

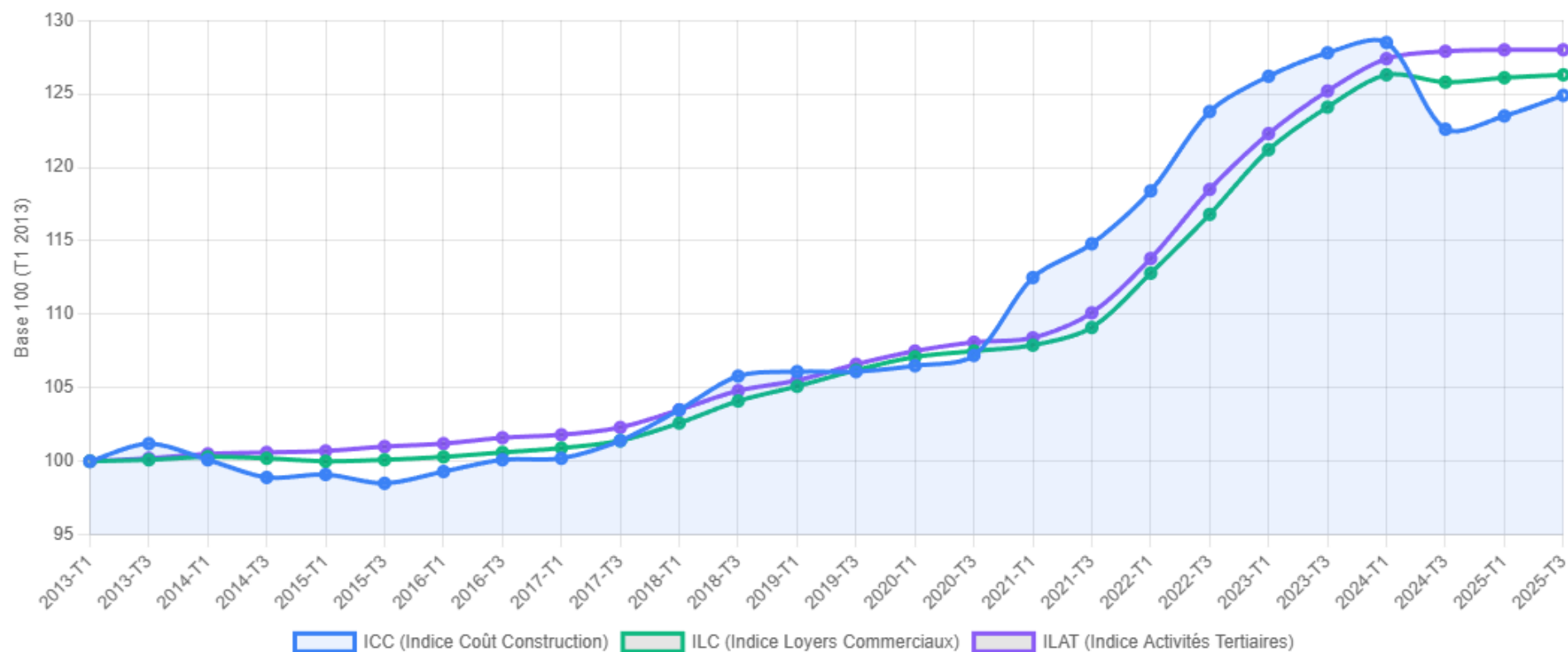


Marché de l'Immobilier Commercial Paris & Île-de-France

Analyse des Valeurs Locatives & Mutations Structurelles 2024-2025

Sous commission des baux commerciaux
Janvier 2026

Évolution indices



Évolution des indices ILC et ICC

$$\text{ILC : } 100\,000 \text{ €} \times \frac{137,09 \text{ (3 T 2025)}}{108,56 \text{ (3 T 2016)}} = 126\,280 \text{ €} \quad (+26,28\%)$$

$$\text{ICC : } 100\,000 \text{ €} \times \frac{2\,056 \text{ (3 T 2025)}}{1\,643 \text{ (3 T 2016)}} = 125\,137 \text{ €} \quad (+25,14\%)$$

Argus de l'enseigne

Sur un marché nettement orienté à la baisse...

