

REVIEW

LE MARCHÉ DU COMMERCE

FRANCE T3 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



T3 2025

COMMERCE FRANCE

- Après un début d'année exceptionnel, le marché de l'investissement en commerce cherche un second souffle : 520 millions d'euros investis en commerce au T3 2025
- Le commerce représente 21 % des montants investis en immobilier d'entreprise après les 9 premiers mois de l'année
- Les loyers « prime » parisiens sont stables

CHIFFRES CLÉS

+0,7 %

PIB 2025

(Estimation BNP Paribas - octobre 2025)

+1,0 %

INFLATION 2025

(Estimation BNP Paribas - octobre 2025)

+0,2 %

CONSUMMATION DES MÉNAGES 2025

(Estimation BNP Paribas Real Estate - juillet 2025)

87

INDICE DE CONFIANCE DES MÉNAGES EN SEPTEMBRE 2025

(INSEE - septembre 2025)

Shutterstock © zhu difeng



CONTEXTE

La France traverse une période d'instabilité politique, illustrée par la démission puis nouvelle nomination du premier ministre Lecornu, et la formation d'un sixième gouvernement sous Macron. Cette incertitude pèse sur la **crédibilité budgétaire**, comme en témoigne la dégradation de la note souveraine par Fitch de AA- à A+, qui pourrait être suivie par les autres agences de notation dans les semaines à venir.

Dans ce contexte, la **croissance du PIB** devrait rester modérée (+0,7 % en 2025), témoignant d'un manque de dynamisme malgré une inflation en repli. L'IPC affichait une croissance moyenne de +2,0 % en 2024, mais celle-ci est vite retombée et se maintient entre +0,8 % et +1,2 % entre février et septembre 2025. L'inflation devrait s'élever à +1,0 % cette année. Cela est notamment dû à la baisse des tarifs réglementés de l'électricité en février (-15 %).

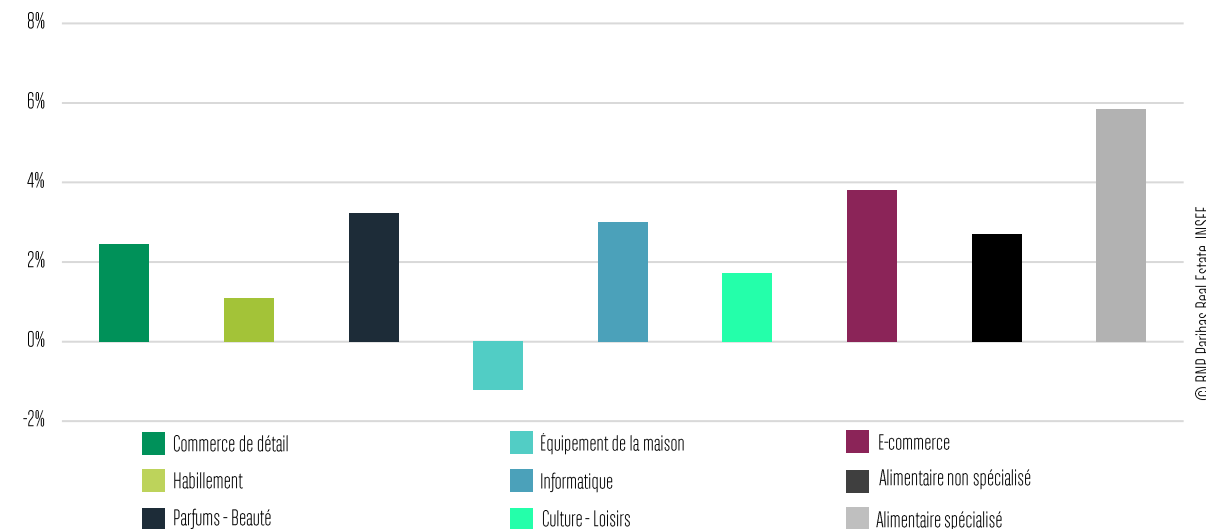
Les incertitudes internationales, avec notamment l'annonce des droits de douane et la fragilité des gouvernements successifs, ont fait replonger la **confiance des ménages** au cours de l'année 2025.



