

REVIEW

LE MARCHÉ DU COMMERCE

FRANCE T3 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



T3 2026

COMMERCE FRANCE

CHIFFRES CLÉS

+0,5 %

PIB 2026

(Prévision BNP Paribas – Septembre 2026)

+2,2 %

INFLATION 2026

(Prévision BNP Paribas – Septembre 2026)

+4,82 %

OAT 10 ANS

(BNP Paribas Real Estate – Septembre 2026)

86

INDICE DE CONFIANCE DES MÉNAGES EN SEPTEMBRE 2026

(INSEE – Septembre 2026)

Shutterstock © zhu difeng



CONTEXTE

Les tensions géopolitiques au Moyen-Orient et les incertitudes politiques à l'approche de l'élection présidentielle de 2027 **continuent de peser sur les perspectives**. À cela s'ajoutent les contraintes budgétaires et la remontée significative des taux de l'OAT, réduisant les marges de manœuvre et limitant le rebond de l'activité à court terme.

L'activité a reculé de -0,2 % au premier trimestre, avant de **stagner au deuxième**, conduisant à une prévision de croissance limitée à +0,5 % sur l'année.

La forte hausse des prix des hydrocarbures au deuxième trimestre à la suite de la fermeture du détroit d'Ormuz a déclenché une **nouvelle vague inflationniste**, qui atteint +3,0 % en septembre. L'inflation annuelle devrait afficher +2,2 %.

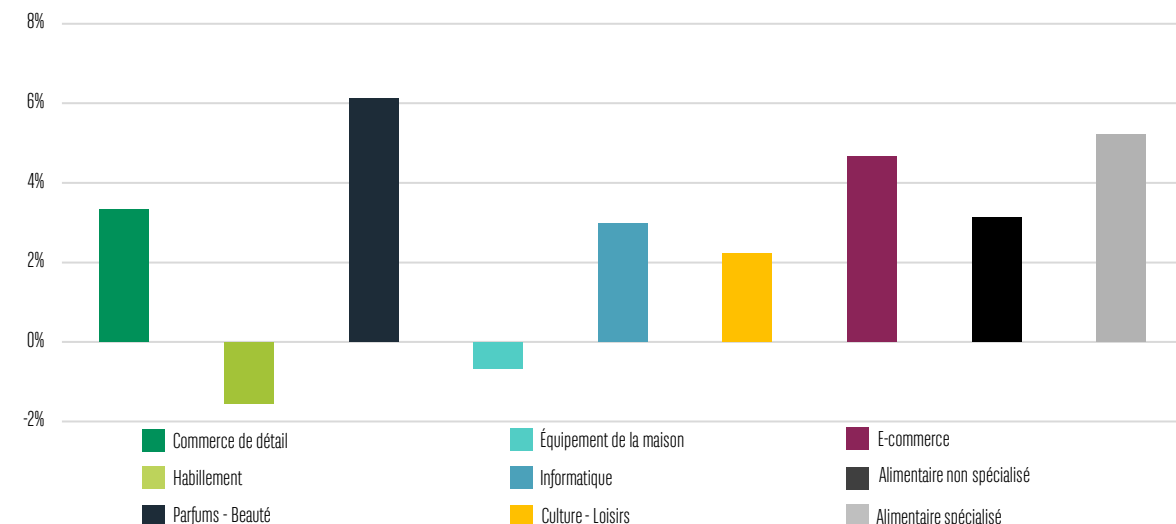
Le **taux de chômage progresse** pour le septième trimestre consécutif et atteint 8,1 % en France métropolitaine à la fin du deuxième trimestre. Les incertitudes économiques et le manque de visibilité continuent de peser sur les décisions d'embauche des entreprises.



Shutterstock © Pressmaster

Chiffre d'affaires du commerce de détail

Taux de croissance en valeur au T2 2026 (glissement annuel)



© BNP Paribas Real Estate, INSEE

Le **chiffre d'affaires du commerce de détail poursuit sa progression** en 2026, en valeur comme en volume. Le regain d'inflation lié à la hausse des prix de l'énergie pourrait toutefois de nouveau creuser l'écart entre croissance nominale et croissance réelle, et peser progressivement sur la dynamique des volumes.

