

REVIEW

LE MARCHÉ DU COMMERCE

FRANCE T3 2025



RESEARCH & INSIGHTS

Shutterstock © Miguel Parici



**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 %

CONSOMMATION 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 %).

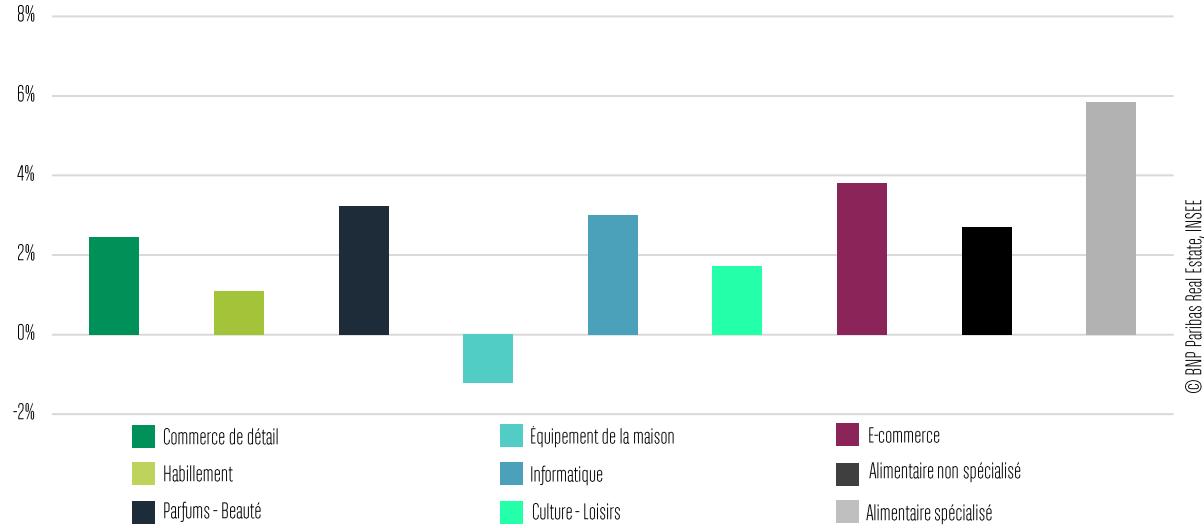
Les incertitudes internationales, avec notamment l'annonce des droits de douane et la fragilité des gouvernements successifs, ont fait replonger la **confiance des ménages** au cours de l'année 2025.



L'immobilier d'un monde qui change

Chiffre d'affaires du commerce de détail

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



© BNP Paribas Real Estate, INSEE

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.



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.

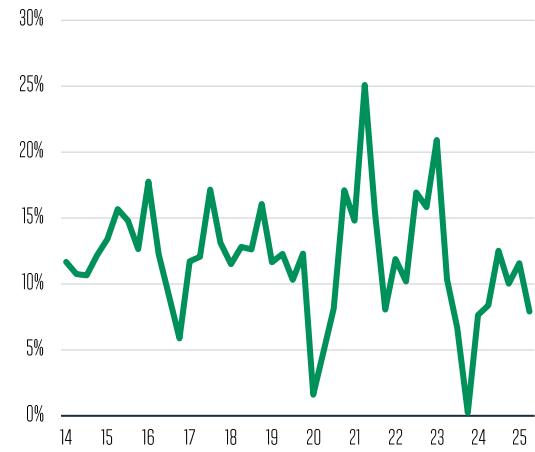
Le nombre de transactions est en hausse de 11,3 % sur un an.

