

INDICATEURS ECONOMIQUES

	Evol.	Perspective
+0,3% PIB T2 2026	▲	▼
+1,8% Inflation juin 2026	▼	▲
94 Climat des affaires (juin 2026)	▼	▼
+0% Consommation des Ménages (T2 2026)	▼	—
8,2% Chômage France (BIT T2 2026, France hors Mayotte)	▲	▲
17,3% Taux d'Epargne T2 2026	▼	▼

Source : INSEE

LE DÉFI DE 2026 : ANTICIPER L'IMPRÉVISIBLE

Les dernières projections macroéconomiques tablent sur une poursuite du conflit au Moyen-Orient en dépit de la signature le 14 juin d'un accord entre les Etats-Unis et l'Iran. La croissance estimée précédemment à +0,9% pour 2026 a ainsi été revue à la baisse (+0,7% selon l'INSEE et +0,5% selon la Banque de France), afin de tenir compte de la dégradation de l'environnement international ces derniers mois et de la hausse des prix de l'énergie qui ont engendré une baisse d'activité significative. La croissance au 1^{er} trimestre est en effet passée en territoire négatif (-0,1%) et les estimations pour le T2 annoncent une faible progression de +0,3%, ce qui maintiendrait les performances du pays en-deçà de l'année passée. Après une légère amélioration en 2025, le déficit public devrait se creuser à nouveau en 2026 à 5,2% du PIB, fixant le niveau de la dette publique à son plus haut historique autour de 120% du PIB.

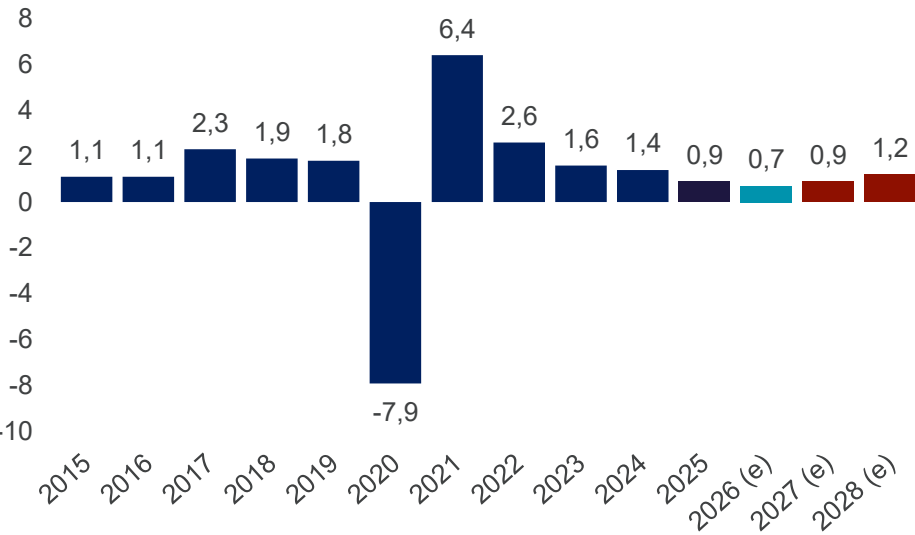
L'INFLATION PLAFONNE EN ATTENDANT UNE STABILITÉ DES MARCHES

Après avoir passé le cap de 2% en avril sous l'effet de la flambée des prix de l'énergie, l'inflation semble plafonner malgré un retour progressif à la normale des marchés pétroliers. L'inflation sous-jacente (+1,3% en juin) devrait perdurer en absorbant l'effet différé des coûts énergétiques sur l'ensemble des biens et services. Le pouvoir d'achat, en recul depuis plusieurs mois, laisse peu de latitude pour relancer une consommation atone au 2^{ème} trimestre. La confiance des ménages marque un fort recul de -4 pts au 1^{er} semestre, à son plus bas niveau en mai (82) depuis le début de la guerre en Ukraine. Bien que de façon moins significative, le moral des entreprises est également éprouvé par la conjoncture et l'indice de climat des affaires renoue avec les niveaux enregistrés en fin de pandémie (93,3 en mai 2026).

