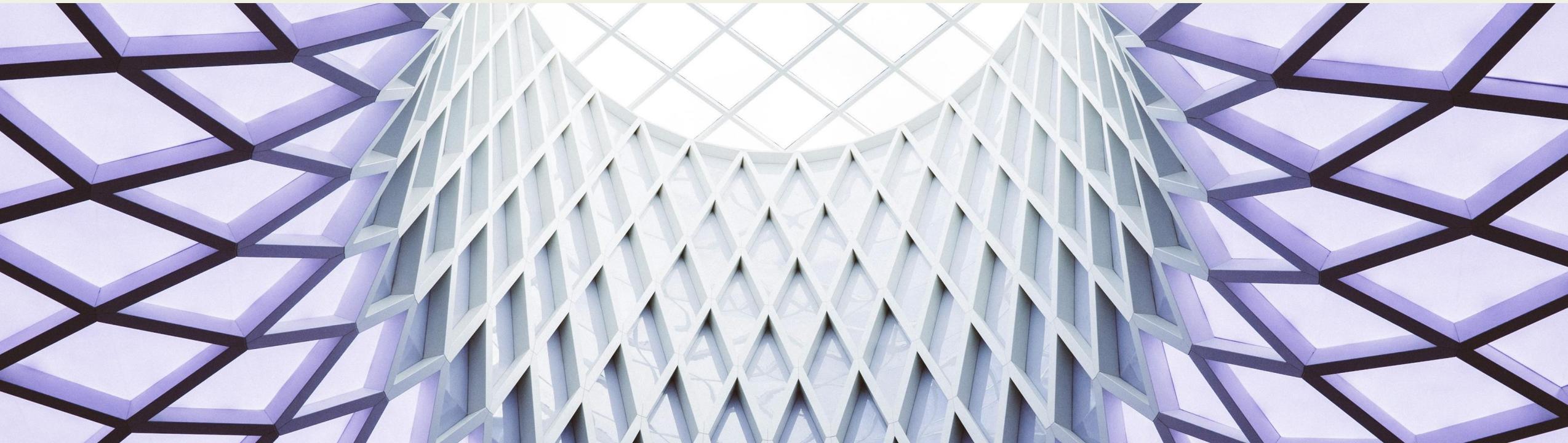


Le marché immobilier des commerces en France

T1 2025

Commerce

knightfrank.fr/etudes/



Sommaire

01. <u>Contexte économique</u>	p.03
02. <u>Paris et ses rues commerçantes</u>	p.13
03. <u>Ensembles commerciaux</u>	p.23
04. <u>Marché de l'investissement</u>	p.30
04. <u>Perspectives</u>	p.36



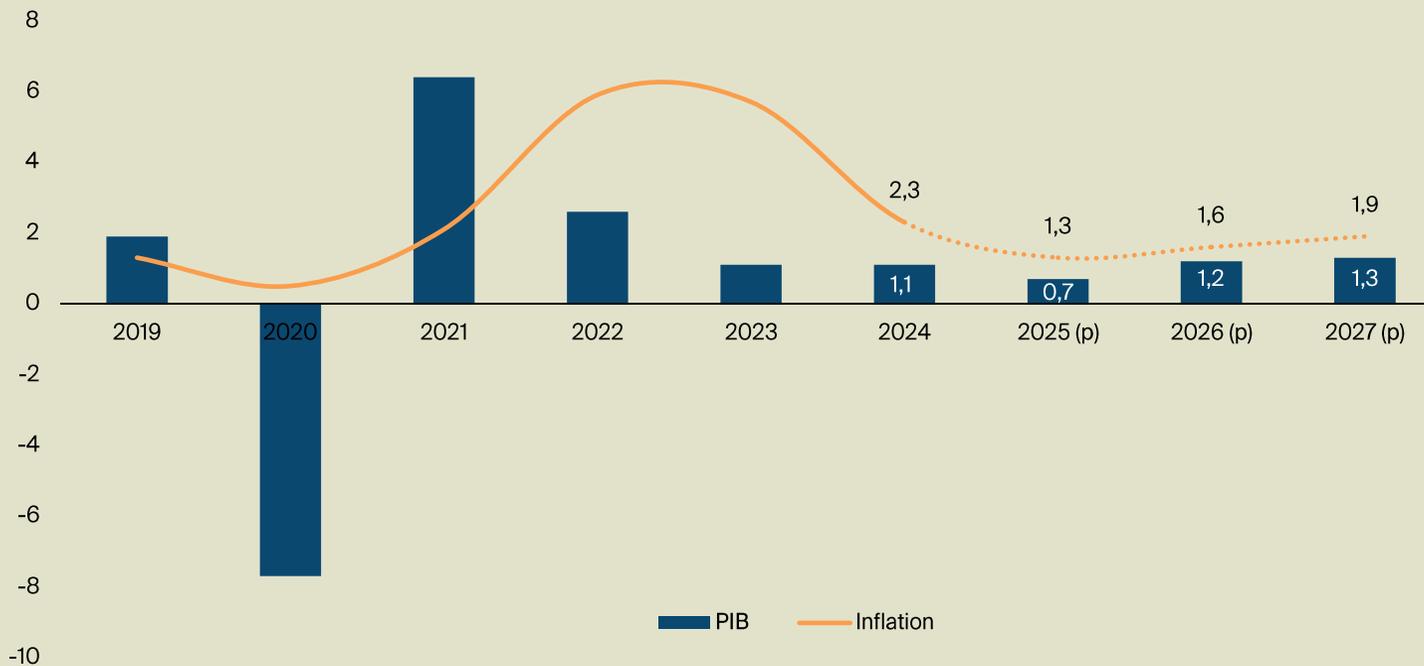
01. Contexte économique



Retour de la croissance en 2026, maîtrise de l'inflation mais chômage toujours élevé