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

Parts de marché des distributeurs alimentaires - septembre 2025

Évolution Vs. septembre 2024

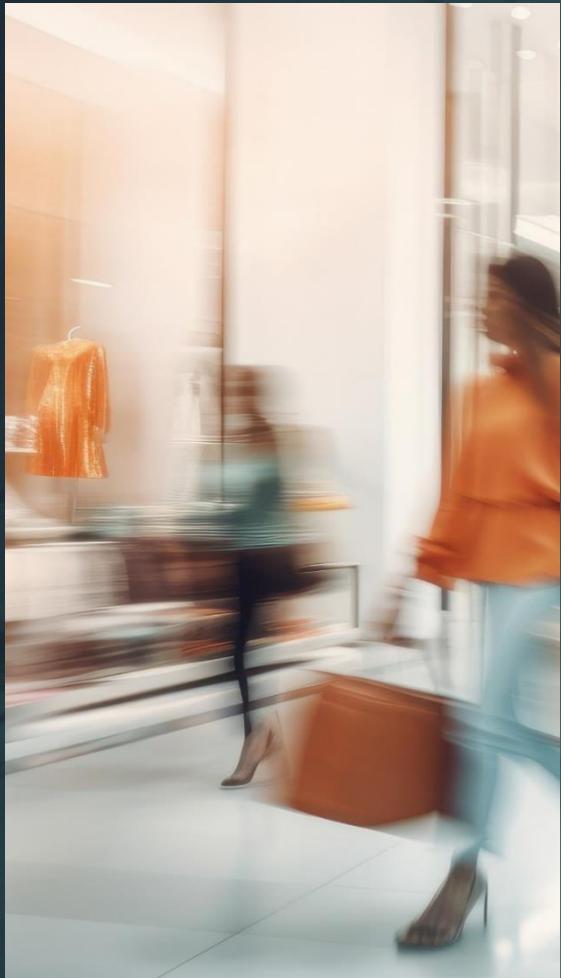
DISTRIBUTEURS ALIMENTAIRES	PARTS DE MARCHÉ
Groupement E. Leclerc	24,8 %
Groupe Carrefour	21,2 %
Groupement Mousquetaires	17,5 %
Coopérative U	13,3 %
Auchan Retail	8,5 %
Lidl	7,8 %
Aldi	2,8 %
Groupe Casino	2,8 %

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



T3 2025

COMMERCE FRANCE



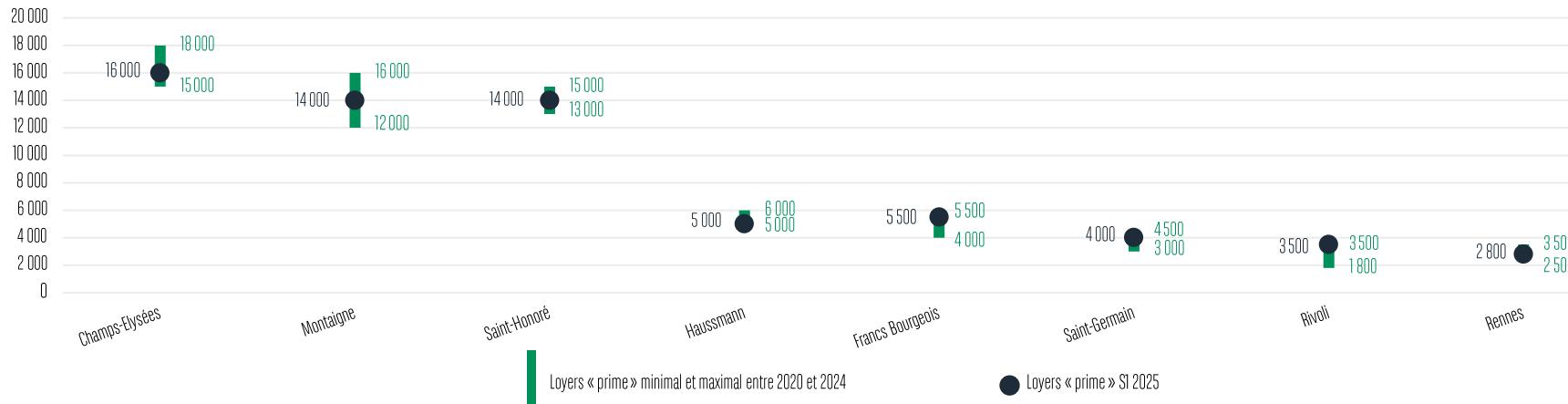
AdobeStock @ JODUBLE

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-Elysées	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 Mytrajc. L'indicateur représente la fréquentation sur l'ensemble du périmètre défini par Mytrajc

