



## L'EFFONDREMENT DES VALEURS LOCATIVES DANS LE SECOND TRONÇON DE LA RUE SAINT HONORE

---

Article paru dans l'Argus de l'Enseigne n°54 avril 2018.

*Un petit dessin vaut mieux qu'un long discours, dit-on. Et si les valeurs locatives sont à la peine, y compris dans des endroits jusque-là préservés, le mouvement doit bien se voir ici ou là. La disparition d'une seule enseigne, colette, peut tout changer. Voici, comme une photo, le cas d'école du second tronçon de la rue Saint Honoré, à Paris.*

Le premier tronçon de la rue St Honoré à Paris qui s'étend jusqu'à la rue St Roch a toujours été en retard par rapport au reste de la rue.

Le dernier tronçon allant de la rue de Castiglione à la rue Royale est devenu d'excellente commercialité avec des valeurs locatives atteignant 12.000 €/m<sup>2</sup> en zone A.

Le tronçon central a vu ses valeurs évoluer et augmenter régulièrement après l'installation de colette il y a une vingtaine d'années au numéro 213 à l'angle de la rue du 29 juillet.

colette (en minuscule) a développé un concept store de luxe pour les chalands branchés qui s'y pressaient avant de se jeter sur les chaussures aux modèles uniques, sur les tee-shirts introuvables, les montres ou les gadgets que l'on s'arrache à petits ou gros prix dans une ambiance de frénésie.

Le succès de colette a été tel que les valeurs locatives du second tronçon de la rue St Honoré se sont envolées pour aller rejoindre celles du dernier tronçon.

Mais la fête est finie avec le départ de colette le 20 décembre dernier. Son remplaçant la grande enseigne YVES ST LAURENT ne peut attirer le chaland qui s'est envolé.

Cette baisse énorme de commercialité va se traduire par une baisse équivalente des valeurs locatives pour retrouver les prix antérieurs voire ceux pratiqués sur le premier tronçon.

Beaucoup d'enseignes ont agi avec prudence en acceptant des valeurs locatives moitié des prix les plus élevés atteints dans l'emplacement.

Ainsi CHRISTOFLE au numéro 222 acceptait un loyer à 6.000 €/m<sup>2</sup> en zone A en mars 2013 ou MULBERRY au 222, 6.182 €/m<sup>2</sup> en 2014 ou encore le bijoutier DODO au 330, 4.870 €/m<sup>2</sup> en juillet 2015. Mais ANNE FONTAINE au 295, 1.980/m<sup>2</sup> seulement en juillet 2015 ou encore FLORESHEIM SHOES au 193, n'acceptait que 2.980 €/m<sup>2</sup> en septembre 2015.

De la même manière, les valeurs locatives des rues adjacentes, rue du 29 juillet ou rue du marché St Honoré se situent à la moitié des valeurs relevées sur le second tronçon de la rue St Honoré, à quelque 6.000 €/m<sup>2</sup> en zone A à la même époque : 4.760 €/m<sup>2</sup> pour LE VASE DE DELFT en octobre 2015, pour GINETTE NY au 4 rue du marché St Honoré alors que les prix des enseignes prudentes n'étaient qu'à 1.284 €/m<sup>2</sup> pour le chocolatier ALAIN DUCASSE en novembre 2015 ou 1.774 €/m<sup>2</sup> pour MODE ESSENTIEL au 4 rue du marché St Honoré, 2.938 €/m<sup>2</sup> pour LISONIA au numéro 3 en octobre 2010 ou même 1.150 €/m<sup>2</sup> pour MORGANNE BAILLEAU au numéro 3 en avril 2010.

L'effondrement des valeurs de droit au bail est encore plus spectaculaire. Les valeurs de droit au bail variant deux fois plus vite que les valeurs locatives du marché parce qu'elles prennent naissance dans la différence pouvant exister entre la valeur locative de marché et le loyer périodique négocié par l'enseigne.

Pour conserver certaines valeurs aux droit au bail, les enseignes auront tendance à négocier sévèrement les loyers en renouvellement. Cette action ne fera qu'accroître la baisse des valeurs locatives.

Michel MARX