La **confiance des ménages** reste fortement dégradée, pénalisée par la succession des incertitudes politiques, économiques et géopolitiques. L'indice demeure nettement inférieur à sa moyenne de long terme, limitant toujours la reprise de la consommation.

Inflation, confiance dégradée et détérioration progressive du marché du travail constituent un frein à une accélération durable de la consommation au cours des prochains trimestres.

Le **secteur des parfums et beauté** est encore en hausse de +6,1 % au T2 2026, et est le plus performant sur le trimestre.

Les secteurs de **l'alimentaire spécialisé et non spécialisé** progressent, respectivement de +5,2 % et +3,1 %.

Le **e-commerce** est encore en hausse de +4,7 %.

Le secteur de **l'informatique** progresse de +3,0 % tandis que **la culture et les loisirs** voient leur chiffre d'affaires augmenter de +2,2 %.

Le **secteur de l'équipement de la maison** est à nouveau en baisse de -0,7 %, de même que celui de **l'habillement**, en baisse de -1,6 %.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

LE MARCHÉ DU COMMERCE | FRANCE 2



T3 2026

COMMERCE FRANCE

CHIFFRES CLÉS

+8,5 %

CROISSANCE CA E-COMMERCE
(T2 2026 vs T2 2025 - FEVAD)

12 %

PART DU E-COMMERCE DANS LE RETAIL EN 2025
(11 % en 2024 - FEVAD)

+4,8 %

VENTES DE PRODUITS
(T2 2026 vs T2 2025 - FEVAD)

Shutterstock © PHOTOCREO Michal Bednarek



E-COMMERCE

Lors du premier semestre 2026, la Fevad (fédération du e-commerce et de la vente à distance) rapporte un **taux de croissance du e-commerce de 6,6 %** par rapport à 2025.

Au T2 2026, la croissance de son chiffre d'affaires s'élève à **+8,5 %**, totalisant **52,2 milliards d'euros**. Le e-commerce a notamment performé lors du mois de juin 2026, permettant aux ménages de se faire livrer et donc **d'éviter des déplacements lors des vagues de chaleur** pour l'achat de produits saisonniers.

Au cours du T2 2026, 53 millions de personnes, soit 90,4 % des Français, ont consulté chaque mois au moins l'un des 10 sites ou applications les plus visités en France.

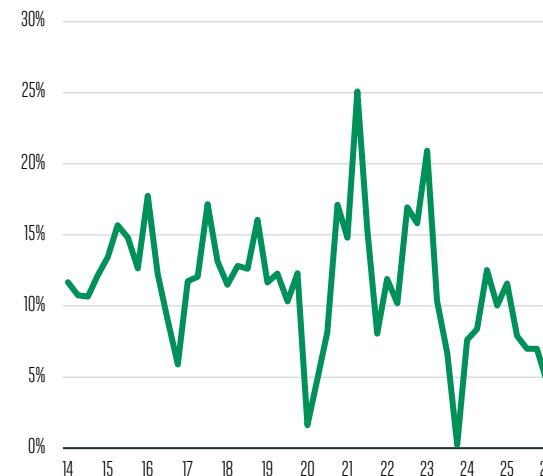
Par ailleurs, depuis juillet 2026, un droit de douane forfaitaire de 3 euros est appliqué sur toutes les importations dont le montant est inférieur à 150 euros. Les données d'audience de juillet font constater une **forte baisse de l'audience des trois plateformes chinoises** les plus importantes : Temu (-36,4 %), AliExpress (-10,4 %) et Shein (-42,3 %).



