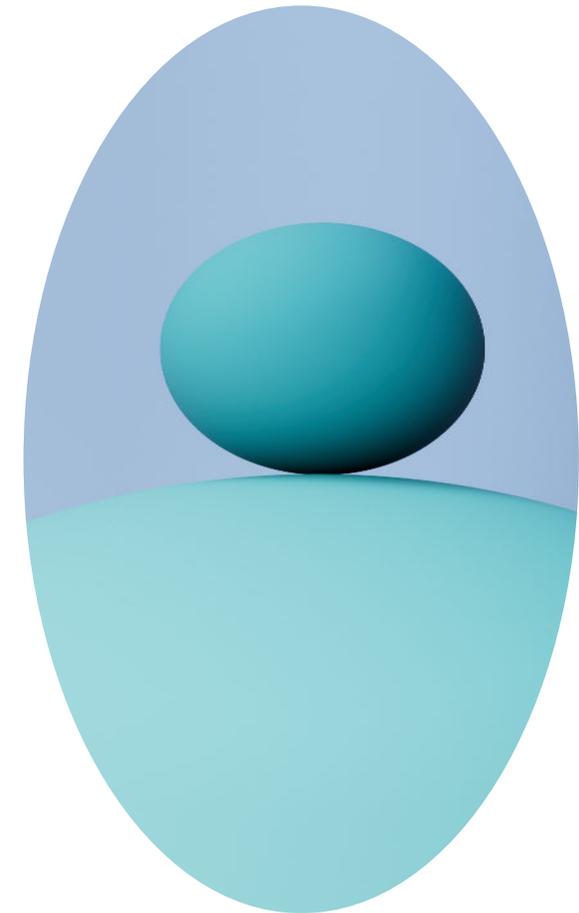


FRANCE – T3 2024

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DE COMMERCE

SOMMAIRE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE	PAGE 3
COMMERCE DE DÉTAIL	PAGE 9
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	PAGE 15
IMMOBILIER DE COMMERCE	PAGE 20
- LES PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES	PAGE 27
- LES CENTRES COMMERCIAUX	PAGE 32
- LES MURS ALIMENTAIRES	PAGE 33
- LES COMMERCES DE PIEDS D'IMMEUBLES	PAGE 36
SYNTHÈSE	PAGE 40
PERSPECTIVES	PAGE 41





“ 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.

Ainsi, l'économie mondiale s'apprête à franchir un cap, sur fond de recul de l'inflation et de progression robuste des échanges.

La croissance mondiale, qui s'établit à 3.2 %, devrait rester résiliente en 2024 comme en 2025 »

MATHIAS CORMANN.
Secrétaire général de l'OCDE
Octobre 2024

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

LES TENDANCES GÉNÉRALES

La **résilience de l'économie mondiale** affichée à la mi-année s'est maintenue au 3^{ème} trimestre.

La situation globale tend à se stabiliser. Les **prévisions de croissance mondiale pour 2024** s'établissent à **+3,2%**, rebondissant timidement par rapport à 2023 (+0,1%) et se consolidant en 2025 (+ 3,2%).

Cette tendance reste tout de même limitée par des **taux directeurs toujours élevés malgré les baisses récentes des taux**. De surcroît, cette tendance est aussi accompagnée 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 demeure fragile** et pourrait 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.

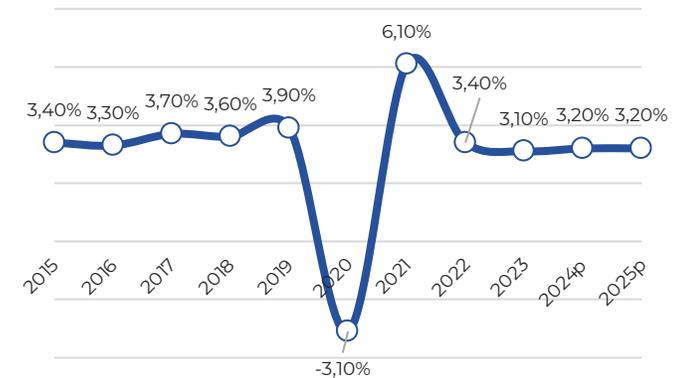
Au niveau international, l'année 2024 représente une **année politique charnière** (les élections législatives en France et au Royaume-Uni, présidentielles aux États-Unis) déterminante dans les orientations économiques à moyen terme.



+3,2%

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 +1,8% en septembre 2024.

Ainsi, dans ce contexte déflationniste, la BCE a finalement revu ses taux directeurs à la baisse de -75 ppb successivement en juin, septembre et octobre 2024. La FED a suivi la même dynamique, abaissant les taux directeurs de -75 ppb en 2024.

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.

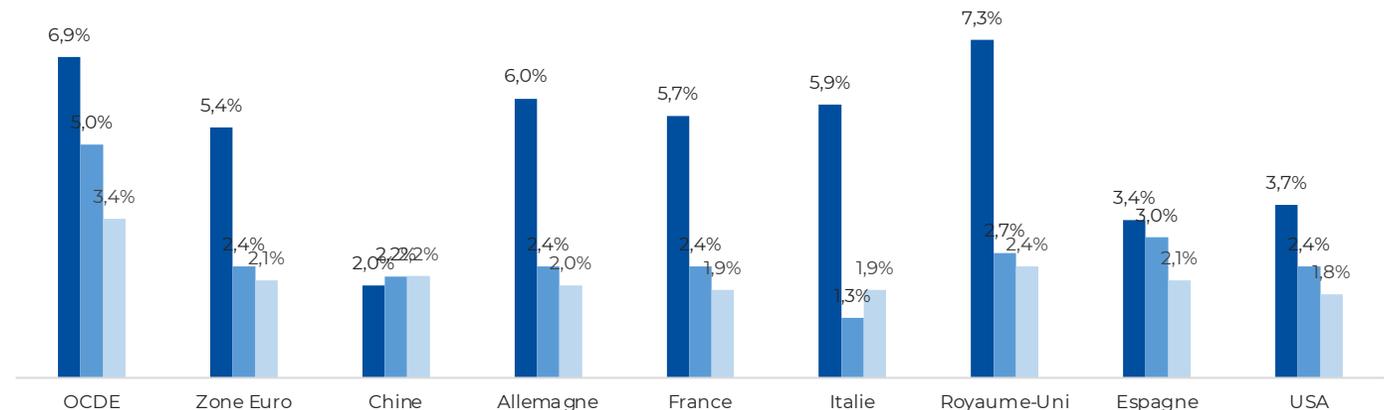


+1,8%

Inflation zone Euro en septembre 2024
vs. +4,3% juin 2023

TAUX D'INFLATION

■ 2023 ■ 2024p ■ 2025p



CONTEXTE ÉCONOMIQUE

DE FORTES PRESSIONS BUDGÉTAIRES

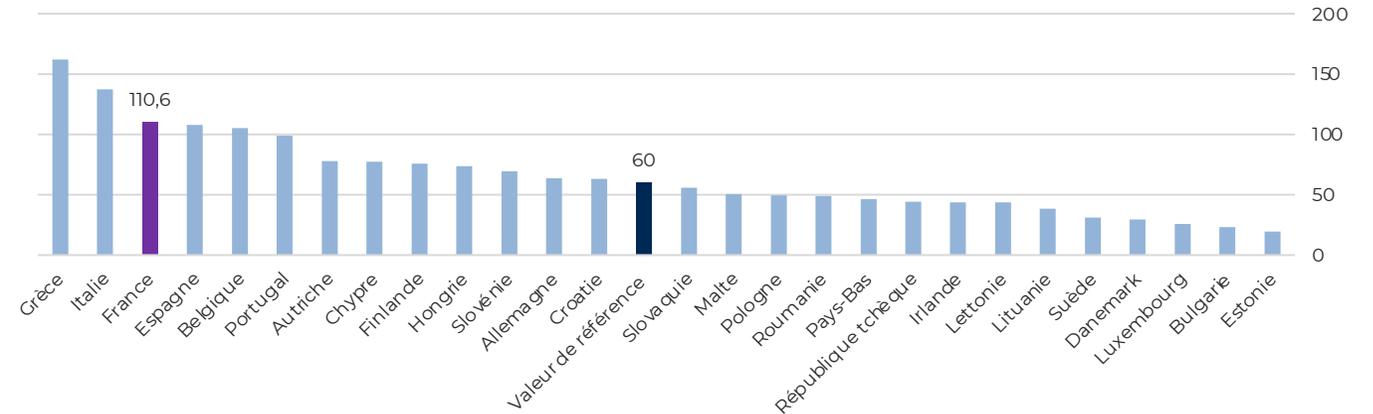
Le vieillissement démographique, les politiques d'atténuation du changement climatique et l'adaptation à ses répercussions, ainsi que les dépenses militaires et la nécessité de financer de nouvelles réformes, entraînent **une augmentation de la dette et une tension importante sur les dépenses pour les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

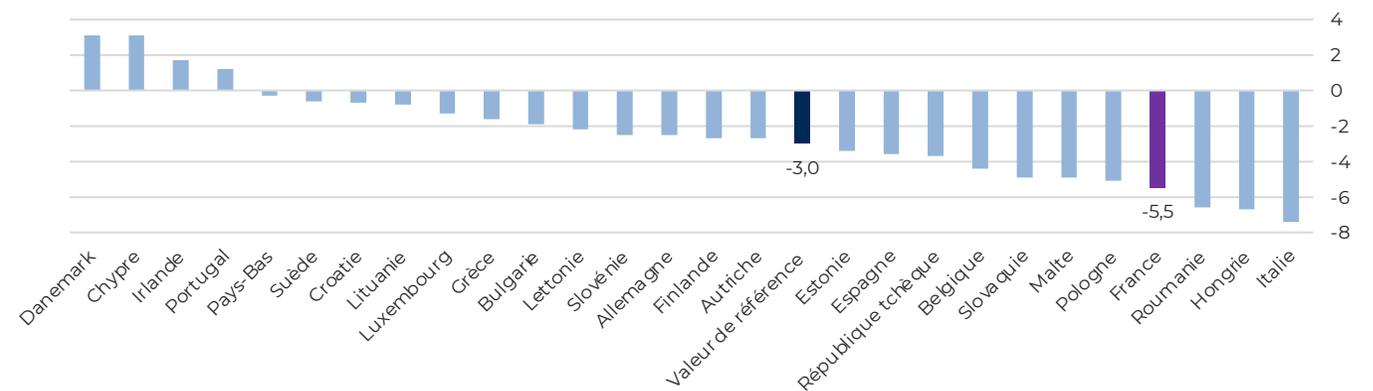
Peu de pays peuvent présenter à court terme un excédent budgétaire primaire durable, ce qui **rend difficile la stabilisation de la dette.** Un renforcement des efforts visant à contrôler les dépenses, augmenter les recettes et stimuler la croissance permettrait d'augmenter la rentabilité de la dette, 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 s'est confirmée en septembre 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 est passée de +6,3%** (son niveau le plus haut en juillet 2023) à +1,2% en septembre 2024. Cette nette baisse de l'inflation s'expliquerait d'abord par un repli des prix de l'énergie, en particulier ceux des produits pétroliers.

