



LE MARCHÉ LOCATIF DES BOUTIQUES EN 1999

L'ENVOLÉE DES PRIX DANS LES TRÈS BELLES SITUATIONS

(Gazette du Palais - 30 juin et 1er juillet 1999)

Le marché locatif s'est inscrit en forte baisse entre juillet 1991, voire le début de l'année 1992, et la fin de l'année 1996.

La baisse aura été en moyenne de :

- 30% pour les entrepôts
- 30 à 35% pour les commerces
- 40 à 50% pour les bureaux commerciaux
- 50% pour les locaux d'activité

L'année 1997 a été marquée par une réelle stabilisation des prix, 1998 par un frémissement et 1999 est l'année du démarrage.

Cependant le commerce traditionnel qui a bien souvent vu baisser ses chiffres d'affaires de près de 20% entre 1992 et 1996 avec pour conséquence l'effondrement de ses marges, sort difficilement de la crise et laisse peu à peu la place aux enseignes nationales qui accroissent leurs parts de marché dans les emplacements numéro 1 : la rue de Rivoli, le boulevard Saint Michel, Saint Germain des Prés, le quartier Haussmann-Grands Magasins, les Champs Elysées, ainsi que les principales artères des grandes villes.

Les prix ramenés à la surface pondérée base boutique, c'est à dire pondérée non seulement par niveau mais aussi par zones d'aire de vente, atteignent dans les très belles situations 5.000 à 8.000 F/m² pondéré dans les grandes villes, 15.000 à 30.000 F à PARIS avec quelques pointes à 35.000 F/m² sur les Champs Elysées.

Lorsque les loyers sont inférieurs, on relève des prix de cession de droit au bail élevés. Leur décapitalisation à des coefficients compris entre 6 et 9 conduit à des valeurs du même ordre.

I - LES PRIX DES EMPLACEMENTS NUMÉRO 1

Dans les grandes villes on relève :

AVIGNON :

rue des Marchands : 4.000 F/m²

rue de la République : 5.000 F/m²

En 1998, TEXTO (chaussures) s'installait au 26 rue des Marchands à 4.000 F/m², CELIO payait 3,3 MF un droit au bail au 259 rue de la République et MEPHISTO (chaussures)

1,2 MF au 4 conduisant à des loyers décapitalisés de 4.800 et 5.600 F/m²

BORDEAUX :

cours de l'Intendance : 6.000 F/m²

rue de la Porte Dijeaux : 7.000 F/m² : C&A : 2.500m²

rue Sainte Catherine : 8.000 F/m² : BOUCHARA (1.500m²) et VIRGIN

GO WEST s'installait en 1996 31 rue Sainte Catherine à 7.600 F/m² et GLUBS (bonbons) à 10.000 F/m² au n° 27 alors que MORGAN prenait le 47 rue de la Porte Dijeaux à 7.700 F/m²

CAEN :

rue Saint Pierre : 6.000 F/m²

AFFLELOU acquérait un pas de porte en 1997 au n° 81 à 2,2 MF correspondant à un loyer décapitalisé de 6.400 F/m²

rue de Bras : 4.500 F/m² où s'installait JENNYFER en 1998 au n° 9 à 4.700 F/m²

CANNES :

rue d'Antibes : 10.000 à 13.000 F/m²

CLERMONT FERRAND :

place de Jaude : 6.000 F/m²

rue du Onze Novembre : 3.000 F/m²

DEPECHE MODE (chaussures) achetait en 1996 le droit au bail du 31 place de Jaude à 3,5 MF conduisant à un loyer décapitalisé de 6.100 F/m²

COMPIEGNE :

place de l'Hôtel de Ville : 4.000 à 6.000 F/m²

ANTONELLE (chemisier) payait en 1998 un droit au bail un million de francs et ELIOT (prêt-à-porter) 1,2 MF, soit des loyers décapitalisés de 4.345 et 6.250 F/m²

DIJON :

rue Stéphane : 10.000 F/m²

LES TROIS SUISSSES y ont pris à bail un peu moins de 100m² pondérés avec un loyer de 1.100.000 F

rue de la Liberté : 5.000 F/m²

LILLE :

