



Le marché des commerces en France

Le marché français de l'immobilier institutionnel – T1 2024

AVRIL 2024



Contacts



Mathieu Lepeltier
Directeur Général
BPCE Solutions immobilières

mathieu.lepeltier@bpce.fr
+33 (0)1 58 40 07 51



Béatrice de Quinsonas
Directrice de la Recherche
BPCE Solutions immobilières

beatrice.dequinsonasdrouas@bpce.fr
+33 (0)6 26 62 36 18



Dimitri Philippon
Directeur Investissement & Transaction
BPCE Solutions immobilières

dimitri.philippon@bpce.fr
+33 (0)6 27 51 16 55



Philippe Taravella, MRICS, REV
Directeur Général
BPCE Expertises immobilières

philippe.taravella@bpce.fr
+33 (0)1 58 40 07 75

BPCE Solutions immobilières

Un Pôle Etudes & Recherche qui accompagne nos trois lignes de métiers



EXPERTISE & CONSEIL

Une gamme de solutions personnalisées dans le domaine de l'expertise, du conseil et de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, **pour tous types d'actifs immobiliers**.



CAPITAL MARKETS & AGENCY

Conseil pour la vente et l'acquisition d'immeubles ou portefeuille **d'immeubles tertiaires et résidentiels**. Location et vente de bureaux vides aux utilisateurs.



RÉSIDENTIEL

Un vaste choix d'investissements élaborés avec les opérateurs immobiliers et les propriétaires institutionnels pour les clients particuliers des **Banques Populaires** et des **Caisses d'Épargne**.



ÉTUDES & RECHERCHE

Accompagner les clients de BPCE Solutions immobilières, en synergie avec l'ensemble de nos lignes de métiers, sur les différents marchés.

Facteurs clés



LE MARCHÉ DES CENTRES COMMERCIAUX

Une **fréquentation à la hausse, plus ou moins marquée selon les typologies de commerces** :

- Centres commerciaux : **+1 % (mars à mars n-1)**
- Centres-villes : **+12 % (février à février n-1)**
- Zones commerciales : **+4 % (février à février n-1)**



LE MARCHÉ DES PIEDS D'IMMEUBLE

Le **T1 2024 sonne le glas du plafonnement de l'ILC accordé aux PME** dans le but de résorber l'effet inflationniste, mis en place jusqu'au 31 mars 2024.

L'année 2024 a été amorcée par un niveau de vacance commerciale établi à 9,8 %, soit 11 points de base au-dessus de la moyenne quinquennale.



LE MARCHÉ DES RETAIL PARKS

L'attractivité des Retail Parks perdure auprès des enseignes, notamment celles des retailers discount, compte tenu d'un positionnement de loyers inférieurs à celui des centres commerciaux.

Côté investisseurs, la décompression des taux de rendement permet à certains acteurs d'envisager de nouvelles acquisitions.



