

# Le marché immobilier des commerces en France

Février 2025

Retail

[knightfrank.fr/etudes/](https://knightfrank.fr/etudes/)



---

# Som maire

- 01. Contexte économique p.03
- 02. Défaillances & plans d'expansion p.09
- 03. Paris et ses rues commerçantes p.13
- 04. Zoom sur le marché du luxe p.19
- 05. Ensembles commerciaux p.22
- 06. Marché de l'investissement en France p.31
- 07. Perspectives p.37

**Le marché  
immobilier  
des commerces  
en France**

**Contexte  
économique**

## Contexte économique

# Des perspectives encourageantes pour la France

Malgré un contexte national et international marqué d'incertitudes, les projections macroéconomiques pour la France en 2025 restent prudentes mais encourageantes. La maîtrise du déficit public, priorité du nouveau gouvernement dirigé par F. Bayrou, reste un enjeu majeur pour consolider la situation tricolore, bien qu'elle n'ait que peu d'impact sur la croissance.

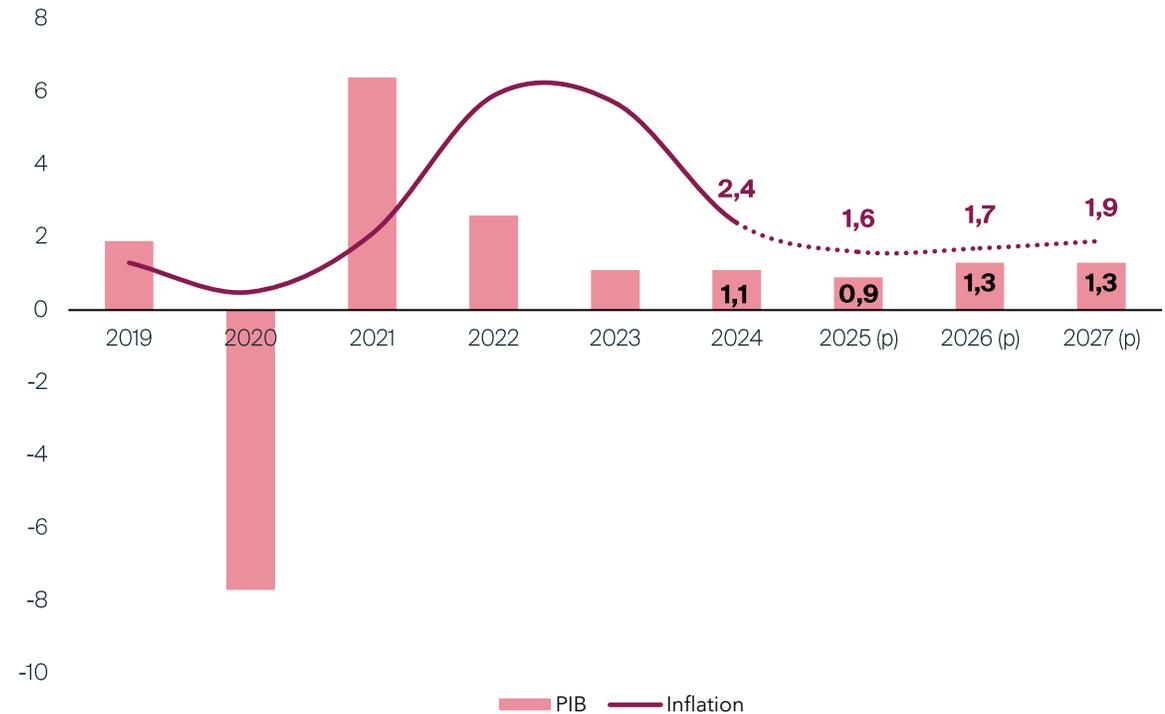
Dans ce contexte, le PIB est attendu à +0,9% en 2025, après deux années consécutives à +1,1%. L'activité s'accélérera plus significativement à partir de 2026 (+1,3%) portée par la détente des conditions financières. La consommation, moteur essentiel de la croissance, évoluera à un rythme modéré en 2025, +0,9% anticipé par la Banque de France (après +0,8% en 2024). Celle-ci gagnera ensuite en vigueur, autour de +1,1% en 2026 et 2027, soutenue par l'augmentation des salaires et du pouvoir d'achat.

Après avoir atteint un pic en 2023 (+5,7%), l'inflation a ralenti à +2,4% en 2024 et devrait s'établir durablement sous le seuil des 2%, avec +1,6% attendu dès 2025. Ce reflux marqué est le reflet de la baisse des prix de l'énergie, de l'alimentation ainsi que des biens manufacturés.

Enfin, la solidité du marché de l'emploi se poursuivra dans les prochains mois. Le taux de chômage restera inférieur à 8% en 2025 et 2026 (après 7,4% en 2024), soit un niveau toujours nettement inférieur à la période pré-Covid (8,5% en 2019). Une reprise plus dynamique de l'activité économique devrait favoriser une nouvelle baisse chômage à partir de 2027.

### Inflation et croissance du PIB en France

En %, en glissement annuel

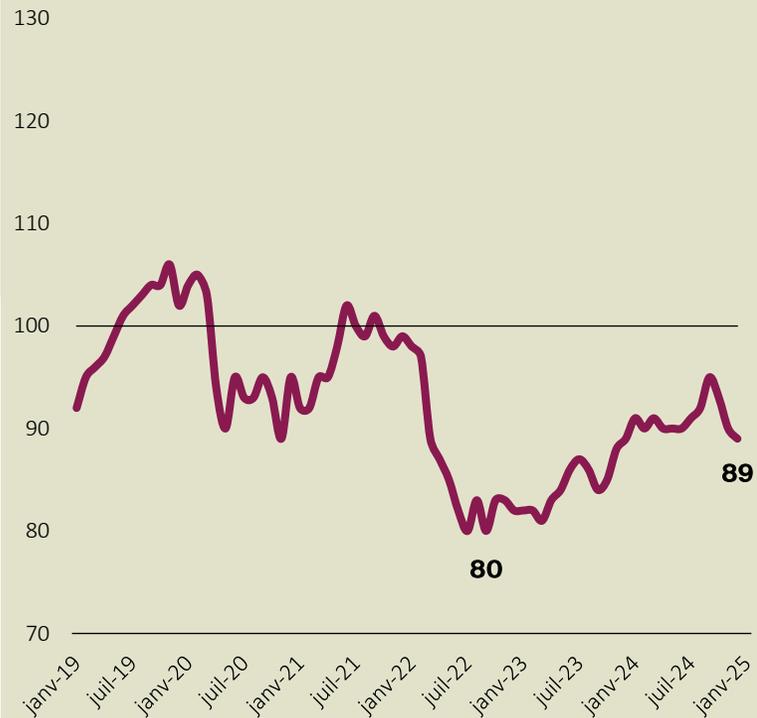


## Contexte économique

# Des perspectives **positives** pour la France

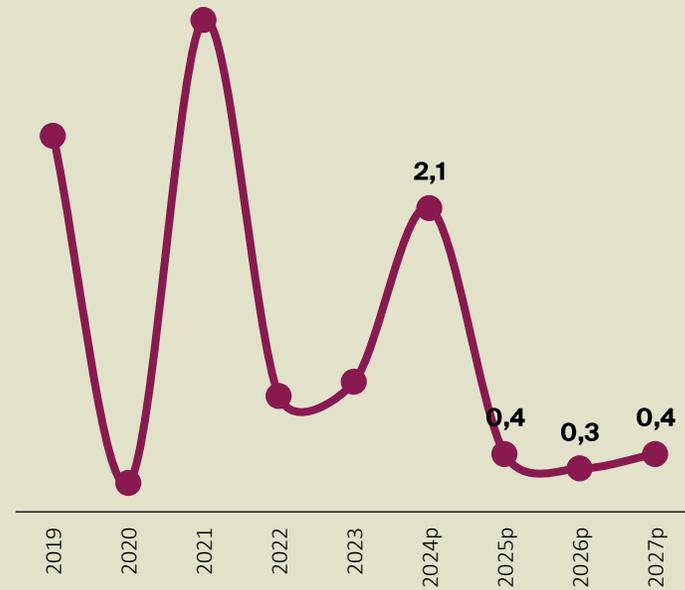
### Opinion des ménages en France

En %, moyenne annuelle



### Pouvoir d'achat du revenu disponible brut en France

En %, moyenne annuelle



### Consommation des ménages en France

En %, moyenne annuelle



## Contexte économique

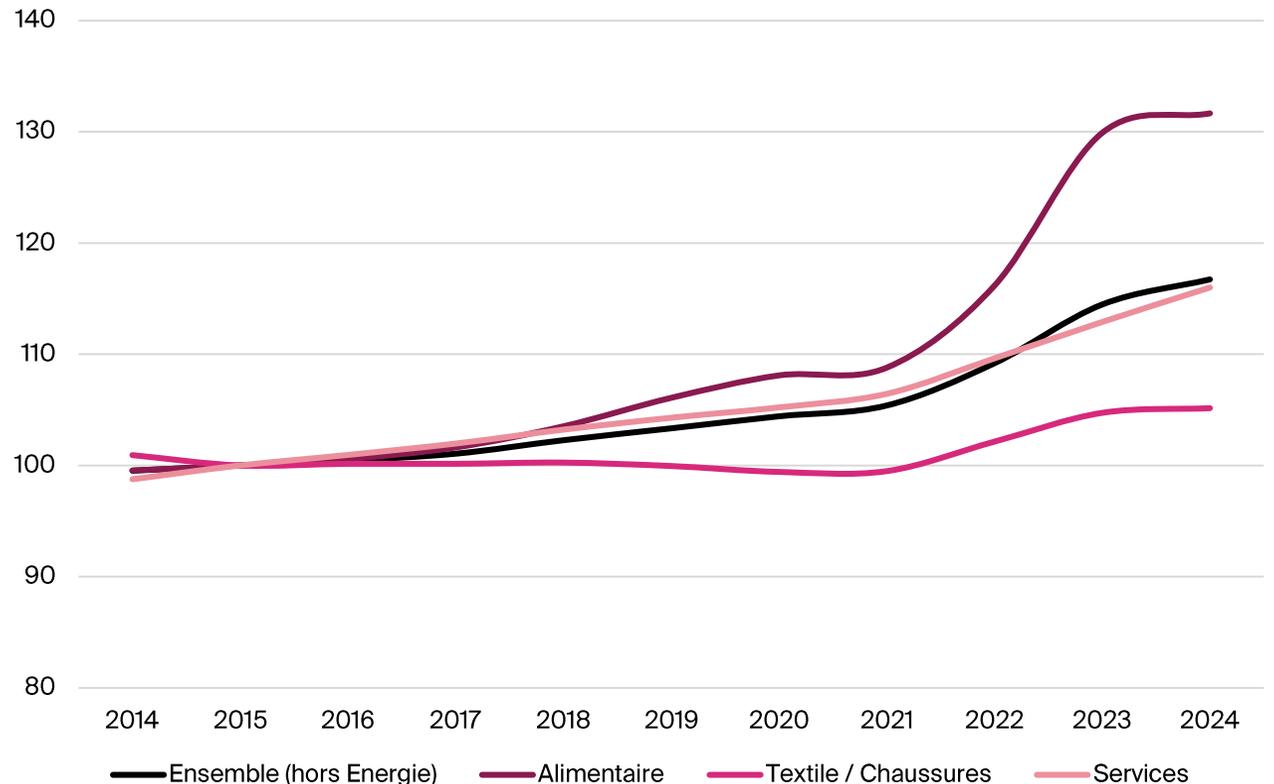
# Le ralentissement des prix soutiendra la consommation

Après avoir atteint son plus bas niveau des dix dernières années en septembre 2022 (80), la confiance des ménages peine à retrouver un véritable élan. Parmi les causes, une conjoncture politique française incertaine. Toutefois, la mise en place d'un nouveau gouvernement mené par F. Bayrou et l'adoption de mesures ciblées pour soutenir le pouvoir d'achat, pourraient redonner du souffle à la consommation, soutenue par l'épargne de précaution accumulée par les ménages durant la pandémie. La Banque de France prévoit ainsi un taux d'épargne moyen de 18% en 2024, suivi d'un lent reflux (17% en 2026), après avoir culminé à 21% en 2020.

Le rebond de la consommation sera néanmoins conditionné par le repli des prix. Si ces derniers ont fortement décéléré en 2024, la dynamique est contrastée. Selon l'INSEE, l'indice des prix des prix à la consommation (hors énergie) s'établit à 116,7 en moyenne en 2024, en hausse de 2,3 points en un an (après +5,3 points l'année précédente). Dans le détail, le secteur du textile/chaussures affiche une relative stabilité, tandis que l'indice a continué de s'orienter sensiblement à la hausse dans l'alimentaire et plus fortement dans les services (+3,1 points par rapport à 2023).

### Prix à la consommation en France

Indice annuel, ensemble des ménages, base 2015



## Indicateurs du commerce

# Des indicateurs **mieux orientés** notamment pour le commerce spécialisé

Les ventes du commerce en France affichent une relative stabilité entre janvier et septembre 2024, avec -0,6% sur un an. Toutefois, le commerce de détail se démarque avec une activité des magasins spécialisés en hausse de 3,7% sur un an, après +3,3% à la même période en 2023.

