

42 **Micro-marché**

48 **Hot Spots**

Promenade
Sainte-Catherine :
organisme vivant
Supergreen
upgrade le retail
park
Le renouveau
de la Halle
Secrétan
Simply the B'est

52 **LAB**

Le jardin des Champs-Élysées
en 2025 ou la transformation
en forêt connectée

Micro-marché

Champs-Élysées 2025 : « Le cœur ouvert à l'inconnu »...

Que les amateurs de Joe Dassin, des cases bleu foncé du Monopoly, ou tout simplement de l'avenue parisienne se rassurent : les fondamentaux immobiliers actuels des Champs-Élysées, aussi bien dans le commerce que dans le bureau, laissent augurer des lendemains qui chantent pour la plus belle avenue du monde. Pourtant, d'autres acteurs se montrent plus alarmistes. Et c'est sous les plumes conjuguées de Jean-Noël Reinhardt, président du Comité Champs-Élysées et de Jean-Paul Viguié, architecte urbaniste, que s'esquissent les risques et se dessine l'avenir des Champs-Élysées...

Par François Perrigault, Audrey Stiti et Sandra Ronmi

P

teite devinette : quelle est the place immobilière to be à Paris ? Évidemment, les Champs-Élysées. Mais les investisseurs institutionnels aimeraient surtout savoir si la plus belle avenue du monde sera toujours aussi attractive dans quelques années. « *L'évolution actuelle devrait nous offrir le meilleur avenir possible* », rétorque tout de go **Philippe Perello**, associé gérant de Knight Frank France. Et sa directrice commerce, **Laurence Karsenti**, d'embrancher sur la classe d'actif reine de l'artère : « *Une homogénéisation est en cours dans le domaine du retail. Le trottoir impair devient une destination pour les marques de luxe et le trottoir pair pour les enseignes mass market* ». Le joaillier haut de gamme Tiffany a ainsi emménagé sur 930 m² au numéro 62 l'année dernière. Conjuguée au manque d'offre, cette tendance devrait conduire à une nouvelle hausse des loyers et à un lissage des valeurs locatives entre les deux côtés de l'avenue. Aujourd'hui, le loyer « prime » pondéré sur la partie paire atteint 21 000 €/m²/an HT/HC en zone A, quand celui de la partie impaire est estimé à 15 000 €. Des conditions qui condamnent les indépendants à laisser progressivement leur place aux grandes enseignes internationales.

LES GALERIES LAFAYETTE ET APPLE EN APPROCHE

Le déménagement du Queen, passé du 102 au 79 il y a quelques semaines, en est le parfait exemple. Rachetés par un fonds d'Invesco Real Estate pour 70 M€, les désormais ex-locaux de la mythique boîte de nuit accueilleront un flagship dans les prochains mois. Thor Equities, l'asset manager de l'actif, a mandaté Knight Frank pour en assurer la commercialisation. « *Ce local s'inscrit dans l'air du temps*, détaille Laurence Karsenti. *Il offre de fantastiques volumes avec ses 6 mètres de hauteur sous plafond et sa superficie locative de 700 m², se prête parfaitement à la théâtralisation des concepts et bénéficie de la meilleure adresse possible* ».

Un peu plus bas, l'ancien Virgin Megastore a déjà trouvé preneur. Les Galeries Lafayette vont en effet décliner un concept novateur au numéro 52. « *De par sa taille (ndlr : 9 000 m²), ce magasin sera plus proche d'un concept store que d'un grand magasin*, développe **Éric Costa**, président de Citynove (la foncière du groupe Galeries Lafayette). *Nous voulons en faire un symbole de l'art de vivre à la française, par la qualité des produits proposés et dans la manière de les partager en célébrant des évènements sociaux, culturels et commerciaux, ce qui est aussi la vocation des Champs-Élysées* ». La consultation d'architectes est en cours, le lauréat sera connu à la fin du premier trimestre 2016. Le nouveau magasin devrait ouvrir ses portes au second semestre 2018.