Inflation et croissance du PIB en France

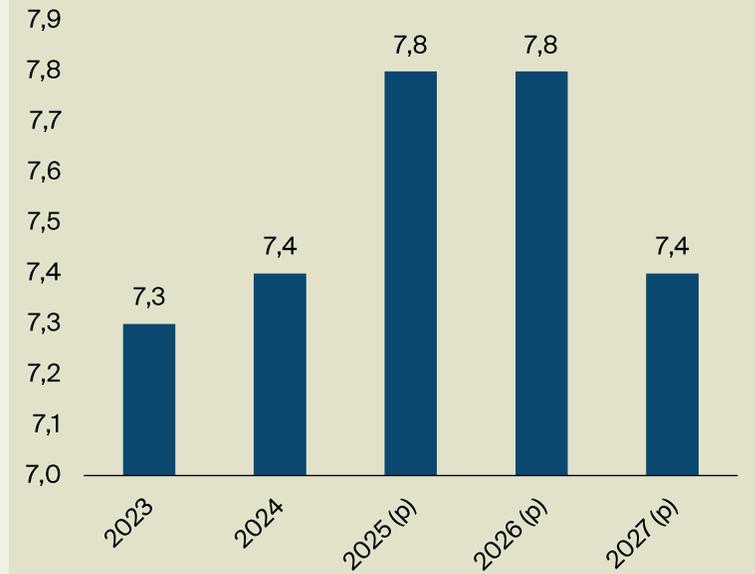
En %, moyenne annuelle



Source : Banque de France / (p) Projections

Taux de chômage

En %, moyenne annuelle



Source : Banque de France / (p) Projections

Des signaux encourageants pour 2025

Opinion des ménages en France

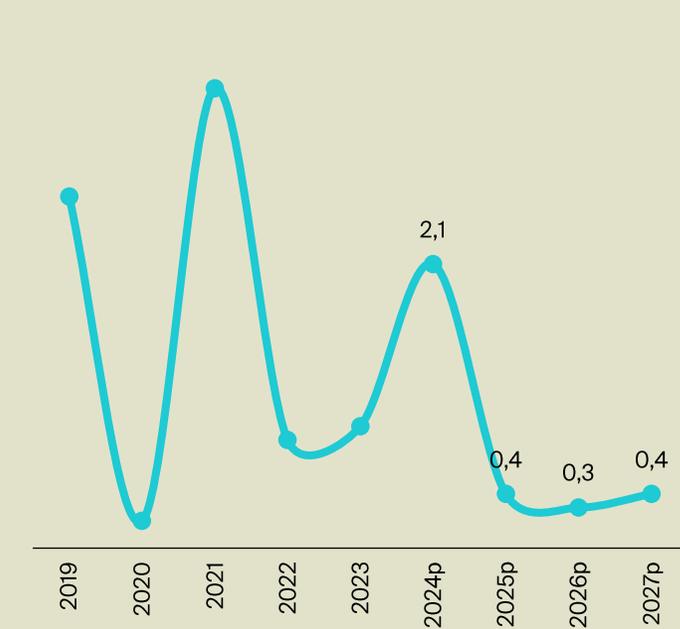
En %, moyenne annuelle



Source : INSEE / (p) Projections

Pouvoir d'achat du revenu disponible brut en France

En %, moyenne annuelle



Source : INSEE, Banque de France / (p) Projections

Consommation des ménages en France

En %, moyenne annuelle

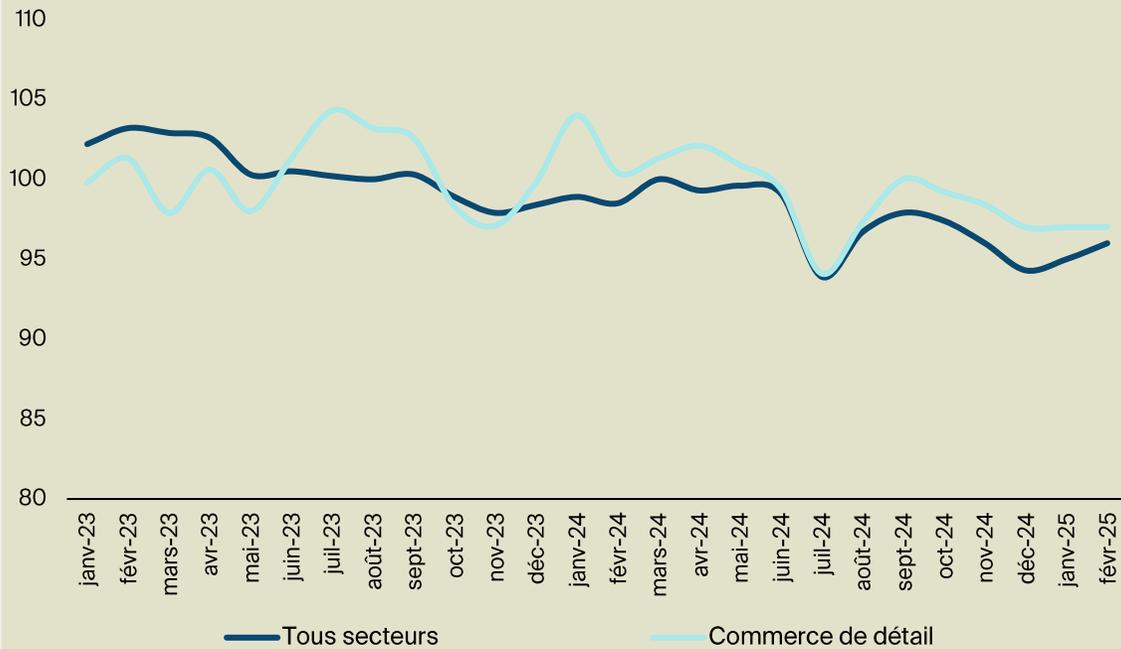


Source : INSEE, Banque de France / (p) Projections

Le ralentissement des prix soutiendra la consommation

Indicateur du climat des affaires

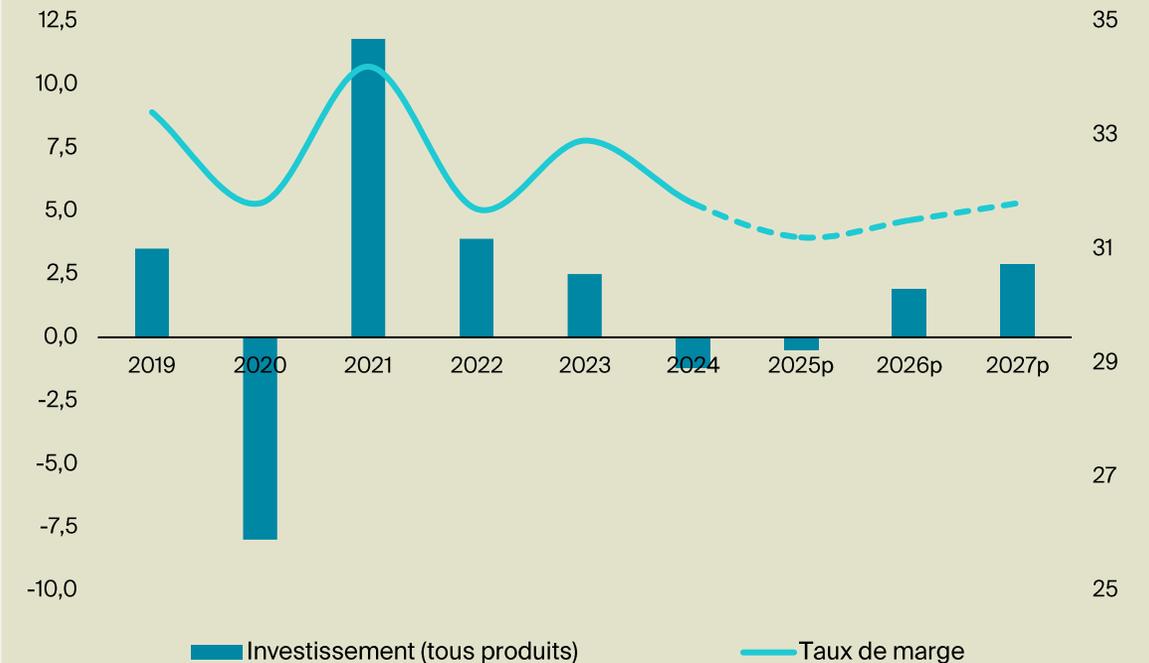
En points, en France



Source : Insee

Taux de marge et investissement des sociétés non financières

En %, variations trimestrielles de l'investissement, en France

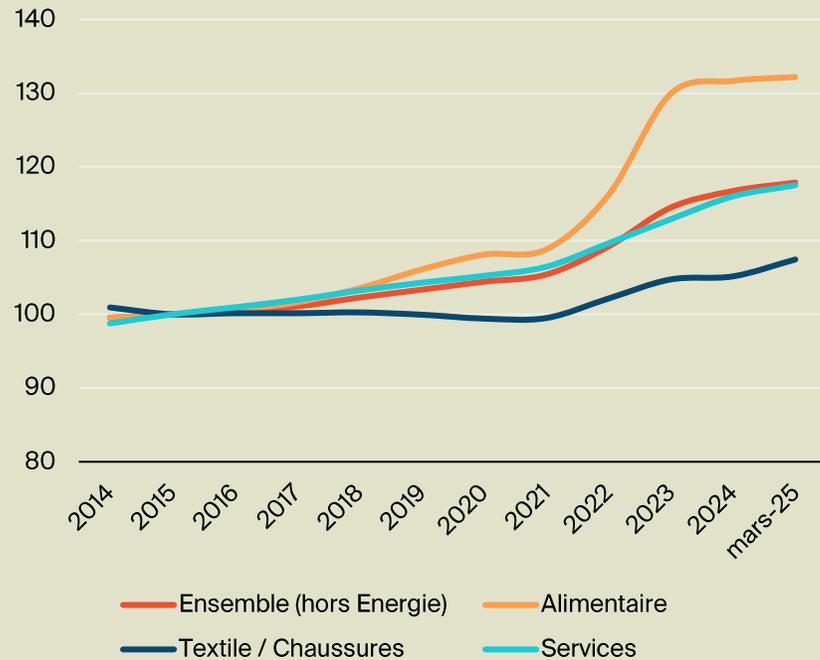


Source : Insee, projections Banque de France

Des indicateurs mieux orientés notamment pour le commerce spécialisé

Prix à la consommation en France

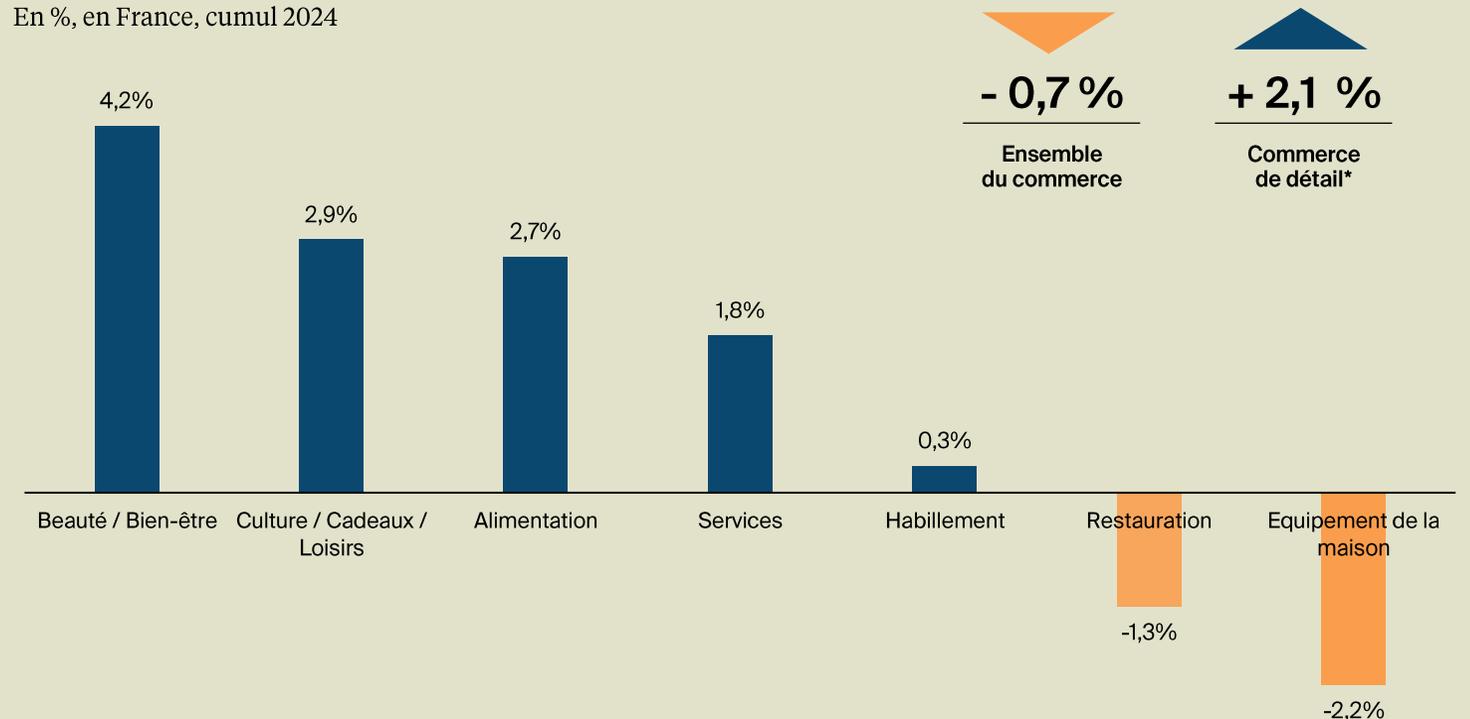
Indice annuel, ensemble des ménages, base 2015



Source : INSEE

Evolution des ventes en magasins (commerce spécialisé)

En %, en France, cumul 2024



Source : DGFIP, Insee, Procos /*à l'exception des automobiles et des motocycles

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

175,3 Mds€

VENTES EN LIGNE
(PRODUITS ET SERVICES)

En 2024,
soit + 9,6 % en un an



66,9 Mds€

VENTES EN LIGNE
(PRODUITS)

