

11<sup>ème</sup>  
ÉDITION

# Codata Digest

État des lieux de l'immobilier  
commercial et du retail en France

au 1<sup>er</sup> janvier 2024





# Sommaire

- Introduction . . . . . 3**
- La méthode Codata . . . . . 4**
  - Une data factory 100% retail . . . . . 5
  - Classification des sites et des emplacements . . . . . 6
  - Nombre et répartition des emplacements par type de site . . . . . 7
  - Offre commerciale nationale . . . . . 8
- La vacance commerciale . . . . . 9**
  - Taux de vacance par type de site . . . . . 9
  - Vacance commerciale régionale . . . . . 10
- Taux de rotation . . . . . 12**
- Retailers / commerces indépendants . . . . . 13**
  - Taux d'occupation des retailers par type de site . . . . . 13
  - Répartition des commerces par type d'activité . . . . . 14
  - Répartition des ouvertures par activité et type de site . . . . . 16
- Évolutions sectorielles . . . . . 17**
  - Évolution des types d'activité par type de site. . . . . 17
- Les palmarès . . . . . 20**
  - Top 20 des pôles de type "pied d'immeuble" . . . . . 20
  - Top 20 des pôles de type "centre commercial" . . . . . 24
  - Top 20 des sites de type "zone commerciale" . . . . . 28
  - Top 20 des enseignes dans les périmètres Codata. . . . . 33
  - Top 3 des enseignes par activité dans les périmètres Codata . . . . . 35
  - Top 20 des enseignes en développement. . . . . 36



# Introduction

## Bienvenue dans cette onzième édition du Codata Digest France.

Comme chaque année depuis plus de 10 ans, nous avons le plaisir de vous proposer notre étude Codata Digest élaborée sur la base de nos observations annuelles des sites et des emplacements commerciaux en France métropolitaine.

Ces observations reposent sur les enquêtes exclusives réalisées sur le terrain par nos enquêteurs qui ont sillonné les routes de France de janvier à décembre 2023, soit plus de 250 000 km parcourus ! La photographie à date permet de rendre compte de la dynamique du commerce physique, dans toute sa diversité, qu'il s'agisse de commerces en pieds d'immeubles, de centres commerciaux, de zones commerciales...

Au total, ce ne sont pas moins de 4 025 sites commerciaux visités et 313 925 emplacements qualifiés selon notre méthodologie unique et originale.

Comment la vacance commerciale a-t-elle évolué en 2023 ? Quels sont les retailers qui exploitent le plus de points de vente au sein de nos périmètres ? Ou encore, quelles sont les évolutions sectorielles majeures ?

Toutes les réponses à ces questions se

trouvent parmi les divers classements, tableaux chiffrés, graphiques et cartes actualisés avec les données récoltées de janvier à décembre 2023 par nos enquêteurs.

**Codata, la data au service du retail et de l'immobilier.**

Depuis 1989, Codata alimente des bases de données exclusives dédiées à l'immobilier de commerce et au retail.

À partir des données collectées sur le terrain par notre équipe, Codata développe les outils pour répondre aux besoins des professionnels de l'immobilier commercial, en France, en Belgique et au Luxembourg.





# La méthode Codata

Une méthode de travail identique à travers tout le pays.  
Un recensement périodique de 4 000 sites commerciaux et de 300 000 emplacements.

## Field Research



Recensement de terrain



Mise à jour annuelle



Géopositionnement de terrain



Plans détaillés

Les inventaires de terrain sont réalisés exclusivement par des équipes internes spécialement formées qui s'appuient sur des méthodes et des règles identiques quelque soit le territoire couvert.

## In-house research



Données externes



7 000 contacts



Cadastrés & vues aériennes



Mise à jour permanente

Codata dispose également d'une équipe interne spécialement formée pour assurer la veille presse, la veille Internet et les contacts avec les professionnels du secteur.





## Une data factory 100% retail

La méthode de collecte de données Codata repose sur des recensements de terrain périodiques. Chaque site répertorié est visité et étudié avec expertise par nos collecteurs-gestionnaires de données une fois par an.

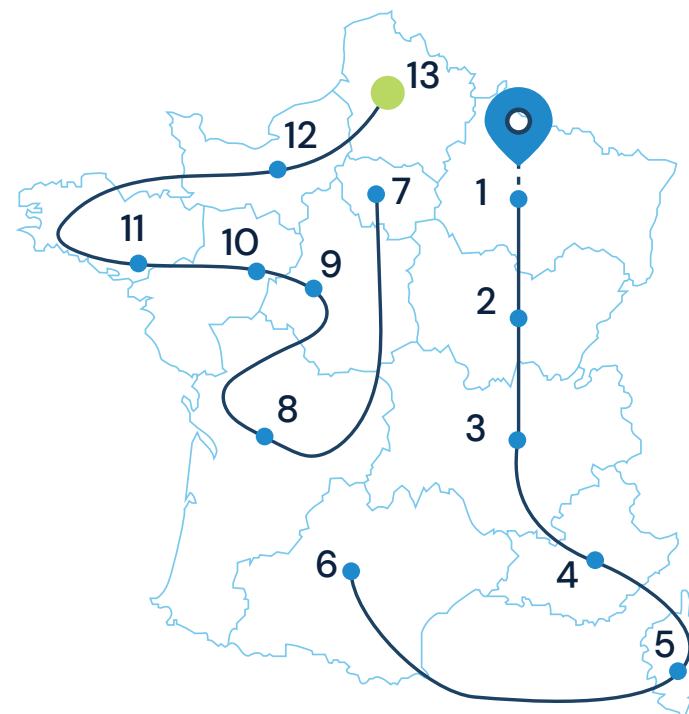
Le choix des sites répond à un fil conducteur précis : les sites sont situés dans des agglomérations de plus de 20 000 habitants et leur surface totale est d'au moins 10 000 m<sup>2</sup> de vente, comprenant minimum 25 points de vente, dont au moins une surface de minimum 2 500 m<sup>2</sup> de vente.

Cependant, ces critères ne constituent pas une règle absolue. Il arrive régulièrement que des sites ne correspondant pas aux différents critères soient introduits dans la base de données car ils sont commercialement porteurs.

Les recensements de terrain s'effectuent sur l'ensemble de la France métropolitaine, de janvier à décembre selon un parcours précis, en respectant un calendrier sensiblement équivalent d'une année à l'autre. Par exemple, les recensements de la région Grand Est se déroulent généralement en janvier tandis que ceux de la région Hauts-de-France se déroulent en fin d'année.

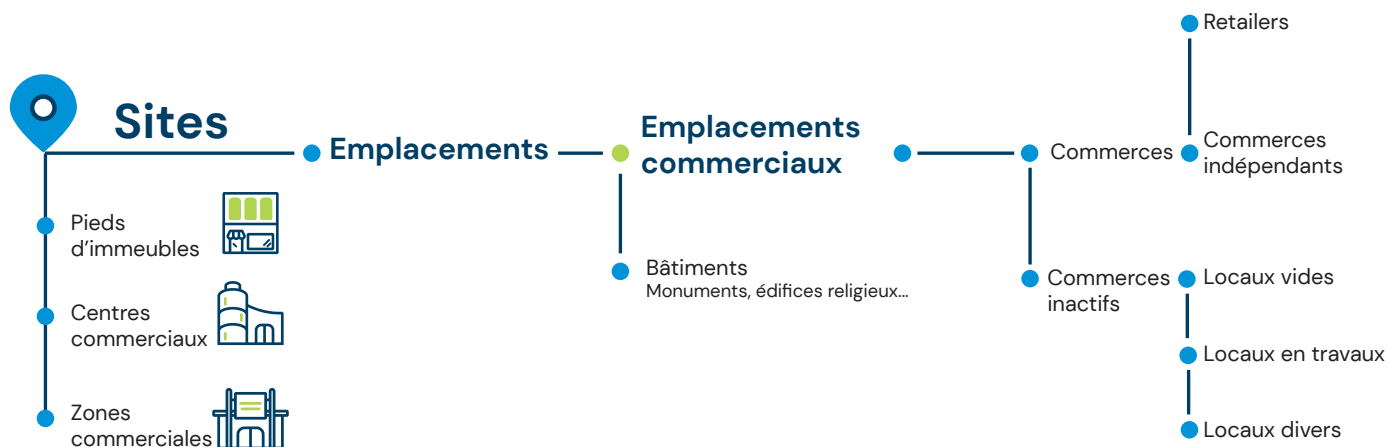
Une année entière est de ce fait nécessaire pour effectuer l'intégralité du terrain d'enquête.

### Campagne de recensement : parcours annuel



- |                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| 1. Grand Est                  | 8. Nouvelle-Aquitaine  |
| 2. Bourgogne-Franche-Comté    | 9. Centre-Val de Loire |
| 3. Auvergne-Rhône-Alpes       | 10. Pays de la Loire   |
| 4. Provence-Alpes-Côte d'Azur | 11. Bretagne           |
| 5. Corse                      | 12. Normandie          |
| 6. Occitanie                  | 13. Hauts-de-France    |
| 7. Île-de-France              |                        |

# Classification des sites et des emplacements



## Définitions

Un site commercial est l'ensemble exhaustif des emplacements situés à l'intérieur d'un périmètre défini.

Le site commercial peut être de type "pied d'immeuble", "centre commercial" ou "zone commerciale".

Un pôle commercial est l'ensemble des emplacements situés sur un site père et ses sites fils. Par exemple, le pôle "Orléans centre-ville" est composé du pied d'immeuble d'Orléans (site père) et des centres commerciaux, "Halles Châtelet" et "Place d'Arc Centre commercial", implantés au sein de son périmètre (sites fils).

## Formules de calcul

<b>Taux d'occupation</b>	<b>% de retailers</b>
$\frac{\text{Commerces}}{\text{Emplacements commerciaux}}$	$\frac{\text{Retailers}}{\text{Commerces}}$
<b>Taux de vacance</b>	<b>Densité commerciale</b>
$\frac{\text{Vides}}{\text{Emplacements commerciaux}}$	$\frac{\text{Emplacements commerciaux}}{\text{Emplacements}}$



## Données et périmètres

L'ensemble des données présentées dans le Codata Digest sont issues des analyses Codata, au sein des périmètres d'enquête. Les périmètres Codata peuvent être modifiés d'une année à l'autre selon l'évolution de la structure commerciale des sites étudiée.





# Nombre et répartition des emplacements par type de site

## Les sites Codata en quelques chiffres...

Les graphes ci-dessous représentent la part des différents types d'emplacements dans chacune des typologies de sites. Ils nous permettent de constater que la part des "retailers" dans le nombre total de commerces diffère sensiblement selon les types de sites.

Sur un total de 121 775 emplacements occupés par des "retailers" dans les périmètres Codata en 2023, 31,10 % ont été recensés en centres-villes, 70,42 % en centres commerciaux et 60,84 % en zones commerciales.