Centre Commercial EURALILLE : 3.000 à 4.000 F/m² : CARREFOUR: 12.000m²

rue de Béthune : 5.000 F/m² : MARKS & SPENCER : 2.000m²

rue de la Grande Chaussée : 5.000 F/m²

rue Neuve : 7.500 F/m²

LYON :

rue de la République : 5.500 à 8.000 F/m² : LE PRINTEMPS : 7.500m²

: LA REDOUTE : 1.600m²

: PRISUNIC : 2.800m²

La LYONNAISE DE BANQUE a acquis en 1998 un droit au bail au n° 75 à 3,55 MF

place Bellecour : 4.000 F/m²

rue du Président Edouard Herriot : 3.500 à 6.500 F/m² où AIGLE (prêt à porter) achetait en 1997 au n° 62 un pas de porte à 2,5 MF soit un loyer décapitalisé de 4.050 F/m²

MARSEILLE :

rue Saint Ferréol : 4.000 F/m² : GALERIES LAFAYETTE : 8.000m²

: MARKS & SPENCER : 2.300m²

Un prêt à porter s'installait en avril 1997 au n° 72 sans droit d'entrée à

4.185 F/m²

rue Paradis : 4.500 F/m²

bas de La Canebière : 3.000 F/m² : MONOPRIX : 2.500m²

: C&A : 2.000m²

METZ :

rue aux Clercs : 5.000 F/m²

Un droit au bail était cédé au n° 26 : 3 MF en octobre 1997 pour un commerce de décoration et un autre 2,8 MF en juillet 1997 au n° 11 par ORCANTA

rue Serpenoise : 5.000 à 9.000 F/m² : LE PRINTEMPS : 6.000m²

: C & A : 2.000m²

NICE :

rue Jean Médecin : 5.000 à 8.500 F/m²

En 1997, MEPHISTO (chaussures) s'y installait au n° 19 en payant un droit au bail de 2,4 MF, UPSET (prêt à porter) au n° 31 pour 2,3 MF et SEPHORA au n° 8 moyennant un droit au bail de 20 MF conduisant à des loyers décapitalisés de respectivement 4.700, 5.500 et 8.900 F/m²

rue de la Liberté : 5.000 F/m²

MALBORO (prêt à porter) payait en 1997 un droit au bail 1,35 MF soit 5.000 F/m² en loyer décapitalisé

rue de Paradis : 5.000 F/m²

BAILLY payait en 1998 un droit au bail 4 MF : 5.247 F/m² en loyer décapitalisé

REIMS :

place Drouet d'Erlon : 4.000 F/m²

rue de Talleyrand : 3.500 F/m² où un commerce de collants (n° 23) achetait en 1995 un droit au bail au prix de 1,15 MF (loyer décapitalisé : 3.584 F/m²)

Le CREDIT LYONNAIS s'installait en 1994 21 place d'Erlon à 4.100 F/m² et SUPERCLUB en 1995 au n° 52 à 4.150 F/m²

ROUEN :

rue du Gros Horloge : 6.000 F/m²

ETAM prenait à bail fin 1998 à 6.353 F/m²

SAINT GERMAIN EN LAYE :

rue de Paris : 4.000 F/m²

LEONIDAS prenait à bail le n°1 sans pas de porte en octobre 1997 à 4.272 F/m²

rue de Poissy : 4.500 F/m²

RODIER prenait à bail le n°10 en 1997 à 4.835 F/m²

rue Collignon : 5.000 F/m²

CYRILLUS (prêt à porter) s'installait fin 1998 sur cette petite voie piétonne en versant un droit au bail de 4 MF. Le loyer décapitalisé (4.926 F) rejoignait le prix précédent

SAINT TROPEZ :

rue Georges Clémenceau : 10.000 F/m²

TOD'S (chaussures) prenait à bail en février 1999 à 11.500 F/m²

STRASBOURG :

place Kléber : 7.000 à 10.000 F/m²

rue des Grandes Arcades : 7.000 à 10.000 F/m² où CELIO versait en 1995 un droit au bail de 14,5 MF pour quelques 500m² pondérés au n° 23, soit un loyer décapitalisé de 6.900 F/m²

