

CUSHMAN & WAKEFIELD

MARCHÉ DES COMMERCES EN FRANCE

SNAPSHOT T1 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

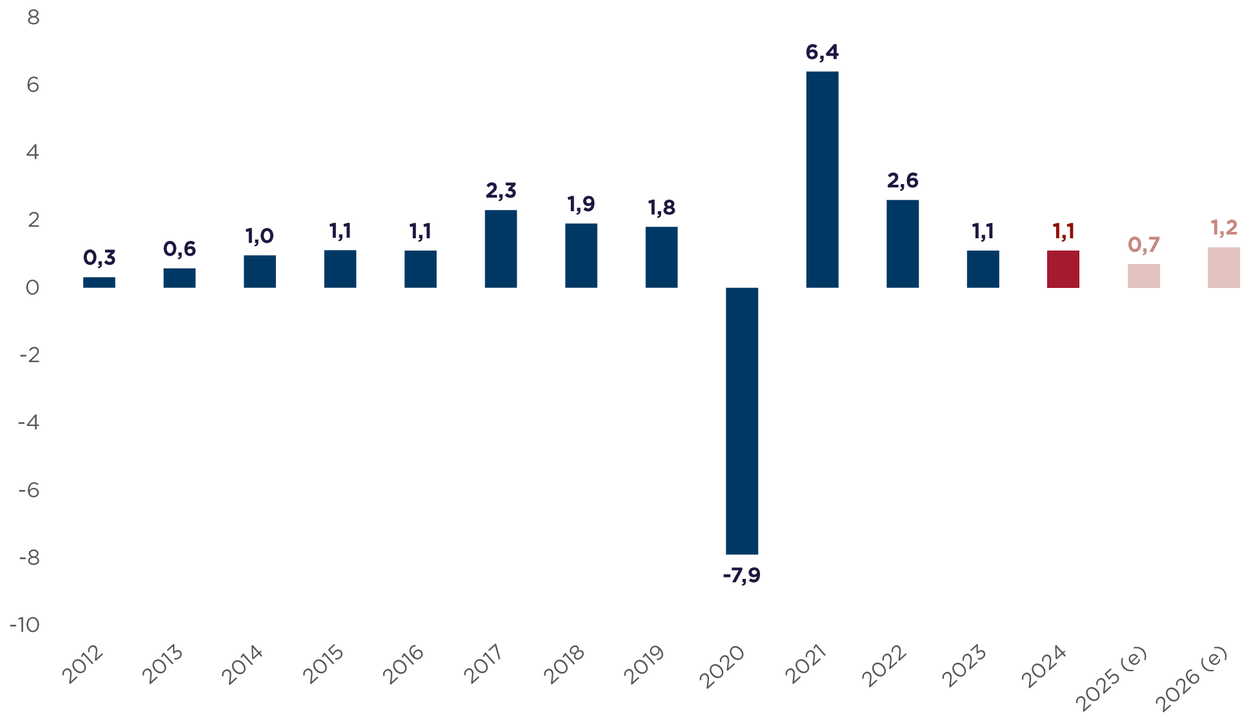


01

ÉCONOMIE

ECONOMIE :
UNE DYNAMIQUE À NOUVEAU SUR LE FIL DU RASOIR

ÉVOLUTION DU PIB (en %)



SOURCE : INSEE, Banque de France

+0,1%

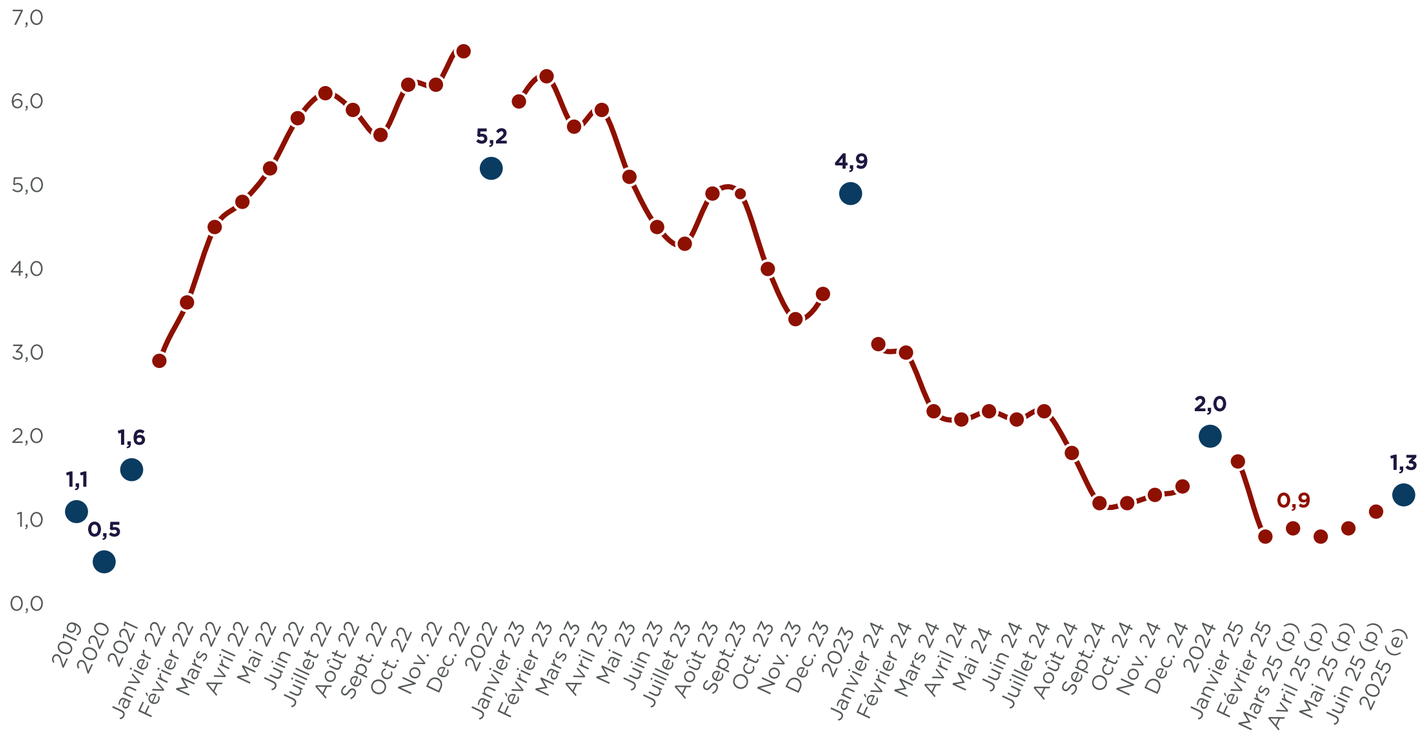
T1 2025

Croissance PIB

- **Le PIB est reparti à +0,1% au premier trimestre 2025** affichant une maigre croissance qui fait suite à une fin d'année difficile (en recul de -0,1% au T4 2024).
- **Un cahier des charges ambitieux pour 2025** qui fait face à de nombreux obstacles: dégradation des finances publiques et du déficit, renforcement du budget de la défense et conséquences de la politique économique américaine. La croissance a été révisée à la baisse de 2 points pour s'établir à +0,7% sur 2025 avec un redémarrage attendu à partir de 2026.
- Le retournement du marché du travail se confirme avec une reprise anticipée des défaillances d'entreprises et des destructions d'emplois en 2025, faisant grimper **le taux de chômage à 7,5 % de la population active à l'issue du 1er trimestre** et qui pourrait atteindre 7,8% en fin d'année.