En 2024,
soit + 6,0 % en un an



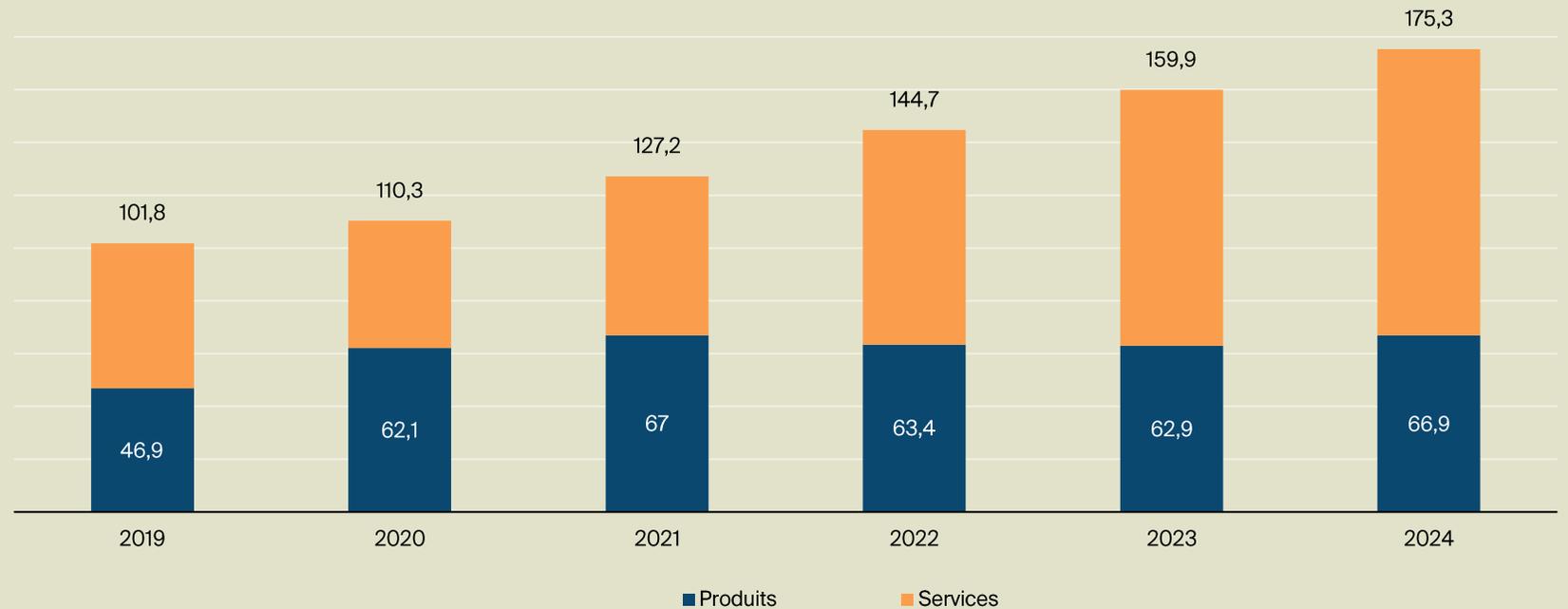
68€

PANIER MOYEN

Enregistré en 2024,
Stable par rapport à 2023



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

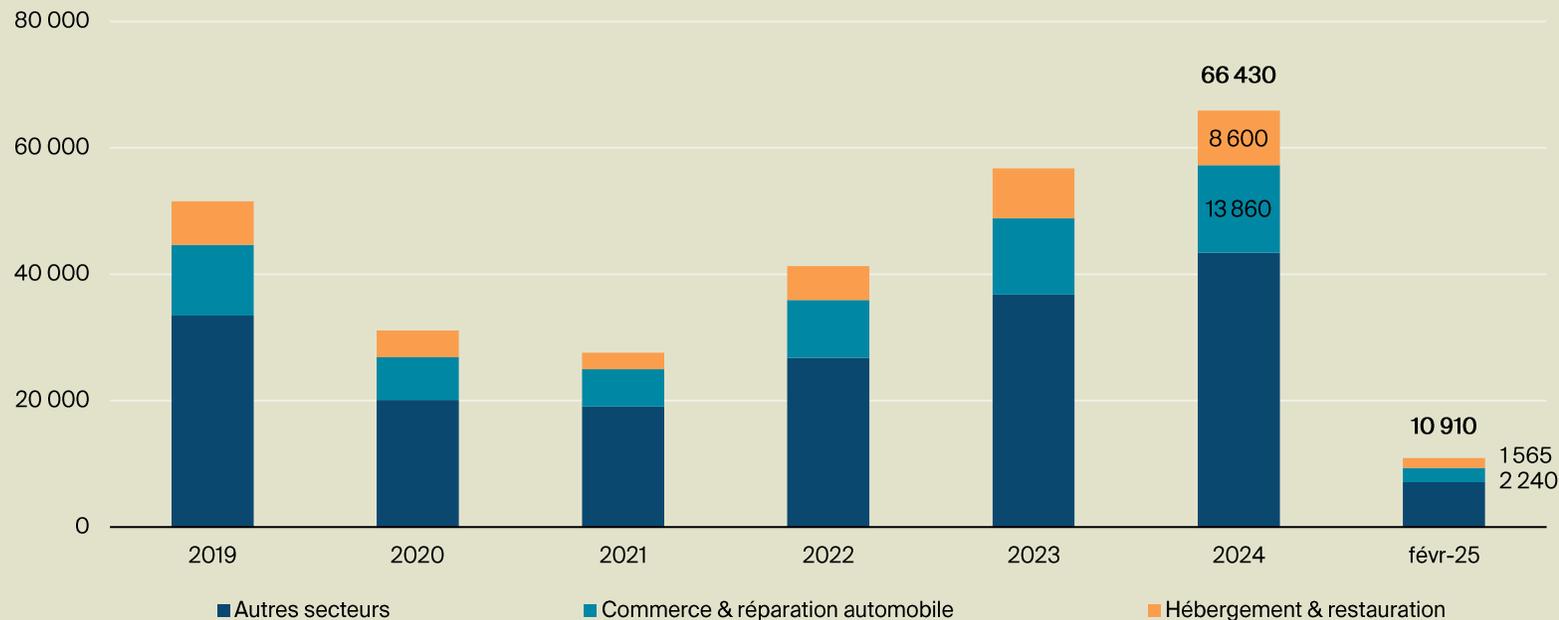


Source : FEVAD

Pic de défaillances en 2024, reflux progressif attendu

Évolution des défaillances par secteur en France

En nombre de procédures*



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

Évolution des défaillances en 2024 :

+17,1%

TOUS SECTEURS CONFONDUS

+9,1%

HÉBERGEMENT & RESTAURATION

+14,8%

COMMERCE &
RÉPARATION AUTOMOBILE

Évolution des défaillances

à fin février 2025 :

+8,5%

HÉBERGEMENT & RESTAURATION

+8,3%

COMMERCE &
RÉPARATION AUTOMOBILE

Des secteurs encore vulnérables

Évolution du nombre de procédures* en France

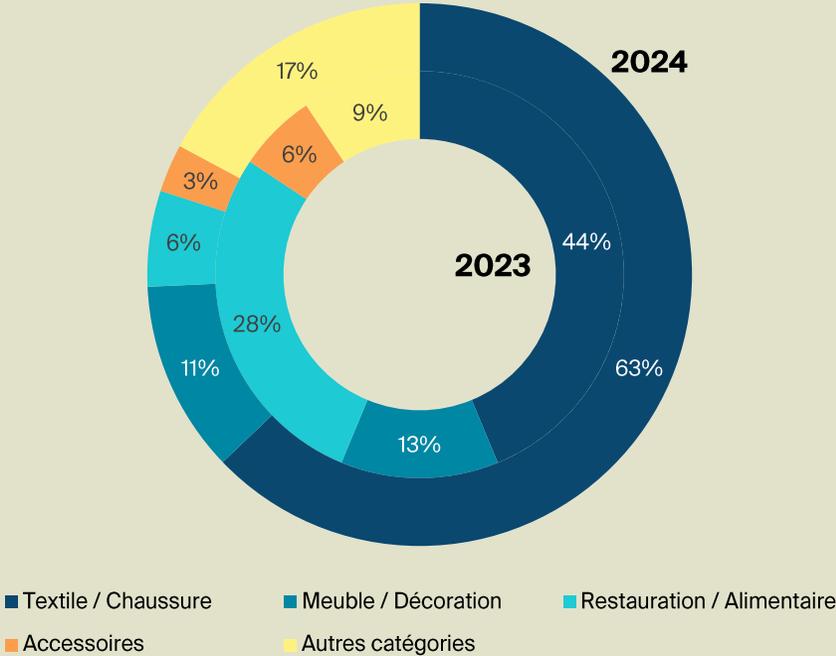
Pour des enseignes du commerce de détail et de la restauration



Source : Knight Frank /*sauvegardes, redressements judiciaires ou liquidations

Répartition des procédures* par secteur d'activité et exemples

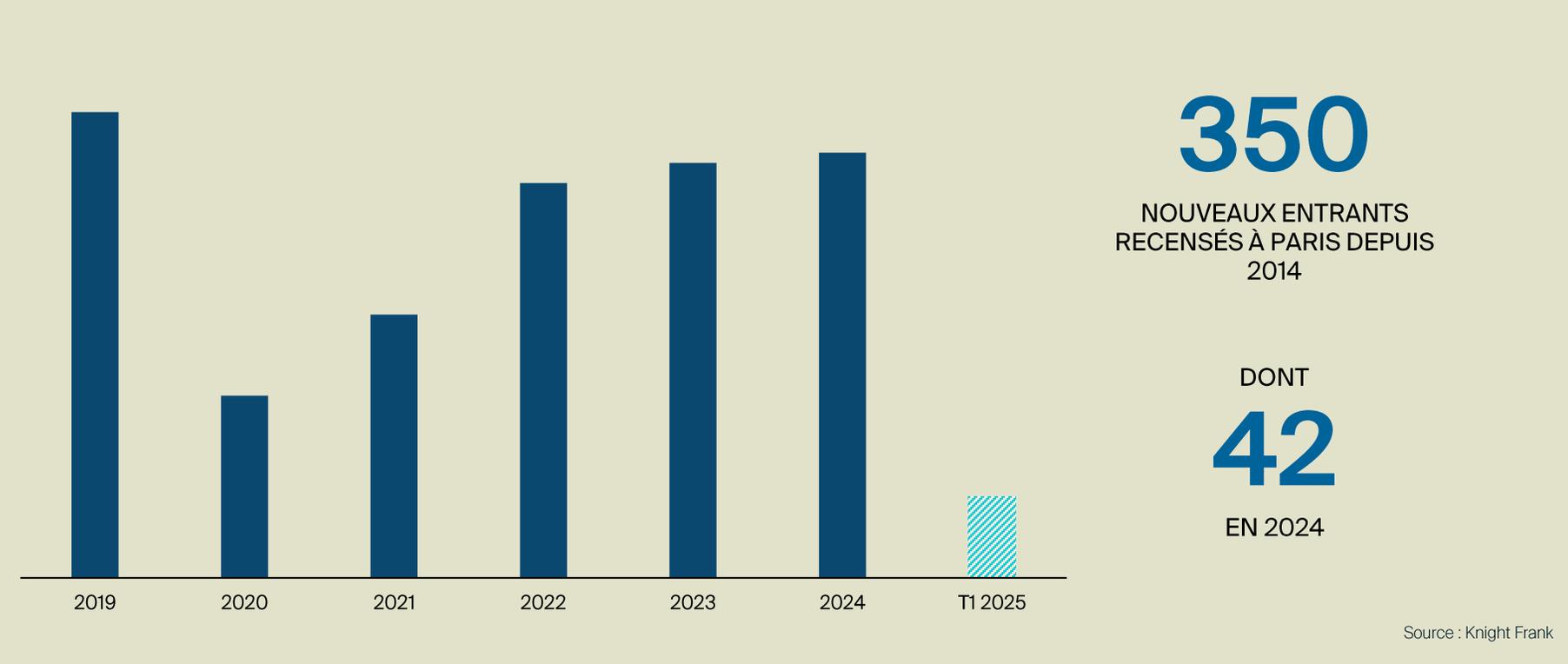
En France, part sur le nombre total d'enseignes concernées par une procédure



Source : Knight Frank /*sauvegardes, redressements judiciaires ou liquidations

Paris attire plus que jamais les enseignes étrangères

Evolution des arrivées de nouvelles enseignes étrangères
À Paris, entre 2014 et le T1 2025



Évolution des arrivées à Paris depuis 2024 :

