

Communiqué de presse

Paris, le 28 novembre 2022

2022, un bon cru pour le marché parisien des commerces

A la veille de l'ouverture du MAPIC, salon international de l'immobilier commercial, Knight Frank publie son nouvel « Essentiel », qui dresse le bilan du marché immobilier des commerces à Paris en 2022

Un marché soutenu par le rebond du tourisme international

Depuis quelques mois, la forte inflation rogne le pouvoir d'achat des Français et commence à peser sur les dépenses des ménages, dont le moral reste bien au-dessous de sa moyenne de longue période. Les bons chiffres du tourisme, moteur traditionnel de l'économie parisienne, permettent néanmoins de finir l'année sur une note positive. Sur les dix premiers mois de 2022, les arrivées aux aéroports de Paris affichent ainsi une hausse de 129 % par rapport à la même période l'an passé et se rapprochent peu à peu du niveau de 2019, tandis que le taux d'occupation des hôtels franciliens a retrouvé le seuil des 80 % après avoir plongé sous les 20 % au plus fort de la crise sanitaire. L'état des réservations aériennes et hôtelières pour décembre, mois crucial pour le commerce en raison des fêtes de fin d'année, incite également à l'optimisme. « *Les derniers mois ont confirmé le grand retour des visiteurs étrangers, et en particulier celui de clients très dépensiers comme les Américains, en partie attirés par un taux de change favorable et si importants pour le marché parisien des commerces. D'après les derniers chiffres des réservations aériennes, les arrivées en provenance d'Amérique du Nord devraient même retrouver un niveau équivalent à celui de 2019* » indique Antoine Salmon, directeur du département Commerces Locatif chez Knight Frank France.

Un nombre élevé de nouvelles enseignes étrangères

D'autres indicateurs connaissent également une évolution positive, à l'exemple des arrivées de nouvelles enseignes étrangères. « *Sur les 41 nouveaux entrants recensés depuis le début de 2022 dans l'Hexagone, 28 se sont installés à Paris après 26 en 2021 et seulement 16 en 2020. En dix ans et à l'exception de 2019, leur nombre n'avait jamais été aussi élevé* » explique Antoine Salmon. Parmi les arrivées les plus récentes, citons VINFAST, constructeur vietnamien de voitures électriques qui a inauguré son flagship de la Madeleine, ou la griffe américaine de costumes sur mesure KLEIN EPSTEIN PARKER ainsi qu'ARKET, enseigne du groupe suédois H&M, qui se sont toutes deux installées dans le Marais. Concentrant un quart des 28 nouveaux entrants de 2022, ce quartier – dans lequel d'autres arrivées sont attendues comme celle de CHIMI EYEWEAR – reste privilégié par les enseignes étrangères pour leur première implantation dans la capitale.

L'évolution du nombre de boutiques de luxe est un autre baromètre de l'attractivité du marché parisien. Avec 27 ouvertures recensées à fin novembre, le cru 2022 s'annonce un peu moins bon qu'en 2021 (34 ouvertures). « *L'année 2022 se démarquera néanmoins par l'importance des surfaces inaugurées, et en particulier ces réouvertures de flagships rénovés et agrandis de marques emblématiques du chic parisien, telles Dior au 30-32 avenue Montaigne en début d'année, et plus récemment, Cartier au 13 rue de la Paix et Chanel au 21 rue du Faubourg Saint-Honoré. En outre, nous avons déjà identifié une trentaine de projets d'ouvertures pour 2023 et 2024, illustrant la vigueur de l'activité locative et la confiance des acteurs du luxe* » affirme Antoine Salmon.

Vacance : très légère hausse sur un semestre, mais nette réduction sur un an

L'évolution des taux de vacance est un autre élément positif à tirer de ce bilan de fin d'année. Au 2nd semestre 2021 et au 1^{er} semestre 2022, la reprise de l'activité locative s'était accompagnée d'une réduction assez nette de la vacance dans quelques grandes rues parisiennes. « *Le taux de vacance moyen des 12 rues analysées par Knight Frank est en très légère hausse de 0,5 point sur un semestre, mais demeure inférieur de 1 point au niveau constaté à la fin de l'an passé et de 1,4 point par rapport à la mi-2021* » annonce Antoine Salmon. Les hausses

relevées ces six derniers mois concernent des axes où la vacance était déjà élevée, comme l'avenue de l'Opéra (de 10,5 à 11,3 % en un semestre), et des rues où celle-ci était quasi inexistante et reste très faible, comme la rue des Francs Bourgeois (de 1,1 à 2,2 %) ou la rue de Passy (de 0,7 à 2 %). Dans d'autres rues, la vacance a poursuivi sa baisse, comme sur l'avenue Montaigne (de 5,2 à 3,4 %), la rue Saint-Honoré (de 5,4 à 4,8%) et la rue du Faubourg Saint-Honoré (de 11 à 8,6 %).

