

CESE

Les mutations du commerce de détail en France

Pascal Madry

20 novembre 2026

L'institut
pour la ville et le commerce

Reeter

LADYSS



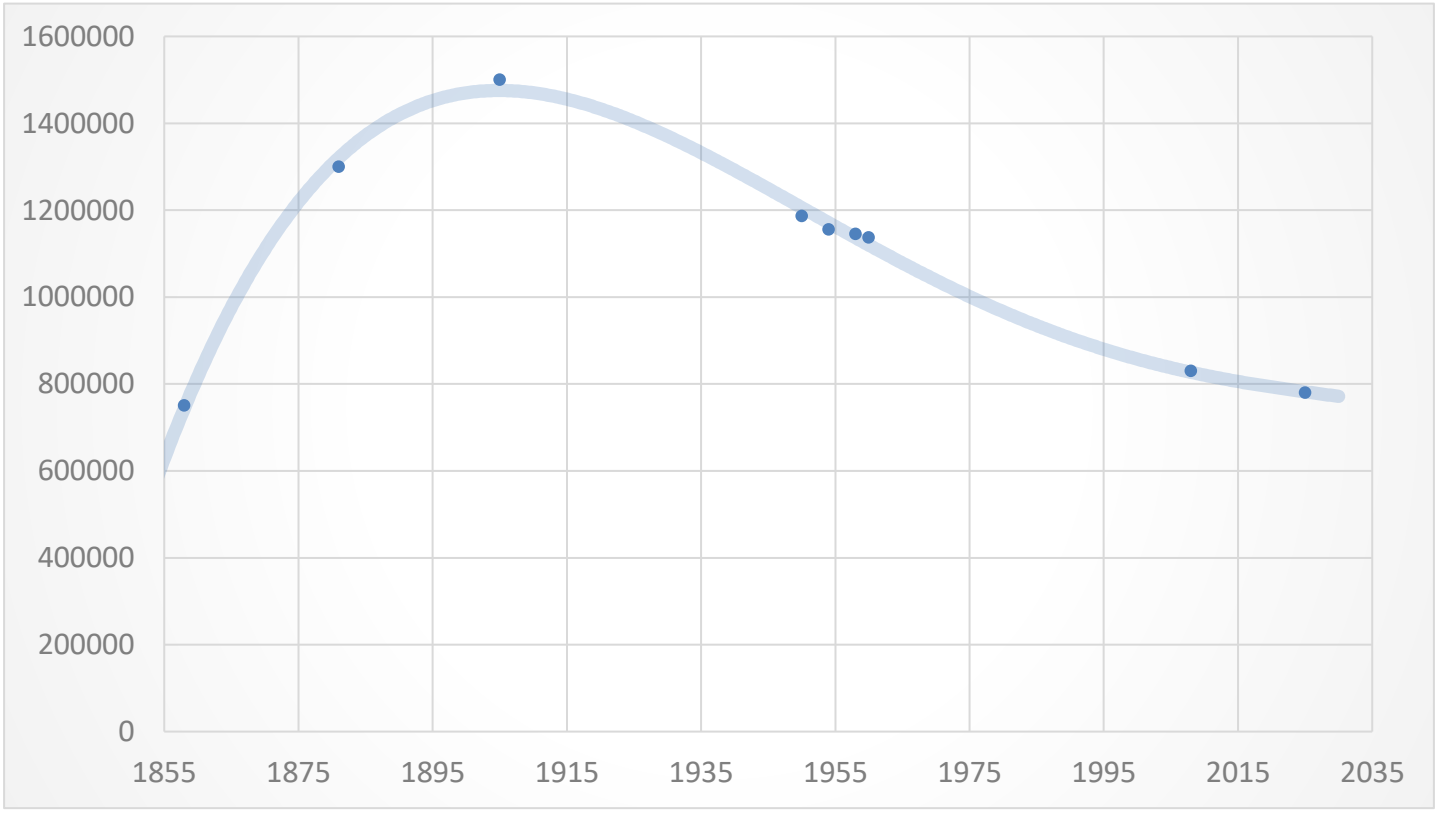
Reeter

Depuis cent ans

Polarisation

Moins de magasins pour satisfaire plus de besoins

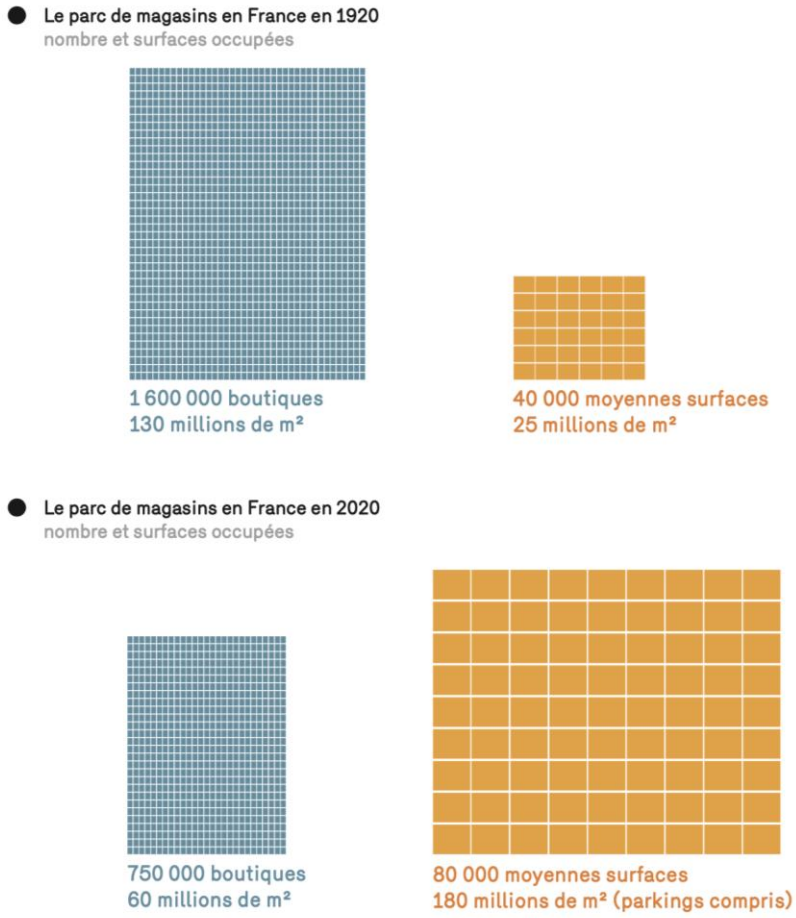
Évolution du nombre de magasins de détail en France