ECONOMIE :
UNE INFLATION DÉSORMAIS MAITRISÉE

TAUX D'INFLATION (en %)



SOURCE : INSEE, Banque de France

+0,9%

Mars 2025

Taux d'inflation

- Le taux d'inflation est désormais contenu, refluant pour la première fois **sous la barre de 1%** en février (+0,8%) grâce au reflux des prix de l'énergie et principalement de l'électricité.
- Cependant **l'inflation sous-jacente** reste supérieure à 1%, ne prenant pas en compte les fluctuations récentes des prix de l'alimentation et de l'énergie. Elle se situait à +**1,5% en mars**.
- La crainte du chômage incite les ménages à rester prudents dans l'allocation de leurs dépenses avec un **taux d'épargne** aux alentours de **18 %** du revenu disponible, qui pourrait se maintenir à l'avenir au vu des incertitudes qui pèsent sur la conjoncture nationale et internationale.

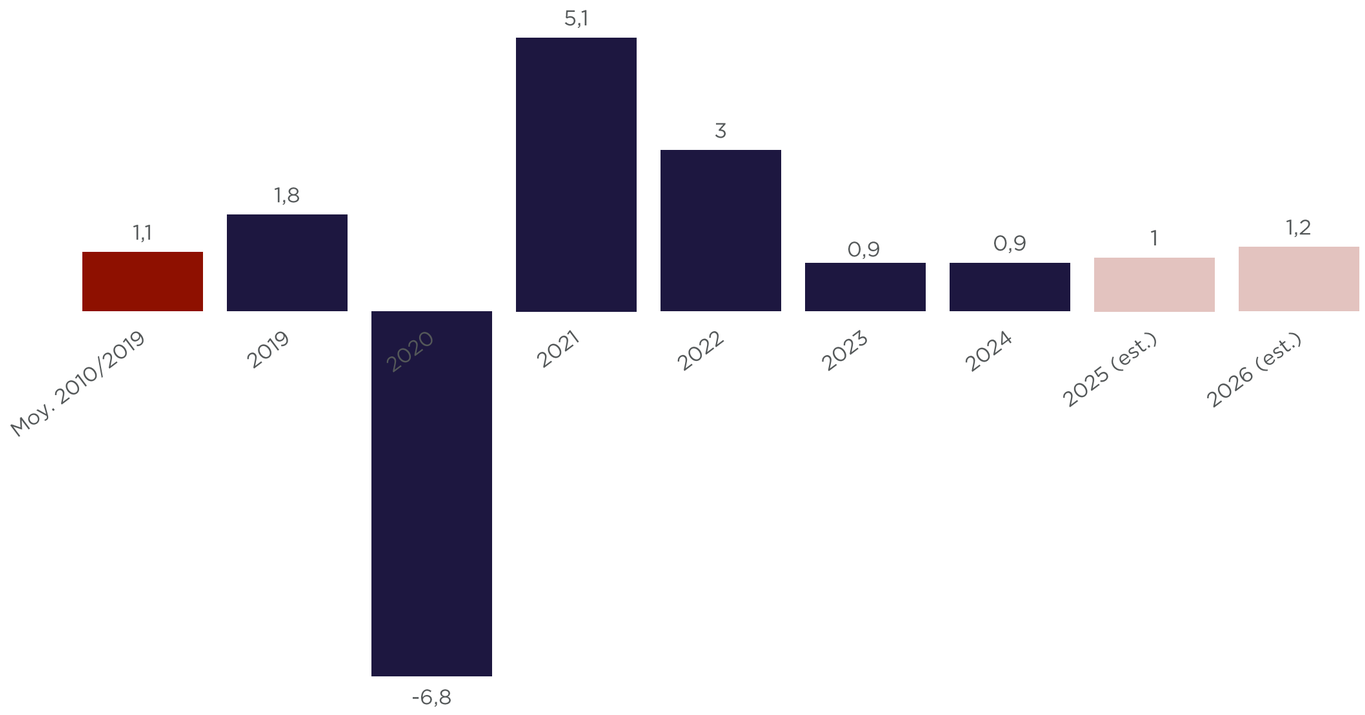


02

CONSOMMATION ET CHIFFRES D'AFFAIRES

CONSOMMATION ET CHIFFRES D'AFFAIRES :
UN SOUFFLE DE REPRISE DE LA CONSOMMATION

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



SOURCE : INSEE, Banque de France

+0,4%

T1 2025

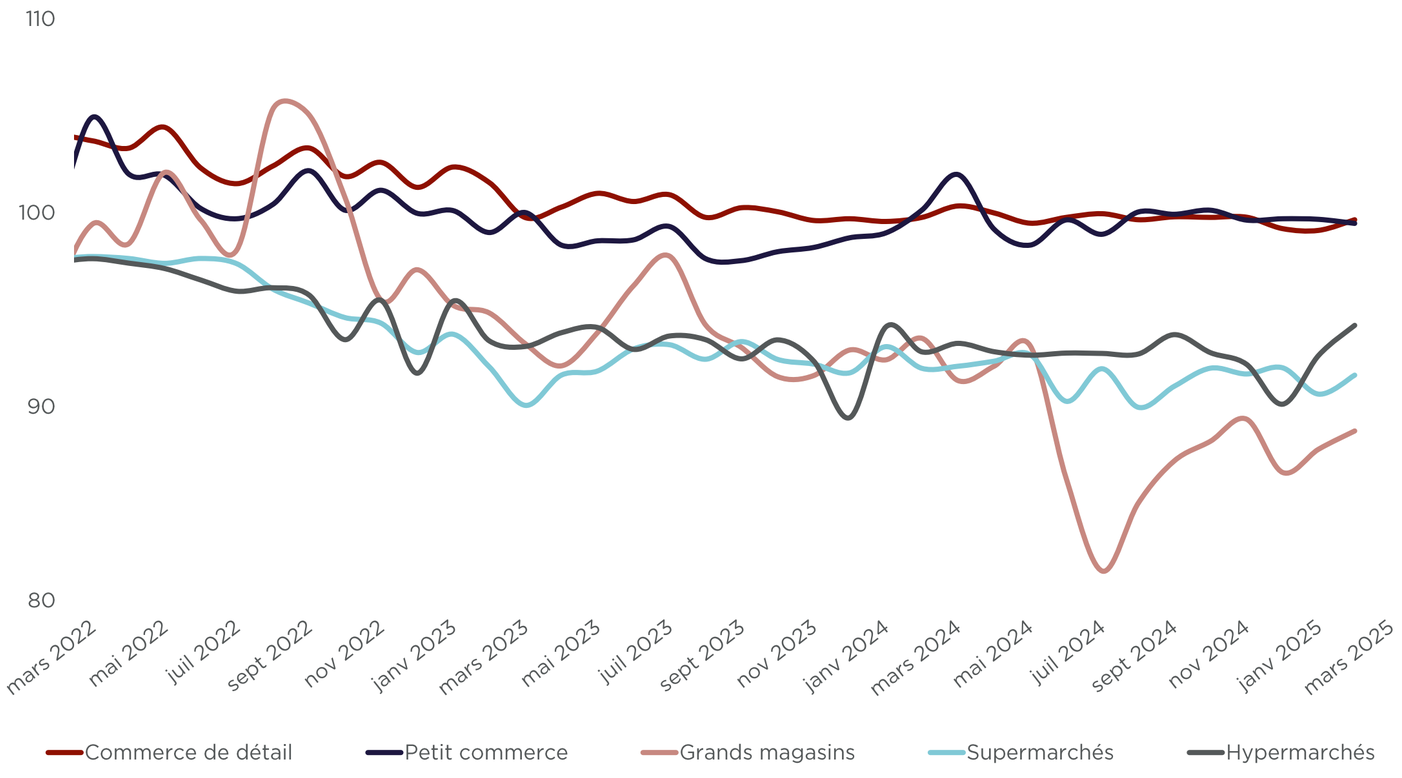
Dépenses de consommation des ménages

- La **confiance des ménages** gagne +0,4 points au 1er trimestre 2025 par rapport au T4 2024.
- L'indice moyen de **climat des affaires du commerce de détail** augmente de +0,2 points sur la même période mais reste inférieur de 3 points à la moyenne du T1 2024.
- Au cours des trois premiers mois de l'année, **la consommation des ménages** a très légèrement accéléré (+0,4 % au T1 2025), après +0,3 % au T4 2024 et +0,1% au T1 2024. Elle bénéficie du ralentissement de l'inflation et de la hausse des salaires.

