

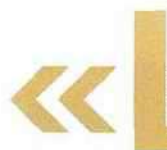


## DOSSIER Commerce



# LES ARCHIVES SORTENT DU PLACARD

Décidément, il semble bien qu'en matière de potentiel de développement d'immobilier de commerce, la rive droite recèle de vraies opportunités. Et, en particulier, le Marais, secteur que nous avons déjà abordé à l'occasion d'un key plan sur la rue des Francs Bourgeois publié dans notre magazine spécial « Offre future 2014 » il y a tout juste un an. Cette fois, c'est la rue des Archives que passe au crible Laurence Karsenti, directrice du commerce chez Knight Frank, et plus largement les artères autour du BHV. La commercialisatrice met, ainsi, en avant le fait que, sous l'impulsion d'un groupe, en l'occurrence les Galeries Lafayette, c'est le potentiel commercial de tout un secteur qui prend un nouvel essor. Une véritable première à Paris. Et, surtout, un cadre dans lequel l'arrivée de nouvelles enseignes devrait se poursuivre, rue des Archives (comme dans les artères adjacentes), qui recèle encore quelques opportunités d'implantation, dans un contexte où les valeurs locatives pourraient avoir tendance à flamber. Une évolution que la commercialisatrice n'hésite pas à qualifier de véritable révolution en matière d'immobilier de commerce...



Le Marais est un secteur systématiquement demandé par les enseignes étrangères moyen/haut de gamme pour leur première implantation. Il est vrai qu'il s'agit de l'un des quartiers les plus touristiques de la Capitale, qui bénéficie de multiples atouts, qu'il s'agisse de la diversité des zones de chalandises ouvertes le dimanche, mais aussi d'architecture, souvent historique et de culture, musée Picasso en tête depuis sa réouverture. L'ouverture de flagships tels que celui de Cos, rue des Rosiers ou celui d'Uniqlo, rue des Francs Bourgeois a légitimé le Marais comme axe commercial « prime » auprès des plus grands groupes » affirme, en introduction Laurence Karsenti, pour qui « aujourd'hui, une véritable révolution est en marche dans ce secteur du côté du BHV ». Rue des Archives au premier rang...

### Une première...

En effet, après 18 mois de travaux qui ont permis au BHV de faire peau neuve pour devenir le BHV Marais, le groupe Galeries Lafayette entend faire de ce vaisseau un « temple dédié au style de vie ». Surtout, comme le souligne la directrice du commerce chez Knight Frank, « le groupe est propriétaire d'un certain nombre d'immeubles autour du grand

magasin, rue Sainte Croix de la Bretonnerie, rue du Plâtre, du Temple et... rue des Archives et y installe des enseignes selon une stratégie particulièrement étudiée. C'est ainsi que naît, sous nos yeux, un pôle de commerce de luxe, plus accessible, pour une clientèle non initiée, que l'avenue Montaigne ou la rue du Faubourg Saint Honoré ». La spécialiste parle d'une « première », s'agissant d'un quartier qui fait peau neuve sous l'impulsion d'un groupe. « Jusqu'ici, nous avons plutôt assisté à la naissance de nouvelles grandes artères commerciales sous l'impulsion des enseignes qui se suivent elles-mêmes, à l'exemple de l'évolution de la rue Saint Honoré, notamment avec l'arrivée de Colette, puis des enseignes qui se sont inscrites dans son sillage. Ce qui se passe aujourd'hui autour du BHV est du jamais vu ». D'autant plus que bon nombre des enseignes qui s'installent autour du BHV sont dédiées à l'homme, « également une autre première, en tous cas en France, car il est vrai qu'en Italie, par exemple, de nombreuses enseignes sont dédiées à l'homme »...

### Des valeurs locatives qui devraient flamber...

C'est dans ce cadre que sont arrivées, rue des Archives, des enseignes telles que Moncler, Gucci, Fendi, Valentino ou encore



Givenchy. Prada est annoncé à son tour. Quant à Dior, la griffe aurait récemment signé sur un emplacement d'angle de la rue des Archives... « Un véritable tour de force que d'attirer des enseignes du monde du luxe dans ce secteur de Paris. Des enseignes plutôt « conservatrices », qui voient certainement ici une opportunité de démocratisation » fait valoir Laurence Karsenti. Sans compter l'ouverture d'Anthropologie, marque américaine de prêt-à-porter, exclusivement présente au BHV Marais, avec une vitrine rue de la Verrerie...