Source : Reeter, données Quin et Insee-Sirene

Extension

Moins de magasins, mais toujours plus grands



Source : Reeter, données Quin et Insee

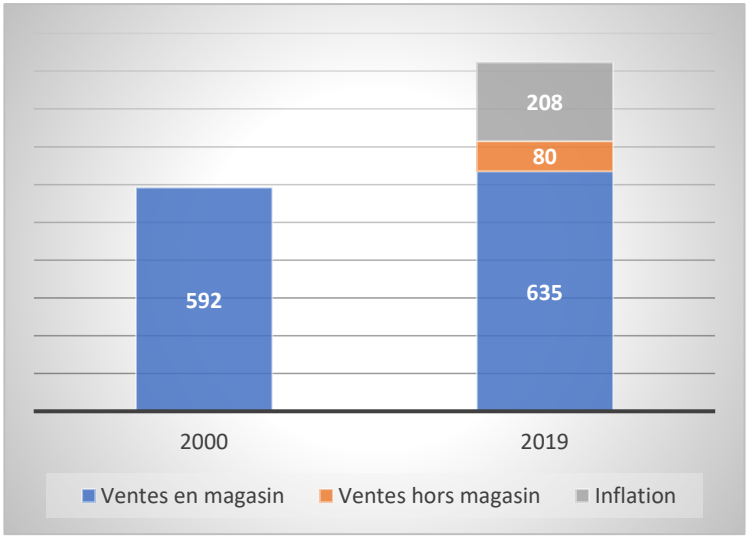
Reeter

Depuis vingt-cinq ans

Une crise de surcapacité de vente

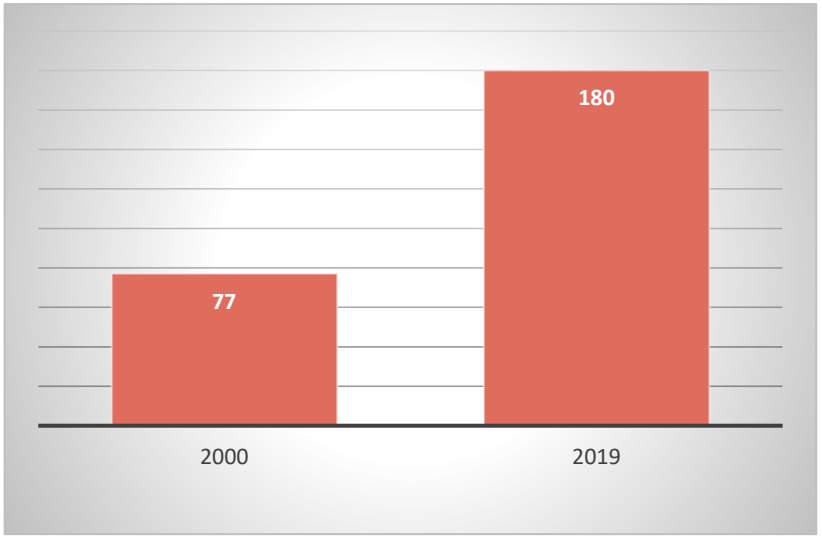
Découplage de la consommation et de l'immobilier de commerce

Évolution de la dépense de consommation commercialisable en magasin en € constants



Source : IVC, données Insee Comptes de la Nation

Évolution des surfaces de vente du commerce de détail (y.c. services marchands – Mm^2)

