

CHAMPS-ÉLYSÉES, RUÉE VERS LE FUTUR

La plus belle avenue du monde donnerait-elle du fil à retordre à ceux qui la surnomment en contrepoint la « *Belle endormie* » ? À en juger le jeu des chaises musicales auquel s'adonnent les enseignes et des investisseurs qui redorent leurs opus élyséens, l'artère aux 100 millions de passants par an laisse présager des lendemains qui chantent. Aux Champs-Élysées...

Par Aurélien Jouhanneau

© PCA

Si le célèbre jeu de société Monopoly s'apprêtait à sortir une édition spéciale sur la plus belle avenue du monde, celui-ci serait animé par un mercato ininterrompu d'enseignes se disputant les meilleurs emplacements des cases bleu foncé. « *Les Champs-Élysées n'ont jamais connu des projets aussi structurants, tant de la part des propriétaires qui repositionnent leurs actifs que de la part des enseignes qui témoignent de leur envie d'être au cœur de l'artère la plus célèbre de Paris*, corrobore **Antoine Grignon**, head of retail services chez Knight Frank. *Historiquement, les commerces du trottoir pair, la partie ensoleillée, valent presque le double de ceux du trottoir impair, à l'ombre. Mais aujourd'hui avec la forte demande, ces écarts se resserrent* », ajoute-t-il. À l'heure actuelle, le loyer « prime » sur la partie paire atteint 20 000 €/m²/an HT/HC en zone A, quand celui de la partie impaire est estimé à plus 15 000 €. Des conditions réunies pour les enseignes internationales qui raffolent d'un emplacement « premium » sur la mythique avenue. Quitte à évincer des marques jugées moins attractives.

Au numéro 114, sur l'emplacement de Weston, Apple ouvrira d'ici à la fin de l'année son quatrième Store parisien sur 1 440 m² (l'actif, propriété de groupe de luxe français EPI, serait par ailleurs à vendre pour un montant estimé à 600 M€). Au 102, l'enseigne de cosmétiques Kiko plantera son plus grand flagship tricolore à l'emplacement de la célèbre discothèque Le Queen (immeuble acquis pour 70 M€ par Thor Equities et Invesco Real Estate en 2015 et cédé 18 mois plus tard 115 M€ à AEW Europe). Au pied du 52 Champs, les

enseignes de luxe Chanel Cosmétiques et Dior Parfums n'ont pas hésité à casser leur tirelire pour 100 m² de surface à plus de 20 000 €/m². Sur les vestiges de l'ex-Virgin, les inconditionnels de Joe Dassin, visiteurs et Parisiens retrouveront le concept store inédit déployé par les Galeries Lafayette (voir encadré). « *Nous réinventons notre modèle de grand magasin pour le XXI^e siècle* », préface **Éric Costa**, président de Citynove, la foncière du groupe GL. Le numéro un des casinos français, Barrière, est entré en discussion avec le propriétaire du numéro 104 pour ouvrir un club de jeux. Une première dans la capitale, les casinos étant interdits depuis 1920 ! « *Tous ces projets témoignent de la renaissance de l'artère*, se félicite **Jean-Noël Reinhardt**, président du Comité Champs-Élysées. Selon lui, près de 50 000 m² seront restructurés d'ici à 2021. « *Les propriétaires n'hésitent plus à solliciter le départ de leurs locataires dans l'objectif d'augmenter la valeur locative de leur patrimoine*, poursuit **Christian Dubois**, directeur du pôle retail de Cushman & Wakefield. *De fait, des pressions haussières s'exercent sur les loyers, combinées à une augmentation du nombre des indemnités d'éviction et des pas-de-porte.* »

NIKE ET ADIDAS EN FORMAT XXL, Five Guys a ainsi réussi à évincer le glacier Häagen-Dazs au 49/51 de l'avenue pour vendre ses hamburgers sur cinq étages. Selon plusieurs sources, la chaîne américaine y réaliserait son meilleur chiffre d'affaires au monde. Citadium n'aurait pas hésité à déboursier près de 3,50 M€

Vue sur l'avenue des Champs-Élysées depuis le numéro 52, futur flagship des Galeries Lafayette.

