

Communiqué de presse

Dans un marché devenu plus sélectif, les enseignes de luxe concentrent leurs investissements sur les adresses les plus emblématiques

- *Cushman & Wakefield annonce 96 nouvelles ouvertures de boutiques de luxe dans les rues les plus prestigieuses d'Europe en 2025, soit une hausse de 13 % par rapport à 2024*
- *Les marques détenues par LVMH, Kering et Richemont représentent près d'un tiers des ouvertures, les 70 % restants provenant de 57 autres marques et groupes de luxe, illustrant une diversité et une ampleur qui dépassent le cadre des acteurs majeurs du secteur*
- *Les taux de vacance sont proches de zéro sur les principales artères de luxe d'Europe*

Neuilly-sur-Seine, 25 mars 2026 – Le segment des commerces de luxe en Europe a continué de défier les vents contraires qui soufflent sur l'ensemble du secteur du commerce en 2025, avec une forte hausse des ouvertures de boutiques, un renforcement de la présence sur le marché au-delà des géants mondiaux du luxe et une pression accrue sur les rares espaces disponibles au sein des rues commerçantes, selon le dernier rapport de Cushman & Wakefield sur le commerce de luxe en Europe.

Au total, 96 nouvelles boutiques de luxe ont ouvert leurs portes en 2025 dans les 20 rues phares du luxe, réparties dans 16 villes de 12 pays européens. Ce chiffre est en hausse par rapport aux 85 ouvertures enregistrées en 2024, témoignant du regain de vigueur du commerce physique, les marques donnant la priorité aux expériences exclusives et aux positionnements à long terme sur les emplacements stratégiques.

Marché français

En 2025, Paris se positionne à nouveau en tête des villes européennes du luxe en termes d'activité des enseignes, après une année 2024 marquée par des résultats en demi-teinte. La capitale française a enregistré un total de 22 ouvertures de magasins, contre seulement 7 l'année précédente, lorsque Paris avait accueilli les Jeux Olympiques. Ces ouvertures se sont réparties sur les quatre artères emblématiques de luxe de la capitale : la rue Saint-Honoré et son prolongement, la rue du Faubourg Saint-Honoré, l'avenue des Champs-Élysées et l'avenue Montaigne. La rue Saint-Honoré a dominé l'activité locative avec 9 ouvertures, principalement réalisées par les maisons de parfums de luxe (6 d'entre elles).

« Paris offre une profondeur et une fluidité de marché inégalées en Europe, portées par la diversité de ses emplacements, une activité soutenue et des loyers alignés avec la réalité économique des enseignes » précise **Vincent Ascher, Head of Key Account and Luxury France chez Cushman & Wakefield.**

Les segments de la mode, des accessoires et de la beauté se renforcent

Le segment de la mode et des accessoires est resté le principal moteur des ouvertures de 2025, avec 48 magasins de 40 marques différentes sur les 20 artères de luxe suivies par Cushman & Wakefield. Ce segment représente la moitié de l'activité totale et une hausse de 17 % par rapport à 2024. Le secteur de la bijouterie et de l'horlogerie a maintenu sa vigueur ces dernières années avec 28 nouvelles

boutiques en 2025 (stable en glissement annuel ; 28 en 2024 ; 22 en 2023), soutenu par une croissance positive des ventes de 0,5 % en 2025, alors même que les secteurs de l'habillement, de la chaussure et des accessoires affichaient chacun un recul estimé à -1,2 % (source : GlobalData). La dynamique s'accélère en beauté et parfumerie, en particulier à Paris qui a vu l'ouverture de 6 boutiques de haute parfumerie en 2025. Selon Cushman & Wakefield, ce secteur devrait continuer de croître et de se développer dans les principales destinations luxe au cours des prochaines années.