Cette déflation se confirme également dans les grandes surfaces où **les produits de grande consommation ont régressé de -0,4% en mai 2024**, portés par les produits d'hygiène et beauté (-2,4%) et à moindre mesure par l'alimentaire (-0,2%).

Pour autant, la situation économique en France reste marquée par **certaines incertitudes**. Les élections législatives ont débouché sur un blocage politique de plusieurs mois. Le gouvernement actuel, remis en cause par une partie de l'Assemblée nationale, a la lourde tâche de faire voter la loi de finances pour 2025, 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 à dégrader 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. **La dette française atteint des records, à 3 228 milliards d'euros à fin juin 2024, soit 112% du PIB.**

En outre, la France connaît un déficit de **6,1% du PIB** en 2024, ce qui va encore creuser la dette publique.

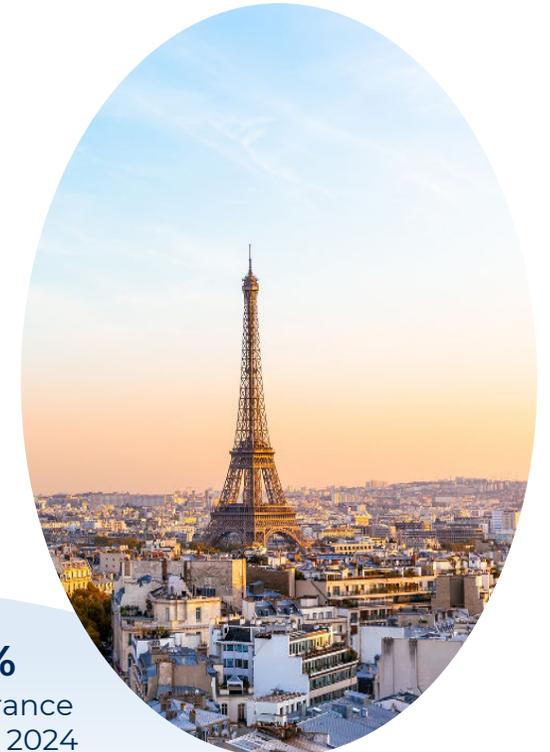
Il en est de même pour les sociétés non financières qui demeurent vulnérables, en témoigne **le nombre record de faillites d'entreprises** (66 000 sur les 12 derniers mois en septembre 2024 selon Altares).



+1,1%
Prévision de la
croissance française
en 2024

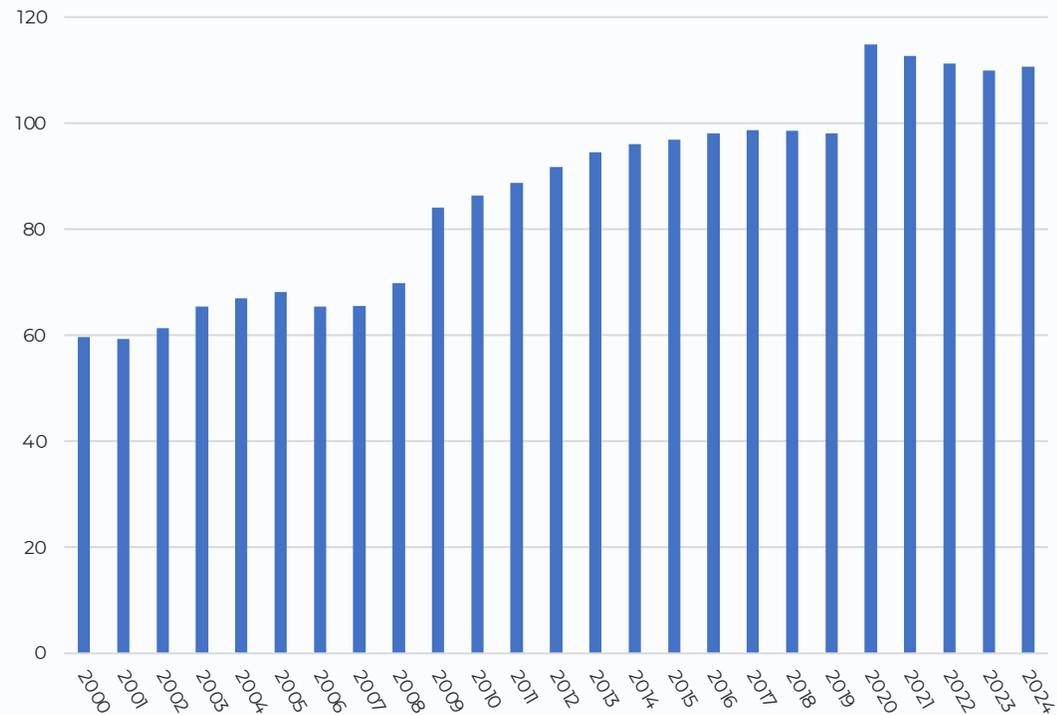


+1,2%
Inflation France
septembre 2024
**vs. +4,9% septembre
2023**

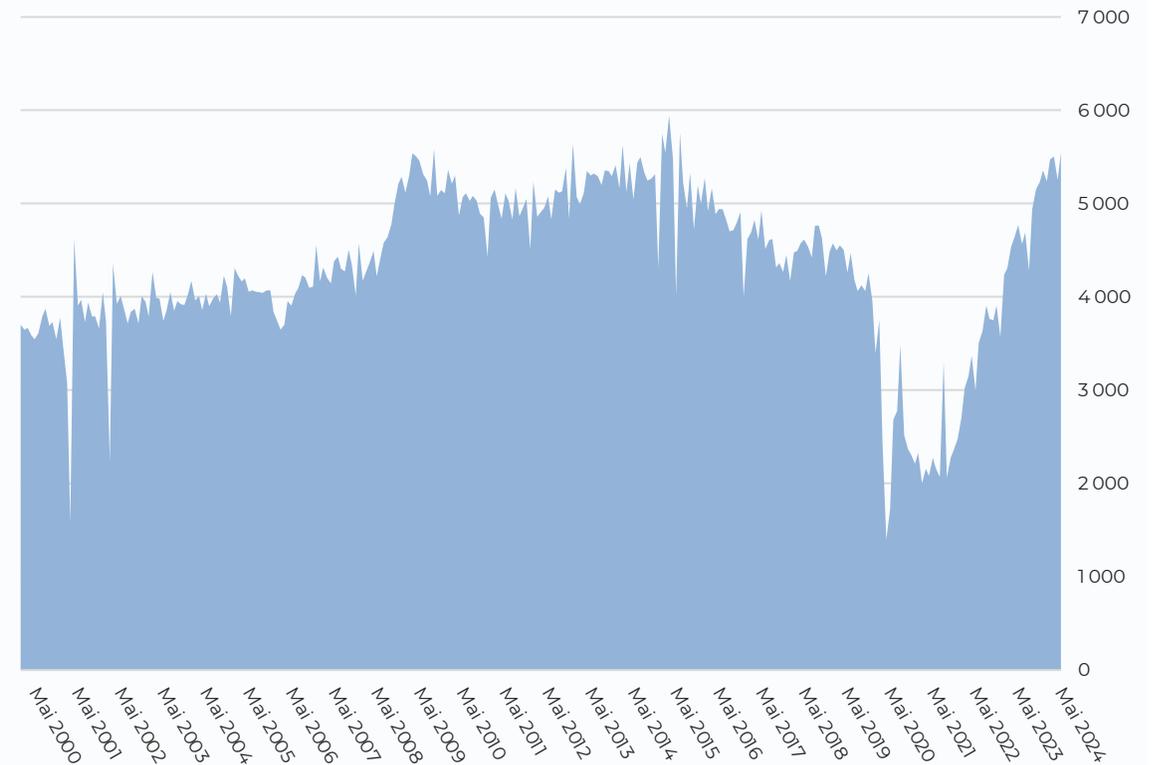


CONTEXTE ÉCONOMIQUE

DETTE PUBLIQUE FRANÇAISE (EN % DU PIB)



NOMBRE DE DÉFAILLANCES D'ENTREPRISES MENSUELLES



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**, combinée à **une baisse de l'inflation** et **des taux directeurs, favorisant ainsi une reprise plus franche de l'économie française**.

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

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

En cumul, sur le premier semestre, les ventes magasins et web des enseignes du commerce spécialisé ont affiché une **hausse de +2,9%** (jan-juin 2024 vs. 2023).

Après **un mois de juillet médiocre** avec une baisse de **-2,5%** pour **les ventes en magasins**, l'activité est restée **plus dynamique au mois d'aout** (+1,5% vs. 2023).

Au total, sur l'ensemble des neuf mois, l'activité moyenne des enseignes en magasins a connu **une faible croissance de +1,8%** (jan-sept 2024 vs. 2023), **légèrement en dessous de l'inflation**.

Concernant **les ventes sur le net**, l'activité reste **plus favorable que celle des magasins**, en moyenne **+5,2%**, **à l'exception de la restauration**.

En cumul, les ventes magasins et le net, ont affiché **une évolution de +2,7%** (jan-sept 2024 vs. 2023).

Cette période a été marquée par :

- Une forte **hausse de l'activité en magasins de +5%** pour les secteurs de **l'alimentaire spécialisé** et de la **beauté-santé** ;
- Une **légère hausse** pour certains secteurs dont : **le service optique** avec **+3%** ; **cadeaux-culture-loisirs-jouets** ainsi que **la restauration** à **+1,5%** ;
- Enfin **une baisse** pour les secteurs de **l'habillement, l'équipement de la maison** et du **sport**.



+1,8 %

Évolution cumulée du
CA magasins du
commerce spécialisé
Jan-Sep 2024 (vs. 2023)

Source Procos

COMMERCE DE DÉTAIL

UNE FRÉQUENTATION IMPACTÉE AU TROISIÈME TRIMESTRE

La fréquentation des magasins, selon l'observatoire Procos/Stack, connaît une évolution similaire, à l'exception du mois de mars et septembre où les chiffres s'écartent de la tendance baissière générale.

Sur les neuf premiers mois de l'année, la fréquentation a connu **une baisse de -2%**, tandis que le **chiffre d'affaires** progresse **de +1,8%**, marquant un écart d'environ 4 points.

Cet écart met en lumière une augmentation du taux de transformation, signifiant que les consommateurs qui se déplacent en magasin sont plus enclins à acheter.

En début d'année, la fréquentation des magasins en centre-ville s'était montrée **relativement favorable comparativement à 2023**. Cependant, la tendance s'inverse dans la seconde partie de la période, avec une meilleure dynamique pour les magasins en périphérie, particulièrement marquée en septembre et au début d'octobre.

La fréquentation des magasins dans les centres-villes, reste sous tension.