**4 025**

sites étudiés en 2023 (\*)



**500**

pieds d'immeubles



**1 525**

centres commerciaux

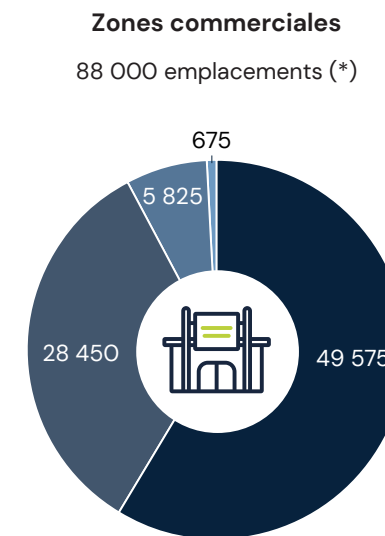
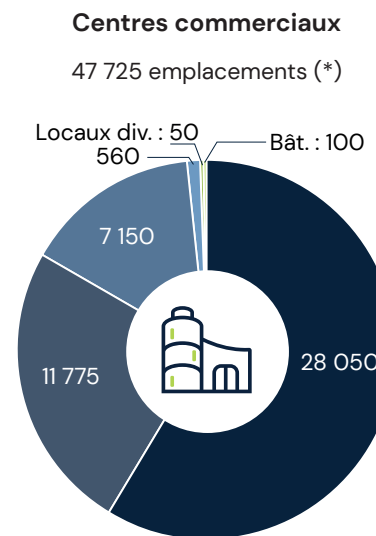
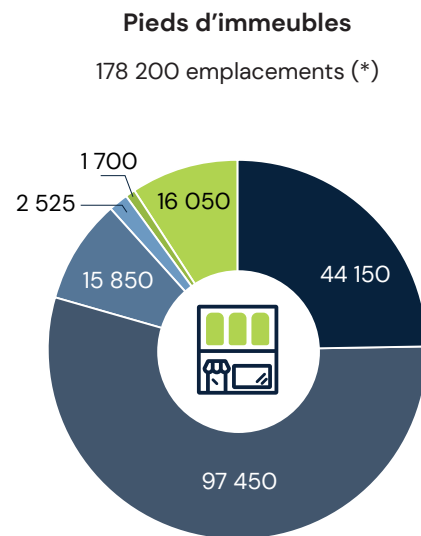
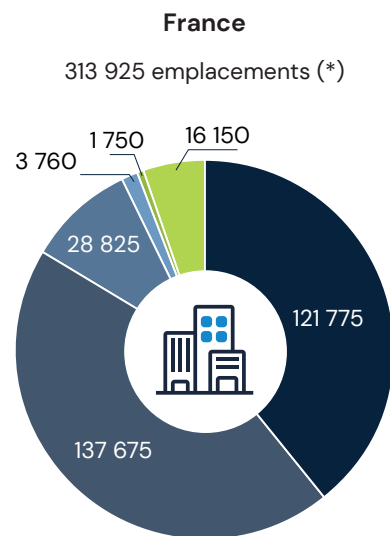


**2 000**

zones commerciales

(\*) chiffres arrondis

### Emplacement par type de site Codata

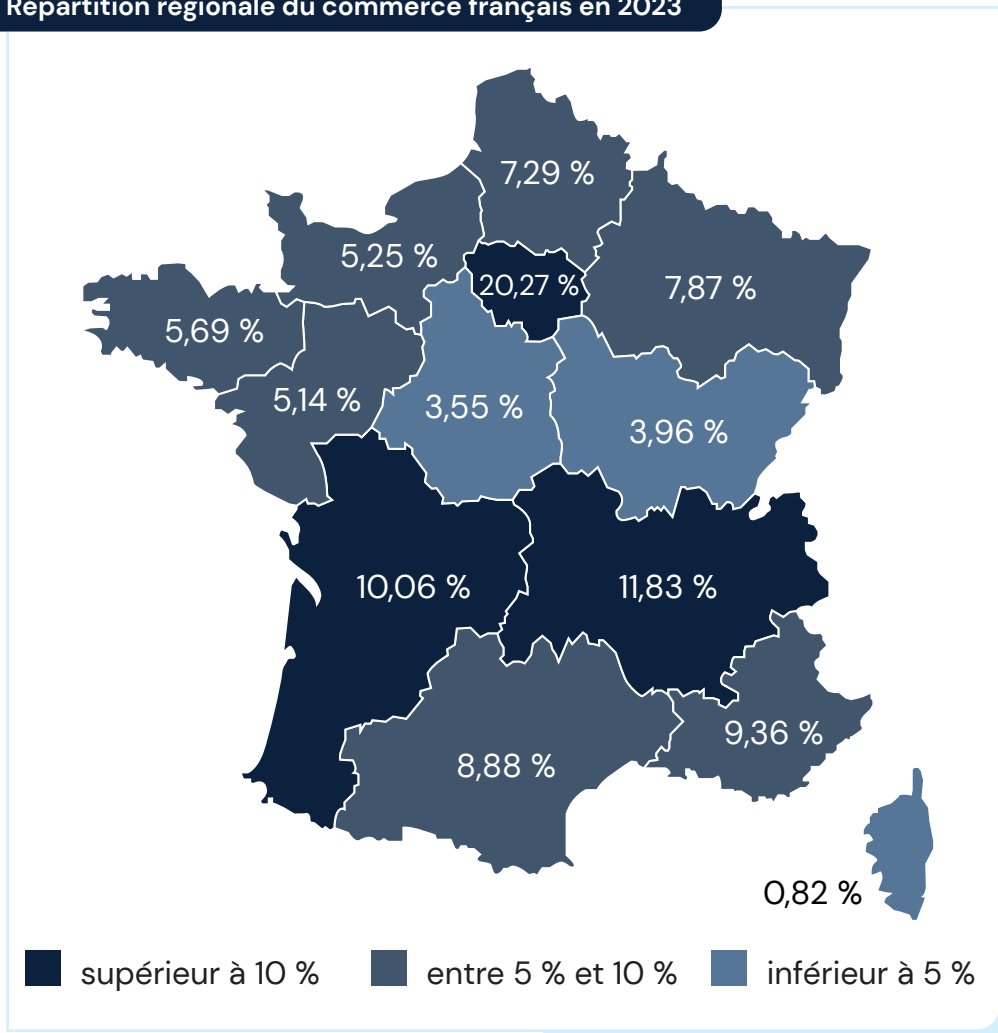


Retailers
  Commerces indépendants
  Locaux vides
  Locaux en travaux
  Locaux divers
  Bâtiments

(\*) chiffres arrondis

# Offre commerciale nationale

Répartition régionale du commerce français en 2023



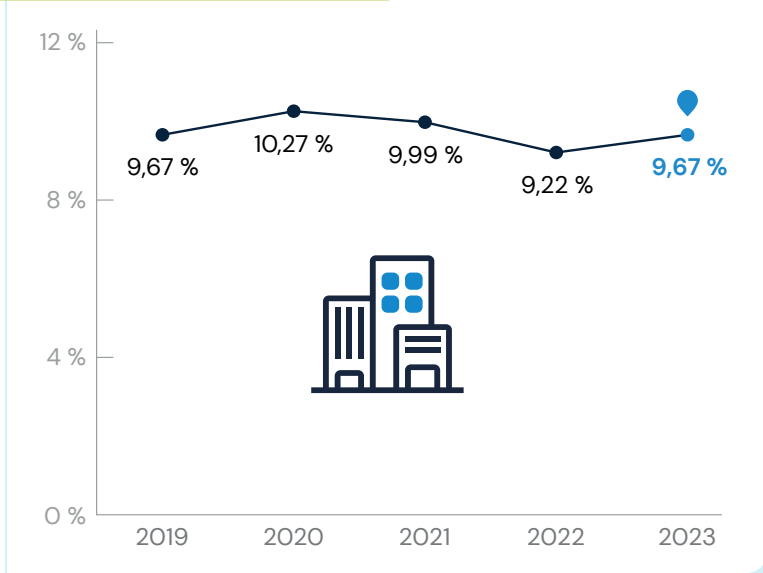
Régions	Proportion	Nombre de commerces
Île-de-France	20,27 %	53 177
Auvergne-Rhône-Alpes	11,83 %	31 022
Nouvelle-Aquitaine	10,06 %	26 400
Provence-Alpes-Côte d'Azur	9,36 %	24 542
Occitanie	8,88 %	23 296
Grand Est	7,87 %	20 642
Hauts-de-France	7,29 %	19 123
Bretagne	5,69 %	14 927
Normandie	5,25 %	13 759
Pays de la Loire	5,14 %	13 480
Bourgogne-Franche-Comté	3,96 %	10 387
Centre-Val de Loire	3,55 %	9 305
Corse	0,82 %	2 149



# La vacance commerciale

## Taux de vacance par type de site

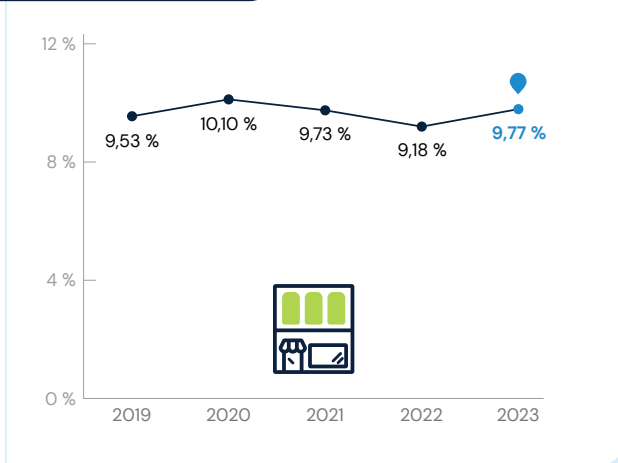
### Tous sites confondus



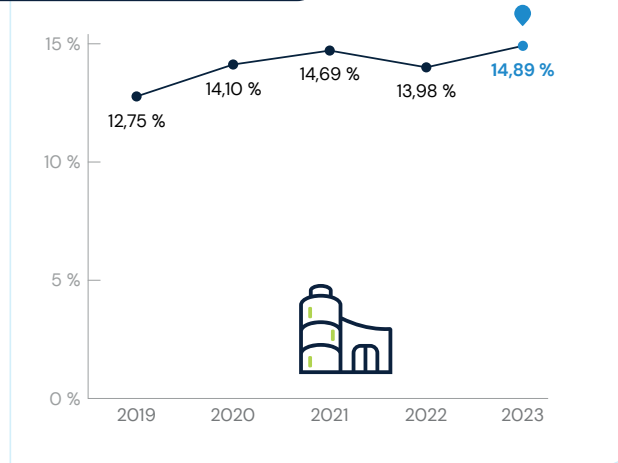
Globalement, le taux de vacance commerciale a augmenté entre 2022 et 2023.

Les centres commerciaux sont particulièrement touchés par cette hausse.

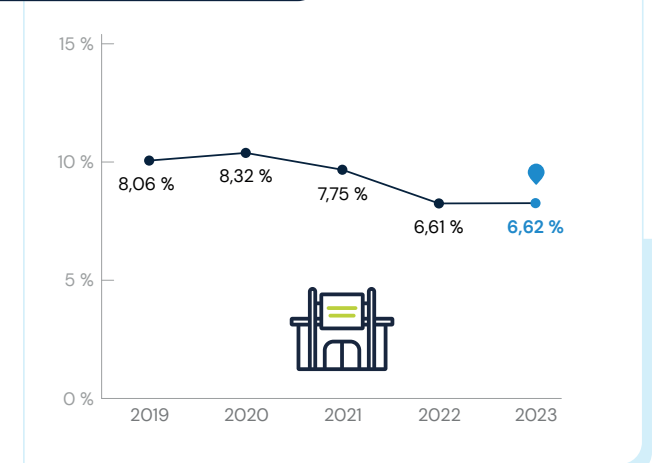
### Pieds d'immeubles



### Centres commerciaux

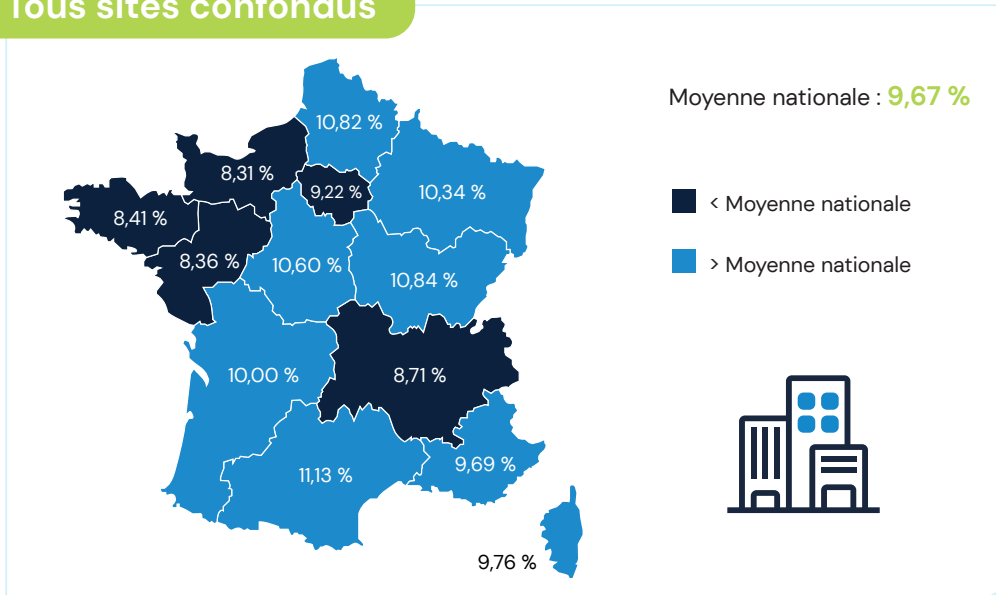


### Zones commerciales



# Vacance commerciale régionale

## Tous sites confondus



Régions	Vacance commerciale 2022	Vacance commerciale 2023	Évolution 2022-2023 (points)
Grand Est	10,54 %	10,34 %	-0,20
Bourgogne-Franche-Comté	10,78 %	10,84 %	+ 0,06
Auvergne-Rhône-Alpes	8,43 %	8,71 %	+ 0,27
Île-de-France	8,86 %	9,22 %	+ 0,36
Hauts-de-France	10,39 %	10,82 %	+ 0,43
Provence-Alpes-Côte d'Azur	9,23 %	9,69 %	+ 0,46
Nouvelle-Aquitaine	9,48 %	10,00 %	+ 0,52
Occitanie	10,56 %	11,13 %	+ 0,57
Pays de la Loire	7,75 %	8,36 %	+ 0,61
Centre-Val de Loire	9,99 %	10,60 %	+ 0,61
Normandie	7,66 %	8,31 %	+ 0,66
Bretagne	7,43 %	8,41 %	+ 0,98
Corse	8,32 %	9,76 %	+ 1,44

