

Commerce France – T1 2026

# Un marché sous tension, concentré sur le *prime*

FIGURES

CBRE RESEARCH  
AVRIL 2026



# Introduction

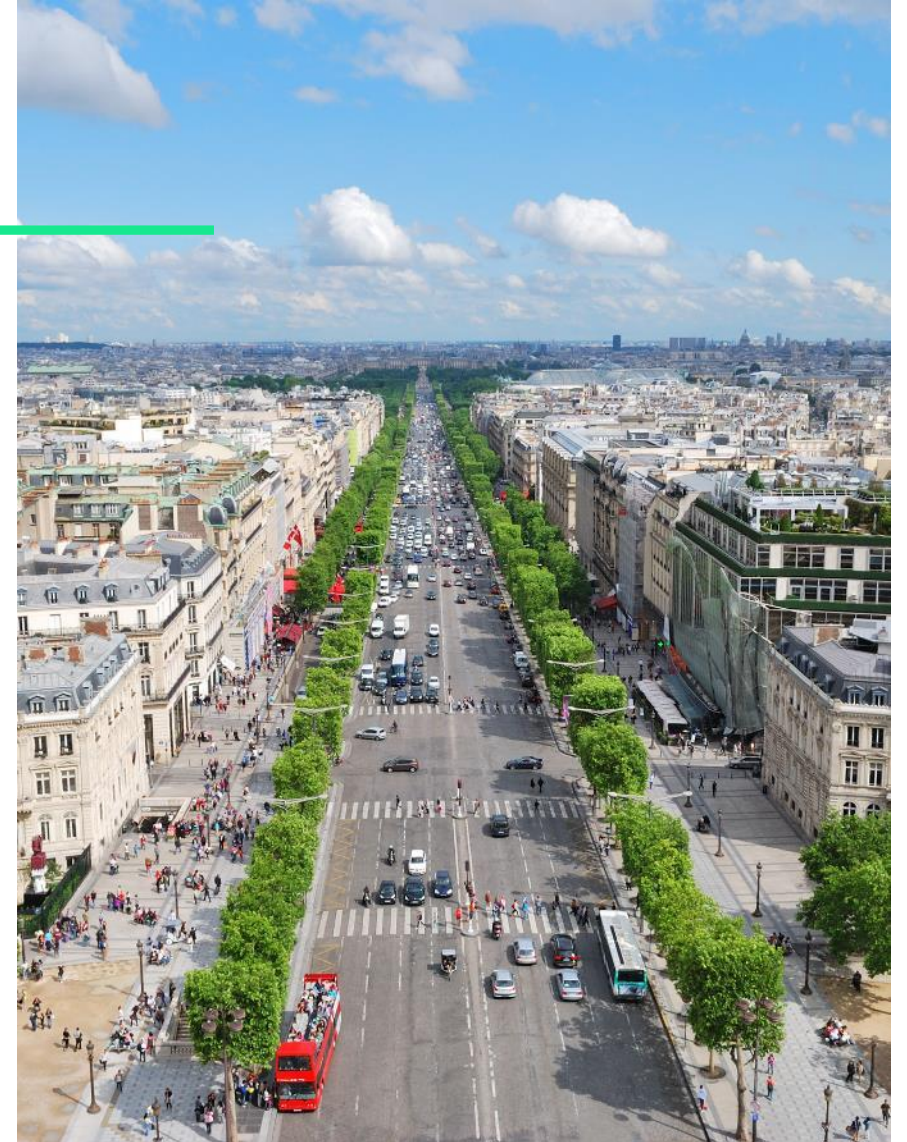
---

Dans un contexte économique toujours très fragile, les arbitrages de consommation restent défavorables au commerce.

