

Le marché immobilier des commerces en France

Bilan 2025 & Perspectives 2026

Commerce

knightfrank.fr/etudes/



Sommaire

01. Contexte économique	p.02
02. Ensembles commerciaux	p.10
03. Paris et ses rues commerçantes	p.17
04. Marché de l'investissement	p.26
05. Perspectives 2026	p.32



01. Contexte économique



La croissance française déjoue les pronostics

Le commerce de détail aussi

En dépit d'une instabilité politique nationale et d'un contexte géopolitique peu lisible qui affectent grandement la confiance des agents économiques, le PIB en volume de la France a atteint +0,9% sur l'ensemble de l'année 2025, soit au-dessus des prévisions initiales. La France est même la deuxième contributrice en volume du PIB européen en 2025.

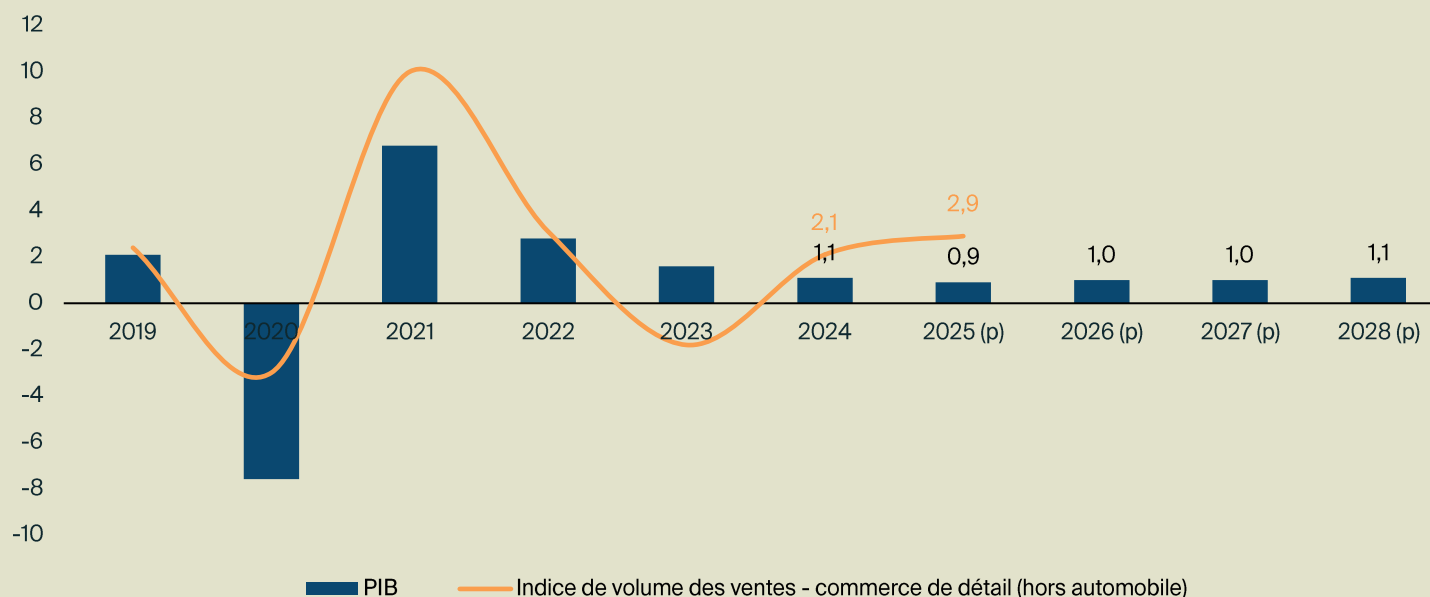
Malgré une faible hausse du pouvoir d'achat des ménages, attendue à +0,4% en 2025, le commerce de détail a su tirer son épingle du jeu, sans doute grâce à une inflation qui est restée faible et estimée à +0,9% sur l'ensemble de l'année 2025. Les volumes de ventes ont progressé de +2,9% sur les onze premiers mois de 2025 relativement à ceux de 2024. Cette croissance est tirée par les magasins spécialisés et l'ensemble de ses sous-secteurs (alimentaire, biens technologiques, carburants...).

Pour autant, le potentiel de croissance n'est probablement pas pleinement atteint. En effet, le taux d'épargne des ménages a fortement augmenté au cours de l'année 2025 pour atteindre 18% au 3^{ème} trimestre 2025, soit un taux comparable à celui observé en 1979 lors de la crise pétrolière. Le corollaire est une consommation des ménages plus faible qu'anticipée (+0,4% en 2025).

Notons toutefois que la situation s'est légèrement améliorée fin 2025, les dépenses de consommation ayant connu un rebond au 4^{ème} trimestre 2025 (+0,3% après trois trimestres entre baisse et stagnation) et les dépenses de consommation des ménages devraient connaître un rythme de progression deux fois supérieur à celui mesuré en 2025 (+0,8% attendu en 2026)

Croissance du PIB et indice de volume des ventes

En %, en glissement annuel cumulé

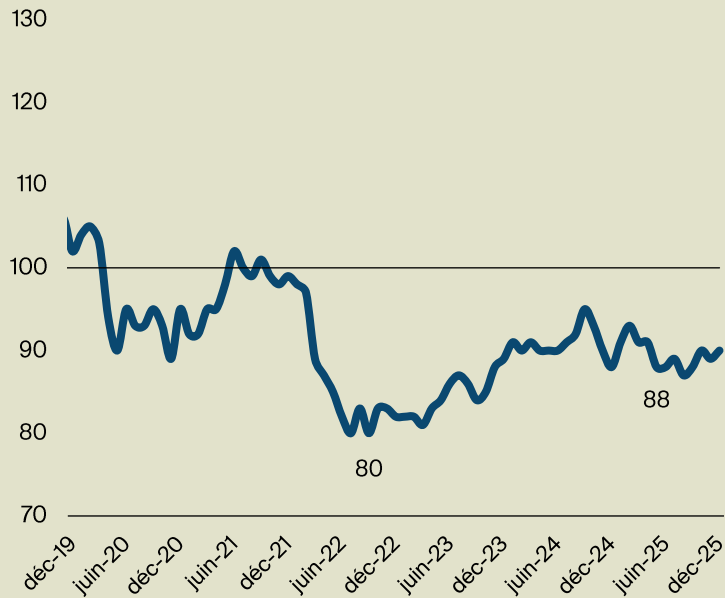


Sources : Banque de France, INSEE et calculs Knight Frank /
(p) Projections / Pour le volume des ventes en 2025, calculs effectués sur les onze premiers mois de 2025 relativement à ceux de 2024

Des incertitudes encore présentes

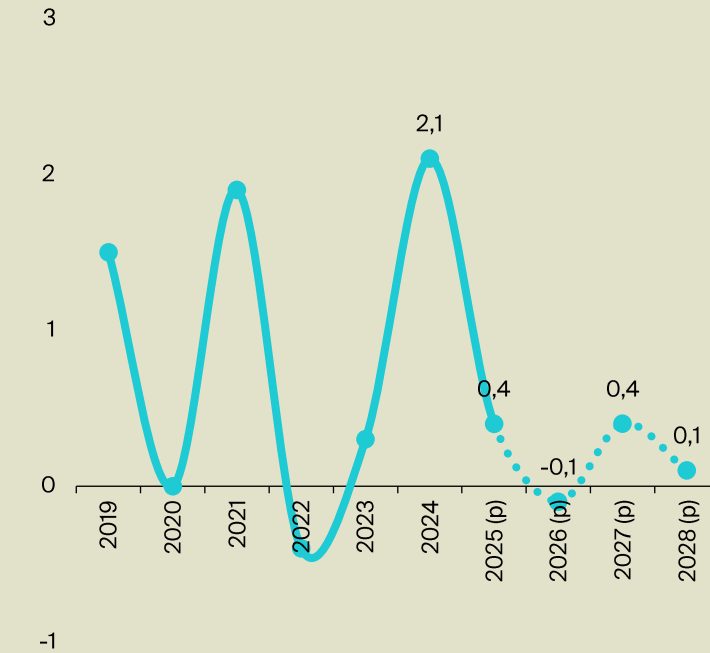
Un redressement graduel de la consommation

Opinion des ménages en France
Indice base 100



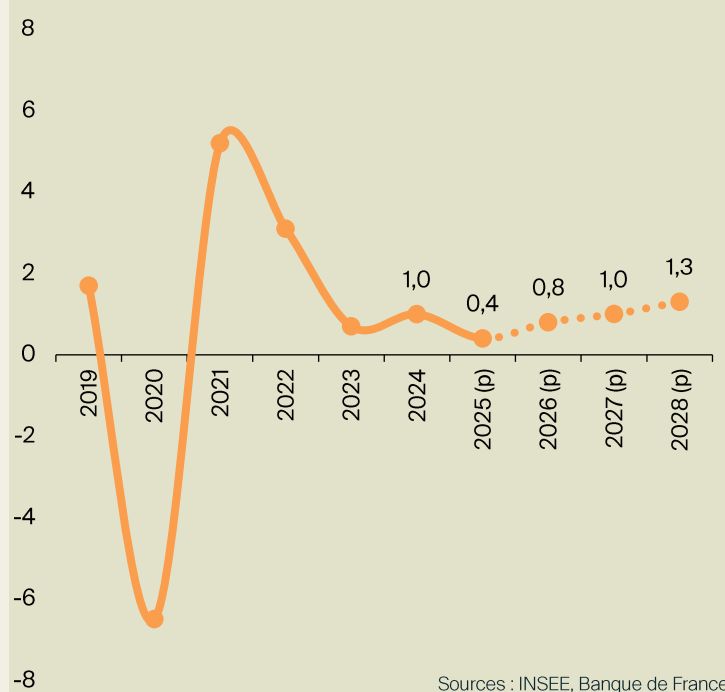
Source : INSEE

Pouvoir d'achat du revenu disponible brut en France
En % d'évolution annuelle



Sources : INSEE et Banque de France / (p) Projections

Consommation des ménages en France
En %, glissement annuel cumulé



Sources : INSEE, Banque de France et calculs Knight Frank / (p) Projections

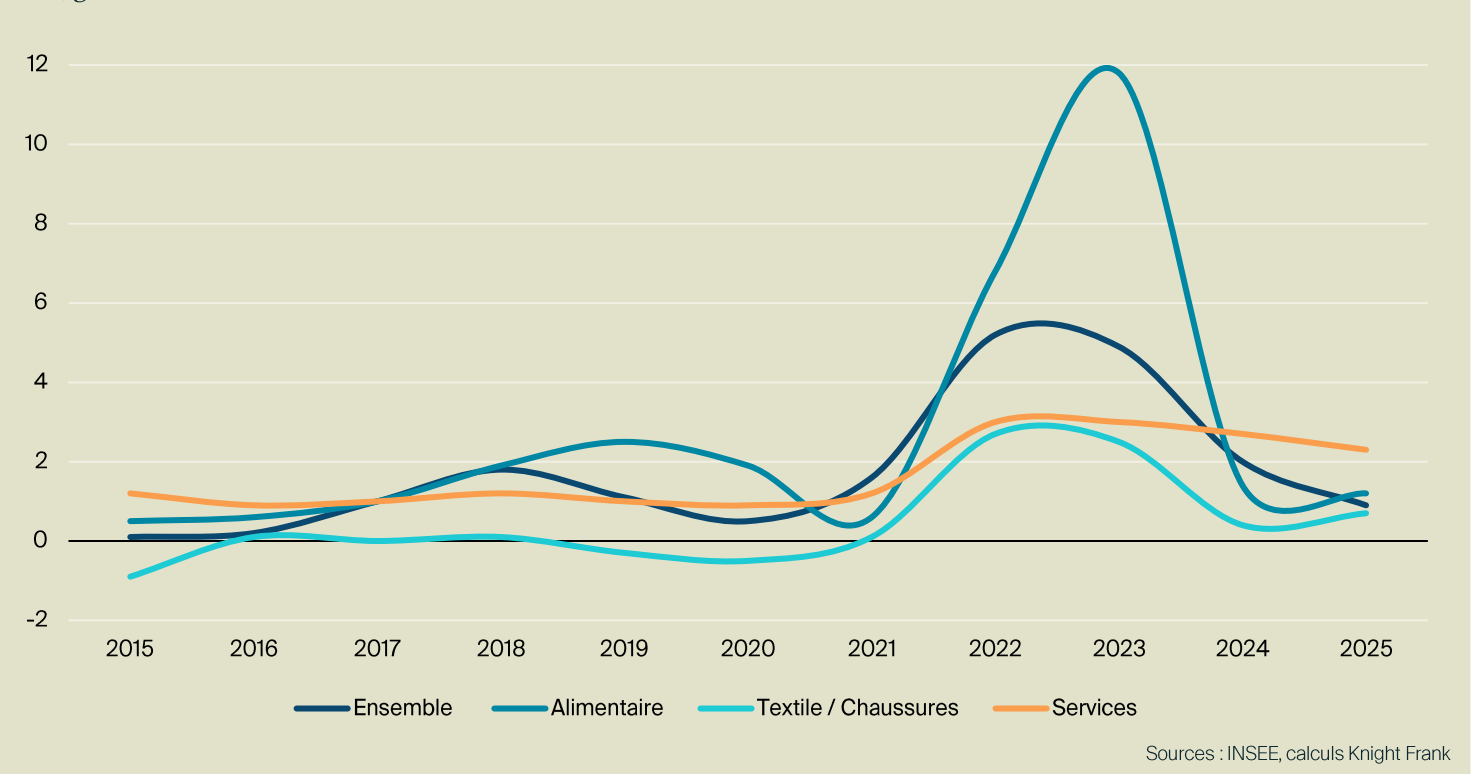
Une des plus faibles inflations de la zone euro et un soutien pour la consommation

Après des années 2022 et 2023 vectrices de forte inflation, celle-ci confirme son retour à des niveaux plus favorables à la consommation en 2025. Elle est estimée à +0,9% en France alors que la moyenne en zone euro est de 1,9% d'après Eurostat. Seule Chypre a une inflation plus faible que la France, tandis que l'Allemagne, l'Espagne ou encore la Belgique ont un niveau d'inflation supérieur à 2%.

L'inflation devrait rester durablement sous la barre des 2% et accompagner une légère hausse du pouvoir d'achat en 2026. Malgré des baisses d'emplois dans le secteur privé, le salaire par têtes des travailleurs est attendu en légère hausse. En ce sens, les dépenses de consommation des ménages devraient progresser de +0,8% en 2026 d'après la Banque de France, soit une croissance deux fois plus forte que celle observée en 2025.