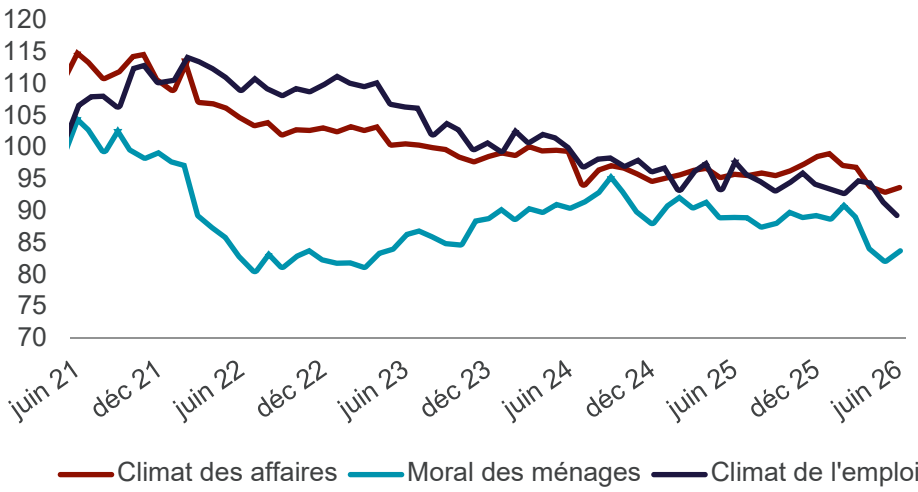
LE RETOURNEMENT DU MARCHÉ DU TRAVAIL SE CONFIRME

Le climat de l'emploi suit la même tendance baissière avec un indice qui passe sous la barre des 90 en juin, son plus bas niveau depuis 5 ans. Le taux de chômage continue d'augmenter et devrait atteindre 8,4% en fin d'année pour la France (vs 7,9% en 2025), en hausse pour toutes les catégories d'âge, mais plus marquée chez les moins de 25 ans. Cette progression du chômage s'explique par la stagnation de l'emploi, alors que la population active continue de croître de manière soutenue.

CROISSANCE ANNUELLE DU PIB France (%)



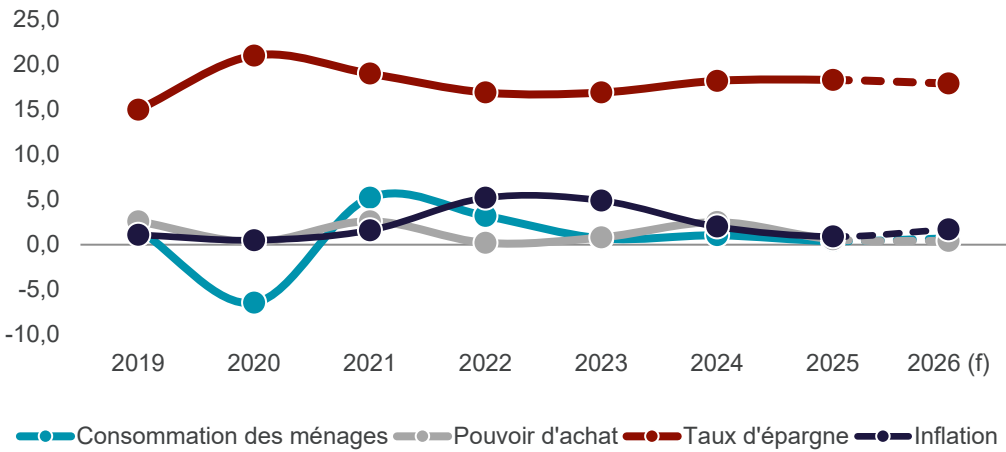
INDICES DU CLIMAT DES AFFAIRES ET DE L'EMPLOI



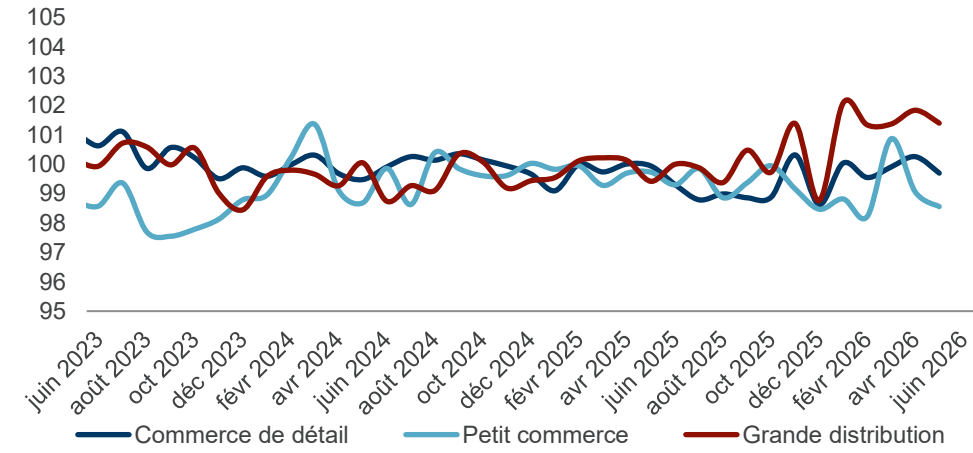
Source : INSEE, Banque de France (estimations 2027 et 2028)

