

MARCHÉ DES COMMERCES EN FRANCE

SNAPSHOT T1 2026

Better never settles



01

ÉCONOMIE

02

**CONSOMMATION
ET CHIFFRES
D'AFFAIRES**

03

E-COMMERCE

04

**LOYERS ET VALEURS
LOCATIVES**

05

LE PARC

06

INVESTISSEMENT

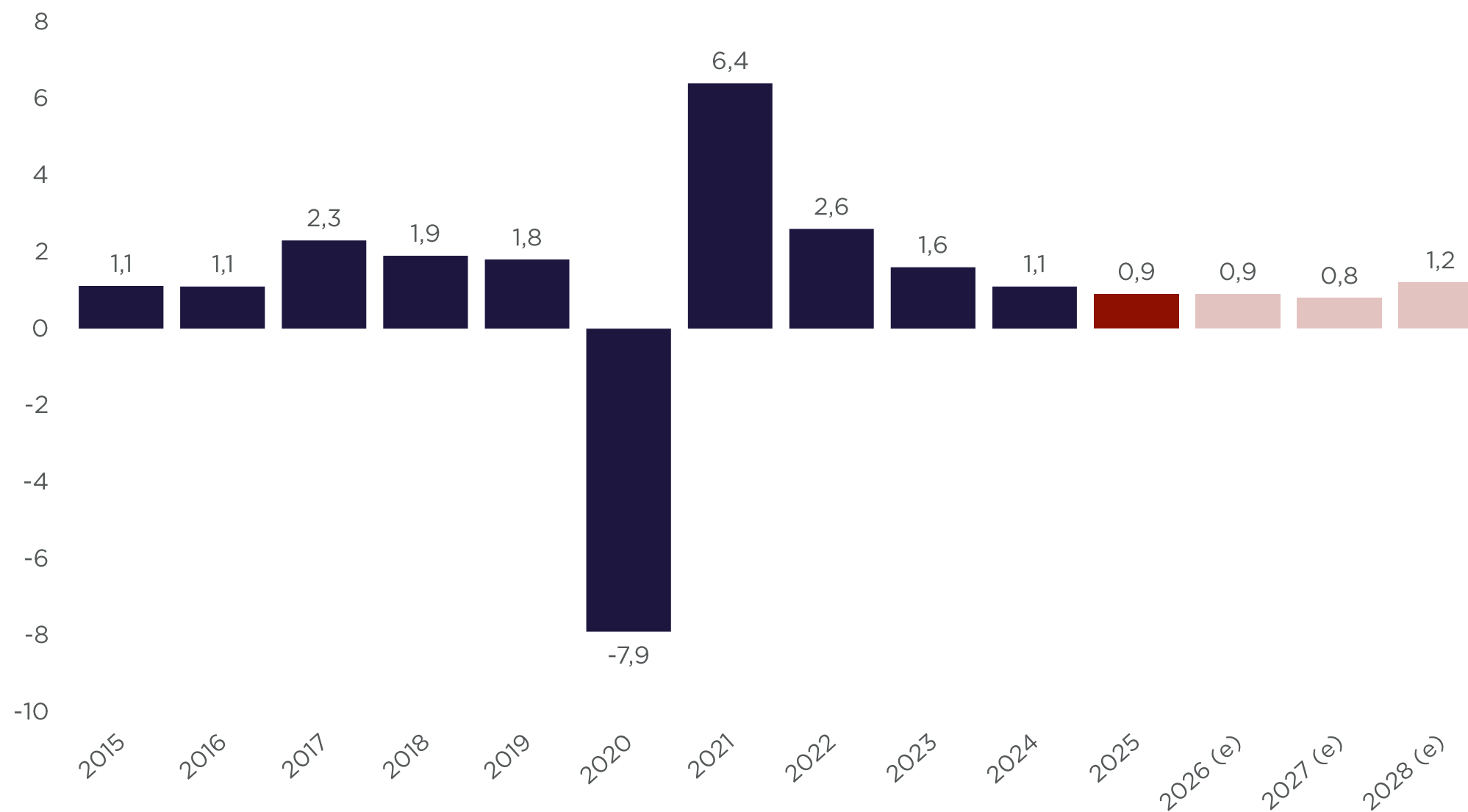


01

ÉCONOMIE

ECONOMIE : QUAND L'INCERTITUDE DEVIENT LA NORME

ÉVOLUTION DU PIB (en %)

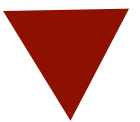


SOURCE : INSEE, Banque de France

+0,2%

T1 2026

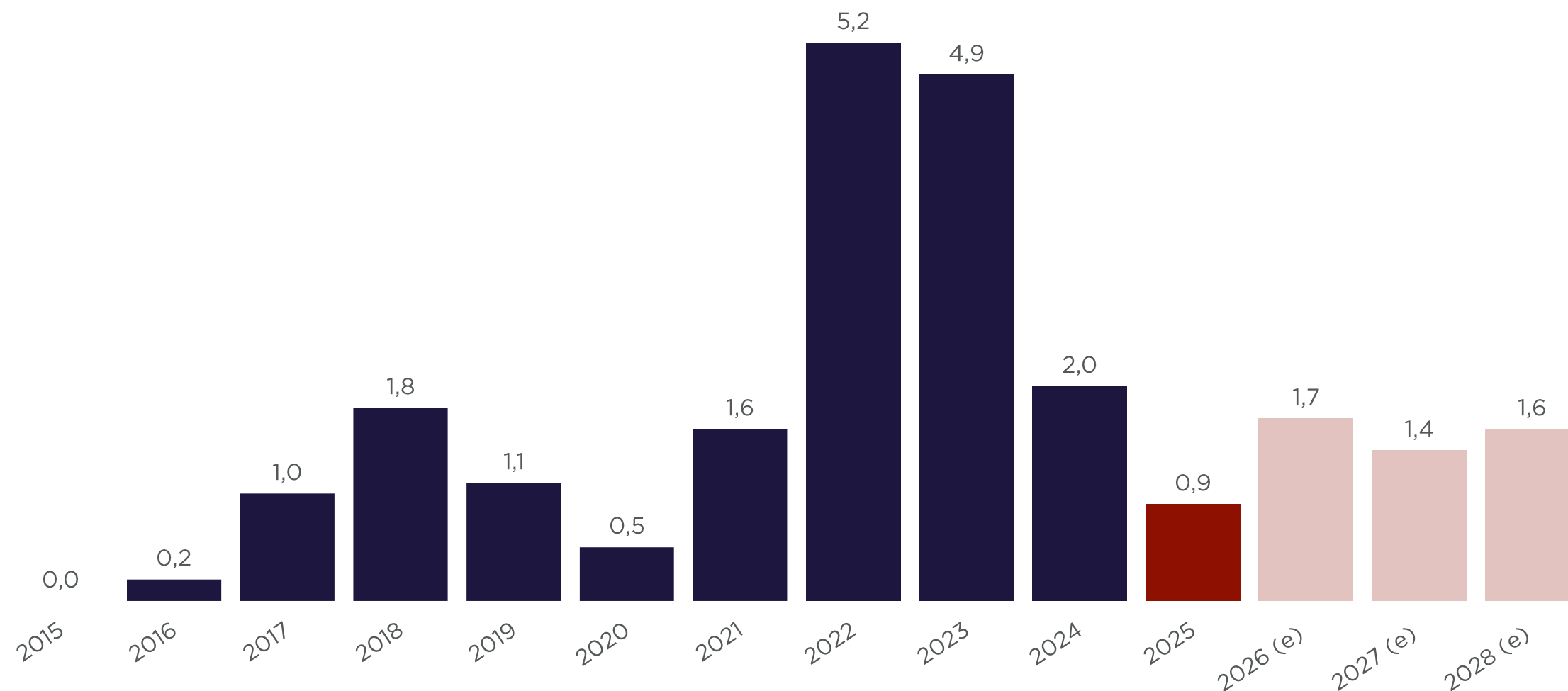
Croissance PIB



- **À très court terme, la croissance demeure soutenue** par la dynamique de reprise observée dans la zone euro. Les conséquences économiques du conflit au Moyen-Orient devraient se matérialiser de manière différée dans les prochains mois par un recul de la demande intérieure et de la consommation.
- Dans ce contexte, l'Insee n'a revu que marginalement à la baisse ses prévisions de **croissance du PIB pour 2026 à 0,9%**, avec +0,2 % tant au 1er qu'au 2ème trimestre. A ce stade, l'acquis de croissance atteindrait un niveau équivalent à celui enregistré en 2025, ce que vient de confirmer le gouvernement après avoir également revu ses prévisions à la baisse (de 1% à 0,9%).