À - 50 % LES CESSIONS S'EFFONDRENT EN PROVINCE

LA CHRONIQUE DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE

par Alain Boutigny

Dans une société qui n'avance plus, qui ne dépense plus, qui fait des lois inappliquées ou inapplicables, qui a perdu l'envie d'avoir envie et où le moindre projet ressemble au rocher de Sisyphé, les périmètres de commerce se réduisent comme peau de chagrin. Les îlots de résistance dans un océan de mévente se comptent sur les doigts de la main : les meilleurs centres commerciaux et retail parks, le travel retail et les grandes rues marchandes. Quelques rares espaces convoités par les enseignes, prêtes à payer pour en être.

Argus de l'enseigne

Dans un contexte d'encadrement des loyers

LA VALEUR LOCATIVE SUR UN AN BAISSE DE 0,1 % ET DE 4,1 % À PARIS ET EN PROVINCE

LA CHRONIQUE DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE

par Alain Boutigny

Le monde va de travers. Le commerce et son immobilier aussi, tiraillés dans une bulle d'incohérences, entre des lois de Simplification qui veulent leur mort, un encadrement des loyers qui souhaite les étrangler et la concurrence de Shein dont ils doivent se débrouiller par eux-mêmes. Non, ce n'est pas le commerce et l'immobilier de commerce, c'est la consommation qui va mal. Il faudrait juste ramener le calme dans ce pays. Cela soignerait la seconde et donnerait de l'espoir aux premiers. De grâce Mmes et MM. les politiques : laissez-les vivre !

