

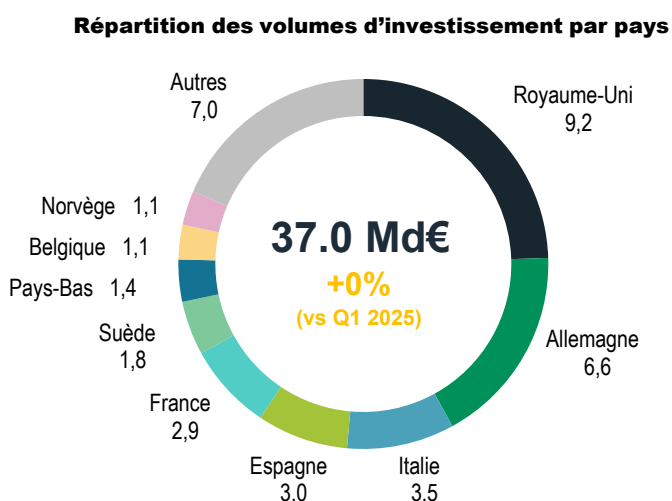
MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE EN EUROPE AU T1 2026 : LES VOLUMES D'INVESTISSEMENT RESTENT STABLES ET LES INDICATEURS DE CONSOMMATION SE MAINTIENNENT

Marché de l'investissement : l'immobilier de commerce démontre sa résilience

Au cours des 12 derniers mois, l'investissement en immobilier d'entreprise en Europe a progressé de 10% malgré un premier trimestre plus mitigé (-7% par rapport au T1 2025). Dans ce contexte, le **commerce** affiche une **stabilisation des volumes investis sur un an**, tandis que l'hôtellerie montre un léger retrait de 2% des engagements. Le bureau et la logistique se sont démarqués avec une croissance de 11% et de 7% respectivement sur les 12 derniers mois.

Le commerce occupe toujours la **3^{ème} place en part d'investissement dans l'immobilier d'entreprise**, avec ses 37 milliards d'euros au T1 2026, **soit 20% des volumes alloués** (contre 15% au T1 2022, le point le plus bas sur 10 ans). Le secteur est devancé par le bureau (26%) et la logistique (24%), alors que l'hôtellerie représente 11% des volumes investis.

Si le Royaume-Uni, l'Allemagne et la France ont historiquement capté la majorité des capitaux investis dans l'immobilier de commerce en Europe, de nouvelles dynamiques ont émergé au cours des 12 derniers mois. Alors que **l'Allemagne** a enregistré un rebond de 17% des volumes investis, le **Royaume-Uni** affiche une contraction de 16% sur un an, et la **France** recule de 30%. Parallèlement, **l'Italie et l'Espagne** remontent dans le classement avec une croissance des volumes engagés de 11% et 43% respectivement sur un an, une hausse portée par un intérêt marqué pour le segment des centres commerciaux. La **Suède** (+75%), les **Pays-Bas** (+97%) et la **Belgique** (+131%) ont également tiré leur épingle du jeu avec un niveau d'activité soutenu ces derniers trimestres.



Les différents segments de l'immobilier de commerce continuent d'afficher des résultats contrastés, soulevant des disparités de performance selon les classes d'actifs et une nouvelle réalité du marché qui commence à se dessiner. **Les transactions en pied d'immeuble ont connu une contraction marquée (-25%)** par rapport à l'année dernière.



avec des investissements s'élevant à **7,5 milliards d'euros** dans les principaux pays européens¹. Cet ajustement reflète la réalité d'un marché mature et toujours plus polarisé dans lequel les rendements restent compressés sur les meilleurs emplacements.

Dans les principaux marchés européens du commerce, les **centres commerciaux se démarquent clairement du reste des actifs et enregistrent une nette augmentation** (+26%) avec un volume de **8,9 milliards d'euros investis** au cours des douze derniers mois, montrant l'attrait renouvelé des investisseurs pour cette classe d'actifs. Cette dynamique s'explique par une prime de risque plus élevée que sur les autres segments du commerce, notamment le commerce de centre-ville et de périphérie ; ainsi que la solide performance opérationnelle constatée par les exploitants des centres commerciaux, tant en matière de chiffre d'affaires des locataires que de croissance des loyers. Dans un contexte inflationniste susceptible de peser sur les rendements immobiliers, les taux de rendement attractifs des centres commerciaux devraient continuer à soutenir l'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs. Plusieurs transactions significatives de centres commerciaux ont été réalisées les 12 derniers mois, notamment le centre commercial Islazul à Madrid (340 millions d'euros), le Palladium à Prague (700 millions d'euros) et l'Orio Center à Bergamo (450 millions d'euros).