ECONOMIE : LA FLAMBÉE DU PÉTROLE RAVIVE LA FLAMME DE L'INFLATION

TAUX D'INFLATION (en %)

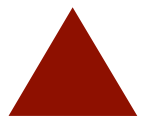


SOURCE : INSEE, Banque de France

+1,7%

Prévision mars 2026

Taux d'inflation



- Encore inférieure à 1 % en février, **l'inflation redécolle** en mars (**+1,7 %**) et franchirait les **2 % dès le mois de mai**, étant conditionnée aux prix des carburants, alors que **l'inflation sous-jacente resterait maîtrisée** à un peu plus de 1 %.
- **Le chômage poursuit sa progression** entamée en 2025, portée en grande partie par les jeunes de 15 à 24 ans.
- **Le taux de chômage s'établit à 8 % au 1^{er} trimestre**, dans un contexte de net ralentissement des embauches alors que la population active continue d'augmenter.



02

**CONSOMMATION
ET CHIFFRES
D'AFFAIRES**



6 FRANÇAIS SUR 10
CONSIDÈRENT QUE
CONSOMMER EST D'ABORD
UNE EXPÉRIENCE, ET NON UN
SIMPLE ACHAT

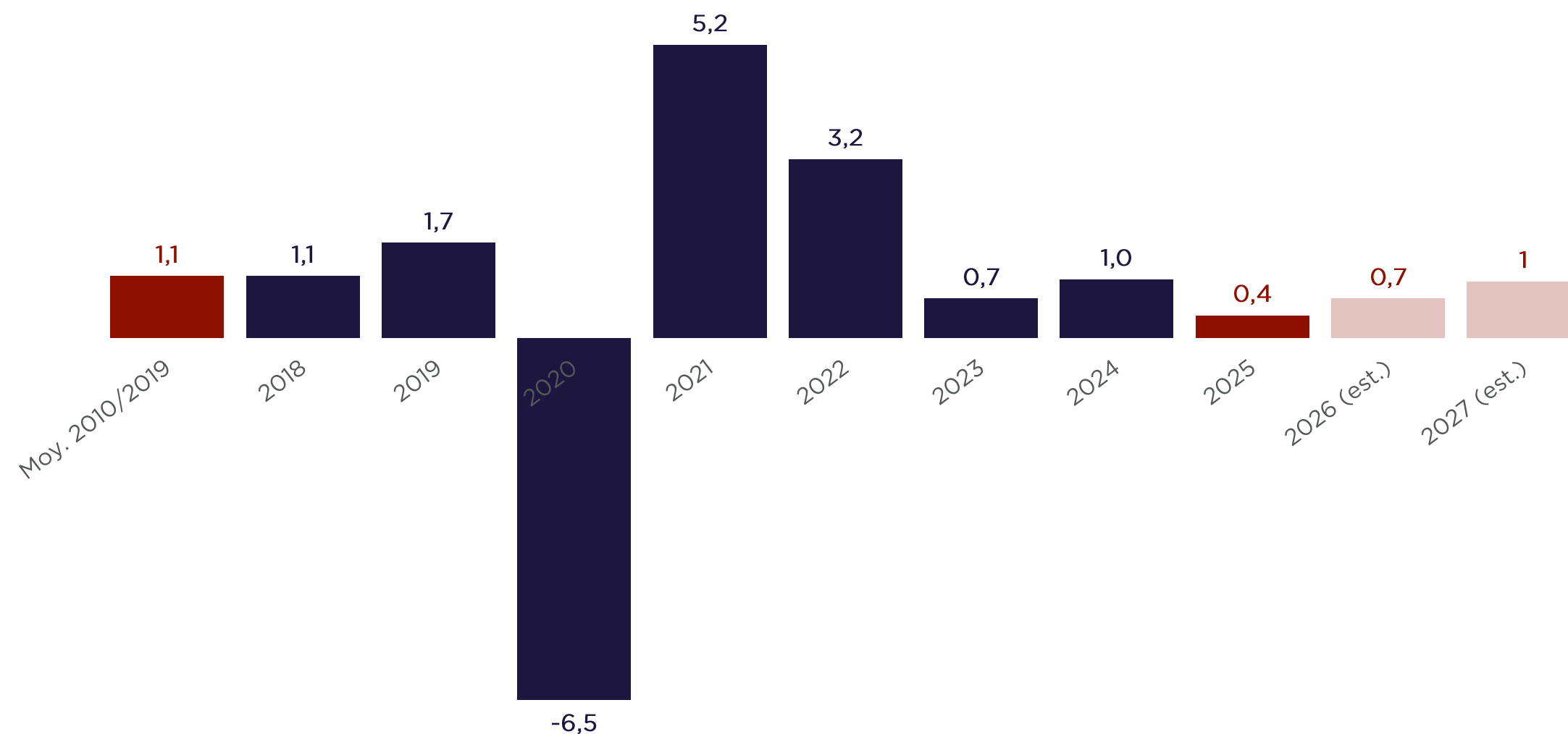
PRÈS DE 90% DES FRANÇAIS
RELIENT LA CONSOMMATION
À LA NOTION DE PLAISIR

POUR PLUS DE 80% DES
PERSONNES INTERROGÉS, LA
CONSOMMATION EST UNE
MANIÈRE DE SOUTENIR
L'ÉCONOMIE LOCALE, LA
CROISSANCE ET L'EMPLOI

(BAROMETRE DE LA CONSOMMATION
DES FRANÇAIS / OBSOCO/FOIRE DE
PARIS- JANVIER 2026)