Shutterstock © Pressmaster

Chiffre d'affaires du commerce de détail

Taux de croissance en valeur au T2 2025 (glissement annuel)



© BNP Paribas Real Estate, INSEE

Le **chiffre d'affaires du commerce de détail** en valeur progressait de 2,4 % en juillet 2025 en variation annuelle, tandis qu'il progressait de 1,3 % au premier trimestre de 2025. Le contexte national et international a pesé sur les chiffres d'affaires.

Avec le **recul de l'inflation**, le **pouvoir d'achat** des Français affiche un net progrès en 2024 (+2,5 % au total, et +2,1 % par unité de consommation). Cependant, la **consommation** n'en a que peu profité (+0,9 %). En cause, l'augmentation du **taux d'épargne** des ménages.

La tendance se poursuit au premier semestre 2025, avec un **pouvoir d'achat** en progression (+0,3 % s/s) mais une consommation en recul (-0,2 %).

Différents secteurs du commerce de détail voient leur **chiffre d'affaires progresser en valeur** au T2 2025.

Ce n'est encore pas le cas pour le **secteur de l'équipement de la maison**, en baisse de -1,2 %.

Le **secteur de l'alimentaire spécialisé**, en hausse de +5,9 %, est le plus performant sur le trimestre. Le **e-commerce** est également en croissance, de +3,8 %.

Le **secteur des parfums et beauté** est encore en hausse de +3,2 %, tandis que **l'informatique** voit son chiffre d'affaires progresser de +3,0 %.

Les chiffres d'affaires par secteur en valeur progressent, l'inflation a expliqué en partie ces hausses en valeur pendant plusieurs trimestres. Le chiffre d'affaires en volume, s'est repris, suivant désormais la même trajectoire.

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

LE MARCHÉ DU COMMERCE | FRANCE 2



T3 2025

COMMERCE FRANCE

CHIFFRES CLÉS

+7,9%

CROISSANCE CA E-COMMERCE
(T2 2025 vs T2 2024 - FEVAD - T2 2025)

11%

PART DU E-COMMERCE DANS LE RETAIL EN 2024
(10 % en 2023 - FEVAD - 2025)

+4%

VENTES DE PRODUITS
(T2 2025 vs T2 2024 - FEVAD - T2 2025)



VUE D'ENSEMBLE

Au second trimestre 2025, la Fevad (fédération du e-commerce et de la vente à distance) rapporte un taux de croissance du e-commerce de 7,9 % par rapport à la même période en 2024.

Le e-commerce représente 11% du commerce de détail en France et gagne des parts de marché dans la plupart des secteurs.

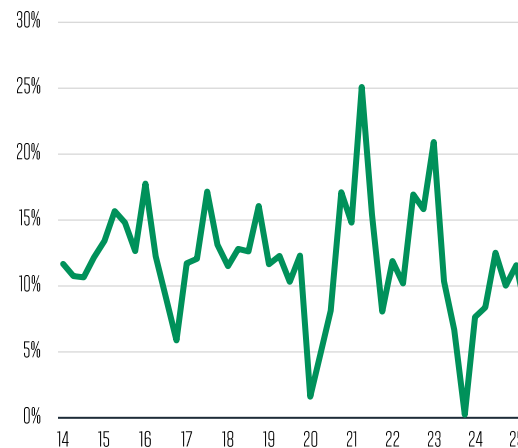
Le nombre de transactions est en hausse de 11,3 % sur un an.

Les **ventes de produits** sont en hausse de +4 % par rapport 2023. Une augmentation du nombre de commandes est à souligner, malgré un contexte économique incertain, la baisse de l'inflation contribuant au retour des volumes. Cette baisse de l'inflation, conjuguée à une recherche de prix bas, entraîne une baisse du panier moyen qui s'élève à 67€.

Les **ventes de services**, elles, progressent de +10 % sur un an, portées par les segments des voyages, hébergement et transport.

