

CUSHMAN & WAKEFIELD

MARCHÉ DES COMMERCES EN FRANCE

SNAPSHOT T3 2026

Better never settles



01 ÉCONOMIE

02 CONSOMMATION ET CHIFFRES D'AFFAIRES

03 E-COMMERCE

04 LOYERS ET VALEURS LOCATIVES

05 LE PARC

06 INVESTISSEMENT

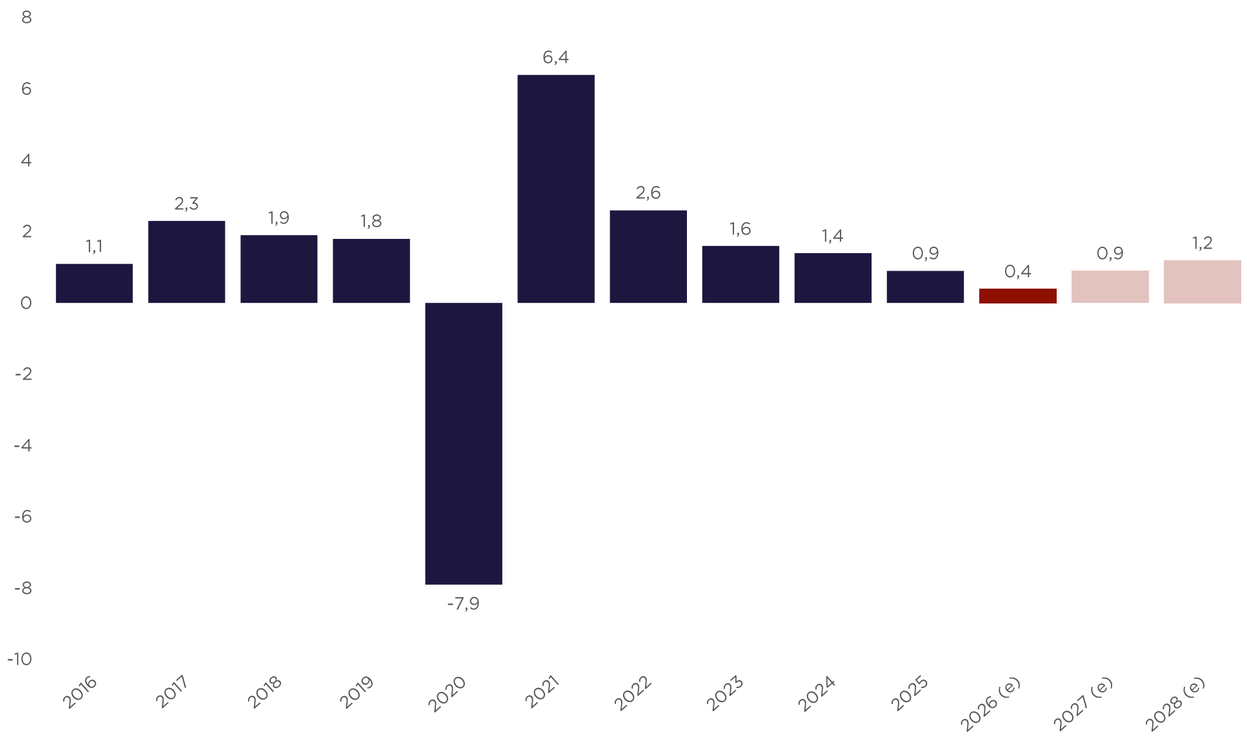


01

ÉCONOMIE

ECONOMIE :
CROISSANCE ET DEFICIT A CŒUR DU REACTEUR

ÉVOLUTION DU PIB (en %)



SOURCE : INSEE, Banque de France

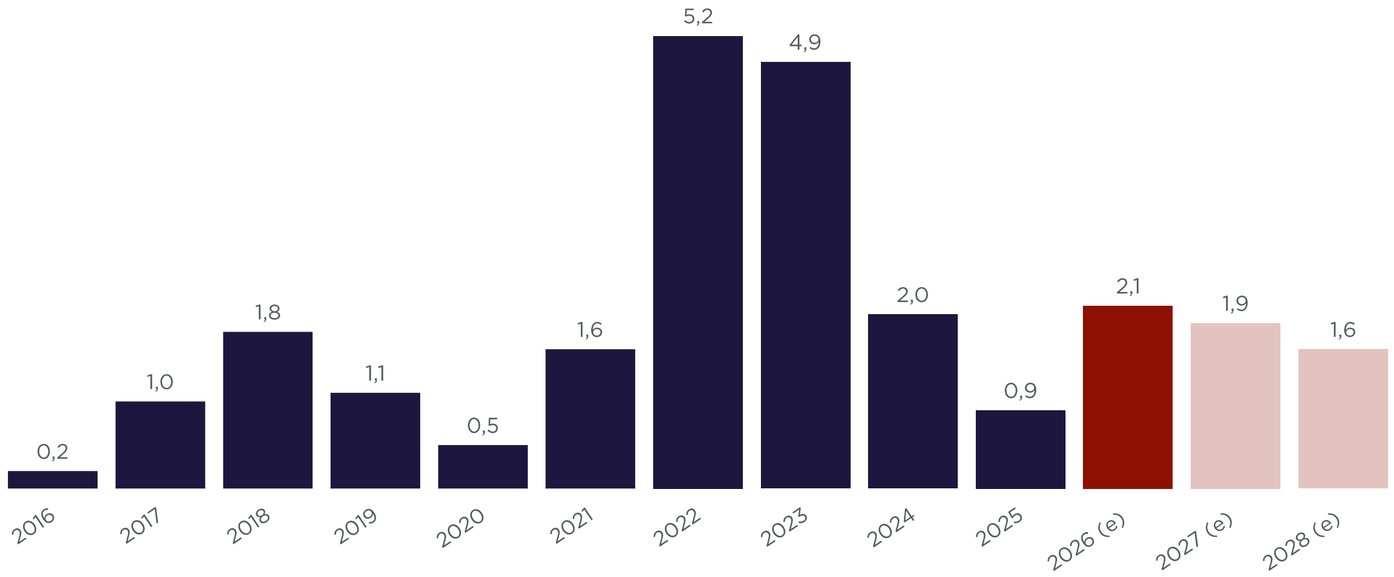
+0,1%
T3 2026
Croissance PIB

- **Le conflit au Moyen-Orient** continue de maintenir la pression sur les prix de l'énergie qui poursuivent leur trajectoire à la hausse, s'ajoutant aux conséquences des diverses vagues de chaleur intervenues durant l'été (sécheresse, incendies, inondations) pour freiner directement la croissance. Celle-ci est estimée à +0,1 % au T3 après un T2 à 0 et un T1 négatif.