de loyer annuel pour 1 700 m² en lieu et place de Tommy Hilfiger. Adidas se serait quant à lui acquitté de 10 M€ pour rafler les baux commerciaux de Banana Republic, et porter ainsi son flagship à 3 800 m². Son grand rival, Nike, installé depuis 2003 au numéro 63 de l'artère, emménagera son nouveau QG Niketown au 79 Champs. « Nike développera ici un concept store novateur, son plus grand flagship au monde », expose **Éric Donnet**, directeur général de Groupama Immobilier (voir notre interview ci-après). Mais surtout, au 79, le futur temple parisien de la marque à la virgule prend le relais de Toyota. Longtemps surnommés l'avenue de l'automobile, les Champs-Élysées ne semblent plus être *the place to be* pour les grands constructeurs. Tour à tour, trois showrooms ont tiré leur révérence. L'Allemand Mercedes, suivi par le Japonais Toyota et dernièrement Citroën. Une annonce qui a meurtri l'auteur du célèbre « C42 », l'architecte **Manuelle Gautrand**. « Peu d'architectes ont eu la chance de construire un bâtiment entier et neuf sur la plus belle avenue du monde. (...) Citroën est parti, et le propriétaire actuel se retrouve avec ce bâtiment, conçu comme un musée automobile. (...) Que va-t-il en faire ? Le transformer, le démolir ? (...) », s'interroge-t-elle. Dans le sillon de Citroën, Peugeot pourrait également tirer sa révérence. Ne resteraient alors que Fiat et Renault. Si l'ère industrielle déserte peu à peu l'artère, le modèle du pop-up store séduit.

RECONQUÉRIR LES GALERIES

« Le marché du pop-up store des Champs-Élysées est actif, observe Christian Dubois. D'un côté, les enseignes s'installent sur des surfaces commerciales moyennant un loyer environ 50 % moins élevé qu'une location classique, de l'autre, les propriétaires continuent à percevoir des loyers dans leurs immeubles en attente de réhabilitation. » Repetto s'est ainsi installé via un bail précaire dans

l'immeuble du 33 Champs, Daniel Wellington au numéro 123, ou encore La Grande Récré au 79. Fait remarquable, Groupama Immobilier a installé son propre siège dans des bureaux temporaires au 150 avenue des Champs-Élysées. L'objectif ? « Gérer au plus près la transformation de ce joyau architectural qui s'étend, chose rare, sur 65 m de façade, en haut, côté pair, ce qui créera un point d'attractivité colossal auprès des passants », répond Éric Donnet. Avec ses équipes, l'institutionnel planche sur la redistribution des 20 000 m² de l'édifice. Dont l'aménagement d'un hôtel SO Sofitel. Ou encore la création d'un espace logistique pour réapprovisionner les enseignes. « Une innovation sans précédent sur l'avenue qui permettra d'éviter d'attendre la nuit pour réachalander les corners de vente. » De son côté, le Comité de la mythique avenue émet des points de vigilance : le déclassement de ses galeries et de ses rues adjacentes – dont la rue de Ponthieu. « Cette rue doit être piétonnisée, milite Jean-Noël Reinhardt. Quant aux galeries, elles gagneraient en attractivité si elles étaient revitalisées. » Et quel meilleur exemple que la Galerie des Champs-Élysées au numéro 86 ? Restructurée sous l'égide de **Jean Nouvel**, elle accueille depuis décembre, en façade, Pierre Hermé et L'Occitane. Sous le même toit. « Un concept store inédit qui régénère la galerie et propose aux visiteurs de vivre une expérience innovante et très parisienne », se félicite **Dimitri Boulte**, directeur général délégué de la Société Foncière Lyonnaise. Le commerce et les loisirs semblent avoir un avenir prometteur devant eux, le bureau, trop souvent occulté sur cette avenue, y signe une fulgurante renaissance.

