

REVIEW

LE MARCHÉ DU COMMERCE

FRANCE T4 2025

Shutterstock © Miguel Parici

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



T4 2025

COMMERCE FRANCE

- La barre des 3 Mds € de nouveau atteinte pour l'investissement en commerce
- 530 millions d'euros investis au T4 2025
- Le commerce représente 18 % des montants investis en immobilier d'entreprise en 2025
- Les loyers « prime » parisiens sont stables

CHIFFRES CLÉS

+1,1 %
PIB 2026
(Prévision BNP Paribas - Janvier 2026)

+0,9 %
INFLATION 2026
(Prévision BNP Paribas - Janvier 2026)

+1,2 %
CONSOMMATION DES MÉNAGES 2026
(Prévision BNP Paribas - Janvier 2026)

90
INDICE DE CONFIANCE DES MÉNAGES EN DÉCEMBRE 2025
(INSEE - Décembre 2025)

Shutterstock © zhu difeng



CONTEXTE

Le PIB français a enregistré une forte progression au troisième trimestre (+0,5 % t/t), portée par un rebond de la production et des exportations aéronautiques. Toutefois, le bilan 2025 reste morose avec une croissance annuelle estimée à +0,8 %. Une légère amélioration est attendue en 2026 (+1,1 %), grâce aux retombées du plan de relance allemand. La dynamique demeure toutefois fragilisée par des incertitudes géopolitiques, tant internationales que domestiques, avec les tensions budgétaires.

L'inflation a nettement reculé l'an passé (+1,0 % en moyenne), sous l'effet d'une contribution négative des prix de l'énergie, et devrait rester proche de ce niveau en 2026. L'inflation devrait rester faible durant la majeure partie de l'année et commencer à remonter au T4 2026.

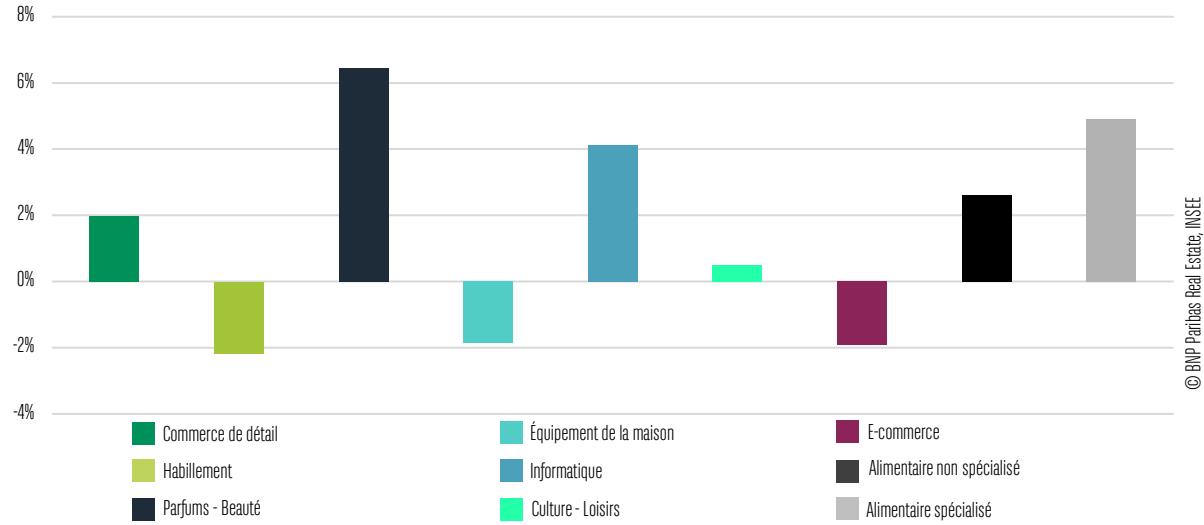
Le taux de chômage continue d'augmenter et s'établit à 7,5 % au troisième trimestre 2025 en France métropolitaine. Le manque de confiance dans l'économie pèse sur le marché du travail. Celui-ci marque néanmoins un point d'infexion au deuxième semestre ; une hausse du nombre d'emplois est constatée au T3 après quatre trimestres consécutifs de baisse. En 2026, le marché du travail devrait se stabiliser. Le chômage pourrait progresser encore légèrement, tout en restant sous la barre des 8 %, un niveau historiquement faible.