- Ainsi, le gouvernement a revu ses prévisions annuelles à la baisse à +0,5 % (vs +0,7 % précédemment), alors que les économistes tablent plutôt sur une **croissance prudente de +0,4 %,** largement en-dessous de celle estimée pour la zone Euro (autour de 1 %). La France est à la traine au sein de l'espace européen et souffre d'un déficit public qui, loin de se résorber, se creuse à 5,4 % du PIB, avec un niveau de dette publique qui dépasse celui enregistré durant la pandémie.

ECONOMIE :
VERS LA STAGFLATION ?

TAUX D'INFLATION (en %)



SOURCE : INSEE, Banque de France

+3%

Prévision septembre 2026

Taux d'inflation

- Depuis le début de l'année, l'envolée des prix du pétrole se poursuit et l'inflation dépasse les points hauts enregistrés au T2 avec +3 % estimé en septembre. **L'année devrait se terminer aux alentours de +3 %,** essentiellement poussée par les prix de l'alimentation et de l'énergie, alors que l'inflation sous-jacente se maintient en-dessous de 1,5 %.
- Le **taux de chômage continue néanmoins d'augmenter (8,5% au T3)** et devrait atteindre 8,6 % en fin d'année pour la France entière (vs 8 % en 2025), alors que la population active continue de croître de manière soutenue et continue.



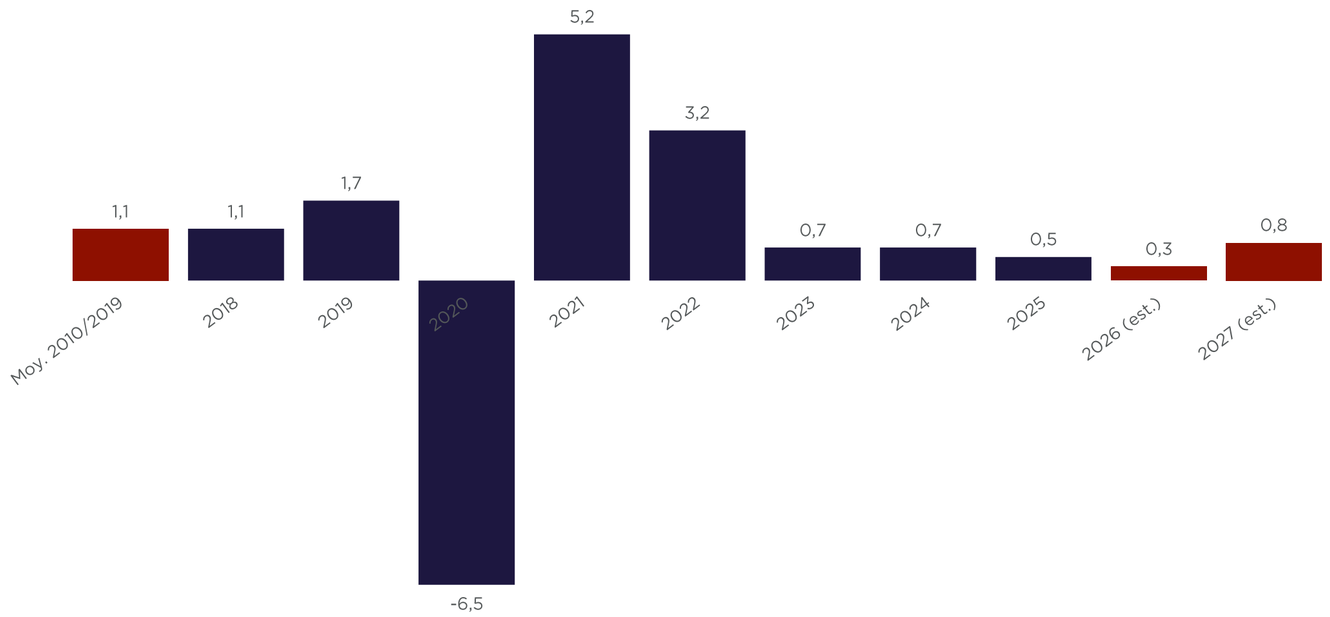
02

CONSOMMATION ET CHIFFRES D'AFFAIRES

CONSOMMATION ET CHIFFRES D'AFFAIRES :

LE POIDS DES PRIX DE L'ÉNERGIE SUR LA CONSOMMATION

EVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES MÉNAGES (%)



SOURCE : INSEE, Banque de France

+0,3%

T3 2026

Dépenses de consommation des ménages

- La **consommation (+0,3 % au T3)** reste donc essentiellement alimentée par la hausse des prix alors que le pouvoir d'achat stagne au T2 et devrait reculer sur l'année (-0,4 %), en ligne avec le moral des ménages qui reste largement en-dessous de ses moyennes historiques (-8 pts).
- Du côté des entrepreneurs, **l'indice de climat des affaires du commerce de détail** repart légèrement à la hausse (+0,8 pts vs T3 2025) après un T2 particulièrement morose (+5,8 pts), sans pour autant retrouver ses niveaux historiques.



LE POUVOIR D'ACHAT AU CŒUR DES PREOCCUPATIONS DES FRANCAIS

61% DES FRANÇAIS JUGENT QUE LEUR POUVOIR D'ACHAT EST MAUVAIS (+4PTS VS 2025 ET) ET 48% D'ENTRE EUX ANTICIPENT UNE NOUVELLE DEGRADATION D'ICI FIN 2026

LES HAUSSES DE PRIX LES PLUS RESSENTIES CONCERNENT L'ALIMENTAIRE (94%), LE CARBURANT (87%) ET L'ENERGIE (78%)