CONSOMMATION ET CHIFFRES D'AFFAIRES : POUVOIR D'ACHAT ET CONSOMMATION EN BERNE

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

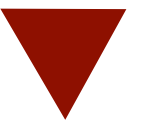


SOURCE : INSEE, Banque de France

+0,1%

T1 2026

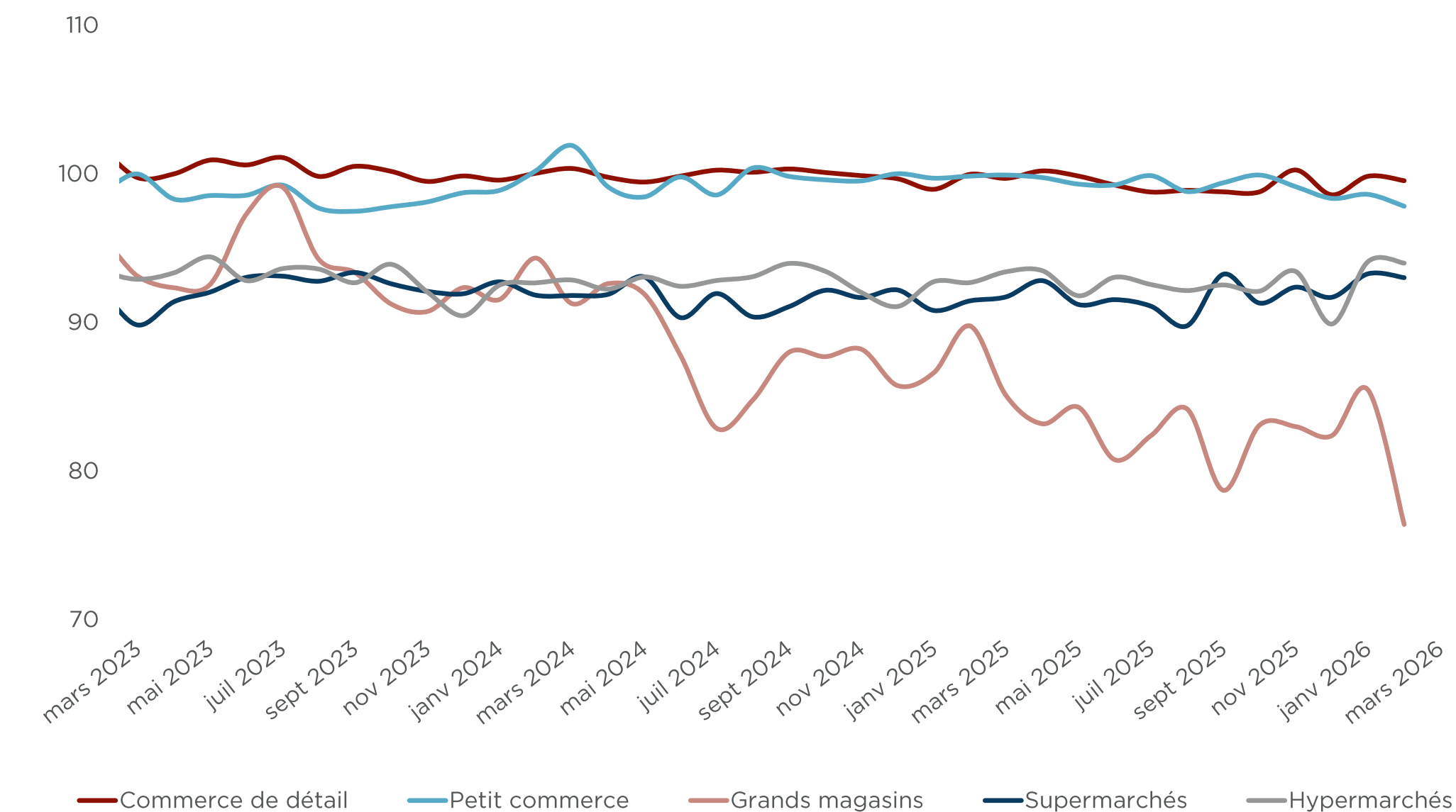
Dépenses de consommation
des ménages



- La forte hausse des prix de l'énergie impacte d'ores et déjà **le pouvoir d'achat** des Français dont le **moral** fin mars (89) se maintenait en-deçà de la moyenne historique (-5,4 pts), au même titre que le **climat des affaires du commerce de détail** (-5,3 %).
- La **consommation des ménages** a mécaniquement ralenti au 1er trimestre (+0,1 % vs +0,4 au T4 2025) et devra compter sur **le poids de l'épargne accumulée** pour se maintenir en positif dans les prochains mois.

CONSOMMATION ET CHIFFRES D'AFFAIRES : LE CALME AVANT LA TEMPÊTE ?

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



SOURCE : Banque de France, PROCOS

Tendance T1 2026

- L'indice moyen des **ventes du commerce de détail** est globalement stable depuis plus de 2 ans (entre 99 et 100). Il a augmenté de +0,2% sur les 2 premiers mois de 2026.
- Les **grands magasins**, en fort décrochage depuis les Jeux Olympiques ont atteint leur plus bas niveau en février.
- Les **supermarchés et hypermarchés**, stables sur les 2 premiers mois de l'année, ont affiché des performances en hausse par rapport à fin 2025.
- Les **petits commerces** fléchissent légèrement depuis la fin 2025, tout en restant au-dessus de leurs performances à long terme

