

REVIEW

LE MARCHÉ DU COMMERCE

FRANCE S1 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



S1 2025

COMMERCE FRANCE

- Après un excellent début d'année, le marché de l'investissement en commerce marque le pas : 370 millions d'euros investis en commerce au T2 2025
- Un marché toujours porté par des acteurs français

CHIFFRES CLÉS

+0,6%
 PIB 2025
 (Estimation BNP Paribas - Juillet 2025)

+1,0%
 INFLATION 2025
 (Estimation BNP Paribas - Juillet 2025)

+0,7%
 CONSOMMATION DES MÉNAGES 2025
 (Estimation BNP Paribas Real Estate - Avril 2025)

89
 INDICE DE CONFIANCE DES MÉNAGES EN JUIN 2025
 (INSEE - Juin 2025)

Shutterstock © zhu djfeng



CONTEXTE

La **croissance française** devrait toucher un point bas en 2025, en raison d'incertitudes politiques et commerciales. Elle se redresserait en 2026, soutenue par une hausse de la **consommation publique** portée notamment par les dépenses de défense et par l'accélération attendue de la croissance allemande. Toutefois, **certaines incertitudes demeurent** avant les premières discussions concernant les arbitrages budgétaires annoncés par le gouvernement.

La **désinflation** est notable. L'**inflation** est revenue à son niveau pré-Covid dans la plupart des postes de l'indice des prix à la consommation. Une réponse européenne à l'augmentation des tarifs douaniers par l'administration Trump pourrait engendrer une remontée de l'inflation. Toutefois, l'appréciation de l'euro face au dollar, depuis le début de l'année, et la dégrue récente des prix de l'énergie devraient limiter l'inflation importée.

Par ailleurs, la **modération salariale** observée depuis quelques trimestres va dans le sens également d'une inflation contenue, et de gains en termes de salaire réel.



Chiffre d'affaires du commerce de détail

Taux de croissance en valeur au T1 2025 (glissement annuel)



© BNP Paribas Real Estate, INSEE

Le **chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur** progressait de **1,3 %** en avril 2025 en variation annuelle, tandis qu'il progressait de 1,5 % au dernier trimestre de 2024. Le contexte national et international a pesé sur les chiffres d'affaires.

Le **pouvoir d'achat des ménages** devrait augmenter de 0,7 % en 2025 et de 0,4 % en 2026. Ces hausses seraient 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 2023).

Cette épargne constitue un potentiel de croissance, mais les incertitudes politiques et économiques poussent les ménages français à la prudence.

Différents secteurs du commerce de détail voient leur **chiffre d'affaires progresser en valeur** au T1 2025.

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

Le **secteur de l'alimentaire spécialisé**, en hausse de +3,7 %, est le plus performant sur le trimestre.

Le **secteur des parfums et beauté** est encore en hausse de +2,9 %, tandis que le **e-commerce** est également en croissance, de +2,8 %. Après des trimestres de baisse, **l'informatique** voit son chiffre d'affaires progresser de +2,5 %.

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, lui, se reprend pour suivre la même trajectoire.



S1 2025

COMMERCE FRANCE

CHIFFRES CLÉS

+10 %
CROISSANCE CA E-COMMERCE
(T4 2024 vs T4 2023 - FEVAD - T4 2024)

11 %
PART DU E-COMMERCE DANS LE RETAIL EN 2024
(10 % en 2023 - FEVAD - 2025)

+6 %
VENTES DE PRODUITS
(2024 vs 2023 - FEVAD - T4 2024)



VUE D'ENSEMBLE

Le chiffre d'affaires du e-commerce a atteint **175,3 milliards d'euros en 2024**, un nouveau record, selon la Fevad (fédération du e-commerce et de la vente à distance). Ce chiffre d'affaires **pourrait dépasser 200 milliards d'euros** dès 2026. Le e-commerce représente 11% du commerce de détail en France et gagne des parts de marché dans la plupart des secteurs, notamment dans l'équipement de la personne et la maison.

