



**BPCE**  
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

# Le marché des commerces en France

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T2 2025

JUILLET 2025



# Contacts



**Sébastien de Vanssay**  
*Directeur Général*  
BPCE Solutions immobilières

[sebastien.devanssay@bpce.fr](mailto:sebastien.devanssay@bpce.fr)  
+33 (0)1 58 40 50 41



**Béatrice de Quinsonas**  
*Directrice de la Recherche*  
BPCE Solutions immobilières

[beatrice.dequinsonasdrouas@bpce.fr](mailto:beatrice.dequinsonasdrouas@bpce.fr)  
+33 (0)6 26 62 36 18



**Dimitri Philippon**  
*Directeur Investissement & Agence*  
BPCE Solutions immobilières

[dimitri.philippon@bpce.fr](mailto:dimitri.philippon@bpce.fr)  
+33 (0)6 27 51 16 55



**Philippe Taravella, MRICS, REV**  
*Directeur Général*  
BPCE Expertises immobilières

[philippe.taravella@bpce.fr](mailto:philippe.taravella@bpce.fr)  
+33 (0)1 58 40 07 75

# BPCE Solutions immobilières

## Un Pôle Etudes & Recherche en synergie avec nos trois départements



### EXPERTISE & CONSEIL

Une gamme de solutions personnalisées dans le domaine de l'évaluation des immeubles, du conseil et de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, **pour tous types d'actifs immobiliers.**



### INVESTISSEMENT & AGENCE

Conseil pour la vente et l'acquisition d'immeubles ou portefeuille **d'immeubles tertiaires et résidentiels.** Location et vente de bureaux vides aux utilisateurs.



### RÉSIDENTIEL

Un vaste choix d'investissements élaborés avec les opérateurs immobiliers et les propriétaires institutionnels pour les clients particuliers des **Banques Populaires** et des **Caisses d'Epargne.**

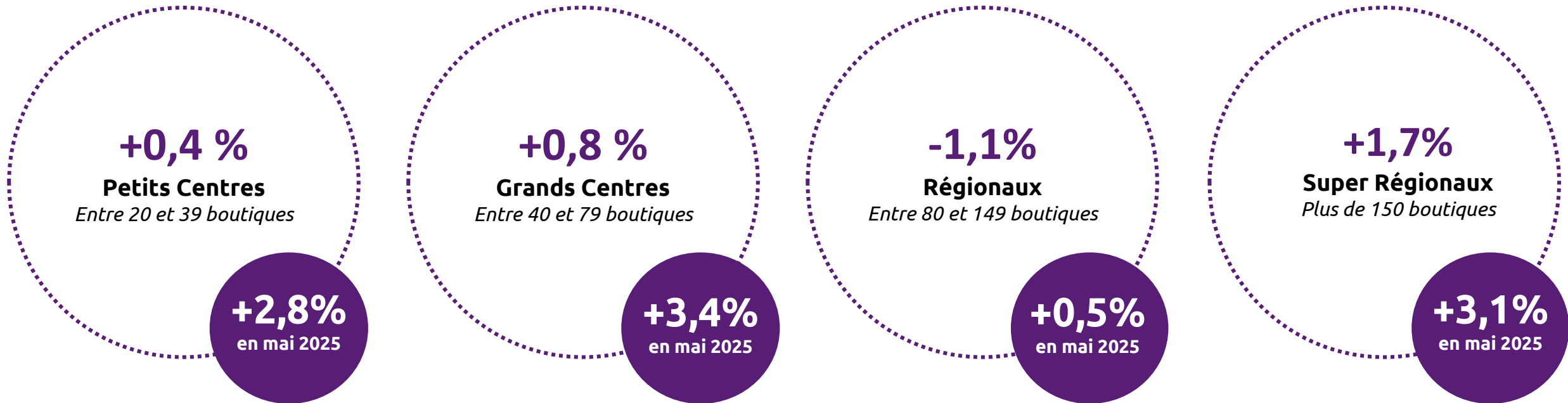


### ÉTUDES & RECHERCHE

Accompagner les clients de BPCE Solutions immobilières, en synergie avec l'ensemble de nos départements, sur les différents marchés.