À peu près au même moment, l'arrivée d'un Apple Store sur les Champs-Élysées devrait se matérialiser. La firme à la pomme est en négociations avancées avec le propriétaire du 114, le groupe de luxe EPI, pour prendre à bail les 6 000 m² du bâtiment. « *Notre ouverture et celle d'Apple marqueront l'arrivée de deux grandes marques au rayonnement international sur les deux plus grands formats de l'avenue, s'enthousiasme Éric Costa. Nous allons ainsi contribuer à donner une dimension encore plus forte aux Champs-Élysées en termes d'animation, d'image et d'attractivité* ». À l'heure actuelle, un des plus grands magasins recensé sur l'avenue est celui d'H&M, sur près de 2 800 m², dans la galerie du 82-88. « *Cette dernière a été réorganisée il y a quelques années par la Société Foncière Lyonnaise avec le concours de*

Jean Nouvel, se remémore Philippe Perello. *C'est un vrai succès. Il ne serait pas surprenant de voir d'autres propriétaires entreprendre la même démarche dans les années à venir pour revitaliser des galeries en difficulté* ». Le secteur tertiaire ne devrait pas être en reste.

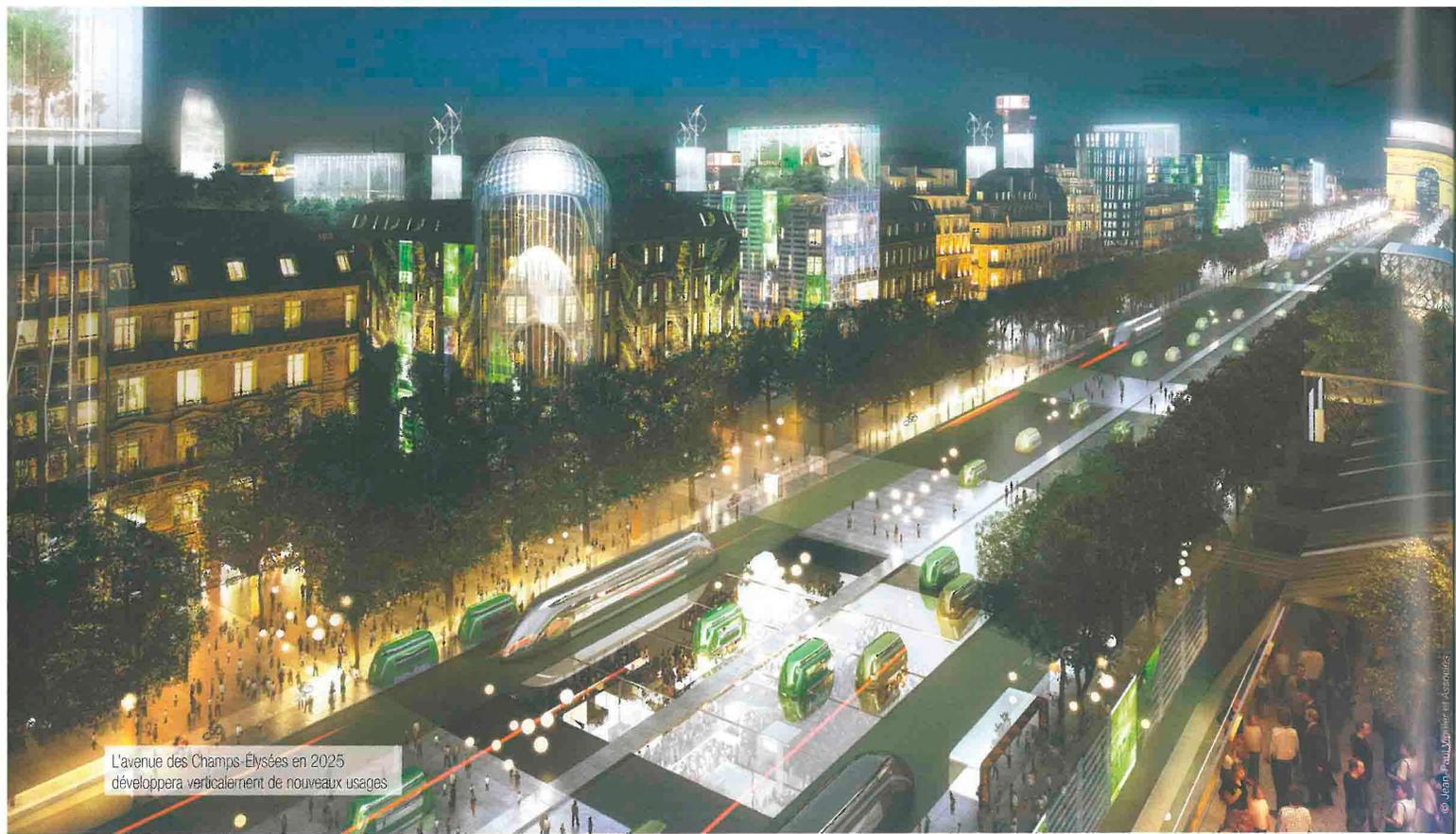
LES PROBLÈMES D'OFFRE DU BUREAU ET DE L'HÔTELLERIE

À l'image du reste du QCA, le secteur des Champs-Élysées est confronté à un manque d'offre de grade A. « *Des utilisateurs sont contraints de rester dans leurs immeubles car ils ne trouvent pas de produit correspondant à leurs besoins*, note Philippe Perello. *Et il est important pour eux d'avoir des bureaux sur les Champs-Élysées afin d'être bien identifiés et de véhiculer une image forte* ». Conséquence de ce déséquilibre, les compagnies d'assurance, foncières et autres propriétaires des meilleurs actifs de l'avenue peuvent louer leurs biens à la valeur « prime » du QCA, c'est-à-dire 750€/m²/an HT HC. Une hausse est même à prévoir si la situation économique générale s'améliore dans les mois à venir.

Autre secteur qui souffre d'un déséquilibre entre l'offre et la demande : l'hôtellerie. « *Le taux de remplissage des établissements de l'avenue est excellent*, observe Philippe Perello. *Mais, avec les seuls Fouquet's Barrière et Marriott, les Champs-Élysées sont relativement sous-occupés en grands palaces. Des restructurations ou des reconfigurations sont à prévoir dans les années à venir, que ce soit au niveau de l'artère ou des rues adjacentes* ». La Réserve, située au 42 avenue Gabriel, a ouvert ses portes au début de l'année après être passée entre les mains du célèbre architecte **Jacques Garcia**, par exemple.

