

An aerial photograph of the Avenue des Champs-Élysées in Paris, France. The street is wide and lined with trees and buildings. The perspective is from above, looking down the length of the avenue. The colors are muted, with a lot of green from the trees and grey from the buildings and road.

FOCUS **AVENUE DES  
CHAMPS-ÉLYSÉES**

*Le marché des commerces parisiens | Juin 2024*

# Reprise attendue de la consommation en France

Dans un contexte de ralentissement de l'activité économique en France en 2023 (0,9%) et d'une inflation élevée (5,7 %), la consommation des ménages avait nettement ralenti. Selon les prévisions établies par la Banque de France en mars 2024, le recul de l'inflation se confirme en 2024, avec 2,5 % attendu sur l'ensemble de l'année grâce à la baisse des prix de

l'énergie. Ce reflux permettra un redressement de la consommation des Français dès 2024. Celle-ci n'augmenterait toutefois que modérément (1,1 %) avant de gagner en vigueur en 2025 et 2026 avec respectivement 1,5 et 1,6 %.

pour lutter contre les poussées inflationnistes en zone euro, la Banque Centrale Européenne a acté le 6 juin dernier une 1<sup>ère</sup> baisse des taux d'intérêt de 0,25 point. Sauf retournement de situation majeur, cette baisse des taux permettra d'accompagner une reprise plus franche de l'économie française.

Après plusieurs années de durcissement monétaire

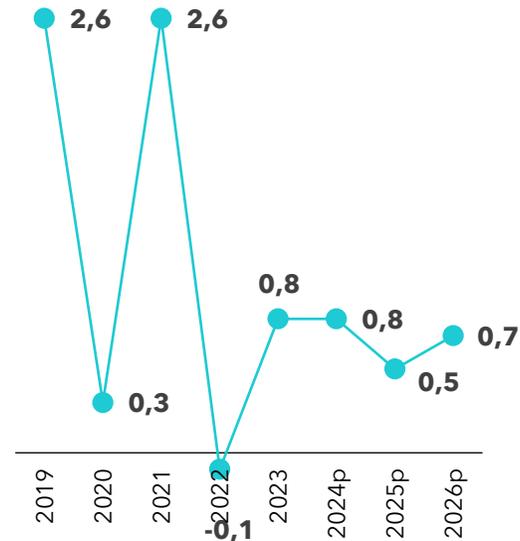
## Reflux confirmé de l'inflation

Évolution de l'inflation en France  
En %, moyenne annuelle



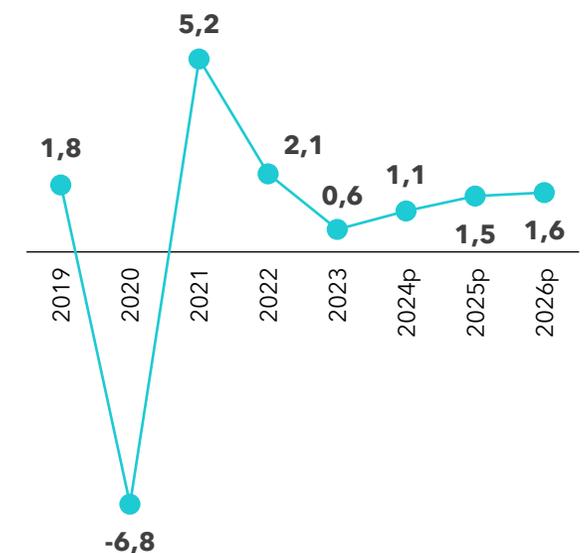
## Maintien du pouvoir d'achat

Pouvoir d'achat en France  
En %, moyenne annuelle



## Hausse modérée de la consommation

Consommation des ménages en France  
En %, moyenne annuelle



Source : INSEE, Banque de France, BCE / (p) Projections

# Fréquentation en hausse en 2023...

## CHIFFRES CLÉS DU TOURISME EN 2023

FRANCE

**98 millions**

D'ARRIVÉES INTERNATIONALES

*Dont*

**45%**

EN ÎLE-DE-FRANCE

**+8%**

EN UN AN

**+9%**

PAR RAPPORT À 2019

**63,5 milliards**

DE RECETTES INTERNATIONALES

*Soit*

**+12%**

EN UN AN

**100 millions**

DE PASSAGERS (AÉROPORTS PARISIENS)