Dans le détail, certains secteurs tirent particulièrement leur épingle du jeu. L'alimentaire spécialisé et la beauté/bien-être connaissent par exemple une forte progression durant les neuf premiers mois de 2024, tandis que ceux des services, de la restauration ainsi que de la culture/loisirs restent sur une tendance haussière, bien que plus modérée. A l'inverse, l'activité des enseignes de l'habillement et de l'équipement de la maison se contracte, respectivement -1,4% et -2,0% sur un an. Une tendance qui était déjà perceptible en 2023 à la même période, puisque ces deux secteurs affichaient de très timides hausses (+0,1% et +0,7%).

**- 0,6 %**

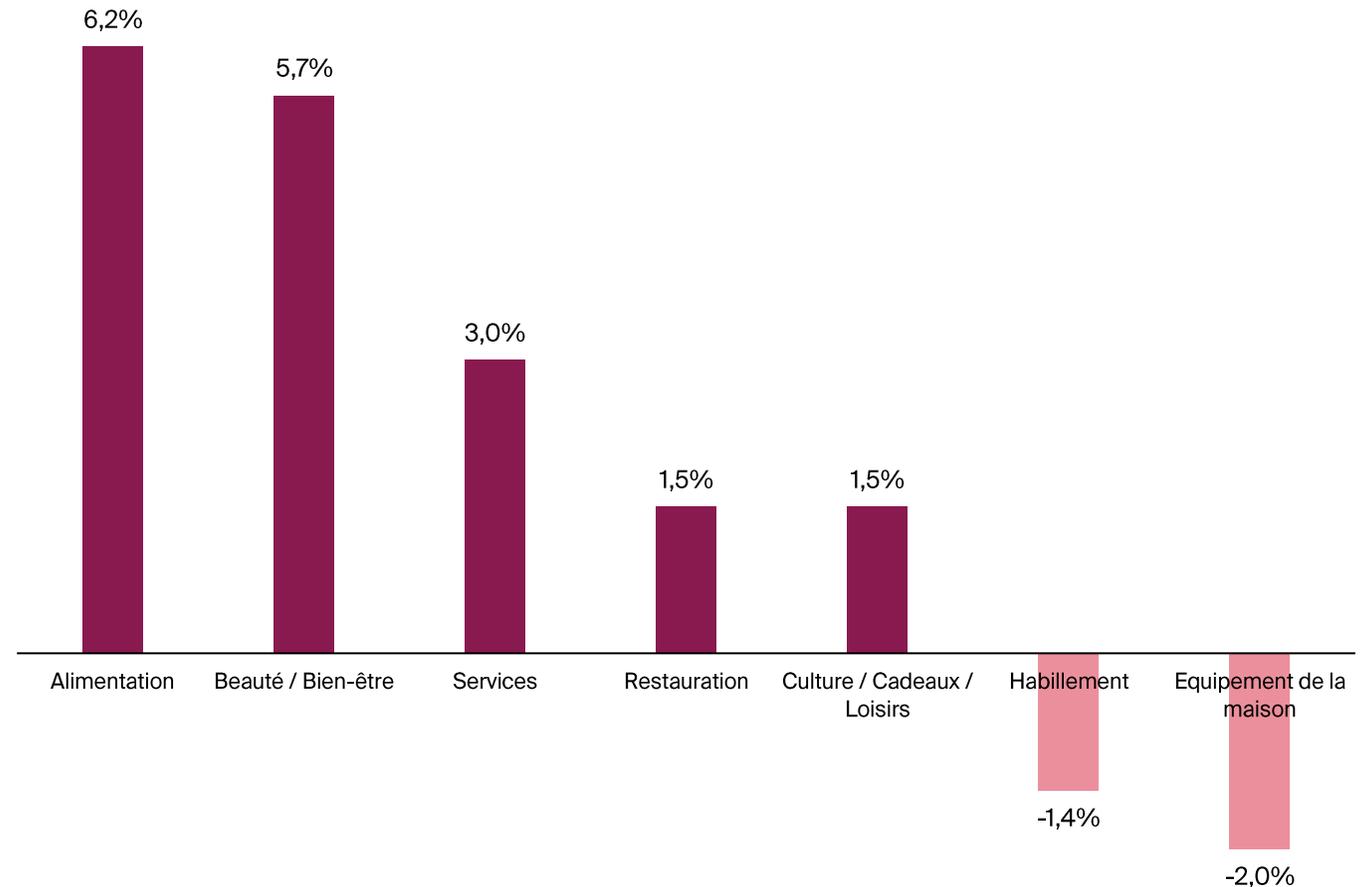
Ensemble du commerce

**+ 3,7 %**

Commerce de détail\*

### Evolution des ventes en magasins (commerce spécialisé)

En %, en France, entre janvier et septembre 2024



## Indicateurs du e-commerce

Le e-commerce  
**bat des records,**  
 en particulier pour les services

▲  
**128 Md€**  
 Ventes en ligne  
 (produits et services)  
 Entre janvier et septembre 2024,  
 soit **+ 9,6 %** en un an

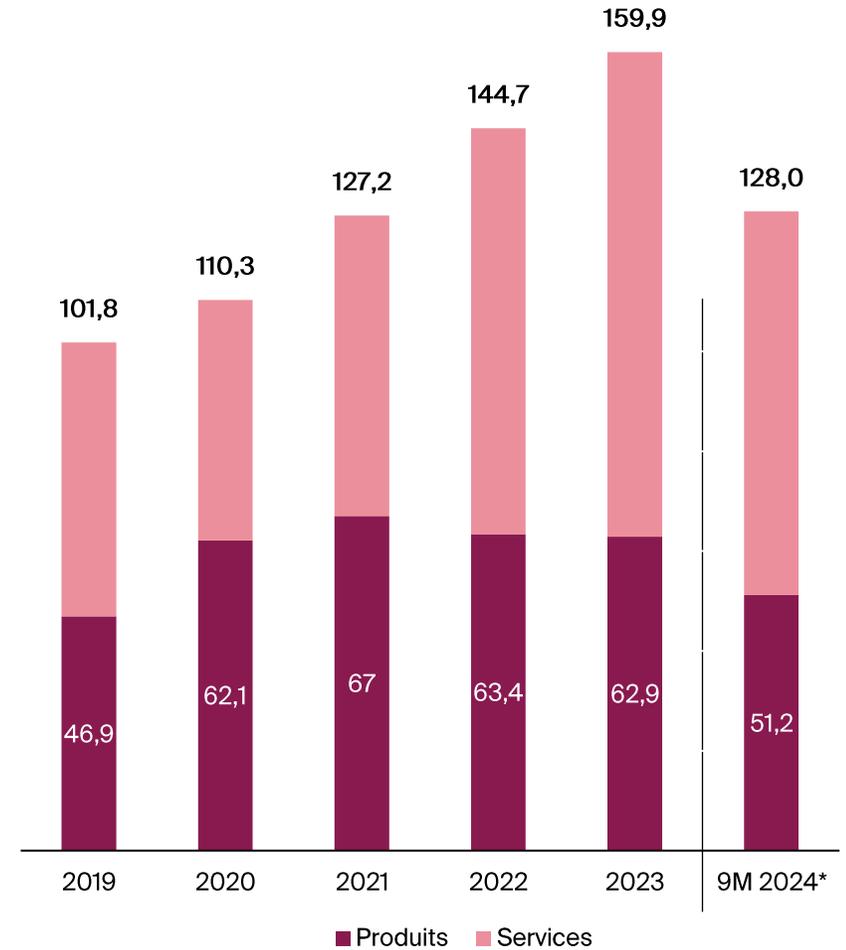
▲  
**651 M**  
 Transactions  
 Enregistrées au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024,  
 soit **77 millions** de plus qu'au T3 2023

▬  
**66 €**  
 Panier moyen  
 Enregistré au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024,  
 soit **- 0,9 %** sur un an

Le e-commerce confirme son excellente santé avec une année 2024 qui s'annonce exceptionnelle. Le chiffre d'affaires du secteur atteint d'ores et déjà 128,0 milliards d'euros (produits et services) pour les seuls neuf premiers mois de l'année 2024. Entre juillet et septembre, le secteur a par exemple généré plus de 651 millions de transactions, soit une forte hausse de 13,5% par rapport à la même période en 2023.

Si les services constituent le principal moteur du secteur (hors 2020 et 2021), un rebond des ventes de produits s'opère depuis le début de l'année 2024. Par ailleurs, les Jeux Olympiques et Paralympiques ont dopé les commandes de services en lien avec l'évènement sportif (transport, tourisme et loisirs).

**Chiffre d'affaires du e-commerce en France**  
 En milliards d'euros



**Le marché  
immobilier  
des commerces  
en France**

# **Défaillances & Plans d'expansion**

## Défaillances & plans d'expansion

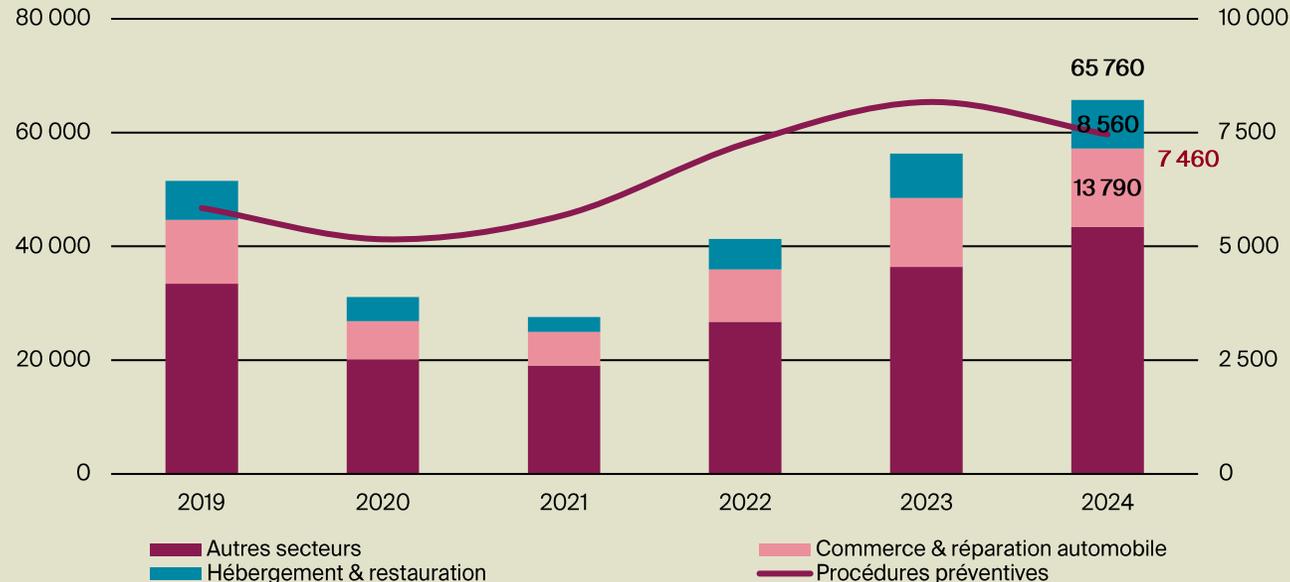
# Pic de défaillances en 2024, Reflux progressif attendu

Au plus bas en 2021, les défaillances d'entreprises sont fortement reparties à la hausse en 2022 avant d'atteindre un niveau record en 2024 avec 65 760 procédures recensées en France. Reflet de l'accroissement des difficultés financières et de l'arrêt des mesures de soutien déployées durant la crise sanitaire (notamment le Prêt Garanti par l'Etat), certains secteurs restent encore aujourd'hui fragilisés. Si divers secteurs sont frappés, comme la construction ou les services, celui du commerce de détail est particulièrement impacté par la baisse de la consommation et la hausse des coûts d'exploitation (matières

premières, salaires, taxe foncière, loyers commerciaux sous l'effet de la progression de l'ILC, etc.). Le commerce ainsi que l'hébergement-restaurant représentent, à eux deux, plus du tiers des défaillances en 2024, tandis que leur nombre de procédures est respectivement de +14,2% et +9,4% sur un an. Un reflux est toutefois attendu en 2025, traduisant la fin de l'effet rattrapage et un timide rebond de la consommation des ménages.

