

O n ne va pas se mentir, 2016 ne s'annonce pas aussi clémente qu'on le souhaiterait. Les enseignes poursuivent leurs arbitrages (c'est-à-dire qu'elles ferment plus qu'elles n'ouvrent), les emplacements de première grandeur n'ont jamais été autant prisés au détriment des axes secondaires et la vacance reste un sujet brûlant.

Une réalité aussi vraie dans la capitale qu'en régions, d'ailleurs, comme le montre notre tour de France traditionnel. Heureusement, il y a encore la mode et les enseignes entrantes pour faire tourner la machine. «À Paris, remarque-t-on à ce propos chez Savills, la demande est principalement soutenue par les secteurs de l'habillement et de l'alimentaire. Les enseignes étrangères restent toujours très attirées par la Ville lumière.»

Ce MétéoSites 2016 vous comblera donc d'informations sur le développement des enseignes et la vie marchande de vingt-cinq petites, moyennes et grandes villes de l'Hexagone, grâce à la participation de ses trente experts. Une vraie richesse. Vous apprendrez au passage que 38 % du chiffre d'affaires de la métropole strasbourgeoise est réalisé dans le centre-ville,

# AVIS DE GRAND FROID SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE



que Saint-Etienne, cité hôte de l'Euro 2016, recherche activement des marques de sport, que Louis Purple s'offre l'avenue des Ternes, à Paris, que des rumeurs font état de l'arrivée de Primark à la place des Galeries Lafayette de Lille, que Coiffirst ouvre à Bourges et le Géant des Beaux-Arts à Toulouse...

Plongez-vous vite dans ce panorama annuel des transactions de commerce : un tour de France en 140 transactions réalisées de Nantes à Strasbourg et de Lille à Marseille. Tout, vous saurez tout sur le temps qu'il fait sur les transactions de commerce en France !

A. G.

**30** EXPERTS    **25** VILLES    **140** TRANSACTIONS

Ont participé à ce MétéoSites : Constantin de Simencourt (Cabinet de Simencourt), Philippe Zollet (Square Habitat Commerce), Estelle Séguret (Arthur Loyd), Jérémy Da Costa (Arthur Loyd), Nathalie Maillet (Arthur Loyd Bordeaux), Rachida Perriot (Arthur Loyd Bourges), Alexandre Ros (Arthur Loyd), Loune Dumhaid (LD Immobilier), Amélie Vincent (Arthur Loyd), Johan Bornerios (Arthur Loyd), Jonathan Tranchard (Arthur Loyd Le Havre), Axel Herbez (Arthur Loyd), William Portier (Cabinet Marchal), Arnaud Doublecourt (3x3), Lionel Chappard (Concorde), Vladimir da Silva Dias (Thomas Broquet Conseil), Fabrice Vitain (Arthur Loyd), Mickaël Intins (Cbre), Patrick Natalucci (Cpn), Liliane Niddam (Arthur Loyd Méditerranée), Christine Piraud-Poland (Cabinet Piraud), Philippe Bano (Bnp Paribas Real Estate), Karine Mergui (Façades), Véronique Nocquet (Véronique Nocquet), Thierry Bonniol (Bnp Paribas Real Estate), Anthony Hue (Ciblaclan), François Legeleux (France Transactions Professionnels)...

**AMIENS**

Volume de transactions : en hausse  
Evolution des prix : stable en n° 1, en baisse (20 % sur n° 1 bis et n° 2)  
Boutiques à céder : en hausse (20 %)

**Les Halles du Beffroi bientôt... gourmandes !**

# *Constantin de Simencourt, Cabinet de Simencourt*  
En périphérie, Frey aménage la Zac située à proximité immédiate de l'hypermarché Carrefour : elle devrait accueillir trente-cinq enseignes en 2017. En centre-ville, le centre commercial Les Halles du Beffroi se transforme et s'améliore pour abriter des cellules encore plus grandes, des terrasses et un food-court.

**Sandro s'empare des Jacobins**

# *Jérémy Da Costa, Arthur Loyd*  
Pas mal de nouvelles enseignes en centre-ville depuis ces six derniers mois : Basic Fit rue de Noyon, Hype et La Compagnie des Petits place René-Goblet, Buffalo Burger rue Ernest-Cauvin, Sandro rue des Jacobins, Geox rue des Vergeux, Maty et La Mie Câline rue de la République. Mais aussi quelques départs : Maisons du Monde, Mim, Celio Club, Princesse Tam Tam ou encore The Body Shop.

**BERANÇON**

Volume de transactions : stable  
Evolution des prix : en baisse de 10 % à 15 %  
Boutiques à céder : en hausse de 20 %

**Les Passages, c'est bien ; remplis, c'est mieux !**

# *Philippe Zollet, Square Habitat Commerce*  
Après une longue période de gestation, le centre commercial Passages Pasteur a ouvert ses portes Grande-Rue en novembre : il va falloir que tous les magasins soient ouverts pour profiter à plein de cette nouvelle locomotive de centre-ville. On continue de voir un intérêt des enseignes ou de franchisés pour le secteur du bas de la Grande-Rue et de la rue des Granges, (un intérêt amplifié depuis la mise en route du tram il y a dix-huit mois, a contrario du haut de ces deux rues où les valeurs locatives baissent). Les flux se resserrent sur le bas de la ville. En périphérie : Chateaufarine a accueilli Naturalia et Carrefour-Marnières poursuit la commercialisation des 15 000 m<sup>2</sup> de son retail park...

A Marseille, depuis l'ouverture des Terrasses du Port et l'inauguration des Voûtes de la Major (notre photo), le paysage commercial de la ville est quand même modifié. Chacun doit trouver aujourd'hui sa nouvelle place.

