

Communiqué de presse

Codata Digest France 2026 : Entre augmentation de la vacance et résilience, les défis d'une recomposition de l'offre commerciale dans les territoires à la veille des élections municipales

Paris, le 11 février 2026 - À l'approche des élections municipales de 2026, la 13^e édition du Codata Digest France, publiée par Codata (groupe Intescia, leader européen de la Data Intelligence B2B), dresse un panorama complet de l'immobilier commercial et du retail en France à fin 2025. Cette étude, fondée sur l'analyse de 4 000 sites commerciaux, représentant près de 300 000 emplacements, décrypte les ressorts de la résilience du commerce en France. Elle met en perspective les formats et secteurs les plus performants, les territoires où se concentrent les opportunités de développement.

« Cette 13^e édition du Codata Digest dresse un état des lieux de l'occupation commerciale en France à fin 2025. Elle met en lumière des évolutions contrastées selon les territoires, les formats d'implantation et les catégories d'activités, observées à partir des données recensées. » Arnaud Lesauvage Chief Operating Officer IT Manager, Codata (groupe Intescia)

Les grands enseignements 2025

L'analyse révèle plusieurs tendances structurantes :

- Le taux de vacance global **atteint 11,6 % en 2025, en hausse par rapport aux 10,7 % en 2024, ce qui représente une hausse de 0,9 point.**
- **La restauration et la beauté** demeurent les principaux moteurs de l'occupation commerciale.
- **Les secteurs de la parfumerie, de la cosmétique et de l'animalerie** enregistrent une croissance soutenue.
- **La restauration rapide, l'optique et le discount** s'imposent comme les formats les plus **dominants du paysage commercial.**

« Les données fournies et décryptées par Codata permettent d'objectiver la transformation à l'œuvre dans l'offre commerciale proposée par les différents lieux de commerce. Elles sont le reflet des changements profonds qui interviennent dans les préférences de nos concitoyens, et l'ajout de données historiques dans le Digest montrent que les dynamiques à l'œuvre, avec une constante réduction de l'offre d'équipement de la personne au profit de la restauration et de la beauté/santé, se poursuivent. Elles permettent aussi de saisir la complémentarité entre les différentes typologies de sites commerciaux, qui se distinguent par la composition de leur offre. » Christophe Noel, Délégué Général de la FACT

Répartition des dynamiques par typologie d'implantation

1 - Dynamiques sectorielles 2025 : l'essor des activités expérientielles

Les dynamiques sectorielles observées en 2025 confirment une nette accélération des activités à forte dimension expérientielle. Les secteurs les plus porteurs, tous formats d'implantation confondus, se distinguent par les volumes d'ouvertures nettes suivants :

Les zones commerciales

- **Loisirs : +99 ouvertures nettes**, le secteur le plus dynamique, traduisant une augmentation du nombre d'établissements dédiés aux activités ludiques et culturelles.

- **Café–Hôtel–Restaurant** : +57 ouvertures nettes, un secteur en constante progression, principalement concentrée sur la restauration et les concepts hybrides.
- **Parfumerie et beauté** : +72 nouvelles implantations, enregistrant une croissance soutenue, notamment dans les segments liés à l'innovation et à l'expérience client.

Pieds d'immeuble

Les pieds d'immeuble concentrent une part significative des nouvelles implantations, en particulier dans les secteurs liés à la consommation quotidienne et aux usages de proximité.

- **Café–Hôtel–Restaurant** : +233 ouvertures nettes, principalement dans des activités de restauration et de convivialité.
- **Parfumerie et beauté** : +135 ouvertures nettes, correspondant à des concepts orientés services et expérience client en milieu urbain.

Centres commerciaux (*centres commerciaux, outlets centers et lieux de passage*)

Les centres commerciaux demeurent des pôles structurants pour certaines catégories d'activités, avec une dynamique portée par les loisirs et la restauration.

- **Loisirs** : +91 ouvertures nettes, **correspondant à des offres à dimension expérientielle**.
- **Café–Hôtel–Restaurant** : +83 ouvertures nettes, **présentes au sein des centres commerciaux**.
- **Alimentation** : +21 ouvertures nettes, **avec un volume d'ouvertures inférieur aux autres catégories**.
- **Cadeaux et bijoux** : +17 ouvertures nettes, **représentant un niveau d'ouvertures plus limité**.

