



# Sommaire

01. Introduction	p.03
02. Paris et ses rues commerçantes	p.10
02.1. Artères Prime	p.12
02.2. Exemples d'artères majeures	p.27
03. Perspectives	p.45
04. Contacts	p.47



01

# Intro

# duction



# Des perspectives positives pour le marché des commerces

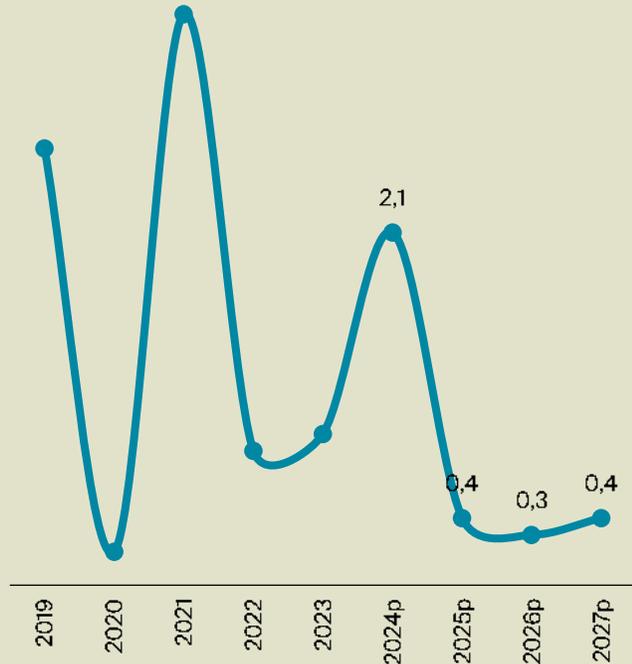
Malgré un contexte national et international marqué d'incertitudes, les projections macroéconomiques pour la France en 2025 restent prudentes mais encourageantes. La maîtrise du déficit public, priorité du nouveau gouvernement dirigé par F. Bayrou, reste un enjeu majeur pour consolider la situation tricolore, bien qu'elle n'ait que peu d'impact sur la croissance. Dans ce contexte, le PIB est attendu à +0,9% en 2025, après deux années consécutives à +1,1%. L'activité s'accélérera plus significativement à partir de 2026 (+1,3%) portée par la détente des conditions financières.

La consommation, moteur essentiel de la croissance, évoluera à un rythme modéré en 2025, +0,9% anticipé par la Banque de France (après +0,8% en 2024). Celle-ci gagnera ensuite en vigueur, autour de +1,1% en 2026 et 2027, soutenue par l'augmentation des salaires et du pouvoir d'achat. Après avoir atteint un pic en 2023 (+5,7%), l'inflation a ralenti à +2,4% en 2024 et devrait s'établir durablement sous le seuil des 2%, avec +1,6% attendu dès 2025. Ce reflux marqué est le reflet de la baisse des prix de l'énergie, de l'alimentation ainsi que des biens manufacturés.

Enfin, la solidité du marché de l'emploi se poursuivra dans les prochains mois. Le taux de chômage restera inférieur à 8% en 2025 et 2026 (après 7,4% en 2024), soit un niveau toujours nettement inférieur à la période pré-Covid (8,5% en 2019). Une reprise plus dynamique de l'activité économique devrait favoriser une nouvelle baisse chômage à partir de 2027.

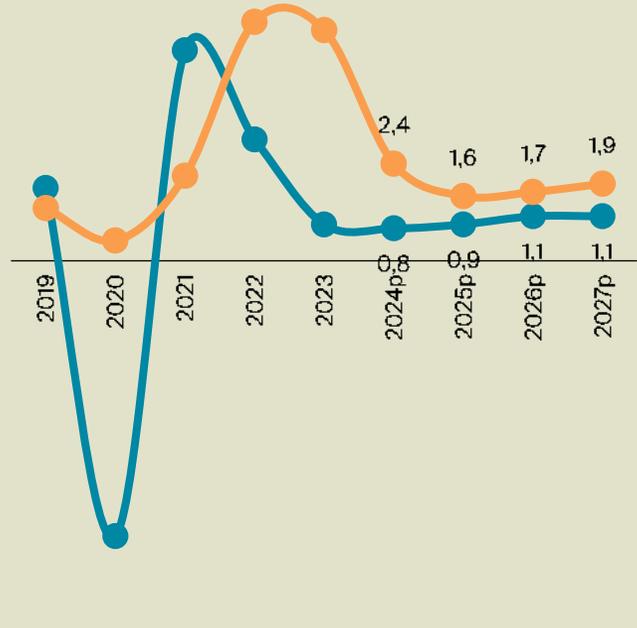
**Pouvoir d'achat du revenu disponible brut en France**

En %, moyenne annuelle



**Inflation et consommation des ménages en France**

En %, moyenne annuelle



# La situation contrastée de la vacance commerciale à Paris

Les principales artères commerçantes de la Capitale affichent un taux de vacance limité, oscillant entre 2% (voire nul ou presque pour des zones telles que la Place Vendôme et la rue de Passy par exemple) et 8%. Si la vacance réelle\* tend à se stabiliser dans Paris, la vacance projetée\*\* connaît, quant à elle, une hausse ciblée sur certaines artères. L'avenue des Champs-Élysées, actuellement en pleine mutation, illustre bien cette dynamique avec la libération de plusieurs pop-ups après les Jeux Olympiques (Salomon, Rituals ou Maison 123 par exemple), tandis que d'ambitieux projets de restructuration se déploient aux n°26, 27-33 ou 144-150 par exemple.

## Méthodologie

Recensement des mouvements sur l'ensemble des artères parisiennes étudiées afin de définir des taux de vacance précis et détaillés :

### VACANCE RÉELLE :

part des locaux vacants à fin de période par rapport au total du nombre de magasins;

### VACANCE EFFECTIVE :

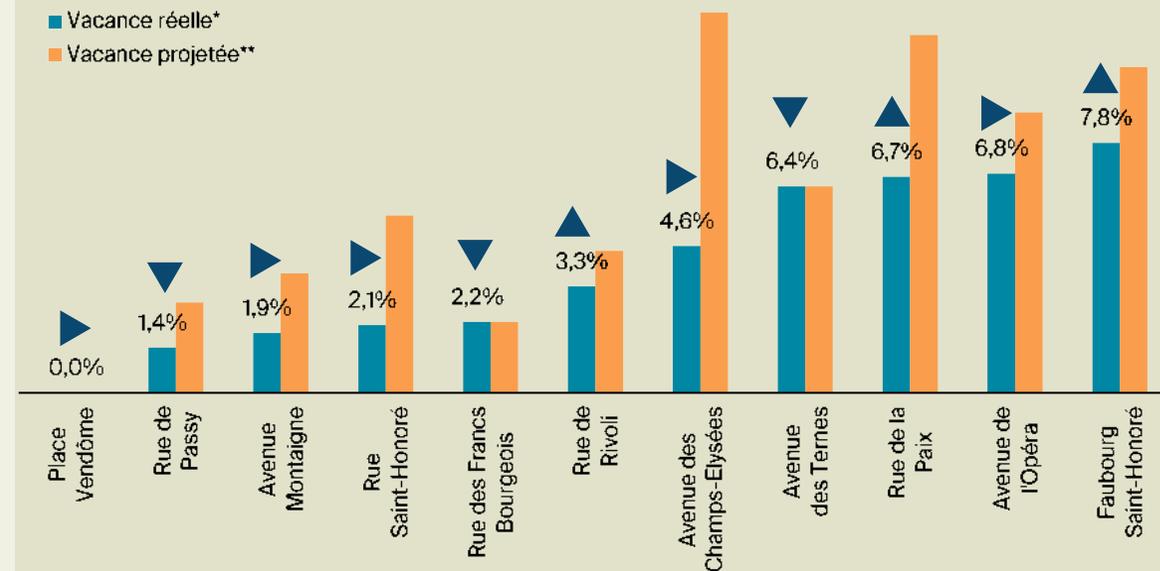
part des locaux vacants en incluant également les pop-ups, sur l'ensemble du nombre de magasins;

### VACANCE PROJETÉE :

part des locaux vacants, des pop-ups et en intégrant tous les projets en cours ou à venir (restructuration, extension, etc.), sur l'ensemble du nombre de magasins.

## Taux de vacance commerciale à Paris

Fin 2024, variation sur un an



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

# Entre spécialisation et diversité des artères prime parisiennes

Les artères commerçantes « prime » de la Capitale sont très majoritairement dominées par les enseignes de mode, représentant 38 % des boutiques (moyenne des 10 artères les plus prisées, voir ci-dessous), suivies par celles de la maroquinerie et les accessoires (19 %), puis la restauration et l'alimentation (12 %).

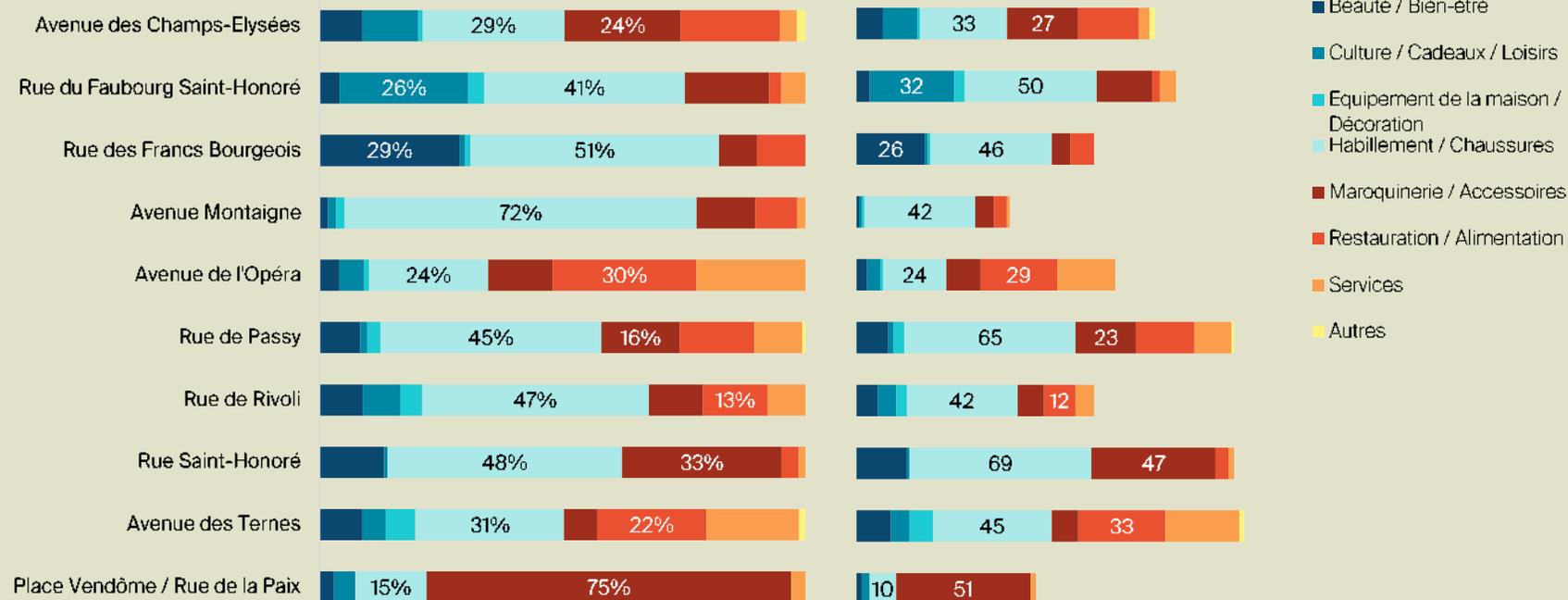
Certains axes se distinguent par une spécialisation marquée, comme la Place Vendôme et la rue de la Paix, ou encore l'avenue Montaigne, où la mode et la maroquinerie règnent en maîtres.