**BOLOGNE**

Volume de transactions : en baisse de 30 %  
Evolution des prix : stable  
Boutiques à céder : stable

**Coup d'envoi du programme Saint-Vincent**

# *Estelle Séguret, Arthur Loyd*  
Coup d'envoi du projet Ilot Saint-Vincent (Jmp Expansion) en plein cœur de ville, soit 8 500 m<sup>2</sup> de commerces avec une offre alimentaire, de l'équipement de la personne, de la culture et des loisirs et de la restauration. Le tout dans le prolongement du centre-ville. Au nord de la ville, le chantier du nouveau Leroy Merlin a démarré à proximité de l'hypermarché Leclerc. On peut noter plusieurs fermetures d'enseignes : Sfr et Soleil Sucré ont quitté la rue du Commerce, L'Imagerie en Cadre a abandonné la rue Porte-Côté, Tel and Com la rue Denis-Papin.

**BORDEAUX**

Volume de transactions : stable  
Evolution des prix : en baisse  
Boutiques à céder : en hausse

**Deepend teste Bordeaux**

# *Nathalie Maillet et Isabelle Ballanger, Arthur Loyd Bordeaux*  
L'ouverture de Promenade Sainte-Catherine va probablement modifier les flux et le site accueillera cette année Blue Box et Citadium. Le quartier des Bassins va proposer courant 2016-2017 près de 15 000 m<sup>2</sup> de commerces, le Leclerc-Arès est en train de gagner 15 000 m<sup>2</sup>. En fin d'année, la première boutique Deepend a ouvert en centre ville, rue Saint-James, une marque pour hommes et femmes lancée par Bmc (Ddp), Maille a ouvert cours de l'Intendance, Basic Fit rue Christophe-Colomb à Artigues, le maroquinier Paul Marius rue du Pas-Saint-Georges et BD Avenue rue du Chapeau-Rouge, Soleil Sucré et Ludvine Passion ont quitté Porte-Dijeau, Clopinette a abandonné la rue Sainte-Catherine, Lola la rue de Gassini.

**BOURGES**

Volume de transactions : stable

**Un Leclerc bientôt à Saint-Doulchard**

# *Rachida Perriot, Arthur Loyd Bourges*  
En périphérie, on parle d'un projet d'ouverture d'un hypermarché Leclerc en zone commerciale de Saint-Doulchard et d'une extension-rénovation du centre commercial Carrefour qui proposera 25 nouvelles boutiques fin 2016. En centre-ville, de nouvelles enseignes sont arrivées, comme Bohème et Lollipop rue Coursarlon, Bijou Brigitte rue Mirebeau, Maison Morla rue du Commerce et Coiffirst rue du Docteur-Témoïn. D'autres sont parties, comme Celio, Etam Lingerie, Le Boudoir, Clopinette et Oh Yes Boutique.

**BREST****Les Halles Saint-Louis font à nouveau parler d'elles**

# *Caroline Granger, Arthur Loyd Bretagne*  
Plusieurs projets en centre-ville et en périphérie : courant 2016-2017, la Mairie va restructurer les Halles Saint-Louis : un nouvel écoquartier des Capucins (ancien site de la Marine nationale) va sortir de terre et accueillir une médiathèque, un cinéma, une maison de l'Europe, des logements et des bureaux avec des commerces en pied d'immeuble. Un téléphérique urbain

reliant le centre-ville au quartier des Capucins va même être mis en place. Enfin, la galerie marchande Géant du Phare de l'Europe va se développer d'ici à 2018-2020. Dans le centre commercial Espace Jaurès, Jott et In Style ont ouvert leurs portes, Cultura s'est installée dans la galerie Géant Casino.

**CHARENTES**

Volume de transactions : en hausse de 20 %  
Evolution des prix : en baisse de 40 %  
Boutiques à céder : en hausse de 20 %

**110 000 m<sup>2</sup> de commerces en entrée de ville en 2018**

# *Alexandre Ros, Arthur Loyd*  
L'ouverture du centre commercial Leclerc et de sa galerie de 43 boutiques en avril dernier sera suivie, une fois les recours passés, par la création d'un retail park de 27 000 m<sup>2</sup> dédié à l'équipement de la personne et de la maison. Le projet d'Altarea prévu pour 2018 sur 110 000 m<sup>2</sup> en entrée de ville va modifier et bouleverser les flux. Le programme suscite plusieurs inquiétudes, comme le maintien et le développement – ou non – des enseignes de centre-ville, l'attractivité des nouvelles offres... En centre-ville, Kaporal s'est installé rue Noël-Ballay, Buffalo Burger place Cazalis, Pomme Cannelle rue Bois-Merrain, Un Jour Ailleurs place Marceau.

**CLERMONT-FERRAND**

Volume de transactions : stable  
Evolution des prix : en baisse de 10 %  
Boutiques à céder : en hausse de 10 %

**Une offre densifiée et renouvelée en centre-ville**

# *Johan Barnerias, Arthur Loyd*  
Après l'attentisme des deux dernières années avec l'implantation du Centre Jaude2, les rues piétonnes (rue des Gras, rue du 11-Novembre...) subissent une réelle mutation avec l'arrivée d'enseignes comme Le Palais des Thés, I-Code, Marès ou encore Bijou Brigitte. L'attractivité du centre-ville se voit donc confortée avec une offre commerciale renouvelée et densifiée.

**LA ROCHELLE**

Volume de transactions : en hausse  
Evolution des prix : en baisse  
Boutiques à céder : en hausse

**Le port bientôt piéton ?**

# *Frédéric Brissinaud et François Craux, Arthur Loyd*  
Dans la zone commerciale de Beaulieu, à Puilboreau, alors qu'Heytens a fermé ses portes, Mango, Action, Cocktail Scandinave, McDonald's et Leader Price ont posé leurs valises. En cœur de ville, H&M et Mango sont installées rue des Merciers et Saint-Yon et Mondial Pare-Brise boulevard Sautel. Pas mal de réflexions en cours sur la piétonisation du port de La Rochelle.

