

Commerce France – T2 2026

# Un marché marqué par une forte sélectivité

FIGURES

CBRE RESEARCH  
JUILLET 2026

CBRE



# Introduction

---

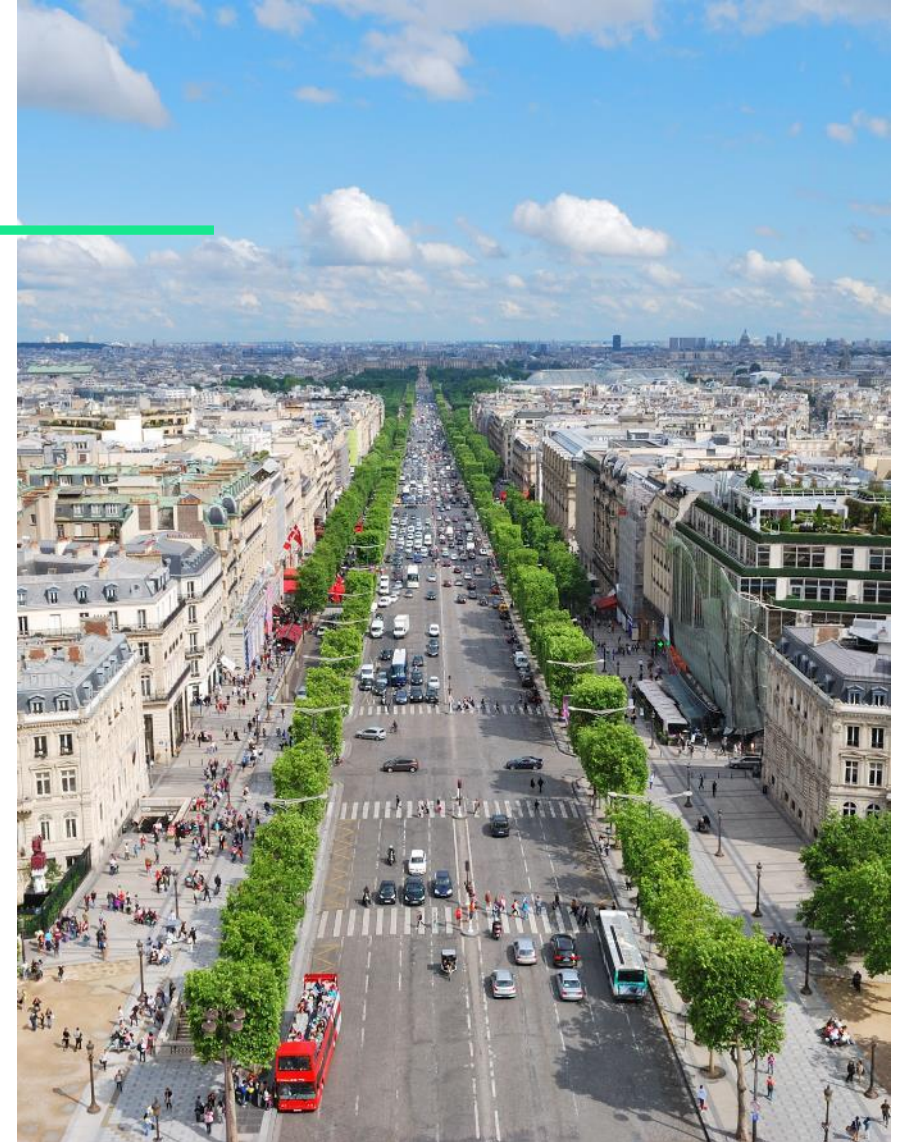
Dans un environnement économique fortement contrasté, la consommation des ménages reste contrainte par des arbitrages budgétaires toujours défavorables au commerce.

La visibilité reste limitée et les enseignes poursuivent une gestion prudente de leurs investissements et de leurs projets de développement.