### Évolution des défaillances par secteur en France

En nombre de procédures\*



### Évolution des défaillances sur un an :

+ 9,4 %

Hébergement & restauration

+ 14,2 %

Commerce & réparation automobile

### Exemples de secteurs les plus touchés :



Restauration



Auto-écoles & taxis



Équipement de la maison



Pharmacie

## Défaillances & plans d'expansion

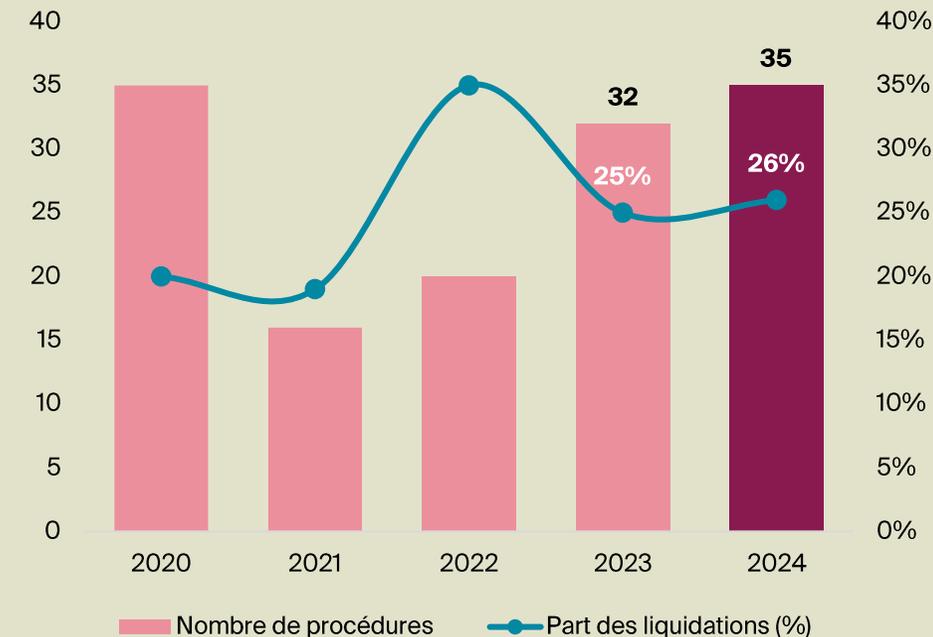
# Des secteurs encore vulnérables

Nous avons recensé une quarantaine de procédures collectives dans le commerce de détail et la restauration depuis le début de l'année 2024, concernant plus particulièrement 35 enseignes (contre 32 en 2023). Les secteurs les plus vulnérables restent la mode et la chaussure, avec des procédures très médiatisées comme celles de la Générale pour

l'Enfant (Natalys, DPAM, Sergent Major) ou bien Standard (Teddy Smith). D'autres segments, comme l'équipement de la maison, la restauration ou bien la beauté par exemple, sont aussi impactés.

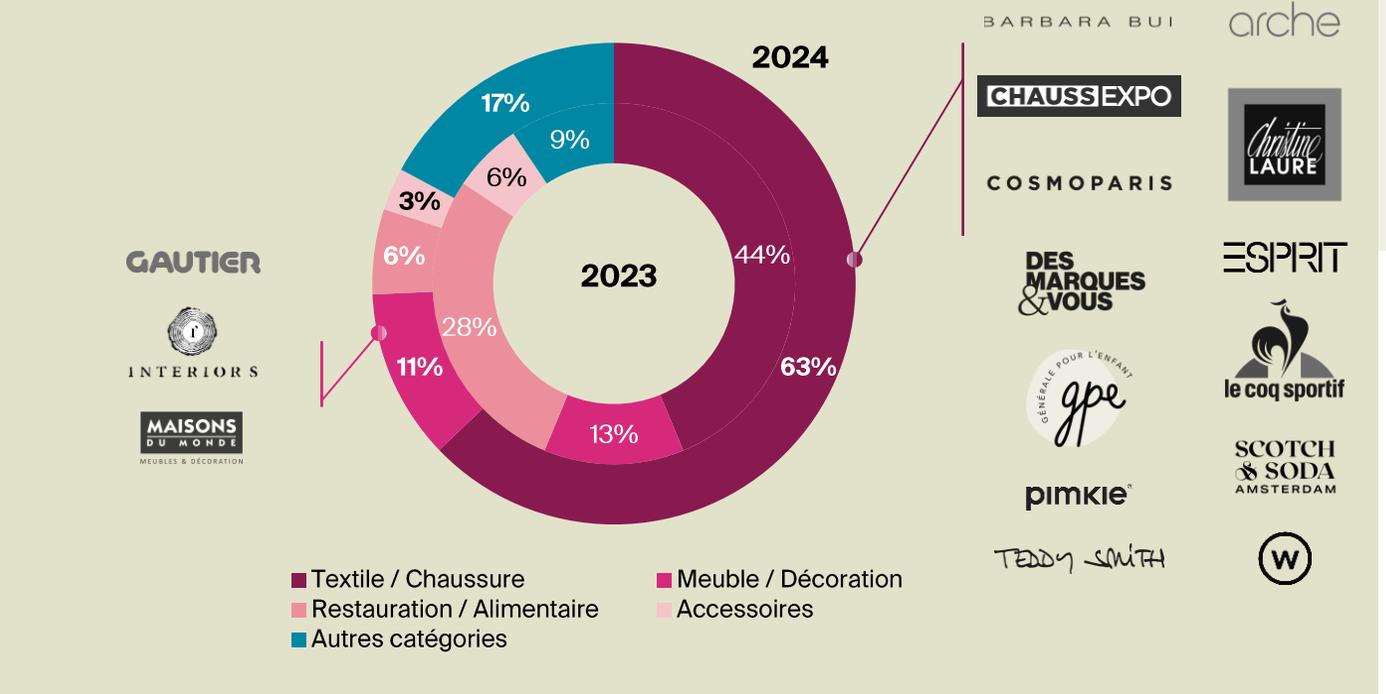
### Évolution du nombre de procédures\* en France

Pour des enseignes du commerce de détail et de la restauration



### Répartition des procédures\* par secteur d'activité et exemples

En France, part sur le nombre total d'enseignes concernées par une procédure



## Défaillances & plans d'expansion

# Paris capte **64 %** des nouveaux entrants

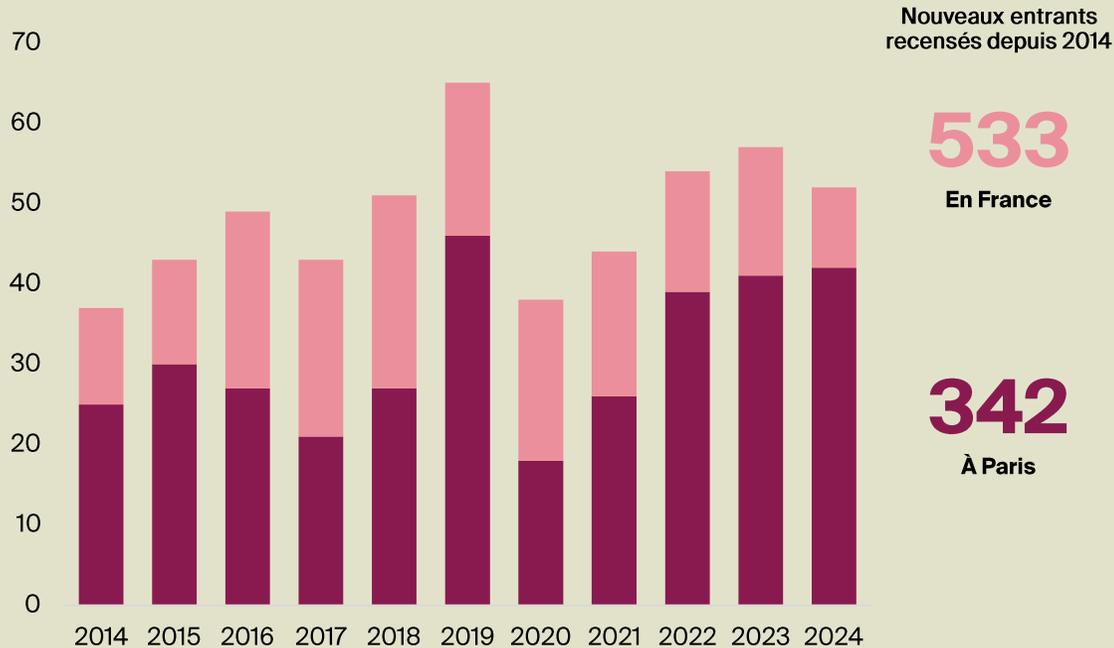
Paris conserve en 2024 son statut de terre d'accueil pour les enseignes internationales, boosté par l'effervescence générée par la tenue des Jeux Olympiques et Paralympiques cet été. Au total, 42 nouvelles enseignes étrangères ont choisi la Capitale en 2024, après 41 l'année précédente. La moitié de ces ouvertures sont à l'initiative de marques américaines (17%),

italiennes (14%), chinoises (10%) et espagnoles (10%). Citons par exemple les arrivées remarquées de l'enseigne américaine Benihana au 163 rue Saint-Honoré, de la chaîne italienne de pharmacies Apoteca Natura côté Rivoli ou bien du coffee shop chinois Sevenbus dans le Marais.

La mode confirme son hégémonie, représentant 52 % des nouvelles implantations d'enseignes internationales à Paris, avec un fort accent porté sur le haut-de-gamme et le sportswear. Les enseignes de la maroquinerie/accessoires (12% du total) et de la restauration (10 %) maintiennent également une solide dynamique.

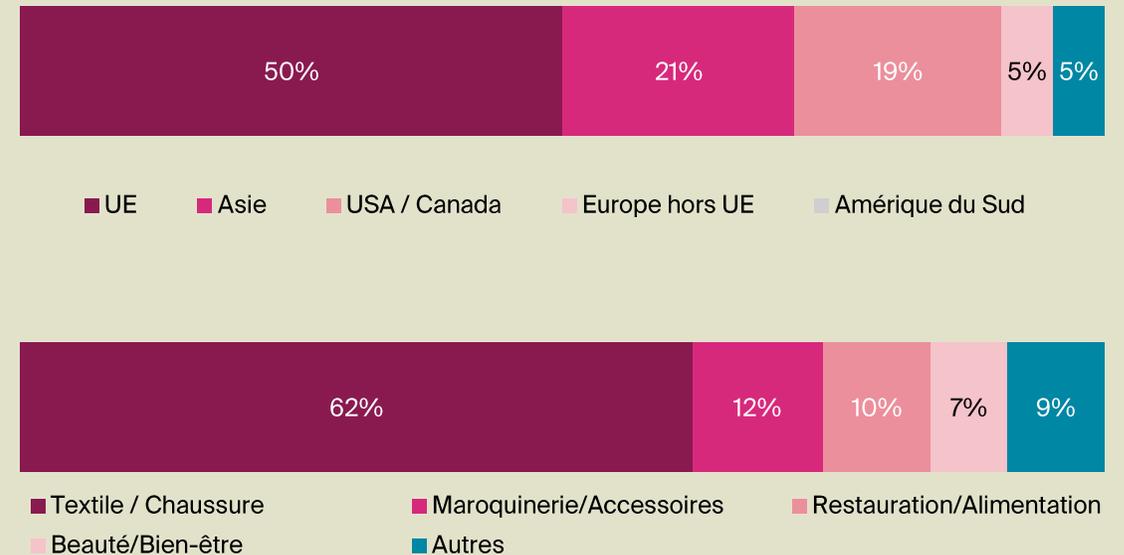
### Évolution des arrivées de nouvelles enseignes étrangères

En nombre\*, en France



### Répartition par nationalité et secteur d'activité

Part sur le nombre total\* de nouvelles implantations parisiennes en 2024



**Le marché  
immobilier  
des commerces  
en France**

# Paris et ses rues commerçantes

## Paris et ses rues commerçantes

# Des retombées durables liées aux JO, dans un contexte de retour des **touristes internationaux**

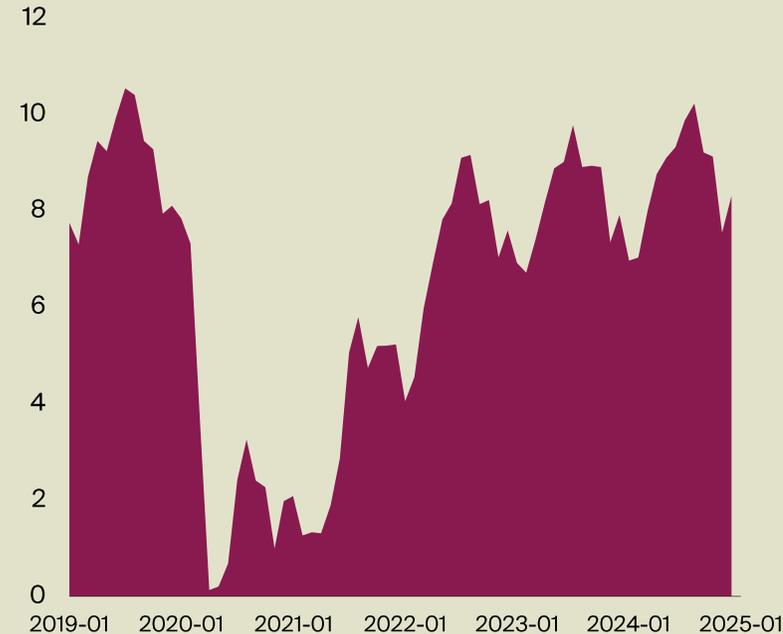
Le rebond de la fréquentation touristique se poursuit en 2024 : plus de 103 millions de passagers ont été comptabilisés dans les aéroports de Paris (+3,7% en un an), soit un trafic similaire à 2019. La fréquentation touristique a été boostée cet été par la tenue des Jeux Olympiques et Paralympiques en

France : 11,2 millions de visiteurs (incluant les touristes, excursionnistes et franciliens) ont été recensés entre le 23 juillet et le 11 août 2024, soit un rebond de 4% en comparaison à la même période en 2023.

Les touristes internationaux ont été très présents, grâce notamment au grand retour de certaines nationalités comme les Américains (14% des touristes internationaux), ou bien les Brésiliens dont la présence a doublé en un an.