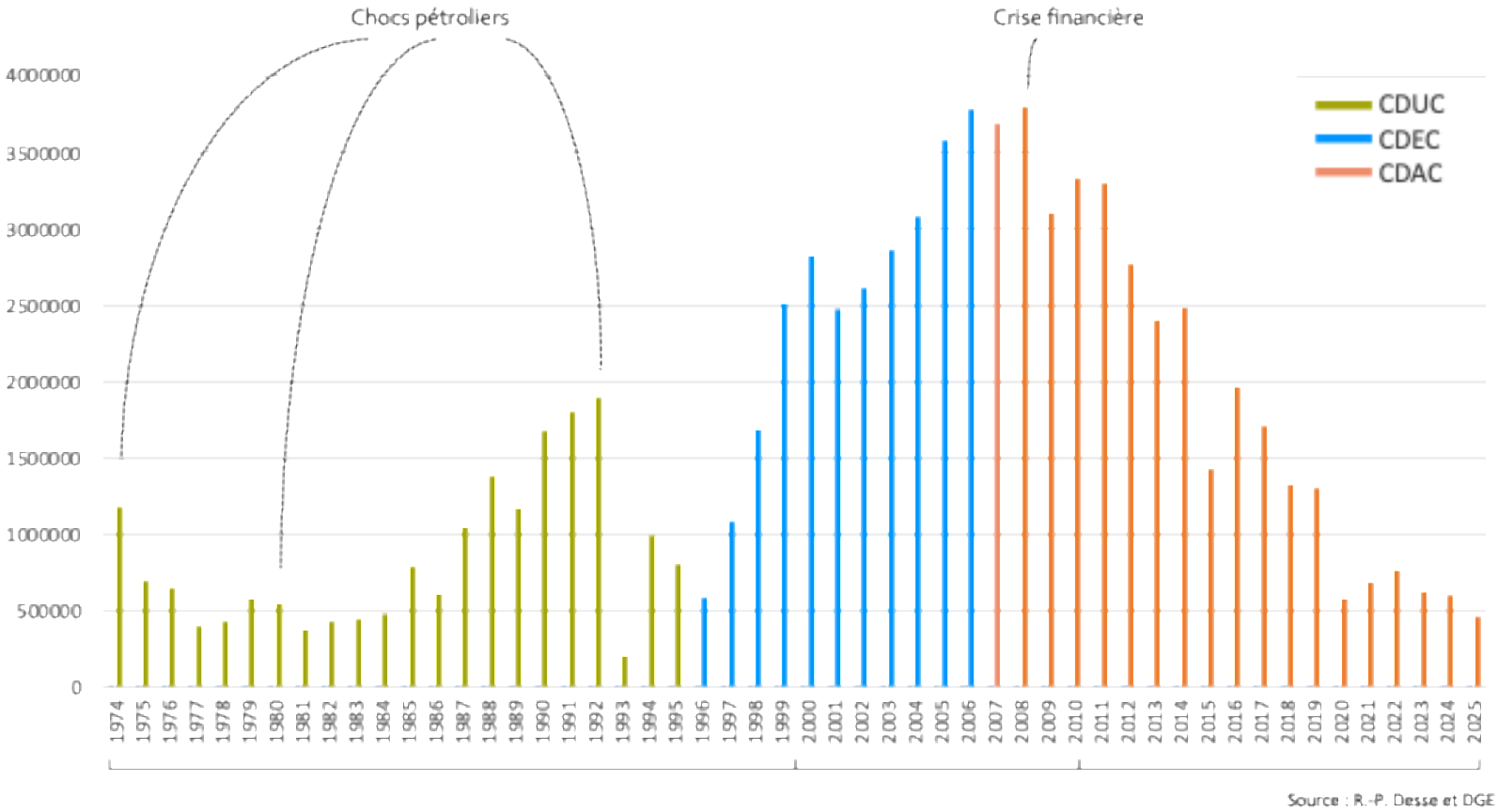


Source : IVC, données Insee EAE et Sirene

Une crise de surcapacité de vente

Découplage de la consommation et de l'immobilier de commerce

AEC délivrées selon les différents régimes d'urbanisme en vigueur

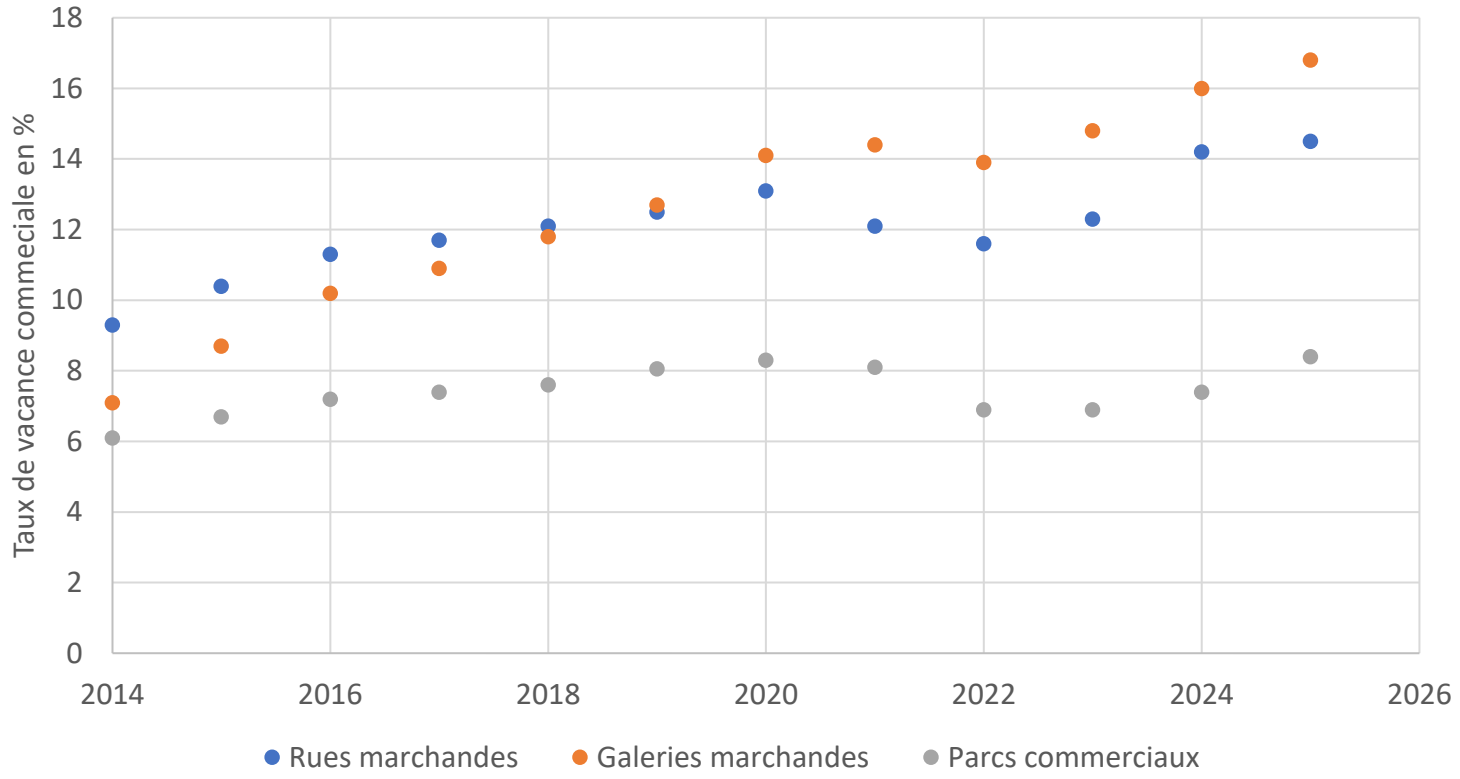


Source : R.-P. Desse et DGE

Une crise de surcapacité de vente

Vacance commerciale : les périphéries commerciales sont également concernées

Évolution de la vacance commerciale par types de pôles marchands en France, hors IDF, parc constant

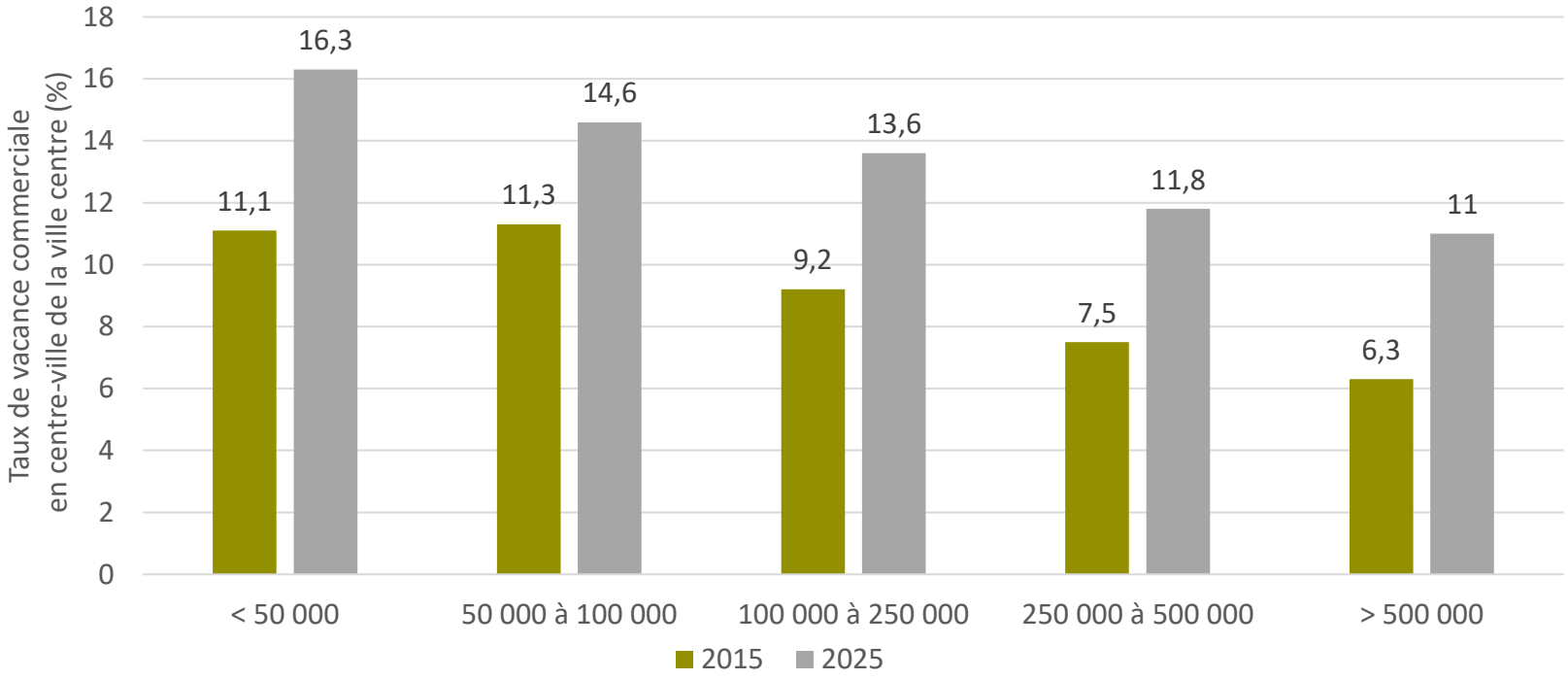


Source : IVC, données Codata 2015 et 2025

Une crise de surcapacité de vente

Vacance commerciale : les grandes villes sont également affectées

Évolution de la vacance commerciale en centre-ville des villes centres, selon leur strate d'aires d'attraction, entre 2015 et 2025

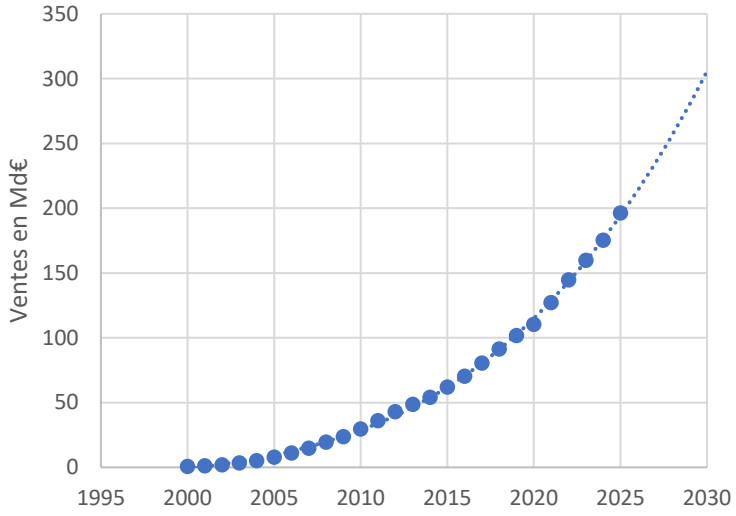


Source : IVC, données Codata 2015 et 2025

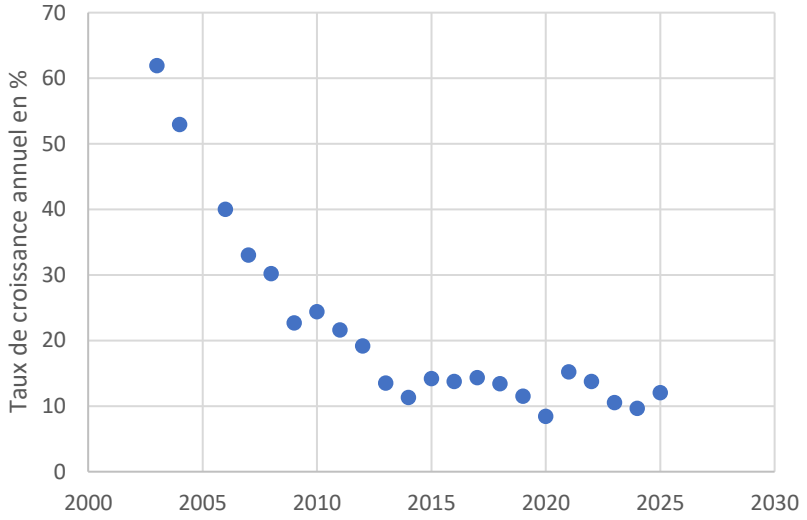
Une crise de surcapacité de vente

Une crise renforcée par le développement de l'e-commerce

Évolution des ventes de l'e-commerce (produits et services)



