins **(+3,5%).**

Au total, **les ventes magasins et web** des enseignes du commerce spécialisé ont affiché une **hausse de +2,9%** (jan-juin 2024 vs. 2023).

UNE FRÉQUENTATION DES MAGASINS IMPACTÉE HORMIS DANS LA CAPITALE

La fréquentation des magasins, quant à elle, est sous tension dans les centres-villes. **En moyenne, la fréquentation est en baisse de 1,57%.** L'écart entre les centres-villes en difficulté et la périphérie qui résiste reste très important.

Les centres-villes sont beaucoup plus impactés par la météo en raison de la surpondération de l'équipement de la personne ainsi que par une image prix défavorable.

Les commerces prime parisiens ont bénéficié d'une hausse de la fréquentation, notamment l'avenue des Champs-Élysées (+15 % par rapport à la même époque en 2023).

Cette fréquentation, et naturellement l'activité des magasins, seront davantage confortées avec l'ouverture des Jeux Olympiques : **près de 16 millions de visiteurs sont attendus, dont 15 millions à Paris.**

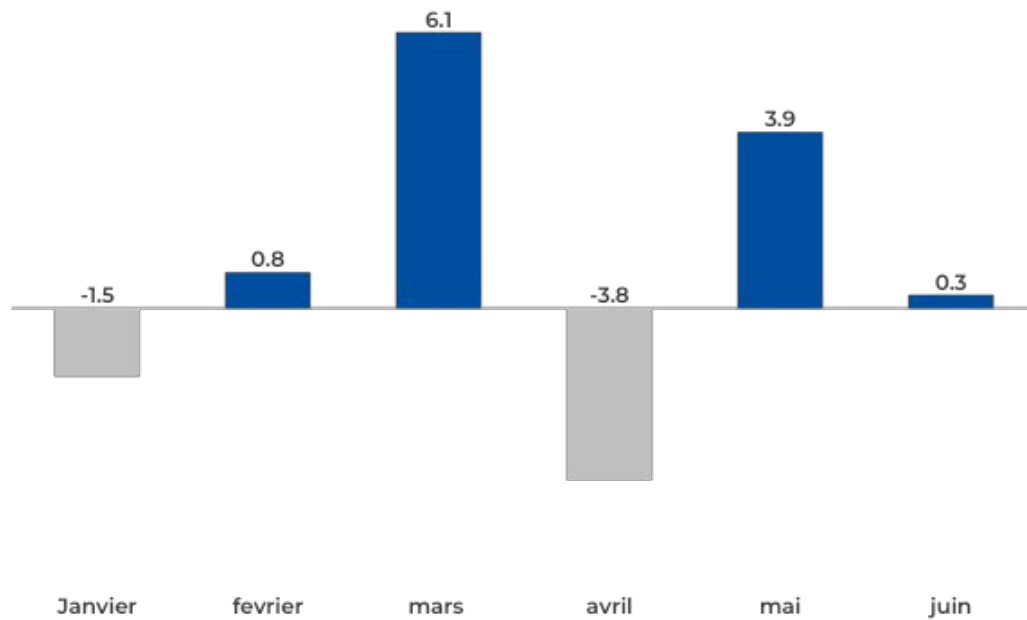


+2,5 %

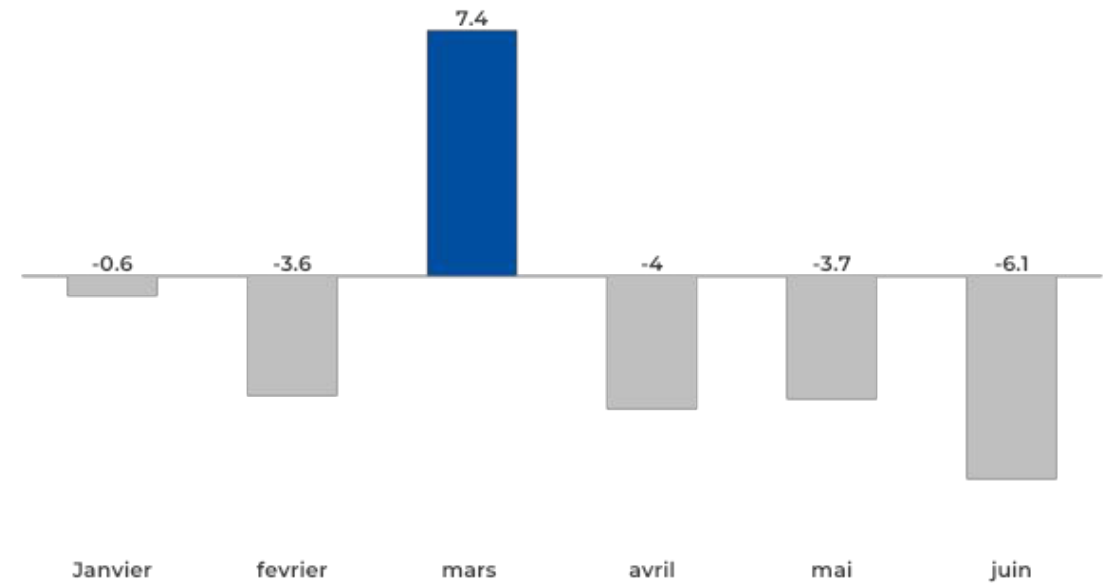
Évolution cumulée
du CA magasins du
commerce spécialisé
au S1 2024

COMMERCE DE DÉTAIL

ÉVOLUTION MENSUELLE EN % DES CA MAGASINS DU
COMMERCE SPÉCIALISÉ



ÉVOLUTION MENSUELLE EN % DE LA FRÉQUENTATION DES
MAGASINS



Source : Procos

COMMERCE DE DÉTAIL

DES PERFORMANCES EN HAUSSE HORMIS POUR L'ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE ET DU MÉNAGE

Certains secteurs ont été plus impactés notamment :

- **Le secteur de l'équipement de la personne reste à la peine**, fortement impacté par les mauvaises conditions météorologiques. L'activité a reculé de 4,8% pour l'habillement, et de 6,1% pour les chaussures ;

Les ventes Web ont également souffert dans une moindre mesure.

- **L'équipement de la maison** est affecté par les tensions sur le marché de la construction et des ventes de logements. De plus, certaines activités, comme la jardinerie et le bricolage, ont également souffert de la mauvaise météo. L'activité enregistre **une baisse de 3,5%** à période comparable.

Les sous-secteurs du meuble et de la décoration ont enregistré des baisses marquées. L'électroménager a, quant à lui, mieux résisté.

En revanche, **certains secteurs ont surperformé** à l'instar de :

- **La restauration a réalisé une bonne performance**, soutenue par la restauration rapide, avec une hausse de (+4,5%). Les ventes web ont néanmoins reculé (-4,8%) sur la période.
- **L'alimentaire spécialisé** affichait un premier semestre en hausse **(+3,3%)**, de même que le secteur **cadeaux culture-jouets (+4,5%)**.
- **La beauté / santé / parfumerie a poursuivi sa bonne dynamique** de 2023. Le secteur a enregistré une hausse de +7,5% des ventes en magasins et +15,1% des ventes Web, soit +9,1% au global.

