

Le marché immobilier des commerces en France

S1 2025

Commerce

knightfrank.fr/etudes/



Sommaire

01. Contexte économique	p.03
02. Défaillances & Expansions	p.09
03. Paris et ses rues commerçantes	p.13
04. Zoom sur le marché du luxe	p.20
05. Ensembles commerciaux	p.23
06. Marché de l'investissement	p.30
07. Perspectives 2025	p.36



01. Contexte économique



Entre inertie et maintien des incertitudes

Dans un contexte international fortement instable (conflits en Ukraine et au Moyen-Orient, fluctuations des droits de douane américains, etc...), l'économie française reste atone. Les projections macroéconomiques pour 2025 sont par conséquent prudentes : après une croissance atone de +0,1% au 1er trimestre, l'activité devrait s'accélérer au second semestre, portée par la demande intérieure. Le PIB atteindrait +0,6% en 2025, bien en deçà des estimations de la Banque de France formulées en décembre dernier (initialement anticipées à +0,9% pour 2025).

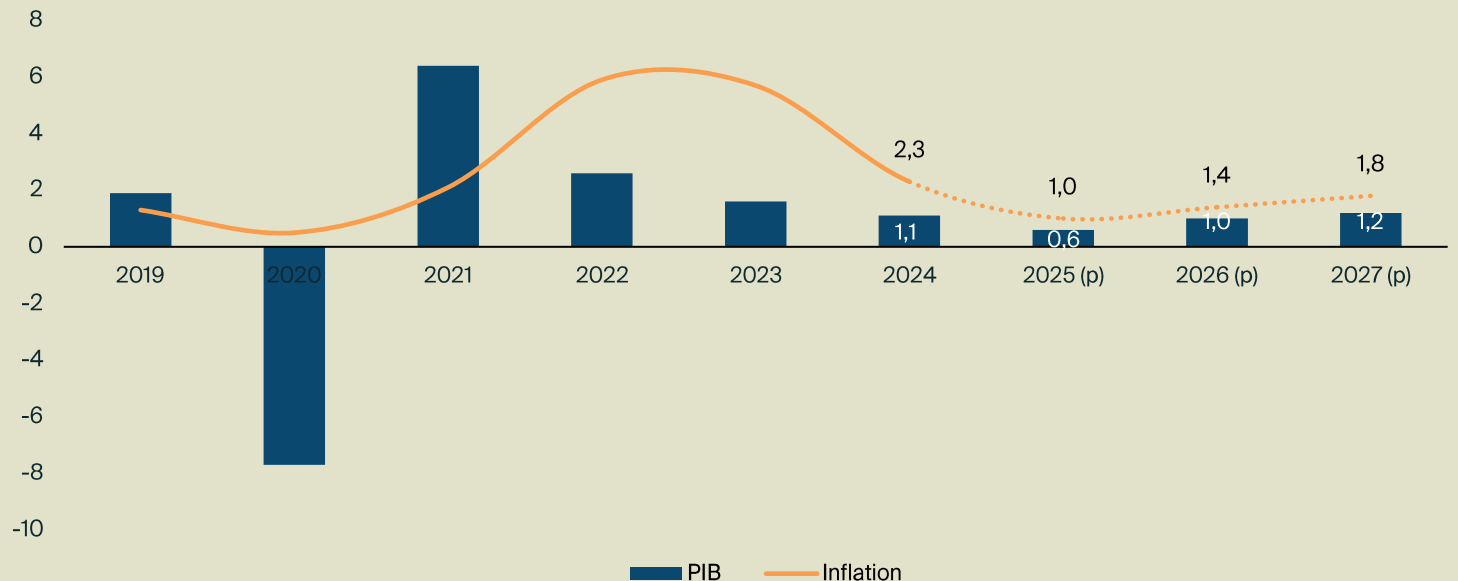
La reprise se dessinerait plus nettement en 2026 et 2027, (respectivement +1,0% et +1,2%), avec des croissances attendues de +1,0% et +1,2%, soutenues par la hausse de la consommation des ménages, des exportations et de l'investissement privé. L'inflation resterait durablement faible, inférieure à 2% avec +1,4% en 2026 et +1,8 % en 2027. Celle-ci connaîtra son point le plus bas en 2025, à 1,0% en moyenne annuelle, sous l'effet du reflux marqué des prix de l'énergie, de l'alimentation et des biens manufacturés.

La consommation des ménages progresserait modestement en 2025 (+0,7% selon la Banque de France) avant de rebondir autour de +1,0% en 2026 et 2027, soutenue par l'augmentation des salaires et du pouvoir d'achat.

Enfin, le marché de l'emploi resterait résilient avec un taux de chômage qui resterait inférieur à 8%. Il affiche 7,4% à la fin du 1er trimestre 2025 et devrait atteindre 7,6% en moyenne sur l'ensemble de l'année. Il augmenterait ensuite légèrement à 7,7% en 2026 avant de refluer en 2027 (7,4%).

Inflation et croissance du PIB en France

En %, en glissement annuel

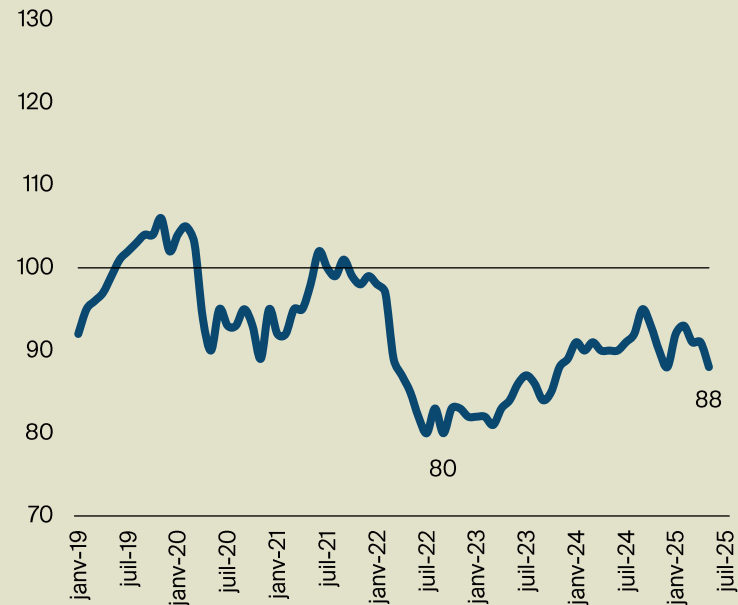


Source : Banque de France / (p) projections

Entre inertie et maintien des incertitudes

Opinion des ménages en France

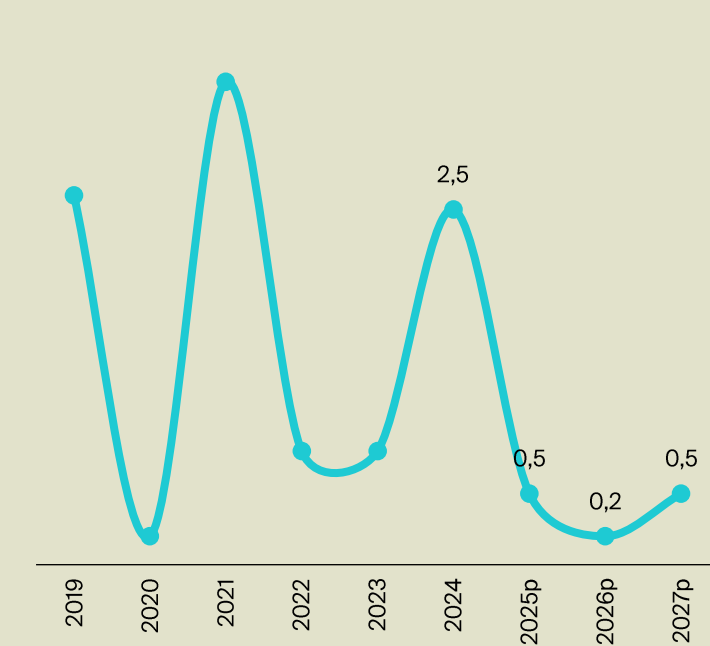
En %, moyenne annuelle



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

Pouvoir d'achat du revenu disponible brut en France

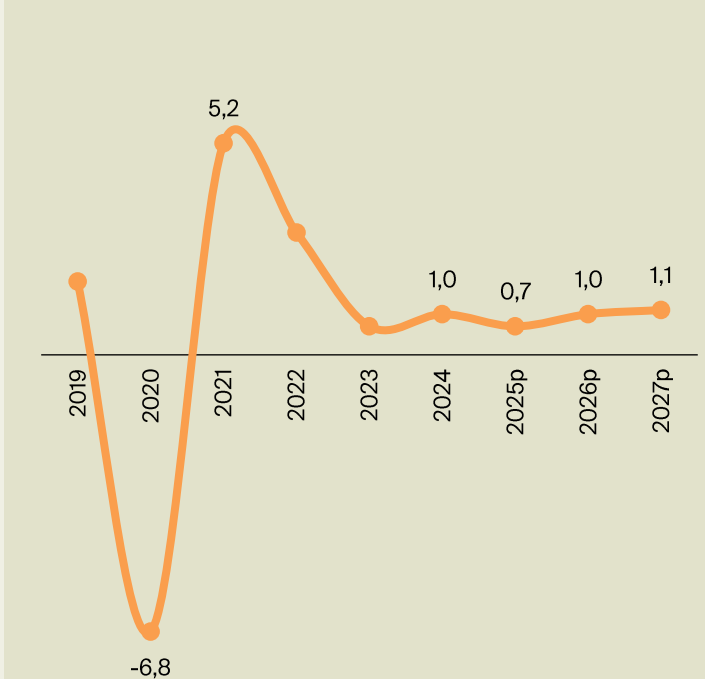
En %, moyenne annuelle



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

Consommation des ménages en France

En %, moyenne annuelle



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

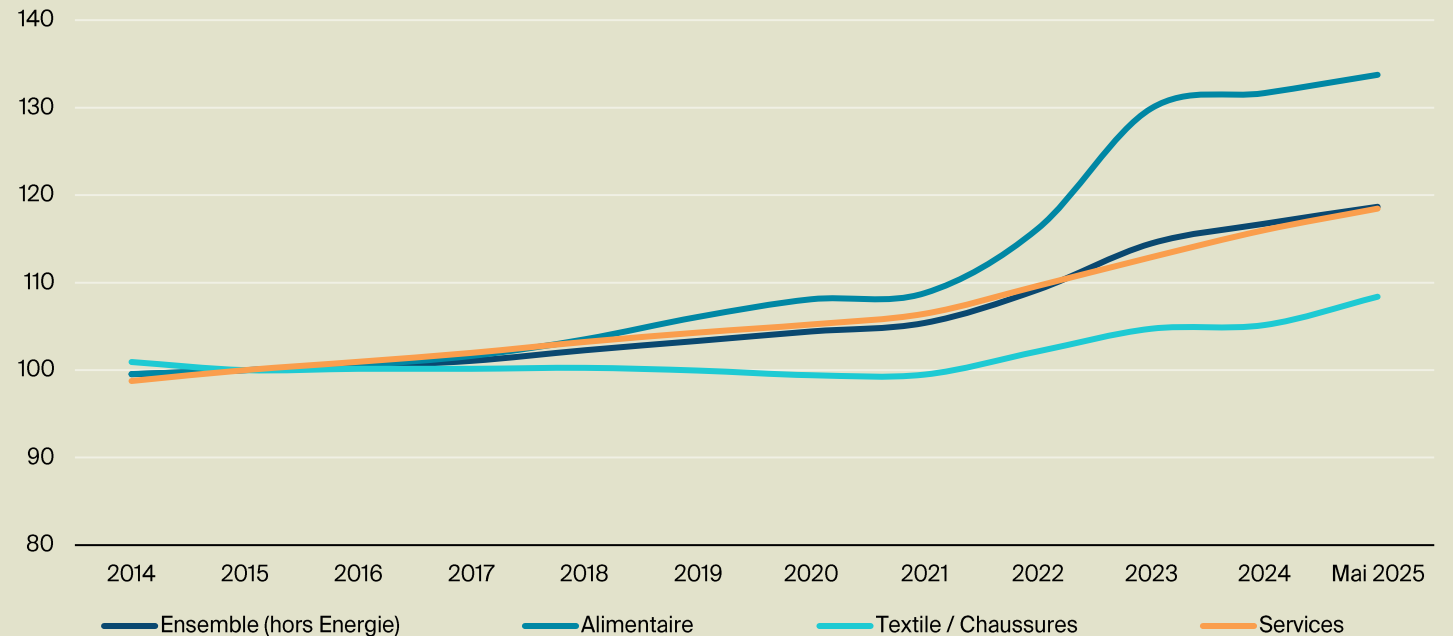
Le ralentissement de la hausse des prix soutiendra la consommation

Après une phase de décélération en 2024 (+2,2% selon l'INSEE après +7% en 2023), voire de stabilisation sur certains segments comme les produits alimentaires (+1,3 % sur un an) ou l'ameublement (-0,2 % en 2024 après +6,2% en 2023) par exemple. Les prix à la consommation repartent ainsi à la hausse depuis le début de l'année 2025, bien que le rythme soit très modéré. Selon les données provisoires de l'INSEE pour le mois de mai, l'indice des prix (hors énergie) s'établit désormais à 118,7, c'est-à-dire en hausse de 1,7 point sur un an (après +2,3 points l'année précédente à la même période). Dans le détail, l'indice du secteur du textile et de la chaussure reste stable en mai, tandis que ce dernier s'oriente à la hausse dans les services (+2,4 points) ainsi que dans l'alimentaire (+1,7 point).