CONSOMMATION ET CHIFFRES D'AFFAIRES :

ATONIE DES VENTES DU COMMERCE DE DÉTAIL

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



SOURCE : Banque de France, PROCOS

Tendance début 2025

- L'indice moyen des **ventes du commerce de détail** est globalement stable depuis mai 2024 (aux alentours de 99,6).
- Les **grands magasins,** toujours en décrochage depuis les Jeux Olympiques, affichent des performances en recul sur les 2 premiers mois de l'année (-5% en 2025 vs 2024), malgré une reprise en février.
- Les **supermarchés** enregistrent également un repli de -1,5% en cumul janvier/février, même si les chiffres semblent remonter par rapport à la fin de l'année 2024.

-0,2%

Janvier-mars 2025

Activité du commerce spécialisé

-0,4%

Janvier-février 2025

Indice des ventes du commerce de détail

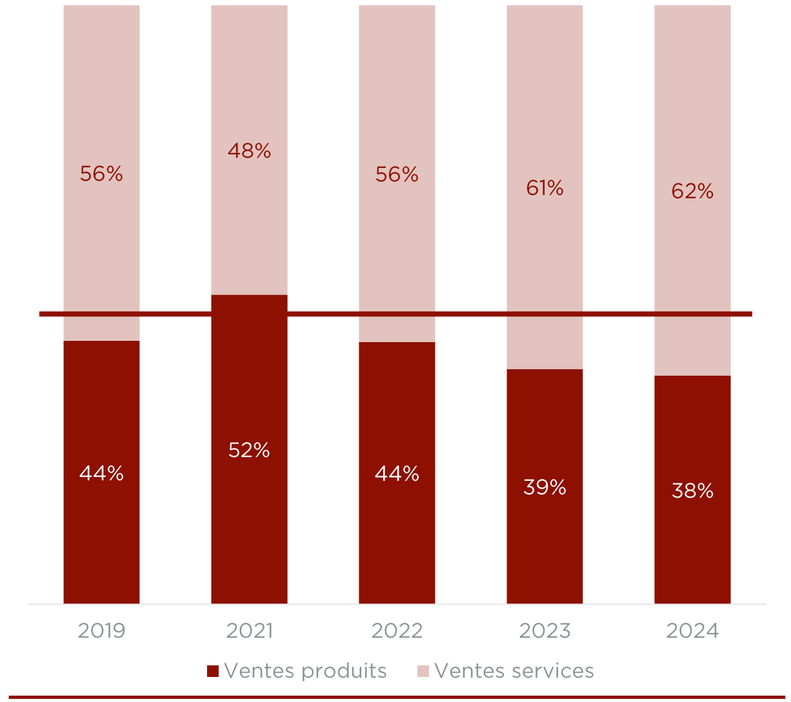


03

E-COMMERCE

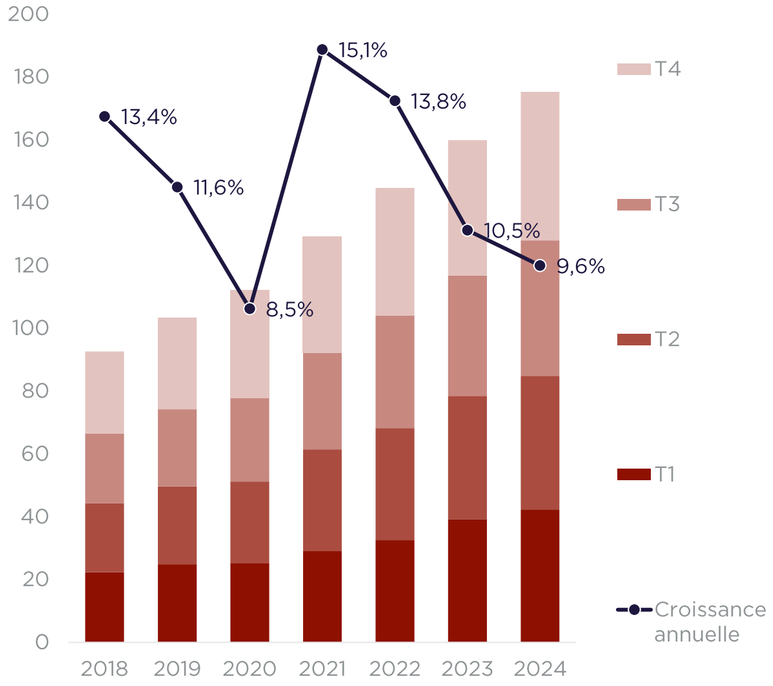
E-COMMERCE : VERS UNE NOUVELLE NORMALITÉ

REPARTITION DES VENTES DU E-COMMERCE EN %



SOURCE : FEVAD

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



- Avec un cumul de **175,3 milliards € de ventes en 2024**, selon la FEVAD, les ventes du e-commerce enregistrent une hausse de +9,6% sur un an. Il s'agit de la 2ème performance en deçà de 10% sur les 20 dernières années.
- Le marché du e-commerce commence à se normaliser dans un contexte de généralisation de l'**omnicanalité** et de complémentarité de l'offre.
- Retour aux tendances pré pandémiques de répartition entre **produits (38%)** et **services (62%)** qui reprennent le dessus grâce à la reprise des voyages et du tourisme.