-2,8%

Janvier-mars 2026

Activité du commerce spécialisé

+0,2%

Janvier-février 2026

Indice des ventes du commerce de détail

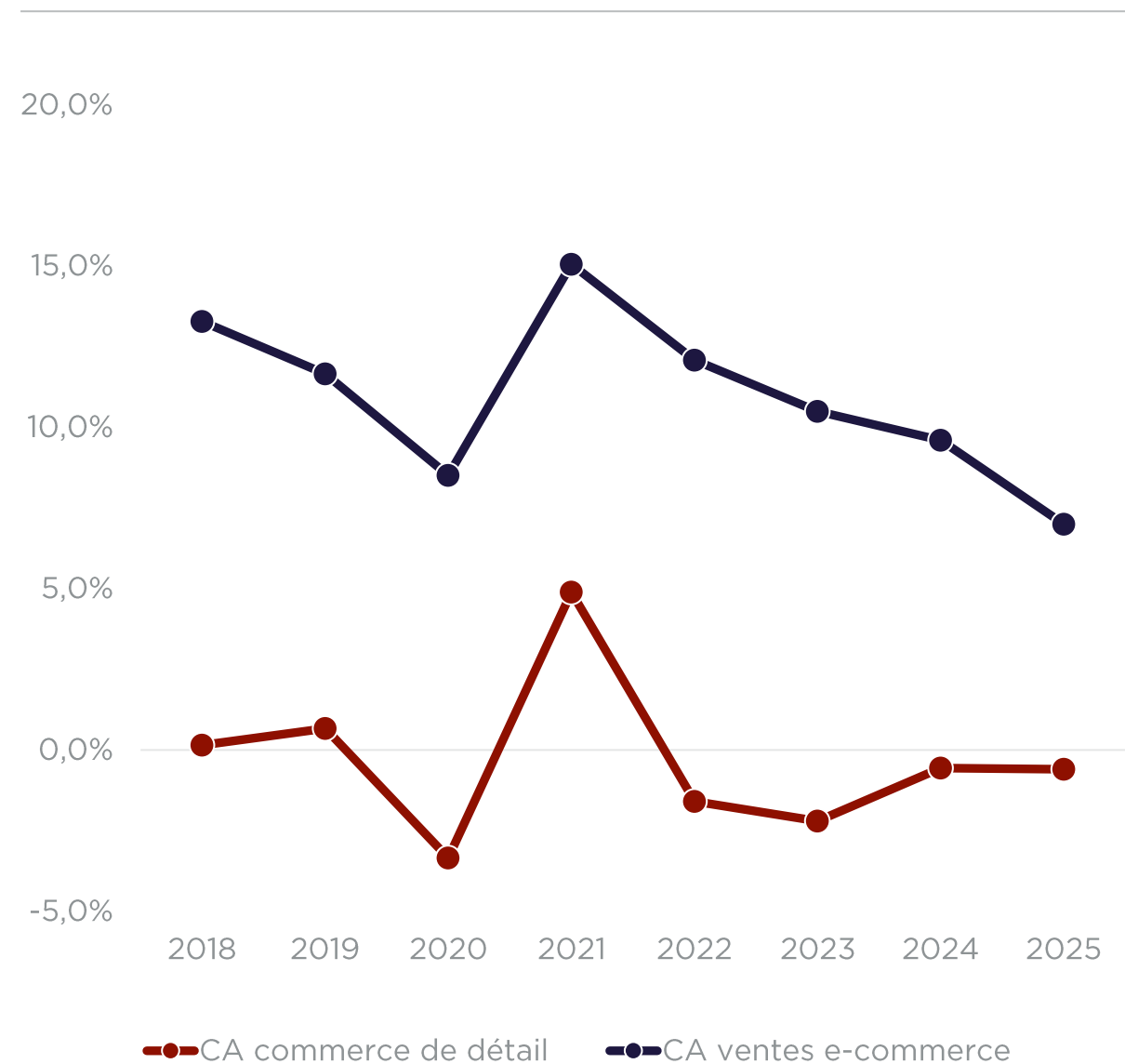


03

E-COMMERCE

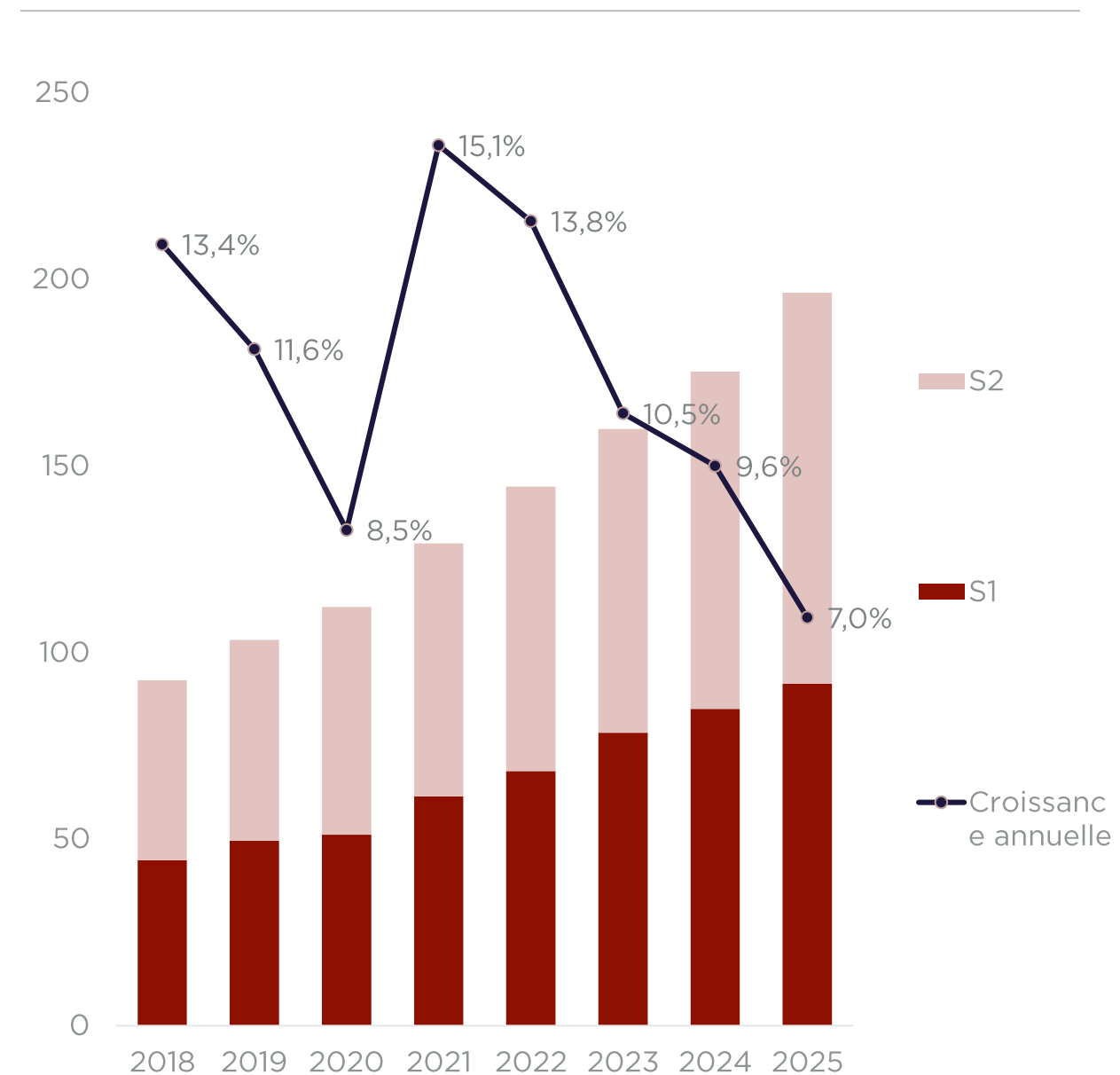
E-COMMERCE : UNE CROISSANCE QUI RALENTIT TOUT EN RESTANT BIEN SUPÉRIEURE À CELLE DU COMMERCE DE DÉTAIL

CROISSANCE DES VENTES EN LIGNE VS VENTES DU COMMERCE DE DÉTAIL



SOURCE : Banque de France, FEVAD

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

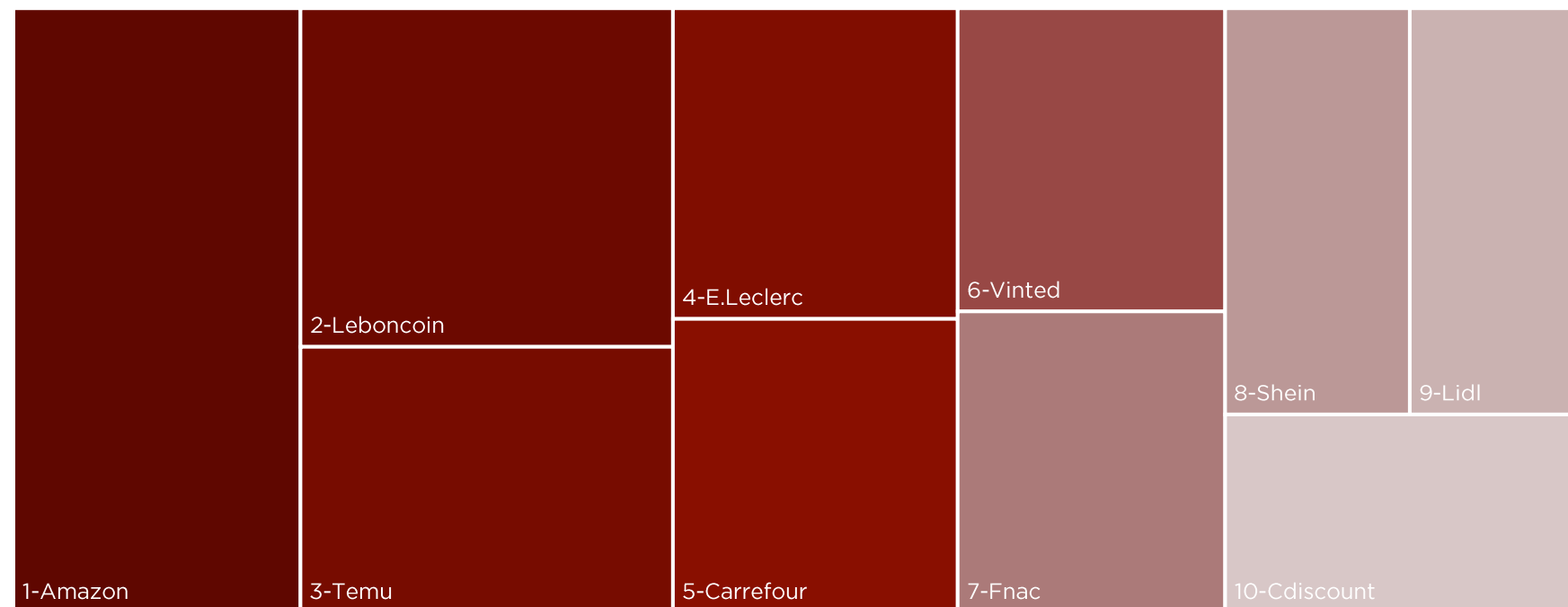


- Avec **près de 200 milliards € de ventes en 2025**, selon la FEVAD, les ventes du e-commerce enregistrent une hausse de +7% par rapport à 2024.
- En repli par rapport aux performances des années précédentes, la croissance des ventes en ligne semble marquer le pas depuis la pandémie, témoignant d'une certaine normalisation du marché dans un contexte de généralisation de l'**omnicanalité** et de complémentarité de l'offre (physique vs en ligne).
- Cette **dynamique** du e-commerce reste toutefois soutenue et conserve une avance significative sur l'évolution du chiffre d'affaires du commerce de détail et des dépenses de consommation.