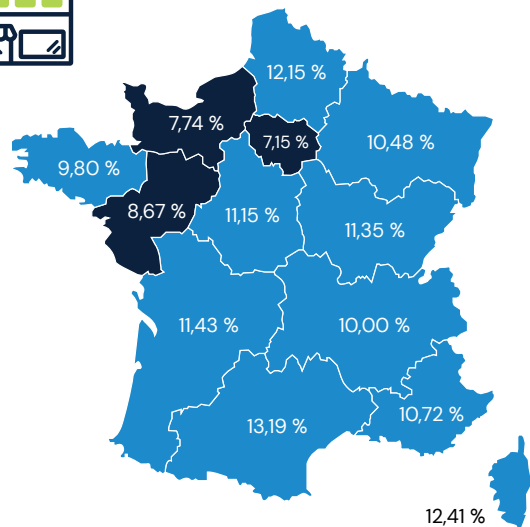




Pieds d'immeubles



Moyenne nationale : **9,77 %**

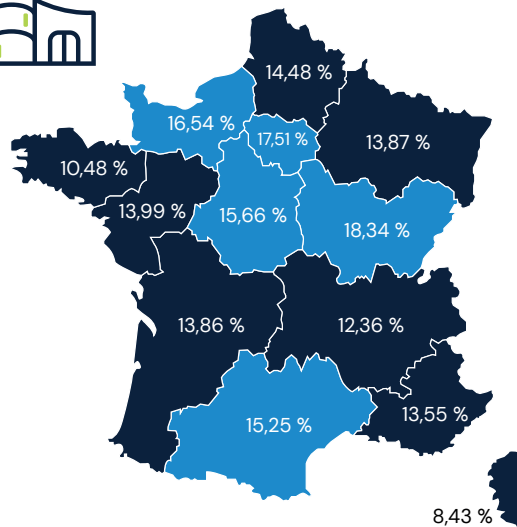


■ < Moyenne nationale ■ > Moyenne nationale

Centres commerciaux



Moyenne nationale : **14,89 %**

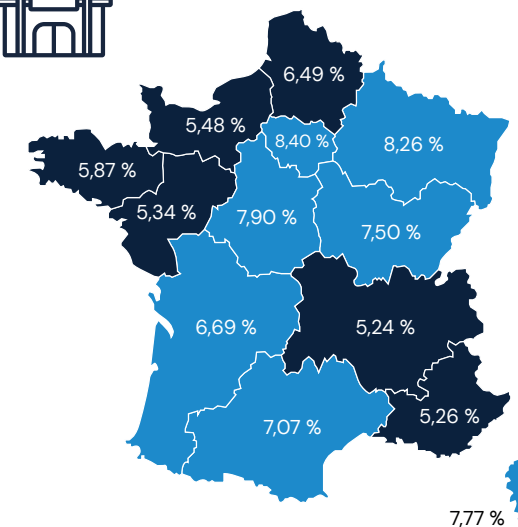


■ < Moyenne nationale ■ > Moyenne nationale

Zones commerciales



Moyenne nationale : **6,62 %**



■ < Moyenne nationale ■ > Moyenne nationale

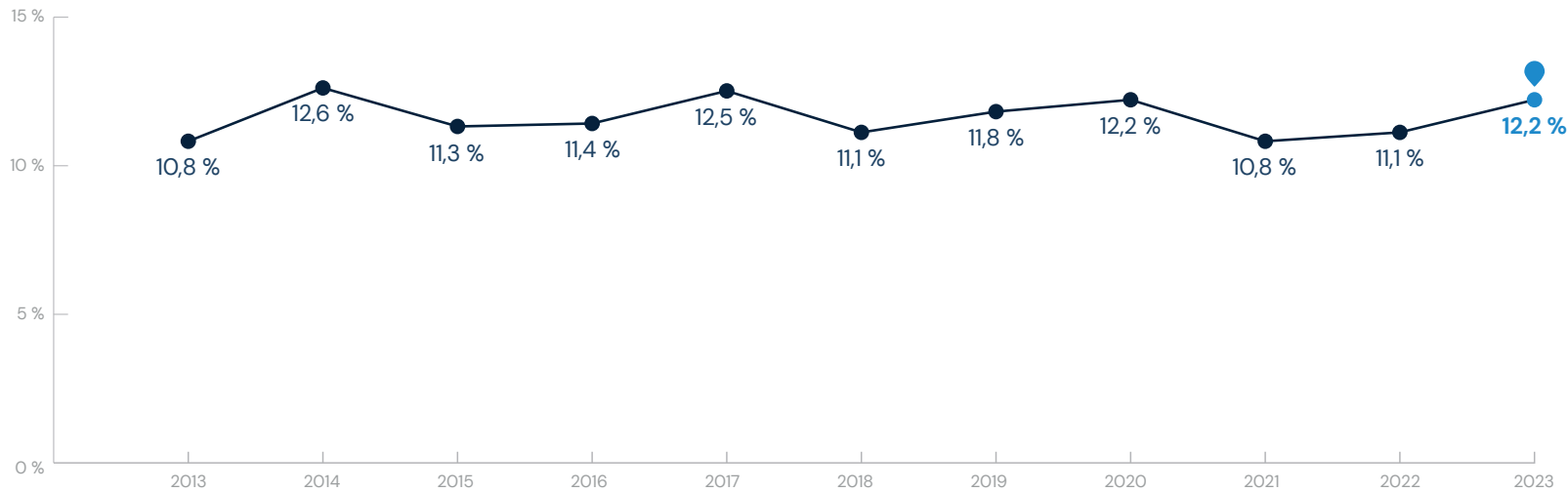
Régions	2022	2023	Évolution 2022-2023 (points)
Bourgogne-Franche-Comté	11,42 %	<b>11,35 %</b>	-0,07
Grand Est	10,51 %	<b>10,48 %</b>	-0,03
Île-de-France	6,89 %	<b>7,15 %</b>	+ 0,26
Provence-Alpes-Côte d'Azur	10,36 %	<b>10,72 %</b>	+ 0,36
Occitanie	12,62 %	<b>13,19 %</b>	+ 0,57
Hauts-de-France	11,48 %	<b>12,15 %</b>	+ 0,67
Auvergne-Rhône-Alpes	9,23 %	<b>10,00 %</b>	+ 0,77
Normandie	6,89 %	<b>7,74 %</b>	+ 0,85
Centre-Val de Loire	10,18 %	<b>11,15 %</b>	+ 0,97
Nouvelle Aquitaine	10,34 %	<b>11,43 %</b>	+ 1,09
Pays de la Loire	7,41 %	<b>8,67 %</b>	+ 1,26
Bretagne	8,47 %	<b>9,80 %</b>	+ 1,33
Corse	10,13 %	<b>12,41 %</b>	+ 2,28

Régions	2022	2023	Évolution 2022-2023 (points)
Pays de la Loire	14,06 %	<b>13,99 %</b>	-0,07
Grand Est	13,84 %	<b>13,87 %</b>	+ 0,02
Hauts-de-France	14,33 %	<b>14,48 %</b>	+ 0,15
Nouvelle Aquitaine	13,16 %	<b>13,86 %</b>	+ 0,70
Île-de-France	16,75 %	<b>17,51 %</b>	+ 0,76
Auvergne-Rhône-Alpes	11,56 %	<b>12,36 %</b>	+ 0,81
Normandie	15,52 %	<b>16,54 %</b>	+ 1,01
Centre-Val de Loire	14,55 %	<b>15,66 %</b>	+ 1,11
Bretagne	9,08 %	<b>10,48 %</b>	+ 1,40
Bourgogne-Franche-Comté	16,72 %	<b>18,34 %</b>	+ 1,62
Provence-Alpes-Côte d'Azur	11,91 %	<b>13,55 %</b>	+ 1,65
Occitanie	13,42 %	<b>15,25 %</b>	+ 1,83
Corse	6,12 %	<b>8,43 %</b>	+ 2,31

Régions	2022	2023	Évolution 2022-2023 (points)
Auvergne-Rhône-Alpes	5,88 %	<b>5,24 %</b>	-0,63
Grand Est	8,77 %	<b>8,26 %</b>	-0,51
Bourgogne-Franche-Comté	7,73 %	<b>7,50 %</b>	-0,23
Nouvelle Aquitaine	6,86 %	<b>6,69 %</b>	-0,17
Centre-Val de Loire	7,88 %	<b>7,90 %</b>	+ 0,03
Normandie	5,34 %	<b>5,48 %</b>	+ 0,14
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5,09 %	<b>5,26 %</b>	+ 0,17
Pays de la Loire	5,11 %	<b>5,34 %</b>	+ 0,23
Occitanie	6,83 %	<b>7,07 %</b>	+ 0,24
Hauts-de-France	6,18 %	<b>6,49 %</b>	+ 0,31
Bretagne	5,45 %	<b>5,87 %</b>	+ 0,42
Île-de-France	7,97 %	<b>8,40 %</b>	+ 0,43
Corse	7,33 %	<b>7,77 %</b>	+ 0,44

# Taux de rotation

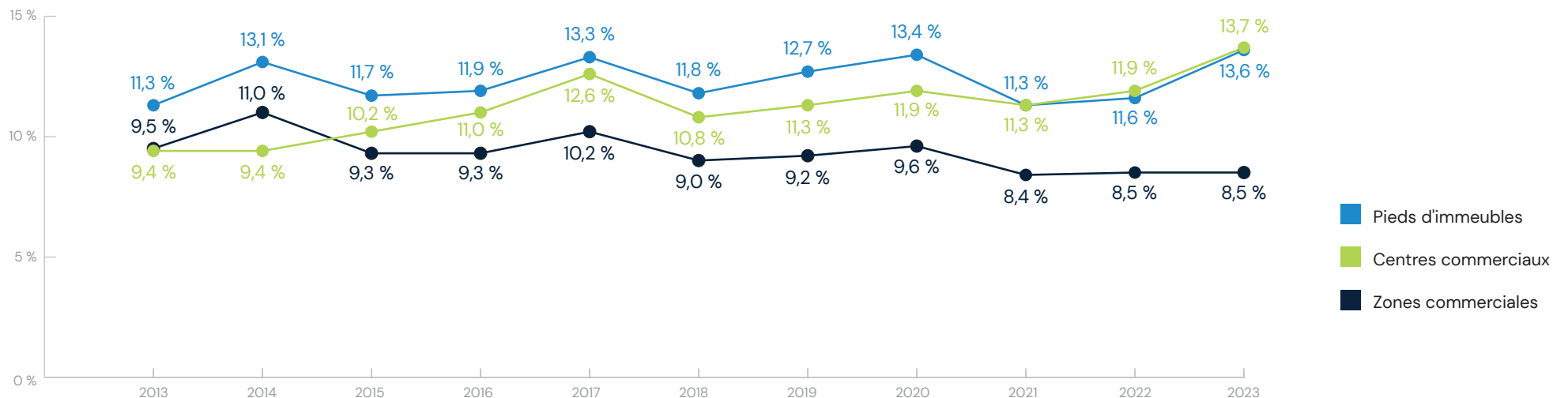
## Taux de rotation global



Le taux de rotation est le nombre de changements d'affectation d'emplacements commerciaux observés au cours du dernier recensement divisé par le nombre d'emplacements commerciaux recensés lors de l'avant dernier recensement.

Les rénovations de magasins ne sont pas prises en compte dans le calcul du taux de rotation.