Enfin, **les volumes d'investissement en commerce de périphérie** dans les principaux pays européens s'élèvent à **9,7 milliards d'euros au cours des douze derniers mois**, représentant la majorité des capitaux investis dans le commerce européen, malgré une baisse de 9% sur un an. Ce segment caractérisé par sa faible vacance et la demande continue des enseignes offre aux investisseurs une stabilité des loyers perçus pour un ticket d'entrée plus faible.

Une prime de risque attractive pour le commerce de périphérie et les centres commerciaux

« Dans un contexte de sélectivité accru, les centres commerciaux et les commerces de périphérie continuent d'offrir aux investisseurs un couple rendement-risque supérieurs à ceux observés sur d'autres segments de l'immobilier d'entreprise. », précise **Patrick Delcol, Head of European Retail de BNP Paribas Real Estate**.

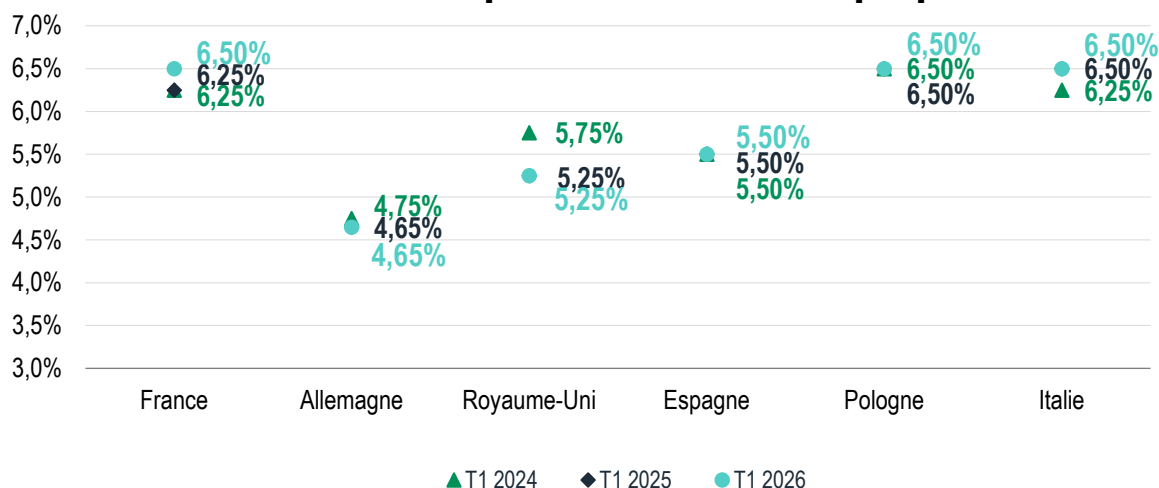
Des premières décompressions de taux ont été observées au premier trimestre 2026 après une longue période de stabilisation, notamment au niveau des centres commerciaux comme en France (+50 pb), en Allemagne (+30 pb), alors qu'une baisse de 25 points de base a été conclue en Italie et au Royaume-Uni. En Espagne, la multiplication des transactions en centres commerciaux au cours des derniers trimestres laisse entrevoir un segment porteur et une compression potentielle des taux. Les commerces de périphérie quant à eux présentent une stabilité de taux au T1 2026 à l'exception de la France (+25 pb).

D'un autre côté, les résultats en matière de pieds d'immeubles restent contrastés avec une stabilité des taux observée à Munich et à Paris, et un resserrement à Madrid, Londres et Milan sur trois ans, la disponibilité des actifs prime dans ces géographies se faisant rares et difficilement accessibles.

