

NOUVEAUTÉ

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL À HORIZON 2030

Énergie, connectivité, services, data... De la location de mètres carrés à des lieux de commerce vivants, hybrides et serviciels

Découvrez dans cette étude :

- ▶ **Les chiffres clés du marché de l'immobilier commercial**, par secteur d'activité (habillement, restauration...), par format d'actif (centres commerciaux, retail parks, pieds d'immeuble...) et par zone de flux
- ▶ **L'analyse économique et financière des foncières et promoteurs**, avec les principaux indicateurs de rentabilité et de création de valeur du marché
- ▶ **Une projection à 2030 des actifs commerciaux** : innovations technologiques, enjeux énergétiques, services data-driven, nouveaux usages... À quoi ressembleront les lieux de commerce demain ?
- ▶ **Des scénarios chiffrés de développement**, par format d'actif, pour éclairer vos arbitrages en matière d'investissement, de gestion et de repositionnement



DONNÉES EXCLUSIVES

Anticipez la demande future par secteur d'activité Retail, et appuyez vos décisions sur une analyse économique et financière exclusive du marché

Les Echos

ÉTUDES

IMMOBILIER DE COMMERCE : VERS UNE VALORISATION PAR L'USAGE ET LES SERVICES



Sabrina TIPHANEAUX

Directrice du pôle
BTP-Immobilier



@STiphaneaux

L'immobilier commercial est à un tournant. Entre incertitudes économiques, pression du e-commerce, remise en question du modèle « hyper » et évolution des modes de vie, le secteur doit se réinventer. Mais derrière ces mutations, émergent de nouveaux leviers de création de valeur.

Car le commerce physique n'est pas mort. Il se reconfigure. Il devient plus hybride, plus ancré dans les dynamiques urbaines et technologiques, et s'intègre dans une logique de services et d'usages.

L'immobilier commercial glisse progressivement d'une logique de location de mètres carrés à celle de plateforme servicielle.

Gestion énergétique, pilotage des flux par l'IA, retailtainment, personnalisation de l'expérience client... tous ces leviers deviennent aussi stratégiques que le rendement locatif. Pour les foncières, agréger un écosystème de services autour de leurs lieux devient un avantage concurrentiel décisif, bien au-delà de la simple gestion d'actifs.

Demain, l'immobilier de commerce ne sera plus seulement un lieu de vente, mais un hub expérientiel, mêlant retail, divertissement immersif et technologie, capable de rivaliser avec le e-commerce par l'intensité d'usage qu'il génère.

Cette étude, basée sur des données et des modèles exclusifs, relie **l'état du marché actuel à ses trajectoires possibles à l'horizon 2030, pour tous les formats d'actifs** : pieds d'immeuble, centres commerciaux, retail parks, lieux de transit ou espaces hybrides.

Notre méthodologie : une expertise unique



TERRAIN

Nos consultants, experts des filières de l'Immobilier, de la logistique et du Retail, accompagnent tout au long de l'année des acteurs clés de ces marchés. Cette proximité nous permet d'identifier avec précision les enjeux abordés dans cette étude.



MODÉLISATION

Grâce à nos bases de données exclusives couvrant l'ensemble des filières étudiées, nous appuyons nos analyses sur des chiffres fiables et une vision quantitative des tendances.



APPROCHE PROSPECTIVE

Anticiper les nouveaux modèles et les besoins des marchés, et chiffrer leur potentiel, est au cœur de notre expertise. Nous nous appuyons sur l'identification de signaux faibles, issus du terrain, pour mieux décrypter les tendances de demain.



Plan de l'étude

Aller à l'essentiel : synthèse de l'étude et enseignements clés

Retail et immobilier commercial : chiffres clés par filière et par format

Cartographie et indicateurs de performance du parc commercial en France : superficies totales, répartition par format (centres commerciaux, retail parks, pieds d'immeuble...), taux de vacance, volumes d'investissement...

Analyse par filière du retail (habillement, ameublement, alimentation, restauration, sports et loisirs, services financiers...) : évolution des surfaces, du nombre de points de vente, du poids du e-commerce, de la part du commerce physique et dynamique par canal de distribution

Perspectives à 3-5 ans : estimation des surcapacités, évolution de la demande, adaptation du parc existant, secteurs en croissance ou en repli

Analyse financière des foncières et promoteurs du commerce

Analyse de la croissance et de la rentabilité des acteurs du secteur
Évaluation de la création de valeur du secteur sur les trois dernières années
Écart de performance entre les leaders et les acteurs en retrait

Retailtainment, formats hybrides, Transit Retail : les mutations à l'œuvre

Nouvelles formes de retail expérientiel : hybridation des formats, intégration dans l'hôtellerie, les lieux de loisirs ou culturels
Développement de formats temporaires : boutiques éphémères, retail événementiel, occupation courte durée
Transit Retail, Travel Retail : leviers de croissance et potentiel des lieux de transit à horizon 2030

Énergie, modularité, « Smart Retail » : les nouveaux leviers de transformation

L'énergie comme nouvel enjeu de valorisation : autoconsommation, performance énergétique des actifs...
Les nouvelles stratégies d'aménagement : modularité des espaces, réversibilité des usages, cowork-retail, micro-hospitalité, formats éphémères
Nouveaux usages, nouveaux modèles économiques : baux flexibles, occupation temporaire...
Accélération du Smart Retail : connectivité native, plateformes intelligentes pour les enseignes (data, services, proximité), expériences enrichies pour les visiteurs (IA, immersion...)