50 **NOUVEAUX ENTRANTS**

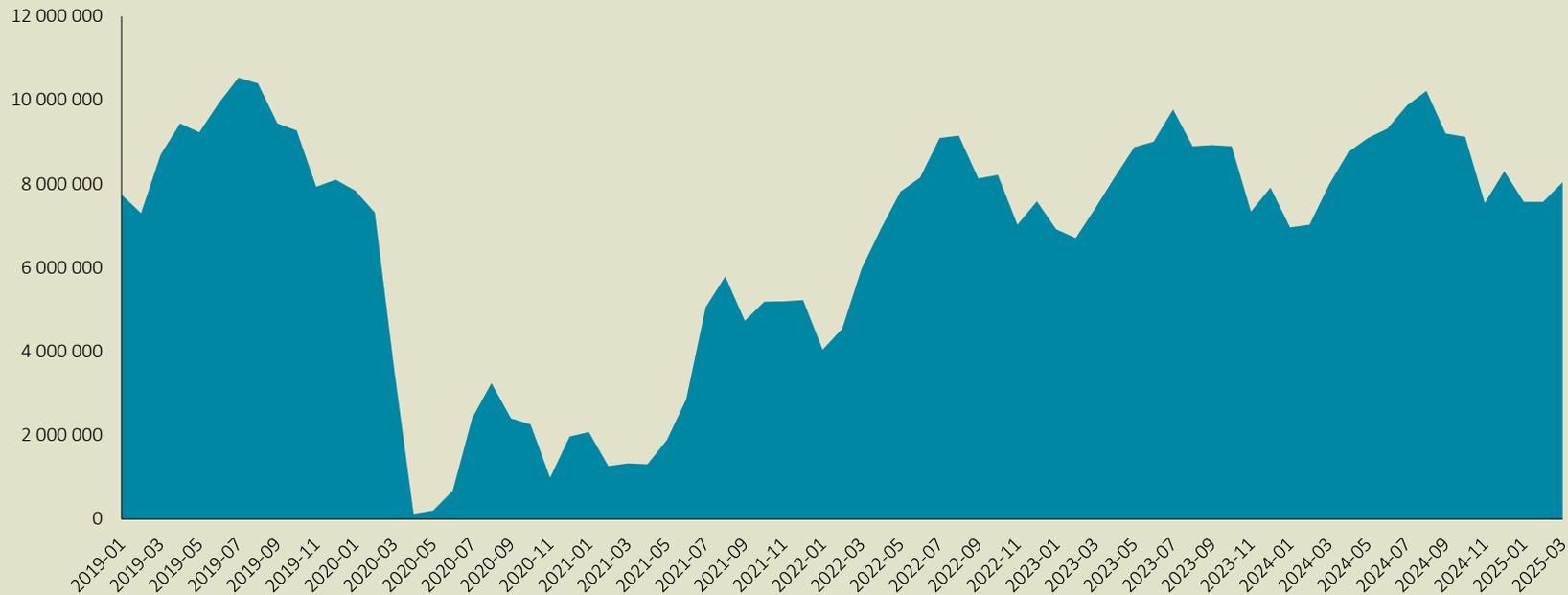
64 % **APPARTIENNENT AU SECTEUR DU TEXTILE/CHAUSSURE**

50 % **SONT DES ENSEIGNES EUROPÉENNES (dont 32 % d'enseignes italiennes), 22 % PROVIENNENT DES ETATS-UNIS ET 18 % D'ASIE**

Retour des touristes étrangers, Et fréquentation boostée par une année olympique

Trafic aux aéroports de paris

Nombre de passagers à Orly et Roissy-CDG, en millions par mois



Source : ADP

ESTIMATION DE LA CONSOMMATION TOURISTIQUE EN ILE-DE-FRANCE EN 2024 :

23,4 Mds€
DE DÉPENSES

+8%
PAR RAPPORT À 2023

+7%
PAR RAPPORT À 2019

Source : Choose Paris Region

02. Paris et ses rues commerçantes



La situation contrastée de la vacance commerciale à Paris

Les équipes de Knight Frank suivent en continu les mouvements des enseignes sur une trentaine d'artères parisiennes, dont :

- **Une dizaine d'axes Prime :**

- Avenue des Champs-Élysées
- Rue du Faubourg Saint-Honoré
- Rue de la Paix et Place Vendôme
- Rue Saint-Honoré
- Le Triangle d'Or, comprenant les rues François 1er, Pierre Charron et Marbeuf ainsi que les avenues George V et Montaigne.

- **Une vingtaine d'axes majeurs :**

- Le Marais, regroupant les rues des Archives, des Francs Bourgeois, des Rosiers, Sainte-Croix de la Bretonnerie, du Temple et Vieille du Temple
- Avenue de l'Opéra
- Avenue des Ternes
- Boulevards des Capucines et de la Madeleine
- Boulevard Haussmann
- Boulevard Saint-Germain
- Boulevard Saint-Michel
- Rue de Rivoli
- Rue de Rennes
- Rue des Saints-Pères
- Rue de Passy
- Etc...

Cartographie des principales artères commerçantes
À Paris



La situation contrastée de la vacance commerciale à Paris

Méthodologie

Recensement des mouvements sur l'ensemble des artères parisiennes étudiées afin de définir des taux de vacance précis et détaillés :

VACANCE RÉELLE* :

part des locaux vacants à fin de période par rapport au total du nombre de magasins;

VACANCE EFFECTIVE :

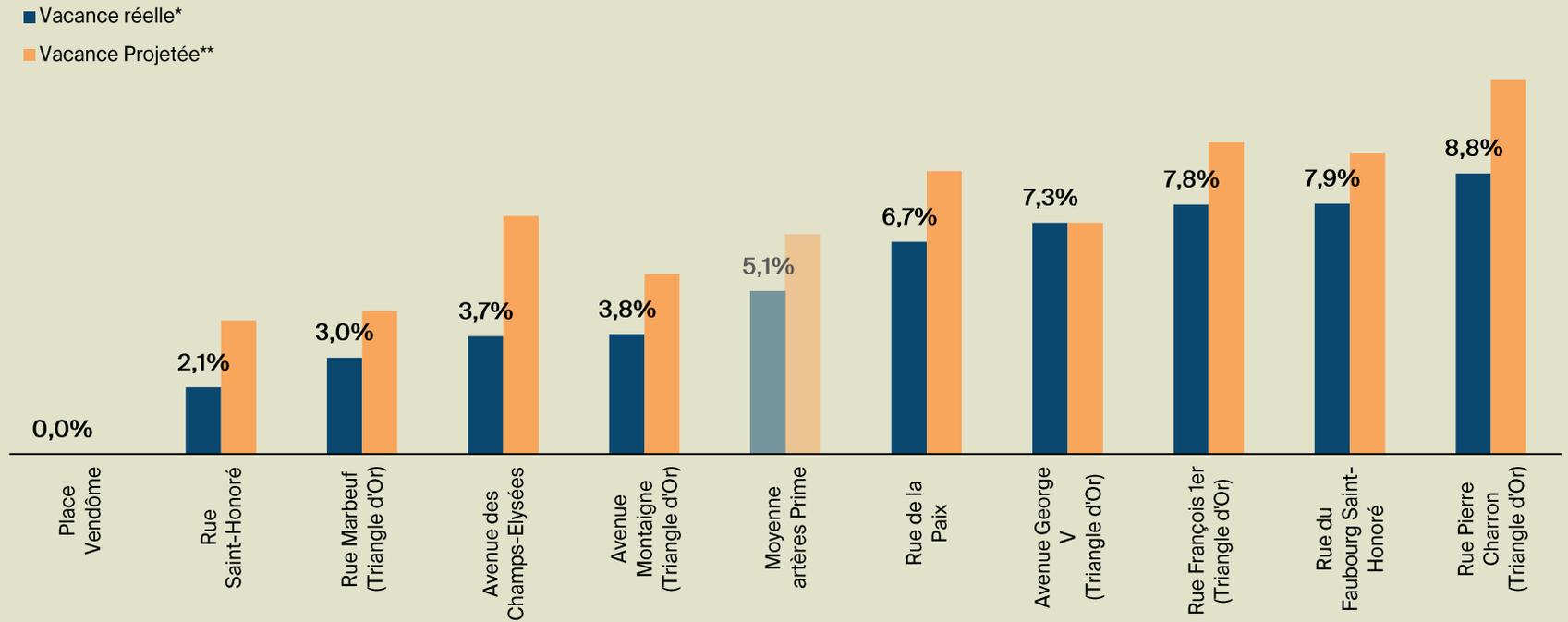
part des locaux vacants en incluant également les pop-ups, sur l'ensemble du nombre de magasins;

VACANCE PROJÉTÉE** :

part des locaux vacants, des pop-ups et en intégrant tous les projets en cours ou à venir (restructuration, extension, etc.), sur l'ensemble du nombre de magasins.

