

REVIEW

LE MARCHÉ DU COMMERCE

FRANCE T1 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



T1 2025

COMMERCE FRANCE

- Le marché de l'investissement en commerce démarre 2025 sur les chapeaux de roues
- 1,3 milliard d'euros investi en commerce au T1 2025
- Un marché porté par des acteurs français

CHIFFRES CLÉS

+0,8 %
 PIB 2025
 (Estimation BNP Paribas - Avril 2025)

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

+0,8 %
 CONSOMMATION DES MÉNAGES 2025
 (Estimation BNP Paribas Real Estate - Avril 2025)

91
 INDICE DE CONFIANCE DES MÉNAGES EN MARS 2025
 (INSEE - Mars 2025)

Shutterstock © zhu djfeng



CONTEXTE

Les incertitudes politiques pèsent. Le PIB français a enregistré une hausse de +1,1 % en 2024, qui pourrait descendre à +0,6 % en 2025. L'économie française peine à trouver du dynamisme, mais pourrait bénéficier d'une reprise européenne et afficher, ainsi, une croissance de +1,1 % en 2026.

Avec une augmentation moyenne de l'indice des prix à la consommation de +2,0 % en 2024, qui retombe à +0,8 % a/a en mars, la France conserve l'inflation la plus faible de la zone Euro. Ce recul a permis au pouvoir d'achat des ménages de progresser de +1,9 % sur l'année passée, mais leur consommation, elle, n'a augmenté que de +0,9 %.

Après un pic à +6,3 % a/a en février 2023, la désinflation s'est enclenchée mécaniquement. L'IPC affiche une croissance moyenne de +2,0 % en 2024, mais celle-ci est tombée à de +0,8 % a/a en mars 2025. L'inflation devrait désormais rester faible en 2025 ; cela est notamment dû à la baisse des tarifs réglementés de l'électricité (-15 %).

La zone Euro a enregistré une croissance de +0,8 % en 2024, ralentie par une économie allemande en recul pour la deuxième année consécutive. Les risques de guerre commerciale déclenchée par la hausse des droits de douane américains pèsent sur les échanges internationaux, mais l'Europe peut utiliser sa puissance commerciale à son avantage.



Shutterstock © Pressmaster

Chiffre d'affaires du commerce de détail

Taux de croissance en valeur au T4 2024 (glissement annuel)



© BNP Paribas Real Estate, INSEE

Le chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur progressait de 1,5 % en janvier 2025 en variation annuelle, tandis qu'il progressait de 1,9 % au troisième trimestre de 2024. Le contexte national et international a pesé sur les chiffres d'affaires. Le taux de croissance en volume était, lui, de +1,5 % en octobre 2024, et s'affichait à +2,0 % en janvier 2025.

Pour la première fois en 3 ans, le taux de croissance du chiffre d'affaires en volume dépasse celui du chiffre d'affaires en valeur. Avec le recul de l'inflation, le pouvoir d'achat des Français affiche un net progrès en 2024 (+2,5 % au total, et +1,9 % par unité de consommation). Cependant, la consommation n'en a que peu profité (+0,9 %), à cause de l'augmentation du taux d'épargne des ménages. 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 T4 2024.

Ce n'est toutefois pas le cas pour les secteurs de l'équipement de la maison et de l'informatique, en baisse.

Le secteur des parfums et beauté, en hausse de 8,9 %, est encore le plus performant sur le trimestre. Les secteurs alimentaire non spécialisé et alimentaire spécialisé sont en croissance, respectivement de 1,2 % et 4,7 %.

Le e-commerce est également en croissance, de +1,9 %, tandis que l'habillement croît de +1,8 %.

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.



T1 2025

COMMERCE FRANCE

CHIFFRES CLÉS

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

10,5 %
PART DU E-COMMERCE DANS LE RETAIL EN 2023
(13,8% en 2022 - FEVAD - 2024)

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



VUE D'ENSEMBLE

Au quatrième trimestre 2024, la Fevad (fédération du e-commerce et de la vente à distance) rapporte un **taux de croissance du e-commerce de 10,0 %** par rapport à la même période en 2023.

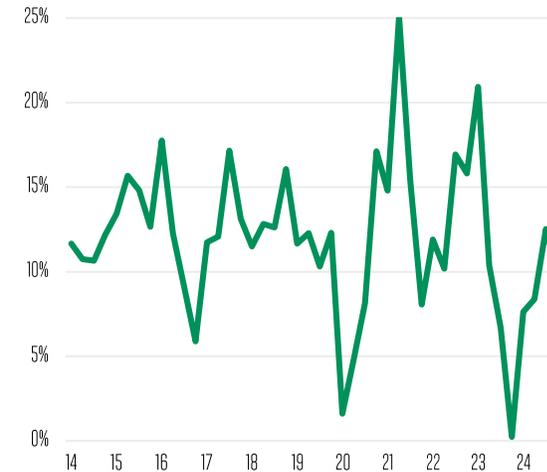
Son **chiffre d'affaires atteint 47,2 milliards d'euros** en trois mois, nouveau record pour un quatrième trimestre. Le **chiffre d'affaires global pour 2024 s'élève à 175,3 milliards d'euros**. Le nombre de transactions est en hausse de 10 % sur un an (2,6 milliards de transactions recensées en 2024). Le panier moyen est stable, représentant 68€.