EN 2025, 64% DES E-COMMERÇANTS FRANÇAIS FONT PREUVE D'OPTIMISME ET ANTICIPENT UNE CROISSANCE DE LEUR CHIFFRE D'AFFAIRES

38% DES E-COMMERÇANTS JUGENT LE MARCHÉ PLUS PORTEUR QU'EN 2024 (+10 PTS VS +9 EN EUROPE)

L'IA GÉNÉRATIVE EST LA PRIORITÉ POUR 69% DES E-COMMERÇANTS FRANÇAIS (60% EN EUROPE)

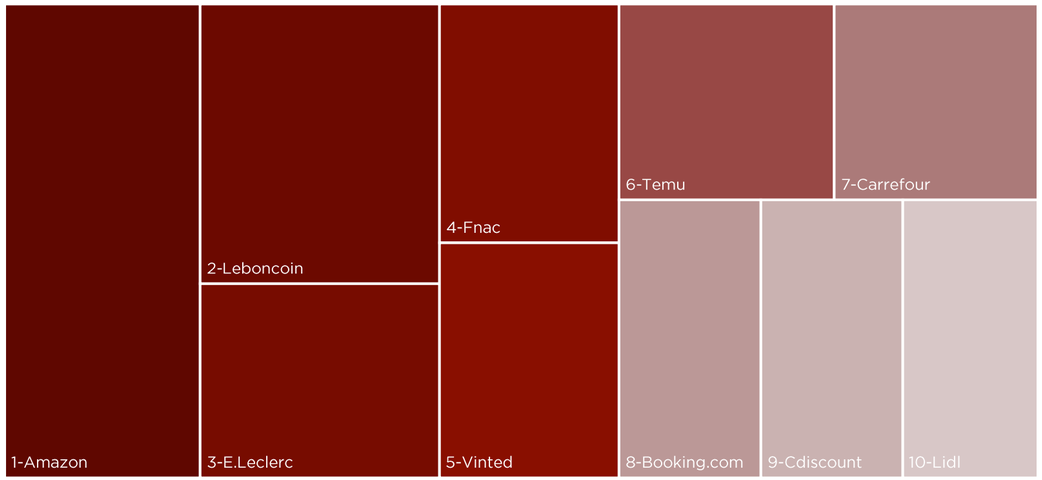
(TOLUNA / HARRIS POUR FEVAD ET LSA – mars 2025)

E-COMMERCE :
LES EFFETS POSITIFS DU RECUL DE L'INFLATION

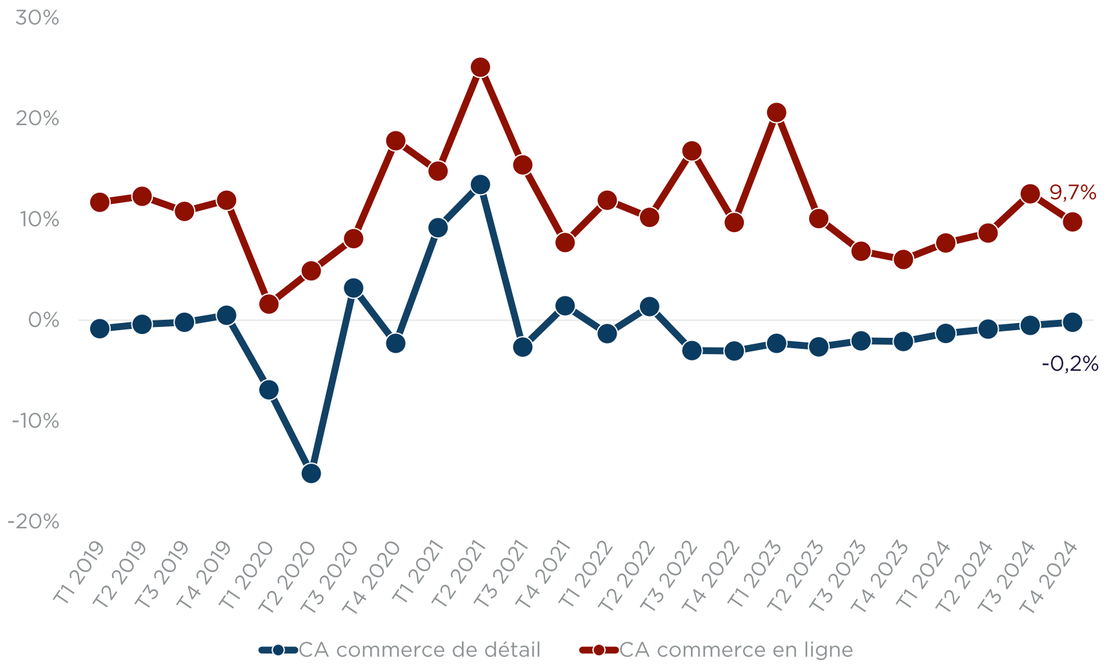
- Le nombre de transactions a augmenté de +10% sur un an grâce à la reprise des achats sur les biens hors alimentaires. En parallèle, l'évolution trimestrielle de l'indice de ventes de l'ensemble du **commerce de détail** s'améliore graduellement depuis fin 2022 **(-0,2% au T4 2024 vs -0,5% au T3).**

- Le **panier moyen** est globalement stable par rapport à 2023 et s'élève à **68€** (-1%), les consommateurs comparent de plus en plus les prix avant achat.