Chiffre d'affaires du e-commerce

Taux de croissance en valeur au T2 2025 (données trimestrielles)



© BNP Paribas Real Estate, FEVAD



AdobeStock © PicDY



Shutterstock © oneinchpunch

Shutterstock © PHOTOCRED Michal Bednarek

Parts de marché des distributeurs alimentaires - septembre 2025

Évolution Vs. septembre 2024

DISTRIBUTEURS ALIMENTAIRES	PARTS DE MARCHÉ	
Groupement E. Leclerc	24,8 %	▲
Groupe Carrefour	21,2 %	▼
Groupement Mousquetaires	17,5 %	▲
Coopérative U	13,3 %	▲
Auchan Retail	8,5 %	▼
Lidl	7,8 %	➡
Aldi	2,8 %	▲
Groupe Casino	2,8 %	▼

© Worldpanel by Numerator, Éditions Daubers* en valeur des PGC (Produits de grande consommation)



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



AdobeStock© JODUBLE

AdobeStock© JODUBLE



ARTÈRES PRIME PARISIENNES

Loyers « prime » sur 8 axes parisiens

En €/m²/an



Fréquentations piétonnes sur les artères étudiées *

ARTÈRES	FRÉQUENTATION SEPTEMBRE 2025	MOYENNE MENSUELLE SEPTEMBRE 2024 - SEPTEMBRE 2025	VARIATION SUR 1 AN **
Champs-Élysées	5 369 100	5 610 385	▽
Haussmann	6 782 300	6 554 046	▽
Saint-Honoré	2 805 800	2 697 885	△
Montaigne	1 573 800	1 515 915	▽
Rivoli	9 057 900	8 764 308	△
Francs-Bourgeois	857 400	841 531	△
Faubourg St-Honoré	2 497 400	2 312 292	▽
Rennes	3 378 800	3 132 469	△
Saint-Germain	7 199 800	6 836 854	▽

© BNP Paribas Real Estate

© Source : Mytraffic

* L'indicateur représente la fréquentation sur l'ensemble du périmètre défini par Mytraffic

** Evolution de la moyenne annuelle actuelle VS moyenne de l'année précédente



T3 2025

COMMERCE FRANCE

- 2,3 milliards d'euros investis en commerce après les 9 premiers mois de l'année
- Le commerce de centre-ville représente 63 % des montants investis en commerce
- Un marché toujours porté par des acteurs français

TAUX PRIME



PIED D'IMMEUBLE
-25 pdb vs. T3 2024

4,00 %



CENTRE COMMERCIAL
stable vs. T3 2024

5,00 %



RETAIL PARK
stable vs. T3 2024

6,25 %

AdobeStock © Roman Milert



INVESTISSEMENT

Après un excellent premier trimestre, l'investissement en commerce cherche un second souffle. De multiples transactions sont à venir au cours des prochains mois, et ce pour des montants substantiels, preuve que le marché guette des signaux positifs afin de repartir vers l'avant.

Le commerce représente **21 % des montants investis après 9 mois en 2025**. Dans un marché porté essentiellement par des acteurs français, **2,3 milliards d'euros ont été investis en commerce**, soit une hausse de 11 % par rapport à 2024.

Parmi la vingtaine de transactions recensées au cours du trimestre, le marché est porté par l'acquisition du 223 SAINT-HONORÉ par l'espagnol PONTGADEA et du 88 RIVOLI par IMMOBILIÈRE DASSAULT, renforçant la prépondérance de la part du **commerce de centre-ville** dans les chiffres de l'investissement. D'autres transactions sont à mentionner, notamment 18 % du PORTEFEUILLE de 43 METRO CASH & CARRY, acquis à nouveau par le Suédois AB SAGAX qui renforce ses positions.

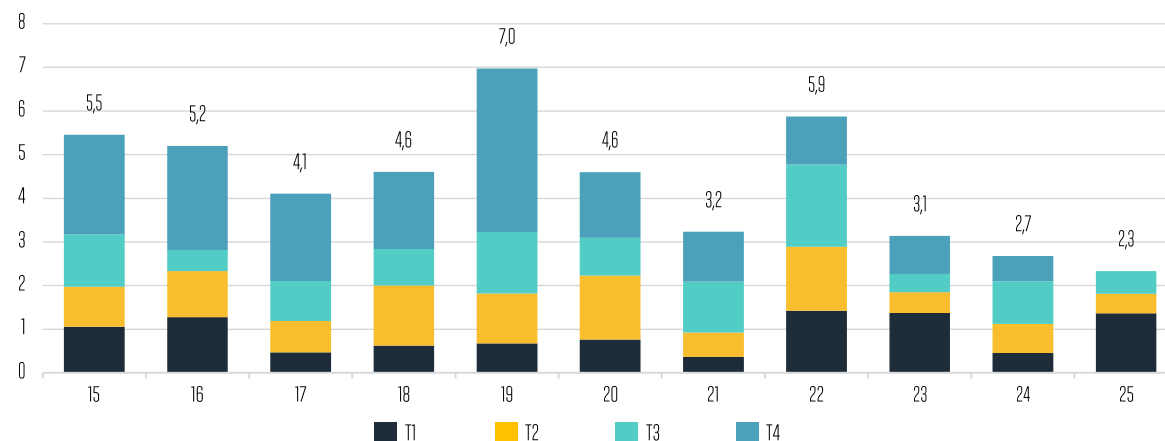
Le **commerce de centre-ville** est encore une fois en tête et représente 63 % des montants investis en commerce lors des neuf premiers mois de l'année, avec près de **1,5 milliard d'euros** transacté. Paris intramuros représente d'ailleurs près de 2/3 des volumes investis en commerce en 9 mois.