Dans ce contexte et compte tenu de la stabilisation du pouvoir d'achat en 2025 (+0,3% selon les prévisions de la Banque de France), les ménages continueront de limiter les dépenses tout en maintenant un niveau élevé d'épargne de précaution dans l'attente d'éclaircies sur le plan international. Le taux d'épargne atteignait notamment 18,2% du revenu disponible brut en 2024, après un pic atteint en 2020 (20,5 % du RDB des ménages) au plus fort de la crise sanitaire. Il se maintiendrait en 2025 (anticipé à 18,1%) et ne refluerait significativement qu'à partir de 2027, bien qu'à un niveau toujours supérieur à sa moyenne prépandémie.

Prix à la consommation en France

Indice annuel, ensemble des ménages, base 2015



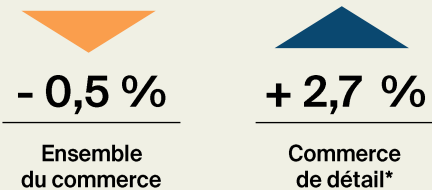
Source : Insee

Le commerce spécialisé continue de se démarquer

Si les ventes du commerce en France se stabilisent pour la période allant de mars à mai 2025 (-0,5% sur un an), le commerce de détail enregistre un net rebond de +2,7% par rapport à la même période l'an passé. Ces bons résultats sont liés à un effet calendaire plus favorable qu'en 2024, marqué notamment par davantage de ponts et un samedi férié supplémentaire en mai.

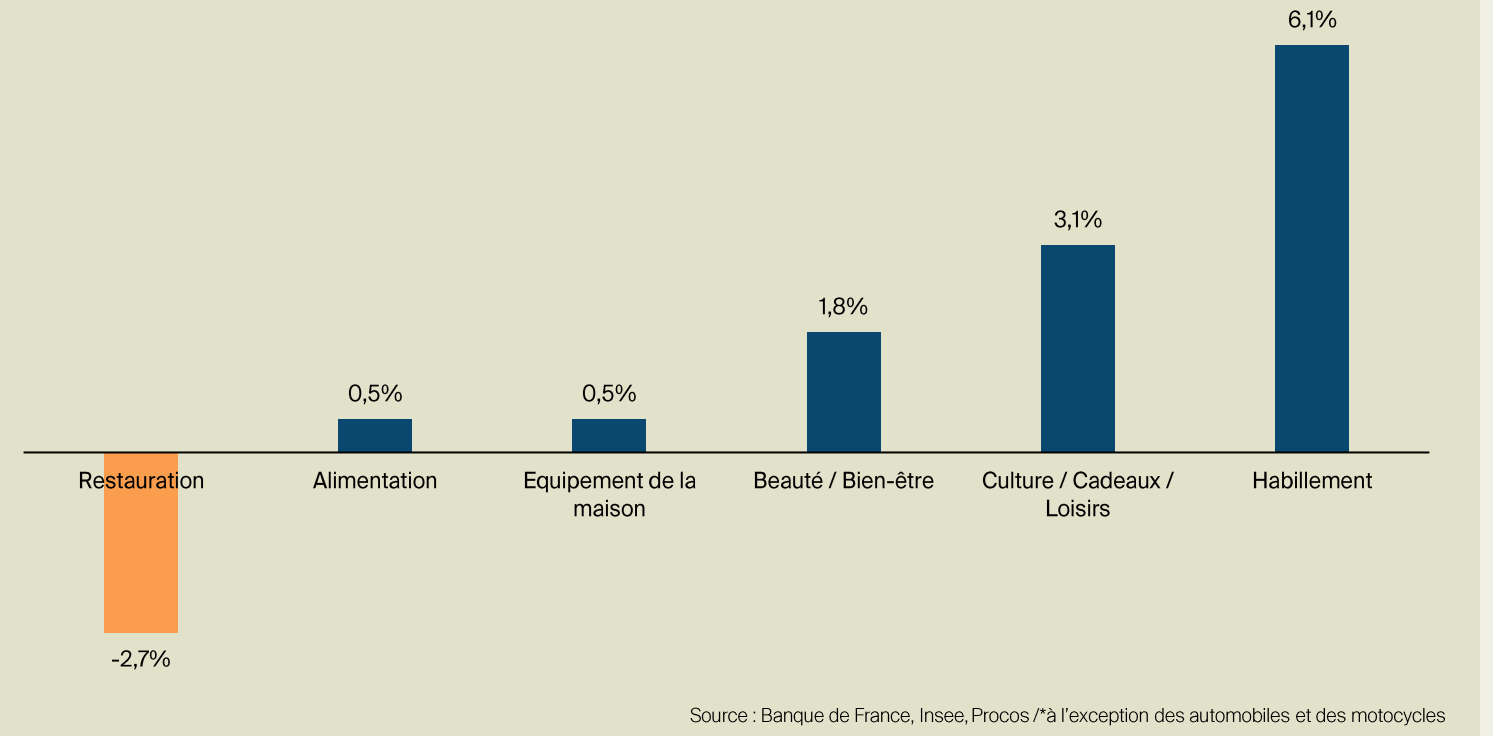
Dans le détail, la plupart des secteurs reprennent des couleurs en 2025. Si la hausse de l'activité reste modeste dans l'alimentaire spécialisé et l'équipement de la maison (+0,5%), elle est plus franche pour la beauté/bien-être (+1,8%) et surtout dans la culture/cadeaux/loisirs (+3,1%). Enfin, l'habillement signe une performance remarquable avec un rebond de +6,1% par rapport à mai 2024, après une année 2024 particulièrement difficile. En revanche, les professionnels de la restauration restent à la peine, avec un chiffre d'affaires qui continue de reculer depuis le début de l'année 2025 (-2,7% en mai).

Mars à Mai 2025
(variation T/T-1)



Evolution des ventes en magasins (commerce spécialisé) en mai 2025

En %, variation sur un an, en France



Année exceptionnelle pour le e-commerce français

Le e-commerce tricolore signe un nouveau record en 2024 avec un chiffre d'affaires de plus de 175 milliards d'euros (produits et services confondus) selon les estimations de la FEVAD, soit un résultat en hausse de près de 10 % sur un an. Dans le détail, les ventes de produits ont progressé de +6,4% par rapport à 2023 (67 milliards d'euros), tandis que les services affichent une hausse plus marquée de 11,8% en un an avec 108 milliards d'euros transactés sur l'ensemble de l'année. Porté par 2,6 milliards de transactions réalisées sur internet en 2024, le secteur affiche un volume en hausse de 10% en un an et pèse désormais pour 11% du commerce de détail.

Si les services constituent le pilier du e-commerce français ces dernières années, les ventes de produits continuent de croître, soutenues par le reflux de l'inflation. Cette tendance devrait se prolonger dans les prochains mois.

175,3 Mds€
VENTES EN LIGNE
(PRODUITS ET SERVICES)

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

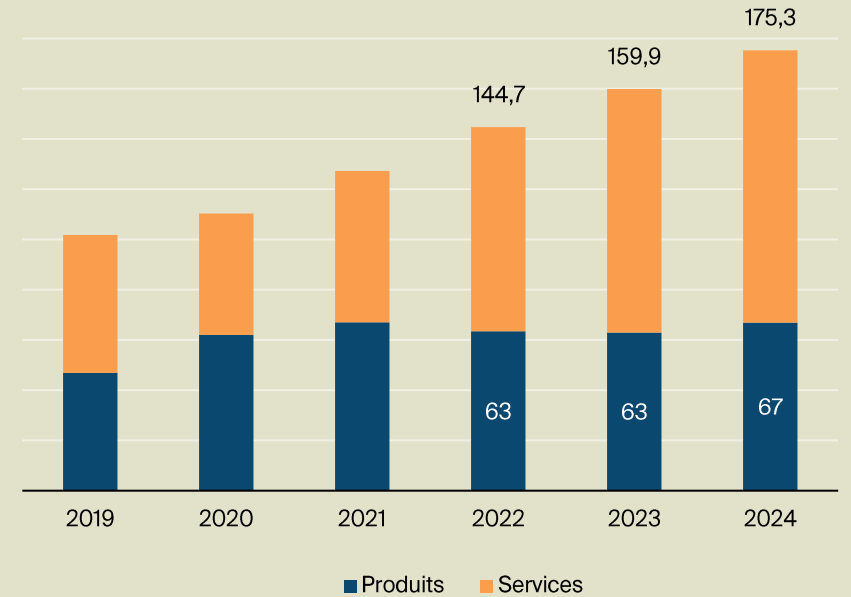
11 %
PART DU E-COMMERCE

En 2024, dans le commerce de détail

68€
PANIER MOYEN

Enregistré en 2024, Stable sur un an

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



Source : FEVAD

02. Défaillances & Expansions



Reflux progressif des défaillances en 2025 ?

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. Parmi eux, le commerce de détail reste impacté par une consommation qui peine à se redresser ainsi qu'à 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.

A fin avril 2025, 23 640 défaillances étaient déjà recensées en France, tous secteurs confondus. Si le nombre de procédures continue de s'accroître en comparaison à l'année passée (+10,6% en avril 2025 après +12,2% en mars), la décélération progressive engagée depuis début 2025 se confirme. Cette tendance devrait se poursuivre dans les prochains mois selon les prévisions de la Banque de France et de l'INSEE.

