

Parole d'expert : « Les bailleurs sont appelés à plus de flexibilité »

ROMAIN DUPUY EST fondateur de Realpoint immobilier, agence spécialisée dans la transaction de locaux commerciaux et d'immobilier professionnel sur la Côte d'Azur, basée à Valauris.



Comment se porte le commerce ?

Globalement, le commerce traverse une période de crise. Les principaux facteurs sont les loyers, souvent très élevés – revalorisés après la Covid – et la concurrence d'Internet, qui a profondément modifié les habitudes de consommation. Dans les petits villages, ce sont surtout les charges qui ont augmenté. Partout, les commerçants ont besoin de davantage de volume d'activité pour tenir.

Et dans le Grand Ouest ?

Sur la Côte d'Azur, l'afflux touristique permet encore aux commerces de mieux résister. Le contre-exemple parfait, c'est Juan-les-Pins : loyers très élevés, attractivité en recul – notamment à cause des problèmes de sécurité – et donc une vacance commerciale qui progresse.

Les commerces durent-ils dans le temps ?

Il n'y a jamais eu autant de liquidations judiciaires qu'aujourd'hui : les tribunaux sont submergés. Mais on observe aussi une multiplication de pop-up stores et de boutiques éphémères, qui permettent aux marques de tester un concept ou un produit sur une courte période. Les bailleurs sont donc appelés à davantage de flexibilité, avec des modèles locatifs moins rigides et moins engageants sur la durée. Nous sommes dans une phase de transition, où les commerces historiques – comme les librairies indépendantes ou les magasins de décoration traditionnels – peinent à trouver leur place, tandis que de nouveaux formats émergent.