

MARCHÉ DES COMMERCES EN FRANCE

SNAPSHOT T3 2025

Better never settles



01

ÉCONOMIE

02

**CONSOMMATION
ET CHIFFRES
D'AFFAIRES**

03

E-COMMERCE

04

**LOYERS ET VALEURS
LOCATIVES**

05

LE PARC

06

INVESTISSEMENT



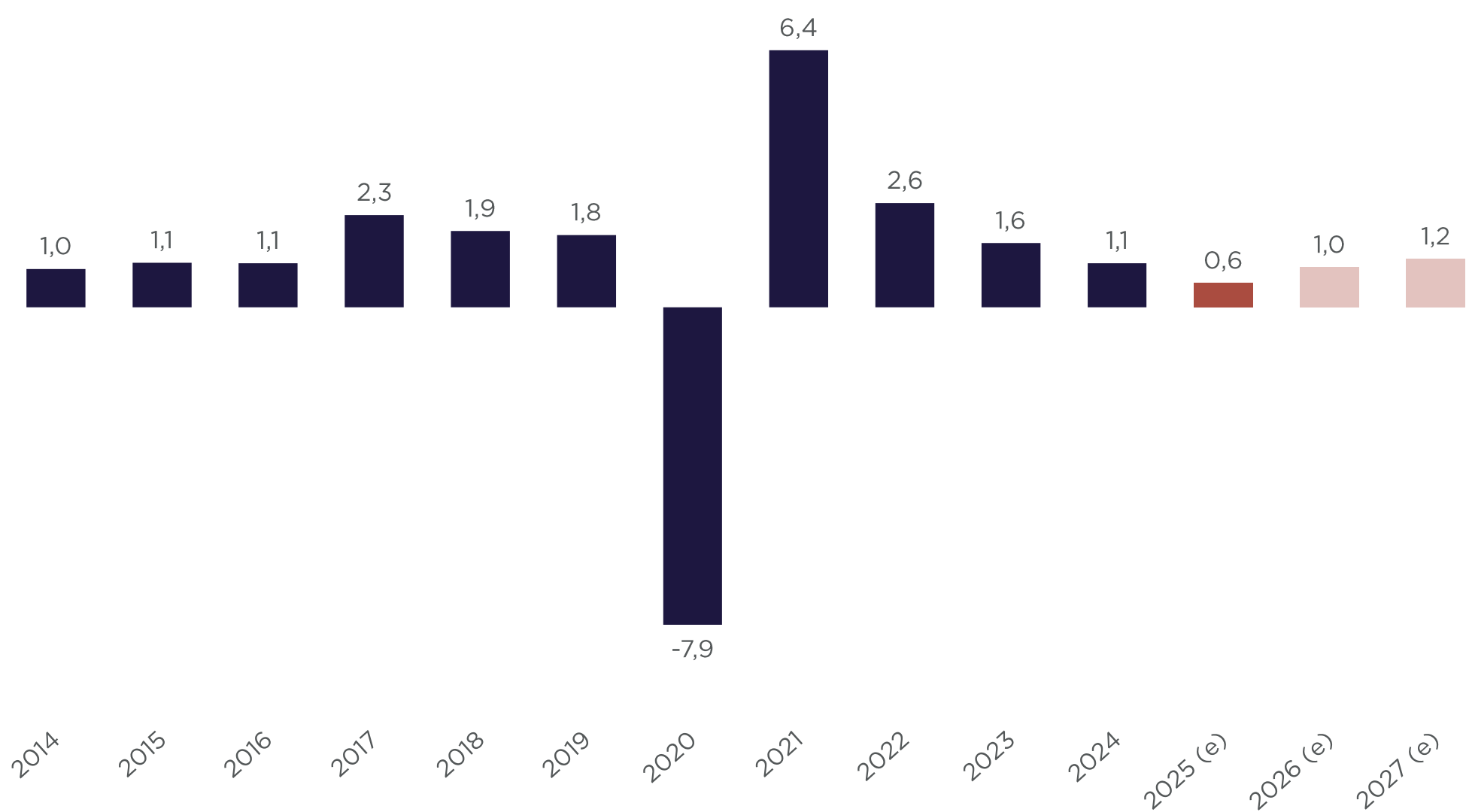
01

ÉCONOMIE

ECONOMIE :

EN DÉPIT D'UN CLIMAT MOROSE, LA CROISSANCE RÉSISTE

ÉVOLUTION DU PIB (en %)



SOURCE : INSEE, Banque de France

+0,3%

T3 2025

Croissance PIB

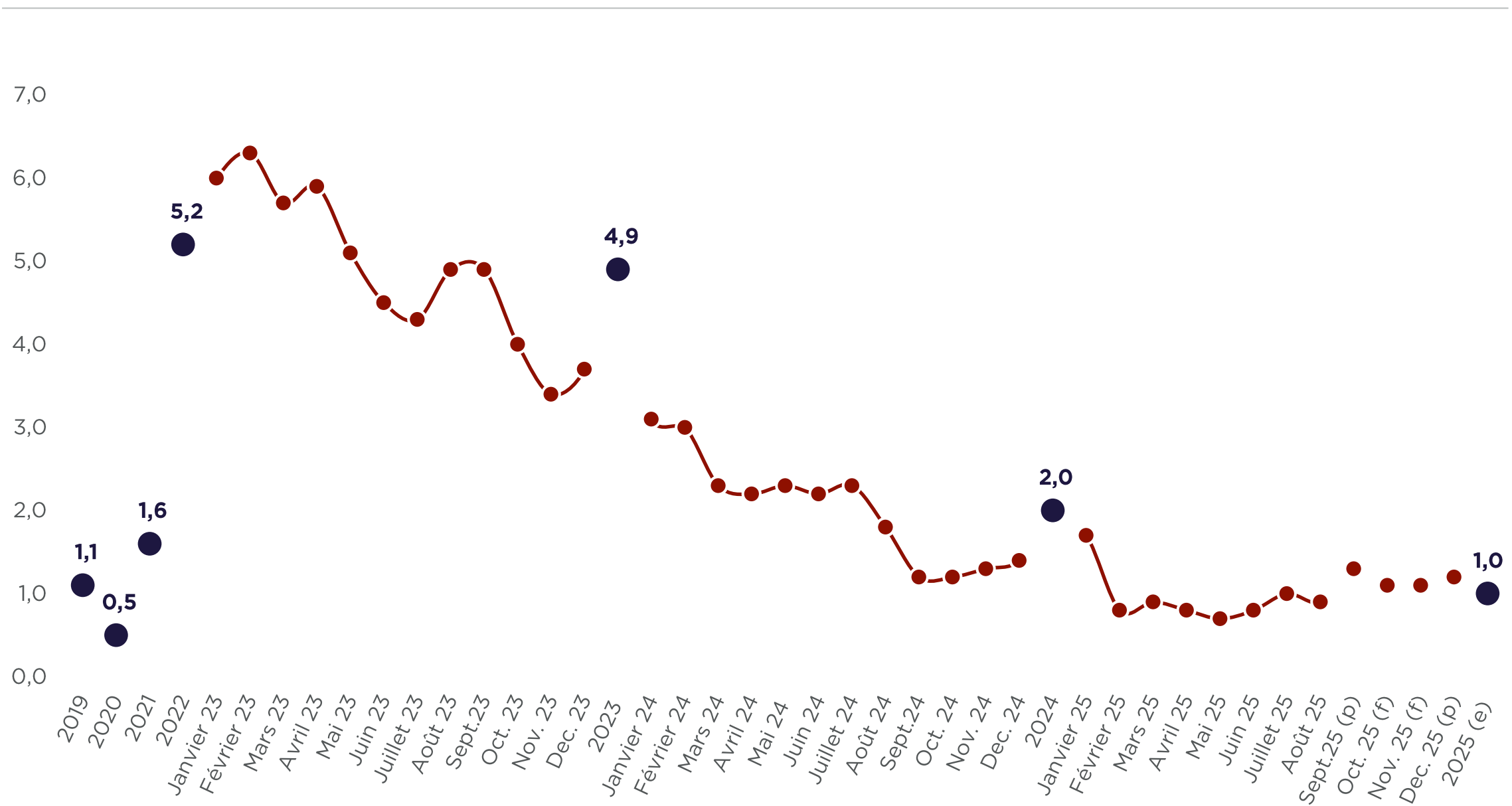


- Après un début d'année atone, **la croissance a redémarré** mieux que prévu avec 2 trimestres consécutifs à **+0,3%**, grâce à l'accélération de l'activité dans l'industrie et le tourisme.
- En tenant compte de l'accord US/UE sur les droits de douane, **la croissance française resterait faible mais positive en 2025** (+0,8% selon l'INSEE et +0,7% selon la Banque de France). Néanmoins, en raison d'un contexte national d'instabilité exponentielle et de conditions internationales moins favorables, les prévisions de croissance pour les 2 années à venir on été révisées à la baisse (+0,9% et +1,1%).
- Le chômage redevient un sujet de préoccupation pour la population alors même que le marché du travail semble résister aux intempéries. Le **taux de chômage** resterait proche de son niveau actuel à **7,6% fin 2025**.