Evolution des défaillances sur un an (Avril 2025) :

+8,5%
HÉBERGEMENT & RESTAURATION

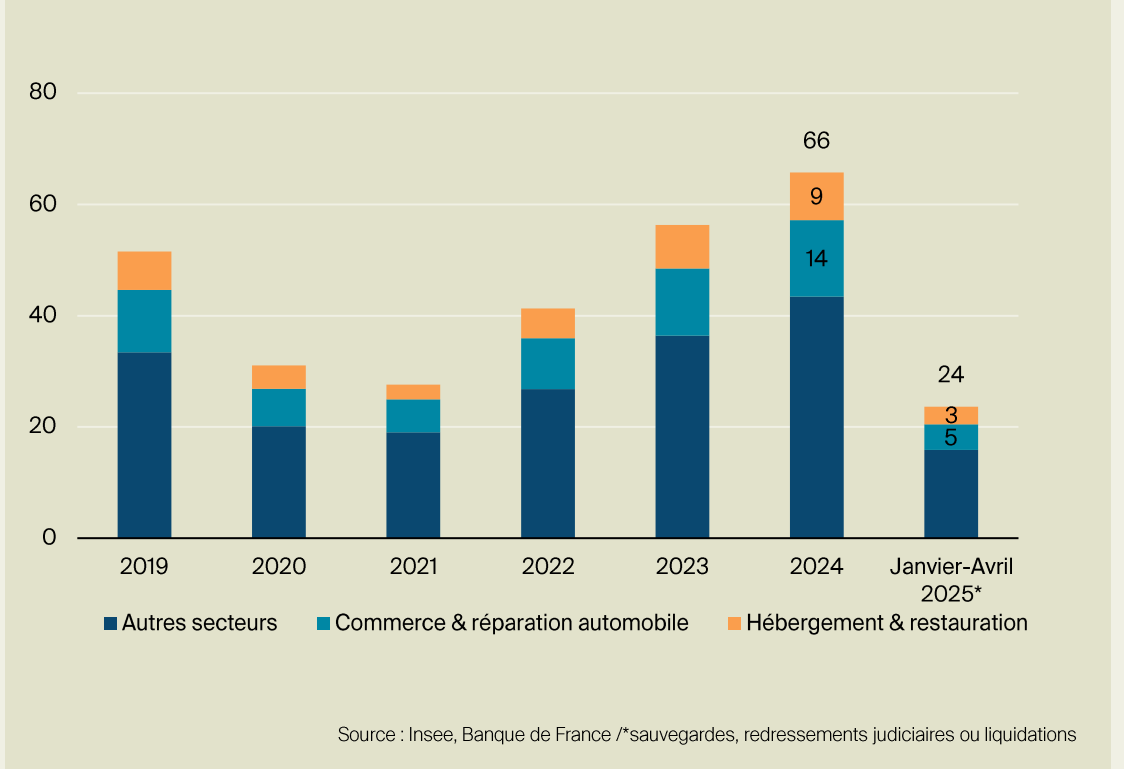
+7,8%
COMMERCE & RÉPARATION AUTOMOBILE

Exemples de secteurs les plus touchés :

- Restauration
- Sports & loisirs
- Vente & réparation de véhicules / Auto-écoles
- Santé & action sociale

Évolution des défaillances par secteur en France

En nombre de procédures (milliers), cumul janvier à mai 2025*



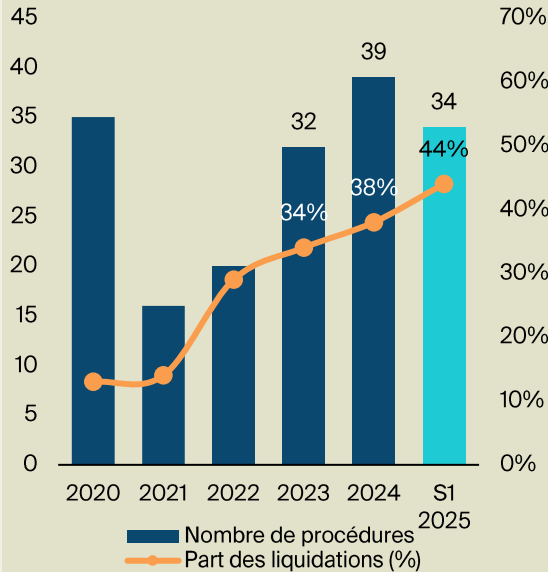
Un niveau toujours élevé de procédures

Après un pic de procédures collectives en 2024 dans le commerce de détail et la restauration, près d'une quarantaine en France (après 32 en 2023), la tendance semble se répéter en 2025. Plus d'une trentaine de procédures ont d'ores et déjà été comptabilisées durant le 1er semestre, dont 44% de liquidations.

Parmi les secteurs les plus vulnérables, citons notamment la mode et la chaussure (67 % des procédures actées depuis janvier) avec des enseignes en liquidation judiciaire telles que Brumes (ex-Splice) ou bien Café Coton.

Évolution du nombre de procédures* en France

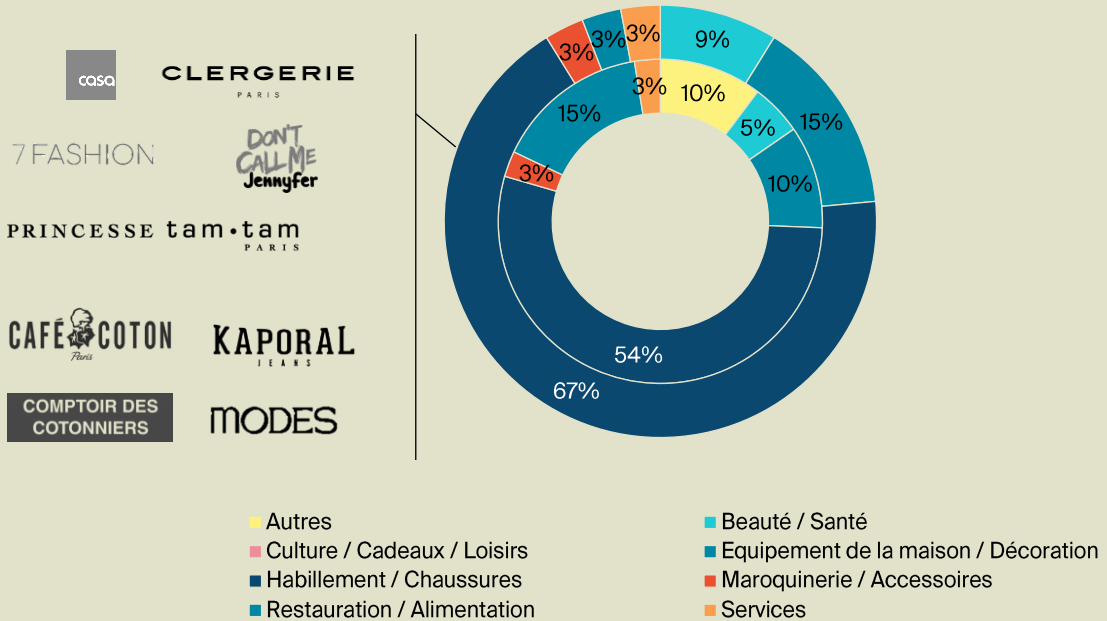
Pour des enseignes du commerce de détail et de la restauration



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

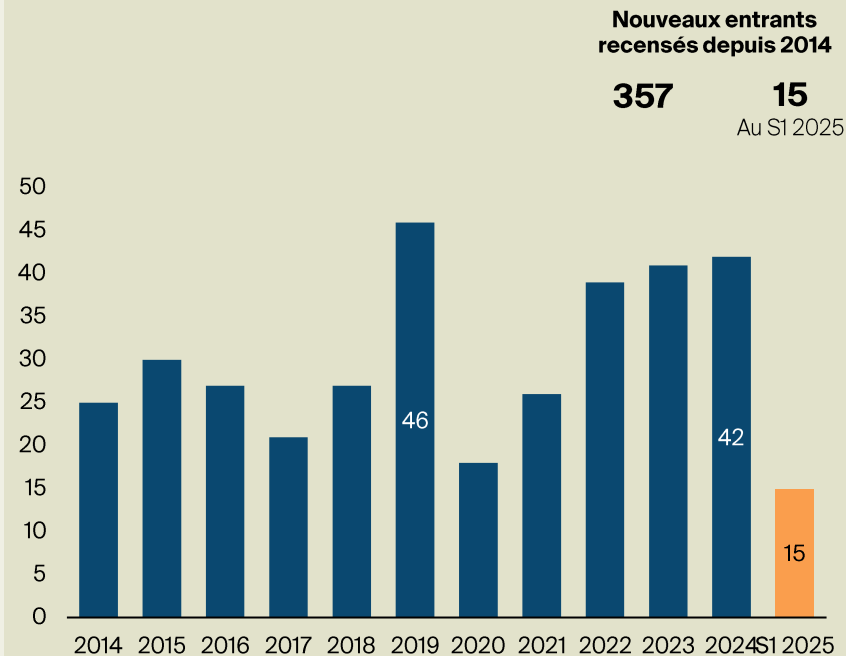
Paris séduit les enseignes internationales

Avec plus de 350 arrivées d'enseignes internationales à Paris depuis 2014, la Capitale continue de séduire. Le rythme des nouvelles implantations a été particulièrement intense ces trois dernières années avec une quarantaine d'ouvertures en moyenne, dont un pic en 2024 (42) boosté par la tenue des Jeux Olympiques. Quinze enseignes étrangères ont d'ores et déjà choisi Paris au 1er semestre 2025, dont 60 % de marques européennes et 27% nord-américaines. Citons par exemple les récentes arrivées des enseignes américaines Dunkin Donuts (boulevard Montmartre) et de Glossier dans le Marais, ou bien du suédois Thule du côté d'Etienne Marcel ainsi que des marques italiennes Pratesi (Faubourg Saint-Honoré) et Alysi (rue de Grenelle).

À l'image des précédentes années, la mode représente 60 % des nouvelles implantations depuis 2024, suivie par la maroquinerie /accessoires (11%) et la beauté/bien-être (10%) qui maintiennent une solide dynamique.

Évolution des arrivées de nouvelles enseignes étrangères

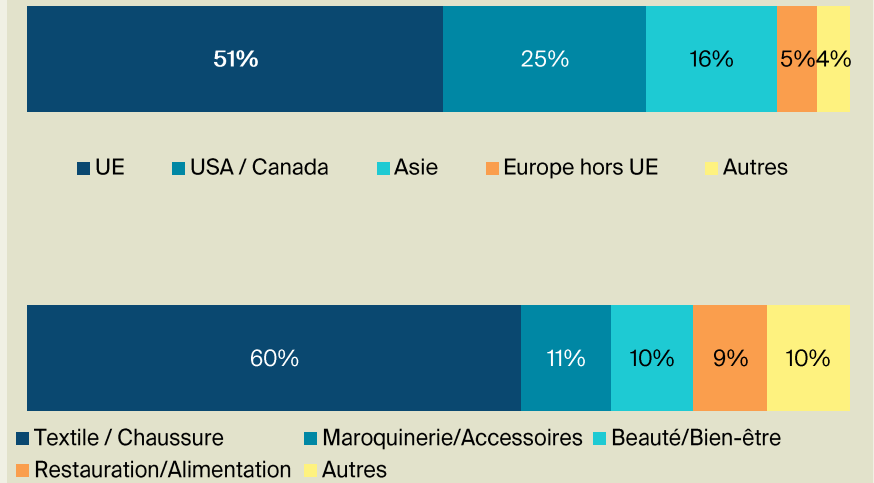
En nombre*, à Paris



Source : Knight Frank / *hors corners de grands magasins

Répartition par nationalité et secteur d'activité

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



Source : Knight Frank / *hors corners de grands magasins

03. Paris et ses rues commerçantes



Retour massif des touristes internationaux

Après une année 2024 portée par les Jeux Olympiques et Paralympiques en France, la fréquentation touristique reste au beau fixe en ce début d'année 2025.

Signe d'un retour durable et massif des touristes internationaux, le groupe ADP a enregistré pour la période allant de janvier à mai, une hausse de 4,6 % du trafic. Il s'agit ainsi de plus de 41 millions de passagers accueillis au sein des aéroports parisiens, soit un niveau similaire à 2019 à la même période.

Les Américains, Canadiens, Chinois et Européens (notamment Allemands, Espagnols et Scandinaves) figurent parmi les nationalités les plus présentes. Cette fréquentation élevée se maintiendra durant la 2nde partie de l'année, en témoigne les prévisions des arrivées aériennes internationales de +4,7 % pour la période juin-août 2025.