SURMONTER LES TENSIONS AUJOURD'HUI POUR REBONDIR DEMAIN

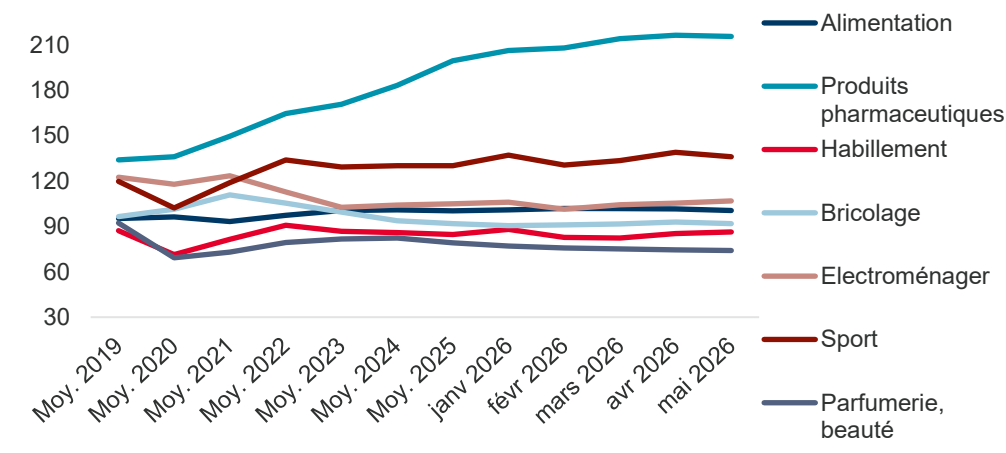
PRINCIPAUX INDICATEURS DE CONSOMMATION



INDICE DES VENTES DU COMMERCE DE DETAIL, %



EVOLUTION MOYENNE DES INDICES DE VENTES, %



LES COMMERCE DANS L'IMPASSE

Après avoir stagné en début d'année, le **pouvoir d'achat des ménages** s'est contracté au 2ème trimestre (-0,7%), reflétant un contexte économique toujours dégradé. Cette situation se traduit notamment par un **climat des affaires** dans le commerce de détail au plus bas depuis 10 ans hors période Covid, à 91 au 2ème trimestre, soit 7,5 pts de moins qu'à la même période de l'année dernière. Dans ce contexte, le **moral des ménages** se détériore également, pesant sur une consommation qui demeure atone au 2ème trimestre.

EROSION DES PERFORMANCES

La baisse du pouvoir d'achat et les nombreuses incertitudes politiques et économiques incitent les consommateurs à la prudence, à mesure que les élections présidentielles de 2027 se rapprochent. L'indice de **chiffre d'affaires du commerce de détail** de la Banque de France recule en mai (99,7) après 2 mois successifs de remontée. Le cumul sur 5 mois stagne à +0,1% si l'on compare à la même période de l'année dernière. La grande distribution est la grande bénéficiaire de cette période (+1,7%), tirée principalement par l'activité du format supermarché (+2,1%), alors que les Grands Magasins poursuivent leur décrochage (-7,9%) et que les petits commerces accusent le coup par un léger repli de -0,6% sur les 5 premiers mois, pénalisés en partie par le début de l'épisode caniculaire. De son côté, PROCOS annonce un recul de -2,8% de **l'activité du commerce spécialisé** sur les 5 premiers mois de 2026 (-2,3% en mai), contrastant avec la même période de 2025 (+1,9%).

La majorité des secteurs d'activité enregistrent des performances négatives selon PROCOS, à l'exception des secteurs de la culture, cadeaux et jouets en progression significative depuis 2025 (+3,2%). Par ailleurs, les concepts de **jeux et loisirs** ont le vent en poupe et poursuivent leur développement sur le territoire, à en juger par quelques lancements récents (kingdultes.com, Toca Social, Rush Action Game, etc.). Le mois de mai a également été favorable au secteur de la **mode** avec des performances en hausse de +4,5% même si le cumul sur 5 mois reste négatif. Enfin, le secteur du **food & beverage** est en repli en cumul annuel, tant en alimentation (-4%) qu'en restauration (-4,8% en restauration assise et -3,5% pour les ventes à emporter). Ce secteur d'activité est par ailleurs relativement perméable aux aléas météorologiques, qui peuvent parfois rendre les terrasses inexploitable.