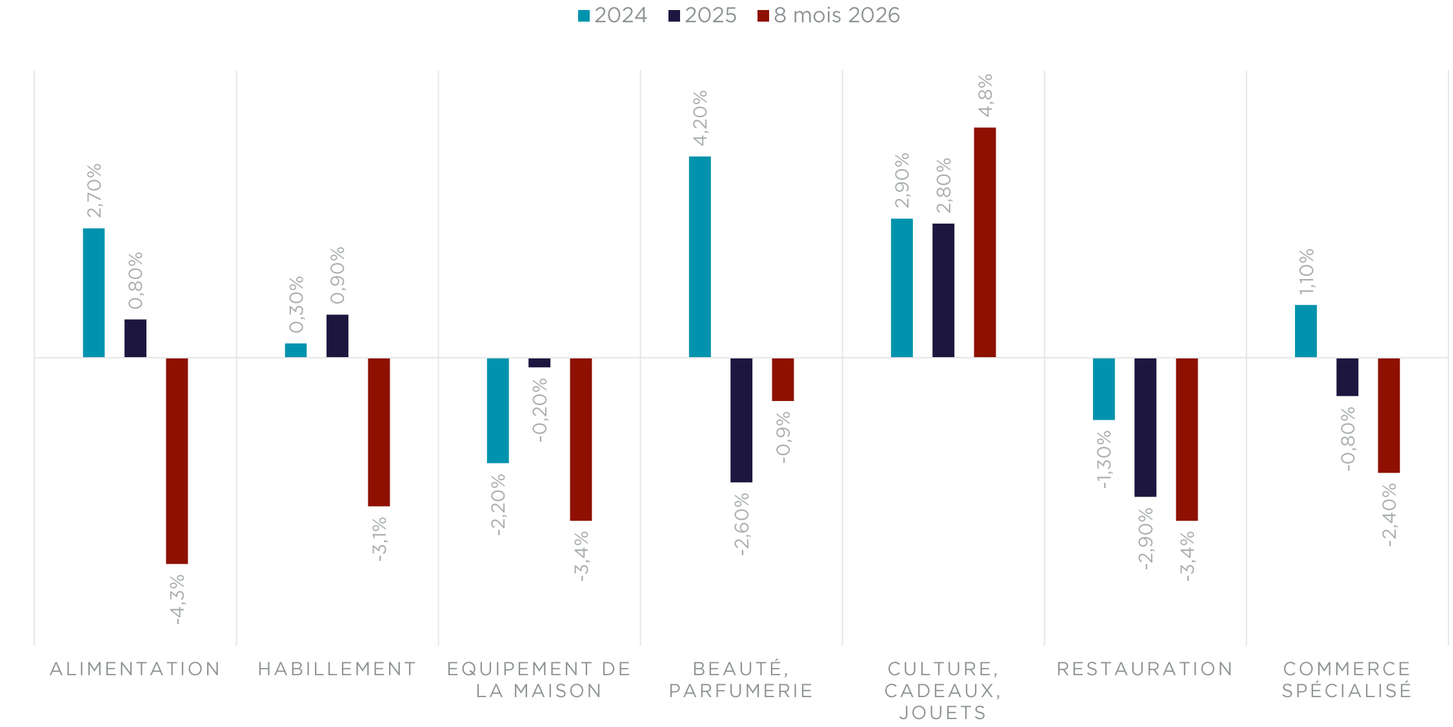
68% DES FRANÇAIS SE DECLARENT PREOCCUPES PAR LEUR SITUATION FINANCIERE

POUR LUTTER CONTRE LA BAISSE DU POUVOIR D'ACHAT, LES FRANÇAIS RECHERCHENT DES ALTERNATIVES MOINS CHERES (94%) ET ONT RECOURS AU HARD-DISCOUNT (79%)

(ENQUÊTE APPINIO/LSA – SEPTEMBRE 2026)

CONSOMMATION ET CHIFFRES D'AFFAIRES : DÉGRADATION DES PERFORMANCES

Evolution des ventes magasins par secteur d'activité, %



SOURCE : INSEE, Procos / Retail Int. / IPEA / Food Service Vision

À ce jour, de nombreux commerces localisés dans les centres-villes et les centres commerciaux sont affectés par des actes de pillage et de dégradation. Bien que ces événements soient susceptibles d'avoir un impact notable sur leur activité et leur performance économique, il est encore trop tôt pour en mesurer avec exactitude les effets sur le marché. Une observation sur une période plus longue sera nécessaire pour en apprécier pleinement les conséquences.

- Le chiffre d'affaires des enseignes du **commerce spécialisé a reculé de -2,40%** sur les 8 premiers mois de l'année, en nette dégradation par rapport à 2025 (-0,8%) et 2024 (+1,1%).
- Cette détérioration des performances est fortement marquée en alimentation, restauration et équipement de la maison alors que le secteur culture, cadeaux et jouets reste en territoire positif.
- Altares fait état d'un niveau de **défaillances stables** en commerce au 3ème trimestre par rapport à la même période de 2025. Un recul est observé en sport et loisirs (-10%) et aussi significativement en habillement (-25%) alors que les commerces multi-rayons et alimentaires ont été plus impactés. Néanmoins, cette stabilité ne suffit pas à compenser la hausse du 1er trimestre (+4%), alors que les procédures de sauvegardes ne cessent de reculer (-16% sur 9 mois),

