

Communiqué de presse

Immobilier de commerce : Réinventer concepts et formats

Paris, le 17 février 2025 – Les équipes Retail Leasing et Investment ainsi que l'équipe Etudes & Recherche de Knight Frank France reviennent en détail dans cette nouvelle étude sur la conjoncture du secteur du commerce en 2024 et ses comportements immobiliers. Les acteurs du commerce auront en effet traversé l'année 2024 semée d'embuches, mais aussi de temps forts. La tenue des Jeux Olympiques et Paralympiques cet été aura ainsi boosté le tourisme et les ventes de détail alors que la consommation des ménages est durablement atteinte par trop d'incertitudes (taux de chômage toujours élevé, confiance des ménages en berne depuis l'été). La séquence politique du 2nd semestre et son dénouement avec le vote de la loi de finances en janvier 2025 laisse apparaître un exercice moins généreux en termes de support à la consommation et plus exigeant du côté de la fiscalité tant du côté des entreprises que des ménages.

Une résilience des ventes de commerce de détail

L'étude relève cependant une résilience des ventes de commerce de détail sur les neuf premiers mois de l'année (+3,7% en 2024) avec cependant des disparités fortes selon les secteurs d'activité : +6,2% pour l'alimentation et +5,7% pour la beauté santé et -1,4% pour l'habillement ou encore -2% pour l'équipement de la maison. Dans ce contexte chahuté, les défaillances d'entreprises ont atteint un pic en 2024, avec près de 66 000 fermetures, dont 22 350 pour le secteur de l'hébergement et de la restauration (+9,4% en un an) et celui du commerce et des réparations automobiles (14,2%). Knight Frank a notamment 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), essentiellement dans la mode et la chaussure, et pour certaines très médiatisées. A l'inverse, d'autres enseignes continuent leur expansion, en particulier dans la capitale qui conserve intacte sa capacité d'attraction avec l'arrivée de 42 enseignes étrangères (après 41 l'année précédente), dont la moitié à l'initiative de marques européennes avec une dominante mode (52% des ouvertures) et un fort accent porté sur le haut de gamme et le sportswear.

Effervescence sur les artères prime parisiennes

L'heure est donc à l'effervescence sur les artères prime parisiennes comme en témoigne un taux de vacance moyen inférieur à 4% (d'une vacance nulle relevée Place Vendôme ou rue de Passy à 9,3% selon les voies considérées), qui permet aux valeurs locatives prime de se stabiliser avec une amplitude large de 2 000 à 5 000 €/m²/an pour des destinations *mass-market* à 13 000 à 16 000 €/m²/an sur l'emblématique avenue des Champs Elysées. L'évolution du secteur du luxe sera à ce titre intéressante à suivre ; locataires majeurs sur les artères les plus prestigieuses à Paris ou à Cannes, ces enseignes publient des résultats en repli sensible – le rythme de leurs ouvertures à Paris se redresse (27 en 2024) après le creux observé en 2023 (21). L'avenue des Champs-Élysées reste particulièrement plébiscitée par ces acteurs, toutefois, certaines artères prime continuent de se démarquer comme les avenues Montaigne et la rue François 1^{er} dans le Triangle d'Or ou bien les rues Saint-Honoré et Faubourg Saint-Honoré.

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

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

Your partners in property

La raréfaction de l'offre neuve des centres commerciaux et retail parks

De façon plus générale, les enseignes doivent composer avec une offre neuve qui se raréfie du côté des centres commerciaux et des retail parks. Au total, moins de 280 000 m², 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 m²). La priorité est donc clairement au repositionnement de centres commerciaux existants, pour maintenir une fréquentation qui résiste plutôt bien (+1,1% en 2024) mais reste très volatile et changeante dans ses habitudes de consommation. 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 2024, un volume total de 200 000 m² a été réalisé, soit un niveau comparable à 2023. Les créations pures ont notamment représenté 83% des m² livrés (contre 42% en 2023 et 61% en moyenne ces cinq dernières années). Le plan « Entrée de ville » devrait également permettre une montée en gamme des possibilités d'implantations d'enseignes : après une première sélection de 74 lauréats par le Gouvernement, 16 nouveaux projets rejoignent ce plan de transformation, portant à 90 le nombre de sites en pleine réinvention dotée d'une enveloppe budgétaire de 31 millions d'euros.

Dans ce contexte, l'investissement immobilier en commerce (2,8 milliards d'euros en 2024, -16% en un an), a été principalement porté par la cession de murs d'hypermarchés et commerces alimentaires (800 millions d'euros engagés). En marge de ces opérations, les investisseurs se sont portés sur quelques centres commerciaux (13 signatures dont 2 pour un montant supérieur à 200 millions d'euros – 25% du Centre des Halles et O'Parinor – une transaction de Knight Frank). Le format des retail park continue d'attirer des capitaux, de l'ordre de 700 millions d'euros engagés en 2024 au travers d'une soixantaine de signatures dont 2 à mettre au crédit de BATIPART qui a pris des participations dans Promenades des Flandres (59) et dans un portefeuille de 4 actifs cédés par FREY, pour plus de 110 millions d'euros pour chacune de ces opérations.

Sous réserve d'une stabilisation de la consommation (+1,1% attendu) et d'une meilleure orientation de la confiance des ménages, le secteur du commerce devrait conserver, en 2025, sa tendance globalement porteuse autorisant ainsi une stabilisation des valeurs locatives sur toutes les typologies d'actifs. La vacance pourrait s'orienter à la hausse, en particulier dans les centres commerciaux sous pression, les plus anciens ou n'ayant pas bénéficié de travaux récents. Sur les autres formats – pieds d'immeuble ou retail park – l'attraction des enseignes devrait rester forte.

*« La croissance des ventes de détail dans des magasins spécialisés passe aujourd'hui dans le 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. » analyse **Magali Marton, Directrice Etudes & Recherche chez Knight Frank France.** « L'apparition de nouveaux formats misant sur les loisirs et le divertissement, le Retailtainment, pourrait constituer un relais de croissance via des expériences immersives pour stimuler l'envie d'achat et prolonger la durée de visites des clients. Il en va de même de l'utilisation de la technologie pour hyper-personnaliser le parcours client, surtout dans l'univers du luxe ».*

Contact 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 Vendome, 75001 Paris

www.knightfrank.fr