**LE HAVRE**

Volume de transactions : stable  
Evolution des prix : stable  
Boutiques à céder : en hausse de 20 %

**L'Orange Bleue rue Louis-Brindeau**

# *Jonathan Tranchard, Arthur Loyd Le Havre*  
Parmi les projets d'urbanisme, notons la restructuration des quartiers sud et l'aménagement du quai Southampton. L'Orange Bleue a trouvé ses quartiers rue Louis-Brindeau, Chocolat de Neuville place de l'Hôtel-de-Ville, Tchic Coiffure avenue René-Coty, La Caviste rue

Racine. Quelques départs à signaler, comme Pochoir d'Idées, Sfr et Le Torchon à Carreaux.

#### LILLE

**Volume de transactions : en hausse de 15 %**  
**Evolution des prix : stable**  
**Boutiques à céder : stable**

#### Du commerce à la Chambre !

# Axel Herbez, Arthur Loyd

Le marché offre de belles perspectives de redensification commerciale du centre-ville en prime avec les futurs rez-de-chaussée de la Cci secteur Faïdherbe-Opéra entrée Vieux Lille (Grande-Chaussée). Malgré ses valeurs locatives sur le haut du marché, ce beau programme va contribuer à bonifier une offre commerciale très contrainte dans son urbanisme historique mal adapté au commerce, et à fluidifier la circulation du piéton en créant un lien plus naturel entre le Vieux Lille et l'axe gare-rue Faïdherbe, réveillée par l'arrivée d'Apple, de La Grande Récré et de Costa Coffee en 2015. Cette nouvelle colonne vertébrale permettra à la rue Faïdherbe de devenir une alternative aux rues de Béthune, Neuve, Sec-Arembault. Les cessions ont fondu et les bailleurs institutionnels font de plus en plus preuve de rationalisme en privilégiant la qualité de signature à leurs loyers du passé.

#### Sans les Galeries, le centre-ville a encore de l'avenir

# William Portier, Cabinet Maréchal

La fin d'année 2015 et ce début d'année 2016 confirment les bonnes perspectives commerciales de Lille. En effet, de nombreuses enseignes investissent l'hypercentre-ville. La rue Esquermoise, dans le Vieux Lille, bénéficie de ce succès et accueille Le Creuset, Tiger et la Maison Georges Larnicol. Tout ceci après les signatures très récentes de Kusmi Tea et de la Bovida dans cette même rue. Les enseignes Costa Coffee et La Mle Cécile rejoignent les indépendants lillois Notting Hill et Soho Urban Food dans la rue Neuve-place du Théâtre. La fermeture des Galeries Lafayette n'a aucune conséquence sur l'attrait des enseignes pour le centre-ville de Lille.

#### Primark sur son 31 ?

# Arnaud Doublecourt, 3X3

La grande interrogation de ce début d'année concerne l'avenir du centre commercial «Le 31», rue de Béthune. Pour remplacer les Galeries Lafayette, les rumeurs font état de Primark ou encore d'Ikea avec un concept centre-ville. Dans le Vieux Lille, les travaux de la Cci ont démarré pour livrer cinq nouvelles boutiques dans ce magnifique bâtiment. Les rues Grande-Chaussée, Esquermoise et Lepelletier restent recherchées par les enseignes : Le Creuset, La Bovida et Larnicol y ont ouvert récemment.

#### Lyon

**Volume de transactions : en hausse de 10 %**  
**Evolution des prix : en baisse de 20 %**  
**Boutiques à céder : en hausse de 20 %**

#### Barbara envoûte Brest

# Lionel Chappard, Concordie

Quelques ouvertures rue de Brest, comme Barbara, Le Comptoir de Mathilde et O Bag, ou encore Lejabby rue Tupin ; Dior, Quick, Kulte et Kaporal ont fermé leurs emplacements.

#### Grôlée-Carnot cherche toujours !

Vladimir da Silva Dias, Thomas Broquet Conseil

Double Jeu rue de Brest, Bcbg Max Azria place des Jacobins, 7 For All Mankind rue Ferrandière ont fermé leurs portes. Le Comptoir de Mathilde a ouvert rue de Brest, Hema rue Grôlée, Aaste rue Mercière. Plusieurs opérations en cours en centre-ville, celles de Grôlée-Carnot toujours en cours de commercialisation, Sky Avenue (1 700 m<sup>2</sup>), Ynfluences (2 000 m<sup>2</sup> de commerces)...

#### Marseille

**Volume de transactions : stable**  
**Evolution des prix : stable**  
**Boutiques à céder : stable**

#### Le paysage commercial est modifié

# Patrick Natalucci, Cpn

Depuis l'ouverture des Terrasses du Port et l'inauguration des Voûtes de la Major, le paysage commercial sur la ville s'est tout de même

franchement modifié. Chacun doit trouver aujourd'hui sa nouvelle place. Le centre-ville semble souffrir, mais surtout à cause de problèmes d'accessibilité dus encore aujourd'hui à pas mal de travaux périphériques au cœur de la ville. Les élus doivent œuvrer à la mise à niveau de l'hypercentre, le faire monter à la hauteur des nouveaux équipements. D'ailleurs, la rue Paradis dans sa partie basse devrait être rénovée rapidement. Il est encore tôt pour faire le bilan de la mise en service du tramway Canebière-Castellane. La rue de Rome semble apaisée, les comptages futurs permettront d'y voir plus clair.