" Si aucune impulsion n'est donnée à temps, les Champs-Élysées de 2025 risquent de perdre leur vocation première : le divertissement "

Des loyers qui atteignent des sommets, plus un mètre carré de libre à l'horizon et pas moins de 300 000 personnes arpentant quotidiennement ses trottoirs... Mais si, à (très) bien y regarder, la plus belle avenue du monde n'allait pas si bien que ça ? « *Il ne se passe plus rien de structurant sur les Champs-Élysées depuis 25 ans* », assène **Jean-Noël Reinhardt**, président du Comité Champs-Élysées. Un bilan « *coup de massue* » que le comité n'a pas eu peur d'officialiser il y a maintenant un an, à l'occasion de son colloque sur les Champs-Élysées de demain. Premier constat, la dégradation de la diversité commerciale, avec une avenue « *devenue inabordable pour un grand nombre de commerces et d'activités de loisirs* ». Au menu : de moins en moins de restauration assise – au profit d'établissements fast-fooding beaucoup plus rémunérateurs au mètre carré –, l'élimination drastique du nombre de cinémas (5 millions de spectateurs en 2010 et 2 millions aujourd'hui), le déclassement des rues adjacentes, ou encore le no man's land grandissant des jardins historiques signés **Le Nôtre**. « *Notre analyse était de dire que, compte tenu de l'évolution de ces trente dernières années, si aucune impulsion n'est donnée à temps, les Champs-Élysées de 2025 risquent de perdre leur vocation première : le divertissement* ». Car, selon la dernière étude réalisée en 2014 par le Comité Champs-Élysées, la 1^{ère} motivation des



L'avenue des Champs-Élysées en 2025 développera verticalement de nouveaux usages

« passants » présents sur l'artère est de se promener (47 %), de faire du shopping (23 %), d'aller au cinéma (11 %), ou au musée (9 %), de boire un verre (7 %) ou de rencontrer des amis (7 %). Loin du tout commercial, c'est « dans la légèreté et le plaisir » qu'a toujours battu le cœur des Champs-Élysées. Un pouls de plus en plus faible et un diagnostic alarmant, tant pour les acteurs de l'avenue que pour la Ville de Paris, bien décidés à imaginer un avenir meilleur...