2 - Enseignes : dynamisme et adaptation aux nouvelles tendances

Le classement des enseignes les plus dynamiques en 2025 met en évidence une forte capacité d'adaptation :

- **Top 3 des enseignes : McDonald's (1 114 points de vente), Krys (751) et Action (726)**, reflétant la demande pour des **offres accessibles et expérientielles**.
- **Croissance record pour Adopt' (+71 magasins, parfumerie), Carrefour (+61, hypermarché, grâce au rachat de l'enseigne Cora) et Maxi Zoo (+55, animalerie)**.

3 - Pôles commerciaux : des modèles performants et inspirants

Les grandes métropoles et pôles commerciaux majeurs jouent pleinement leur rôle de locomotive :

- **Paris (26 796 commerces recensés par Codata), Lyon (3 439 recensés par Codata) et Marseille (2 369 recensés par Codata) concentrent** une offre dense et dynamique.
- Des sites emblématiques comme **Westfield La Part-Dieu** ou **Cap 3000**, ainsi que des zones commerciales innovantes telles que **Grand Var, Mérignac Soleil** ou la **ZAC BAB2**, illustrent la capacité des polarités commerciales à créer de la valeur.

4 - Une occupation commerciale plus diversifiée et orientée usages

La répartition des activités traduit une adaptation rapide aux nouveaux modes de consommation :

- **46,5 % des commerces** sont occupés par des enseignes nationales, garantes d'une offre lisible et structurée.
- En pied d'immeuble, la **restauration (22 %)**, les **services (18 %)** et la **beauté (15 %)** dominent, renforçant l'animation urbaine.
- Les zones commerciales évoluent vers des **pôles multifonctionnels**, intégrant services (24 %), loisirs (14 %) et alimentation.

5 - Les zones commerciales confirment des fondamentaux encore solides

- **Taux de vacance limité à 8,4 %**, inférieur à la moyenne nationale.
- **Des niveaux de vacance structurellement plus faibles**, confirmant leur rôle clé dans l'attractivité des territoires.

Les défis et tensions à relever

1 - Un marché en transformation

Le taux de vacance global atteint 11,6 % en 2025, en hausse par rapport aux 10,7 % en 2024, ce qui représente une hausse de 0,9 point.

- **Détail par segment :**
 - **Pieds d'immeubles : 11,7 % en 2025** (vs 10,8 % en 2024)
 - **Centres commerciaux : 16,8 % en 2025** (vs 16,0% en 2024)
 - **Zones commerciales : 8,4 % en 2025** (vs 7,4 % en 2024)

2 - Une vacance commerciale marquée par de fortes disparités territoriales

La vacance progresse dans toutes les régions, avec toutefois de fortes disparités :

- **Occitanie (13,4 %), Bourgogne-Franche-Comté (13,1 %) et Nouvelle-Aquitaine (12,3 %), Hauts de-France (12,3%).**
- Les **zones commerciales** restent les plus **résilientes**, avec un taux de vacance inférieur à la moyenne nationale.

La méthodologie Codata

Le Codata Digest repose sur un recensement homogène et périodique de 4 000 sites commerciaux et 300 000 emplacements situés dans des agglomérations de

plus de 20 000 habitants, représentant au minimum 10 000 m² de surface commerciale et 25 points de vente.

Lien public vers l'étude : <https://form.exploredata.fr/fr-be/codata-digest-france-2026>

Lien réservé aux journalistes (ne pas partager svp) :

https://drive.google.com/file/d/1vnamzMlx54JeA0DkiHyXrhdCldwK_XwJ/view

###

À propos de Codata

Codata, filiale du groupe Intescia, est le leader européen de la Data Intelligence B2B. Grâce à ses solutions innovantes, Codata accompagne les acteurs de l'immobilier commercial, du retail et des collectivités dans leur transformation data-driven. Codata propose la base de données la plus large et la plus riche de l'immobilier commercial et du retail en France, en Belgique et au Luxembourg. Plusieurs produits et services ont été conçus de manière à répondre aux besoins des clients en termes d'accès aux données, de fréquence de consultation ou de téléchargement, ou encore de types de données nécessaires. <https://www.codata.eu/>

À propos d'Intescia

Editeur de solutions de Data Intelligence, le groupe Intescia met la donnée au service de votre performance commerciale. Intescia est un acteur européen majeur de la prospection commerciale, de la veille immobilière et territoriale, et de la gestion des appels d'offres publics. Avec plus de 25 ans d'expertise dans la collecte, le traitement et l'enrichissement de données à haute valeur ajoutée, le groupe est un partenaire complet en matière d'intelligence économique et commerciale pour les acteurs B2B et B2G. Intescia est présent en France, en Italie, en Espagne. www.intescia.com