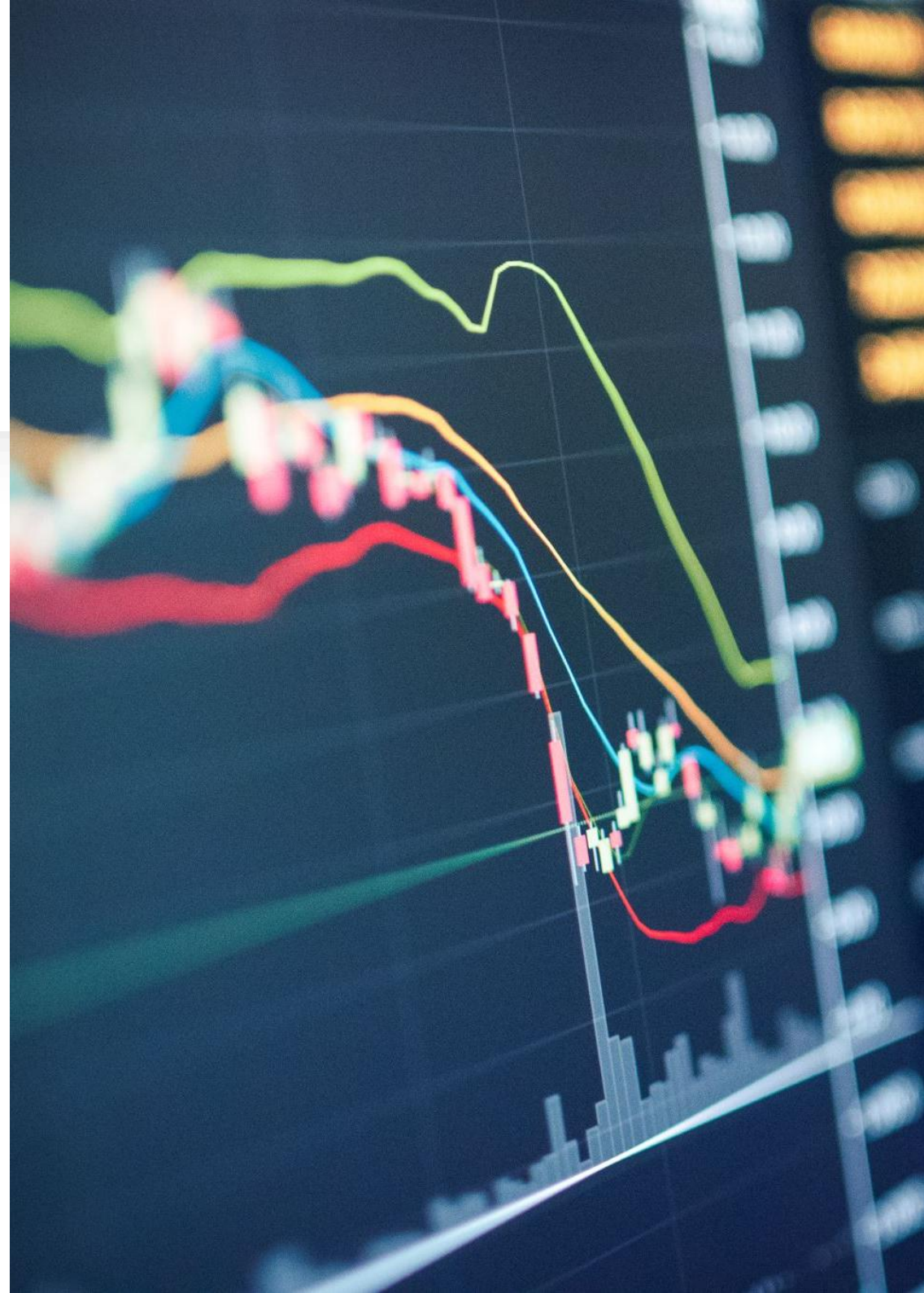
Baisse de la consommation en boutiques

Baisse du pouvoir d'achat

Développement de la 2nde main

Augmentation de l'épargne

Développement du e-commerce



Évolution récente ILC et ICC

Année	Trimestre	Valeur
2025	T3	137,09
2025	T2	136,81
2025	T1	135,87
2024	T4	135,30
2024	T3	137,71
2024	T2	136,72
2024	T1	134,58
2023	T4	132,63
2023	T3	133,66

Année	Trimestre	Valeur
2025	T3	2 056
2025	T2	2 086
2025	T1	2 146
2024	T4	2 108
2024	T3	2 143
2024	T2	2 205
2024	T1	2 227
2023	T4	2 162
2023	T3	2 106

Évolution post covid

Année	Trimestre	Valeur
2023	T2	2 123
2023	T1	2 077
2022	T4	2 052
2022	T3	2 037
2022	T2	1 966
2022	T1	1 948
2021	T4	1 886
2021	T3	1 886
2021	T2	1 821
2021	T1	1 822
2020	T4	1 795
2020	T3	1 765

Année	Trimestre	Valeur
2023	T2	131,81
2023	T1	128,68
2022	T4	126,05
2022	T3	126,13
2022	T2	123,65
2022	T1	120,61
2021	T4	118,59
2021	T3	119,70
2021	T2	118,41
2021	T1	116,73
2020	T4	115,79
2020	T3	115,70

Le loyer de renouvellement

Loyers plafonnés souvent supérieurs à la valeur locative

Valeur locative de marché

Valeur locative du code de commerce :
encadrée



Un Marché à Deux Vitesses

Le paysage commercial de Paris subit une transformation majeure. Entre la montée en puissance de la "Food", la résilience du luxe et les difficultés du prêt-à-porter de milieu de gamme, les cartes sont redistribuées.

Correction du middle market

Les rues secondaires ("bis") souffrent davantage que les axes "prime" où la demande reste supérieure à l'offre.

Solidité du segment Luxe

Le segment Luxe dans le Triangle d'Or reste robuste, soutenu par la clientèle internationale et l'approche 'User-Investor'.

Rebond de l'investissement

L'investissement en High Street a rebondi de +95% au T3 2025, reflétant le retour de la confiance institutionnelle.



Contexte

Macroéconomique

2025

Inflation maîtrisée et croissance modérée

L'économie connaît **une inflation faible entre 1 et 2 %** et une croissance du **PIB limitée à 0,8 %**, impactant les décisions de consommation des ménages.

Effet des JO sur l'urbanisme

L'héritage des Jeux Olympiques 2024 stimule la **rénovation urbaine** et renforce **l'attractivité des zones touristiques**, dynamisant l'économie locale.