Évolution du taux de croissance annuel des ventes de l'e-commerce (produits et services)

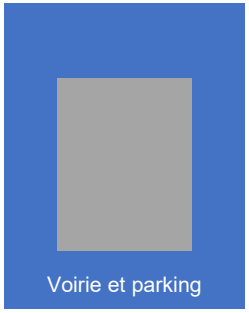


Sources : IVC, données Fevad

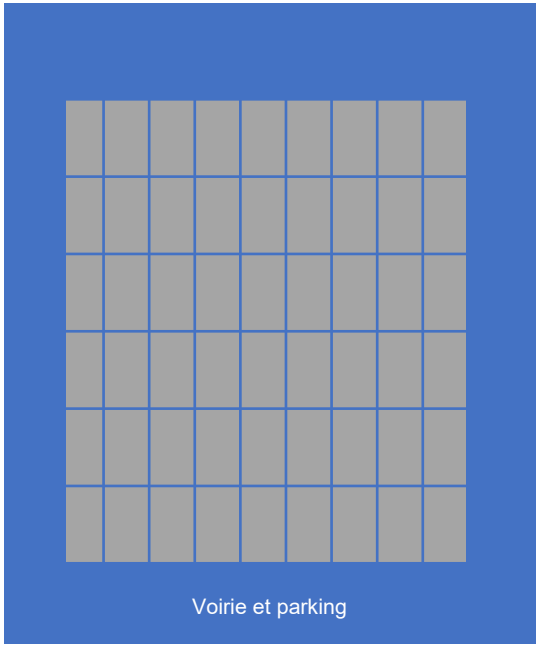
Une crise de surcapacité de vente

Une crise renforcée par le développement de l'e-commerce

Besoin en surface pour générer 1,5 Md€ de vente, modèle de la plateforme et de la grande surface



Plateforme Amazon
300 000 m^2 foncier
100 000 m^2 bâti



520 GMS
1,2 Mm^2 foncier
520 000 m^2 bâti

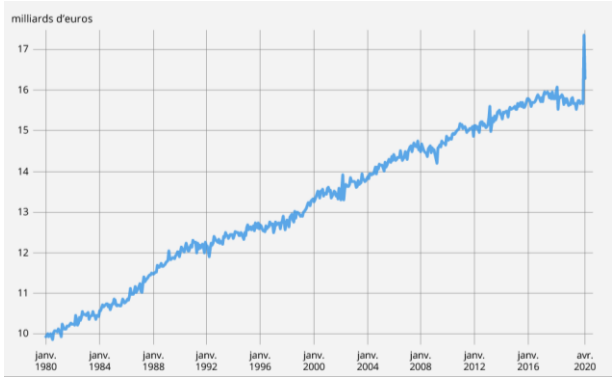
Sources : Reeter, données Amazon et Insee

Une crise de surcapacité de vente

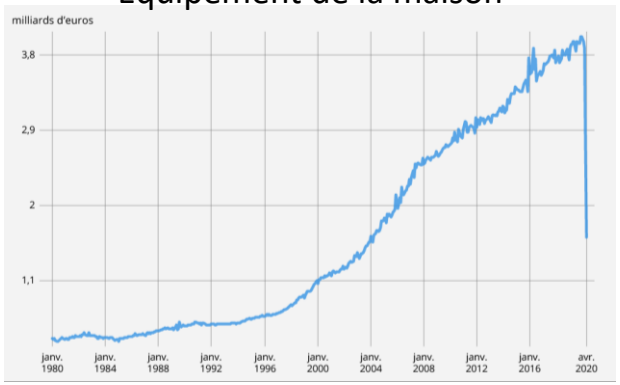
Et le textile ?