La stabilité des prix combinée à un regain attendu de consommation des ménages devraient profiter aux enseignes du commerce de détail en 2026. S'il convient d'attendre les prochains mois pour confirmer cette tendance, plusieurs éléments donnent du crédit à cette hypothèse : le taux d'épargne a diminué entre le 2^{ème} trimestre et le 3^{ème} trimestre 2025, les premières estimations des volumes de ventes sur le dernier trimestre de cette année sont haussières et la consommation des ménages a fortement accéléré au 4^{ème} trimestre.

Prix à la consommation en France
En %, glissement annuel cumulé

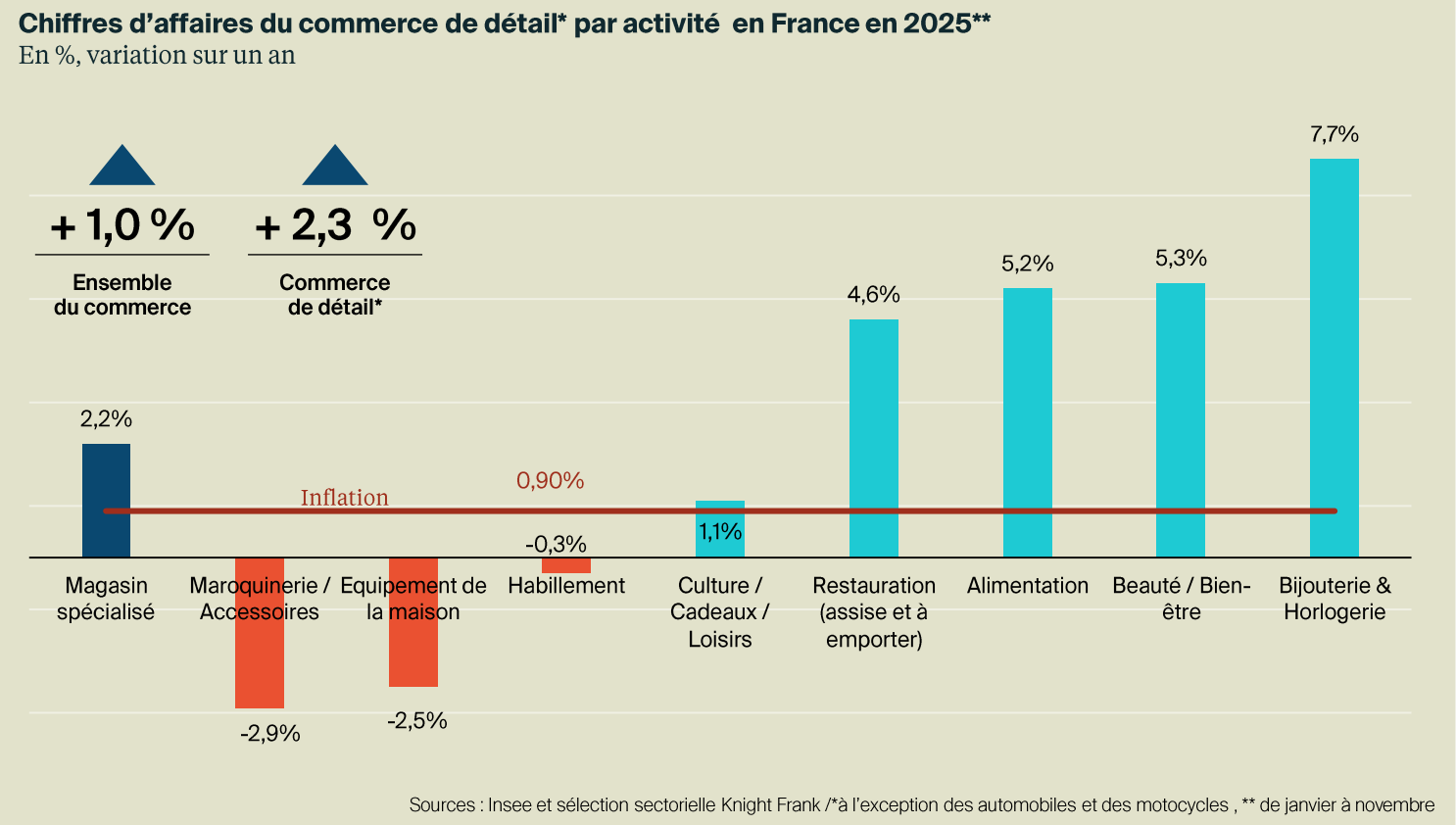


Le commerce de détail se démarque, Le commerce spécialisé se surpasse

Le commerce de détail tire son épingle du jeu en 2025 avec une croissance de son chiffre d'affaires plus de deux fois supérieure à l'ensemble du commerce. Une majorité de sous-secteurs sont moins sujets aux incertitudes et se retrouvent soutenus par la faible inflation, comme l'alimentation ou la restauration. Les sous-secteurs dont les dépenses sont reprogrammables du fait des incertitudes persistantes comme l'équipement du foyer, affichent des chiffres d'affaires en repli. Certaines tendances mises en évidence ci contre sont plutôt structurelles.

Les secteurs de la « bijouterie et horlogerie » comme ceux de « la beauté/bien-être » ont le vent en poupe depuis maintenant plusieurs trimestres. Ils reflètent bien un luxe et un « art de vivre » à la Française qui ont toujours la côte à l'international. Pour preuve, les premiers chiffres sur le tourisme en Île-de-France révèlent des records de fréquentation pour la région phare de la France, pays le plus visité au monde d'après l'Organisation Mondiale du Tourisme.

En outre, si les chiffres d'affaires des magasins non spécialisés et spécialisés ont connu une croissance similaire, le commerce spécialisé atteint des chiffres d'affaires records en 2025, attestant du fait que les consommateurs affinent de plus en plus leurs préférences et modifient leur consommation en ce sens.



Une spécialisation croissante dans les services pour le e-commerce

Le e-commerce continue son envolée avec une progression du chiffre d'affaires (+7% en 2025 relativement à 2024), qui avoisine désormais la barre des 200 Mds d'euros. Sa croissance ralentit par rapport à 2024 (+10%) pour la première fois depuis la pandémie. Il est probable d'assister à un retour à la normale après six années de forte hausse, avec un chiffre d'affaires qui a presque doublé entre 2019 et 2025.

L'année 2025 marque aussi la spécialisation du e-commerce vers les services. Ils représentent désormais plus de 60% du chiffre d'affaires contre un peu plus de 50% en 2019. Les services sont aussi le moteur de croissance du chiffre d'affaires du e-commerce (+9% entre 2024 et 2025) tandis que les produits observent une croissance certes significative mais à un rythme deux fois moins élevé (+4% d'une année sur l'autre).

L'année 2025 dénote aussi des années précédentes par la nature des échanges. La valeur du panier des acheteurs a diminué en moyenne de 6€ relativement à 2024 en dépit d'une faible inflation mais le nombre de transactions a, quant à lui, augmenté de +10% sur la même période, dépassant la barre des 3 milliards de transactions.

Quelques pans du e-commerce sont affectés par une conjoncture incertaine : le chiffre d'affaires de l'habillement/chaussures du e-commerce recule de -0,5%. Néanmoins, certains secteurs continuent structurellement d'offrir une offre complémentaire aux commerces physiques. C'est notamment le cas des équipements de la maison (électronique, électroménager, meuble/décoration...).

196 Mds€

VENTES EN LIGNE

(PRODUITS ET SERVICES)

En 2025, soit + 7% en un an

12 %

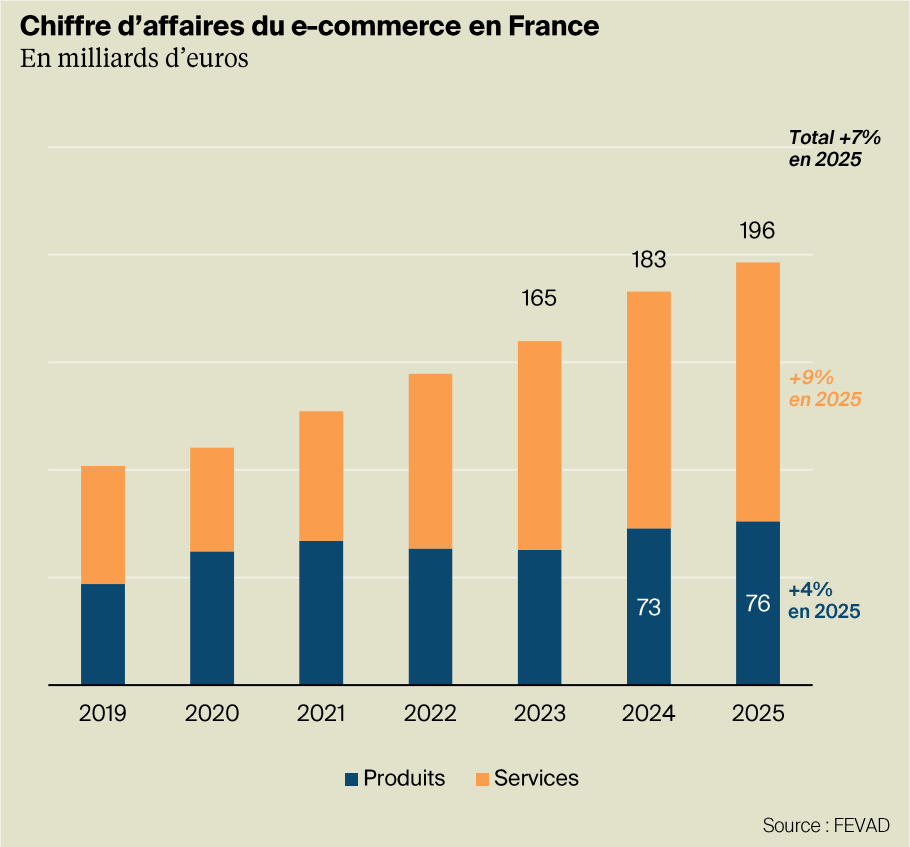
PART DU E-COMMERCE

En 2025, dans le commerce
de détail

62 €

PANIER MOYEN

Enregistré en 2025,
Baisse moyenne de 6 € en un an



Des défaillances toujours au plus haut, mais un rythme de croissance enfin plus lent

L'analyse des années 2020-2023 est à prendre avec précautions car tronquée par des retards de procédures qui expliquent en partie l'effet de rattrapage depuis 2023. Les finances de certaines entreprises ont été mises à mal par la pandémie et les deux dernières années marquées par des incertitudes toujours croissantes. En outre, le vieillissement de population entraîne structurellement davantage de défaillances, faute de repreneurs. Ce nombre record de défaillances (69 000 en 2025) tient davantage à une évolution démographique de long-terme qu'à une dégradation structurelle de l'économie française. Pour preuve, le taux de croissance des créations d'entreprise affiche un dynamisme certain : +6,7% pour l'hébergement & restauration, et, +11% pour le commerce.

En dépit de ce contexte, les défaillances d'entreprises continuent d'être au plus haut en 2025 mais le rythme d'accroissement ralentit fortement pour la première fois après trois années de hausse (+3,5% en 2025 contre +17% en 2024). Ce ralentissement concerne *a fortiori* les commerces, dont le nombre de défaillances a presque stagné (+0,2% en 2025 contre +14% en 2024) et dans une moindre mesure l'hébergement et la restauration (+9,4% en 2024 contre +9,1% en 2025), secteur particulièrement concerné par le manque de repreneurs.

Défaillances sur un an (en 2025) :

+9,1%

HÉBERGEMENT
& RESTAURATION

+0,2%

COMMERCE &
RÉPARATION AUTOMOBILE

Créations d'entreprises

+6,7%

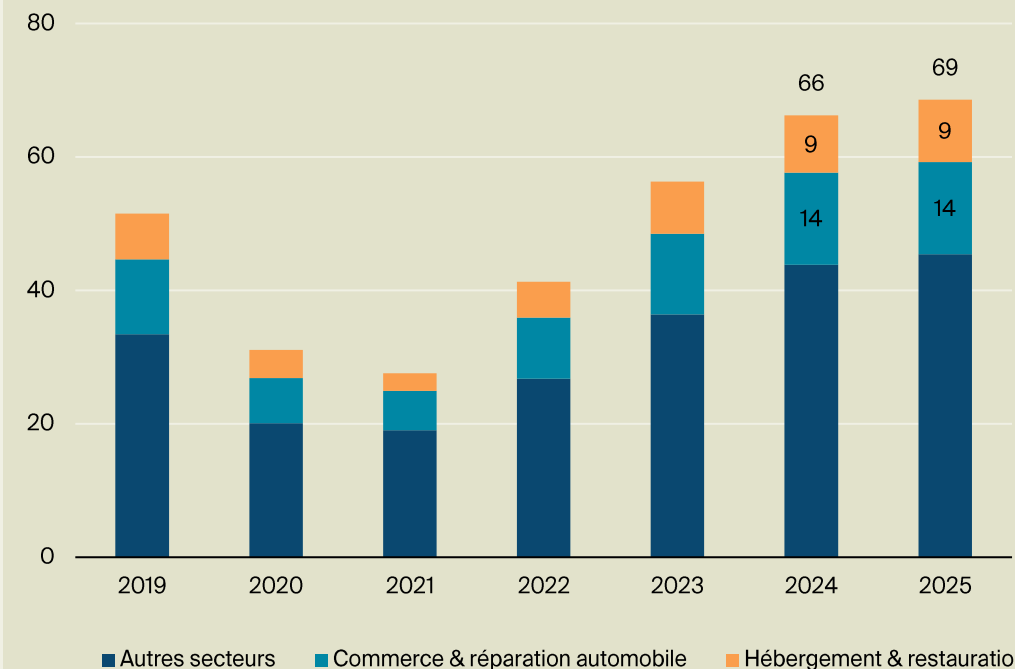
HÉBERGEMENT
& RESTAURATION

+11,1%

COMMERCE &
RÉPARATION AUTOMOBILE

Défaillances par secteur en France

En nombre de procédures (milliers), cumul sur l'ensemble 2025*



Source : Insee, Banque de France /*sauvegardes, redressements judiciaires ou liquidations