Un mouvement qui est en passe de donner naissance à une véritable vague, d'autres enseignes étant, sans surprise, attirées par l'évolution en cours. C'est ainsi que The Kooples a ouvert à l'angle de la rue Sainte Croix de la Bretonnerie et de la rue des Archives, un magasin dédié à l'homme, en remplacement de l'enseigne de presse Agora et que Sandro Hommes s'installe à côté de The Kooples.

Logiquement, dans un tel contexte, les valeurs locatives sont « appelées à flamber ». Les loyers se négocient encore sur une base entre 2 500 et 3 500 euros (HT, HC)/m<sup>2</sup> en zone A. Cependant, « ils devraient rejoindre, à moyen terme, les valeurs « prime » du Marais à 4 500/5 000 euros du mètre carré en zone A »...

### Loin d'un feu de paille

La spécialiste relève, donc, que « certains ne manquent pas de s'interroger sur l'éventuel côté « feu de paille » du mouvement ». Or, s'il « est encore trop tôt pour avoir le recul suffisant quant aux résultats de ventes », pour elle, « les projets prévus dans ce quartier vont venir conforter le mouvement et la hausse des valeurs ». D'ailleurs, « même si l'on peut s'attendre à une flambée des valeurs locatives, celles-ci restent modérées par rapport aux 15 000 euros (HT, HC) du mètre carré de la rue du Faubourg Saint Honoré ou aux 22 000 euros du mètre de l'avenue des Champs Elysées » ! Et côté projets, il est vrai qu'ils sont d'importance, de l'implantation du concept store de restauration Eataly, sur plusieurs milliers de mètres carrés derrière le BHV (rue Sainte Croix de la Bretonnerie, voir le plan en page 80), à la création de la Fondation Galeries Lafayette, rue du Plâtre : un ensemble de 2 500 m<sup>2</sup> restructuré par Rem Koolhaas et dédié à l'art contemporain, dont l'ouverture est prévue courant 2017... On parle même d'un projet visant à créer un véritable parcours commercial du BHV à la Fondation, en passant par Eataly via l'ouverture et l'aménagement de cours intérieures... Parallèlement à ces projets, la commercialisatrice égrène le nom des enseignes récemment installées dans les rues adjacentes à la rue des Archives avec,

d'un côté, Diesel Store, Levi's Store, Pierre Hermé ou encore l'arrivée prévue d'un flagship Nature et Découvertes et, de l'autre, American Vintage, Carhartt, deux magasins Nike, Polo Ralph Lauren... Et, cerise sur le gâteau, le BHV et les magasins alentours vont pouvoir ouvrir, désormais, le dimanche.

Autant de facteurs qui amènent la commercialisatrice à estimer que la rue des Archives se trouve dans une situation « assez identique à celle de la rue Saint Honoré il y a une quinzaine d'années ». Autant dire une artère qui recèle un potentiel considérable en matière d'immobilier commercial.

### De « vraies opportunités d'implantation »

Ainsi, si la spécialiste fait valoir que, pour l'instant, les principaux changements ont porté sur le début de la rue des Archives, jusqu'au magasin The Kooples, elle est convaincue que « le phénomène va s'étendre rue des Archives et alentours ». D'autant plus dans un cadre « qui présentera un mix entre moyen et haut-de-gamme, luxe et sportswear et même restauration et culture ». De quoi « optimiser un flux de passants au magnifique pouvoir d'achat dans un environnement mêlant aspect village, bohème et luxe, qui s'inscrit parfaitement dans les tendances actuelles. Un véritable « shopping entertainment » à l'image de ce qui se fait dans les centres commerciaux ». Encore faut-il que l'offre suive. De ce côté là, cette artère présente un aspect très inégal. « Désormais, les magasins de luxe, branchés côtoient un pharmacien, un coiffeur, un bar de quartier... Aujourd'hui, ce mix est charmant, mais la situation est appelée à évoluer car les commerçants anticipent les hausses ». Autant dire que les indépendants notamment « commencent à rêver de valeurs de cession que l'on ne pouvait espérer, jusqu'à présent, que sur des artères commerçantes plus établies »... Bref, l'offre potentielle existe, rue des Archives. Certes, « si les commerçants en place se montrent trop optimistes sur les valeurs de cession, l'évolution peut s'en trouver freiner, mais la révolution, elle, est en marche ». Et, dans tous les cas, « même à 5 000 euros du mètre carré, la rue des Archives et, plus généralement, le Marais, disposent d'un réel atout par rapport aux autres artères commerciales parisiennes, dont les valeurs locatives évoluent plutôt entre 10 000 et 20 000 euros du mètre carré ». Et de parler, pour la rue des Archives, de « vraies opportunités d'implantation »... Sans compter que cette mutation du Marais a une nette tendance à s'étendre... jusqu'au boulevard Beaumarchais. Mais c'est une autre histoire (et un autre key plan)...