À l'inverse, d'autres artères, telles que les avenues des Champs-Élysées et de l'Opéra, proposent aux visiteurs une offre plus diversifiée

## Répartition par secteur d'activité

En % du nombre total de magasins

En nombre



Source : Knight Frank

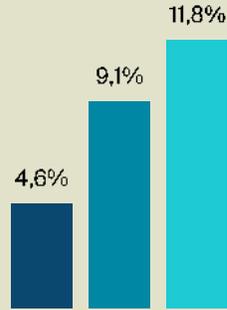
# Le réenchantement des Champs-Élysées

Avec un taux de vacance de 4,6 % fin 2024, soit un niveau stable sur un an, l'avenue des Champs-Élysées n'offre que peu de disponibilités. La tendance pourrait cependant évoluer dans les mois à venir, compte tenu des libérations de pop-ups post-Jeux Olympiques (Salomon, Rituals ou bien Maison 123 par exemple) et l'achèvement d'ambitieux projets de restructuration (n°26, 27-33 et 144-150 notamment). Toutefois, la vacance devrait restée limitée, portée par l'attrait intense des enseignes nationales et internationales pour cette exceptionnelle vitrine de la France, actuellement en pleine mutation.

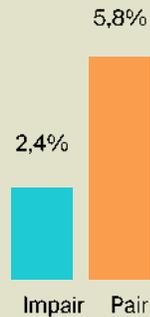
En mai 2024, le Comité des Champs-Élysées a présenté à la Ville de Paris son étude visant à « Réenchanter les Champs-Élysées ». Fruit de 5 ans de réflexion, ce projet propose une profonde transformation à la fois urbanistique, environnementale et économique. La Ville de Paris, qui a d'ores et déjà annoncé vouloir s'en inspirer, doit désormais en étudier la faisabilité. Le coût est estimé à 250 millions d'euros, un montant susceptible d'évoluer selon la prise en compte partielle ou totale des différentes propositions.

Au-delà des Champs-Élysées, c'est tout l'axe historique reliant la Place de la Concorde à La Défense qui se métamorphose. Les grands chantiers s'enchaînent : réaménagement de l'avenue de la Grande Armée (horizon 2030), 2nde phase des travaux de la Porte Maillot qui débutera début 2026, modernisation en cours de l'avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly-sur-Seine (2025) et transformation de l'esplanade de La Défense (2027).

**Taux de vacance commerciale sur l'avenue des Champs-Élysées**  
A fin décembre 2024, en % du nombre total de magasin



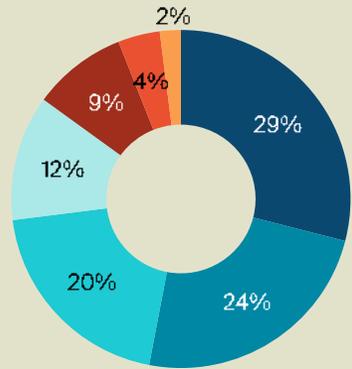
Vacance réelle par côté :



Réelle : locaux vacants à date  
Effective : locaux vacants + pop-up  
Projetée : locaux vacants + pop-up + projets (restructuration, extension, etc.)

Source : Knight Frank

**Répartition par secteurs d'activité sur l'avenue des Champs-Élysées**  
Fin 2024, en % du nombre total de magasin



- Habillement / Chaussures
- Maroquinerie / Accessoires
- Restauration / Alimentation
- Culture / Cadeaux / Loisirs
- Beauté / Bien-être
- Services
- Autres

Source : Knight Frank

# Une nouvelle définition de la rue parisienne ? Rivoli 2030.

Le Collectif Rivoli 2030, lancé fin 2023 et regroupant des acteurs locaux variés (propriétaires, hôteliers, commerçants, restaurateurs, etc.), a proposé sa définition de l'avenir de la rue de Rivoli.

Confronté aux conflits d'usages, aux enjeux environnementaux et climatiques ainsi qu'à la dégradation de son patrimoine et par extension, de son image, le projet propose une mue équilibrée et pragmatique de l'iconique axe parisien entre :

- Valorisation du patrimoine historique,
- Redéfinition des flux et rééquilibrage des mobilités,
- Adaptation au défi climatique et renaturation.

Cette proposition, encore en phase d'étude et portée par l'agence d'architecture et d'urbanisme Atelier Soil, vise à enrichir la réflexion de la Ville sur l'avenir de cette artère commerciale emblématique et redéfinir les codes d'un urbanisme parisien durable et respectueux du patrimoine. Elle s'inscrit également dans une dynamique de rénovations attendues des Jardins des Tuileries, du musée du Louvre et de la place de la Concorde.

Scénario d'aménagement  
(Atelier Soil - Lou Kat)



# Les ouvertures d'enseignes de luxe

Après deux années 2021 et 2022 particulièrement dynamiques, puis une chute en 2023 des ouvertures de boutiques de luxe à Paris, la tendance est de nouveau à la hausse en 2024. Au total, 27 inaugurations ont été recensées sur l'ensemble de l'année, soit 6 de plus que l'année précédente mais une performance inférieure à la moyenne des ouvertures ces dix dernières années (36). L'avenue des Champs-Élysées ainsi que les artères du Triangle d'Or restent particulièrement plébiscitées par les enseignes du luxe et captent ainsi un nombre important d'ouvertures (16 sur les 27 recensées en 2024).

Ce dynamisme parisien est soutenu par la hausse continue des ventes d'articles de luxe dans le monde, avec un record de 369 milliards d'euros en 2023. Celles-ci devraient sensiblement se contracter en 2024 (estimées à 363 Mds€, -2% en un an). Plusieurs explications sont avancées, la principale étant un effet de normalisation après une forte croissance ces dernières années. Le marché profite néanmoins de la reprise du tourisme international et de l'engouement des acheteurs pour les expériences de luxe. Le ralentissement pourrait être plus marqué dans certains marchés majeurs, comme les États-Unis ou bien la Chine.

## Ventes d'articles de luxe dans le monde

CA en milliards d'euros

**363 Mds€**  
PRÉVISIONS 2024

**- 2%**  
En un an

**369 Mds€**  
EN 2023

**+ 7%**  
En un an

## Ouvertures de boutiques de luxe à Paris

En nombre



Source : Knight Frank, Bain & Company, Fondazione Altgamma

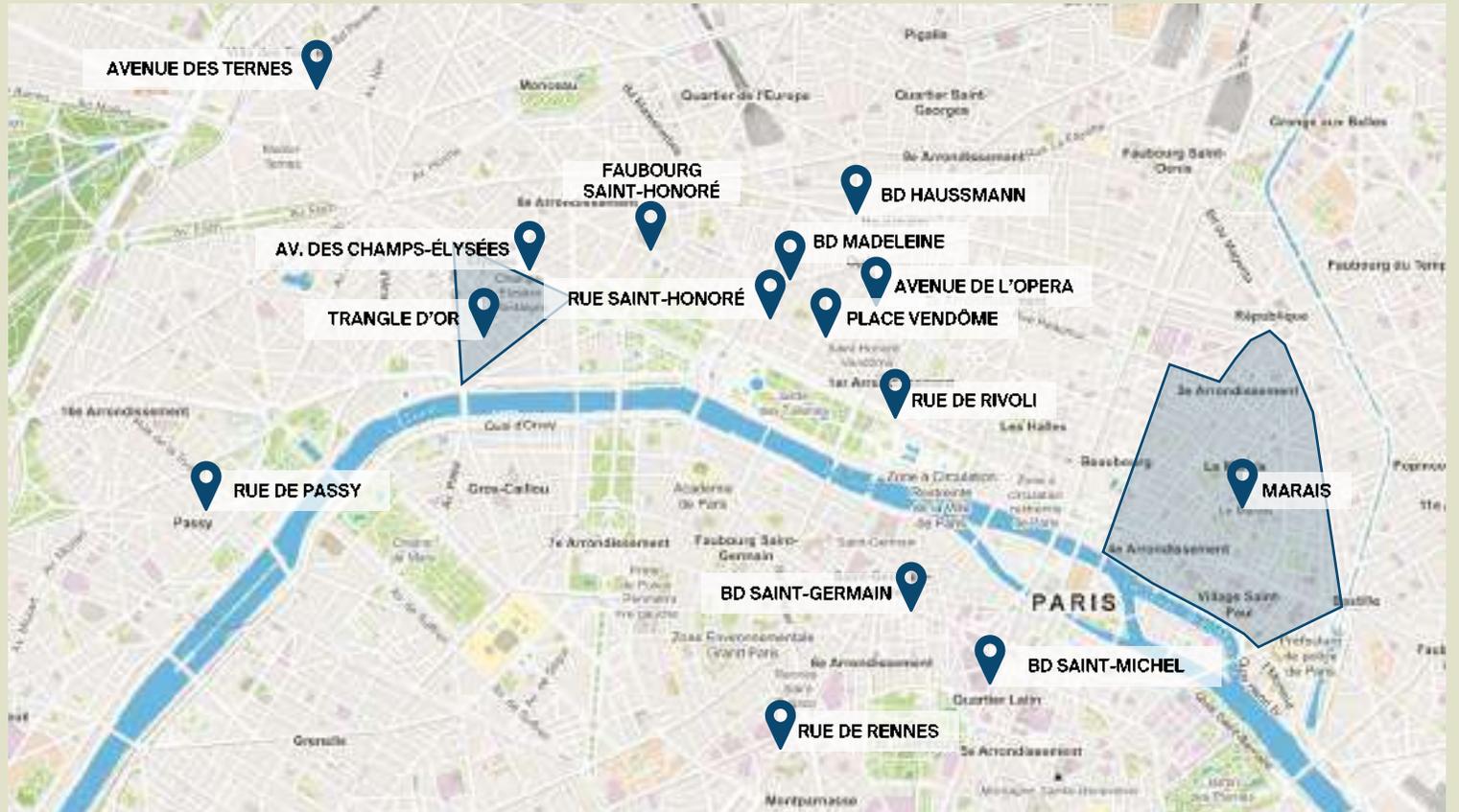


# Principales artères commerçantes

Les équipes de Knight Frank suivent en continu les mouvements des enseignes sur une trentaine d'artères parisiennes, dont :