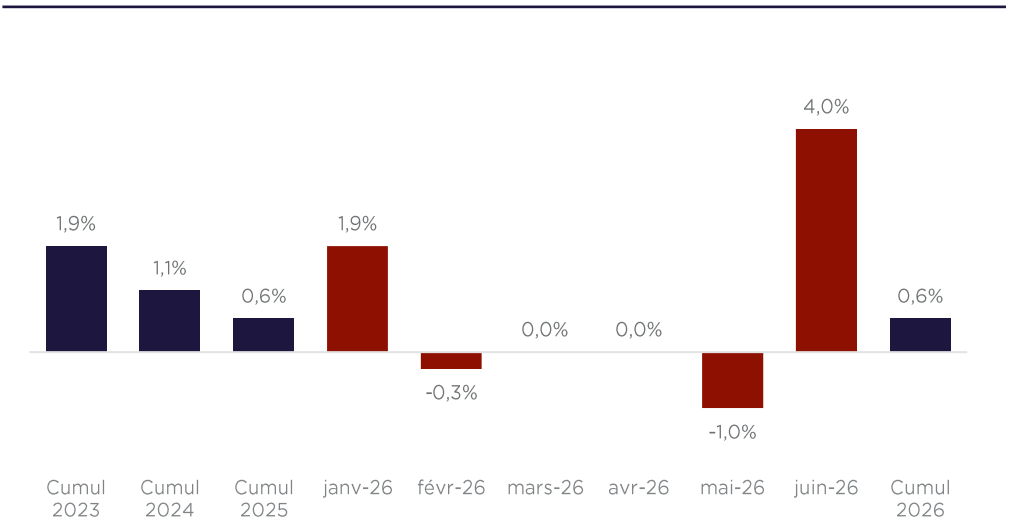
Les chiffres de la FACT pour les **centres commerciaux** affichent également un recul progressif des ventes depuis le début de l'année avec un cumul à 5 mois de -0,8% (vs +1,2% sur la même période en 2025) et un mois de mai particulièrement difficile (-2,3% vs +4% en 2025).

INDICATEURS COMMERCE T2 2026

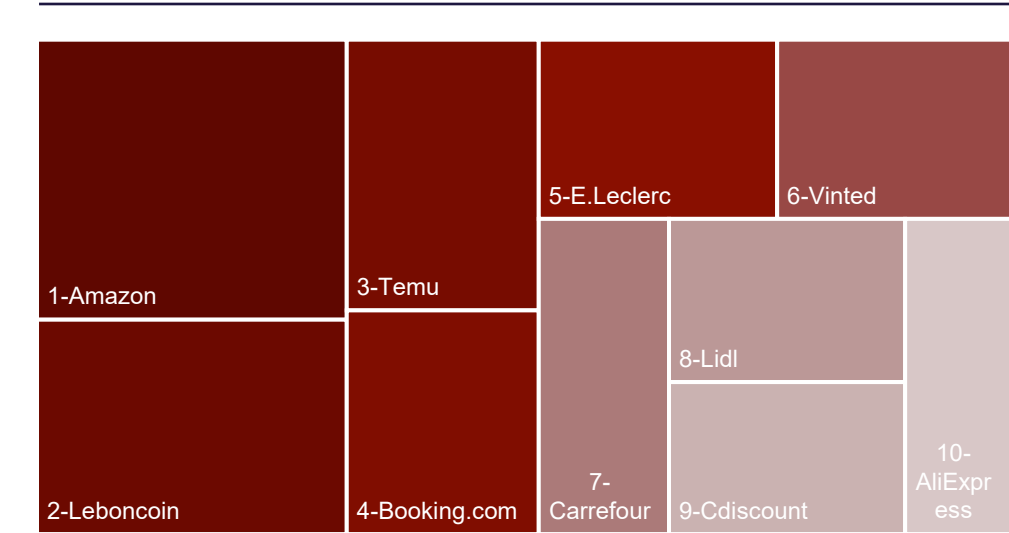
- **Consommation des ménages**: 0% (0 % au T2 2025)
- **Pouvoir d'achat** : -0,7% (0% au T2 2025)
- **Climat des Affaires du Commerce de détail** : indice 91 (-7,5 pts vs T2 2025)
- **Activité du Commerce spécialisé** : -2,8% en cumul 5 mois 2026 (+1,9% en 2025)
- **Chiffre d'affaires du commerce de détail** : +0,1% en cumul 5 mois (vs 5 mois 2025)
- **Chiffre d'affaires des Centres Commerciaux** : -0,8% en cumul 5 mois (+1,2% en 2025)