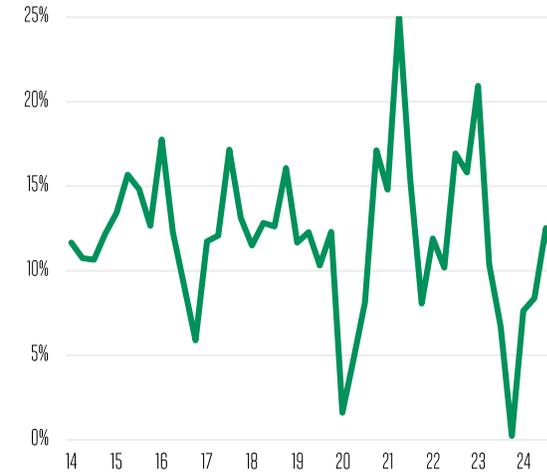
Le nombre de transactions est en hausse de 10 % sur un an (2,6 milliards de transactions recensées en 2024).

Les **ventes de produits** sont en hausse de +6 % par rapport 2023, atteignant **66,9 milliards d'euros**. Une augmentation du nombre de commandes est à souligner, la baisse de l'inflation contribuant au retour des volumes.

Les **ventes de services**, elles, progressent de +12 % sur un an, pour atteindre un chiffre d'affaires de **108,4 milliards d'euros**.

Chiffre d'affaires du e-commerce

Taux de croissance en valeur au T4 2024 (données trimestrielles)



© BNP Paribas Real Estate, FEVAD



Shutterstock © PHOTOCREDI Michal Bednarek

Parts de marché des distributeurs alimentaires en juin 2025

Évolution Vs. juin 2024

DISTRIBUTEURS ALIMENTAIRES	PARTS DE MARCHÉ	
Groupement E. Leclerc	24,6 %	↗
Groupe Carrefour	21,8 %	↗
Groupement Mousquetaires	17,6 %	↗
Coopérative U	12,3 %	↗
Auchan Retail	8,7 %	↘
Lidl	8,0 %	↗
Groupe Casino	3,0 %	↘
Aldi	2,7 %	↗

© Kantar. Editions Daubiers, presse * en valeur des PGC (Produits de grande consommation)



S1 2025

COMMERCE FRANCE



AdobeStock © JODUBLE

AdobeStock © JODUBLE



ARTÈRES PRIME PARISIENNES

Loyers « prime » sur 8 axes parisiens

En €/m²/an



© BNP Paribas Real Estate

Fréquentations piétonnes sur les artères étudiées *

ARTÈRES	FRÉQUENTATION JUIN 2025	MOYENNE MENSUELLE JUIN 2024 - JUIN 2025	VARIATION SUR 1 AN
Champs-Élysées	5 355 500	5 562 885	↘
Haussmann	6 596 800	6 518 454	↘
Saint-Honoré	2 487 200	2 672 969	↗
Montaigne	1 604 700	1 559 531	↗
Rivoli	8 719 800	8 661 369	↗
Francs-Bourgeois	838 700	837 200	↗
Faubourg St-Honoré	2 286 300	2 308 838	↗
Rennes	3 140 000	3 099 008	↗
Saint-Germain	6 803 100	6 770 677	↗

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



S1 2025

COMMERCE FRANCE

- Le commerce représente 25 % des montants investis en immobilier d'entreprise au cours de ce premier semestre
- Le commerce de centre-ville représente 64 % des montants investis en commerce

TAUX PRIME



4,00 %

PIED D'IMMEUBLE
-25 pdb vs. T2 2024



5,00 %

CENTRE COMMERCIAL
stable vs. T2 2024



6,25 %

RETAIL PARK
stable vs. T2 2024



INVESTISSEMENT

Après un excellent début d'année, l'investissement en commerce marque le pas. De multiples transactions sont néanmoins à venir au cours du second semestre pour des montants substantiels. Le commerce représente **25 % des montants investis au S1 2025**. Dans un marché porté quasi exclusivement par des acteurs français, **1,7 milliard d'euros a été investi en commerce** en 6 mois, soit une hausse de 56 % par rapport au S1 2024. C'est légèrement moins que la moyenne décennale des premiers semestres, faute à un second trimestre en retrait avec un volume investi atteignant **370 millions d'euros**.

Parmi la vingtaine de transactions recensées au second trimestre, le marché est porté par l'acquisition du centre commercial SAINT GENIS II par MERCIALYS. D'autres transactions sont à mentionner, notamment en **région parisienne**, région représentant ¼ des montants investis en commerce au cours de ce trimestre, parmi lesquelles l'acquisition du BHV HOMME.