LES PRINCIPAUX SITES E-COMMERCES AU T4 2024



CROISSANCE TRIMESTRIELLE DES VENTES EN LIGNE VS VENTES DU COMMERCE DE DÉTAIL



SOURCE : Banque de France, FEVAD, DPD



04

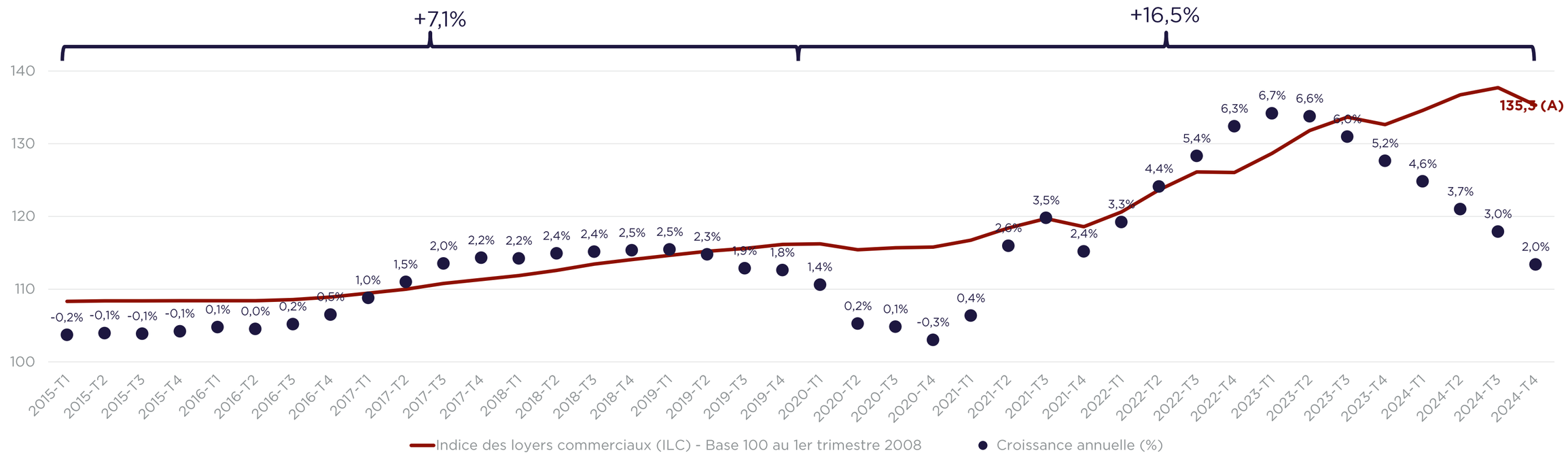
LOYERS ET VALEURS LOCATIVES

LOYERS ET VALEURS LOCATIVES :

ILC : FACTEUR DE CROISSANCE MÉCANIQUE DES REVENUS

Un nouveau record a été battu par l'Indice des loyers de commerce (ILC) au T3 2024 à 137,71. Néanmoins, la tendance annuelle est au ralentissement de la croissance depuis plusieurs trimestres sans pour autant retrouver le niveau d'origine, l'indice repart à la baisse au T4 2024 pour la première fois depuis un an. La hausse de l'ILC depuis la pandémie a été relativement brutale pour les preneurs (+16,5% entre le T4 2019 et le T4 2024), qui ont dû faire face en parallèle à une forte augmentation des charges de fonctionnement consécutives à la poussée inflationniste, justifiant la mise en place de **mesures d'accompagnement**.

INDICE ILC ET ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE (vs T n-1)

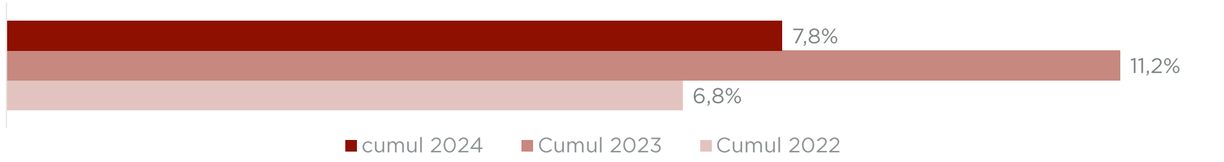


SOURCE : INSEE

LOYERS ET VALEURS LOCATIVES :
UNE DEMANDE FORTEMENT LIÉE LA FRÉQUENTATION DANS LES CENTRES-VILLES

- L'activité locative en centres-villes a été soutenue au 1er trimestre 2025. Le manque de disponibilités contribue à maintenir la pression sur les **valeurs locatives** des artères *prime* à forte demande. A Paris, à proximité du Forum des Halles et de l'effervescence du Marais, la rue de Rivoli a repris des couleurs avec l'arrivée de Häagen Dazs et l'ancien C&A qui devrait bientôt retrouver preneurs. Cette artère retrouve une dimension internationale tant auprès des enseignes que de la clientèle.
- Le fossé se creuse entre les artères les plus demandées, où la **vacance** est faible, et les axes secondaires, plus difficiles à commercialiser. Au-delà de l'emplacement, la configuration des locaux y est souvent peu adaptée aux attentes des enseignes nationales et internationales.
- A l'heure d'internet, la **fréquentation** reste l'un des critères majeurs à prendre en compte par les enseignes dans leur stratégie d'implantation de nouveaux points de vente. Les chiffres du tourisme parisien sont encourageants avec une hausse des flux internationaux à la fin du 1er trimestre.

EVOLUTION DE LA FRÉQUENTATION DES COMMERCES DE CENTRES-VILLES



SOURCE : FACT/MyTraffic, Cushman & Wakefield

LOYERS *PRIME*

MARCHÉ	VILLE	LOYER PRIME MOYEN (€m² ZA)*	TENDANCE RÉCENTE
CENTRES-VILLES		**17 000**	
Avenue des Champs Elysees	PARIS	**17 000**	▶
Rue de Rivoli	PARIS	**3 500**	▲
Boulevard St Germain	PARIS	**4 700**	▶
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



54% DES COMMERCES EN FRANCE SONT IMPLANTÉS EN PIED D'IMMEUBLE

(Xerfi - 2023)

SUR LES TRANSACTIONS LOCATIVES RÉALISÉES AU 2ÈME SEMESTRE 2024 DANS LES CENTRES-VILLES EN EUROPE:

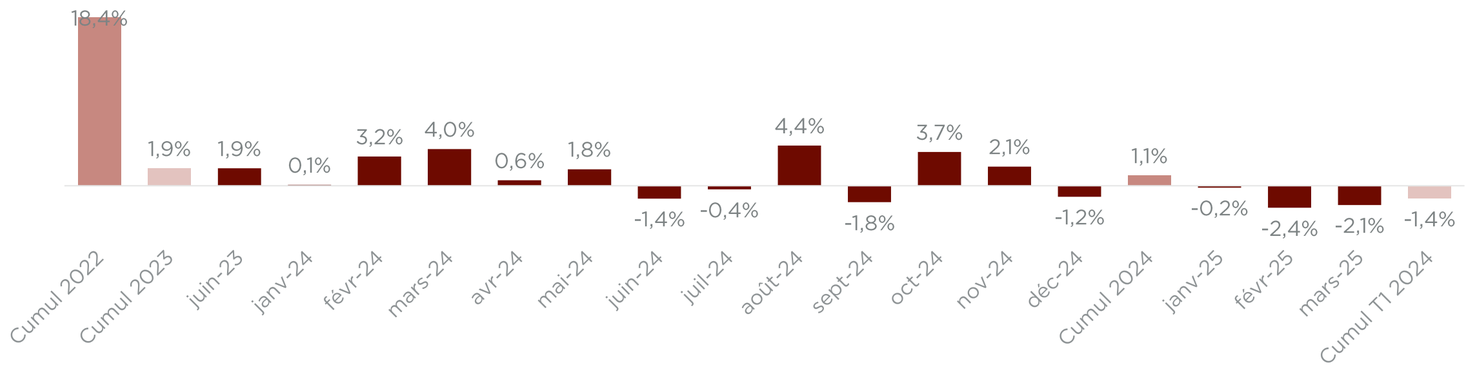
- **44% DES LOYERS ÉTAIENT SUPÉRIEURS AUX PRÉCÉDENTS**
- **53% SONT RESTÉS STABLES**
- **3% ONT ÉTÉ SIGNÉS À LA BAISSE**

(EUROPEAN RETAIL RADAR – CUSHMAN & WAKEFIELD)

