



Fédération des
Acteurs du Commerce
dans les Territoires •

COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 6 février 2025

Bilan 2024 : hausse de fréquentation, croissance des chiffres d'affaires, poursuite de la transformation des sites commerciaux

Malgré un contexte économique marqué par l'incertitude et une consommation sous contrainte, la fréquentation des sites commerciaux (centres commerciaux, centres-villes et zones commerciales) est en augmentation comme l'an passé. Les chiffres d'affaires et les dépenses de consommation sont en progression. Cette performance s'explique notamment par la poursuite de la transformation des sites commerciaux.

En 2025, la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (FACT) poursuit ses actions pour accompagner la transformation de la ville et des sites commerciaux dans une dynamique alliant attractivité économique des territoires, transition environnementale et adaptation aux nouvelles attentes des consommateurs.

- **Une fréquentation en progression**

L'année 2024 s'achève sur une progression des flux de visiteurs dans tous les types de sites commerciaux :

- Les **centres commerciaux** affichent une hausse de **+1,1 %** sur l'ensemble de l'année (en dépit d'un mois de décembre à -1.2%), particulièrement pour les sites en centre-ville qui enregistrent une progression de +3.7% des flux.
- Les zones commerciales de centres-villes enregistrent une progression de **+7,8%**, les villes de plus de 100 000 habitants s'illustrant avec une croissance de +10.8%.
- Les **zones commerciales de périphérie** connaissent une augmentation de **+2,3 %**

Ces résultats ont été obtenus malgré un ralentissement de la fréquentation en décembre, affectée notamment par un effet calendaire défavorable, à hauteur de -2,9%.

Le Black Friday, initialement 100% e-commerce, a été le troisième jour de fréquentation en 2024, avec plus de 13 millions de visiteurs dans les centres-commerciaux le samedi 30 novembre. Cela démontre la réalité du commerce omnicanal qui conjugue canaux physiques et digitaux pour le plus grand plaisir des clients.

- **Une consommation solide en dépit des incertitudes**

Les centres commerciaux connaissent une hausse de chiffre d'affaires une nouvelle fois supérieure à celle des dépenses de consommation dans le commerce :

- Progression de **+1,3 % du chiffre d'affaires des centres commerciaux en 2024**.
- Progression des dépenses de consommation des ménages de **+1,1 %**.
 - o Pour mémoire, ces chiffres étaient respectivement de +3.3% et +2.2% en 2023, année marquée par une forte inflation

Le secteur « beauté/santé » tire vers le haut les chiffres d'affaires avec une performance de +6,7% en 2024, tout comme **le secteur du divertissement** qui bénéficie de la performance dynamique des cinémas.

L'équipement de la personne, après plusieurs années difficiles, voit son chiffre d'affaires évoluer vers une stabilisation (-1,2% en 2024 contre -2,7% en 2023, et +0.1% à périmètre de magasins constant).

- **Le lancement de la transformation des zones commerciales**

Lancé en septembre 2023, le Plan de Transformation des Zones Commerciales (PTZC) s'est concrétisé en 2024 à travers le dévoilement des 89 lauréats de l'Appel à Manifestation d'Intérêt fortement relayé. Le long chemin de la restructuration des zones commerciales est au cœur des enjeux actuels de transformation de la ville et du développement de projets de mixité d'usage. La Fédération appelle les pouvoirs publics à poursuivre cet indispensable mouvement en faveur de la mutation de nos territoires.

- **2025 : transformation, équité, simplification !**

Dans un contexte économique et politique incertain, la FACT continuera à promouvoir tous les lieux de commerce en structurant ses actions autour de quatre axes :

1. Poursuivre la transformation des lieux de commerce pour mieux répondre aux attentes des Français

Les sites commerciaux évoluent pour s'adapter aux usages et aux modes de vie. L'offre continue de s'élargir avec l'intégration de nouveaux services liés à la santé, au bien-être et aux loisirs. Les sites commerciaux sont des lieux d'emplois, d'activités, et de vie essentiels pour le dynamisme des territoires. Un centre commercial, c'est en moyenne 400 emplois et 7 Français sur 10 fréquentent tous les mois un centre-commercial.

La FACT s'engage pour accélérer **ces transformations et promouvoir les lieux de commerce, véritables pôles d'expérience et de sociabilité**, qui jouent un rôle essentiel dans l'animation des territoires. Très engagée dans le Plan de Transformation des Zones Commerciales, la FACT continuera à proposer des mesures pour lever les freins réglementaires et résoudre les injonctions parfois contradictoires (à l'image de l'article 40 de la loi APER, imposant la couverture des parkings en ombrières photovoltaïques, en contradiction avec le Plan de Transformation des Zones commerciales et l'instauration du principe du ZAN de la loi Climat et Résilience).

2. Défendre l'équité entre toutes les formes de commerce

Alors que les comportements d'achat se diversifient entre commerce physique et digital, la FACT défend une approche complémentaire, où ces deux canaux s'enrichissent mutuellement. Le succès du **Black Friday 2024** démontre, s'il en était besoin, que l'expérience en magasin reste déterminante pour les clients comme pour les retailers.