CHAMPS-ÉLYSÉES 2025 : ENTRE PROSPECTIVE ET PRAGMATISME

« Aménageur, engagé et visionnaire ». C'est par ce triptyque que Jean-Noël Reinhardt aime à qualifier **Jean-Paul Viguié**, qu'il a mis au défi d'imaginer les Champs-Élysées de 2025 dans le cadre de la réflexion du comité de pilotage Ville de Paris/Comité Champs-Élysées, lancé en novembre 2014. Un travail ambitieux, entre prospective et pragmatisme, qui réinvente les Champs-Élysées dans ses moindres arpents. « J'ai identifié quatre domaines qui m'ont semblés clés et constituer de véritables pistes de travail dans les années à venir », explique Jean-Paul Viguié. Première recommandation : repenser des flux de circulation vieux de vingt ans pour redonner du souffle à l'avenue. Finis les Champs-Élysées à deux vitesses, place aux Champs-Élysées multi-flux ! « Il faut rationaliser les flux le plus possible, en fonction des désirs et des usages de chacun. Il y ceux qui ne font que transiter par l'avenue et dont l'objectif est d'aller le plus vite possible, ceux qui descendent des transports en commun et ont besoin de sécurité, ceux qui livrent des colis, ceux qui font du lèche-vitrine, ceux qui flânent... L'idée est de se baser sur la vitesse de déplacement pour mettre ce qui se déplace le plus vite au centre de l'avenue, et privilégier les flux plus lents au fur et à mesure qu'on se rapproche des bords », décrit l'architecte. Une vision de la circulation qui s'adapte à la décroissance de la vitesse des usagers, « et pour ça, il faut plus que deux espaces... ». En parallèle, le Comité Champs-Élysées s'interroge même sur la piétonnisation totale ou partielle de l'avenue un dimanche par mois ou pendant l'été. Ajoutez à cela le développement des modes de transports doux, que Jean-Paul Viguié appelle de ses vœux (les Champs-Élysées

seront utilisés comme espace démonstrateur des transports du futur à l'occasion de la COP21), et on se retrouve devant une avenue qui respire, mettant fin à « la brutalité d'un flux majeur de voitures au centre, face à celui des piétons sur les extérieurs de l'avenue ».

Mais quid du flux de promeneurs sur les larges trottoirs et de son interaction avec les terrasses ? Pour continuer de séduire, l'avenue doit proposer, surprendre, oser... Et pour cela, Jean-Paul Viguié parie sur la verticalité. « Il y a aujourd'hui un mouvement mondial, qui a commencé dans les pays les plus densément peuplés, comme le Japon, qui est l'installation verticale des fonctions commerciales et de loisirs », analyse l'urbaniste globe-trotter. Car, de la célèbre rue Namba à Osaka grimant vers le ciel aux théâtres perchés de Piccadilly Circus, Jean-Paul Viguié en est convaincu : « cette tendance à la verticalité est aujourd'hui incontournable ». Concrètement, elle permettrait d'offrir un parcours inédit au visiteur au travers de lieux de convivialité, de cinémas, de salles de spectacle au sein des immeubles, de cafés et de bars en étages, de restaurants sur les toits de galeries animées et reconnectées au quartier. « Une nouvelle dimension qui permettrait également de maintenir la diversité et l'intérêt de l'offre commerciale au sein de l'avenue », explique Jean-Noël Reinhardt. Car l'offre commerciale culturelle et de loisirs, à forte valeur ajoutée mais peu rémunératrice en termes de chiffre d'affaires, ne correspond plus aux loyers pratiqués sur les Champs-Élysées : « Si on ne peut pas les laisser au rez-de-chaussée, il faut les faire monter dans les étages. Et si certaines activités ne sont pas adaptées à la hauteur pour des raisons réglementaires, il faut les reporter sur les rues adjacentes... », poursuit le président du comité. Une nouvelle tendance qu'il faut accompagner, selon Jean-Paul Viguié, « en ré-habillant et redistribuant les immeubles » (cf. schéma). Mais attention, sur les Champs-Élysées, toucher à la structure des bâtiments historiques s'avère être une véritable croisée. Conséquence : une absence totale de constructions neuves sur l'avenue depuis de nombreuses années. « On ne construit pas sur les Champs-Élysées comme sur n'importe quelle avenue. Il y a une trame historique à respecter. Il faut donc imaginer des actes architecturaux éphémères, qui ne touchent pas à la structure du bâtiment proprement dite.