## Taux de rotation par type de site

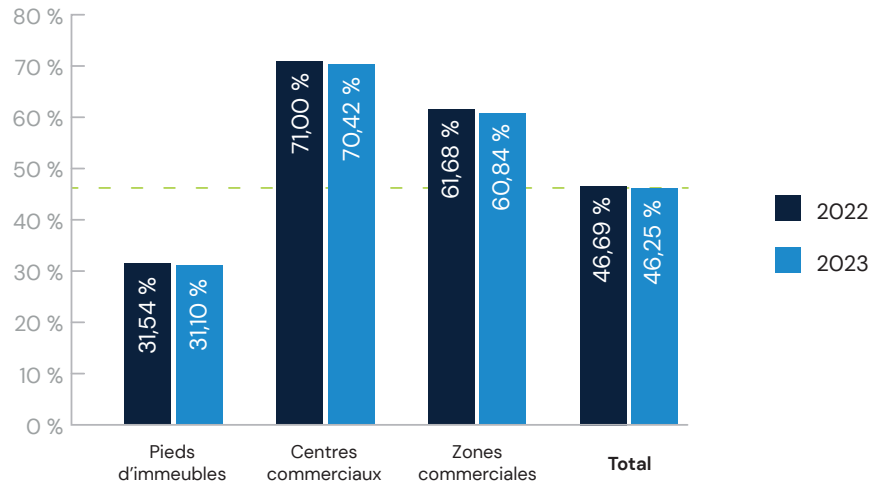


# Retailers / commerces indépendants

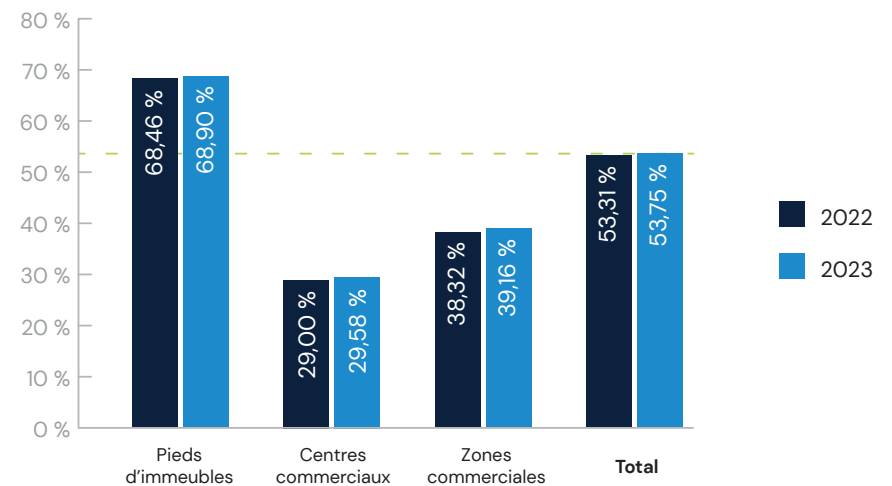
## Taux d'occupation des retailers par type de site

**46,25 %**  
commerces occupés par des retailers

Taux d'occupation des retailers



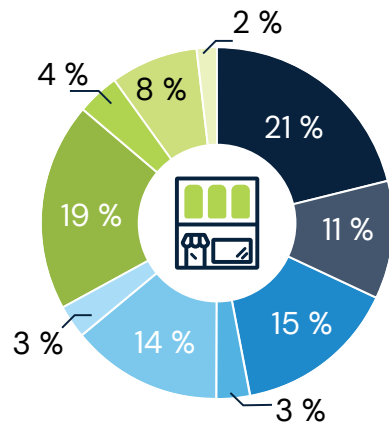
Taux d'occupation des commerces indépendants



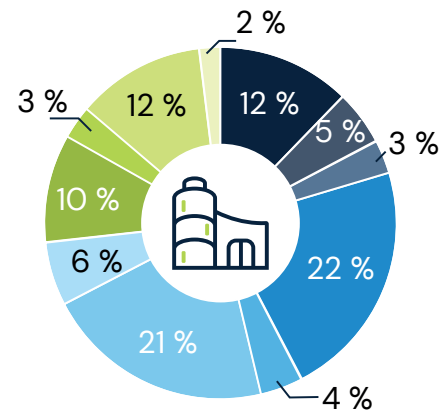


# Répartition des commerces par type d'activité

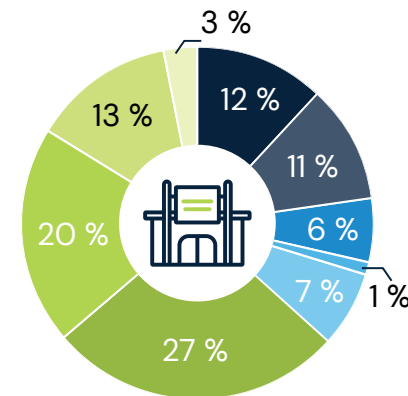
## Pieds d'immeubles



## Centres commerciaux



## Zones commerciales



## L'offre commerciale diffère selon les types de sites.

Le top 3 des activités les plus représentées en France métropolitaine reste identique par rapport à 2022.

Les "Services" sont en tête, suivis par l'activité "Café-Hôtel-Restaurant" et enfin, l'"Habillement-Vêtement" clôture le classement.

Les services privilégient les emplacements en zones commerciales tandis que les "Cafés-Hôtels-Restaurants" s'établissent principalement en pieds d'immeubles.

Quant à l'activité "Habillement-Vêtement", elle se retrouve surtout dans les centres commerciaux.



# Répartition des commerces par type d'activité

		Toutes Activités	Alimentation	Autres Divers	Cadeaux Bijoux	Café Hôtel Restaurant	Chaussures Maroquinerie	Équipement de la maison	Grande Surface	Habillement Vêtement	Loisirs	Parfumerie Beauté Soins	Services
Pieds d'immeubles	Nombre Total	141434	15563	2916	4739	28993	4213	5261	114	21484	11608	20280	26263
	Nombre Retailers	43981	4798	828	703	2707	1440	1549	105	8268	2794	7151	13638
	%	31%	31%	28%	15%	9%	34%	29%	92%	38%	24%	35%	52%
Centres commerciaux (centres commerciaux, outlet centers, lieux de passage)	Nombre Total	39749	2154	954	2370	4614	1763	1088	1242	8650	4668	8165	4081
	Nombre Retailers	27981	1384	535	1757	2089	1216	718	1241	7228	3133	6421	2259
	%	70%	64%	56%	74%	45%	69%	66%	100%	84%	67%	79%	55%
Zones commerciales	Nombre Total	81421	8931	2347	120	9418	1054	16198	342	4590	10539	5676	22206
	Nombre Retailers	49543	5749	1489	19	4540	890	11462	317	3644	6393	3152	11888
	%	61%	64%	63%	16%	48%	84%	71%	93%	79%	61%	56%	54%
Tous types de sites	Nombre Total	262604	26648	6217	7229	43025	7030	22547	1698	34724	26815	34121	52550
	Nombre Retailers	121505	11931	2852	2479	9336	3546	13729	1663	19140	12320	16724	27785
	%	46%	45%	46%	34%	22%	50%	61%	98%	55%	46%	49%	53%

# Répartition des ouvertures par activité et type de site

		Toutes Activités	Alimentation	Autres Divers	Cadeaux Bijoux	Café Hôtel Restaurant	Chaussures Maroquinerie	Équipement de la maison	Grande Surface	Habillement Vêtement	Loisirs	Parfumerie Beauté Soins	Services
Pieds d'immeubles	Nombre Total	13294	1464	323	440	3353	296	494	0	2079	1128	1839	1878
	Nombre Retailers	2529	283	83	54	294	91	99	0	411	159	387	668
	%	19%	19%	26%	12%	9%	31%	20%	0%	20%	14%	21%	36%
Centres commerciaux (centres commerciaux, outlet centers, lieux de passage)	Nombre Total	3442	214	144	180	522	135	164	17	711	458	654	243
	Nombre Retailers	1844	113	89	109	179	89	65	17	439	212	450	82
	%	54%	53%	62%	61%	34%	66%	40%	100%	62%	46%	69%	34%
Zones commerciales	Nombre Total	5764	613	185	6	761	52	1035	7	275	915	507	1408
	Nombre Retailers	2695	295	89	1	221	40	615	2	173	499	228	532
	%	47%	48%	48%	17%	29%	77%	59%	29%	63%	55%	45%	38%
Tous types de sites	Nombre Total	22500	2291	652	626	4636	483	1693	24	3065	2501	3000	3529
	Nombre Retailers	7068	691	261	164	694	220	779	19	1023	870	1065	1282
	%	31%	30%	40%	26%	15%	46%	46%	79%	33%	35%	36%	36%