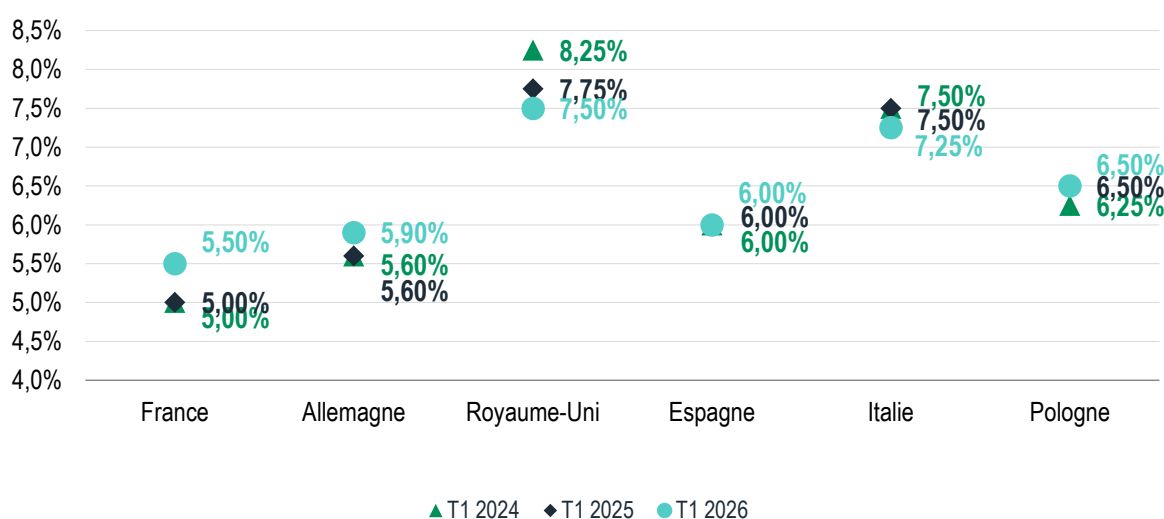
¹ Les six principaux marchés européens : Allemagne, Espagne, France, Italie, Pologne et Royaume-Uni



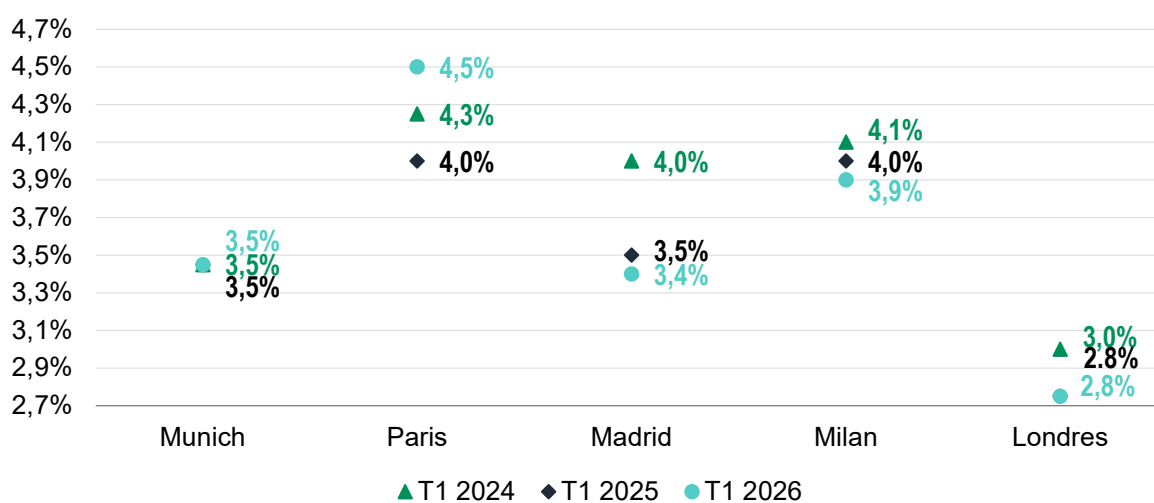
Taux de rendements prime - Commerces de périphérie



Taux de rendements prime - Centres commerciaux



Taux de rendements prime - Commerce de centre-ville



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

Des perspectives maîtrisées pour l'investissement en commerce

« Malgré les incertitudes croissantes liées au contexte économique et géopolitique, le secteur du commerce européen conserve des fondamentaux solides qui devraient se traduire par un niveau d'investissement résilient en 2026. », selon **Patrick Delcol, Head of European Retail de BNP Paribas Real Estate**.