WEWORK EN APPROCHE

« Certes moins scruté depuis plusieurs années au profit de ses quartiers périphériques, le marché tertiaire de l'avenue a un avenir prometteur au vu des restructurations d'immeubles à venir », relève **Rodolphe Monnier**, directeur adjoint de l'équipe PMS Paris QCA chez JLL. Aujourd'hui, avec l'offre tertiaire constituée à majorité de petites et moyennes surfaces, les loyers varient du simple au double. De 425 € à 850 €/m²/an HT/HC. Les rénovations ont accéléré la rotation des utilisateurs de bureaux. Les cabinets d'avocats ont cédé leur place à des sociétés de conseil, de la finance, des banques et prochainement, le phénomène coworking frappera à la porte du numéro 92 avec l'arrivée de WeWork en 2019. « WeWork était à la recherche d'un marqueur fort sur les Champs-Élysées, explique Dimitri Boulte. Notre immeuble les a séduits dès qu'ils ont su qu'il s'agissait de la résidence de Thomas Jefferson au XVIII^e siècle, même si bien sûr, c'est son châssis tout en horizontalité, avec la possibilité d'un aménagement dense, qui a fait la différence. » Addict des grands espaces de travail, ici, le géant américain a dû revoir ses ambitions à la baisse – et se contenter de 3 400 m² « seulement ». « Nous avons délibérément fait une exception sur la superficie des lieux, corrobore **Audrey Barbier-Litvak**, directrice générale de WeWork France. Ce lieu fera écho à notre vaisseau amiral de la 5^e Avenue à New York. » Le marché de l'immobilier tertiaire de l'avenue iconique tient aussi sa revivification grâce aux enseignes qui n'hésitent plus à associer leurs bureaux à leurs flagships. À l'instar d'Apple, qui logera ses collaborateurs au-dessus de son concept store du 114 Champs, de Nike qui fera de même au 79, ou de Chanel qui s'est offert 8 000 m² au-dessus de sa boutique du 52 Champs. « Une vitrine spectaculaire pour la marque de luxe », note Rodolphe Monnier. Plus bas sur l'avenue, au numéro 26, QIA, le fonds souverain qatari, planche à faire éclore des espaces de coworking mêlés à des commerces. Mais quid de ces terrasses inexploitées sur l'avenue des Champs-Élysées ?

Le 92 Champs, propriété de SFL, hébergera WeWork en 2019.



© Paul Maurel



Le 150 avenue des Champs-Élysées accueillera SO Sofitel.

© CCSS

REDÉCOUVRIR LA 5^e FAÇADE

« Pour surprendre, l'avenue doit s'emparer de la verticalité », scande l'architecte urbaniste **Jean-Paul Viguier**. Un vœu déjà formulé en 2014 lorsque ce dernier avait été mandaté pour imaginer les Champs-Élysées de 2025 dans le cadre de la réflexion du comité de pilotage entre la capitale et le Comité Champs-Élysées. « Inspirons-nous des "théâtres suspendus" de Piccadilly Circus. Bousculons l'organisation des fonctions de l'avenue encore ancrée dans le XIX^e siècle et invitons les cafés, restaurants, bars, salles de spectacles (...) à s'engouffrer dans les étages supérieurs et sur les toitures. » Ce message, les investisseurs l'ont reçu cinq sur cinq. Au numéro 150, Groupama Immobilier installera sur le toit du SO Sofitel... une piscine de 25 m de long. « Pour la première fois, il sera possible de nager sur les toits de Paris ! », promet le DG de Groupama Immobilier. La 5^e façade, c'est aussi la martingale de **Philippe Chiambaretta**, mandaté pour restructurer l'immeuble Galeries Lafayette – Chanel – et qui s'adonne à faire sortir les terrasses de leurs torpeurs. « L'ensemble des terrasses, autrefois envahies d'installations logistiques, sera réenchanté, expose-t-il. Les utilisateurs et les visiteurs pourront jouir d'un rooftop autour duquel graviteront un restaurant et des jardins plantés. »

RÉINVENTER LE TUNNEL DE L'ÉTOILE

Sous les pavés, les mètres carrés pourraient valoir leur pesant d'or... Au pied du célèbre Arc de triomphe, le tunnel routier de l'Étoile, qui reliait les Champs-Élysées et l'avenue de la Grande-Armée, doit être reconverti dans le cadre de l'appel à projets « Réinventer les dessous de Paris ». Plongé dans le noir, le lieu offre un terrain de jeu de 380 m de long sur 8 m de large et 2,4 m de haut à transformer. Énième galerie commerciale ? Galerie d'art ? Night-club ? Verdict en octobre prochain. D'ici là, « tout est envisageable » émet le Comité des Champs-Élysées. On est loin de 2014, quand Jean-Noël Reinhardt déclarait

