



**BPCE**  
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

# Le marché des commerces en France

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T3 2025

OCTOBRE 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, résidentiels et d'hôtellerie**. 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**.



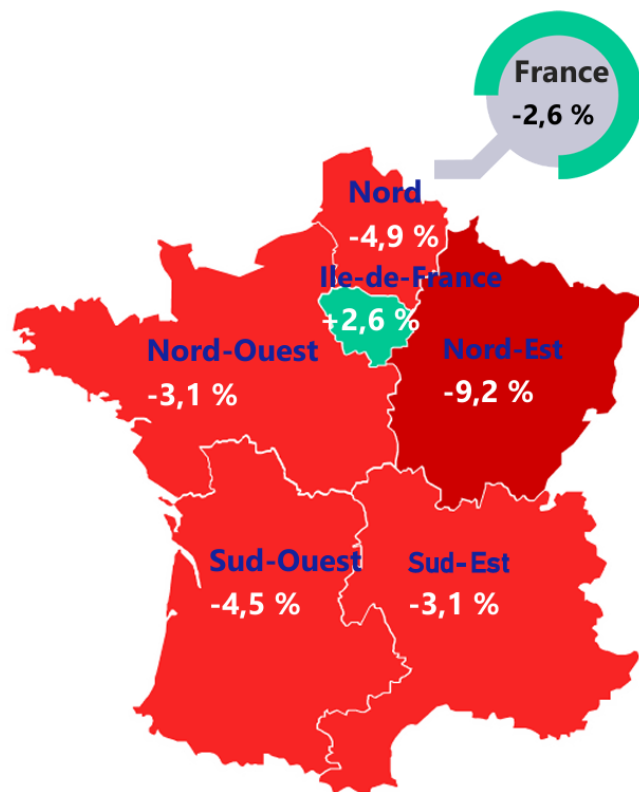
### ÉTUDES & RECHERCHE

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

# Les chiffres clés

## Repli de la fréquentation en août 2025, excepté en Île-de-France

Les évolutions août 2025 vs août 2024



Sur un an, la fréquentation des centres commerciaux a reculé de 2,6%. Une partie de ce recul s'explique par une fréquentation qui avait été boostée en 2024 en raison des Jeux Olympiques, mais également par l'impact négatif de l'effet calendaire qui est estimé à -2,2%.

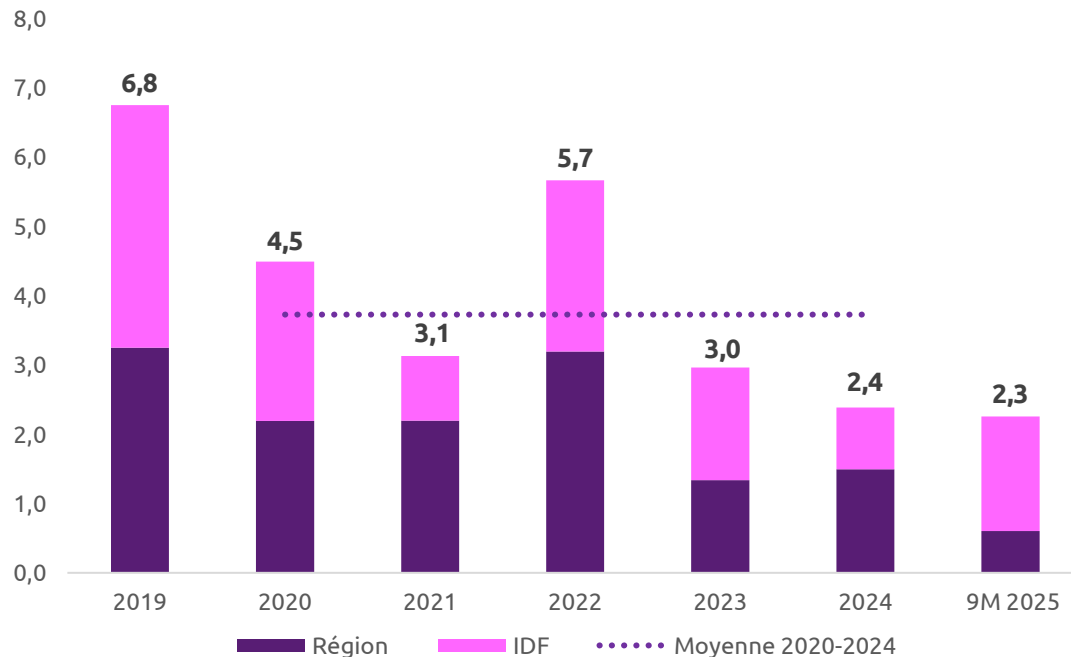
A l'échelle nationale, **l'Île-de-France est la seule région à enregistrer une variation positive (+2,6%)** tandis que la fréquentation diminue dans les autres régions, la plus forte baisse étant enregistrée dans la région Nord-Est (-9,2%).