LA CONFIANCE DES MÉNAGES

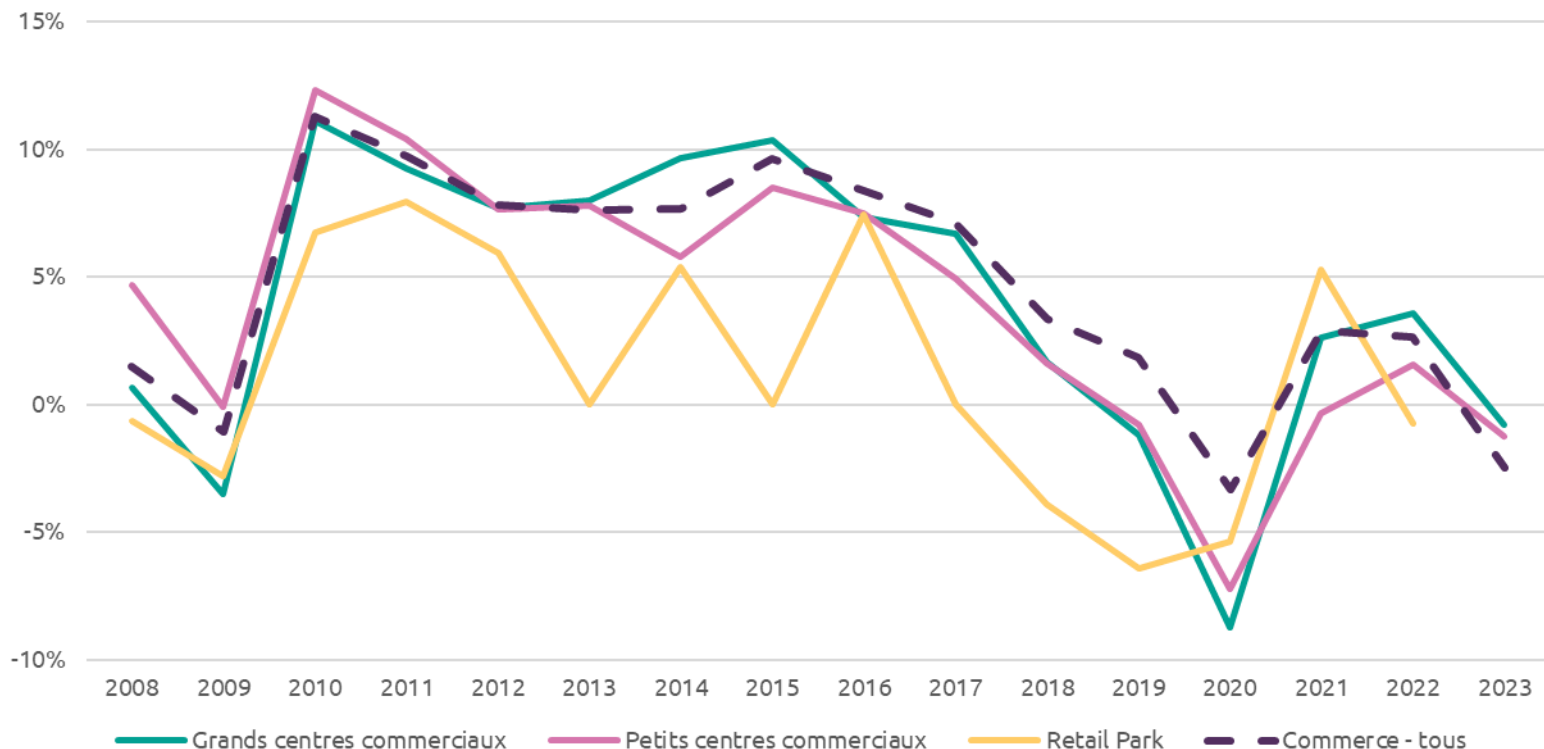
Elle est remontée à un indicateur de 91 en mars 2024, soit **huit points au-dessus du niveau de mars 2022**, et semble se reconstruire de manière progressive.

Elle demeure toutefois en baisse de 4 % par rapport à sa moyenne décennale.

Performances du retail

Rendement global légèrement négatif sur les différents sous-segments du commerce

Evolution du rendement global par typologie



Le rendement global nous permet de constater des disparités existantes entre les différents sous-segments du commerce, notamment par le passé.