*Soit*

**+15%**

DU TRAFIC EN UN AN



Source : Atout France, Aéroport De Paris

## CHIFFRES CLÉS DU TOURISME PENDANT LES JEUX OLYMPIQUES DE 2024



**16 millions**  
DE VISITEURS

*Dont*

**15 millions**  
A PARIS

*Dont*

**2 millions**  
DE VISITEURS ÉTRANGERS

**9 milliards €**  
DE RETOMBÉES EN ÎLE-DE-FRANCE\*

*Dont*

\*Selon le scénario intermédiaire privilégié

**30%**  
POUR LE TOURISME

*Soit*

**2,7 milliards €**

TAUX D'OCCUPATION ENTRE  
**56%**

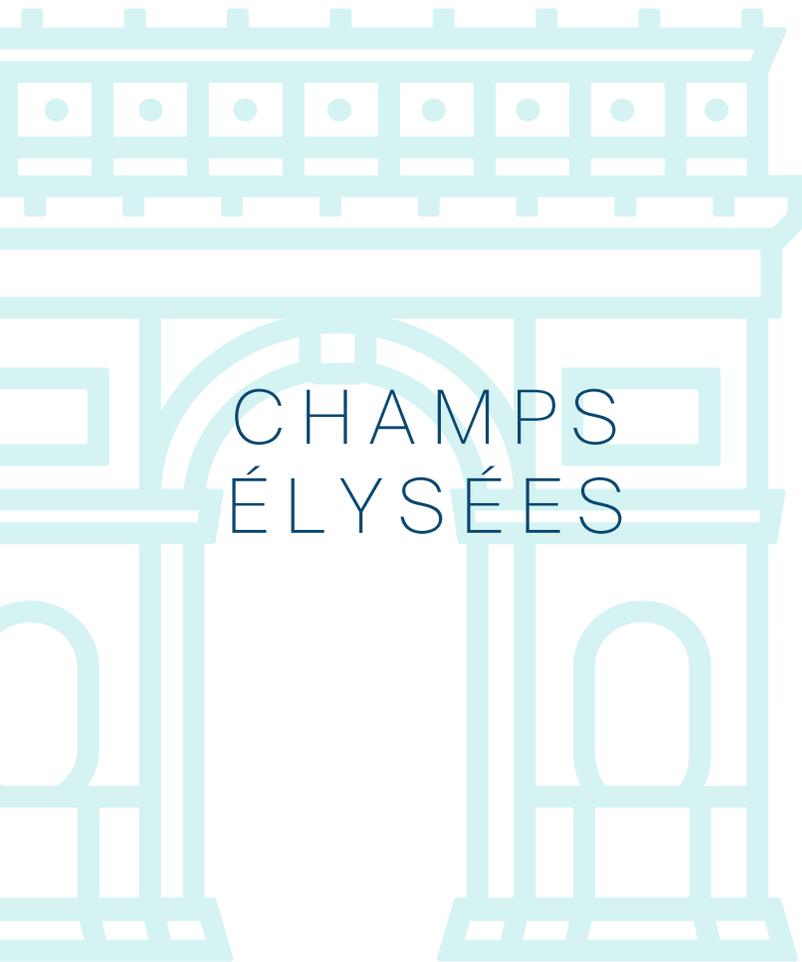
*Et*

**76%**  
(TOUS HÉBERGEMENTS CONFONDUS)

*Contre*

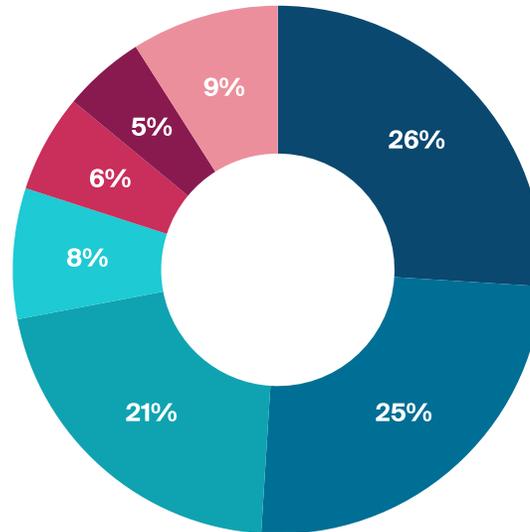
**58%**  
EN JUILLET 2019

## CHIFFRES CLÉS DU COMMERCE EN 2023



### Répartition par secteurs d'activité

Sur le nombre total de magasins  
En %



- Maroquinerie / Accessoires
- Mode
- Restauration / Alimentation
- Santé / Beauté
- Culture / Loisirs
- Services
- Autres\*

\*Comprend également les locaux vacants et les projets

### Taux de vacance

Au 18 juin 2024, sur le nombre total de magasins  
En %

VACANCE RÉELLE\*

**0,9 %**

VACANCE À VENIR\*\*

**6,5 %**

VACANCE PROJÉTÉE\*\*\*

**13,2 %**

\*Lieux vacants à date

\*\*Lieux vacants ou à venir, pop-ups

\*\*\*Lieux vacants + projets de restructuration en cours

Source : Knight Frank

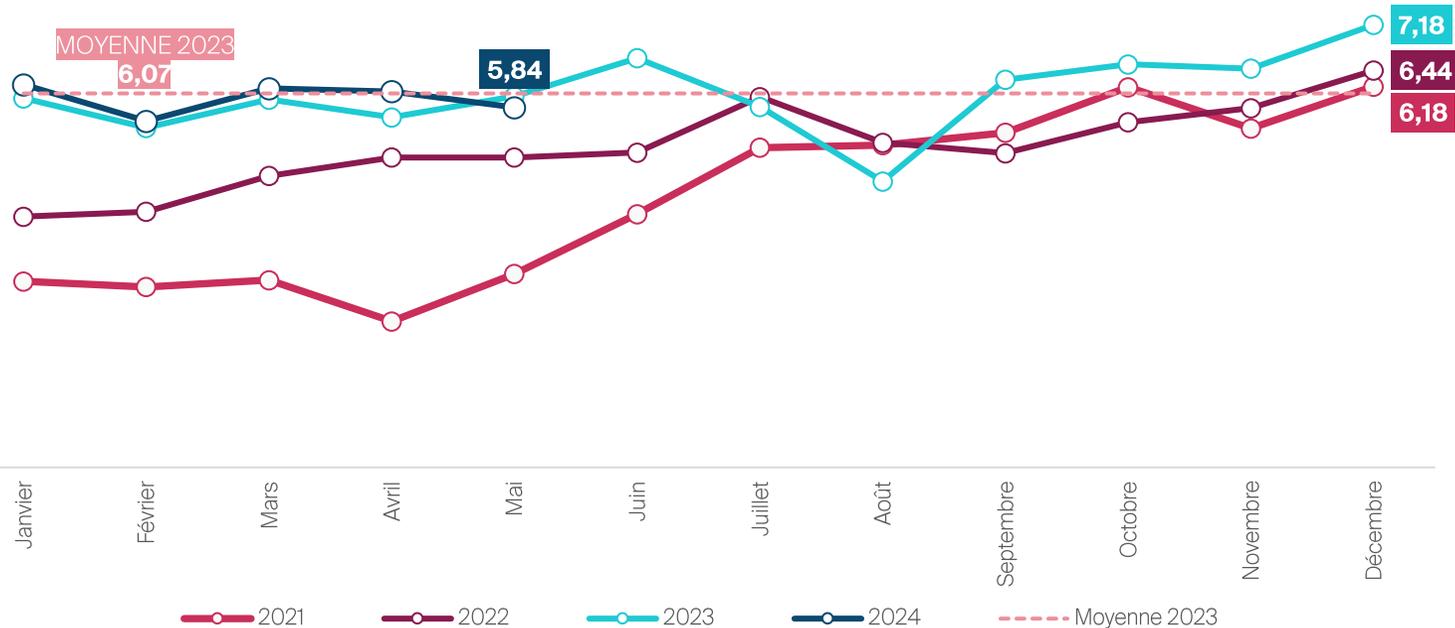
# Fréquentation supérieure à 2023

En 2023, l'avenue des Champs-Élysées a vu sa fréquentation progresser fortement malgré une situation économique française restée défavorable à la consommation (poussées inflationnistes, etc.). Cette dernière a augmenté de près de 17 % par rapport à 2022 avec 6,07 millions de visiteurs par mois en moyenne. Celle-ci s'élève à 5,98 millions de visiteurs

en moyenne par mois entre janvier et mai 2024, soit une hausse de 3 % par rapport à la même période en 2023. Si la fréquentation est d'ores et déjà à un niveau élevé depuis le début de l'année, des records sont attendus durant le 2<sup>e</sup> semestre 2024 en raison de l'afflux attendu de visiteurs français et internationaux pour les Jeux Olympiques et Paralympiques d'été.

## Évolution de la fréquentation de l'avenue des Champs-Élysées\*

En millions de piétons/mois



\*Entre la place Charles de Gaulle et la place de la Concorde, mise à jour : 8 juin 2024