**Le résultat de l'Île-de-France est en partie attribué à une augmentation du tourisme**, notamment avec une prévision d'accueil de 37,4 millions de visiteurs en 2025 dans le Grand Paris, soit une hausse de 3,1% par rapport à 2024.

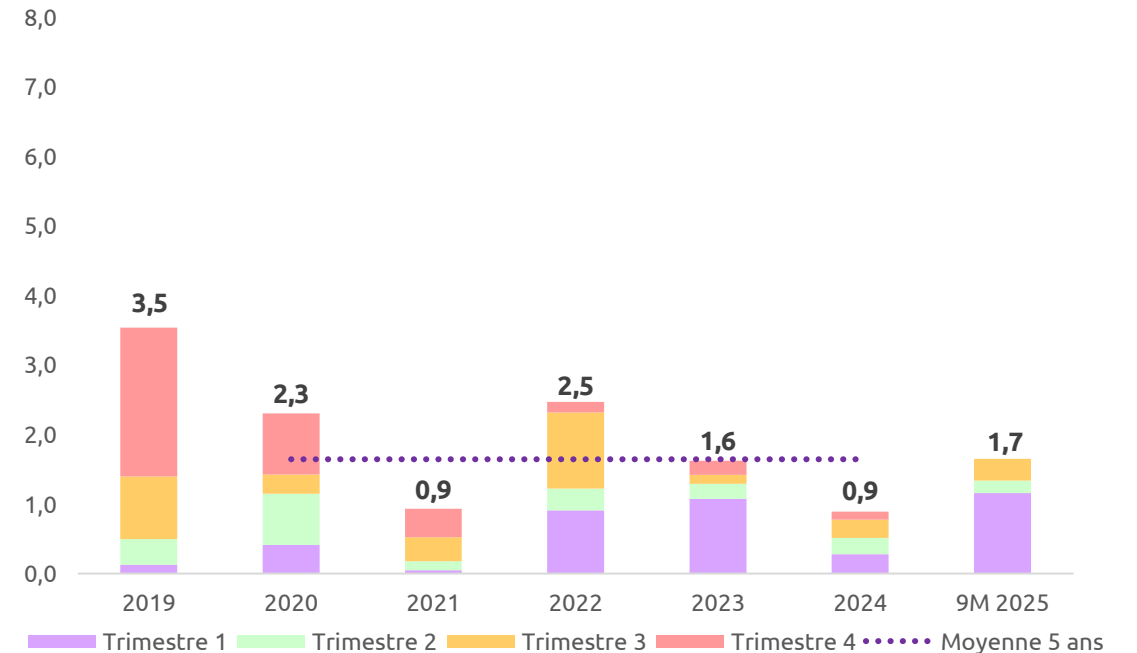
# Évolution des volumes investis en commerce

**Le volume d'investissement en France est expliqué pour 36% par la vente du portefeuille Kering au T1 2025**

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



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



- Le montant des volumes investis en France pour les trois premiers trimestres 2025 s'élève à 2,3 milliards d'euros, un résultat en hausse de 8% par rapport à la même période l'année précédente.

- Dans le détail, 72% des volumes d'investissement se situe en Île-de-France. Ils représentent 1,7 Md€, soit une augmentation de 112% vs 9M 2024.

# Quelques transactions iconiques | 9M 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 €

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 €

T3



**Portefeuille de 43 magasins**  
Metro en France

**Acquéreur :** Sagax (+18% de  
participations supplémentaires, soit  
95% au total)

**Cédant :** FWP

**Surface :** NC

**Catégorie de montant :** 60 – 70 M €

À bientôt !



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