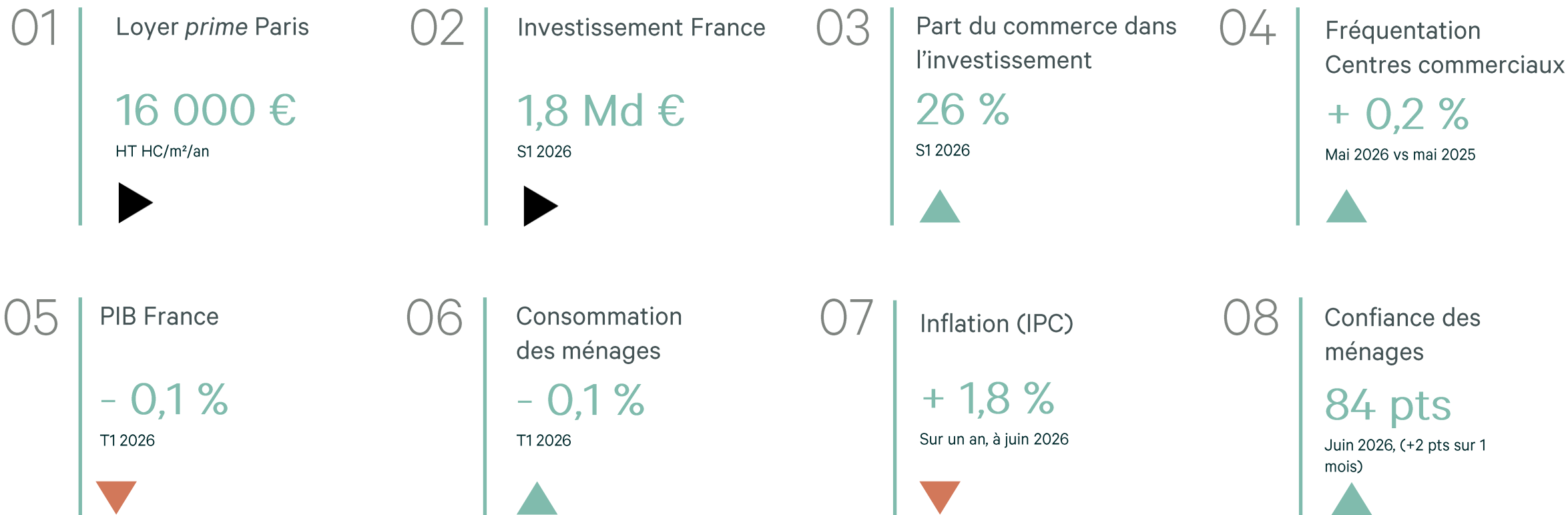
Du côté des investisseurs et des utilisateurs, la sélectivité reste plus que jamais de mise. La demande se concentre sur un nombre restreint d'emplacements offrant à la fois performance commerciale, visibilité et sécurité locative, renforçant la polarisation entre actifs *prime* et actifs secondaires.

Cette étude dresse un état des lieux du marché du commerce au premier semestre 2026, caractérisé par une activité soutenue sur les meilleurs emplacements, où la rareté de l'offre adaptée continue d'alimenter la demande.

Bonne lecture !



# Indicateurs clés



Les flèches indiquent la variation annuelle / Sources : CBRE Research, Immostat, INSEE, FACT