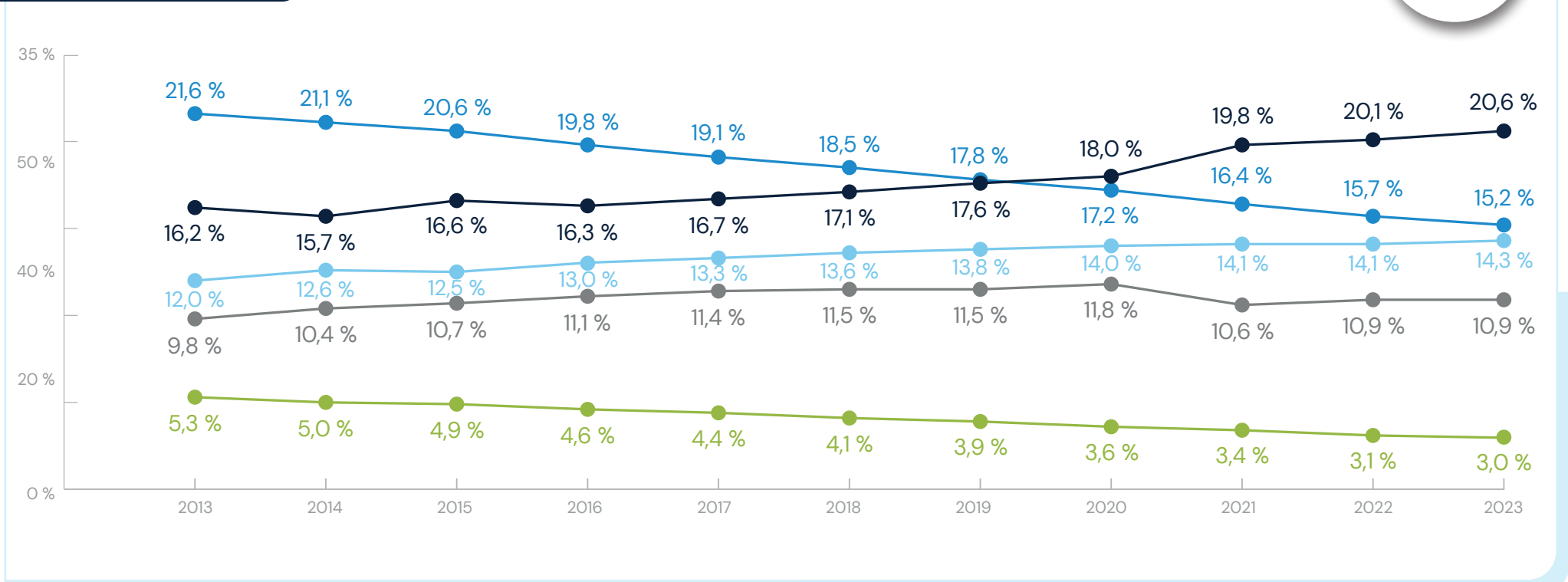


# Évolutions sectorielles

## Évolution des types d'activité par type de site



### Pieds d'immeubles



■ Chaussures-Maroquinerie

■ Parfumerie-Beauté-Soins

■ Habillement-Vêtement

■ Alimentation

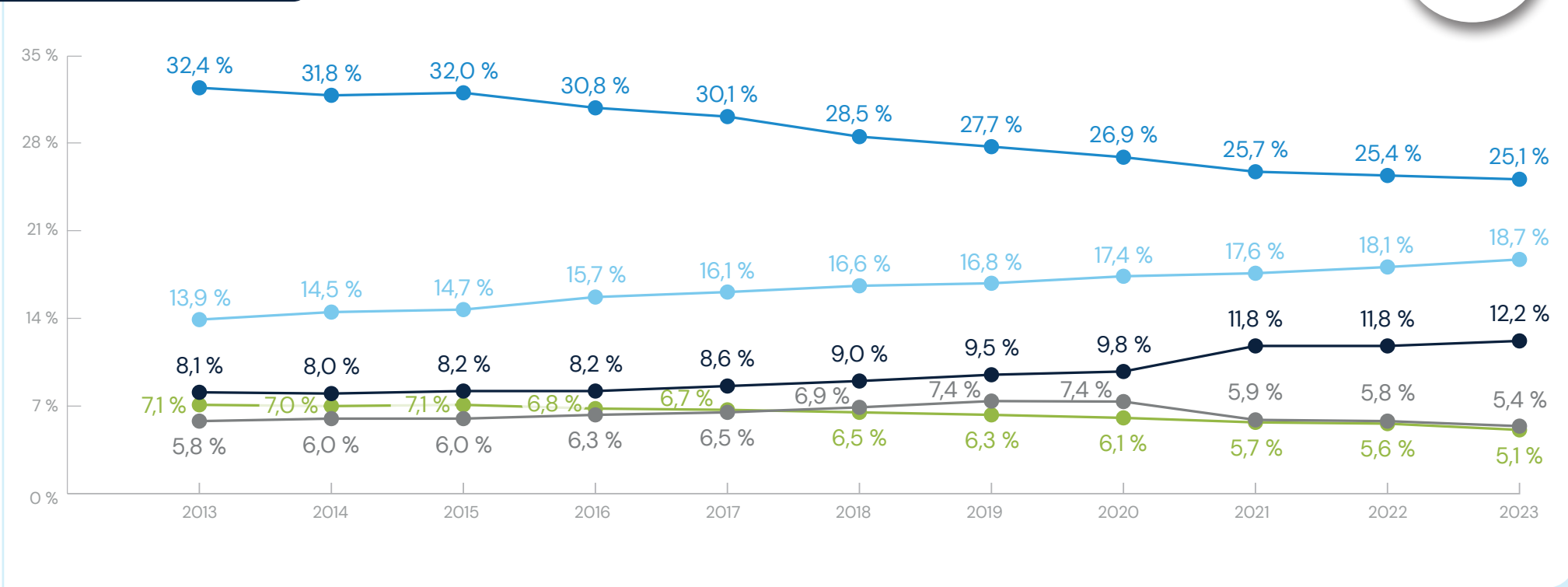
■ Café-Hôtel-Restaurant

# Évolutions sectorielles

## Évolution des types d'activité par type de site



### Centres commerciaux



■ Chaussures-Maroquinerie

■ Parfumerie-Beauté-Soins

■ Habillement-Vêtement

■ Alimentation

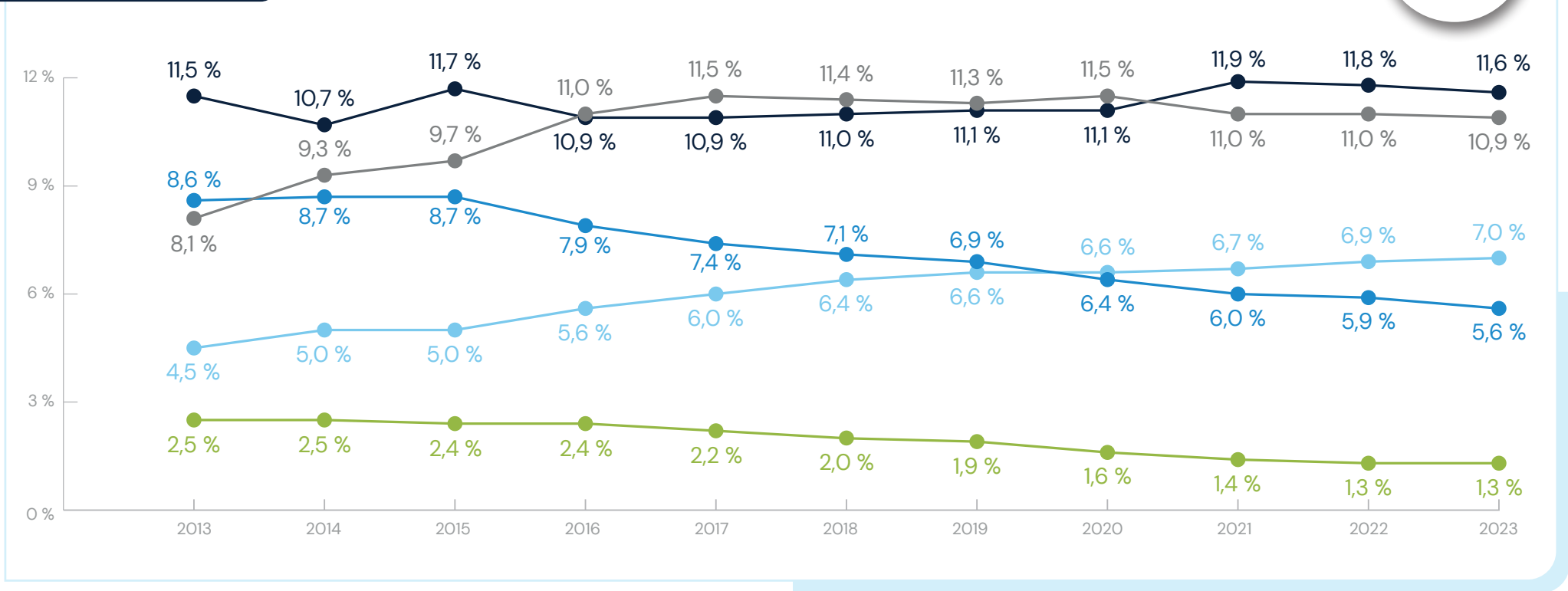
■ Café-Hôtel-Restaurant

# Évolutions sectorielles

## Évolution des types d'activité par type de site



### Zones commerciales



■ Chaussures-Maroquinerie

■ Parfumerie-Beauté-Soins

■ Habillement-Vêtement

■ Alimentation

■ Café-Hôtel-Restaurant



# Les palmarès



## Top 20 des pôles de type "pied d'immeuble"

### Précisions méthodologiques

Pour ce Top 20 des pôles de "pieds d'immeubles", le classement a été établi sur le nombre de retailers présents à l'intérieur de chaque périmètre de pôle. Les chiffres correspondent à la fois aux commerces de pieds d'immeubles et aux commerces situés dans les centres commerciaux situés à l'intérieur de chaque périmètre de pôle.

La connaissance des périmètres Codata est donc essentielle pour la bonne compréhension du tableau.

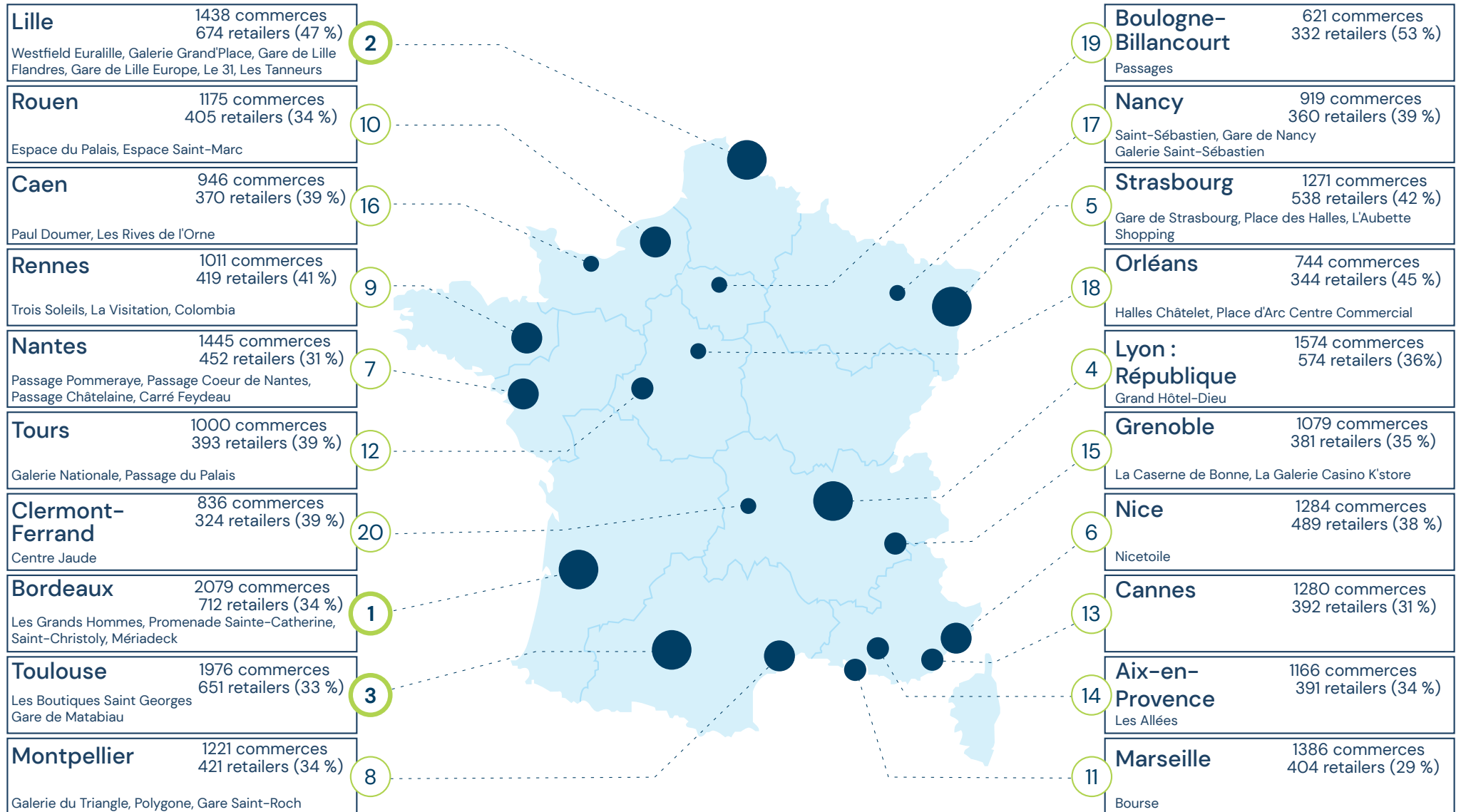
C'est ainsi qu'il est donc nécessaire de savoir que, pour les grandes métropoles telles que Paris, Lyon et Marseille, les pôles ont été définis autour des axes commerçants majeurs. Par exemple, "Lyon – Rue de la République" est un pôle à part entière qui, dans le classement, est considéré de même manière que des cœurs de villes tels que Bordeaux ou Montpellier.

Parmi les 500 sites de "pieds d'immeubles" étudiés en France, nous avons identifié les 20 premiers en termes de présence des retailers. Ces sites sont présentés dans le tableau p.22.





# Top 20 des pôles de type "pied d'immeuble"



Classement sur le nombre de retailers



# Top 20 des pôles de type "pied d'immeuble"

## Classement sur le nombre de retailers

	Région	Nom de la localité	Nom du pôle	Commerces	Retailers	%	Nouveaux Commerces 2023	%	Noms des centres commerciaux dans le périmètre du pôle de pieds d'immeubles	Locomotives
1	NOUVELLE-AQUITAINE	BORDEAUX	Bordeaux	2079	712	34%	182	9%	Mériadeck Les Grands Hommes Saint-Christoly Promenade Sainte-Catherine	Auchan,Galeries Lafayette,Fnac,H&M,-Go Sport,Monoprix,Carrefour Market,H&M,C&A,Bricorama,Truffaut,Gifi,Man-go,Zara,Bouchara,La Grande Récré
2	HAUTS-DE-FRANCE	LILLE	Lille	1438	674	47%	143	10%	Gare de Lille Flandres Gare de Lille Europe Le 31 Les Tanneurs Westfield Euralille Galerie Grand'Place	Printemps,Carrefour,Primark,Le Furet du Nord,Zara,Fnac,Go Sport,New Yorker,Habitat,Monoprix,C&A,Damart,Zara,Kitchen Market, Rougier & Plé,Uniqlo,Bricomarché,King Jouet Boutique
3	OCCITANIE	TOULOUSE	Toulouse	1976	651	33%	225	11%	Les Boutiques Saint Georges Gare de Matabiau	Galeries Lafayette,Primark,Fnac,Decathlon,Monoprix,C&A,New Yorker,Fnac,Maisons du Monde,Casino Supermarché,Zara,Gifi,Truffaut,Uniqlo,Darty
4	AUVERGNE-RHONE-ALPES	LYON	Lyon : République	1574	574	36%	132	8%	Grand Hôtel-Dieu	Printemps,Boulangier,Fnac,Maxi Bazar,Monoprix,Zara,Etam,Gifi,Zara,H&M,Uniqlo
5	GRAND EST	STRASBOURG	Strasbourg	1271	538	42%	112	9%	Gare de Strasbourg Place des Halles L'Aubette Shopping	Galeries Lafayette,Primark,Fnac,Monoprix,Decathlon,C&A,Zara,Zara,Auchan Supermarché,Mr.Bricolage,H&M,Darty,Bouchara,Uniqlo,Le Meteor
6	PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR	NICE	Nice	1284	489	38%	125	10%	Nicetoile	Galeries Lafayette,Fnac,Monoprix,H&M,C&A,Darty,Intermarché Super,JD,Zara,Casino Supermarché
7	PAYS-DE-LA-LOIRE	NANTES	Nantes	1445	452	31%	116	8%	Passage Pommeraye Passage Coeur de Nantes Passage Châtelaine Carré Feydeau	Galeries Lafayette,Fnac,Maxi Bazar,Intersport,Monoprix,C&A,Carrefour Market,H&M,Zara,Bershka,Bouchara
8	OCCITANIE	MONTPELLIER	Montpellier	1221	421	34%	125	10%	Polygone Galerie du Triangle Gare Saint-Roch	Galeries Lafayette,Monoprix,Fnac,C&A,Uniqlo,Monoprix
9	BRETAGNE	RENNES	Rennes	1011	419	41%	98	10%	Colombia La Visitation Trois Soleils	Galeries Lafayette,Fnac,Monoprix,C&A,Gifi,Zara,H&M,Carrefour Market,Bouchara