#### Centre Bourse d'abord, Prado ensuite

# Liliane Niddam, Arthur Loyd Méditerranée

**Volume de transactions : en baisse de 25 %**  
**Evolution des prix : en baisse de 20 %**  
**Boutiques à céder : en hausse de 30 %**

Après l'inauguration des Docks en octobre dernier, la ville attend l'ouverture de la rénovation de Centre Bourse cette année, celle du Prado suivra en 2017. La rue de la République offre des opportunités d'installation en location pure. La ligne 3 du tramway nouvellement créée va favoriser le redéploiement de la clientèle dans tout le centre puisqu'elle permet le déplacement des quartiers Sud vers la rue de la République en passant par la Castellane et la Canebière.

#### Nantes

#### Graslin, un quartier en pleine mutation

# Christine Piraud-Paland, Cabinet Piraud

Le centre-ville, côté quartier Graslin, se transforme. L'inauguration du passage Pommeraye restauré a eu lieu en juin dernier. Après deux ans de restauration, le passage apparaît à nouveau dans toute sa splendeur. Joyau de la ville de Nantes, il est considéré pour la beauté de son décor comme l'un des plus remarquables passages du XIX<sup>e</sup> siècle. Passage Cœur de Nantes est finalisé en façade, avec au-dessus des commerces, des appartements.

Trois ans après l'incendie qui l'a dévasté, le passage de la Châtelaine va être entièrement restructuré pour recréer un nouveau passage commercial couvert de 2 350 m<sup>2</sup> au cœur de Nantes. Son propriétaire, Immovalor (Groupe Allianz), est associé à Nacarati, qui va proposer 37 logements organisés autour d'un jardin suspendu : ce programme résidentiel prendra place au-dessus du passage commercial qui ouvrira en avril 2017. En centre-ville, on constate qu'un certain nombre de jeunes indépendants talentueux ont ouvert soit des concept stores, soit des boutiques à thème, évidemment sur des rues qui ne sont pas à proprement parler des emplacements n° 1.

#### Nice

**Volume de transactions : en baisse de 20 %**  
**Evolution des prix : stable**  
**Boutiques à céder : stable**

#### H&M chez Virgin

# Philippe Bono, Bnp Paribas Real Estate

L'événement commercial est sans aucun doute l'ouverture d'H&M sur les 4 800 m<sup>2</sup> de l'immeuble haussmannien de l'ex-Virgin avenue Jean-Médecin, qui conforte sa place de rue n° 1 de la ville. La hausse de la fréquentation touristique a un effet positif sur les commerces, la restauration et l'hôtellerie. Les travaux de la ligne 2 du tramway (sens est-ouest) ont

Ville hôte de l'Uefa Euro 2016, Saint-Etienne espère voir des enseignes de sport, mais aussi de bricolage, venir renforcer le centre-ville. Plusieurs enseignes se sont déjà laissées séduire, comme Adidas, Comtesse du Barry ou encore Monoprix.





Inaugurée en octobre dernier en plein cœur marchand de Bordeaux, Promenade Sainte-Catherine va probablement modifier les flux : le site doit accueillir cette année Blue Box et Citadium.

## AMIENS

Plus forte valeur locative : 1 500 € rue des 3-Cailloux

### ARTHUR LOYD

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Allée de la Pépinière (Dury)	Optique	150 m <sup>2</sup>	Néant	35 000 €
Ernest-Cauvin	Restauration	180 m <sup>2</sup>	40 000 €	70 000 €
Noyon	Fitness	1 000 m <sup>2</sup>	Néant	150 000 €

### CABINET DE SIMENCOURT

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Pl. de l'Hôtel-de-Ville	Restauration	70 m <sup>2</sup>	Néant	21 600 €
Zac de l'Arc (Longueau)	Alimentaire	500 m <sup>2</sup>	24 000 €	44 000 €

## ANNECY

Plus forte valeur locative : nc

### THOMAS BROQUET CONSEIL

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Président-Favre	Vêtement	119 m <sup>2</sup>	300 000 €	54 590 €

## BESANÇON

Plus forte valeur locative : 670 € Grande-Rue

### SQUARE HABITAT COMMERCE

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Dole	Service à la personne	60 m <sup>2</sup>	Néant	14 400 €
Grande-Rue	Vêtement enfant	60 m <sup>2</sup>	120 000 €	16 500 €
Grande-Rue	Restau. rapide	65 m <sup>2</sup>	110 000 €	30 000 €
Luc-Breton	Fromagerie	35 m <sup>2</sup>	65 000 €	18 000 €

## BLOIS

Plus forte valeur locative : 233 € rue Porte-Chartraine

### ARTHUR LOYD

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Commerce	Cigarette électronique	43 m <sup>2</sup>	25 000 €	16 000 €
Fédération (Saint-Gervais-la-Forêt)	Vêtement	593 m <sup>2</sup>	Néant	24 000 €
Lavoisier (Vineuil)	Puériculture	393 m <sup>2</sup>	Néant	43 120 €
Perrières (Saint-Gervais-la-Forêt)	Services	160 m <sup>2</sup>	Néant	18 000 €
Porte-Chartraine	Vêtement	101 m <sup>2</sup>	7 500 €	22 850 €
Porte-Chartraine	Vêtement	Néant	12 000 €	-
Vendôme	Pisciniste	189 m <sup>2</sup>	Néant	25 000 €

## BORDEAUX

Plus forte valeur locative : 2 400 € rue Sainte-Catherine

### ARTHUR LOYD BORDEAUX

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Remparts	Vêtement enfant	50 m <sup>2</sup>	100 000 €	21 600 €
Rives d'Arcins	Chausseur	1 245 m <sup>2</sup>	Néant	168 075 €
Villeneuve-d'Omon	Fleuriste	135 m <sup>2</sup>	Néant	27 000 €