Shutterstock © oneinchpunch

Chiffre d'affaires du e-commerce

Taux de croissance en valeur au T2 2026 (données trimestrielles)



© DNP Paribas Real Estate, Fevad, Médiamétrie, NetRatings



AdobeStock © PicDY

Baromètre de l'audience du e-commerce

Top 10 sites et applications « e-commerce » les plus visités en France au T2 2026

Position	Acteur	Visiteurs uniques moyens par mois	Couverture France entière
1	Amazon	41,2M	70,2 %
2	Leboncoin.fr	32,1M	54,7 %
3	Booking.com	22,5M	38,3 %
4	Temu	21,3M	36,3 %
5	Vinted	20,1M	34,2 %
6	E.Leclerc	20,0M	34,1 %
7	Lidl	18,7M	31,8 %
8	Carrefour	18,6M	31,7 %
9	Shein	15,5M	26,4 %
10	Cdiscount	15,4M	26,2 %

© Fevad, Médiamétrie, NetRatings



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



T3 2026

COMMERCE FRANCE

Top 3 des artères parisiennes de notre panel aux loyers « prime » les plus élevés

Artère	Loyer « Prime » (€ / m² / an) en 2026
CHAMPS-ÉLYSÉES	18 000 €
MONTAIGNE	14 000 €
SAINT-HONORÉ	14 000 €

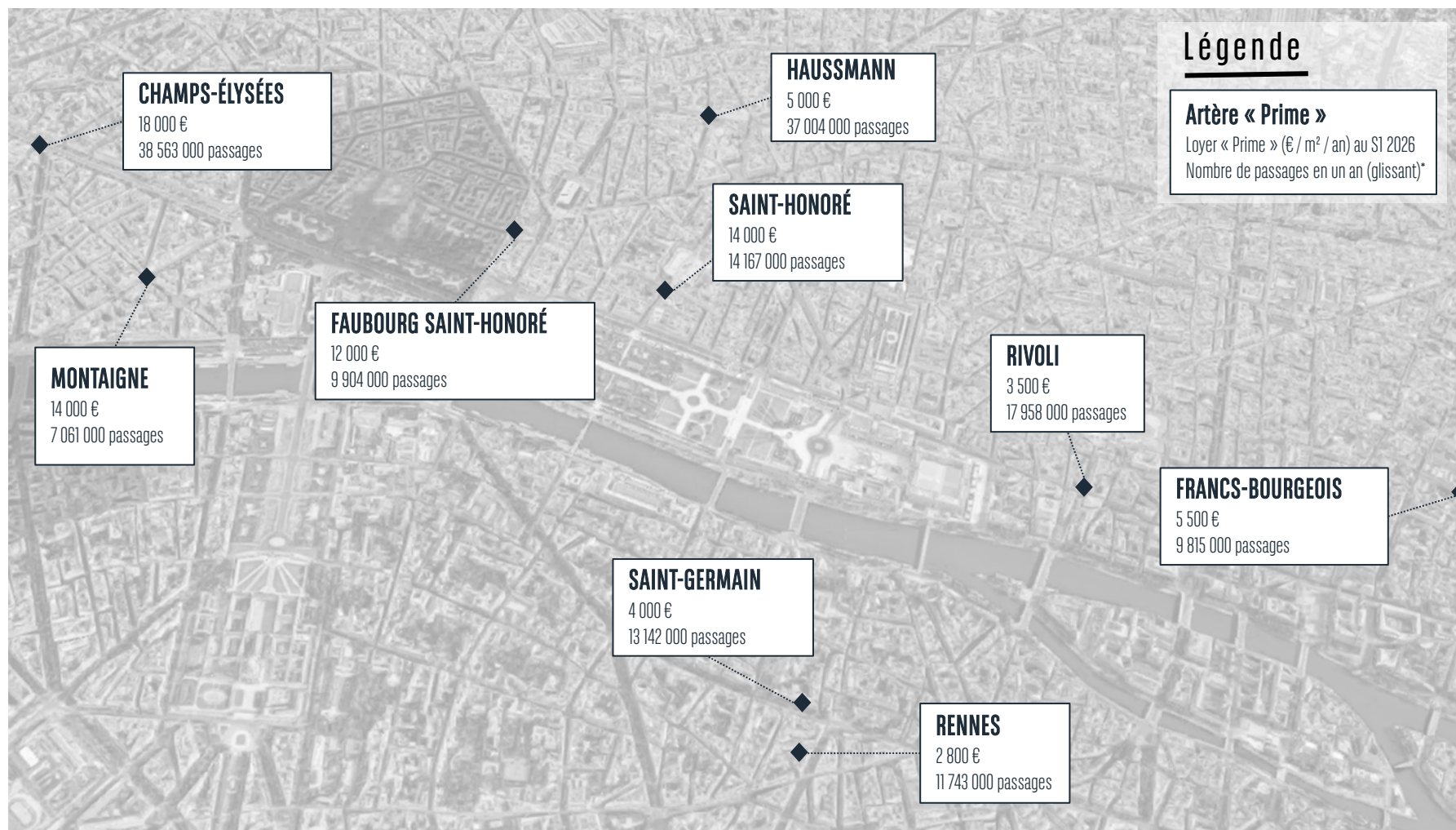
Top 3 des artères parisiennes de notre panel connaissant les fréquentations les plus importantes