Ils ont été plus impactés par la météo en raison de la surpondération de l'équipement de la personne ainsi que par une image prix défavorable.

L'écart entre les centres-villes en difficulté et la périphérie qui résiste reste donc très important.

En ce qui concerne **les commerces parisiens, la situation reste contrastée**.

Les JO ont apporté **un afflux de visiteurs** à certains commerces parisiens, **notamment sur l'avenue des Champs-Élysées** (une hausse de la fréquentation de plus de **+15%**), ainsi qu'aux **magasins de sport, de luxe** (plus d'une dizaine de magasins ouverts depuis janvier) et aux **restaurants proches des sites olympiques**.

En revanche, les commerces éloignés des sites ou situés dans des zones restreintes sans accès QR code ont connu une baisse de clientèle.

À l'échelle de Paris et de l'Île-de-France, les retombées économiques des JO restent globalement modestes.



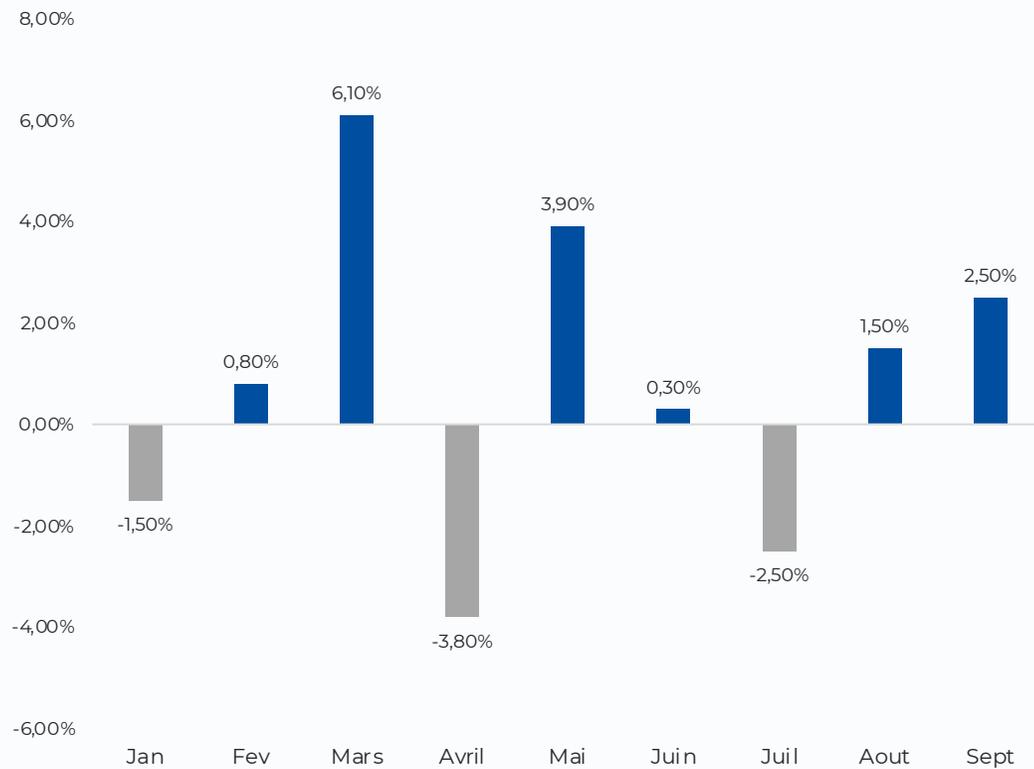
-2 %

Fréquentation
moyenne des magasins
Jan-Set 2024 (vs. 2023)

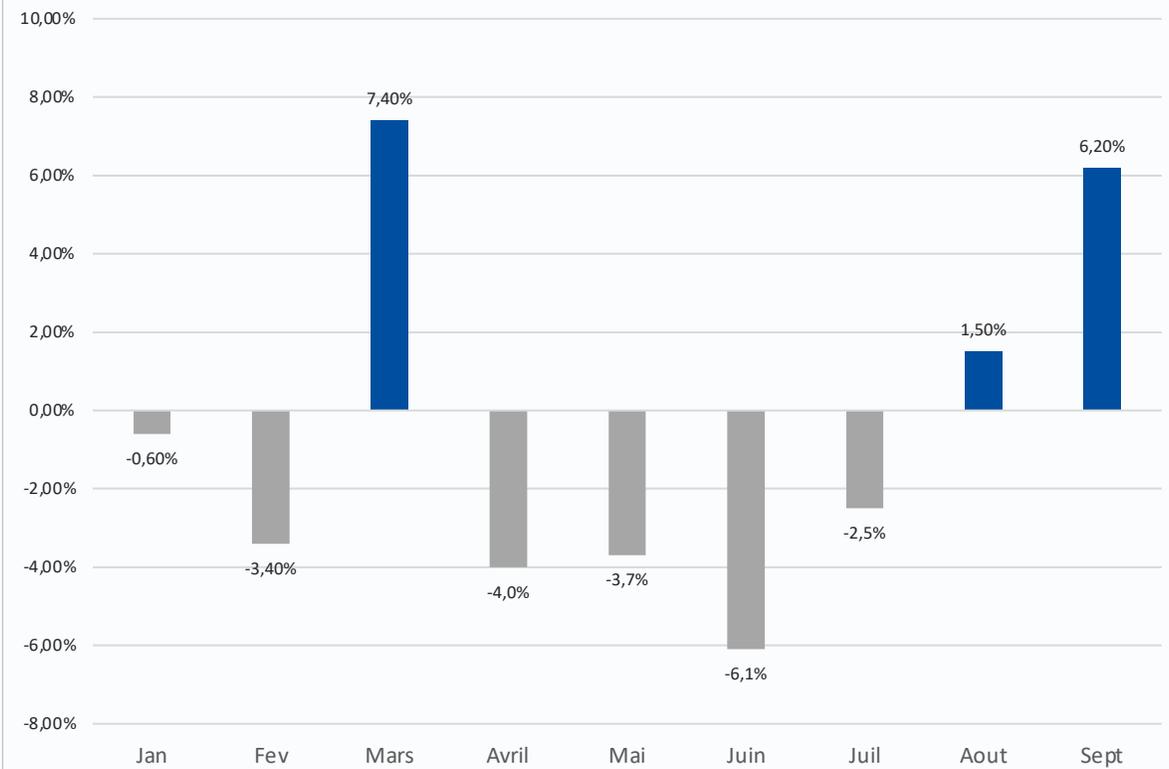
Source Procos

COMMERCE DE DÉTAIL

ÉVOLUTION MENSUELLE EN % DES CA MAGASINS DU COMMERCE SPÉCIALISÉ



ÉVOLUTION MENSUELLE DE LA FRÉQUENTATION EN % 2024 (vs. 2023)



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. Avec **une baisse en moyenne de -1,2%**, **le secteur de l'habillement** est resté **en baisse** sur l'ensemble des neuf mois, à l'exception du mois de septembre ayant marqué fort rebond.

La tendance dans **le secteur du sport** est restée similaire. Bien que le mois d'août ait été soutenu par les Jeux Olympiques, **l'activité a reculé de -0,8 %**.

- **L'équipement du ménage** a enregistré **une baisse de -2 %** par rapport à l'année précédente, avec des baisses continues d'avril à août et une légère amélioration en septembre. Cependant, des domaines comme **le meuble** et le **bricolage** demeurent fortement impactés par les difficultés persistantes dans le secteur du logement.

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

- **La restauration**, avec **une hausse de +1,5%**, notamment soutenue par la restauration rapide.
- De même, **le secteur cadeaux, culture, et loisirs** a affiché **un résultat identique (+1,5%)**.
- **L'alimentaire spécialisé** a affiché **une forte hausse** de son activité **avec +6,2%** en moyenne de janvier à septembre.
- **Le secteur hygiène, beauté, santé** a **poursuivi sa bonne dynamique** de 2023, avec une hausse globale de +9,1% des ventes, dont +5,7% en magasins et +15,1% sur le Web.

La croissance reste exceptionnellement forte, comparée aux autres secteurs.



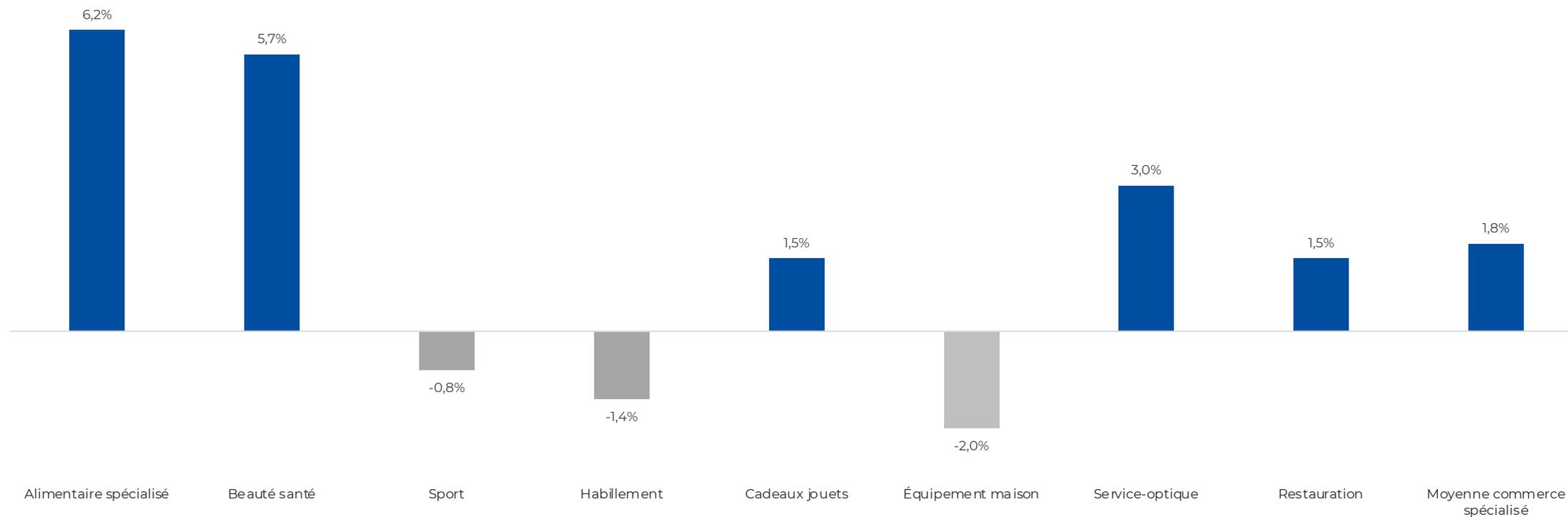
+2,9 %

Évolution cumulée du CA magasins + WEB du commerce spécialisé au T3 2024

Source Procos

COMMERCE DE DÉTAIL

ÉVOLUTION EN % DES CHIFFRES D'AFFAIRES MAGASINS DES ENSEIGNES DU COMMERCE SPÉCIALISÉ JANVIER-SEPTEMBRE 2023 VS. 2024



Source : Procos



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

Malgré les signaux positifs observés en début d'année, les espoirs de reprise ne semblent pas s'être concrétisés. Le marché de l'immobilier d'entreprise a enregistré **une nouvelle chute des volumes d'engagements au cours des neuf premiers mois de l'année.**

Seulement **8 Mds€** ont été investis, marquant **une baisse de 11%** par rapport au troisième trimestre 2023 et **59%** 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, guerre commerciale sino-américaine, etc.)