Consommation mensuelle des ménages en différents biens

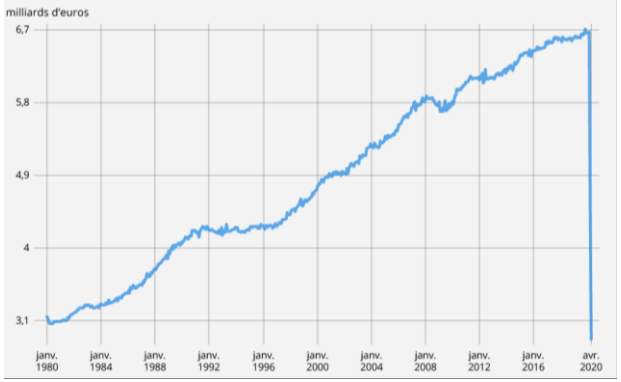
Alimentaire



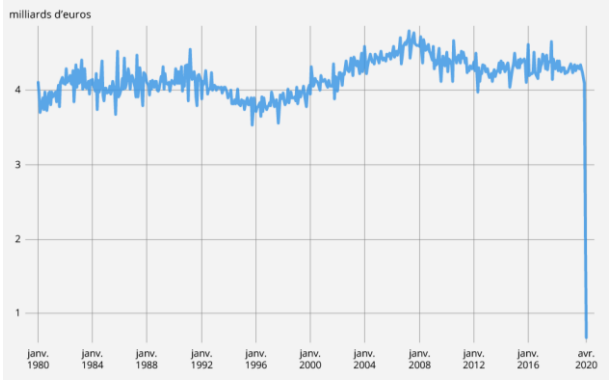
Equipement de la maison



Autres biens



Textile - cuir

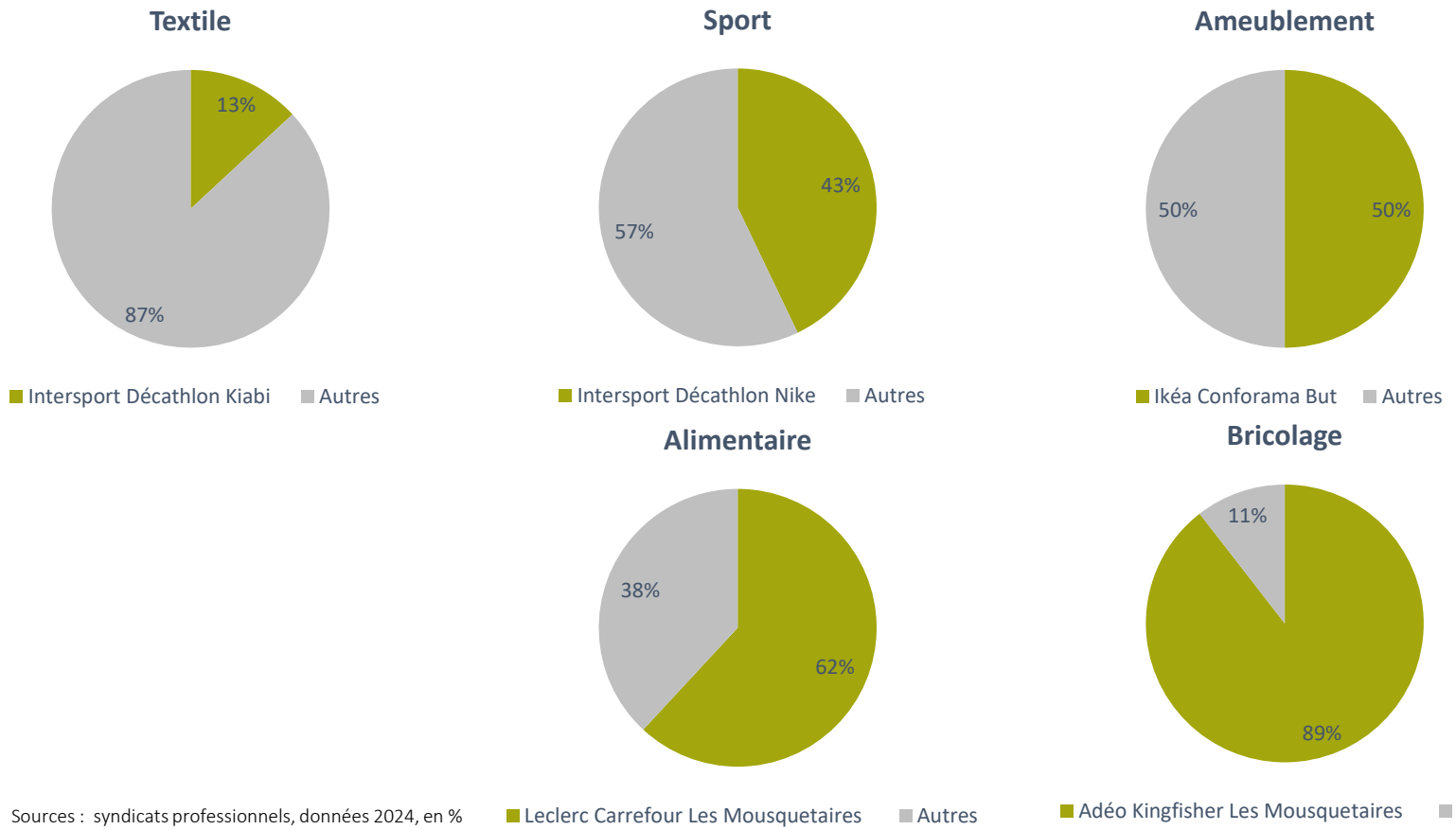


Volumes aux prix de l'année précédente, chaînés depuis 2014 – série CVS-CJO
Source : Insee

Une crise de surcapacité de vente

Et le textile ?

Parts de marché des 3 premières enseignes dans différents secteurs du commerce de détail

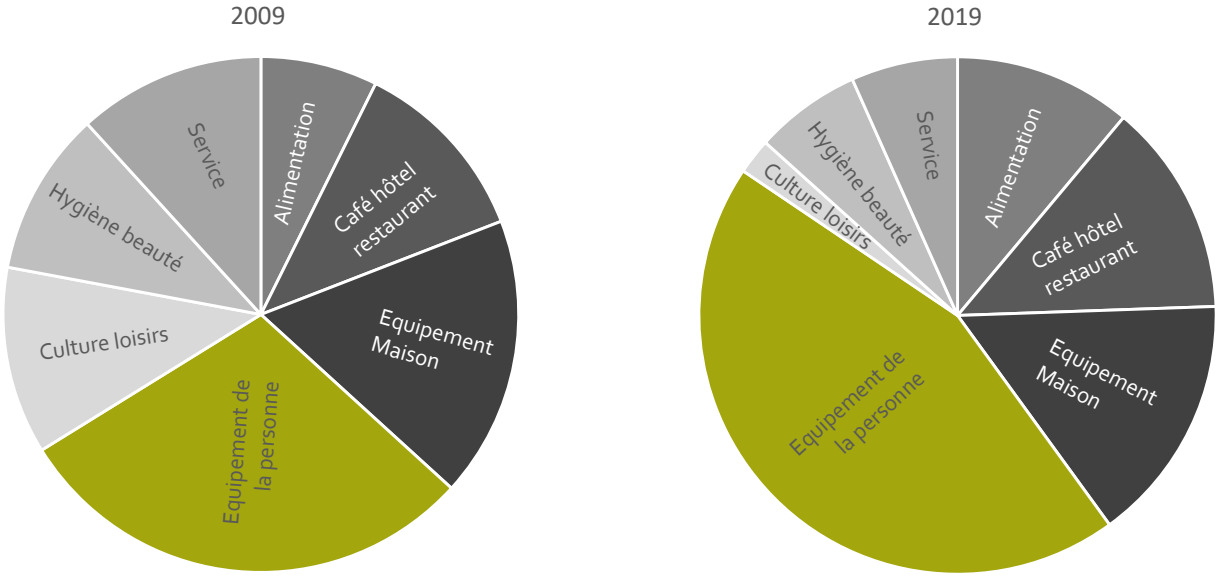


Sources : syndicats professionnels, données 2024, en %

Une crise de surcapacité de vente

Et le textile ?

Répartition des enseignes sous LBO, par secteur d'activité



Sources : IVC, recherche documentaire

Reeter

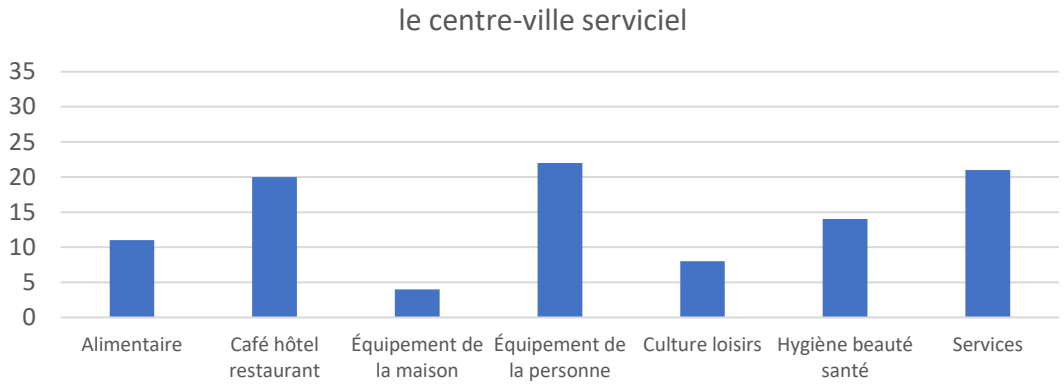
Depuis dix ans

Les évolutions de la consommation

Une tertiarisation de l'offre

Répartition des commerces par secteurs d'activité dans les centres-villes structurants en France (%)