## BOURGES

Plus forte valeur locative : 235 € rue Mirebeau

### ARTHUR LOYD BOURGES

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Avenue Jean-Jaurès	loisirs	69 m <sup>2</sup>	Néant	12 000 €
Coursalon	Vêtement	42 m <sup>2</sup>	5 000 €	4 800 €
L'Île-d'Or	Pizzeria	86 m <sup>2</sup>	Néant	9 600 €
Litré	Café, sandwicherie	35 m <sup>2</sup>	Néant	4 800 €
Mirebeau	service	68 m <sup>2</sup>	10 000 €	15 000 €

## BREST

Plus forte valeur locative : 540 € rue Jean-Jaurès

### ARTHUR LOYD BRETAGNE

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Jean-Jaurès	Vêtement	136 m <sup>2</sup>	Néant	45 000 €
Jean-Jaurès	Culture-Loisirs	170 m <sup>2</sup>	Néant	44 000 €

## CASTRES

Plus forte valeur locative :

### ARTHUR LOYD TOULOUSE

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Carré Gambetta (Castres)	Optique	90 m <sup>2</sup>	Néant	18 900 €

## CHARTRES

Plus forte valeur locative : 1 100 € rue du Bois-Mercois

### ARTHUR LOYD

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Bois-Mercois	Bijoux et accessoires	50 m <sup>2</sup>	130 000 €	38 400 €
Place Cazalis	Restauration	170 m <sup>2</sup>	193 000 €	56 000 €
Place du Cygne	Bijoux et accessoires	43 m <sup>2</sup>	100 000 €	28 800 €
Place Marceau	Vêtement	80 m <sup>2</sup>	150 000 €	34 800 €

## CLERMONT-FERRAND

Plus forte valeur locative : 976 € place de Jaude

### ARTHUR LOYD

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Avenue du Roussillon	Alimentaire	1 000 m <sup>2</sup>	Néant	96 000 €
Avenue E-Cristal (Zone Cap Sud)	Eqpt maison	590 m <sup>2</sup>	20 000 €	70 800 €
Des Etats-Unis	Services	55 m <sup>2</sup>	Néant	37 000 €
Des Gras	Alimentation	65 m <sup>2</sup>	150 000 €	12 500 €
Des Gras	Vêtement	70 m <sup>2</sup>	150 000 €	13 000 €

## LA ROCHELLE

Plus forte valeur locative : 275 € rue Thiers

### ARTHUR LOYD LA ROCHELLE

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Du Port	Glace	56 m <sup>2</sup>	60 000 €	15 000 €
La Scierie	Brasserie/Sandwicherie	50 m <sup>2</sup>	30 000 €	12 000 €
Thiers	Services	49 m <sup>2</sup>	41 500 €	25 800 €

## LE HAVRE

Plus forte valeur locative : 350 € plocé des Holles-Centrales

### ARTHUR LOYD LE HAVRE

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Bernardin-de-St-Pierre	Chausseur	86 m <sup>2</sup>	90 000 €	10 200 €
Bernardin-de-St-Pierre	Epicerie fine	125 m <sup>2</sup>	Néant	15 000 €
Bd de Strasbourg	Restau. rapide	95 m <sup>2</sup>	20 000 €	36 000 €
Racine	Vins et spiritueux	80 m <sup>2</sup>	40 000 €	33 000 €

## LILLE

Plus forte valeur locative : 1 685 € rue Esquermoise

### ARTHUR LOYD

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Auchan (Leers)	Sport	850 m <sup>2</sup>	Néant	140 000 €
Vieille-Comédie	Vêtement	180 m <sup>2</sup>	600 000 €	160 000 €
Vieille-Comédie	Vêtement	80 m <sup>2</sup>	Néant	110 000 €

### CABINET MARÉCHAL

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Faidherbe	Restauration rapide	70 m <sup>2</sup>	300 000 €	70 000 €
Monnaie	Restauration rapide	50 m <sup>2</sup>	Néant	52 000 €

### 3x3

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Faidherbe	Restauration	55 m <sup>2</sup>	Néant	57 000 €

## LYON

Plus forte valeur locative : 2 600 € rue de la République

### CONCORDE

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Cours Vitton	Bijouterie	80 m <sup>2</sup>	280 000 €	24 000 €
Quai Saint-Antoine	Vêtement	120 m <sup>2</sup>	170 000 €	20 000 €
République	Restau. rapide	70 m <sup>2</sup>	70 000 €	17 000 €
Victor-Augagneur	Vélo	140 m <sup>2</sup>	50 000 €	36 000 €

### THOMAS BROQUET CONSEIL

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Brest	Pâtisserie	47 m <sup>2</sup>	220 000 €	29 700 €
Childebert	Optique	225 m <sup>2</sup>	74 250 €	90 000 €
Edouard-Herriot	Fromagerie	87 m <sup>2</sup>	120 000 €	18 500 €
Ferrandière	Vêtement	90 m <sup>2</sup>	315 000 €	23 000 €
Garibaldi	Epicerie bio	386 m <sup>2</sup>	Néant	135 000 €
Mercièrre	Restauration rapide	95 m <sup>2</sup>	250 000 €	41 000 €
Saint-Jean	Beauté	65 m <sup>2</sup>	240 000 €	13 200 €

## MARSEILLE

Plus forte valeur locative : 1 600 € rue Saint-Ferréol

### ARTHUR LOYD MÉDITERRANÉE

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Lodi	Alimentaire	550 m <sup>2</sup>	200 000 €	22 500 €
Pavillon	Services	70 m <sup>2</sup>	Néant	25 000 €
Plan-de-Campagne	Eqt maison	550 m <sup>2</sup>	300 000 €	75 000 €
Rome	Alimentaire	170 m <sup>2</sup>	300 000 €	29 700 €
Rome	Optique	90 m <sup>2</sup>	Néant	31 200 €

### COMPAGNIE PHOCÉENNE DE NÉGOCIATION

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Canebière	Alimentaire	344 m <sup>2</sup>	Néant	90 000 €
Grignan	Vêtement	179 m <sup>2</sup>	Néant	180 000 €
Jeune-Anarchasis	Vêtement	55 m <sup>2</sup>	185 000 €	16 000 €
Paradis	Bijoux	40 m <sup>2</sup>	255 000 €	9 600 €
Saint-Ferréol	Optique	70 m <sup>2</sup>	450 000 €	30 000 €



A Chartres, le centre-ville a de quoi s'inquiéter : les projets en périphérie fleurissent ! On compte le programme d'Altarea (photo ci-dessus) de 80 000 m<sup>2</sup> en entrée de ville, un retail park de 27 000 m<sup>2</sup>...