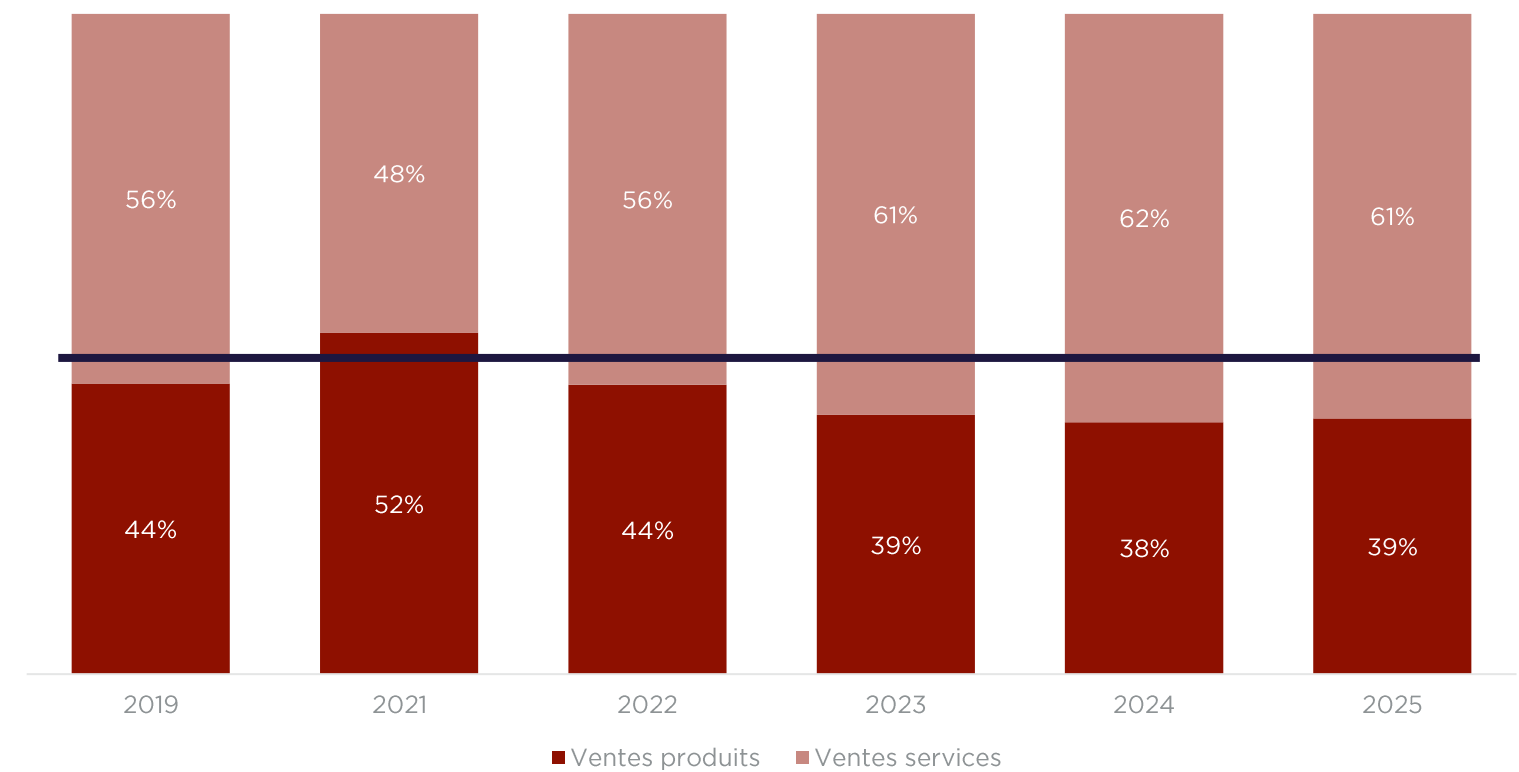
E-COMMERCE : LES SERVICES MAJORITAIRES GRÂCE AU TOURISME ET AUX VOYAGES

- La fréquence d'achat et le nombre de transactions s'accroissent selon la Fevad, mais le **panier moyen** est en recul à 62€ par rapport à 2024 (68€).
- Les sites chinois Temu et Shein se maintiennent dans le classement des sites les plus visités au T4 2025, malgré un recul de l'enseigne Shein (-2 places vs T3 2025), suite à l'ouverture de points de vente physiques et notamment celui du BHV.
- Les sites de **seconde main** Leboncoin et Vinted conservent leur position dans le classement de manière pérenne.

LES PRINCIPAUX SITES E-COMMERCE AU T4 2025



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



- La structure des dépenses réalisées en ligne retrouve un équilibre pré-pandémique avec une **place majoritaire accordée aux services** grâce au dynamisme du **tourisme** et des voyages. Cette tendance pourrait s'inverser à nouveau si le conflit au Moyen Orient venait à se prolonger, impactant les prix des transports.

SOURCE: FEVAD/Médiamétrie



LES E-COMMERÇANTS GARDENT LE MORAL



36% DES E-COMMERÇANTS FRANÇAIS SE DISENT PLUS OPTIMISTES POUR 2026 (+7 PTS VS 2025)

98% D'ENTRE EUX ESTIMENT QUE L'INSTABILITÉ POLITIQUE A UN IMPACT SUR LA CONSOMMATION

77 % ANTICIPENT UNE AUGMENTATION DE LA PART DE LEUR CHIFFRE D'AFFAIRES RÉALISÉE HORS DE LEUR MARCHÉ DOMESTIQUE DANS LES DEUX PROCHAINES ANNÉES

(ENQUÊTE FEVAD/TOLUNA-HARRIS INTERACTIVE - MARS 2026)



04

**LOYERS ET
VALEURS
LOCATIVES**

LOYERS ET VALEURS LOCATIVES - CENTRES-VILLES : UN MARCHÉ LOCATIF TOUJOURS PLUS POLARISÉ DANS LES CENTRES-VILLES

- Au 1er trimestre 2026, **l'activité locative en centre-ville demeure mesurée mais résiliente**. Elle continue de se polariser sur les emplacements prime où les flux sont denses (artères luxe parisiennes, cœurs de ville piétons des grandes métropoles et zones touristiques). Les localisations plus secondaires connaissent des difficultés persistantes matérialisées par des flux moindres et une **vacance** en hausse, qui s'avère difficile à résorber.
- Cette **polarisation** se retrouve également dans la typologie des enseignes qui se développent activement sur le territoire, entre discount/mass-market et marques de luxe.
- Malgré la progression des **défaillances** en commerce (+4% au T1 2026 vs T1 2025) dont la liquidation emblématique d'**Alinea**, le marché français reste attractif pour certaines enseignes souhaitant lancer ou relancer leur expansion en centre-ville. On note par ailleurs le retour en cœur de ville d'enseignes traditionnelles de périphérie comme **King Jouet** et **Ikea**, sur des formats plus réduits et adaptés aux concepts de proximité nouvellement développés.
- Les enseignes demeurent toutefois **sélectives** et préfèrent un seul bon emplacement à plusieurs implantations secondaires, le **flux et la visibilité** étant deux critères incontournables dans les stratégies de développement des enseignes.

LOYERS PRIME

MARCHÉ	VILLE	LOYER PRIME MOYEN (€m ² ZA)*	TENDANCE 12 MOIS
CENTRES-VILLES		17 000	
Avenue des Champs Elysees	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 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

SOURCE : Cushman & Wakefield



SUR LES TRANSACTIONS LOCATIVES RÉALISÉES EN 2025 EN EUROPE, TOUS LES FORMATS DE DISTRIBUTION ONT ENREGISTRÉ UNE HAUSSE DES LOYERS DE :