### Nombre de passagers à Orly et Roissy-CDG

En millions par mois



## 103,4 millions

de passagers en 2024

**+ 3,7 %**  
sur un an

soit un **niveau similaire** à 2019

### Nationalités les plus représentées pendant les Jeux Olympiques

Part de marché par nationalité (touristes internationaux), variation sur un an

|      |  |             |         |
|------|--|-------------|---------|
| 14 % |  | Etats-Unis  | + 21 %  |
| 8 %  |  | Allemagne   | + 42 %  |
| 7 %  |  | Royaume-Uni | + 21 %  |
| 6 %  |  | Brésil      | + 109 % |
| 5 %  |  | Chine       | + 65 %  |
| 3 %  |  | Japon       | + 94 %  |

### Fréquentation pendant les Jeux Olympiques

Dans la métropole du Grand Paris, entre le 23 juillet et 11 août 2024

## 11,2 millions

de visiteurs\* (+ 4 % vs 2023)

dont :

## 45 %

de visiteurs franciliens

## 28 %

de touristes nationaux et internationaux

## Paris et ses rues commerçantes

# Effervescence sur les artères prime parisiennes

L'effervescence attendue en 2024, boostée par les JO, s'est confirmée sur les artères prime, en témoigne les nombreux exemples de mouvements récents.

Parmi les axes les plus dynamiques, citons notamment l'avenue des Champs-Élysées, qui a continué de séduire les enseignes du luxe ainsi que celles du sportswear. Parmi les transactions récentes figurent notamment les prises à bail de Breitling au n°76 de l'avenue, ou bien de d'Adidas, Urban Outfitters et On Running respectivement aux n°88, 102 et 65.

Ce dynamisme est également perceptible dans le Marais (notamment rue Vieille du Temple et rue du Temple) ou bien du côté de la rue Rivoli et de Saint-Honoré.

### Exemples d'ouvertures récentes ou imminentes

Depuis 2023, sur les artères Prime parisiennes

| ENSEIGNE         | ADRESSE                                   | SURFACE M <sup>2</sup> |
|------------------|---|------------------------|
| ADIDAS           | 88 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES, PARIS 8     | 3 680                  |
| JD SPORTS        | 118 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES, PARIS 8    | 1 560                  |
| BACHA COFFEE     | 26 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES, PARIS 8     | 1 480                  |
| ON RUNNING       | 65 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES, PARIS 8     | 1 400                  |
| POLENE           | 2 ROND POINT DES CHAMPS-ÉLYSÉES, PARIS 8  | 1 190                  |
| MINISO           | 104 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES, PARIS 8    | 1 010                  |
| LEVIS            | 44 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES, PARIS 8     | 870                    |
| CALVIN KLEIN     | 44 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES, PARIS 8     | 850                    |
| CIFONELLI        | 35 RUE FRANÇOIS 1 <sup>er</sup> , PARIS 8 | 740                    |
| URBAN OUTFITTERS | 102 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES, PARIS 8    | 680                    |
| DOPPELGANGER     | 41 RUE DE RIVOLI, PARIS 1                 | 460                    |
| CUPRA            | 1 BOULEVARD DE LA MADELEINE, PARIS 1      | 430                    |
| ONITSUKA TIGER   | 23 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES, PARIS 8     | 420                    |
| COURRÈGES        | 27 RUE DES FRANCS BOURGEOIS, PARIS 4      | 410                    |
| ARC'TERYX        | 42 RUE DES FRANCS BOURGEOIS, PARIS 4      | 360                    |
| SEPHORA          | 125 AVENUE VICTOR HUGO, PARIS 16          | 250                    |
| FUSALP           | 44 AVENUE GEORGE V, PARIS 8               | 200                    |

## Paris et ses rues commerçantes

# La situation contrastée de la **vacance commerciale** à Paris

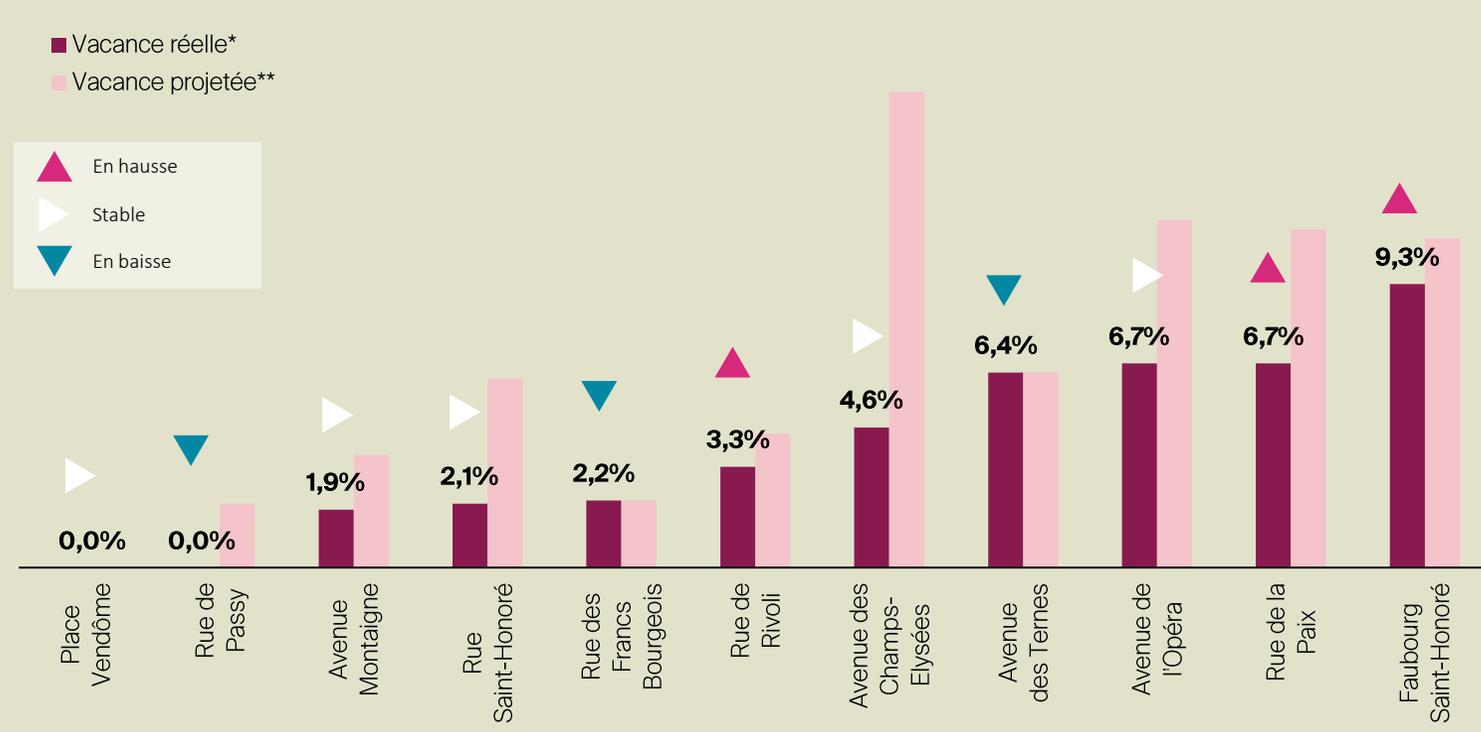
Les principales artères commerçantes de la Capitale affichent un taux de vacance limité, oscillant entre 2% (voire nul pour des zones telles que la Place Vendôme et la rue de Passy par exemple) et 9%. Si la vacance réelle\* tend à se

stabiliser dans Paris, la vacance projetée connaît, quant à elle, une hausse ciblée sur certaines artères. L'avenue des Champs-Élysées, actuellement en pleine mutation, illustre bien cette dynamique avec la libération de plusieurs

pop-ups après les Jeux Olympiques (Salomon, Rituals ou Maison 123 par exemple), tandis que d'ambitieux projets de restructuration se déploient aux n°26, 27-33 ou 144-150 par exemple.

### Taux de vacance commerciale à Paris

A fin décembre 2024, variation sur un an



### Implantations récentes d'enseignes

En 2024 (ou ouvertures à venir en 2025)

Logos displayed include: LOEWE, BALMAIN PARIS, ekosport, BACHA COFFEE, Ben's Cookies, MAISON GHIBLI, LDLC, FRED, BRUNELLO CUCINELLI, OYSHO, PANDORA, MORABITO PARIS, salomon, Bell & Ross, V12 TRACKSIDE INTERNATIONAL, WEEKEND MaxMara, TASAKI, De Beers, MOTORSPORT STORE, BYREDO, Onitsuka Tiger, RESTORATION HARDWARE, Rouge Opéra, JACQUES MARIEMAGNE LOS ANGELES, pierre cardin.

## Paris et ses rues commerçantes

# Une **résistance des loyers prime** parisiens, conséquence d'une rareté de l'offre

### Valeurs locatives prime à Paris

En €/m<sup>2</sup>/an, zone A

| RUE / QUARTIER                   | ARR.                | VALEUR LOCATIVE PRIME<br>Fin 2023 | VALEUR LOCATIVE PRIME<br>Fin 2024 | NIVEAU DE LA DEMANDE<br>2024 | RISQUE DE CORRECTION<br>EN 2025 |
|----------------------------------|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES        | Paris 8             | 13 000 – 15 000                   | 13 000 – 16 000                   |                              |                                 |
| AVENUE MONTAIGNE                 | Paris 8             | 11 000 – 13 000                   | 12 000 – 14 000                   |                              |                                 |
| RUE SAINT-HONORÉ                 | Paris 1             | 11 000 – 13 000                   | 11 500 – 13 500                   |                              |                                 |
| FAUBOURG SAINT-HONORÉ            | Paris 8             | 10 000 – 12 000                   | 10 000 – 12 000                   |                              |                                 |
| BOULEVARD HAUSSMANN              | Paris 8 / 9         | 4 000 – 5 000                     | 4 000 – 5 000                     |                              |                                 |
| RUE DES FRANCS BOURGEOIS         | Paris 3 / 4         | 4 000 – 5 000                     | 4 500 – 5 500                     |                              |                                 |
| RUE DE SÈVRES / BD SAINT-GERMAIN | Paris 6 / 7         | 2 500 – 3 500                     | 2 500 – 3 500                     |                              |                                 |
| BD MADELEINE / CAPUCINES         | Paris 1 / 2 / 8 / 9 | 2 500 – 3 500                     | 2 500 – 3 500                     |                              |                                 |
| RUE DE RIVOLI                    | Paris 1 / 4         | 2 000 – 3 000                     | 2 500 – 3 500                     |                              |                                 |
| RUE DE RENNES                    | Paris 6             | 2 000 – 3 000                     | 2 000 – 3 000                     |                              |                                 |

Faible Élevé

Faible Élevé

Le marché n'offrant que peu d'opportunités en 2024, en témoigne la faiblesse de la vacance et de la baisse des disponibilités sur certaines artères parisiennes (Rue des Francs Bourgeois, Avenue des Ternes, etc.), les valeurs locatives prime se sont par conséquent maintenues pour la majorité des axes majeurs de la Capitale.

Compte tenu de l'inadéquation entre l'offre et l'intense demande des enseignes dans certains secteurs particulièrement plébiscités, à l'image de l'avenue des Champs-Élysées (exceptionnelle vitrine de la France en période de JO), les loyers prime se sont ponctuellement orientés à la hausse.



**Le marché  
immobilier  
des commerces  
en France**

**Zoom sur...  
le marché du luxe**

## Le marché du luxe

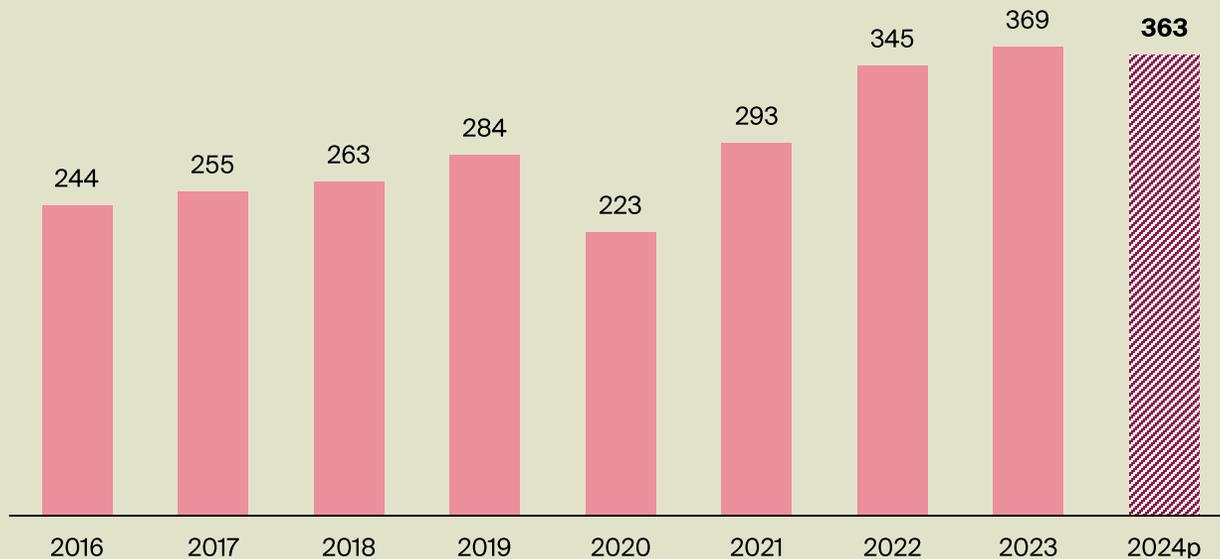
# Un marché du luxe en pleine mutation

Après une année 2023 record, les ventes d'articles de luxe dans le monde devraient légèrement se contracter (-2% en 2024) selon les estimations de Bain & Company et Altgamma, une première en quinze ans ! Plusieurs explications sont avancées, la principale étant un effet de normalisation après une forte croissance des ventes en 2022 et 2023.