## NANTES

Plus forte valeur locative : 2 053 € rue Crébillon

### CABINET PIRAUD

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Calvaire	Vêtement	25 m <sup>2</sup>	30 000 €	10 128 €
Château	Vêtement	41 m <sup>2</sup>	96 000 €	13 800 €
Contrescarpe	Vêtement	32 m <sup>2</sup>	95 000 €	25 303 €
Pilori	Vêtement	90 m <sup>2</sup>	330 000 €	36 500 €
Scribe	Vêtement	31 m <sup>2</sup>	113 400 €	8 618 €
Vieilles-Douves	Vêtement	43 m <sup>2</sup>	Néant	20 400 €

## NICE

Plus forte valeur locative : 2 100 € avenue Jean-Médecin

### BNP PARIBAS REAL ESTATE

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Hôtel-des-Postes	Service	60 m <sup>2</sup>	Néant	24 000 €
Liberté	Vêtement	130 m <sup>2</sup>	450 000 €	81 000 €
Liberté	Vêtement	40 m <sup>2</sup>	160 000 €	19 200 €
Masséna	Vêtement	60 m <sup>2</sup>	290 000 €	62 000 €
Médecin	Vêtement	240 m <sup>2</sup>	1 300 000 €	64 000 €

## PARIS

Plus forte valeur locative : 23 000 € avenue des Champs-Élysées

### CBRE

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Bac	Linge de maison	40 m <sup>2</sup>	Néant	65 000 €
Dragon	Alimentaire	58 m <sup>2</sup>	160 000 €	36 000 €
Lamartine	Vêtement	80 m <sup>2</sup>	Néant	80 000 €
Passy	Vêtement	100 m <sup>2</sup>	570 000 €	140 000 €

### FAÇADES

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
4-Vents	Vêtement-Décoration	46 m <sup>2</sup>	100 000 €	43 500 €
Abesses	Vêtement	40 m <sup>2</sup>	400 000 €	41 000 €
Blancs-Manteaux	Vêtement	105 m <sup>2</sup>	350 000 €	62 000 €
Four	Vêtement	51 m <sup>2</sup>	Néant	120 000 €
Lille	Galerie	84 m <sup>2</sup>	150 000 €	40 000 €
Malher	Vêtement	55 m <sup>2</sup>	180 000 €	24 000 €
Seine	Chocolatier	50 m <sup>2</sup>	170 000 €	64 394 €
Verrerie	Vêtement	51 m <sup>2</sup>	400 000 €	36 000 €
Vieille-du-Temple	Bijoux	20 m <sup>2</sup>	180 000 €	19 000 €
Vieille-du-Temple	Lingerie	66 m <sup>2</sup>	470 000 €	37 000 €

**LES EMPLACEMENTS PRIME ATTEIGNENT DES SOMMETS. BIEN TÔT LE CIEL ?**

démarré, mais n'auront pas d'incidence sur les commerces et les flux marchands, car la ligne sera en parcours souterrain en centre-ville. Quelques ouvertures récentes : outre le géant suédois de l'habillement, André a posé ses valises avenue Jean-Médecin, Father&Son et Lorna Jane se sont installés rue de la Liberté, Heytens a ouvert rue Gioffredo.

**PARIS**

Volume de transactions : en baisse de 10 %  
Evolution des prix : stable  
Boutiques à céder : en hausse de 20 %

**Les Batignolles séduisent enfin les enseignes**

# Karine Mergui, Façades

Les axes majeurs (Champs-Élysées, avenue de l'Opéra, rue de Rivoli) ont toujours un flux piéton constant et une demande croissante. Même analyse dans le luxe, rues Saint-Honoré et du Faubourg-Saint-Honoré. Grâce au projet du tribunal administratif de Paris, le quartier des Batignolles commence à attirer des enseignes. En dehors des axes majeurs, le marché manque de dynamisme. Les enseignes restent prudentes et on constate même que les enseignes internationales font parfois le choix de s'installer prioritairement à Londres. Quelques ouvertures et fermetures d'enseignes : Fusalp a ouvert rue des Blancs-Manteaux, Cwf rue du Four, Cotélac rue Malher, en lieu et place de Guy Degrenne, Guess et PJ Guene.

**Axes n° 1 vs axes n° 2**

# Véronique Nocquet, Véronique Nocquet

Volume de transactions : en baisse de 20 %  
Evolution des prix : n° 1 augmentent, n° 2 baissent

Boutiques à céder : en hausse de 30 %  
Un fossé de plus en plus saisissant se creuse entre les valeurs des emplacements dits numéro 1 – qui ne font qu'augmenter et rejoindre les valeurs d'autres capitales telles que Londres, coïncidant souvent avec la fréquentation touristique – et les emplacements de second ordre qui ne font que baisser. De belles arrivées : J.Crew rue Malher, The Whisky Shop place de la Madeleine, La Redoute Intérieur rue du Trésor, Louis Purple avenue des Ternes, Bleu comme Gris rue Marbeuf.