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

DES INVESTISSEMENTS EN NET RECUL, À CONTRE-SENS DES PRÉVISIONS

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.

Au premier 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.

Toutefois, **3,9 Mds€ d'engagements** ont été comptabilisés **au troisième trimestre**, en **hausse de 39%** par rapport au troisième trimestre 2023 (2,8 Mds€) mais en baisse de **51%** par rapport au troisième trimestre 2022 (7,9 Mds€).

Sur l'ensemble des neuf premiers mois, **8 Mds€** ont été investis, en recul de **11%** en comparaison à la même période en 2023 et **59%** par rapport à la même période en 2022.

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

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

Lors de ce troisième trimestre, le marché a été marqué par :

- **Une reprise contrastée** selon les différentes typologies d'actifs (la logistique/activités et le commerce ont affiché des signes de reprise tandis que le bureau continue à être impacté) ;
- **Un retour des fonds d'investissement** sur le marché ;
- **Un attrait toujours présent pour l'hôtellerie parisienne**, comptabilisant **2 Mds€** d'investissements ;
- **Un recul du nombre de transactions d'envergure**, malgré la **belle performance du troisième trimestre** ;
- **Une baisse de la part** des sommes engagées en **Île-de-France** (43% vs. 52% en 2023).

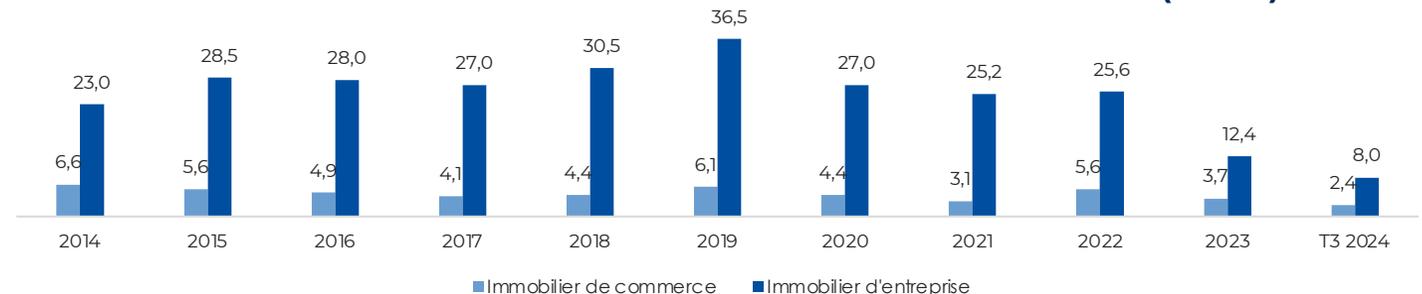


8,0 Mds€
Immobilier
d'entreprise
cumul au T3 2024



-11%
vs. T3 2024

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE (MDS €)



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

LA DIVERSIFICATION, AU CŒUR DES STRATÉGIES D'ALLOCATION

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

L'activité ne se limite plus aux trois classes d'actifs traditionnelles : Bureaux, Logistique/Activités, et Commerce.

Le bureau, historiquement plébiscité, voit **sa part de marché s'effriter au profit d'autres actifs.**

Aujourd'hui, comme le démontrent les tendances du marché, d'autres typologies d'actifs jouissent d'un intérêt grandissant de la part des investisseurs en raison de leur **potentiel de rendement attractif** et de leur stabilité.

L'hôtellerie a profité d'une **reprise** post-crise sanitaire, tandis que le secteur de **la santé**, notamment **les infrastructures médicales** et **les maisons de retraite**, **bénéficie de la demande croissante liée au vieillissement de la population.**

De même, **l'éducation**, avec ses écoles, universités et résidences étudiantes, **est perçue comme un secteur solide et résilient.**

Au cours des **neuf premiers mois** de l'année, **le marché de l'hôtellerie** a affiché **un dynamisme exceptionnel**. Avec un volume d'investissement atteignant **2 Mds€**, son **niveau est supérieur de 30%** en comparaison de la même période en 2023.

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.

Bien que le marché de l'immobilier d'entreprise ait été principalement porté par la logistique / activités (en tête des investissements), **le commerce** a également **confirmé sa résilience** avec **un résultat encourageant (2,4 Mds€)**.



2,0 Mds€

Hôtellerie
cumul au T3 2024



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

LE BUREAU : UN VOLUME D'INVESTISSEMENT TOUJOURS PLUS BAS

Au premier semestre, les volumes d'investissement en bureaux ont atteint seulement **1,5 Md€**, **une baisse de 50%** par rapport **au premier semestre 2023 et son niveau le plus faible depuis 2009**.

Cette tendance baissière s'est poursuivie au 3T, avec seulement **1,2 Md€** d'engagements enregistrés.

Sur les neuf premiers mois de l'année, le total s'élève à 2,7 Mds€, ce qui représente **une diminution de près de la moitié des volumes observés** à la même période en 2023.

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 34% des volumes totaux investis en immobilier d'entreprise au troisième trimestre**.

Toutefois, le marché montre **une dynamique contrastée entre Paris, où les transactions de grande envergure dominant (73%)** malgré une baisse de l'activité sur cette segmentation, et **les régions où l'activité est restée faible (27%)**.

L'intérêt porte particulièrement sur Paris QCA, avec des transactions significatives telles que l'immeuble haussmannien « **Baron** » vendu par LAZARD FRÈRES

à CDC INVESTISSEMENT pour un montant de **180 M€**, la cession du **42 avenue Montaigne** ou encore du **40 GEORGE V**.

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 depuis le début d'année, à 4,25% (vs. 4,00% fin 2023).



2,7 Mds€

Bureaux
cumul au T3 2024



-46%
vs T3 2023

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

UNE FORTE ACTIVITÉ SUR LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE / ACTIVITÉS

Le marché de la logistique/activités, à contrario des bureaux, **a affiché une dynamique exceptionnelle**.

Après un premier semestre résilient, avec 1,5 Md€ enregistré (+66 % par rapport à la même période en 2023), **le troisième trimestre s'est avéré encore plus performant** avec **1,4 Md€** d'engagements.

Sur l'ensemble des neuf premiers mois de l'année, **2,9 Mds€** ont été comptabilisés, marquant une **hausse de 93%** par rapport au troisième trimestre 2023.

Ainsi, elle arrive en **tête des investissements** et affiche une **part de marché de 36%**.

Plusieurs portefeuilles d'envergure ont été signés, notamment le **PORTEFEUILLE MONTCLAIR** acquis par 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%** ou encore BLAKSTONE qui acquis deux gros portefeuilles « **Portefeuille Européen** » auprès de BURSTONE pour un montant avoisinant **250 M€** (la part Française) et « **portefeuille XXL Ô** » pour un montant de avoisinant **300 M€**.

Le marché a été marqué par :

- **Une activité soutenue** tout au long des neuf premiers mois de l'année, reflétant une **dynamique vigoureuse** ;
- Le retour des **investisseurs étrangers** sur des gros portefeuilles d'investissement de **plus de 200 M€** (ARES ; BLACKSTONE...);
- **Des investisseurs** faisant **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 à 5,00%** (vs. 4,50% au S1 2023).



2,9 Md€

Logistiques/
Activités



+93%
vs. S1 2023



4

IMMOBILIER DE COMMERCE



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

L’immobilier de commerce, à l’instar de l’immobilier d’entreprise **peine à retrouver une dynamique durable**. Bien que les **volumes d’investissement soient encourageants, ils restent faibles en comparaison avec les années précédentes**.

Avec un niveau d’engagements de **2,4 Mds€**, l’immobilier de commerce a ainsi **démonstré sa résilience et demeure de plus en plus attractif pour les investisseurs généralistes**.

Toutefois, la tendance de marché se concentre principalement sur **des actifs sécurisés** ou des **opportunités d’investissement à fort potentiel de création de valeur**, offrant **un couple rendement/risque attractif**.

IMMOBILIER DE COMMERCE

UNE REPRISE OBSERVÉE AU TROISIÈME TRIMESTRE, MAIS INSUFFISANTE POUR RATTRAPER LE RETARD DU PREMIER SEMESTRE

Après des **perspectives d'éclaircies au premier trimestre**, la tendance s'est **essoufflée au deuxième trimestre**, plombée par un contexte électoral national incertain.

Le dynamisme entrevu a ainsi laissé place à un attentisme des investisseurs, générant un ralentissement des volumes engagés et une sélectivité accrue de leur part sur le sous-jacent immobilier.

Au premier semestre, seulement **1,1 Md€** d'engagements a été comptabilisé, soit **un niveau inférieur de 50%** par rapport à la même période en 2023 (2,2 Mds€).

Le troisième trimestre a surpassé les deux premiers avec un volume d'investissement **d'1,3 Md€** (moins **d'1 Md€ hors ventes utilisateurs**), portant le total à **2,4 Mds€** sur les neuf premiers mois de l'année.

Bien que ce résultat soit **quatre fois supérieur à celui de la même période en 2023** (300 M€ au T3 2023), il reste **insuffisant pour compenser le retard accumulé au premier semestre**.

Cette performance reste stable par rapport au volume enregistré sur les neuf premiers mois de 2023 (-4,0%).

Les attentes de l'année 2024 sont **revues à la baisse** et laissent présager un **volume d'investissement en deçà des espérances**.

Malgré une amélioration de la politique monétaire, les doutes qui planent encore sur le marché accentuent **la méfiance des investisseurs** et **freinent les flux de capitaux dans l'immobilier**.