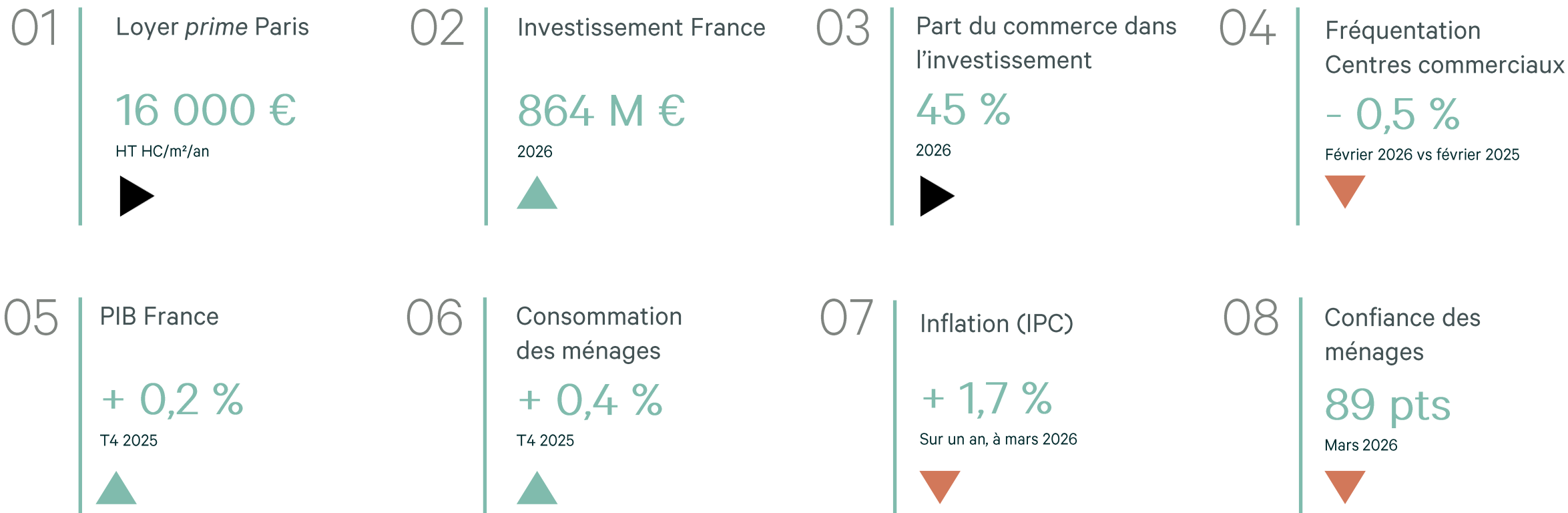
Du côté des investisseurs, le début de l'année confirme une approche prudente et sélective, concentrée sur des emplacements sécurisés et des actifs offrant une bonne lisibilité.

Cette étude fait état de l'activité du 1<sup>er</sup> trimestre 2026, en retrait, avec toujours une polarisation sur le *prime*.

Bonne lecture !



# Indicateurs clés



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

1



Conjoncture du  
commerce

# Un début d'année en berne

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2026, la confiance des ménages français demeure fragile. L'indice de confiance des ménages s'établit à 89 points soit 11 points en dessous de sa moyenne de longue période, dans un contexte où les inquiétudes sur les prix persistent.