ECONOMIE :

L'OPACITÉ AMBIANTE REND DIFFICILE LES PROJECTIONS À COURT TERME

TAUX D'INFLATION (en %)



SOURCE : INSEE, Banque de France

+1,3%

Prévision septembre 2025

Taux d'inflation

▲

- En fort recul en début d'année, **l'inflation est repartie en septembre (+1,3%)** et devrait avoisiner **1,0 % fin 2025**. Elle devrait remonter légèrement à partir de 2026 tout en restant l'une des plus faibles de la zone euro (<2%).
- **L'inflation sous-jacente** reflue plus lentement et devrait atterrir à **+1,3%** en moyenne en fin d'année.
- Le **taux d'épargne culmine à 18,6%** au 3ème trimestre, porté par l'incertitude économique et un accès au crédit de plus en plus restreint.
- **La problématique liée au déficit et à la dette** n'a toujours pas trouvé de solution, alors que le budget 2026 est encore loin d'être validé.



02

**CONSOMMATION
ET CHIFFRES
D'AFFAIRES**



**L'AUGMENTATION DES PRIX
IMPACTE LE POUVOIR
D'ACHAT POUR 72% DES
FRANÇAIS INTERROGES**

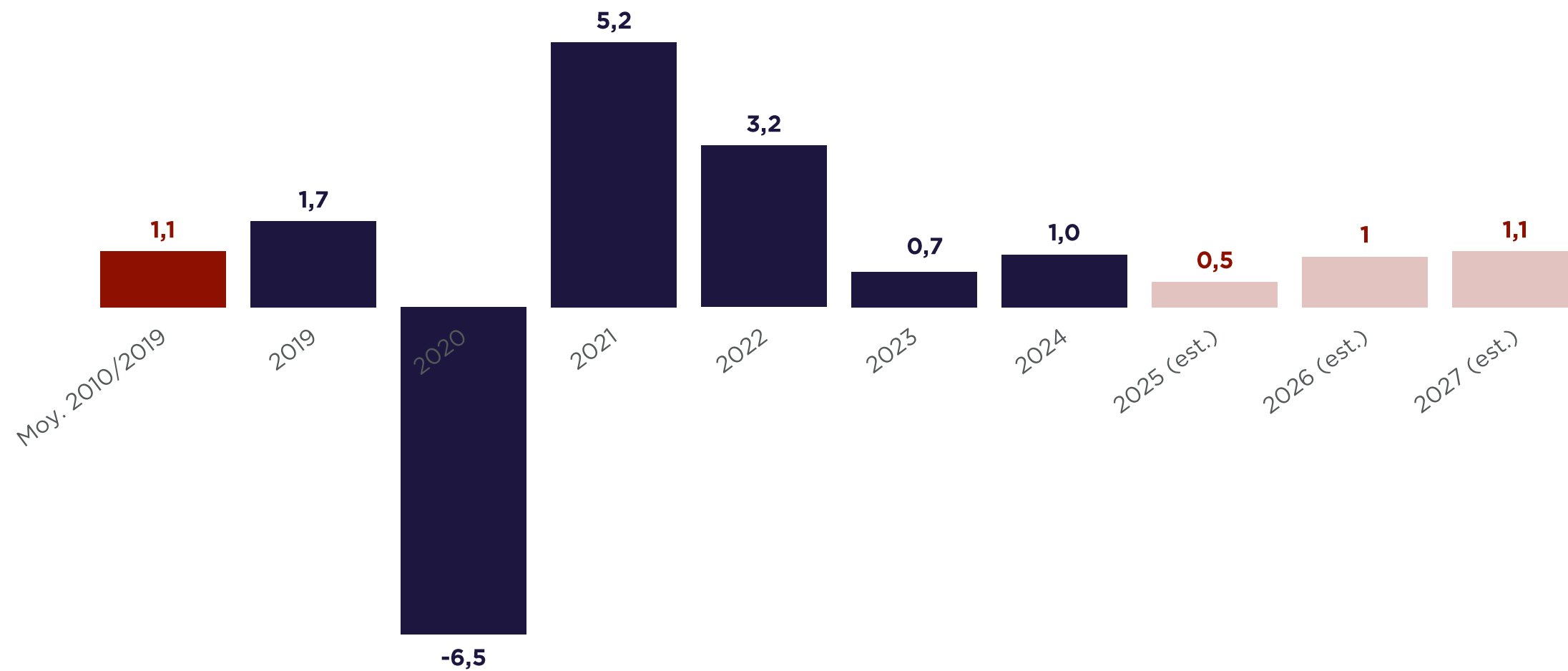
**L'ALIMENTATION EST LE
POSTE OU LES PRIX ONT LE
PLUS AUGMENTE (78%) SUR
LES 12 DERNIERS MOIS, SUIVI
DE LA SANTE/ASSURANCES
(76%) ET L'ENERGIE (71%)**

**60% DES PERSONNES
INTERROGEES POURSUIVENT
LEURS EFFORTS SUR LA
REDUCTION DES DEPENSES
« NON ESSENTIELLES »**

(BAROMETRE DU POUVOIR D'ACHAT /
CSA RESEARCH/COFIDIS - MAI 2025)

CONSOMMATION ET CHIFFRES D'AFFAIRES : CONSOMMER AVEC MODERATION

DÉPENSES DE CONSOMMATION DES MÉNAGES (DONNÉES CVS-CJO, BASE 2014)



SOURCE : INSEE, Banque de France

+0,3%

T3 2025

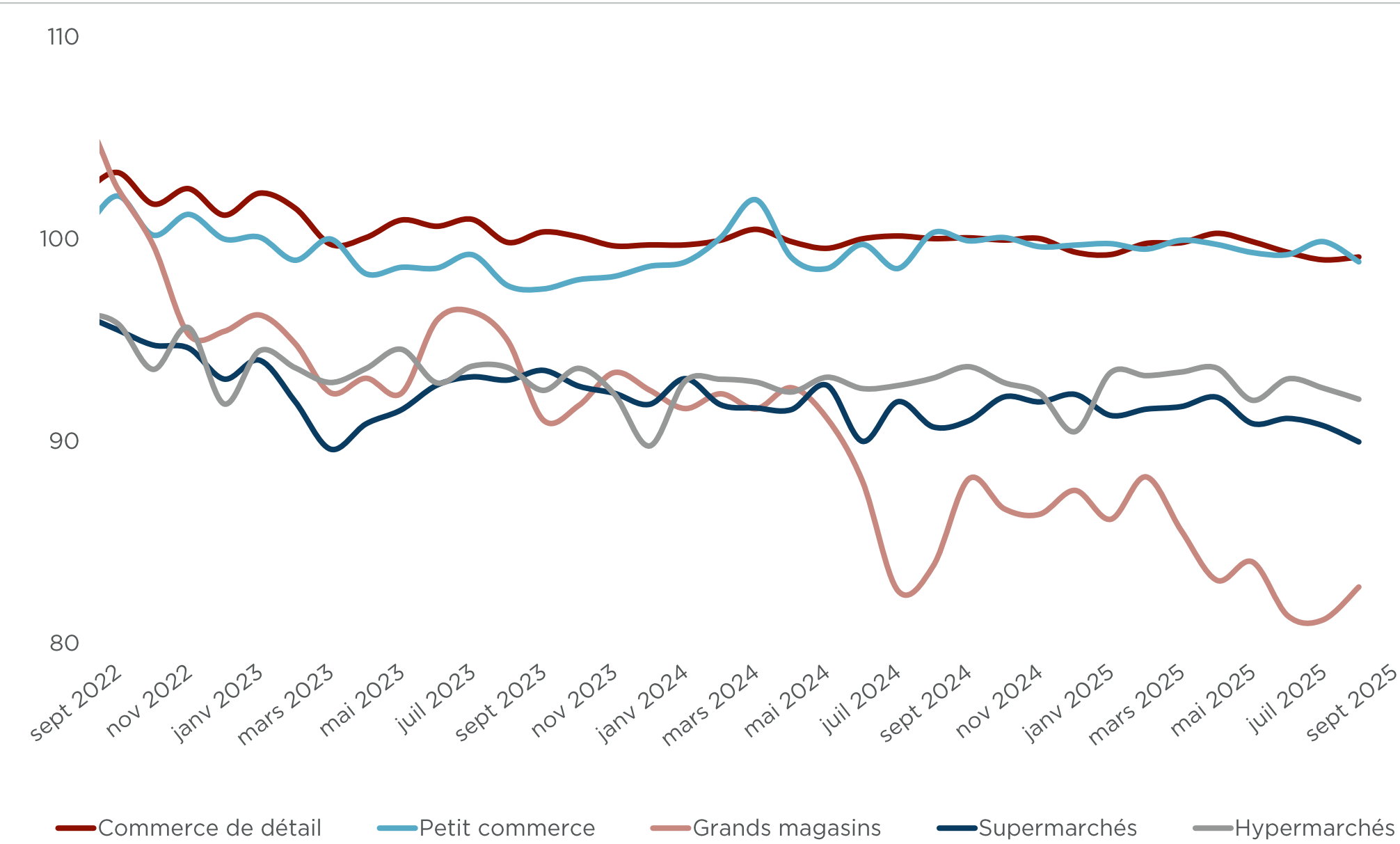
Dépenses de consommation des ménages



- Alimenté en 2024 par la hausse des salaires et le recul de l'inflation, le **pouvoir d'achat devrait augmenter plus modérément** (+0,8% vs +2,5% en 2024) et soutenir progressivement la reprise de la consommation des ménages à partir de 2026.
- En attendant, la **consommation** reste modérée au T3 **(+0,3%)** dans un contexte de crise de confiance des ménages avec un indice à fin septembre au plus bas depuis 2 ans (87).
- L'indice moyen de **climat des affaires du commerce de détail** recule de -2,4 points au T3 2025 (vs T3 2024) et la moyenne 2025 (9 mois) reste inférieure de près de 3 points à 2024.