02. Ensembles commerciaux

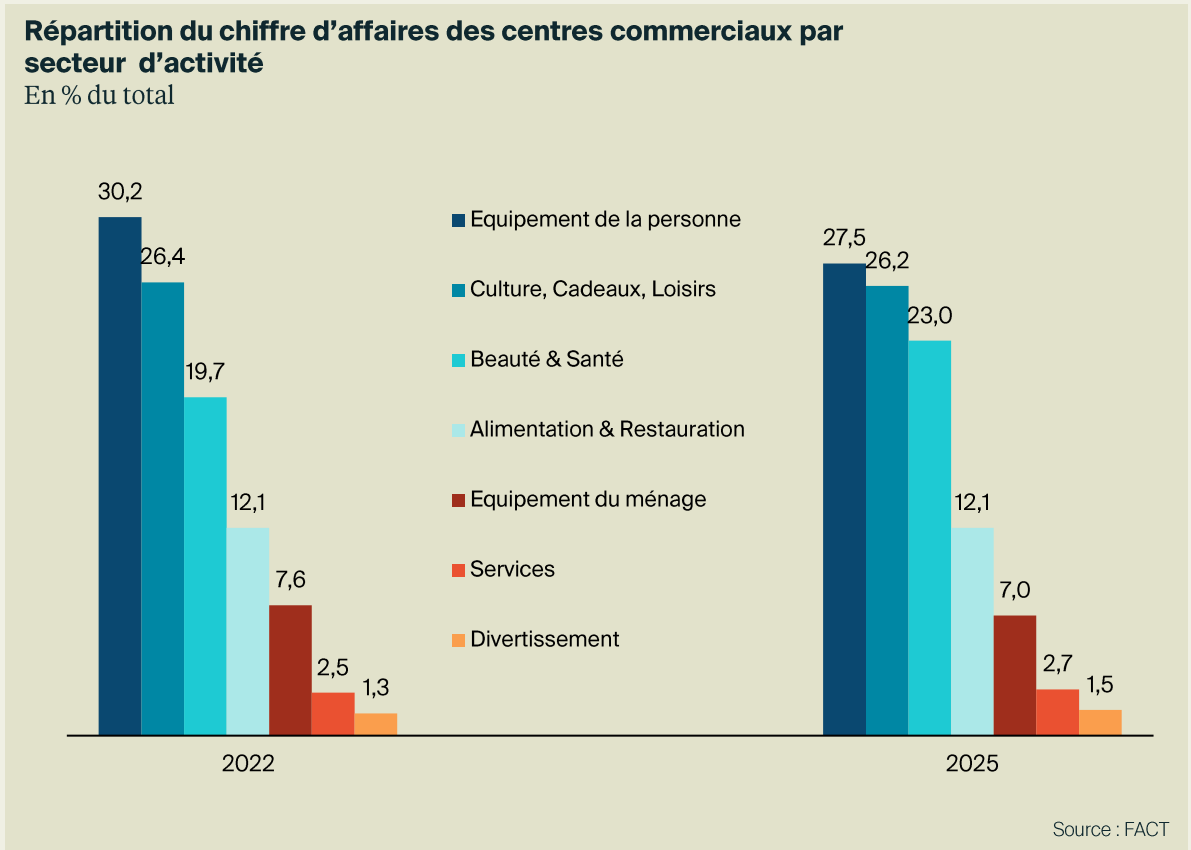
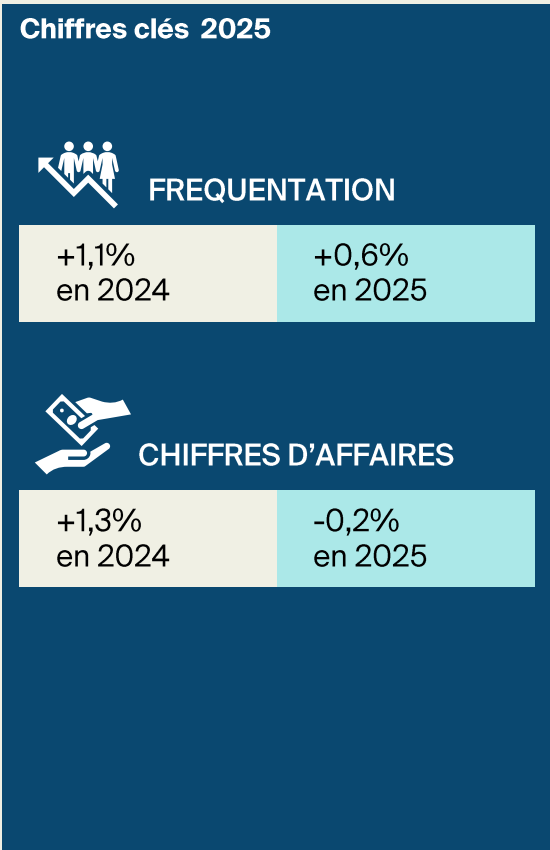


Une fréquentation toujours en hausse

Un chiffre d'affaires quasi stable sur fond de recomposition

Les centres commerciaux ont connu une nouvelle hausse de leur fréquentation en 2025 (+0,6%) à l'échelle nationale, avec cependant des trajectoires contrastées selon les régions. L'Île-de-France surperforme (+3,7%) devant la Région Nord Ouest, seul autre territoire à afficher une croissance du nombre de visiteurs. Ailleurs, la fréquentation se contracte : -0,3% dans le Sud-Est à -2,4% dans le Sud Ouest.

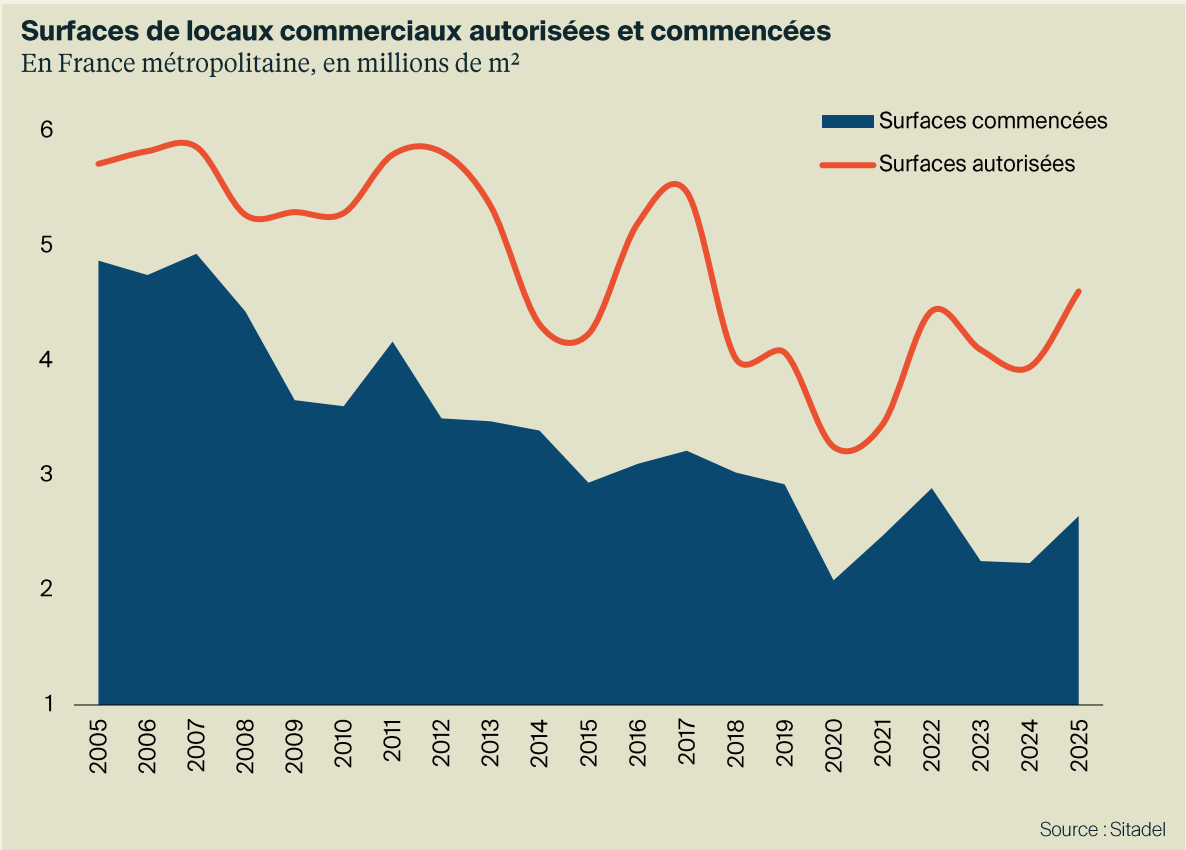
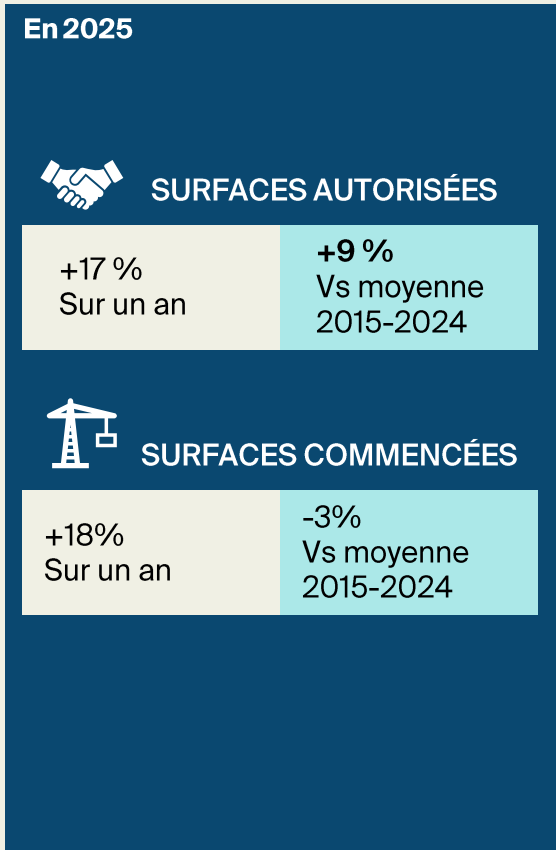
Le chiffre d'affaires enregistré en 2025 dans les centres commerciaux est quasi stable (-0,2%), alors qu'il avait progressé de 1,3% en 2024. Dans le détail des performances par secteur d'activité, le chiffre d'affaires des enseignes de beauté & santé augmente de 3,6% en un an (+7,5% pour la pharmacie et la parapharmacie). Il en va de même mais dans des proportions moindres pour l'alimentation (+2,6%) et la restauration (+0,9%) et, l'équipement des ménages (+0,6%). A l'inverse, les reculs sont significatifs pour les enseignes culture, cadeaux et loisirs (-2,1%) et celles de l'équipement de la personne (-3,2%). Sur ce segment particulier, les grandes surfaces spécialisées tirent leur épingle du jeu (+4%) alors que les boutiques de prêt à porter hommes ou femmes affichent des reculs de -6% à -7%.



Une reprise des autorisations et des mises en chantier

L'année 2025 marque un retournement de tendance concernant les autorisations de construire de locaux commerciaux en France : elles ont en effet augmenté de 17% d'une année sur l'autre pour atteindre 4,6 millions de m² en 2025, un chiffre supérieur à la moyenne annuelle relevée entre 2015 et 2024 (4,2 millions de m²). Trois régions – Auvergne-Rhône Alpes, Nouvelle Aquitaine et Occitanie – se démarquent en termes de volumétries avec plus de 490 000 m² autorisés chacune soit près du tiers du cumul national.

L'heure est également à la reprise concernant les mises en chantier de locaux commerciaux, après deux années (2023-2024) autour de 2,2 millions de m². En 2025, les démarrages de chantier ont représenté 2,6 millions de m² (+18% en un an); ils se rapprochent donc de leur moyenne décennale (-3%). La géographie de ces développements en cours met en évidence la prédominance de 2 régions – Nouvelle Aquitaine et Pays de la Loire – avec respectivement 371 000 m² et 301 000 m² lancés en 2025.



Une reprise des livraisons de commerces avec des retail parks en recul et un rebond des centres commerciaux

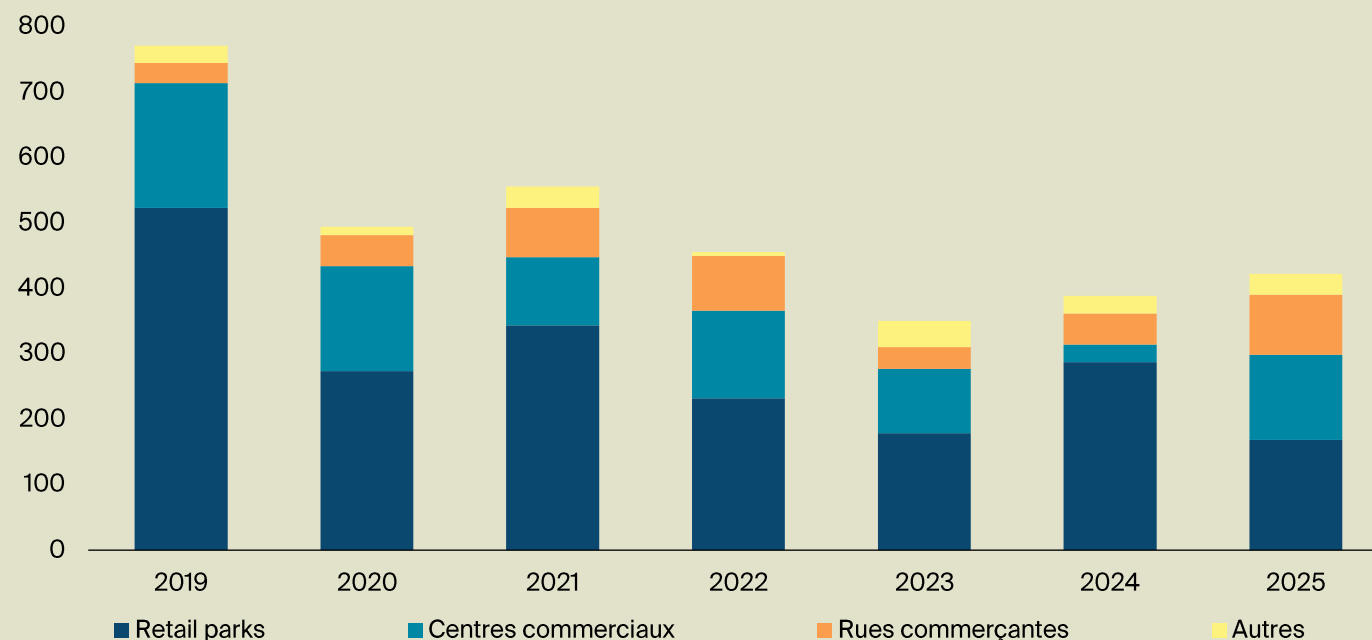
La séquence 2019 - 2023 aura vu les ouvertures d'ensembles commerciaux passer de 720 000 m² à moins de 351 000 m². Depuis cette date, ce nombre est en sensible hausse (+11% d'une année sur l'autre en 2024, +9% en 2025), attestant d'un retournement de tendance, qui reste toutefois à consolider sur le moyen / long terme.