# Top 20 des pôles de type "pied d'immeuble"

	Région	Nom de la localité	Nom du pôle	Com- merces	Retailers	%	Nouveaux Com- merces 2023	%	Noms des centres commerciaux dans le périmètre du pôle de pieds d'immeubles	Locomotives
10	NORMANDIE	ROUEN	Rouen	1175	405	34%	122	10%	Espace Saint-Marc Espace du Palais	Printemps,Galeries Lafayette,Intermarché Hyper,Fnac,Monoprix,C&A,Intermarché Express,Bouchara,Zara,Decathlon,H&M
11	PROVENCE-ALPES- COTE D'AZUR	MARSEILLE	Marseille	1386	404	29%	152	11%	Bourse	Galeries Lafayette,Cantoche,Fnac,Monoprix,H&M,C&A,Carrefour Market,Bouchara,Boulangier,Zara
12	CENTRE-VAL DE LOIRE	TOURS	Tours	1000	393	39%	93	9%	Galerie Nationale Passage du Palais	Galeries Lafayette,Printemps,Fnac,Monoprix,Mr.Bricolage,C&A,H&M,Bouchara,Auchan Supermarché,La Grande Récré
13	PROVENCE-ALPES- COTE D'AZUR	CANNES	Cannes	1280	392	31%	143	11%		Fnac,Monoprix,Galeries Lafayette,Dolce & Gabbana,Carrefour Market,Darty
14	PROVENCE-ALPES- COTE D'AZUR	AIX-EN-PRO- VENCE	Aix-en-Provence	1166	391	34%	123	11%	Les Allées	Monoprix,Boulangier,Fnac,Monoprix,H&M
15	AUVERGNE-RHONE- ALPES	GRENOBLE	Grenoble	1079	381	35%	111	10%	La Galerie Casino K'store La Caserne de Bonne	Galeries Lafayette,Fnac,Monoprix,Au Vieux Campeur,Monoprix,C&A,Go Sport,Decathlon,Casino Supermarché,Fitness Park
16	NORMANDIE	CAEN	Caen	946	370	39%	82	9%	Paul Doumer Les Rives de l'Orne	Galeries Lafayette,Printemps,Monoprix,Fnac,H&M,Bouchara,E.Leclerc Express
17	GRAND EST	NANCY	Nancy	919	360	39%	67	7%	Galerie Saint-Sébastien Saint-Sébastien Gare de Nancy	Printemps,Monoprix,Fnac,C&A,Zara,H&M,- Fabrique de Styles,Groupe Silvyva Ter- rade,Intersport
18	CENTRE-VAL DE LOIRE	ORLEANS	Orléans	744	334	45%	71	10%	Halles Châtelet Place d'Arc Centre Commercial	Galeries Lafayette,Galeries Lafayette,Carrefour,Mango,C&A,Bouchara,H&M,Fnac,- Monoprix
19	ILE-DE-FRANCE	BOULOGNE-BIL- LANCOURT	Boulogne-Billancourt	621	332	53%	52	8%	Passages	Monoprix,Fnac,C&A,Monoprix,Zara,Zara,Go Sport,Auchan Supermarché
20	AUVERGNE-RHONE- ALPES	CLER- MONT-FERRAND	Cler- mont-Ferrand	836	324	39%	66	8%	Centre Jaude	Galeries Lafayette,Carrefour Mar- ket,Fnac,H&M,Pull&Bear,Bouchara,Go Sport,Monoprix



## Top 20 des pôles de type "centre commercial"

### Précisions méthodologiques

Comme pour les sites de "pieds d'immeubles", le classement des centres commerciaux est établi sur base du nombre de retailers présents.

Nous ne disposons pas de chiffres d'affaires, ni de chiffres de fréquentation. Néanmoins, le nombre de points de vente et de retailers est déjà révélateur de l'attractivité du centre.

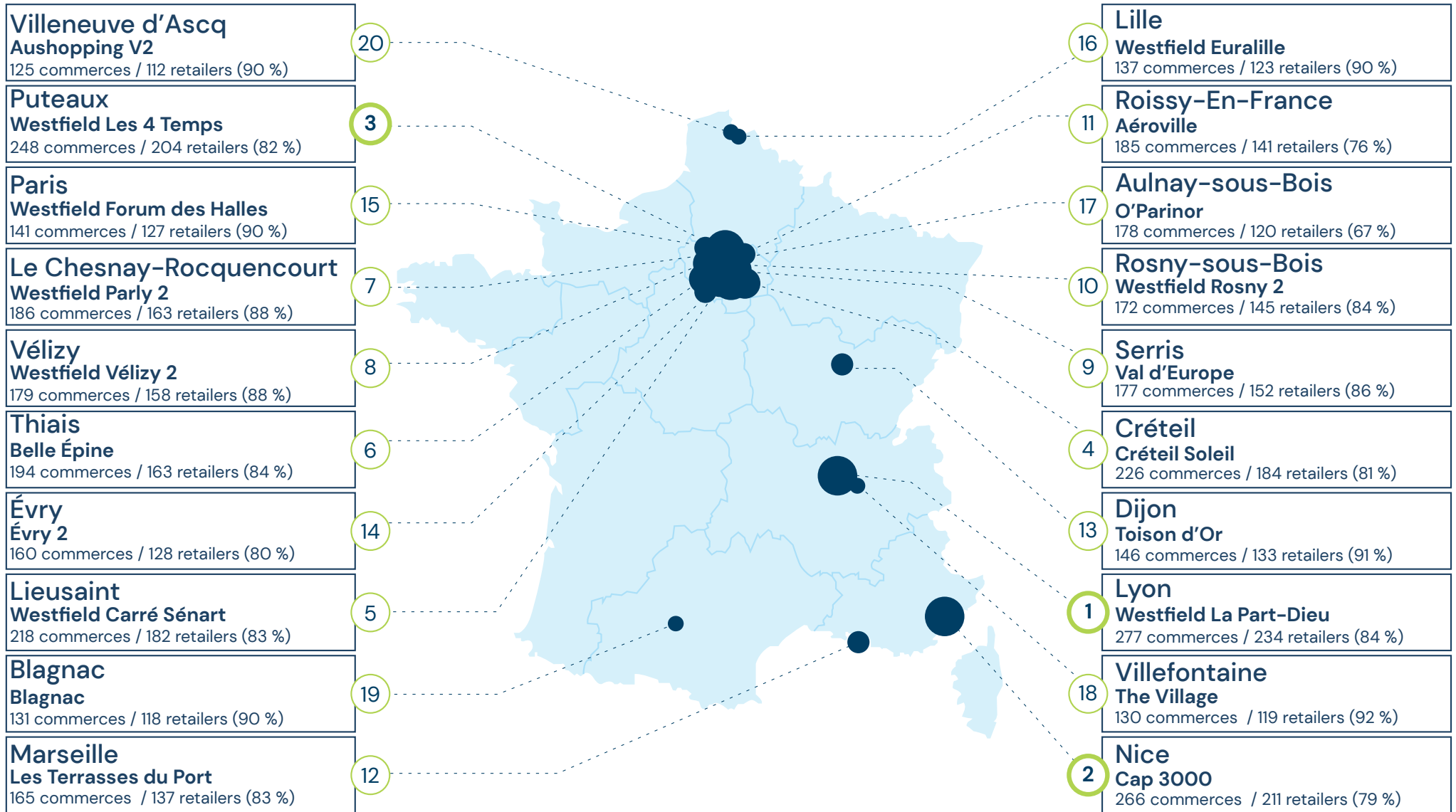
En France, plus de 1 500 sites de type "centre commercial" sont visités et recensés périodiquement par nos collecteurs-gestionnaires de données.

Partout, les informations sont collectées selon les mêmes méthodes et avec la même rigueur de manière à rendre la base de données homogène.





# Top 20 des pôles de type "centre commercial"



Classement sur le nombre de retailers



# Top 20 des pôles de type "centre commercial"

## Classement sur le nombre de retailers

	Région	Nom de la localité / Agglomération	Nom du site	Type de Positionnement	Commerces	Retailers	%	Nouveaux commerces 2023	%	Locomotives
1	AUVERGNE-RHONE-ALPES	LYON / LYON	Westfield La Part-Dieu	Zone Urbaine	277	234	84%	27	10%	C&A, Carrefour, Decathlon, Galeries Lafayette, Primark
2	PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR	SAINT-LAURENT-DU-VAR / NICE	Cap 3000	Zone Périurbaine	266	211	79%	33	12%	Galeries Lafayette, Go Sport, H&M, La Grande Récré, Monoprix
3	ILE-DE-FRANCE	PUTEAUX / PARIS	Westfield Les 4 Temps	Zone Périurbaine	248	204	82%	37	15%	Auchan, Cultura, Go Sport, H&M, Zara
4	ILE-DE-FRANCE	CRETEIL / PARIS	Créteil Soleil	Zone Périurbaine	226	184	81%	23	10%	Carrefour, Fnac, H&M, Primark, Zara
5	ILE-DE-FRANCE	LIEUSAIN / PARIS	Westfield Carré Sénart	Zone Périphérique	218	182	83%	16	7%	Carrefour, Darty, Galeries Lafayette, H&M, La Grande Récré
6	ILE-DE-FRANCE	THIAIS / PARIS	Belle Epine	Zone Périphérique	194	163	84%	14	7%	Carrefour, Cultura, Gifi, H&M, Primark
7	ILE-DE-FRANCE	LE CHESNAY-ROCQUEN-COURT / PARIS	Westfield Parly 2	Zone Périphérique	186	163	88%	26	14%	Decathlon, LE BHV / PARLY 2, Monoprix, Printemps, Truffaut
8	ILE-DE-FRANCE	VELIZY-VILLACOUBLAY / PARIS	Westfield Vélizy 2	Zone Périphérique	179	158	88%	18	10%	Auchan, Fnac, H&M, Maisons du Monde, Printemps
9	ILE-DE-FRANCE	SERRIS / SERRIS	Val d'Europe	Zone Périphérique	177	152	86%	19	11%	Auchan, Fnac, H&M, Primark, Zara
10	ILE-DE-FRANCE	ROSNY-SOUS-BOIS / PARIS	Westfield Rosny 2	Zone Périphérique	172	145	84%	13	8%	C&A, Carrefour, Fnac, Galeries Lafayette, Zara
11	ILE-DE-FRANCE	ROISSY-EN-FRANCE / PARIS	Aéroville	Zone Périphérique	185	141	76%	16	9%	Auchan, KFC, La Tête dans les Nuages, New Yorker, Sports Direct
12	PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR	MARSEILLE / MARSEILLE - AIX-EN-PROVENCE	Les Terrasses du Port	Zone Urbaine	165	137	83%	18	11%	Darty, Decathlon, H&M, Monoprix, Printemps





# Top 20 des pôles de type "centre commercial"

	Région	Nom de la localité / Agglomération	Nom du site	Type de Positionnement	Commerces	Retailers	%	Nouveaux commerces 2023	%	Locomotives
13	BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE	DIJON / DIJON	Toison d'Or	Zone Périphérique	146	133	91%	12	8%	Boulangier, C&A, Carrefour, Primark, Zara
14	ILE-DE-FRANCE	EVRY-COURCOURONNES / PARIS	Évry 2	Zone Périphérique	160	128	80%	17	11%	Carrefour, Decathlon, Kiabi, Primark, Zara
15	ILE-DE-FRANCE	PARIS / PARIS	Westfield Forum des Halles	Zone Urbaine	141	127	90%	30	21%	Fnac, Go Sport, H&M, Monoprix, Zara
16	HAUTS-DE-FRANCE	LILLE / LILLE (PARTIE FRANCAISE)	Westfield Euralille	Zone Urbaine	137	123	90%	14	10%	Carrefour, Go Sport, New Yorker, Primark, Zara
17	ILE-DE-FRANCE	AULNAY-SOUS-BOIS / PARIS	O'Parinor	Zone Périphérique	178	120	67%	15	8%	C&A, Carrefour, Decathlon, Nyx Professional Makeup, Primark
18	AUVERGNE-RHONE-ALPES	VILLEFONTAINE / VILLEFONTAINE	The Village	Zone Périphérique	130	119	92%	11	8%	Galleries Lafayette L'Outlet
19	OCCITANIE	BLAGNAC / TOULOUSE	Blagnac	Zone Périphérique	131	118	90%	10	8%	E.Leclerc, H&M, Zara
20	HAUTS-DE-FRANCE	VILLENEUVE-D'ASCQ / LILLE (PARTIE FRANCAISE)	Aushopping V2	Zone Périphérique	125	112	90%	19	15%	Auchan, Furet du Nord, H&M, Zara