- Une dizaine d'axes prime :
  - Avenue des Champs-Élysées
  - Rue du Faubourg Saint-Honoré
  - Rue de la Paix et Place Vendôme
  - Rue Saint-Honoré
  - Rue de Rivoli
  - Avenue Montaigne
  - Le Triangle d'Or, comprenant les rues François 1er, Pierre Charron et Marbeuf ainsi que les avenues George V et Montaigne.
- Une vingtaine d'axes majeurs :
  - Le Marais, regroupant les rues des Archives, des Francs-Bourgeois, des Rosiers, Sainte-Croix de la Bretonnerie, du Temple et Vieille du Temple
  - Boulevards des Capucines et de la Madeleine
  - Avenue de l'Opéra
  - Rue de Passy
  - Avenue des Ternes
  - Etc.

## Cartographie des principales artères commerçantes À Paris



# 02.1 Les artères prime parisiennes





# Avenue des Champs-Élysées

2024

MOMENT CLÉS

**FRÉQUENTATION MENSUELLE MOYENNE :**  
5,68 millions de visiteurs

**VARIATION SUR UN AN :**  
- 6 %

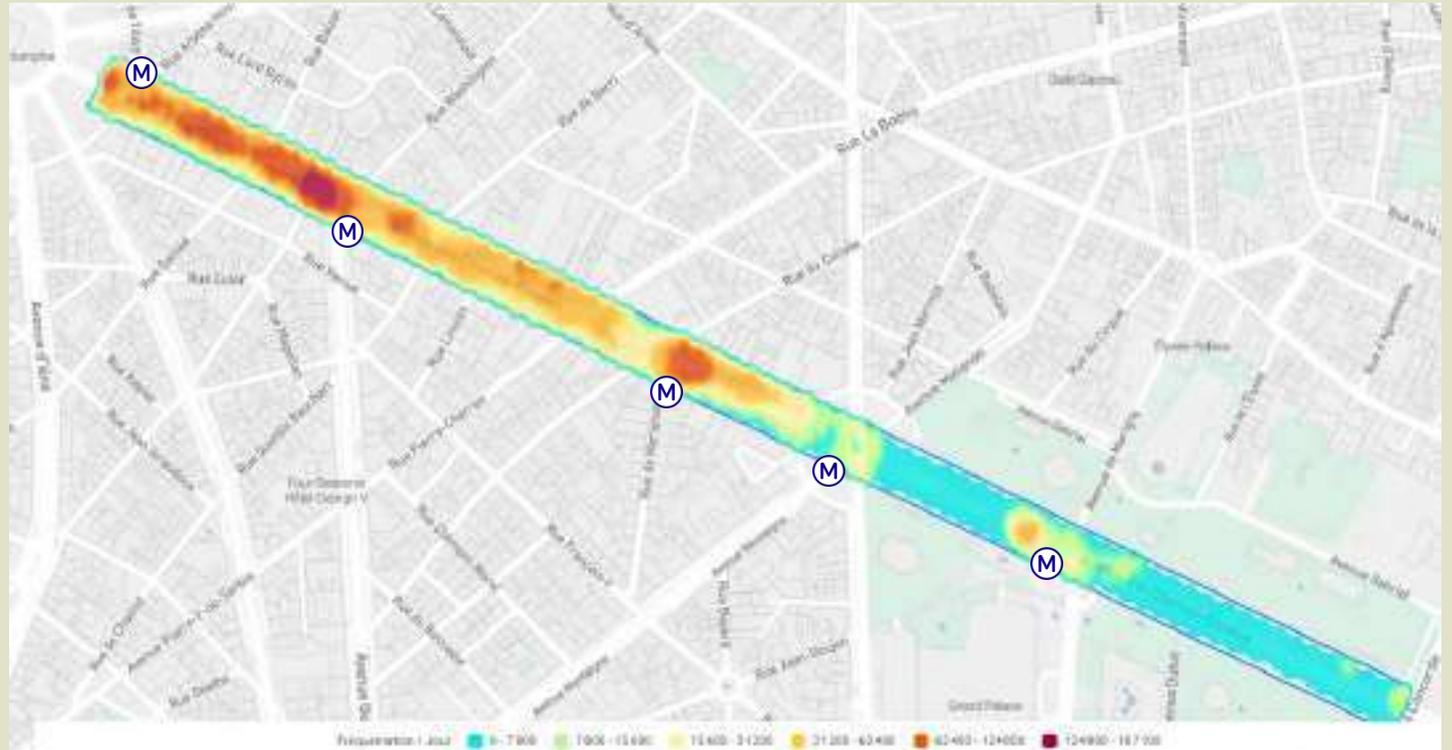
**VARIATION VS 2020-2023 :**  
+ 13 %

**ÉTÉ (JUIN À SEPTEMBRE) :**  
4,65 millions de visiteurs (- 21 % en un an)

**BLACK FRIDAY (NOVEMBRE) :**  
6,38 millions de visiteurs (- 1 %)

**NOËL (DÉCEMBRE) :**  
7,05 millions de visiteurs (- 2 %)

**Carte de chaleur de la fréquentation moyenne en 2024**  
En nombre de visiteurs



# Rue de la Paix et Place Vendôme



**NOMBRE D'EMPLACEMENTS :**  
73



**ENSEIGNES ÉTRANGÈRES :**  
49 %



**ARRIVÉES / DÉPARTS :**  
5 arrivées / 3 départs au cours  
des douze derniers mois



**POSITIONNEMENT :**  
Luxe et haut-de-gamme



**TAUX DE VACANCE (RÉEL\*)**

**Place Vendôme :**  
0,0 % (stable sur un an)

**Rue de la Paix :**  
6,7 % (en hausse sur un an)



**VALEURS LOCATIVES**

(EN €/M<sup>2</sup>/AN, ZONE A) :

**Place Vendôme :**  
15 000 - 20 000 € (stable sur un an)

**Rue de la Paix :**  
4 500 - 9 500 € (stable)

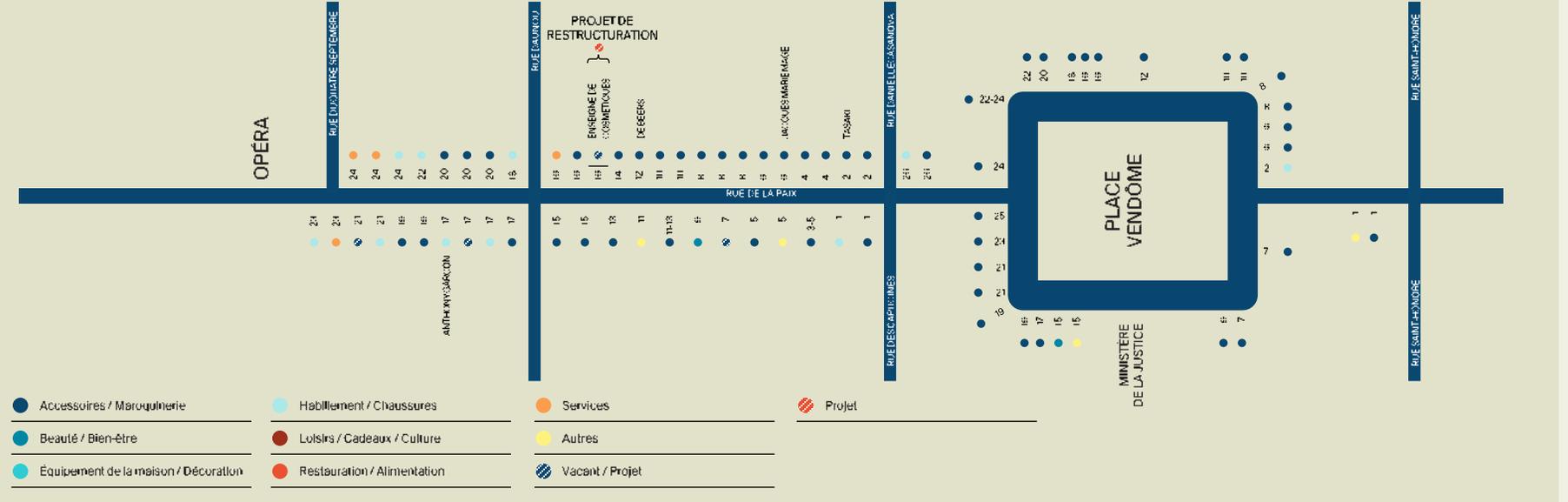
## Répartition par secteur d'activité

(En % du nombre total de magasins)