Le marché profite néanmoins de la reprise du tourisme international et de l'engouement des acheteurs pour les expériences de luxe, en témoigne la solidité de ce segment. Le ralentissement pourrait être plus marqué dans certains marchés majeurs, comme les Etats-Unis ou bien la Chine.

En 2024, LVMH a par exemple enregistré un chiffre d'affaires en repli de 14% sur un an, tandis que Kering affiche une chute de 15% à fin septembre. Si les perspectives à long terme restent très positives pour les acteurs du luxe, ces derniers devront néanmoins se réinventer, tant sur de nouveaux marchés (Amérique du Sud par exemple) que sur la conquête de publics ciblés (notamment la jeune génération) ou bien sur l'expérience proposée (plus digitale et immersive).

**Ventes d'articles de luxe dans le monde**  
CA en milliards d'euros



**Évolution du chiffre d'affaires monde de acteurs du luxe en 2024**  
Variation sur un an, en % (en données publiées)

**-14%\***

**LVMH**  
MOËT HENNESSY • LOUIS VUITTON

**-15%\*\***

**KERING**

**+11%\*\***

**HERMÈS**  
PARIS

**+7,5%\*\*\***

**L'ORÉAL**

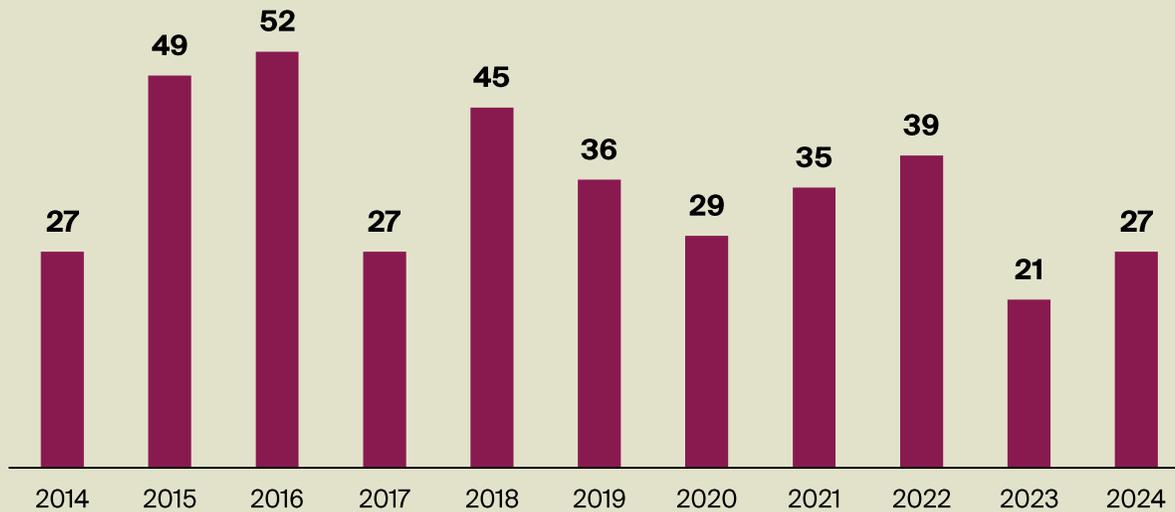
## Le marché du luxe

# Ralentissement des ouvertures à Paris

Après deux années 2021 et 2022 particulièrement dynamiques, puis une chute en 2023 des ouvertures de boutiques de luxe à Paris, la tendance est de nouveau à la hausse en 2024. Au total, 27 inaugurations ont été recensées sur l'ensemble de l'année, soit 6 de plus que l'année précédente mais une performance inférieure à la moyenne des ouvertures ces dix dernières années (36).

L'avenue des Champs-Élysées reste particulièrement plébiscitée par les enseignes du luxe, toutefois, certaines artères prime se démarquent également : les avenues Montaigne et la rue François 1<sup>er</sup> dans le Triangle d'Or ou bien les rues Saint-Honoré et Faubourg Saint-Honoré par exemple.

**Ouvertures de boutiques de luxe à Paris**  
En nombre



**Messika**  
Inauguration du flagship situé au 52 av. des Champs-Élysées en juillet

**Le marché  
immobilier  
des commerces  
en France**

# **Ensembles commerciaux**

## Ensembles commerciaux

Chute des mises en chantier, à un niveau

**parmi les plus faibles**

Après le choc en 2020 lié au déclenchement de la crise sanitaire, les autorisations et les mises en chantier de nouvelles surfaces commerciales avaient rebondi en 2021 et 2022. La tendance s'était de nouveau inversée en 2023, conséquence du maillage territorial dense et de la maturité du parc immobilier commercial, de la multiplication des recours et du durcissement réglementaire (ZAN, etc...). En 2023, les CDAC avaient par exemple enregistré un recul de 30% du nombre d'avis et décisions, tandis que la surface de vente totale examinée avait plongé de 25% par rapport à 2022.

La tendance baissière s'est poursuivie en 2024, bien qu'à un rythme plus modéré : - 4 % sur un an des surfaces autorisées tandis que lesancements affichent une relative stabilisation (-1%). Dans le détail, le niveau des surfaces autorisées est inférieur de 7 % à la moyenne décennale, et de - 21 % pour les surfaces commencées avec 2,2 millions de m<sup>2</sup> de surfaces commerciales lancées, soit l'un des plus faibles niveaux enregistrés depuis vingt ans.

En 2024



SURFACES AUTORISÉES

**-4%**

Sur un an

**-7%**

Vs moyenne 2014-2023



SURFACES COMMENCÉES

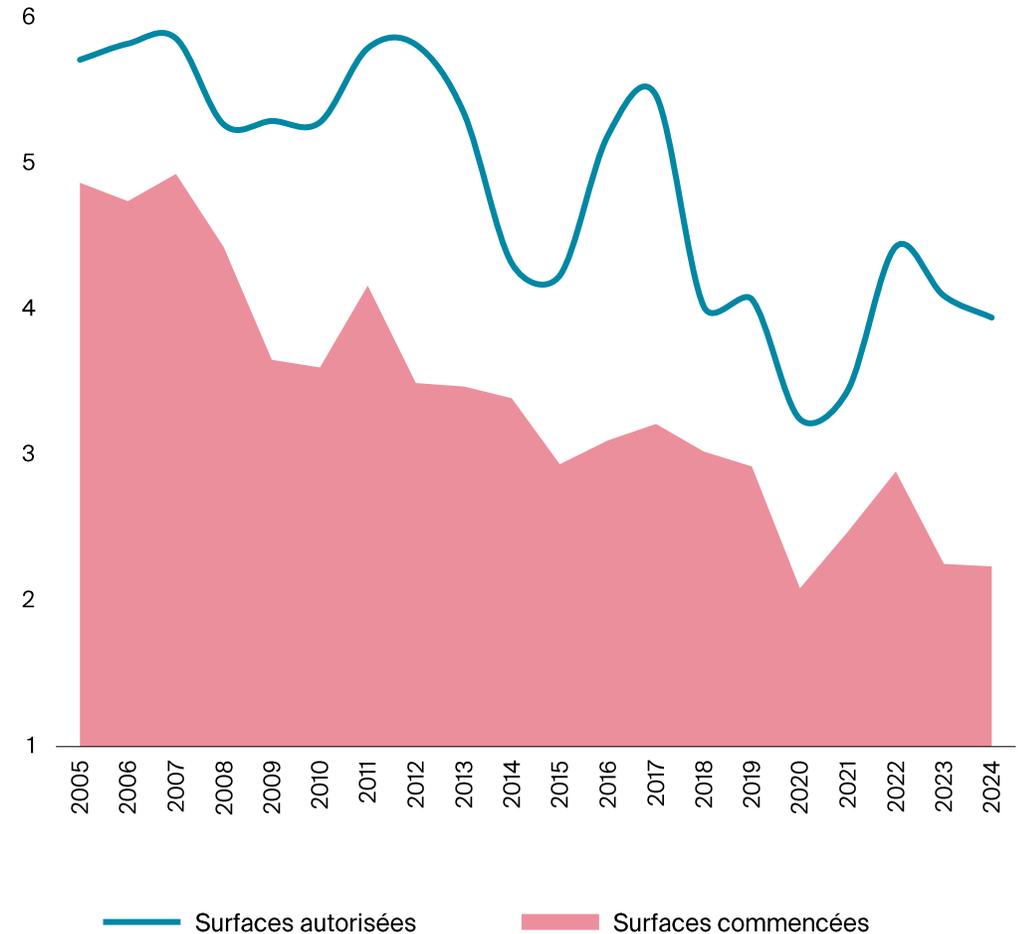
**-1%**

Sur un an

**-21%**

Vs moyenne 2014-2023

Surfaces de locaux commerciaux autorisées et commencées  
En France métropolitaine, en millions de m<sup>2</sup>



## Ensembles commerciaux

# Raréfaction

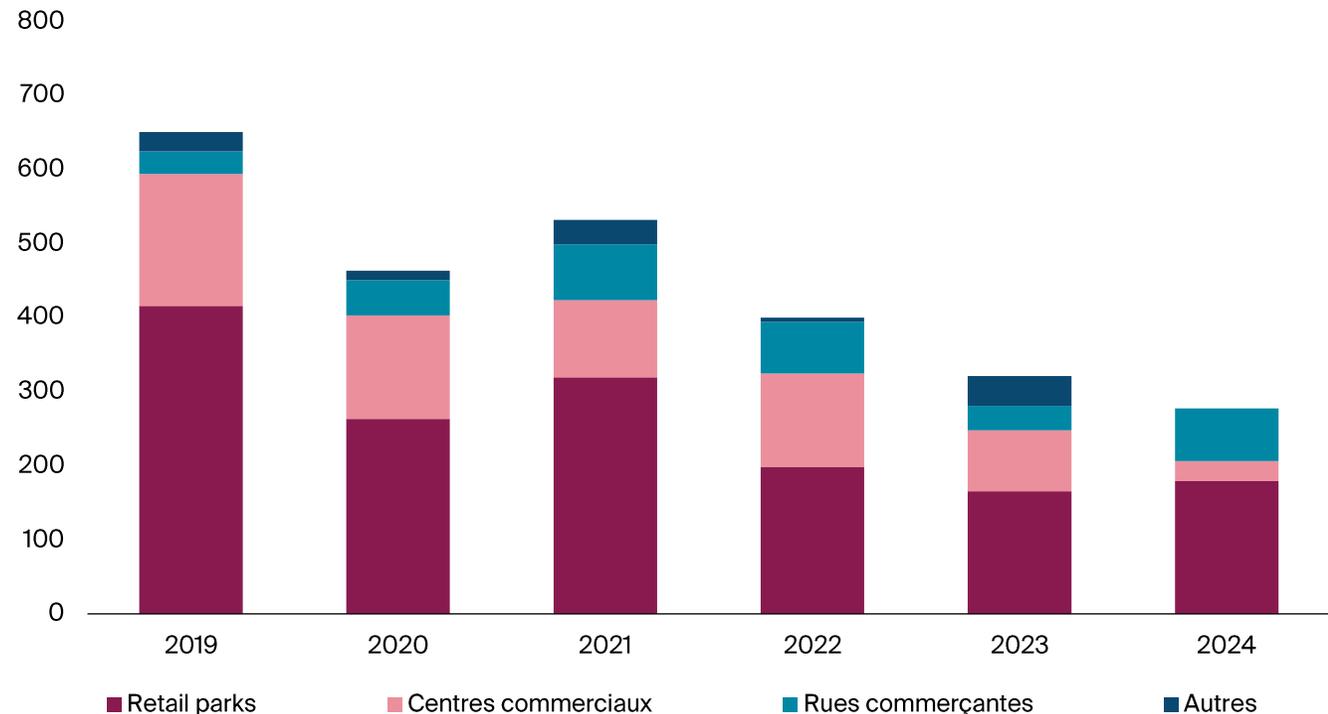
## des créations de nouvelles surfaces commerciales

A l'exception d'un sursaut en 2021 dû à un effet rattrapage, la baisse des créations de nouveaux m<sup>2</sup> se poursuit depuis son amorce en 2020. Au total, moins de 280 000 m<sup>2</sup>, tous formats confondus, ont été inaugurés en France en 2024, soit une performance très éloignée de la moyenne des cinq années précédant la crise sanitaire (730 000 m<sup>2</sup>).

La concrétisation de quelques projets d'envergure, comme Neyrpic près de Grenoble (34 300 m<sup>2</sup>) ou la seconde phase de Parenthèses à Persan (10 500 m<sup>2</sup>), a toutefois permis d'atténuer la chute. Au-delà des difficultés croissantes d'obtention des autorisations d'urbanisme et de l'acceptation des projets, les ensembles commerciaux de grand gabarit (>10 000 m<sup>2</sup>) se raréfient, faisant mécaniquement chuter année après année les volumes livrés.

Dans le détail, les retail parks continuent de dominer la production neuve en 2024 (65 % des surfaces livrées) tandis que la part des ouvertures en rues commerçantes progresse, portée par la livraison de plusieurs opérations significatives (Le Village des Rosiers et la Communale à Saint-Ouen, le Belvédère à Bordeaux entre autres).