Les **ventes de produits** sont en hausse, +6 % par rapport à la même période en 2023. 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.

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 mars 2025

Évolution Vs. mars 2024

DISTRIBUTEURS ALIMENTAIRES	PARTS DE MARCHÉ	Évolution
Groupement E. Leclerc	23,7 %	↘
Groupe Carrefour	21,9 %	↗
Groupement Mousquetaires	17,7 %	↗
Coopérative U	12,8 %	↗
Auchan Retail	9,0 %	↗
Lidl	8,1 %	→
Aldi	2,7 %	→
Groupe Casino	2,7 %	↘

© BNP Paribas Real Estate, Kantar, Editions Dauvers, presse * en valeur des PGC (Produits de grande consommation)



T1 2025

COMMERCE FRANCE



AdobeStock © JODUBLE

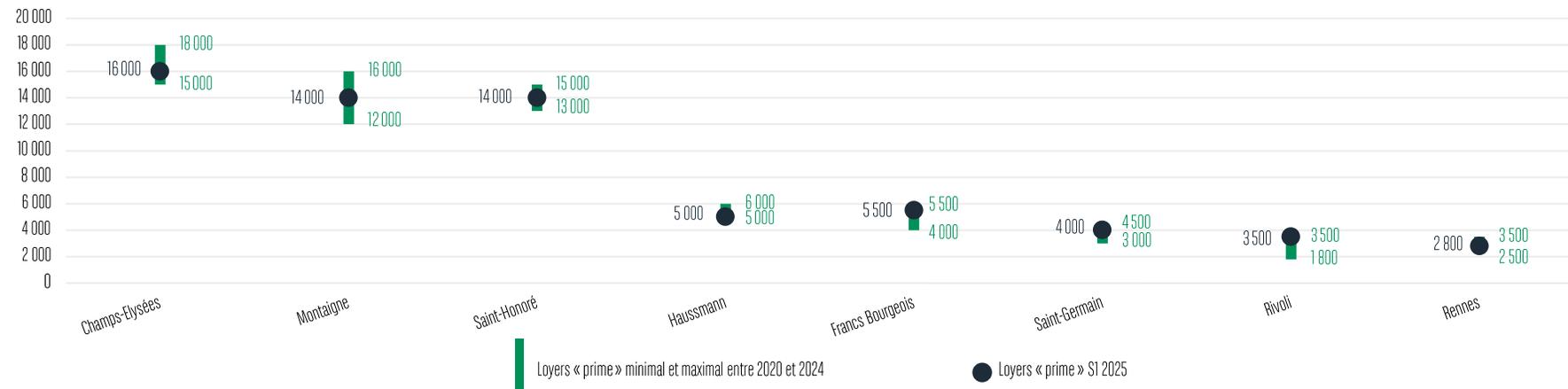
AdobeStock © JODUBLE



ARTÈRES PRIME PARISIENNES

Loyers « prime » sur 8 axes parisiens

En €/m²/an



© BNP Paribas Real Estate

Fréquentations piétonnes sur les artères étudiées *

ARTÈRES	FRÉQUENTATION MARS 2025	MOYENNE MENSUELLE MARS 2024 - MARS 2025	VARIATION SUR 1 AN
Champs-Elysées	5 579 200	5 635 938	↗
Haussmann	6 231 300	6 556 269	↗
Saint-Honoré	2 817 600	2 716 146	↘
Montaigne	1 319 700	1 568 969	↗
Rivoli	9 085 600	8 762 677	↘
Francs-Bourgeois	902 600	843 300	↘
Faubourg St-Honoré	2 289 700	2 330 815	↗
Rennes	3 147 100	3 123 023	↘
Saint-Germain	7 137 400	6 872 362	↘

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



T1 2025

COMMERCE FRANCE

- Le commerce représente 33 % des montants investis en immobilier d'entreprise au cours de ce premier trimestre
- Le commerce de centre-ville représente 71 % des montants investis en commerce

Taux Prime



PIED D'IMMEUBLE
-25 pdb vs. T1 2024

4,00 %



CENTRE COMMERCIAL
stable vs. T1 2024

5,00 %



RETAIL PARK
stable vs. T1 2024

6,25 %



INVESTISSEMENT

L'investissement en commerce démarre 2025 avec un entrain non dissimulé et de bonnes perspectives. Le commerce parade avec **33 % des montants investis au T1 2025, talonnant fièrement les bureaux**. Dans un marché porté quasi exclusivement par les acteurs français, **1,3 milliard d'euros a été investi en commerce**, soit une hausse de 183 % par rapport au T1 2024. C'est 52 % de plus que la moyenne décennale des premiers trimestres.