Taux de vacance commerciale à Paris – Artères Prime

Fin T1 2025, variation sur un an



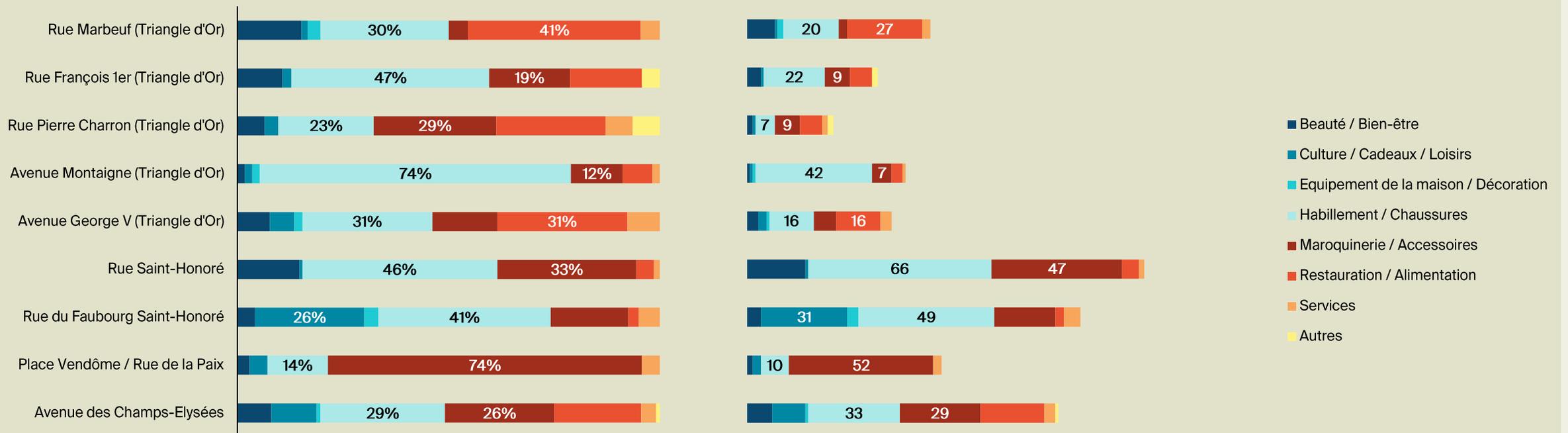
Source : Knight Frank

Entre spécialisation et diversité des artères prime parisiennes

Répartition par secteur d'activité

Fin T1 2025, en % du nombre total de magasins

En nombre

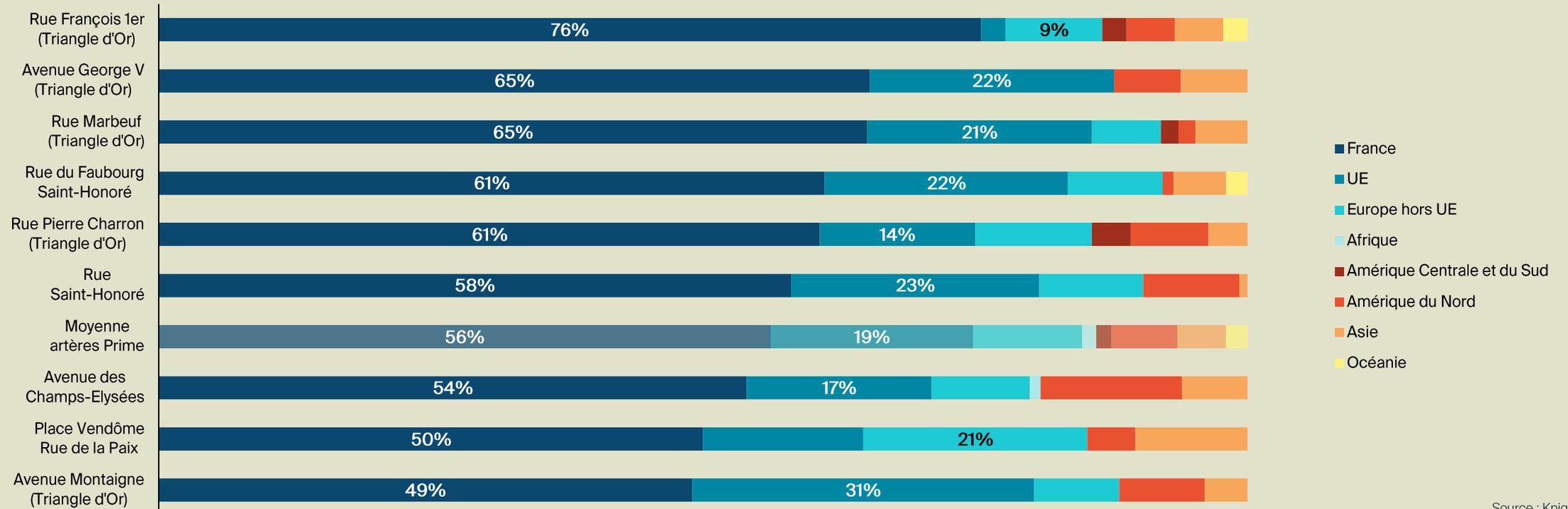


Source : Knight Frank

Présence croissante d'enseignes étrangères sur les artères prime parisiennes

Répartition des enseignes par nationalité

Fin T1 2025, en % du nombre de magasins (hors locaux vacants ou en projet)



Source : Knight Frank

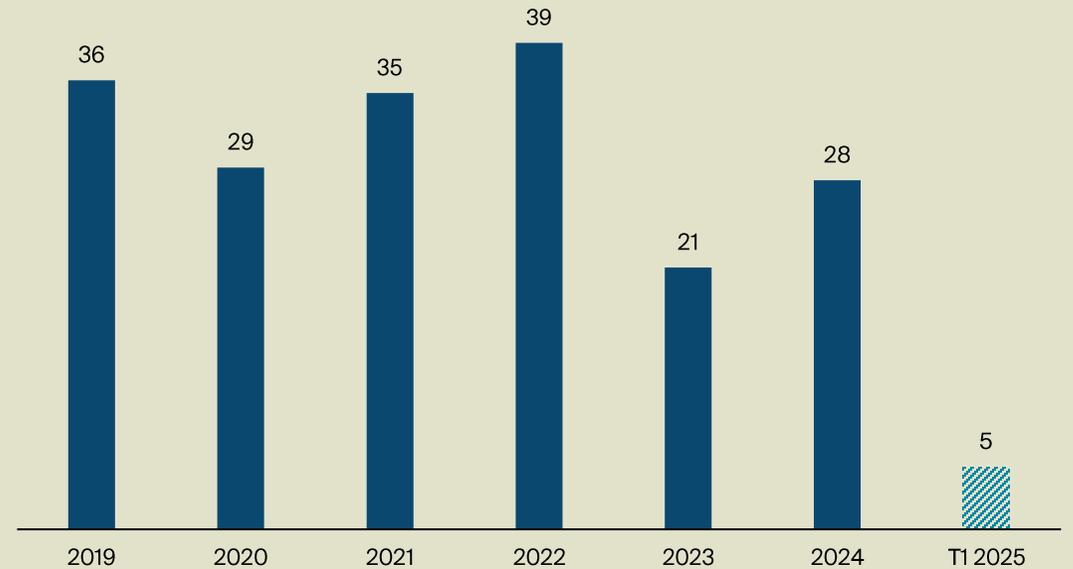
Un marché du luxe en pleine mutation

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



Source : Bain & Company, Altagamma / (e) Estimations

Ouvertures de boutiques de luxe à Paris
En nombre



Source : Knight Frank

La situation contrastée de la vacance commerciale à Paris

Méthodologie

Recensement des mouvements sur l'ensemble des artères parisiennes étudiées afin de définir des taux de vacance précis et détaillés :

VACANCE RÉELLE* :

part des locaux vacants à fin de période par rapport au total du nombre de magasins;

VACANCE EFFECTIVE :

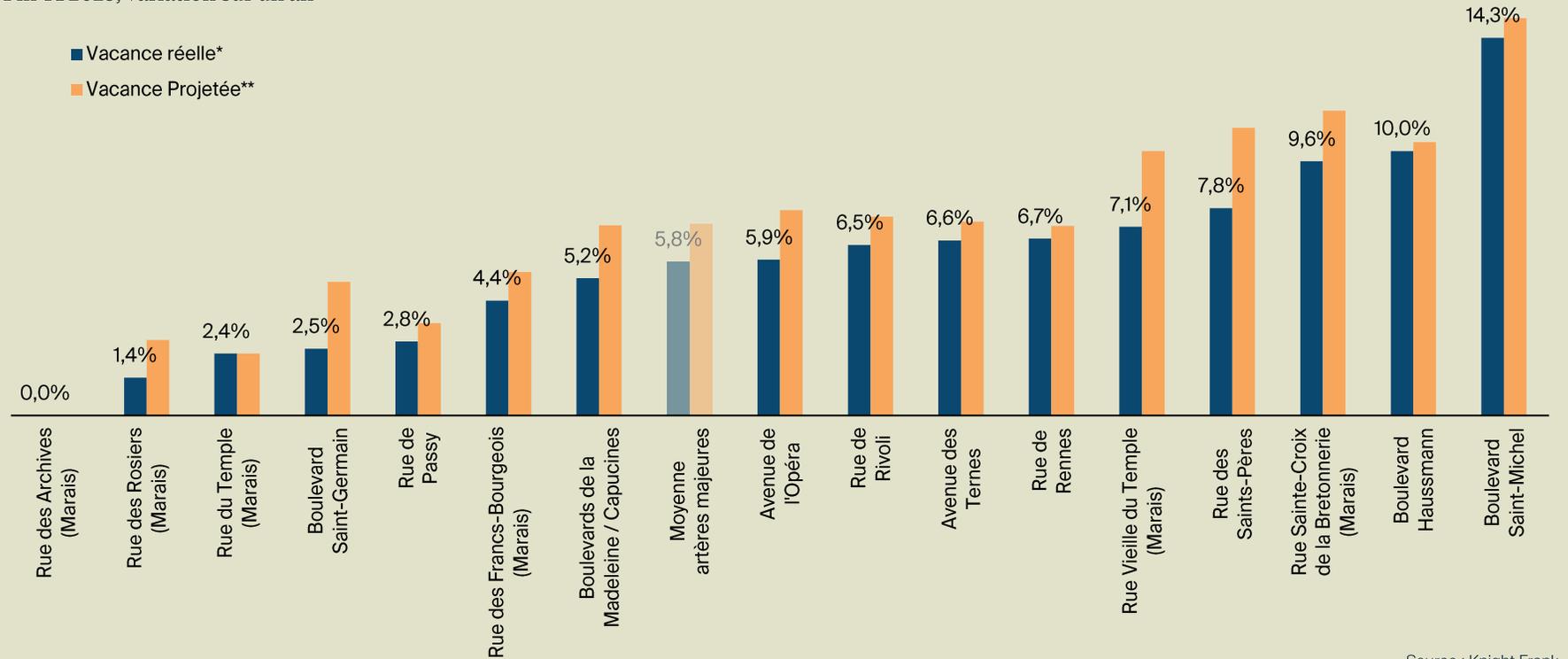
part des locaux vacants en incluant également les pop-ups, sur l'ensemble du nombre de magasins;

VACANCE PROJETÉE** :

part des locaux vacants, des pop-ups et en intégrant tous les projets en cours ou à venir (restructuration, extension, etc.), sur l'ensemble du nombre de magasins.