Si l'année 2024 avait vu le rebond des livraisons de surfaces commerciales en *retail park* (287 000 m²), les données pour 2025 montrent un rééquilibrage entre les différents formats immobiliers de commerces : les centres commerciaux reprennent de la vigueur sans pour autant égaler leurs résultats passés avec près de 130 000 m² de surfaces ouvertes cette année.

Les inaugurations d'ensembles commerciaux en cœur d'agglomération – rues commerçantes dans le graphique ci contre – ont, elles aussi, été plus nombreuses (92 000 m² à comparer à 46 000 m² en moyenne par an sur les 10 dernières années). La revitalisation des cœurs de villes est un enjeu majeur pour le développement des enseignes; elle est accompagnée sur certaines agglomérations par le dispositif Action cœur de ville, qui a prouvé sa pertinence au travers de l'amélioration notable du taux de vacance de certaines agglomérations (cf. Etude FACT -Codata - SAD Marketing parue fin 2025). Parmi 355 villes françaises étudiées, plus de 37% sont parvenues à réduire le pourcentage de locaux vacants entre 2019 et 2024, et même 48% parmi les villes de 50 à 100 000 habitants.

Ouvertures d'ensembles commerciaux en France par type de format

En milliers de m², pour des projets >5 000 m² de création ou extension



Source : Knight Frank

Une priorité au repositionnement de centres commerciaux existants

La reprise des livraisons de centres commerciaux est essentiellement le fait de rénovations ou extensions d'ensembles déjà existants. La création pure de surfaces est devenue minoritaire dans les livraisons de centres commerciaux depuis 2021 (21% en 2025). Il s'agit en effet pour les opérateurs de préserver leur attractivité en modernisant leurs espaces ou en les agrandissant (de 8 000 à 21 000 m² pour les projets livrés en 2025) afin d'atteindre une taille critique sur leur zone d'implantation.

Le tassement de la fréquentation des centres commerciaux (+0,6% en 2025) et le recul du chiffre d'affaires de leurs enseignes (-1,3%) appellent à la prudence dans l'initiation de nouveaux projets *ex nihilo* dans un parc déjà fourni.

ANNEE 2024

2,6

MILLIARDS DE VISITEURS dans les centres commerciaux

+1,1%

FRÉQUENTATION des centres commerciaux en 2024 par rapport à 2023 (après +1,9% en 2023)

Source : FACT, Quantaflow

ANNEE 2025

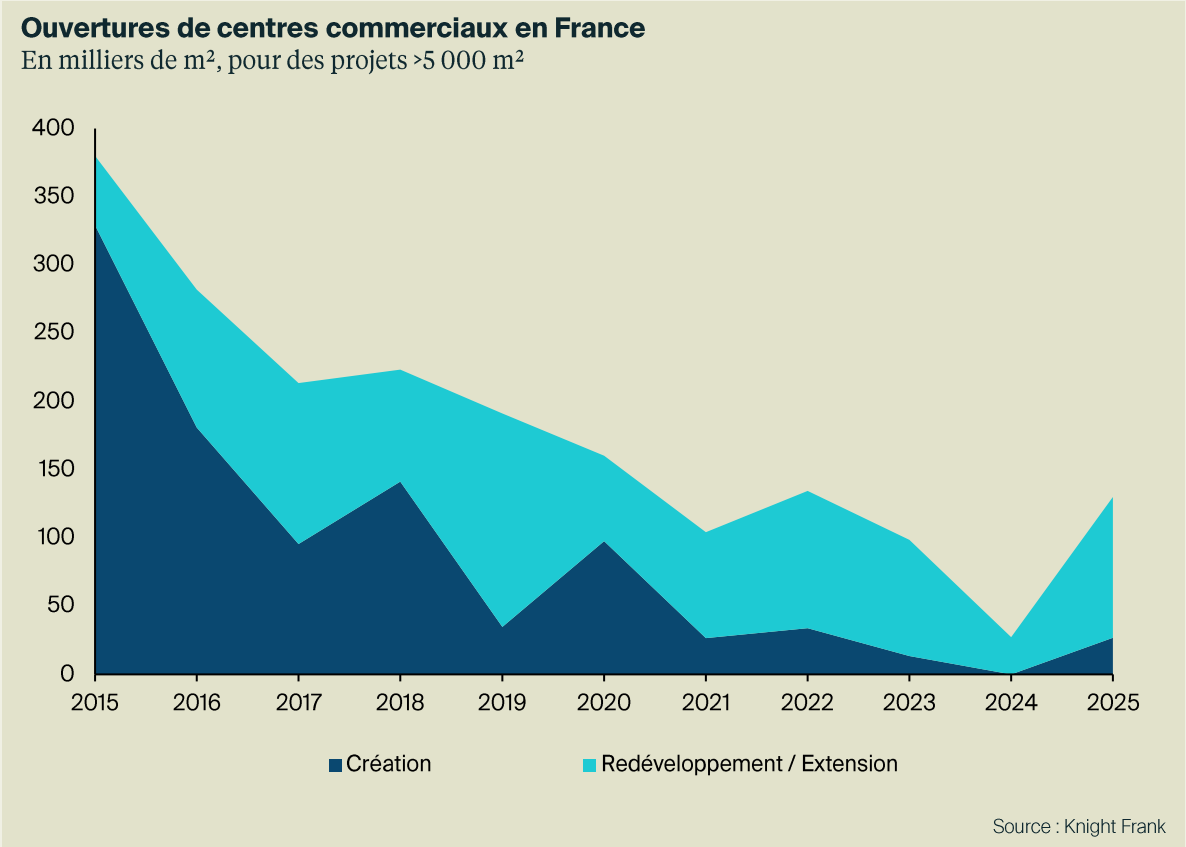
-1,3%

CHIFFRE D'AFFAIRES des centres commerciaux en 2025 par rapport à 2024 à la même période

+0,6%

FRÉQUENTATION des centres commerciaux en 2025 par rapport à 2024 à la même période

Source : FACT, Quantaflow



Une priorité au repositionnement de centres commerciaux existants

Exemples d’ouvertures récentes de centres commerciaux en France

Depuis 2023

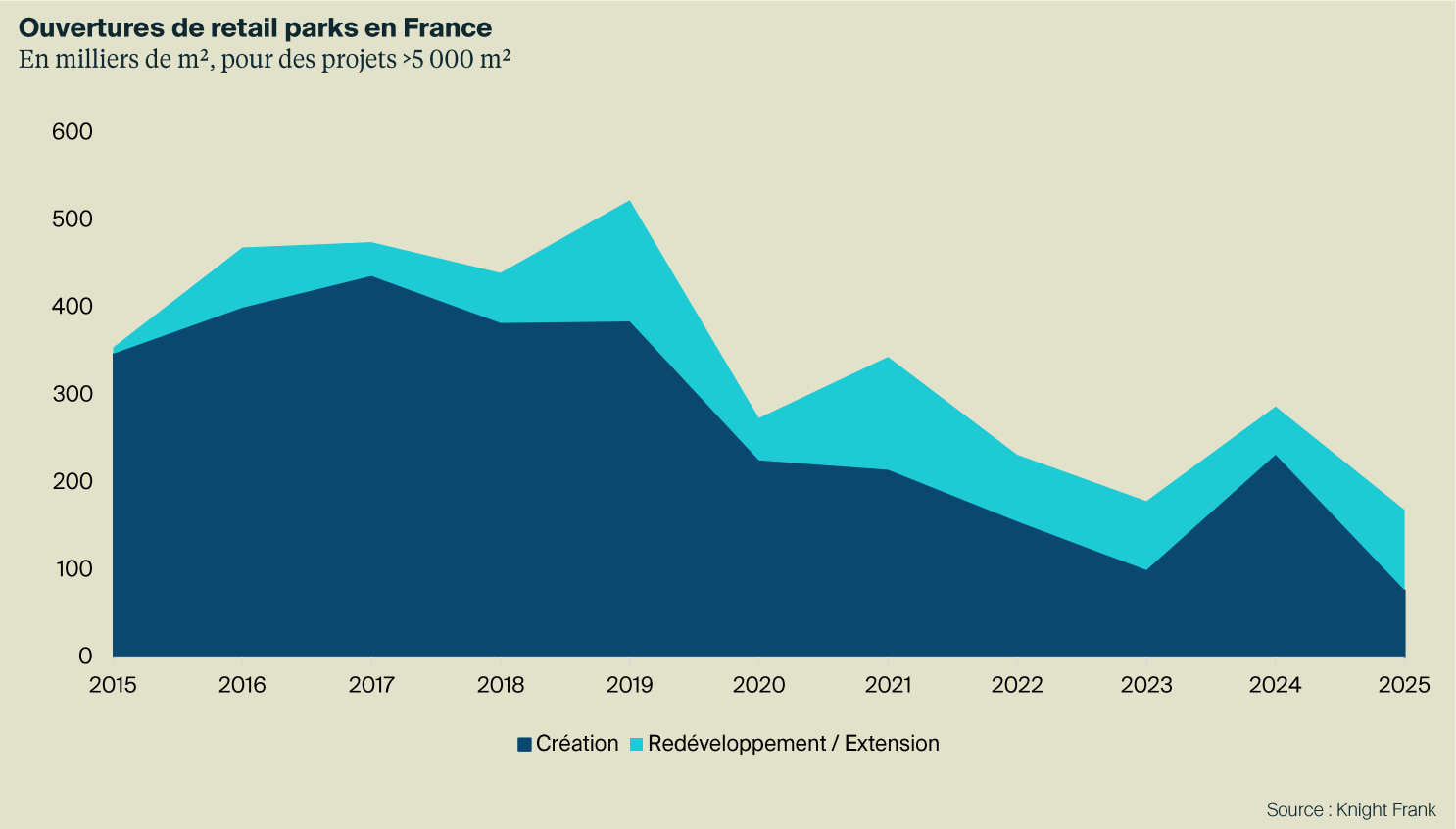
Centre	Ville	Type	Surface (m²)
BOOM BOOM VILLETTE	PARIS (75019)	Redéveloppement-Transformation	24 000
HOPE	VILLENEUNE D’ASCQ (59)	Redéveloppement-Extension	21 000
LE SPOT	EVRY (91)	Redéveloppement-Extension	20 000
L’ESPLANADE	VANDOEUVRE LES NANCY (54)	Redéveloppement-Extension	18 000
GRAND PLACE	GRENOBLE (38)	Redéveloppement-Extension	16 400
MO-TOWN	VENISSIEUX (89)	Redéveloppement-Extension	13 000
LECLERC	LAON (02)	Transfert-Extension	14 300
CNIT	PUTEAUX (92)	Extension	10 100
NIKITO (Domus)	ROSNY-SOUS-BOIS (93)	Redéveloppement	10 000

Source : Knight Frank

Un ajustement de la production de retail parks et cap sur le redéveloppement et les extensions

Le développement des *retail-parks* a représenté près de 60% de la production de nouvelles surfaces commerciales en France sur la période allant de 2015 à 2024. Ce nouveau format de commerces a prouvé sa résilience alors même que les habitudes de consommation ont radicalement évolué en proposant un panel d’enseignes de plus en plus varié, organisé dans un espace architectural de qualité. Le succès auprès des enseignes tient aussi au positionnement des valeurs locatives pratiquées – entre 180 et 300 €/m²/an – plus soutenable dans un environnement de chiffres d’affaires en croissance de seulement 1,1% (correction faite de l’inflation à 0,9% pour 2025).

La reprise des livraisons de surfaces commerciales en 2024 (287 000 m² repartis sur une vingtaine d’opérations) avait été principalement portée par le développement de nouveaux *retail park* (« Neyrpic » et « Tomblaine » pour les principaux). En 2025, la dynamique est différente : le volume total des livraisons est moindre (169 000 m²) avec une majorité de rénovation et d’extensions. Tout comme pour les centres commerciaux, il s’agit donc pour les opérateurs (investisseurs ou promoteurs) de maintenir la qualité des espaces déjà construits et d’en maximiser l’impact via des surfaces additionnelles quand cela est compatible avec la zone de chalandise et la densité commerciale locale.