En 2023

**6,07**

MILLIONS DE VISITEURS EN MOYENNE PAR MOIS EN 2023

**+17%**

PAR RAPPORT À LA MOYENNE EN 2022

De janvier à mai 2024

**5,98**

MILLIONS DE VISITEURS EN MOYENNE ENTRE JANVIER ET MAI 2024

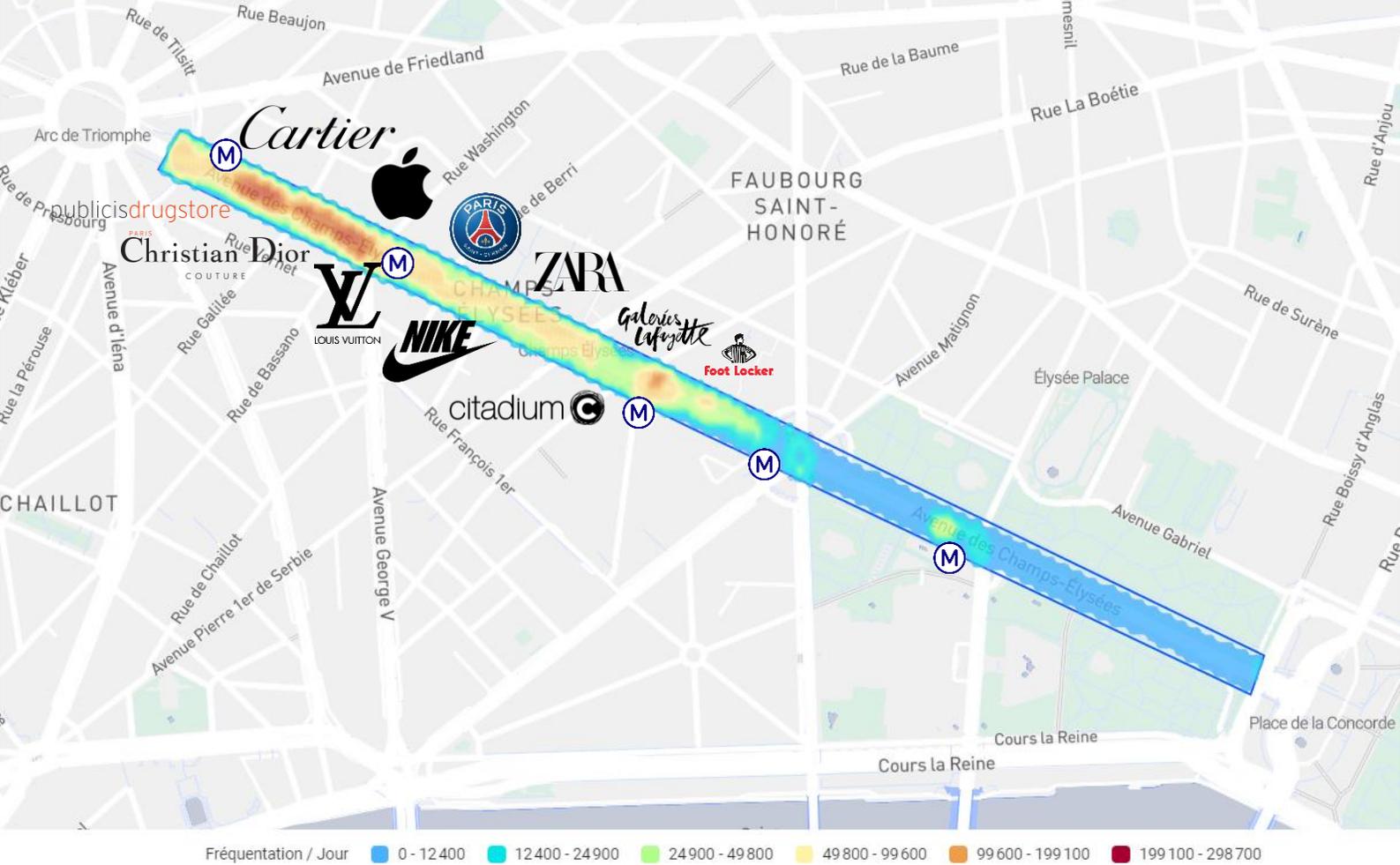
**+3%**

PAR RAPPORT À LA MÊME PÉRIODE EN 2023

# Fréquentation supérieure à 2023

## Carte de chaleur de la fréquentation moyenne sur les Champs-Élysées

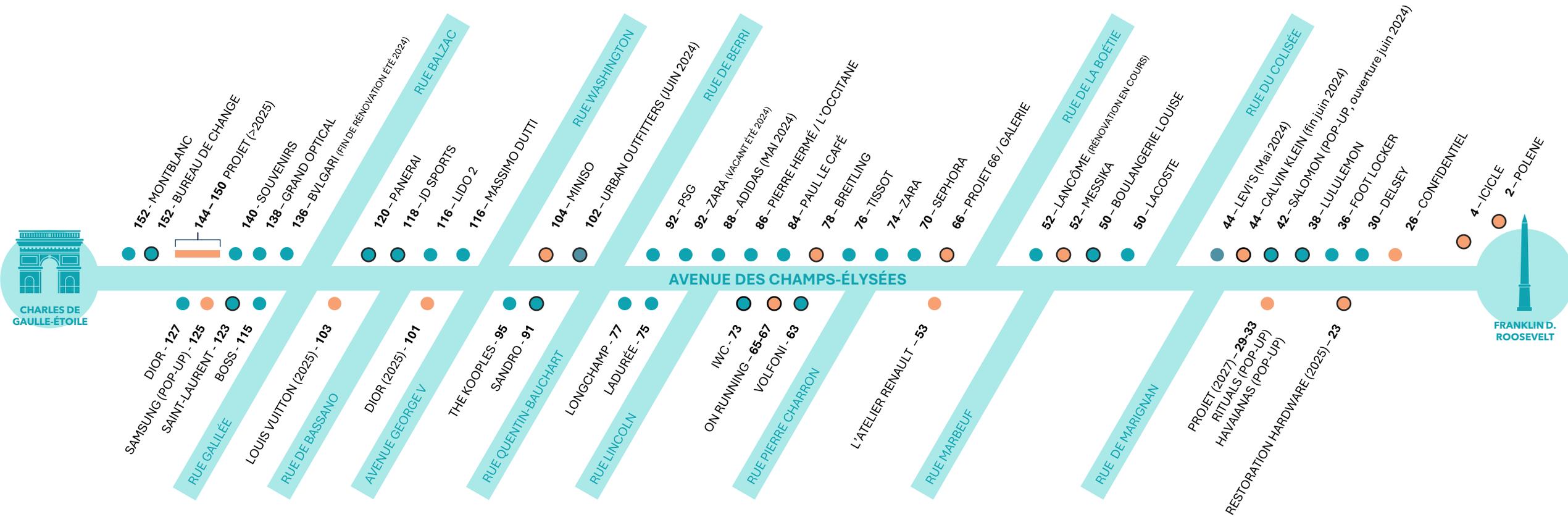
En nombre de visiteurs (données 2023)



Source : Mytraffic

# Key plan de l'avenue – arrivées récentes et projets

## DES MOUVEMENTS ATTENDUS



### Ouvertures ou réouvertures

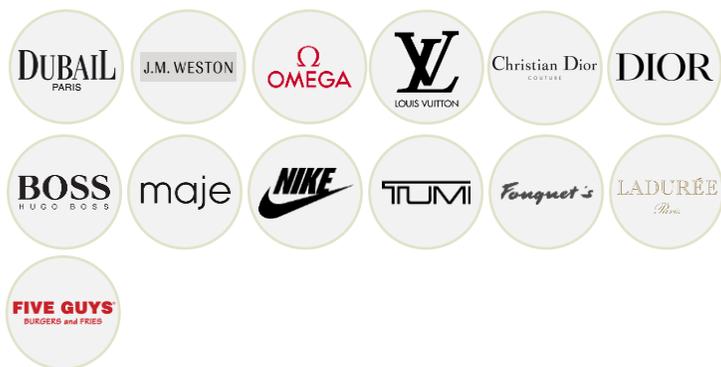
- 2022-2023-T1 2024
- À venir
- Nouvelle implantation