Le marché s'élargit à mesure que les marques émergentes se développent

Le marché continue de refléter à la fois une consolidation au sommet et une diversification croissante des acteurs. Alors que les marques détenues par LVMH, Kering et Richemont ont représenté près d'un tiers des ouvertures de magasins, 70 % d'entre elles ont été réalisées par 57 autres marques et groupes de marques, soulignant la profondeur, la résilience et l'intensité concurrentielle du commerce de luxe en Europe. Parmi celles-ci figurent des marques contemporaines à croissance rapide et des maisons spécialisées qui se développent dans de nouveaux formats phares.

De fortes contraintes d'offre stimulent la hausse des loyers

Malgré ce niveau d'expansion élevé, les principaux axes du luxe en Europe restent confrontés à de fortes contraintes d'offre. En 2025, 8 des 20 rues étudiées affichaient un taux de vacance de 0 % (contre 6 en 2024), et 6 autres rues affichaient un taux de disponibilité inférieur à 5 %. Ces tensions sur l'offre ont incité les marques à faire preuve de créativité pour s'assurer des espaces, notamment en s'étendant aux étages supérieurs et aux unités voisines, ainsi qu'en se tournant vers d'autres rues dans les zones avoisinantes.

Cette pénurie chronique de l'offre continue de stimuler la croissance des loyers sur les emplacements prime. À la fin de 2025, les loyers étaient supérieurs de 7 % aux niveaux de 2018, atteignant ou se maintenant à des niveaux records sur plusieurs marchés. La hausse des loyers s'est également étendue au-delà du secteur du luxe : en 2025, les loyers des artères luxe ont augmenté de 3,5 %, tandis que les rues commerçantes traditionnelles ont enregistré une hausse de 3,3 %, reflétant une reprise plus générale de la demande pour les emplacements commerciaux physiques prime.

Sally Bruer, Head of retail pour la région EMEA chez Cushman & Wakefield, a déclaré : « *Le commerce de détail de luxe en Europe continue de faire preuve d'une solidité structurelle. La reprise des ouvertures de magasins en 2025, les performances soutenues de la joaillerie et de l'horlogerie, ainsi que la dynamique croissante des produits de beauté et des parfums, mettent en évidence un marché qui évolue plutôt que de se contracter. Ce qui ressort, c'est l'intensité de l'activité : avec 70 % des ouvertures de magasins provenant de 57 marques différentes, l'expansion ne se limite pas aux grands groupes. Cette diversité, combinée à un taux de vacance historiquement bas et à des loyers prime à des niveaux records, témoigne d'un secteur du luxe reposant sur une demande solide et diversifiée.* »

En conséquence, le secteur immobilier du luxe reste structurellement solide malgré le rééquilibrage du marché au sens large, et se caractérise de plus en plus par la notion d'exclusivité, les investissements dans des magasins phares et une importance croissante accordée à l'expérience client. Les magasins physiques demeurant essentiels aux stratégies de réussite des marques de luxe, les perspectives pour les principales rues du secteur en Europe restent solides à l'horizon 2026.

-FIN-

CONTACTS MEDIA CUSHMAN & WAKEFIELD FRANCE**Galivel & Associés****Carol Galivel / Julien Michon / Tiphany Rouaud**galivel@galivel.com

Tel : +33 1 41 05 02 02

À propos de Cushman & Wakefield

Acteur mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield (NYSE : CWK) conseille investisseurs, propriétaires et entreprises utilisatrices dans toute leur chaîne de valeur immobilière, de la réflexion stratégique jusqu'à l'aménagement des locaux. Le groupe accompagne ses clients utilisateurs et investisseurs français et internationaux, dans la valorisation de leurs actifs immobiliers en combinant perspective mondiale et expertise locale à forte valeur ajoutée, à une plateforme complète de solutions immobilières. Avec près de 53 000 collaborateurs, 350 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 10,3 milliards de dollars en 2025, par ses principales lignes de métiers : Agence et conseil à la transaction, Capital Markets, Valuation & Advisory, Asset Services, Facilities Management, Project management et Design+ Build. Animé par la conviction que l'excellence est un objectif permanent exprimé à travers son positionnement de marque « Better never settles », le groupe est régulièrement récompensé pour sa culture d'entreprise.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.cushmanwakefield.com