LOYERS ET VALEURS LOCATIVES :
UN TIMIDE DÉBUT D'ANNÉE POUR LA PÉRIPHÉRIE

- Le cumul de fréquentation des centres commerciaux sur les **3 premiers mois** de l'année est négatif **(-1,4% selon Quantaflow)** alors qu'il était de +2% sur la même période l'année dernière, qui avait bénéficié d'un calendrier avantageux en mars (Pâques). Toutes les typologies de centres commerciaux ont été impactés par la baisse de fréquentation à l'exception des centres super régionaux qui sont restés stables.
- Les **chiffres d'affaires** des centres commerciaux marquent le pas sur les 2 premiers mois, bien que dans une moindre proportion que pour les flux (-0,3% en cumul), avec un mois de février particulièrement marqué pour les petits centres (-3,8%).
- Les valeurs locatives sont globalement **stables** en ce début d'année sur toutes les typologies d'actifs périphériques. 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 RÉCENTE
CENTRES COMMERCIAUX*	**2 200**	
Centres super régionaux	**2 200**	▶
Centres régionaux	**1 150**	▶
Grands centres	**825**	▶
Petits centres	**525**	▶
RETAIL PARKS**	**470**	
Boîtes	**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

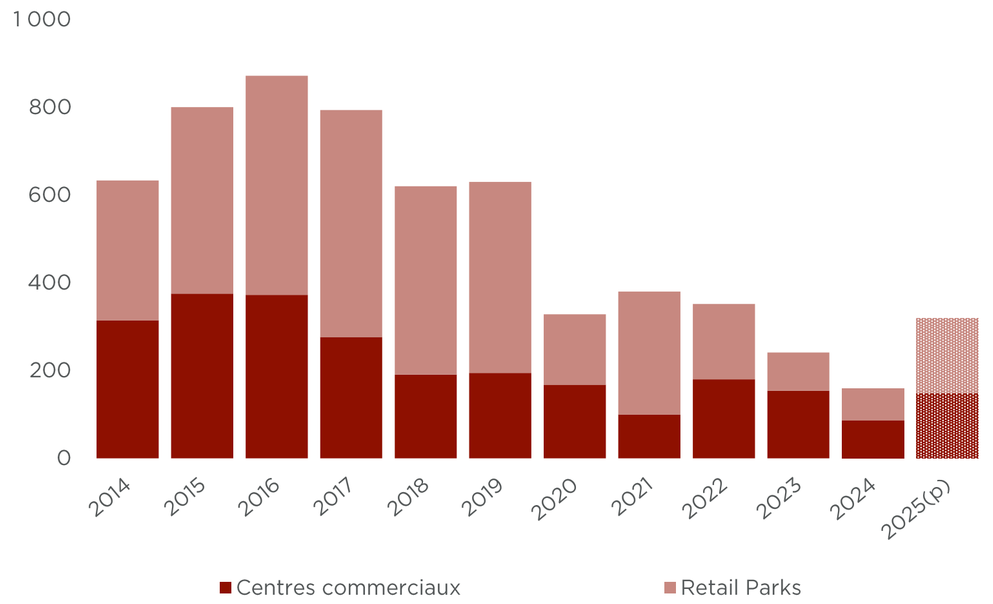


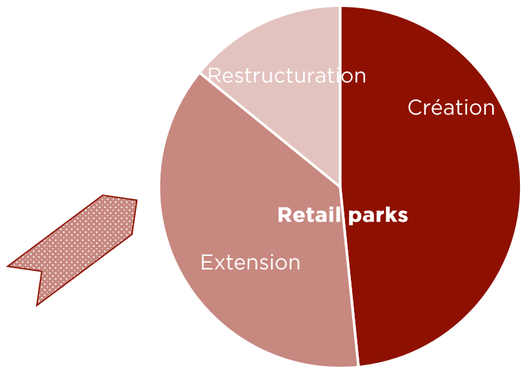
05

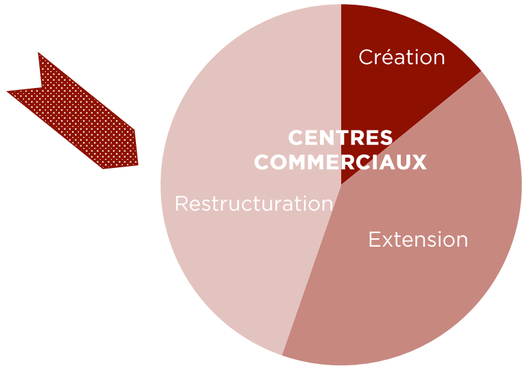
LE PARC

PARC :
UN PIPELINE ÉQUILIBRÉ ENTRE CENTRES COMMERCIAUX ET RETAIL PARKS

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







SOURCE : Cushman & Wakefield

320 000 m²

Estimation des surfaces à inaugurer en 2025

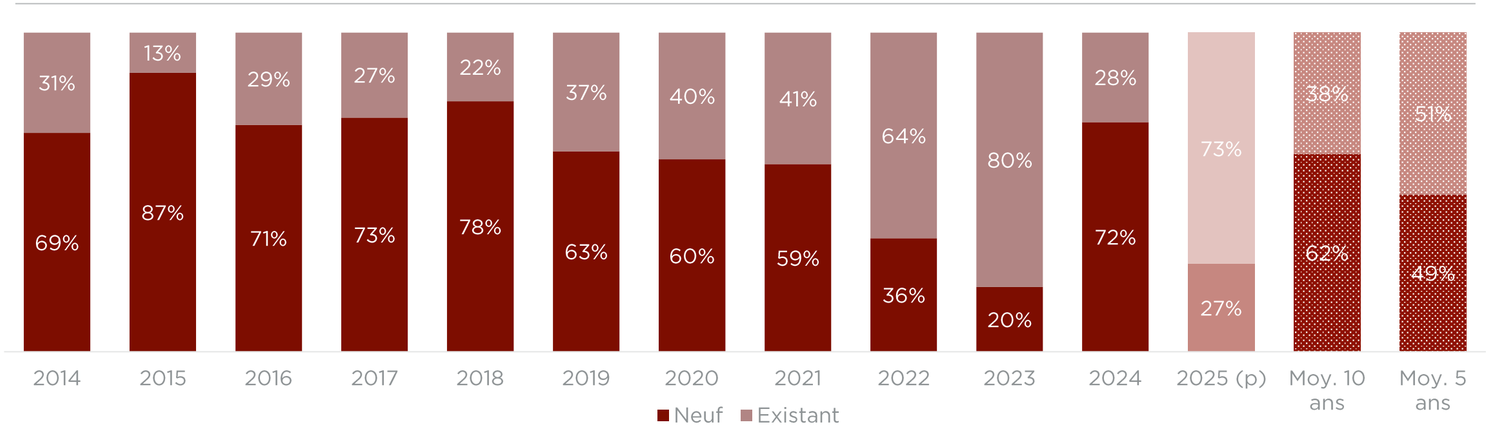
(centres commerciaux et parcs d'activités commerciales)

- 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 2025.
- Les **parcs d'activités commerciales** redeviennent majoritaires en termes de surfaces à développer **(54% des surfaces projetées)** après plusieurs années de ralentissement.