## PRINCIPALES ENSEIGNES (HORS TRANSFERTS RÉCENTS)

### CÔTÉ PAIR

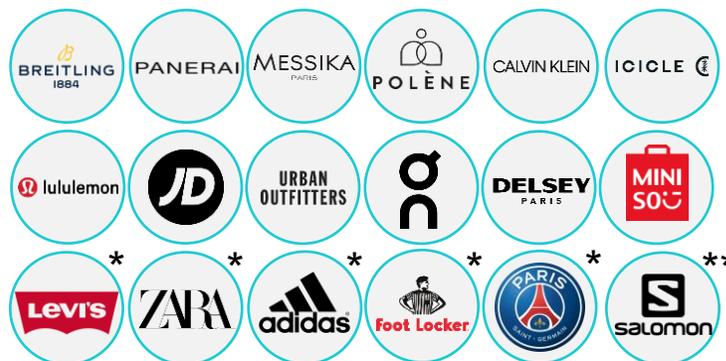


### CÔTÉ IMPAIR

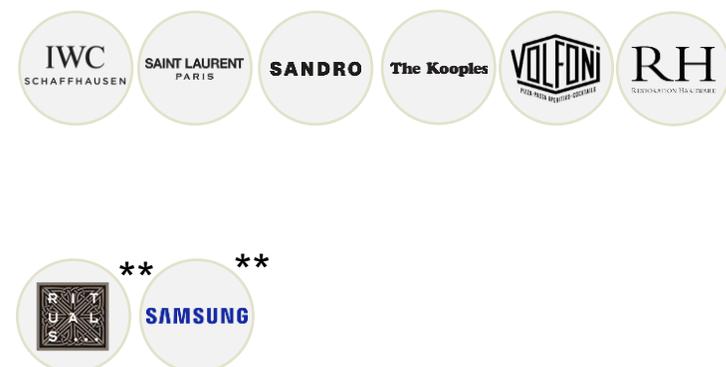


## ARRIVÉES RÉCENTES / À VENIR (TRANSFERTS INCLUS)

### CÔTÉ PAIR



### CÔTÉ IMPAIR



## DÉPARTS RÉCENTS / À VENIR

### CÔTÉ PAIR



### CÔTÉ IMPAIR



\*Transfert, \*\*Pop-up

Source : Knight Frank

# Montée en gamme de l'avenue

L'avenue des Champs-Élysées est restée l'un des axes parisiens les plus dynamiques en 2023. Tous niveaux de gamme et activités confondus, près d'une cinquantaine de mouvements\* y ont été recensés entre 2022 et la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2024, dont 46 % de créations et 52 % de transferts, extensions ou rénovations.

De tels chiffres témoignent de l'ampleur des transformations en cours sur l'avenue, dynamisée par les grands projets du luxe ou d'enseignes haut-de-gamme, comme *CALVIN KLEIN* par exemple, ou de sportswear comme *JD SPORTS* et *ADIDAS*. Trois nouvelles ouvertures de magasins de luxe sont attendues en 2024, soit un niveau supérieur aux quatre précédentes années.

## Près d'une cinquantaine de mouvements\*

Recensés entre 2022 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2024



52%

DE TRANSFERTS, EXTENSIONS, RÉNOVATIONS



46%

DE CRÉATIONS



27%

DE BOUTIQUES DE LUXE



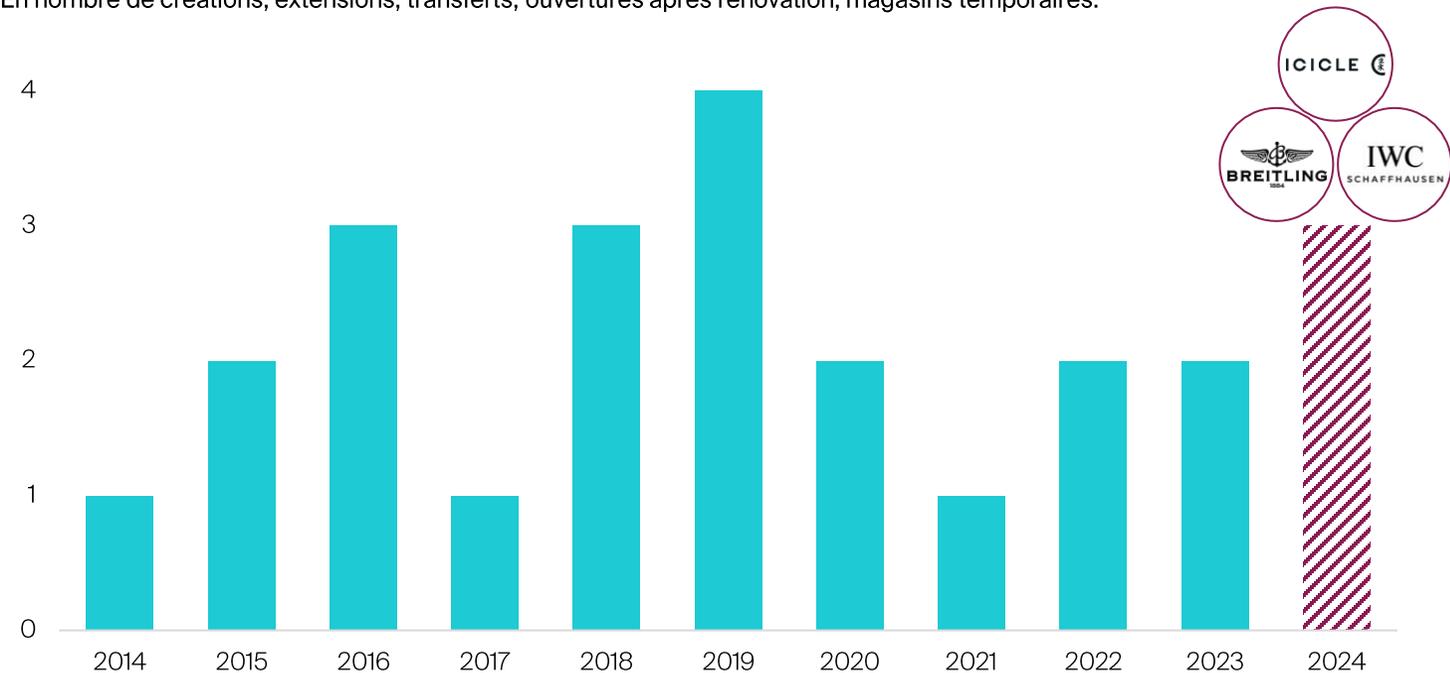
18%

DE BOUTIQUES DE SPORTSWEAR

\*Ouvertures ou projets avec preneur identifié

## Ouvertures de magasins de luxe

En nombre de créations, extensions, transferts, ouvertures après rénovation, magasins temporaires.



Source : Knight Frank

# Vers une hausse des valeurs locatives ?

Après une tendance à la baisse puis une stabilisation quasi-généralisée des valeurs locatives Prime à Paris, passant par exemple de 20 000 €/m<sup>2</sup>/an en 2019 à 15 000 €/m<sup>2</sup>/an en 2023 sur les Champs-Élysées, ces dernières pourraient s'orienter à la hausse pour les artères parisiennes les plus plébiscitées.

La « plus belle avenue du monde » affiche ainsi une valeur Prime en hausse au 1<sup>er</sup> semestre 2024, à 16 000 €/m<sup>2</sup>/an, en raison de la récente montée en gamme de l'artère, d'une demande forte et surtout, grâce au grand projet urbain qui redéfinit le visage de l'axe historique de la Capitale (entre les Champs-Élysées et jusqu'à l'esplanade de La Défense).

## Evolution des valeurs locatives dans Paris

En €/m<sup>2</sup>/an zone A

ADRESSE	ARRONDISSEMENT	CLIENTS CIBLES	VALEUR LOCATIVE PRIME   S1 2023	VALEUR LOCATIVE PRIME   S1 2024	NIVEAU DE DEMANDE	RISQUE DE CORRECTION À LA BAISSSE
Av. des Champs-Élysées	Paris 8	Touristes / Employés	13 000 - 15 000	13 000 - 16 000		
Av. Montaigne	Paris 8	Touristes	11 000 - 13 000	12 000 - 14 000		
Rue Saint-Honoré	Paris 1	Touristes / Employés	11 000 - 13 000	11 500 - 13 500		
Faubourg Saint-Honoré	Paris 8	Touristes / Employés	10 000 - 12 000	10 000 - 12 000		
Boulevard Haussmann	Paris 8 / 9	Touristes / Employés / Locaux	4 000 - 5 000	4 000 - 5 000		
Marais	Paris 3 / 4	Touristes / Locaux	4 000 - 5 000	4 500 - 5 500		
Sèvres / Saint-Germain	Paris 6 / 7	Touristes / Locaux	2 500 - 3 500	2 500 - 3 500		
Madeleine / Capucines	Paris 1 / 2 / 8 / 9	Touristes / Employés / Locaux	2 500 - 3 500	2 500 - 3 500		
Rue de Rivoli	Paris 1 / 4	Touristes / Employés / Locaux	2 000 - 3 000	2 500 - 3 500		
Rue de Rennes	Paris 6	Touristes / Locaux	2 000 - 3 000	2 000 - 3 000		