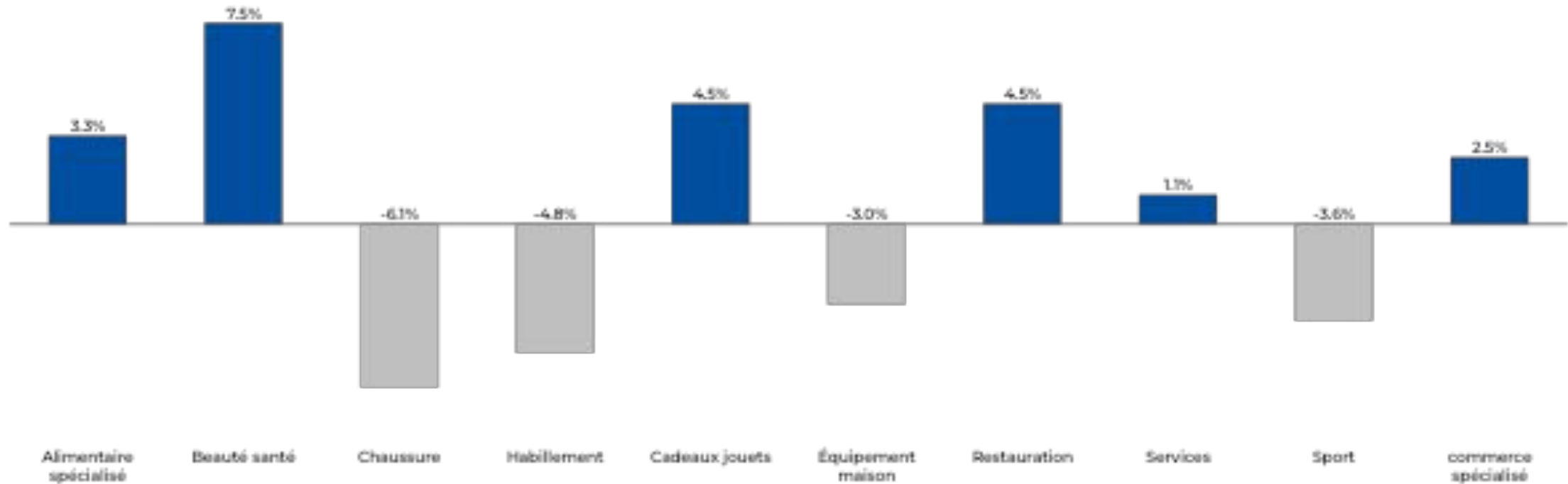


+2,9 %

Évolution cumulée du CA
magasins + WEB du
commerce spécialisé au
S1 2024

COMMERCE DE DÉTAIL

ÉVOLUTION DES VENTES MAGASINS PAR SECTEUR AU PREMIER SEMESTRE 2024 VS. 2023



Source : Procos

3

IMMOBILIER D'ENTREPRISE



“ UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE PLONGÉ DANS L'INCERTITUDE »

Les espoirs de reprise ne se sont pas concrétisés malgré les signaux positifs ressenti en début d'année. Le marché de l'immobilier d'entreprise a connu **une nouvelle chute des volumes d'engagements sur le premier semestre.**

Seulement **4,1 Mds€** ont été investis, marquant **une baisse de 34%** par rapport au 1^{er} semestre **2023** et **64%** par rapport à **la même période en 2022.**

Après avoir fait preuve d'une certaine résilience face à la crise de la Covid, à la guerre en Ukraine, à la hausse de l'inflation et à l'augmentation des taux d'intérêt, **le marché immobilier français reste confronté à des tensions géopolitiques de longue durée** (poursuite de la guerre en Ukraine, conflit israélo-palestinien...) et doit faire face **à de nouvelles incertitudes** (élections législatives, élections présidentielles américaines).

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

DES INVESTISSEMENTS EN NET RECUL

Malgré **les signes d'amélioration de l'économie mondiale** en début d'année, **des incertitudes persistent sur les marchés**, renforçant les risques de volatilité pouvant impacter les récents équilibres.

Lors de ce semestre, seulement **4,1 Mds€ d'engagements** ont été comptabilisés, soit une **baisse de 34%** en comparaison à **la même période en 2023** et **64%** par rapport à **la même période en 2022**.

La dégringolade des volumes se poursuit ainsi en 2024, **à contre-sens des prévisions**.

Toutefois, **2,4 Mds€ d'engagements** ont été comptabilisés **au 2ème trimestre**, en **hausse de 41%** par rapport au 1^{er} trimestre (1,7 Md€).

Si certains investisseurs ont adopté une position attentiste, d'autres ont voulu finalisé rapidement les deals enclenchés.

Lors de ce semestre, le marché a été marqué par :

- une baisse des volumes pour l'ensemble des typologies à l'exception la logistique/activités qui affiche toujours un fort dynamisme ;
- un recul des transactions d'envergure ;
- un attrait présent pour l'hôtellerie parisienne, qui comptabilise désormais plus d'un milliard d'euros d'investissements ;
- une baisse de la part des sommes engagées en Île-de-France (46% vs. 57% en 2023) ;



4,1 Mds€
Volumes investis
au S1 2024



-34%
vs. S1 2023

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE (MDSE)



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

UN MARCHÉ DES BUREAUX ATONE

Lors de ce semestre, les volumes d'investissement atteignent seulement **1,5 Md€** soit **une baisse de 50%** par rapport **au premier semestre 2023**. Il s'agit de **son niveau le plus faible depuis 2009**.

Si cette classe d'actifs a été longtemps dominante en termes de part de marché, le rééquilibrage est désormais acté. **Les bureaux ne représentent que 37% des volumes totaux investis en immobilier d'entreprise au premier semestre**.

Toutefois, le marché montre **une dynamique contrastée entre Paris, où les transactions de grande envergure dominent** malgré une baisse de l'activité sur cette segmentation, et **les régions où l'activité est restée faible** (moins de 500 M€ d'engagements).

L'intérêt porte particulièrement sur Paris QCA, avec des transactions significatives telles que : **le 40 GEORGE V, le 7 MEYERBEER, EUROATHÈNES**.

Quelques transactions ont tout de même été enregistrées hors Paris QCA, à l'instar de **IN SITU** à Boulogne acquis par CORUM AM, pour **90 M€**.

Les taux de rendement « Prime » sont restés stables, identiques au précédent trimestre, à 4,25% (vs. 4,00% fin 2023).



1,5 Md€

Bureaux



-50%
vs S1 2023

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

LA LOGISTIQUE/ACTIVITÉS RESTE DYNAMIQUE

Le marché de la logistique / activités est resté dynamique.

Après un premier trimestre résilient avec **600 M€** investis, **le deuxième trimestre a affiché une belle performance avec près de 900 M€ investis.**

Au total **1,5 Md€ ont été comptabilisés lors du premier semestre 2024**, affichant une **hausse de 66%** en comparaison à la même période en 2023.

La **part de marché** de cette classe d'actifs atteint **37%**, contre 16% au S1 2023.

Plusieurs portefeuilles d'envergure ont été signés notamment : le **PORTEFEUILLE MONTCLAIR** acquis par ARES pour **310 M€** contre un taux de **5,5%** ou encore **L'ENTREPÔT EASYDIS** acquis par PROLOGIS pour **118 M€** contre un taux de **4,75%**.

Le deuxième trimestre a été marqué par :

- **un dynamisme** du marché plus particulièrement **en région** ;
- **les investisseurs** continuent de faire **preuve de sélectivité** dans leurs stratégies. Les actifs dits Core+ et Value-add, en quête de réversion locative, dominent les plans d'action ;
- **une légère décompression du taux prime au deuxième trimestre, à 5,00%** (vs. 4,50% au S1 2023).



1,5 Md€

Logistiques/
Activités



+66%
vs. S1 2023



Entrepôt Easydis à Corbas

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

UN RÉÉQUILIBRAGE DU MARCHÉ AU PROFIT DES CLASSES D'ACTIFS DITS ALTERNATIFS

La répartition des parts de marché par classe d'actifs montre un changement notable dans l'évolution du marché.