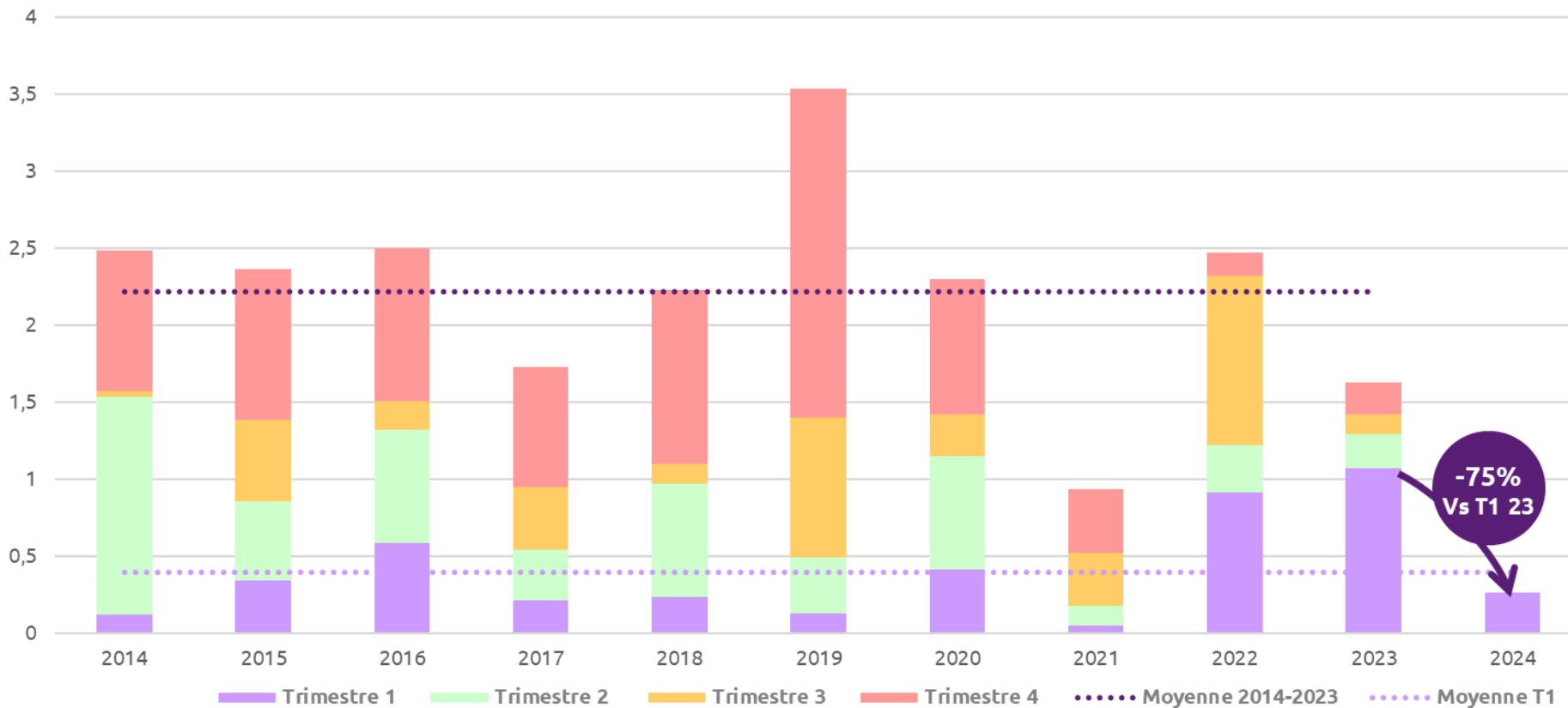
Fin 2023, le rendement global est légèrement négatif sur tous les sous-secteurs du commerce.

Cependant, le commerce reste un actif immobilier particulièrement épargné en 2023 en termes de performance globale, contrairement aux bureaux, la baisse de valeurs ayant déjà été majoritairement été actée par le passé.