CONSOMMATION ET CHIFFRES D'AFFAIRES : LEGER REPLI DES VENTES

INDICE DES VENTES DU COMMERCE DE DÉTAIL (BASE 100 EN 2010)



SOURCE : Banque de France, PROCOS

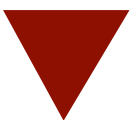
Tendance T3 2025

- L'indice moyen des **ventes du commerce de détail** est globalement stable depuis plus de 2 ans (entre 99 et 100).
- Les **grands magasins**, toujours en décrochage depuis les Jeux Olympiques ont atteint leur plus bas niveau en juin et juillet et redémarrent légèrement en août grâce au retour des touristes.
- Les **supermarchés et hypermarchés** enregistrent également un léger repli au T3.
- Les **petits commerces** suivent la même tendance que le commerce de détail depuis un an malgré un léger recul au mois d'août.

-0,3%

Cumul 8 mois 2025

Activité du commerce spécialisé



-0,4%

Cumul 8 mois 2025

Indice des ventes du commerce de détail



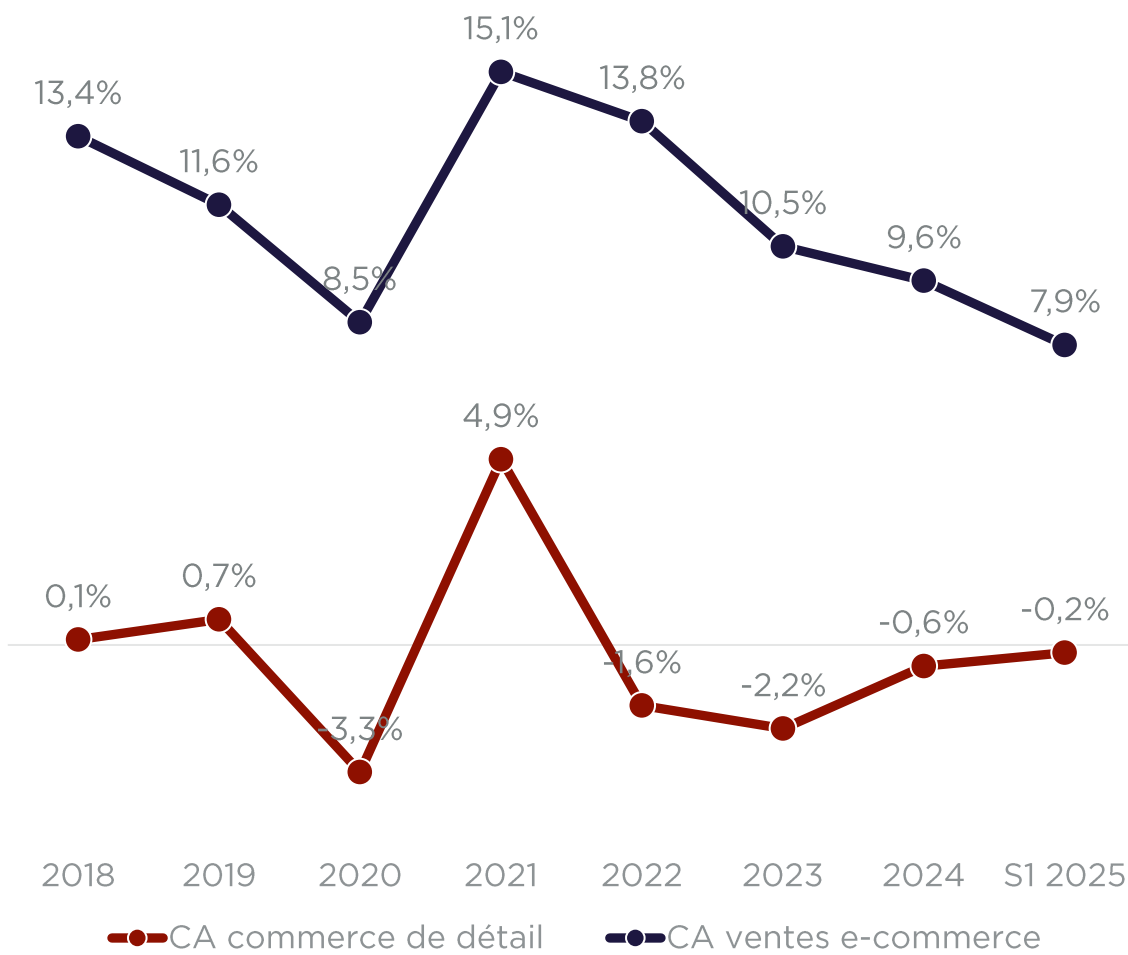


03

E-COMMERCE

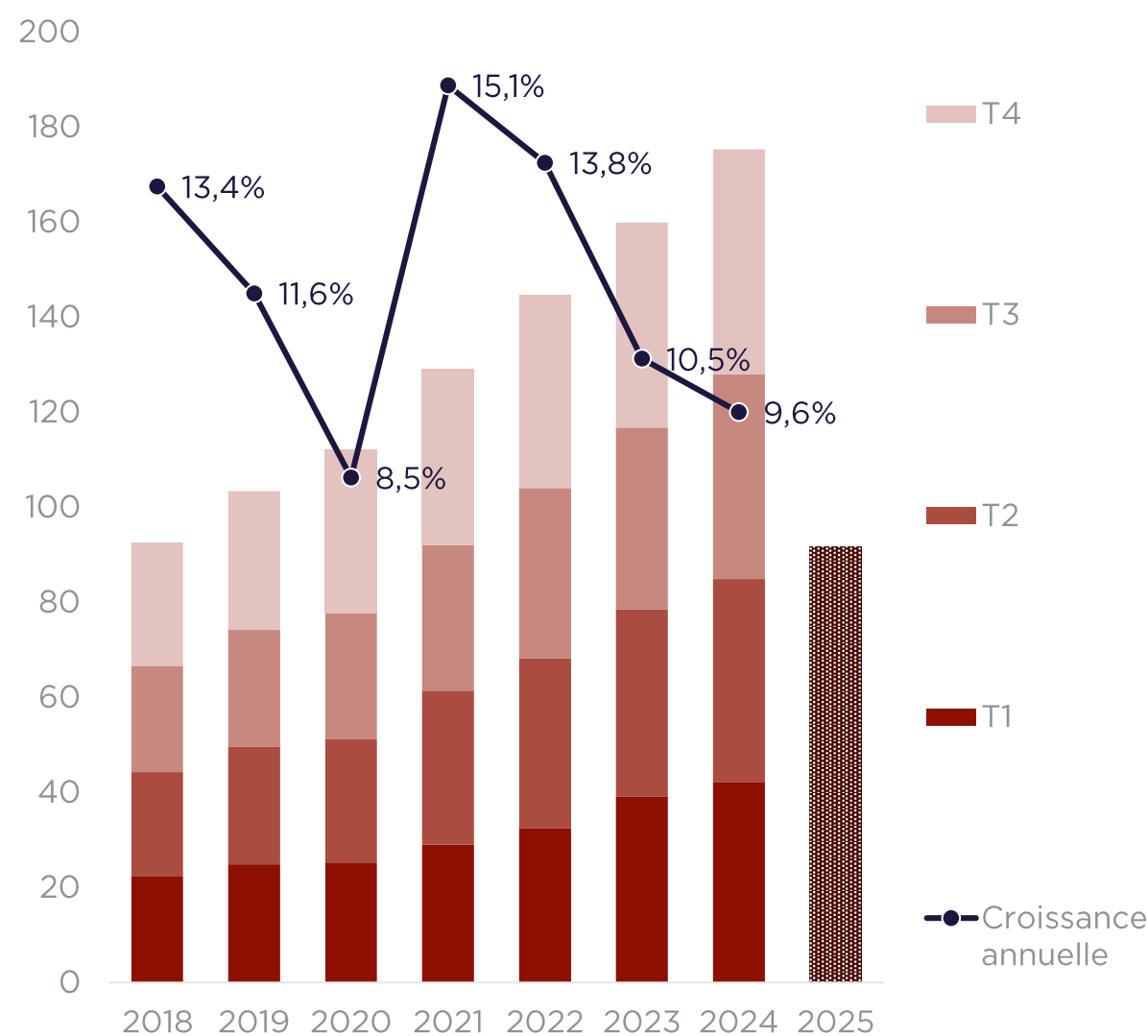
E-COMMERCE : UNE CROISSANCE QUI RALENTIT TOUT EN RESTANT BIEN SUPÉRIEURE À CELLE DU COMMERCE DE DÉTAIL