# Fréquentation des centres commerciaux de janvier à mai

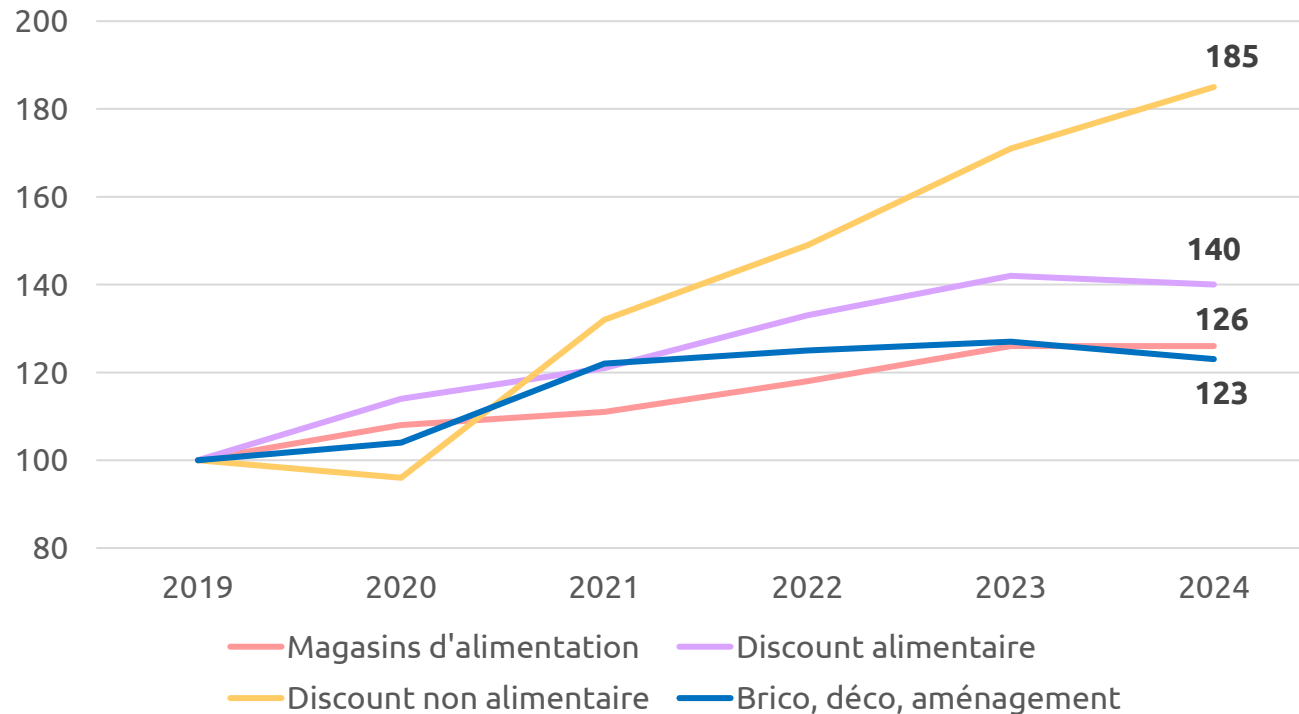
La catégorie « super régionaux » affiche la meilleure performance depuis le début de l'année