Ce volume flatteur peut toutefois être vu comme un trompe-l'œil. En effet, celui-ci est porté par l'acquisition de 60 % d'un portefeuille de trois actifs parisiens auprès de KERING par ARDIAN, soutenu par un pool d'investisseurs (ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL et le FONDS SOUVERAIN D'ABU DHABI) pour 837 M€. Une autre transaction d'importance est à mentionner : l'acquisition de 15 % du centre commercial WESTFIELD FORUM DES HALLES par CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER pour 235 M€. Ces deux investissements représentent 83 % des montants investis en commerce au cours de ce trimestre.

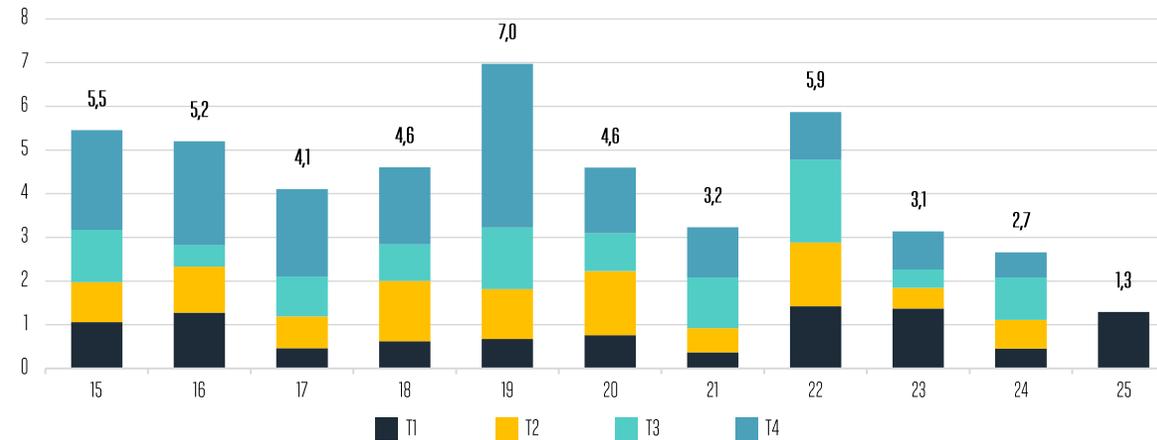
Le **commerce de centre-ville caracole en tête** et représente 71 % des montants investis en commerce lors de ce premier trimestre, avec plus de 900 millions d'euros transactés. Le portefeuille de trois actifs appartenant à KERING contribue de fait à faire porter le maillot de leader aux pieds d'immeubles (+799 % vs. le T1 2024).

Les **centres commerciaux** représentent 20 % des investissements en commerce (+10 % vs. T1 2024). Outre la transaction concernant le WESTFIELD FORUM DES HALLES, le centre commercial PASSAGE CORDELIERS à Poitiers a été acquis par un privé.

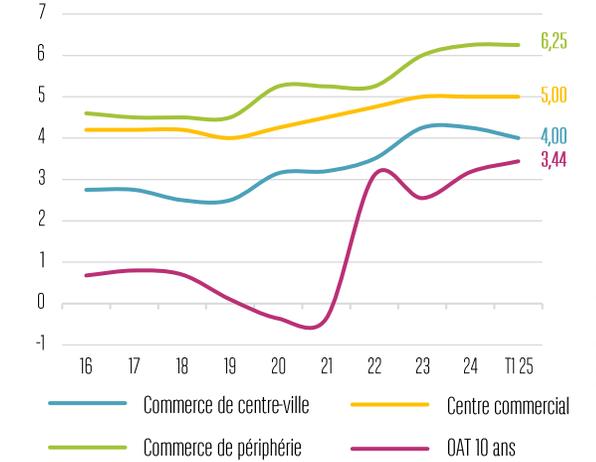
Enfin, si la **périphérie a porté le marché** en 2024, elle ne représente que 9 % des montants engagés en commerce au T1 2025. Parmi les transactions pouvant être évoquées, citons SUPERMARKET INCOME REIT et l'acquisition d'un portefeuille de 9 supermarchés CARREFOUR MARKET, ou la prise d'un retail park à SAINT-BERTHEVIN par des family offices.

Investissement en commerce par trimestre

En milliards d'euros

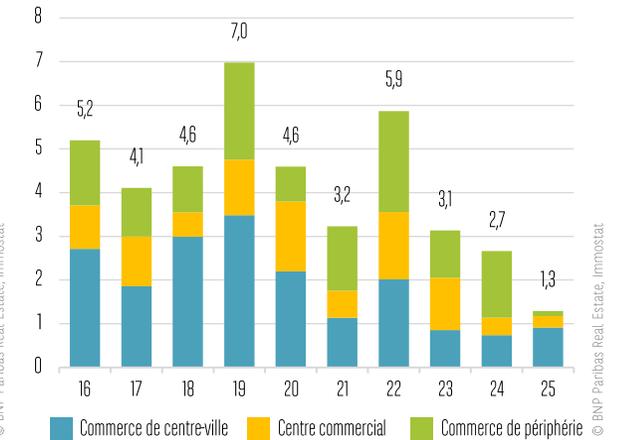


Taux de rendement « prime » par typologie & OAT 10 ans



Investissement en commerce par typologie

En milliards d'euros





T1 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 383 071 696 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



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.fr