Historiquement plébiscité, **la part de marché des bureaux s'effrite au profit des investissements alternatifs**, regroupant le **résidentiel, l'hôtellerie, l'éducation et la santé**.

Ces typologies jouissent aujourd'hui d'un intérêt grandissant de la part des investisseurs.

Le résidentiel, qui tournait autour de 600 M€, comptabilise aujourd'hui **près d'un milliard d'euros d'investissements**.

UN INTÉRÊT MARQUÉ POUR L'HOTELLERIE

L'hôtellerie, depuis 2023, occupe **une place grandissante dans les stratégies d'allocation**.

Au premier semestre 2024, elle affiche un volume d'investissement atteignant **1,5 Md€, au même niveau que les bureaux**.

Cette progression est notamment soutenue par la reprise des voyages d'affaires et de loisirs, avec en toile de fond les belles perspectives des Jeux Olympiques.

Plusieurs transactions majeures ont été comptabilisées sur cette segmentation à l'instar de :

- **L'HÔTEL PULLMAN TOUR EIFFEL** acquis par MORGAN STANLEY ET QUINSPARK INVESTMENT PARTNERS pour **330 M€** ;
- **LE MANDARIN ORIENTAL** acquis à **205 M€** par le GROUPE ITALIEN GRUPPO STATUTO.

L'hôtellerie et la logistique/activités ont ainsi le vent en poupe, et occupent la première place des intentions d'investissements. Le bureau Parisien, l'immobilier de santé et le résidentiel restent également attractifs.

Le commerce, plus contrasté selon les typologies d'actifs, conserve toutefois un **couple rendement/risque attractif**.



1,5 Md€

Hôtellerie
Au S1 2024



980 M€

Résidentiel
Au S1 2024

4

IMMOBILIER DE COMMERCE



“ UNE DYNAMIQUE CONTRASTÉE SUR LE MARCHÉ DE L’IMMOBILIER DE COMMERCE ”

L’immobilier de commerce reste **fragilisé par des facteurs exogènes qui freinent la reprise tant attendue.**

Le marché **peine à retrouver une dynamique durable** et **les volumes d’investissement restent faibles** (en baisse de 50% par rapport à la moyenne décennale).

La tendance de marché se concentre principalement sur des **actifs sécurisés** ou sur des opportunités d’investissement à **création de valeur** offrant des **rendements attractifs.**

IMMOBILIER DE COMMERCE

DES PERSPECTIVES DE REPRISE FREINÉES AU DEUXIÈME TRIMESTRE

Après des **perspectives d'éclaircies au 1^{er} trimestre**, la tendance s'est essoufflée, plombée par un contexte électoral national incertain.

Le dynamisme entrevu a ainsi laissé place à un attentisme des investisseurs, ralentissant les volumes engagés et renforçant leur sélectivité.

Seulement **600 M€ d'engagements ont été comptabilisés au 2^e trimestre**, soit un **niveau légèrement supérieur** à celui du **1^{er} trimestre**.

Les volumes d'investissement atteignent ainsi **1,1 Md€** sur le 1^{er} semestre, **soit une baisse de -39%** par rapport à la **même période en 2023** et **-56%** par rapport à la **même époque en 2022**.

Le commerce a enregistré **une part de marché de 26%** des volumes totaux investis en immobilier d'entreprise, contre 29% en 2023 à la même époque.

Cette baisse ne traduit pas une **aversion particulière des investisseurs** mais la **conséquence du contexte actuel politique domestique et mondial**.

Au-delà d'un contexte international toujours préoccupant (guerre en Ukraine, conflit Israélo-Palestinien, incertitudes politiques aux Etats-Unis)

le marché fait face aujourd'hui à **une conjoncture nationale plus incertaine**.

Ces doutes, qui planent sur le marché ont pour conséquence d'**accroître la méfiance des investisseurs** et de **bloquer considérablement les capitaux immobiliers**.

Ainsi, **les attentes** de l'année 2024 sont **significativement revues à la baisse** et laissent présager un **volume d'investissement faible**, légèrement supérieur à l'année 2009.

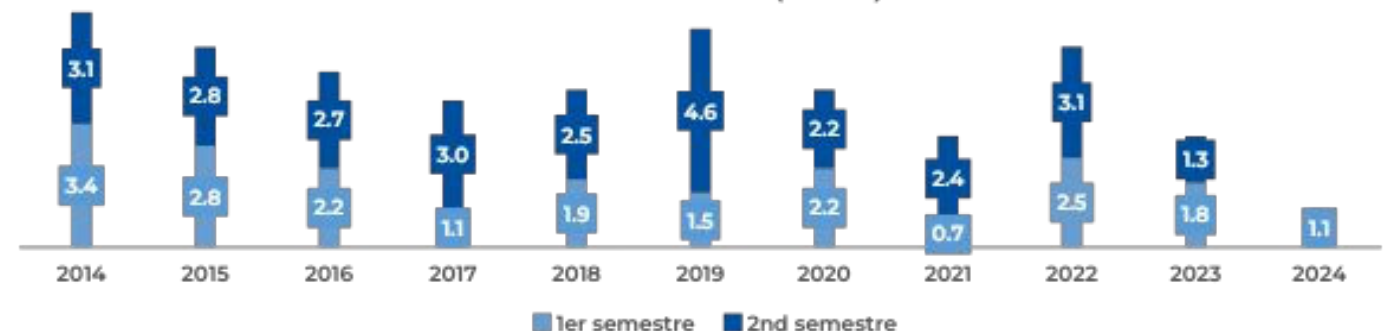


1,1 Md€
Volumes investis
au S1 2024



-39%
vs. S1 2023

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER DE COMMERCE PAR SEMESTRE (MDS€)



IMMOBILIER DE COMMERCE

TENDANCES DE MARCHÉ

Le marché de l'investissement en immobilier de commerce a été marqué par :

- **Malgré les signaux positifs apparus sur le début d'année** (la baisse des taux d'intérêts et de l'inflation, l'amélioration du pouvoir d'achat, le léger retour de la confiance des investisseurs...), **un attentisme des investisseurs** marqué au 2^{ème} trimestre ralenti par le **contexte électoral** ;
- Le niveau des **engagements** est resté quasiment **au même niveau sur les deux trimestres** : 500 M€ comptabilisés au premier trimestre et 600 M€ au deuxième trimestre ;
- La **baisse** continue du nombre de **transactions majeures** en raison du **peu d'equity disponible** : deux transactions de plus 100 M€ contre cinq en 2023 et sept en 2022 ;
- Une **activité timide des investisseurs étrangers** qui espéraient des **opportunités** avec un **couple rendement/risque plus attractif** ;
- Un marché des commerces en **pieds d'immeubles** toujours soutenu par les transactions **portées par les acteurs du luxe** et de manière ponctuelle sur des actifs permettant de répondre à une demande de « **flight to quality** » ;
- Une **liquidité** du marché **en dessous de 25 M€**, particulièrement sur le marché de la périphérie ;
- Une **quasi-absence de deal « Core »** en raison d'une **absence d'equity disponible** et des coûts toujours élevés de la dette ;
- **Un frein aux volumes significatifs**, avec une **diversification des poches d'investissement** sur des **actifs unitaires aux volumes moindres** afin d'améliorer la **dilution du risque** ;
- La **tendance de marché** se concentre principalement sur des **actifs sécurisés** ou sur des opportunités d'investissement à **création de valeur** offrant un couple **rendement/risque attractif**.