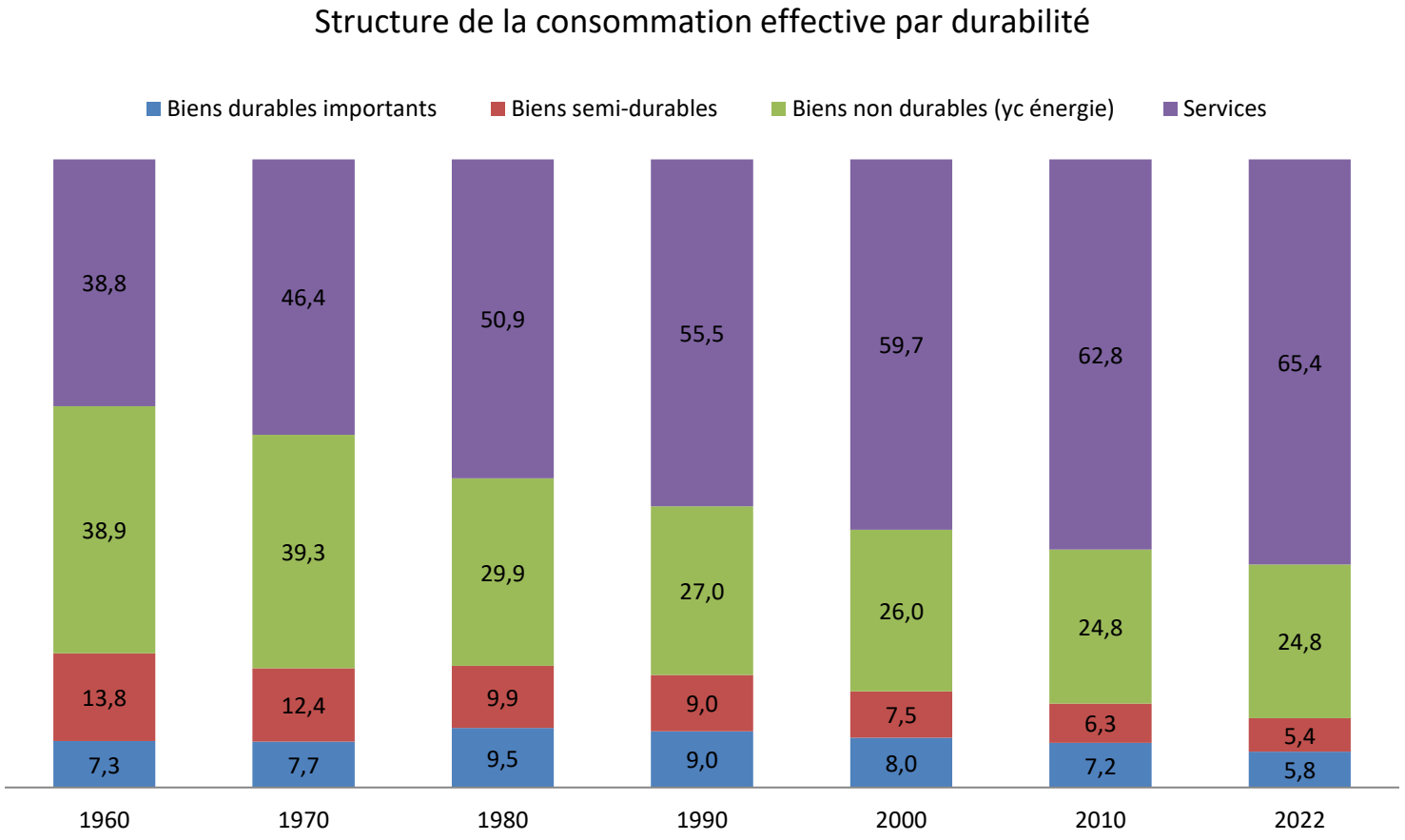




Source : Reeter, données Codata portant sur 350 centres-villes

Les évolutions de la consommation

Moins de biens, plus de services

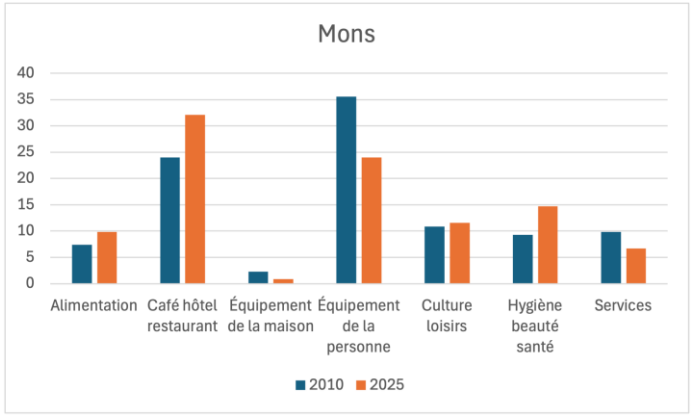


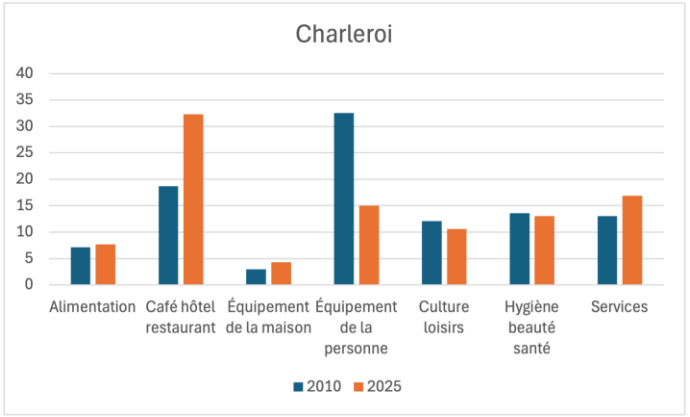
Source : Comptes nationaux, base 2000, Insee (« La consommation des ménages »)
NB : Calculs effectués sur la base de consommation effective des ménages

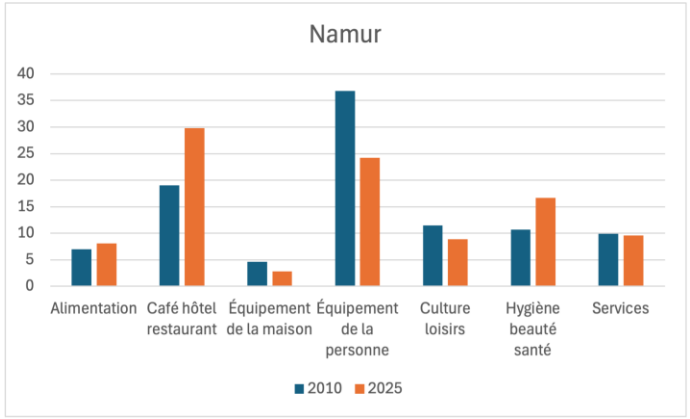
Les évolutions de la consommation

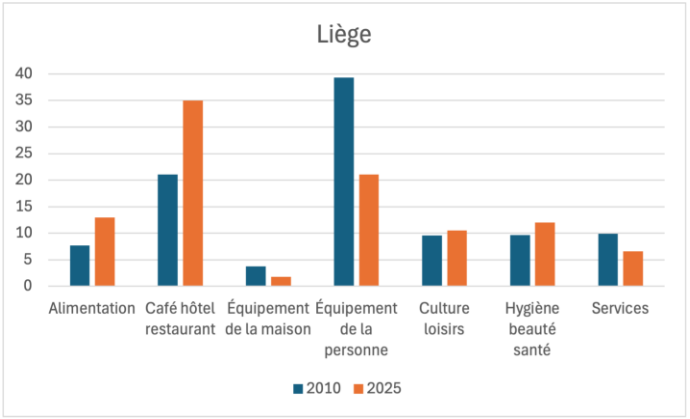
Une tertiarisation de l'offre

Évolution de la répartition des commerces par secteurs d'activité dans 4 centres-villes wallons (%)







