

# Communiqué de presse

## **Commerces à Paris : marquée par l'empreinte grandissante des marques internationales, la capitale change de visage**

*Paris, le 15 avril 2025* - Les artères commerçantes de la capitale connaissent une transformation rapide, portée par la spécialisation des secteurs, le renouvellement constant des enseignes et une appétence marquée des marques internationales. C'est ce que révèle la dernière étude menée par Knight Frank sur vingt-quatre rues et quartiers sélectionnés\* parmi les plus emblématiques de Paris, dont celles du Triangle d'Or et du Marais.

### **Mode, restauration, accessoires : des rues qui affirment leur identité**

La mode reste reine : 37 % des enseignes recensées vendent vêtements ou chaussures, suivies par la restauration (20 %) et la maroquinerie / accessoires (17 %). Le prêt-à-porter s'impose notamment boulevard Haussmann et rue des Francs Bourgeois. À l'inverse, la restauration s'ancre solidement rue des Archives et rue Marbeuf. Quartier par quartier, la spécialisation se renforce, dessinant de véritables identités commerciales.

### **2024, une année de mouvements**

Sur les artères étudiées, 9 % des enseignes ont changé en 2024. Cela représente plus de 150 ouvertures et une cinquantaine de fermetures. Les taux de rotation grimpent même à 22 % rue François 1<sup>er</sup> et 21 % sur les boulevards de la Madeleine et des Capucines. Les Champs-Élysées ne sont pas en reste avec 17 % de turnover, tiré par les pop-ups. Le taux de rotation est de 2 points moins élevé sur les artères prime (8 %) que sur celles majeures (10 %). Le secteur du Marais, en pleine effervescence a, quant à lui, enregistré le taux de rotation le plus élevé de l'année 2024, de l'ordre de 12 % en moyenne (dont 16 % et 18 % respectivement pour la rue Sainte Croix de la Bretonnerie et la rue du Temple).

### **Les enseignes internationales aiment Paris**

Classée dans la catégorie des Villes Monde, Paris est une destination de choix pour les enseignes étrangères. Sur les 700 emplacements commerciaux analysés, près d'un tiers sont étrangers. Cette proportion atteint 35 % sur les artères prime, et frôle les 50 % avenue Montaigne ou place Vendôme. Les nationalités les plus représentées sur les axes étudiés sont européennes – hors France (69 % du nombre total), issues de pays d'Amérique du Nord (19 %), essentiellement des Etats-Unis, ainsi qu'asiatiques ou moyen-orientales (11 %). Leurs points communs ? Une préférence nette pour les emplacements premium qui concentrent entre 56 % et 58 % de leurs implantations, et une stratégie ciblée.

### **Des taux de vacance sous contrôle**

Le taux de vacance moyen s'établit à moins de 4 % sur l'ensemble des artères étudiées avec un chiffre légèrement supérieur pour les destinations prime (4,30 %) par rapport aux autres (3,50 %). Quelques situations particulières sont à signaler du côté des artères prime, comme la rue François 1<sup>er</sup> ou la rue du Faubourg Saint-Honoré qui affichent des taux de vacance respectifs de 10 % et 8 % à fin 2024. Ailleurs, le boulevard Haussmann et l'avenue des Termes présentent une configuration légèrement sur-offreuse (entre 7 % et 8 % de taux de vacance). Ces espaces sont autant d'opportunités pour de futures implantations alors que les plans de renouveau fleurissent dans la Capitale.

**Knight Frank**  
7 Place Vendôme, 75001 Paris  
+33 1 43 16 88 88

**knightfrank.fr**

Your partners in property

Knight Frank, Société en Nom Collectif au capital de 152 500 €, SIREN 732 046 602 RCS Paris. Carte professionnelle portant la mention « Transactions sur Immeubles et fonds de commerce » CPI n° 7501 2016 000 010 237

### **La fréquentation baisse, mais certaines artères progressent**

Les données de fréquentation moyenne placent l'avenue de l'Opéra en tête des artères les plus fréquentées suivie par la rue de Rivoli, le boulevard Haussmann et l'iconique avenue des Champs-Élysées. La fréquentation globale recule de 4 % en 2024, notamment sur les artères prime (-7 %), impactées par un contexte économique tendu et les « empêchements » de la période olympique. Mais des signaux positifs émergent : +13 % sur l'avenue de l'Opéra, +11 % rue de Rivoli, +9 % dans le Marais, +8 % avenue Montaigne. Ces progressions montrent que certains axes réussissent à capter plus de flux grâce à une offre commerciale renouvelée.

### **Un marché en mutation à surveiller de près**

*« Les enseignements de cette étude sont nombreux et illustrent bien la formidable dynamique du marché immobilier de commerces de pied d'immeubles » analyse **Jérémy Steu, Consultant Retail Leasing, Associatede Knight Frank France**. « La spécialisation de certaines artères autour des thématiques (PAP et restauration entre autres), la forte présence d'enseignes étrangères et un taux de rotation important sont autant d'indicateurs à étudier par les enseignes et les propriétaires de locaux commerciaux. Le contexte économique actuel devrait inciter les opérateurs à développer des stratégies inventives et opportunistes pour identifier au mieux leurs prochaines implantations à Paris ».*

*\*Le panel d'artères prime retenu pour cette étude comprend l'avenue des Champs-Élysées, la rue du Faubourg Saint-Honoré, la rue Saint-Honoré, la rue de la Paix et la place Vendôme, ainsi que certaines artères qui composent le Triangle d'Or (avenues George V et Montaigne, rues François 1<sup>er</sup>, Marbeuf et Pierre Charron). Les artères majeures se composent d'axes tels que les avenues de l'Opéra et des Ternes, les rues de Rivoli, Passy et Rennes, ainsi que, dans le Marais, les rues des Rosiers, des Archives, des Francs Bourgeois, Sainte-Croix de la Bretonnerie, du Temple et Vieille du Temple.*

#### **Contacts Presse :**

Galivel & Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères  
01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63 | galivel@galivel.com  
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - - www.galivel.com

#### **Contact Knight Frank :**

Magali Marton – Directrice Études & Recherche  
06 12 17 18 94 | magali.marton@fr.knightfrank.com

Mathilde Capbern – Directrice Marketing & Communication  
07 63 04 46 30 | mathilde.capbern@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.

7, place Vendôme, 75001 Paris  
www.knightfrank.fr