Et là, vous pouvez réellement moderniser les Champs-Élysées : les ré-illuminer, leur redonner un choix de vitrine et en chasser les images dépassées, tout en conservant leur mémoire... ». Mais, si l'urbaniste se veut le chantre de la hauteur, l'épaisseur est également au cœur de sa vision des Champs-Élysées de 2025 pour retisser un lien entre les rues adjacentes et l'avenue. Car aujourd'hui, l'opposition est presque indécente : à quelques mètres seulement de la célèbre avenue, ruelles et passages sombrent dans l'oubli et la déshérence : rue de Ponthieu, rue La Boétie, rue du Colisée... Un entrelacs de rues désertées auquel le comité de pilotage compte bien redonner vie. Première piste évoquée, la réouverture des passages. « Aujourd'hui, les passages partent des Champs-Élysées et débouchent en cul-de-sac sur les rues adjacentes. Il faut donc les rouvrir, les moderniser et créer un véritable réseau, à l'image de ce qui a été fait au XIX^e siècle dans les 2^e et 3^e arrondissements », imagine Jean-Paul Viguier. Une ambition partagée par le Comité Champs-Élysées, avide de « recréer une vie de quartier, de générer une nouvelle attractivité à proximité de l'avenue et d'y déporter certaines activités ». Et pour cela, rien n'est trop audacieux : piétonisation, galeries semi-ouvertes ou « french life style » (cf. notre encadré ci-dessous). « On parle de 2025, mais on ne doit surtout pas faire d'idéologie et, au contraire, être pragmatique. Il faut un véritable savoir-faire urbain pour que cela puisse marcher... ».

LES CHAMPS-ÉLYSÉES PROJETÉS DANS LA 4^e DIMENSION

Enfin, la dernière piste évoquée par Jean-Paul Viguier est celle de la forêt connectée. Et là, un flash-back s'impose. Retour en 1902, à l'heure de l'Exposition Universelle et de la glorieuse époque des pavillons parisiens dans les

jardins historiques (20 hectares de parc) : « Ces jardins ont été dessinés par Le Nôtre et, si on les réhabilitait, on en ferait une destination et un lieu de promenade culturelle et historique », imagine déjà Jean-Noël Reinhardt. Et, face aux friches grandissantes des jardins bicentennaires, pas question de botter en touche, même pour la Ville de Paris, bien décidée à entamer une réflexion sur la réhabilitation et la métamorphose de ces espaces forestiers trop longtemps laissés à l'abandon. Ligne directrice de Jean-Paul Viguier : « régénérer ces massifs pour créer notre Hyde Park à nous ». Au programme : expositions éphémères (Pinacothèque, Paris Expos...), galeries d'architecture, espaces de promenade et des ponts reliant la façade Gabriel, la place de la Concorde et la rue Saint-Honoré avec la Seine...

Au final, une vision à la lisière de la science-fiction et des Champs-Élysées de demain... : « 2025 est un horizon stratégique, assez loin pour pouvoir se projeter dans un vrai projet urbain, mais suffisamment proche pour pouvoir prendre conscience des enjeux », explique Jean-Noël Reinhardt. Suite à la tenue de deux sessions plénières de l'ensemble des rapporteurs du comité (Apur, directeurs du Petit et du Grand Palais, Réunion des Musées Nationaux, services de la Ville, direction de l'UGC, de Gaumont, représentants de grandes enseignes...), un livre blanc devrait sortir dans les mois à venir et prioriser les pistes de réflexions à suivre pour concrétiser les Champs-Élysées de demain. « Malgré leur caractère historique, les Champs-Élysées sont plongés dans le futur en permanence, puisqu'ils sont la vitrine de l'évolution de nos comportements en matière de consommation... », rappelle le président du comité. Des points de suspension et une vision qui, à terme, ouvriront peut-être un nouveau chapitre de l'histoire des Champs-Élysées. □

Rue de Ponthieu : un axe stratégique

Comment redonner vie à une rue ? C'est la démonstration à laquelle se prête Jean-Paul Viguier avec pour cobaye la rue de Ponthieu. Axe stratégique, parallèle à l'avenue

des Champs-Élysées, la rue souffre aujourd'hui d'un laisser-aller urbain, la vidant peu à peu de toute activité et attractivité. Pour lui réinsuffler dynamisme et vocation, l'urbaniste

a imaginé un lifting dans les règles de l'art. Premier coup de bistouri, la piétonisation partielle de la rue. Deuxième étape, en faire une rue semi-couverte, avec un équilibre entre commerces et loisirs culturels, qui relierait l'ensemble des galeries existantes et développerait une véritable vie de quartier mêlant Parisiens et visiteurs. Une fois restructurée, lui redonner des fonctions variées, telles qu'un marché, de commerces alimentaires de tradition française, des restaurants bistronomiques s'ouvrant sur des terrasses, des espaces d'exposition, des théâtres, des salles de projection en étages, qui offriraient aux visiteurs l'expérience du « style de vie à la française ». Une vision élargie et densifiée des Champs-Élysées, et un modèle applicable à la plupart des rues éclipsées par la lumière de l'avenue. □