Un ajustement de la production de retail parks et cap sur le redéveloppement et les extensions

Exemples d'ouvertures récentes de retail parks en France

Depuis 2023

Centre	Ville	Type	Surface (m ²)
RP POLE DE LOISIRS	CORMEILLES EN PARISIS (95)	Création	36 000
NEYRPIC	SAINT-MARTIN-D'HÈRES (38)	Création	34 300
OTIUM	DREUX (28)	Création	21 500
CAP BERNARD	VILLE LA GRAND (74)	Redéveloppement-Extension	21 100
LES GRAVANCHES	CLERMONT FERRAND (63)	Redéveloppement-Extension	17 300
RP ENTREE SUD	SELESTAT (67)	Redéveloppement-Extension	15 700
CAP KOAD	BAIN-DE-BRETAGNE (35)	Création	13 000
LA NEF	LE HAVRE (76)	Création	12 900
PLANET'AIRE	AIRE-SUR-LA-LYS (62)	Création	12 800
O'CENTRE	VENDENHEIM (67)	Redéveloppement-Extension	12 500
LE MASCARET (RIVES D'ARCINS)	BÈGLES (33)	Extension	12 000
LES RIVES DU LOT	CAHORS (46)	Création	11 500
ZAC DE MONTVRAIN 2	MENNECY (91)	Redéveloppement-Extension	11 000

Source : Knight Frank

03. Paris et ses rues commerçantes



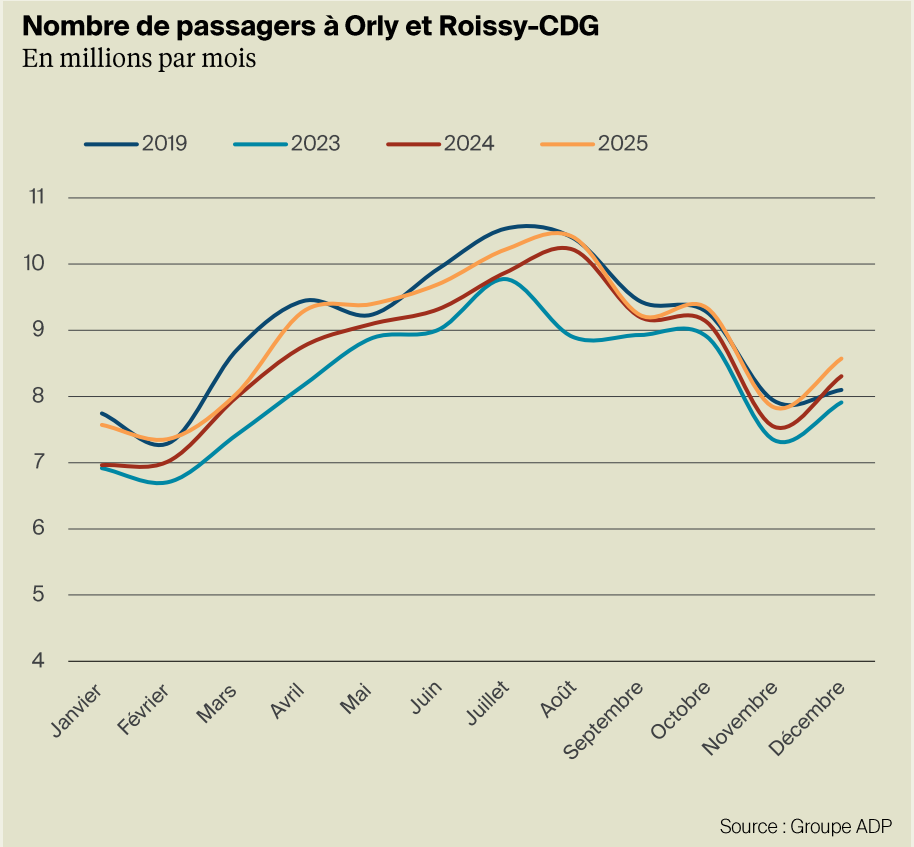
Une nouvelle hausse de la fréquentation touristique internationale

En 2025, le secteur touristique a conservé son rythme de croissance, enregistrant une augmentation de 3,4% d’une année sur l’autre, passant de 103,5 millions de visiteurs en 2024 à 107 millions. Des événements tels que les Jeux Olympiques de Paris de 2024 et la réouverture de Notre-Dame de Paris fin 2024 ont pu contribuer à attirer davantage de nouveaux visiteurs, préparant ainsi le terrain pour 2025.

Finalement, le niveau de fréquentation de 2025 atteint des chiffres proches de ceux de 2019, où 108 millions de visiteurs avaient été enregistrés, suggérant une stabilisation après les perturbations liées à la pandémie.

Cependant, bien que les chiffres globaux soient similaires à ceux de 2019, la répartition géographique des visiteurs a évolué. Les parts de trafic en provenance d’Europe (hors UE et UK), d’Amérique Latine et d’Asie-Pacifique ont diminué, tandis que l’Afrique a connu une augmentation significative de 20% par rapport à 2019. L’Amérique du Nord, de son côté, affiche une légère progression (6%), bien que quatre fois inférieure à celle observée pour l’Afrique.

Les dépenses des touristes internationaux en Ile-de-France ont augmenté au premier semestre 2025 de 7% en un an ; elles représentent les 2/3 des dépenses touristiques totales. Ces données sont cruciales pour le développement des enseignes internationales, dont celles du secteur du luxe.

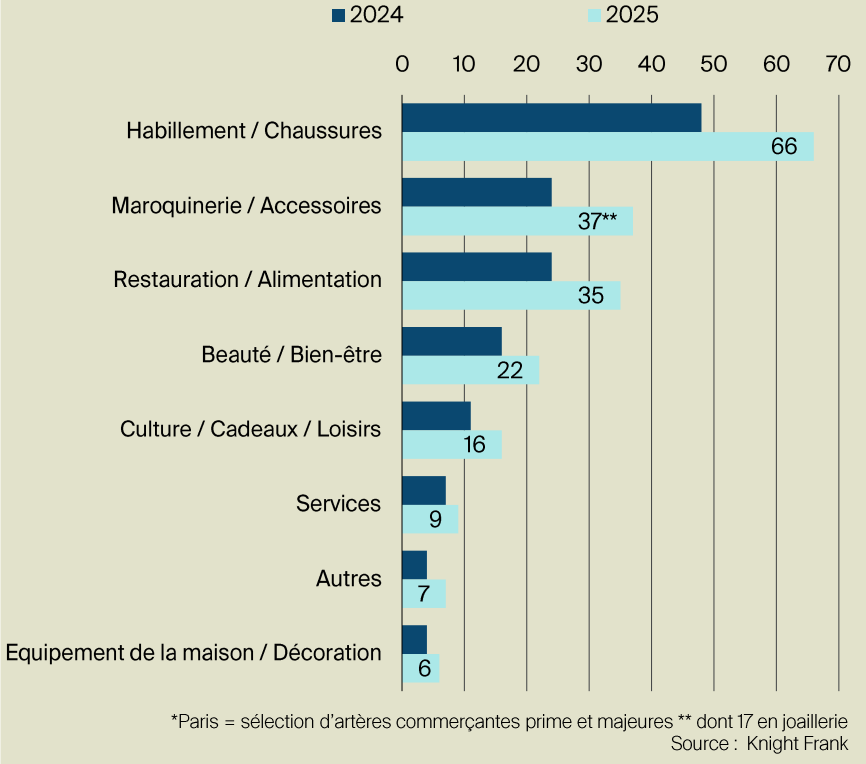


Paris séduit les enseignes internationales

L'année 2025 se distingue par une hausse notable (+43 %) des ouvertures de boutiques à Paris, avec un total de 198 nouvelles enseignes. La majorité de ces ouvertures provient de marques françaises, qui représentent 70 % du total (138 sur 198). Toutefois, d'autres nationalités contribuent également de manière significative à ce dynamisme, avec 30 % des ouvertures, notamment des marques italiennes (14 nouvelles boutiques) et américaines (12). Les nationalités asiatiques figurent également parmi les plus actives, avec l'ouverture de 8 nouvelles boutiques en 2025.

La croissance des ouvertures de boutiques à Paris en 2025 s'étend à tous les secteurs, du prêt-à-porter à l'équipement de la maison, dans des proportions très variables. Le secteur de l'habillement et des chaussures se distingue particulièrement, enregistrant la plus forte croissance (+35%) avec un peu moins de 20 ouvertures supplémentaires par rapport à l'année précédente. En dépit d'un chiffre d'affaires orienté à la baisse, ce secteur se renouvelle autour d'enseignes particulièrement spécialisées. Le secteur de la maroquinerie et accessoires enregistre le 2^{ème} nombre le plus important d'ouvertures (37), boostées par le repositionnement d'enseignes de joaillerie (17 ouvertures et +7,7% de chiffres d'affaires en 2025).

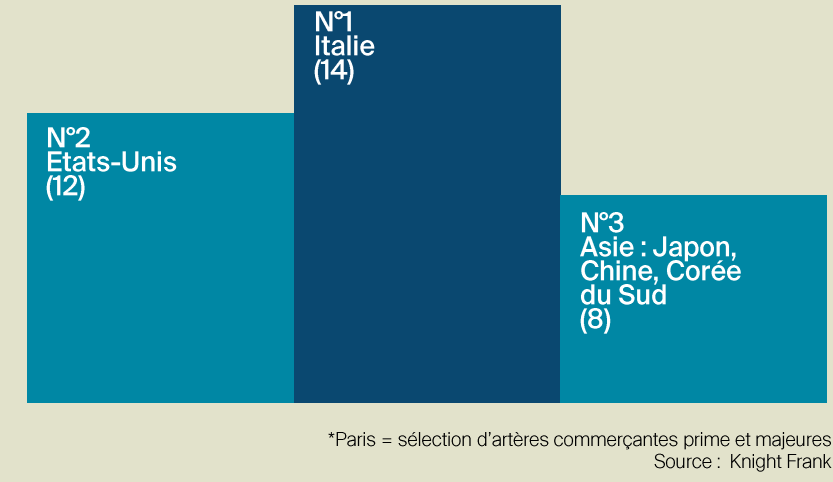
Ouvertures de boutiques à Paris*
En nombre



Ouvertures de boutiques en 2025 à Paris*

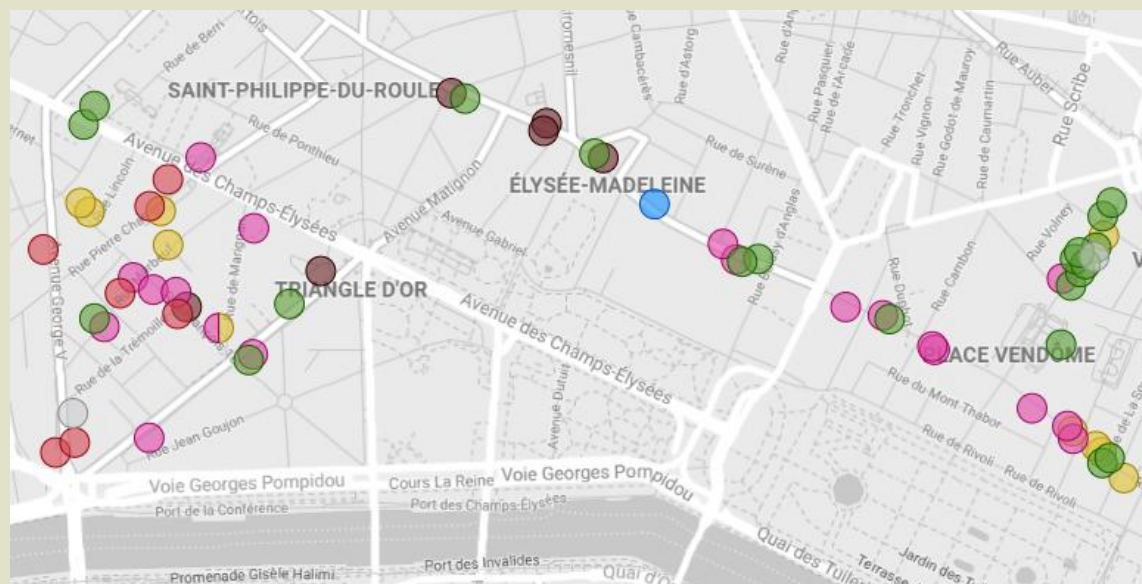
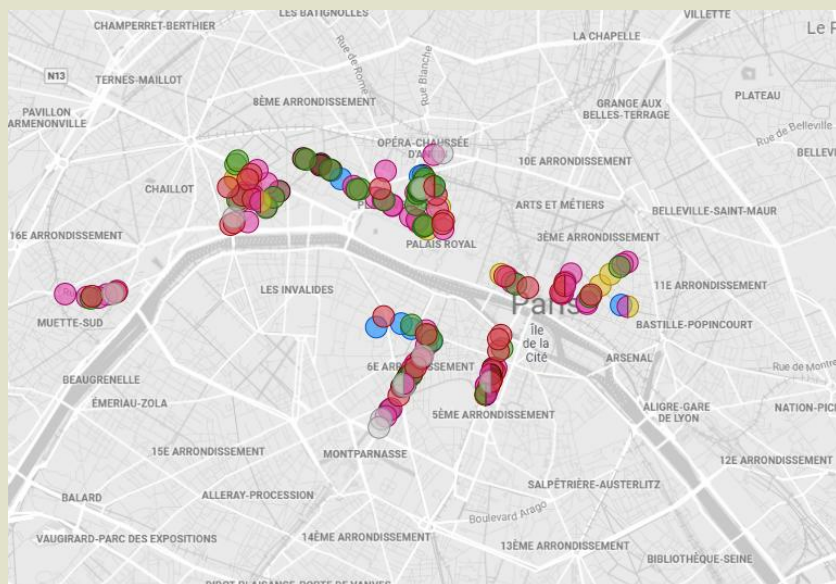
198 (+43% en un an)

Ouvertures de boutiques en 2025 à Paris*
Podium des nationalités étrangères d'enseignes
En nombre



Cartographie des ouvertures de boutiques à Paris*

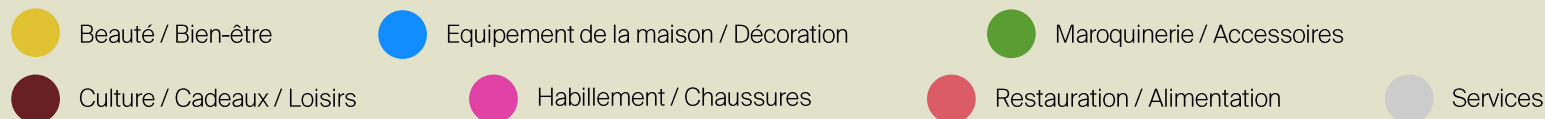
Focus artères prime



198 ouvertures
en 2025

dont 81 sur les
artères prime

Secteur d'activité



*Paris = sélection d'artères commerçantes prime et majeures
Source : Knight Frank

Le marché mondial du luxe espère une reprise en 2026

Après une excellente résilience postpandémie, où les ventes d'articles de luxe dans le monde ont augmenté pendant trois années consécutives, passant de 223 milliards en 2020 à 345 milliards en 2023, l'année 2024 a sonné un coup de semonce sur le marché du luxe avec pour la première fois en 15 ans un recul du chiffre d'affaires. Cette tendance s'est d'ailleurs confirmée en 2025 avec une estimation de chiffre d'affaires autour de 358 milliards d'euros (-2% d'une année sur l'autre). L'épisode des droits de douane américains a indubitablement perturbé l'économie de ce secteur qui doit aussi composer avec la montée en puissance d'enseignes de luxe locales (Chine en particulier).

Les perspectives pour 2026 sont plus optimistes, avec une prévision de croissance de l'ordre de 3 à 4 % selon les spécialistes du secteur. Elles sont liées à une meilleure maîtrise des marges des enseignes de luxe et pour la partie immobilière à une sélectivité des emplacements les plus rentables à travers le monde. A ce titre, fort de son statut de capitale du luxe, Paris figure parmi les destinations de choix des touristes internationaux. La captation de leur pouvoir d'achat passera cependant par une amélioration de l'expérience client.