Faible Forte

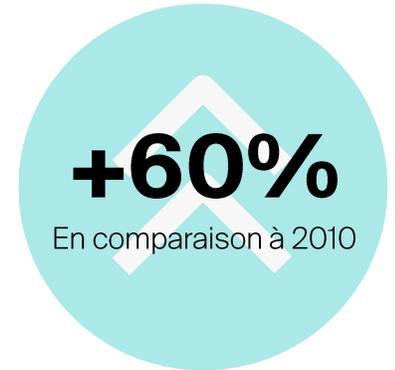
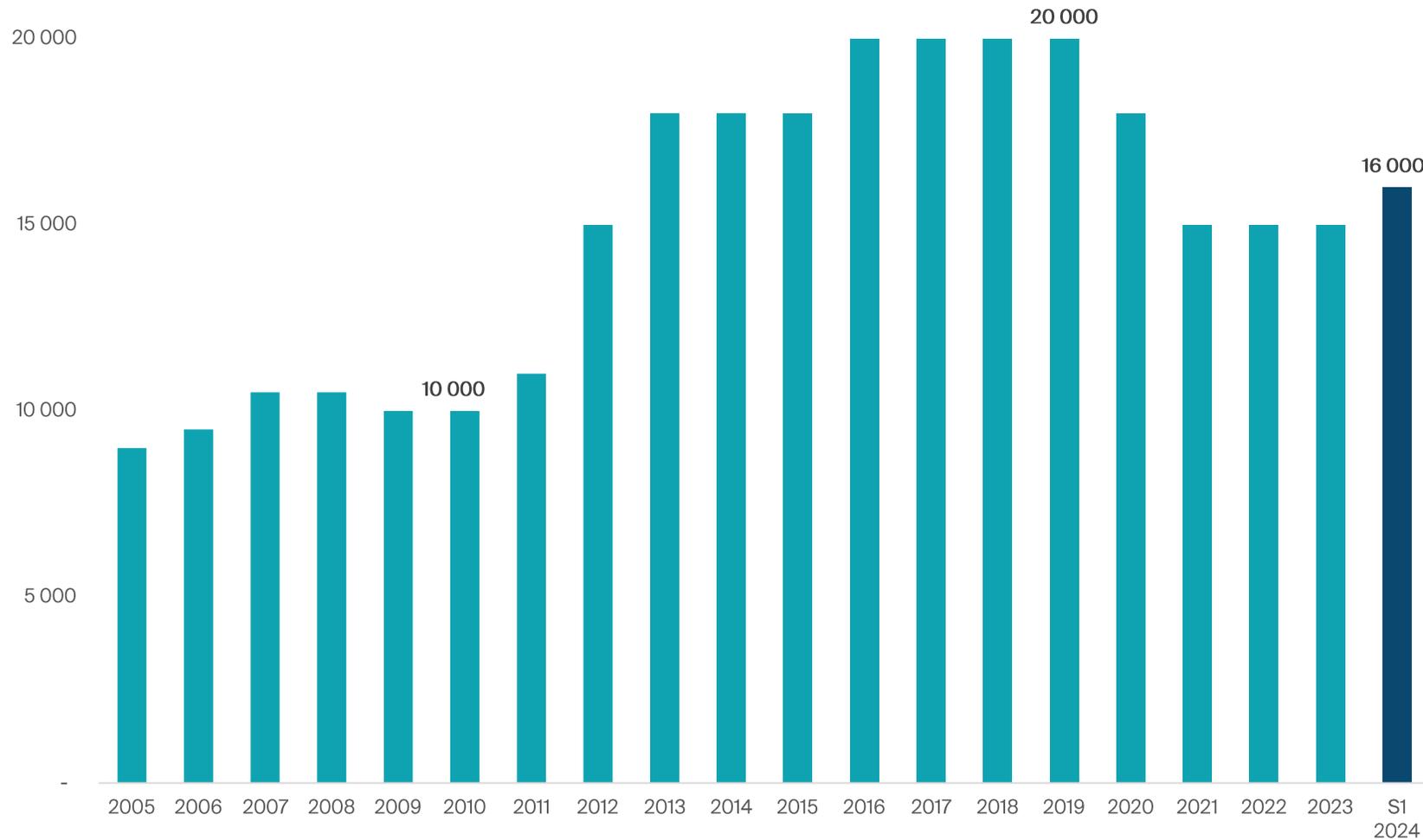
Faible Forte