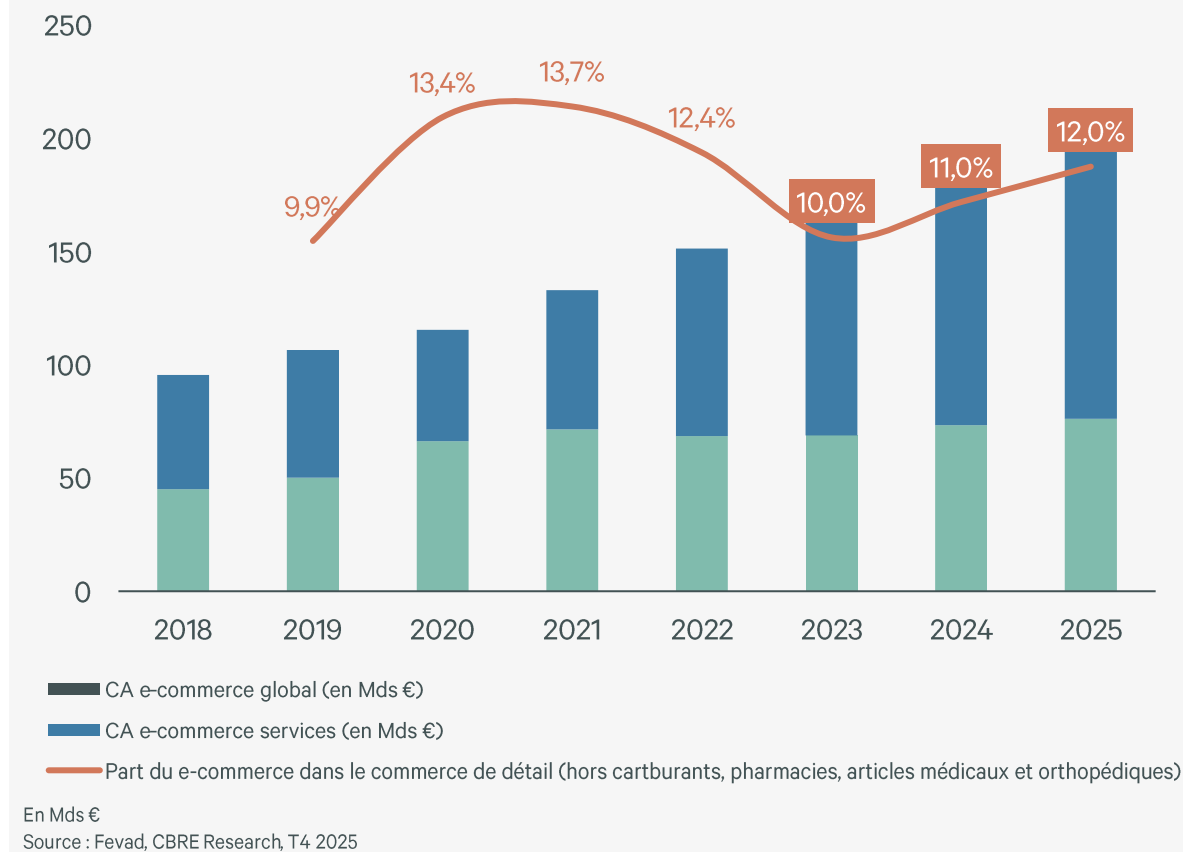
Sur les deux premiers mois de l'année 2026, l'activité du commerce spécialisé présente des évolutions contrastées. Comparé à la même période de 2025, le chiffre d'affaires en magasins & reculé de 2 %, traduisant une consommation toujours contrainte et une fréquentation en retrait.

## Rétrospective 2025

En 2025, l'e-commerce a confirmé sa dynamique. Selon la Fevad, le chiffre d'affaires du secteur a atteint 194,4 milliards d'euros. Les ventes de biens se sont élevées à elles seules à 76,1 milliards d'euros, portées par un contexte inflationniste plus favorable et par une hausse du nombre de transactions (3,2 milliards). Les services, avec un chiffre d'affaires de 120,3 milliards d'euros en 2025, demeurent le principal moteur du marché. Le commerce en ligne représente désormais 12 % du commerce de détail, témoignant de la progression lente mais continue du e-commerce par rapport au commerce physique.

La France confirme son statut de première destination touristique mondiale en 2025 avec plus de 102 millions de visiteurs internationaux et des recettes touristiques internationales record de 77,5 milliards d'euros, en (+9 % sur un an). La performance est portée principalement par les clientèles européenne et nord-américaine, tandis que la clientèle asiatique poursuit sa reprise.