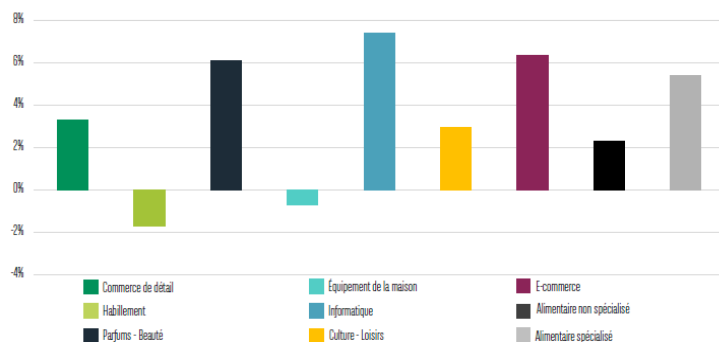
Plusieurs signaux sectoriels traduisent une perception favorable du segment du commerce. Selon Eurostat, la **confiance des consommateurs** enregistre une amélioration en début d'année comparé aux niveaux perçus au dernier trimestre de 2025, reflétant les anticipations plus favorables des ménages quant à leur situation financière future. Les **ventes au détail** ont marqué un léger repli en début d'année, mais la baisse demeure contenue et ne traduit pas une rupture de tendance.

Par ailleurs, l'amélioration graduelle du marché est également observée avec la réduction progressive de l'écart entre les prix attendus par les vendeurs et ceux acceptés par les acheteurs, signe d'un meilleur alignement des anticipations. Cette normalisation reste toutefois fragile, notamment au Royaume-Uni, où les perspectives d'inflation demeurent plus sensibles. À l'échelle européenne, la poursuite du conflit au Moyen-Orient constitue également un facteur de risque, qui pourrait d'abord impacter les chaînes logistiques et les coûts d'approvisionnement avant de se répercuter plus indirectement sur le commerce de détail.

COMMERCE EN FRANCE AU T1 2026 : UN MARCHÉ RÉSILIENT QUI CONFIRME SON REGAIN D'ATTRACTIVITÉ ET DE DYNAMISME

Le commerce de détail affiche une dynamique globalement résiliente, avec un chiffre d'affaires en progression de +2,5 % en valeur et +2,9 % en volume sur les 12 mois glissants à fin janvier 2026. Malgré une dégradation du pouvoir d'achat des ménages au second semestre 2025, la consommation devrait rester orientée positivement, soutenue par un recul du taux d'épargne à 17,9 %, permettant d'envisager une légère accélération en 2026 (+0,8 %).

Chiffre d'affaires du commerce de détail
Taux de croissance en valeur au T4 2025 (glissement annuel)

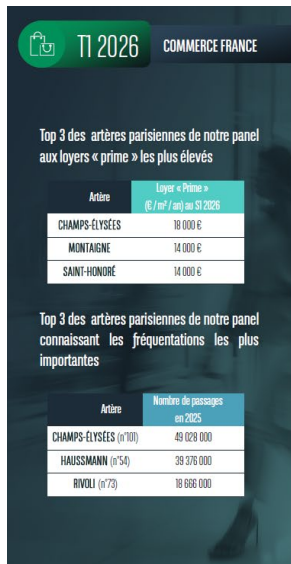


Dans ce contexte, les artères commerciales les mieux positionnées continuent de bénéficier de cette tenue de la demande, portée notamment par la bonne performance de certains segments comme l'informatique (+7,7 % au T4 2025), le e-commerce (+6,3 %) ou encore les secteurs parfums-beauté (+6,1 %) et alimentaire spécialisé (+5,4 %), tandis que d'autres, à l'image de l'habillement (-1,7 %) et de l'équipement de la maison (-0,7 %), restent plus en retrait.

