

Communiqué de presse

Cushman & Wakefield Retail Radar au 1er semestre 2026 : l'activité locative des commerces en Europe se polarise entre les formats boutique et les très grandes surfaces

- *Les transactions portant sur les magasins de moins de 600 m² ont augmenté de 12 % au premier semestre 2026, tandis que celles réalisées sur des surfaces supérieures à 2 000 m² ont progressé de 38 %*
- *L'activité s'est ralentie pour les surfaces intermédiaires entre 1 000 et 2 000 m², avec une baisse de 5 % du nombre de transactions et de la surface louée*
- *Les marques de luxe ont conclu 28 % de transactions en moins, mais ont loué plus du double de surface*
- *L'activité locative est restée globalement stable au premier semestre 2026, témoignant d'un repositionnement des stratégies immobilières des enseignes sur certains marchés*
- *En France, la demande pour les actifs prime demeure soutenue, notamment à Paris, où la rareté de l'offre sur les artères de luxe continue d'exercer une pression sur les valeurs locatives.*

Paris, le 13 octobre 2026 - Selon le dernier European Retail Radar S1 2026 publié par Cushman & Wakefield, l'activité locative des commerces en Europe a progressé aux deux extrémités du spectre des surfaces de magasins, tant pour le format boutique inférieur à 600 m² que pour les locaux de plus de 2 000 m².

L'analyse de plus de 900 transactions réalisées au 1er semestre 2026 a révélé une hausse de 12 % des transactions sur des locaux de moins de 600 m² par rapport au premier semestre 2025, portées par une activité croissante sur le créneau des petites surfaces (<100 m²). Les locaux de moins de 600 m² ont continué à dominer le marché, représentant 84 % des transactions et 37 % de la surface totale louée sur la période.

À l'autre extrémité du spectre, le segment des grandes surfaces (> 2 000 m²) a connu une forte dynamique avec une hausse de 38% du nombre de transactions et de surfaces louées en Europe. Représentant 24% des m² commercialisés, il constitue le deuxième moteur principal du marché en termes de surfaces, particulièrement prisé par les secteurs de la mode et du food&beverage.

La France se distingue du marché européen sur les grandes surfaces (>2 000 m²), aucune transaction n'ayant été réalisée sur ce créneau au cours du 1^{er} semestre alors qu'en Europe, ce format figure en 2^{ème} position en termes de m² commercialisés.

En revanche, l'activité sur les surfaces intermédiaires (entre 1 000 m² et 2 000 m²) s'est affaiblie sur le marché européen, le nombre de transactions et la surface louée ayant tous deux reculé de 5 %.

Dans l'ensemble, l'activité locative des commerces est restée globalement comparable à celle du premier semestre 2025, ce qui suggère une recomposition de la demande plutôt qu'une augmentation généralisée de l'activité.

France : Paris et le luxe soutiennent les emplacements commerciaux les plus recherchés

La France fait partie des destinations européennes les plus attractives et constitue l'un des grands bénéficiaires de la reprise touristique avec un nombre d'arrivées touristiques en 2025 supérieur de 11% à celui de 2019, et des perspectives favorables pour 2026. Cette clientèle touristique additionnelle continue de soutenir la consommation dans les zones commerçantes prime, notamment à Paris et dans les principales destinations touristiques françaises.

Le segment mass market génère davantage de transactions, tandis que les enseignes de luxe privilégient des points de vente plus spacieux

Le segment mass market est resté le principal moteur du marché locatif au premier semestre 2026, représentant environ 2/3 des transactions et des surfaces louées. Alors que le nombre d'opérations a augmenté d'environ 10 % sur un an, les m² commercialisés sont restés stables, traduisant une préférence des enseignes pour des formats de magasins plus compacts.

Le segment du luxe a enregistré un recul de 28 % du nombre de transactions par rapport au premier semestre 2025, ne représentant plus que 2 % des opérations recensées. À l'inverse, la surface totale louée par les enseignes de luxe a plus que doublé sur un an, reflétant la stratégie de nombreuses marques qui continuent de privilégier des points de vente plus vastes et plus expérientiels. L'activité a été particulièrement soutenue au Royaume-Uni et en Italie, mais également en Espagne et en France, où plusieurs enseignes ont poursuivi l'expansion ou la réorganisation de leurs réseaux de marques sur les principales artères du luxe à Paris et dans les principales villes « resort » de province.

Les enseignes de mode concentrent la plus grande part de l'activité locative

Avec 35 % des transactions et 29 % des surfaces commercialisées au premier semestre 2026, la mode est demeurée le principal secteur d'activité du marché locatif européen. Cette performance témoigne de la forte présence des enseignes nationales et internationales d'habillement sur les principaux marchés d'Europe.

Avec 16 % des signatures enregistrées au premier semestre 2026, le segment non spécialisé bazar/cadeaux a connu un ralentissement significatif de son activité locative. Le nombre de transactions a reculé de 27 % sur un an, tandis que sa part dans les surfaces louées est retombée à 10 %, contre plus du double un an auparavant.

Les enseignes de food & beverage ont représenté 14 % des transactions et 17 % des surfaces louées au premier semestre 2026. Cette part a plus que doublé sur un an, portée notamment par l'expansion des réseaux de boulangeries, de cafés et de restauration rapide, à l'image de Costa Coffee et Dunkin' Donuts.

Les loyers prime continuent de progresser

Les loyers prime ont affiché une croissance positive en Europe sur l'ensemble des principaux formats de distribution au premier semestre 2026. Les artères commerçantes ont enregistré la progression la plus marquée (+2,5 % sur un an), devant les parcs d'activités commerciales (+1,9 %) et les centres commerciaux (+1,2 %). Parmi les 209 artères de centres-villes suivis par Cushman & Wakefield, 44 % ont enregistré une hausse des loyers prime au cours des douze derniers mois, tandis que 53 % ont fait état de niveaux stables. Cette évolution témoigne de la solidité de la demande pour les emplacements les plus qualitatifs en dépit d'un contexte économique chahuté.

En France, les évolutions sont plus contrastées selon les formats. Paris figure parmi les grandes villes européennes qui connaissent des hausses ponctuelles des loyers prime sur les emplacements les plus demandés des artères de luxe. En revanche, les loyers prime des centres commerciaux et parcs d'activités commerciales français sont restés globalement stables au premier semestre 2026, à l'image de l'Allemagne et de l'Italie.

Christian Dubois, Head of Retail Leasing France de Cushman & Wakefield conclut :

« Malgré un contexte économique et politique incertain, le marché français bénéficie d'un double moteur particulièrement favorable : une fréquentation touristique supérieure aux niveaux d'avant crise et l'attrait durable de ses destinations commerciales notamment sur les segments premium et luxe. La demande des enseignes internationales pour les meilleurs emplacements demeure soutenue, notamment à Paris, où la rareté de l'offre sur les artères luxe ou premium continue d'exercer une pression sur les valeurs locatives. »

-FIN-

CONTACTS MEDIA CUSHMAN & WAKEFIELD FRANCE

Galivel & Associés

Carol Galivel / Doriane Fougères / 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