Une stagnation
de l'activité au 2T



Une liquidité
< 25M€



2 Deals > 100 M€
vs. 5 au S1 2023 et
7 au S1 2022

IMMOBILIER DE COMMERCE

UNE CONTRE-PERFORMANCE POUR L'ENSEMBLE DES TYPOLOGIES

Les signes de reprise ressentis en début d'année ont été freinés au 2^{ème} trimestre, **l'ensemble des classes d'actifs ayant subi un net ralentissement** :

LA PÉRIPHÉRIE, après un premier trimestre en demi-teinte avec seulement 150 M€ investis mais des marques d'intérêts toujours présentes, n'a pas fait mieux au 2^{ème} trimestre.

Sur l'ensemble du semestre, l'activité a été atone avec **moins de 300 M€** de volumes d'investissement enregistrés, **soit une baisse de 57%** par rapport à la **même période en 2023**.

Le marché des **CENTRES COMMERCIAUX** s'est également inscrit dans cette tendance, avec **un résultat similaire**.

Moins de 250 M€ de volumes d'investissement ont été enregistrés, soit **une forte baisse de 74%** par rapport à **la même période en 2023**.

Ce résultat est surtout porté par la transaction phare en commerce sur le semestre : l'acquisition par **SOFYD (75%)** et **KLEPIERRE (25%)** du centre commercial **O'PARINOR** auprès de **HAMMERSON** pour environ **200 M€**, sur la base d'un **taux proche de 10%**.

Après une forte décélération des volumes d'investissement en 2023 (moins de 50 M€) et au premier trimestre 2024 (moins de 10 M€), **80 M€ d'investissement** ont été comptabilisés au 2^{ème} trimestre 2024 sur les **MURS ALIMENTAIRES**, soit 8% des engagements en commerce.

Les commerces en **PIEDS D'IMMEUBLES** ont **conservé leur dynamique**, portée par le luxe parisien, et arrivent en **première place avec 530 M€** d'engagements sur le semestre (**48% des engagements** en commerce).



1,1 Md€
Commerce



250 M€
Centres commerciaux



80 M€
Murs alimentaires



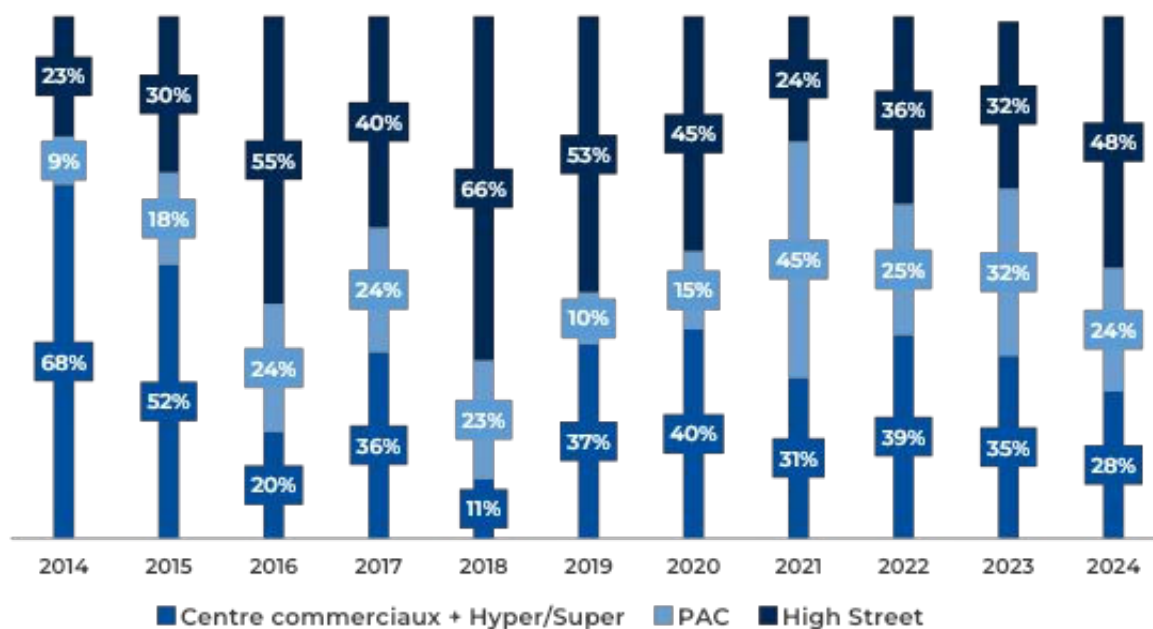
265 M€
Parcs d'activités commerciales



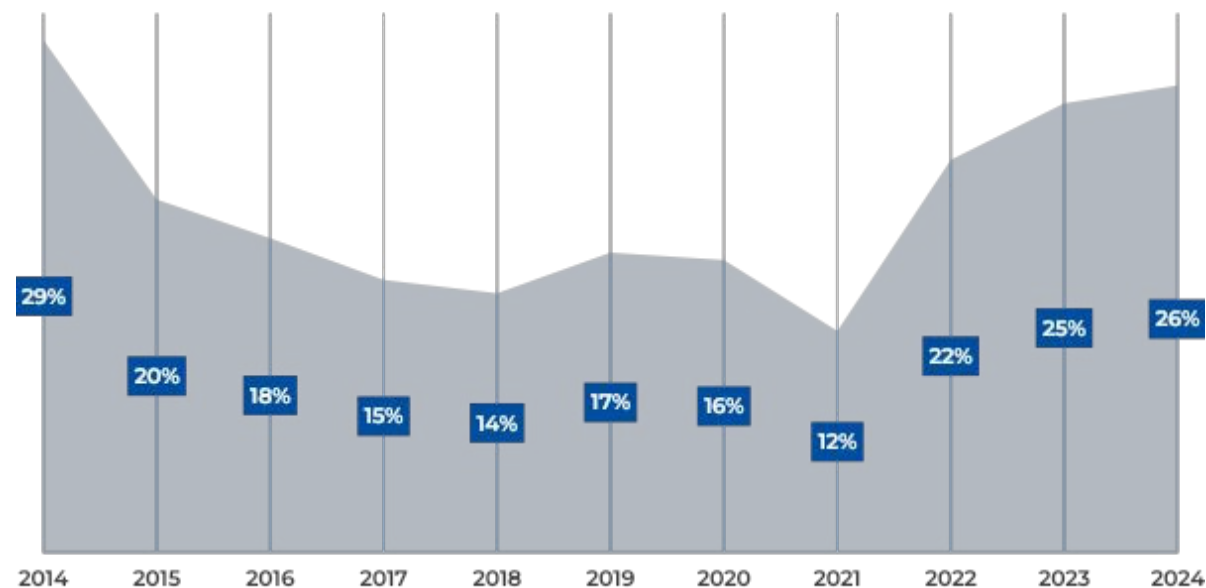
530 M€
Pieds d'immeubles

IMMOBILIER DE COMMERCE

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE D'ACTIF



ÉVOLUTION DE LA PART DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE DANS LES VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



IMMOBILIER DE COMMERCE

UNE BAISSÉ DES TAUX DIRECTEURS PAR LA BCE

Après avoir maintenu les taux directeurs stables pendant neuf mois, **le conseil des gouverneurs a décidé en juin de les baisser de 25 points de base**. Cette action marque **le premier assouplissement de la politique monétaire depuis 2018**.

Pour rappel, en septembre 2023, la BCE avait relevé ses taux d'intérêt pour la dixième fois d'affilée. Le taux de dépôt atteignait 4,00%, le niveau le plus haut depuis la création de l'euro.

Les taux d'intérêt des opérations principales de refinancement ainsi que ceux de la facilité de prêt marginal et de la facilité de dépôt ont été baissés à respectivement **4,25%, 4,50% et 3,75%**.