2,4 Mds€

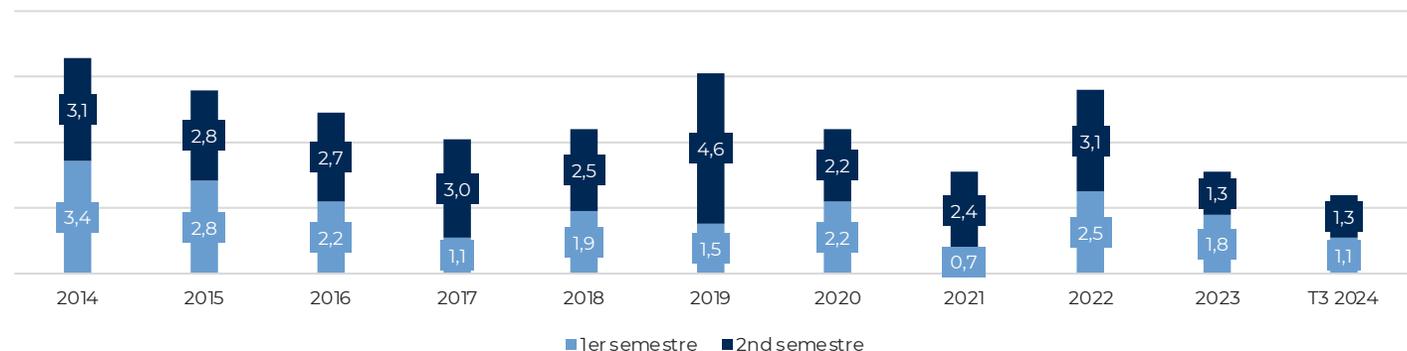
Immobilier de commerce
Cumul au T3 2024
(dont ventes utilisateurs)



-4,0%

vs. T3 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 les tendances suivantes :

- **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...), **l'attentisme** et **la sélectivité accrue** des investisseurs sont **restés présents, particulièrement au premier semestre** ;
- Après **un premier semestre très atone** avec 1,1 Md€, **le troisième trimestre s'est révélé plus dynamique, atteignant un niveau d'engagements honorable** ;
- Naturellement, **une hausse du nombre de transactions significatives au troisième trimestre** avec **4 transactions de plus de 100 M€**, soit **6 transactions au cumulé en 2024** ;
- **Une part de marché représentant 30%** des volumes totaux investis en immobilier d'entreprise (28 % au troisième trimestre 2023).
Toutefois, cette hausse de la part de marché ne reflète pas une hausse des volumes sur le marché, mais plutôt une baisse des engagements totaux en immobilier d'entreprise ;
- **Un regain d'intérêt** pour **les murs alimentaires** (420 M€ d'engagements avec deux deals majeurs) ;
- **Une activité timide des investisseurs étrangers**, qui espéraient des opportunités avec un couple rendement/risque plus attractif. Bien que peu de transactions aient été réalisées, elles restent significatives et témoignent de leur intérêt constant pour le commerce français (BLACKSTONE, AB SAGAX....) ;
- 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** » ;
- **La taille n'est désormais plus un frein.** Même si la tendance « Big is Beautiful » est encore lointaine, **une amélioration de la liquidité se fait ressentir sur le marché** avec la réalisation de quelques deals importants (**Portefeuille 26 Casino à 200 M€ ; Magasin Hermès à 300 M€ ; Aushopping Promenade de Flandre à 113,2 M€**) ;
- **La diversification des portefeuilles d'investissement** vers des actifs unitaires de moindre volume, dans le but d'améliorer la répartition des risques, demeure toujours au cœur des stratégies d'allocation d'actifs.



Une amélioration de l'activité
au T3



6 Deals > 100 M€
équivalent au T3 2023

IMMOBILIER DE COMMERCE

UN RÉSULTAT HONORABLE, À L'EXCEPTION DES CENTRES COMMERCIAUX

Les différentes classes d'actifs ont affiché une **modeste reprise au troisième trimestre** :

LA PÉRIPHÉRIE, après un premier semestre en demi-teinte avec seulement 280 M€ investis, l'activité s'est relancée au troisième trimestre avec près de 220 M€ d'engagements, **soit 500 M€ d'engagements sur les neuf premiers mois** représentant **20% des engagements en commerce**.

Le marché des **CENTRES COMMERCIAUX** a suivi la tendance du premier semestre, enregistrant un volume d'investissement **inférieur à 250 M€ sur les neuf premiers mois de l'année**, représentant ainsi **une chute significative de 74 %** par rapport à la même période en 2023.

Seule la transaction phare en commerce du premier trimestre aura animé le marché : l'acquisition par SOFIDY (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 semestre 2024 (moins de **200 M€ d'investissement** comptabilisés), **le troisième trimestre** a été marqué par **des transactions majeures en MURS ALIMENTAIRES**.

Sur **les neuf premiers de l'année**, **630 M€** d'investissements ont été enregistrés représentant **26% des engagements en commerce**.

Les commerces en **PIEDS D'IMMEUBLES** ont **conservé leur dynamique**, portée par le luxe parisien. Cette typologie est en **première place des volumes investis en commerces avec 540 M€** d'engagements sur le premier semestre et **une belle performance au troisième trimestre** avec **558 M€** d'investissement (majoritairement des **ventes utilisateurs**).



2,4 Mds€
Commerce



230 M€
Centres commerciaux



630 M€
Murs alimentaires



500 M€
Parcs d'activités commerciales

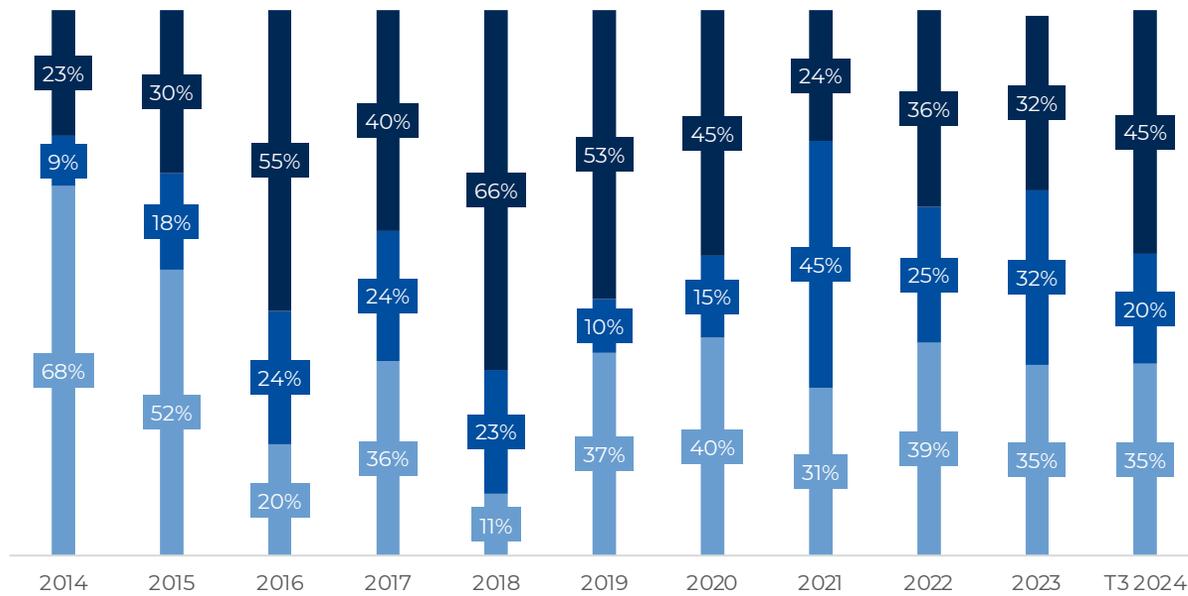


1,1 Md€
Pieds d'immeubles

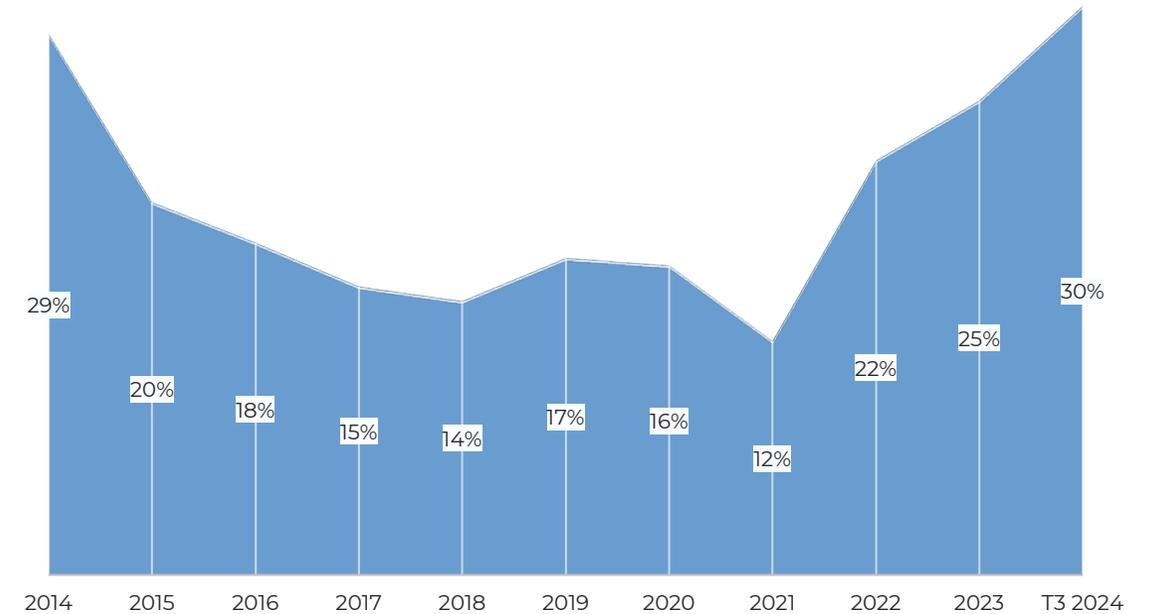
IMMOBILIER DE COMMERCE

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

■ Centre commerciaux + Hyper/Super ■ PAC ■ High Street



ÉVOLUTION DE LA PART DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE



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 marquait **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 à **4%, 4,25% et 3,25%**.

Il s'agit de **la troisième baisse des taux**, actée au mois d'**octobre**, soit une baisse de 75 points de base depuis décembre 2023.

Cette décision est motivée par une forte **diminution de l'inflation**, qui atteint son niveau le plus bas depuis trois ans, +1,8% en septembre 2024.

Il est important de distinguer les taux courts et les taux longs : les taux courts sont fortement corrélés aux politiques monétaires (des banques centrales) tandis

que les taux longs sont le reflet des anticipations de marché (croissance économique, inflation, etc.).

Compte tenu de la résilience de l'économie américaine, les taux longs aux US devraient restés élevés, contrairement aux taux longs en Europe dont la tendance est à la baisse, liée aux mauvaises performances de certains pays européens (Allemagne, France, etc.) et aux incertitudes qui persistent.

Ainsi, les taux de l'OAT à 10 ans et de l'Euribor à 3 mois ont enregistré une baisse au cours du troisième trimestre.

Il est difficile de se prononcer sur l'évolution des taux de rendement « Core » compte tenu des facteurs exogènes du marché qui se caractérisent par **l'absence de fonds « Core »** et une **stratégie défensive** des bailleurs sur cette typologie d'actifs afin d'**éviter une décote** de leur ANR.

Ainsi, la tendance est à la raréfaction des transactions « Prime ».