PARC :
LES 2/3 DES INAUGURATIONS PRÉVUES PORTENT SUR L'EXISTANT

L'année 2024 avait marqué une rupture dans les tendances récentes avec la création du centre commercial Neyrpic sur 50 000 m². Le pipeline 2025 des équipements périphériques renoue avec la tendance constatée depuis 2022 suite à la mise en application de la ZAN, et se compose en grande **majorité de surfaces à restructurer/rénover ou agrandir**. Ces dernières représentent **73%** des m² attendus cette année. Sans modification des conditions d'autorisations d'exploitation commerciale à court terme, la part des créations de m² commerciaux en périphérie devrait progressivement diminuer dans les années qui viennent, laissant la place au développement des projets mixtes.

RÉPARTITION DES DÉVELOPPEMENTS COMMERCIAUX PÉRIPHÉRIQUES ENTRE NEUF ET EXISTANT



SOURCE : Cushman & Wakefield

A SUIVRE:

LE PROJET DE LOI DE SIMPLIFICATION DE LA VIE ÉCONOMIQUE EST ACTUELLEMENT EN COURS D'EXAMEN À L'ASSEMBLÉE NATIONALE, NOTAMMENT LE VOLET CONCERNANT LES AUTORISATIONS D'EXPLOITATION COMMERCIALE (AEC) ET LA MENSUALISATION DES LOYERS ET LES PLAFONDS DE GARANTIE.

APRÈS AVOIR ÉTÉ ADOPTÉ AU SÉNAT EN OCTOBRE 2024, IL EST DÉBATTU EN SÉANCE PUBLIQUE JUSQU'AU 30 AVRIL 2025.