Fréquentation des aéroports parisiens entre janvier et mai 2025



41,6 millions
DE PASSAGERS

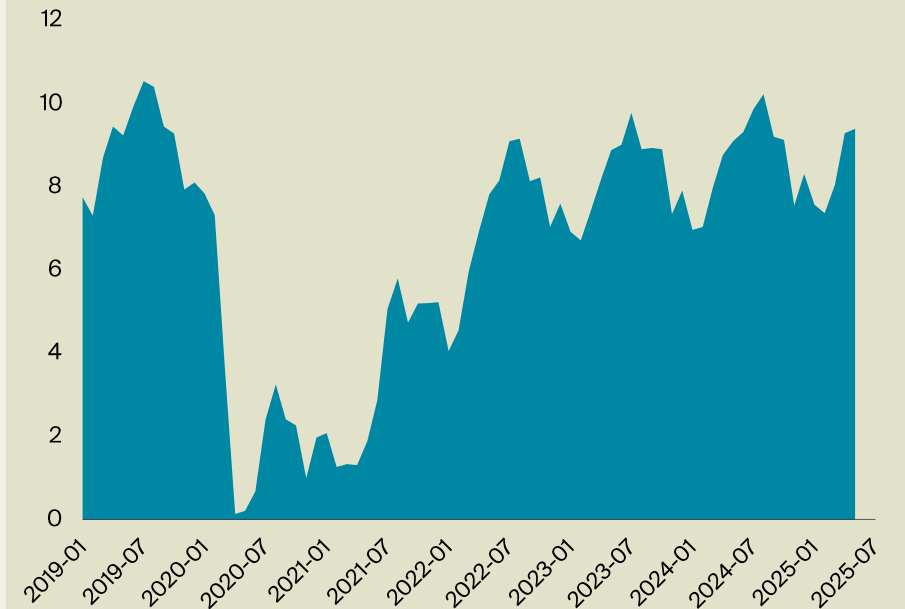


+ 4,6 %
SUR UN AN



Niveau similaire
À 2019 (98,3 %)

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



Source : Groupe ADP

Top 3 des axes parisiens les plus plébiscités par des enseignes du luxe et haut-de-gamme



1 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES

ARRIVÉES RÉCENTES OU ATTENDUES D'ENSEIGNES :

BALENCIAGA

ICICLE 

 **POLÈNE**

RESTORATION
HARDWARE


POLO
RALPH LAUREN

IWC
SCHAFFHAUSEN

2 RUE FRANÇOIS 1ER (TRIANGLE D'OR)

ARRIVÉES RÉCENTES OU ATTENDUES D'ENSEIGNES :


PARIS

GANNI


JAGUAR

ZADIG & VOLTAIRE

Maison
Francis Kurkdjian
Paris

3 RUE DE LA PAIX

ARRIVÉES RÉCENTES OU ATTENDUES D'ENSEIGNES :

 **BURMA**
FINE JEWELRY

DE BEERS

TASAKI


JACQUES MARIE MAGE

Engouement intense pour les artères prime parisiennes

L'engouement des enseignes pour les artères prime parisiennes se confirme tant en 2024 que depuis le début de l'année 2025. Les ouvertures, effectives ou annoncées, se sont multipliées ces derniers mois, partiellement boostées par la tenue des Jeux Olympiques et Paralympiques d'été à Paris.

Parmi les axes les plus plébiscités, citons évidemment l'iconique avenue des Champs-Élysées, qui a continué de séduire les enseignes du luxe ainsi que celles du sportswear. Parmi les transactions récentes sur ce segment figurent par exemple les prises à bail de Urban Outfitters et On Running respectivement aux n°102 et 65. Le Triangle d'Or conserve également son dynamisme avec un attrait tout particulier des enseignes du luxe, en témoigne les signatures de Chanel, rue François 1er, ou bien de Balenciaga au n°57 de l'avenue Montaigne pour ne citer qu'elles.

Enfin, les artères majeures bénéficient aussi d'un engouement certain, en particulier des secteurs tels que le Marais, les rues de Rivoli ainsi que Saint-Honoré par exemple.

Exemples d'ouvertures récentes ou imminentes

Depuis 2024, sur les artères Prime parisiennes

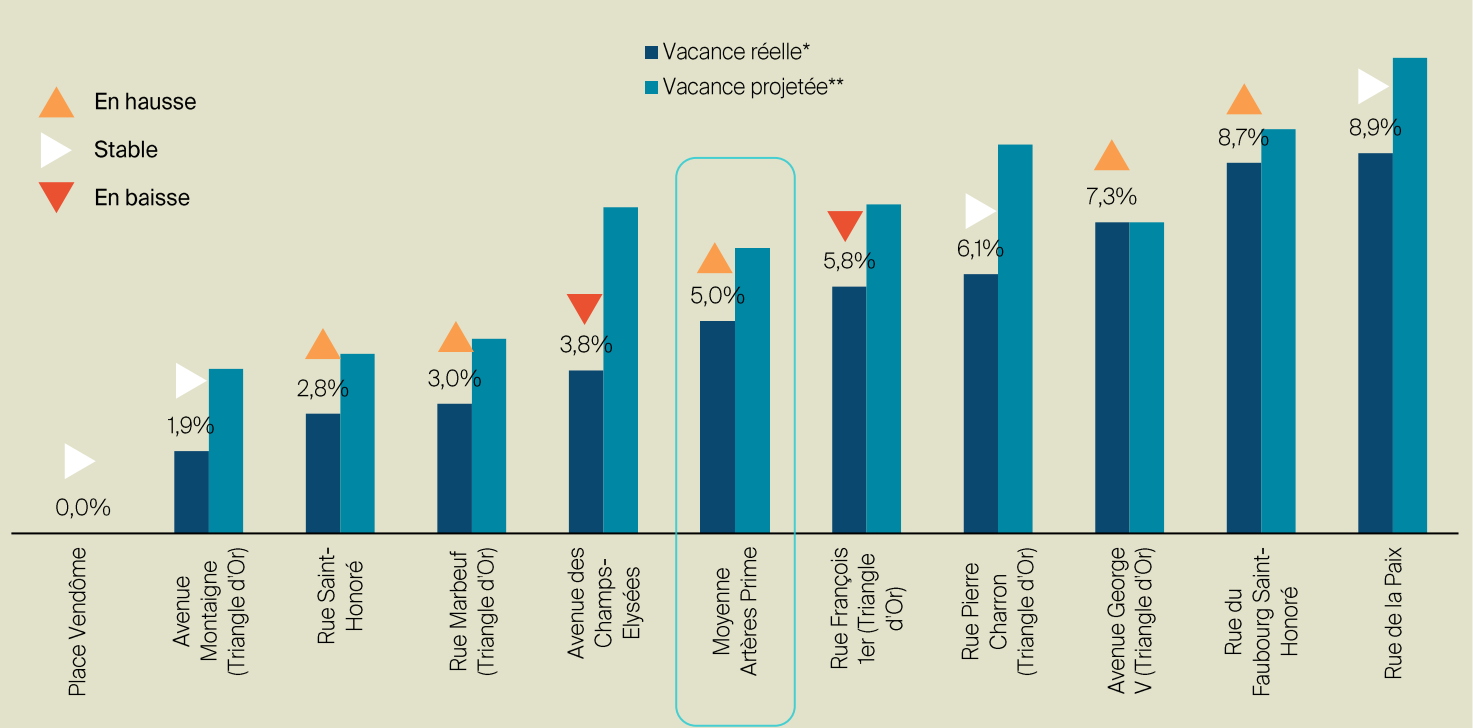
ENSEIGNE	ADRESSE	SURFACE M ²
BACHA COFFEE	26 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES, PARIS 8	1 480
ON RUNNING	65 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES, PARIS 8	1 400
MINISO	104 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES, PARIS 8	1 010
BASIC FIT	84 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES, PARIS 8	950
CHANEL	39 RUE FRANCOIS 1 ^{er} , PARIS 8	780
URBAN OUTFITTERS	102 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES, PARIS 8	700
BALENCIAGA	57 AVENUE MONTAIGNE, PARIS 8	630
DELSEY	30 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES, PARIS 8	490
CASABLANCA	62 RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORÉ, PARIS 8	470
CANADA GOOSE	73 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES, PARIS 8	460
DE BEERS	12 RUE DE LA PAIX, PARIS 2	450
ONITSUKA TIGER	23 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES, PARIS 8	420

Disponibilités limitées sur les artères Prime de Paris

Avec un taux de vacance moyen de 5,0% à la fin du 1er semestre 2025, les artères Prime parisiennes n'offrent que peu de disponibilités. La vacance oscille entre 2%, exception faite de la Place Vendôme qui ne dispose d'aucune cellule commerciale vacante, et 9%.

Si la vacance réelle* tend à se stabiliser voire à légèrement repartir à la hausse sur certains axes Prime, la vacance projetée connaît, quant à elle, une hausse ciblée sur certaines artères. L'avenue des Champs-Élysées, en pleine mutation, illustre bien cette dynamique avec le développement de plusieurs projets (n°26 de l'avenue, 27-33 ou bien 144-150 par exemple) et de pop-ups désormais disponibles.

Taux de vacance commerciale à Paris
A fin juin 2025, évolution par rapport à fin 2024



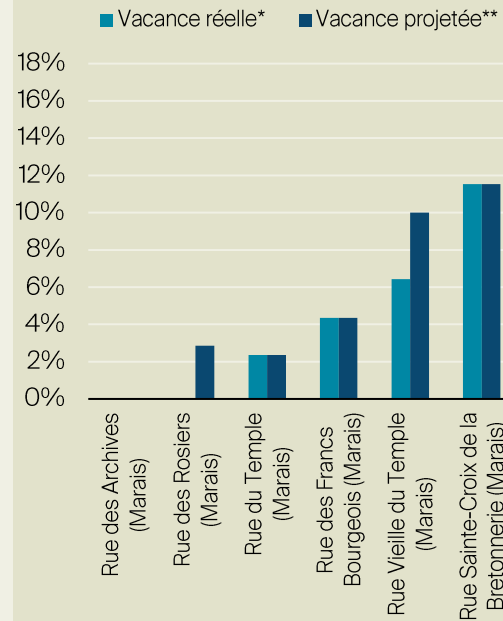
Source : Knight Frank /*Locaux vacants à date, ** Locaux vacants, pop-up et projets de restructuration en cours

Situation plus contrastée pour la vacance commerciale des artères majeures parisiennes

Sur les artères majeures parisiennes, le taux de vacance moyen atteint 5,9% à la fin du 1er semestre 2025, offrant davantage de disponibilités que les axes Prime. La vacance varie entre 2,5% sur le Boulevard Saint-Germain à 14% sur le Boulevard Saint-Michel. La vacance réelle* s'est globalement orientée à la hausse en comparaison à la fin de l'année 2024. Quelques exceptions subsistent avec les rues du Temple et des Rosiers dans le Marais par exemple, qui voient toutes deux voir leur vacance reculer.