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

- **Les Retail Park : 333** points de base
- **Les centres commerciaux : 258** points de base
- **Les commerces en pieds d'immeubles : 113** points de base

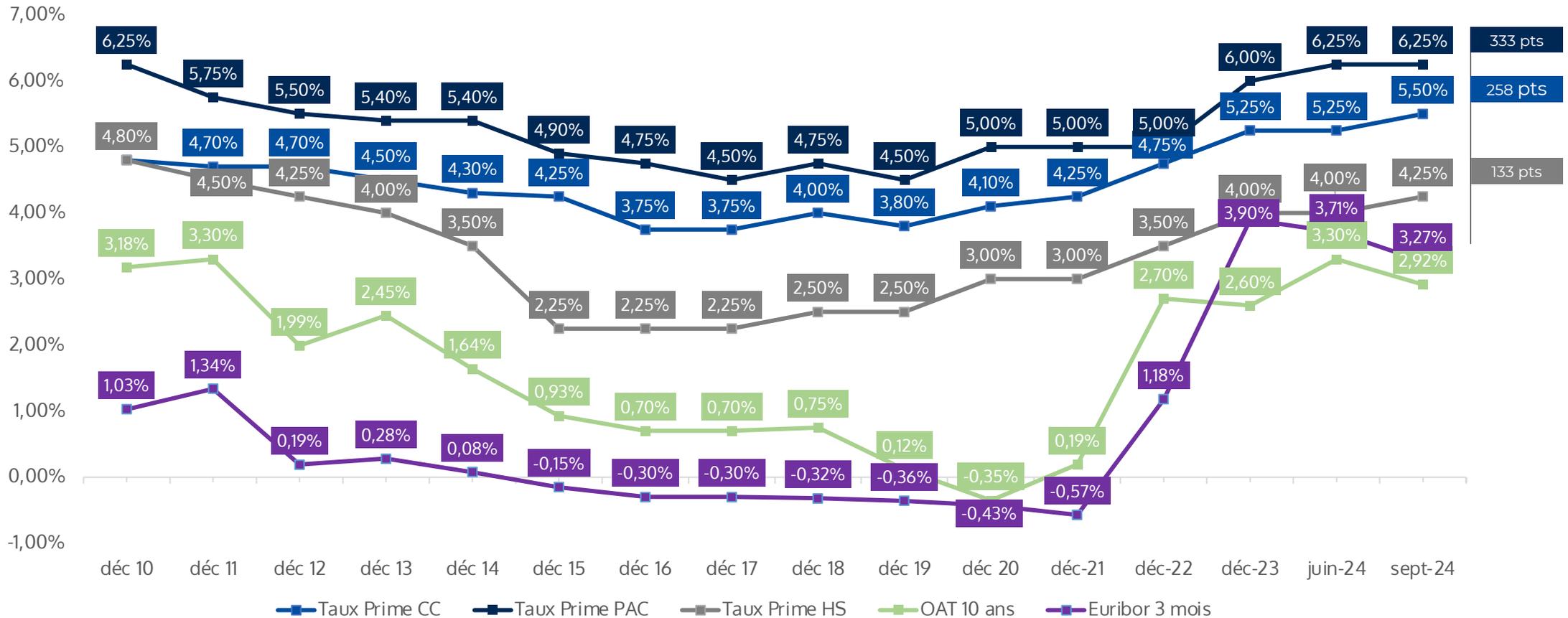


-75 Pts

Baisse des taux directeurs de la BCE depuis janvier 2024

IMMOBILIER DE COMMERCE

ÉVOLUTION DES TAUX CORE PAR TYPOLOGIE



LES PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES



Torcy. - Bay 3

LES PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES

UN RÉSULTAT SATISFAISANT SUR LES NEUF PREMIERS MOIS DE L'ANNÉE

Au 1^{er} semestre 2024, les parcs d'activités commerciales ont enregistré seulement **280 M€ d'engagements, en recul de 52%** par rapport à la même période en 2023.

Aucune transaction de plus de 50 M€ n'a été enregistrée lors du premier semestre, comme le traduisent ces principales transactions :

- L'acquisition du Retail Park « **Val Saint-Clair** » pour environ **21,9 M€** par SOGENIAL, contre un taux de **6,75%** ;
- L'acquisition du **Retail Park « ARCAL'OZ »** à Annecy par ALTAREA IM pour **25 M€**, contre un taux de **6,75%** ;
- L'acquisition d'un **Retail Park « BAY 3 »** par le GROUPE BOURRELIER auprès du GROUPE FREY pour un montant proche de **21 M€**, contre un taux de **6,75%** ;

Au cours de ce troisième trimestre, le marché de la périphérie a affiché **une bonne dynamique** avec **220 M€** d'engagements.

Contrairement au premier semestre, marqué par **une liquidité inférieure à 25 M€**, le marché a été animé **par une transaction dépassant 100 M€** : L'acquisition par BATIPART IMMO EUROPE de 60% du **Retail Park Aushopping Promenade De Flandre** pour un montant de **113,2 M€** auprès de CEETRUS.

Au total, **500 M€** d'investissement ont été enregistrés, soit à **un niveau identique** à celui du **troisième trimestre 2023** et **représentant 20%** des engagements en commerce.

Ainsi, malgré une certaine **aversion au risque qui persiste chez les investisseurs** et qui impacte les taux de rendements à l'acquisition, **l'intérêt des investisseurs reste toujours présent.**

Après **une légère décompression des taux de rendement au premier trimestre** autour de **6,75%**, les investisseurs ont cherché, **au deuxième trimestre, un couple rendement/risque** majoritairement situé **au-delà des 6,5 %/6,75 %**.

Plusieurs transactions ont affiché des rendements attractifs : Retail Park de Louvroil acquis par IROKO (7,93%) ou celui de Dieppe par ROCHE ET DUBAR (9,5%).

Au troisième trimestre, faute de transactions Core conclues, il est difficile de déterminer précisément le **taux prime**. Cependant, certaines transactions core en cours de finalisation suggèrent une légère baisse de ce taux, qui pourrait **se situer aux alentours de 6,00 %**.

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



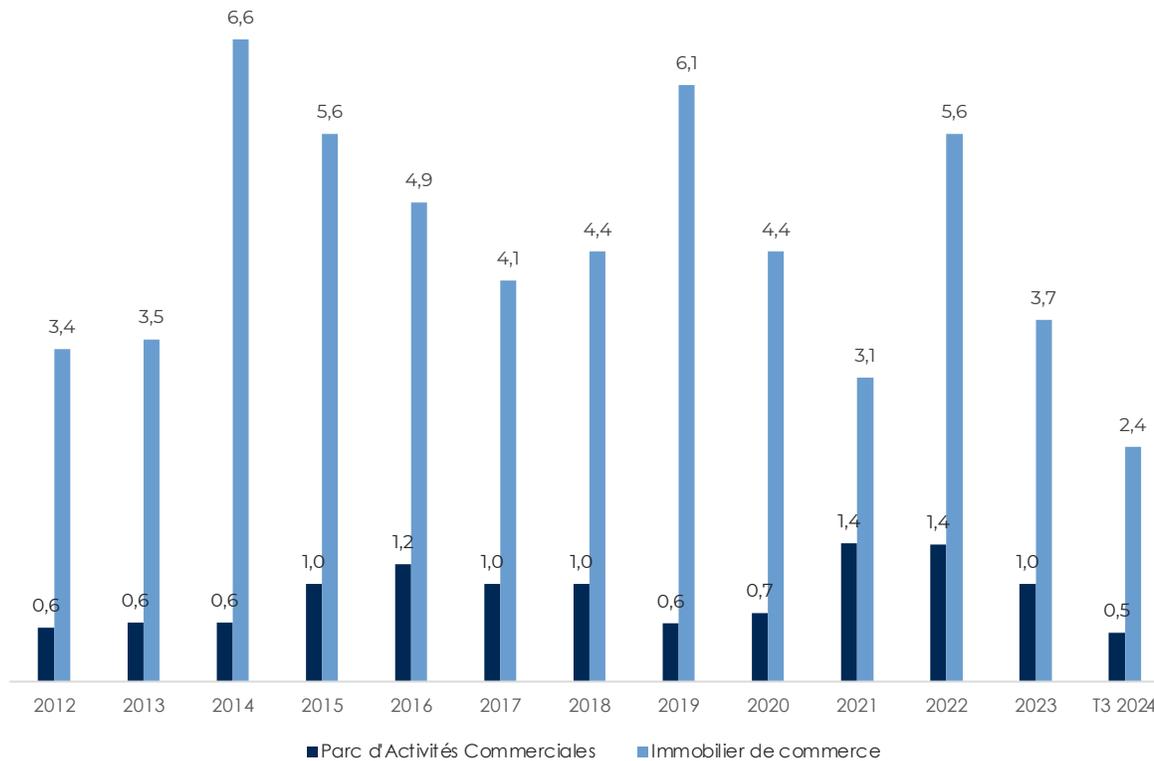
500 M€
PACs
Cumul au T3 2024



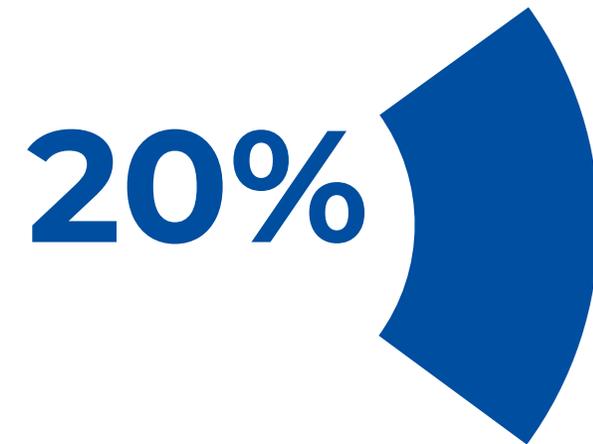
20%
Part de marché
des Pacs
T3 2024

LES PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES (MDSE€)



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
AUSHOPPING PROMENADE DE FLANDRE	NEUVILLE-EN-FERRAIN (59)	BATIPART IMMO EUROPE	CEETRUS	SHARE DEAL(60%)	60 000 m ²	T3 2024	N/C	113,2 M€
RP LOUVROIL	LOUVROIL (59)	IROKO ZEN	CEETRUS	VENTE D'ACTIF	N/C	T3 2024	7,93%	15,7 M€
RP Ô CASTEL	CASTELNAUDARY (11)	FONCIÈRE RÉGIONALE SOCIÉTÉ DUPRAT	MIDI2I	VENTE D'ACTIF	7 163 m ²	T3 2024	N/C	10M <15 M€
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 M€
RETAIL PARK VALENCIENNES	VALENCIENNES (59)	SWISS LIFE AM	N/C	VENTE D'ACTIF	7 195 m ²	T2 2024	7,32%	10,8 M€
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 M€
RETAIL PARK YVETOT	YVETOT (76)	PROUDREED	AEW	VENTE D'ACTIF	3 100 m ²	T2 2024	8,50%	≤ 10 M€
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
ALPHA PARK I	LES CLAYES-SOUS-BOIS (78)	ATLAND VOISIN	N/C	SHARE DEAL(50%)	24 500 m ²	T1 2024	env. 6,00%	36,9 M€
RETAIL PARK ARCAL'OZ	SEYNOD (74)	ALTAREA IM	BNP PARIBAS REIM FRANCE	VENTE D'ACTIF	13 815 m ²	T1 2024	6,75%	25 M€
RETAIL PARK VAL SAINT-CLAIR	HÉROUVILLE SAINT-CLAIR (14)	SOGENIAL	MITISKA REIM	PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIFFUS	17 454 m ²	T1 2024	6,75%	21,9 M€
PORTEFEUILLE (7) LIDL	FRANCE	BRIHLHAC IMMOBILIER	LIDL	PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIFFUS	14 700 m ²	T1 2024	>7%	< 25 M€
10 RESTAURANTS LA BOUCHERIE	DIFFUS	AXIPARTS	PRIVÉ	PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIFFUS	3 800 m ²	T1 2024	N/C	< 25 M€
RETAIL PARK BAY 3	TORCY (77)	GROUPE BOURRELIER	GROUPE FREY	VENTE D'ACTIF	16 086 m ²	T2 2024	6,75%	20,9 M€

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 a nettement ralenti au deuxième trimestre.**

Moins de 230 M€ d'investissements ont été enregistrés **au premier semestre**, soit **une chute de 74%** par rapport à **la même époque en 2023.**

Lors de ce troisième trimestre, l'activité est restée particulièrement atone.