TOULOUSE :

rue d'Alsace Lorraine : 6.000 F/m² : GALERIES LAFAYETTE : 8.300m²
: LA REDOUTE : 1.350m²
: MARKS & SPENCER : 1.800m²
: MONOPRIX : 2.400m²

rue Saint Rome : 5.000 F/m² : C&A

rue de la Pomme : 5.000 F/m²

Le stade TOULOUSAIN s'installait en mars 1997 46 rue d'Alsace Lorraine en versant un droit au bail de 1 MF et les vins NICOLAS au 14 bis en mai 1997 pour 1,7 MF, soit un loyer décapitalisé de 3.742 F/m²

SUD TRANSACTION acceptait 6.000 F/m² en 1998 7 rue du Pont Guilhméry

ESPACE SIA 8.000 F/m² en 1998 3 rue Saint Pantaléon

CHEVIGNON payait un droit au bail 1,8 MF 13 rue de la Pomme (loyer décapitalisé : 4.237 F/m²)

VERSAILLES :

rue de la Paroisse : 4.500 F/m²

TOUT COMPTE FAIT s'y installait début 1998 au n° 54 en payant un droit au bail 1,5 MF (loyer décapitalisé : 4.481 F/m²).

A Paris les prix s'envolent :

- **le redémarrage de la rue de Rivoli** : Après une baisse des valeurs jusqu'en 1994/1995, on pouvait relever une vive remontée des prix :
 - o COURIR quittait le 120 pour payer en juillet 1996 13,5 MF au n° 51 conduisant à un loyer décapitalisé de 11.000 F/m²
 - o NATALYS payait en janvier 1997 4,7 MF au 74 (loyer décapitalisé : 11.000 F/m²)
 - o MOBILE FOOD INVESTISSEMENT prenait à bail en juillet 1997 le 146 à 13.000 F/m²
 - o YVES ROCHER rachetait en octobre 1997 la brasserie PAOLI très bien située au n° 104 au prix de 14 MF (loyer décapitalisé : 15.000 F/m²)
 - o HENNES & MAURITZ prenait en janvier 1998 le 120 après restructuration de l'immeuble par une caisse de retraite hollandaise : 16.000 F/m² évidemment sans droit d'entrée
 - o ETAM vient de prendre à bail la totalité du magasin numéro 3 de LA SAMARITAINE moyennant un loyer de quelques 17 MF

- **le boulevard Saint Michel** sort de sa léthargie avec l'installation de GAP au 47 qui remplace en ce début d'année CORONER pour 30 MF (loyer décapitalisé : 15.000 F/m²)

- **le quartier Haussmann-Grands Magasins** est devenu le premier pôle commercial européen avec ses huit grandes surfaces :
 - o LES GALERIES LAFAYETTE sur 48.500m² ont en leur temps créé la commercialité du secteur
 - o LE PRINTEMPS sur 47.500m²
 - o MARKS & SPENCER (7.200m²) en face LES GALERIES LAFAYETTE
 - o MONOPRIX jouxtant BOUCHARA, sur 3.500m²
 - o BOUCHARA sur 4.000m² qui se réinstallerait dans le même immeuble après restructuration
 - o C & A ouvrait le 5 mars 1997 une grande surface sur 7.400m²
 - o LE PRINTEMPS BRUNNEL (6.500m²) et PRISUNIC donnant rue Caumartin
 - o LA FNAC ouvrait le 12 juin 1997 place du Havre à l'entrée du nouveau passage du Havre, galerie sur deux niveaux entièrement reconstruite avec GAP, ZARA, SEPHORA, NATURE & DECOUVERTES mais aussi TOASTISSIMO (restauration rapide).

S'y ajoutent sur le plan des transports, les futures mises en service des lignes RER EOLE en 1999 et METEOR en l'an 2000, l'ouverture d'un parc automobile sous le magasin C&A de quelques 350 emplacements.

On n'a jamais fait de comptage piétons boulevard Haussmann simplement parce que personne n'a besoin d'être convaincu. Les flux sont colossaux, le carrefour Haussmann-Tronchet verrait passer 50.000 personnes par jour. C'est ce qui a amené GAP à acquitter quelques 50 MF pour acquérir le droit au bail de LA VILLE DU PUY malgré un loyer de 9.000 F/m² conduisant à un loyer décapitalisé de 25.000 F/m² se situant au niveau des Champs Elysées.

On peut encore citer l'ancienne boutique CEDRIC entre C & A et MARKS & SPENCER qui vient d'être louée à la boulangerie PAUL 16.000 F/m², prix inférieur à la valeur locative parce que C&A propriétaire recherchait un commerce complémentaire (salon de thé).