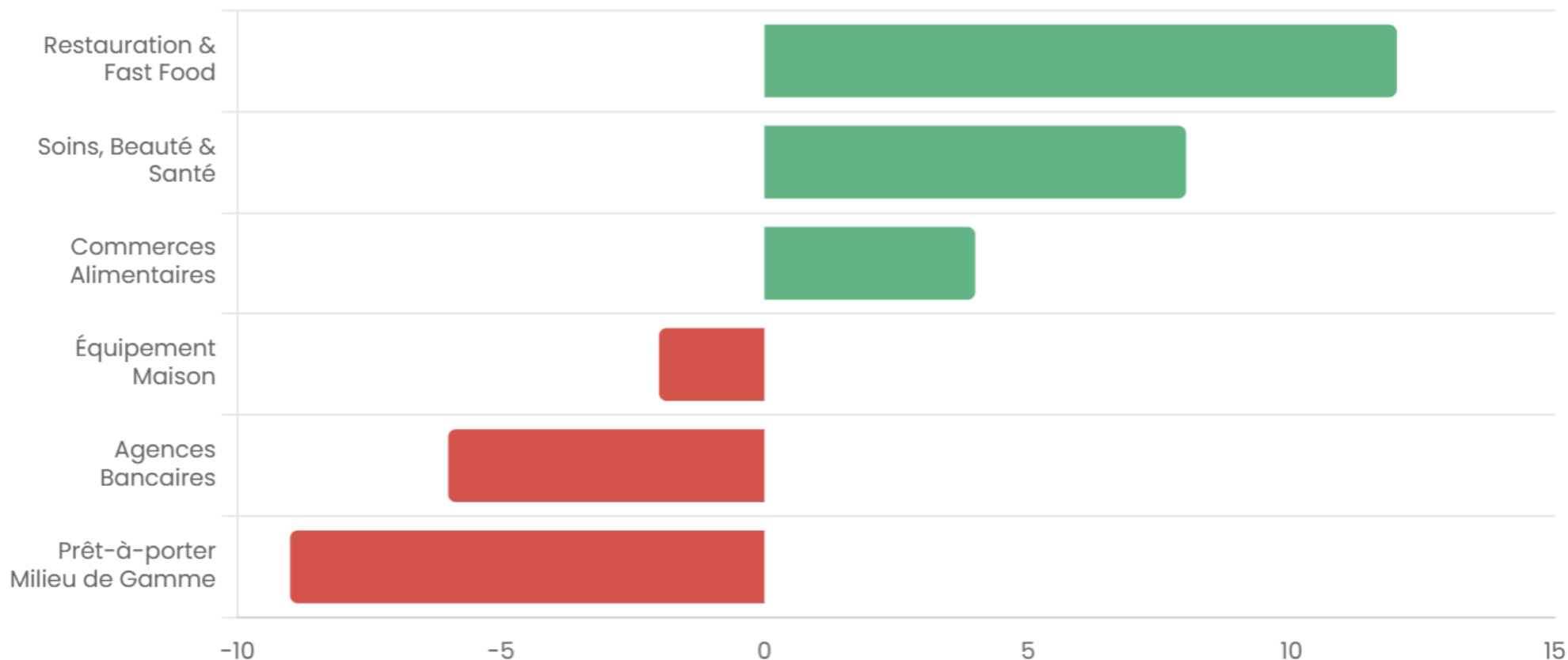
Accentuation de la polarisation du marché de la consommation

Les consommateurs se tournent soit vers le **Luxe**, soutenu par une clientèle internationale, soit vers le **Discount**, reflétant la **quête de pouvoir d'achat**.



Gagnants vs Perdants : La Rotation Commerciale

Le tissu commercial parisien se transforme. Alors que le commerce physique de biens (**habillement, équipement**) recule face au **e-commerce**, le **commerce d'expérience et de service explose**. Ce graphique illustre le solde net d'ouvertures/fermetures par type d'activité.



TAUX DE VACANCE COMMERCIALE



Analyse structurelle de la vacance (10,9% ensemble de Paris)

Selon les relevés de Newmark, le taux de vacance moyen sur les 24 artères parisiennes les plus prestigieuses a reculé pour s'établir à 4,1 % en 2025, contre 5,1 % à la même période en 2024. Cette contraction de l'offre disponible témoigne d'une demande soutenue qui excède l'offre de locaux de qualité.

Vacance frictionnelle

Zones : triangle d'or, Marais, rue commerçantes prime.
Il s'agit d'une vacance « saine » liée à la **rotation rapide** des enseignes et aux **travaux de rénovation**. Cela marque une vitalité du marché où les locaux trouvent preneur rapidement malgré des loyers élevés.

Vacance de mutation

Zones : sentier (2^e), Popincourt (11^e), Axes secondaires
Vacance exacerbée par le **départ massif des grossistes** vers la périphérie. Ces locaux sont souvent profonds et mal configurés et nécessitent de **lourdes restructurations** (ERP) avant de revenir sur le marché du détail.

Source : APUR & GIE Paris Commerces 2024.



Étude de Cas : Rue d'Aboukir (2^e Arr.)

Taux Vacance 2003

<4%



Source : APUR & GIE
Paris Commerces
2024. Taux Vacance
2023/24

18%

Ce cas illustre la vacance frictionnelle élevée induite par le changement d'usage, et non par une absence de demande locative potentielle à long terme.