Hors des quartiers du luxe, la baisse la plus franche concerne le boulevard Saint-Michel : la vacance y avait explosé au moment de la crise sanitaire et frôlait encore les 20 % à la fin du 1^{er} semestre 2021. Depuis elle y a perdu près de six points, mais cette réduction s'est accompagnée d'une baisse de gamme, sur la partie haute de l'artère en particulier. En outre, le nombre de magasins temporaires¹ y est toujours élevé, témoignant de difficultés de commercialisation. « *Les magasins temporaires jouent un rôle de plus en plus important sur le marché immobilier des commerces. Mais s'ils sont utilisés sur certains axes pour réduire à court terme une vacance importante et durable, ils sont, dans des quartiers plus dynamiques, utilisés pour d'autres raisons, qu'il s'agisse d'un premier test de marché pour une marque inédite ou, pour d'autres, de se servir de ce point de vente éphémère pour promouvoir une nouvelle collection ou des produits exclusifs* » souligne Antoine Salmon.

Des loyers parfois plus élevés qu'avant la crise sanitaire

Alors que la demande des enseignes reste solide et la vacance généralement maîtrisée, l'analyse des dernières transactions et les négociations en cours confirment ce que nous observions à la fin du 1^{er} semestre 2022. « *Les valeurs locatives ont certes été corrigées au plus fort de la crise sanitaire, avec des baisses parfois significatives pouvant aller de 10 à 20 %. Avec le redressement de la fréquentation et de l'activité locative, la situation a toutefois évolué. Les signatures récentes et les opérations en cours sur des artères et dans des quartiers comme la rue Saint-Honoré, le Marais ou encore les Champs-Élysées font ainsi ressortir des niveaux équivalents, et même parfois supérieurs, à ceux pratiqués avant le déclenchement de l'épidémie de Covid-19* » constate Antoine Salmon.

Un bon cru pour le marché de l'investissement

L'année 2022 est également un bon cru pour le marché parisien de l'investissement. « *Sur les 11 premiers mois de 2022, 1,55 milliard d'euros ont été investis sur le segment des pieds d'immeuble parisiens, montant multiplié par deux en un an et supérieur de 12 % à la moyenne des dix dernières années. Il s'agit également de la troisième meilleure année de l'histoire après 2016 et 2019* » annonce Antoine Grignon, Directeur du département Investissement chez Knight Frank France. Deux opérations finalisées cet été comptent toutefois pour un peu plus de la moitié des sommes engagées sur le marché parisien des commerces depuis le début de 2022 : l'acquisition par LVMH du portefeuille DRAY, qui comprend deux flagships avenue Montaigne (LOUIS VUITTON) et rue de la Paix (PIAGET), et la cession par GROUPAMA du 150 avenue des Champs-Élysées.

Ces deux transactions confortent la hiérarchie des axes et quartiers les plus prisés par les investisseurs. L'avenue des Champs-Élysées concentre ainsi la plus grande part des montants investis depuis 2010 sur le marché parisien des commerces, devant le secteur Rue Saint-Honoré / Rue de la Paix / Place Vendôme et l'avenue Montaigne. Parmi les autres opérations significatives de 2022 à Paris, citons l'achat par SELECTIRENTE d'un portefeuille de 22 magasins pour 72 millions d'euros, la vente par MARK à ALLIANZ de l'ancien « Pershing Hall » dans le 8^e, actif mixte abritant le concept-store KITH, la cession par DEKA de l'ancien Conforama du 10 avenue de la Grande Armée ou encore l'acquisition par BMO REP du flagship LOUBOUTIN du 400 rue Saint-Honoré.

La belle performance de 2022 sera toutefois difficile à rééditer. « *La remontée des taux et la hausse du coût de la dette se traduisent depuis quelques semaines par un très net ralentissement du marché de l'investissement, et ce quelle que soit la classe d'actif. Compte tenu des incertitudes du contexte économique et financier et du manque de visibilité sur l'évolution de la valeur des actifs, les investisseurs ont dans leur grande majorité « posé le stylo »* » indique Antoine Grignon. Ceci pèsera sur le résultat du 4^e trimestre et pourrait sensiblement diminuer les volumes investis en 2023. « *Malgré cela, le retour en force de la clientèle internationale, la demande soutenue des enseignes, la résistance des valeurs locatives ainsi que les opportunités liées aux Jeux Olympiques de 2024 nous permettent de rester optimistes quant à l'avenir du marché parisien des commerces et à l'attractivité de ses artères les plus emblématiques* » conclut Antoine Grignon.

Contact Presse Knight Frank :

Galivel & Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com

¹ Comptabilisés dans le chiffre de la vacance.

Knight Frank en bref

Fondé il y a 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 16 000 collaborateurs intervenant depuis 384 bureaux dans 51 pays. Sa branche française, créée il y a près de 50 ans, intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel. Avec ses 75 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier Services & Commercial Agency), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), le Capital Markets (investissement), le Retail Leasing (location commerces) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

www.knightfrank.fr
www.immobilier.knightfrank.fr