- +3,3% EN CENTRES-VILLES
- +2% EN RETAIL PARKS
- +1,1% EN CENTRES COMMERCIAUX

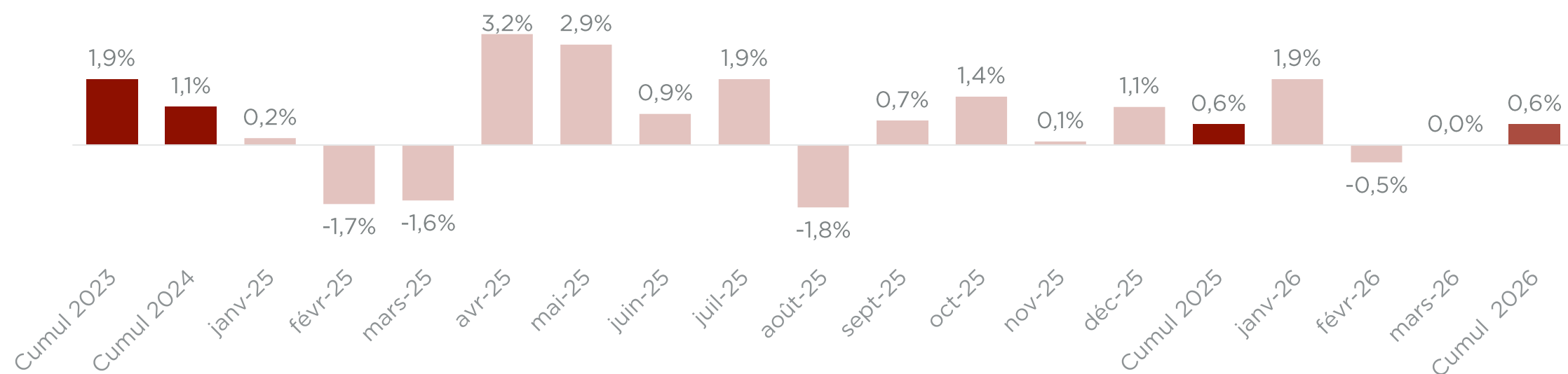
LES PETITES SURFACES (<600 M²) ET SURFACES INTERMÉDIAIRES (600-1 000 M²) ONT CONCENTRÉ 92% DES TRANSACTIONS DE L'ANNÉE ET 58% DES SURFACES COMMERCIALISÉES, AVEC UNE PROGRESSION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS DE RESPECTIVEMENT +5,5% ET +4%.

(EUROPEAN RETAIL RADAR - CUSHMAN & WAKEFIELD)

LOYERS ET VALEURS LOCATIVES - PÉRIPHÉRIE : CUMUL DE FRÉQUENTATION POSITIF EN DÉBUT D'ANNÉE MALGRÉ LA HAUSSE DES PRIX DES CARBURANTS

- L'année a plutôt bien démarré pour les **centres commerciaux** avec un **cumul de fréquentation positif** sur le 1^{er} trimestre selon les données de la FACT/Quantaflow (+0,6% vs -1,3% en 2025) grâce à un bon mois de janvier (+1,9%), porté par les centres commerciaux d'Ile-de-France.
- En mars, suite au **choc énergétique**, les centres commerciaux de périphérie ont été plus logiquement pénalisés par rapport aux centres localisés en centres-villes (-0,8% vs +2%), le prix du carburant devenant un frein dans le déplacement des consommateurs.
- Avec un cumul à peine positif fin février (+0,1%), les **chiffres d'affaires** des centres commerciaux ont reculé dès février (-1,3%), dans un contexte de **reprise de l'inflation** qui pourrait s'installer à court/moyen terme (+0,9% en février et +1,7% estimé en mars).
- Les **valeurs locatives** se maintiennent globalement à un niveau **stable** sur l'ensemble des actifs périphériques. Les signatures de nouveaux baux comme les renouvellements s'opèrent majoritairement aux conditions existantes, indexation comprise. Le contexte économique actuellement incertain justifie le maintien des mesures d'accompagnement.

CUMUL DE FRÉQUENTATION DES CENTRES COMMERCIAUX



LOYERS PRIME

MARCHÉ	LOYER PRIME MOYEN (€m ²)*	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 : FACT/Quantaflow, Cushman & Wakefield

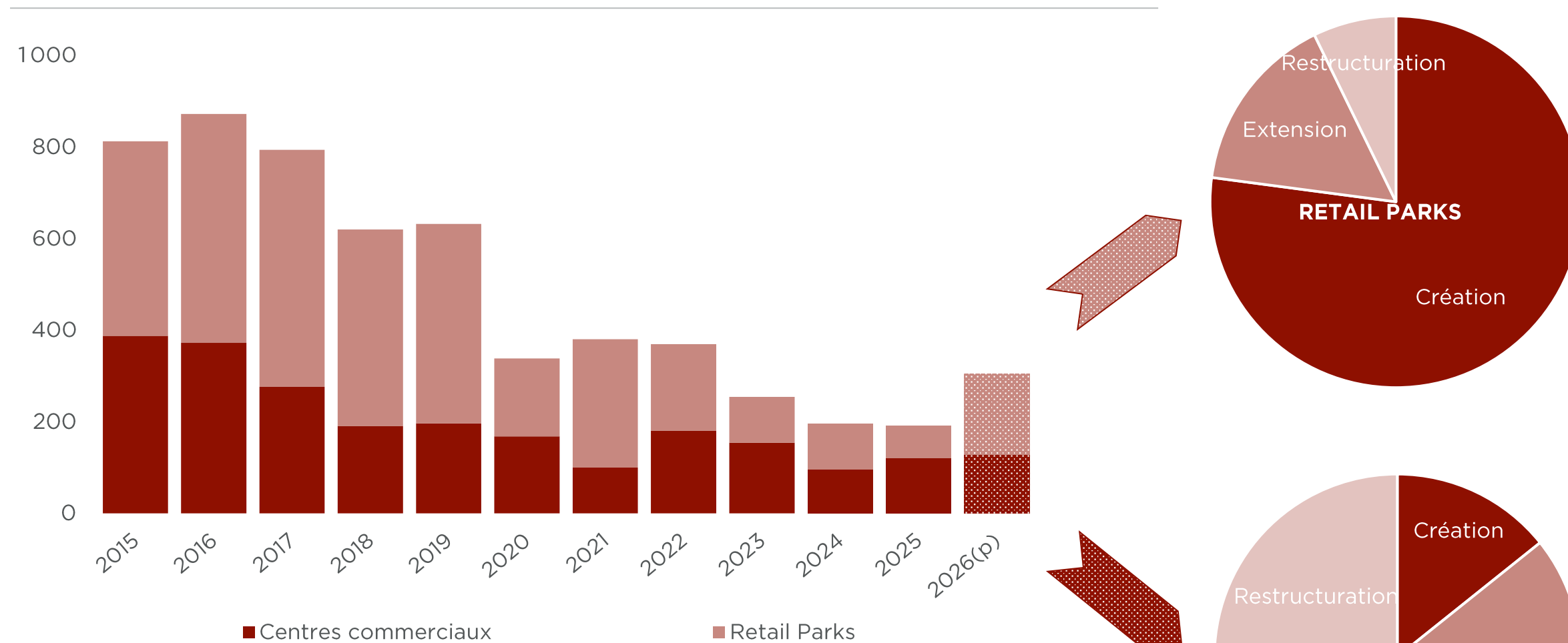


05

LE PARC

PARC : LE RETOUR DES RETAIL PARKS ET PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES

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



SOURCE : Cushman & Wakefield

300 000 m²

Estimation des surfaces à inaugurer en 2026

(centres commerciaux et parcs d'activités commerciales)

- Le pipeline défini en début d'année est généralement ambitieux. Si l'on se réfère à l'historique récent, moins de la moitié des surfaces envisagées pourrait voir le jour d'ici la fin de l'année 2026.
- Les **retail parks et parcs d'activités commerciales** dominant à nouveau le paysage commercial et représentent **58%** des surfaces à développer sur l'année, un niveau proche de la moyenne historique à 10 ans (56%)