Visuel 1 : Evolution du chiffre d'affaires du e-commerce en France



2



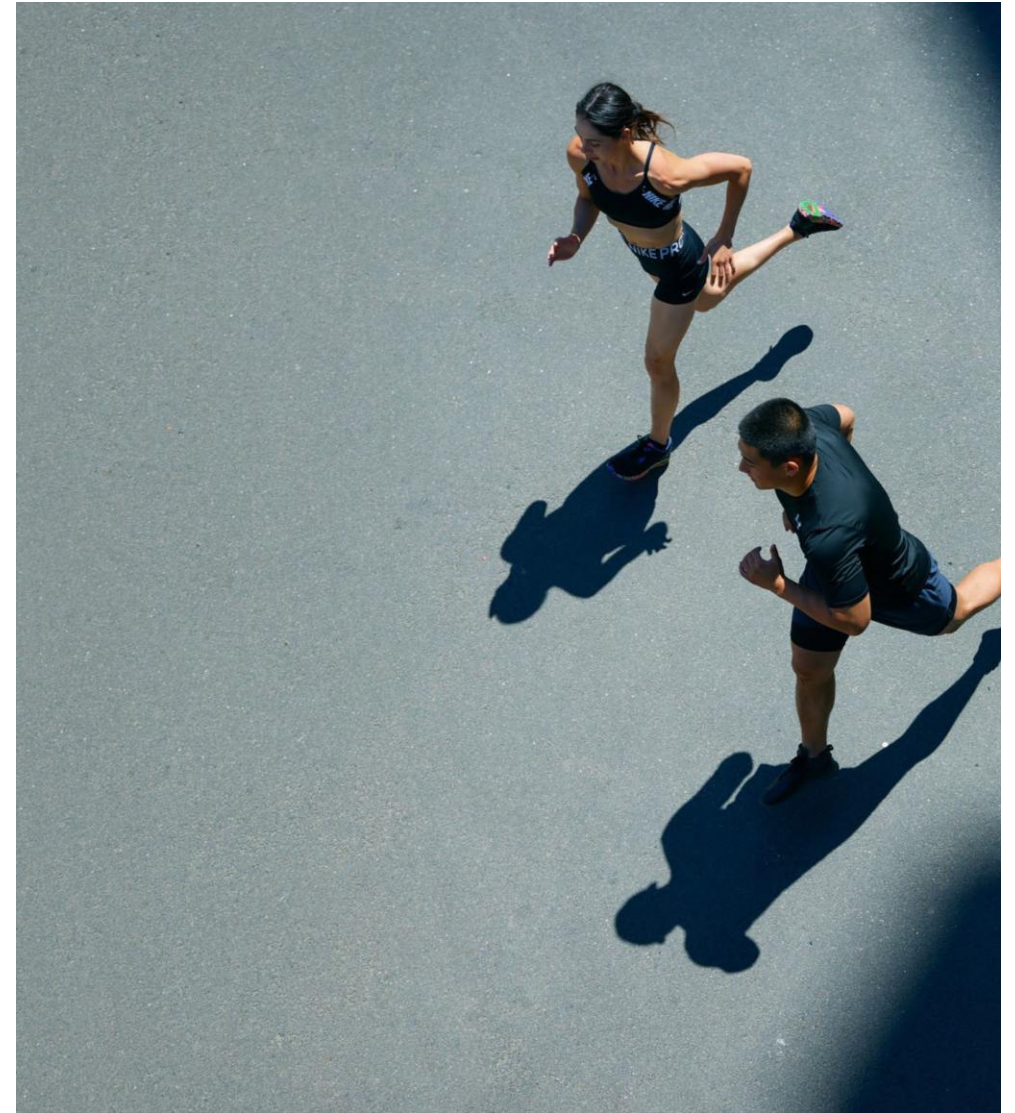
Marché locatif

# Le commerce continue de se transformer

Les défaillances et restructurations du commerce accélèrent la recomposition de l'immobilier commercial.

La liquidation d'Alinéa, le retrait de Colruyt France et les rationalisations dans la décoration libèrent des surfaces standardisées, souvent en périphérie ou devenues surdimensionnées.