Focus vacance structurelle

DONNÉES APUR & GIE PARIS COMMERCES 2024

Le taux de vacance, établi à 10,9 % (moyenne Paris), masque des disparités profondes et contre-intuitives. La centralité n'est plus une garantie absolue de commercialité.

12,1 %

PARIS CENTRE (1 ER-4E)

Analyse : niveau supérieur à la moyenne parisienne.

- **Spéculation immobilière** (Loyers faciaux décorrélés du CA potentiel).
- Mutation accélérée des zones de grossistes (Sentier/Marais Nord).
- Inaccessibilité pour les indépendants.
- ZTL (zone à trafic limité)

12,0 %

10ÈME ARRONDISSEMENT

Analyse : Arrondissement en transition

- **Dynamique "Fooding"** forte mais localisée.
- Persistance de **friches commerciales** dans les rues secondaires.
- Difficulté de **reconversion des anciens ateliers.**

Variable.

PÉRIPHÉRIE (18E-20E)

Analyse : Hétérogénéité structurelle.

- Forte corrélation avec la qualité du tissu urbain.
- Impact de la paupérisation des zones de chalandise sur le taux d'effort.

Note méthodologique : Ce chiffre de 10,9% agrège la vacance commerciale pure, la vacance de bureaux en RDC et les locaux en cours de restructuration lourde. Source GIE Paris commerce

Typologie des Commerces : Polarisation Extrême

RÉSILIENCE DU LUXE VS EFFONDREMENT DU "MIDDLE MARKET"

Effondrement du Milieu de Gamme

"L'Hécatombe du Prêt-à-Porter"

Pris en étau entre la Fast Fashion/**Ultra-Fast Fashion** (Shein) et la **Seconde Main (Vinted)**.

Défaillances 2023-2025 : Camaïeu, Naf Naf, Kookai, Burton, Minelli, San Marina, IKKS (difficultés).

Impact Immobilier : Afflux massif de surfaces moyennes (150-400 m²) sur des emplacements N°1 bis et N°2. **Pression baissière sur ces actifs**.

La "Forteresse" Luxe

Stratégie "User-Investor"

Guerre de territoire LVMH / Kering / Richemont sur les Prime Locations.

Tendance Lourde : **Acquisition des murs** par les exploitants pour sécuriser les actifs à perpétuité et s'affranchir des baux commerciaux.

Format : Transformation en "Maisons" (Art, Culture, Hospitalité) à destination de la clientèle internationale.



Nouveaux Usages

Retail-tainment & Services

Comblement de la vacance textile par de nouveaux flux.

- **F&B** : Restauration rapide haut de gamme & Coffee Shops (Krispy Kreme, Cédric Grolet).
- **Athleisure** : Sport/Santé post-JO (JD Sports, On Running).
- **Discount** : Action, Normal, Zeeman sur des axes à fort trafic (réponse à la baisse pouvoir d'achat).

Focus : Les Axes "Prime"

CHAMPS-ÉLYSÉES & SAINT-HONORÉ

Avenue des Champs-Élysées : La Renaissance

Dynamique : Montée en gamme spectaculaire post-JO 2024.

Laboratoire pour flagships mondiaux.

• **Opérations Clés :**

o Levi's (n°44, 540 m²) remplace Disney Store (Concept Premium).

o Sephora : Réouverture triomphale, statut de locomotive confirmé.

o Luxe (Saint Laurent, LV) : Conquête du trottoir pair (ensoleillé).

• **Valeurs : 11 000 à 16 000 €/m²/an** (Zone A). Top 5 mondial.

Rue Saint-Honoré : Corridor Ultra-Luxe

Dynamique : Axe le plus désirable pour le luxe exclusif (Vendôme/Royale). Surpasse parfois l'Av. Montaigne en flux qualifié.

• **Marché :** Fief de Kering et LVMH.

• **Vacance :** Virtuelle. Transactions majoritairement "Off-market".

• **Stratégie :** Rachat d'immeubles entiers (ex: 235 St-Honoré).

• **Valeurs :** 6 500 à 10 000 €/m²/an + Droit d'entrée (Pas de porte) en millions d'euros portant **les loyers reconstitués entre 15 000 et 20 000 €.**

Focus: Marais, Rivoli & Rive Gauche

QUARTIERS LIFESTYLE & GRANDS MAGASINS

Le Marais

Francs-Bourgeois / Archives

Statut : Zone Touristique Internationale (7j/7).