Pour autant, certains acteurs - Temu et Shein - sont en train de prendre des parts de marchés sans créer d'emplois en France et sans être soumis aux réglementations et taxes qui s'imposent à tous les acteurs du commerce. L'impact environnemental, social et concurrentiel du développement de ces deux acteurs soulève de nombreuses préoccupations.

La FACT appelle de ses vœux l'application des mêmes règles pour tous les acteurs du commerce. Les plateformes doivent être soumises aux mêmes exigences réglementaires et fiscales. Elle invite à engager une réflexion sur une réforme douanière pour en finir avec l'exonération de droits pour les produits d'une valeur inférieure à 150€.

3. Simplifier la réglementation pour soutenir la croissance et l'innovation

La FACT a signé en mai 2024, avec les fédérations de commerçants, un accord de place historique sur la mensualisation des loyers commerciaux et sur un certain nombre de mesures de simplification. Elle espère sa mise en œuvre concrète et rapide qui requiert le vote du Projet de loi de simplification de la vie économique dans les meilleurs délais.

Le secteur de l'immobilier de commerce reste marqué par des réglementations complexes – autorisations d'exploitation commerciale, sécurité, construction, règles environnementales – auxquelles ses entreprises sont soumises. La CSRD représente un exemple frappant. Il en est de même sur le volet fiscal et le très grand nombre de taxes pesant sur le secteur. La complexité administrative représente un coût qui pèse sur la compétitivité des entreprises et les projets de développement. La FACT formulera prochainement de nouvelles propositions. A titre d'exemple : **l'unification, dans une seule et unique procédure, de l'ensemble des dispositifs de consultation du public** dans un même code durant la phase d'élaboration d'un projet immobilier, en souhaitant que le gouvernement soit en mesure de poursuivre ses objectifs affichés en matière de simplification.

4. Mettre en œuvre la transition environnementale avec pragmatisme

Engagés depuis plusieurs années dans une démarche de sobriété énergétique, les acteurs du commerce ont réduit de façon très importante leurs émissions de carbone. Toutefois, certaines réglementations, **comme l'article 40 de la loi APER sur le développement du photovoltaïque sur les parkings imposent des réglementations excessives**. Le décret d'application empêche, en raison d'une lecture extensive de la loi, toute utilisation des parkings pour d'autres projets de réaménagement pourtant essentiels à la transformation des villes. Aussi la FACT a-t-elle engagé un recours devant le Conseil d'État aux côtés de dix autres fédérations. Elle plaide pour une **approche pragmatique et incitative plutôt que coercitive**, afin d'accompagner efficacement les entreprises dans leur transition.

« Les résultats 2024 confirment que les sites commerciaux sont au cœur de la vie des Français. Ils sont bien plus que des lieux d'achats : ils participent au dynamisme des territoires, au lien social et au renouveau du commerce qui n'est plus physique ou digital mais omnicanal. Autant d'atouts que ne peuvent pas s'attribuer certaines plateformes qui créent une concurrence déloyale » déclare Marie Cheval, Présidente de la FACT.

« Dans un contexte économique marqué par l'incertitude, l'activité des lieux de commerce et les dépenses demeurent bien orientés en 2024. Néanmoins, face au poids des normes et des taxes, notre fédération appelle l'Etat à desserrer l'étau réglementaire et à penser des politiques publiques fondées sur l'incitation plutôt que sur la coercition. La FACT attend le vote du Projet

de loi Simplification et travaille d'ores et déjà à un nouveau corpus de mesures de simplification. » conclut **Christophe Noël, Délégué général de la FACT.**

METHODOLOGIE

L'étude FACT se base sur quatre indices complémentaires

- **Indice FACT / Quantaflow : fréquentation des centres commerciaux**
Basé sur 343 centres commerciaux, représentant environ la moitié des surfaces de centres en France
- **Indice FACT / MyTraffic : fréquentation des centres-villes**
Basé sur plus de 380 zones de centres-villes réparties sur toute la France.
- **Indice FACT / MyTraffic : fréquentation des zones commerciales**
Basé sur plus de 140 zones commerciales périphériques, sur toute la France.
- **Indice FACT / SAD Marketing : dépenses de consommation tous commerces France**
Basé sur les données de l'INSEE et de la Banque de France - Hors automobile, carburants, hôtels et campings

A propos de La Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (FACT)

La Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (FACT - Ex-CNCC) réunit plus de 300 adhérents, spécialistes de l'immobilier commercial, principalement des propriétaires et des gestionnaires de sites commerciaux de tous types : centres commerciaux, retail parks, villages de marques, commerces de centre-ville, gares...

La Fédération a pour mission de promouvoir toutes les formes de commerces, de transformer et d'animer la ville et d'accompagner ses adhérents dans la transition écologique.

Elle propose depuis 2023, en partenariat avec des acteurs majeurs de l'analyse des flux et des données, un panel d'indicateurs uniques pour évaluer les flux de fréquentation des sites commerciaux, l'activité dans les centres commerciaux et l'évolution des dépenses de consommation des Français.

Contact presse

Dora Nanaa : dora@agencethedesk.com – 06 20 71 46 35