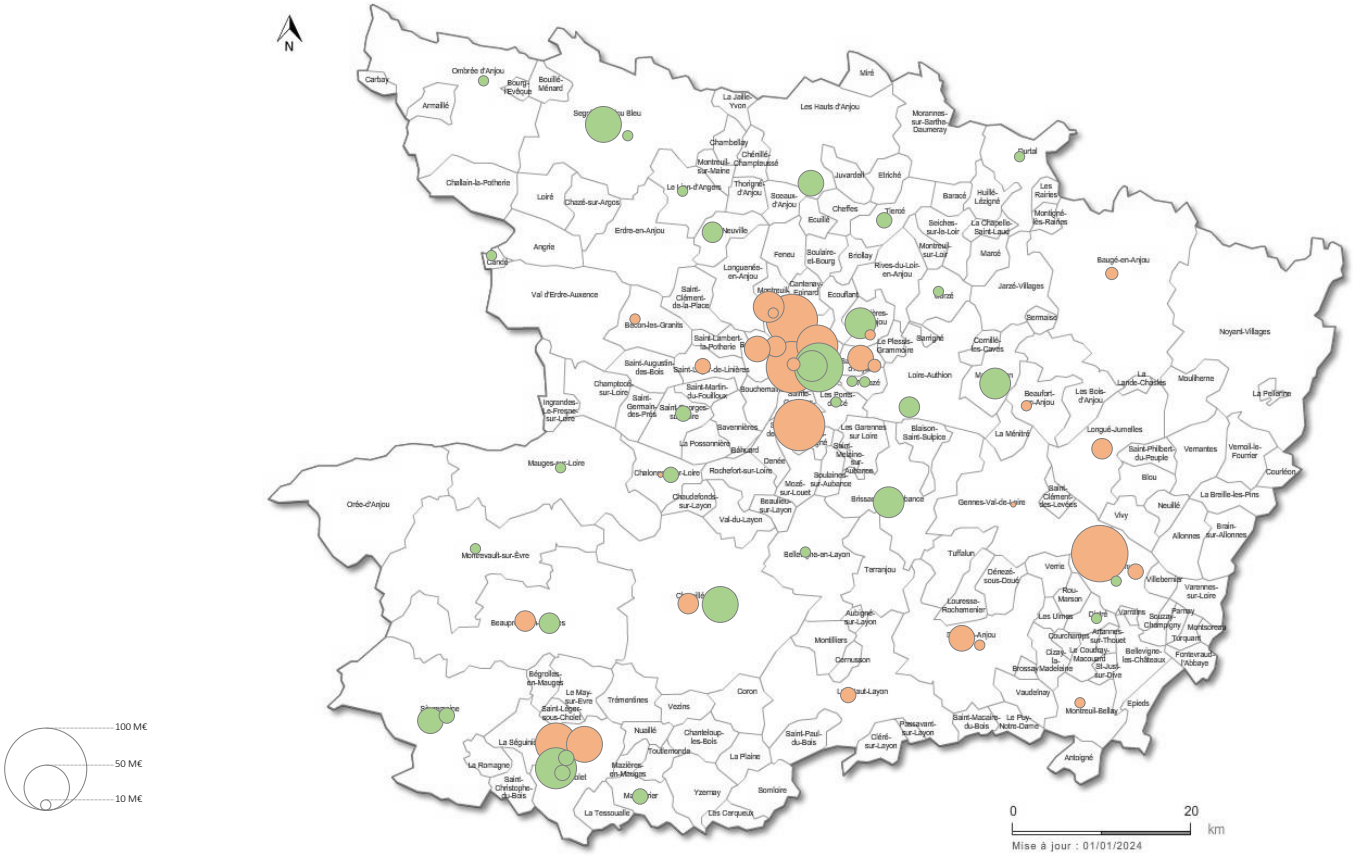


Source : Reeter, données Codata

L'étalement urbain

Une mise au quart d'heure du temps des courses alimentaires ?

Evolution des CA des hypermarchés et supermarchés en Maine-et-Loire entre 2010 et 2024 (€ constant valeur 2024)



L'étalement urbain

Une mise au quart d'heure du temps des courses alimentaires ?

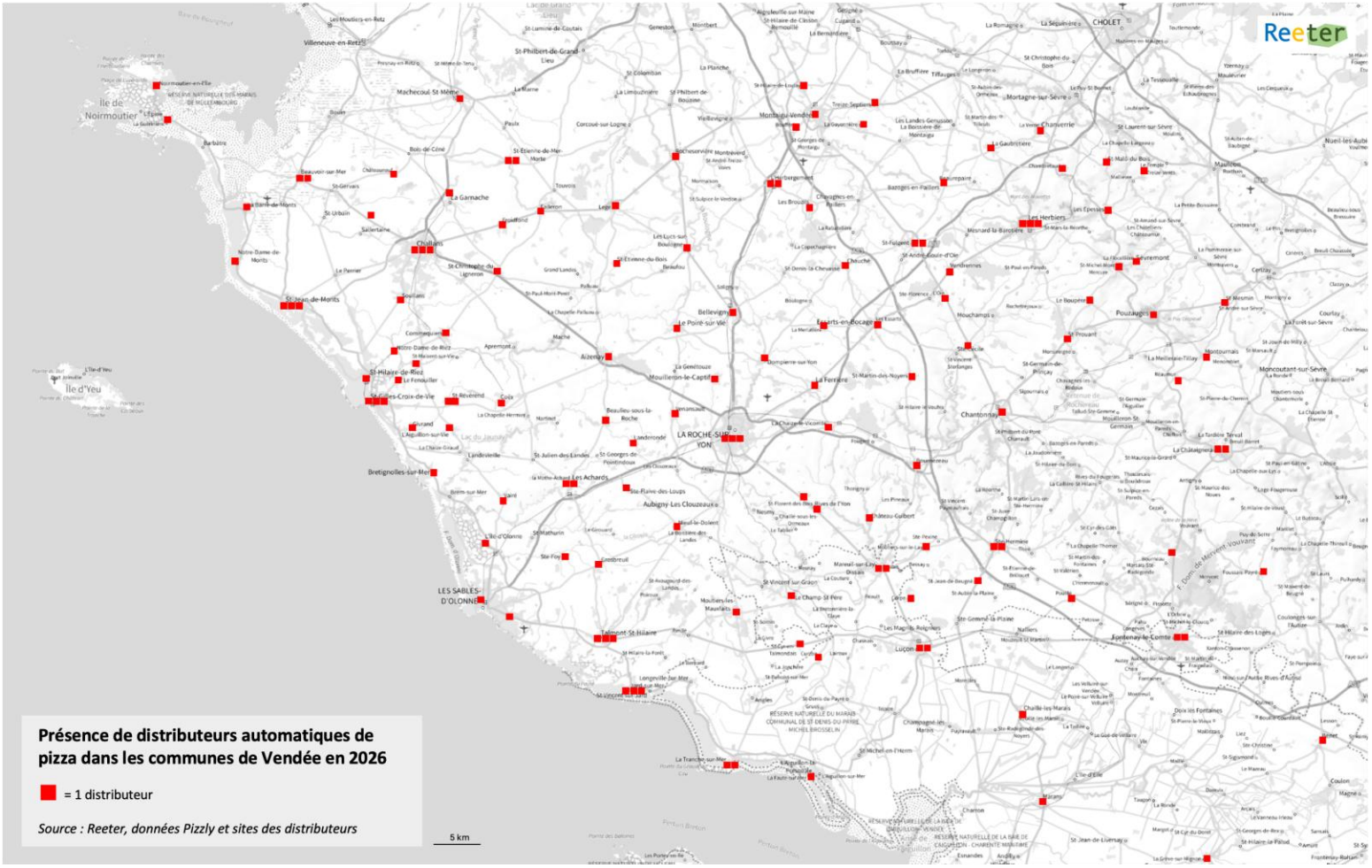
Evolution des CA des hypermarchés et supermarchés en Sarthe entre 2010 et 2024 (€ constant valeur 2024)



Source : IVC, données Nielsen et LSA Expert

L'étalement urbain

Étalement urbain, émiettement commercial ?



L’étalement urbain

Étalement urbain, émiettement commercial ?