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

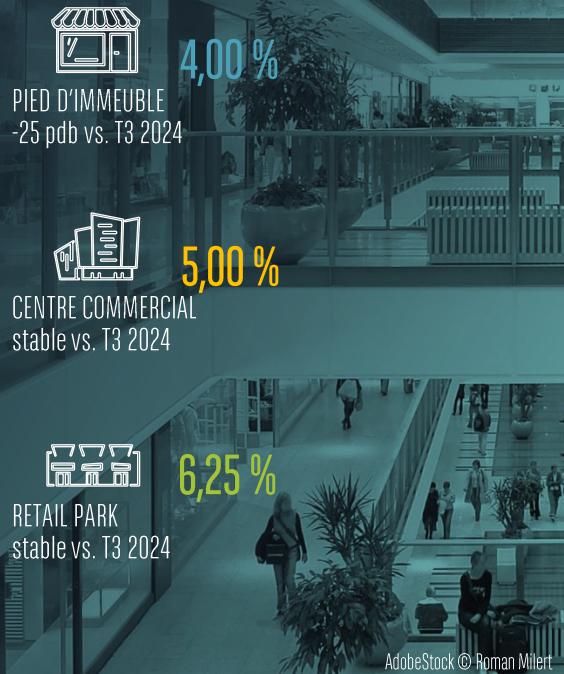


T3 2025

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



INVESTISSEMENT

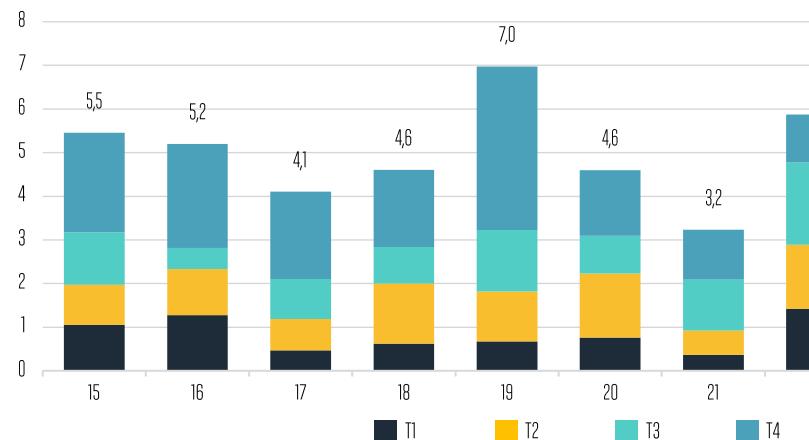
Après un excellent premier trimestre, l'investissement en commerce cherche un second souffle. De multiples transactions sont à venir au cours des prochains mois, et ce pour des montants substantiels, preuve que le marché guette des signaux positifs afin de repartir vers l'avant.

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 PONTEGADEA 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.

Investissement en commerce par trimestre

En milliards d'euros



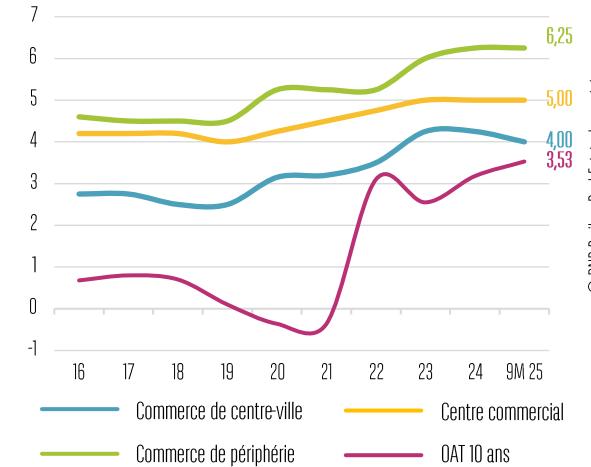
Le **commerce de centre-ville** est encore une fois en tête et représente 63 % des montants investis en commerce lors des neuf premiers mois de l'année, avec près de **1,5 milliard d'euros** transacté. Paris intramuros représente d'ailleurs près de 2/3 des volumes investis en commerce en 9 mois.

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

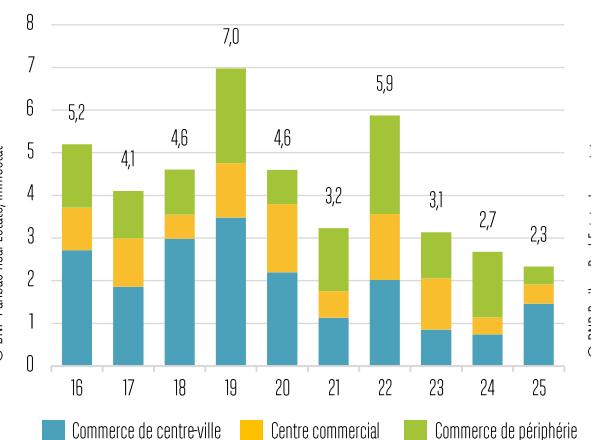
Taux de rendement « prime » par typologie & OAT 10 ans

En %



Investissement en commerce par typologie

En milliards d'euros





T3 2025

COMMERCE FRANCE

ÎLE-DE-FRANCE

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

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

ERAGNY
 Immeuble Tennessee
 8 allée Rosa Luxembourg
 BP 30272 Eragny
 95615 Cergy Pontoise Cedex
 Tel. : +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
 Tel. : +33 (0)4 42 90 72 72

ANNECY
 PAE Des Glaïsins
 19, avenue du Pré-de-Challes
 74940 Annecy-le-Vieux
 Tel. : +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

**IMPLANTATIONS FRANCE**

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 XXèmeCorps
 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 immobilier sur-mesure ?
 L'équipe Research On Demand vous propose des études personnalisées adaptées à vos problématiques.
[Contactez-nous](#)



 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.fr