## Key plan incluant les arrivées récentes, à venir et les projets

Actualisation fin décembre 2024



# Rue de la Paix

2024

MOMENT CLÉS

**FRÉQUENTATION MENSUELLE MOYENNE :**  
0,95 million de visiteurs

**VARIATION SUR UN AN :**  
- 5 %

**VARIATION VS 2020-2023 :**  
+ 31 %

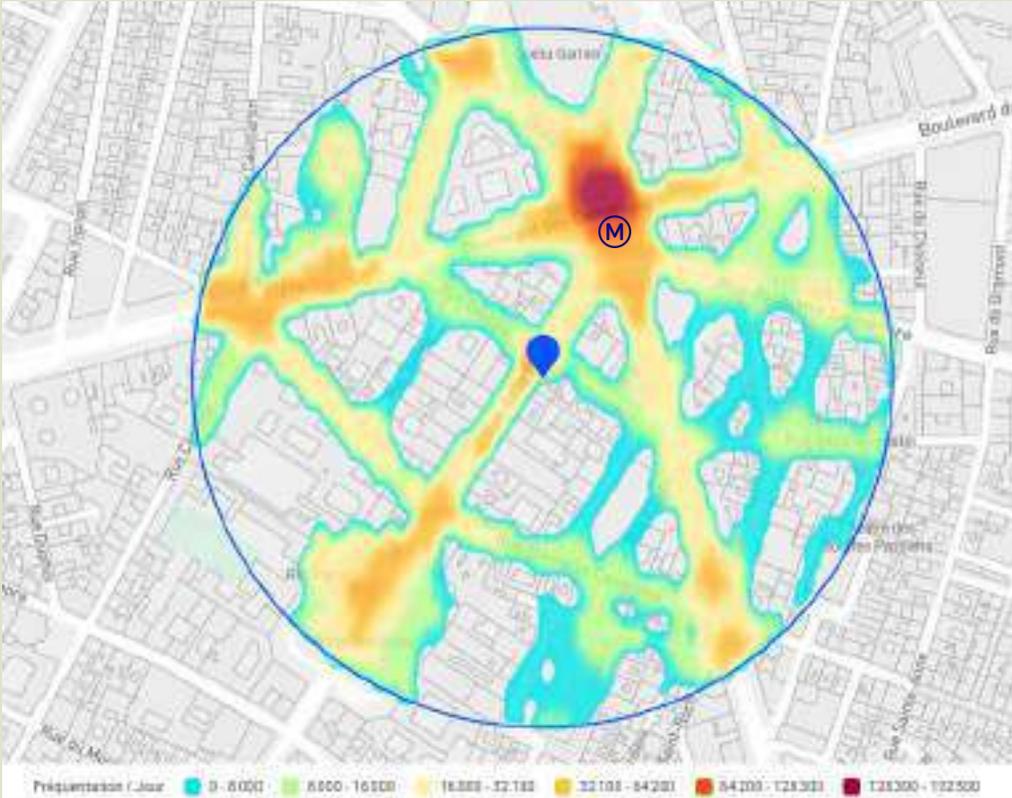
**ÉTÉ (JUIN À SEPTEMBRE) :**  
0,89 million de visiteurs (+ 3 % en un an)

**BLACK FRIDAY (NOVEMBRE) :**  
1,17 million de visiteurs (+ 6 %)

**NOËL (DÉCEMBRE) :**  
1,89 million de visiteurs (+ 3 %)

## Carte de chaleur de la fréquentation moyenne en 2024

En nombre de visiteurs, repère au 16 rue de la Paix



# Rue du Faubourg Saint-Honoré



**NOMBRE D'EMPLACEMENTS :**  
129



**ENSEIGNES ÉTRANGÈRES :**  
36 %



**ARRIVÉES / DÉPARTS :**  
10 arrivées / 5 départs au cours  
des douze derniers mois



**POSITIONNEMENT :**  
Luxe, haut-de-gamme  
et middle-market



**TAUX DE VACANCE (RÉEL\*) :**  
7,8 % (en hausse sur un an)

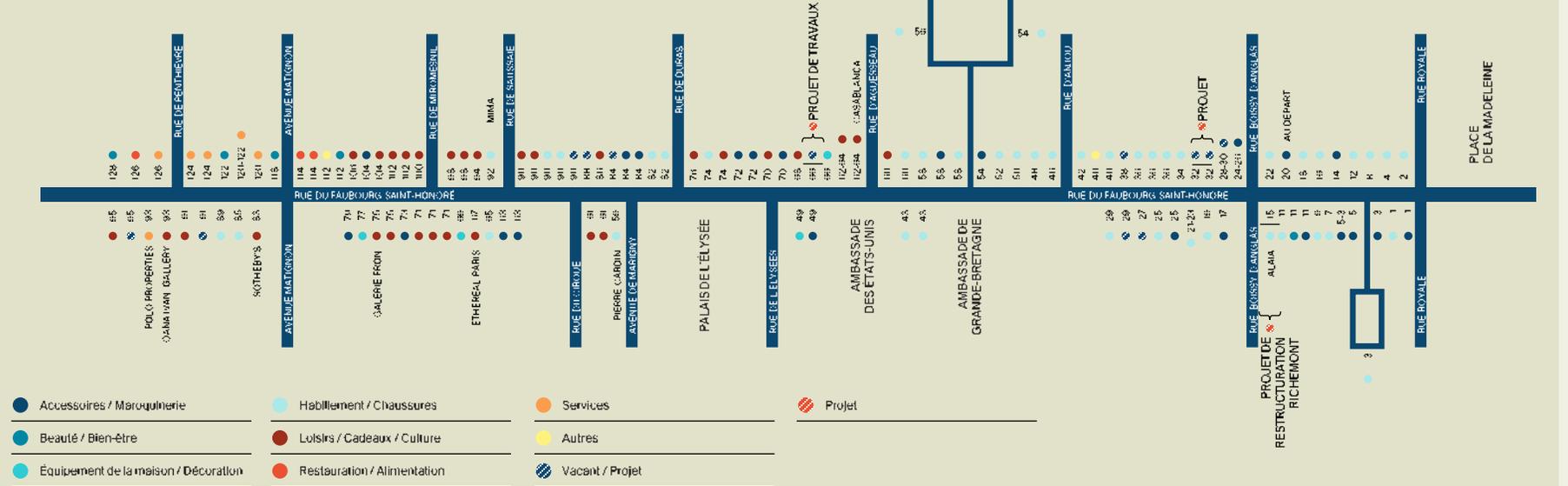


**VALEURS LOCATIVES - tronçon  
Rue de Duras à Rue Royale (EN  
€/M²/AN, ZONE A) :**  
5 000 - 13 000 € (stable sur un an)