Les **centres commerciaux** représentent 19 % des investissements. Durant le T3, INTER GESTION a ainsi investi dans le centre commercial LE 31, à Lille, pour sa SCPI CRISTAL LIFE.

Enfin, la **périphérie** ne représente que 18 % des montants engagés en commerce en 2025. Citons ici le deal de NAILLOUX OUTLET VILLAGE, signé par PATRON CAPITAL PARTNERS.

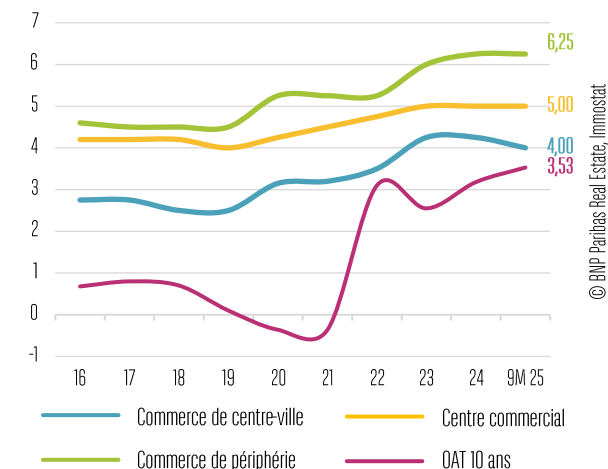
Investissement en commerce par trimestre

En milliards d'euros



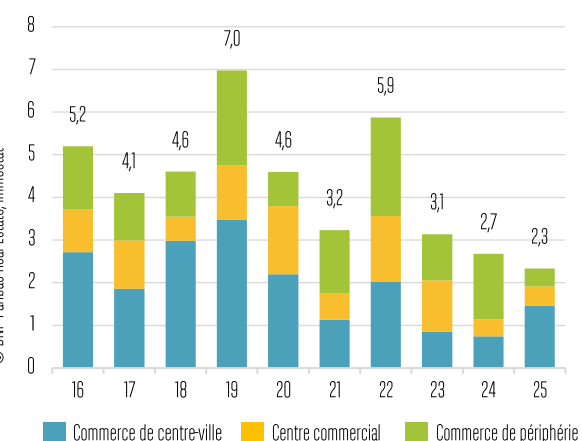
Taux de rendement « prime » par typologie & OAT 10 ans

En %



Investissement en commerce par typologie

En milliards d'euros

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

LE MARCHÉ DU COMMERCE | FRANCE 5



T3 2025

COMMERCE FRANCE



IMPLANTATIONS FRANCE

ÎLE-DE-FRANCE

SIÈGE SOCIAL

50 cours de l'Île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Tél. : +33 1 55 65 20 04

AUBERVILLIERS

Parc des Portes de Paris
40 rue Victor Hugo
Bât 264 / 4ème étage
93300 Aubervilliers
Tél. : +33 (0)1 49 93 70 73

ERAGNY

Immeuble Tennessee
8 allée Rosa Luxembourg
BP 30272 Eragny
95615 Cergy Pontoise Cedex
Tél. : +33 (0)1 34 30 86 46

RÉGIONS

AIX-EN-PROVENCE

Parc du Golf-Bât 33
350, rue Jean René Guillibert
Gauthier de la Lauzière
Les Milles
13290 Aix-en-Provence
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

ANNÉCY

PAE Des Glaisins
19, avenue du Pré-de-Challes
74940 Annecy-le-Vieux
Tél. : +33 (0)4 50 64 12 12