non sans tonitruer : « Il ne se passe plus rien de structurant sur les Champs-Élysées depuis 25 ans. » Depuis, il relève des avancées notoires de la part des pouvoirs publics. « Plus de 20 ans après la dernière grande intervention urbanistique sur l'avenue, la Ville de Paris a pris des décisions qui vont dans le bon sens : le wifi gratuit et la piétonnisation un dimanche par mois. » Comment améliorer l'expérience des visiteurs ? « Il faut ralentir les rythmes et pacifier les circulations sur l'avenue pour que les visiteurs, comme les Parisiens, puissent (re)découvrir l'architecture de l'artère et avoir envie de flâner et de faire du shopping », plaide Éric Donnet. De là à imaginer de mettre fin à la dernière autoroute urbaine de Paris ? Et de voir régner – sans partage – le piéton comme sur Regent Street ? « Les Champs-Élysées doivent rester une avenue circulée mais il est nécessaire de l'organiser davantage », émet Jean-Paul Viguier. En attendant la publication du livre blanc promis par la municipalité parisienne faisant suite aux travaux du comité de pilotage entre la capitale et le Comité Champs-Élysées, l'architecte globe-trotter s'alarme sur le devenir des 20 ha de jardins bicentennaires signés Le Nôtre.

« Vers la place de la Concorde, les espaces verts situés de part et d'autre de l'avenue sont dans un état déplorable. Ces plantations forestières doivent être réactivées, régénérées à l'image de Hyde Park avec sa Serpentine et ses pavillons d'expositions. Place aux créateurs ! », lance-t-il. Mais surtout, la métamorphose du Grand Palais pour 466 M€ pourrait offrir un avenir plus radieux à ce poumon vert... L'agence Local Architecture Network (LAN), en charge de la restructuration du monument parisien, a imaginé une « Rue des Palais » traversant les soubassements du bâtiment et connectant les jardins de la mythique avenue aux quais de la Seine. Une conjoncture idéale pour redynamiser le bas de l'artère. Et surtout capter de nouveaux flux vers le haut des Champs-Élysées. Car personne – des investisseurs en passant par les enseignes et les pouvoirs publics – ne doit perdre de vue la fonction première de la plus belle avenue du monde : le divertissement. ■

Éric Donnet, Groupama Immobilier

« Les commerces qui n'auront pas fait l'effort de revoir leur concept seront ringardisés »

La plus belle avenue du monde, Groupama Immobilier la connaît très bien. Comptant parmi les principaux grands propriétaires, l'institutionnel va contribuer à redorer le blason des Champs. Entretien avec Éric Donnet, directeur général de la branche immobilière de l'assureur, qui dévoile, en exclusivité, les projets structurants des numéros 79 et 150.



Business Immo : Que représente l'avenue des Champs-Élysées dans le patrimoine de Groupama Immobilier ?

Éric Donnet : Groupama Immobilier est l'un des investisseurs les plus importants dans le quartier des Champs-Élysées. Autour de l'Arc de triomphe, nous détenons le 1 bis Foch, en travaux, l'hôtel de Günzburg au 7 rue de Tilsitt, un ensemble classé de bureaux que nous avons entièrement rénové, et l'hôtel des Maréchaux au 22 avenue de la Grande-Armée, – des bureaux, eux aussi récemment rénovés. Sur l'artère des Champs-Élysées, nous avons une triple exposition : le 18-20 rue de Washington, un hôtel particulier qui héberge actuellement l'ambassade de Chine, mais surtout deux très grands projets aux numéros 79 et 150. Ces six immeubles représentent 30 % de notre exposition immobilière aujourd'hui. Ce sera plus de 50 % en 2021, une fois achevées nos opérations de revalorisation. Car nous voulons contribuer à faire revivre cet axe historique, avec des concepts pérennes et financièrement attractifs pour le commerce : il faut que ses 100 millions de visiteurs par an (et notamment les Parisiens) y retrouvent une vraie expérience.

BI : Quel projet portez-vous pour le 79 Champs ?

ED : Dans le patrimoine de Groupama depuis les années 1970, le 79 Champs hébergeait autrefois le showroom de Toyota et les équipes de McKinsey. Si notre projet initial portait sur une restructuration de l'immeuble pour proposer des bureaux de coworking, notre rencontre avec Nike a changé nos intentions. En recherche d'un actif stratégique sur l'avenue, la marque nous a sollicités pour concevoir un flagship d'un nouveau genre, mêlant espaces de vente et de bureaux. Les bureaux, déjà livrés, seront connectés à l'univers retail de Nike. Ils ont été pensés à la manière d'un showroom et pourront être utilisés, avec le rooftop qui donne sur les Champs-Élysées, pour des événements pendant le Tour de France, les tours d'honneur de l'équipe de France de football... Quant au concept store, il se déploiera sur plus de 4 100 m², avec une possibilité d'extension sur la partie de commerce en socle de l'immeuble. Les travaux débuteront fin mars 2018 pour une inauguration prévue mi-2019. Le 79 Champs deviendra alors le plus grand flagship de Nike au monde, devant celui de San Francisco.