CROISSANCE DES VENTES EN LIGNE VS
VENTES DU COMMERCE DE DÉTAIL



SOURCE : Banque de France, FEVAD

CHIFFRE D'AFFAIRES TRIMESTRIEL
DU E-COMMERCE (MILLIARDS €)

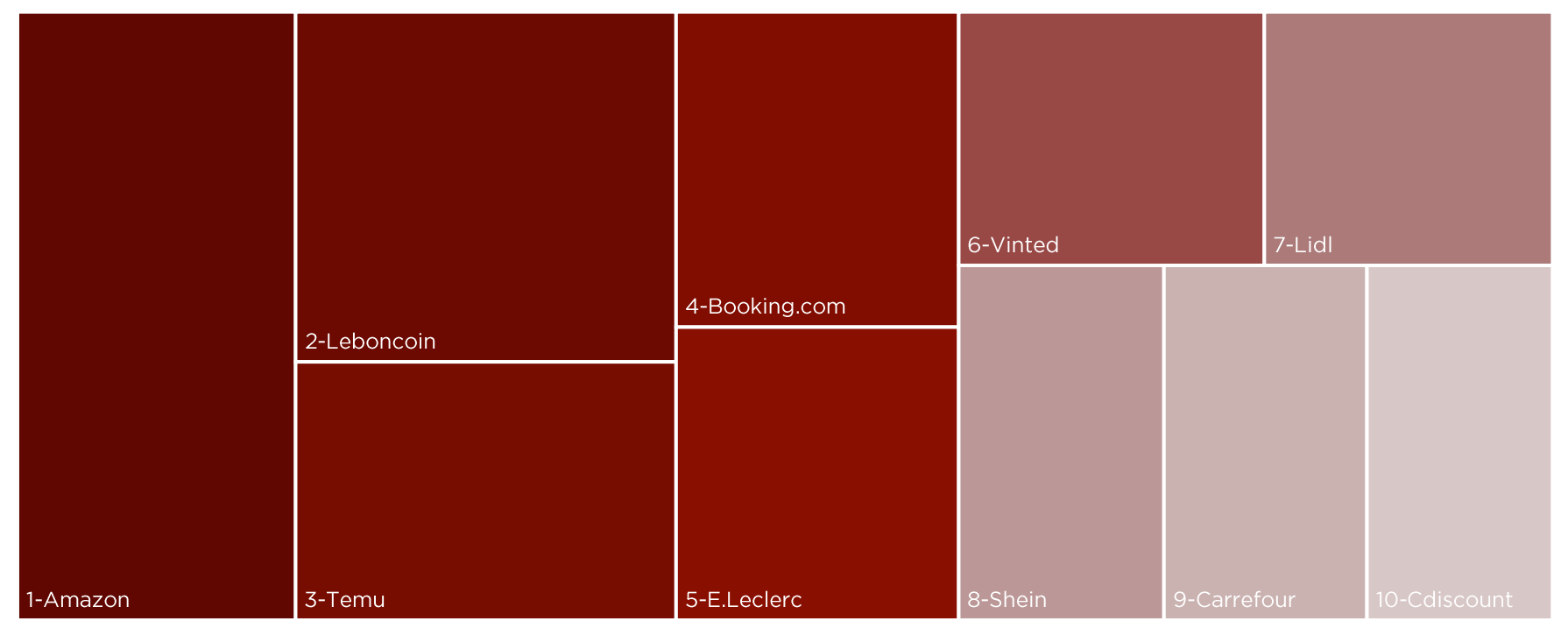


- Avec un cumul de **91,6 milliards € de ventes au 1^{er} semestre 2025**, selon la FEVAD, les ventes du e-commerce enregistrent une hausse de +7,9% par rapport au S1 2024.
- En recul par rapport aux performances des années précédentes, la croissance des ventes en ligne semble atteindre une vitesse de croisière. Cette « stabilisation » témoigne d'une certaine normalisation du marché dans un contexte de généralisation de l'**omnicanalité** et de complémentarité de l'offre (physique vs en ligne).
- Cette **croissance** des ventes e-commerce reste **largement supérieure** à l'évolution du chiffre d'affaires du commerce de détail et des dépenses de consommation.

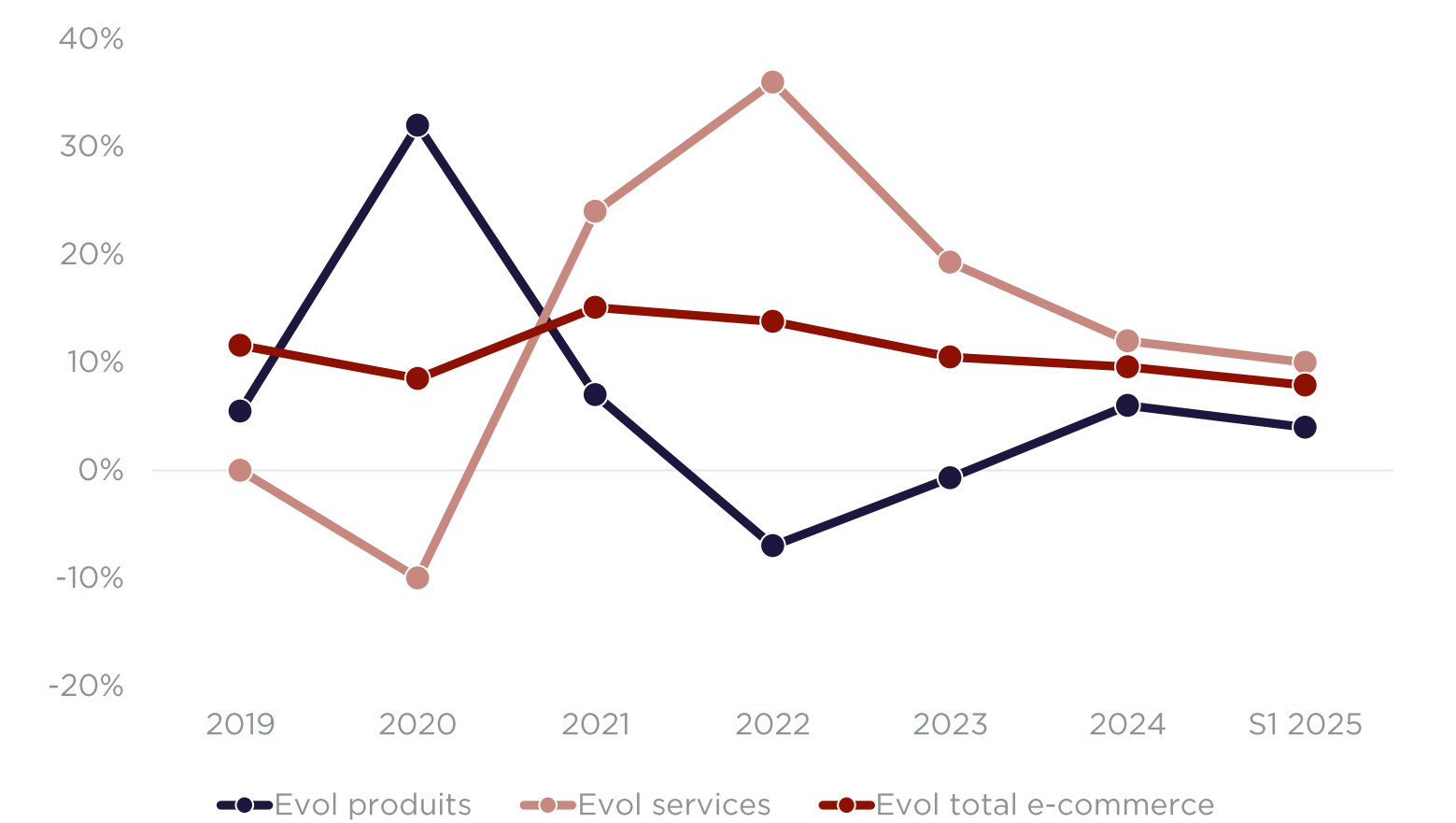
E-COMMERCE : DYNAMISME DES SERVICES GRÂCE À LA REPRISE DU TOURISME

- Reprise des dépenses de **voyages** (+9% vs +4% en 2024) qui alimentent la progression des **services** (+10%) alors que l'évolution des ventes de **produits** affichent une croissance plus modérée de +4% au S1 2025.
- Légère baisse du **panier moyen** à 67€ par rapport à 2024 (68€).
- Percée des sites chinois et particulièrement Shein dans le classement des sites les plus visités au T2, alors que l'enseigne démarre en parallèle une collaboration avec le commerce physique sur le marché français.