## Top 20 des sites de type "zone commerciale"

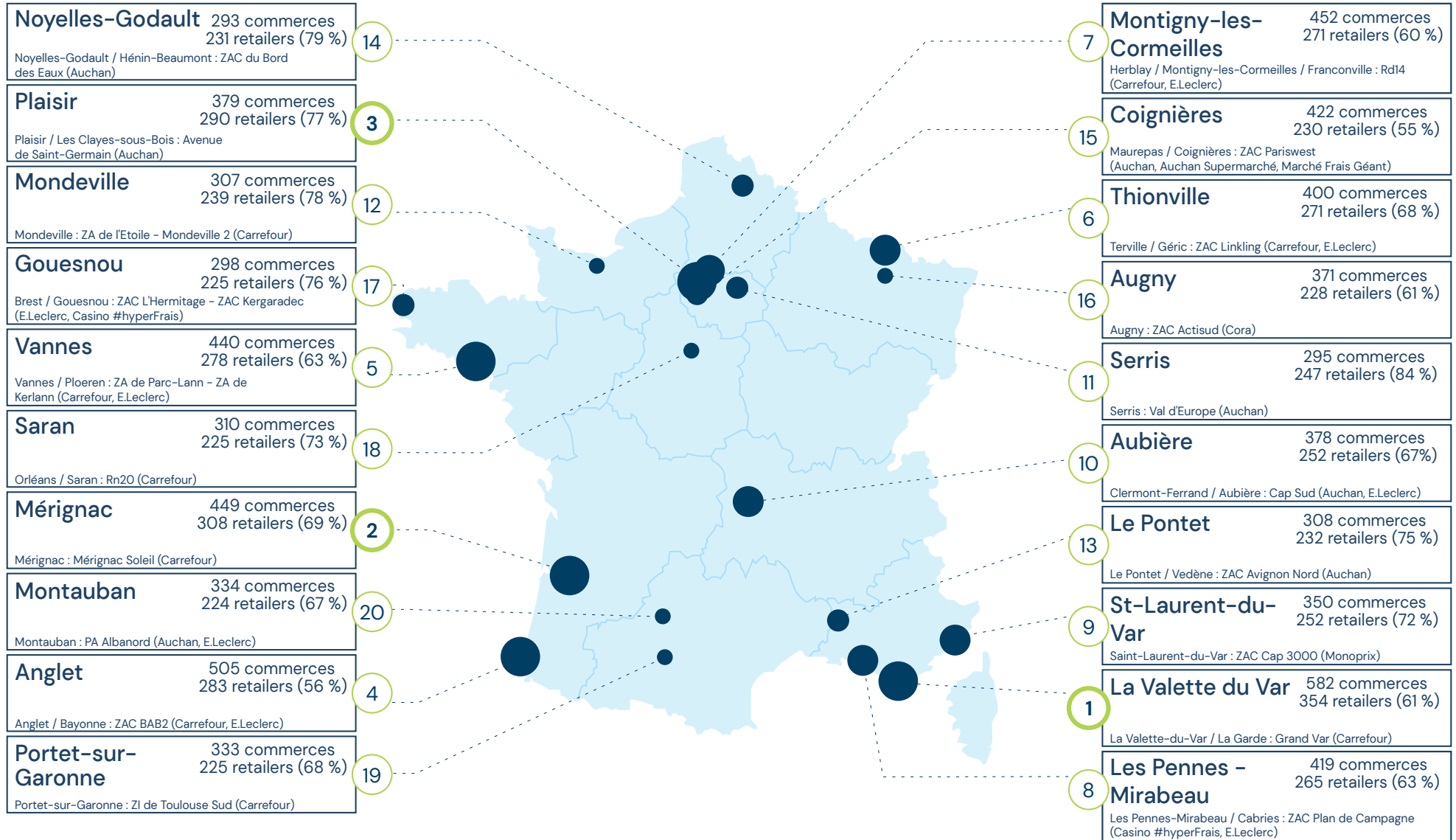
Près de 2 000 pôles de type "zone commerciale" sont visités et recensés périodiquement par nos collecteurs-gestionnaires de données, dont plus de 1 500 en France. De manière générale, les locomotives de ces pôles sont des hypermarchés et des grandes enseignes d'équipement de la maison.

Les hypermarchés sont le plus souvent complétés par une galerie marchande plus ou moins importante. Cette configuration constitue un modèle typiquement français.





# Top 20 des sites de type "zone commerciale"



Classement sur le nombre de retailers





## Top 20 des sites de type "zone commerciale"

### Classement sur le nombre de retailers

	Région	Nom de la localité / Agglomération	Nom du pôle	Commerces	Retailers	%	Nouveaux commerces 2023	%	Noms centres commerciaux dans le périmètre du pôle de zone commerciale	Locomotives
1	PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR	LA VALETTE-DU-VAR / TOULON	La Valette-du-Var / La Garde : Grand Var (Carrefour)	582	354	61%	40	7%	"Grand Var Grand Var Est L'Avenue 83"	Leroy Merlin, Castorama, Carrefour, Printemps, Decathlon, Conforama, Villaverde - Rocchietta, Jardiland, Primark, Boulanger, Cultura, Gifi, Intersport, Smyths Toys Superstores, Orchestra, Zara, H&M
2	NOUVELLE-AQUITAINE	MÉRIGNAC / BORDEAUX	Mérignac : Mérignac Soleil (Carrefour)	449	308	69%	26	6%	"Mérignac Soleil Le Village du Meuble"	Carrefour, Castorama, Leroy Merlin, Truffaut, Alinea, Conforama, La Plateforme du Bâtiment, Jardiland, Cultura, Kiabi, Saint Maclou, Boulanger, H&M, Zara, A.S. Adventure
3	ILE-DE-FRANCE	PLAISIR / PARIS	Plaisir / Les Clayes-sous-Bois : Avenue de Saint-Germain (Auchan)	379	290	77%	36	9%	"Alpha Park Aushopping Grand Plaisir Mon Grand Plaisir One Nation Paris"	Auchan, Castorama, But, Primark, Decathlon, Boulanger, Kiabi, Galeries Lafayette L'Outlet, Zara, Fête Sensation, H&M
4	NOUVELLE-AQUITAINE	ANGET / BAYONNE (PARTIE FRANCAISE)	Anglet / Bayonne : ZAC BAB2 (Carrefour, E.Leclerc)	505	283	56%	48	10%	"Les Allées de Montauray E.Leclerc Anglet Centre Marinadour BAB2"	Carrefour, Castorama, E.Leclerc, But, Conforama, Intersport, Decathlon, Zara, Boulanger, H&M, Action, Mango
5	BRETAGNE	VANNES / VANNES	Vannes / Ploeren : ZA de Parc-Lann - ZA de Kerlann (Carrefour, E.Leclerc)	440	278	63%	19	4%	"Park de Kerlann E.Leclerc Vannes Centre Commercial Carrefour Vannes"	Castorama, Carrefour, E.Leclerc, Decathlon, Jardiland, B&M, Magasin Vert, Intersport, But, Conforama, Go Sport, Espace Culturel E.Leclerc
6	GRAND EST	THONVILLE / THIONVILLE	Terville / Géric : ZAC Linkling (Carrefour, E.Leclerc)	400	271	68%	24	6%	"Les Auriges Supergreen Geric E.Leclerc Thionville"	E.Leclerc, Castorama, Carrefour, But, Batipro - Saica, Dm Autos, E.Leclerc Drive, Gifi, Intersport, Jardiland, Batipro





## Top 20 des sites de type "zone commerciale"

	Région	Nom de la localité / Agglomération	Nom du pôle	Commerces	Retailers	%	Nouveaux commerces 2023	%	Noms centres commerciaux dans le périmètre du pôle de zone commerciale	Locomotives
7	ILE-DE-FRANCE	MONTIGNY-LES-CORMEILLES / PARIS	Herblay / Montigny-les-Cormeilles / Franconville : Rd14 (Carrefour, E.Leclerc)	452	271	60%	33	7%	"Quai des Marques Franconville Les 4 Tulipes 14ème Avenue E.Leclerc Franconville Mail des Copistes"	Castorama,Decathlon,Leroy Merlin,Truffaut,Carrefour,E.Leclerc, La Plateforme du Bâtiment,Conforama,But,Animalis,Intersport, Saint Maclou,Gifi,Cultura,Boulangier,Fnac
8	PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR	LES PENNES-MIRABEAU / MARSEILLE - AIX-EN-PROVENCE	Les Pennes-Mirabeau / Cabries : ZAC Plan de Campagne (Casino #hyperFrais, E.Leclerc)	419	265	63%	36	9%	"Kid Village My Palmeraie Casino #hyperFrais Barnéoud Plan de Campagne Avant Cap"	Casino #hyperFrais,Leroy Merlin,-Castorama,Truffaut,Conforama,-But,B&M,Intersport,E.Leclerc,Maxi Bazar,Cultura,H&M,Darty
9	PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR	SAINT-LAURENT-DU-VAR / NICE	Saint-Laurent-du-Var : ZAC Cap 3000 (Monoprix)	350	252	72%	41	12%	Cap 3000	Galleries Lafayette,Monoprix,H&M,La Grande Récré,Go Sport
10	AUVERGNE-RHONE-ALPES	AUBIERE / CLERMONT-FERRAND	Clermont-Ferrand / Aubière : Cap Sud (Auchan, E.Leclerc)	378	252	67%	19	5%	"Cristal Avenue Retail Park La Pardieu Retail Park Carré Sud E.Leclerc La Pardieu Plein Sud Aubière"	Castorama,Auchan,E.Leclerc,Villaverde,But,Decathlon,Boulangier,Conforama,Kiabi,Gémo,Espace Culturel E.Leclerc
11	ILE-DE-FRANCE	SERRIS / SERRIS	Serris : Val d'Europe (Auchan)	295	247	84%	33	11%	"Val d'Europe La Vallée Village"	Auchan,Primark,H&M,Zara,Fnac,Kiabi,Bershka,Go Sport,Uniqlo,JD,Snipes
12	NORMANDIE	MONDEVILLE / CAEN	Mondeville : ZA de l'Etoile - Mondeville 2 (Carrefour)	307	239	78%	22	7%	"Mondeville 2 Vallée Barrey Mondevillage"	Leroy Merlin,Carrefour,But,Conforama,Boulangier,Smyths Toys Superstores,Cultura,Orchestra,B&M,Kiabi,Intersport,La Halle,Gifi,H&M,Les Comptoirs Casino,Mango
13	PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR	LE PONTET / AVIGNON	Le Pontet / Vedène : ZAC Avignon Nord (Auchan)	308	232	75%	9	3%	"Aushopping Les Terrasses des Saveurs Buld'Air Shopping Centre Aushopping Avignon Nord"	Leroy Merlin,Auchan,Decathlon,Brico Dépôt,Botanic,Gifi,Boulangier,Conforama,But,B&M,Cultura,Smyths Toys Superstores,Kiabi,Fnac,Zara



# Top 20 des sites de type "zone commerciale"

	Région	Nom de la localité / Agglomération	Nom du pôle	Commerces	Retailers	%	Nouveaux commerces 2023	%	Noms centres commerciaux dans le périmètre du pôle de zone commerciale	Locomotives
14	HAUTS-DE-FRANCE	NOYELLES-GODAULT / DOUAI - LENS	Noyelles-Godault / Hénin-Beaumont : ZAC du Bord des Eaux (Auchan)	293	231	79%	21	7%	Maison + Aushopping Noyelles	Auchan,Castorama,Decathlon,Metro,Jardiland,Primark,Intersport,B&M,Stokomani,Zara,Kiabi,Boulangier,Au Grand Buffet,H&M,Flunch,Go Sport
15	ILE-DE-FRANCE	COIGNIERES / PARIS	Maurepas / Coignières : ZAC Pariswest (Auchan, Auchan Supermarché, Marché Frais Géant)	422	230	55%	32	8%	Les Portes de Chevreuse Retail Park Pariwest Aushopping Maurepas-Pariwest Le Village des Loisirs de Maurepas	Castorama,Auchan,Conforama,Auchan Supermarché,Boulangier,Decathlon,Marché Frais Géant
16	GRAND EST	AUGNY / METZ	Augny : ZAC Actisud (Cora)	371	228	61%	33	9%	Tournebride Waves Loisirama	Castorama,Cora,Bricoman,Decathlon,But,Conforama,Truffaut,Metz Kart Indoor,Jardiland,Boulangier,Dispano,Briotet,B&M,Narbonne Accessoires - Expo Camping Car,Cultura,-Quattromotors,Kiabi,Orchestra
17	BRETAGNE	GOUESNOU / BREST	Brest / Gouesnou : ZAC L'Hermitage - ZAC Kergaradec (E.Leclerc, Casino #hyperFrais)	298	225	76%	21	7%	Retail Park Kergaradec La Galerie Le Phare de l'Europe E.Leclerc Gouesnou	Castorama,E.Leclerc,Casino #hyperFrais,Magasin Vert,But,Intersport,Conforama,B&M,Orchestra,Kiabi,Gifi,Cultura,H&M
18	CENTRE-VAL DE LOIRE	SARAN / ORLEANS	Orléans / Saran : Rn20 (Carrefour)	310	225	73%	17	5%	Retail Park Cap Saran Cap Saran	Carrefour,Brico Dépôt,Villaverde,Jardiland,Conforama,Darty,B&M,Intersport,But,Cultura
19	OCCITANIE	PORTET-SUR-GARONNE / TOULOUSE	Portet-sur-Garonne : ZI de Toulouse Sud (Carrefour)	333	225	68%	23	7%	Portet Retail Park Portet-sur-Garonne	Carrefour,Bricoman,Jardiland,Conforama,But,Master Pro - Domicu Cuin,Decathlon, La Plateforme du Bâtiment,Cultura,Boulangier, JouéClub!,Blackstore
20	OCCITANIE	MONTAUBAN / MONTAUBAN	Montauban : PA Albarnord (Auchan, E.Leclerc)	334	224	67%	21	6%	Aushopping Les Trois Rivières Les Portes de Montauban Aussonne Le Square Parc Commercial d'Aussonne	Leroy Merlin,Auchan,Brico Dépôt,E.Leclerc,Jardiland,But,Gifi,Centra-kor,H&M



## Top 20 des enseignes dans les périmètres Codata

Ce Codata Digest se devait évidemment de mentionner les enseignes qui, en définitive, sont les moteurs de tous ces sites, qu'ils soient de périphérie ou de centre-ville.

