

LE BAROMÈTRE DE L'ÉVOLUTION DES LIEUX DE COMMERCE *Edition 2025*

Depuis plus de deux ans, le Procos, en partenariat avec RQR, propose à ses adhérents un rendez-vous annuel : la présentation interactive des résultats du baromètre de l'évolution des lieux de commerce en mettant en exergue les attentes des exploitants/enseignes par rapport à celles des bailleurs.

Le baromètre est un outil d'enquête issu de [l'Intelligence Collective Immobilière](#) qui permet de mieux comprendre les critères qui déterminent la Qualité d'un lieu de commerce pour les acteurs de marché.

Pourquoi s'attarder sur la Qualité quand le marché nous abreuve d'indicateurs d'activités financières pour justifier de la dynamique d'un lieu de commerce ?

Les travaux de RQR démontrent qu'un lieu de commerce qui gagne 1 % en qualité enregistre en moyenne 1 % de fréquentation additionnelle.

Comprendre la mécanique de la Qualité, c'est comprendre la mécanique d'attractivité d'un lieu de commerce et son impact sur sa valeur.

Ce rendez-vous annuel permet de montrer les différences de perception entre enseignes/exploitants et bailleurs et de comparer d'une année à l'autre les inflexions de tendance sur ce qui fait la qualité d'un lieu de commerce.

Avec la connaissance des critères de Qualité d'un lieu de commerce et de son impact sur la fréquentation et la valeur, les enseignes / exploitants disposent de leviers efficaces pour :

- **mieux négocier** avec les bailleurs les renouvellements de baux.
- **sélectionner des lieux de commerce sur une base objective** et décider d'ouvertures ou de fermetures de magasins en ligne avec la stratégie opérationnelle de leur groupe.

Cette publication vise à rendre compte des résultats du Baromètre 2025 Procos x RQR, qui a eu lieu le 1er juillet dernier lors d'un webinaire.

Vous avez manqué cet évènement ?

Vous pouvez toujours faire entendre votre voix en répondant à l'enquête en ligne (15 min) pour exprimer ce qui fait la Qualité d'un lieu de commerce pour vous :

[Enquête : Qualité d'un lieu de commerce 2025](#)

En répondant à cette enquête, vous bénéficierez d'une analyse immédiate de votre positionnement par rapport au marché.

Si vous souhaitez savoir sur quels thèmes votre organisation se distingue, que ce soit par rapport aux enseignes, aux bailleurs ou au marché, vous pouvez nous contacter à l'email ci-après et nous réaliserons gratuitement cette analyse pour vous !

RQR sera présent au MAPIC. Si vous souhaitez une rencontre, faites-le nous savoir à :

contact@rqr-global.com

Lors du MAPIC, Etienne Dupuy de RQR interviendra à la conférence « What makes retail places win? Quality matters! » avec Emmanuel Le Roch, ex-délégué général (4/11/2025 à 17h).

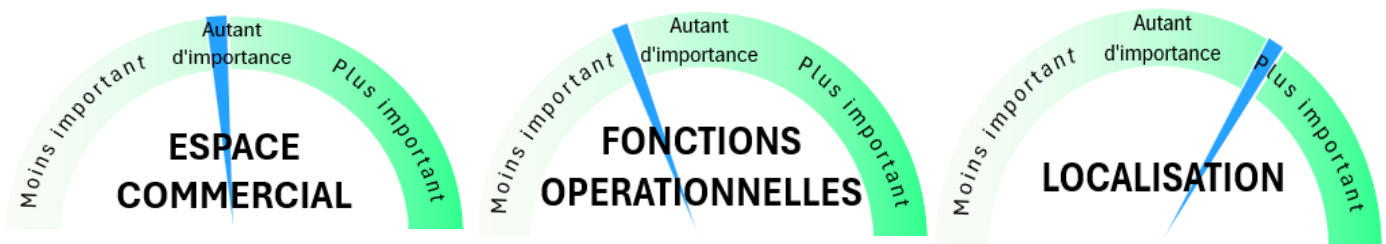
Pour toute question sur le trafic, l'arbitrage dans le choix d'implantation ou votre pouvoir de négociation, nous sommes là pour vous !

Résultats du BAROMÈTRE 2025

« Quels sont les facteurs qui déterminent la qualité d'un centre commercial pour les enseignes du Procos* par rapport aux Bailleurs ? »

2025 : renforcement marqué de l'importance de la qualité de localisation pour les enseignes du Procos par rapport aux bailleurs

Comparaison Enseignes du Procos par rapport aux bailleurs



■ Importance de la LOCALISATION

L'écart se creuse entre les enseignes du Procos et les bailleurs : x2 en 2025.

- En 2025, les commerçants sont moins inquiets des fermetures d'hypermarchés ayant constaté que la locomotive hypermarché n'expliquait pas complètement la bonne dynamique d'un centre commercial. L'accessibilité, le potentiel de la zone de chalandise sont devenus encore plus déterminants pour les enseignes du Procos dans leur appréciation de la qualité d'un site.
- En revanche, le risque climatique n'a pas connu de point d'inflexion encore cette année : il est actuellement peu considéré dans la mesure de qualité par les enseignes par rapport aux bailleurs. A suivre.

■ Importance de la Qualité d'usage de l'ESPACE COMMERCIAL

2025 : les visions Enseignes du Procos/Bailleurs sont désormais alignées.

- Les enseignes du Procos constituent un groupe assez homogène accordant leur attention à la facilité de circulation et à la richesse de l'offre et des services dans un centre. Selon les spécificités de l'activité de l'enseigne, leur importance est amplifiée (logistique des marchandises, services internet et télécom à haute capacité).

■ Importance des FONCTIONS OPERATIONNELLES

Pas de changement de tendance : toujours de moindre importance pour les enseignes du Procos

- Parmi les fonctions opérationnelles, les enseignes du Procos valorisent plus le bon fonctionnement courant d'un centre nécessaire à leur activité quotidienne que les bailleurs qui ont une vision plus patrimoniale (résilience technique, pérennité et évolution des usages, performance environnementale)

* : dans cette page, l'expression « les enseignes du Procos » correspond aux membres ayant participé au webinaire du 1^{er} juillet 2025

Approche méthodologique

- **La qualité est la clé de voute de toute valorisation** : indicateurs de performance (trafic, vacance, etc.) niveaux de loyer et de valeur en capital. RQR en a révélé les corrélations.
- **Mesurer la qualité, c'est :**
 - Connaître le trafic attendu en fonction de la gamme de qualité réelle.
 - Arbitrer des choix d'implantation
 - Permettre la cohérence entre sa stratégie de marque et ses choix immobiliers
 - Estimer la tonalité locative d'un centre ou d'une boutique avec une approche marché.
 - Accroître sa marge de négociation dans le renouvellement des baux.
- La méthode RQR, c'est :
 - Donner de la voix à tous les acteurs (panel de plus de 15000 personnes dans le monde) : sondages interactifs réguliers, accès à un portail d'[Intelligence Collective Immobilière "ICI"](#)
 - Intégrer tous ces perceptions individuelles dans un modèle Qualité qui permet des KPIs cohérents.
- Cette méthode permet un langage commun et des analyses cohérentes : la perception des acteurs évolue, donc les déterminants de la qualité, ce qui permet d'anticiper et de mieux comprendre leur impact économique et financier. Connaître les points d'inflexion des tendances et les suivre, c'est mieux décider.

Pour toute question, vous pouvez nous contacter à

contact@rqr-global.com