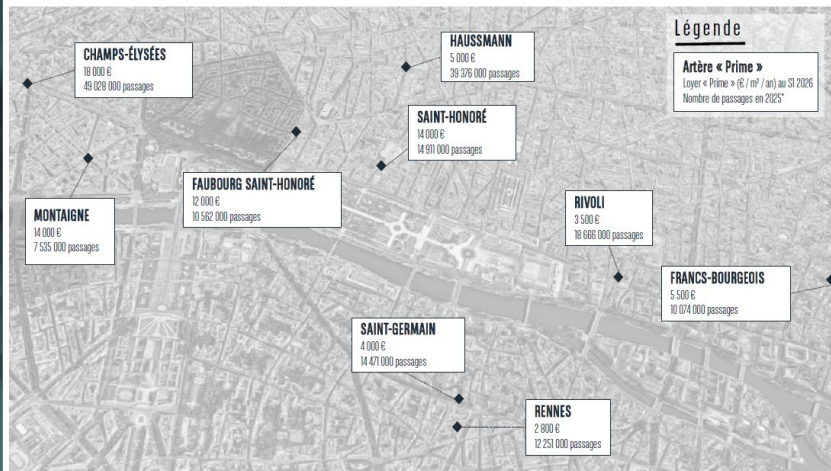


**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**L'immobilier
d'un monde
qui change**



ARTÈRES PRIME PARISIENNES



E-commerce en croissance avec 200 milliards d'euros de chiffre d'affaires

En 2025, la Fevad (fédération du e-commerce et de la vente à distance) rapporte un taux de croissance du e-commerce de 7,0 % par rapport à 2024. Une croissance certes positive, mais moins marquée que l'année précédente.

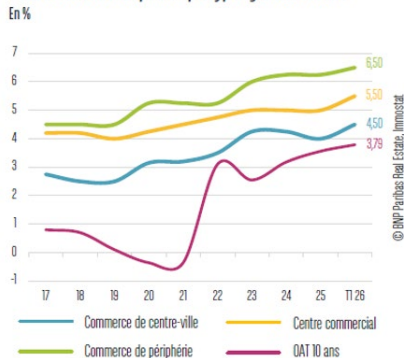
Le e-commerce français s'approche des 200 milliards d'euros de chiffre d'affaires, avec 196,4 milliards d'euros en 2025, un nouveau record.

Le nombre de transactions est en hausse de 10 % sur un an (3,2 milliards de transactions recensées), mais le panier moyen est en baisse, représentant 62 €.

Les ventes de produits sont en hausse, +4 % par rapport à 2024 tandis que les ventes de services progressent de +9 % sur un an. Le e-commerce représente désormais 12 % du commerce de détail pour la vente de produits.

L'investissement en commerce démarre 2026 avec de bonnes perspectives

Taux de rendement « prime » par typologie & OAT 10 ans



Le commerce tire son épingle du jeu au T1, avec 35 % des montants investis en immobilier d'entreprise, devançant les bureaux.

Dans un marché porté par les investisseurs français, 0,9 milliard d'euros a été investi en commerce, en baisse de -35 % par rapport à l'exceptionnel T1 2025. C'est toutefois 5 % de plus que la moyenne décennale des premiers trimestres.

« Dans un environnement encore incertain, le commerce démontre sa résilience. Nous observons un marché qui reste très sélectif porté par des convictions fortes sur les emplacements prime et des actifs

capables de créer de la valeur sur le long terme. », explique **Cyril Zaprilla, Directeur Retail de BNP Paribas Real Estate Advisory France.**