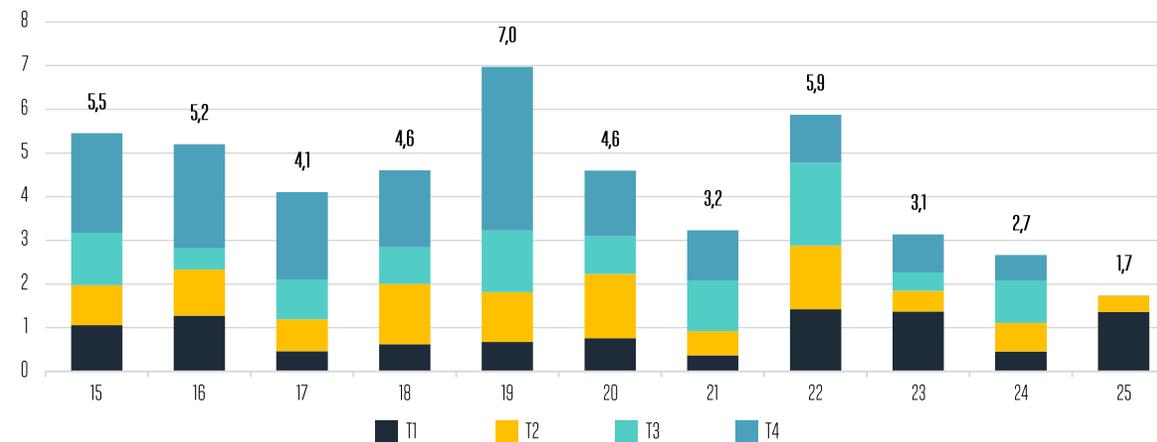
Le **commerce de centre-ville caracole en tête** et représente 64 % des montants investis en commerce lors de ce premier semestre, avec plus de **1,1 milliard d'euros** transacté. Paris intramuros représente d'ailleurs près de 40 % des volumes investis en commerce au second trimestre. Ainsi, outre la transaction concernant le BHV HOMME, le 12-14 RUE DE ROME a été acquis par un family office. De son côté, 6e Sens Immobilier a cédé le PORTEFEUILLE DIONYSOS à Groupama Gan REIM, tandis que Mata Capital s'est emparé du 64 RUE BONAPARTE auprès de Praemia Reim.

Les **centres commerciaux**, où seul le centre commercial SAINT GENIS II est à citer, représentent 24 % des investissements.

Enfin, si la périphérie a porté le marché en 2024, elle ne représente que 12 % des montants engagés en commerce au S1 2025.

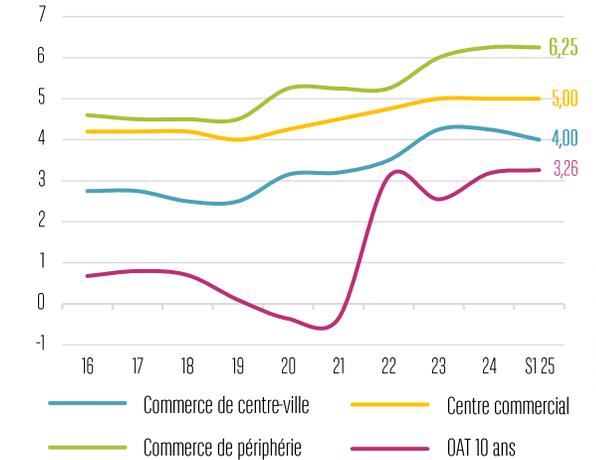
Investissement en commerce par trimestre

En milliards d'euros



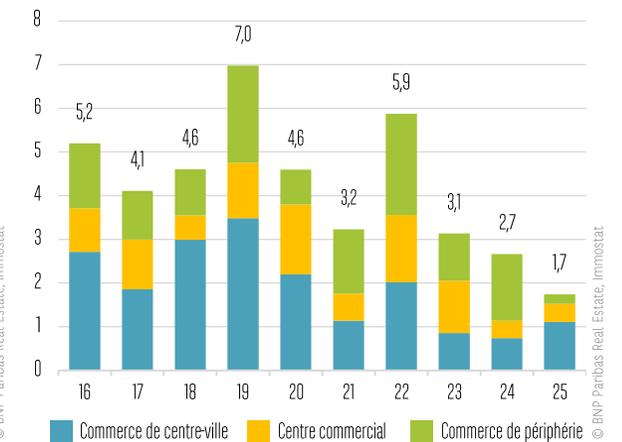
Taux de rendement « prime » par typologie & OAT 10 ans

En %



Investissement en commerce par typologie

En milliards d'euros





S1 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).



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



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.fr