



BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché des commerces en Europe et en France

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T1 2025

AVRIL 2025



Contacts



Sébastien de Vanssay
Directeur Général
BPCE Solutions immobilières

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
+33 (0)6 26 62 36 18



Dimitri Philippon
Directeur Investissement & Agence
BPCE Solutions immobilières

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



Philippe Taravella, MRICS, REV
Directeur Général
BPCE Expertises immobilières

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

BPCE Solutions immobilières

Un Pôle Etudes & Recherche qui accompagne nos trois lignes de métiers



EXPERTISE & CONSEIL

Une gamme de solutions personnalisées dans le domaine de l'expertise, 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'Épargne**.



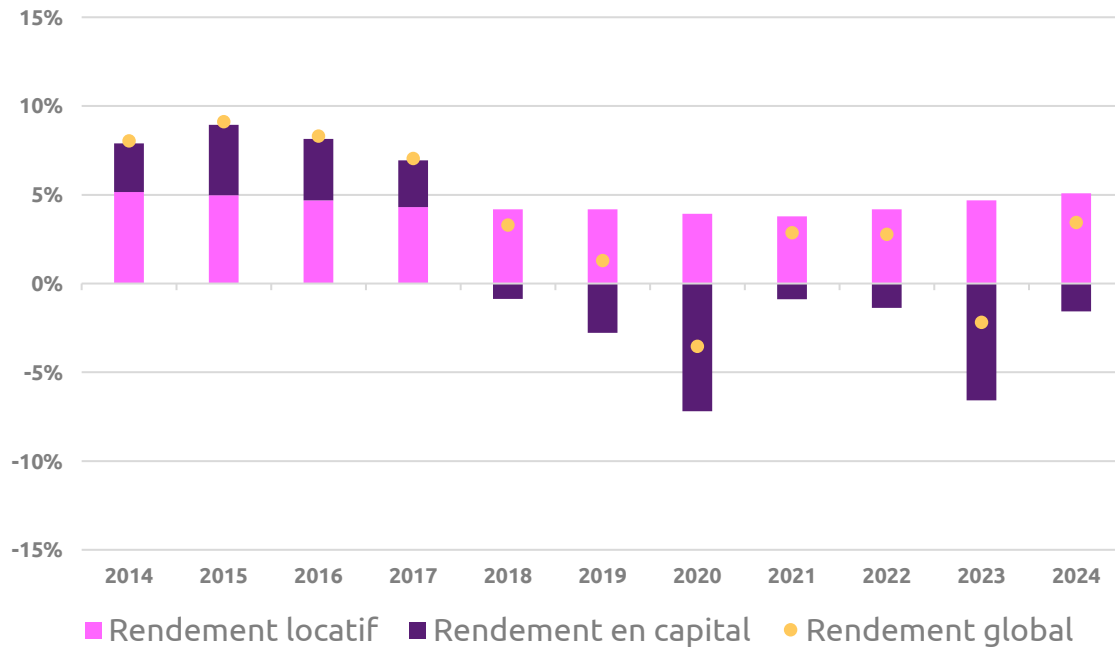
ÉTUDES & RECHERCHE

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

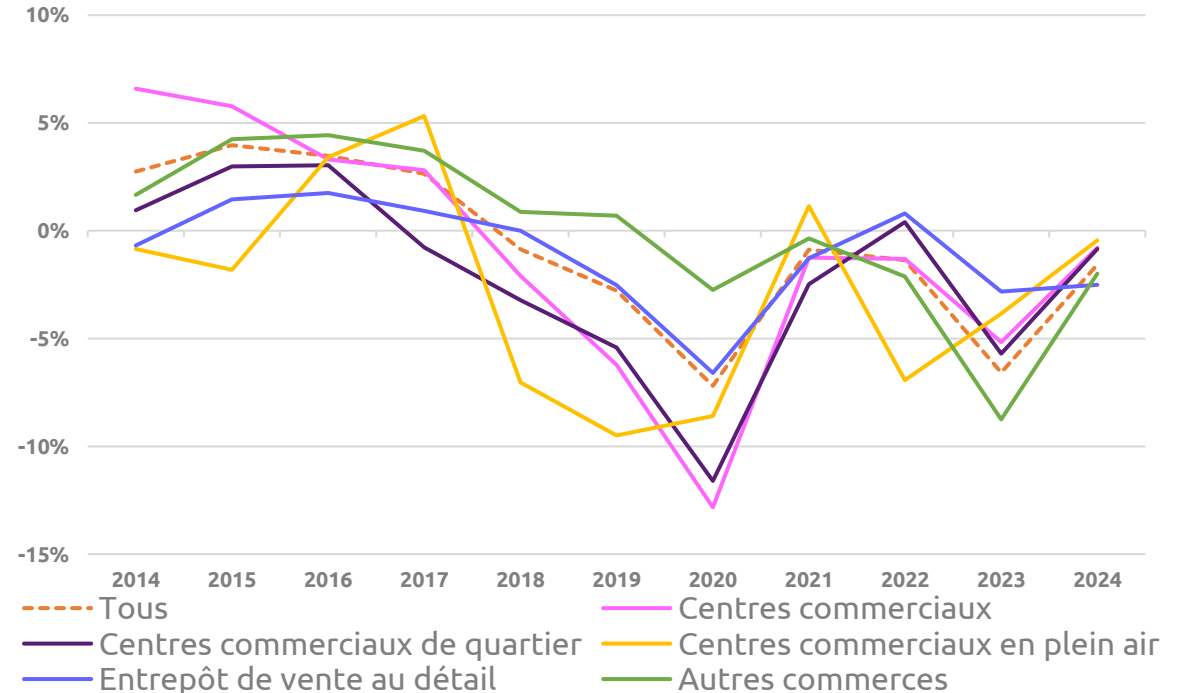
Performances du retail

En 2024, la performance globale redevient positive en 2024
Corrections de valeurs pour toutes les sous-typologies de retail

Retail France, Évolution des composants du rendement global (sur 12 mois)



Retail France, Rendement en capital (sur 12 mois)

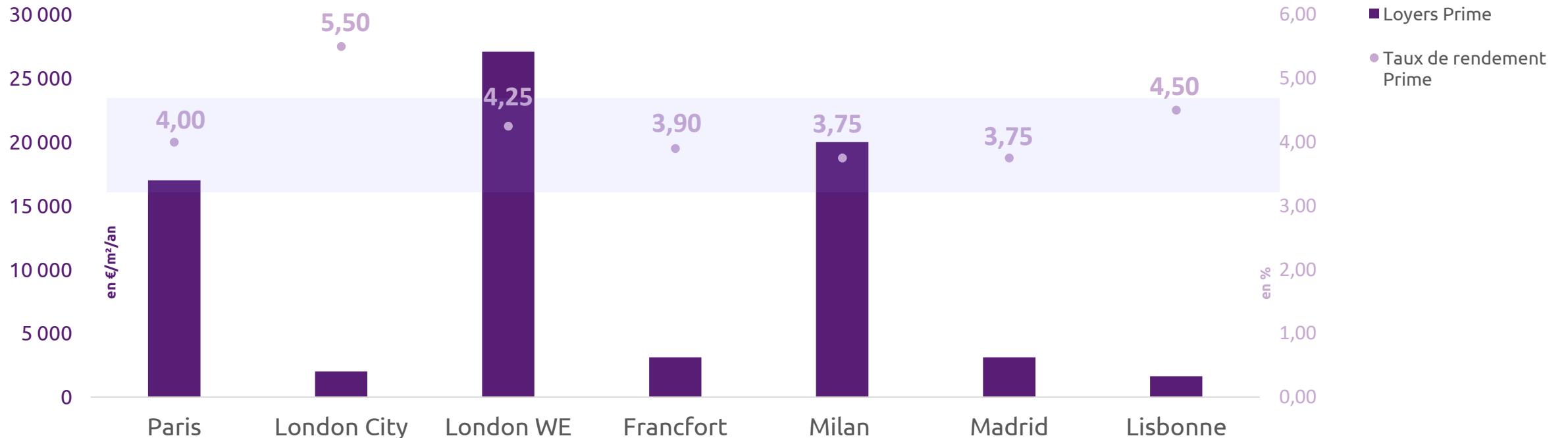


Taux de rendement et loyers à travers l'Europe - Commerces

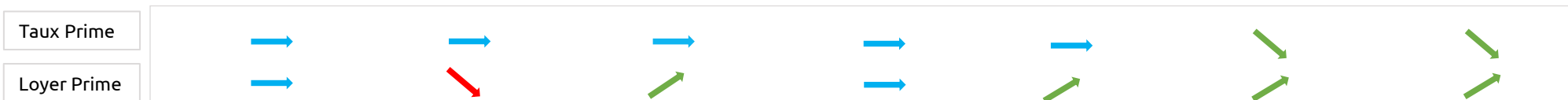
Une stabilisation des taux Prime sur les principaux marchés européens