Taux de vacance commerciale dans le Marais

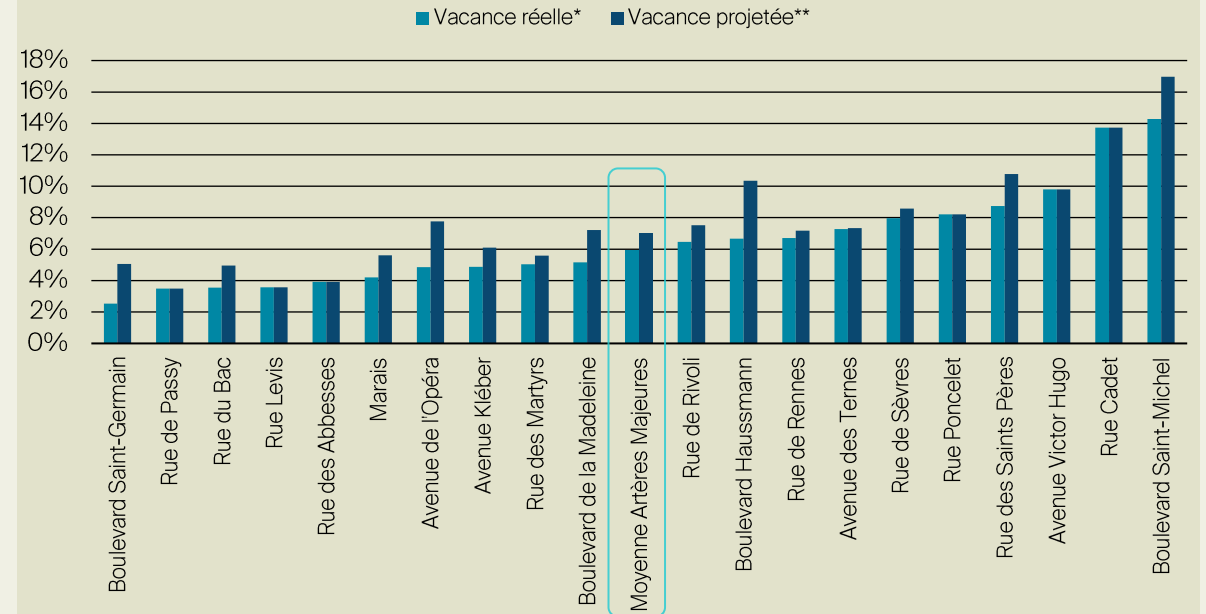
A fin juin 2025



Source : Knight Frank /*Locaux vacants à date, ** Locaux vacants, pop-up et projets de restructuration en cours

Taux de vacance commerciale à Paris

A fin juin 2025



Source : Knight Frank /*Locaux vacants à date, ** Locaux vacants, pop-up et projets de restructuration en cours

Maintien des loyers prime parisiens pour des petites et moyennes surfaces, conséquence de la faiblesse de l'offre

Si la vacance progresse sur certaines artères commerciales parisiennes, l'offre reste cependant limitée à la fin du 1er semestre 2025, en particulier sur les axes prime. La demande des enseignes demeure particulièrement soutenue, notamment au lendemain d'une année olympique qui a renforcé le rayonnement de la France à l'international.

Dans ce contexte, les valeurs locatives prime se maintiennent pour la majorité des axes parisiens.

Valeurs locatives prime à Paris

En €/m²/an, zone A

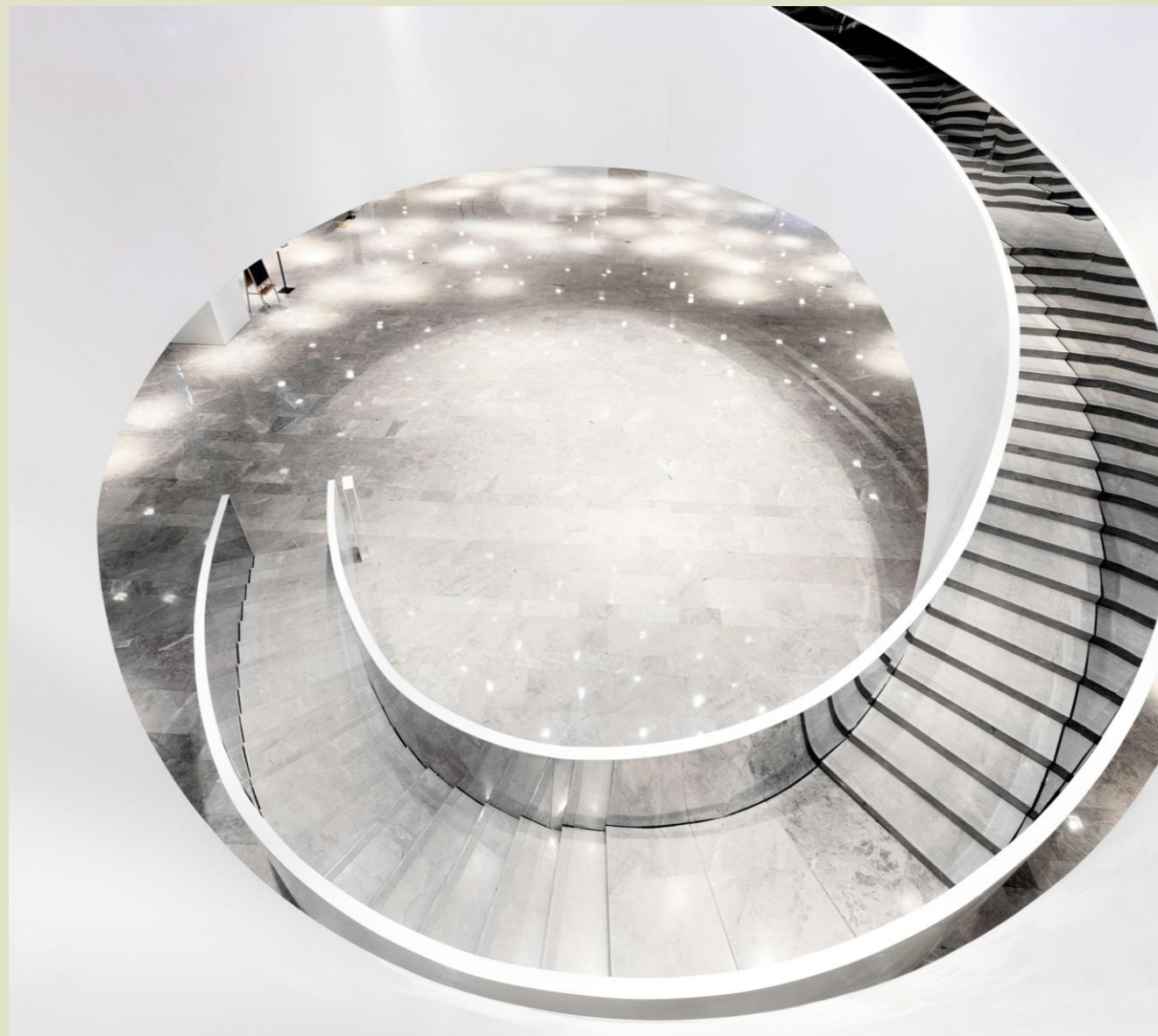
RUE / QUARTIER	ARR.	VALEUR LOCATIVE PRIME Fin 2024	VALEUR LOCATIVE PRIME S1 2025	NIVEAU DE LA DEMANDE S1 2025	RISQUE DE CORRECTION FIN 2025
AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES	Paris 8	13 000 – 16 000	13 000 – 15 000		
AVENUE MONTAIGNE	Paris 8	12 000 – 14 000	13 000 – 15 000		
RUE SAINT-HONORÉ	Paris 1	11 500 – 13 500	11 500 – 13 500		
FAUBOURG SAINT-HONORÉ	Paris 8	11 000 – 13 000	11 000 – 13 000		
BOULEVARD HAUSSMANN	Paris 8 / 9	4 000 – 5 000	4 000 – 5 000		
RUE DES FRANCS BOURGEOIS	Paris 3 / 4	4 500 – 6 000	4 500 – 6 000		
RUE DE SÈVRES	Paris 6 / 7	2 500 – 3 500	3 000 – 4 000		
RUE DE RIVOLI	Paris 1 / 4	2 500 – 3 500	2 500 – 3 500		
BD MADELEINE / CAPUCINES	Paris 1 / 2 / 8 / 9	2 500 – 3 500	2 200 – 3 200		
RUE DE RENNES	Paris 6	1 800 – 2 800	1 800 – 2 800		

Faible Élevé

Faible Élevé

Source : Knight Frank /*Locaux vacants à date, ** Locaux vacants, pop-up et projets de restructuration en cours

04. ZOOM sur Le marché du luxe



Le marché mondial du luxe acte un ralentissement en 2025

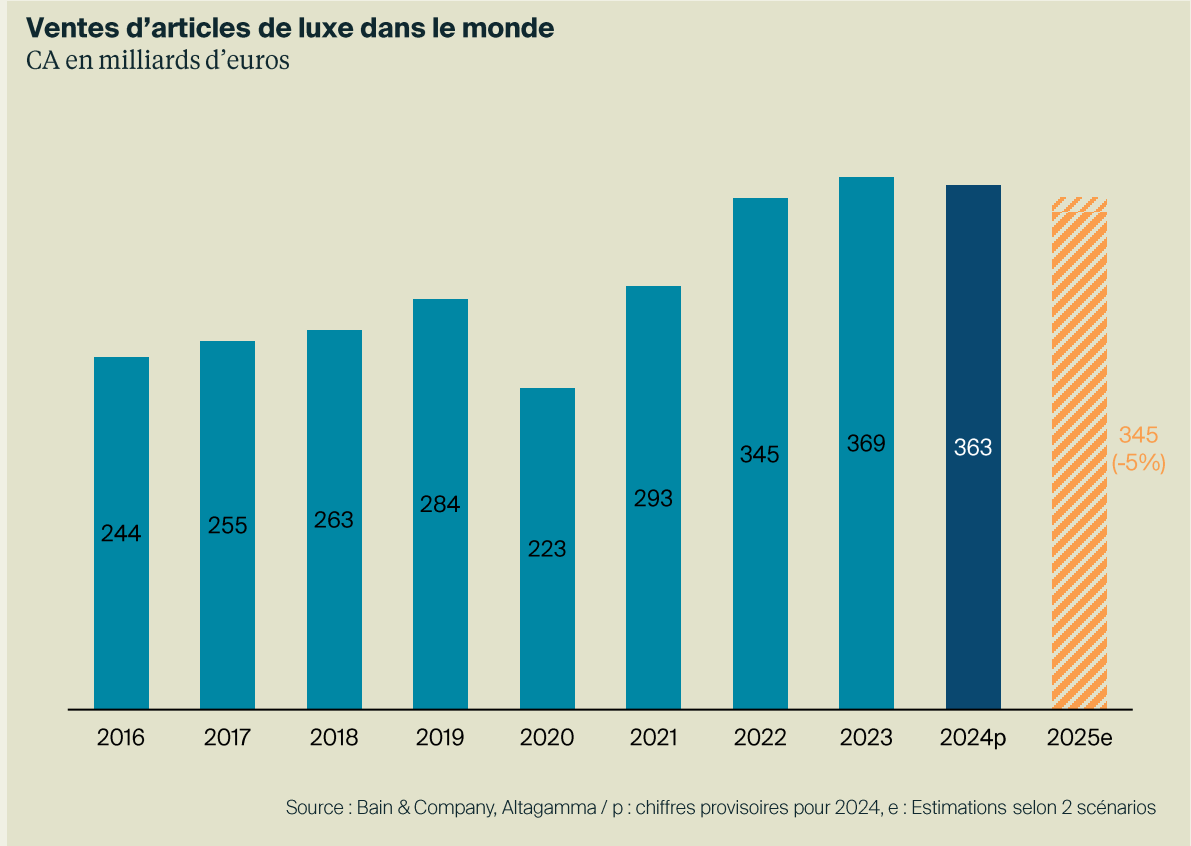
Après une excellente résilience postpandémique, où 345 et 369 milliards d’euros avaient respectivement été réalisés en 2022 et 2023, les ventes d’articles de luxe dans le monde ont sensiblement marqué le pas en 2024 (-1%) selon les dernières estimations de Bain & Company et Altagamma. Cette baisse jusqu’alors inédite (hors crise sanitaire), devrait se s’accroître en 2025. Selon ce même cabinet de conseil, les ventes mondiales de biens de luxe devraient se contracter de l’ordre de 2 à 5 % cette année. Certains facteurs économiques et géopolitiques persistants impactent négativement le marché mondial, tandis que ces difficultés sont couplées à un changement de comportement de consommation face à une jeune génération en quête d’un luxe toujours plus expérientiel, personnalisé et différenciant.