1



Conjoncture du  
commerce

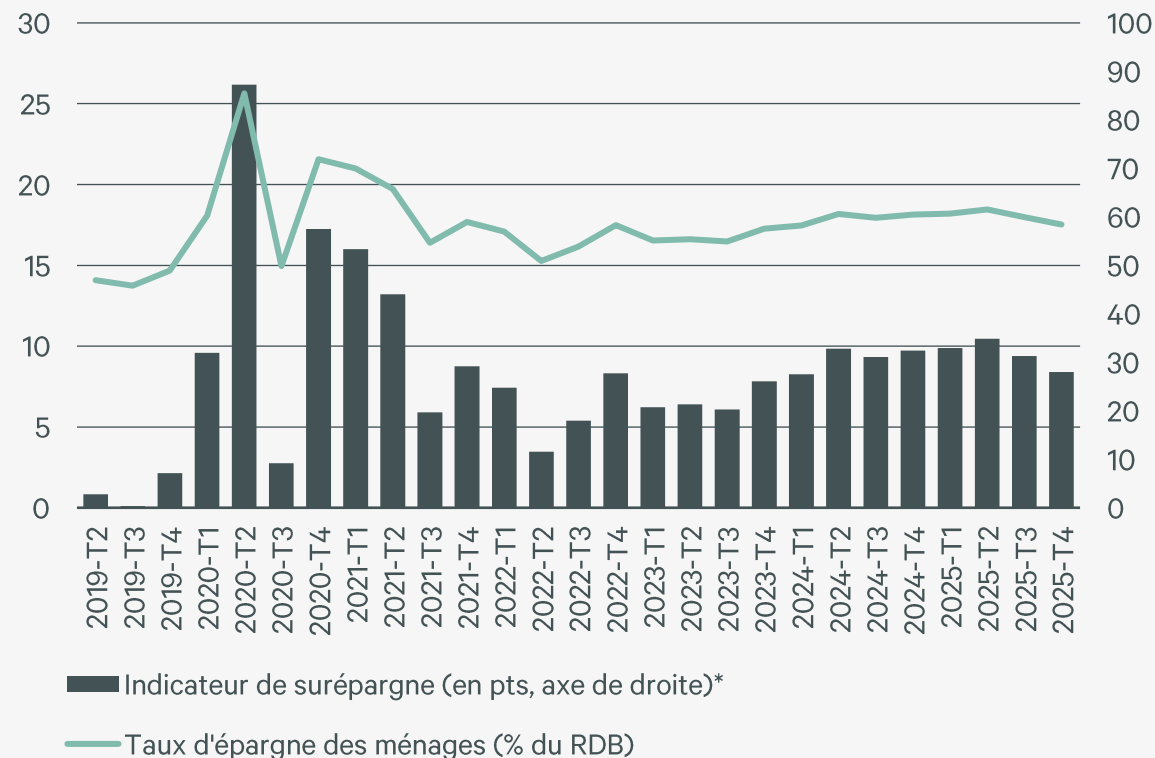
# Les ménages font preuve de prudence dans un contexte économique dégradé

Dans un contexte de ralentissement économique, le marché du travail et les comportements des ménages traduisent un basculement vers une posture défensive. Le taux de chômage remonte à 8,1 % au premier trimestre 2026, et devrait continuer de progresser, dans un environnement de créations d'emplois limitées. Parallèlement, les ménages maintiennent une épargne toujours soutenue, témoignant d'une prudence qui s'inscrit dans la durée (14,5 % - premier trimestre 2026).

Dans cette situation, la consommation des ménages reste contrainte. Elle souligne les arbitrages désormais structurels. Depuis la pandémie, la montée de l'incertitude et la succession de chocs ont modifié les comportements renforçant la priorisation des dépenses essentielles. En 2026, cette tendance se prolonge avec le recul de la consommation au premier trimestre (- 0,6 %) qui devrait légèrement s'améliorer sur le reste de l'année (+ 0,2 %). Selon la Banque de France, cette dynamique s'inscrirait dans un contexte de croissance faible (- 0,1 % - premier trimestre 2026) et de pouvoir d'achat en baisse, pesant sur la demande intérieure.

Au total, la combinaison d'un marché du travail moins dynamique, d'une épargne élevée et d'arbitrages de consommation installés, confirme un environnement peu porteur pour la consommation et pénalisant l'activité du commerce.

Visuel 1 : Epargne des ménages



\*L'indicateur de sur-épargne résulte de l'écart (en point) entre le taux d'épargne et sa moyenne entre le T1 2015 et le T4 2019.  
Source : CBRE Research, T2 2026

2



Marché locatif

# Un prime parisien toujours sous tension, porté par une demande ultra-ciblée

Le marché *prime* parisien confirme son statut de marché tendu, soutenu par des flux commerciaux qui restent élevés sur les principales artères (Champs-Élysées, Saint-Honoré, Saint-Germain et Marais). Sur ces emplacements, la demande reste forte mais extrêmement sélective, se concentre sur un nombre très limité de produits répondant à un cahier des charges précis.

Cette tension tient surtout à la rareté des surfaces adaptées, en particulier sur les formats de taille intermédiaire à grande (300 à 500 m<sup>2</sup>), qui sont difficilement disponibles dans des configurations optimales. Ainsi, même sur les meilleurs emplacements, toutes les offres ne trouvent pas preneur si elles ne répondent pas aux standards actuels en matière de visibilité, de surface et d'agencement.

Dans ce contexte, le taux de vacance demeure très faible sur les meilleurs axes, à l'image des Champs-Élysées où il s'établit autour de 3 à 4 %. Le marché reste animé par des opérations opportunistes et ciblées, souvent sur des actifs rares.