Mutation : Recul du prêt-à-porter masculin au profit de la **Parfumerie de Niche** (Aesop, Le Labo) et Cosmétique.

Valeurs : 2 800 - 6 500 €/m²/an.

Rue de Rivoli

*Dichotomie
Est/Ouest*

Rivoli-Louvre : Montée en gamme (Samaritaine, Touristes). Valeurs soutenues.

Rivoli-Hôtel de Ville : Souffrance de la Fast-Fashion (Gap, C&A)

Tentative de redynamisation par l'arrivée d'IKEA, mais flux logistiques complexe (piétonisation)

Valeurs : 2 000 - 3 500 €/m²/an
Section Louvre

Bd Haussmann & Rive Gauche

Haussmann : Machine à cash touristique via les Grands Magasins. Loyer dépend de la proximité des entrées.

Rue de Rennes : Correction des valeurs suite crise textile. Arrivée Déco/Sport.

Valeurs 1 000 - 2 500 €/m²/an.

Ternes/Victor Hugo : Résidentiel aisé, captif.
Valeurs 800 - 1 500 €/m²/an.

Fourchettes de Valeurs Locatives de Marché

2025

LOYER FACIAL ANNUEL HT HC (€/M²/AN) - ZONE A
PONDÉRÉE

Axe / Quartier	Segment	Fourchette Basse	Fourchette Haute	Tendance
Champs-Élysées	Trottoir Pair (Prime)	11 000 €	16 000€	↗
Avenue Montaigne	Luxe	9 000 €	18 000 €	↗
Rue Saint-Honoré	Royale - Vendôme	6 500 €	20 000 €	↗
Rue de la Paix	Haute Joaillerie	5 000 €	8 000 €	→
Le Marais	Francs-Bourgeois	2 800 €	6 500 €	→
Rue de Rivoli	Section Louvre	2 000 €	3 500 €	→
Opéra / St-Lazare	Flux Massif	1 500 €	2 800 €	→
Ternes / Victor Hugo	Résidentiel Aisé	800 €	1 500 €	↘
Axes Secondaires	Quartiers Classiques	400 €	900 €	↘

Indicateur de Centralité (Valeurs par Station) :

9 St-Lazare/Opéra : > 1 000 €/m² (Flux pendulaires)

9 St-Augustin (QCA) : 800-1 200 €/m² (Densité cadres)

9 Les Sablons (Neuilly) : ~700 à 1 200 €/m² (Surclassement périphérie riche)

Les mesures d'accompagnement :

Mise à
disposition
anticipée

Franchises de
loyer

Participation aux
travaux

Plafonnement
des charges

Flexibilité (faculté
de restitution de
surfaces)

La vacance : un problème d'urbanisme ?

- emplacements n° 1 : au top

- 1 bis et le reste : plus de marché

Centre ville / périphérie : accessibilité/stationnement/sécurité

Encadrement irréaliste

Emplacement et destination

La valeur relative des clauses plancher

Départ du locataire quand le loyer est supérieur à la valeur locative

Relocation au marché

Introduction du marché dans le code de commerce :

- réguler à la baisse en cours de bail mais au marché
- éviter un loyer supérieur au marché lors des renouvellements

L'instruction conventionnelle

Décret du 18/07/2025 :
saisine par les avocats de
l'expert

- choisissent l'expert
- déterminent la mission
- les honoraires
- le délai

Juge d'appui en cas de
problème

Président d'honneur : Bernard PAIN

BUREAU DE LA COMPAGNIE

Président	Loïc FLAMANT	01 42 21 09 92
Vice-Président	Anne ANGIBOUST	01 40 70 91 80
Syndic	Antonio VAZ DA CRUZ	01 53 16 14 56
Trésorier	Raphaël GARRAUD	01 40 71 01 70
Secrétaire	Marie-Alice PAIN	01 47 55 12 12

ANGIBOUST Anne (2010) 01 40 70 91 80
116, avenue Mozart 75016 PARIS
a.angiboust@experts-associes.eu 06 07 01 05 01

BARTMANN-LABORDE Cécile (2011) 01 42 65 31 12
3, rue Daumier 75016 PARIS
c.bartmann@cabinet-expertises.fr 06 09 08 04 70

