

Synthèse Focus

Dynamique des métropoles françaises : où investir en immobilier de commerce ?

Etude réalisée en partenariat avec



FÉVRIER 2026

Étude réalisée par :

- Lina MOUNIR, Directrice Etudes Pôle Marchés Immobiliers
- Rati BOTCHORICHVILI, Analyste, Pôle Marchés Immobiliers

Coordonnée par :

Stéphanie GALIÈGUE, Directrice générale déléguée en charge de la Recherche et des Études.

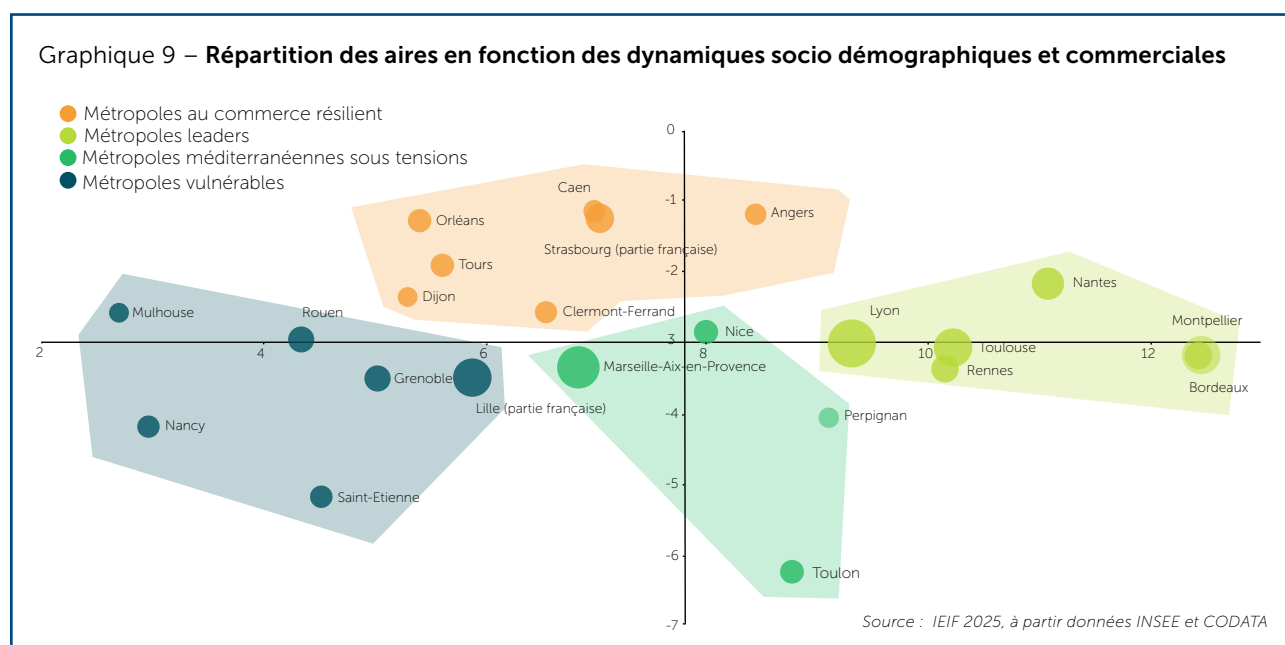


L'IEIF a publié fin 2025 à destination de ses adhérents une étude intitulée **Dynamiques des métropoles françaises : où investir en immobilier de commerce ?** qui se partage en 2 chapitres : le premier porte sur les dynamiques d'investissement en immobilier de commerce observées en France depuis 10 ans et sur la place que le commerce occupe au sein des patrimoines institutionnels. **La présente synthèse porte sur le deuxième chapitre de l'étude** qui s'appuie sur les données de CODATA (groupe Explore) et analyse les dynamiques

commerciales des **24 principales aires d'attraction françaises¹**, qui concentrent près de **50 % de la population nationale**. Ce périmètre permet d'appréhender le commerce à l'échelle réelle des bassins de vie et d'emploi, au-delà des seules limites communales. L'analyse croise deux dimensions : les **dynamiques socio-démographiques** et la **santé du tissu commercial**, afin d'identifier les territoires les plus porteurs pour l'investissement en immobilier de commerce.

Quatre profils territoriaux se dégagent

L'étude met en évidence **quatre grandes typologies de métropoles**, révélant une corrélation entre vitalité économique, attractivité résidentielle et performance commerciale.



- **Les métropoles leaders : des fondamentaux solides et durables** (Rennes, Nantes, Bordeaux, Lyon, Toulouse, Montpellier)

Ces métropoles concentrent les dynamiques les plus favorables. Entre 2015 et 2022, leur population progresse en moyenne de **+10 %** sur la période, soit près du double de la moyenne nationale. L'emploi y augmente de **+14 %**, traduisant une forte capacité d'attraction économique.