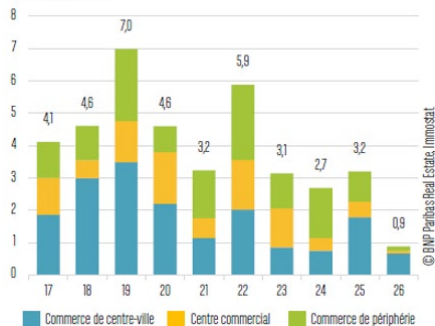


**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**L'immobilier
d'un monde
qui change**

Investissement en commerce par typologie

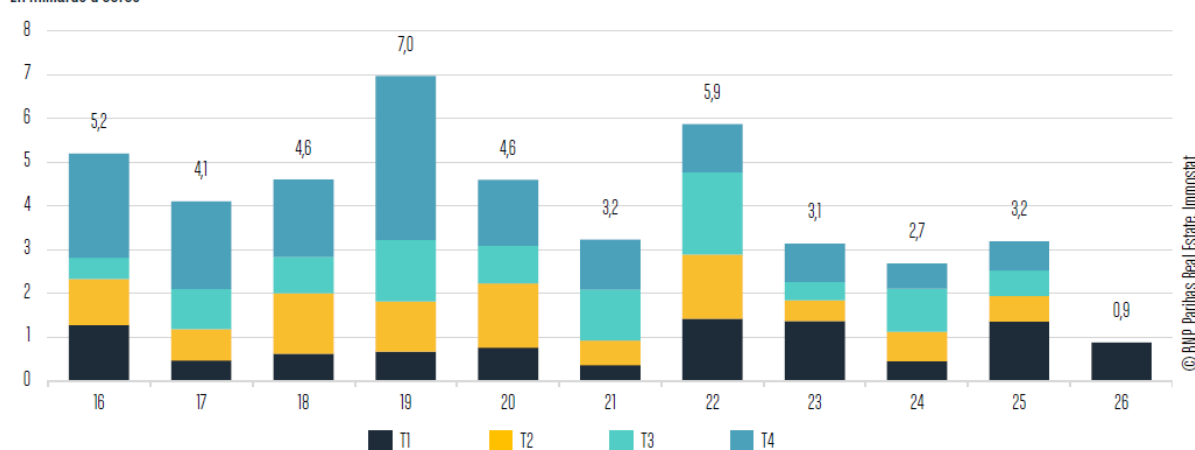
En milliards d'euros



Ce volume est néanmoins trompeur : il est porté par deux transactions parisiennes d'envergure, représentant 2/3 des montants investis en commerce. La première est le 91 avenue des Champs-Élysées acquis par Foncière Renaissance et Mimco AM pour plus de 300 M€. La seconde est l'acquisition du BHV Marais par les Canadiens de Brookfield Asset Management pour plus de 250 M€.

Investissement en commerce par trimestre

En milliards d'euros



Le commerce de centre-ville caracole en tête et représente 76 % des montants investis au T1, avec 0,7 milliard d'euros engagés. Cette typologie est portée par deux transactions majeures mentionnées plus haut, auxquelles s'ajoute, par exemple, le deal des 9-11 rue des Archives et du 40 rue de la Verrerie, signé par Brookfield Asset Management.

La périphérie représente 16 % des montants investis en commerce au cours du premier trimestre. Parmi les transactions notables, citons la cession par Frey de 49 % d'un portefeuille de trois actifs régionaux à Société Générale Assurances et Crédit Agricole Assurances, pour un montant se situant aux alentours de 80 M€.

Enfin, **les centres commerciaux** représentent 9 % des investissements. Durant le T1, Ceetrus et Auchan ont vendu à un privé le portefeuille Aushopping Amiens Sud pour un montant avoisinant les 70 M€.

« Alors que les volumes restent concentrés sur quelques opérations majeures, le début d'année ne reflète qu'imparfaitement la profondeur du marché. Pour autant, les fondamentaux restent solides et l'appétit des investisseurs, notamment français, confirme l'intérêt durable pour le commerce. Les prochains mois devraient permettre de mieux apprécier la dynamique réelle du marché. », conclut **Cyril Zaprilla**.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**L'immobilier
d'un monde
qui change**

A propos de BNP Paribas Real Estate :

BNP Paribas Real Estate est un leader international de l'immobilier, offrant à ses clients une large gamme de services couvrant l'ensemble du cycle de vie d'un bien immobilier : Promotion, Transaction, Conseil, Expertise et Property Management. Fort de plus de 4 000 salariés, et en tant qu'entreprise « à guichet unique », BNP Paribas Real Estate accompagne propriétaires, locataires, investisseurs et collectivités grâce à son expertise locale, dans 23 pays, que ce soit en Europe (implantations directes et alliances), en Asie (plateformes) et en Amérique du Nord (alliance). BNP Paribas Real Estate fait partie du groupe BNP Paribas, leader mondial de services financiers.

Acteur engagé de la ville durable, BNP Paribas Real Estate a pour ambition d'impulser la transition vers un immobilier plus durable : bas carbone, résilient, inclusif et source de bien-être. Pour y parvenir l'entreprise a défini une politique RSE qui s'articule autour de quatre objectifs : augmenter la performance économique et d'usage des bâtiments de manière éthique et responsable ; intégrer une transition bas carbone et atténuer son empreinte environnementale ; assurer le développement, l'engagement et le bien-être de ses collaborateurs ; être un acteur engagé du secteur de l'immobilier et développer des initiatives locales et partenariales.

Suivez-nous sur



#BEYONDBUILDINGS

Retrouvez tous nos services sur : www.realestate.bnpparibas.com

L'immobilier d'un monde qui change

Contacts presse :

Amira Tahirovic : +33 (0)6 37 78 12 17 / Nolwenn Champault : +33 (0)6 88 12 66 85

presse.realestate@realestate.bnpparibas



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**L'immobilier
d'un monde
qui change**