**Ouvertures d'ensembles commerciaux en France par type de format**  
En milliers de m<sup>2</sup>, pour des projets >5 000 m<sup>2</sup> de création ou extension



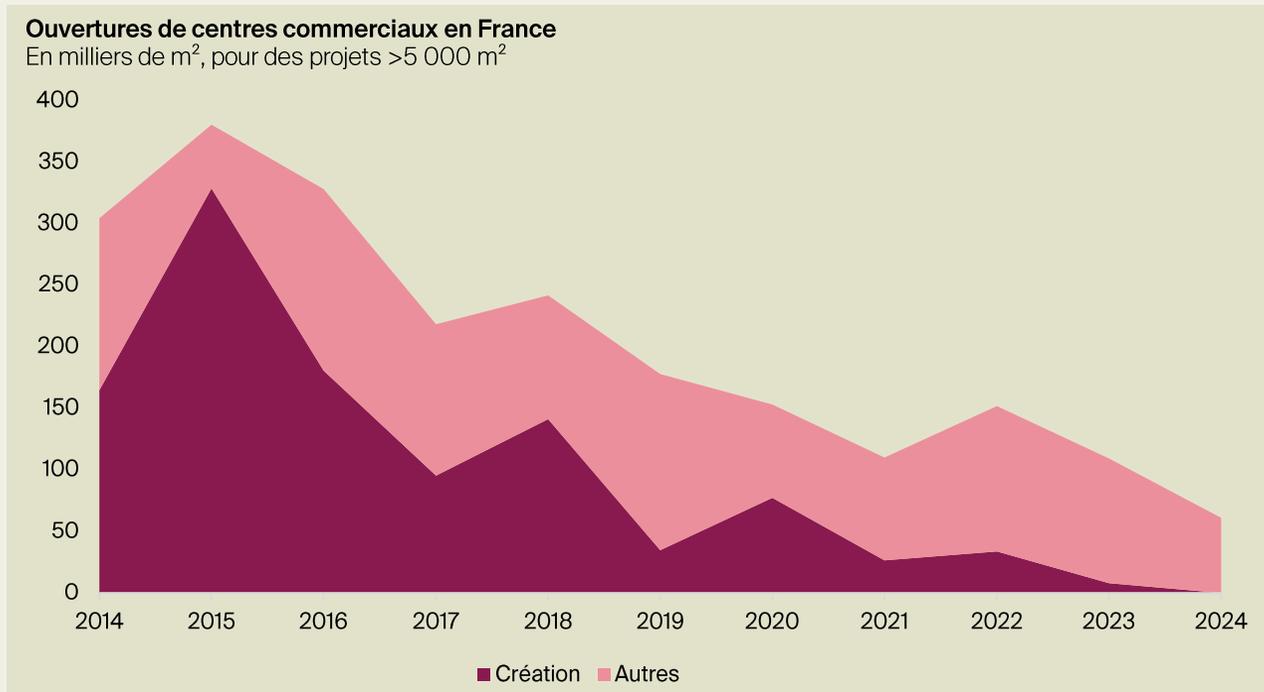
## Ensembles commerciaux

# Priorité au repositionnement de centres commerciaux existants

Après un rebond des ouvertures de nouveaux m<sup>2</sup> de centres commerciaux en 2022, la tendance s'est nettement inversée depuis. En 2024, un peu de plus de 60 000 m<sup>2</sup> ont ainsi été achevés, soit une chute de 44% en un an, tandis que l'intégralité des surfaces concernaient des projets de redéveloppement, de transformation ou d'extension. Parmi les opérations finalisées, trois concernent l'Île-de-France (Boom Boom Villette à Paris, Nikito Domus à Rosny-sous-Bois et l'extension du CNIT à La Défense), tandis que deux autres ont été achevées dans

le Calvados et en Moselle.

Les créations de centres commerciaux ex nihilo n'ont eu de cesse de s'amenuiser. Elles ne représentaient plus que 7 % des surfaces livrées en 2023, contre une moyenne de 26 % ces cinq années précédentes et jusqu'à 86 % en 2015, année record marquée par la réalisation de 17 centres commerciaux de plus de 5 000 m<sup>2</sup>.



# 2,6

**Milliards de visiteurs**  
dans les centres commerciaux en 2024

# +1,1%

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



**Temps de visite**  
En baisse en décembre, toutes tailles de centres confondues

## Ensembles commerciaux

# Priorité au repositionnement de centres commerciaux existants

### Exemples d'ouvertures récentes de centres commerciaux en France

Depuis 2023

| Centre             | Ville                       | Type                           | Surface (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| BOOM BOOM VILLETTE | PARIS (75019)               | Redéveloppement-Transformation | 24 000                    |
| LE SPOT            | EVRY (91)                   | Redéveloppement-Extension      | 20 000                    |
| GRAND PLACE        | GRENOBLE (38)               | Redéveloppement-Extension      | 16 400                    |
| LECLERC            | LAON (02)                   | Transfert-Extension            | 14 300                    |
| CNIT               | PUTEAUX (92)                | Extension                      | 10 100                    |
| NIKITO (Domus)     | ROSNY-SOUS-BOIS (93)        | Redéveloppement                | 10 000                    |
| LECLERC            | HONFLEUR (14)               | Transfert-Extension            | 9 700                     |
| SQY OUEST          | MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78) | Redéveloppement                | 8 300                     |
| LES TERRASSES      | SARREBOURG (57)             | Redéveloppement-Extension      | 7 400                     |
| PASSAGES MÉRIADECK | BORDEAUX (33)               | Redéveloppement-Transformation | 7 200                     |
| BEAULIEU           | NANTES (44)                 | Extension                      | 4 200                     |

## Ensembles commerciaux

# Stabilisation des nouvelles ouvertures de retail parks

Portées par l'engouement des consommateurs pour ce format, les créations de retail parks sont reparties à la hausse en 2024 après plusieurs années de ralentissement. Sur l'ensemble de l'année, un total de 200 000 m<sup>2</sup> ont été réalisés, soit un niveau comparable à 2023. Les créations pures ont représenté 83% des m<sup>2</sup> livrés (contre 42% en 2023 et 61% en moyenne ces cinq dernières années). Malgré cette reprise, le marché reste loin des standards enregistrés avant la pandémie (470 000 m<sup>2</sup> livrés en 2019).

Si le volume des m<sup>2</sup> inaugurés se maintient, les projets, eux, sont désormais de moindre envergure : majoritairement compris entre 5 000 et 15 000 m<sup>2</sup>. Seule exception notable : Neyrpic, près de Grenoble, qui se distingue avec plus de 34 000 m<sup>2</sup> dédiés aux commerces, loisirs et à la restauration.

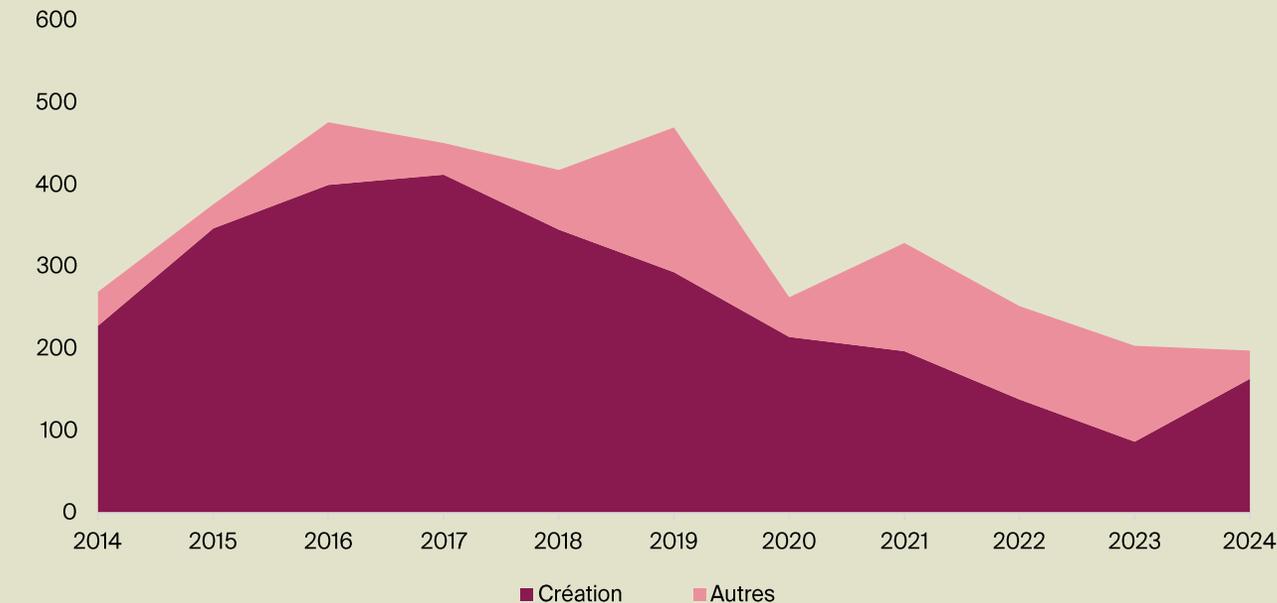
**NEYRPIC**

Saint-Martin-d'Hères

Inauguré en **octobre 2024**

**110** enseignes de commerce, loisirs et restauration  
**34 300 m<sup>2</sup>** développés par Apsys

**Ouvertures de retail parks en France**  
En milliers de m<sup>2</sup>, pour des projets >5 000 m<sup>2</sup>



## Ensembles commerciaux

# Stabilisation des nouvelles ouvertures de retail parks

### Exemples d'ouvertures récentes de retail parks en France

Depuis 2023

| Centre                       | Ville                     | Type                      | Surface (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| NEYRPIC                      | SAINT-MARTIN-D'HÈRES (38) | Création                  | 34 300                    |
| OTIUM                        | DREUX (28)                | Création                  | 21 500                    |
| 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                    |
| PARENTHESSES                 | PERSAN (95)               | Extension                 | 10 500                    |
| LA VIGIE                     | GEISPOLSHEIM (67)         | Extension                 | 10 000                    |
| ZONE COMMERCIALE DES SOARNS  | ORTHEZ (64)               | Extension                 | 9 200                     |
| LE MONKY                     | LAVAL (53)                | Création                  | 7 000                     |
| LES PRÉS BLANCS              | HERBIGNAC (44)            | Création                  | 6 000                     |

## Ensembles commerciaux

Prime à la

# transformation :

Multiplication des initiatives

Compte tenu de la densité du maillage commercial et des enjeux de sobriété foncière, la transformation est plus que jamais d'actualité pour repositionner les ensembles commerciaux en France.

Depuis plusieurs années, les propriétaires de centres commerciaux ont pris les devants pour :

- **Diversifier les usages** et répondre aux besoins de la population locale (coworking, pôles médicaux, etc.);
- **Diversifier l'offre proposée** et optimiser les revenus locatifs;
- **Repenser l'intégration** des ensembles commerciaux dans la ville.

La dynamique de transformation s'est accélérée depuis quelques trimestres, sous l'impulsion d'initiatives de distributeurs, promoteurs et foncières, tandis que le gouvernement a déployé son programme national sur le renouveau des entrées de villes.

### DES ENJEUX CROISSANTS

Répondre aux **exigences réglementaires** et au défi du **changement climatique** (ZAN, sobriété énergétique, etc.)

Favoriser l'insertion urbaine des sites commerciaux et **maîtriser le risque de vacance commerciale**

Répondre aux **nouvelles attentes des consommateurs** et aux évolutions démographiques

Accompagner la croissance du périurbain et **répondre aux besoins** de la population

Veiller à l'**équilibre financier** des opérations : coût de réalisation, loyers supportables pour les enseignes, etc.

Appréhender les sites commerciaux dans **toute leur diversité** (taille, performance, desserte, etc.)

### MULTIPLICATION DES INITIATIVES



Partenariat « **Villes et Commerces** » depuis juillet 2023 pour transformer :

- **76 sites de cœur de villes et d'entrées de villes**,
- représentant une surface de **800 000 m<sup>2</sup>**,
- à revaloriser dans le cadre **d'opérations de mixité urbaine**.

Ces opérations permettront de créer **12 000 logements, 120 000 m<sup>2</sup> de commerces, 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux et activités** ainsi que de **17 000 m<sup>2</sup> d'hôtellerie**. Le véhicule de portage foncier est détenu à 80% par Carrefour et à 20% par Nexity.



« **Action Cœur de Ville** », 2<sup>e</sup> phase du programme lancée fin 2022 pour la période 2023-2026 pour poursuivre et accélérer les transformations engagées depuis 5 ans :

- **90 M€** pour financer les expertises et ingénieries opérationnelles nécessaires à la réalisation des projets
- **500 M€** pour investir dans les opérations portées par des acteurs privés ou de l'économie mixte
- **700M€** pour financer les projets avec des prêts
- **1,2 Md€** investis par CDC Habitat pour la construction ou la rénovation de 8 000 logements
- **80%** de ces moyens seront consacrés à la transformation écologique

Ce véhicule est détenu par la Banque des Territoires, CDC Habitat et Frey.

## Ensembles commerciaux

# Prime à la transformation :

## Zoom sur le plan de transformation des zones commerciales

Après une 1<sup>ère</sup> sélection de 74 lauréats par le Gouvernement, 16 nouveaux projets rejoignent le plan de transformation des zones commerciales, portant à 90 le nombre de sites en pleine réinvention.