■ Thierry Mouthiez

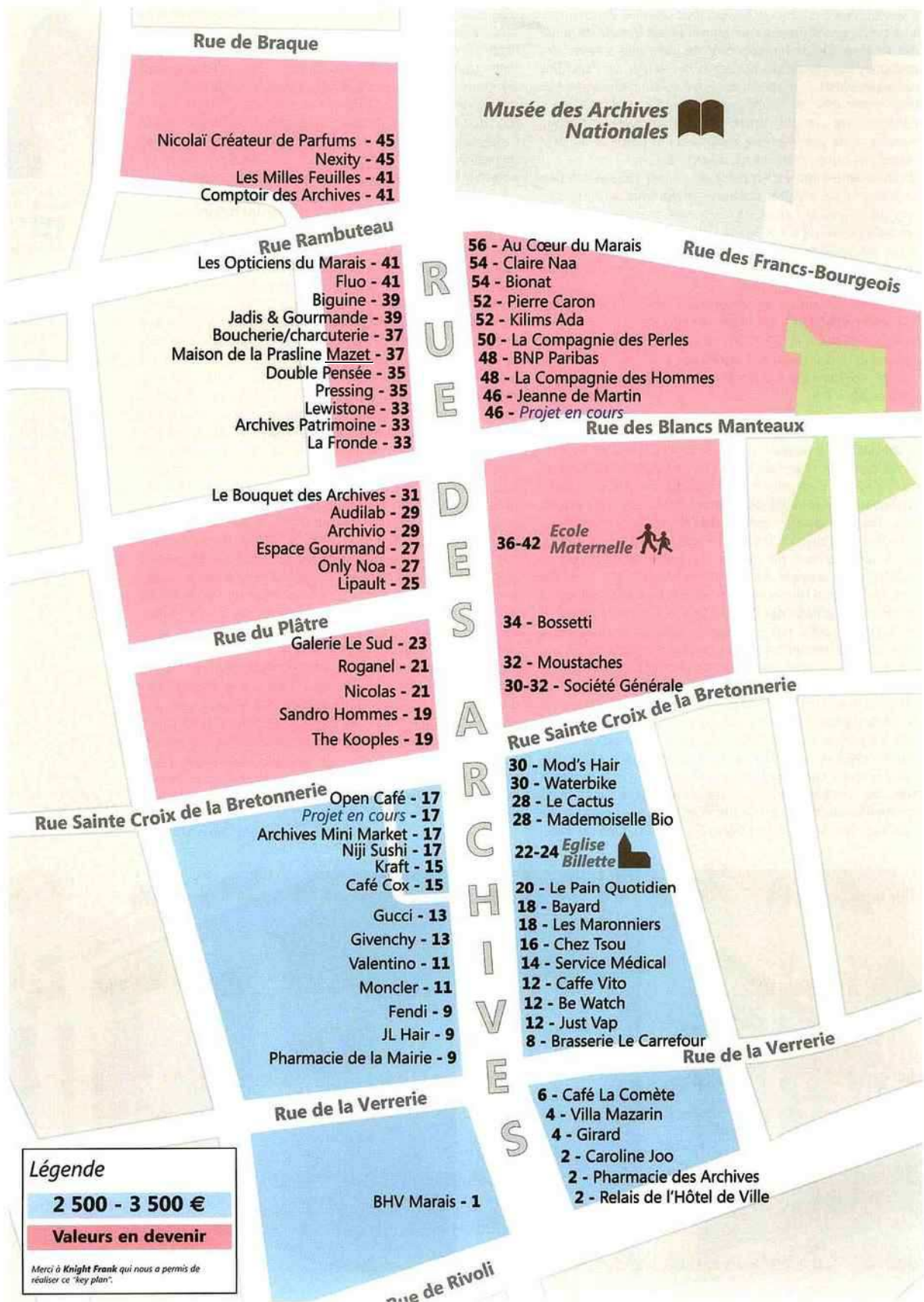


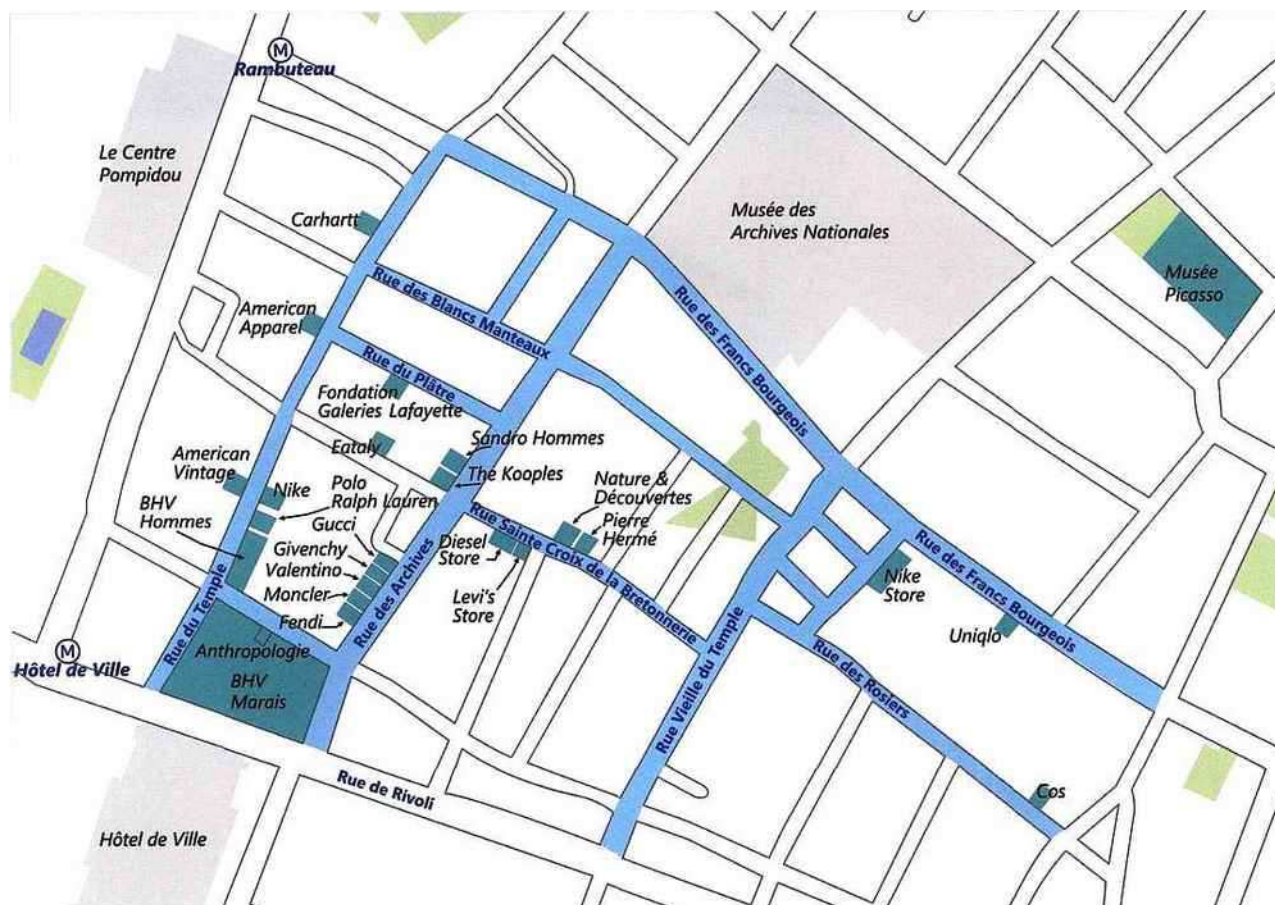
Laurence Karsenti,  
directrice du  
département  
commerce de  
Knight Frank



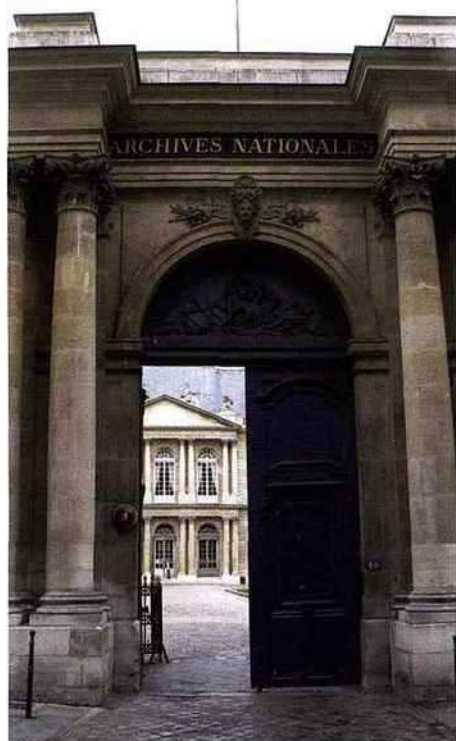
Gucci et Fendi, deux des nouvelles enseignes de la rue des Archives...







Un phénomène qui s'étend...



Le Musée des Archives Nationales



The Kooples aussi à ouvert...



Un mix entre luxe, sportswear et même restauration...