Le profil socio-économique y est particulièrement favorable. Les **CSP+ représentent plus de 35 % de la population**, en hausse de 3 points sur la période. Les revenus médians dépassent **24 000 €**, avec une progression moyenne de **+11,5 %** depuis

2015. Ces éléments soutiennent un pouvoir d'achat élevé et une consommation diversifiée.

Le commerce repose sur un socle résidentiel solide, complété par une attractivité touristique significative mais non dominante, avec près de **5 nuitées par habitant** en moyenne.

Ces métropoles bénéficient ainsi d'un tissu commercial dense, diversifié et relativement stable, ce qui en fait les territoires les plus attractifs à long terme pour l'investissement.

¹ La présente synthèse n'inclut pas l'analyse de l'agglomération parisienne qui fait l'objet d'un développement spécifique au sein de l'étude complète réservée aux adhérents de l'IEIF.

- **Les métropoles aux commerces résilients : stabilité et centralité régionale** (Dijon, Tours, Clermont-Ferrand, Strasbourg, Caen, Orléans, Angers)

Ces territoires affichent des dynamiques plus modérées. La croissance démographique (entre 2015 et 2022) atteint **+4,9 %** en moyenne depuis 2015, tandis que l'emploi progresse de **+6,7 %**, des niveaux proches de la moyenne nationale.

Leur principal atout réside dans la **progression des revenus**, en hausse de **+14,4 % sur la période**, supérieure à celle observée dans les métropoles leaders. La part des CSP+ avoisine **30 %**, en progression de 2 points.

La dépendance au tourisme reste limitée, avec seulement **3,6 nuitées par habitant** et une part de résidences secondaires inférieure à **5 %**.

Le tissu commercial y apparaît **particulièrement résilient**, notamment en centre-ville. Ces métropoles conservent une forte centralité commerciale, fondée sur un équilibre entre enseignes nationales, commerces indépendants et services de proximité. Elles offrent un profil défensif, moins exposé aux chocs conjoncturels.

- **Les métropoles méditerranéennes sous tension : une forte dépendance aux flux touristiques** (Marseille–Aix-en-Provence, Nice, Toulon, Perpignan)

Ces métropoles se distinguent par une attractivité touristique très élevée. Elles enregistrent en moyenne **6,9 nuitées par habitant**, soit près du double de la moyenne nationale. La part de résidences secondaires atteint **14 %**, et dépasse même **16 % à Nice** et **20 % à Perpignan**.

Sur la période 2015-2022, la croissance démographique reste modérée (**+4,7 %**), tandis que l'emploi progresse à un rythme soutenu (**+9 %**). En revanche, les indicateurs socio-économiques sont plus fragiles. Le revenu médian s'établit autour de **23 200 €**, et la part des CSP+ demeure limitée (**27 %**).

Le commerce repose fortement sur la fréquentation touristique, ce qui fragilise son équilibre hors saison. Cette dépendance accentue les tensions sur les centres-villes et limite la robustesse du tissu commercial local, en particulier pour les activités non directement liées au tourisme.

- **Les métropoles vulnérables : des fragilités structurelles persistantes** (Mulhouse, Saint-Étienne, Rouen, Nancy, Grenoble, Lille)

Ces territoires présentent les dynamiques les plus faibles. La croissance démographique entre 2015 et 2022 n'atteint que **+2 %** en moyenne depuis 2015, et l'emploi progresse de **+4,7 %**.

Le revenu médian reste modeste (**23 325 €**), malgré une progression de **+11,8 %**, et la part des CSP+ plafonne à **29 %**, avec une hausse limitée. L'attractivité touristique est très faible, avec seulement **2,2 nuitées par habitant**.

Le commerce dépend quasi exclusivement de la consommation locale. Cette contrainte se traduit par un tissu commercial fragile, marqué par une vacance élevée, une rotation accrue des enseignes et des difficultés persistantes de renouvellement de l'offre, malgré les politiques de redynamisation engagées.

Des dynamiques commerciales communes à l'ensemble des métropoles

- **Les métropoles leaders : des fondamentaux solides et durables** (Rennes, Nantes, Bordeaux, Lyon, Toulouse, Montpellier)

Ces métropoles concentrent les dynamiques les plus favorables. Entre 2015 et 2022, leur population progresse en moyenne de **+10 %** sur la période, soit près du double de la moyenne nationale. L'emploi y augmente de **+14 %**, traduisant une forte capacité d'attraction économique.