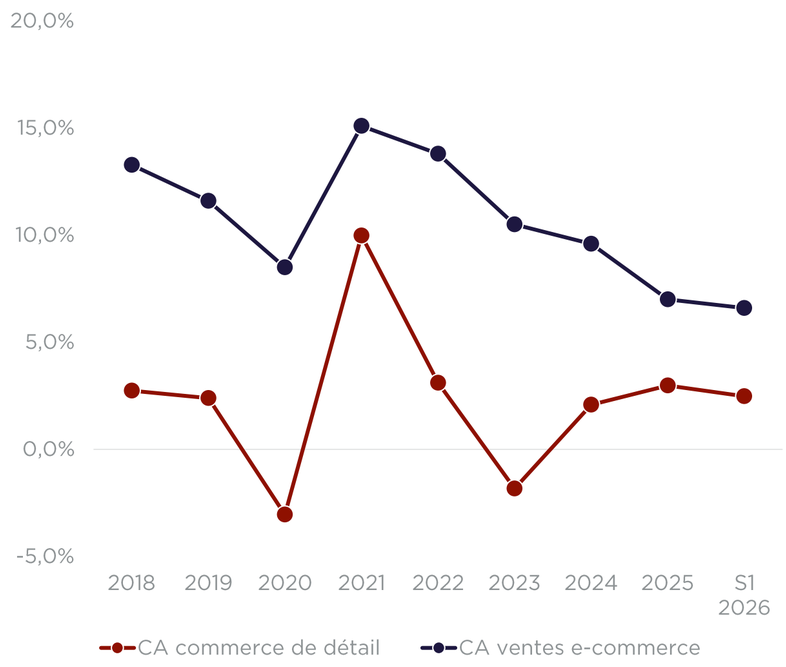


03

E-COMMERCE

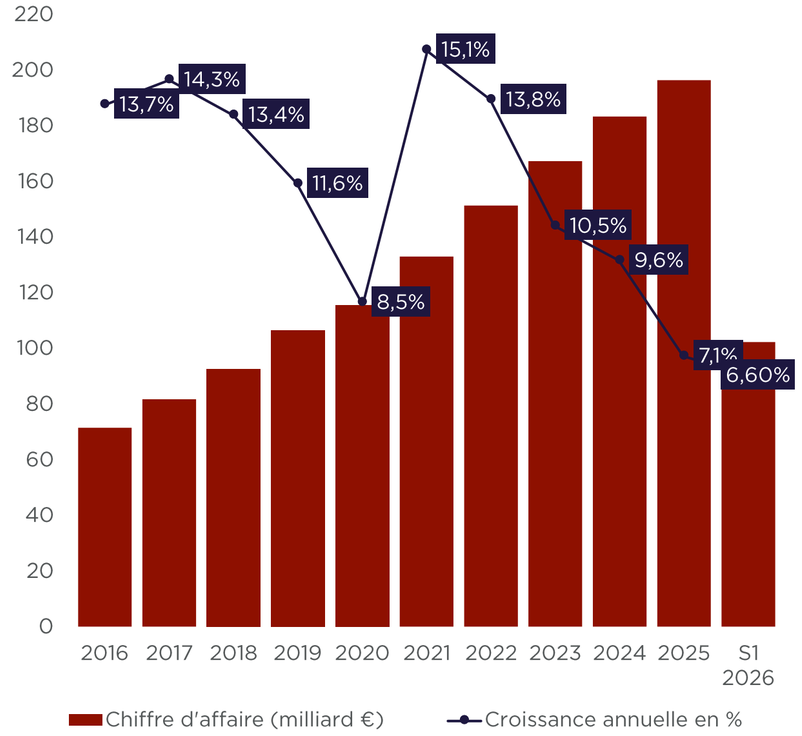
E-COMMERCE :
DYNAMIQUE ENCORE POSITIVE DES VENTES EN LIGNE

CROISSANCE DES VENTES EN LIGNE VS VENTES DU COMMERCE DE DÉTAIL



SOURCE : iNSEE, FEVAD

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

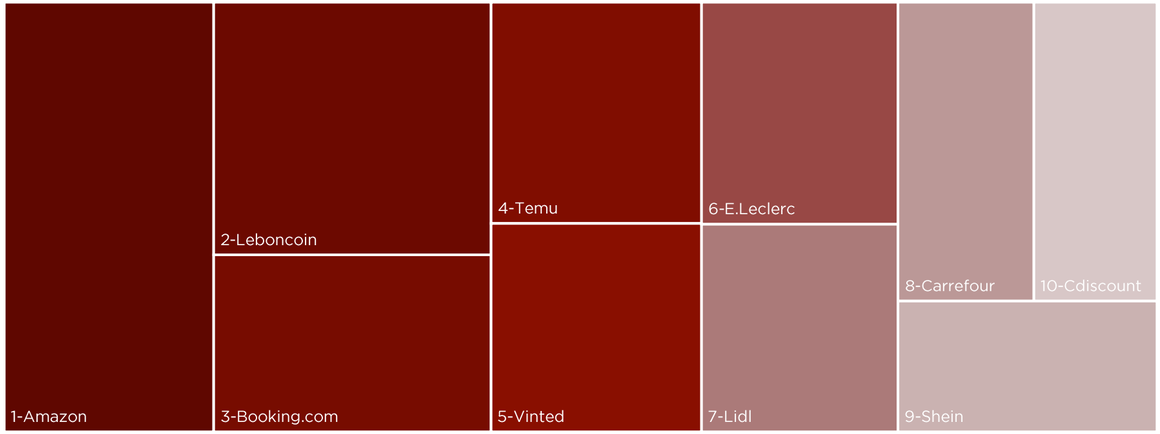


- Les ventes du e-commerce en France continuent d'afficher une **dynamique positive** au 1er semestre 2026 avec un total de plus de 100 Milliards d'€.
- En hausse de **+8,5% en volume** par rapport au 2ème trimestre 2025, les ventes affichent une croissance globale au semestre de +6,6% (+4,7% au T1).
- Ces performances font écho à un **mois de juin exceptionnel** selon la Fevad (+12,2% sur un an), qui a bénéficié de l'effet canicule tant en termes de produits (équipements de rafraichissement et climatisation) que de comportement d'achat.
- Le **panier moyen recule à 59,7€** (-7,3€ sur un an)

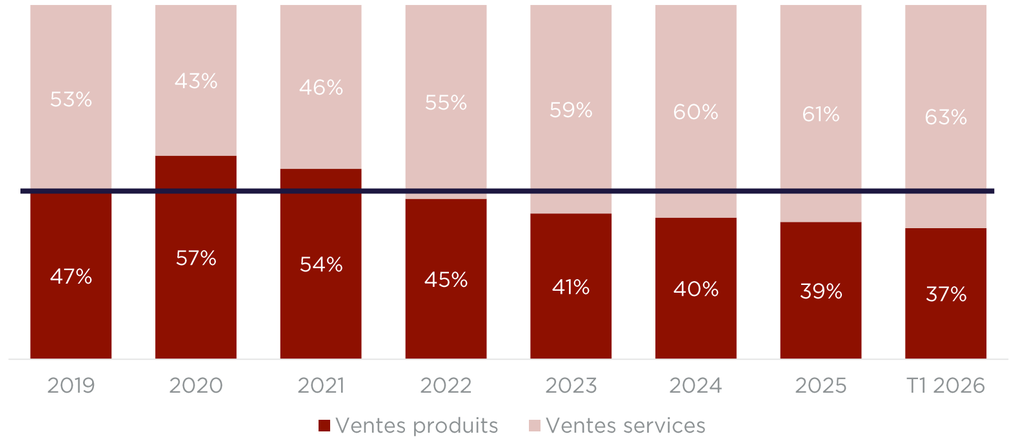
E-COMMERCE :
LES VENTES INTERNET DES ENSEIGNES EN RELAIS DES MAGASINS PHYSIQUES

- Les sites de **seconde main** Leboncoin et Vinted conservent leur position dans le classement de manière pérenne et se maintiennent dans le top 5. Amazon reste largement en tête du classement avec plus de 40 millions de visiteurs par mois.
- On compte **3 enseignes de la grande distribution** à dominante alimentaire dans le top 10.
- La Fevad fait part d'une baisse des audiences et d'un recul des ventes en juillet des **plateformes asiatiques**, après l'entrée en vigueur au 1er juillet de la taxe européenne de 3 euros sur les importations de moins de 150 euros.

LES PRINCIPAUX SITES E-COMMERCES AU T2 2026



RÉPARTITION DES VENTES DU E-COMMERCE PAR TYPOLOGIE, EN %



- Les **enseignes magasins** (qui disposent de magasins physiques) ont enregistré une forte progression de leurs ventes en ligne au mois de juin (+50%) et confirment le poids du canal internet dans les volumes de vente d'une enseigne et la complémentarité avec l'activité des magasins physiques.
- **90,4 % des Français de 11 ans et plus**, ont consulté chaque mois du T2 au moins l'un des sites ou applications du Top 20 e-commerce de la Fevad.