Artère	Nombre de passages en un an (glissant)
CHAMPS-ÉLYSÉES (n°101)	38 563 300
HAUSSMANN (n°54)	37 003 700
RIVOLI (n°73)	17 958 000

AdobeStock © JODUBLE



ARTÈRES PRIME PARISIENNES



© BNP Paribas Real Estate, MyTraffic* il s'agit d'une zone de rayon de 5 à 10 mètres autour du point choisi - Un visiteur est compté à chaque fois qu'il passe dans cette zone



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

LE MARCHÉ DU COMMERCE | FRANCE 4



T3 2026

COMMERCE FRANCE

- Le Commerce représente 20 % de l'investissement en immobilier d'entreprise en France
- De nombreuses transactions mid-cap
- Un marché porté à 40 % par des investisseurs non européens

TAUX PRIME



PIED D'IMMEUBLE
+75 pdb vs. T3 2025

4,75 %



RETAIL PARK
-35 pdb vs. T3 2025

5,90 %



CENTRE COMMERCIAL
+100 pdb vs. T3 2025

6,0 %



INVESTISSEMENT

Le manque de visibilité économique et le renchérissement de la dette poussent les investisseurs à rester extrêmement sélectifs et attentistes.

Si le premier semestre a été marqué par des transactions d'envergure, celles-ci se raréfient. **0,6 milliard d'euros** a été investi en commerce au T3 2026 (- 2 % vs T3 2025). **2,4 milliards d'euros** ont été investis au cours des neuf premiers mois de l'année (-4 % vs 9M en 2025), -12 % vs la moyenne décennale de cette période. Une transaction majeure doit être citée ici : la part française d'un portefeuille franco-espagnol de magasins *Carrefour* dont se sont emparés GIC et Atrato.

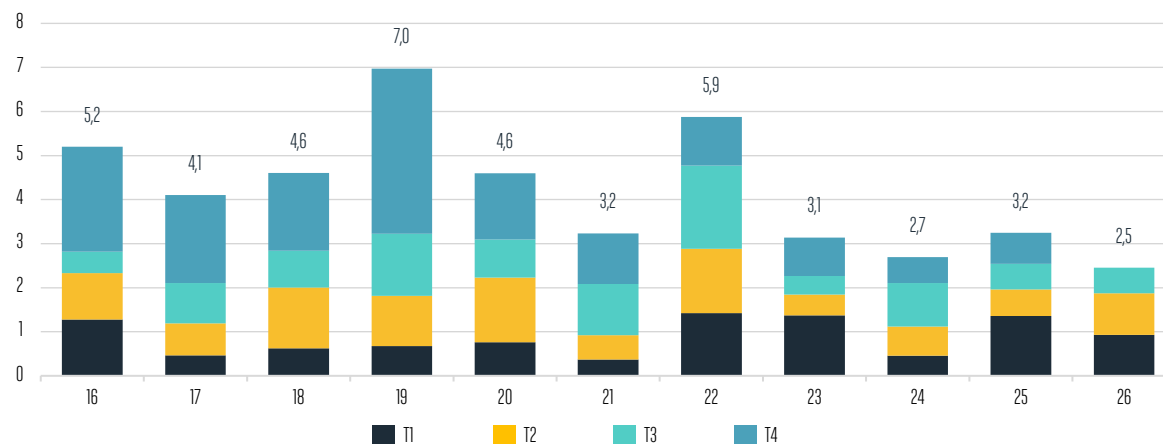
Parmi la trentaine de transactions recensées au cours du T3, le marché est porté pour moitié par des **acteurs français**, et à 40 % par des **investisseurs non Européens**. La **région parisienne** concentre près de 2/3 des montants placés en commerce, une partie de ces capitaux s'étant positionnées sur le 49 Avenue Montaigne, acquis par Aroxys.