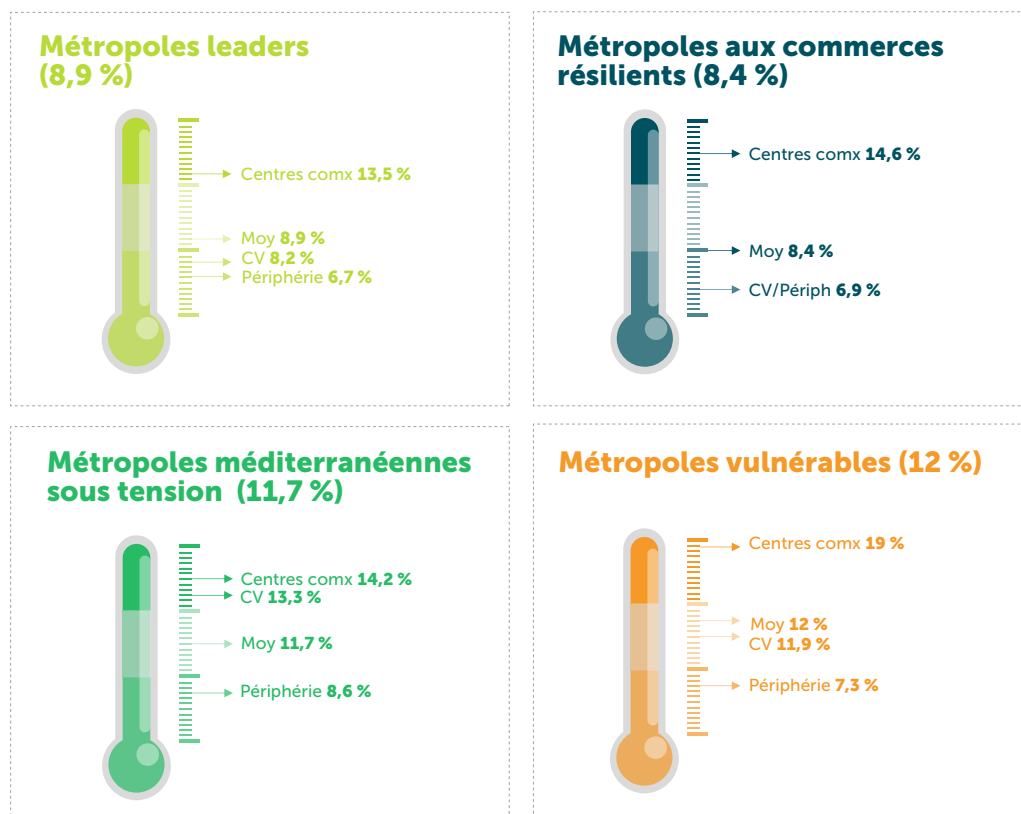
Le profil socio-économique y est particulièrement favorable. Les **CSP+ représentent plus de 35 % de la population**, en hausse de 3 points sur la période. Les revenus médians dépassent **24 000 €**, avec une progression moyenne de **+11,5 %** depuis 2015. Ces éléments soutiennent un pouvoir d'achat élevé et une consommation diversifiée.

Le commerce repose sur un socle résidentiel solide, complété par une attractivité touristique significative mais non dominante, avec près de **5 nuitées par habitant** en moyenne.

Ces métropoles bénéficient ainsi d'un tissu commercial dense, diversifié et relativement stable, ce qui en fait les territoires les plus attractifs à long terme pour l'investissement.

Enfin, **la rotation des commerces s'accélère**. Longtemps stable autour de 10–12 %, elle dépasse désormais **13 %**, et atteint près de **16 %** dans les métropoles les plus fragiles, signe d'une instabilité croissante du tissu commercial.

Graphique 12 – **Vacance commerciale par typologie de métropoles** (moyenne globale 10 %)



Sources : IEIF, d'après CODATA.

Des hiérarchies territoriales appelées à se renforcer à horizon 2035

À l'horizon 2035, les projections démographiques et territoriales ne dessinent pas de rupture majeure, mais confirment **une accentuation des contrastes existants** entre les métropoles. Les territoires déjà dynamiques consolident leur avance, tandis que les métropoles les plus fragiles voient leurs vulnérabilités se pérenniser.

Un nouveau trio de tête se dégage clairement : Bordeaux, Nantes et Montpellier. Rennes et Toulouse poursuivent également leur trajectoire positive, mais à un rythme plus modéré, consolidant leurs acquis sans bouleversement de positionnement. À l'inverse, Lyon affiche un élan plus limité. Sans basculer vers une situation de fragilité, la métropole se situe en retrait par rapport aux autres leaders et tend à se rapprocher du profil des métropoles aux commerces résilients, traduisant un affaiblissement relatif de son positionnement dans la hiérarchie nationale. Parmi les métropoles intermédiaires, des glissements progressifs sont observés. Grenoble améliore sensiblement sa trajectoire démographique et s'éloigne du groupe des métropoles vulnérables. À l'inverse, Nice tend vers un profil plus fragile, confirmant les tensions déjà observées dans les métropoles méditerranéennes fortement

dépendantes du tourisme. Au sein des métropoles aux commerces résilients, deux sous-ensembles se dessinent. Strasbourg, Angers, Tours et Clermont-Ferrand parviennent globalement à maintenir leur position, même si des signes de fragilité apparaissent à Angers, tandis que Tours améliore sa dynamique démographique. En revanche, Dijon, Orléans et Caen montrent un rapprochement progressif avec les métropoles vulnérables, traduisant une érosion de leur compétitivité relative.