Taux de vacance commerciale à Paris – Artères majeures

Fin T1 2025, variation sur un an

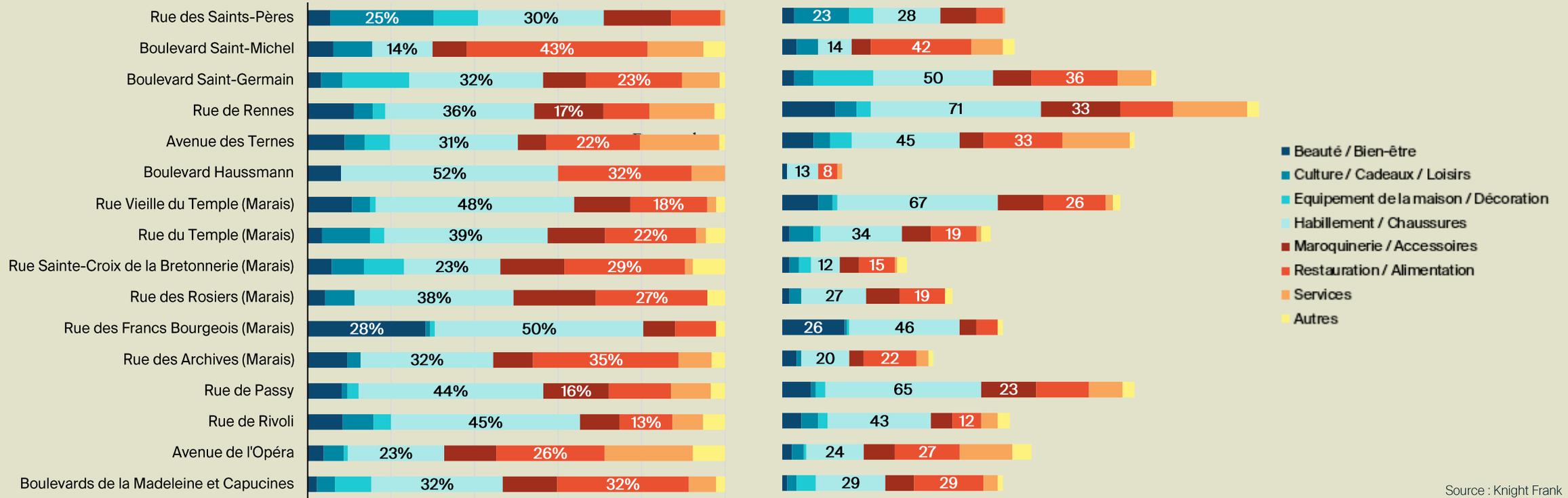


Source : Knight Frank

Des enseignes variées au sein des artères majeures parisiennes

Répartition par secteur d'activité

En % du nombre total de magasins

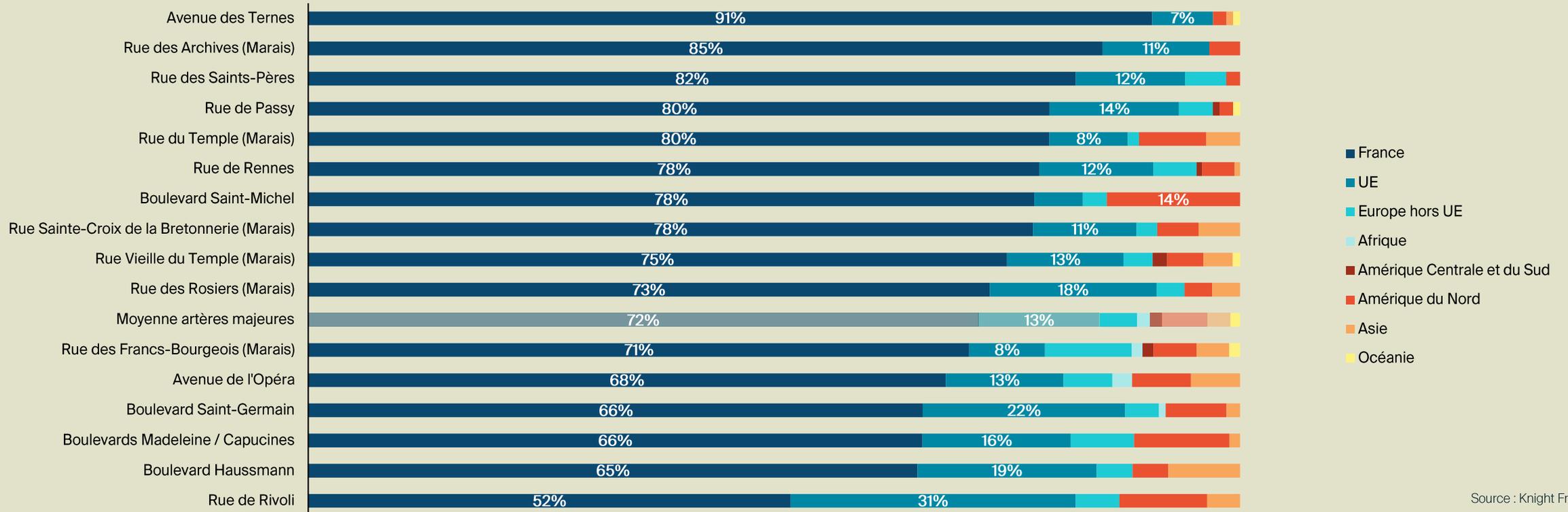


Source : Knight Frank

Présence renforcée des enseignes tricolores sur les artères majeures parisiennes

Répartition des enseignes par nationalité

Fin T1 2025, en % du nombre de magasins (hors locaux vacants ou en projet)



Source : Knight Frank

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

Exemple de valeurs locatives prime à Paris

En €/m²/an, zone A

RUE / QUARTIER	ARR.	VALEUR LOCATIVE PRIME T1 2024	VALEUR LOCATIVE PRIME T1 2025	NIVEAU DE LA DEMANDE	RISQUE DE CORRECTION
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	5 000 – 13 000		
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 – 6 000		
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	1 800 – 2 800		

Source : Knight Frank

Faible  Élevé 

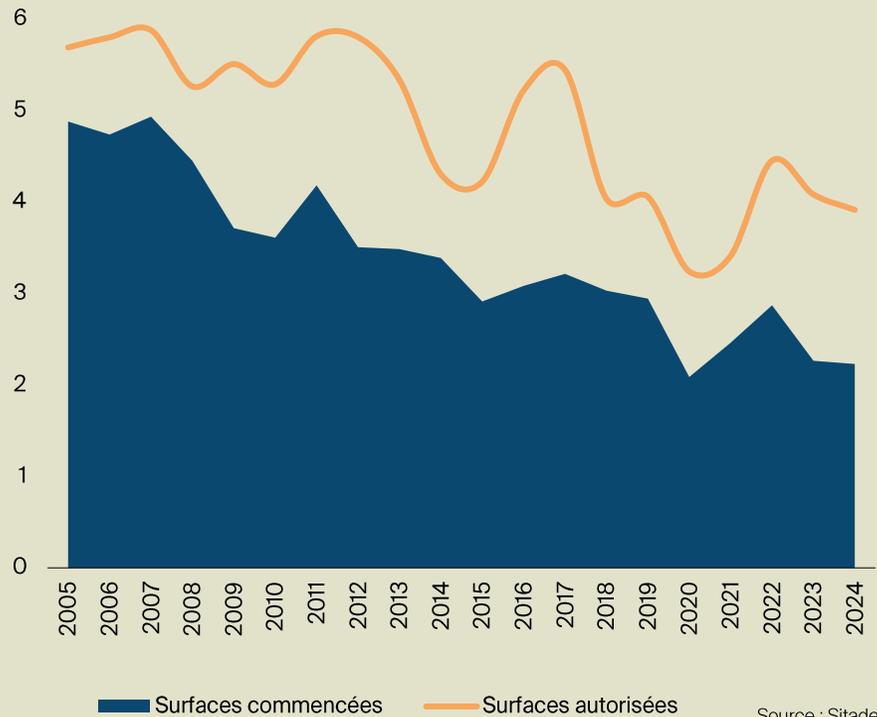
Faible  Élevé 

03. Ensembles commerciaux en France



Chute des mises en chantier, À un niveau particulièrement faible

Surfaces de locaux commerciaux autorisées et commencées
En France métropolitaine, en millions de m²



EN 2024 :



SURFACES AUTORISÉES

-4%
Sur un an

-7%
Vs moyenne 2014-2023

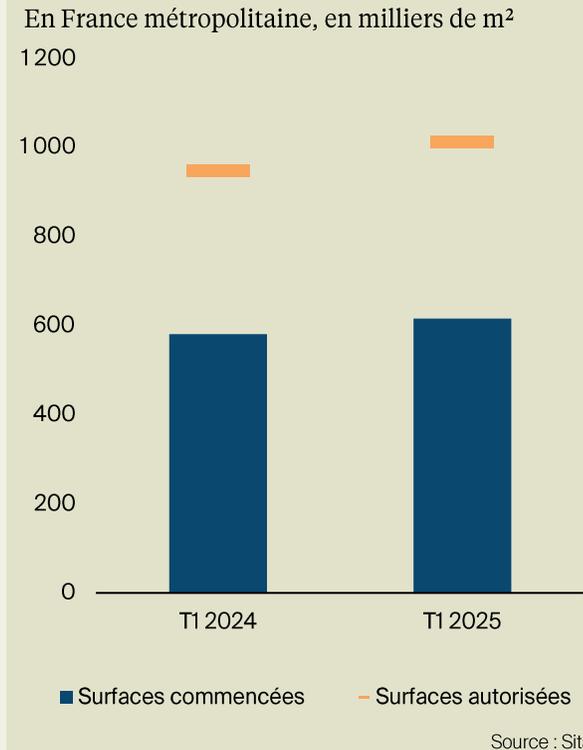


SURFACES COMMENCÉES

-2%
Sur un an

-21%
Vs moyenne 2014-2023

Surfaces de locaux commerciaux autorisées et commencées
En France métropolitaine, en milliers de m²



Cumul janvier à mars 2025 :