Le **commerce de centre-ville** est toujours la première typologie, et représente 63 % des montants investis au cours des neuf premiers mois de l'année, avec **1,6 milliard d'euros** transacté. Les pieds d'immeubles sont portés par des transactions mid-cap : un privé a vendu à Corum un local occupé par *Uniqlo* à Nantes, la foncière Val de France s'est emparée de deux locaux commerciaux à Paris, tandis que Braxton AM a signé une boutique *Bouchara* à Versailles, autant de preuves de la diversité du marché.

La **périphérie** parvient à capter près d'1/3 des montants engagés en commerce. La demande pour les retail parks reste plus forte que l'offre, entraînant une hausse des prix pour acquérir les meilleurs actifs et une compression du taux « prime ». Parmi les transactions pouvant être évoquées, citons la galerie commerciale Grand Quetigny signée par Carmila, un actif à Saint-Brice-sous-Forêt par Othrys ou un retail park à Treillières par Swiss Life AM.

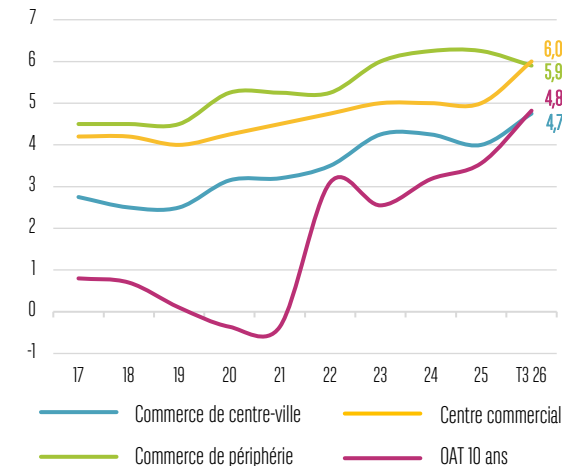
Investissement en commerce par trimestre

En milliards d'euros



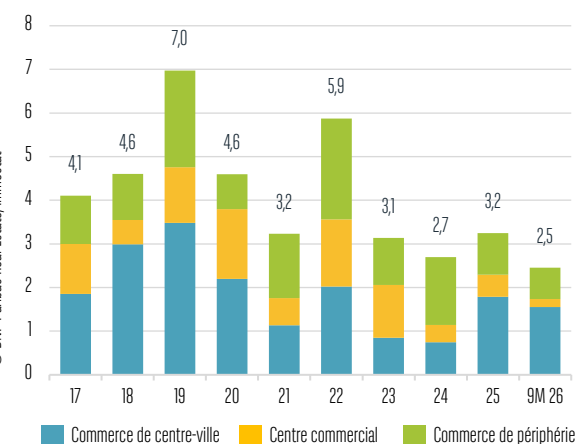
Taux de rendement « prime » par typologie & OAT 10 ans

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 2026

COMMERCE FRANCE



IMPLANTATIONS FRANCE

ÎLE-DE-FRANCE

HEADQUARTER

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

NOISY-LE-GRAND

Immeuble Le Copernic
15 boulevard du Mont d'Est
93160 Noisy-le-Grand
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 21

RÉGIONS

AIX-EN-PROVENCE

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

ANNECY

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

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

LILLE

100, Tour de Lille
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

42, 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

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