Enfin, les métropoles déjà en difficulté — Nancy, Mulhouse, Saint-Étienne et Rouen — demeurent durablement en retrait. Le cas de Rouen est particulièrement emblématique, avec un rapprochement progressif de la situation de Mulhouse, illustrant un déclin structurel accentué. À horizon 2035, les métropoles capables de maintenir une croissance résidentielle et un pouvoir d'achat local suffisant devraient consolider leur tissu commercial. À l'inverse, les territoires en déprise risquent de voir les fragilités commerciales s'accroître, renforçant une géographie du commerce de plus en plus polarisée.

Conclusion

L'analyse confirme une **polarisation croissante du commerce en France**. À horizon 2035, les métropoles capables de maintenir une croissance résidentielle et un pouvoir d'achat local suffisant devraient consolider leur tissu commercial. À l'inverse, les territoires en déprise risquent de voir les fragilités commerciales s'accroître, renforçant une géographie du commerce de plus en plus polarisée.

Pour l'investisseur, la performance du commerce dépend désormais moins de la classe d'actif que du territoire, de sa trajectoire démographique et de sa capacité à renouveler son offre commerciale.

Pour aller plus loin...

Pour accéder à l'étude complète

Vous souhaitez accéder à l'intégralité de l'étude et en savoir plus sur l'adhésion ?


Contact : **Stéphanie Veillé**

 stephanie.veillé@ieif.fr

Données et analyses complémentaires

Pour plus d'informations sur la base de données Codata :

Contact : **Bertrand Dosseur**

 bertrand.dosseur@explore.fr

Dynamique des métropoles françaises : où investir en immobilier de commerce ?

Après une décennie de mutations profondes, marquée notamment par l'évolution des modes de consommation et l'essor du e-commerce, les investisseurs se sont en partie détournés de l'immobilier de commerce. Aujourd'hui, face aux doutes générés par les bureaux et dans une logique de diversification, une légère inflexion semble se dessiner dans les dynamiques d'investissement. Cet intérêt renouvelé pour la classe d'actif commerce se manifeste-t-il de façon homogène pour toutes les typologies de commerce ? pour tous les territoires ? Dans ce nouveau *Focus*, l'IEIF propose une mise en perspective sur 10 ans : des dynamiques globales d'investissement, des dynamiques socio-démographiques des territoires et des dynamiques commerciales. Cette approche traite des 24 premières aires d'attraction françaises et permet de mettre en lumière quatre grandes typologies de territoires, d'en appréhender les caractéristiques actuelles mais aussi futures en se projetant à horizon 2035. Ce Focus met ainsi en évidence les métropoles susceptibles de se consolider, celles appelées à se stabiliser, ainsi que celles dont les fragilités pourraient s'accroître.

La série « Focus »

La série d'études « Focus » fait partie de la collection éditoriale de l'IEIF « Les analyses ». Cette collection vous propose des analyses argumentées proches des préoccupations du moment dans un format pratique.

Les « Focus » sont des parutions synthétiques portant sur une grande diversité de thèmes traités par l'IEIF en croisant plusieurs points de vue : marchés immobiliers, véhicules cotés ou non cotés, économie,...

À propos de l'IEIF

Créé en 1986, l'IEIF est un centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier. Son objectif est de soutenir les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion stratégique, en leur proposant des études, notes d'analyses, synthèses et clubs de réflexion.

L'approche de l'IEIF intègre l'immobilier à la fois dans l'économie et dans l'allocation d'actifs. Elle est transversale, l'IEIF suivant à la fois les marchés (immobilier d'entreprise, logement), les fonds immobiliers (cotés : SIIC, REIT ; non cotés : SCPI, OPCI, FIA) et le financement.

L'IEIF compte aujourd'hui plus de 135 sociétés membres. Il s'appuie sur une équipe de 25 personnes, dont 8 chercheurs associés. Il dispose de nombreuses bases de données économiques, financières et immobilières, dont certaines ont plus de 35 ans d'histoire.



IEIF

13, avenue de l'Opéra, 75001 - Paris

Tél. : 01 44 82 63 63

Email : info@ieif.fr

Website : www.ieif.fr