SURFACES AUTORISÉES

+7%
Sur un an

-2%
Vs moyenne 2015-2024
à la même période



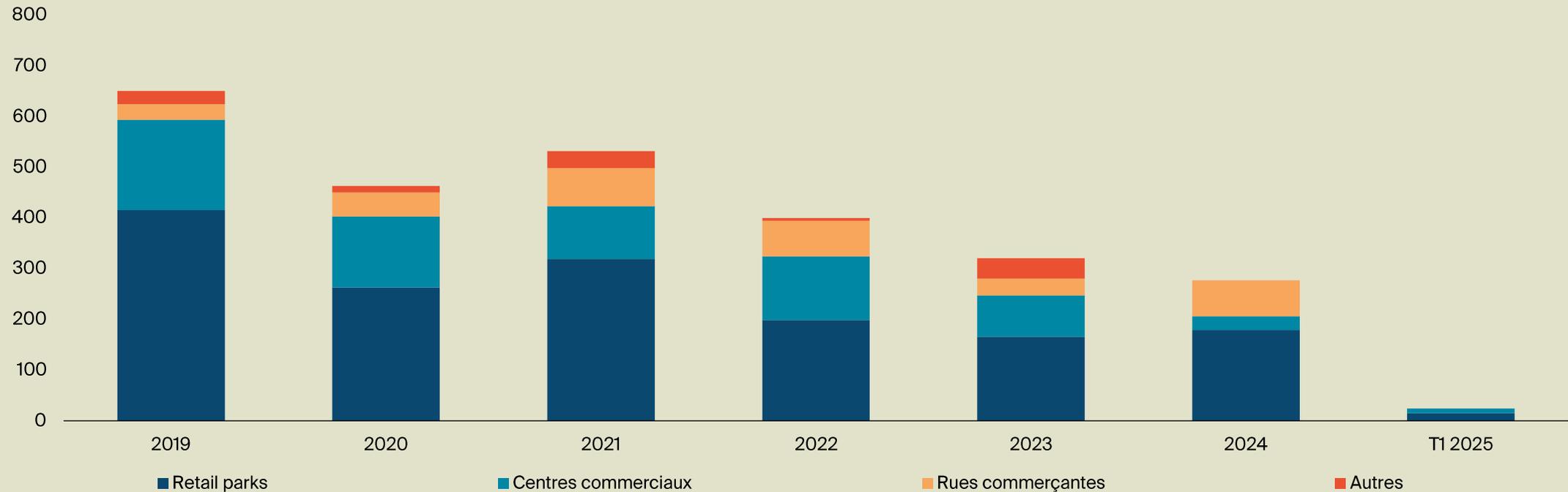
SURFACES COMMENCÉES

+6%
Sur un an

-11%
Vs moyenne 2015-2024
à la même période

Raréfaction des créations de nouvelles surfaces commerciales

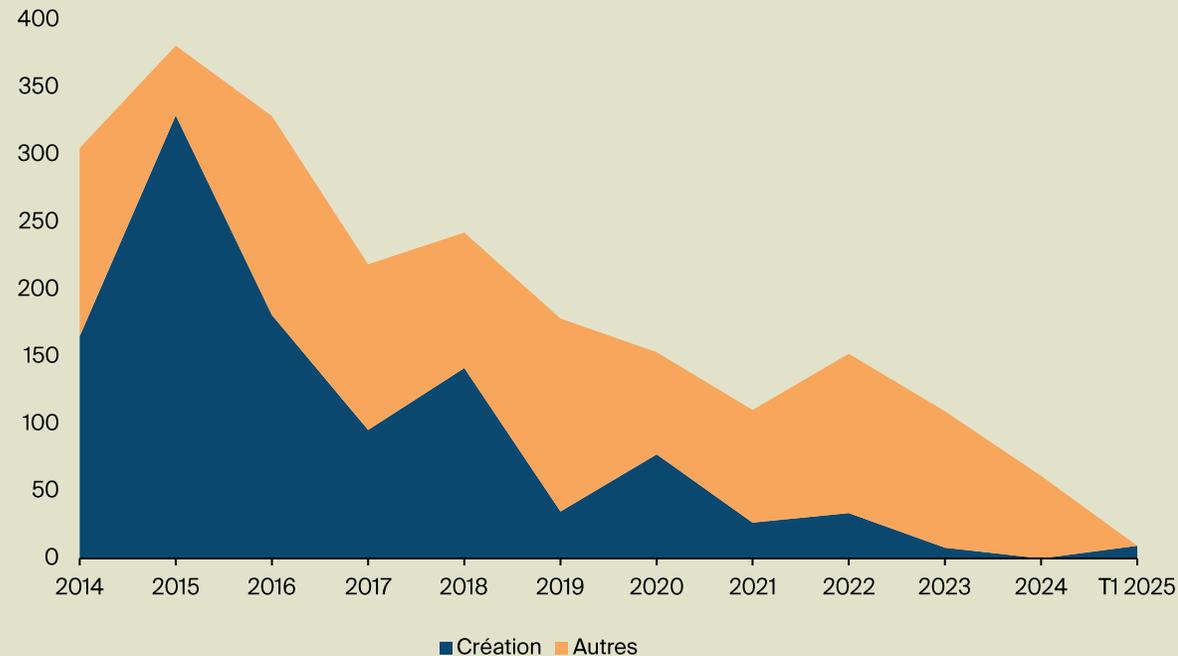
Ouvertures d'ensembles commerciaux en France par type de format
 En milliers de m², pour des projets >5 000 m² de création ou extension



Source : Knight Frank

Priorité au repositionnement de centres commerciaux existants

Ouvertures de centres commerciaux en France
En milliers de m², pour des projets >5 000 m²



Source : Knight Frank

FRÉQUENTATION DES CENTRES COMMERCIAUX EN 2024 :

2,6 milliards
DE VISITEURS

+1,1%
DE FRÉQUENTATION EN UN AN
(après +1,9% en 2023)

▼
DU TEMPS DE VISITE
(toutes tailles de centres confondues)

Source : FACT, Quantaflow

FRÉQUENTATION DES CENTRES COMMERCIAUX EN MARS 2025 (VS MARS 2024) :

-2,1%
DE FRÉQUENTATION
(après -2,0% en février 2025)

+0,2%
DU CHIFFRE D'AFFAIRES
(à périmètre comparable)

=
DU TEMPS DE VISITE
(toutes tailles de centres confondues)

Source : FACT, Quantaflow

Priorité au repositionnement de centres commerciaux existants

Exemples d'ouvertures récentes de centres commerciaux en France

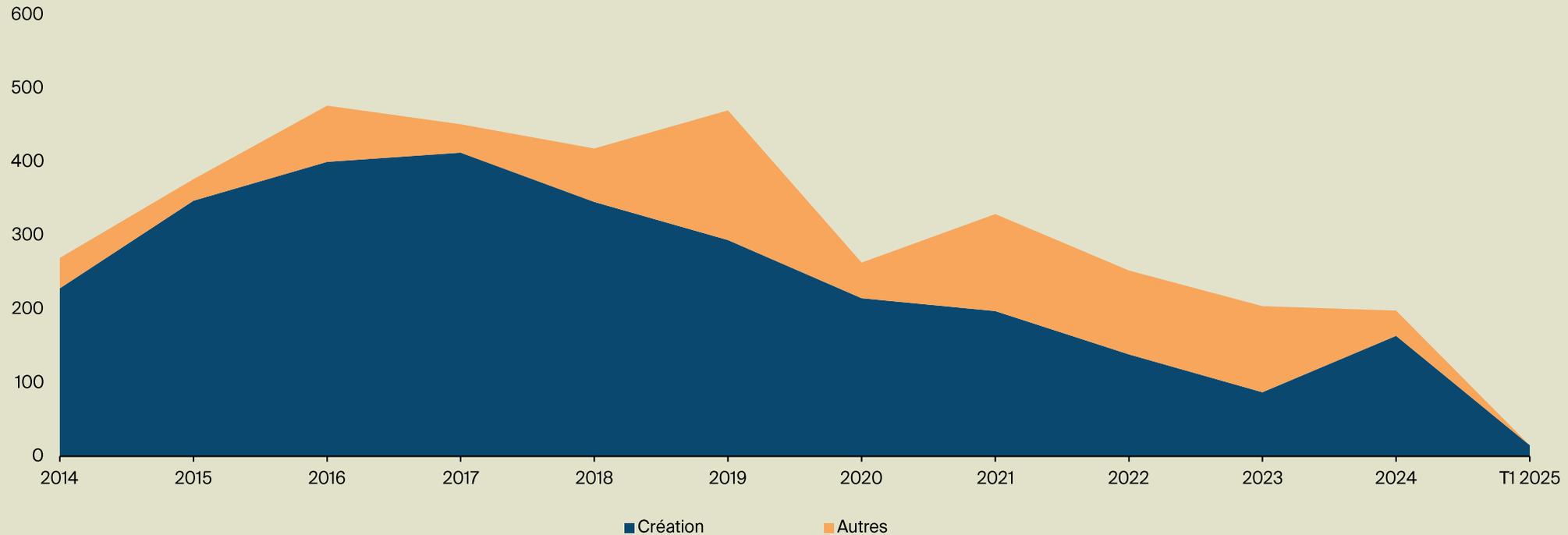
Depuis 2023, pour des opérations >5 000 m²

Centre	Ville	Type	Surface (m ²)
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
ZAC CÔTEAUX BEAUCLAIR (LECLERC)	ROSNY-SOUS-BOIS (93)	Création	9 300
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

Source : Knight Frank

Ralentissement des nouvelles ouvertures de retail parks

Ouvertures de retail parks en France
En milliers de m², pour des projets >5 000 m²



Source : Knight Frank

Ralentissement des nouvelles ouvertures de retail parks

Exemples d'ouvertures récentes de retail parks en France

Depuis 2023, pour des opérations >5 000 m²

Centre	Ville	Type	Surface (m ²)
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	GEISPOLSHHEIM (67)	Extension	10 000
HÉLIOPÔLE	BESSAN (34)	Création	9 600
ZONE COMMERCIALE DES SOARNS	ORTHEZ (64)	Extension	9 200
LE MONKY	LAVAL (53)	Création	7 000
LES PRÉS BLANCS	HERBIGNAC (44)	Création	6 000

Source : Knight Frank

04. *Marché de l'investissement en France*



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

	T1 2025	T1 2024	Évolution annuelle
Volumes investis en commerces en France	1,3 md €	0,5 md €	▲
Part des commerces*	38 %	30 %	▲
Nombre de transactions > 100 M€	2	1	▲
Part des volumes investis en Ile-de-France**	81 %	70 %	▲
Part des investisseurs étrangers**	3 %	0 %	▲
Taux de rendement prime Rues commerçantes	4,25 % - 4,50 %	4,50 % - 4,75 %	▼
Taux de rendement prime Centres commerciaux	6,00 % - 6,25 %	6,25 % - 6,50 %	▼
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.

Source : Knight Frank

Le marché est porté par deux transactions parisiennes majeures

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



Source : Knight Frank

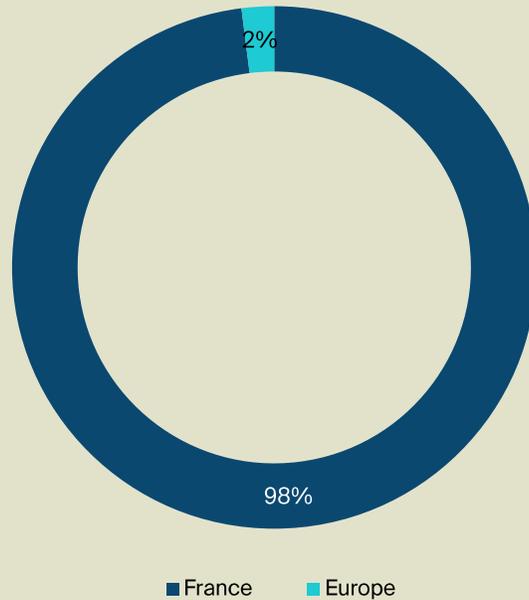
Évolution des volumes investis en France en immobilier de commerce
En milliards d'euros, en %



Source : Knight Frank

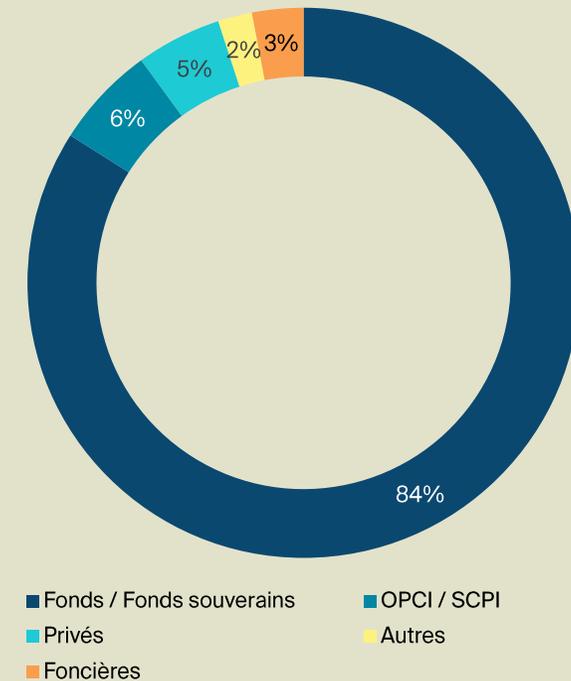
Les fonds domestiques animent le marché

Répartition des volumes investis en immobilier de commerce
En % au T1 2025, par origine géographique de l'acquéreur