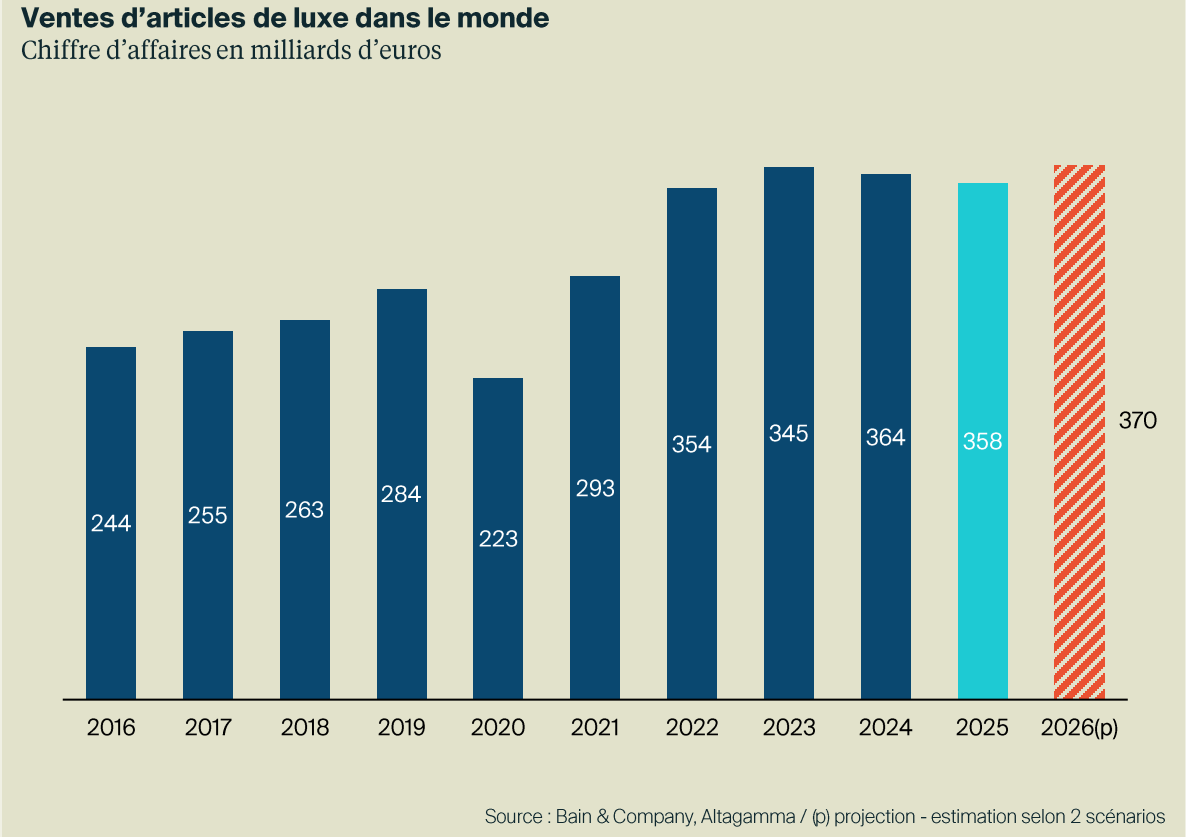
Perspectives de ventes d'articles de luxe dans le monde en 2026



+3 à 4%
de ventes

UNE ÉVOLUTION DU MARCHÉ FAVORABLE À LA HAUSSE DES VENTES, EXPLIQUÉE PAR :

- UNE DIGITALISATION ET LE RENOUVEAU DE L'EXPÉRIENCE CLIENT**
La digitalisation a permis aux marques de luxe de réaliser que l'expérience en magasin, unique et irremplaçable par le digital, est désormais essentielle pour attirer et fidéliser les clients.
- UNE EXPANSION GÉOGRAPHIQUE GUIDÉE PAR LA QUALITÉ PLUS QUE PAR LA QUANTITÉ**
La politique immobilière des groupes du luxe va flécher les nouvelles ouvertures vers des emplacements moins nombreux mais plus générateurs de chiffre d'affaires

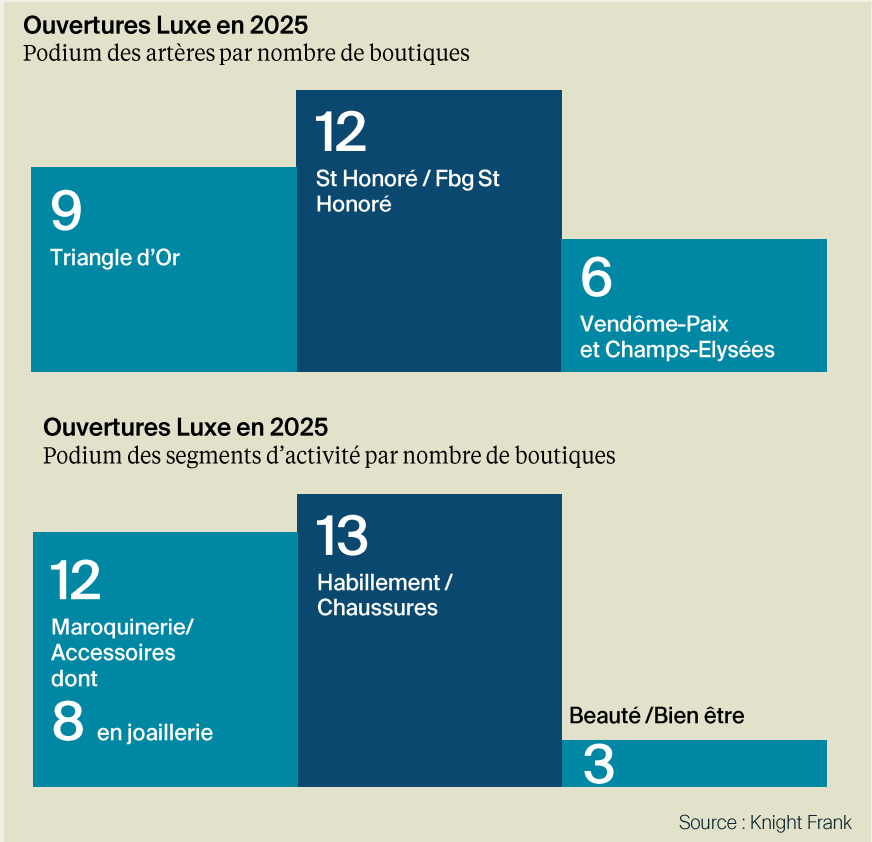
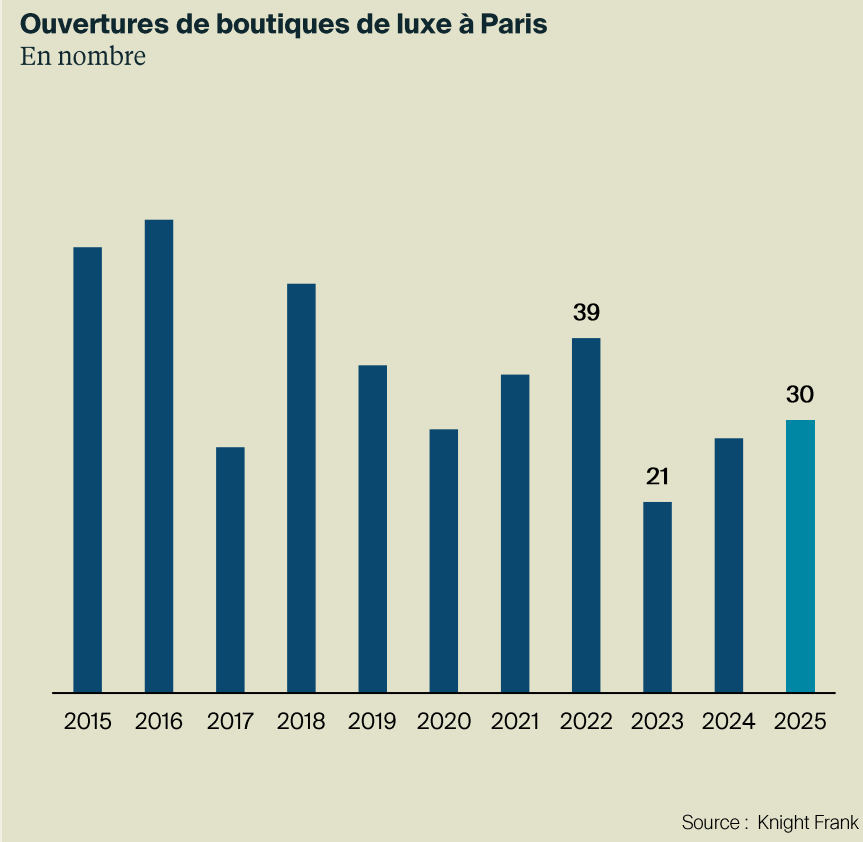


Une croissance des ouvertures de boutiques de luxe à Paris

La dynamique des ouvertures de boutiques de luxe à Paris poursuit sa croissance amorcée en 2024, atteignant la barre des 30 nouvelles ouvertures en 2025. Cette tendance pourrait s'accélérer dans les années à venir, avec l'espoir que les ouvertures retrouvent les niveaux observés en 2022, voire dans les années phares de 2015 et 2016.

Les rues Saint-Honoré et Faubourg Saint-Honoré dominent le classement des rues les plus prisées pour les nouvelles boutiques de luxe, avec 12 ouvertures en 2025, soit 2 fois plus que la 3^{ème} place. La rue de la Paix et les Champs-Élysées enregistrent 6 nouvelles ouvertures, réparties équitablement entre les deux. En deuxième position, le Triangle d'Or recense 9 ouvertures de boutiques de luxe, consolidant ainsi sa place incontournable dans le paysage du luxe parisien.

Les secteurs de l'Habillement/Chaussures, ainsi que de la Maroquinerie/Accessoires dont la joaillerie, restent les plus représentés, capturant une part prépondérante des nouvelles ouvertures. À l'inverse, le secteur beauté et bien-être, bien qu'en troisième position, affiche une performance plus modeste avec seulement 3 nouvelles ouvertures en 2025.



Top 5 des axes parisiens les plus plébiscités par des enseignes du luxe et haut-de-gamme

ARRIVÉES RÉCENTES OU ATTENDUES / REPOSITIONNEMENT D'ENSEIGNES :

1	AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES	RESTORATION HARDWARE	POLO RALPH LAUREN	IWC SCHAFFHAUSEN	BALENCIAGA	BUCHERER FINE JEWELLERY	MaxMara
2	AVENUE MONTAIGNE		CC	BB BALENCIAGA	AMINA MUADDI ✦	MOYNA FOUNDED IN 1941	LOEWE
3	ST HONORE / FBG ST HONORE	BRUNELLO CUCINELLI	SEASE	Brioni	totême	ROLEX	PRADA
4	TRIANGLE D'OR	EX NIHILO PARIS	JAGUAR	GANNI	ZADIG & VOLTAIRE	Maison Francis Kurkdjian Paris	CC FRAME
5	VENDOME / PAIX	DE BEERS	VANBRUUN	CHRISTEN	GALÉNIC PARIS	TASAKI	JACQUES MARIENNE

Des disponibilités limitées sur les artères prime et majeures à Paris

Le taux de vacance relevé sur l'ensemble des artères commerçantes composant notre univers d'observation (19), est en légère hausse, passant de 4,5% fin 2024 à 5,8% fin 2025. Au-delà de la variation de ce chiffre, deux situations très différentes apparaissent avec, d'un côté, une vacance en recul sur les artères prime – 20 points de base et 4,5% fin 2025 : de 0% sur l'avenue Montaigne à 5,3% sur les artères du Triangle d'Or), et, de l'autre, des artères plus secondaires affichant une vacance plus élevée.

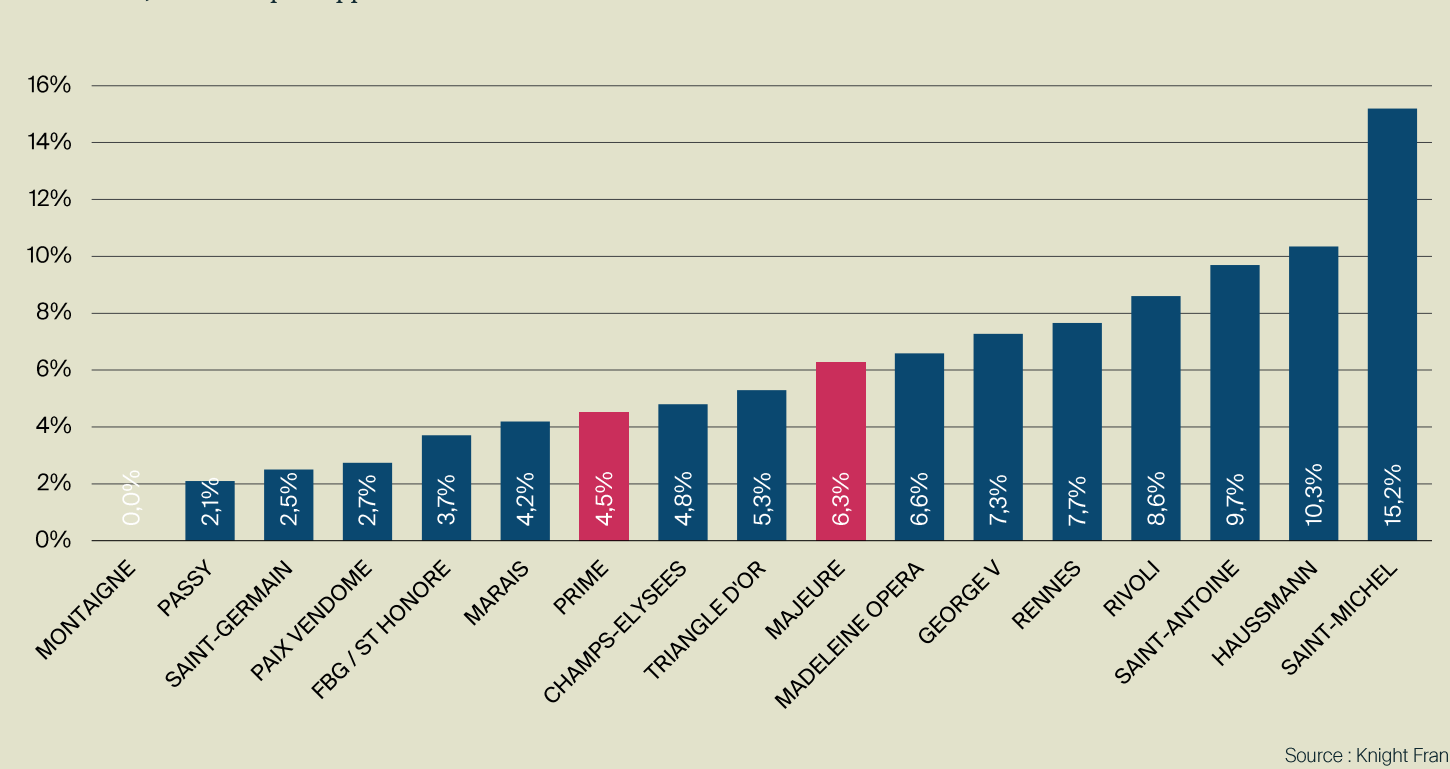
Sur le segment des voies *prime*, la contraction de la vacance a bénéficié principalement aux artères du Faubourg / rue Saint Honoré qui ont vu leur vacance évoluer de 5% fin 2024 à 3,7% aujourd'hui.