## Répartition par secteur d'activité (En % du nombre total de magasins)



## Key plan incluant les arrivées récentes, à venir et les projets Actualisation fin décembre 2024



# Rue du Faubourg Saint-Honoré

2024

MOMENT CLÉS

**FRÉQUENTATION MENSUELLE MOYENNE:**  
2,33 millions de visiteurs

---

**VARIATION SUR UN AN :**  
- 7 %

---

**VARIATION VS 2020-2023 :**  
+ 3 %

---

**ÉTÉ (JUIN À SEPTEMBRE):**  
2,12 millions de visiteurs (- 8 % en un an)

---

**BLACK FRIDAY (NOVEMBRE):**  
2,67 millions de visiteurs (+ 2 %)

---

**NOËL (DÉCEMBRE):**  
2,89 millions de visiteurs (+ 7 %)



# Rue Saint-Honoré



**NOMBRE D'EMPLACEMENTS :**  
145



**ENSEIGNES ÉTRANGÈRES :**  
41 %



**ARRIVÉES / DÉPARTS :**  
12 arrivées / 2 départs au cours  
des douze derniers mois



**POSITIONNEMENT :**  
Luxe, haut-de-gamme  
et middle-market



**TAUX DE VACANCE (RÉEL\*) :**  
2,1 % (stable sur un an)



**VALEURS LOCATIVES  
(EN €/M²/AN, ZONE A) :**  
11 500 - 13 500 €  
(en hausse sur un an)

## Répartition par secteur d'activité (En % du nombre total de magasins)



## Key plan incluant les arrivées récentes, à venir et les projets Actualisation fin décembre 2024



# Rue Saint-Honoré

2024

MOMENT CLÉS

**FRÉQUENTATION MENSUELLE MOYENNE :**  
2,67 millions de visiteurs

**VARIATION SUR UN AN :**  
+ 4 %

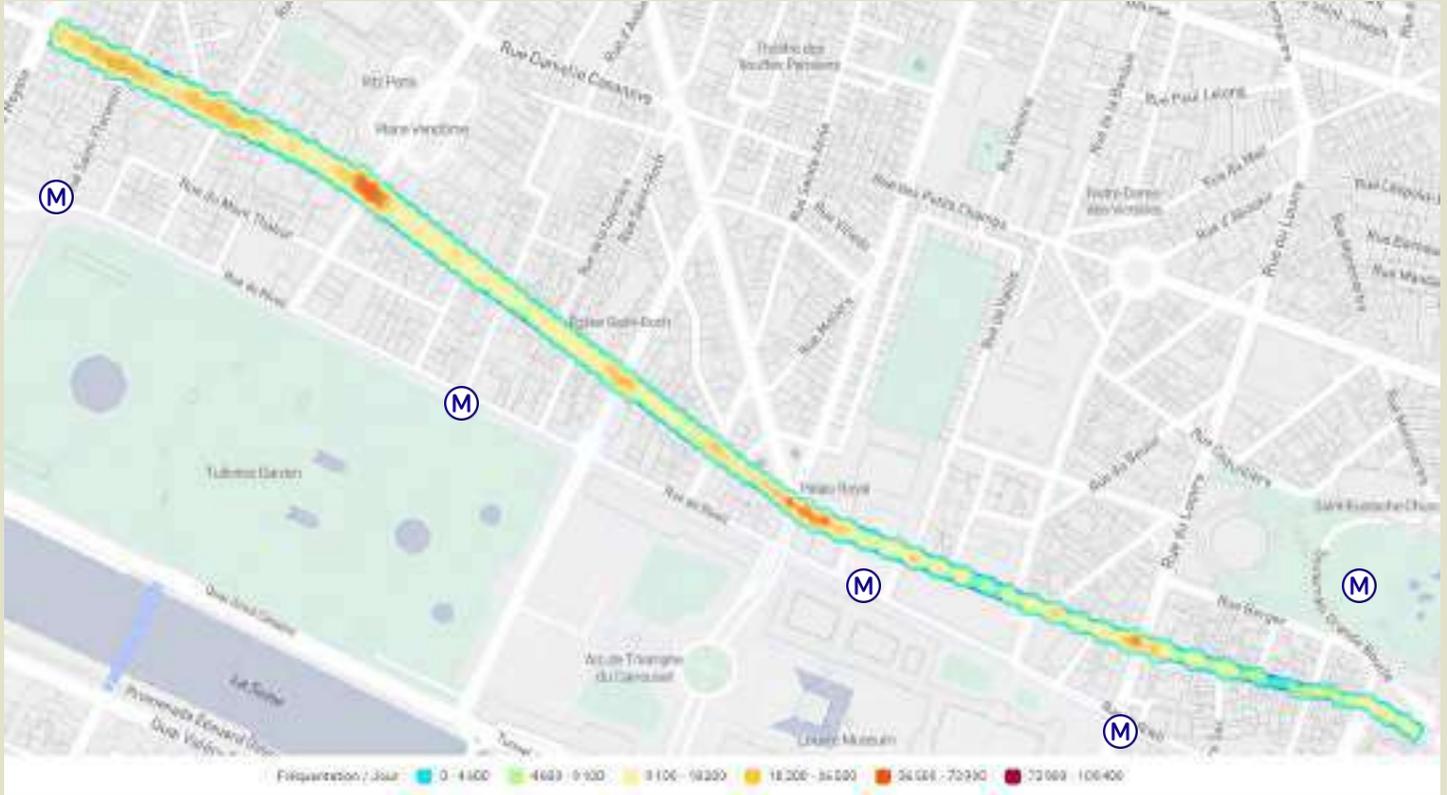
**VARIATION VS 2020-2023 :**  
+ 25 %

**ÉTÉ (JUN À SEPTEMBRE) :**  
2,50 millions de visiteurs (+ 2 % en un an)

**BLACK FRIDAY (NOVEMBRE) :**  
3,26 millions de visiteurs (+ 28 %)

**NOËL (DÉCEMBRE) :**  
3,57 millions de visiteurs (+ 16 %)

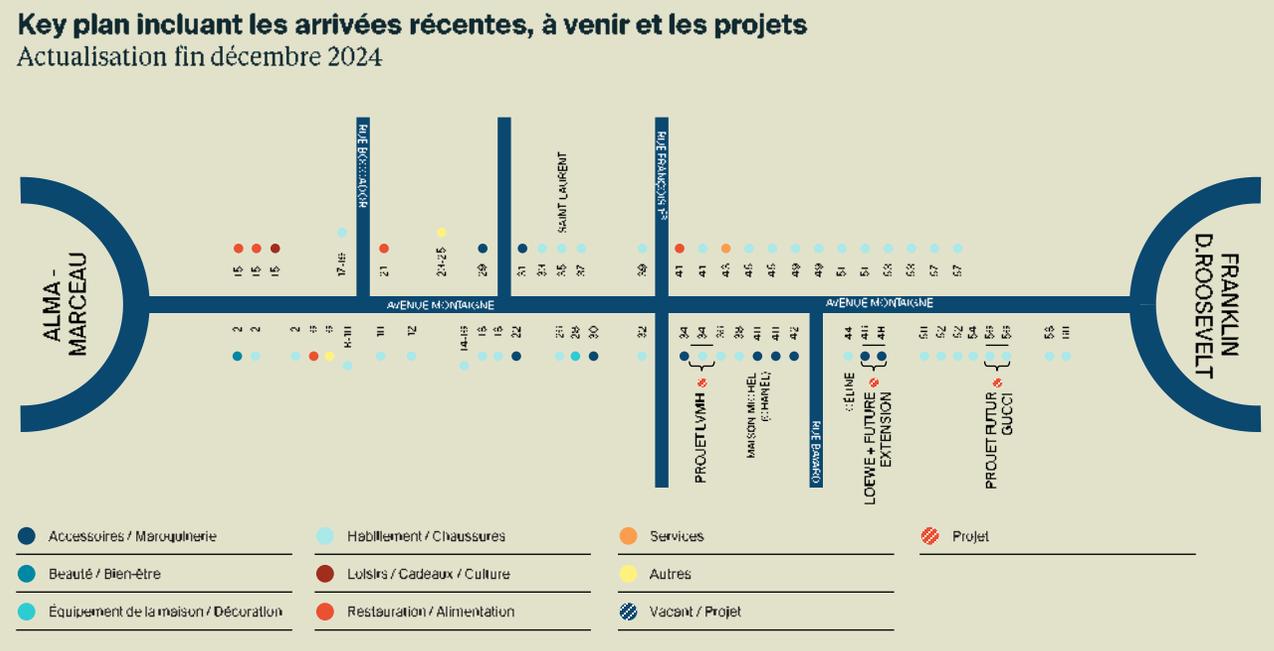
**Carte de chaleur de la fréquentation moyenne en 2024**  
En nombre de visiteurs





# Triangle d'Or – Avenue Montaigne

- NOMBRE D'EMPLACEMENTS :**  
54
- ENSEIGNES ÉTRANGÈRES :**  
49 %
- ARRIVÉES / DÉPARTS :**  
3 arrivées au cours des douze derniers mois
- POSITIONNEMENT :**  
Luxe, haut-de-gamme et middle-market
- TAUX DE VACANCE (RÉEL\*) :**  
1,9 % (stable sur un an)
- VALEURS LOCATIVES (EN €/M²/AN, ZONE A) :**  
12 000 - 14 000 €  
(en hausse sur un an)









# Triangle d'Or – Fréquentation (2024)

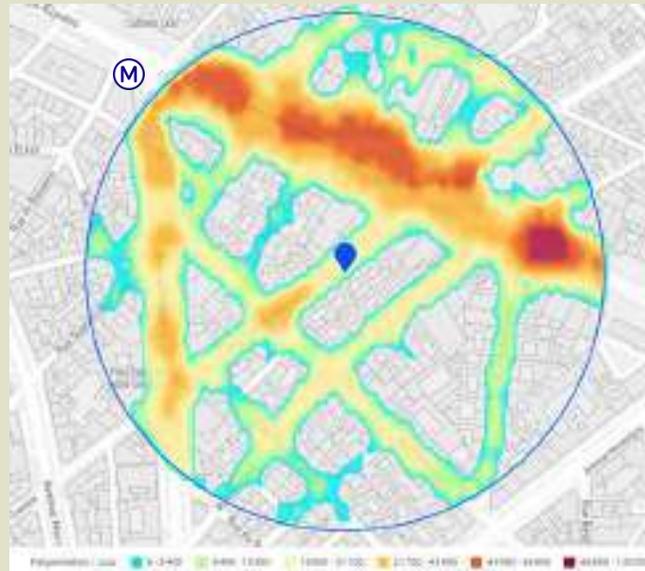
## Carte de chaleur de la fréquentation moyenne en 2024

En nombre de visiteurs



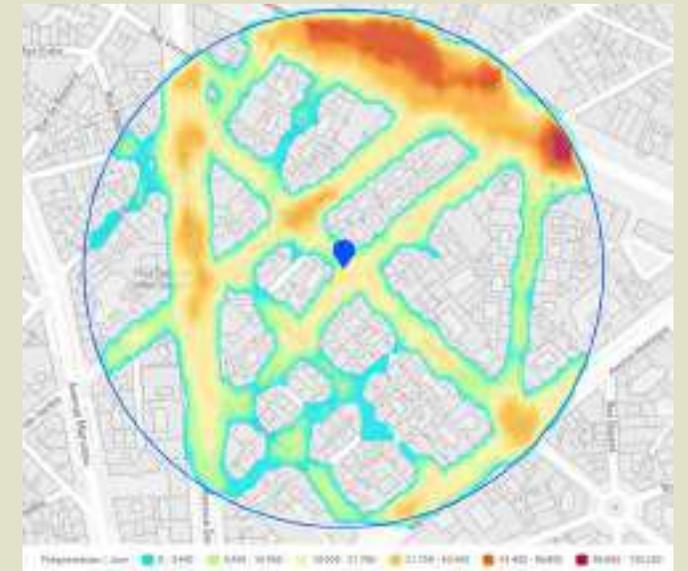
### AVENUE MONTAIGNE

Fréquentation mensuelle moyenne : 1,6 million de visiteurs  
(+ 8 % en 1 an / + 35 % vs 2020-2023)



### RUE PIERRE CHARRON, REPÈRE AU N°64

Fréquentation mensuelle moyenne : 0,42 million de visiteurs  
(- 35 % en 1 an / + 20 % vs 2020-2023)



### RUE FRANÇOIS 1<sup>ER</sup>, REPÈRE AU N°39

Fréquentation mensuelle moyenne : 0,4 million de visiteurs  
(- 41 % en 1 an / - 2 % vs 2020-2023)