Cette baisse s'explique par **le ralentissement de l'inflation de plus de 2,5 points de pourcentage** et surtout la **nette amélioration des perspectives d'inflation**. L'inflation sous-jacente s'est également modérée par une politique monétaire plus solide.

Bien que les taux directeurs aient baissé, **l'OAT 10 ans a augmenté de 26 % par rapport à la fin d'année**.

Cette hausse, couplée à la relative stabilisation des taux de rendement, a de nouveau détérioré la prime de risque et naturellement, la confiance des investisseurs.

Le Spread entre le taux de rendement prime et l'OAT 10 ans atteint pour :

- **les Retail Park** : 295 points de base (on note une légère décompression du taux prime de 25 points de base, soit 6,25%)
- **les centres commerciaux** : 195 points de base
- **les commerces en pieds d'immeubles** : 70 points de base



-25 Pts

Baisse des taux directeurs de la BCE



+26%

Augmentation de l'OAT 10 ans sur le 1T

IMMOBILIER DE COMMERCE

ÉVOLUTION DES TAUX CORE PAR TYPOLOGIE



LES PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES



Torcy - Bay 3

LES PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES

UNE ACTIVITÉ RESTÉE ATONE MAIS UN INTÉRÊT TOUJOURS PRÉSENT

Au 1^{er} semestre 2024, les parcs d'activités commerciales ont enregistré seulement **265 M€ d'engagements, en recul de 52%** par rapport à la même période en 2023.

Ils ont ainsi représenté une part de marché de **24% de l'immobilier de commerce**, contre 28% au premier semestre 2023.

L'intérêt des investisseurs s'est toutefois maintenu sur cette classe d'actif, comme le démontrent les quelques transactions qui ont animé le marché du 1^{er} trimestre :

- L'acquisition du retail park « **Val Saint-Clair** » pour environ **21,9 M€** par SOGENIAL ;
- L'acquisition du **retail park « ARCAL'OZ »** à Annecy par Altarea IM pour **25 M€**.

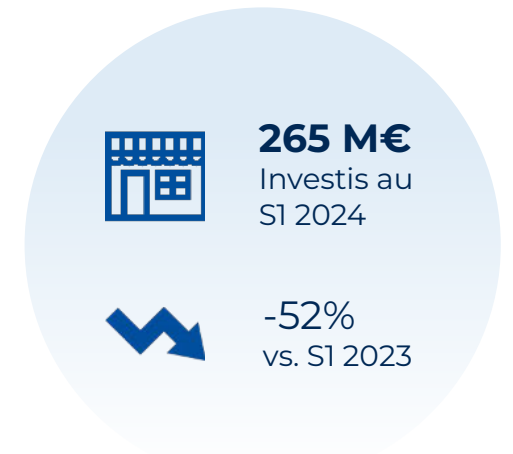
Ces transactions ont même affiché une légère compression des taux avec **des rendements compris autour de 6,75%**.

Néanmoins, le couple rendement / risque majoritairement souhaité par les investisseurs se situe désormais au-delà des 6,5-6,75 %, en témoigne la majorité des transactions enregistrées sur ce 1^{er} semestre et notamment :

- L'acquisition d'un **retail park à Bessoncourt** par la foncière d'un utilisateur pour un montant de **16,1 M€**, contre un taux de **7,75%**.
- L'acquisition du **retail park de « La Sentinelle »** près de Valenciennes par SWISS LIFE A&M, contre un **taux de 7,75%**.

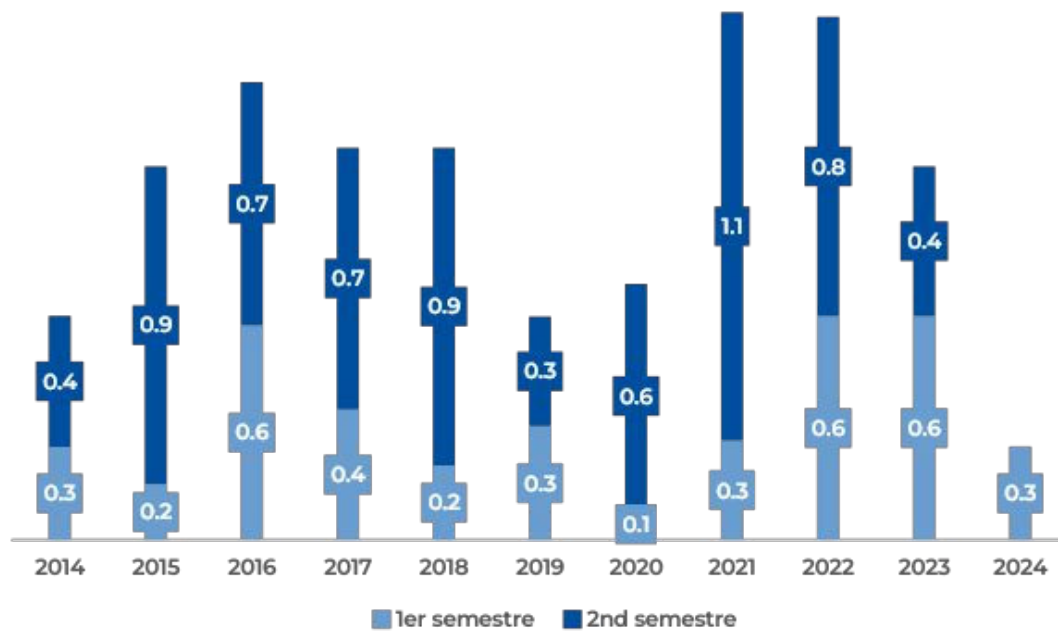
L'aversion au risque des investisseurs demeure présente et impacte les taux de rendement à l'acquisition.

Par ailleurs, le marché de la périphérie a été surtout caractérisé par **une liquidité en dessous de 25 M€**. Aucune transaction de plus de 50 M€ n'a été enregistrée sur ce semestre, contrairement aux années précédentes.

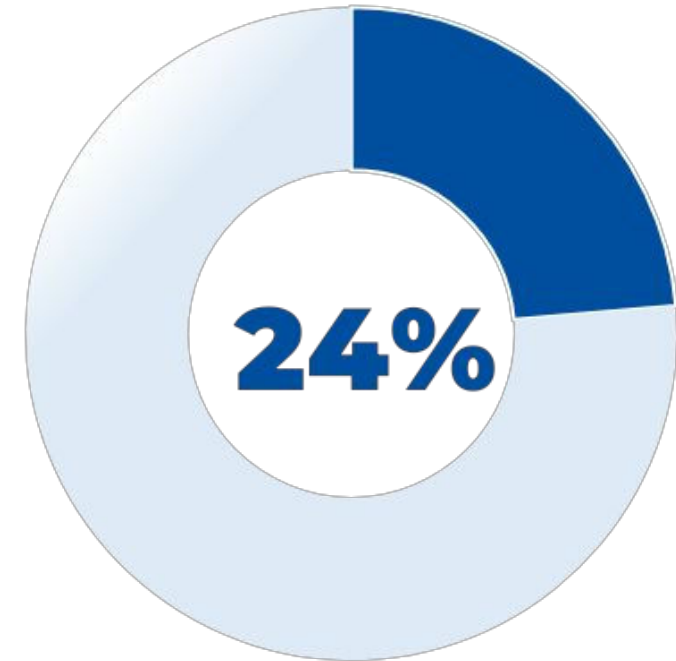


LES PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES PAR SEMESTRE (MDS €)



PART DE MARCHÉ DES PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES



LES PRINCIPALES TRANSACTIONS EN PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES

TRANSACTIONS	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	SURFACE	TRIMESTRE	TAUX	VOLUMES INVESTIS
RETAIL PARK ARCAL'OZ	SEYNOD (74)	ALTAREA IM	BNP PARIBAS REIM FRANCE	VENTE D'ACTIF	13 815 m ²	T1 2024	6,75%	25 000 000 €
RETAIL PARK VAL SAINT-CLAIR	HÉROUVILLE SAINT-CLAIR (14)	SOGENIAL	MITISKA REIM	PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIFFUS	17 454 m ²	T1 2024	6,75%	21 900 000 €
PORTEFEUILLE (7) LIDL	FRANCE	BRIHLHAC IMMOBILIER	LIDL	PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIFFUS	14 700 m ²	T1 2024	>7%	< 25 000 000 €
10 RESTAURANTS LA BOUCHERIE	DIFFUS	AXIPARTS	PRIVÉ	PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIFFUS	3 800 m ²	T1 2024	N/C	< 25 000 000 €
STOKOMANI CORMONTREUIL	CORMONTREUIL (51)	WHITEROCK	GROUPE FREY	VENTE D'ACTIF	1 908 m ²	T1 2024	6,80%	4 000 000 €
RETAIL PARK BAY 3	TORCY (77)	GROUPE BOURRELIER	GROUPE FREY	VENTE D'ACTIF	16 086 m ²	T2 2024	6,75%	20 855 000 €
ALPHA PARK I	LES CLAYES-SOUS-BOIS (78)	ATLAND VOISIN	N/C	SHARE DEAL(50%)	24 500 m ²	T1 2024	env. 6,00%	36 900 000 €
RETAIL PARK YVETOT	YVETOT (76)	PROUDREED	AEW	VENTE D'ACTIF	3 100 m ²	T2 2024	8,50%	≤ 10 000 000 €
RETAIL PARK DIEPPE	DIEPPE (76)	ROCHE DUBAR ET ASSOCIES	OTHRY'S INVESTMENT MANAGEMENT	VENTE D'ACTIF	15 807 m ²	T2 2024	9,50%	≤ 20 000 000 €
ACTION FRÉJUS	FRÉJUS (83)	MATA CAPITAL	N/C	VENTE D'ACTIF	1 380 m ²	T2 2024	>7,00%	≈2 500 000 €
RETAIL PARK VALENCIENNES	VALENCIENNES (59)	SWISS LIFE AM	N/C	VENTE D'ACTIF	7 195 m ²	T2 2024	7,32%	N/C
JYSK ROUEN	CAUDEBEC-LÈS-ELBEUF (76)	MATA CAPITAL	N/C	VENTE D'ACTIF	1 198 m ²	T2 2024	7,40%	< 2 000 000 €
RETAIL PARK CHOLET ET COLMAR	CHOLET (49) ET COLMAR (68)	PRIVÉ	TIKEHAU CAPITAL	VENTE D'ACTIF	10 724 m ²	T2 2024	7,20%	N/C
3 JARDILAND	AVIGNON (84), BRIVE-LA-GAILLARDE (19), LIMOGES (87)	WHITEROCK	N/C	VENTE D'ACTIF	12 428 m ²	T2 2024	N/C	≈15 000 000 €
RETAIL PARK THIAIS	THIAIS (94)	PRIVÉ	FIDUCIAL	VENTE D'ACTIF	7 478 m ²	T2 2024	<6,50%	N/C

LES CENTRES COMMERCIAUX & MURS ALIMENTAIRES



LES CENTRES COMMERCIAUX

UN MARCHÉ FORTEMENT RALENTI AU DEUXIÈME TRIMESTRE

Après une performance honorable en 2023 et une transaction majeure au premier trimestre, **l'activité est restée au ralenti au deuxième trimestre.**

Moins de 250 M€ de volumes d'investissement ont été enregistrés **au premier semestre**, soit **une chute de 74%** par rapport à **la même époque en 2023.**

Le marché a enregistré **une part de marché de 21%** au 1^{er} semestre 2024, contre 45% au 1^{er} semestre 2023.

Le résultat du premier trimestre a été soutenu par une principale transaction :

- l'acquisition par SOFIDY (75%) et KLEPIERRE (25%) du centre commercial **O'PARINOR** auprès de HAMMERSON pour un volume de **200 M€**, sur la base d' **un taux proche de 10%**.

À côté, peu d'autres transactions ont animé le marché. **L'intérêt des investisseurs** sur cette typologie d'actifs **continue très majoritairement de concerner les actifs dits « Value Added » et « Opportunist ».**

Ces actifs assurent un **rendement et une prime de risque supérieurs** permettant de :

- absorber les coûts de financement ;
- couvrir le risque inhérent à l'activité de prêt-à-porter souvent très présente sur cette typologie ;
- travailler la vacance locative et avoir une politique d'asset management sur ces actifs à moyen-long terme.

On recense par exemple les cessions :

- du centre commercial **CHAMPS-DE-MARS** par KLEPIERRE pour un montant inférieur à **25 M€** et **un taux supérieur à 8%, lors du 1^{er} trimestre ;**
- la cession par OTHRYS AM du **CENTRE COMMERCIAL AUCHAN** à Châtellerault, acquis par la RÉGIE DU COMMERCE au 2^{eme} trimestre ;
- la cession par OTHRYS AM du **CENTRE COMMERCIAL AUCHAN HYPERMARCHÉ LES ALLÉES DE NANCY** par une FONCIÈRE PRIVÉE au 2^{eme} trimestre.



LES MURS ALIMENTAIRES

UN MARCHÉ FORTEMENT RALENTI AU DEUXIÈME TRIMESTRE

Les murs alimentaires, depuis fin 2022, enregistrent un fort recul des volumes investis. Au premier trimestre 2024, moins de 10 M€ avaient été comptabilisés.

Le deuxième trimestre a été marqué par une transaction majeure portant les volumes d'investissement à **80 M€ au premier semestre 2024, soit une part de marché de 7%**.

Le marché a été animé par :

- l'acquisition par la foncière britannique SUPERMARKET INCOME REIT, dans le cadre d'une opération de sale & lease-back, d'un portefeuille de **17 magasins carrefour market** pour **75,3 M€** contre un taux de **6,3%**.

En outre, **plusieurs opérations d'envergure** sont en cours de finalisation ou finalisées au début du second semestre :