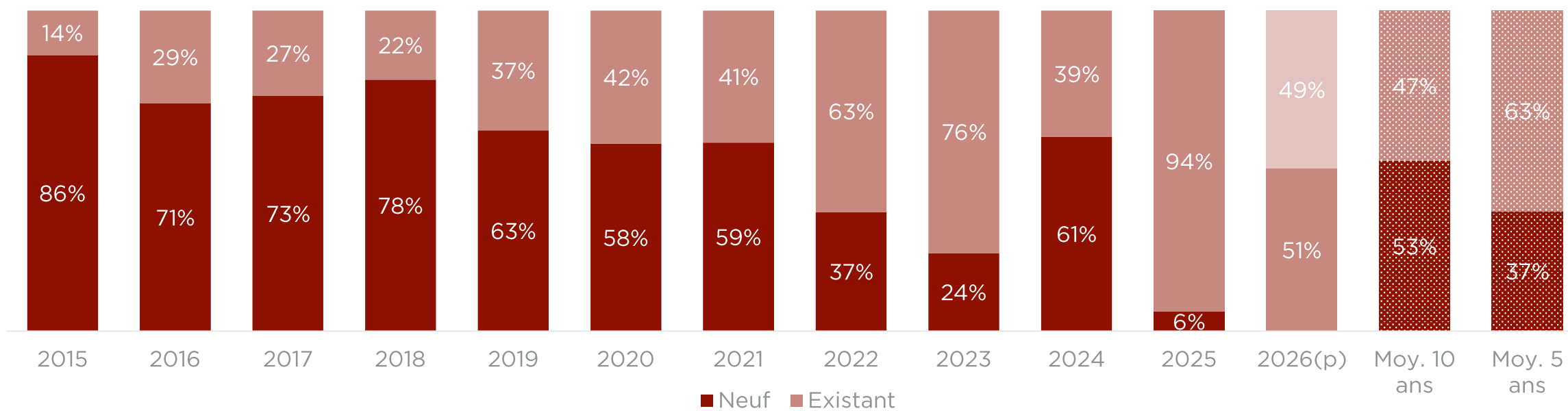
PARC : DU NEUF POUR 2026

Une inauguration majeure en **parcs d'activités commerciales** fait remonter **la part des créations** de surfaces à **plus des ¾ des surfaces projetées** sur l'année sur ce format (51% de l'ensemble des projets commerciaux de périphérie prévus en 2026) : l'inauguration de « Central Parc Valvert » à Sainte-Geneviève des Bois par La Compagnie de Phalsbourg sur plus de 80 000 m² est attendue au T2 2026.

Concernant les **centres commerciaux**, plus de la moitié des inaugurations prévues en 2026 portent sur des extensions, seulement 14% de créations. A Bron près de Lyon, le magasin Galeries Lafayette rénové en 2024 est au cœur d'un vaste projet de centre commercial qui devrait ouvrir ses portes à l'automne et accueillir sur plus de 30 000 m² une offre complémentaire de commerces, loisirs et restauration.

On note le poids grandissant de la **restauration** au sein des nouvelles réalisations, qu'il s'agisse de créations ou de restructuration de pôles existants.

RÉPARTITION DES DÉVELOPPEMENTS COMMERCIAUX PÉRIPHÉRIQUES ENTRE NEUF ET EXISTANT



SOURCE : Cushman & Wakefield





LE PROJET DE LOI DE SIMPLIFICATION VIENT D'ÊTRE ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE ET LE SÉNAT.



LES GRANDES LIGNES DE LA NOUVELLE LOI :

- MENSUALISATION DES LOYERS COMMERCIAUX À LA DEMANDE DES LOCATAIRES
- PLAFONNEMENT DES GARANTIES
- PASSAGE À UN RÉGIME DÉCLARATIF POUR LES DOSSIERS D'AMÉNAGEMENT PORTANT SUR UNE SURFACE INFÉRIEURE À 300 M² DANS LES ENSEMBLES COMMERCIAUX ET GARES
- MAINTIEN DE LA REFACTURATION DE LA TAXE FONCIÈRE AUX LOCATAIRES

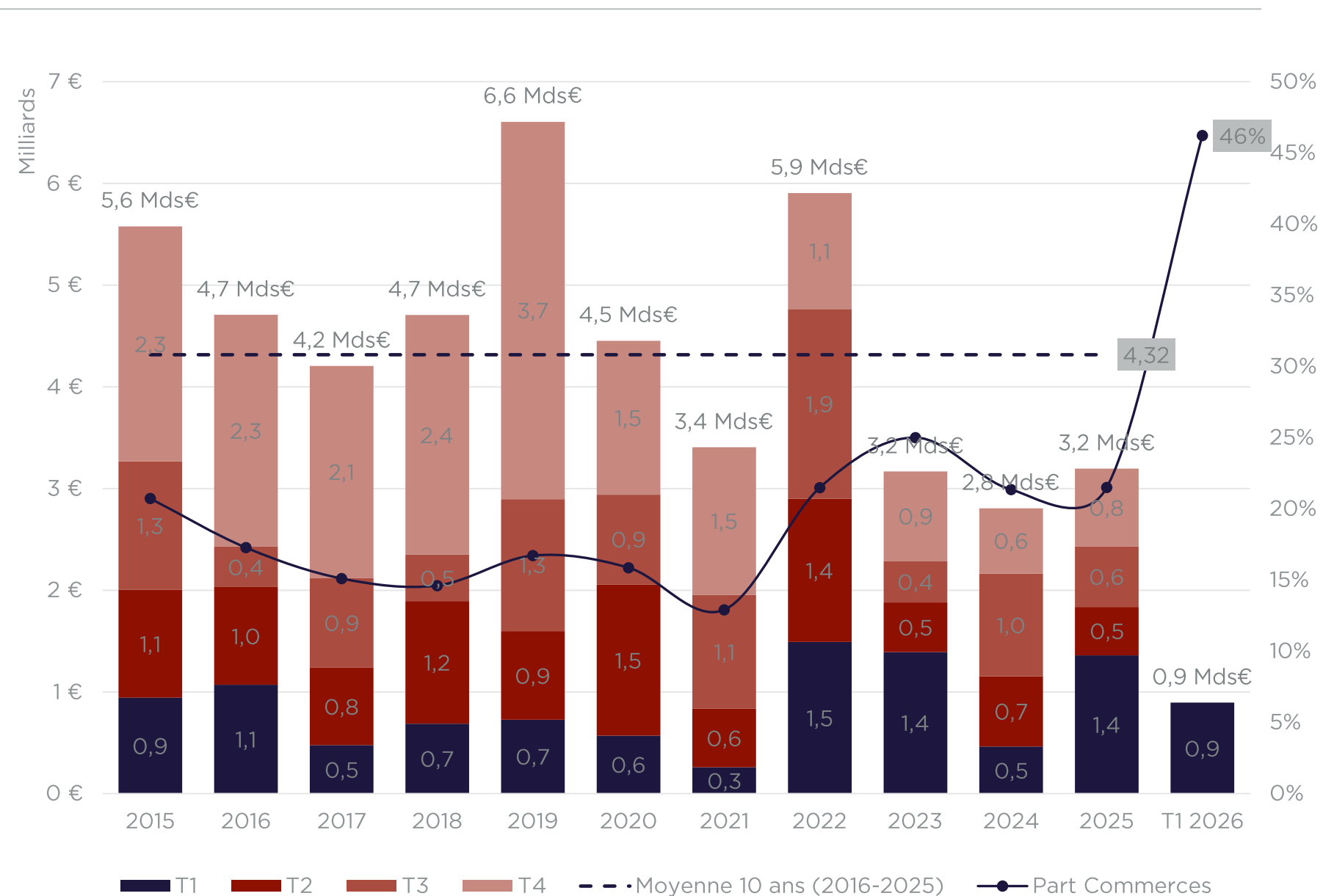


06

INVESTISSEMENT

INVESTISSEMENT : LE COMMERCE ACHÈVE LE TRIMESTRE EN EMPORTANT 46% DES VOLUMES BANALISÉS

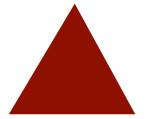
VOLUME INVESTI EN COMMERCE (MD €) EN FRANCE