# Focus | Evolution des dépenses des consommateurs par secteur

## Le secteur du discount non alimentaire s'impose comme le favori des consommateurs

### Évolution des dépenses par carte par secteur (en base 100)



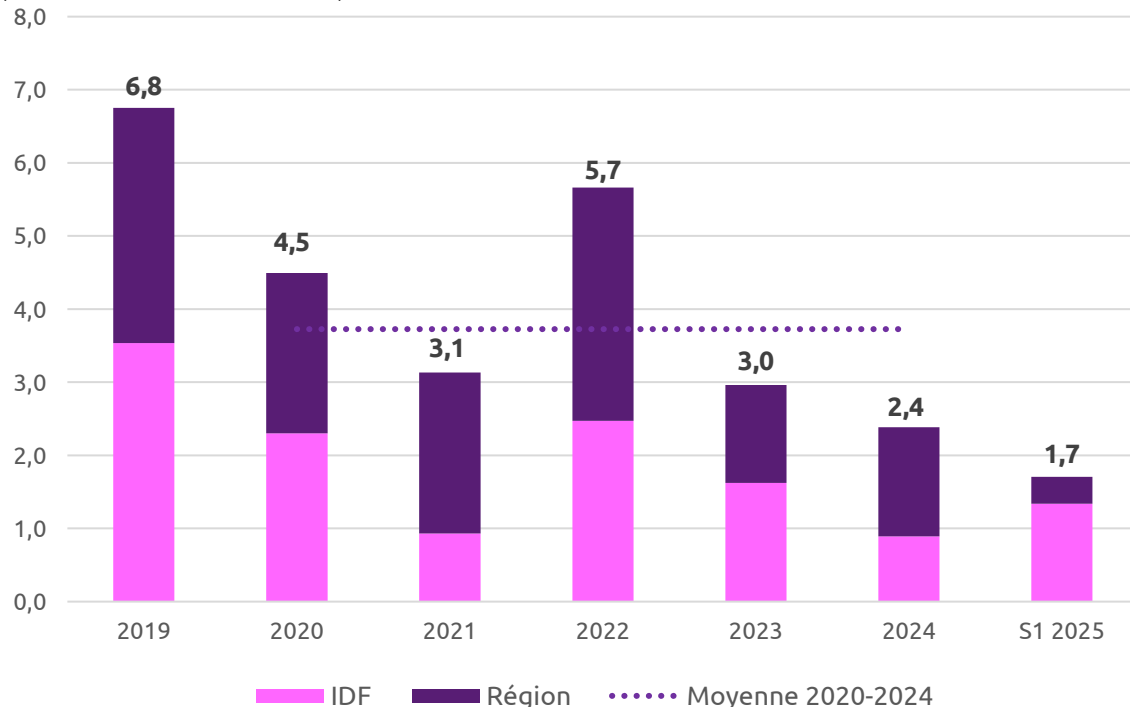
### Bilan :

- Croissance des enseignes **discount non-alimentaires**, notamment dans les habitudes des consommateurs au pouvoir d'achat les plus fragiles.
- Baisse des dépenses dans l'amélioration de l'habitat, après un essoufflement progressif depuis 2020.

# Évolution des volumes investis en commerce

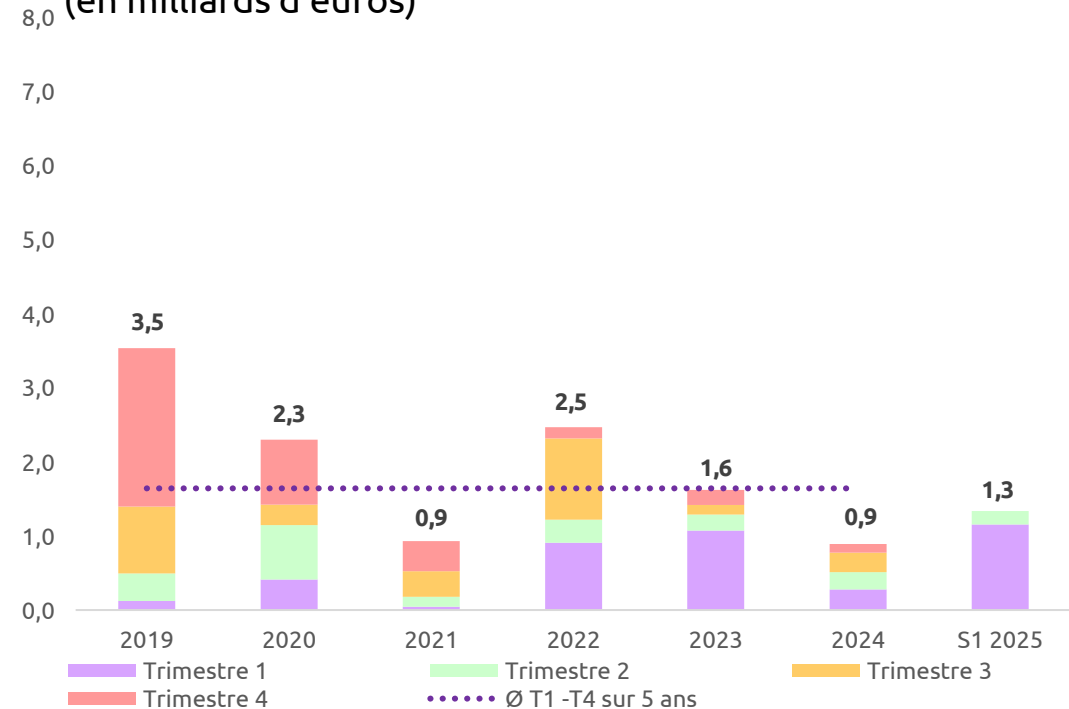
**Le volume de transactions au S1 2025 est en grande majorité porté par la cession du Portefeuille de Kering, intervenue au T1 2025**