**Transactions en baisse de... 10 %**

# Thierry Bonniol, Bnp Paribas Real Estate

Quelques ouvertures récentes à signaler : Gorky Antiquités rue Duphot, Café de la République place de la République, La Place des Marques rue de Paris à Maisons-Laffitte. De façon géné-

rale, le volume de transactions de ces six derniers mois a connu une baisse de 10 %, les prix affichent une certaine stabilité et le nombre de boutiques à céder connaît une augmentation de 20 %.

**Coup de frein sur la rue des Abbesses et l'avenue Victor-Hugo**

# Mickaël Intins, Cbre

Après la livraison prochaine de la rénovation du Forum des Halles, ce sera bientôt au tour du Louvre des Antiquaires de faire peau neuve. La rue Saint-Honoré continue d'attirer de nouvelles boutiques et les valeurs locatives ne cessent de grimper. A noter : le ralentissement des transactions sur l'avenue Victor-Hugo et la rue des Abbesses.

**REIMS**

Volume de transactions : en hausse de 15 %  
Evolution des prix : en baisse  
Boutiques à céder : stable

**The North Face grimpe rue des Elus**

# Fabrice Vilain, Arthur Loyd

De nouvelles enseignes ont ouvert en centre-ville sur des emplacements à fort flux piéton : The North Face rue des Elus, Speed Burger avenue de Laon, Qipao passage Talleyrand, Shop Coiffure place d'Erlon et Basic Fit avenue Nationale. Les zones commerciales continuent leur développement, à l'instar de Cormontreuil et de Reims Village, provoquant ainsi une suroffre de mètres carrés. La Halle et Cuiropolis ont quitté la Zac Cormontreuil, Délices Lamarque a fermé passage Talleyrand et Casa Zac de La Neuville.

**ROUEN**

Volume de transactions : stable  
Evolution des prix : en hausse sur n° 1  
Boutiques à céder : stable

**K-Way fait dans la Ganterie**

# Anthony Hue, Ciblaction

Paul et L'Occitane ont ouvert rue du Gros-Horloge, Bio C Bon place des Carmes, K-Way rue Ganterie, Rodolphe rue Percière.

**SAINTE-ETIENNE**

Volume de transactions : en hausse de 20 %  
Evolution des prix : en baisse de 20 %  
Boutiques à céder : en hausse de 10 %

**Euro 2016 : enseignes de sport bienvenues !**

# Michel Mérieux, Cabinet Mérieux

Après trois années difficiles, la nouvelle équipe

municipale a mis en place un groupe de trois adjoints et conseillers au commerce et un directeur en charge du commerce et de l'industrie. L'objectif est de «récupérer» 30 000 habitants sur dix ans en cœur de ville. Actuellement, trois surfaces entre 500 et 1 200 m<sup>2</sup> sont disponibles : avec l'Euro, le cabinet cherche preneurs type magasins de sport et de bricolage. Ces six derniers mois, de belles enseignes ont trouvé leur bonheur en centre-ville : Adidas a choisi l'avenue de la Libération, Peggy Sage, Comtesse du Barry, Monoprix et Le Bourget ont investi la place du Peuple, Liu Jo s'installe rue Michelet. Pas mal de départs de la place du Peuple, comme ceux de la Halle Vêtements, La Mie Câline, Aigle, DD et Esprit Lingerie.

**STRASBOURG**

Volume de transactions : stable  
Evolution des prix : en baisse de 10 %  
Boutiques à céder : en hausse de 5 %

**Le centre-ville leader du commerce de l'agglomération**

# Laure Dumhard, LD Immobilier

Les pôles commerciaux de périphérie restent limités, ce qui permet au centre-ville de Strasbourg de générer un excellent chiffre d'affaires et de maintenir son attractivité. Le centre reste leader du commerce dans la métropole strasbourgeoise : 38 % du chiffre d'affaires de l'euro-métropole est réalisé dans le centre-ville, ce qui explique le maintien des valeurs locatives sur les axes n° 1. En périphérie, la zone commerciale de Vendenheim reste la zone la plus significative, loin devant Hautepierre et Illkirch.

**TOULOUSE**

Volume de transactions : en baisse de 20 à 25 %  
Evolution des prix : stable  
Boutiques à céder : en hausse de 30 %

**Le Géant des Beaux-Arts dessine la ville**

# Amélie Vincent, Arthur Loyd

Toulouse reste une cité très courtisée avec l'arrivée d'enseignes qui étaient jusque-là absentes de la ville : Le Géant des Beaux-Arts, Bruegger's, Le Boudoir du Regard... Mais aussi Léon de Bruxelles sur Blagnac, Bleu Libellule à Labège, Burger King à Saint-Orens. Le dynamisme commercial est toujours de mise et les projets de retail, notamment dans les centres commerciaux de proximité dans des villes de moyenne importance, sont en vogue. Le principal projet, en cours de rénovation, est celui de Reflets Compans, une réalisation de Pitch Promotion.

**Primark tire le flux !**

# François Legeleux, France Transactions Professionnels

Deux actualités majeures à venir en centre-ville : la rénovation du centre commercial Reflets Compans et l'implantation de Primark rue Alsace-Lorraine qui va attirer du flux vers le bas de cette rue et redonner une attractivité aux commerces à céder. Pas mal de nouvelles ouvertures sur la rue principale : Bouygues, Sabon, Bershka, Intimissimi et La Cure Gourmande. Bash a préféré la rue Saint-Antoine-du-T et McDo Originals le boulevard de Strasbourg.

Situé près du rond-point du Prado, du Stade-Vélodrome et du parc des Expositions, le centre commercial Le Prado, qui verra le jour l'année prochaine, a été conçu comme une rue marchande par les cabinets d'architectes Benoy et Rogeon.





