

Les mutations du commerce de proximité en France

Analyse des dynamiques du commerce de proximité en France et des opportunités pour les territoires

Executive Summary

Juin 2026

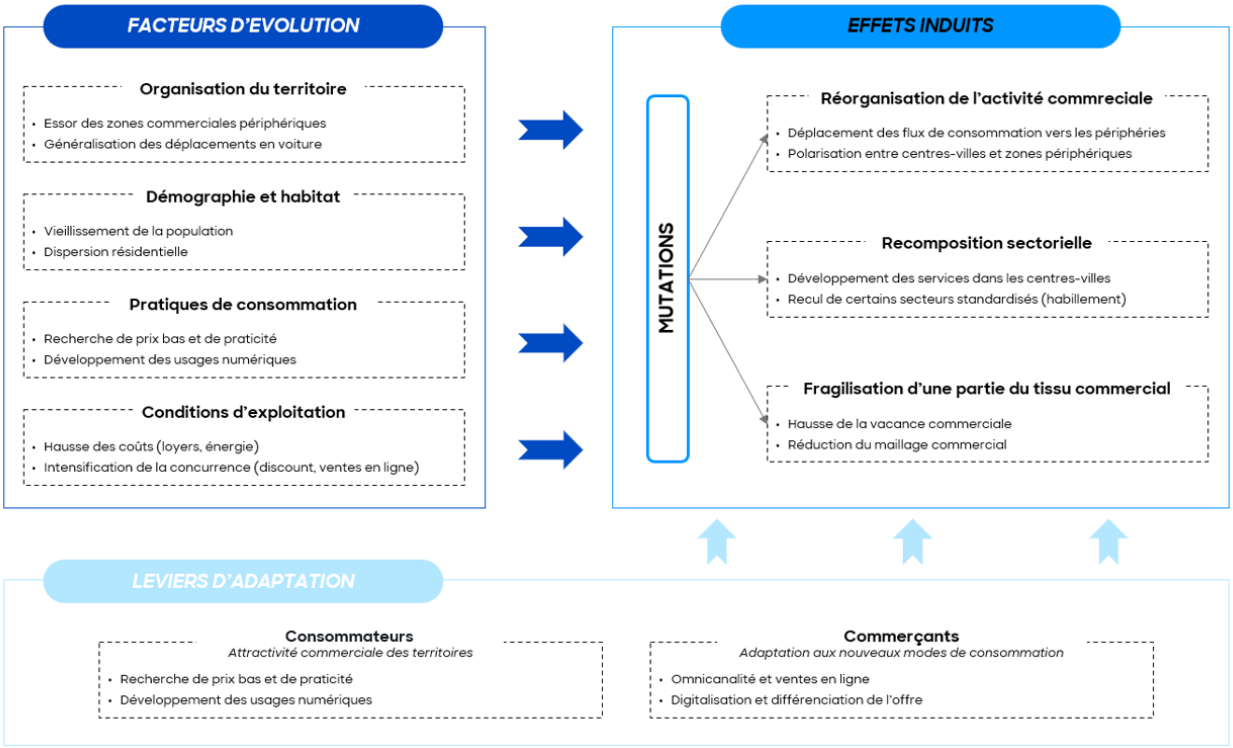
Avec plus de **3,3 millions** de salariés, dont près de **1,9 million** dans le commerce de détail, le commerce constitue l'un des principaux secteurs employeurs en France[1]. Il contribue à l'accès aux biens et services du quotidien et joue un rôle essentiel dans la vitalité économique des territoires.

Depuis plusieurs décennies, ses conditions d'exercice évoluent sous l'effet de facteurs structurels multiples : transformation de l'organisation territoriale, évolution des mobilités et des modes de consommation, changements démographiques et hausse des coûts d'exploitation.

Ces mutations ont progressivement modifié la localisation des activités, les bassins de clientèle et les équilibres entre formats commerciaux. Elles ne produisent pas les mêmes effets selon les territoires et les secteurs : certaines agglomérations, périphéries commerciales et zones touristiques conservent des dynamiques favorables, tandis qu'une partie des centres-villes, des centres-bourgs et des territoires ruraux connaît une fragilisation de son tissu commercial.