# 02.2

Autres artères  
parisiennes  
majeures





# Boulevard Haussmann

2024

MOMENT CLÉS

**FRÉQUENTATION MENSUELLE MOYENNE :**  
6,62 millions de visiteurs

**VARIATION SUR UN AN :**  
Stable

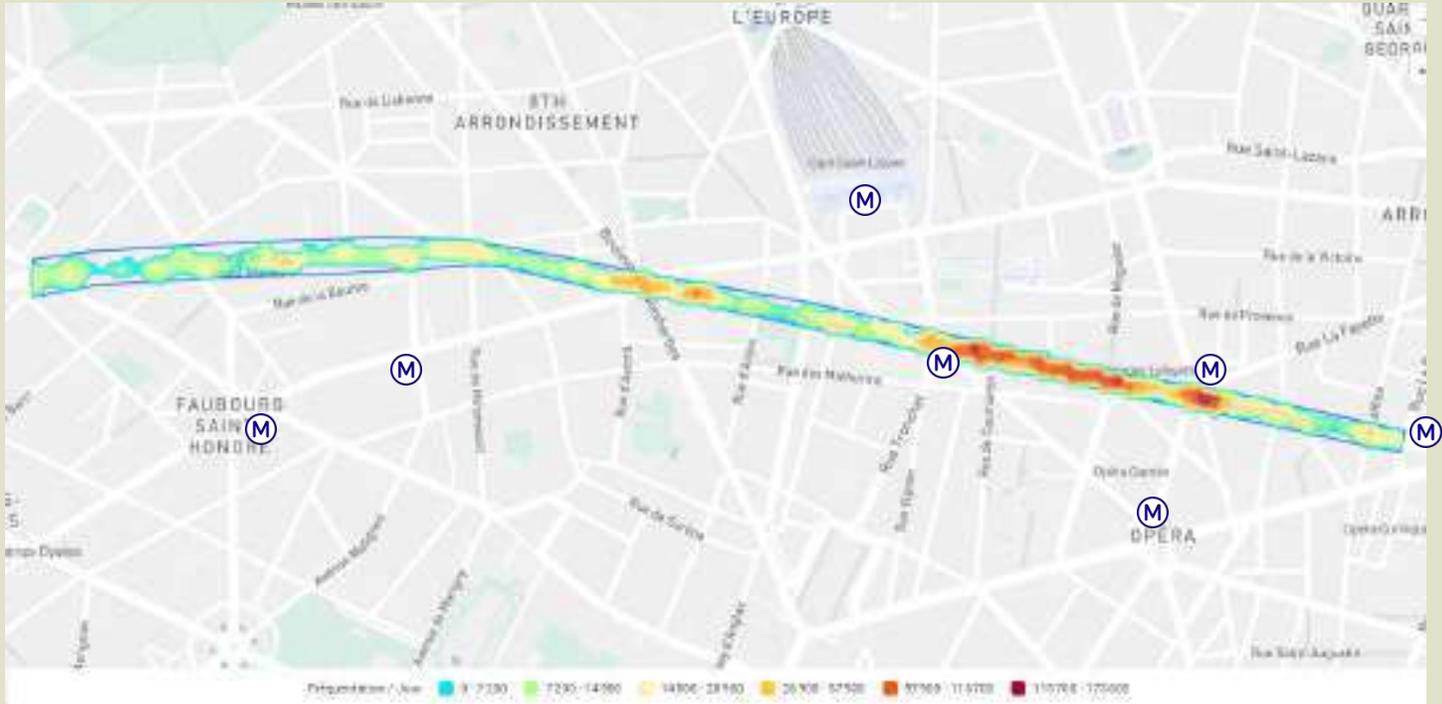
**VARIATION VS 2020-2023 :**  
+ 20 %

**ÉTÉ (JUN À SEPTEMBRE) :**  
5,86 millions de visiteurs (- 4 % en un an)

**BLACK FRIDAY (NOVEMBRE) :**  
7,88 millions de visiteurs (+ 7 %)

**NOËL (DÉCEMBRE) :**  
8,12 millions de visiteurs (+ 3 %)

**Carte de chaleur de la fréquentation moyenne en 2024**  
En nombre de visiteurs





# Boulevard des Capucines

2024

**FRÉQUENTATION MENSUELLE MOYENNE :**  
1,26 million de visiteurs

---

**VARIATION SUR UN AN :**  
- 31 %

---

**VARIATION VS 2020-2023 :**  
+ 3 %

---

**MOMENT CLÉS**

**ÉTÉ (JUN À SEPTEMBRE) :**  
0,96 million de visiteurs (- 43 % en un an)

---

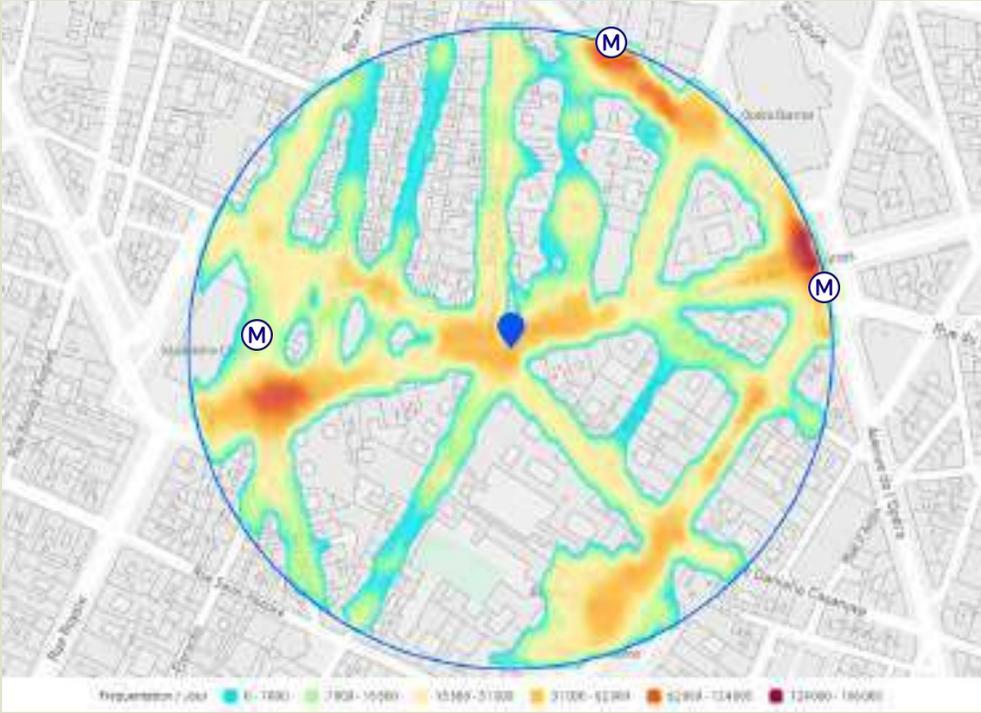
**BLACK FRIDAY (NOVEMBRE) :**  
1,55 million de visiteurs (- 12 %)