LES PRINCIPAUX SITES E-COMMERCE AU T2 2025



EVOLUTION DES VENTES DU E-COMMERCE PAR TYPOLOGIE, EN %



- Retour aux tendances pré pandémiques de répartition entre **produits (38%)** et **services (62%)** qui reprennent le dessus grâce à la reprise de l'activité du tourisme et des voyages.

SOURCE: FEVAD/Médiamétrie



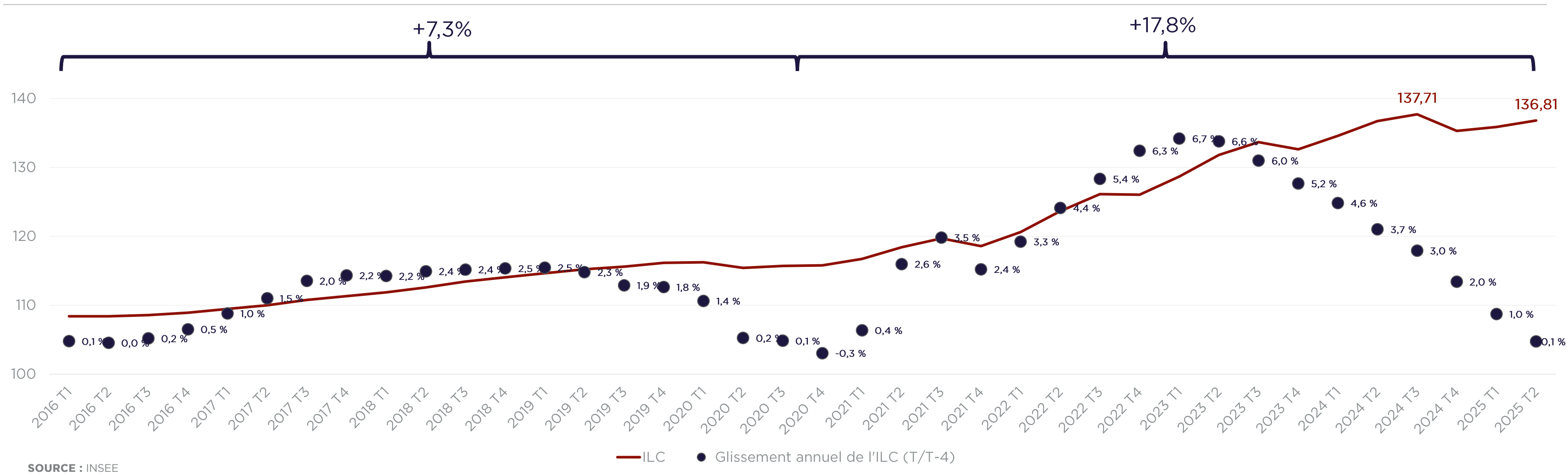
04

**LOYERS ET
VALEURS
LOCATIVES**

LOYERS ET VALEURS LOCATIVES : ILC : LE REPLI S'ANNONCE SEQUENCÉ

Après le pic enregistré par l'Indice des Loyers de Commerce (ILC) au T3 2024 à 137,71, la tendance était au ralentissement avant de repartir à la hausse au T2 2025. La forte croissance de l'ILC depuis la pandémie a été relativement brutale pour les preneurs (+17,8% entre le T4 2019 et le T2 2025), qui ont dû faire face en parallèle à une forte augmentation des charges de fonctionnement consécutives à la poussée inflationniste de 2022/2023, justifiant la mise en place de **mesures d'accompagnement**. L'instauration de la mensualisation des loyers prévue par la **Loi de Simplification de la Vie Economique**, toujours en suspens, pourrait avoir un impact favorable sur la gestion des charges d'exploitation des preneurs, au même titre que la taxe foncière à la charge des bailleurs.

INDICE ILC ET ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE (vs T-4)



LOYERS ET VALEURS LOCATIVES : UN MARCHÉ LOCATIF À GÉOMÉTRIE VARIABLE

- D’une manière générale, l’activité locative de centres-villes a été particulièrement dynamique cette année pour les secteurs du **food & beverage** et **équipement de la personne**, à Paris comme sur les marchés régionaux (Lyon, Marseille, Nice).
- De nombreuses enseignes de *coffee shops* (MAURICE SFEZ CAFÉ, THE COFFEE, NOIR COFFEE SHOP, GOODNEWS), boulangeries/pâtisseries (THE FRENCH BASTARDS, LAND&MONKEYS, BO&MIE) et concepts mono-produit (LA MANTEIGARIA, KRISPY KREME, DUNKIN DONUTS, VENCHI, HÄAGEN-DAZS, CÉDRIC GROLET) investissent des artères à forte fréquentation, ciblant chacune une typologie de clientèle bien spécifique.
- Les **valeurs locatives** se stabilisent en centres-villes, avec une composante cession de droit au bail en baisse significative particulièrement en province où la pratique se raréfie.
- La **vacance** tend à augmenter en centre-ville, notamment sur les artères secondaires parisiennes et les villes moyennes. En revanche, elle demeure **très faible sur les principales artères luxe parisiennes**, à l’instar des grandes capitales européennes, conséquence de l’activité intense des 24 derniers mois.

SOURCE : Cushman & Wakefield

LOYERS PRIME

MARCHÉ	VILLE	LOYER PRIME MOYEN (€m² ZA)*	TENDANCE 12 MOIS
CENTRES-VILLES		17 000	
Avenue des Champs Elysees	PARIS	17 000	▶
Rue de Rivoli	PARIS	3 500	▲
Boulevard St Germain	PARIS	5 000	▲
Rue St. Honoré	PARIS	13 500	▶
Rue des Francs-Bourgeois	PARIS	6 200	▶
Rue de la Republique Lyon	LYON	2 500	▶
Rue St Ferreol Marseille	MARSEILLE	1 400	▲
Rue St. Catherine Bordeaux	BORDEAUX	2 500	▶

*Valeurs observées en m² Zone A (suivant la Méthode Générale de Pondération des surfaces). Ces valeurs, exprimées hors taxes hors charges, s’entendent droit au bail décapitalisé et réintégré.

*surface <600 m²



**SUR LES TRANSACTIONS
LOCATIVES RÉALISÉES AU 1^{er}
SEMESTRE 2025 EN EUROPE, TOUS
LES FORMATS DE DISTRIBUTION
ONT ENREGISTRÉ UNE HAUSSE
DES LOYERS DE :**

- **+4% EN CENTRES-VILLES**
- **+3,5% EN RETAIL PARKS**
- **+1,9% EN CENTRES
COMMERCIAUX**

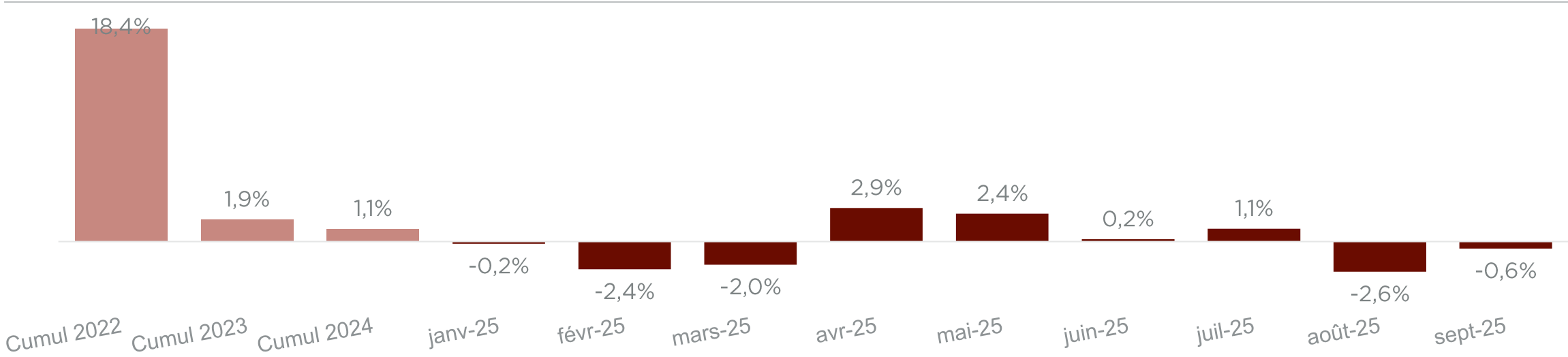
**LE NOMBRE DE TRANSACTIONS
SUR LES MOYENNES SURFACES DE
PLUS DE 2000 M² A AUGMENTÉ DE
+5%**

(EUROPEAN RETAIL RADAR – CUSHMAN &
WAKEFIELD)

LOYERS ET VALEURS LOCATIVES : ÉTÉ MITIGÉ

- Après un bon mois de juillet, les chiffres de **fréquentation des centres commerciaux** affichent un recul à l'automne (-2,6% en août et -0,1% en septembre selon Quantaflow) avec un cumul sur 8 mois à peine positif (+0,1%) alors qu'il était de +1,3% à la même période de l'année dernière. Après un 2^{ème} trimestre encourageant, le T3 s'est achevé par les mouvements sociaux de septembre qui ont ponctuellement pénalisé la fréquentation des centres commerciaux (respectivement -23,1% le 10 et -9,6% le 18).
- Les **chiffres d'affaires** des centres commerciaux affichent des performances négatives sur 3 mois consécutifs depuis le mois de juin avec un cumul à fin août en ligne avec l'évolution de la fréquentation (+0,1%).
- Les valeurs locatives sont globalement **stables** sur toutes les typologies d'actifs périphériques. Les nouveaux baux et renouvellement s'effectuent pour la plupart au niveau de l'existant en intégrant l'indexation. Dans un contexte pour le moins incertain pour la consommation et les chiffres d'affaires, les **mesures d'accompagnement** restent de mise.