Perspectives à 2030 : scénarios d'évolution et création de valeur

Projections offre-demande par format (centres commerciaux, retail parks, pieds d'immeuble...)
Identification des prochaines sources de création de valeur



PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

Segments de marché

- ▶ Tous les secteurs d'activité du commerce physique : habillement, ameublement, alimentation, restauration, culture & loisirs, services financiers, santé & beauté...
- ▶ Tous formats d'actifs : centres commerciaux, retail parks, pieds d'immeuble, galeries marchandes, lieux hybrides, espaces de transit...

Les acteurs étudiés

- ▶ Promoteurs immobiliers
- ▶ Foncières
- ▶ Gestionnaires et exploitants
- ▶ Aménageurs urbains
- ▶ Asset managers
- ▶ Distributeurs...



Parmi les entreprises analysées dans l'étude

Altarea	Demathieu Bard Immobilier	Groupe LVMH	Monoprix	Sogaris
Apsys	Emerige	Groupe Pichet	Nexity	Sogeprom
BNP Paribas Real Estate	Grand Palais RMN	Hurban	NHood France	Unibail-Rodamco-Westfield
Bouygues Immobilier	Groupe Accor	Icade	RATP Travel Retail	Vinci Immobilier
Carmila	Groupe Duval	Klépierre	SNCF Gares & Connexions	Et bien d'autres...
Compagnie de Phalsbourg	Groupe Idec	Lagardère Travel Retail	Société de la Tour Eiffel	
		Linkcity		

La sélection des sociétés analysées dans cette étude a été réalisée de manière indépendante par les analystes des Echos Études, conformément à nos principes d'impartialité et d'intégrité, sans aucune intervention ou influence extérieure.

- ▶ Rendez-vous sur notre site www.lesechos-etudes.fr pour télécharger un extrait et consulter le plan détaillé de l'étude



QUI SOMMES-NOUS ?

Depuis plus de 35 ans, **Les Echos Études** aide les décideurs à anticiper les tendances de leur marché et capter de nouvelles opportunités d'affaires.

Tendances émergentes, scénarios prospectifs, valorisation de marchés, data inédites : nos études vous permettent de prendre un temps d'avance !

Découvrez, également, nos offres sur-mesure pour :

- vous accompagner dans la mise en œuvre de votre plan stratégique : estimation de potentiel, positionnement d'offre, insights consommateurs...
- valoriser votre expertise et répondre à vos enjeux de communication grâce à nos baromètres et études co-brandées.

CES ÉTUDES POURRAIENT ÉGALEMENT VOUS INTÉRESSER :

- **Promotion immobilière 2025-2035 : anticiper une décennie de ruptures et de reprise**
Risques climatiques, évolutions sociétales, innovations technologiques : identifiez les opportunités et les prochains leviers de création de valeur
- **Le marché des data centers**
Des besoins colossaux, un relai de croissance inédit pour de nombreuses filières (immobilier, énergie, maintenance...)
- **Les nouveaux territoires de l'immobilier commercial**
De l'Hoteltainment au Metaverse, de nouvelles opportunités pour les acteurs de l'immobilier

Bon de commande

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL À HORIZON 2030

Version PDF

- Pour 1 utilisateur*
3 350 € HT - 3 534,25 € TTC (TVA à 5,5%)
- De 2 à 5 utilisateurs*
4 355 € HT - 4 594,53 € TTC (TVA à 5,5%)
- De 6 à 10 utilisateurs*
5 025 € HT - 5 301,38 € TTC (TVA à 5,5%)
- Plus de 10 utilisateurs*, nous contacter

Version papier

- 3 350 € HT - 3 534,25 € TTC (TVA à 5,5%)

Option papier

- Oui, je souhaite recevoir un ou plusieurs exemplaires papier pour 335 € HT (TVA à 5,5%) l'unité, en plus de l'achat d'une version PDF.

Nombre d'exemplaires :

Option présentation orale de l'étude par l'expert auprès de vos équipes.

- Pour une présentation personnalisée, nous vous proposons un accompagnement sur-mesure.

Contactez nous au 01 49 53 63 00
Email : etudes@lesechos.fr

Coordonnées de l'utilisateur final

(Si plusieurs utilisateurs, nous communiquer leurs coordonnées accompagnées de ce bon de commande)

Nom : Prénom :

Fonction : Société :

Adresse :

Tél. : E-mail :

Facturation

Société :

Adresse :

E-mail :

SIRET :

Règlement

- Virement (RIB 31489/00010/00219548733/47 Crédit agricole - CIB)
- Chèque à l'ordre des Echos Solutions
- Carte bancaire sur lesechos-etudes.fr
- Règlement à réception de facture

Date :/...../..... Signature :

* L'article L.122-5 du Code de la propriété intellectuelle n'autorise que les copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective. En complétant ce formulaire, j'accepte les conditions générales de ventes et d'utilisation qui sont disponibles sur le site www.lesechos-etudes.fr

Les Echos Études collecte et traite vos données personnelles aux fins de gestion de votre commande. Si vous y consentez, vos données, notamment votre numéro de téléphone, pourront être utilisées à des fins de prospections commerciales par le groupe Les Echos Le Parisien et/ou ses partenaires.

Conformément à la réglementation en vigueur, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition, de limitation, de suppression et de portabilité de vos données.

Pour en savoir plus sur vos droits et nos traitements, consultez notre politique de confidentialité sur notre site internet www.lesechos-etudes.fr

Si vous souhaitez recevoir de notre part des offres de produits et services analogues, vous pouvez cocher cette case

Si vous souhaitez recevoir les offres de Groupe Les Echos Le Parisien, merci de cocher cette case

Si vous souhaitez recevoir les offres des partenaires du Groupe Les Echos Le Parisien, merci de cocher cette case