Source : Knight Frank

# Vers une hausse des valeurs locatives ?

## Evolution des valeurs locatives sur les Champs-Élysées

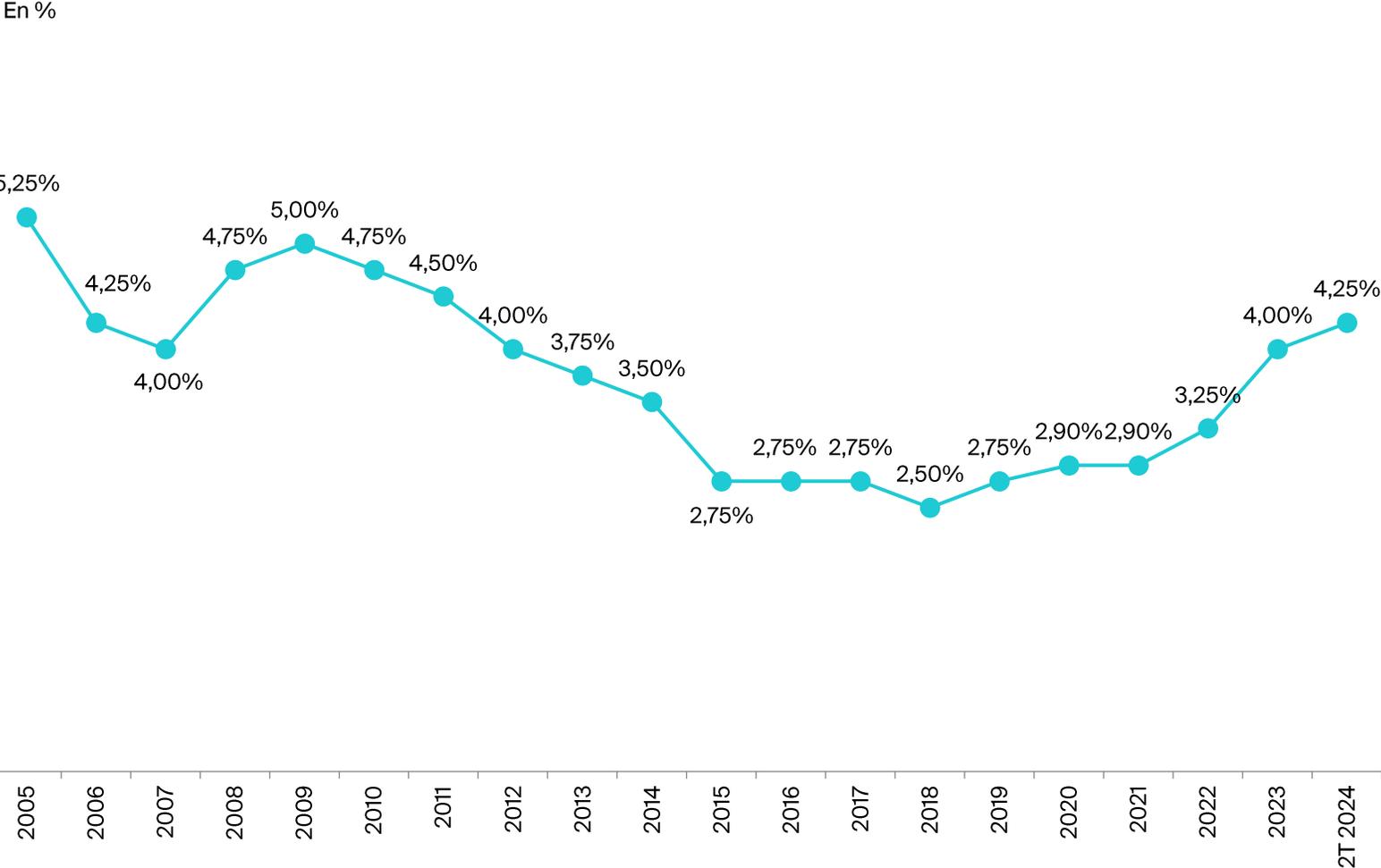
En €/m<sup>2</sup>/an zone A



Source : Knight Frank

# Evolution des taux de rendement

## Evolution des taux de rendement prime pour l'avenue des Champs-Élysées



Source : Knight Frank

# Réenchanter les Champs-Élysées

COMITÉ  
— CHAMPS  
ÉLYSÉES —

# Corridor vert pour l'axe historique parisien

## RÉENCHANTER LES CHAMPS-ÉLYSÉES

Le Comité des Champs-Élysées, présidé par Marc-Antoine JAMET, a dévoilé le 27 mai 2024 une étude détaillée pour « Réenchanter les Champs-Élysées ». Fruit de 5 ans de travail, le document remis à la Ville de Paris propose une **transformation profonde à la fois urbanistique, environnementale et économique** de la « plus belle avenue du monde » grâce à 152 propositions et 470 cartes.

### Mesures clés pour une avenue verte et accueillante :

**8** « Salons végétaux »

**14** Kiosques créés

**+160** Arbres et réaménagement des jardins proches de la Concorde

**+120%** Des m<sup>2</sup> de sols perméables

**+81%** Des eaux de pluie captées (contre 16 % actuellement)

### Création d'îlots de fraîcheur :

**-1°C** De température ressentie sur l'avenue haute

**-3°C** Place de l'Etoile

**-7°C** Sur l'avenue basse

### Réduction des pollutions :

**-20%** de la pollution aux particules fines PM2.5

**-33%** des émissions de CO2 rejetées d'ici 50 ans



COMITÉ  
— CHAMPS  
ÉLYSÉES —



Source : Comité des Champs-Élysées, PCA-Stream

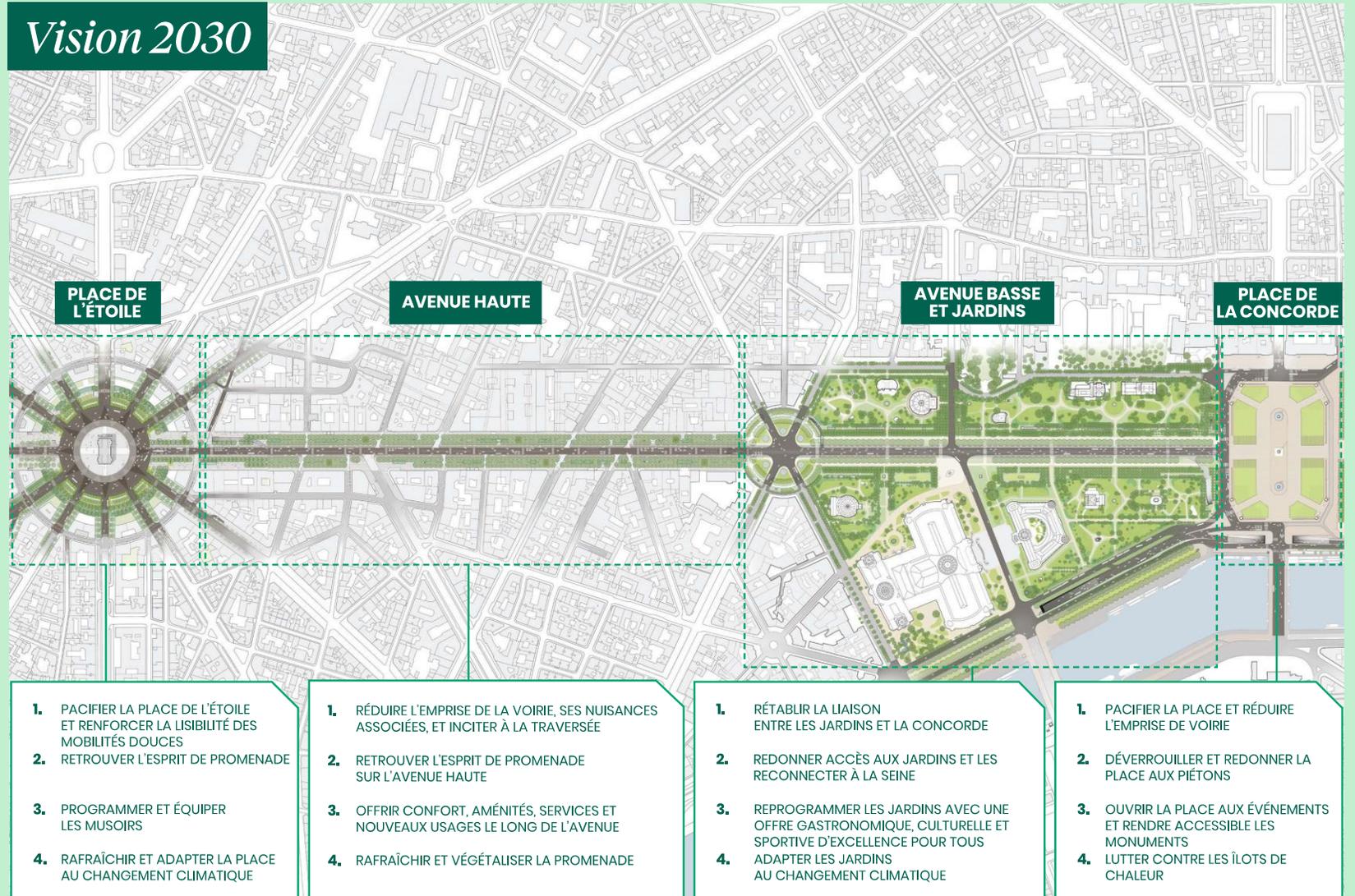
# Corridor vert pour l'axe historique parisien

## RÉENCHANTER LES CHAMPS-ÉLYSÉES

La Ville de Paris doit désormais étudier le document de 1 800 pages et a déjà annoncé vouloir largement s'en inspirer. De premiers arbitrages sont attendus pour le second semestre 2024 selon les propos d'Emmanuel GREGOIRE, tandis que les premiers résultats pourraient être visibles à l'horizon 2030.

Selon les estimations, le projet représenterait un coût de 250 millions d'euros mais les dépenses pourraient nettement varier selon la prise en compte partielle ou totale des travaux par la Ville de Paris.