CUMUL DE FRÉQUENTATION DES CENTRES COMMERCIAUX



LOYERS PRIME

MARCHÉ	LOYER PRIME MOYEN (€m²)*	TENDANCE 12 MOIS
CENTRES COMMERCIAUX*	2 200	
Centres super régionaux	2 200	▶
Centres régionaux	1 150	▶
Grands centres	825	▶
Petits centres	525	▶
RETAIL PARKS**	470	
Boîtes commerciales	260	▶
RP nouvelle génération	470	▶

*sur la base de cellules de 150 à 200 m² en équipement de la personne

**hors restauration à thème

SOURCE : Cushman & Wakefield, FACT/Quantaflow

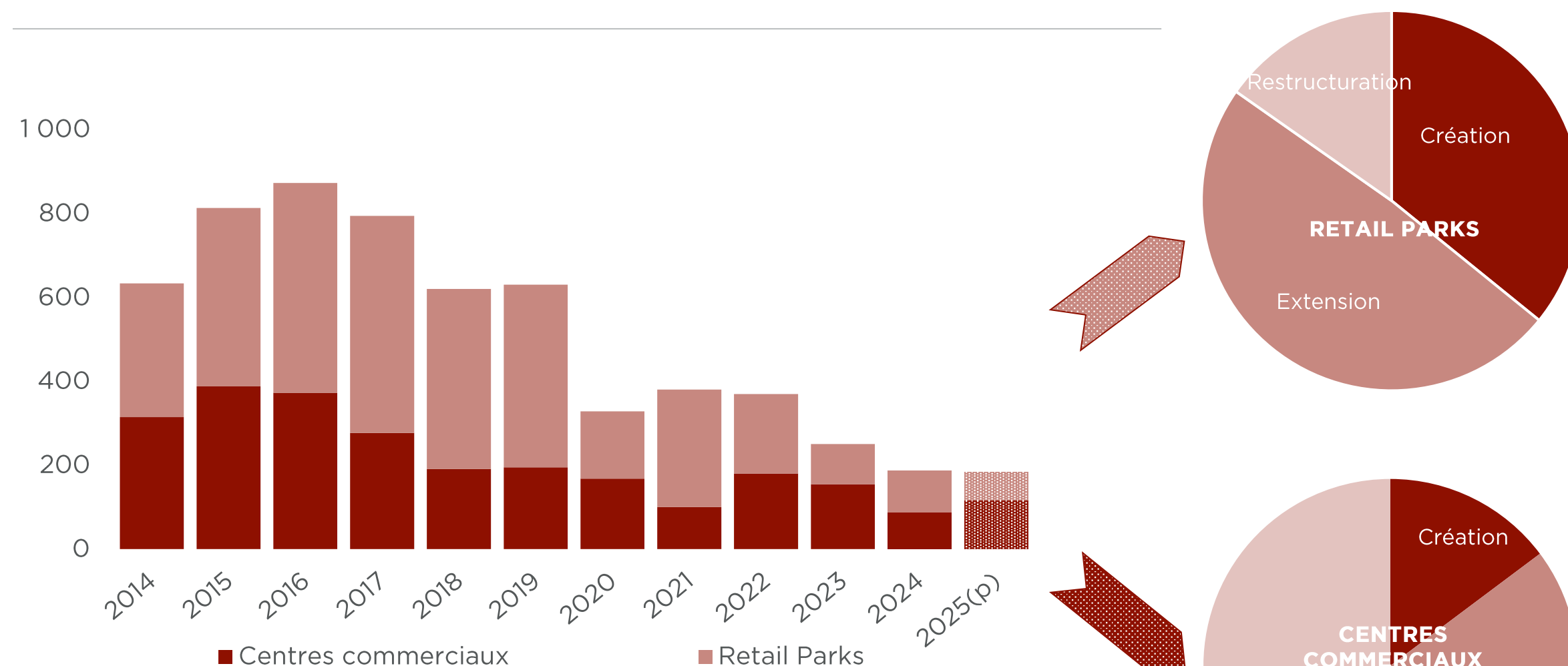


05

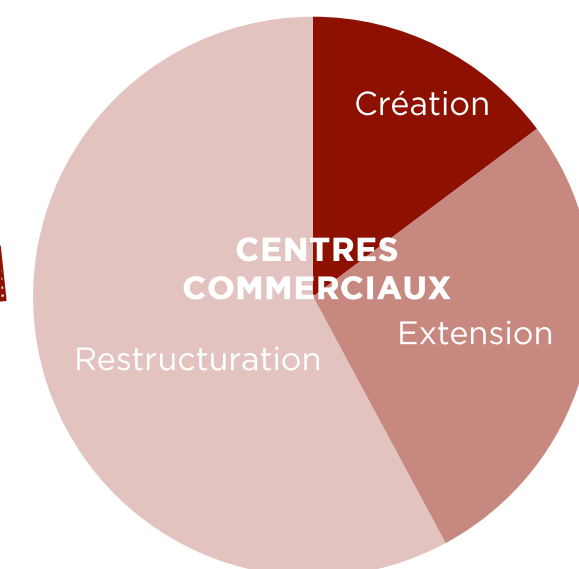
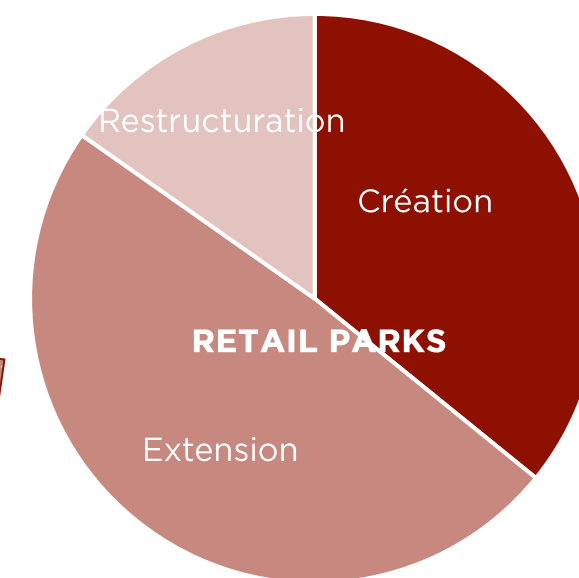
LE PARC

PARC : UN PIPELINE DE SURFACES À INAUGURER PROGRESSIVEMENT REVU À LA BAISSE

EVOLUTION DES LIVRAISONS ANNUELLES PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS (m²)



SOURCE : Cushman & Wakefield



180 000 m²

**Estimation des surfaces
à inaugurer en 2025**

(centres commerciaux et parcs
d'activités commerciales)

- Plus de 70 000 m² inaugurés à fin septembre en **centres commerciaux**, soit un taux d'ouverture de 23% à date (vs surfaces projetées en début d'année) dont 14% seulement de créations.
- Environ 45 000 m² inaugurés en **parcs d'activités commerciales**, soit un taux d'ouverture plus faible de 11 % à date dont environ 1/3 de créations.
- **64%** des surfaces projetées en 2025 concernent des centres commerciaux



LA PROPOSITION DE LOI DE SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT (LOI HUWART) COMPORTE UNE QUARANTAINE DE MESURES MODIFICATIVES DONT:

- LES AUTORISATIONS D'URBANISME ET MODIFICATIONS DE PLU,
- LA SOLARISATION DES PARKINGS,
- LES PROCESSUS DE TRANSFORMATION DE BATIMENTS EN LOGEMENTS