Enfin, le *prime* conserve un rôle structurant à l'échelle du marché parisien. Ces évolutions conditionnent en partie le rythme d'absorption et le repositionnement du secondaire, confirmant ainsi son rôle d'indicateur avancé des dynamiques commerciales.



# Références de transactions - T2 2026 - Paris

## Lidl

10 place de la République, Paris 11<sup>e</sup>

1 500 m<sup>2</sup>



## Nespresso

7 rue Auber, Paris 9<sup>e</sup>

300 m<sup>2</sup>



## Noir Coffee shop

19 Pl. de la Madeleine, Paris 8<sup>e</sup>

50 m<sup>2</sup>



Source : CBRE Research, T2 2026

# Références de transactions - T2 2026 - Régions

## New Balance

Rue Alsace Loraine, Toulouse

540 m<sup>2</sup>



## K-Way

47 Cours de l'Intendance, Bordeaux

279 m<sup>2</sup>



## On Air

Centre commercial Lyon - 67 Rue du Parc, Bron

1 500 m<sup>2</sup>

2 avenue du Général Leclerc, Tourcoing

1 200 m<sup>2</sup>

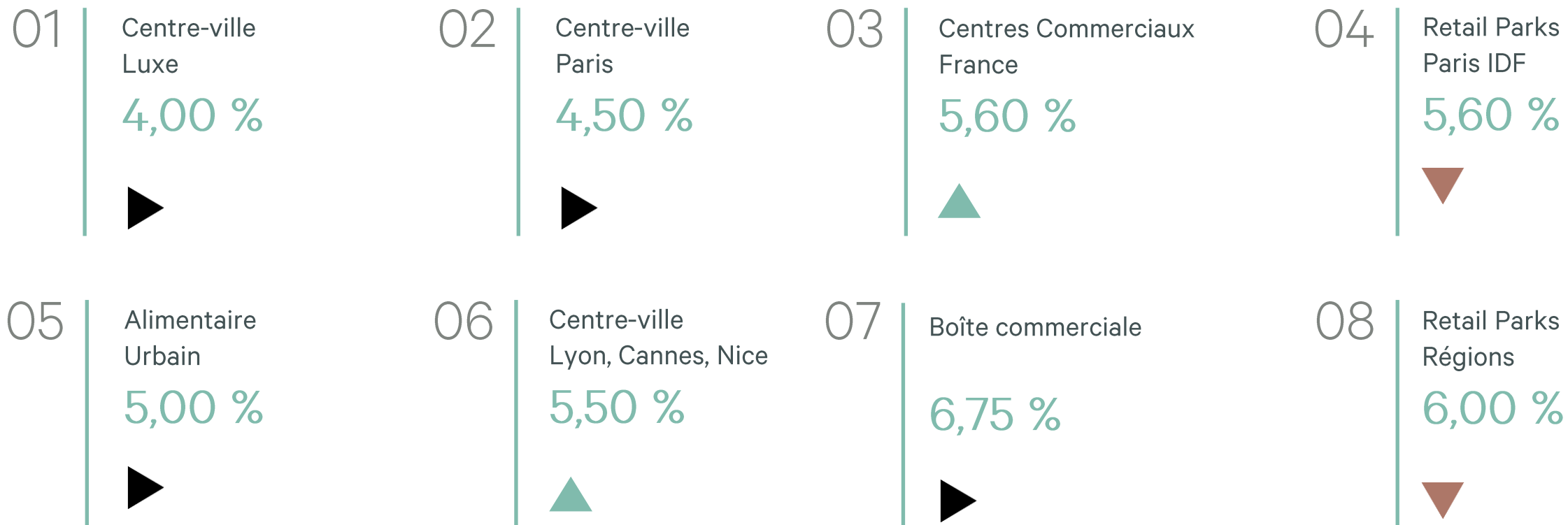


3



Marché de  
l'investissement

# Taux de rendement *prime*



Les flèches indiquent la variation trimestrielle / Source : CBRE Research, T2 2026