COMITÉ —  
— CHAMPS  
ÉLYSÉES —



Source : Comité des Champs-Élysées, PCA-Stream

# Corridor vert pour l'axe historique parisien

## UNE ATTRACTIVITÉ RENFORCÉE PAR LES GRANDS PROJETS URBAINS



Avenue de la Grande Armée (2030)



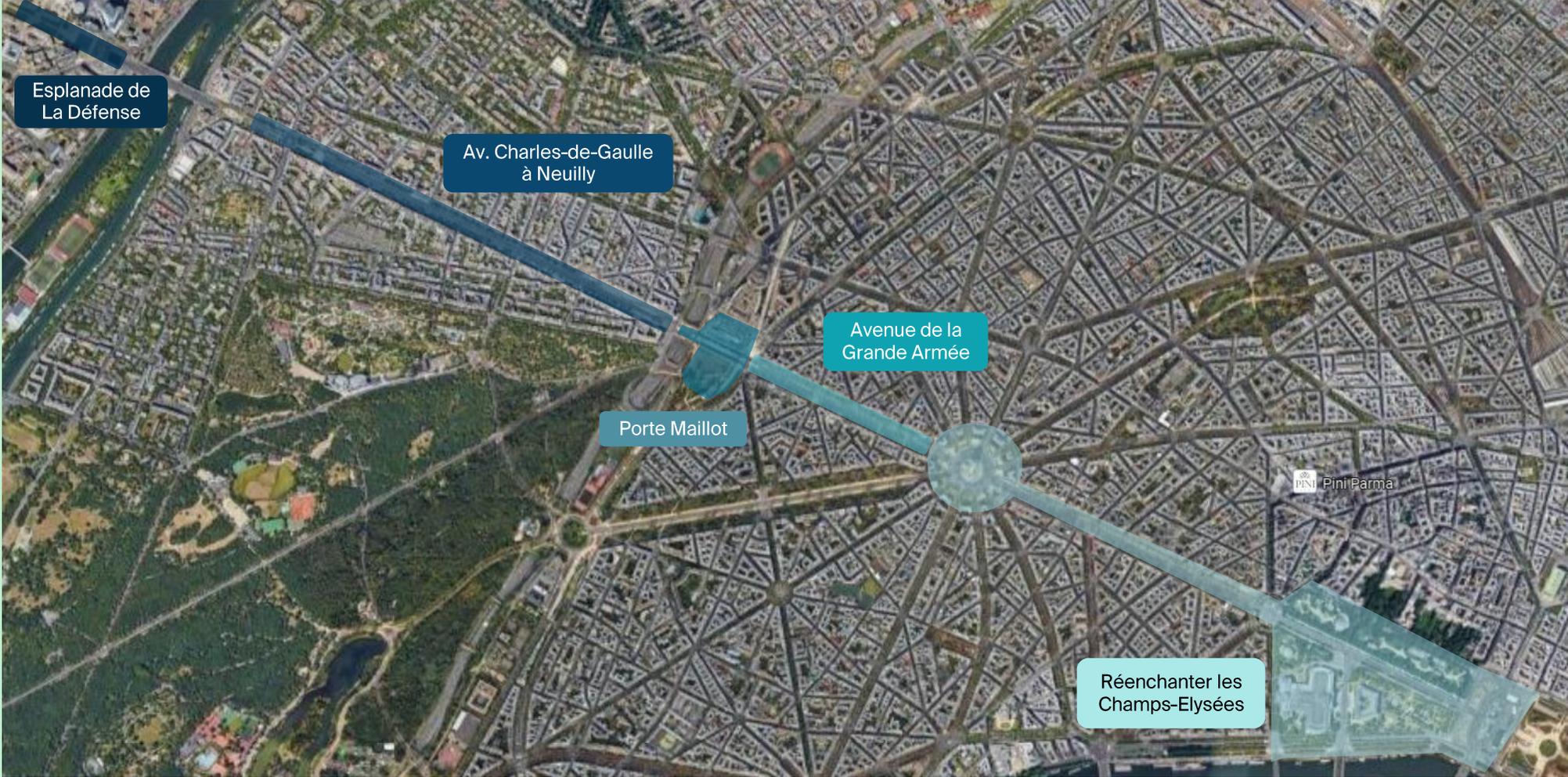
Porte Maillot (2024 - 2<sup>e</sup> phase en 2025)



Av. Charles-de-Gaulle | Neuilly-sur-Seine (2025)



Esplanade de La Défense (2027)



Source : PCA-Stream, Ville de Paris, MDP/Paris La Défense

# Le match des artères Prime

Alors que les artères commerciales européennes arborent un environnement très minéral, l'avenue des Champs-Élysées se démarque par un projet urbain d'ampleur qui donne la part belle à

la végétation, à la déambulation piétonne et aux modes de transport doux.

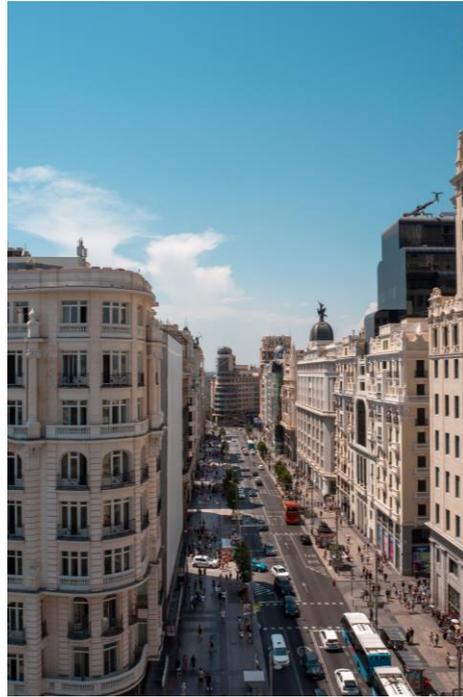
## DES ARTÈRES ENCORE TRÈS MINÉRALES

Av. des Champs-Élysées | Paris



Végétalisation de l'avenue

Gran Vía | Madrid



Végétalisation de l'avenue

Oxford Street | Londres



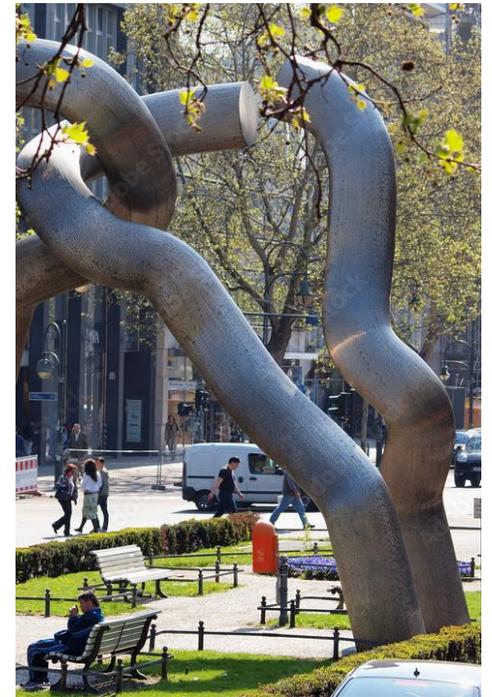
Végétalisation de l'avenue

Corso Vittorio Emanuele II | Milan



Végétalisation de l'avenue

Tauntentzenstraße | Berlin



Végétalisation de l'avenue

Source : Knight Frank Research, Comité des Champs-Élysées



- Croissance toujours ralentie en 2024 (0,8 % attendu) dans un contexte international incertain, avant un **rebond de l'économie française en 2025**.
- **Reflux de l'inflation** (attendue à 2,5 % puis 1,7 % en 2025) qui permettra une légère hausse de la consommation des ménages et du pouvoir d'achat.
- Des enseignes fragilisées et un nombre potentiellement important de procédures collectives (après 54 en 2023 et 20 en 2022), mais **un marché parisien très préservé**.
- **Impact incertain des Jeux Olympiques et Paralympiques** sur l'activité commerciale du centre de Paris (pendant et après l'évènement).
- **Fréquentation touristique attendue en forte hausse** (après + 15 % du trafic dans les aéroports de Paris en 2023) et retour de certaines nationalités (Chinois, Coréens, etc.).
- **Augmentation des réservations hôtelières** à Paris et en Île-de-France, boostées par l'effet JO.
- **Demande forte** pour les artères Prime de la Capitale et nombreux projets d'expansion ou d'implantations d'enseignes étrangères en France.
- **Libérations à venir** de cellules (pop-up store) sur les Champs-Élysées après les JO.
- **Poursuite de la montée en gamme des Champs-Élysées ?** Concrétisation de nouveaux projets d'enseignes du luxe en 2024 et 2025, après une multiplication des ouvertures de flagship en 2023.
- **L'avenue des Champs-Élysées a pris une longueur d'avance** sur les autres artères Prime européennes en adoptant dès maintenant un environnement qualitatif et végétalisé, s'inscrivant pleinement dans les **préoccupations ESG**.