Le classement qui suit a été établi sur base du nombre de points de vente recensés dans les périmètres Codata. Il ne tient pas compte des emplacements situés en dehors des sites Codata ni des hypermarchés, supermarchés et discounts alimentaires.





# Top 20 des enseignes dans les périmètres Codata

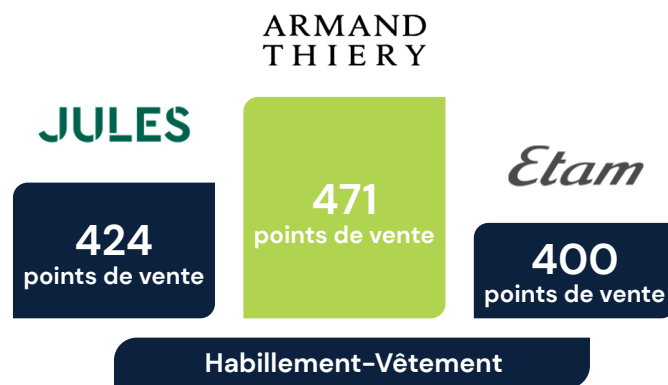
	Nom de l'enseigne	Points de vente Tous types de sites	Points de vente Pieds d'immeubles	Points de vente Centres commerciaux	Points de vente Zones commerciales	Nouveaux Points de vente 2023
1	MCDONALD'S	1082	138	91	853	11
2	CREDIT AGRICOLE	843	522	119	202	13
3	KRYS	682	308	244	130	45
4	ALAIN AFFLELOU	662	251	221	190	20
5	GENERALE D'OPTIQUE	645	35	258	352	16
6	PICARD	643	168	21	454	15
7	ACTION	641	1	69	571	46
8	YVES ROCHER	616	288	327	1	0
9	CAISSE D'EPARGNE	614	432	57	125	12
10	OPTIC 2000	604	321	195	88	29
11	SG	604	467	49	88	49
12	BANQUE POPULAIRE	582	391	38	153	10
13	OPTICAL CENTER	573	88	15	470	30
14	CIC	563	437	29	97	6
15	SFR	549	238	276	35	8
16	MARIE BLANCHERE	548	3	24	521	32
17	LCL	537	480	24	33	3
18	BNP PARIBAS	519	456	8	55	1
19	CREDIT MUTUEL	514	379	15	120	4
20	LA POSTE	514	410	65	39	8





# Top 3 des enseignes par activité dans les périmètres Codata

## Sélection sur les activités principales en France



# Top 20 des enseignes en développement

	Nom de l'enseigne	Emplacements commerciaux (31/12/2023)	Points de vente ouverts par l'enseigne en 2023 (*)	Points de vente fermés par l'enseigne en 2023 (*)	Évolution nette du nombre de points de vente	Points de vente Pieds d'Immeubles (31/12/2023)	Points de vente Centres commerciaux (31/12/2023)	Points de vente Zones commerciales (31/12/2023)
1	BASIC-FIT	444	66	1	65	57	49	338
2	KING JOUET <sup>(1)</sup>	283	65	5	60	6	12	265
3	ACTION	641	46	4	42	1	69	571
4	SG <sup>(2)</sup>	604	49	10	39	467	49	88
5	SMYTHS TOYS SUPERSTORES <sup>(3)</sup>	36	36	0	36	0	2	34
6	FREE	203	36	1	35	77	125	1
7	KRYS	682	45	12	33	308	244	130
8	NORMAL	95	33	1	32	24	69	2
9	MARIE BLANCHERE	548	32	1	31	3	24	521
10	MAXI ZOO	304	31	0	31	0	14	290
11	KFC	291	29	0	29	40	28	223
12	BURGER KING	406	29	1	28	39	27	340
13	RITUALS...	110	27	0	27	31	78	1
14	WE AUDITION	46	26	0	26	0	46	0
15	LA BOUTIQUE DU COIFFEUR	170	26	1	25	23	147	0
16	SHIVA	116	25	0	25	115	0	1
17	123 PARE-BRISE	74	23	0	23	0	2	72
18	ARISTOW	25	23	0	23	2	19	4
19	ELSIE SANTE	86	29	6	23	17	59	10
20	LAZEO	48	23	0	23	40	3	5

(1) L'enseigne King Jouet a effectué la reprise des implantations de l'enseigne Maxi Toys

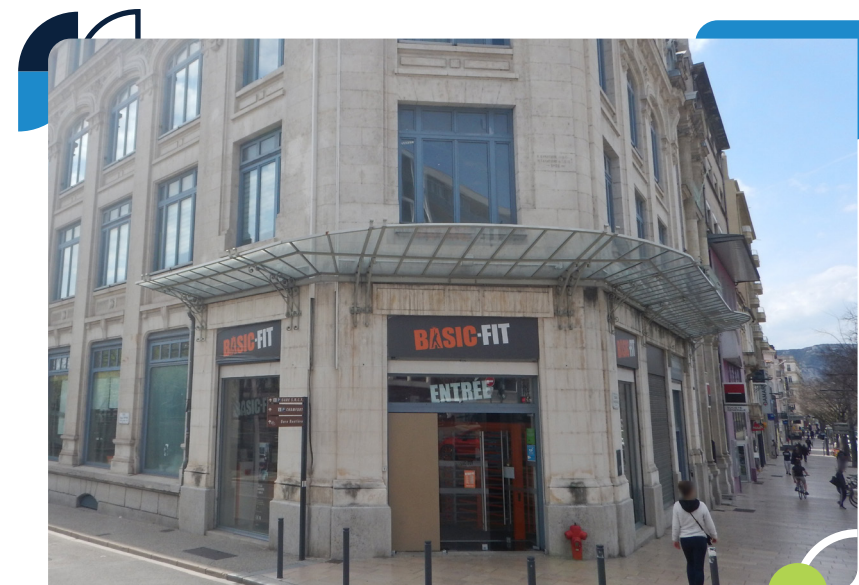
(2) Fusion des réseaux d'agences Société Générale et Crédit du Nord sous le réseau national SG

(3) L'enseigne Smyths Toys Superstore a effectué la reprise des implantations de l'enseigne PicWicToys



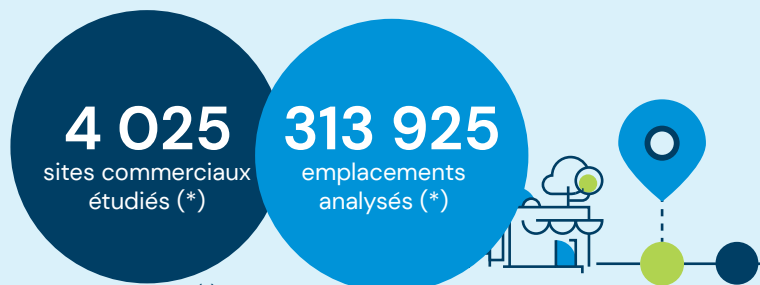
Top 3 des enseignes en développement

(\*) évolution nette du nombre de points de vente entre 2022 et 2023



# Codata Digest 2024 : les points clés

Résultats observés sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2023, périmètres Codata France



(\*) Chiffres arrondis

## Top 3 des enseignes en nombre de points de vente



## Top 3 des enseignes en création nette de nouveaux points de vente

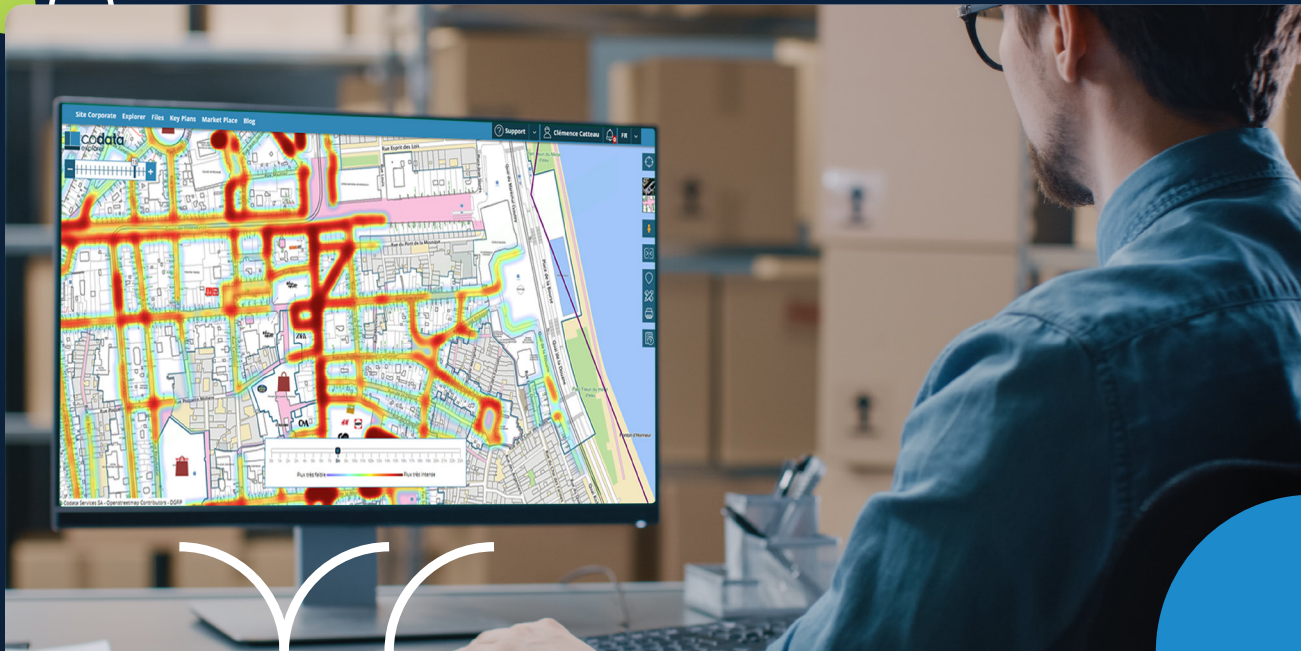


(\*) L'enseigne King Jouet a effectué la reprise des implantations de l'enseigne Maxi Toys



# Codata

Les données présentées dans ce Codata Digest constituent un résumé succinct des informations disponibles sur Codata Explorer.



Codata propose la base de données la plus large et la plus riche de l'immobilier commercial et du retail en France, en Belgique et au Luxembourg.

Plusieurs produits et services ont été conçus de manière à répondre aux besoins des clients en termes d'accès aux données, de fréquence de consultation ou de téléchargement, ou encore de types de données nécessaires.

Codata Explorer est le service web en mode 24/7 qui permet la consultation et le téléchargement en ligne de tous les éléments des bases de données Codata, sur de multiples interfaces.

Pour plus d'informations concernant notre étude ou pour découvrir nos outils et nos solutions, n'hésitez pas à nous contacter !

+32 81 21 53 48 | [info@codata.eu](mailto:info@codata.eu) | [codata.eu](http://codata.eu)