# Un marché en reprise sélective, porté par deux grandes transactions

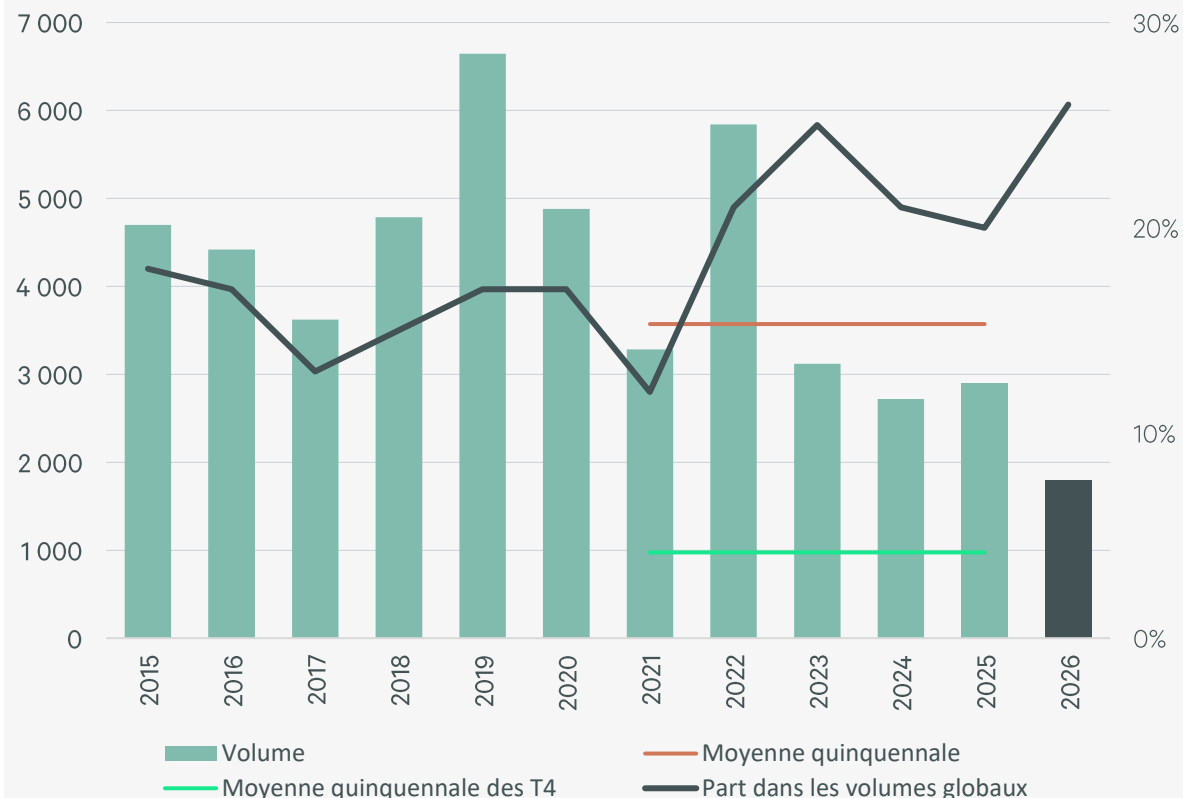
Au premier semestre 2026, l'investissement en immobilier de commerce atteint 1,8 Md€, un niveau stable par rapport à celui observé au premier semestre 2025. Contrairement à l'année précédente, marquée par des cessions exceptionnelles telles que le portefeuille Kering ou la participation dans le Forum des Halles, l'activité de 2026 repose sur un ensemble d'opérations plus diversifiées, même si quelques transactions majeures continuent de structurer le marché.

Le semestre a été notamment marqué par les cessions du 91 Champs-Élysées et du 29-33 Champs-Élysées, qui représentent à elles seules près de 45 % des volumes investis.

Les opérations de plus de 200 M€ conservent un poids important, avec 58 % des volumes investis. Parallèlement, les transactions intermédiaires et les actifs régionaux retrouvent progressivement leur place dans le marché.

La géographie des investissements illustre également une recherche de sécurité. Paris concentre 65 % des volumes nationaux, loin devant les régions (24 %) et l'Île-de-France (9 %). Les portefeuilles ne représentent que 2 % des volumes. Cette concentration géographique apparaît un peu moins marquée qu'au premier semestre 2025, lorsque la capitale captait près de 72 % des investissements, sous l'effet des grandes transactions.