Ce plan poursuit trois objectifs majeurs :

- Transformer les zones commerciales en entrée de ville en véritables lieux de vie adaptés aux défis actuels.
- Renforcer l'attractivité des territoires et revaloriser l'architecture et l'urbanisme de ces espaces.
- Adapter ces sites aux nouvelles habitudes de consommation et aux impératifs économiques et environnementaux : diversification des usages, création de logements, renaturation des espaces et sobriété foncière.

Avec 26 millions d'euros déjà engagés, 5,4 millions supplémentaires viennent désormais renforcer le plan de transformation. Face aux nombreuses sollicitations pour cet appel à manifestation d'intérêt, une troisième phase de sélection s'est tenue à l'automne 2024.

► 90

### Zones commerciales

Soutenues en 2024 (74 premiers lauréats puis 16 supplémentaires annoncée en mai) dans leur requalification urbaine et commerciale

► 31,4

### Millions d'euros

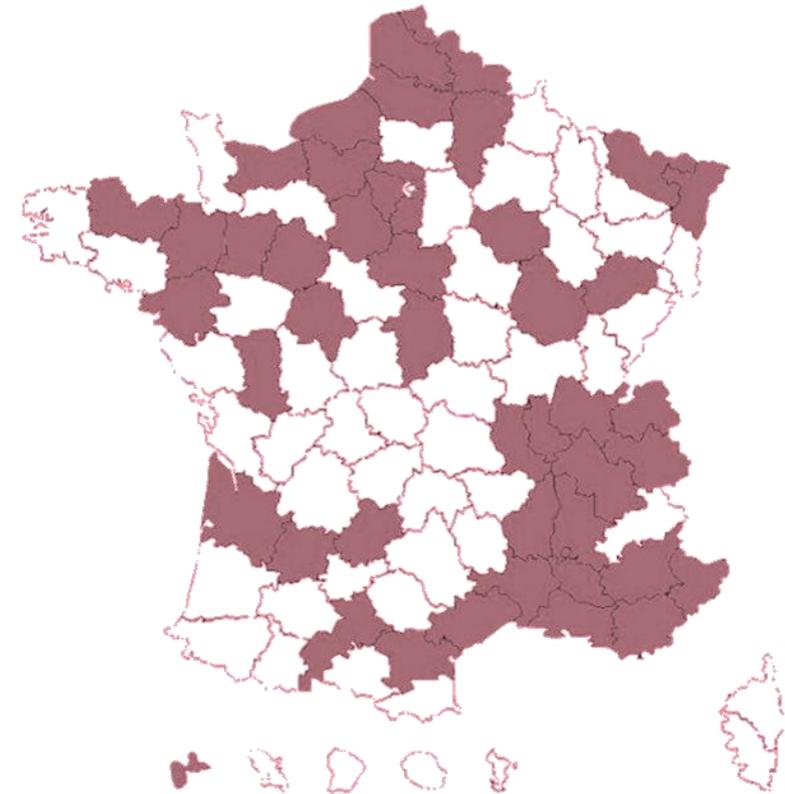
Soutien financier de l'Etat pour l'accompagnement des lauréats

► 25 000

### Logements envisagés

En complément d'une programmation mixte (commerces, bureaux, équipements publics, etc.)

### Répartition géographique des 1<sup>ers</sup> lauréats du plan de transformation 74 projets soutenus



Le marché  
immobilier  
des commerces  
en France

# Marché de l'investissement en France



# Chiffres clés

|  | 2024            | 2023            | Évolution annuelle  |
|--|-----------------|-----------------|---|
| Volumes investis en commerces en France      | 2,7 mds €       | 3,6 mds €       |    |
| Part des commerces*                          | 23 %            | 26 %            |    |
| Nombre de transactions > 100 M€              | 9               | 8               |    |
| Part des volumes investis en Ile-de-France** | 52 %            | 52 %            |    |
| Part des investisseurs étrangers**           | 18 %            | 35 %            |    |
| Taux de rendement prime Rues commerçantes    | 4,25 % - 4,50 % | 4,25 % - 4,50 % |    |
| Taux de rendement prime Centres commerciaux  | 6,00 % - 6,25 % | 5,75 % - 6,00 % |  |
| Taux de rendement prime Retail parks         | 6,50 % - 6,75 % | 6,50 % - 6,75 % |  |

\*Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, tous types d'actifs confondus.

\*\*Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, en commerces.

## Marché de l'investissement en France

# Forte chute des Volumes investis

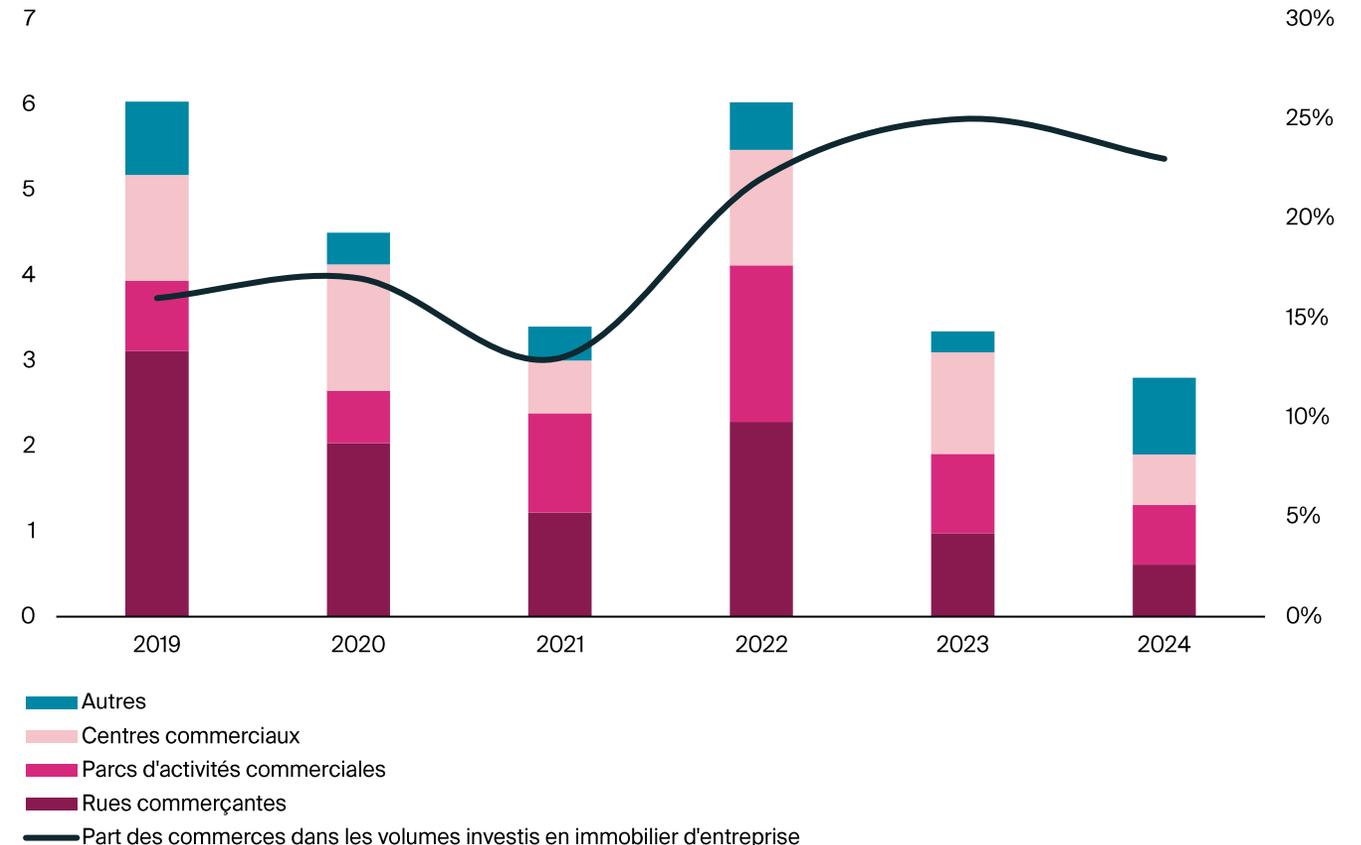
L'immobilier de commerce a continué d'attirer les investisseurs en 2024, bien que ces derniers aient fait preuve d'une sélectivité accrue dans le choix de leurs acquisitions. La part des commerces dans les volumes investis en immobilier d'entreprise s'est stabilisée autour de 25 %, confirmant ainsi la fin du « retail-bashing » observé au cours de la décennie passée. Cependant, dans un contexte de marché peu propice aux déploiements massifs de capitaux, les volumes investis sur cette classe d'actifs restent modérés.

L'année 2024 a été marquée par une forte activité sur le segment des hypermarchés et supermarchés, totalisant près de 840 millions d'euros de transactions. Le démantèlement en cours du Groupe CASINO et la cession des murs de nombreux magasins ont mécaniquement alimenté cette dynamique, représentant à eux seuls 40 % des engagements. Cette tendance témoigne toutefois d'un attrait structurel des investisseurs pour ces commerces dits « essentiels », avec 3,5 milliards d'euros investis depuis 2019.

Le segment des centres commerciaux est, en revanche, resté relativement atone en 2024, malgré deux transactions d'envergure dépassant chacune les 200 millions d'euros en Île-de-France. O'Parinor a ainsi été acquis en début d'année par la joint-venture KLEPIERRE / SOFIDY, à l'issue d'une commercialisation menée par KNIGHT FRANK, tandis que CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER s'est positionné en fin d'année sur l'acquisition de 15 % des parts du Westfield Forum des Halles.

Concernant les commerces de pied d'immeuble, seules deux transactions de plus de 100 millions d'euros ont été recensées en 2024. Toutefois, l'année 2025 s'annonce plus dynamique sur ce segment, laissant entrevoir un regain d'activité.

Évolution des volumes investis en France en immobilier de commerce  
En milliards d'euros, en %



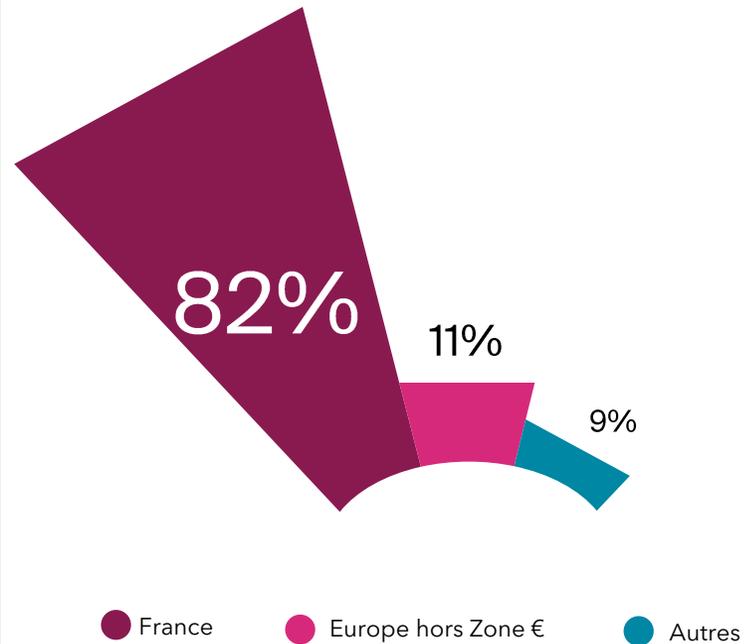
## Marché de l'investissement en France

# Les Français accentuent leur domination

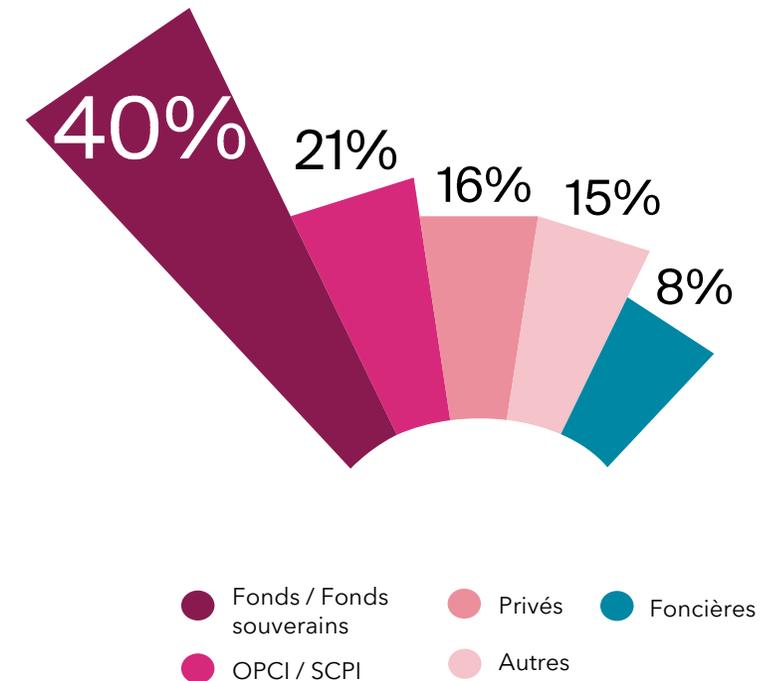
Les investisseurs étrangers ont réalisé peu d'acquisitions en 2024, mais les transactions les plus marquantes témoignent de leur confiance dans le secteur du commerce français. Le fonds suédois AB SAGAX a ainsi investi près de 230 millions d'euros pour devenir propriétaire majoritaire d'un portefeuille d'une quarantaine d'établissements du grossiste METRO, tandis que BLACKSTONE a consacré environ 150 millions d'euros à l'acquisition du pied d'immeuble de l'hôtel Mandarin Oriental, situé sur la prestigieuse rue Saint-Honoré à Paris.