BENOIT Pierre (2008) 01 43 35 47 18
276, boulevard Raspail 75014 PARIS
ceibenoit@orange.fr

BERTHELLOT Xavier (2013) 01 53 16 14 56
36, rue de l'Ouest 75014 PARIS
berthelot-expert@orange.fr 06 45 49 89 72

BETAÏLE Alain (2012) 01 49 24 05 18
32, rue de Londres 75009 PARIS
ab@fb-expertises.fr fax 01 49 24 04 94

BRIENS Catherine (2010) 01 47 34 88 00
20, rue Dumont d'Urville 75116 PARIS
c.briens@expertise-et-patrimoine.com 06 22 16 70 93

COLOMER Patrick (2007) *Anc. Président* 01 42 55 00 07
4, rue de Castellane 75008 PARIS
colomer@colomerexpertises.eu

DARGENT Catherine (2016) 01 84 25 04 10
10 boulevard Flandrin 75116 PARIS
c.dargent@daxter.fr 06 24 30 52 67

FERRANDI Xavier (1985) 01 42 50 84 61
2 bis, avenue de Ségur 75007 PARIS
x.ferrandi.experts@wanadoo.fr 06 08 57 28 36

FLAMANT Loïc (2016) 01 42 21 09 92
4, place de l'Opéra 75002 PARIS
l.flamant@veron-expertise.com 06 25 43 78 46

GARRAUD Raphaël (2016) 01 40 71 01 70
54 bis, rue Cardinet 75017 PARIS
rgarraud@magg-experts.com 06 02 02 09 09

GAUTHIER du FRAYSSEIX Emmanuelle (2017) 01 44 20 09 30
10, rue Chardin 75016 PARIS
emmanuelle.gauthier@euroflemming.fr 06 72 91 37 28

HENOCQ Jean-François (2016) 06 28 07 80 09
15 rue Hermel 75018 PARIS
jphenocq@jfhexpertises.com

LEVÈVE Gaël (2007) 01 49 24 98 90
20, rue Cambon 75001 PARIS
glv.expertises@orange.fr 06 75 81 20 40

MACCHI Geneviève (2017) 01.47.66.59.00
26, avenue de la Grande Armée 75017 PARIS
macchi@mexpertises.com 06.19.57.07.57

MAIGNÉ-GABORIT Françoise (1989) *Anc. Président* 01 40 71 01 70
54 bis, rue Cardinet 75017 PARIS
fmaigne@magg-experts.com

MARTINS José (2008) 01 45 44 51 46
15, avenue de Ségur 75007 PARIS
jmartins@martins-experts.com 06 18 80 10 58

PAIN Marie-Alice (2016) 01 47 55 12 12
26-28, avenue Hoche 75008 PARIS
marie-alice.pain@painexpertises.fr

PETIT Marc-Olivier (2003) *Anc. Président* 01 53 57 86 22
15, rue Monsigny 75002 PARIS
m-o.petit@expertises-mopetit.com

PITMAN Cédric (2017) 01 45 63 57 32
161 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS
c.pitman@pitman-experts.com 06 10 34 75 03

ROBINE Benjamin (2012) 01 45 48 32 00
132, rue de Rennes 75006 PARIS
robine@robine-associes.com

ROUX Sylvie (2013) 01 47 42 09 40
2, rue Chauveau Lagarde 75008 PARIS
sroux@sylvieroux.com 06 89 95 58 73

SAINSARD Hugues (2004) 01 40 72 89 17
92, rue de la Tour 75116 PARIS
experts@sainsard.fr

VAZ DA CRUZ Antonio (2000) 01 53 16 14 56
36, rue de l'Ouest 75014 PARIS
vdc@cabinet-vazdacruz.fr 06 89 72 66 50

VERON Florence (2010) 01 42 21 09 92
4, place de l'Opéra 75002 PARIS
f.veron@veron-expertise.com 06 11 17 35 80

EXPERTS HONORAIRES

CORNATON Michel (1986) *Anc. Président* 01 40 50 92 72
24, rue Vineuse 75116 PARIS
cornaton.expert@gmail.com

FRUCHTER Serge (1994) *Anc. Président* 01 49 24 05 18
32, rue de Londres 75009 PARIS
sf@fb-expertises.fr fax 01 49 24 04 94

PAIN Bernard (1977) *Anc. Président* 01 47 55 12 12
26-28, avenue Hoche 75008 PARIS
bernard.pain@painexpertises.fr