Visuel 2 : Volume d'investissement commerce en France



En Mds €  
 Sources : CBRE Research, Immostat, T2 2026

# Transactions phares – T2 2026

## 29-33 avenue des Champs-Élysées

Pied d'immeuble  
 Paris 8<sup>e</sup>  
 Black Swan Real Estate Capital



Source : CBRE Research, T2 2026

## Retail park Pont-de-Pierre

Retail Park  
 Garges-lès-Gonesse  
 Redevco



## 336-340 rue Saint-Honoré

Pied d'immeuble  
 Paris 1<sup>e</sup>  
 Baring



La forte concentration des opérations tant par leur taille d'opération que par leur localisation illustre la sélectivité accrue des investisseurs, qui privilégient plus que jamais les actifs les plus liquides et les emplacements les plus établis.

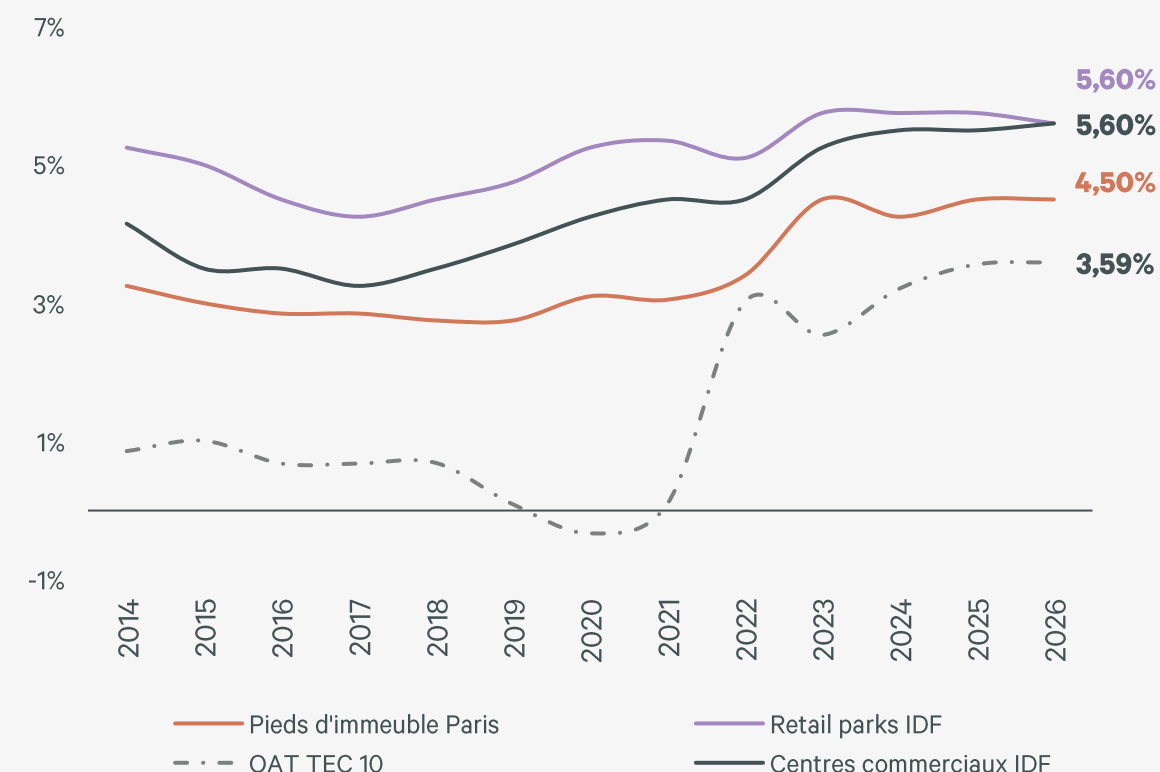
Dans un environnement encore marqué par des conditions de financement exigeantes, le segment du commerce confirme ainsi sa résilience représentant 26 % des volumes investis en immobilier d'entreprise.

Le trimestre a été animé par plusieurs transactions, notamment sur des retail parks tels que Pont-de-Pierre, Shop Park Toulouse Fenouillet, l'Oseraie ou encore Villabé A6. Ces opérations confirment l'intérêt des investisseurs pour des actifs capables de générer des revenus sécurisés.