SOURCE: FEVAD/Médiamétrie



MODE ET INTERNET: UN CANAL QUI PREND DE L'AMPLEUR

LE MARCHE DE L'HABILLEMENT SUR LES 7 PREMIERS MOIS DE 2026

27,5% DES ACHATS D'HABILLEMENT EN VOLUME SONT REALISES SUR INTERNET ET 30,7% EN VALEUR

LE TRIO DES PLATEFORMES CHINOISES (SHEIN, TEMU, ALIEXPRESS) REPRESENTE 29% DES VOLUMES D'ACHAT (25% EN JUILLET) ET 15% EN VALEUR

LA SECONDE MAIN REPRESENTE 11% DES ACHATS D'HABILLEMENT EN VOLUME

VS 8% POUR L'ULTRA FAST-FASHION

(FEVAD - IFM OCTOBRE 2026)



04

LOYERS ET VALEURS LOCATIVES

LOYERS ET VALEURS LOCATIVES – CENTRES-VILLES :

ACTIVITÉ LOCATIVE: STABILITÉ AUJOURD'HUI, VIGILANCE DEMAIN

- **L'activité locative en centre-ville reste soutenue** malgré un environnement économique plus difficile. Cette résistance s'explique notamment par un effet d'inertie, alors que de nombreuses opérations en cours ont été initiées il y a quelques mois dans un contexte plus favorable.
- A Paris, plusieurs projets immobiliers d'envergure sont en cours sur des **artères majeures et structurantes de la capitale** comme le boulevard Haussmann (projet H au n°45/49), la rue de Rivoli (restructuration du BHV et BPM by Redevco) et l'avenue des Champs-Elysées (immeuble Marignan n°29/33). Ces opérations mixtes qui intègrent une grande part de commerces devraient voir le jour à court/moyen terme et contribuer à animer le marché dans les mois qui viennent malgré un contexte plus incertain.
- Les nouvelles formes de mobilité semblent favoriser une consommation de proximité et les consommateurs tendent davantage à rester dans leur zone de chalandise locale, en favorisant les centres-villes. Ces derniers ont enregistré selon PROCOS, une hausse de leur **fréquentation de +1,2% en août**. La bonne santé du tourisme constitue également un élément favorable à la fréquentation et l'activité des centres-villes des principales métropoles régionales.
- Les enseignes restent toutefois **sélectives** dans leurs stratégies de développement et préfèrent un seul bon emplacement à plusieurs implantations secondaires, le **flux et la visibilité** étant deux critères majeurs de leur processus de décision.

LOYERS *PRIME*

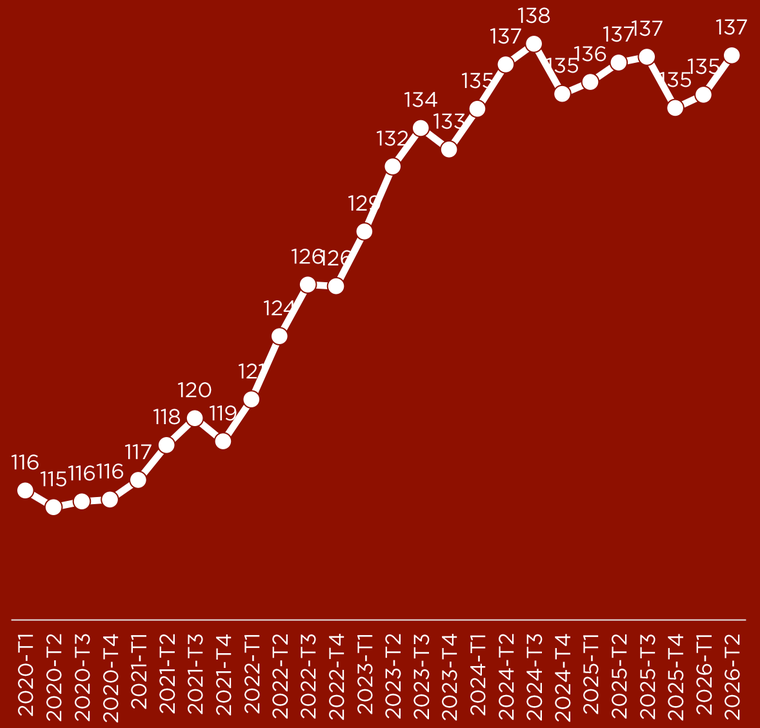
MARCHÉ	VILLE	LOYER PRIME MOYEN (€m² ZA)*	TENDANCE 12 MOIS
Avenue des Champs Elysees	PARIS	**17 000**	▶
Rue de Rivoli	PARIS	**4 200**	▲
Boulevard St Germain	PARIS	**5 000**	▲
Rue St. Honoré	PARIS	**13 500**	▶
Rue des Francs-Bourgeois	PARIS	**6 200**	▶
Rue de la Republique Lyon	LYON	**2 500**	▶
Rue St 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

SOURCE : Cushman & Wakefield



AVEC LE RETOUR DE L'INFLATION, L'INDICE ILC REPART À LA HAUSSE EN 2026 APRÈS PLUSIEURS TRIMESTRES DE CROISSANCE NÉGATIVE



(INSEE)

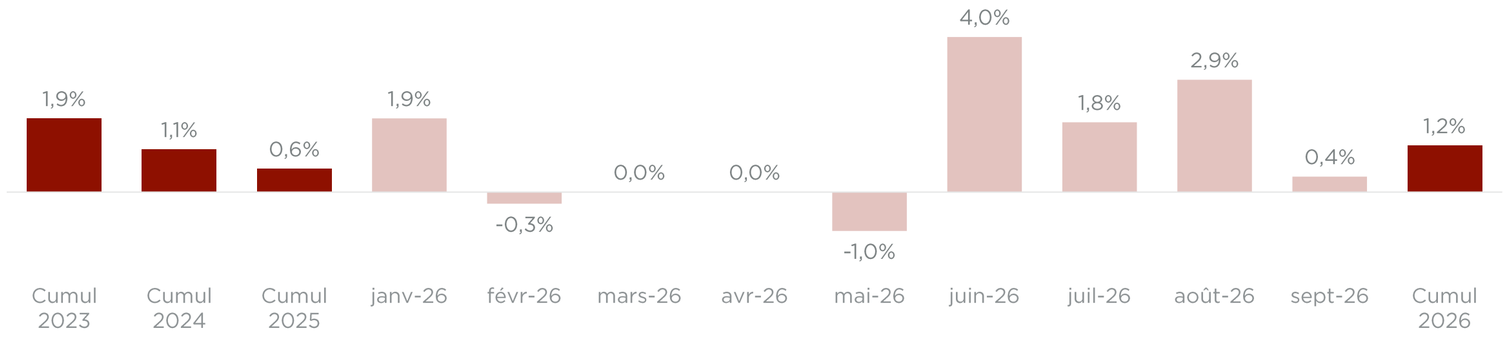
LOYERS ET VALEURS LOCATIVES – PÉRIPHÉRIE :

UN ÉTÉ FAVORISÉ PAR LES CONDITIONS MÉTÉO CANICULAIRES: L'EFFET CLIMATISATION

- La hausse des **coûts de l'énergie et du carburant** pèse particulièrement sur les ménages les plus modestes, qui constituent une part importante de la clientèle des équipements de périphérie. Dans un contexte de recul du pouvoir d'achat, l'offre des enseignes **discount** constitue plus que jamais des moteurs d'attractivité pour les centres commerciaux et parcs d'activités commerciales. Le renforcement de l'offre de **loisirs**, couplée à une offre de **restauration** adaptée constituent également des locomotives pour ces équipements commerciaux.