A Besançon, après une longue période de gestation, le centre commercial Passages Pasteur a ouvert ses portes Grande-Rue en novembre dernier : une nouvelle locomotive pour le centre-ville.

#### VÉRONIQUE NOCQUET

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Avenue des Ternes	Vêtement	83 m <sup>2</sup>	Néant	190 000 €
Marbeuf	Vêtement	28 m <sup>2</sup>	345 000 €	65 000 €
Pl. de la Madeleine	Vins et spiritueux	91 m <sup>2</sup>	1 000 000 €	125 000 €
Trézor	Décoration	134 m <sup>2</sup>	Néant	240 000 €
Vieille-du-Temple	Vêtement	62 m <sup>2</sup>	500 000 €	48 000 €

#### BNP PARIBAS REAL ESTATE

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Avenue de Clichy (17 <sup>e</sup> )	Supermarché	629 m <sup>2</sup>	Néant	251 600 €

#### PARIS-RÉGION PARISIENNE

#### BNP PARIBAS REAL ESTATE

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Boucicaut (Fontenay-aux-Roses)	Services	108 m <sup>2</sup>	Néant	20 000 €
Passage de l'Arche (Puteaux)	Restau, rapide	188 m <sup>2</sup>	Néant	125 000 €
Passage de l'Arche (Puteaux)	Eqd de la maison	436 m <sup>2</sup>	Néant	250 000 €

#### CBRE

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Ccial Vélizy2 (Vélizy)	Vêtement	80 m <sup>2</sup>	550 000 €	170 000 €

#### PORTET-SUR-GARONNE

Plus forte valeur locative : nc

#### ARTHUR LOYD TOULOUSE

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Route d'Espagne	Papeterie	1 580 m <sup>2</sup>	Néant	170 000 €
Route d'Espagne	Cuisiniste	480 m <sup>2</sup>	Néant	60 000 €

#### REIMS

Plus forte valeur locative : 1 070 € passage Subé

#### ARTHUR LOYD

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Avenue Nationale	Sport	1 500 m <sup>2</sup>	Néant	90 000 €

Des Elus	Vêtement	158 m <sup>2</sup>	50 000 €	50 000 €
Laon	Restauration	170 m <sup>2</sup>	Néant	20 000 €
Passage Talleyrand	Santé-Beauté	65 m <sup>2</sup>	Néant	18 000 €
Pl. d'Erlon-Espace d'Erlon	Coiffure	110 m <sup>2</sup>	Néant	70 000 €

#### ROUEN

Plus forte valeur locative : 1 500 € rue du Gros-Horloge

#### CIBLACION

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Eugène-Delacroix	Vêtement	40 m <sup>2</sup>	25 000 €	15 600 €
Gros-Horloge	Vêtement	102 m <sup>2</sup>	625 000 €	55 000 €
Jeanne-d'Arc	Service	200 m <sup>2</sup>	50 000 €	42 000 €
Jeanne-d'Arc	Service	200 m <sup>2</sup>	833 000 €	Achat de murs
Percièrre	Restauration	125 m <sup>2</sup>	50 000 €	28 800 €
Place des Carmes	Alimentaire	478 m <sup>2</sup>	Néant	190 000 €

#### SAINT-ETIENNE

Plus forte valeur locative : 650 € rue du Général-Foy

#### CABINET MÉRIEUX

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Alsace-Lorraine	Alimentaire	35 m <sup>2</sup>	100 000 €	20 000 €
Michelet	Vêtement	100 m <sup>2</sup>	100 000 €	18 000 €
Place du Peuple	Cosmétique	100 m <sup>2</sup>	180 000 €	24 000 €
Place du Peuple	Vêtement	180 m <sup>2</sup>	240 000 €	28 000 €

#### STRASBOURG

Plus forte valeur locative : 1 800 € rue des Orfèvres

#### BNP PARIBAS REAL ESTATE

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Fossé-des-Tanneurs	Voyages	170 m <sup>2</sup>	230 000 €	61 783 €

#### LD IMMOBILIER

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Grandes-Arcades	Alimentaire	100 m <sup>2</sup>	500 000 €	50 000 €
Orfèvres	Alimentaire	33 m <sup>2</sup>	225 000 €	42 500 €
Place du Temple-Neuf	Maroquinerie	110 m <sup>2</sup>	Loc. précaire	10 000 €

#### TOULOUSE

Plus forte valeur locative : 1 600 € rue Alsace-Lorraine

#### ARTHUR LOYD TOULOUSE

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Avenue de Fronton	Services	110 m <sup>2</sup>	Néant	22 800 €
Carnot	Loisirs créatifs	513 m <sup>2</sup>	Néant	105 000 €
Gramont	Infomatique	365 m <sup>2</sup>	Néant	36 500 €
Purpan	Caviste	450 m <sup>2</sup>	Néant	58 500 €

#### FRANCE TRANSACTIONS PROFESSIONNELS

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Alsace-Lorraine	Beauté	50 m <sup>2</sup>	290 000 €	13 975 €
Alsace-Lorraine	Téléphonie	130 m <sup>2</sup>	480 000 €	80 000 €
Antonin-Mercié	Parfumerie	42 m <sup>2</sup>	340 000 €	11 880 €
Carnot	Vêtement	250 m <sup>2</sup>	120 000 €	62 473 €

#### VILLENEUVE-D'ASCQ

Plus forte valeur locative : nc

#### ARTHUR LOYD LILLE

Rue	Activité	Surface	Dab/Fdc	Loyer/an
Heron Parc	Alimentaire	900 m <sup>2</sup>	Néant	162 000 €
Heron Parc	Vêtement	1 500 m <sup>2</sup>	Néant	250 000 €