

REVIEW

LE MARCHÉ DU COMMERCE

FRANCE T4 2025

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.

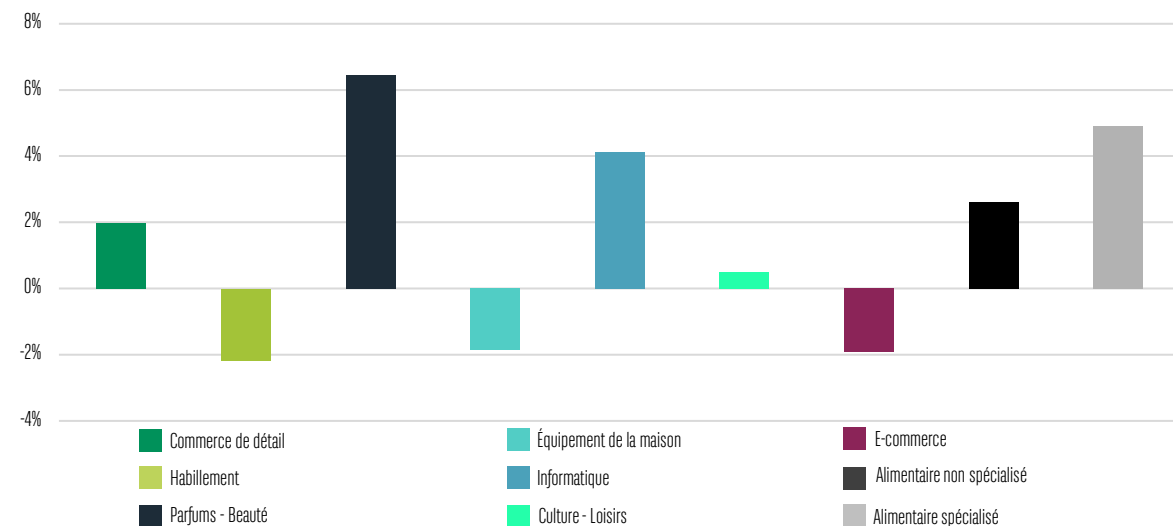
Le taux de chômage continue d'augmenter et s'établit à 7,5 % au troisième trimestre 2025 en France métropolitaine. Le manque de confiance dans l'économie pèse sur le marché du travail. Celui-ci marque néanmoins un point d'inflexion au deuxième semestre ; une hausse du nombre d'emplois est constatée au 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.



Shutterstock © Pressmaster

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'informatic 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.

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

LE MARCHÉ DU COMMERCE | FRANCE 2



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)



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

Shutterstock © PHOTOCREO Michal Bednarek

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 PGC (Produits de grande consommation)



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change



AdobeStock © JDOUBLE

AdobeStock © JDOUBLE



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-Élysées	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 : 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



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



4,00 %

PIED D'IMMEUBLE
-25 pdb vs. T4 2024

5,00 %

CENTRE COMMERCIAL
stable vs. T4 2024

6,25 %

RETAIL PARK
stable vs. T4 2024

AdobeStock © Roman Milert



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.

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.

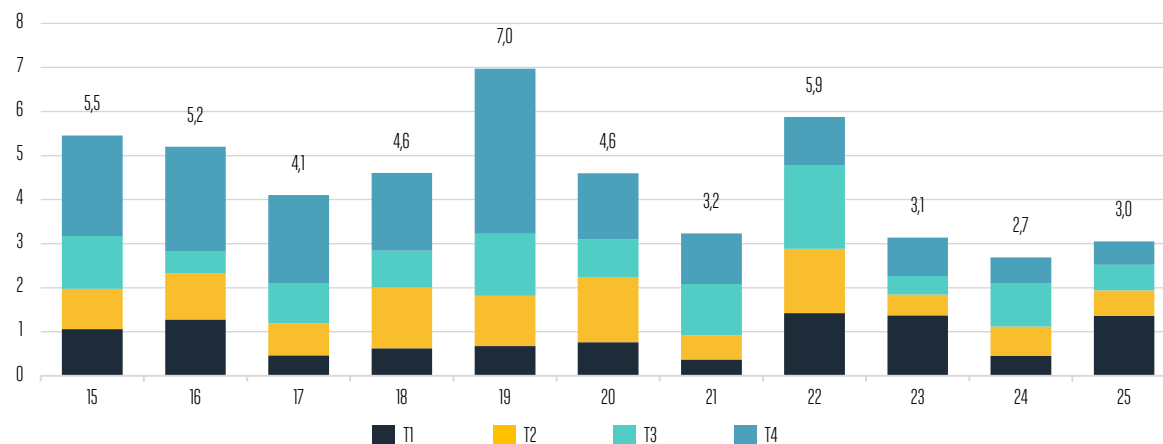
MUBADALA, CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER, PONTEGADEA et l'URSSAF sont les acteurs ayant le plus contribué à porter les volumes du commerce cette année.

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.

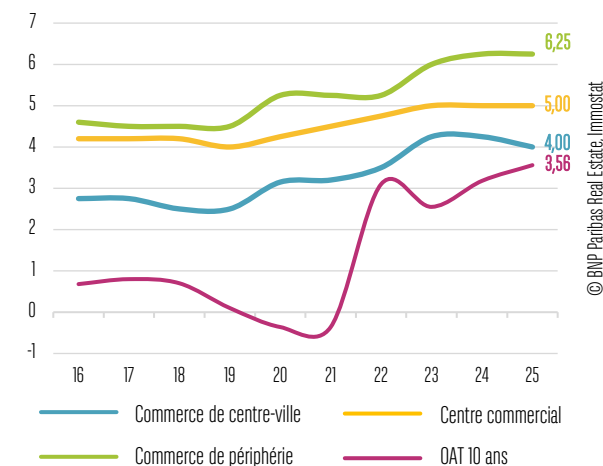
Investissement en commerce par trimestre

En milliards d'euros



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

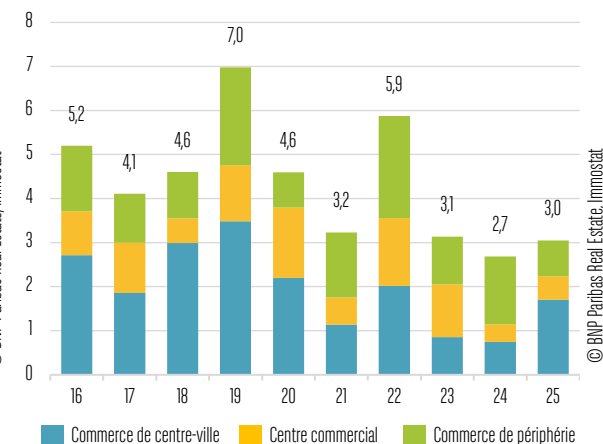
En %



© BNP Paribas Real Estate, Immostat

Investissement en commerce par typologie

En milliards d'euros



© BNP Paribas Real Estate, Immostat

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

LE MARCHÉ DU COMMERCE | FRANCE 5



T4 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

ANNEXY

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