- **l'explosion des prix à Saint Germain des Prés :**

Au numéro 149 après renouvellement de son bail à 5.100 F/m², le DRUGSTORE PUBLICIS le cédait à ARMANI à un prix qui n'a pas été dévoilé mais que l'on s'accorde à retenir pour 35 voire 40 millions de francs. Puis ARMANI rachetait la pharmacie en demi sous-sol de 100m² à peine à un peu plus de 23 MF. La décapitalisation des prix de cession conduirait à 16.000 F/m².

HABITAT au 45 rue de Rennes avec un loyer de 9.000 F/m² cédait son droit au bail en février 1997 à ZARA 18 MF. Soit un loyer décapitalisé de 17.000 F/m².

LVMH a pris à bail en janvier 1995 la moitié des locaux d'ARTHUS BERTRAND 6 place Saint Germain à 18.000 F/m², sans pas de porte.

Ces trois prix marquent une certaine unité de ce marché local.

DIOR rue de l'Abbaye à l'angle de la rue Bonaparte a payé 11 MF pour s'installer sur 180m² en deux niveaux à la place de DIVAN qui rejoignait la rue de la Convention.

DUPONT boulevard Saint Germain a payé 6 MF pour une surface de 80m².

CARTIER s'est installé place du Québec sur deux niveaux, soit 500m², après versement d'un prix de cession de 15 MF et effectuait 10 MF de travaux.

CAROLL cédait la rue Bonaparte à l'angle de la rue du Four à FINDUCK (prêt à porter italien) pour 10 MF et s'installait sur 220m² (deux niveaux) cour Saint Germain en payant un prix de cession de 25 MF malgré un loyer de 1.800.000 F.

TINTO RETO (chocolaterie) payait en août 1997 4 MF pour s'installer 53 rue de Rennes et AGATHA (bijouterie) 2,46 MF en août 1998 dans le même immeuble.

- **l'avenue des Champs Elysées, le top de la commercialité :**

Sur un linéaire de 2.000m, l'avenue des Champs Elysées comprend 125 commerces auxquels s'ajoutent 149 cellules réparties dans sept galeries côté pair.

Les enseignes nationales dominent avec 68 boutiques : 44 côté pair sur 78 commerces soit 56% et 24 coté impair sur 47 commerces soit 51%.

Les nouvelles locations et les cessions ont été nombreuses au cours des quatre dernières années : une trentaine de boutiques ont changé de main soit près du quart, le côté pair restant un tiers plus cher que le côté impair avec des prix de marché compris entre 25.000 et 30.000 F/m² et quelques pointes à 35.000 F/m² principalement dans la partie comprise entre les galeries POINT SHOW (n° 66) et LES CHAMPS (n° 88).

On relèvera 25.000 F/m² pour ZARA au n° 44, 27.000 F/m² pour DISNEY STORE (même immeuble), 28.000 F/m² pour SEPHORA au n° 70 en 1995, pour ZARA au 38 en 1998 et 29.000 F/m² pour GAP au 36, mais aussi des prix de cessions très élevés : 6 MF pour SOLARIS au 92, 7 MF pour CATIMINI au 114, 16,3 MF pour la BRIOCHE DOREE au 144 (loyer décapitalisé : 36.000 F/m²), 18 MF pour SWATCH au 104, 24 MF pour NAF-NAF au 52, 28 MF pour CELIO au 150 qui a racheté en novembre 1997 le café LEFFE (loyer décapitalisé 28.000 F/m²).

Jusqu'à la fin de l'année 1995, le côté impair a subi la tendance baissière générale. C'est ainsi que HAAGEN DAZS a pu prendre à bail le 49-51 à 17.000 F/m² en janvier 1993, LA DUREE à 13.000 F/m² au n° 75 en octobre 1995 mais en avril 1996 on pouvait relever 18.000 F/m² avec LVMH au 101 à l'angle de l'avenue George V, le même prix pour la CITY BANK au n° 125, 22.000 F/m² en mai 1997 pour TOYOTA au n° 79, 25.000 F/m² en janvier 1998 pour le PSG au n° 27, 26.000 F/m² en novembre 1998 pour GPS (LES OPTICIENS ECONOMES).