A ÉTÉ ADOPTÉE DÉFINITIVEMENT PAR LES PARLEMENTS. ELLE EST EN ATTENTE DE PROMULGATION

PARC :
LES 3/4 DES INAUGURATIONS PRÉVUES PORTENT SUR L'EXISTANT

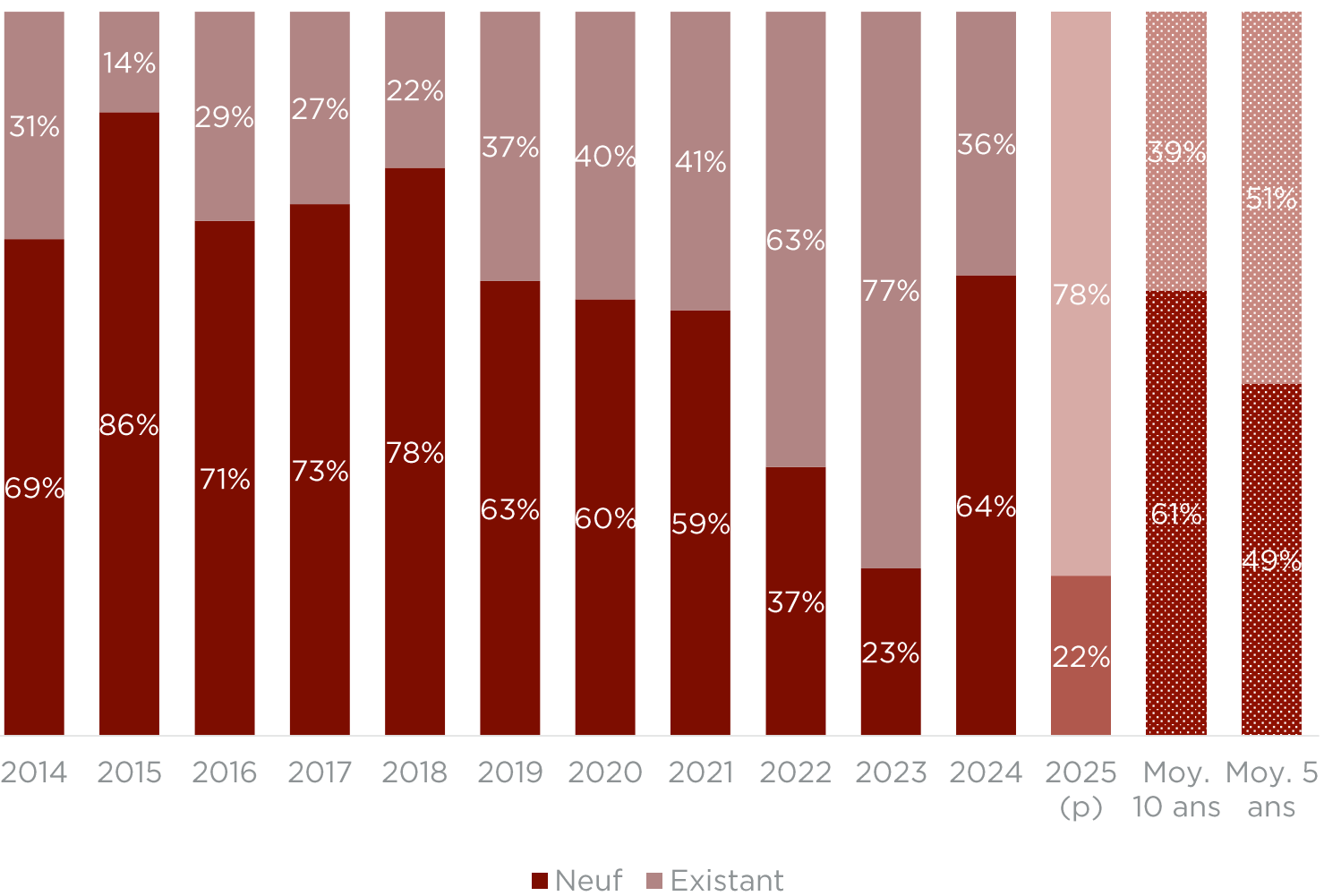
Après une année 2024 marquée par la création du centre commercial « Neyrpic » sur 50 000 m², le pipeline 2025 de centres commerciaux et parcs d'activités périphériques renoue avec la tendance constatée depuis 2022 suite à la mise en application de la ZAN, avec une grande **majorité de surfaces à restructurer/rénover ou agrandir (78%)**.

Une partie des ouvertures concerne des **pôles de restauration et de loisirs**, soit des créations de surfaces qui viennent en complément d'équipements commerciaux existants comme « Les Terrasses Gourmandes » à Grand Vitrolles ou « Overland » à Pontault-Combault, qui ont ouvert leurs portes cette année. A plus petite échelle, ces activités peuvent également faire l'objet de restructurations ou extensions de sites comme « Archipel » à Aushopping Avignon Nord ou les moyennes surfaces de sport et loisirs de la Zac des Bois Rochefort à Corneilles en Parisis .

Aucun projet de grande envergure n'est attendu en 2025, la **surface moyenne** des inaugurations réalisées et projetés se situe aux alentours de **7 000 m²**, en forte baisse notamment pour les centres commerciaux (17 000 m² en 2024) en raison de la proportion grandissante des projets de restructuration.

Sans modification des conditions d'autorisations d'exploitation commerciale à court terme, cette tendance baissière devrait se confirmer avec le développement de l'**hybridation** des projets commerciaux à venir.