Source: Cushman & Wakefield Research, Banque de France, PROCOS, FACT

FRÉQUENTATION DES CENTRES COMMERCIAUX, %



SITES ET APPLICATIONS « E-COMMERCE » LES PLUS VISITÉS EN FRANCE AU T1 2026



LES CENTRES COMMERCIAUX BÉNÉFICIAIRES DES CAPRICES DE LA MÉTÉO

Selon les chiffres avancés par PROCOS, la **fréquentation des magasins** en France a progressivement reculé sur les 5 premiers mois de 2026 pour finir en mai à -1,2%. Cette contre-performance globale est relativement **disparate selon les formats**, les consommateurs ayant privilégié les formats climatisés de la périphérie (centres commerciaux et retail parks) aux commerces de centre-ville, souvent moins bien équipés. C'est ainsi que les niveaux de fréquentation avancés par FACT/Quantaflow pour les **centres commerciaux** sont en hausse sur le 1^{er} semestre (+0,8% en cumul), ces derniers ont ainsi tiré profit de leur configuration (malls fermés et climatisés) durant la canicule de juin (+4%). L'effet « refuge » des espaces commerciaux clos et frais devrait se confirmer au 3^{ème} trimestre sous l'effet des fortes vagues de chaleur successives de l'été.

LE E-COMMERCE EN ALTERNATIVE AU COMMERCE PHYSIQUE

L'indice de **vente à distance** marque une croissance de +5,9% de janvier à mai, en légère progression par rapport à la croissance moyenne relevée en 2025 à la même période (5%). Cette évolution est par ailleurs largement supérieure à celle de la consommation et de l'indice des ventes du commerce de détail (+0,5% sur la même période). La croissance des ventes e-commerce devrait se poursuivre au même rythme en 2026, la FEVAD anticipe un chiffre d'affaires au-delà de 200 milliards d'euros pour le marché français.

A noter que l'enseigne de fast-fashion Shein a quitté le classement des sites e-commerces les plus visités selon la FEVAD, une sortie compensée par le retour d'AliExpress, autre site d'origine chinoise. Les marketplaces LeBonCoin et Vinted (+38% de ventes en 2025) maintiennent **la 2nd main** en bonne place du classement. La FEVAD estime que 1/3 des transactions e-commerce qui seront réalisées en 2026 intégreront une dimension d'occasion ou de reconditionné.

L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE, FACILITATRICE DE VENTES

Portée par l'essor de l'IA et son évolution rapide, de la génération de contenu à l'intelligence agentique, l'omnicanalité s'impose désormais comme la norme. Les frontières entre commerce physique et commerce en ligne s'estompent au profit d'une interaction fluide, continue et en temps réel entre les canaux de distribution.

Soldes d'été
2026

- **39%** des Français prévoient de faire les soldes
 - **48%** privilégient l'achat exclusivement en magasin
- (Baromètre OpinionWay pour Mollie)

Défaillances en
commerce de
détail :

- +1%** au S1 2026
- 1%** au T2 2026
- +17%** en sports et loisirs
- 14%** en habillement

Altaires

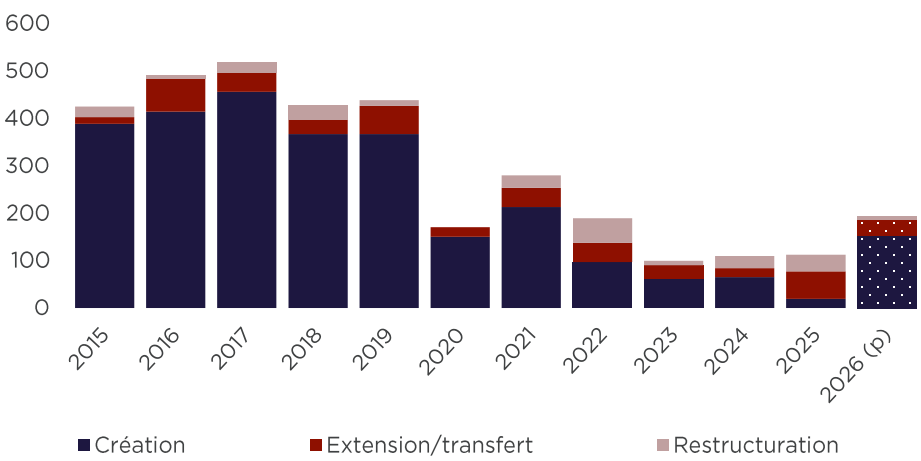
40% des consommateurs français utilisent l'IA pour orienter leurs décisions d'achat (*étude IBM Institute for Business Value / National Retail Federation*)

+46% en 1 an des consommateurs français utilisent l'IA pour faire leurs achats (*rapport Adyen Index 2025*)