L'immobilier d'un monde qui change

Chiffre d'affaires du commerce de détail

Taux de croissance en valeur au T3 2025 (glissement annuel)



© BNP Paribas Real Estate, INSEE

Le chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur progressait de 2,0 % en octobre 2025 en variation annuelle, tandis qu'il progressait de 2,4 % au deuxième trimestre de 2025.

Le repli de l'inflation a soutenu le pouvoir d'achat des ménages, sans pour autant provoquer un rebond marqué de la consommation. La confiance des ménages reste en territoire négatif depuis plus de trois ans, les incitant à privilégier une épargne de précaution.

L'augmentation du pouvoir d'achat des ménages est estimée à +0,8 % en 2025, et pourrait continuer avec +0,6 % en 2026. Ces hausses resteraient plus faibles néanmoins qu'en 2024 (+2,5 %), alors soutenues par une croissance exceptionnelle des prestations sociales (+6,1 % en 2024, une hausse compensant l'inflation observée en 2022-2023).

Les différents secteurs du commerce de détail voient leur chiffre d'affaires évoluer de différentes manières en valeur au T3 2025.

Ainsi, les secteurs de l'habillement et de l'équipement de la maison sont en baisse de -2,2 % et -1,9 %.

Les autres secteurs connaissent, eux, des trajectoires positives.

Le secteur des parfums et beauté est encore en hausse de +6,5 %. Le secteur de l'alimentaire spécialisé, est en hausse de +4,9 %, tandis que l'informatique voit son chiffre d'affaires progresser de +4,1 %.

Le recul de l'inflation a permis à la croissance réelle de dépasser la variation nominale en janvier, après 3 années durant lesquelles un écart net s'était creusé entre les deux tendances.



T4 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)

Shutterstock © PHOTOCREO Michal Bednarek



VUE D'ENSEMBLE

Baromètre de l'audience du e-commerce

Top 20 sites et applications « e-commerce » les plus visités en France au T3 2025

Position	Acteur	Visiteurs uniques moyens par mois	Couverture France entière
1	Amazon	38,9M	60,5 %
2	Leboncoin.fr	30,2M	47,0 %
3	Temu	24,6M	38,2 %
4	Booking.com	20,8M	32,3 %
5	E.Leclerc	19,6M	30,4 %
6	SHEIN	19,5M	30,3 %
7	Vinted	17,8M	27,6 %
8	Carrefour	17,1M	26,6 %
9	Lidl	16,7M	25,9 %
10	Cdiscount	15,5M	24,1 %

Position	Acteur	Visiteurs uniques moyens par mois	Couverture France entière
11	AliExpress	15,3M	23,8 %
12	Fnac	14,3M	22,2 %
13	Airbnb	12,9M	20,0 %
14	Leroy Merlin	12,8M	19,9 %
15	SNCF Connect	12,4M	19,3 %
16	Decathlon	12,1M	18,9 %
17	Rakuten France	9,6M	14,9 %
18	Darty	8,6M	13,4 %
19	Intermarché	8,6M	13,4 %
20	Auchan	8,6M	13,4 %

© FEVAD, Médiamétrie/NetRatings



AdobeStock © PicDY



Shutterstock © oneinchpunch

Parts de marché des distributeurs alimentaires - 2025

Évolution Vs. 2024

DISTRIBUTEURS ALIMENTAIRES	PARTS DE MARCHÉ
Groupement E. Leclerc	23,5 %
Groupe Carrefour	21,8 %
Groupement Mousquetaires	18,1 %
Coopérative U	12,0 %
Lidl	9,3 %
Auchan Retail	8,5 %
Aldi	3,3 %
Groupe Casino	2,8 %

© NielsenIQ, Éditions Daubers * en valeur des PSC (produits de grande consommation)