Perspectives de ventes d’articles de luxe dans le monde en 2025

-2 à 5%
De ventes

UNE DÉGRADATION DU MARCHÉ QUI S’EXPLIQUE EN PARTIE PAR :

- Contexte géopolitique**
Incertain (fluctuations des droits de douanes, tensions commerciales, etc.)
- Contexte économique**
Moins favorable (inflation persistante, baisse du pouvoir d’achat de certaines nationalités, etc.)
- Hausse des prix**
Post-Covid



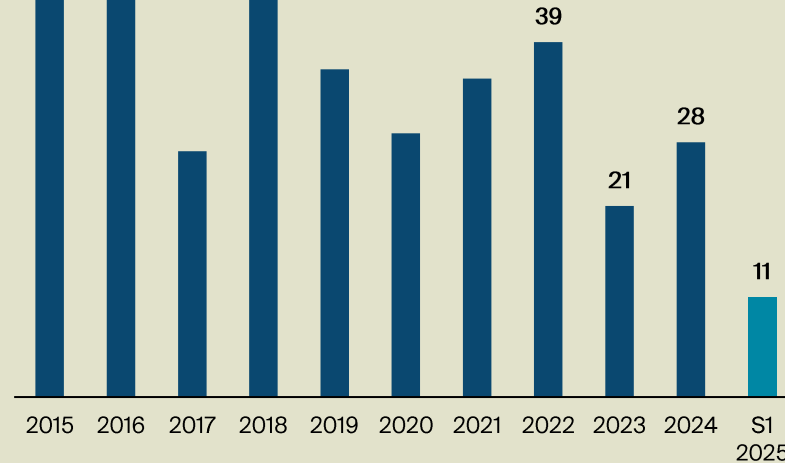
Ralentissement des ouvertures de marques de luxe à Paris

Après plusieurs années d’effervescence, à l’image de 2022 avec 39 inaugurations recensées, le nombre d’ouvertures de boutiques de luxe à Paris est désormais plus modeste. En 2024, 28 ouvertures ont été recensées (après 21 en 2023) marquant une nouvelle hausse par rapport à l’année précédente, mais loin des standards pré-Covid où une quarantaine d’inaugurations animaient le marché parisien chaque année (moyenne 2015-2019).

Depuis le début de l’année 2025, 11 ouvertures ont déjà été comptabilisées, parmi lesquelles les très attendues Acqua Di Parma et Bruno Cucinelli rue Saint-Honoré ainsi que Molli et la Maison Francis Kurkdjian dans le Triangle d’Or, rue François 1er (respectivement aux n°29 et 24). Si l’avenue des Champs-Élysées reste un axe phare pour les enseignes du luxe, d’autres artères se démarquent : le joaillier japonais Tasaki a par exemple choisi la rue de la Paix pour son nouvel écrin, tandis que De Beers s’installera prochainement au n°12.

Ouvertures de boutiques de luxe à Paris

En nombre



De Beers

Inauguration pour l’hiver 2025
460 m² (290 m² pondérés)

12 rue de la Paix, Paris 2e



05. Ensembles commerciaux



Frémissement de la production, mais toujours à un niveau très faible

Au cours des 5 premiers mois de 2025, plus d'un million de m² de nouvelles surfaces commerciales ont été autorisées en France, et 1,6 million de m² lancés. Après de longs mois en chute libre, la tendance semble s'inverser concernant la production de nouvelles surfaces commerciales : les autorisations affichent une hausse de 11% en un et de +6% du côté des mises en chantier. Ce rebond est à nuancer car il s'agit pour les autorisations d'une performance tout juste stable en comparaison à la moyenne décennale à fin mai (+2%), et de -9% pour lesancements.

La production peine à se redresser durablement, tant le choc lié à la pandémie a bouleversé le marché. De la même manière, la saturation des zones urbaines, la raréfaction de foncier disponible ainsi que le durcissement réglementaire (ZAN, etc.) freinent fortement les possibilités de développement.

A fin mai 2025

**SURFACES
AUTORISÉES**

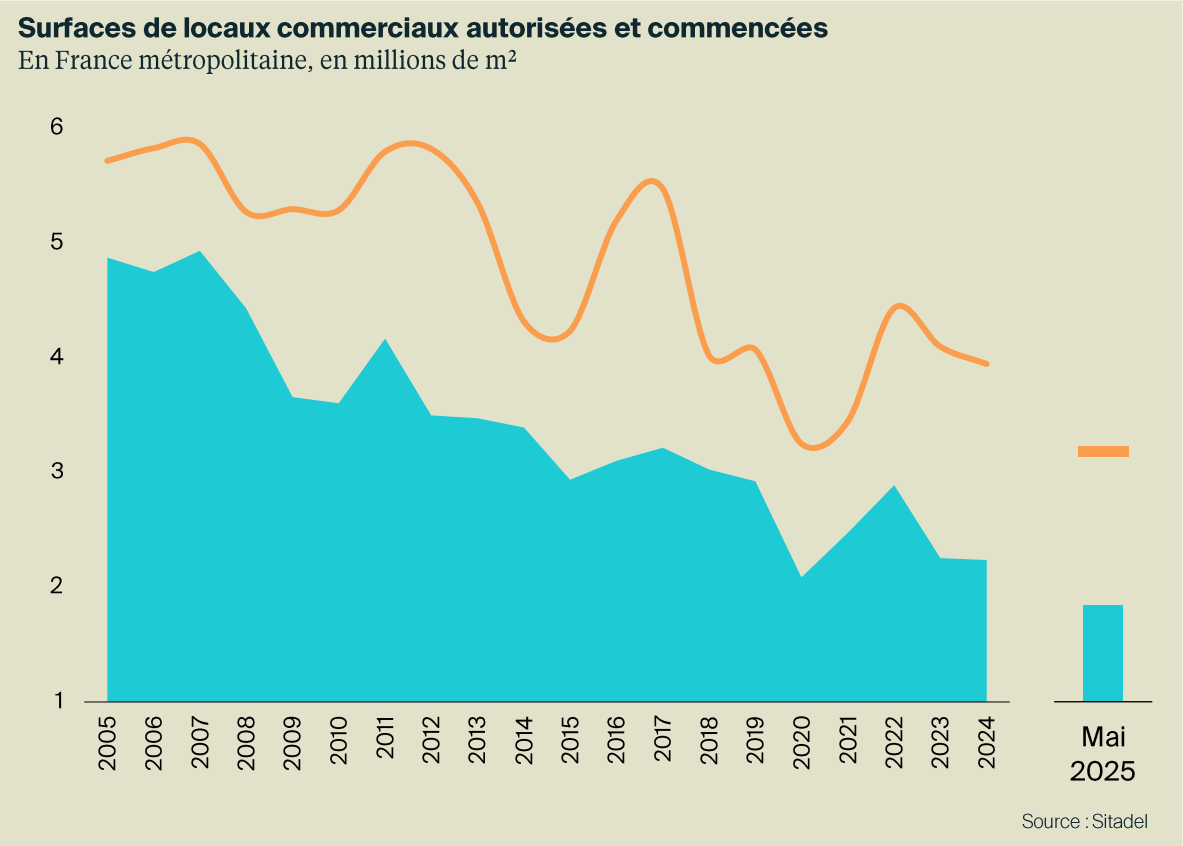
+11 %
SUR UN AN

+2 %
VS MOYENNE
5M 2015-2024

**SURFACES
COMMENCÉES**

+6 %
SUR UN AN

-9 %
VS MOYENNE
5M 2015-2024



Recul durable des créations de nouvelles surfaces commerciales

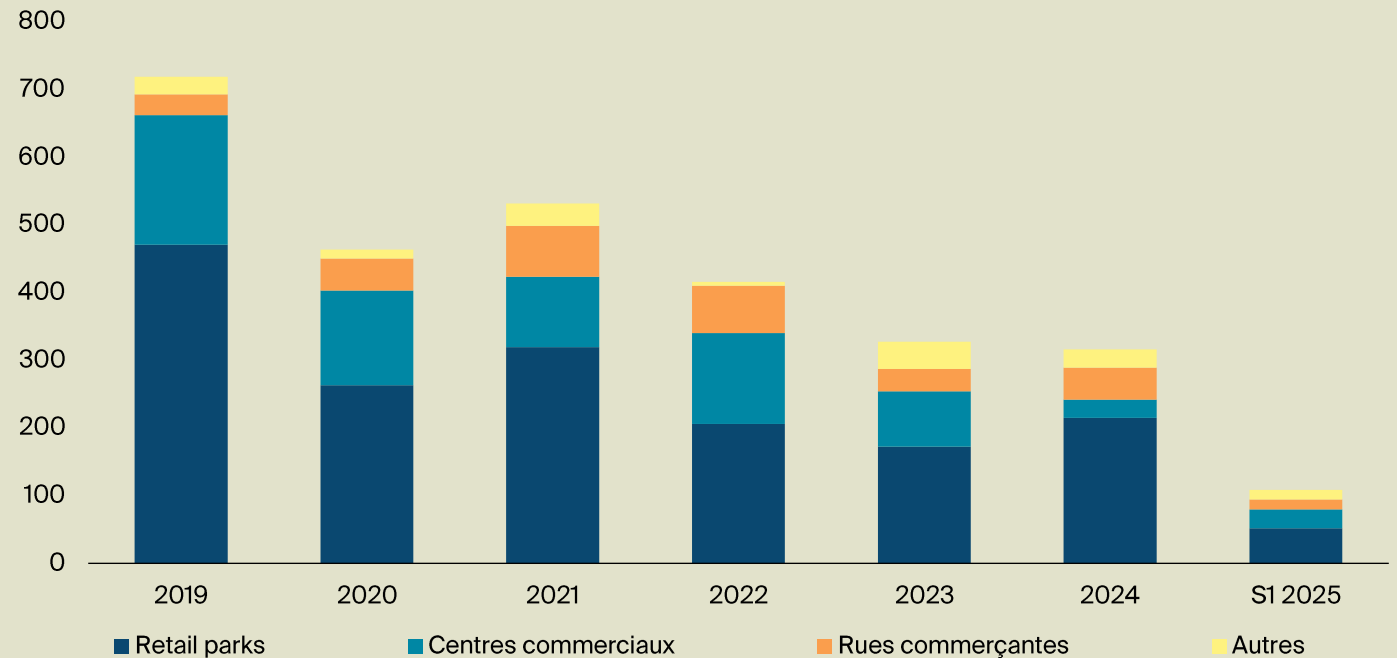
Les créations de nouveaux ensembles commerciaux se raréfient en France depuis plusieurs années. Hormis un rebond en trompe l'oeil en 2021, résultat d'un effet rattrapage après le déclenchement de la crise sanitaire, la tendance est depuis fortement orientée à la baisse. En 2024, un peu plus de 315 000 m² de surfaces commerciales (tous formats confondus) ont été inaugurés en France, soit une performance relativement semblable à 2023 (-3% en un an). La chute a été limitée par la concrétisation de quelques projets d'envergure (Neyrpic près de Grenoble, Parenthèses à Persan, etc.). La production neuve d'ensembles commerciaux est cependant très éloignée de la moyenne des cinq années précédant la crise sanitaire (730 000 m²).

A la fin du 1er semestre 2025, près de 110 000 m² ont d'ores et déjà été livrés dans l'Hexagone. Les retail parks dominent largement la production neuve et comptent pour près de la moitié du volume achevé sur les six premiers mois de l'année. Les centres commerciaux et rues commerçantes représentent respectivement 26% et 14% du total des surfaces livrées, auxquels s'ajoute la livraison d'un multiplexe dans le Nord (14 000 m²).

Au-delà des difficultés croissantes d'obtention des autorisations d'urbanisme et de l'acceptation des projets, les nouvelles opérations de grand gabarit (>10 000 m²) se raréfient, faisant mécaniquement chuter année après année les volumes livrés.

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

Les créations de m² pour des centres commerciaux ex nihilo n'ont de cesse de s'amenuiser depuis une décennie; elles ne totalisaient que 67 000 m² en 2024 (- 39 % sur un an). Cette tendance baissière ne devrait pas s'inverser, sauf cas très ponctuels (projets de démolition-reconstruction par exemple). Par ailleurs, la quasi-totalité des surfaces achevées relève désormais d'extensions, de redéveloppements, voire de transformations.

Seules deux opérations ont été livrées en France durant le 1er semestre 2025, pour un total de près de 28 000 m². Il s'agissait notamment de centres commerciaux localisés en Île-de-France et dans le Grand Est.