Source : Knight Frank

Répartition des volumes investis en immobilier de commerce
En % au T1 2025, par typologie d'investisseur

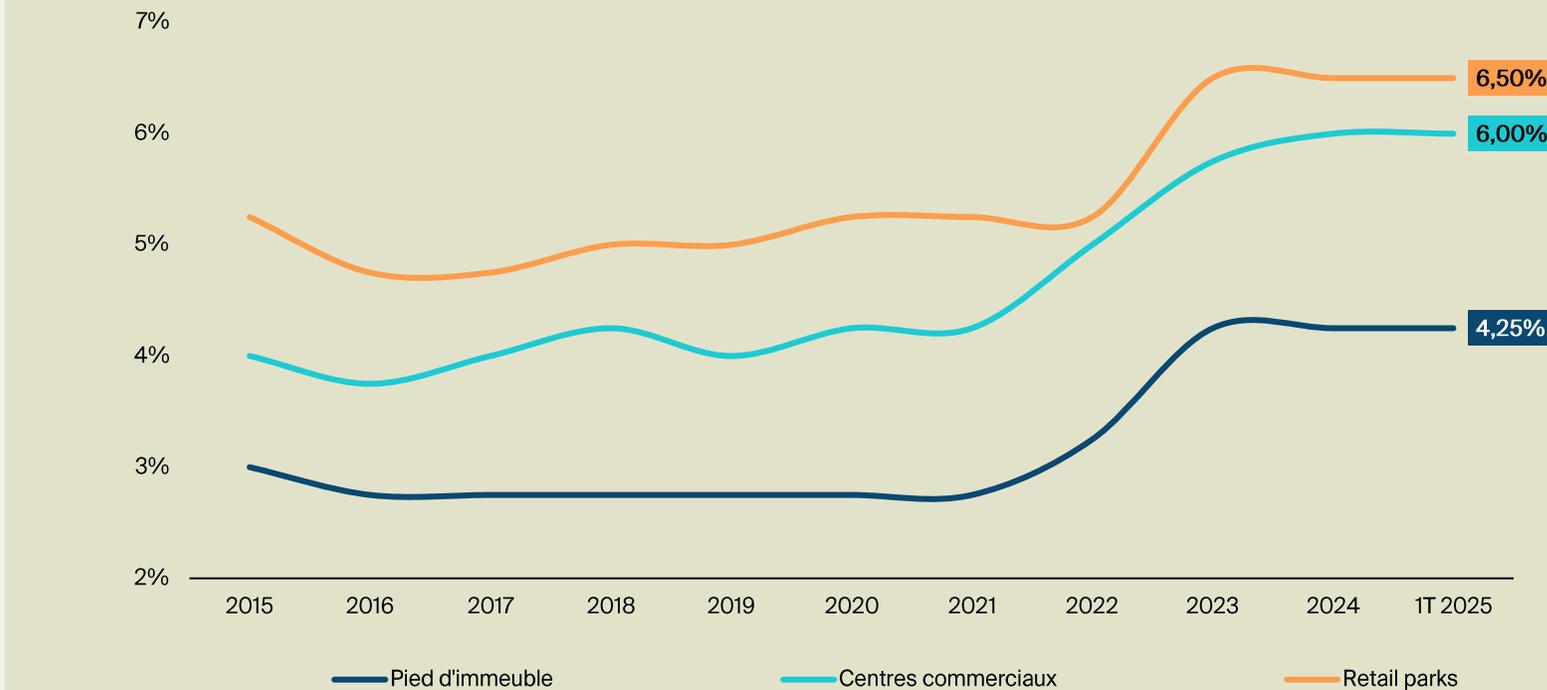


Source : Knight Frank

Une tendance à la stabilisation pour les taux prime



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



Source : Knight Frank

Transactions majeures d'actifs de commerces en 2025

Adresse / Actif	Type	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
Portefeuille d'actifs parisiens (60% des parts)	PI	Paris	KERING	ARDIAN	> 200M€
Westfield Forum des Halles (15% des parts)	CC	Paris 1 ^e	UNIBAIL RODAMCO WESTFIELD	CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER	> 200M€
Portefeuille (9 Carrefour market)	HYP/SUP	France	CARREFOUR	SUPERMARKET INCOME REIT	30-100M€
Portefeuille (9 sites d'entrée de ville)	HYP/SUP	France	GRUPE CASINO	ICADE	30-100M€



26 Place Vendôme, Paris 1^e
Actif faisant partie du portefeuille acquis par ARDIAN



CC Westfield Forum des Halles, Paris 1^e

■ 30-100M€
 ■ 100-200M€
 ■ > 200M€

Source : Knight Frank

04. Perspectives



Des perspectives positives pour le marché des commerces en 2025

1 CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE

1. Un léger rebond de la croissance économique ainsi que de la consommation, annoncé par la Banque de France et facilité par une épargne de précaution toujours 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.

2 MARCHÉ DES COMMERCES

1. Une stabilisation des valeurs locatives sur la majorité des artères parisiennes;
2. Une hausse de la vacance attendue dans les prochains mois sur la majorité des artères étudiées, sous l'effet d'enseignes sur le départ pour des locaux plus petits et économiques, en raison de la livraison de plusieurs opérations ainsi qu'un potentiel impact négatif de la mise en place de la Zone à Trafic Limité (ZTL) sur le chiffre d'affaires des enseignes;
3. Une croissance attendue à deux chiffres du chiffre d'affaires du e-commerce, portée par le dynamisme du secteur des services.

3 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**



Panorama des artères prime parisiennes |
Edition 2025 | Avril 2025



Le marché immobilier des commerces |
France | Février 2025



Le marché des commerces parisiens |
Focus Avenue des Champs-Élysées | Juin
2024



Vincent Bollaert

CEO France

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

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Elsa de Briganti

Associate, Retail Leasing

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

elsa.debriganti@fr.knightfrank.com



Magali Marton

Partner, Head of Research

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

magali.marton@fr.knightfrank.com



Jeremy Steu

Associate, Retail Leasing

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

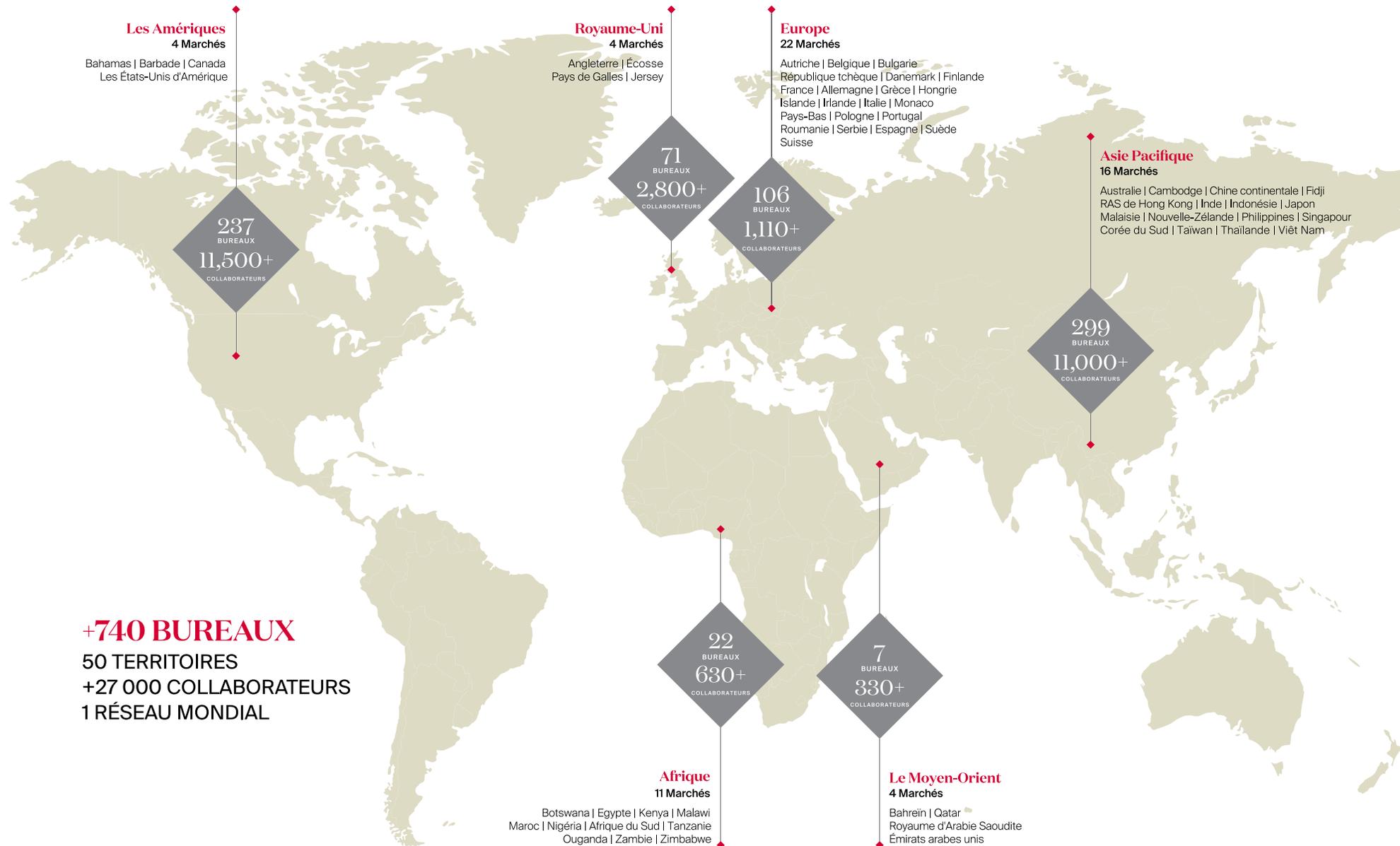
jeremy.steu@fr.knightfrank.com

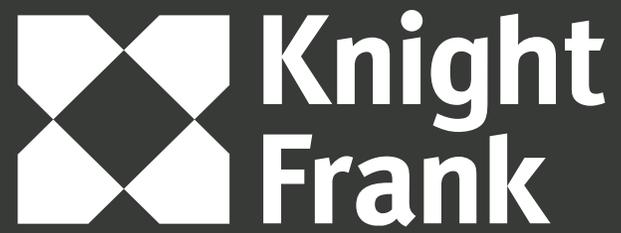
Knight Frank

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.





**Knight
Frank**