Des dynamiques comparables sont observées dans plusieurs pays européens[2], où le développement des polarités commerciales périphériques et l'évolution des habitudes de consommation s'accompagnent également d'une fragilisation relative de certains commerces de centre-ville et centre-bourg.

Cette fragilisation se reflète notamment dans la progression du taux moyen de vacance commerciale, passé de **5,9%** en 2004 à **11,6%** en 2025[3], ainsi que dans la réduction du maillage commercial : plus de **21 000** communes ne disposent aujourd'hui d'aucun commerce de détail[4]. Ces évolutions ne traduisent pas un recul uniforme du commerce, mais une recomposition différenciée de l'activité entre territoires et secteurs.



[1] *La situation du commerce en 2025, Insee*

[2] *Au Royaume-Uni, plus de 80 % des nouveaux projets commerciaux se sont implantés hors des centres-villes, déplaçant une partie des flux de consommation vers les périphéries - The Portas Review: the future of our high streets, 2011*

[3] *Codata Digest 13ème édition. Etat des lieux de l'immobilier commercial et du retail en France au 1er janvier 2026*

[4] *Lancement du programme de reconquête du commerce rural, Ministères écologie, énergie, territoires, 2023*

Plusieurs facteurs structurels de long terme transforment les conditions d'exercice du commerce

L'étalement urbain et la périurbanisation ont progressivement déplacé une partie de la population et des bassins de consommation vers les périphéries. Le développement des zones commerciales s'est inscrit dans cette recomposition territoriale, tandis que le recours croissant à l'automobile a renforcé l'accessibilité de ces espaces. La France compte aujourd'hui entre **1 500** et **1 800** zones commerciales périphériques, qui concentrent environ **72%** des dépenses réalisées dans le commerce physique[1].

Les évolutions démographiques et résidentielles modifient également la demande locale. Dans les territoires peu denses, la dispersion de l'habitat et la vacance résidentielle réduisent la taille des bassins de clientèle et rendent plus difficile le maintien d'une offre commerciale diversifiée. Parallèlement, les ménages accordent une place croissante au prix, au gain de temps, à la facilité d'accès et à la possibilité de regrouper plusieurs achats au cours d'un même déplacement.

Enfin, les commerces de proximité supportent des charges fixes difficilement compressibles, alors que leurs volumes d'activité et leurs marges sont souvent plus limités que ceux des grandes enseignes. Entre 2005 et 2025 l'indice des loyers commerciaux a augmenté d'environ **44%**[2]. La hausse des prix de l'énergie et l'intensification de la concurrence exercée par les grandes surfaces, le discount, les réseaux d'enseignes et certains acteurs numériques renforcent également la pression sur les conditions d'exploitation.

Les effets de ces mutations diffèrent selon les territoires et les secteurs d'activité

Les difficultés se concentrent davantage dans certaines villes moyennes, petites villes, centres-bourgs et zones rurales. Dans les situations les plus dégradées, les taux de vacance commerciale dépassent **12%**, voire **15%**[3]. La disparition progressive des commerces y accroît les distances à parcourir pour accéder aux biens et services du quotidien et peut alimenter un cercle de fragilisation des centralités.

À l'inverse, les grandes agglomérations, les pôles commerciaux périphériques et les zones touristiques bénéficient généralement de bassins de clientèle plus importants, d'une fréquentation plus régulière et d'une meilleure accessibilité. Entre 2016 et 2022, l'emploi salarié a progressé en moyenne de **1,6%** par an dans les pôles commerciaux de périphérie, contre **1,1%** par an dans les pôles commerciaux de centre-ville[4], illustrant une concentration plus forte des dynamiques commerciales dans les espaces les plus accessibles.

Les trajectoires varient également selon les secteurs d'activité. Les activités reposant sur des produits standardisés et facilement comparables, telles que l'habillement et l'équipement de la personne, sont davantage exposées à la concurrence par les prix et à la transformation des modes de consommation. À l'inverse, les activités fondées sur la consommation immédiate, le service ou la présence physique conservent des dynamiques plus favorables : entre 2006 et 2021, le nombre de restaurants et de bars de proximité a progressé de plus de **30%**[5].