Du côté des investisseurs domestiques, largement dominants sur le marché, l'appétit pour l'immobilier de commerce s'est manifesté à travers des profils variés. En témoignent les sept transactions d'un montant unitaire supérieur à 100 millions d'euros réalisées en 2024, impliquant des acteurs aux profils variés : assurances, foncières cotées, fonds d'investissement, fonds souverains, investisseurs privés, promoteurs et SCPI.

Répartition des volumes investis en immobilier de commerce  
En % en 2024, par origine géographique



Répartition des volumes investis par typologie  
En % en 2024, par typologie d'investisseur



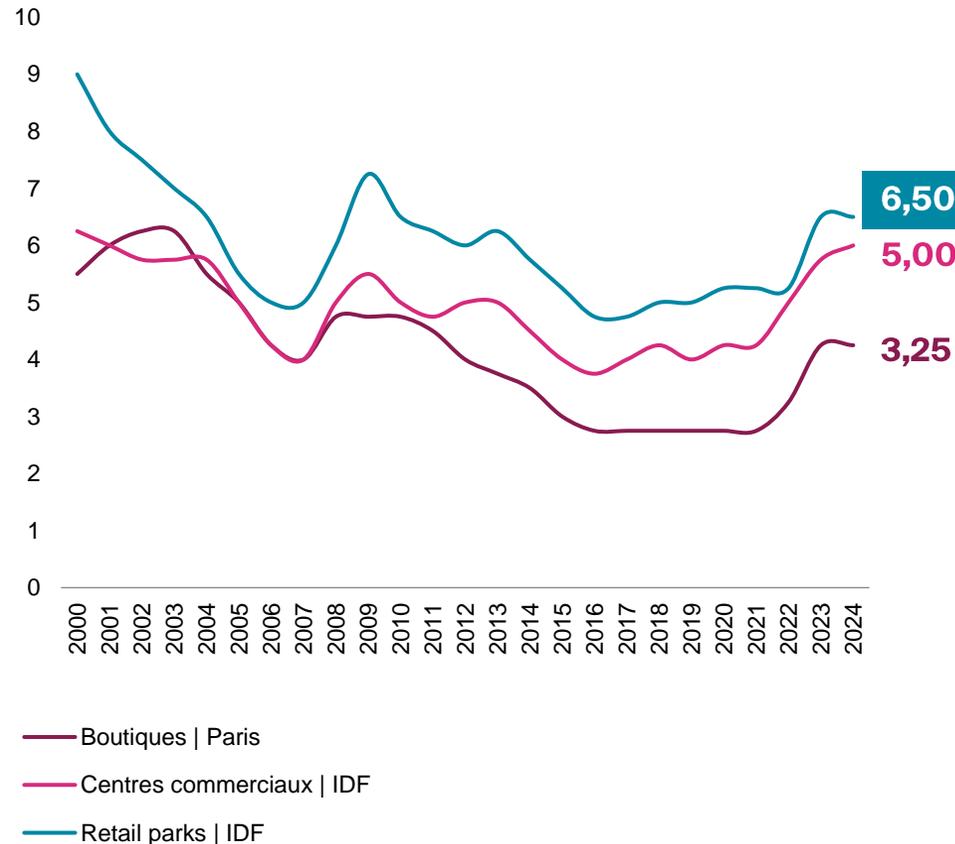
## Marché de l'investissement en France

# Décompression généralisée

Le mouvement de décompression des taux de rendement prime a débuté plus tôt pour les commerces que pour d'autres catégories d'actifs, s'accéléralant entre 2022 et 2023. En 2024, cette tendance s'est atténuée, alors que la correction des valeurs semble avoir été digérée pour cette typologie d'actifs, en parallèle de l'assouplissement de la politique monétaire.

Alors que le taux prime pour les actifs situés dans les quartiers les plus prisés de Paris est resté relativement bas, la réévaluation passée des valeurs des retail parks en périphérie et des centres commerciaux a attiré de plus en plus l'attention des investisseurs sur ces types de biens, conduisant à un début de compression pour les meilleurs produits dans les processus en cours.

Taux de rendement prime commerces en France  
En %, fin de période



|                                | ÉVOLUTION SUR UN AN | ÉVOLUTION SUR 10 ANS |
|--------------------------------|---------------------|----------------------|
| <b>RETAIL PARKS</b><br>        |                     | <br>+ 125 pdb        |
| <b>CENTRES COMMERCIAUX</b><br> | <br>+ 25 pdb        | <br>+150 pdb         |
| <b>RUES COMMERCANTES</b><br>   |                     | <br>+75 pdb          |

## Marché de l'investissement en France

# Transactions majeures d'actifs de commerces **en 2024**

| Adresse / Actif                            | Type    | Ville                    | Vendeur                       | Acquéreur  | Prix      |
|--|---------|--------------------------|-------------------------------|--|-----------|
| Westfield Forum des Halles (15% des parts) | CC      | Paris 1 <sup>e</sup>     | UNIBAIL RODAMCO WESTFIELD     | CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER                    | > 200M€   |
| Portefeuille METRO                         | AUT     | France                   | AMUNDI                        | AB SAGAX   | > 200M€   |
| 30 Hypermarchés                            | HYP/SUP | France                   | GROUPE CASINO                 | TIKEHAU CAPITAL                                  | > 200M€   |
| O'PARINOR                                  | CC      | Aulnay-sous-Bois (93)    | HAMMERSON / PATRIZIA          | SOFIDY / KLEPIERRE                               | > 200M€   |
| Mandarin Oriental (partie commerces)       | PI      | Paris 1 <sup>e</sup>     | MANDARIN ORIENTAL HOTEL GROUP | BLACKSTONE                                       | 100-200M€ |
| Portefeuille Hyperthetis                   | HYP/SUP | France                   | MERCIALYS / BNP PARIBAS REIM  | FONCIÈRE MAGELLAN/ MTV CAPITAL/ CIMEA PATRIMOINE | 100-200M€ |
| Promenade de Flandres                      | RP      | Neuville-en-Ferrain (59) | CEETRUS/ NHOOD                | BATIPART   | 100-200M€ |
| 4 Retail Parks                             | RP      | France                   | FREY                          | BATIPART   | 100-200M€ |
| 7 rue Meyerbeer (partie commerces)         | PI      | Paris 9 <sup>e</sup>     | FAMILLE ROYALE DU QATAR       | ACOSS (URSSAF)                                   | 100-200M€ |
| Portefeuille SLB (Carrefour market)        | HYP/SUP | France                   | CARREFOUR                     | SUPERMARKET INCOME REIT                          | 50-100M€  |

NB: PI pieds d'immeuble, RP retail parks, CC centres commerciaux, HYP/SUP hypermarchés & supermarchés, AUT autres

50-100M€
  100-200M€
  > 200M€

2025

Le marché  
immobilier  
des commerces  
en France

2020

# Perspectives

1990



## Perspectives

# Des perspectives positives pour le marché des commerces en 2025



### CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE

1. Un léger rebond de la croissance économique ainsi que de la , annoncé par la Banque de France et facilité par une épargne de précaution élevée;
2. Une dynamique plus optimiste qui devrait se ressentir sur la confiance des ménages;
3. Des perspectives fortement dépendantes d'un contexte politique stable et de mesures budgétaires préservant le pouvoir d'achat des ménages.



### MARCHÉ DES COMMERCES

1. Une stabilisation des valeurs locatives, toutes typologies d'actifs;
2. avec une vacance qui devrait s'orienter à la hausse; Une situation contrastée de la vacance avec d'un côté :
  - 2.1. Le pied d'immeuble et les retail parks qui tirent leur épingle du jeu, attirant les enseignes et les consommateurs;
  - 2.2. Les centres commerciaux, notamment les plus anciens ou ceux n'ayant pas bénéficié de travaux récents, sous pression
3. Une croissance attendue à deux chiffres du chiffre d'affaires du e-commerce, portée par le dynamisme du secteur des services.



### FORMATS & CONCEPTS

1. Un renforcement de certains formats de commerce (flagship, pop-up, etc.) et secteurs d'activité, à l'image du sportswear ou bien du luxe par exemple. Mais des potentiels risques de saturation pour certains secteurs en fort développement (discount, restauration rapide, etc...).
2. Une apparition de nouveaux formats misant sur les loisirs et le divertissement, le *Retailtainment*, offrant une expérience immersive pour stimuler l'envie d'achat et prolonger la durée des visites;
3. Le déploiement de nouveaux concepts misant sur la technologie : entre hyper-personnalisation des achats et expérience client connectée, mêlant commerce physique et digital.

# 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**



Les marchés immobiliers français | Bilan 2024 & Perspectives 2025 | Janvier 2025



Le marché de l'investissement France | Bilan 2024



Le marché des bureaux en Île-de-France | Bilan 2024



### **Vincent Bollaert**

CEO France

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

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



### **Magali Marton**

Head of Research

+33 (0)6 12 17 18 94  
+33 (0)1 43 87 00 98

magali.marton@fr.knightfrank.com



### **Antoine Grignon**

Head of Capital Markets

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

antoine.grignon@fr.knightfrank.com



### **Jeremy Steu**

Retail leasing Consultant

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

jeremy.steu@fr.knightfrank.com



### **Elsa de Briganti**

Retail leasing Consultant

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

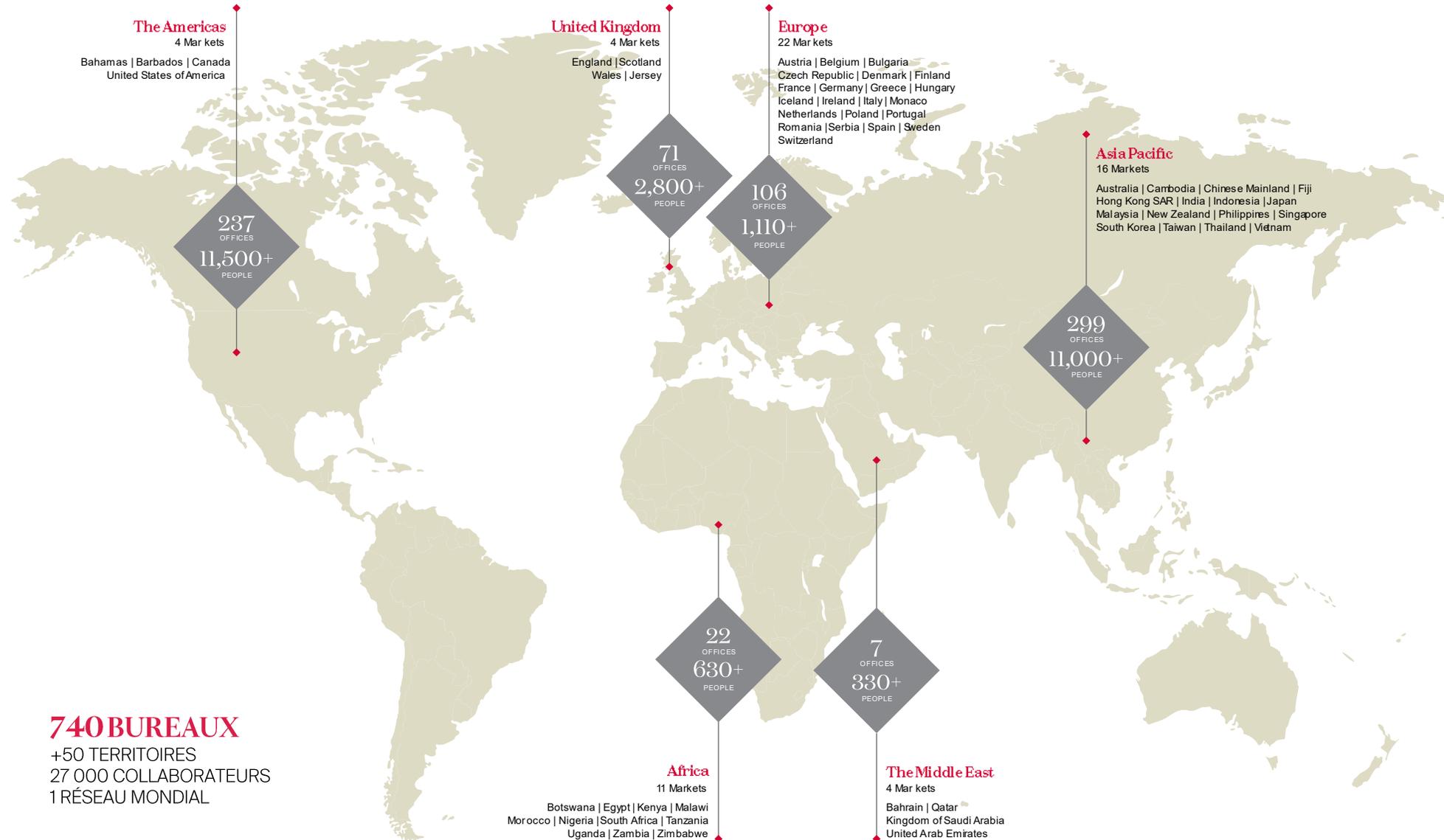
elsa.debriganti@fr.knightfrank.com

# 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 27 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 740 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.

**740 BUREAUX**  
+50 TERRITOIRES  
27 000 COLLABORATEURS  
1 RÉSEAU MONDIAL





**Knight  
Frank**