---

**NOËL (DÉCEMBRE) :**  
1,96 million de visiteurs (- 5 %)

## Carte de chaleur de la fréquentation moyenne en 2024

En nombre de visiteurs, repère au 43 boulevard des Capucines





# Quartier de l'Opéra

2024

MOMENT CLÉS

**FRÉQUENTATION MENSUELLE MOYENNE :**  
10,4 millions de visiteurs

---

**VARIATION SUR UN AN :**  
+ 13 %

---

**VARIATION VS 2020-2023 :**  
+ 36 %

---

**ÉTÉ (JUIN À SEPTEMBRE) :**  
9,2 millions de visiteurs (+ 8 % en un an)

---

**BLACK FRIDAY (NOVEMBRE) :**  
12,46 millions de visiteurs (+ 23 %)

---

**NOËL (DÉCEMBRE) :**  
12,6 millions de visiteurs (+ 12 %)

**Carte de chaleur de la fréquentation moyenne en 2024**  
En nombre de visiteurs





# Rue de Rivoli

2024

MOMENT CLÉS

**FRÉQUENTATION MENSUELLE MOYENNE :**  
8,62 millions de visiteurs

**VARIATION SUR UN AN :**  
+ 11 %

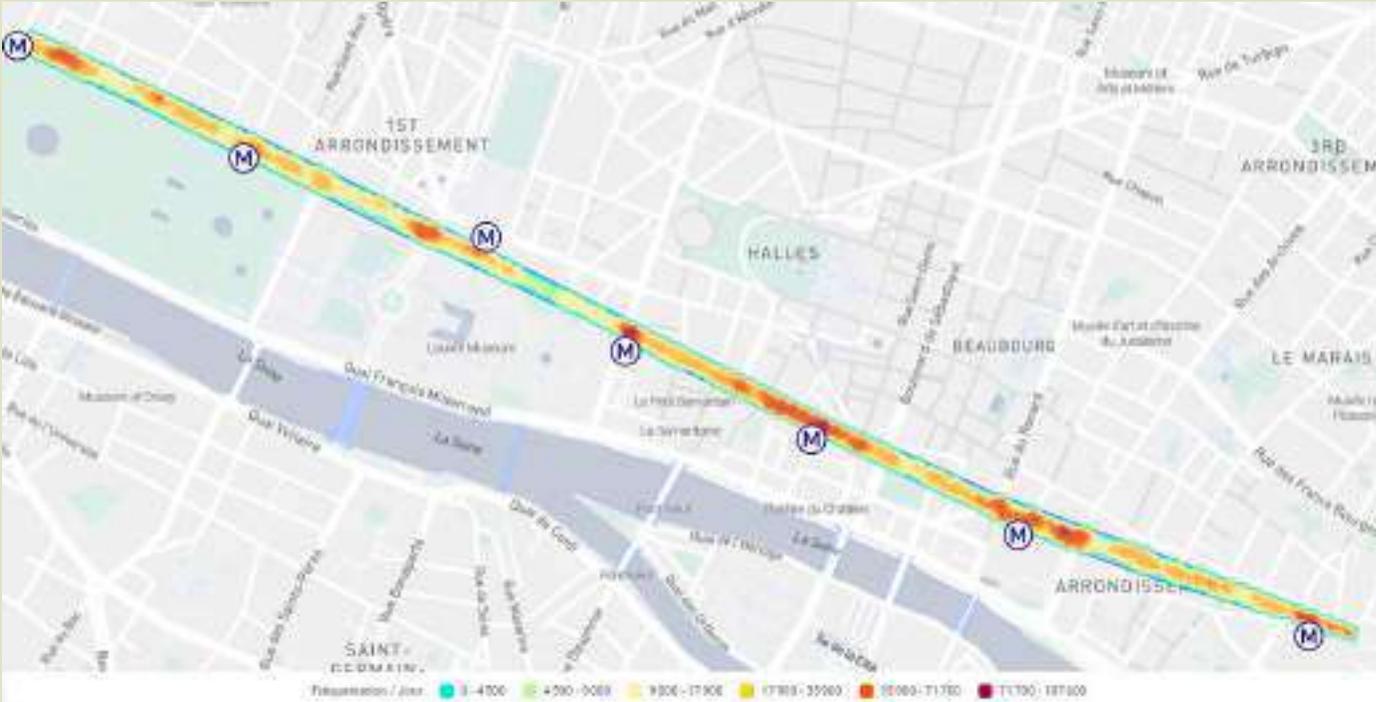
**VARIATION VS 2020-2023 :**  
+ 29 %

**ÉTÉ (JUN À SEPTEMBRE) :**  
7,86 millions de visiteurs (+ 6 % en un an)

**BLACK FRIDAY (NOVEMBRE) :**  
10,34 millions de visiteurs (+ 20 %)

**NOËL (DÉCEMBRE) :**  
10,49 millions de visiteurs (+ 7 %)

**Carte de chaleur de la fréquentation moyenne en 2024**  
En nombre de visiteurs





# Quartier de Passy

2024

MOMENT CLÉS

**FRÉQUENTATION MENSUELLE MOYENNE :**  
3,57 millions de visiteurs

**VARIATION SUR UN AN :**  
+ 4 %

**VARIATION VS 2020-2023 :**  
+ 11 %

**ÉTÉ (JUIN À SEPTEMBRE) :**  
3,36 millions de visiteurs (+ 5 % en un an)

**BLACK FRIDAY (NOVEMBRE) :**  
3,67 millions de visiteurs (- 4 %)

**NOËL (DÉCEMBRE) :**  
3,59 millions de visiteurs (- 6 %)

**Carte de chaleur de la fréquentation moyenne en 2024**  
En nombre de visiteurs





# Avenue des Ternes

2024

MOMENT CLÉS

**FRÉQUENTATION MENSUELLE MOYENNE :**  
2,81 millions de visiteurs

**VARIATION SUR UN AN :**  
- 7 %

**VARIATION VS 2020-2023 :**  
+ 4 %

**ÉTÉ (JUIN À SEPTEMBRE) :**  
2,54 millions de visiteurs (- 10 % en un an)

**BLACK FRIDAY (NOVEMBRE) :**  
2,94 millions de visiteurs (- 10 %)

**NOËL (DÉCEMBRE) :**  
3,06 millions de visiteurs (- 7 %)

**Carte de chaleur de la fréquentation moyenne en 2024**  
En nombre de visiteurs



# Marais – Rue des Archives



**NOMBRE D'EMPLACEMENTS :**  
61



**ENSEIGNES ÉTRANGÈRES :**  
15 % d'enseignes étrangères



**ARRIVÉES / DÉPARTS :**  
4 arrivées au cours  
des douze derniers mois



**POSITIONNEMENT :**  
Middle-market  
et mass-market



**TAUX DE VACANCE (RÉEL\*) :**  
0,0 %

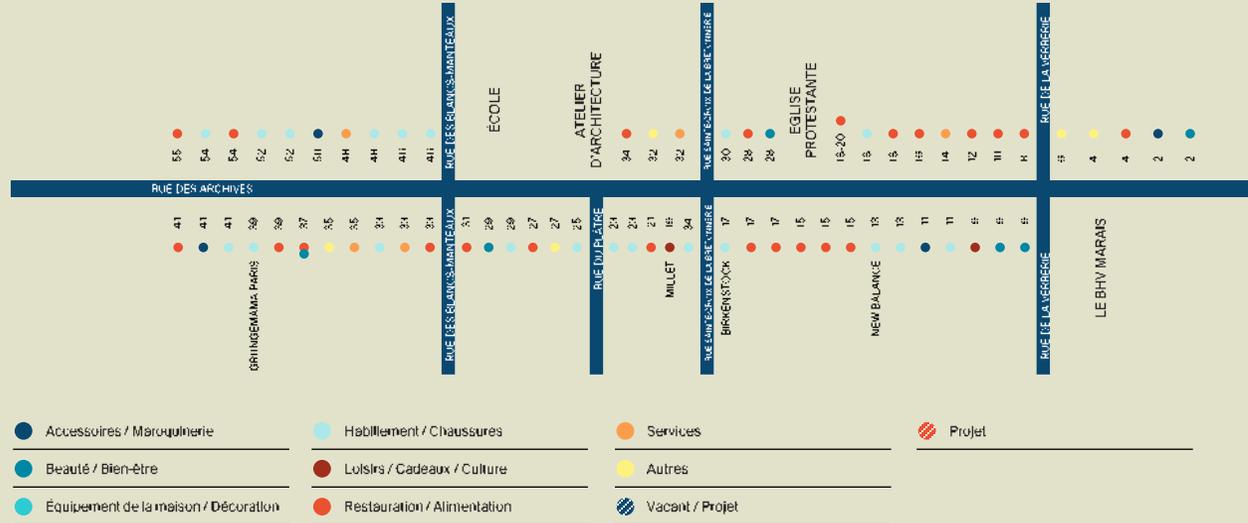


**VALEURS LOCATIVES  
(EN €/M²/AN, ZONE A) :**  
2 000 – 4 000 €  
(stable sur un an)

## Répartition par secteur d'activité (En % du nombre total de magasins)



## Key plan incluant les arrivées récentes, à venir et les projets Actualisation fin décembre 2024







# Marais – Rue Sainte-Croix de la Bretonnerie



**NOMBRE D'EMPLACEMENTS :**  
51



**ENSEIGNES ÉTRANGÈRES :**  
23 % d'enseignes étrangères



**ARRIVÉES / DÉPARTS :**  
6 arrivées / 2 départs au cours  
des douze derniers mois



**POSITIONNEMENT :**  
Middle-market  
et mass-market



**TAUX DE VACANCE (RÉEL\*) :**  
5,9 %



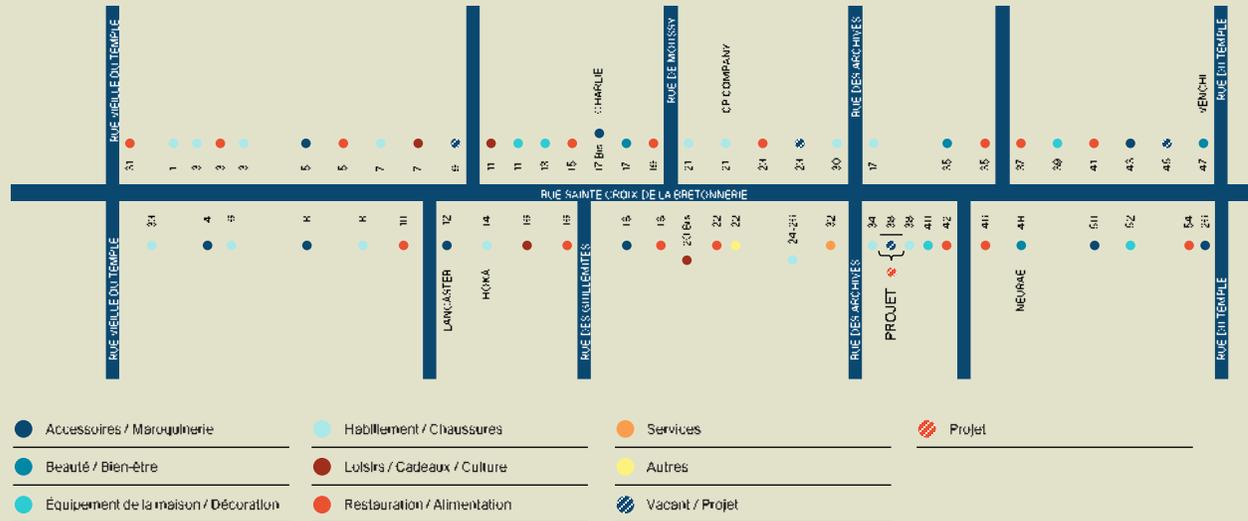
**VALEURS LOCATIVES  
(EN €/M²/AN, ZONE A) :**  
2 000 – 3 000 €  
(stable sur un an)

## Répartition par secteur d'activité (En % du nombre total de magasins)



■ Beauté / Bien-être ■ Culture / Cadeaux / Loisirs ■ Équipement de la maison / Décoration ■ Habillement / Chaussures ■ Maroquinerie / Accessoires ■ Restauration / Alimentation ■ Services ■ Autres