Les ventes en ligne peuvent accompagner l'évolution du commerce de proximité

Les ventes en ligne s'inscrivent dans des parcours d'achat de plus en plus intégrés. Environ **53%** des consommateurs déclarent ainsi se renseigner en ligne avant un achat réalisé en magasin[6]. De même, environ **25%** des consommateurs déclarent consulter un produit en magasin avant de finaliser leur achat en ligne. La réservation en ligne, le *click and collect*, la consultation des stocks ou le retour en magasin illustrent aussi

---

[1] *Transformation des zones commerciales, Direction générale des entreprises, 2023*

[2] *Indice des loyers commerciaux (2005-2025), Insee*

[3] *Codata Digest 12ème édition. Etat des lieux de l'immobilier commercial et du retail en France au 1er janvier 2025*

[4] *Entre 2016 et 2022, l'emploi salarié des points de vente progresse davantage en dehors des centres-villes, Insee Première, 2026*

[5] *Petits commerces : un panorama en demi-teinte, Conseil d'analyse économique, 2023*

[6] *Internet au cœur du parcours d'achat : comment internet transforme nos habitudes de consommation, Fevad, 2024*

cette articulation entre canaux physiques et numériques. Environ **30%** des consommateurs effectuent par ailleurs des achats complémentaires lors du retrait de leur commande[1].

De plus, elles peuvent élargir la clientèle accessible aux commerçants au-delà de leur zone d'implantation immédiate et faciliter l'accès des consommateurs à une offre indisponible localement. Cette contribution dépend des infrastructures numériques et logistiques ainsi que des capacités d'adaptation des entreprises.

Enfin, leur développement s'accompagne également d'une transformation des emplois liés au commerce. Ces évolutions traduisent moins une disparition globale de l'emploi commercial qu'une recomposition des métiers, des compétences et des lieux d'exercice au profit de fonctions logistiques, numériques et omnicanales. Entre 2009 et 2022, l'emploi salarié dans le commerce de détail a augmenté de **13%**. Sur la période 2009-2020, les effectifs des métiers de la logistique et du libre-service ont progressé de **23%**, tandis que ceux des métiers commerciaux ont reculé de **6%**[2]. Les activités de préparation de commandes, de gestion des stocks, de transport, de service client et de développement numérique peuvent ainsi soutenir la création d'emplois et l'activité économique locale, même si leurs effets varient selon les modèles d'activité et les territoires. Le développement des ventes en ligne génère aussi des besoins croissants en infrastructures logistiques, en transport et en services associés, susceptibles de soutenir l'activité économique locale, avec des effets variables selon les modèles d'activité et les caractéristiques des territoires.

Les ventes en ligne participent ainsi à l'évolution du commerce de détail : elles peuvent compléter l'offre physique, soutenir la visibilité et les débouchés des commerçants, et contribuer au développement de nouvelles fonctions logistiques, numériques et omnicanales, tout en générant, selon les territoires, des retombées économiques locales.

Conclusion

Les difficultés rencontrées par une partie des commerces de proximité s'inscrivent dans des transformations structurelles engagées de longue date, dont certaines ont précédé l'émergence du commerce en ligne : évolution de l'urbanisation commerciale, mutations démographiques, modification des mobilités et des modes de consommation, intensification de la concurrence et hausse des coûts d'exploitation.

Les ventes en ligne participent à cette recomposition du commerce de détail. Elles renforcent les possibilités de comparaison et la concurrence dans certains segments, mais peuvent également soutenir la visibilité des commerçants, élargir leurs zones de chalandise, compléter l'offre disponible localement et contribuer à la transformation des emplois et des activités.

Les enjeux pour les acteurs publics et privés résident donc dans leur capacité à accompagner l'adaptation des commerçants, à préserver l'attractivité des centralités et à articuler les canaux physiques et numériques au sein de parcours d'achat de plus en plus intégrés.

---

[1] *Pour un développement durable du commerce en ligne, Insepction générale des finances, 2021*

[2] *Stabilité de l'emploi salarié dans le commerce de détail en 2022, Insee, 2023*