- **La fréquentation est restée relativement soutenue** pendant l'été (+1,2% en cumul à fin septembre en centres commerciaux) et particulièrement durant les périodes de fortes chaleur grâce à l'effet climatisation. Néanmoins, ce phénomène ne s'est pas traduit par une progression des volumes de ventes avec un cumul 8 mois de +0,2%, dans un contexte fortement **inflationiste**. Depuis septembre, une baisse de la fréquentation est observée, liée notamment à la poursuite de la hausse du prix des carburants, aux incertitudes électorales et aux mouvements sociaux qui **affectent la confiance** et la consommation des ménages. Ce contexte pourrait à court et moyen terme peser sur le chiffre d'affaires des commerçants et sur les niveaux locatifs. Néanmoins, dans l'immédiat les **valeurs locatives** ne montrent pas de recul significatif à l'échelle globale des centres commerciaux.

CUMUL DE FRÉQUENTATION DES CENTRES COMMERCIAUX



LOYERS *PRIME*

MARCHÉ	LOYER PRIME MOYEN (€m²)*	TENDANCE 12 MOIS
CENTRES COMMERCIAUX*	**2 200**	
Centres super régionaux	**2 200**	▶
Centres régionaux	**1 150**	▶
Grands centres	**825**	▶
Petits centres	**525**	▶
RETAIL PARKS**	**470**	
Boîtes commerciales	**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 : FACT/Quantaflow, Cushman & Wakefield



SUR LES TRANSACTIONS LOCATIVES RÉALISÉES AU 1ER SEMESTRE 2026 EN EUROPE PAR CUSHMAN & WAKEFIELD, TOUS LES FORMATS DE DISTRIBUTION ONT ENREGISTRE UNE HAUSSE DES LOYERS DE :

- +2,5% EN CENTRES-VILLES
- +1,9% EN RETAIL PARKS
- +1,2% EN CENTRES COMMERCIAUX

- LA **MODE** REPRÉSENTE 35% DES TRANSACTIONS ET 29% DES SURFACES LOUÉES
- LE **FOOD&BEVERAGE** EN FORTE PROGRESSION: LES SURFACES LOUÉES ONT PRESQUE DOUBLÉ EN 1 AN ET REPRÉSENTENT 17% DES M^2 TRANSACTÉS AU 1ER SEMESTRE
- LE SEGMENT **MASS-MARKET** DOMINE LARGEMENT (67% DES TRANSACTIONS ET 63% DES SURFACES LOUÉES)

(EUROPEAN RETAIL RADAR – CUSHMAN & WAKEFIELD)

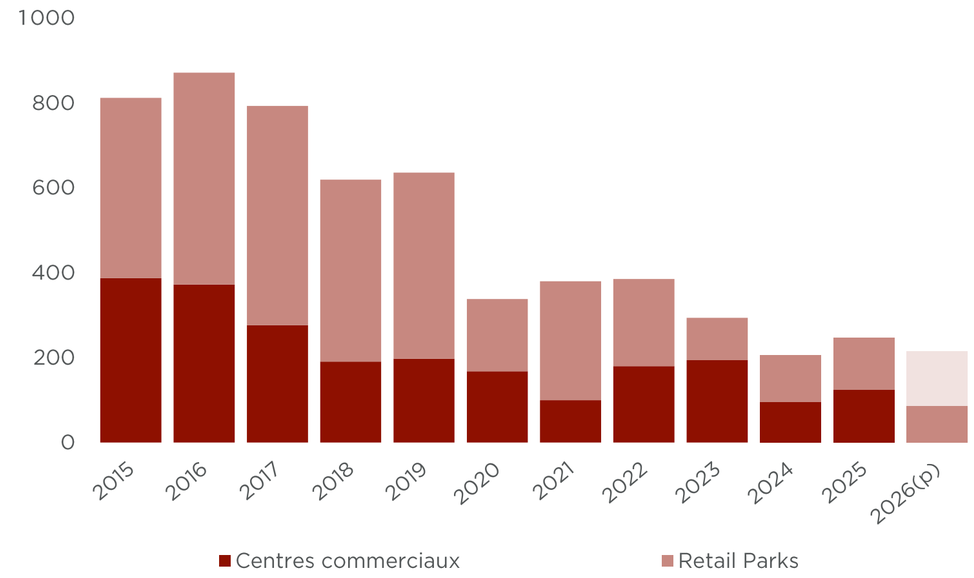


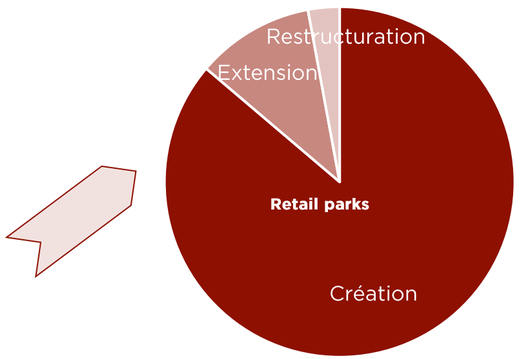
05

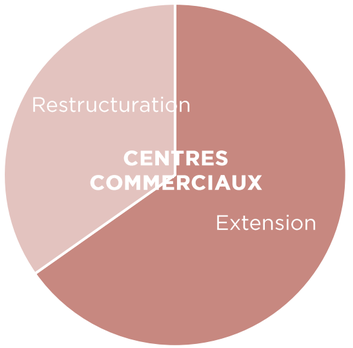
LE PARC

PARC :
LE RETOUR DES RETAIL PARKS ET PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES

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







SOURCE : Cushman & Wakefield

220 000 m²

Estimation des surfaces à inaugurer en 2026

(centres commerciaux et parcs d'activités commerciales)