Ces informations proviennent des actifs expertisés sur l'ensemble des marchés

Loyers & Taux de rendement des commerces européens | Prime | T1 2025



Évolution annuelle



Focus | Commerces européens Prime

Un marché athénien dopé par un secteur du tourisme en expansion

Loyers & Taux de rendement des commerces européens | Prime | T1 2025



- Sur le marché des commerces, l'une des trois métropoles européennes représentées sur ce graphique **se distingue nettement : il s'agit d'Athènes.**
- En effet, les loyers du segment prime y ont **presque doublé depuis 2021**, tandis que le taux de rendement connaît une tendance à la baisse.
- Parallèlement, le **marché de Porto présente des perspectives similaires**, bien que les hausses de loyers y soient plus modérées.
- En revanche, Bordeaux affiche une stabilité des loyers, tandis que les taux de rendement augmentent, signalant une **baisse des valeurs vénales.**

Facteurs clés



LE MARCHÉ DES CENTRES COMMERCIAUX

- La **fréquentation** des centres commerciaux a progressé de **+1,1% en 2024**, avec une hausse notable pour les sites en centre-ville (+3,7%) et dans les grandes agglomérations (+7,8%).
- La consommation reste dynamique malgré un contexte incertain, avec **une hausse de +1,3% du chiffre d'affaires des centres commerciaux**.
- Certains secteurs ont particulièrement performé, notamment la **beauté/santé (+6,7%)**, tandis que l'équipement de la personne limite son recul à 1,2% (contre -2,7% en 2023).
- L'emploi dans le commerce recule légèrement de -0,6% après plusieurs années de créations d'emplois.

Transformation des centres commerciaux

- Les centres commerciaux deviennent des lieux de vie incontournables, fréquentés par **7 Français sur 10 chaque mois**, et générant en moyenne 400 emplois par site

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières ; PROCOS, INSEE, FEVAD, Codata et FACT



LE MARCHÉ DES PIEDS D'IMMEUBLE

En raison d'un contexte économique complexe, **les consommateurs se dirigent davantage vers les enseignes de discount**. Cet attrait pour ces marques impacte positivement la périphérie et s'imisce avec parcimonie au sein des centres-villes. Par ailleurs, la purge de l'offre du secteur de prêt-à-porter, s'est traduit par des redressements et liquidations judiciaires, se répercutant sur l'attractivité commerciale des villes, notamment de taille moyenne.

En outre, **les centres-villes s'orientent vers une certaine dépendance du tourisme**, à degré variable selon les villes et artères concernées.

Dans les villes moyennes, **les difficultés croissantes d'accès et de stationnement impactent directement la fréquentation des magasins** : les habitants ont tendance à privilégier les lieux accessibles, en particulier les centres commerciaux ou les zones d'activités en périphérie, qui proposent des stationnements gratuits et en grand nombre.

Selon Procos, la **fréquentation des magasins a baissé de 2,7 %** entre décembre 2023 et 2024.



LE MARCHÉ DES RETAIL PARKS

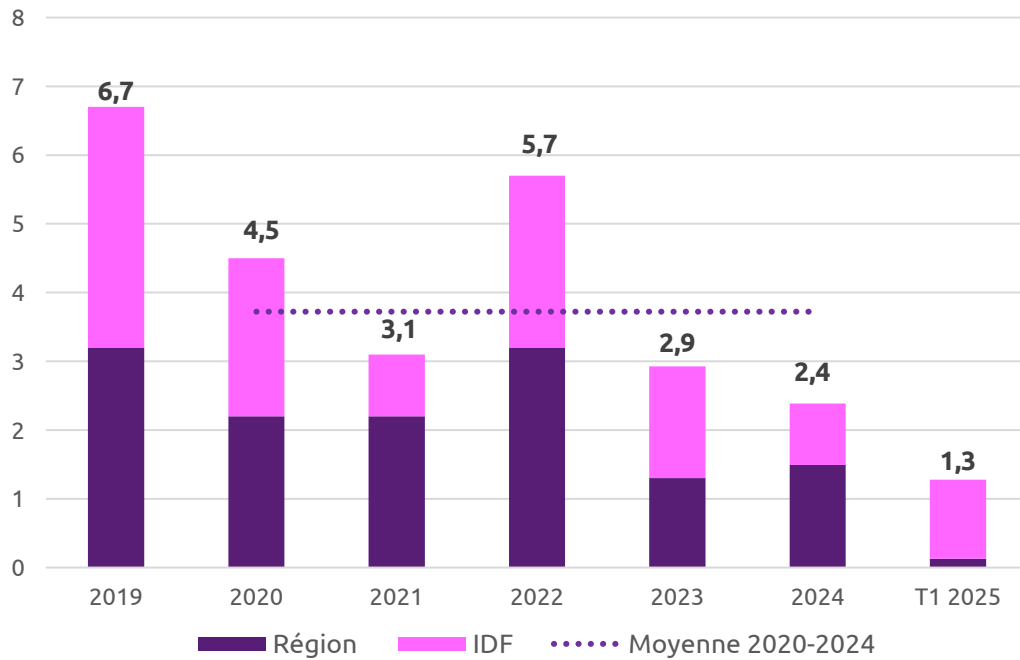
Ces dernières années, les retail parks ont démontré leur résilience au fil du temps. Plusieurs facteurs expliquent cet intérêt croissant : une **optimisation des charges** ou encore une **accessibilité et attractivité des loyers**. En effet, situés en périphérie, ces espaces bénéficient d'un coût foncier plus abordable que les centres-villes. Cette caractéristique permet d'offrir des loyers compétitifs, particulièrement appréciés des enseignes de *discount* et de *mass market*, qui y trouvent un meilleur équilibre entre coût et rentabilité.