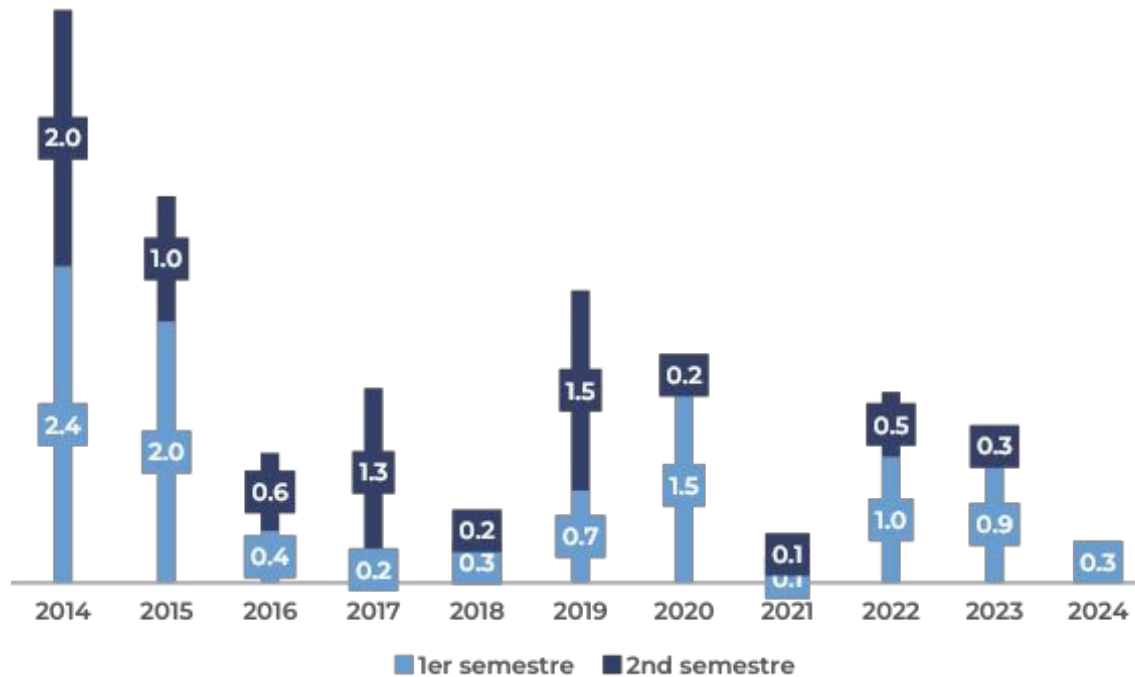
- la cession de **30 murs d'hypermarchés** et **supermarchés CASINO** pour environ **200 M€** ;
- LE GROUPE MERCIALYS se déleste d'un portefeuille de quatre **HYPERMARCHÉS** exploités par AUCHAN pour un montant de **117,5 M€**.

Les murs alimentaires retrouvent ainsi des marques d'intérêt, après une année 2023 peu dynamique sur cette classe d'actifs.

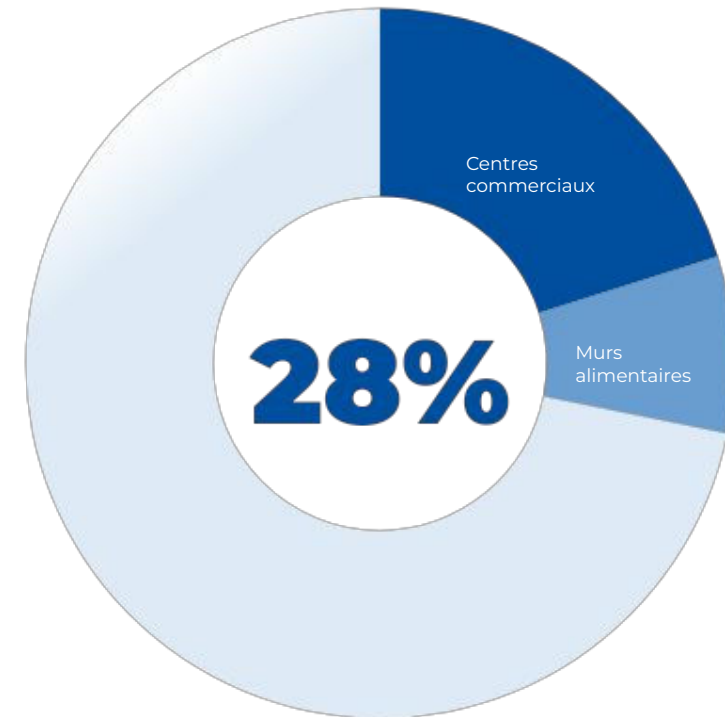


LES CENTRES COMMERCIAUX & MURS ALIMENTAIRES

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN CENTRES COMMERCIAUX PAR SEMESTRE/MURS ALIMENTAIRES (MDS €)



PART DE MARCHÉ DES CENTRES COMMERCIAUX ET MURS ALIMENTAIRES



LES PRINCIPALES TRANSACTIONS EN CENTRES COMMERCIAUX

TRANSACTIONS	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	SURFACE	TRIMESTRE	TAUX	VOLUMES INVESTIS
CENTRE COMMERCIAL O'PARINOR	AULNAY-SOUS-BOIS (91)	SOFIDY (75%)/KLÉPIERRE (25%)	HAMMERSON	VENTE D'ACTIF	70 000 m ²	T1	>9,00%	200 000 000 €
CENTRE COMMERCIAL CHAMPS-DE-MARS	ANGOULÊME (16)	BRADFORD AM	KLÉPIERRE	VENTE D'ACTIF	15 000 m ²	T1	>8,50%	<25 000 000 €

LA PRINCIPALE TRANSACTION EN MURS ALIMENTAIRES

TRANSACTIONS	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	SURFACE	TRIMESTRE	TAUX	VOLUMES INVESTIS
PORTEFEUILLE SLB DE 17 SUPERMARCHÉS CARREFOUR	Diffus	SUPERMARKET INCOME REIT	CARREFOUR PROPERTY FRANCE	PORTEFEUILLE DIFFUS	63 000 m ²	T2	6,30%	75 300 000 €

LES COMMERCES EN PIEDS D'IMMEUBLES



LES COMMERCES EN PIEDS D'IMMEUBLES

LES ARTÈRES PRIME PARISIENNES AU CŒUR DES INVESTISSEMENTS

Après un premier trimestre atone (moins de 100 M€ transactés), **le 2^{ème} trimestre a été particulièrement dynamique** avec environ **430 M€** d'engagements concrétisés.

Au total, **530 M€** ont été comptabilisés **lors du semestre**, en tête des engagements en commerce avec **48% des volumes investis**.

Ce résultat est encourageant, en hausse de 25% par rapport au premier semestre 2023 (hors ventes utilisateurs).

Le marché a été soutenu par les transactions **portées par les acteurs du luxe** et de manière ponctuelle sur des actifs permettant de répondre à une demande de « **flight to quality** » :

- l'acquisition par BLACKSTONE EUROPE FUND des commerces du **251 RUE SAINT-HONORÉ** pour **148 M€** auprès de MANDARIN ORIENTAL HOTEL GROUP ;
- l'acquisition par la FONCIÈRE MAGELLAN d'un portefeuille de commerce en pieds d'immeubles pour un montant de **59 M€** dont le **231 SAINT-HONORÉ** pour **31M€**, auprès de LE LUXE FRANÇAIS ;

- L'acquisition par GIORGIO ARMANI RETAIL SRL de **l'immeuble OSMOSE** au 21 rue François 1er pour un montant de **100 M€**.
- L'acquisition par la FAMILLE COMO de **CONCESSIONS MERCEDES BENZ** parisiennes pour **75 M€** ;

En outre, d'importantes opérations de cessions d'actifs mixtes ont animé le marché à l'instar de :

- L'acquisition par la FONCIÈRE RENAISSANCE du **40 AVENUE GEORGES V** pour un ticket oscillant entre **110 et 130 M€** ;
- le **47 RUE DE SÈVRE**, acquis par ARKEA REAL ESTATE IM contre **80 M€**.