BIARRITZ

26 Allée Marie Politzer
64200 Biarritz
Tél. : +33 (0)5 59 22 62 00

BORDEAUX

Immeuble Opus 33
61-64, quai de Paludate
33800 Bordeaux
Tél. : +33 (0)5 56 44 09 12

DIJON

Immeuble Le Richelieu
10, boulevard Carnot
21000 Dijon
Tél. : +33 (0)3 80 67 35 72

GRENOBLE

285 rue Lavoisier
38330 Montbonnot
Tél. : +33 (0)4 76 85 43 43

LILLE

Immeuble Eurosud
213 boulevard de Turin
59777 Euralille
Tél. : +33 (0)2 20 06 99 00

LYON

Silex 1
15 rue des Cuirassiers
69003 Lyon
Tél. : +33 (0)4 78 63 62 61

MARSEILLE

44, boulevard de Dunkerque
CS11527—13235 Marseille
Cedex 2
Tél. : +33 (0)4 91 56 03 03

METZ

Immeuble Les Muses
1 rue des Messageries
57000 Metz
Tél. : +33 (0)3 87 37 20 10

MONTPELLIER

Immeuble Le Triangle
26, allée Jules Milhau
CS 89501
34265 Montpellier Cedex 02
Tél. : +33 (0)4 67 92 43 60

MULHOUSE

Beverly Plaza
15, rue de Copenhague
67300 Schiltigheim
Tél. : +33 (0)3 89 33 40 50

NANCY

Immeuble Quai Ouest
35 avenue du XXème Corps
54000 Nancy
Tél. : +33 (0)3 83 95 88 88

NANTES

14, mail Pablo Picasso
BP 61611
44016 Nantes Cedex 1
Tél. : +33 (0)2 40 20 20 20

NICE

Immeuble Phoenix - Arénas
455, promenade des Anglais
06285 Nice Cedex 3
Tél. : +33 (0)4 93 18 08 88

ORLÉANS

16, rue de la République
45000 Orléans
Tél. : +33 (0)2 38 62 09 91

RENNES

Centre d'affaires Athéas
11, rue Louis Kerautret-Botmel
35000 Rennes
Tél. : +33 (0)2 99 22 85 55

ROUEN

Immeuble Europa
101 Boulevard de l'Europe
76100 Rouen
Tél. : +33 (0)2 35 72 15 50

STRASBOURG

Beverly Plaza
15 rue de Copenhague
67300 Schiltigheim
Tél. : +33 (0)3 88 22 19 44

TOULOUSE

Immeuble Elipsys
8/10 rue des 36 Ponts
CS 84216
31432 Toulouse Cedex
Tél. : +33 (0)5 61 23 56 56

TOURS

29, rue de la Milletière
37100 Tours
Tél. : +33 (0)2 47 44 70 58



CONTACTS

RESEARCH & INSIGHTS

Johann LEGRAND

Chargé d'études Commerce
johann.legrand@realestate.bnpparibas

Lucie MATHIEU

Directrice Études de marché & Data
lucie.mathieu@realestate.bnpparibas



Vous êtes à la recherche d'une étude de marché immobilière sur-mesure ?
L'équipe Research On Demand vous propose des études personnalisées adaptées à vos problématiques.
Contactez-nous



Le présent document a pour but de procéder à une information générale. Les informations contenues dans ce document ont un caractère strictement informatif, elles n'emportent aucun avis, ni accord contractuel de la part de BNP Paribas Real Estate. En outre, ces informations doivent être prises en considération au moment de la date de publication du document et non au moment de sa consultation. BNP Paribas Real Estate décline ainsi toute responsabilité pour toute information, inexactitude ou omission portant sur les informations disponibles sur ce document, ainsi que toute éventuelle utilisation qui pourrait en être faite.

BNP PARIBAS REAL ESTATE, Société par Actions Simplifiée au capital de 669 873 760 euros, dont le siège social est 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT France, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 692012180 - Code APE 7010 Z - Identifiant CE TVA FR 66692012180. Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex. Tél. : +33(0)155652004 - Fax : +33(0)1 55 65 20 00 - www.realestate.bnpparibas.fr. BNP Paribas Real Estate est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70).



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

50, cours de l'Île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt
France
Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04
Fax : +33 (0)1 55 65 20 00
www.realestate.bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

LE MARCHÉ DU COMMERCE | FRANCE 6



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.fr