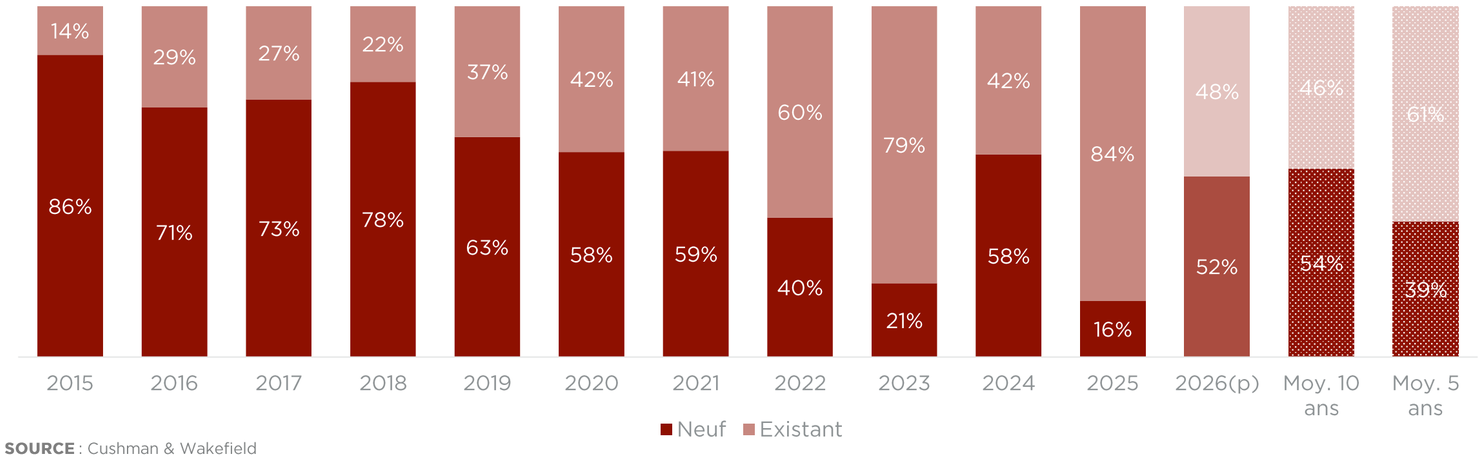
- **60%** des surfaces inaugurés ou à inaugurer en 2026 concernent des **parcs d'activités commerciales,** en légère progression par rapport à 2025 (50%)
- Les **parcs d'activités commerciales** reprennent du terrain au sein du paysage commercial français avec l'inauguration de « Valvert » à Sainte Geneviève des Bois qui représente 1/3 des surfaces inaugurées à fin septembre.

PARC :
HAUSSE PONCTUELLE DES CRÉATIONS DE SURFACES EN RETAIL PARKS

L'inauguration de « Valvert » fait remonter la **part des créations** de surfaces à plus de la moitié des surfaces projetées en 2026 avec une proportion qui renoue avec la moyenne décennale. Sur les 5 dernières années, cette part est toutefois en recul au profit des **extensions et restructurations de sites**, notamment en centres commerciaux (100% en 2026) dont le parc est relativement plus ancien.

Le **taux de transformation à fin septembre** (surface inaugurée par rapport aux prévisions de début d'année) s'élève à **40%** dont 30% pour les centres commerciaux et 50% pour les parcs d'activités commerciales. Le taux attendu pour la fin d'année devrait s'élever respectivement à 50% et 65%.

RÉPARTITION DES DÉVELOPPEMENTS COMMERCIAUX PÉRIPHÉRIQUES ENTRE NEUF ET EXISTANT



SOURCE : Cushman & Wakefield



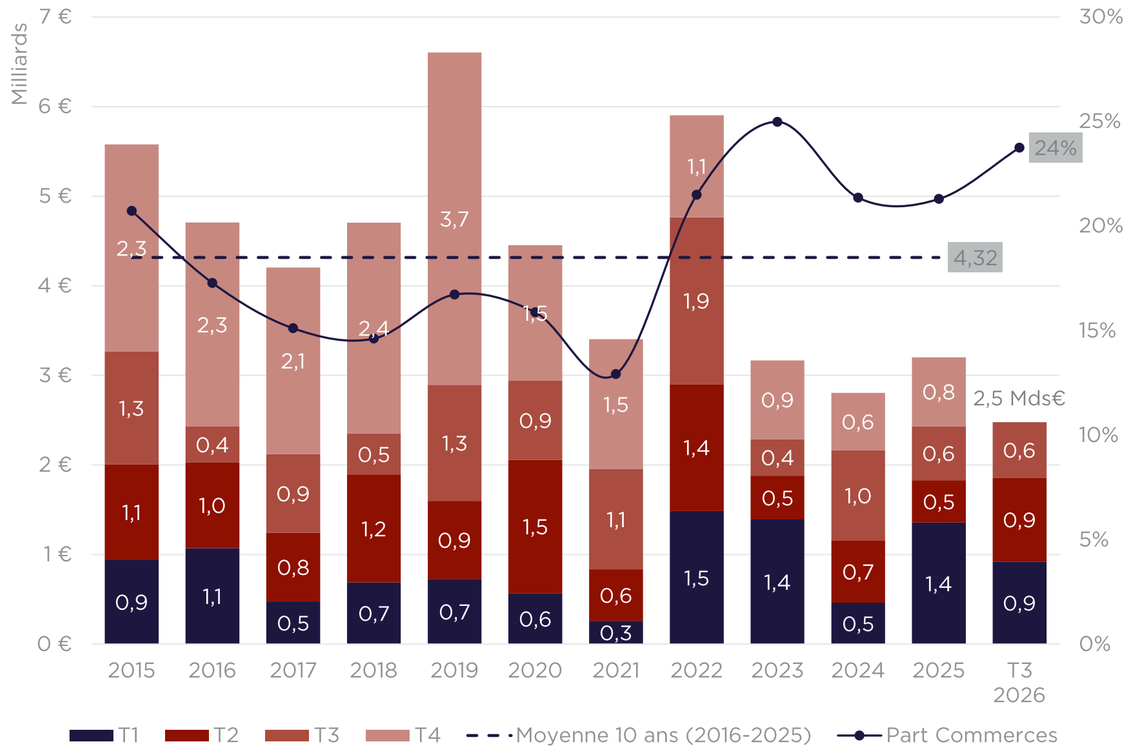


06

INVESTISSEMENT

INVESTISSEMENT : LE COMMERCE CONSOLIDE SA DYNAMIQUE AVEC 2,5 MDS€ SUR NEUF MOIS

VOLUME INVESTI EN COMMERCES (MD €) EN FRANCE



SOURCE : Cushman & Wakefield

24%

T1-T3 2026

Part des investissements en commerce
(17% en moyenne décennale)

Le commerce totalise **2,48 Mds€ sur les trois premiers trimestres 2026**, un volume en légère progression sur un an (+2 %, contre 2,43 Mds€ à fin septembre 2025) qui prolonge la résilience observée au premier semestre. Le troisième trimestre, à 619 M€, ressort au niveau de celui de 2025 (604 M€). Avec **24 % de l'investissement banalisé**, la classe d'actifs pèse davantage que sa moyenne décennale (environ 18 %).