Le commerce ne disparaît pas, il se transforme et se concentre. Les marques internationales bien établies et les DNVB premium poursuivent des stratégies sélectives sur les artères les plus visibles. Les acteurs les plus agiles et les mieux capitalisés misent sur des formats maîtrisés et très expérientiels. Cette stratégie accentue la polarisation du marché immobilier commercial, entre des centralités très recherchées et un parc secondaire qui s'inscrit dans un long cycle d'ajustement.



# Références de transactions - T1 2026 - Paris

## Maif

Avenue de France, Paris 13<sup>e</sup>

350 m<sup>2</sup>



## Akris

Rue François 1<sup>er</sup>, Paris 8<sup>e</sup>

500 m<sup>2</sup>



## Stradivarius

Rue de Rivoli, Paris 1<sup>er</sup>

1 200 m<sup>2</sup>



Source : CBRE Research, T1 2026

# Ouvertures significatives - T1 2026 - Régions

## Birkenstock

Rue de l'Intendance, Bordeaux

115 m<sup>2</sup>



## Matsuri

Rue Paradis, Marseille

332 m<sup>2</sup>



## Armenak

Rue Jean Jacques Rousseau, Bordeaux

250 m<sup>2</sup>



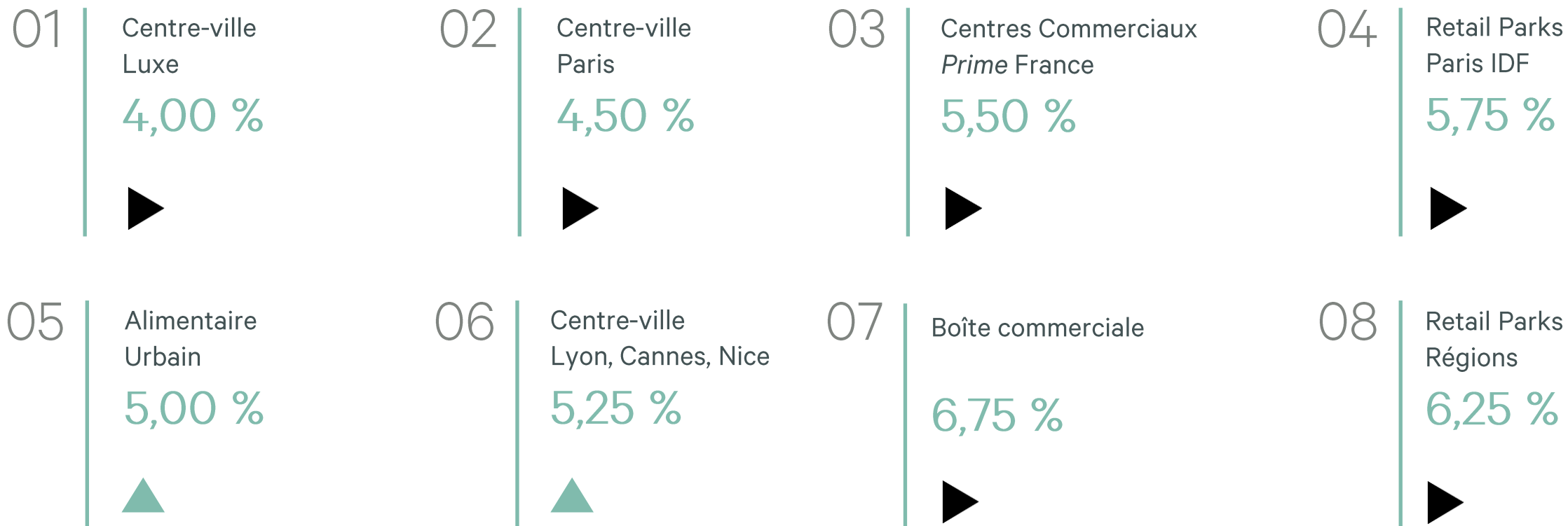
Source : CBRE Research, T1 2026

3



Marché de  
l'investissement

# Taux de rendement *prime*



Les flèches indiquent la variation trimestrielle / Source : CBRE Research, T1 2026

# Un trimestre sous l'effet loupe des Champs-Élysées

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2026, le marché de l'investissement en immobilier de commerce atteint 864 M€, en baisse de 36 % sur un an. Les montants investis demeurent inférieurs de 11 % à la moyenne quinquennale, dans un contexte financier et économique contraint.