RÉPARTITION DES DÉVELOPPEMENTS COMMERCIAUX PÉRIPHÉRIQUES ENTRE NEUF ET EXISTANT



SOURCE : Cushman & Wakefield

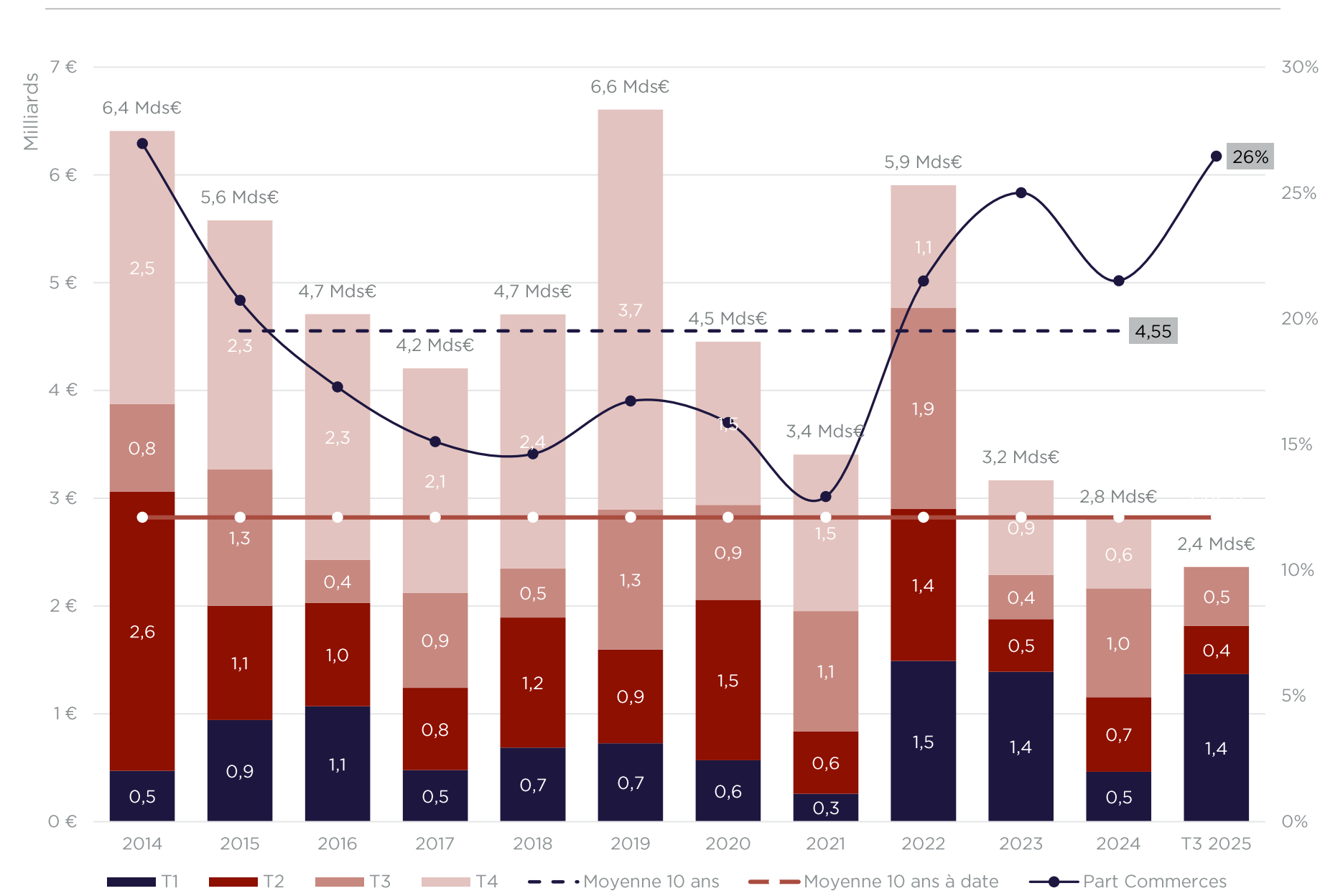


06

INVESTISSEMENT

INVESTISSEMENT : LE MARCHÉ CHERCHE SON NOUVEAU POINT D'ANCRAGE

VOLUME INVESTI EN COMMERCE (MD €) EN FRANCE



SOURCE : Cushman & Wakefield

26%

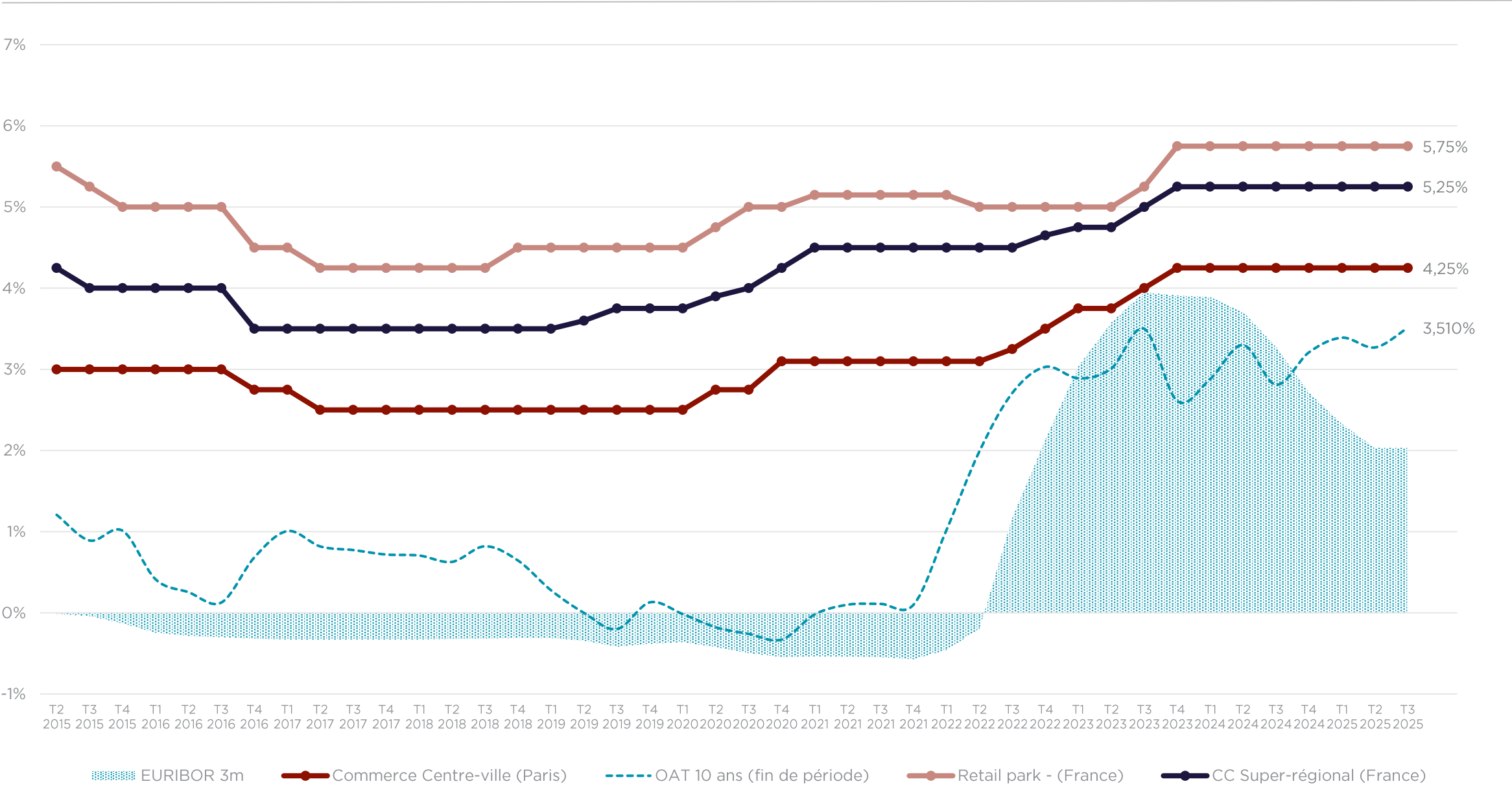
T3 2025

Part des investissements en commerce
(17% en moyenne décennale)

- L'activité en *retail* reste modérée mais montre des signes de reprise, avec un **volume trimestriel de 547 M€**, en hausse de 22 % par rapport au T2 2025 et de 9 % sur un an. Ce volume, réparti sur 117 transactions, reflète une dynamique toujours portée par des opérations de taille limitée, tandis que les grandes transactions demeurent rares. Toutefois, l'émergence de quelques *deals* supérieurs à 50 M€, dont deux au-delà de 100 M€, témoigne d'un regain de confiance très sélectif sur les emplacements *prime*.
- La classe du **high street**, longtemps atone, affiche une nette embellie (+95 %), portée notamment par une opération emblématique menée par Kering au premier trimestre et de deux autres transactions de plus de 100 millions d'euros au T3 (rue de Rivoli et rue Saint-Honoré).
- Le **marché se segmente de plus en plus** nettement selon la taille des opérations. Plus de 60 % des volumes concernent des transactions supérieures à 100 M€, pour un total d'environ 1,4 Md€.

INVESTISSEMENT : DES TAUX STABILISÉS MAIS UNE OFFRE TOUJOURS INSUFFISANTE

TAUX *PRIME* COMMERCE



SOURCE : Cushman & Wakefield

84%

T3 2025

Part des investissements
nationaux

(65% en moyenne décennale)



Après une période de 2 années de **stabilité** sur les taux de rendement *prime*, l'arrivée de nouveaux produits sur le secteur du *High Street* pourrait changer la donne à moyen terme et permettre au marché d'amorcer de nouveaux mouvements.

Sur les *retail parks*, la rareté des actifs prime bloque le déploiement des capitaux *core*, alors que les centres commerciaux demeurent le terrain d'investisseurs au profil opportuniste. L'absence d'offres attractives, conjuguée à un environnement européen plus compétitif maintient le marché français dans une **position d'attente**.

MARKETBEAT

INVESTISSEMENT T1-T3 2025

Quelques opérations significatives à l’investissement en commerce

T1-T3 2025

Date	Opération	Secteur	Type	Vendeur	Acquéreur	Prix	Surface
T3 2025	88 RIVOLI	Paris 4 ^{ème}	Centre-ville	PIMCO PRIME REAL ESTATE	IMMOBILIÈRE DASSAULT	De 100 à 200 millions	6 000 m²
T3 2025	Rue Saint-Honoré	Paris 1 ^{er}	Centre-ville	Confidentiel	Confidentiel	De 100 à 200 millions	Confidentiel
T3 2025	18% PORTEFEUILLE METRO CASH & CARRY	Portefeuille France	Entrepôts commerciaux	AMUNDI IMMOBILIER	AB SAGAX	De 50 à 100 millions	Non communiqué
T2 2025	SAINT GENIS 2	Auvergne-Rhône Alpes	Centres Commerciaux	Confidentiel	MERCIALYS	De 100 à 200 millions	38 500 m²
T2 2025	36-38 VERRERIE BHV Homme	Paris 4 ^{ème}	Centre-ville	GALERIES LAFAYETTE	Acquéreur Privé	De 20 à 50 millions	4 000 m²
T2 2025	12-14 ROME	Paris 8 ^{ème}	Centre-ville	AXA REIM	VPF AIGOREP	De 20 à 50 millions	2 900 m²
T2 2025	64 BONAPARTE	Paris 6 ^{ème}	Centre-ville	PRAEMIA	MATA CAPITAL	De 20 à 50 millions	840 m²
T1 2025	15% du Forum des Halles	Paris QCA	Centres Commerciaux	UNIBAIL RODAMCO WESTFIELD	CDC INVEST	Plus de 200 millions	11 600 m²
T1 2025	60% Kering	Portefeuille IDF	Centre-ville	KERING	ARDIAN	Plus de 200 millions	9 100 m²
T1 2025	PTF Carrefour	Portefeuille France	Supermarchés	CARREFOUR	INCOME REIT	De 20 à 50 millions	33 500 m²



Source : Cushman & Wakefield



CONTACTS

TYPHAINE GAILLARD

Retail Research Analyst France

+33 (0) 1 86 46 10 84

typhaine.gaillard@cushwake.com

LAURENCE BOUARD

Head of Research France

+33 (0) 6 26 43 32 65

laurence.bouard@cushwake.com

CHRISTIAN DUBOIS

Head of Retail Leasing France

+33 (0) 6 71 01 43 01

christian.dubois@cushwake.com

VANESSA ZOUZOWSKY

Head of Capital Market Retail France

+33 (0) 6 71 69 25 47

vanessa.zouzowsky@cushwake.com

JEAN-PHILIPPE CARMARANS

Chair EMEA Valuation & Advisory

Head of Valuation & Advisory France

+33 (0) 6 22 50 67 33

jean-philippe.carmarans@cushwake.com

CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document, sans l'appui d'un avis professionnel spécifique et de qualité. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité de Cushman & Wakefield ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou inexactitude figurant dans le présent document. Toute référence, reproduction ou diffusion, totale ou partielle, du présent document et des informations qui y figurent, est interdite sans accord préalable exprès de Cushman & Wakefield. En tout état de cause, toute référence, reproduction ou diffusion devra en mentionner la source.

©2025 Cushman & Wakefield, Inc. Tous droits réservés

www.cushmanwakefield.com.

Better never settles