II - LES FIXATIONS JUDICIAIRES SUIVENT-ELLES LE MARCHÉ DANS LES TRÈS BELLES SITUATIONS ET CETTE ENVOLEE DES PRIX DANS LA CAPITALE ?

Dans les très belles situations, le prix judiciaire est compris entre 1.000/1.200 F le m² rue Saint Pierre à CAEN, rue de la Pomme ou rue d'Alsace Lorraine à TOULOUSE, 1.500 F le m² place Drouet d'Erlon à REIMS ou rue de la République à LYON, 1.800 / 2.000 F le m² rue de la Mésange ou rue des Grandes Arcades à STRASBOURG. Il ne représente que le quart tout au plus du prix du marché.

L'avenue des Champs Elysées n'est guère mieux traitée, entre 8.000 et 13.000 F le m² et encore ce dernier prix appliqué à YVES ROCHER date de 10 ans (renouvellement 01/04/1989 pour sa boutique du n° 92).

Il paraît évident que ce retard considérable du prix judiciaire favorise et explique les prix de cession élevés : l'insuffisance du loyer périodique, celui que le locataire paye périodiquement au propriétaire se transforme en loyer en capital versé le plus souvent au précédent locataire (droit au bail), exceptionnellement au propriétaire (pas de porte).

Si l'on admet cette formule, force est alors d'admettre que l'inverse est vrai : la décapitalisation des prix de cession permet de retrouver le prix du marché. La vérification peut en être constamment faite.

Les inconditionnels du prix judiciaire qui refusent le marché, nous disent que si toutes les boutiques des Champs Elysées étaient libres en même temps, on ne pourrait relever de tels prix. Mais c'est une vraie hypothèse d'école, tout comme l'hypothèse de la mise en vente de tous les appartements de l'avenue Victor Hugo qui ne permettrait pas de retrouver les prix du marché immobilier actuel. Pour les Champs Elysées, le quart au moins des 2.000 enseignes nationales et internationales sont prêtes à prendre à bail immédiatement les quelques 125 boutiques existantes.

A part quelques décisions malheureuses : 3.300 F le m² pondéré en 1987, 75 rue Saint Denis à 10% au dessus du marché ou 6.100 F en 1993 pour la quincaillerie du 100 avenue Victor Hugo où l'expert préconisait 6.500 F et relouée sans pas de porte à PATCHOULI (parfumeur) à 5.600 F le m² pondéré le 1er janvier 1996, le marché judiciaire dans les très belles situations ne représente le plus souvent que le quart en province et le tiers à Paris de la réalité économique.

Il est trop tôt pour dire si le marché judiciaire tiendra compte de l'envolée des prix des

emplacements parisiens numéro 1 mais il a pris un tel retard qu'on peut douter qu'il le fasse un jour.

III - LA FIN DE L'EXCEPTION FRANCAISE

Dans toutes les villes de FRANCE, il existe deux ou trois rues parfois plus, de haute commercialité où se pressent les enseignes nationales et internationales pour transformer le flux de chaland en chiffre d'affaires.

Les loyers des commerces y atteignent couramment 5.000 à 8.000 F le m². On retrouve cette même fourchette de prix dans les rues de haute commercialité de FRANCFORT, DUBLIN, BARCELONE ou MILAN, en fait de toutes les villes européennes.

Le premier janvier 2002, c'est demain, la monnaie européenne permettra d'établir des comparaisons entre les loyers des emplacements numéro 1 des grandes villes européennes.

Les prix français de 1.000 à 2.000 F le m² ne résisteront pas longtemps devant l'avalanche de loyers compris entre 5.000 et 8.000 F voire 10.000 F le m², avec les craquements que l'on imagine.

En quelque sorte l'euro fera le travail qu'une application molle de l'article 23-5 du décret du 30/09/1953 n'a pas permis de faire : la prise en compte des prix du voisinage, c'est à dire du marché judiciaire et des prix réels, de manière à effectuer un lent mais salutaire rattrapage, étant observé que le loyer en renouvellement ne peut rejoindre celui du marché, encore moins le dépasser.

*

* *

Peut-être les missions données aux experts n'ont pas été les bonnes : aux experts de donner l'état du marché locatif de chaque compartiment immobilier et la valeur locative réelle des lieux loués, aux magistrats d'appliquer l'article 23-5 en fixant un loyer intermédiaire entre les décisions anciennes et le marché.