## Key plan incluant les arrivées récentes, à venir et les projets Actualisation en janvier 2025



# Marais – Rue du Temple



**NOMBRE D'EMPLACEMENTS :**  
85



**ENSEIGNES ÉTRANGÈRES :**  
23 % d'enseignes étrangères



**ARRIVÉES / DÉPARTS :**  
12 arrivées / 4 départs au cours  
des douze derniers mois



**POSITIONNEMENT :**  
Middle-market  
et mass-market

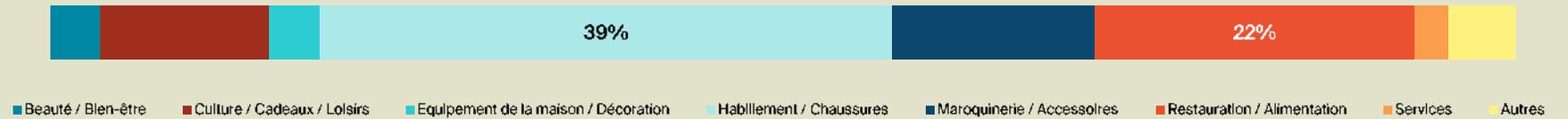


**TAUX DE VACANCE (RÉEL\*) :**  
4,7 %

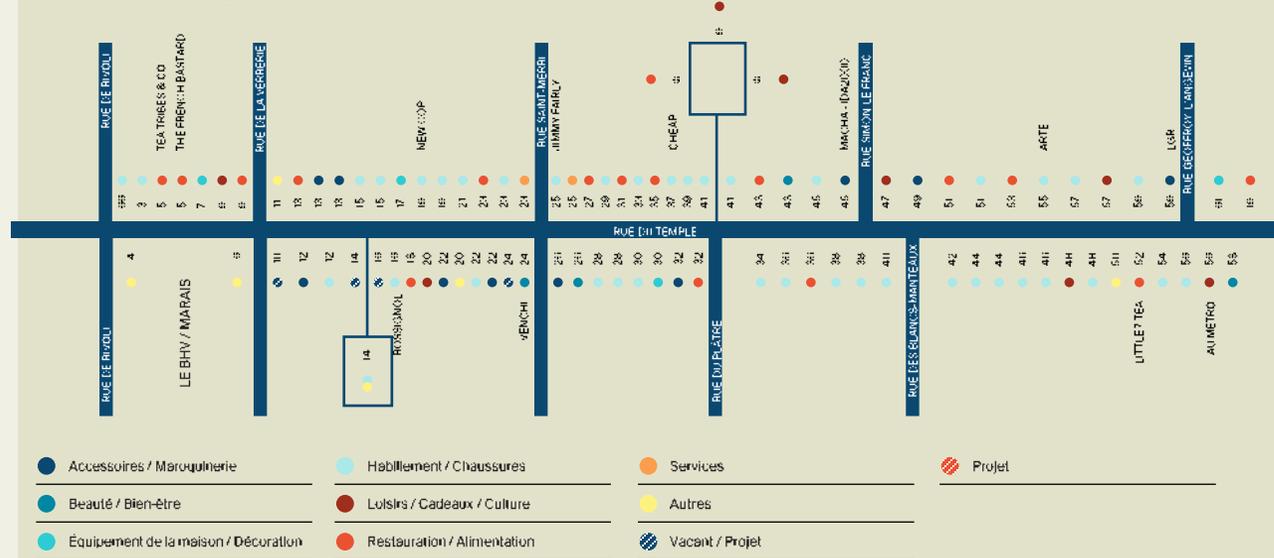


**VALEURS LOCATIVES  
(EN €/M²/AN, ZONE A) :**  
1 500 – 2 000 €  
(stable sur un an)

## Répartition par secteur d'activité (En % du nombre total de magasins)



## Key plan incluant les arrivées récentes, à venir et les projets Actualisation en janvier 2025



# Marais – Rue Vieille du Temple



**NOMBRE D'EMPLACEMENTS :**  
142



**ENSEIGNES ÉTRANGÈRES :**  
23 % d'enseignes étrangères



**ARRIVÉES / DÉPARTS :**  
17 arrivées au cours des douze derniers mois



**POSITIONNEMENT :**  
Middle-market et mass-market

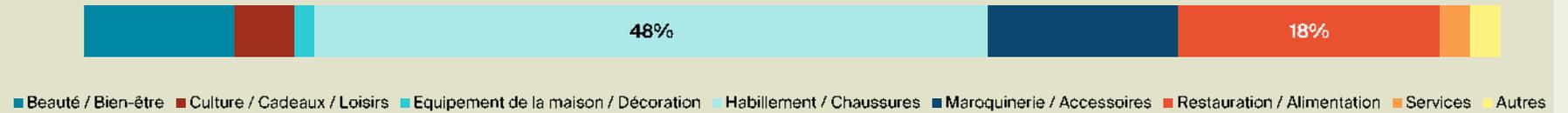


**TAUX DE VACANCE (RÉEL\*) :**  
2,1 %

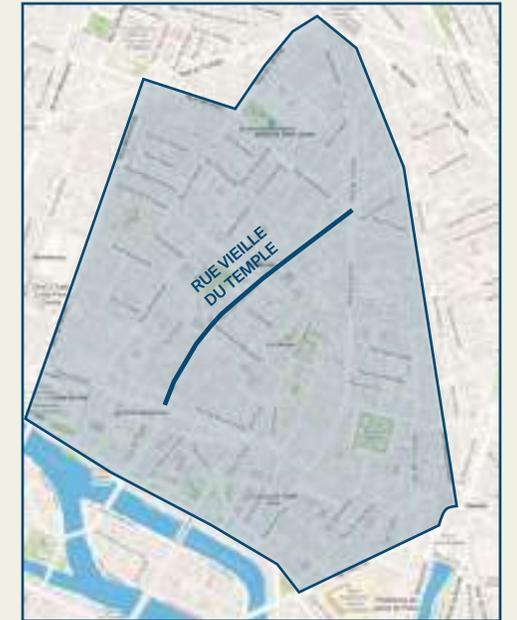
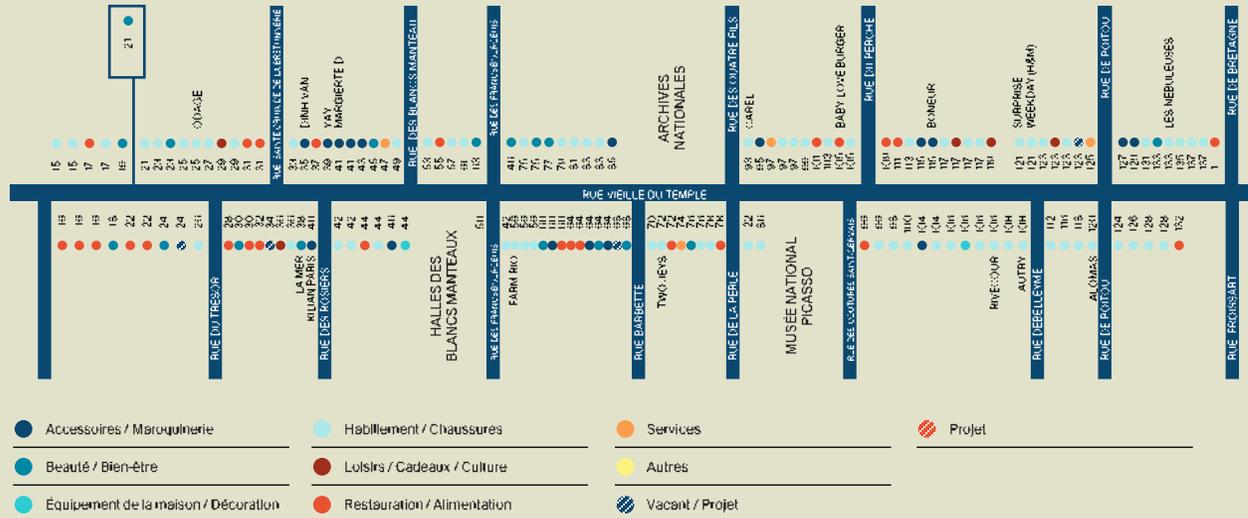


**VALEURS LOCATIVES (EN €/M²/AN, ZONE A) :**  
4 500 - 5 500 €  
(stable sur un an)

## Répartition par secteur d'activité (En % du nombre total de magasins)



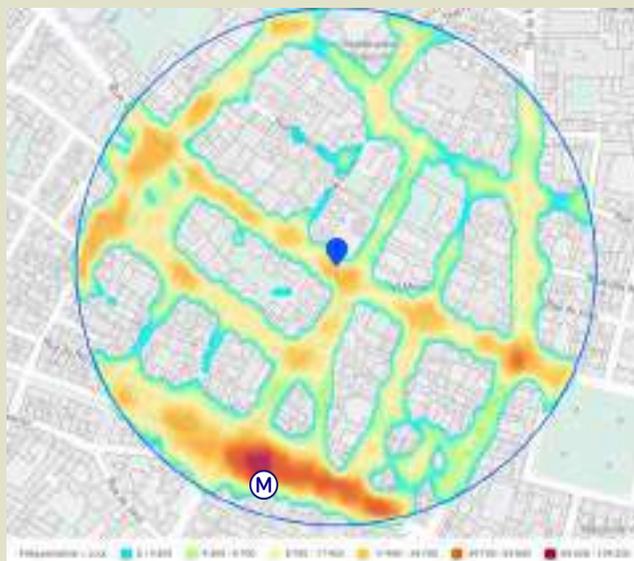
## Key plan incluant les arrivées récentes, à venir et les projets Actualisation en janvier 2025



# Marais – Fréquentation (2024)

## Carte de chaleur de la fréquentation moyenne en 2024

En nombre de visiteurs



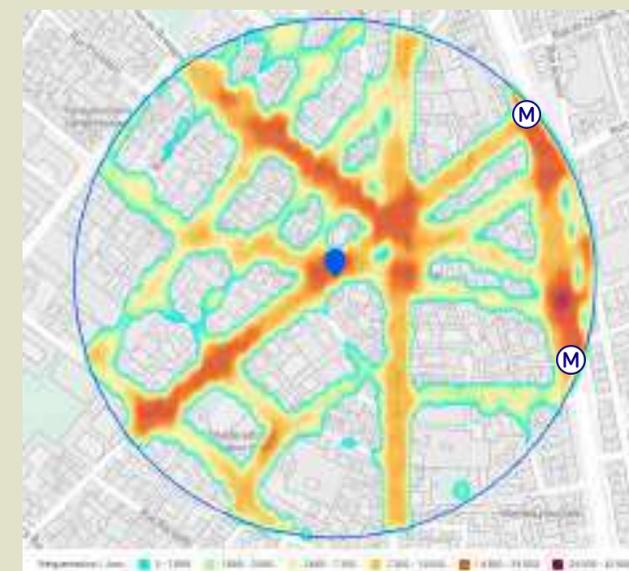
### RUE DES FRANCS BOURGEOIS, REPÈRE AU N°20

Fréquentation annuelle : 0,8 millions de visiteurs  
(+ 8 % en 1 an / + 11 % en 5 ans)



### RUE SAINTE CROIX DE LA BRETONNERIE, REPÈRE AU N°14

Fréquentation annuelle : 0,6 millions de visiteurs  
(- 4 % en 1 an / + 19 % en 5 ans)



### RUE VIEILLE DU TEMPLE, REPÈRE AU N°120

Fréquentation annuelle : 0,5 millions de visiteurs  
(+ 23 % en 1 an / + 42 % en 5 ans)

03

# Perspectives

# selectives



# Des perspectives positives pour le marché des commerces en 2025

## 1. CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE

1. Un léger rebond de la croissance économique ainsi que de la consommation, annoncé par la Banque de France et facilité par une épargne de précaution toujours élevée;
2. Une dynamique plus optimiste qui devrait se ressentir sur la confiance des ménages;
3. Des perspectives fortement dépendantes d'un contexte politique stable et de mesures budgétaires préservant le pouvoir d'achat des ménages.

## 2. MARCHÉ DES COMMERCES

1. Une stabilisation des valeurs locatives sur la majorité des artères parisiennes;
2. Avec une vacance qui devrait s'orienter à la hausse, voire se stabiliser, dans les prochains mois sous l'effet d'enseignes sur le départ pour des locaux plus petits et économiques, en raison de la livraison de plusieurs opérations ainsi qu'un potentiel impact négatif de la mise en place de la Zone à Trafic Limité (ZTL) sur le chiffre d'affaires des enseignes;
3. Une croissance attendue à deux chiffres du chiffre d'affaires du e-commerce, portée par le dynamisme du secteur des services.

## 3. FORMATS & CONCEPTS

1. Un 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. Mais des potentiels risques de saturation pour certains secteurs en fort développement (discount, restauration rapide, etc...).
2. Une apparition de nouveaux formats misant sur les loisirs et le divertissement, le *Retailtainment*, offrant une expérience immersive pour stimuler l'envie d'achat et prolonger la durée des visites;
3. Le déploiement de nouveaux concepts misant sur la technologie : entre hyper-personnalisation des achats et expérience client connectée, mêlant 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**



Les marchés immobiliers des commerces | France | Février 2025



Le marché des commerces parisiens | Focus Avenue des Champs-Élysées | Juin 2024



Le Marché de l'investissement | T4 2024 | Février 2025



**Vincent Bollaert**

CEO France

+33 (0)1 43 16 88 90  
+33 (0)6 86 48 44 62

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



**Magali Marton**

Partner, Head of Research

+33 6 12 17 18 94  
+33 1 43 87 00 98

magali.marton@fr.knightfrank.com



**Elsa de Briganti**

Associate, Retail Leasing

+33 (0)1 43 16 56 03  
+33 (0)6 09 50 33 37

elsa.debriganti@fr.knightfrank.com



**Annabelle Vasseur**

Deputy Head of Research

+33 (0)1 43 16 64 71  
+33 (0)6 43 64 76 88

annabelle.vasseur@fr.knightfrank.com



**Jeremy Steu**

Associate, Retail Leasing

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

jeremy.steu@fr.knightfrank.com

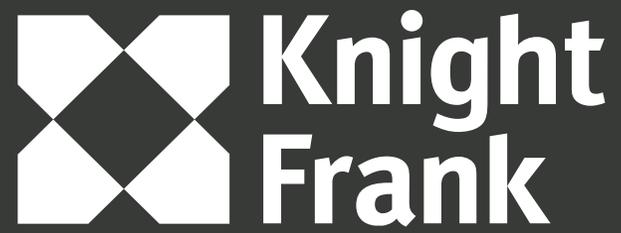
# Knight Frank en bref

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 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.

**740 BUREAUX**  
+50 TERRITOIRES  
27 000 COLLABORATEURS  
1 RÉSEAU MONDIAL





**Knight  
Frank**