530 M€
Investis au
S1 2024



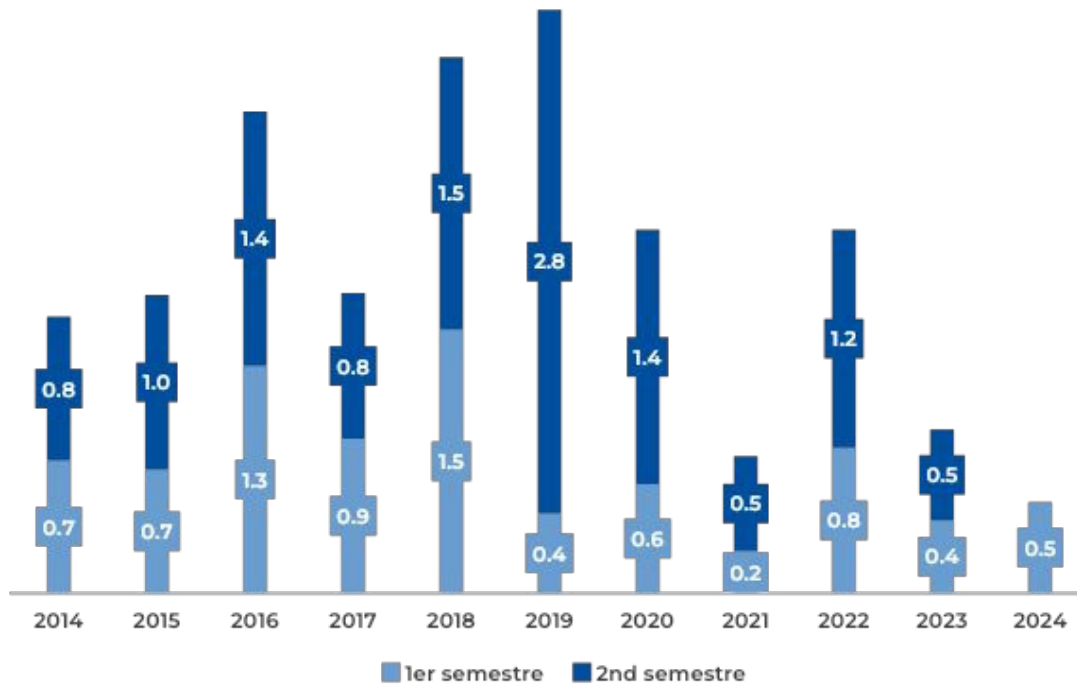
+25%
vs. S1 2023



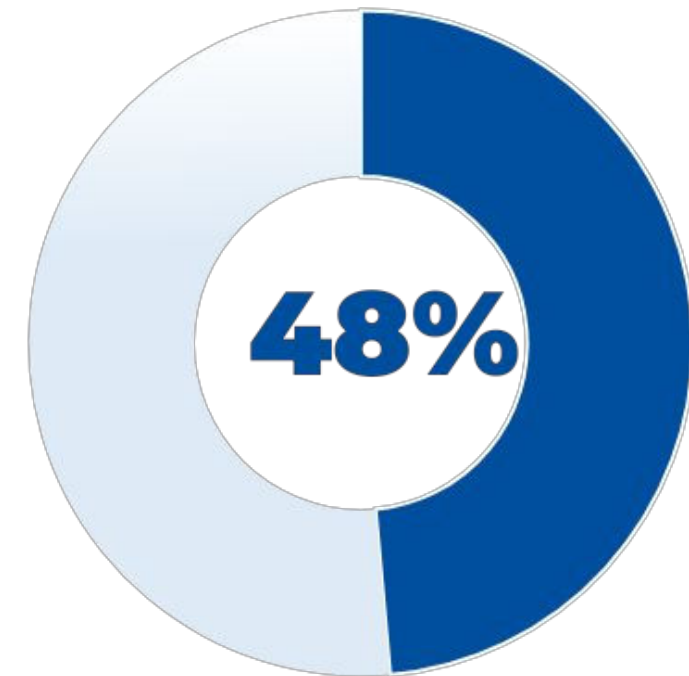
Immeuble OSMOSE

LES COMMERCES EN PIEDS D'IMMEUBLES

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN PIEDS D'IMMEUBLES
PAR SEMESTRE (MDS €)



PART DE MARCHÉ DES PIEDS D'IMMEUBLES



LES PRINCIPALES TRANSACTIONS EN PIEDS D'IMMEUBLES

TRANSACTIONS	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	SURFACE	TRIMESTRE	TAUX	VOLUMES INVESTIS
251 ST-HONORÉ	PARIS (08)	BLACKSTONE EUROPE FUND MANAGEMENT SARL	MANDARIN ORIENTAL HOTEL GROUP	VENTE D'ACTIF	1 100 m ²	T2	N/C	148 000 000 €
40 AVENUE GEORGES V	PARIS (08)	FONCIÈRE RENAISSANCE	PRIVÉS	VENTE D'ACTIF	1 651 m ²	T2	N/C	<130 000 000* €
OSMOSE	PARIS (08)	HERTAL SA	GROUPAMA IMMOBILIER	VENTE D'ACTIF	2 200 m ²	T2	2,80%	100 000 000* €
47 RUE DE SÈVRES	PARIS (16)	ARKEA REAL ESTATE IM	AXA REAL ESTATE IM	VENTE D'ACTIF	6 767 m ²	T2	N/C	80 000 000* €
CONCESSION MERCEDES-BENZ	PARIS (08)	GROUPE FAMILLE COMO	MERCEDES-BENZ	PORTEFEUILLE DIFFUS	31 200 m ²	T2	N/C	75 000 000 €
231 ST-HONORÉ	PARIS (01)	FONCIÈRE MAGELLAN	N/C	VENTE D'ACTIF	454 m ²	T2	N/C	31 000 000 €
DOCKS DE SAINT-OUEN	SAINT-OUEN-SUR SEINE (93)	CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS	FREY	SHAREDEAL	24 000 m ²	T1	N/C	45 000 000 €
24 AVENUE HOCHÉ	PARIS (08)	HERTEL SA	LA FRANÇAISE AM	VENTE D'ACTIF	2 844 m ²	T1	N/C	37 000 000* €
COMMERCE 7 PLACE DU CAPITOLE	TOULOUSE (31)	SOFIDY	REDEVCO	VENTE D'ACTIF	4 586 m ²	T1	6,60%	14 324 000 €

TRANSACTIONS MIXTES BUREAUX ET COMMERCES

BILANS

CHIFFRES CLÉS	S1 2024	S1 2023	ÉVOLUTION
Volumes investis en immobilier d'entreprise	4,1 Mds€	5,7 Mds€	↘
Volumes investis en immobilier de commerce	1,1 Md€	1,8 Md€	↘
Part des volumes investis en immobilier de commerce	26%	29%	↘
Nombre de transactions > 100 m€ en immobilier de commerce	2	5	↘
Part des volumes investis en pieds d'immeuble	48%	22%	↗
Part des volumes investis en parcs d'activités commerciales	24%	28%	↘
Part des volumes investis en centres commerciaux	21%	50%	↘
Part des volumes investis en murs alimentaires	7%	-%	↗
Taux de rendement prime en parcs d'activités commerciales	6,25%	5,25%	↗
Taux de rendement prime en centres commerciaux	5,25%	5,00%	↗
Taux de rendement prime en pieds d'immeuble	4,00%	3,75%	↗
Taux Euribor 3 Mois	3,71%	3,38%	↗
OAT 10 Ans	3,30%	2,93%	↗

NOTRE ÉQUIPE

BOARD



Bruno ANCELIN
CEO Founder



Fabrice FUBERT
Chairman & Partner



Fabienne ROCHER
Office Manager

CAPITAL MARKET DEPARTMENT



Julien DELAUNE
Partner
Head of Capital Market



Romain DIETTERT
Junior consultant

LOGISTICS AND LIGHT INDUSTRIAL



Alexandre MAMEZ
Head of Logistics &
Light Industrial



Elie ANCELIN
Intern consultant

RETAIL LEASING DEPARTMENT



Pierre MENOT
Partner
Head of Leasing & AM



Sébastien HENRY
Senior Negotiator

ANALYSIS AND RESEARCH DEPARTMENT



Romain ROHART
Analyst Manager



Safiatou BAH
Senior Analyst



Lucas KRIEF
Junior Analyst



Baptiste FOULON
Junior Analyst



60 rue Chaussée d'Antin, 75009 Paris
+33 1 86 26 18 29
Up-realestate.fr