Au total, **230 M€** de volumes ont été enregistrés sur les neuf premiers mois, représentant **une part de marché de seulement 9%**, contre 36% à la même époque en 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.

Citons 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^{ème} trimestre ;
- La cession par OTHRYS AM du **CENTRE COMMERCIAL AUCHAN HYPERMARCHÉ LES ALLÉES DE NANCY** par une FONCIÈRE PRIVÉE au 2^{ème} trimestre.



230 M€

Centres commerciaux
Cumul au T3 2024



-74%
vs. T3 2024

LES MURS ALIMENTAIRES

UN RÉGAIN D'INTÉRÊT POUR LES MURS ALIMENTAIRES

Les murs alimentaires, depuis fin 2022, enregistraient un fort recul des volumes investis. Au premier semestre 2024, moins de 200 M€ ont été comptabilisés.

Le troisième trimestre s'est révélé très dynamique avec un volume d'investissement de 450 M€, contre 30 M€ au troisième trimestre 2023.

Le marché a été animé par des transactions d'envergure telles que :

- 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%** ;
- L'acquisition par TIKEHAU CAPITAL d'un portefeuille de **30 murs d'hypermarchés** et **supermarchés CASINO** pour plus **200 M€**.
- MERCIALYS et BNP PARIBAS REIM se délestent d'un portefeuille de quatre **HYPERMARCHÉS** exploités par AUCHAN pour un montant de **117,5 M€** auprès d'un club deal formé par LA FONCIÈRE MAGELLAN, MTV CAPITAL et CIMÉA PATRIMOINE.

- L'ACQUISITION par AB SAGAX de 70% du « portefeuille Metro Cash & Curry » pour un montant supérieur à **200 M€**.

Avec **630 M€** investis sur les neufs premiers mois, la part de marché des murs alimentaires atteint **26% des volumes transactés en immobilier de commerce**.

Les murs alimentaires retrouvent ainsi une forte activité après une année 2023 atone.



630 M€

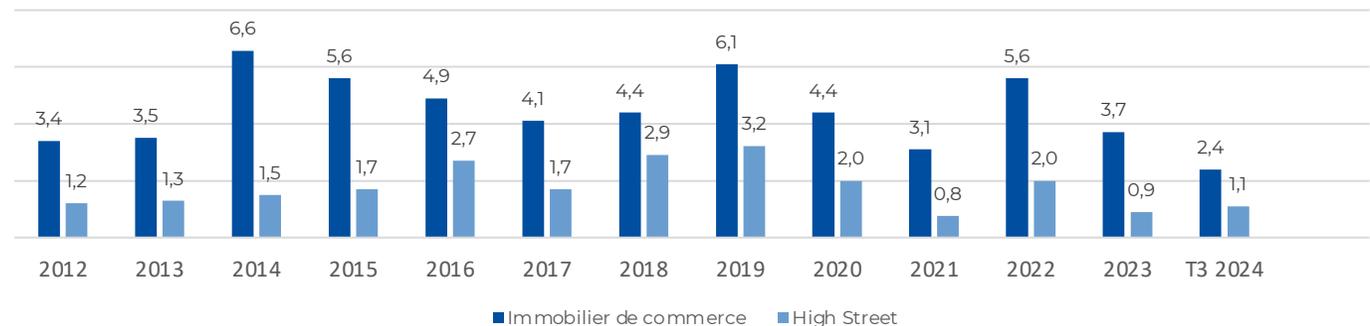
Murs alimentaires
Cumul au T3 2024



26%

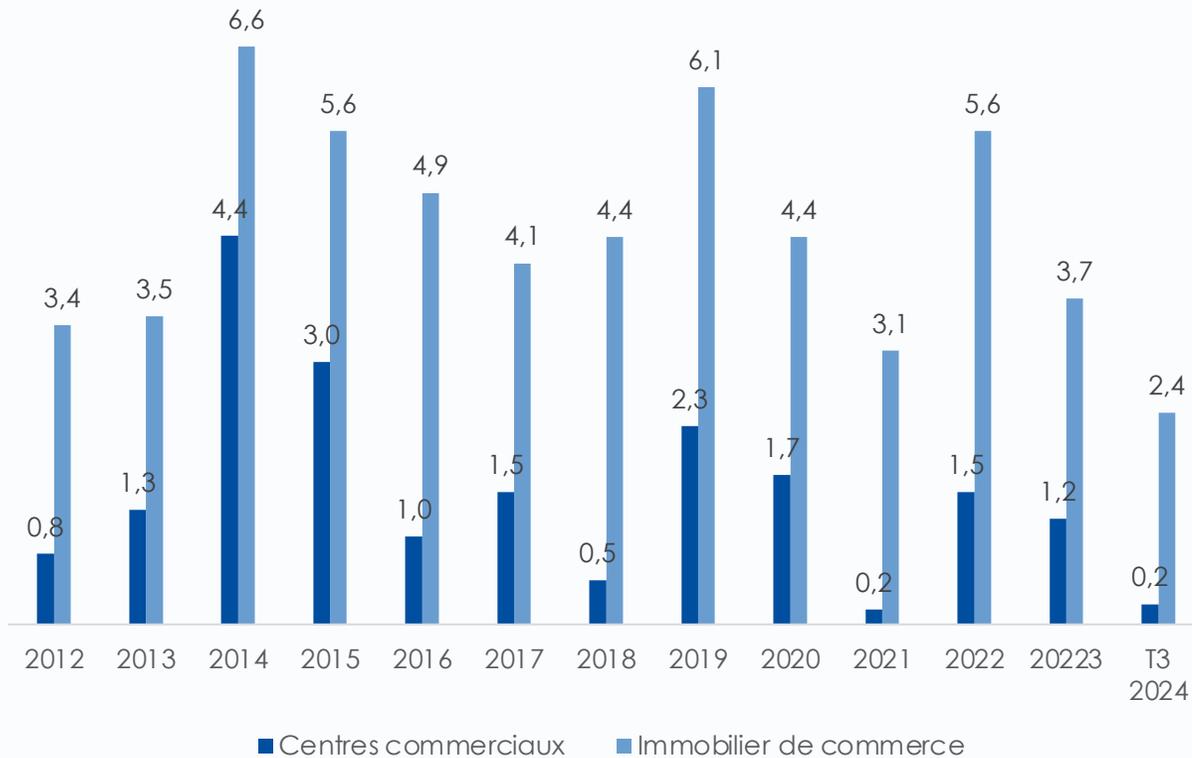
Part de marché des
murs alimentaires
Vs. 1% au T3 2023

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN MURS ALIMENTAIRES (MDS €)

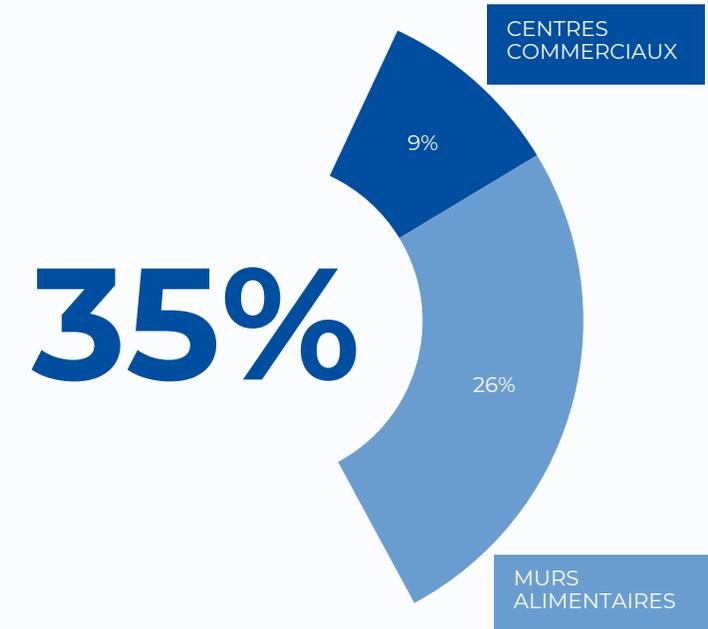


LES CENTRES COMMERCIAUX & MURS ALIMENTAIRES

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN CENTRES COMMERCIAUX (MDSE€)



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 M€
CENTRE COMMERCIAL CHAMPS-DE-MARS	ANGOULÊME (16)	BRADFORD AM	KLÉPIERRE	VENTE D'ACTIF	15 000 m ²	T1	>8,50%	<25 M€

LA PRINCIPALE TRANSACTION EN MURS ALIMENTAIRES

TRANSACTIONS	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	SURFACE	TRIMESTRE	TAUX	VOLUMES INVESTIS
PORTEFEUILLE METRO	FRANCE	AB SAGAX	AMUNDI	PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIFFUS	285 000 m ²	T3	N/C	>200 M€
PORTEFEUILLE CASINO (26 CASINO)	FRANCE	TIKEHAU CAPITAL	IMMOBILIÈRE CASINO	PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIFFUS	N/C	T3	N/C	>200 M€
PORTEFEUILLE HYPERMARCHÉS (4 HYPERMARCHÉS AUCHAN)	NÎMES / FRÉJUS AIX-EN-PROVENCE / ISTRES	FONCIÈRE MAGELLAN MTV CAPIATAL CIMÉA PATRIMOINE	MERCIALYS BNP PARIBAS REIM	PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIFFUS	57 000 m ²	T3	8,17%	117,5 M€
PORTEFEUILLE SLB (CARREFOUR MARKET)	FRANCE	SUPERMARKET INCOME REIT	CARREFOUR PROPERTY FRANCE	PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIFFUS	63 000 m ²	T2	6,30%	75,3 M€

LES COMMERCES DE PIEDS D'IMMEUBLES



LES COMMERCES DE PIEDS D'IMMEUBLES

LES ARTÈRES PRIME PARISIENNES, AU CŒUR DES INVESTISSEMENTS

Après un premier trimestre atone (moins de 100 M€ transactés), **le deuxième trimestre a été particulièrement dynamique** avec environ **450 M€** d'engagements concrétisés.