T4 2025

COMMERCE FRANCE



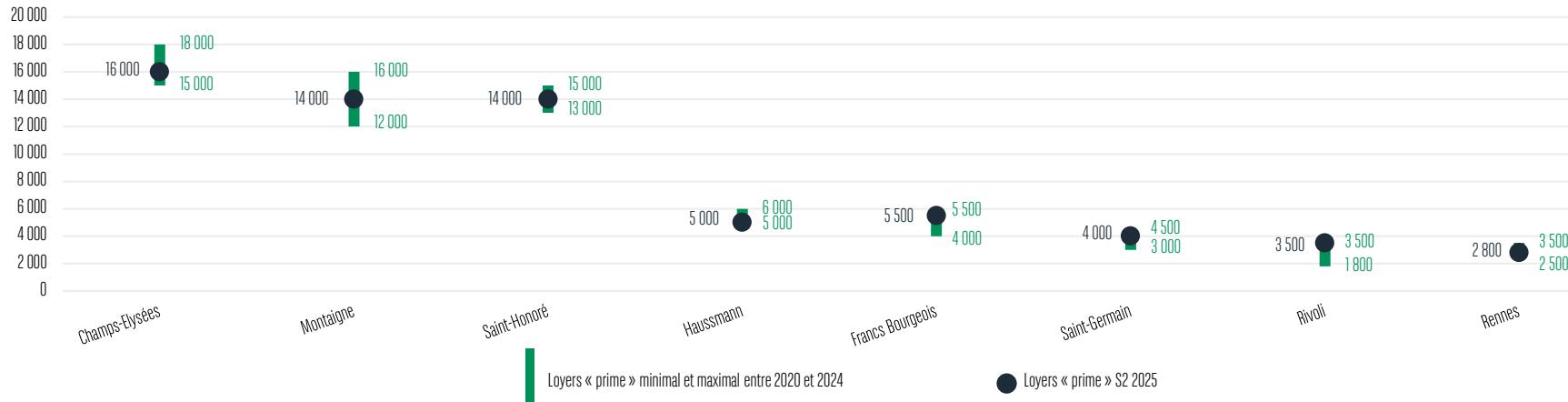
AdobeStock © JODUBLE

AdobeStock © JODUBLE



ARTÈRES PRIME PARISIENNES

Loyers « prime » sur 8 axes parisiens

En € / m² / an

Fréquentations piétonnes sur les artères étudiées *

ARTÈRES	FRÉQUENTATION DÉCEMBRE 2025	MOYENNE MENSUELLE DÉCEMBRE 2024 - DÉCEMBRE 2025	VARIATION SUR 1 AN **
Champs-Elysées	6 868 800	5 690 777	▼
Haussmann	7 962 300	6 586 669	▼
Saint-Honoré	3 396 400	2 710 085	▲
Montaigne	1 957 600	1 510 454	▼
Rivoli	10 380 200	8 846 392	▲
Francs-Bourgeois	907 700	846 654	▲
Faubourg St-Honoré	2 699 800	2 298 731	▼
Rennes	3 553 000	3 157 862	▲
Saint-Germain	7 596 600	6 902 177	▼

© BNP Paribas Real Estate

© Source : Myrafic. L'indicateur représente la fréquentation sur l'ensemble du périmètre défini par Myrafic.

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

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

LE MARCHÉ DU COMMERCE | FRANCE 4



T4 2025

COMMERCE FRANCE

- L'investissement en commerce en hausse de +14 % vs. 2024
- Le commerce de centre-ville représente 56 % des montants investis en commerce
- Un marché représenté par des acteurs européens, à l'exception d'un investisseur émirati

TAUX PRIME



INVESTISSEMENT

La barre des **3 milliards d'euros** est de nouveau atteinte pour l'investissement en commerce lors de l'année 2025. Un bilan en hausse de +14 par rapport à 2024.

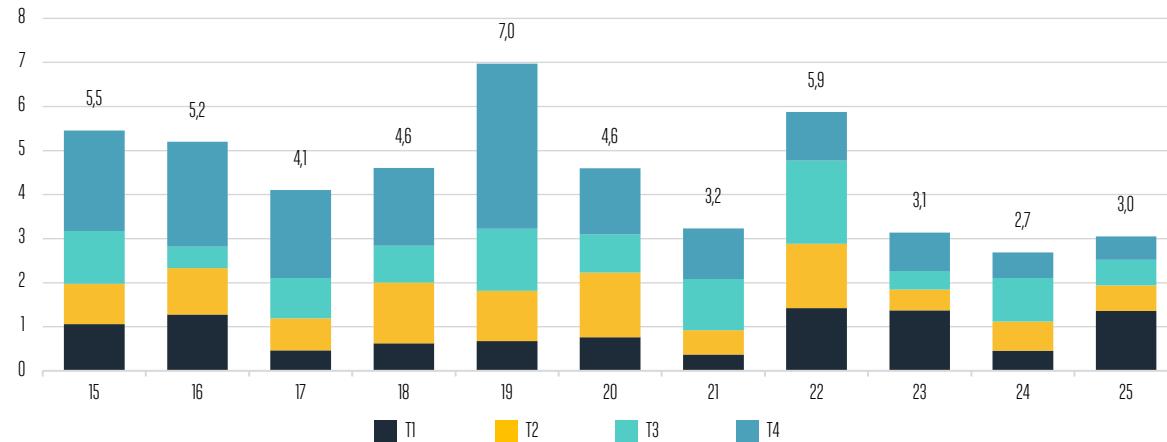
À l'exception d'un investisseur émirati, le fonds souverain d'Abu Dhabi MUBADALA qui représente le quart des montants investis avec l'acquisition (avec ARDIAN) du PORTEFEUILLE de 3 actifs parisiens vendus par KERING, le marché est incarné par des acteurs européens, dont 57 % sont Français.