Évolution des volumes investis en commerce

Une phase descendante

Évolution des volumes investis en commerce en Ile-de-France (en milliards d'euros)

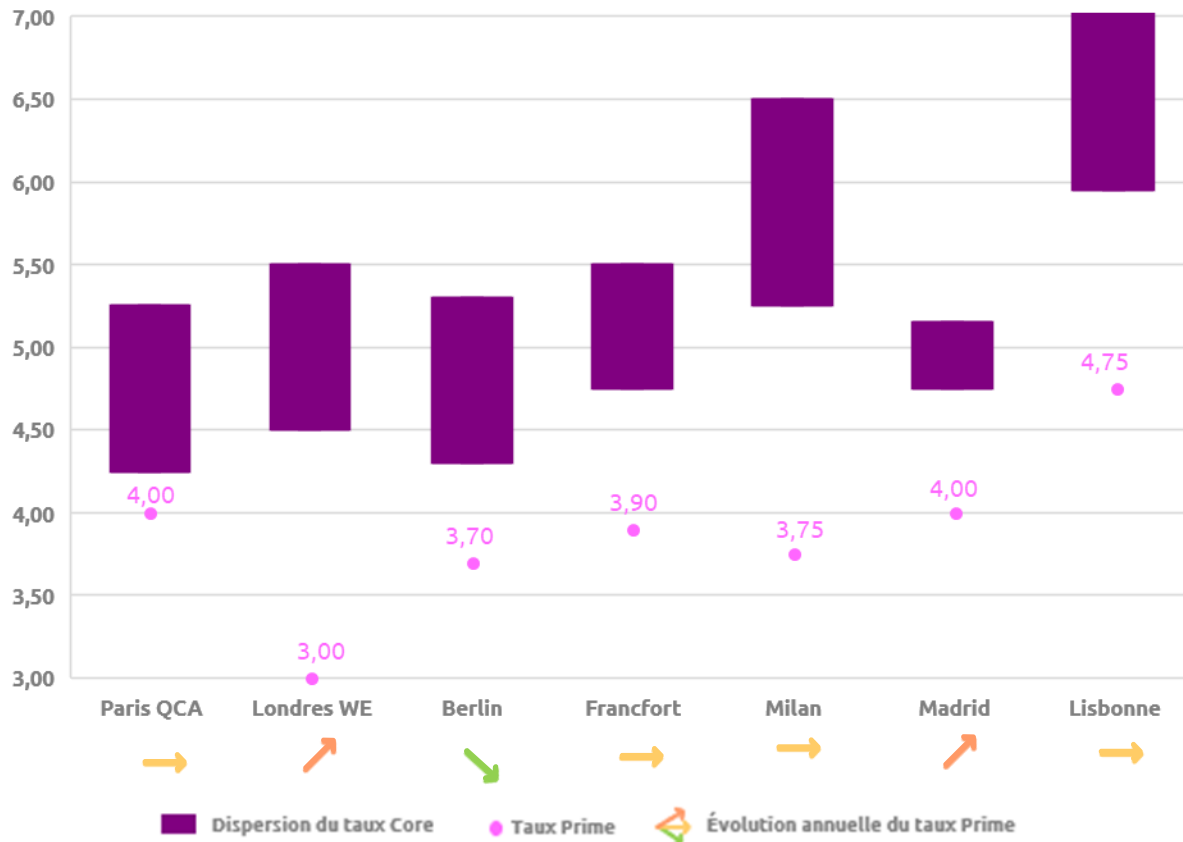


- Le premier trimestre 2024 a subi une baisse de **75 %** par rapport à un premier trimestre 2023 galvanisé par l'acquisition du centre commercial Italie 2 par Ingka Centres.
- Excluant ladite transaction, la baisse du volume d'investissement s'enregistre à **37 %** entre les premiers trimestres 2023 et 2024.
- Le volume d'investissement du premier trimestre 2024 ne s'aligne pas au niveau décennal pratiqué en début d'année.