Du fait d'une dynamique portée par de grandes transactions, le commerce a capté 45 % des volumes investis en immobilier d'entreprise sur le trimestre, une part artificiellement gonflée par le ralentissement généralisé de l'investissement.

Par ailleurs, le nombre d'opérations au 1<sup>er</sup> trimestre 2026 s'inscrit en forte baisse, atteignant seulement 15 transactions, contre 41 un an auparavant. Cette tendance met en évidence la prudence persistante des investisseurs.

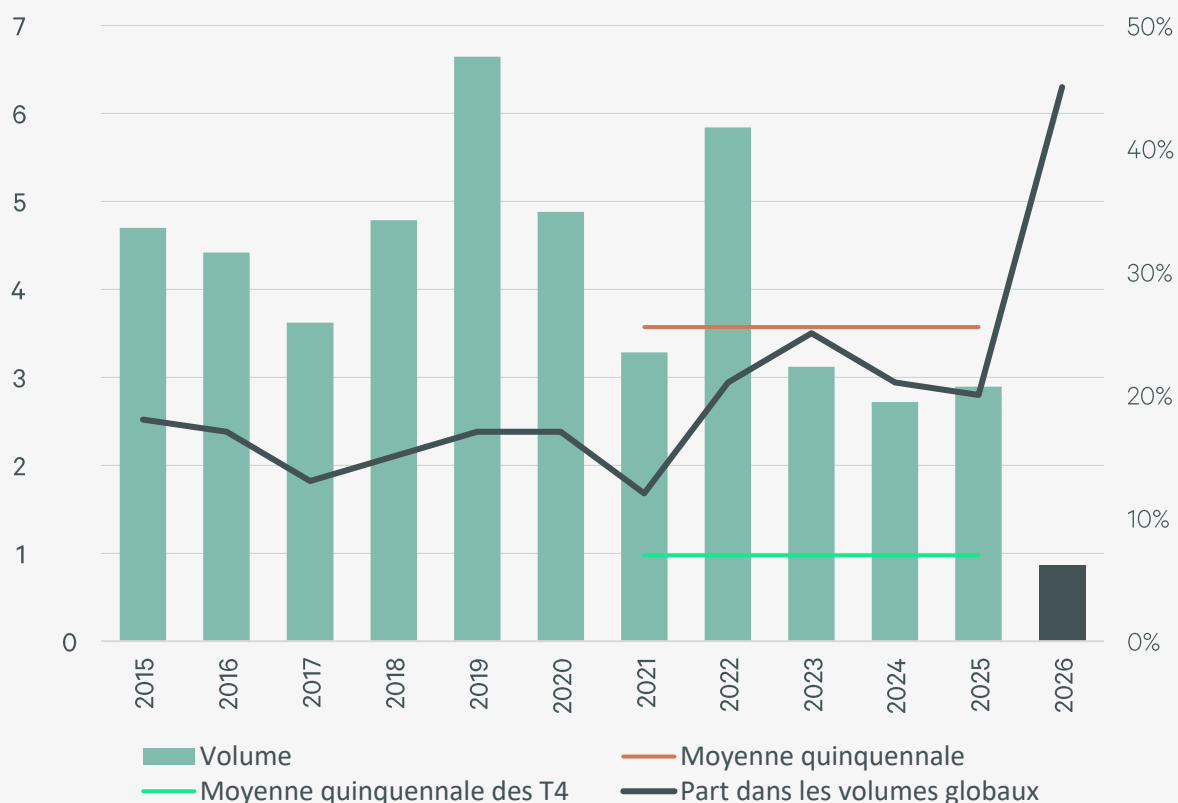
## Une activité très polarisée autour des actifs *prime*

L'activité est polarisée autour de quelques opérations d'envergure. La transaction de plus de 200 M€ au 91 avenue des Champs-Élysées concentre à elle seule près de 30 % des volumes investis sur le trimestre, illustrant l'appétit pour les actifs ultra *prime*.