Ce dynamisme amorcé au début du deuxième trimestre **a continué au troisième trimestre** avec un volume **de 550 M€** comptabilisés.

Au total, **1,1 M€** (y compris ventes utilisateurs) a été comptabilisé sur les neuf premiers mois de l'année, en tête des engagements en commerces avec **45% des volumes investis**.

Le niveau des engagements reste identique à celui du troisième trimestre 2023.

Le marché a été soutenu par des transactions **portées par les acteurs du luxe, et surtout par des ventes utilisateurs** :

- **Chanel** : a acquis le **23 RUE CAMBON** et le **42 AVENUE MONTAIGNE** pour respectivement **120 M€** et **plus de 250 M€** ;
- **Hermès** : a acquis l'immeuble son magasin du **17 RUE DU SÈVRE** pour **300 M€** ;

L'acquisition par GIORGIO ARMANI RETAIL SRL de **l'immeuble OSMOSE** au 21 rue François 1er pour un montant de **100 M€**.

De manière ponctuelle, les transactions ont également été réalisées 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 ;

En outre, d'importantes opérations de cessions d'actifs mixtes ont été enregistrées à l'instar de :

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

In fine, si l'on ne tient pas compte des ventes utilisateurs, ce résultat reste peu satisfaisant avec moins de 100 M€ investis au troisième trimestre et moins de 650 M€ depuis le début d'année.



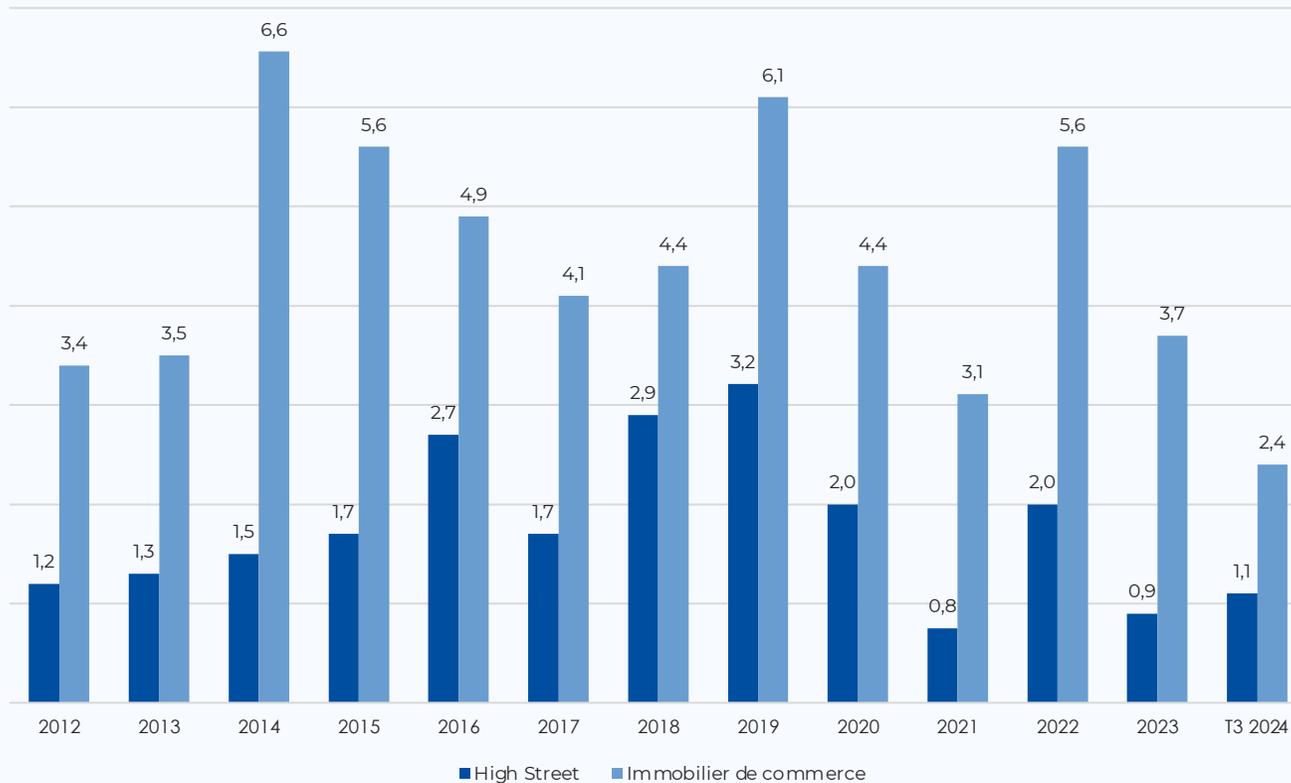
1,1 Md€
Pieds d'immeubles
Cumul au T3 2024



+25%
vs. T3 2023

LES COMMERCES DE PIEDS D'IMMEUBLES

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN HIGH STREET (MDS €)



PART DE MARCHÉ DES PIEDS D'IMMEUBLES

45%



LES PRINCIPALES TRANSACTIONS EN PIEDS D'IMMEUBLES

TRANSACTIONS	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	SURFACE	TRIMESTRE	TAUX	VOLUMES INVESTIS
42 AVENUE MONTAIGNE	PARIS (08)	CHANEL	GEBERALI REAL ESTATE	VENTE D'ACTIF	4 000 m ²	T3	N/C	>250 M€*
23 RUE CAMBON	PARIS (01)	CHANEL	GROUPAMA IMMOBILIER	VENTE D'ACTIF	2 100 m ²	T3	N/C	120 M€*
PORTEFEUILLE BOUTIQUE MANDARIN ORIENTAL (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 M€
40 AVENUE GEORGES V	PARIS (08)	FONCIÈRE RENAISSANCE	PRIVÉS	VENTE D'ACTIF	1 651 m ²	T2	N/C	<130 M€*
OSMOSE	PARIS (08)	GIORGIO ARMANI RETAIL SRL	GROUPAMA IMMOBILIER	VENTE D'ACTIF	2 200 m ²	T2	2,80%	100 M€*
47 RUE DE SÈVRES	PARIS (16)	ARKEA REAL ESTATE IM	AXA IM ALTS	VENTE D'ACTIF	6 767 m ²	T2	N/C	80 M€*
DOCKS DE SAINT-OUEN	SAINT-OUEN-SUR SEINE (93)	CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS	FREY	SHAREDEAL	24 000 m ²	T1	N/C	45 M €

*TRANSACTIONS MIXTES BUREAUX ET COMMERCES

SYNTHÈSE

CHIFFRES CLÉS	S1 2024	S1 2023	T3 2024	T3 2023	ÉVOLUTION
Volumes investis en immobilier d'entreprise	4,1 Mds€	5,7 Mds€	8 Mds€	9,0 Mds€	↘
Volumes investis en immobilier de commerce	1,1 Md€	1,8 Md€	2,4 Mds€	2,5 Md€	↘
Part des volumes investis en immobilier de commerce	26%	29%	30%	28%	↗
Nombre de transactions > 100 M€ en immobilier de commerce	2	5	6	7	↘
Part des volumes investis en pieds d'immeuble	48%	22%	45%	44%	↘
Part des volumes investis en parcs d'activités commerciales	24%	28%	20%	20%	=
Part des volumes investis en centres commerciaux	21%	50%	9%	35%	↘
Part des volumes investis en murs alimentaires	7%	-%	26%	-1%	↗
Taux de rendement prime en parcs d'activités commerciales	6,25%	5,25%	6,25% /6,00%	6,00%	=
Taux de rendement prime en centres commerciaux	5,25%	5,00%	5,50%	5,25%	↗
Taux de rendement prime en pieds d'immeubles	4,00%	3,75%	4,25%	4,00%	↗
Taux Euribor 3 Mois	3,71%	3,38%	3,27%	3,83%	↘
OAT 10 Ans	3,30%	2,93%	2,92%	3,41%	↘

4

PERSPECTIVES DU MARCHÉ

“ UN VOLUME D’INVESTISSEMENT QUI POURRAIT SE SITUER, PEU OU PROU, À 10 MDS€ POUR L’ANNÉE 2024 “

Avec un volume d’investissement de 8 Mds€ sur les neuf premiers mois, l’année 2024 s’annonce comme l’une des plus faibles en termes de montants investis depuis 2009, avec une prévision de clôture aux alentours de 10 Mds€.

Cependant, l’assouplissement de la politique monétaire de la BCE, qui a réduit ses taux, apporte un nouvel élan au marché en facilitant la liquidité. Les analystes anticipent une nouvelle baisse des taux d’ici la fin de l’année, avec des taux d’intérêt qui devraient rester stables.

Le marché devrait continuer d’être soutenu par les fonds et foncières, tandis que les SCPI demeureraient en retrait (une baisse de 11% de collecte au 3T 2024).

La diversification demeure un pilier des stratégies d’investissement, avec un intérêt prononcé pour les secteurs de la logistique, de l’hôtellerie, les investissements alternatifs. Le commerce et les bureaux parisiens devraient également bien se positionner.

En outre, bien que les perspectives pour les nouvelles constructions soient incertaines, une dynamique de hausse est attendue pour les projets de rénovation. Cette orientation est stimulée par des objectifs de durabilité, notamment la nécessité de lutter contre le changement climatique et d’améliorer l’efficacité énergétique des bâtiments.

Cette tendance souligne l’importance croissante des rénovations énergétiques dans le parc immobilier existant, qui deviennent un levier clé pour la transition écologique et l’adaptation aux nouvelles normes environnementales.

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

RETAIL LEASING DEPARTMENT



Pierre MENOT
Partner
Head of Leasing & AM



Sébastien HENRY
Senior Negotiator



Luna GARCIA DUBUS
Junior Negotiator

LOGISTICS AND LIGHT INDUSTRIAL



Alexandre MAMEZ
Head of Logistics &
Light Industrial



Elie ANCELIN
Intern consultant

ANALYSIS AND RESEARCH DEPARTMENT



Romain ROHART
Analyst Manager



Safiatou BAH
Senior Analyst



Lucas KRIEF
Junior Analyst



Baptiste FOULON
Junior Analyst

The logo consists of the letters 'U' and 'P' in a bold, white, sans-serif font. The 'U' is on the left and the 'P' is on the right, both sharing a common vertical stem. The 'P' has a rounded top and a short horizontal bar at the top right. The entire logo is centered within a dark blue circle.

REAL·ESTATE



60 rue Chaussée d'Antin, 75009 Paris

+33 1 40 35 03 90

Up-realestate.fr