

SAINT-HONORÉ, FRANCS-BOURGEOIS ET SÈVRES : RECORDS DE VALEURS LOCATIVES

La conjoncture impacte sévèrement le marché locatif des commerces : difficultés d'accès au financement, attentisme des enseignes, allongement des délais de commercialisation et pression très sensible sur les prix.

Le marché des artères numéro un résiste cependant à l'érosion des valeurs et enregistre des records en termes de valeurs locatives et de coûts d'implantation, à des niveaux déconnectés des taux d'efforts habituels.

- Plusieurs facteurs :

- développement d'un tourisme à fort pouvoir d'achat
- surenchère liée à la rareté des emplacements « prime » et à la recherche d'une « visibilité » forte
- santé du secteur du luxe qui soutient des transactions exceptionnelles
- recherche d'emplacements vecteurs d'image par des enseignes étrangères nouvelles.

- Trois phénomènes :

- dépréciation brutale des emplacements de second ordre et la surcote prononcée des « valeurs sûres »
- recherche de surfaces importantes sur les artères de premier ordre
- émergence de pôles dont l'attractivité s'est spectaculairement renforcée dans certaines sections. Les valeurs locatives du marché y atteignent des niveaux inédits.
 - Saint-Honoré : Valentino, Dior Parfums, Viktor & Rolf, Anne Fontaine, Roger & Gallet, Kiehl's... des valeurs de 5 à 9000 €/m² pondéré
 - Francs-Bourgeois : Jo Malone, Michael Kors ... des valeurs de 3 à 4000 €/m² pondéré mais des pointes plus hautes pour certains emplacements jusqu'à 6 ou 8 000 € pour une « bonbonnière »
 - Sèvres : Berluti, Oméga... des prix de marché qui s'inscrivent aux abords de la boutique Hermès de 5 à 7000 €.