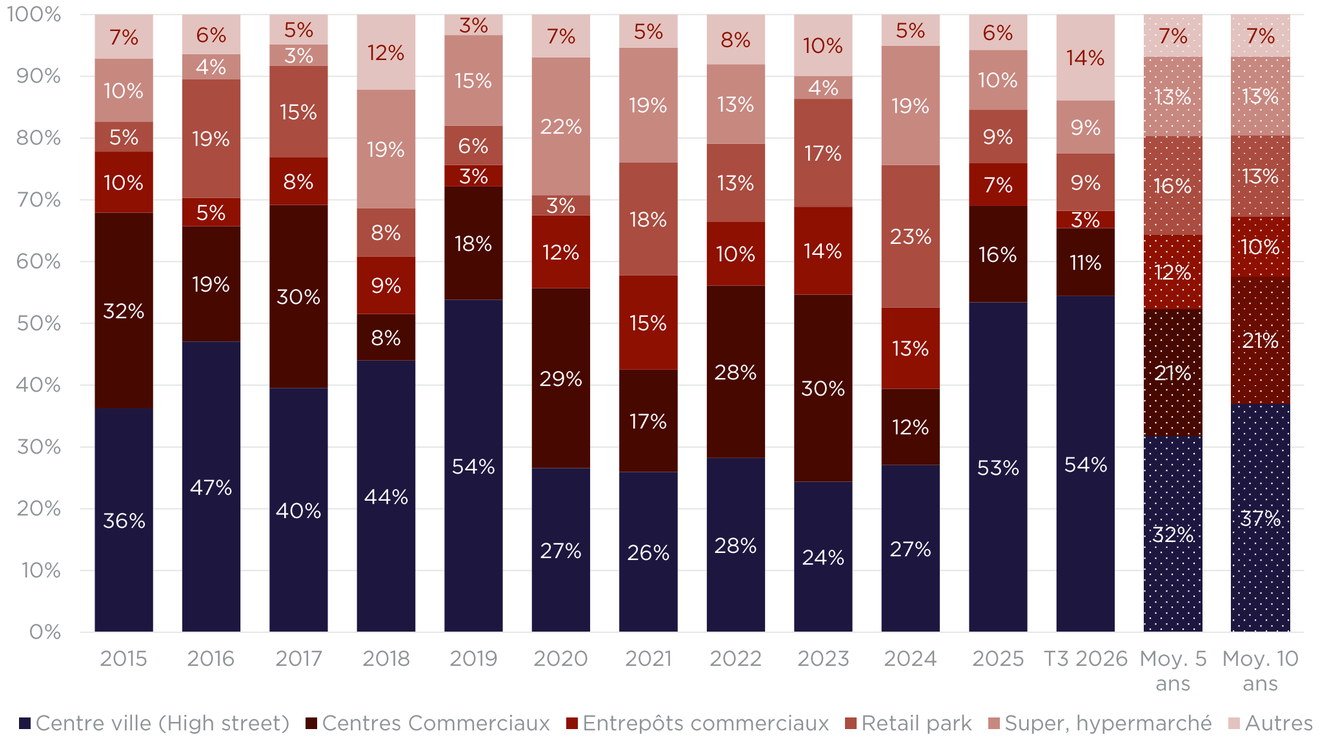
Les grandes transactions restent déterminantes : **quatre opérations supérieures à 100 M€ représentent 49 % des volumes** et trois d'entre elles, supérieures à 200 M€, totalisent 1,02 Md€, soit 41 % du total. **Le ticket moyen atteint ainsi 20 M€**, contre 14 M€ en 2025, pour 124 transactions.

Les **portefeuilles pèsent 38 % des volumes**, en repli par rapport à 2025 (45 %).

INVESTISSEMENT :

LES CAPITAUX ÉTRANGERS REVIENNENT SUR LE HIGH STREET ET LES STRATÉGIES VALUE-ADD

VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS, %



SOURCE : Cushman & Wakefield

42%

T1-T3 2026

Part des investissements nationaux

(68% en moyenne décennale)

Le commerce de **centre-ville concentre 54 % des montants** (1,5 Md€), contre 37 % en moyenne décennale, loin devant les centres commerciaux (11 %), les retail parks (9 %) et les supermarchés et hypermarchés (9 %).

Cette concentration s'accompagne d'un **changement de profil des acquéreurs : les investisseurs étrangers représentent 58 %** des volumes, contre 18 % en 2025, tandis que les investisseurs domestiques, qui dominaient largement le marché les années précédentes, tombent à 42 %. Les capitaux britanniques (330 M€) et asiatiques (190 M€) comptent parmi les plus actifs. Parallèlement, **les stratégies value-add portent la moitié des volumes** (1,25 Md€), ce qui illustre la stratégie de certains investisseurs vers des actifs à repositionner. Les SCPI et OPCI, à l'inverse, ne pèsent plus que 7 % des montants, contre 23 % en 2023.

INVESTISSEMENT COMMERCES T1-T3 2026

Quelques opérations significatives à l'investissement en commerce

T3 2026

Date	Opération	Secteur	Vendeur	Acquéreur	Prix	Surface
T3 2026	Portefeuille France	Alimentaire	CARREFOUR PROPERTY	GIC / ATRATO	Entre 100 et 200 millions	Non communiqué
T3 2026	49 Montaigne	High Street	Non communiqué	AROXYS	Entre 50 et 100 millions	Non communiqué
T3 2026	Quetigny	Centre commerciaux	HIH INVEST REAL ESTATE GMBH	CARMILA	Entre 20 et 50 millions	13 600 m²
T3 2026	Nantes	High Street	Privé	Corum Eurion	Entre 10 et 20 millions	2 000 m²
T3 2026	Retail Park Ragon	Retail Park	FF Groupe	SC Tendance Pierre	Entre 10 et 20 millions	4 935 m²
T3 2026	RP SAINT BRICE	Retail Park	COMPAGNIE DE PHALSBOURG	OTHRYS AM	Entre 10 et 20 millions	6 400 m²
T3 2026	Bouchara – Versailles	High Street	Privé	Braxton AM	Entre 10 et 20 millions	3 000 m²



Source : Cushman & Wakefield



CONTACTS

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

LAURENCE BOUARD
Head of Research France
+33 (0) 6 26 43 32 65
laurence.bouard@cushwake.com

CHRISTIAN DUBOIS
Head of Retail Leasing France
+33 (0) 6 71 01 43 01
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
CEO par intérim, France
Head of Valuation & Advisory France
+33 (0) 6 22 50 67 33
jean-philippe.carmarans@cushwake.com

À propos de Cushman & Wakefield

Acteur mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield (NYSE : CWK) conseille investisseurs, propriétaires et entreprises utilisatrices dans toute leur chaîne de valeur immobilière, de la réflexion stratégique jusqu'à l'aménagement des locaux. Le groupe accompagne ses clients utilisateurs et investisseurs internationaux, dans la valorisation de leurs actifs immobiliers en combinant perspective mondiale et expertise locale à forte valeur ajoutée, à une plateforme complète de solutions immobilières. Avec 53 000 collaborateurs, 350 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 10,3 milliards de dollars en 2025, par ses principales lignes de métiers : Agence et conseil à la transaction, Capital Markets, Valuation & Advisory, Asset Services, Facilities Management, Project management et Design+ Build. Animé par la conviction que l'excellence est une quête permanente et fidèle à son positionnement de marque « Better never settles », le Groupe est régulièrement récompensé pour sa culture d'entreprise.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.cushmanwakefield.com

Better never settles