BI : Et pour le 150 Champs ?

ED : Acquis en 2009, le 150 Champs est l'un des projets les plus ambitieux sur l'avenue pour ces cinq prochaines années. Sur plus de 20 000 m², nous développerons d'ici à 2021 un concept très innovant autour du triptyque cinéma, hôtel et commerce. La façade, sur une longueur rare de 65 m, sera pour le visiteur un point d'attractivité spectaculaire, qui l'aspirera... avant de l'inspirer. Pour mener à bien cette ambition, Groupama Immobilier a choisi deux jeunes architectes, **Benjamin Colboc** et **Arnaud Sachet** de l'agence COSA. Ces derniers nous ont séduits avec une idée clé : déplacer le cinéma actuel, qui s'étend aujourd'hui comme une pieuvre au centre de l'immeuble, et le redévelopper sur l'un des côtés, à la verticale, avec un concept révolutionnaire. Pour l'hôtellerie, nous avons sélectionné l'enseigne SO Sofitel d'AccorHotels. L'établissement cinq étoiles se composera de 100 chambres dont 17 suites. Avec, là aussi, une nouvelle expérience. Sur la 5^e façade de l'immeuble, un rooftop sera aménagé avec un restaurant, un club, et une piscine transparente donnant sur l'Arc de triomphe et tout Paris. Aucun autre lieu de Paris ne possède de piscine sur son toit ! Sur la partie commerce, d'une superficie de 5 000 m², nous aménagerons deux flagships, l'un de 3 000 m², l'autre de 800 m², avec des enseignes jamais vues à Paris. Notre objectif est de créer une synergie totale avec le cinéma nouvelle génération et ce nouveau concept d'hôtel. Face à ce type de projet, les commerces qui n'auront pas fait l'effort de revoir leur concept ou leur capacité d'attractivité seront ringardisés dans moins de cinq ans. ■

© COSA



Une piscine de 25 m de long verra le jour sur le toit du 150 Champs.

52 CHAMPS, AU ZÉNITH DU RETAIL

Exhausser un rêve 100 ans plus tard. C'est ce à quoi s'affairent les héritiers de Théophile Bader au 52 avenue des Champs-Élysées. « Dans les années 1920, le père fondateur des Galeries Lafayette avait acquis l'hôtel particulier au même numéro de l'avenue et avait pour projet d'ouvrir un commerce », relate **Éric Costa**, président de Citynove, la foncière du groupe GL. Hélas, c'était sans compter sur l'arrivée de la crise financière et économique de 1929. Un siècle plus tard, sur les cendres du Virgin Megastore, le groupe décline sa vision du commerce de demain. Et ne cherchez pas à retrouver les ingrédients qui font le succès du boulevard Haussmann. Au 52 Champs, les Galeries Lafayette se déploieront à la

manière d'un concept store « disruptif » sur 9 000 m². « Nous proposerons une expérience client unique avec des services novateurs, explique **Éric Costa**. Nous déclinerons une seule identité du magasin dans l'esprit d'un concept store. » Un modèle qui se rapproche de l'ADN de la mythique enseigne Colette, mais en version XXL cette fois-ci – et où l'on ne retrouvera pas seulement des produits haut de gamme. « La vocation des Champs-Élysées, ce n'est pas uniquement de proposer des commerces, insiste **Éric Costa**. Notre ambition est de créer, au 52 Champs, un lieu qui donne envie de venir et revenir, où le client retrouve la création sous toutes formes. Tout en célébrant l'art de vivre à la française, nous organiserons des événements commerciaux et culturels. » À l'instar des JO 2024 ou encore de défilés de mode. Pour conceptualiser ce nouveau flagship, le danois **Bjarke Ingels**, de l'agence BIG, a été choisi. « Le talent, la créativité et l'approche innovante de BIG nous permettra de marier le caractère spectaculaire de l'immeuble historique et des éléments d'architecture très contemporains pour mettre en valeur les marques et leurs produits. » En clin d'œil au vaisseau amiral du boulevard Haussmann, les Galeries s'approprient la coupole supprimée par Virgin. « Ce magasin Galeries Lafayette va réchanter le commerce dans un édifice à l'histoire singulière et deviendra une grande attraction de l'avenue », conclut l'architecte **Phillipe Chiambaretta**, en charge de la restructuration des 25 000 m² du 52 Champs.