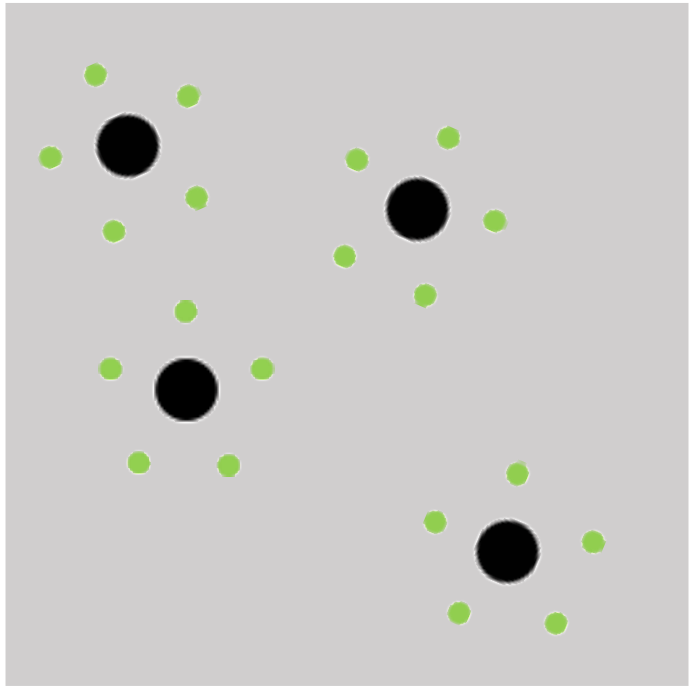




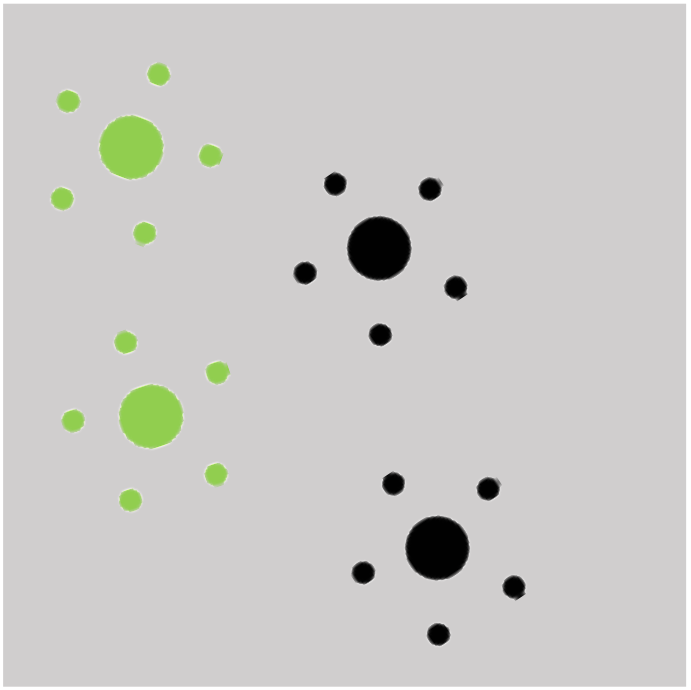
Conclusion

Crise des centres ou crise urbaine ?

Rapport centre / périphérie

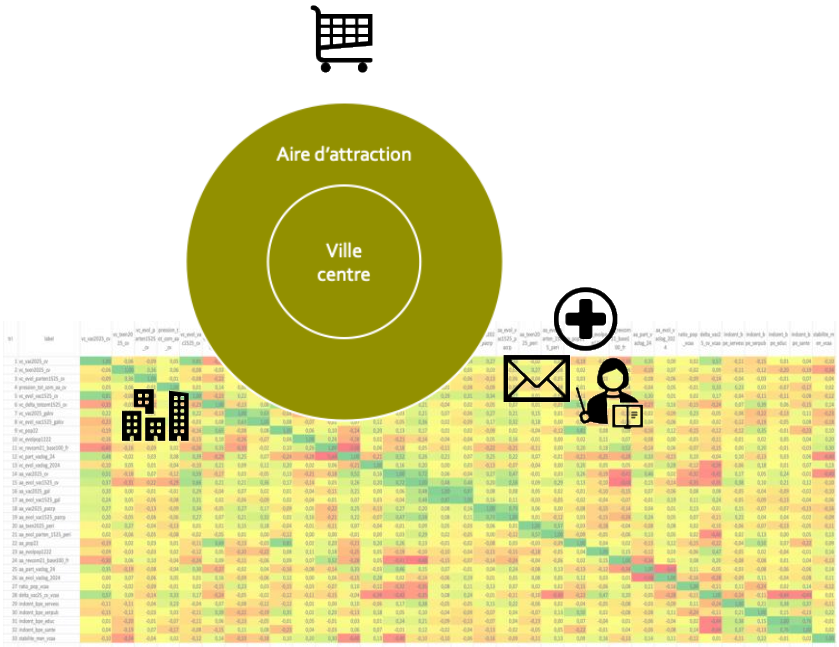


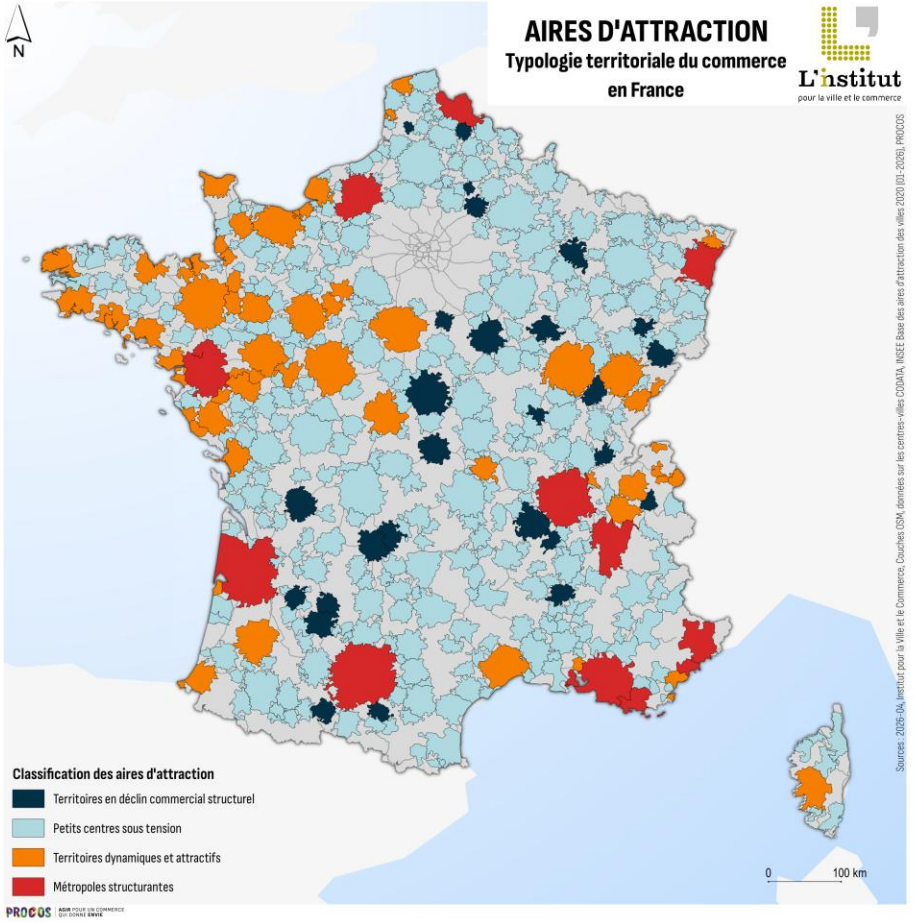
Système urbain



Conclusion

Tous les territoires ne sont pas logés à la même enseigne





Conclusion

Nouvelles controverses de l'urbanisme commercial

	Controverses actuelles	Controverses émergentes
Acteurs	Petits commerçants *vs* Distributeurs	Marchands *vs* Logisticiens informaticiens
Espaces	Centres *vs* Périphéries	Physique *vs* Numérique
Formes de vente	Boutiques *vs* grandes surfaces	Magasins *vs* Nouvelles interfaces
Disponibilité et accès aux biens	Abondance	Rareté ?