**Évolution des volumes investis en commerce en France**  
(en milliards d'euros)



- Dans l'ensemble, le premier semestre 2025 a été particulièrement dynamique en France, avec une augmentation de 57% des volumes d'investissement vs S1 2024.

**Évolution des volumes investis en commerce en Île-de-France**  
(en milliards d'euros)



- Dans le détail, 79% des volumes d'investissement se situe en Île-de-France. Ils représentent 1,3 Md€, soit une augmentation de 162% vs S1 2024.

# Quelques transactions iconiques | S1 2025

T1



**Pied d'immeuble / Bureaux**  
**Hôtel de Noce (26 Place Vendôme, 75001 Paris) ; 35-37 Montaigne (78008 Paris) ; 56 Montaigne (75008 Paris)**

**Acquéreur :** Ardian Real Estate (60%),  
Assurances du Crédit Mutuel Vie,  
Mubadala Development Company

**Cédant :** Kering

**Surface :** 12 200 m<sup>2</sup>

**Catégorie de montant :** 800 - 900 M €



**Westfield Forum des Halles**  
**101 Porte Berger, 75001 Paris**

**Acquéreur :** CDC Investissement  
Immobilier (participation 15%)

**Cédant :** Unibail-Rodamco-Westfield

**Surface :** 77 600 m<sup>2</sup>

**Catégorie de montant :** 220 - 240 M €



**Portefeuille immobilier de 61 actifs Casino (France)**

**Acquéreur :** Groupement les  
Mousquetaires (dont Intermarché)

**Cédant :** Groupe Casino

**Surface :** NC

**Catégorie de montant :** 70 - 80 M €

T2



**Saint-Genis 2**  
**Avenue Charles de Gaulle, 69230 Auvergne-Rhône-Alpes**

**Acquéreur :** Mercialys

**Cédant :** SCC

**Surface :** 38 500 m<sup>2</sup>

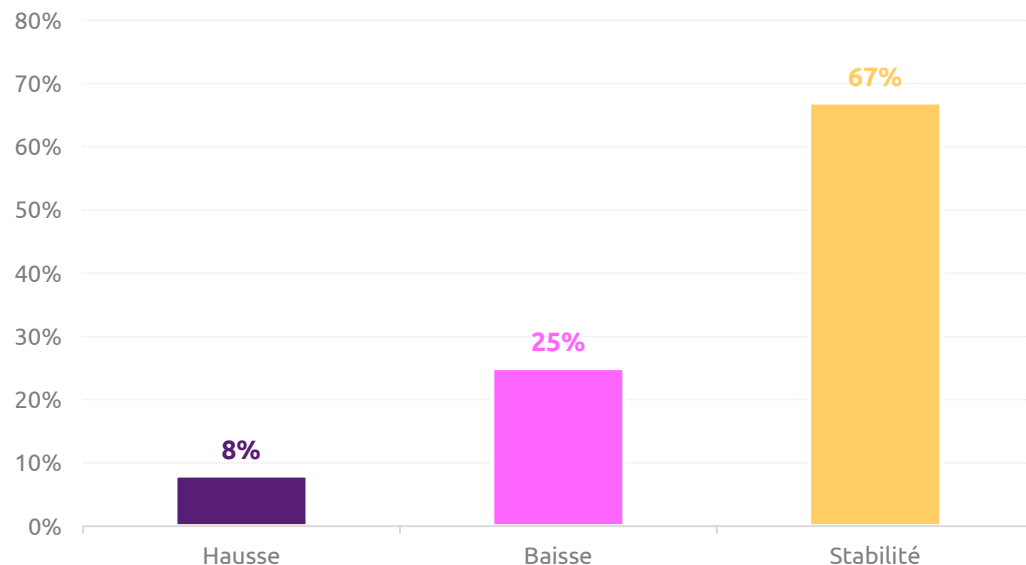
**Catégorie de montant :** 130 – 150 M €

# Perspectives 2026 pour les commerces (1)

## Au global, stabilité des loyers des commerces attendue

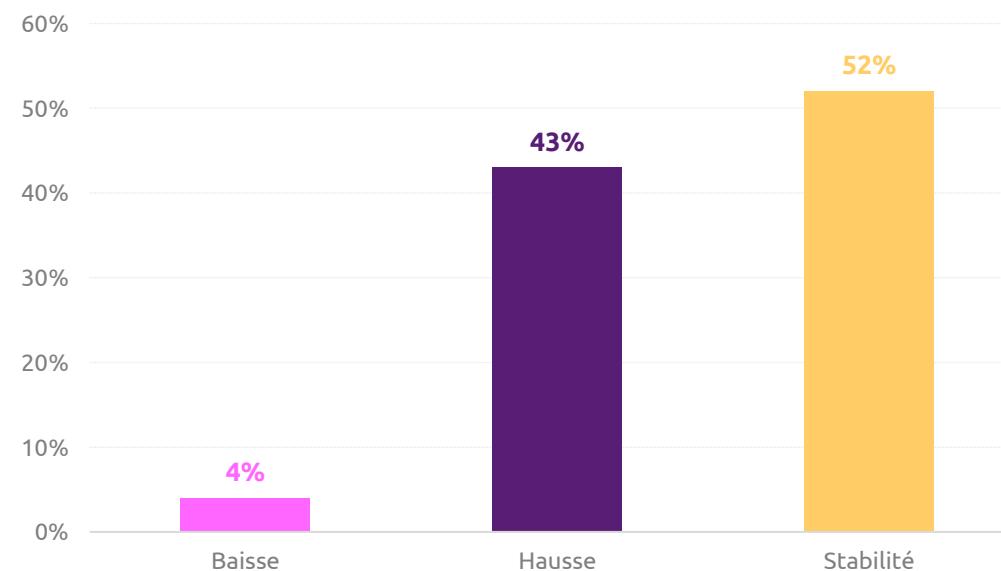
### Évolution attendue des loyers des commerces en 2026

Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



### Évolution des taux de vacance des centres commerciaux en 2026

Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



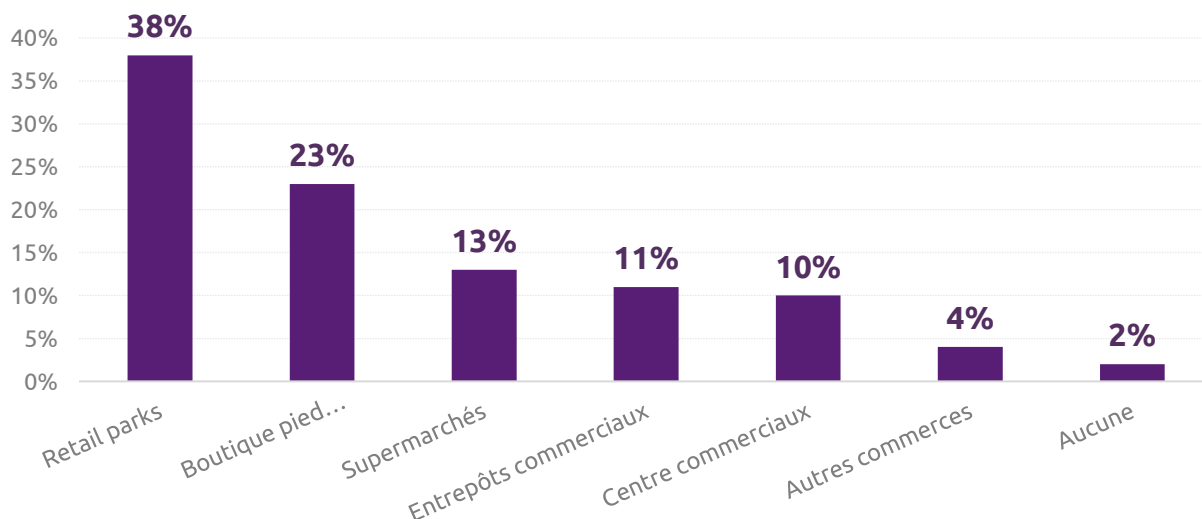
- **Pour l'année 2026, le baromètre MSCI en partenariat avec BPCE Solutions immobilières anticipe :**
  - Une stabilité des loyers des commerces physiques, voire en légère baisse ;
  - Un taux de vacance des centres commerciaux stable, voire en hausse.

# Perspectives 2026 pour les commerces (2)

## Les Retail Parks, catégorie perçue comme la plus résiliente

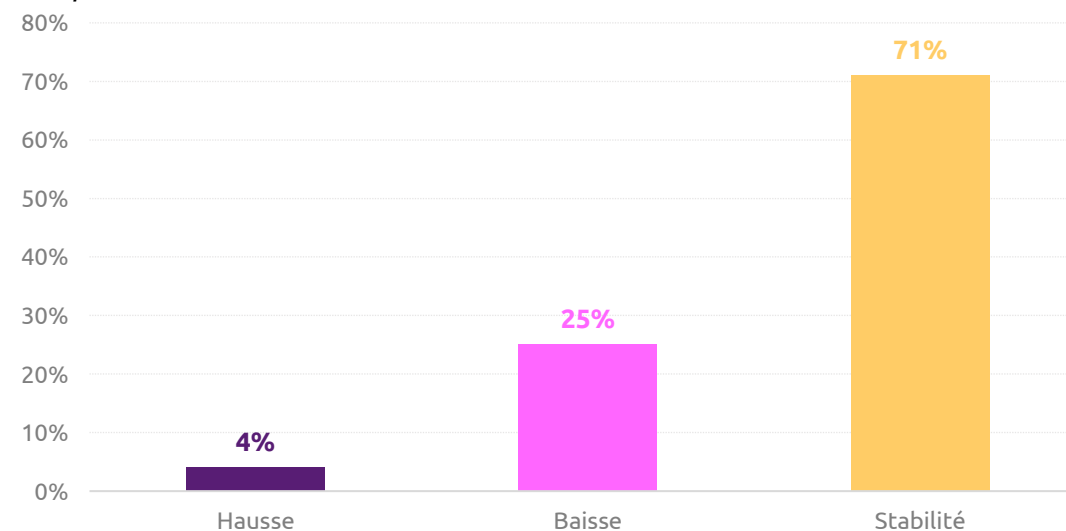
### Anticipation des catégories de commerces qui résisteront le mieux en 2026

Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



### Évolution des taux de vacance des Retail Parks en 2026

Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



- En 2026, les Retail Parks devraient être le segment commercial le plus résilient. De plus, les taux de vacance pour ces actifs devraient rester stables. Ce phénomène s'expliquerait en partie par la diminution du nombre de Retail Parks disponibles.

À bientôt !



Pour toute étude complémentaire, n'hésitez pas à contacter [Béatrice de Quinsonas](#), Directrice du pôle Études et Recherche.