Parmi la **quarantaine de deals recensés au cours du trimestre**, la périphérie est à la fête. Citons les transactions d'un PORTEFEUILLE de 20 CARREFOUR par le britannique SUPERMARKET INCOME REIT, ou de 49% du RETAIL PARK ESPACE CHANTERAINES par EDF INVEST & ALTAREA COMMERCE.

Des transactions représentant des montants substantiels attendent 2026 pour se finaliser.

Investissement en commerce par trimestre

En milliards d'euros



Le **commerce de centre-ville** est encore une fois en tête et représente 56 % des montants investis en commerce en 2025, avec **1,7 milliard d'euros** transacté. Paris intramuros représente d'ailleurs plus de la moitié des volumes investis en commerce en 12 mois.

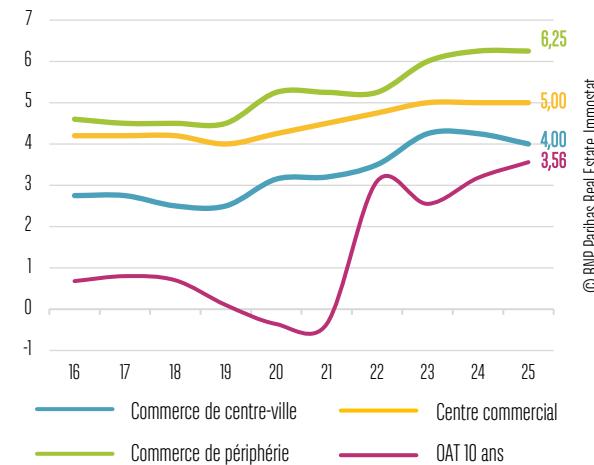
MUBADALA, CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER, PONTEGADEA et L'URSSAF sont les acteurs ayant le plus contribué à porter les volumes du commerce cette année.

La **périphérie** représente 27 % des montants engagés en commerce en 2025. Outre les deals du T4 mentionnés précédemment, un PORTEFEUILLE de 2 retail parks a été signé par ETIXIA. ASCENSIO s'est emparé du retail park HORIZON PROVENCE.

Enfin, les **centres commerciaux** représentent 17 % des investissements. Durant le T4, le centre commercial LA FEUILLERAIE a été acquis par MTV CAPITAL IM.

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

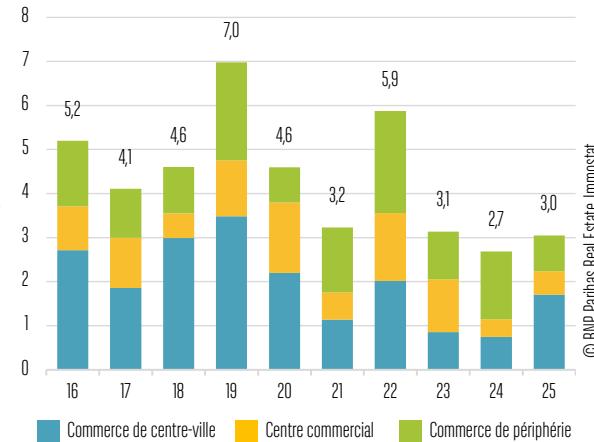
En %



© BNP Paribas Real Estate, Immostat

Investissement en commerce par typologie

En milliards d'euros



© BNP Paribas Real Estate, Immostat



T4 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
 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

ANNECY
 PAE Des Glaïsins
 19, avenue du Pré-de-Challes
 74940 Annecy-le-Vieux
 Tél. : +33 (0)4 50 64 12 03

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 Milhaud
 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 immobilière 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



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.fr