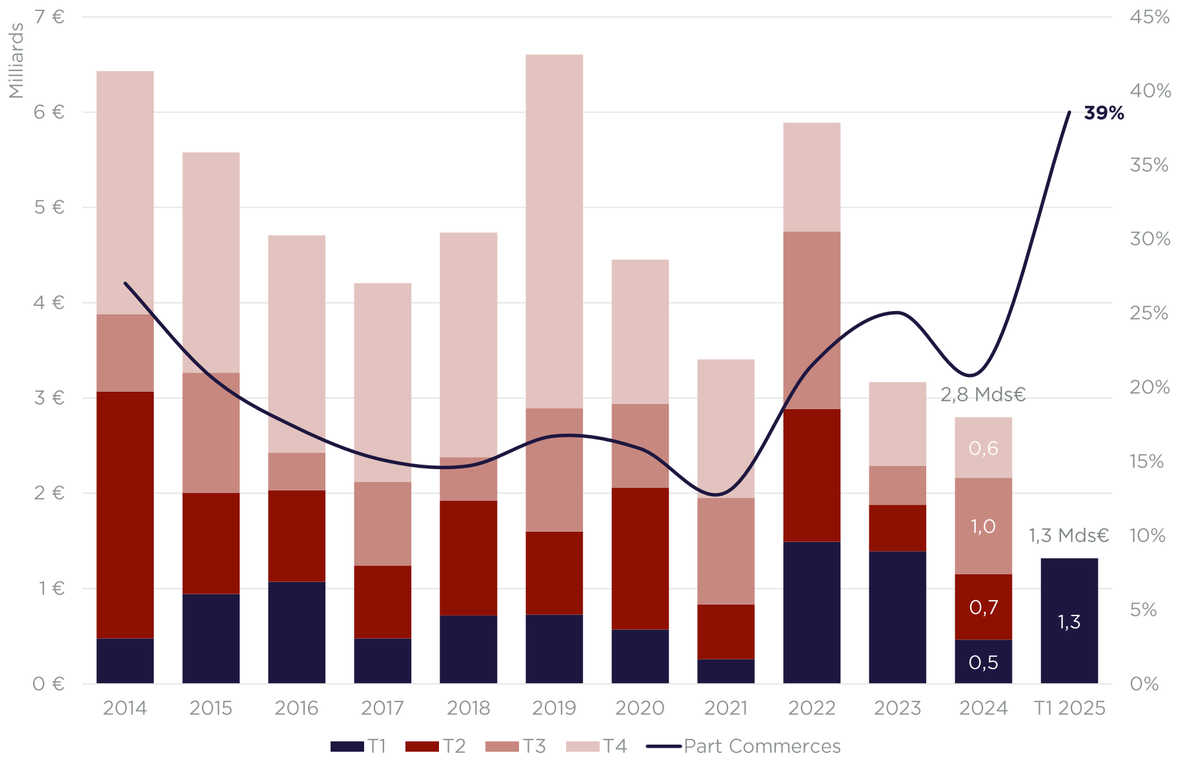


06

INVESTISSEMENT

INVESTISSEMENT :
LES DEUX ARBRES QUI CACHAIENT LA FORÊT

VOLUME INVESTI EN COMMERCES (MD €) EN FRANCE



SOURCE : Cushman & Wakefield

39%

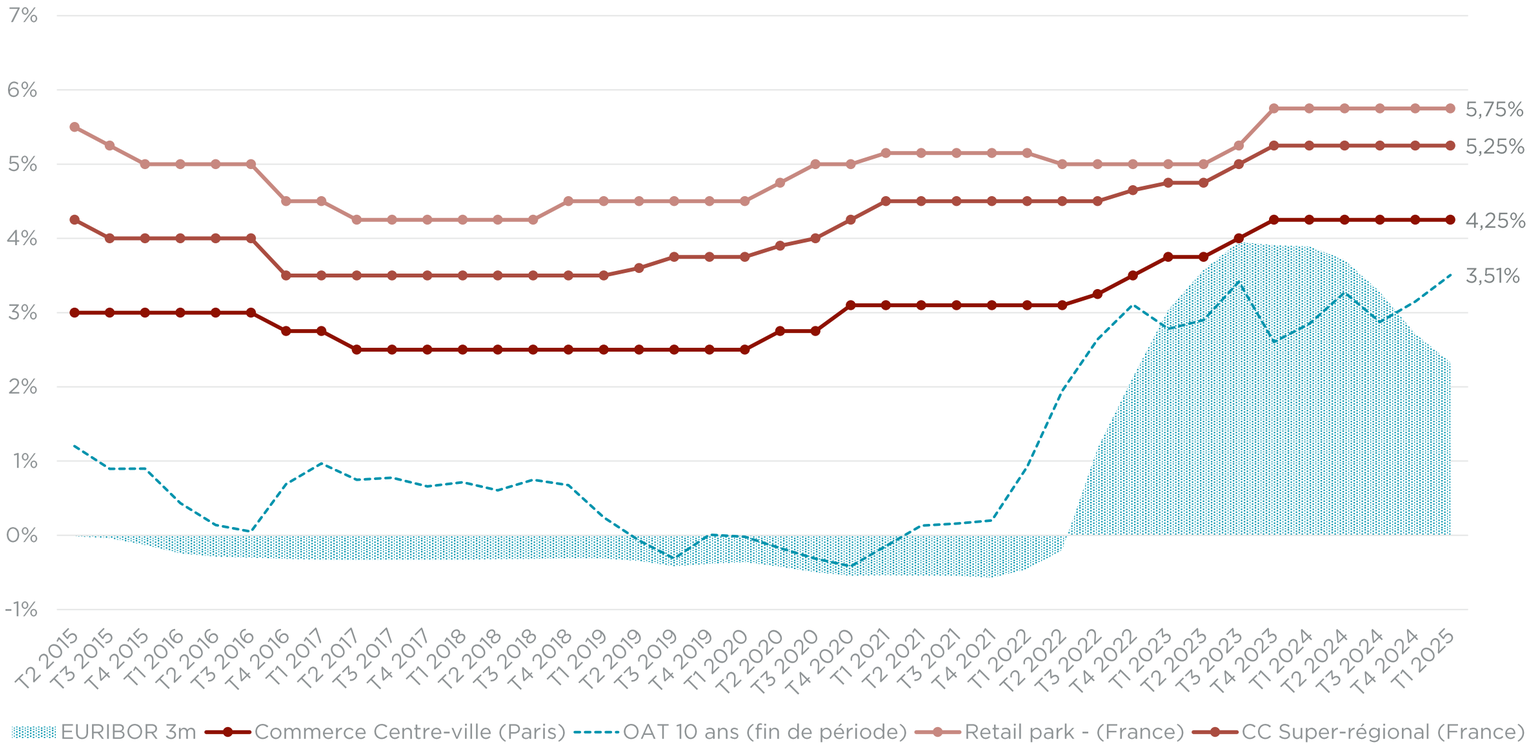
T1 2025

Part des investissements en commerce
(18% en moyenne décennale)

- **1,32 Md €** investis au T1 2024, un volume près de trois fois plus élevé qu'au T1 2024, représentant **39% du total** dans l'investissements banalisé. Toutefois, si l'on exclut la cession de 60 % du portefeuille Kering (837 M€) et de 15 % du Forum des Halles, soit près de 81 % des volumes, la dynamique réelle du marché apparaît plus modeste. Une fois ces transactions isolées, le volume résiduel s'établit à 481 M€, un niveau quasi stable par rapport au T1 2024 (463 M€).
- Avec l'opération Kering de l'avenue Montaigne, les **commerces de centres-villes** sont largement majoritaires (69% du total investi en commerces vs 35% en moyenne décennale) alors que les **retail parks** affichent une activité au ralenti sur les premiers mois de l'année (5%). Avec 21% des volumes investis en commerce, **les centres commerciaux** restent dans la dynamique des années précédentes. Le T1 2025 a été marqué par une transaction emblématique avec la cession de 15% du Forum des Halles pour plus de 200 millions d'euros, signe que les capitaux restent mobilisables pour des opérations de grande ampleur, même si elles demeurent rares.

INVESTISSEMENT :
UN POTENTIEL DE REPRISE DANS UN MARCHÉ TRÈS SÉLECTIF

TAUX *PRIME* COMMERCES



SOURCE : Cushman & Wakefield

97%

T1 2025

Part des investissements nationaux

(66% en moyenne décennale)

Les taux de rendement immobilier *prime* s'alignent sur les niveaux de fin 2024, reflétant l'**attentisme** qui perdure dans un contexte monétaire et financier incertain et susceptible d'évoluer constamment.

Le marché de l'investissement immobilier n'est cependant pas à l'arrêt, encouragé par la présence de liquidités qui ne demandent qu'à être investies, malgré le décalage qui subsiste entre les prétentions des vendeurs et les exigences de prix des acheteurs, qui continue de peser sur le rythme des transactions.

INVESTISSEMENT :
QUELQUES OPÉRATIONS SIGNIFICATIVES EN COMMERCE

Date	Opération	Secteur	Type	Vendeur	Acquéreur	Prix	Surface
T1 2025	15% du Forum des Halles	Paris	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
2024	PORTEFEUILLE 26 HYPERMARCHES	Portefeuille France	Supermarché & Hypermarché	IMMOBILIERE GROUPE CASINO (IGC)	TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT / F&A ASSET MANAGEMENT	Plus de 200 millions	150 000 m²
2024	O'PARINOR	Ile-de-France	Centres Commerciaux	HAMMERSON	SOFIDY/ KLEPIERRE	Plus de 200 millions	69 571 m²
2024	RP PROMENADES DE FLANDRES	Hauts-de-France	Retail Park	CEETRUS	BATIPART	De 50 à 100 millions	60 000 m²
2024	PORTEFEUILLE AZUR	Portefeuille France	Supermarché & Hypermarché	MERCIALYS / BNP REIM	FONCIERE MAGELLAN / MTV CAPITAL / CIMEA PATRIMOINE	De 100 à 200 millions	56 700 m²
2024	RP RIOM	Auvergne-Rhône-Alpes	Retail Park	INVESTISSEUR PRIVE	SOFIDY	De 50 à 100 millions	34 000 m²
2024	7 RUE MEYERBEER	Paris	Centre-ville	PRIVE	Confidentiel	Plus de 100 millions	Confidentiel
2024	MANDARIN ORIENTAL	Paris	Centre-ville	MANDARIN ORIENTAL INTERNATIONAL LIMITED	BLACKSTONE	De 100 à 200 millions	1 100 m²
2024	42 RUE DE SEVRES-PARIS	Paris	Supermarché & Hypermarché	PIMCO	BARINGS	Confidentiel	Confidentiel
2024	RP DIEPPE	Normandie	Retail-Park	OTHRYS ASSET MANAGEMENT	ROCHE & DUBAR	Confidentiel	Confidentiel

TRANSACTION OPÉRÉE PAR CUSHMAN & WAKEFIELD



nan & Wakefield

10 TENDANCES RETAIL T1 2025

01

Croissance atone maintenant sous pression la consommation sur fond de tensions commerciales internationales

02

Normalisation du marché du e-commerce (+9,6% du CA en 2024) dans un contexte de généralisation de l'omnicanalité

03

Une part des investissements en commerces exceptionnelle de 39% liée à 2 « super » transactions >200 M€

04

Une tendance au recul des défaillances dans le secteur du commerce de détail (-4,4% au T1 2025), à l'exception des sports et loisirs (+42%)

05

Stabilité du marché locatif en Europe, dominé par la mode (39% des transactions réalisées C&W), les opérateurs de loisirs s'activent sur les grandes surfaces

06

Prédominance des enseignes de *mass-market* en Europe en nombre de transactions et en surfaces (68%/69%) suivies du *premium* et du *discount*

07

Ajustements de valeurs locatives en centres-villes sur les artères les plus demandées où l'offre se raréfie

08

Attractivité toujours prégnante des équipements périphériques de qualité (*retails parks* nouvelle génération)

09

Présence de liquidités à l'investissement mais le décalage entre les attentes des vendeurs et des acquéreurs freine l'activité transactionnelle

10

Une plus grande mixité des usages pour les projets en cours et à venir encouragée par les réglementations et les initiatives des développeurs



CUSHMAN & WAKEFIELD

CONTACTS

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

CHRISTIAN DUBOIS
Head of Retail Leasing France
+33 (0) 1 53 76 92 93
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) 1 41 02 71 11
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