2024

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

JANVIER À MAI 2025

+1,2%

CHIFFRE D'AFFAIRES
des centres commerciaux entre janvier et mai 2025 Par rapport à 2024 à la même période

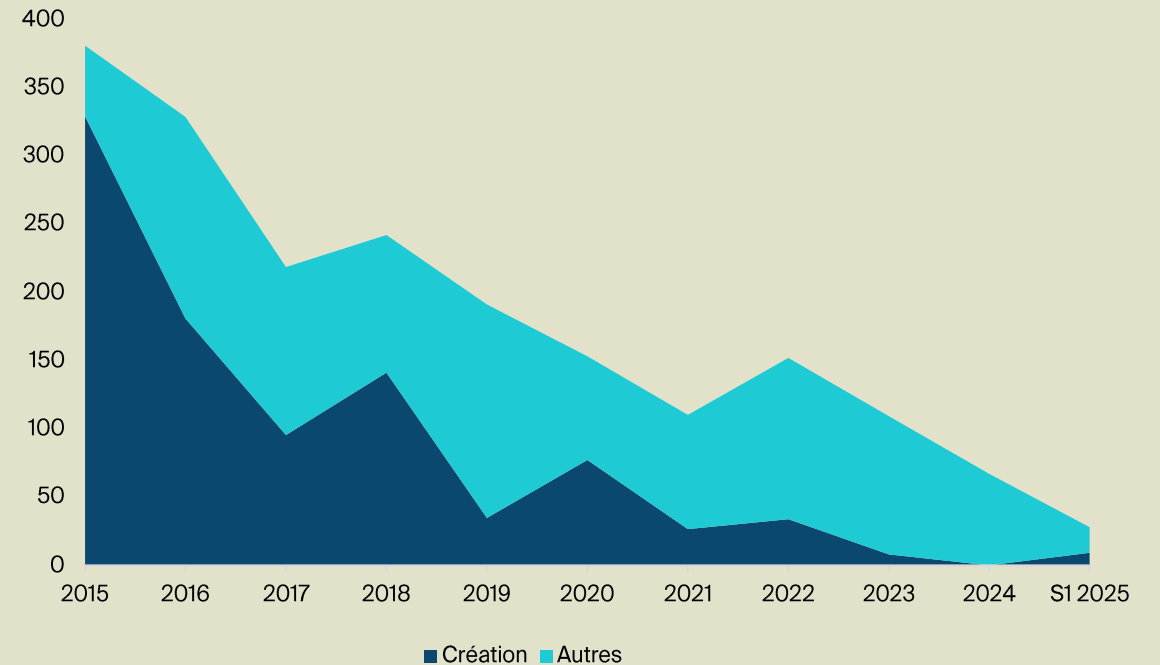
+0,3%

FRÉQUENTATION
des centres commerciaux entre janvier et mai 2025 par rapport à 2024 à la même période

=

TEMPS DE VISITE
Globalement stable en mai, toutes tailles de centres confondues

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



Source : Knight Frank, FACT, Quantaflow

Priorité au repositionnement de centres commerciaux existants

Exemples d'ouvertures récentes de centres commerciaux en France

Depuis 2023

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
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

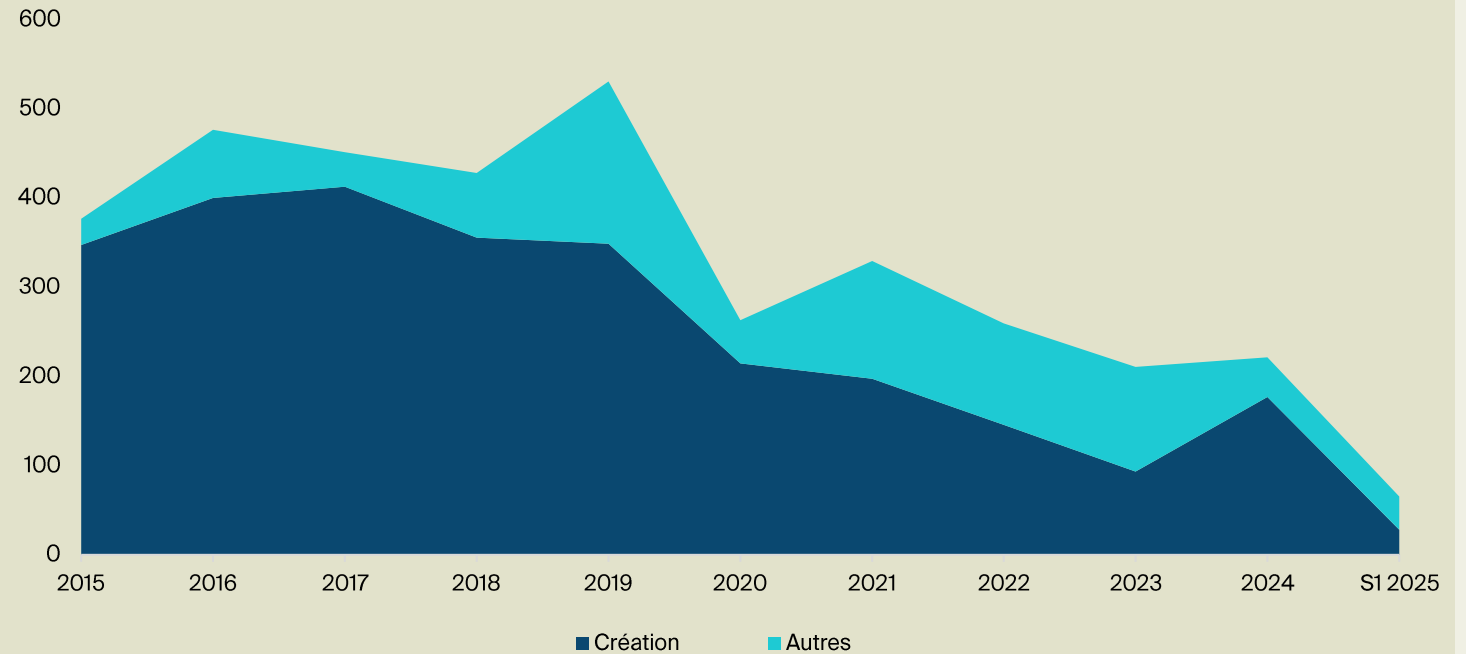
Source : Knight Frank

Ralentissement des nouvelles ouvertures de retail parks

Portées par un fort engouement des consommateurs pour ce format, les créations de retail parks restent dynamiques malgré un ralentissement notable depuis 2021. Un peu plus de 220 000 m² de surfaces commerciales ont ainsi été livrées en 2024 en France, soit une hausse de 5 % sur un an mais un niveau inférieur de 38% à la moyenne décennale. Durant le 1er semestre 2025, 65 000 m² de retail parks ont été achevés, majoritairement des extensions, avec 43 % du volume concernant des créations pures. Si le volume des ouvertures semble se maintenir, la taille moyenne des projets tend, quant à elle, à se réduire d'année en année (maillage territorial dense, difficultés d'obtention des autorisations, etc.).

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

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
TERRES DE BESSAN	BESSAN (34)	Création	9 600

Source : Knight Frank

06. *Marché de l'investissement*



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

	1S 2025	1S 2024	Évolution annuelle
Volumes investis en commerces en France	1,8 md €	1,2 md €	▲
Part des commerces*	31 %	22 %	▲
Nombre de transactions > 100 M€	3	3	=
Part des volumes investis en Ile-de-France**	72 %	46 %	▲
Part des investisseurs étrangers**	3 %	10 %	▼
Taux de rendement prime Rues commerçantes	4,25 % - 4,50 %	4,25 % - 4,75 %	=
Taux de rendement prime Centres commerciaux	6,00 % - 6,25 %	6,00 % - 6,25 %	=
Taux de rendement prime Retail parks	6,50 % - 6,75 %	6,75 % - 7,00 %	▼

Début d'année prometteur

L'immobilier de commerce semble avoir tourné la page du « retail-bashing » qui avait marqué la décennie passée, représentant près de 25 % des volumes investis en immobilier d'entreprise en 2024. Cette dynamique se poursuit en ce début d'année 2025 : avec 1,8 milliard d'euros engagés, le secteur enregistre une performance nettement supérieure à celle du premier semestre 2024 (1,2 milliard d'euros), et capte 31 % des montants investis en immobilier d'entreprise.

Cette part de marché, un record historique, s'explique en grande partie par une opération exceptionnelle réalisée au premier trimestre : ARDIAN a acquis 60 % d'un portefeuille de biens emblématiques parisiens, 26 place Vendôme, 35-37 avenue Montaigne et 56 avenue Montaigne, pour un montant avoisinant les 840 millions d'euros. Il s'agit de la plus importante transaction enregistrée sur le marché français de l'immobilier d'entreprise depuis celle conclue par LVMH en 2022, qui portait sur un portefeuille majoritairement composé de bureaux, pour environ 900 millions d'euros.

Dans le domaine spécifique de l'immobilier de commerce, il faut remonter à 2014 pour retrouver une opération d'une telle ampleur. Cette année-là,

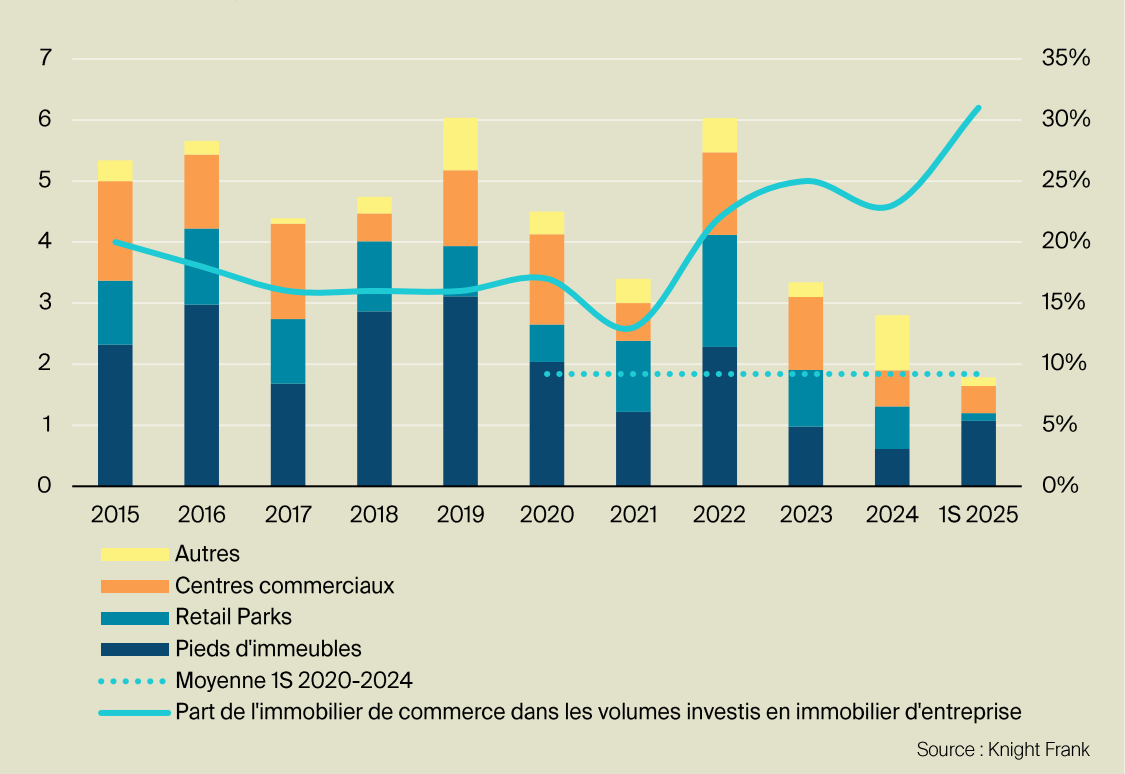
trois portefeuilles de centres commerciaux avaient changé de main, pour des montants compris entre 850 millions et 1,4 milliard d'euros.

Au 1er trimestre, une autre opération notable a été l'entrée de CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER au capital du centre commercial Westfield Forum des Halles, via l'acquisition de 15 % des parts pour 235 millions d'euros.

La transaction phare du 2ème trimestre revient à MERCIALYS, qui a investi près de 150 millions d'euros dans l'acquisition du centre commercial Saint-Genis 2, situé dans le Rhône.