46%

T1 2026

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

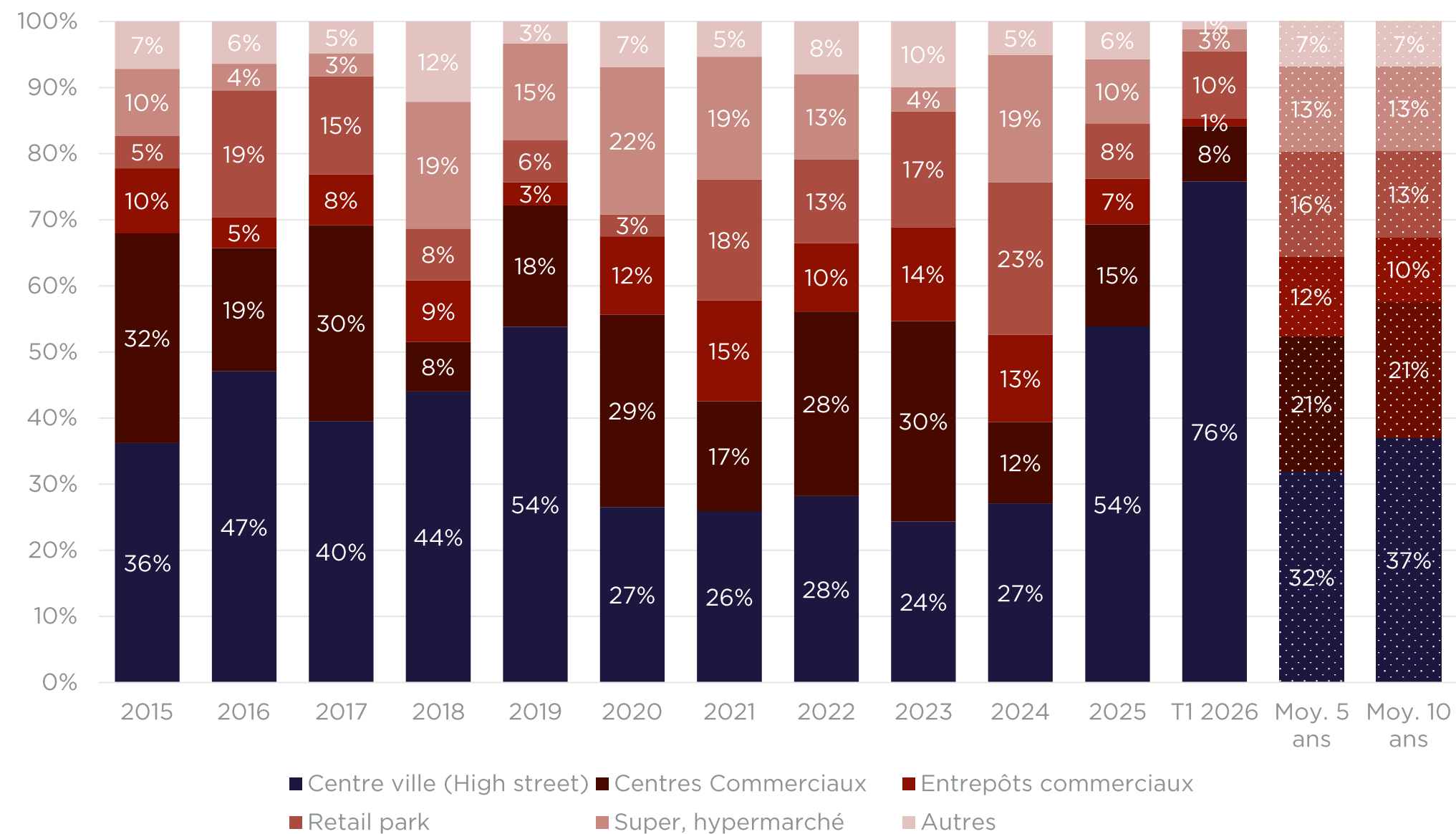


- Avec **849 M€ investis au T1 2026**, le commerce s'inscrit en repli en volume par rapport au T1 2025 (1,36 Md€), mais la comparaison est biaisée par la transaction Kering (837 M€), opération exceptionnelle sans équivalent à cette période. Rapporté au T1 2024 (463 M€), le trimestre affiche en réalité une progression solide, confirmant des fondamentaux sains.
- L'activité reste très concentrée avec 4 transactions supérieures à 50 M€, dont **deux au-delà de 100 M€ qui captent 86 % des volumes**, soit bien au-delà de la moyenne décennale de 61%.
- Autre fait marquant, les **cessions en portefeuille** représentent 56 % des montants, portées par les opérations Brookfield/Galleries Lafayette, Frey et AEW/Realty Income.

SOURCE : Cushman & Wakefield

INVESTISSEMENT : UN MARCHÉ ANIMÉ SUR LE SEGMENT DU HIGH STREET

VOLUMES INVESTIS EN COMMERCE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS, %



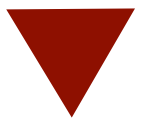
SOURCE : Cushman & Wakefield

62%

T1 2026

Part des investissements nationaux

(67% en moyenne décennale)



Au cours de l'année 2025 la **rareté des produits** sur certains segments dont les retail parks avait tendance à freiner le déploiement des liquidités sur le marché des commerces. A la clôture du trimestre, 10% des volumes concernaient cette typologie d'actifs (contre 8% l'année précédente). Le segment du *high street* reste bien animé en totalisant plus des 3/4 des volumes du trimestre.

En ce qui concerne les typologies d'investissement l'inversion de tendance sur la nature des acquisitions, au profit du *value-add*, reflète le **poids déterminant de deux opérations en high street** : la vente du portefeuille Galeries Lafayette à Brookfield (280 M€) et la cession du 91 Champs-Élysées (346 M€), qui représentent à elles seules **70 % des volumes**.

INVESTISSEMENT COMMERCES T1 2026

Quelques opérations significatives à l'investissement en commerce

2025/2026

Date	Opération	Secteur	Vendeur	Acquéreur	Prix	Surface
T1 2026	91 CHAMPS ELYSEES	Paris	URSSAF	FONCIÈRE RENAISSANCE / MIMCO	>200 Millions	4 200 m ²
T1 2026	Portefeuille Deca	Portefeuille France	AEW	REALTY INCOME	Entre 20 et 50 Millions	22 300 m ²
T1 2026	BHV MARAIS	Paris	GALERIES LAFAYETTE	BROOKFIELD / BT IMMO	>200 Millions	Non communiqué
T1 2026	Portefeuille FREY (49%)	Portefeuille regions	FREY	Pool Bancaire	Confidentiel	45 100 m ²
T4 2025	Portefeuille France	Portefeuille France	CARREFOUR	SUPERMARKET INCOME REIT	Entre 100 et 200 Millions	80 000 m ²
T3 2025	88 RIVOLI	Paris 4	PIMCO	IMMOBILIÈRE DASSAULT	Entre 100 et 200 Millions	6 000 m ²
T3 2025	Portefeuille France	Portefeuille France	AMUNDI	AB SAGAX	Entre 50 et 100 Millions	285 000 m ²
T4 2025	NAILLOUX VILLAGE	Nailloux	KLEPIERRE	PATRON / MINDSTON	Entre 20 et 50 Millions	25 000 m ²
T4 2025	ESPACE CHANTERAINES (49%)	Gennevilliers	PIMCO	EDF INVEST	Entre 20 et 50 Millions	11 300 m ²
T3 2025	LE 31	Lille	REDEVCO	INTERGESTION	Entre 20 et 50 Millions	9 400 m ²
T4 2025	Portefeuille France (Le Mans-Mantes la Jolie)	Portefeuille France	NHOOD	ETIXIA	Entre 20 et 50 Millions	18 100 m ²





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

À propos de Cushman & Wakefield

Acteur mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield (NYSE : CWK) conseille investisseurs, propriétaires et entreprises utilisatrices dans toute leur chaîne de valeur immobilière, de la réflexion stratégique jusqu'à l'aménagement des locaux. Le groupe accompagne ses clients utilisateurs et investisseurs internationaux, dans la valorisation de leurs actifs immobiliers en combinant perspective mondiale et expertise locale à forte valeur ajoutée, à une plateforme complète de solutions immobilières. Avec 53 000 collaborateurs, 350 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 10,3 milliards de dollars en 2025, par ses principales lignes de métiers : Agence et conseil à la transaction, Capital Markets, Valuation & Advisory, Asset Services, Facilities Management, Project management et Design+ Build. Animé par la conviction que l'excellence est une quête permanente et fidèle à son positionnement de marque « Better never settles », le Groupe est régulièrement récompensé pour sa culture d'entreprise.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.cushmanwakefield.com

Better never settles