La vacance est un peu plus marquée (6,3%) en ce qui concerne les artères majeures avec des écarts significatifs entre des destinations très recherchées comme la rue de Passy ou le boulevard Saint-Germain et d'autres en phase de recomposition commerciale à l'image du boulevard Haussmann (10,3% de vacance fin 2025) ou encore le boulevard Saint-Michel (plus de 15%).

5,8%
(4,5% en 2024)

Taux de vacance – Artères commerçantes à Paris*

Taux de vacance commerciale à Paris
Début 2026, évolution par rapport à début 2025



Des valeurs locatives à la hausse en 2025 par raréfaction de l'offre de qualité

La pression est forte sur les artères prime les plus recherchées comme l'avenue des Champs-Élysées, l'avenue Montaigne et la rue / Faubourg Saint Honoré (taux de vacance compris entre 0% et 4,8%) ; il en découle un positionnement de valeurs locatives prime au plus haut sur le panel observé, comprises entre 13 000 et 16 000 €/m²/an.

La rue de Sèvres bénéficie aussi d'une bonne conjoncture locative et d'une attractivité auprès des enseignes, qui permettent à cette artère d'afficher des loyers en progression, compris entre 3 000 et 4 000 €/m²/an.

A l'inverse, le quartier Opéra constitué des boulevards de la Madeleine et des Capucines voit ses valeurs locatives s'ajuster à la baisse (2 200 à 3 200 €/m²/an selon les emplacements).

Les tendances pour 2026 sont positives avec une majorité d'orientation à la hausse, quelques artères où les loyers devraient se stabiliser et une destination commerciale (Opéra) où le mouvement de baisse des valeurs devrait se poursuivre.

Valeurs locatives prime Commerces – Sélection d'artères à Paris					
Fin 2025 – tendances 2026					
RUE / QUARTIER	ARR.	VALEUR LOCATIVE PRIME (€/m²/an) Fin 2024	VALEUR LOCATIVE PRIME (€/m²/an) T4 2025	NIVEAU DE LA DEMANDE 2025	TENDANCES 2026
AVENUE DES CHAMPS-ELYSEES	Paris 8 ^{ème}	13 000 – 16 000	13 000 – 16 000		►
AVENUE MONTAIGNE	Paris 8 ^{ème}	12 000 – 14 000	13 000 – 16 000		▲
RUE SAINT-HONORE / FAUBOURG SAINT-HONORE	Paris 1 ^{er} / 8 ^{ème}	11 000 – 13 500	13 000 – 16 000		►
PAIX / VENDOME*	Paris 1 ^{er}	8 500 – 9 500	8 500 – 9 500		▲
RUE DES FRANCS BOURGEOIS	Paris 3 ^{ème} / 4 ^{ème}	4 500 – 6 000	4 500 – 6 000		►
BOULEVARD HAUSSMANN	Paris 8 ^{ème} / 9 ^{ème}	4 000 – 5 000	4 000 – 5 000		▲
RUE DE SEVRES	Paris 6 ^{ème} / 7 ^{ème}	2 500 – 3 500	3 000 – 4 000		▲
RUE DE RIVOLI	Paris 1 ^{er} / 4 ^{ème}	2 500 – 3 500	2 500 – 3 500		▲
QUARTIER OPERA**	Paris 1 ^{er} / 2 ^{ème} / 8 ^{ème} / 9 ^{ème}	2 500 – 3 500	2 200 – 3 200		▼
RUE DE RENNES	Paris 6 ^{ème}	1 800 – 2 800	2 000 – 2 800		►

Faible

Élevé

* Pas de transaction récente sise Place Vendôme

**Quartier Opéra regroupe les boulevards de la Madeleine et des Capucines

Source : Knight Frank

04. Marché de l'investissement



Chiffres clés du marché de l'investissement en immobilier de commerce

		Volumes investis			Nombre de transactions		
		2024	2025	Evol.	2024	2025	Evol.
Total		2,7 mds €	3,0 mds €	+13 %	220	159	-28 %
	Île-de-France	0,9 mds €	1,8 mds €	+95 %	71	56	-21 %
	Régions	1,7 mds €	1,2 mds €	-31 %	149	103	-31 %
	Portefeuilles (%)	41 %	48 %	+7 points	19 %	19 %	=
	Investisseurs étrangers (%)	20 %	16 %	- 4 points	3 %	5 %	+2 points
	>100 M€ (%)*	47 %	50 %	+3 points	8	5	-38 %

*nombre de transactions en valeur absolue

Taux de rendement prime			
	4 ^{ème} trim. 2025	Évolution sur un an	Évolution sur 10 ans
Pieds d'immeubles	4,25 %	=	▲ +125 pdb
Centres commerciaux	6,00 %	=	▲ +200 pdb
Retail parks	6,50 %	=	▲ +125 pdb

Source : Knight Frank

Une résilience confirmée pour le pied d'immeuble prime, une part record pour l'Ile-de-France

Face à l'évolution des modes de consommation et la progression du e-commerce au cours des dernières années, les investisseurs se sont montrés prudents vis-à-vis de la classe d'actifs « retail ». Si le volume investi dans les commerces en France a atteint le seuil des 3 milliards d'euros au cours de l'année 2025, en progression annuelle de 13 %, celui-ci reste toutefois loin de la moyenne de long terme (4,4 milliards d'euros). Les incertitudes ont probablement pesé sur cette performance. Néanmoins, certains segments ont démontré leur résilience face à ces aléas : c'est le cas, en particulier, du secteur des boutiques de luxe, toujours résilient.

Les actifs de pieds d'immeubles ont concentré au global 1,5 milliard d'euros, soit un niveau aligné avec la moyenne long-terme (2010-2024). Le luxe a particulièrement porté ce volume, dont la transaction phare de l'année a été la cession de 60 % du portefeuille Kering pour Ardian-Mudabala-ACM à hauteur de 837 millions d'euros, avec 3 actifs situés place Vendôme (1) et avenue Montaigne (2). Dans la même veine, la deuxième transaction majeure renvoie à la cession par Hines du 223 rue Saint-Honoré au profit de Pontegadea, la holding immobilière d'Ortega, pour 170 millions d'euros.

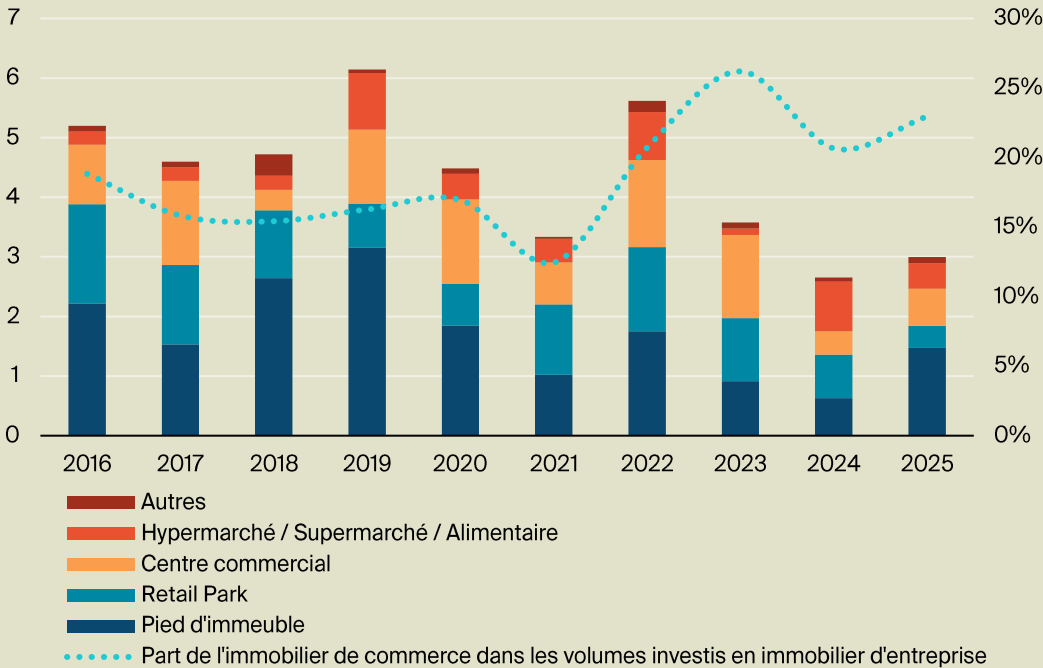
Cette appétence pour le luxe parisien explique la part de marché record de l'Ile-de-France dans les volumes nationaux investis en commerce : 60 % en 2025 contre 41 % en moyenne décennale.

Le secteur des commerces des grandes surfaces et de l'alimentaire, intrinsèquement défensif et résilient, suscite l'intérêt des investisseurs. En 2025, le volume investi dans cette classe (424 M€) est aligné à la moyenne de long terme, mais avec une plus forte granularité. Le nombre annuel d'opérations, estimé à 27, dépasse de 69 % sa moyenne décennale.

En revanche, deux sous-secteurs ont été chahutés en 2025 : les *retails parks* et les centres commerciaux. La 1^{ère} catégorie a compté pour moins de 400 M€ investis en 2025, soit -64 % vs. la moyenne décennale, mais ceci est plutôt dû à un manque d'offre sur le marché qu'à un désintérêt des investisseurs, qui y voient une classe d'actifs aux rendements intéressants. Les centres commerciaux, pour leur part, affichent un résultat de 43 % inférieur à la moyenne décennale, avec seulement 627 M€ engagés.

Enfin, par la diversité qu'elle offre et son caractère défensif, le commerce représente une part croissante des investissements en immobilier d'entreprise : 23 % en 2025 contre 18 % en moyenne décennale.

Volumes investis en France en immobilier de commerce
En milliards d'euros, en %



Source : Knight Frank

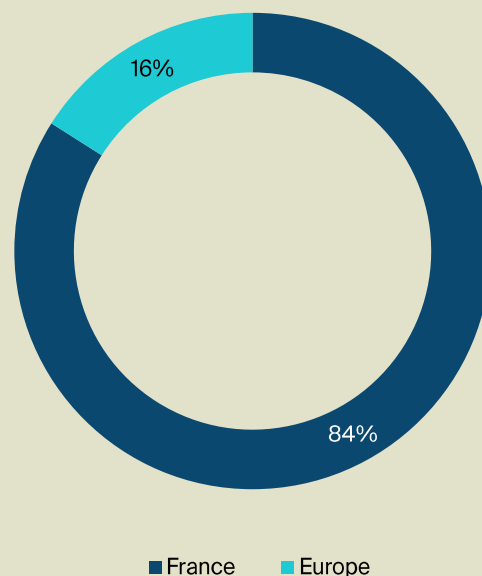
Une part record pour les investisseurs français

Dans la continuité de 2024, les investisseurs français ont dominé le marché de l'investissement en commerce en 2025, et ont représenté une part de 84 % des volumes investis. Ce poids record a été largement porté par la transaction signée Ardian, en plus de deux grandes transactions réalisées par la CDC et Mercialis : la prise de participation dans le Forum des Halles à hauteur de 15 % (235 M€) pour le premier, et l'acquisition du centre commercial Saint-Genis 2 à Lyon (146 M€) pour le second.

Les investisseurs français ont toutefois réalisé 125 transactions seulement, soit le plus faible nombre atteint au cours des 10 dernières années. Ce repli est dû essentiellement à un retrait marqué des OPCI/SCPI, traditionnellement premiers acteurs français du marché. Leur collecte nette est toujours en retrait (5,7 mds € en 2023 et 3,5 mds en 2024 contre 10,2 mds € en 2022), mais leur intérêt pour la classe d'actifs est intact. En effet, dans l'allocation de leurs capitaux, on observe un recentrage des OPCI/SCPI autour du commerce, puisqu'en moyenne, près du tiers de leurs volumes d'investissements lui est consacré depuis 2023 (contre 18 % sur la période 2015-2022). L'intérêt est ici de pouvoir cibler, en particulier en région, des produits granulaires, à faible volumétrie proposant des rendements élevés.

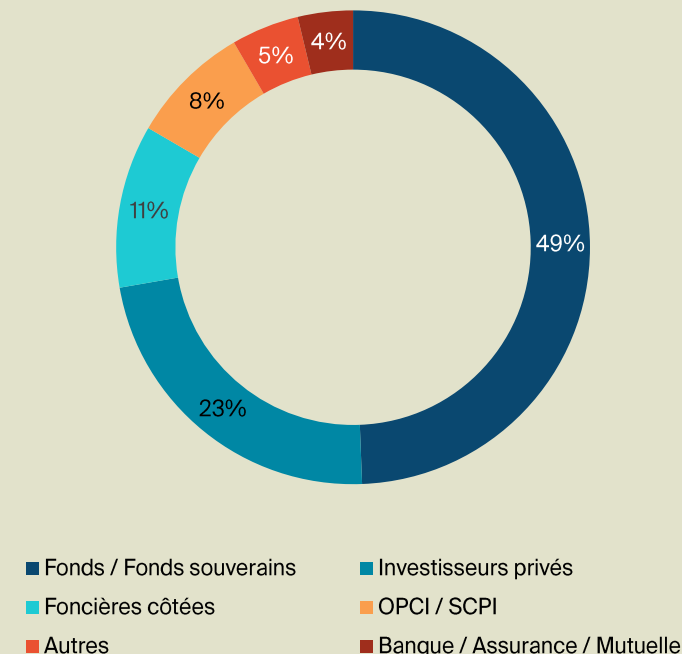
Pour sa part, l'activité des investisseurs étrangers a été particulièrement faible : moins de 500 millions d'euros investis, soit le point bas historique. On compte 6 transactions au total : en plus de l'acquisition par Pontegadea du 223 rue Saint-Honoré (170 M€), on note 3 transactions de portefeuilles de grandes surfaces alimentaires, et 2 transactions de retail parks.