Plusieurs opérations d'envergure pourraient encore dynamiser la fin de l'année, à en juger par les dossiers en cours d'exclusivité ou sous promesse de vente, tant sur des actifs parisiens prestigieux que sur des portefeuilles de commerces de périphérie.

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



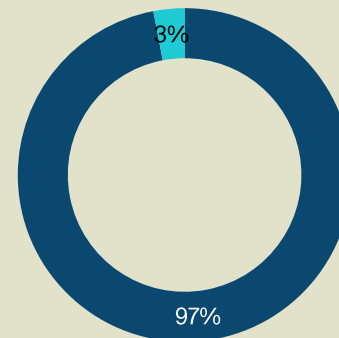
Les Français animent le marché

À l'image de 2024, le marché de l'investissement en immobilier de commerce au premier semestre 2025 reste largement dominé par les acteurs domestiques. Trois investisseurs, ARDIAN, CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER et MERCIALYS, concentrent à eux seuls près de 70 % des volumes engagés, portés par leurs opérations d'envergure.

En parallèle, les autres intervenants se sont majoritairement positionnés sur des montants plus modestes, inférieurs à 50 millions d'euros. Parmi eux, les « néo » SCPI se sont distinguées par un certain dynamisme, avec une quinzaine d'acquisitions recensées sur la période. Ces investissements, de taille relativement contenue, ont ciblé exclusivement des actifs situés en régions, couvrant une diversité de formats : commerces de pied d'immeuble, retail parks et locaux de restauration.

Répartition des volumes investis en immobilier de commerce

En % au 1S 2025, par origine géographique

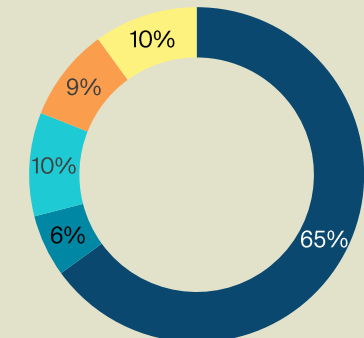


- France 97%
- Europe 3%

Source : Knight Frank

Répartition des volumes investis par typologie

En % au 1S 2025, par typologie d'investisseur



- Fonds / Fonds souverains 65%
- Foncières cotées 10%
- OPCI / SCPI 6%
- Investisseurs privés 10%
- Autres 9%

Source : Knight Frank

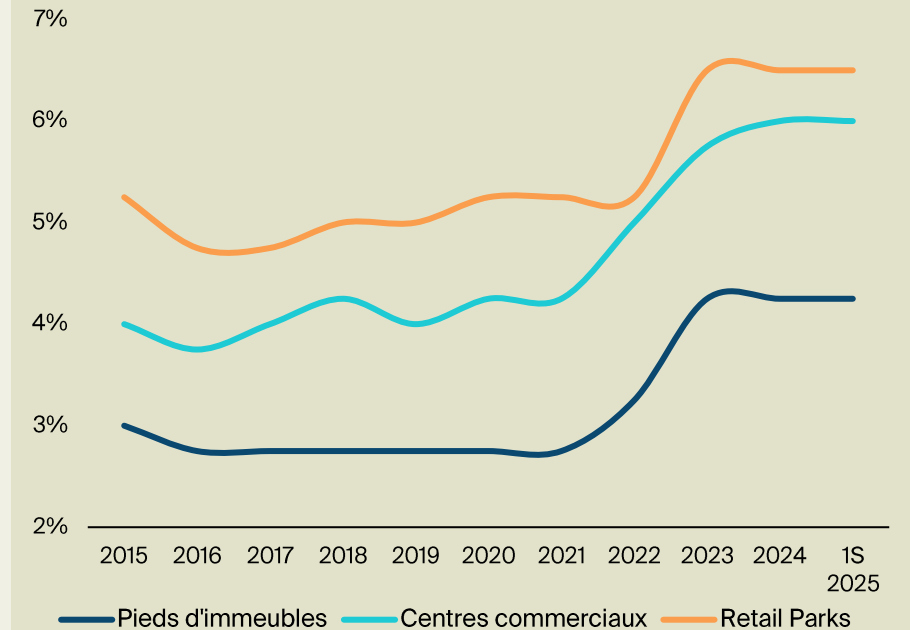
Stabilisation généralisée

La décompression des taux de rendement prime a débuté plus précocement sur le segment des commerces que sur les autres classes d'actifs, avec une accentuation notable entre 2022 et 2023. Toutefois, cette dynamique s'est sensiblement atténuée en 2024, traduisant une absorption progressive de la correction des valeurs, dans un contexte marqué par un assouplissement graduel des politiques monétaires.

Si les taux prime sont demeurés relativement stables en 2025 pour les actifs situés dans les emplacements les plus prisés de Paris, la revalorisation opérée sur les retail parks de périphérie ainsi que sur les centres commerciaux a suscité un regain d'intérêt de la part des investisseurs pour ces segments. Cette évolution pourrait, à moyen terme, ouvrir la voie à une légère compression des taux pour les actifs les plus qualitatifs, sous réserve d'un environnement financier et macroéconomique suffisamment stabilisé

	Évolution sur un an	Évolution sur 10 ans
RETAIL PARKS	▼ -25 pdb	▲ +200 pdb
CENTRES COMMERCIAUX	▲ +25 pdb	▲ +150 pdb
RUES COMMERÇANTES	=	▲ +125 pdb

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€
Centre commercial Saint-Genis 2	CC	Saint-Genis-Laval (69)	SCC LSGI	MERCIALYS	100-200M€
36-38 rue de la Verrerie	PI	Paris 4 ^e	CITYNOVE	TRUSTONE REIM	50-100M€
Portefeuille Dionysos	PI	Paris 4 ^e	6 ^{ème} SENS IMMOBILIER	GROUPAMA IMMO	50-100M€
Portefeuille de 9 supermarchés Carrefour	HYP / SUP	France	CARREFOUR	SUPERMARKET INCOME REIT	50-100M€
Portefeuille de 9 sites en entrée de ville	HYP / SUP	Régions	GROUPE CASINO	ICADE	50-100M€

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

■ 50-100M€
 ■ 100-200M€
 ■ > 200M€

Source : Knight Frank

07. Perspectives 2025



De nombreuses incertitudes pèsent sur le marché des commerces en France en 2025

1 CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE

1. Le contexte international particulièrement instable pèse sur l'activité économique tricolore. Avec +0,6% en moyenne en 2025, le PIB ne gagnerait en vigueur qu'à partir 2026.
2. L'inflation se maintiendrait durablement sous le seuil des 2%, préservant le pouvoir d'achat des ménages.
3. La consommation des ménages ne rebondirait que très sensiblement, malgré une hausse des salaires ainsi qu'une épargne de précaution élevée.

2 MARCHÉ DES COMMERCES

1. Les valeurs locatives prime resteront majoritairement stables, toutes typologies d'actifs confondues.
2. La vacance devrait s'orienter à la hausse au second semestre, de manière plus ou moins marquée selon le type d'actif ainsi que la stratégie immobilière des enseignes (plans d'expansion vs efforts de rationalisation).
3. Le chiffre d'affaires du e-commerce, portée par le dynamisme du secteur des services, devrait encore signer un record en 2025.

3 FORMATS & CONCEPTS

1. Certains formats (notamment les pop-ups) et secteurs d'activité se renforceront, à l'image du sportswear ou bien du luxe par exemple. A l'inverse, d'autres pourraient être plus en difficulté : sur-représentation géographique (discount, restauration rapide, etc...), plan d'ouvertures à marché forcée malgré un CA en perte de vitesse, etc.
2. Les enseignes continueront de s'orienter vers de nouveaux formats mêlant loisirs et divertissement (Retailtainment).
3. Le déploiement de nouveaux concepts misant sur la technologie : entre hyper-personnalisation des achats et expérience client connectée, entre 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**



Le marché de l'investissement
France | Juillet 2025



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



Elsa de Briganti
Associate, Co-Head of 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)6 12 17 18 94
+33 (0)1 43 87 00 98

magali.marton@fr.knightfrank.com



Jeremy Steu
Associate, Co-Head of Retail Leasing

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

jeremy.steu@fr.knightfrank.com

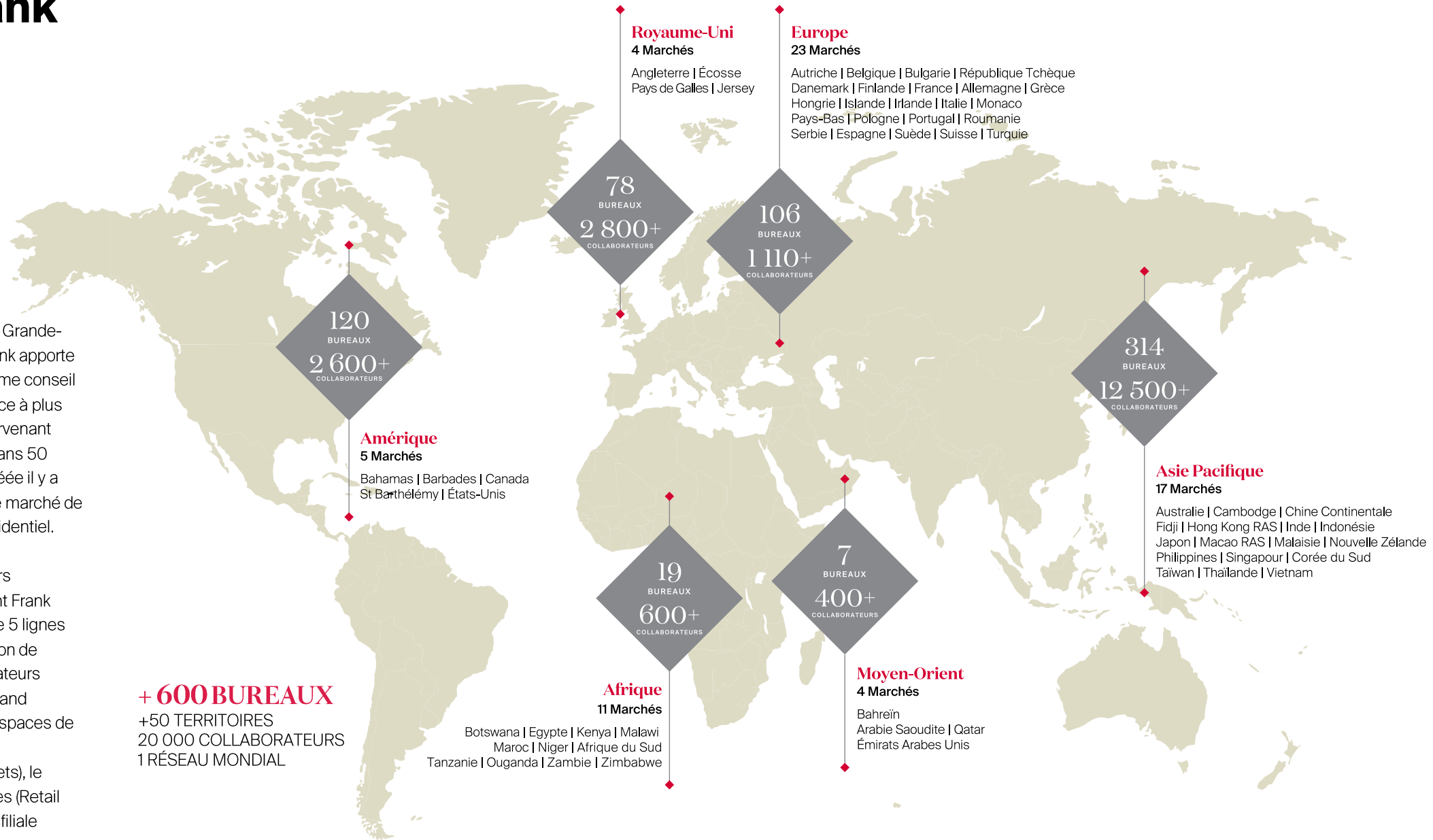
Knight Frank

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 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





**Knight
Frank**