Cette opération combinée au portefeuille Galeries Lafayette (> 200 M€) représentent à elles seules 70 % des volumes.

Le segment de transactions comprises entre 50 et 100 M€ a concentré 20 % des volumes porté par les opérations d'Amiens Sud et de Shopping Promenade Cœur de Picardie. Enfin, le segment <30 M€ reste animé par des acquisitions de pied d'immeuble parisiens comme avenue des Ternes, rue de Passy, rue Vieille-du-Temple ou boulevard Montmartre.

Visuel 2 : Volume d'investissement commerce en France



En Mds €  
Sources : CBRE Research, Immostat, T1 2026

# Transactions phares – T1 2026

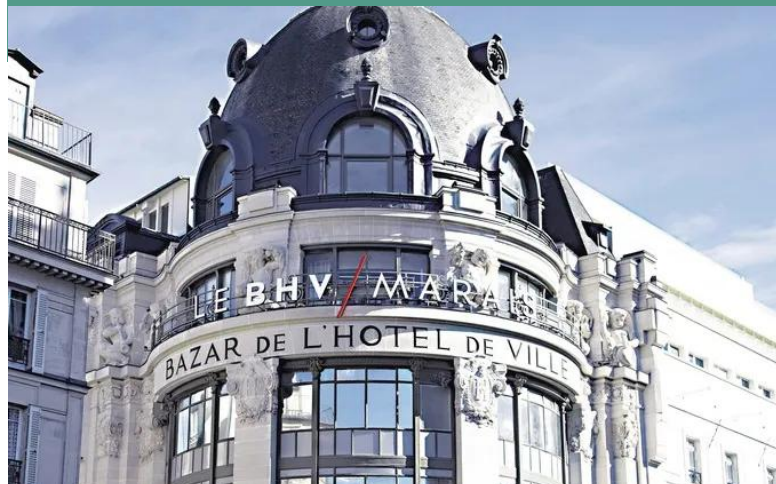
## 91 avenue des Champs-Élysées

Pied d'immeuble  
Paris 8<sup>e</sup>  
Foncière Renaissance / Mimco



## Portefeuille BHV (Marais et Parly 2)

Pied d'immeuble  
Paris 4<sup>e</sup> et Le Chesnay (78)  
Brookfield Properties



## Shopping Promenade Cœur Picardie

Retail Park  
Amiens (80)  
Société Générale Assurances / Crédit Agricole Assurances



### Champs-Élysées et périphérie : deux dynamiques complémentaires du marché

Les Champs-Élysées confirment leur rôle de valeur refuge, capables de concentrer durablement les flux de capitaux.

En parallèle, l'intérêt pour la périphérie reste présent. Les retail parks devraient continuer à structurer l'activité en nombre de transactions, portés par des fondamentaux jugés plus lisibles et des niveaux de rendement en adéquation avec les stratégies actuelles des investisseurs.