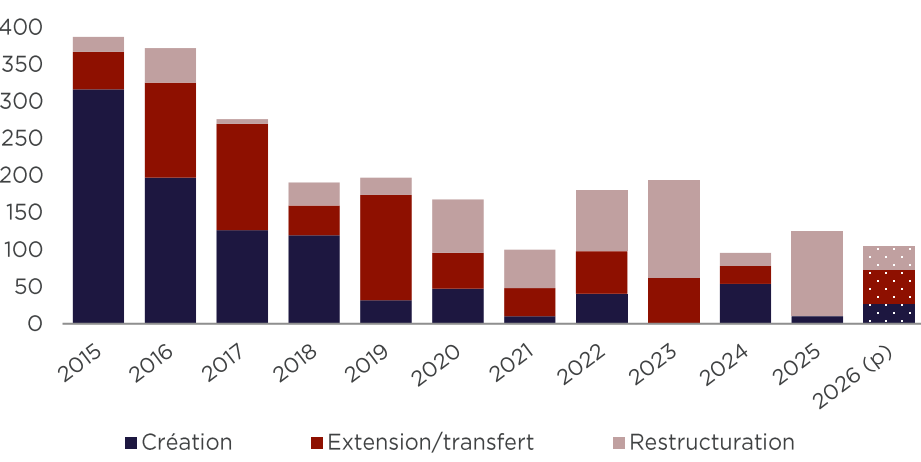
+130% en 1 an de trafic issu de l'IA sur les sites marchands (*rapport Sensor Tower*)

Source: Cushman & Wakefield Research, FACT/Quantaflow/Fevad-Médiamétrie

INAUGURATIONS RETAIL PARKS, EN M²



INAUGURATIONS CENTRES COMMERCIAUX, EN M²



DU NEUF EN PÉRIPHÉRIE

Avec un **pipeline d'environ 300 000 m²** de commerces à inaugurer en centres commerciaux et parcs d'activités commerciales, l'année 2026 se positionne en recul de 14% par rapport aux estimations réalisées en 2025 à la même période, mais se situe au-delà du réel inauguré depuis 2023 (+26% vs 2025). Néanmoins, les surfaces comptabilisées dans le pipeline ne verront pas le jour dans leur totalité : un taux de transformation moyen estimé aux alentours de 50% conduirait à nouveau à un recul des surfaces développées par rapport aux années précédentes.

Sur le total des 150 000 m² inaugurés au 1^{er} semestre, les **parcs d'activités commerciales** sont largement majoritaires (77% du total) avec l'inauguration de « Valvert » dans la zone de la Croix Blanche à Sainte-Geneviève-des-Bois au cours du 2^{ème} trimestre. L'ouverture de ce nouvel ensemble commercial de périphérie sur 80 000 m² fait remonter ponctuellement le poids des créations de surfaces à plus de 60% du total prévu en 2026 et à près de 80% des surfaces projetées dans la catégorie des parcs d'activités commerciales. Au sein de la zone commerciale « Aushopping Portes des Alpes » à Saint Priest, Nhood vient également de réaliser une extension de 17 000 m² de son pôle commercial. Localisé sur l'ancien emplacement du magasin Leroy Merlin, ce nouveau bâtiment accueille progressivement des enseignes de moyennes surfaces, à commencer par Boulanger et Chaussea. Cette nouvelle offre mixte de commerces, restauration et loisirs permet de compléter l'attractivité du site sur sa zone.

En **centres commerciaux**, la part des extensions et des restructurations domine largement avec près des ¾ des ouvertures projetées cette année. L'une des opérations les plus significatives est la restructuration du centre commercial « Cap Costières » à Nîmes qui a révélé sa nouvelle identité sous le label « Shop Park » développé par Mercialys, via une réduction de la surface de l'hypermarché au profit de nouvelles boutiques.

EVOLUTION DU PARC EN CHIFFRES

150 000 m²

inaugurés à mi-année en centres commerciaux et parcs d'activités commerciales,

dont :

- 23% en centres commerciaux
- 77% en parcs d'activités commerciales

300 000 m² pipeline à inaugurer estimé en 2026

dont:

- 70% de créations ex-nihilo

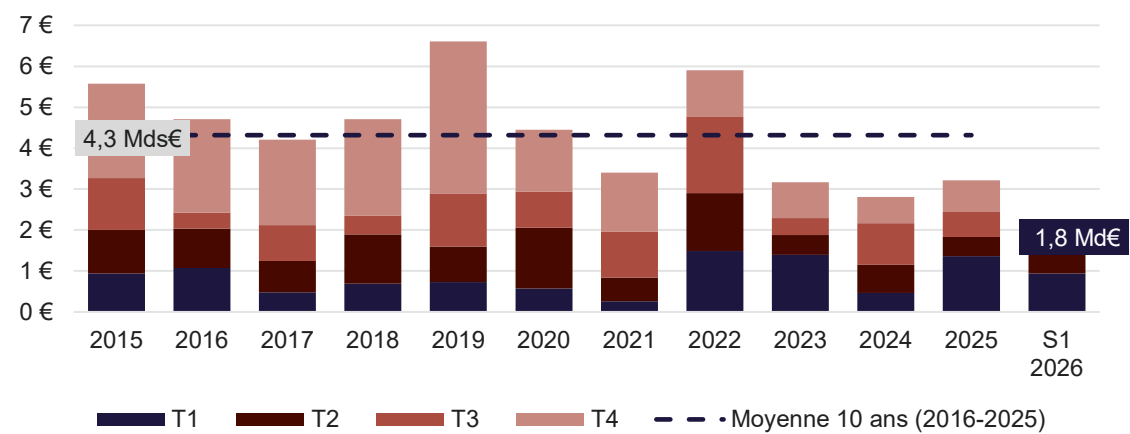
QUELQUES OUVERTURES RÉCENTES ET PROJETS MAJEURS A 2 ANS (>20 000 m²)

Année	Commune	Projet	Nature	Surface en m²	Type
2026	Sainte-Geneviève-des-Bois	La Croix Blanche Central Parc Valvert	PAC	80 000	création
2027	Bordeaux	Canopia	Mixte	31 000	création
2027	Vallet	Citival Zac du Brochet	PAC	30 000	création
2026	Nîmes	Shop Park Cap Costières	Centre commercial	27600	restructuration
2025	Villeneuve-d'Ascq	Parc de la Borne de l'Espoir (Leroy Merlin Totem)	PAC	25 000	transfert-extension
2025	Corneilles en Parisis	Zac Les Bois Rochefort (loisirs)	PAC	24 500	extension

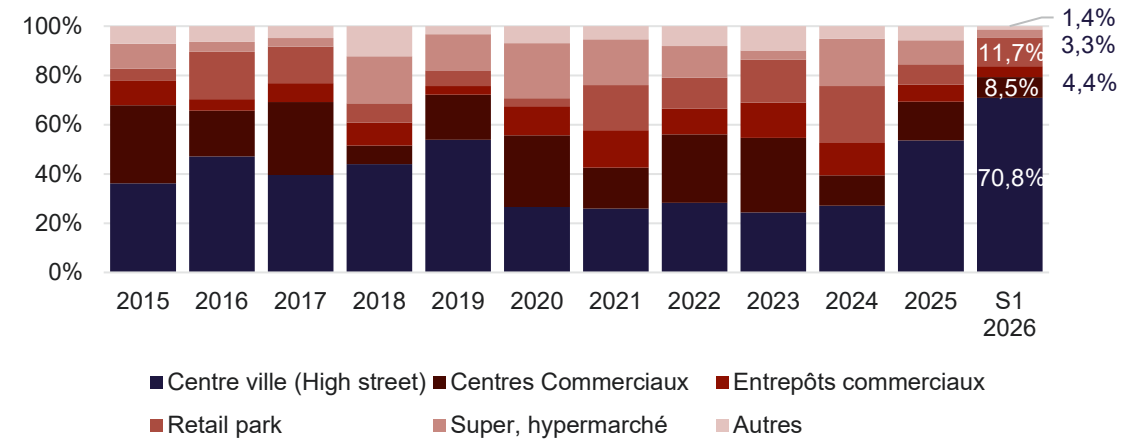
Source: Cushman & Wakefield Research

INVESTISSEMENT: LE COMMERCE MAINTIENT SA TRAJECTOIRE ENGAGÉE EN DÉBUT D'ANNÉE
AVEC 1,83 MD€ AU PREMIER SEMESTRE

VOLUMES INVESTIS PAR TRIMESTRE, EN MDS €



VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS, %



CHIFFRES CLÉS

Volume d'investissement

1 825 M€

VS 1 834 M€ au S1 2025

27%

Part des investissements en commerces

55%

Part des investisseurs internationaux

Évolution n-1

Perspectives

LE RETAIL POURSUIT L'ANNÉE SUR SA LANCÉE

Le retail s'impose au premier semestre comme l'un des segments les plus résilients du marché transactionnel à l'investissement, avec 1,83 Md€ engagés, un niveau comparable à celui de 2025 à la même période, soit 27 % des volumes banalisés. Le deuxième trimestre, à 884 M€, dépasse largement les 474 M€ du T2 2025. Trois transactions supérieures à 200 M€ concentrent à elles seules 57 % des volumes, soit 1,04 Md€. Au premier trimestre il s'agissait du 91 Champs (325 M€) et du BHV (265 M€) et au second de l'acquisition du Marignan par Black Swan auprès d'Icade (430 M€). La résilience du 1er semestre repose ainsi principalement sur le High Street/Department store (71 %) majoritairement sur des transactions parisiennes et avec une stratégie value-add.