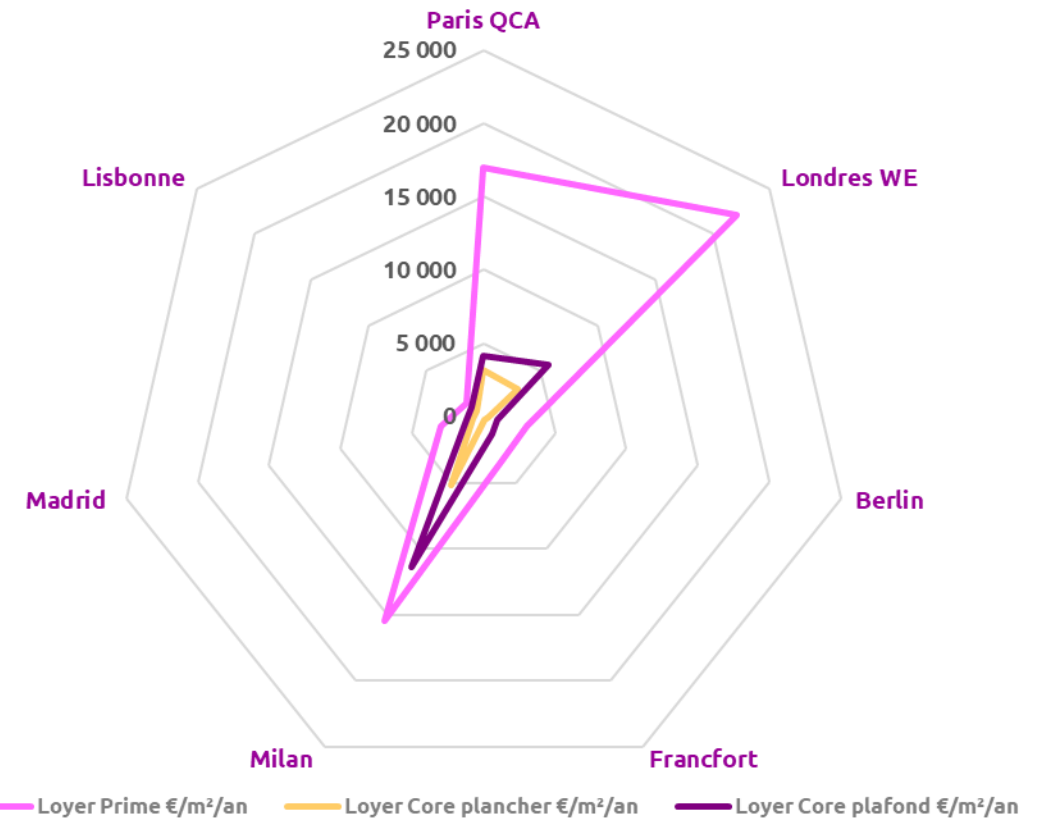
Niveaux et évolutions à travers l'Europe

Commerces : une tendance à la stabilisation des taux

Taux de rendement des commerces européens | Prime & Core | T1 2024



Loyer des commerces européens | Prime & Core | T1 2024



Grandes transactions au 1^{er} trimestre 2024



O'Parinor
Le Haut de Galy
93606 Aulnay-sous-Bois

Acquéreur/Utilisateur : Sofidy,
Klépierre

Surface : ≈ 70 000 m²

Catégorie de montant : 150-250 M€

Stratégie : core +



Retail Park Arcal'Oz
Boulevard Costa de Beauregard,
74600 Annecy

Acquéreur : Altarea Investment
Managers

Surface : ≈ 12 000 m²

Catégorie de montant : <50 M €



Val Saint-Clair
Rue de la Pompe
14200 Hérouville-Saint-Clair

Acquéreur : Soqenial Immobilier

Surface : ≈ 17 000 m²

Catégorie de montant : <50 M €

Stratégie : core



Pied d'immeuble
7 Place du Capitole
31000 Toulouse

Acquéreur : Sofidy

Surface : ≈ 5 000 m²

Catégorie de montant : <50 M €

Stratégie : core

À bientôt !



Pour toute étude complémentaire, n'hésitez pas à contacter [Béatrice de Quinsonas](#), Directrice du pôle Études et Recherche.