Au premier semestre, le marché du commerce a enregistré une stabilisation générale des taux de rendement *prime* pour l'ensemble des typologies, après une période de décompression. Le pied d'immeuble *prime* reste polarisé et se maintient à 4,50 % à Paris. Les grandes métropoles comme Cannes, Nice et Lyon affichent des taux à 5,50 %, tandis que Marseille et Strasbourg se situent à 6,00 %. Ces écarts reflètent des différences en matière de liquidité et de profil de risque.

En parallèle, les centres commerciaux *prime* restent positionnés entre 5,60 % et 6,25 % selon leur localisation en Ile-de-France ou en régions. Quant aux retail parks, les taux varient entre 5,60 % en Île-de-France et 6,00 % en régions. Ils se distinguent par une légère compression récente, signe d'un d'intérêt marqué pour cette typologie d'actifs. Dans l'ensemble, la hiérarchie des taux de rendement reste inchangée, soulignant la sélectivité accrue des investisseurs selon les formats et les localisations.

Visuel 3 : Évolution des taux de rendement *prime*\* en commerce



\*Actifs bien situés, loués aux conditions de marché. Grille établie en partie à dire d'experts (Capital Markets, Valuation, Etudes et Recherche), sachant qu'il n'existe pas systématiquement de références pour chaque typologie.  
Source : CBRE Research, T2 2026

# Contacts

## Etudes

**Livia Sormain**

[livia.sormain@cbre.fr](mailto:livia.sormain@cbre.fr)

**Sabine Echalier**

[sabine.echalier@cbre.fr](mailto:sabine.echalier@cbre.fr)

**Pierre-Edouard Boudot**

[pe.boudot@cbre.fr](mailto:pe.boudot@cbre.fr)

**Tasos Vezyridis**

[tasos.vezyridis@cbre.com](mailto:tasos.vezyridis@cbre.com)

## Leasing France

**Romain Galerneau**

[romain.galerneau@cbre.fr](mailto:romain.galerneau@cbre.fr)

## Leasing Paris

**Antoine de Bousquet**

[antoine.debousquet@cbre.fr](mailto:antoine.debousquet@cbre.fr)

## Leasing Région

**Sophie Boniou**

[sophie.boniou@cbre.fr](mailto:sophie.boniou@cbre.fr)

## Investissement France

**Romain Galerneau**

[romain.galerneau@cbre.fr](mailto:romain.galerneau@cbre.fr)

**Marianne Frank**

[marianne.frank@cbre.fr](mailto:marianne.frank@cbre.fr)

## Valuation France

**Béatrice Rousseau**

[beatrice.rousseau@cbre.fr](mailto:beatrice.rousseau@cbre.fr)

**Pierre-Antoine Gauvain**

[pierreantoine.gauvain@cbre.fr](mailto:pierreantoine.gauvain@cbre.fr)

© Copyright 2026. Tous droits réservés. Cette étude a été élaborée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que CBRE estime que ses opinions reflètent les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à des incertitudes et aléas, indépendantes de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vues et/ou des prévisions basés sur les propres analyses de CBRE à la lumière des conditions actuelles de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, des prévisions et des analyses différentes, et les évolutions de marché réelles futures peuvent rendre les analyses de CBRE caduques. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour cette étude notamment si ses préconisations, opinions, prévisions, analyses ou conditions du marché changent ultérieurement. CBRE décline toute responsabilité quant aux décisions prises et conclusions fondées sur la base du présent document notamment concernant l'achat ou la vente de titres CBRE ou de sociétés tierces et ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni la pertinence des informations contenues dans la présente étude. CBRE décline toute responsabilité à l'égard des titres achetés ou vendus sur la base des informations contenues dans la présente étude, et en consultant cette étude, vous renoncez à toute réclamation contre CBRE ainsi que contre les sociétés affiliées, les dirigeants, les administrateurs, les employés, les agents, les consultants et les représentants de CBRE découlant de l'exactitude, de l'exhaustivité, de la pertinence ou de votre utilisation des informations contenues dans le présent document.

Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, veuillez consulter la page Insight & Research : <https://www.cbre.com/insights>. Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur <https://www.cbre.fr/insights> CBRE Business Services - Groupement d'Intérêt économique - Siège social : 76 rue de Prony 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris

**CBRE**