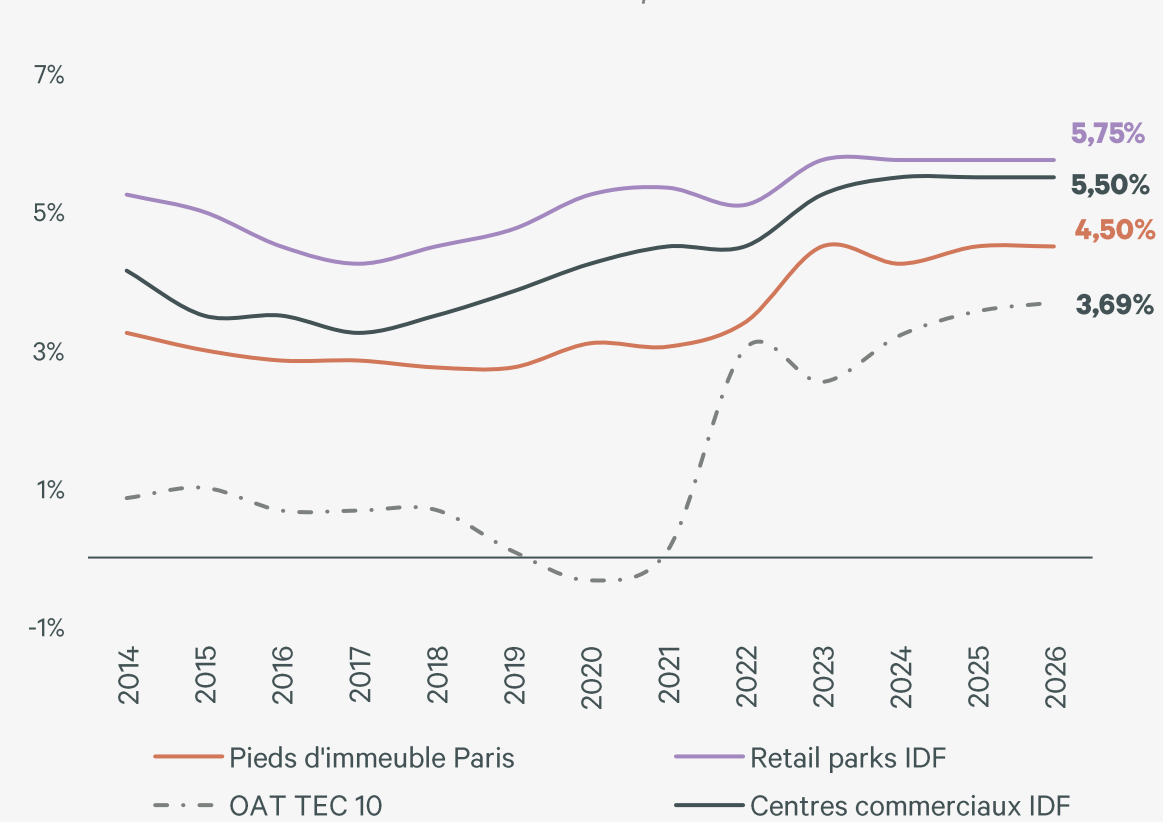
À l'issue du 1<sup>er</sup> trimestre, le marché ne montre pas de rupture de tendance mais confirme une reprise encore étroite et très ciblée. La dynamique reste conditionnée à la mise sur le marché d'actifs sécurisés et identifiés comme core ou core+.

L'activité devrait demeurer polarisée par quelques gros volumes en 2026, traduisant un retour progressif des investisseurs davantage guidés par la recherche de sécurité que par un redéploiement massif des capitaux.

### Décompression sur les pieds d'immeubles

Les taux de rendement *prime* poursuivent leur décompression sur la typologie pieds d'immeuble région. Le taux de rendement *prime* atteint 5,25 %, tandis que Bordeaux et Lille se situent à 5,45 %. Les autres métropoles affichent quant à elles un taux de 5,75 %, soit une progression de 25 points de base par marché sur un an.

Visuel 4 : 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, T1 2026

# Contacts

## Etudes

### Livia Sormain

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

### Sabine Echali er

[sabine.echali er@cbre.fr](mailto:sabine.echali er@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 R egion

### 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)

## Expertise France

### B eatrice 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 r eserv es. Cette étude a été élaborée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobili ers. 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  conomique - Siège social : 76 rue de Prony 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris

**CBRE**