UN MARCHÉ DE PLUS EN PLUS ATTRACTIF SUR LA SCÈNE EUROPÉENNE

Sur la scène européenne, le marché français gagne en attractivité : il représente 14 % des volumes, au-dessus de sa moyenne décennale de 10 %. La France et l'Espagne s'inscrivent dans une dynamique comparable, au détriment du Royaume-Uni et de l'Allemagne, même si les volumes du quatuor restent globalement en ligne avec leur moyenne décennale (représentant 56 % des volumes européens).

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

Date	Opération	Secteur	Vendeur	Acquéreur	Prix	Surface
T2 2026	LE MARIGNAN	PARIS 08	ICADE	BAIN CAPITAL / REVCAP / BLACK SWAN REAL ESTATE CAPITAL	Plus de 200 millions	12 000 m²
T2 2026	RP DU PONT DE PIERRE	GARGES LES GONESSE	TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT	REDEVCO	Entre 50 et 100 millions	32 200 m²
T2 2026	RETAIL PARK OSNY	OSNY	COMPAGNIE DE PHALSBURG	RETAIL ESTATES	Entre 20 et 50 millions	12 700 m²
T2 2026	VILLABE A6 (16%)	CORBEIL ESSONNES	UNIBAIL RODAMCO WESTFIELD	LA REGIE DU COMMERCE	Entre 10 et 20 millions	8 000 m²
T2 2026	RETAIL PARK FENOUILLET	FENOUILLET 31	Privé	MERCIALYS	Entre 10 et 20 millions	8 200 m²
T2 2026	CENTRE COMMERCIAL AUCHAN	GIEN	AUCHAN RETAIL INTERNATIONAL	LA REGIE DU COMMERCE	Entre 10 et 20 millions	8 400 m²
T2 2026	PORTEFEUILLE HEDONISTE	Portefeuille IDF	Privé	MATA CAPITAL	Entre 10 et 20 millions	1 000 m²
T2 2026	S&LB LAPEYRE - BP	Portefeuille France	LAPEYRE	HOLFIM	Entre 10 et 20 millions	30 000 m²

Source: Cushman & Wakefield Research

LOYERS PRIME CENTRES-VILLES, €/M² ZA

MARCHÉ	VILLE	LOYER PRIME MOYEN (€/m² ZA) ¹	TENDANCE 12 MOIS
Avenue des Champs Elysées	Paris	17 000	
Rue de Rivoli	Paris	4 200	
Boulevard St Germain	Paris	5 000	
Rue St. Honoré	Paris	13 500	
Rue des Francs-Bourgeois	Paris	6 200	
Rue de la République Lyon	Lyon	2 500	
Rue St Ferréol Marseille	Marseille	1 400	
Rue St. Catherine Bordeaux	Bordeaux	2 500	

Le segment Prime fait preuve d’une solide résilience, quel que soit le format commercial, restant globalement peu exposé aux fluctuations macroéconomiques. À l’inverse, les actifs, artères et zones secondaires sont davantage sensibles à une conjoncture dégradée et à des fondamentaux moins favorables.

LOYERS PRIME PÉRIPHÉRIE, €/M²

MARCHÉ	LOYER PRIME MOYEN (€/M²) ²	TENDANCE 12 MOIS
Centres super régionaux	2 200	
Centres régionaux	1 150	
Grands centres	825	
Petits centres	525	
Boîtes commerciales	260	
Retail parks nouvelle génération	470	

¹Valeurs 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.

² sur la base de cellules de 150 à 200 m² en équipement de la personne

CONTACTS

VANESSA ZOUZOWSKY
Head of Capital Market Retail France
Tel: +33 (0) 6 71 69 25 47
vanessa.zouzowsky@cushwake.com

CHRISTIAN DUBOIS
Head of Retail Services France
Tel: +33 (0)1 53 76 92 93
christian.dubois@cushwake.com

JEAN-PHILIPPE CARMARANS
Chair EMEA Valuation & Advisory
Head of Valuation & Advisory France
Tel: +33 (0)1 41 02 71 11
jean-philippe.carmarans@cushwake.com

LAURENCE BOUARD
Head of Research France
Tel: +33 (0) 1 40 69 72 83
laurence.bouard@cushwake.com

TYPHAINE GAILLARD
Retail Research Analyst France
Tel: +33 (0)1 86 46 10 84
typhaine.gaillard@cushwake.com