Répartition des volumes investis en immobilier de commerce par origine des acquéreurs
En 2025



Source : Knight Frank

Répartition des volumes investis en immobilier de commerce par typologie d'acquéreur
En 2025



Source : Knight Frank

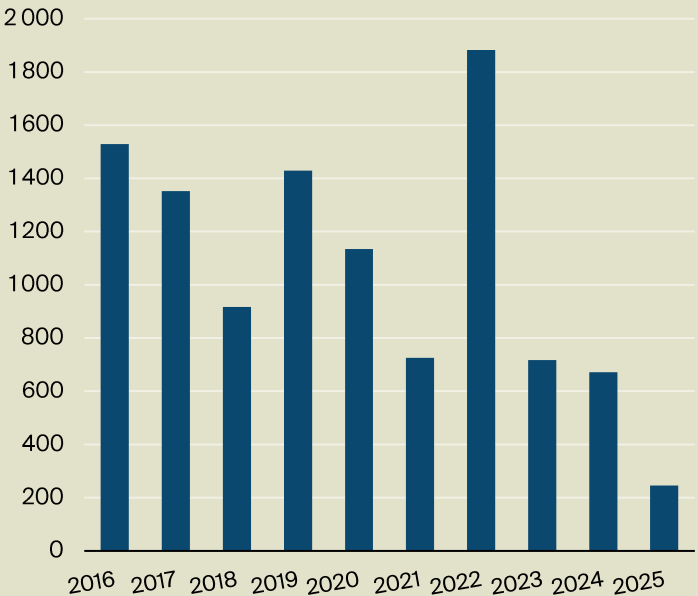
Un recentrage autour du commerce dans les allocations d'actifs des SCPI

Au cours des dernières années, la baisse de la collecte de l'épargne pour les SCPI et OPCI, concurrencés par des produits obligataires plus rémunérateurs, a eu raison de leur activité en investissement. Ainsi, en commerce, les volumes investis par la « pierre papier » ont à peine atteint 250 M€ en 2025, soit un point bas historique.

Cette chute des volumes ne reflète toutefois pas un « retail bashing ». En effet, le commerce présente un intérêt particulier pour les OPCI/SCPI, en leur offrant des opportunités d'investissement dans des produits granulaires correspondant à la liquidité ciblée par ces véhicules, et en leur permettant de générer des rendements plus importants, notamment comparé au bureau, et en particulier pour des actifs en périphérie. On observe ainsi depuis 3 ans un recentrage des capitaux des OPCI/SCPI sur le commerce, produit historiquement prisé par ces derniers. En effet, alors qu'il ne représentait que 18 % en moyenne dans l'allocation de leurs capitaux sur la période 2016-2022, cette part a augmenté à 32 % en moyenne sur la période 2023-2025.

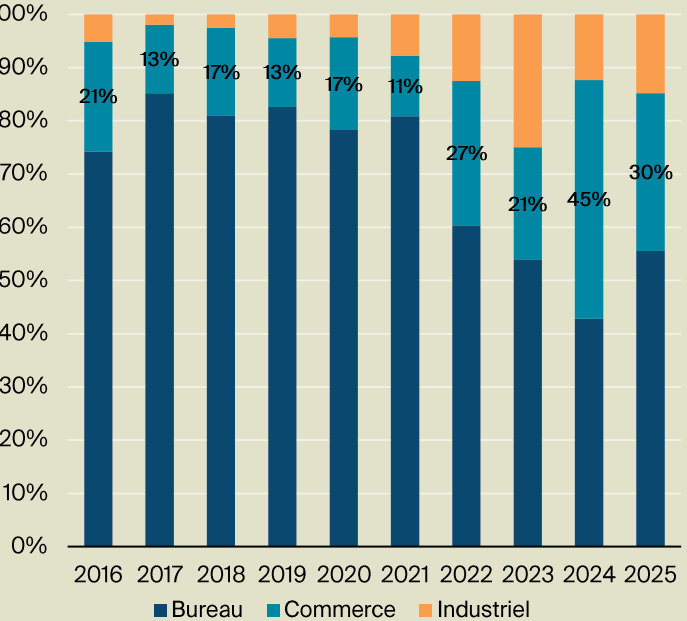
Ce recentrage, couplé avec une collecte de l'épargne qui repart à la hausse (3,3 milliards d'euros de collecte nette sur les 9 premiers mois de 2025, soit +33 % sur un an), devrait soutenir une hausse significative des volumes investis par les OPCI/SCPI en actifs de commerce dans les mois à venir.

Volumes investis en commerce par les OPCI/SCPI
En 2025



Source : Knight Frank

Répartition des volumes investis par les OPCI/SCPI
par classe d'actifs
En %



Source : Knight Frank

Une stabilité des taux de rendement prime, un repricing en cours sur les emplacements secondaires

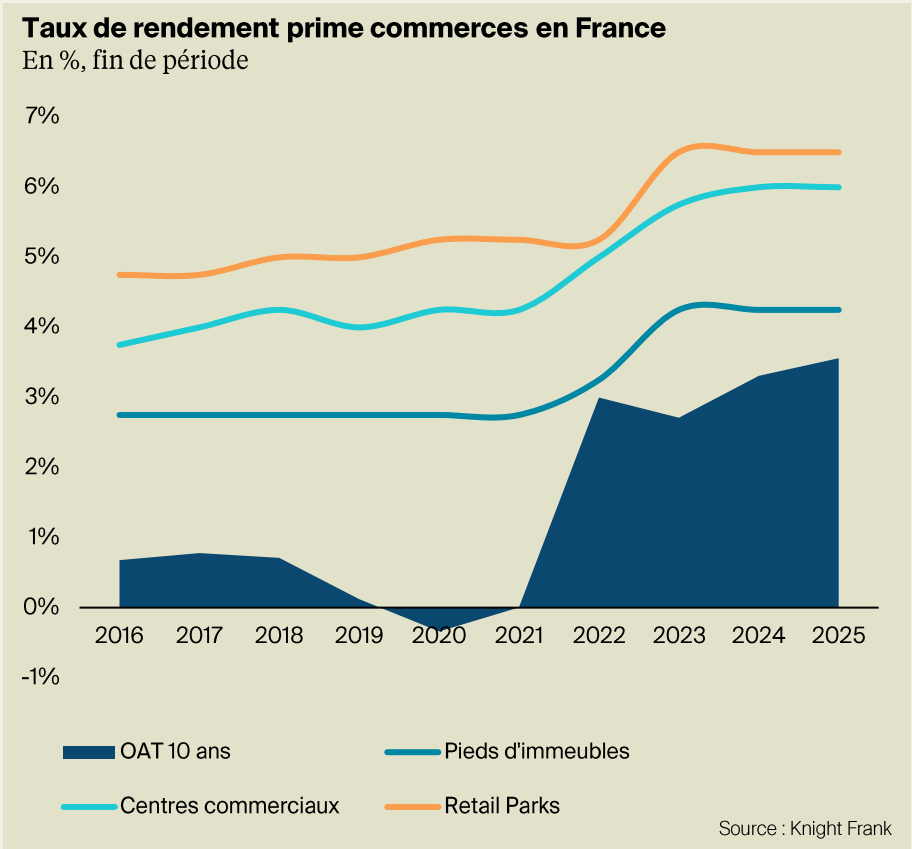
Après une phase de décompression en 2022 et 2023 marqué par un resserrement monétaire, les taux de rendement *prime* des commerces sont restés stables depuis 2024, face au recul de l’inflation et un assouplissement progressif de la politique monétaire de la BCE.

A fin 2025, le *statu quo* s’est donc maintenu, avec des taux de rendement *prime* de 4,25 % pour les pieds d’immeubles, de 6,00 % pour les centres commerciaux et de 6,50 % pour les *retail parks*.

La dynamique est toutefois différente du côté des emplacements secondaires. En effet, les *retail parks* de périphérie et les centres commerciaux continuent de bénéficier d’un « repricing », suscitant l’intérêt d’investisseurs recherchant à la fois des actifs moins coûteux et générant un rendement plus intéressant.

C’est le cas en particulier des OPCI/SCPI, acteurs qui, historiquement, portent marché, et dont la collecte repart à la hausse (3,3 milliards d’euros nets sur les 9 premiers mois de 2025, soit +33 % sur un an). Avec une stratégie d’allocation de plus en plus orientée vers le *retail*, une disponibilité des produits répondant aux critères des OPCI/SCPI permettrait de redynamiser le marché en 2026, et en particulier en régions.

	Évolution sur un an	Évolution sur 10 ans
Retail parks	=	▲ +125 pdb
Centres commerciaux	=	▲ +200 pdb
Pieds d'immeubles	=	▲ +125 pdb



Les principales transactions d'actifs de commerce en 2025

ADRESSE / ACTIF	TYPE	LOCALISATION	VENDEUR	ACQUÉREUR	PRIX (M€)
Portefeuille d'actifs parisiens (60% des parts) 26 Vendôme, 35-37 Montaigne, 56 Montaigne	PI	Paris	KERING	ARDIAN-MUBADALA-ACM	
Westfield Forum des Halles (15% des parts)	CC	Paris 1 ^{er}	UNIBAIL RODAMCO WESTFIELD	CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER	
223 rue Saint-Honoré	PI	Paris 1 ^{er}	HINES	PONTEGADEA	
Centre commercial Saint-Genis 2	CC	Saint-Genis-Laval (69)	SCC LSGI	MERCIALYS	
Portefeuille supermarchés Carrefour	HYP/SUP	France	CARREFOUR	SUPERMARKET INCOME REIT	
88 rue de Rivoli	PI	Paris 4 ^{ème}	PIMCO	IMMOBILIERE DASSAULT	
Metro Cash & Carry Portfolio (augmentation de la participation dans le portefeuille)	HYP/SUP	France	AMUNDI	AB SAGAX	
Espace Chantereines (49 % des parts)	CC	Gennevilliers	PIMCO	EDF INVEST	
BHV de l'Homme	PI	Paris 4 ^{ème}	CITYNOVE	TRUSTONE REIM	
Nailloux Outlet Village	O	Nailloux (31)	KLEPIERRE	PATRON CAPITAL	

● 20-50 M€
 ● 50-100 M€
 ● 100-200 M€
 ● 200-500 M€
 ● 500 M€
 Acquisition réalisée en joint-venture

CC : Centre commercial ; HYP/SUP : Hypermarché/Supermarché/Alimentaire ; O : Outlet ; PI : Pied d'immeuble ; RP : Retail park

Source : Knight Frank

05. Perspectives 2026



La reprise de la consommation devrait soutenir les marchés de l'immobilier de commerce

1 CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE

1. La croissance économique devrait être légèrement supérieure à la croissance observée en 2025 : +1,0% attendue en 2026 contre +0,9% observée en 2025.
2. La consommation des ménages devrait être le moteur principal de la croissance économique de 2026 contrairement à 2025 : +0,8% attendu en 2026 contre +0,4% mesuré en 2025, soit un rythme deux fois plus élevé.
3. En dépit d'incertitudes persistantes, la consommation des ménages devrait être dynamisée par une faible inflation (+1,3% attendu en 2026). Cette prévision pourrait même être revue à la baisse si les droits de douane venaient à perdurer, entraînant une appréciation de l'euro relativement au dollar.

2 MARCHÉ DES COMMERCE

1. La reprise des fondamentaux du marché du luxe devrait soutenir les valeurs locatives prime et faire pression à la hausse sur les meilleurs emplacements.
2. Les concepts de boutiques devraient encore évoluer avec davantage de surfaces dédiées à l'expansion des enseignes du luxe et celles liées aux loisirs (recherche d'expérience) en parallèle d'une réduction des formats pour les acteurs de l'alimentaire, du bricolage et les grands magasins.
3. Un mouvement de "Fly to Quality" du parc immobilier des principales enseignes devrait se développer : il s'agit de réduire son nombre de boutiques en privilégiant les emplacements les plus rentables.

3 MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

1. Le volume d'investissement en commerces pourrait conserver sa tendance en hausse à la faveur de la concrétisation de cessions de retail parks pour répondre à la demande importante des candidats acquéreurs. Depuis le début de l'année 2026, un peu plus de 500 millions d'euros ont été actés et près de 800 millions d'euros sont déjà sous promesse.
2. Les investisseurs privés français et étrangers devraient accélérer le déploiement de leurs capitaux sur la classe d'actif commerce.
3. L'amélioration progressive de la collecte des SCPI devrait bénéficier au marché de l'investissement en commerce, attractif par sa diversité, sa granularité et sa résilience locative.

Le département Études & Recherche de Knight Frank

propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients français et internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.

Toutes les études sont disponibles sur **KnightFrank.fr**



Le marché de l'investissement en France |
Février 2026



Panorama des artères prime parisiennes
Edition 2025 | Avril 2025



Le marché des datacenters | France |
Novembre 2024



Vincent Bollaert
CEO France

+33 (0)1 43 16 88 90
+33 (0)6 86 48 44 62

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Antoine Grignon
Partner, Head of Capital Markets

+33 (0)1 43 16 88 70
+33 (0)6 73 86 11 02

antoine.grignon@fr.knightfrank.com



Elsa de Briganti
Associate, Co-Head Retail Leasing

+33 (0)1 43 16 56 03
+33 (0)6 09 50 33 37

elsa.debriganti@fr.knightfrank.com



Mathieu Obertelli
Chargé d'Etudes

+33 (0)1 43 16 55 80
+33 (0)6 47 42 59 17
mathieu.obertelli@fr.knightfrank.com



Magali Marton
Partner, Head of Research

+33 6 12 17 18 94
+33 1 43 87 00 98

magali.marton@fr.knightfrank.com



Benjamin Sebban
Partner, Head of Capital Markets - Retail

+33 (0)1 43 87 08 04
+33 (0)7 87 14 98 92

benjamin.sebban@fr.knightfrank.com



Jeremy Steu
Associate, Co-Head Retail Leasing

+33 (0)1 43 16 55 88
+33 (0)7 44 84 05 92

jeremy.steu@fr.knightfrank.com



Emmanuel Hazan
Chargé d'Etudes

+33 (0)1 43 16 56 05
emmanuel.hazan@fr.knightfrank.com

Knight Frank

en bref

Fondé il y a plus de 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 20 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 600 bureaux dans 50 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 50 ans intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel.

Avec plus de 100 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), l'investissement (Capital Markets), le département locatif commerces (Retail Leasing) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

+ 600 BUREAUX
+50 TERRITOIRES
20 000 COLLABORATEURS
1 RÉSEAU MONDIAL