Nous pouvons également citer qu'il s'agit d'une bonne opportunité de diversification au sein des portefeuilles des investisseurs constitués de bureaux : les retail parks apparaissent comme une alternative attractive, avec un prix d'acquisition souvent plus accessible et une demande stable.

Évolution des volumes investis en commerce

Un volume au premier trimestre porté par l'Île-de-France, notamment par le Portefeuille vendu par Kering

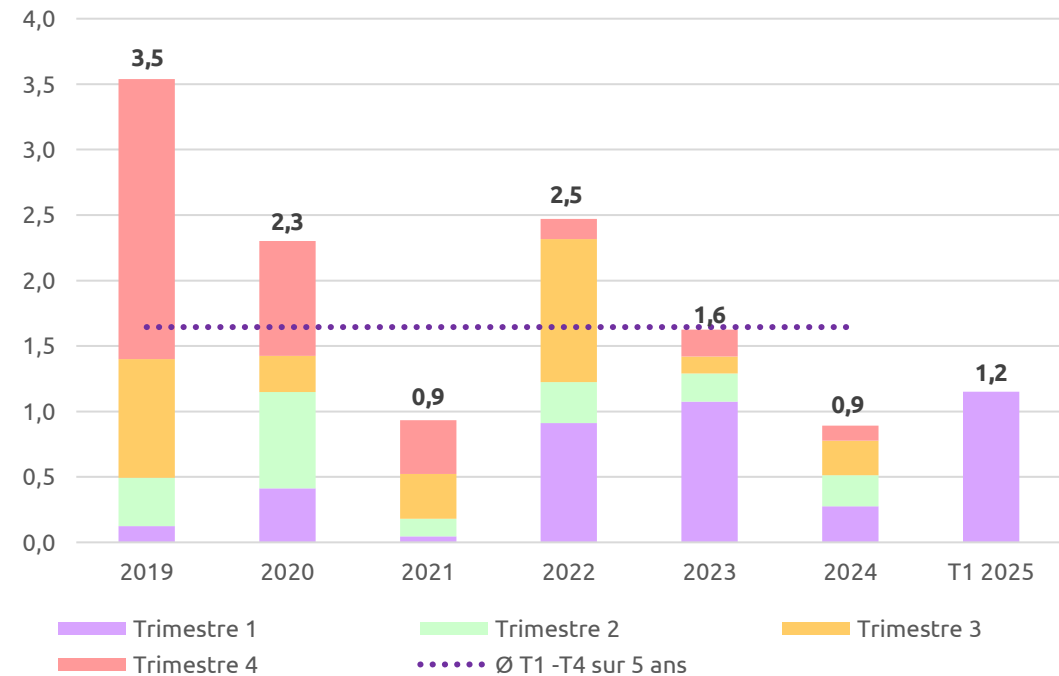
Évolution des volumes investis en commerce en France
(en milliards d'euros)



- Le premier trimestre 2025 a été particulièrement dynamique au sein de la région Île-de-France : 90% des investissements France provienne de cette dernière.

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières ; Immostat

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



- En Île-de-France, le premier trimestre 2025 marque une multiplication du volume d'investissement par 4 par rapport au T1 2024.

Quelques transactions iconiques | 1^{er} trimestre 2025



**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 m²

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 m²

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 €



**Neuf Supermarchés Market
(France)**

Acquéreur : Supermarket Income Reit

Cédant : Carrefour

Surface : 33 444 m²

Catégorie de montant : 30 - 50 M €

À bientôt !



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