**Knight Frank** est un conseil international en immobilier.

Son bureau parisien, créé il y a 50 ans, est organisé autour de 5 lignes de services : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), le Capital Markets (investissement), le Retail Leasing (location de commerce) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

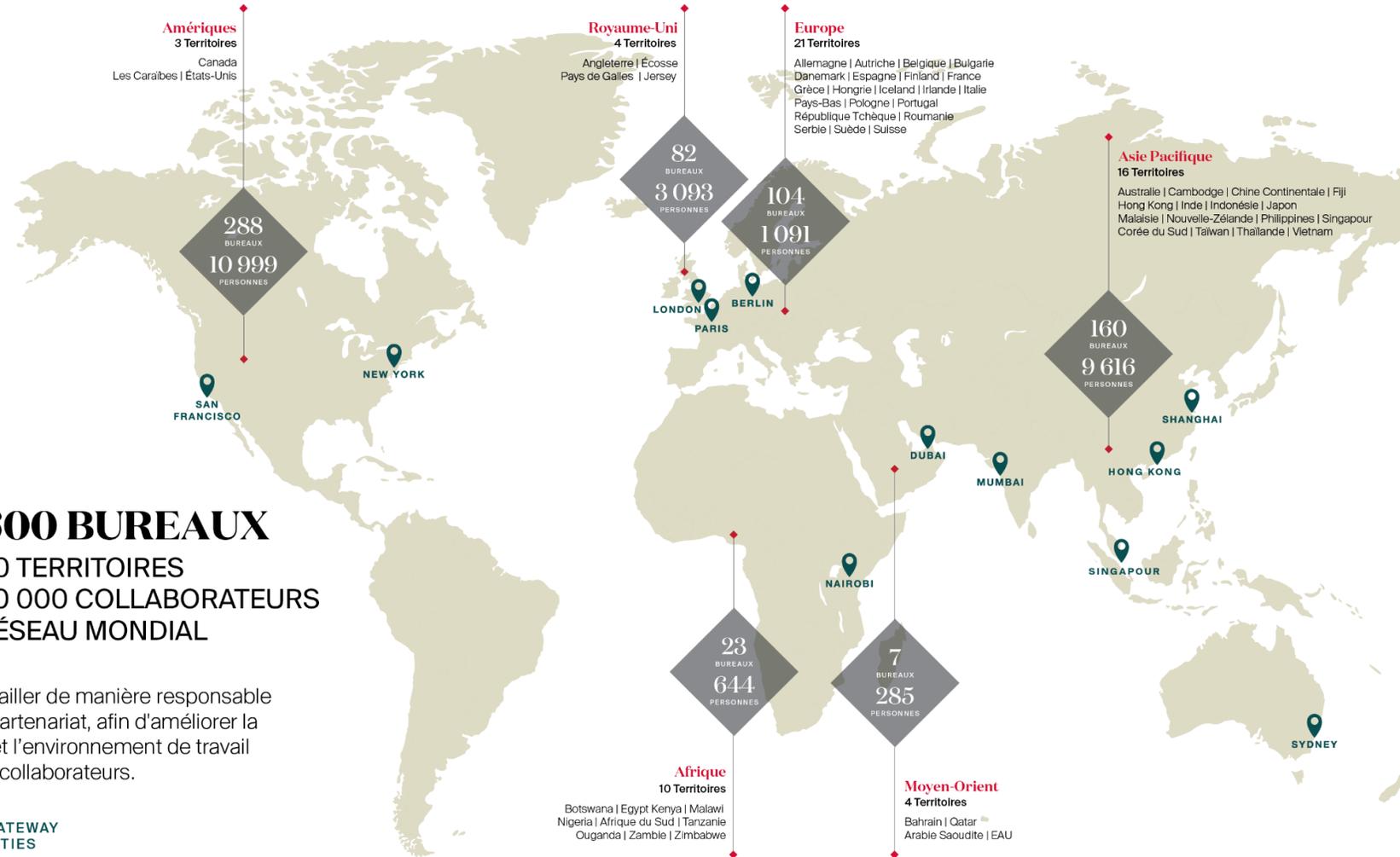
Knight Frank France est la filiale française de Knight Frank LLP, société d'origine britannique fondée il y a plus de 125 ans, aujourd'hui implantée dans 50 territoires. Elle apporte à ses clients la compétence de plus de 20 000 professionnels depuis ses 600 bureaux à travers le monde.

Plateforme globale, partnership indépendant, spécialisé en immobilier tertiaire comme résidentiel, regroupant des professionnels engagés auprès de leurs clients, Knight Frank bénéficie d'un positionnement unique dans le monde du conseil immobilier.

Forte d'une cote de confiance constante et d'une intégrité reconnue, Knight Frank s'impose toujours plus comme le conseil de choix.

**+600 BUREAUX**  
**+50 TERRITOIRES**  
**+20 000 COLLABORATEURS**  
**1 RÉSEAU MONDIAL**

Travailler de manière responsable en partenariat, afin d'améliorer la vie et l'environnement de travail des collaborateurs.





## Vincent Bollaert

CEO France

+33 (0)1 43 16 88 90  
+33 (0)6 86 48 44 62

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



## Annabelle Vavasseur

Research analyst senior

+33 (0)1 43 16 64 71  
+33 (0)6 43 64 76 88

annabelle.vavasseur@fr.knightfrank.com



## Antoine Grignon

Partner, Head of Capital Markets

+33 (0)1 43 16 88 70  
+33 (0)6 73 86 11 02

antoine.grignon@fr.knightfrank.com



## Guillaume Raquillet

Head of Office Agency

+33 (0)1 43 16 88 86  
+33 (0)6 15 79 46 64

guillaume.raquillet@fr.knightfrank.com

Sauf mention contraire, les visuels présentés dans ce document sont la propriété de l'agence PCA-Stream ou du Comité des Champs-Élysées

© Knight Frank SNC 2023

Le département Études et Recherche de Knight Frank propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les études de Knight Frank sont disponibles sur le site KnightFrank.fr. Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.

Malgré la grande attention prêtée à la préparation de cette publication, Knight Frank ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'éventuelles erreurs. En outre, en tant qu'étude de marché générale, ce document ne saurait refléter l'avis de Knight Frank sur des projets ou des immeubles spécifiques. La reproduction de tout ou partie de la présente publication est tolérée, sous réserve expresse d'en indiquer la source.

Crédits images : ©AdobeStock, ©Unsplash, Agence PCA-Stream, Comité des Champs-Élysées

## PUBLICATIONS RÉCENTES



### The Wealth Report 18<sup>ème</sup> édition

2024



### Le marché de l'immobilier d'enseignement

Juin 2024



### Investisseur Privés Anatomie d'un phénomène

Mai 2024



### Les marchés immobiliers français | Bilan 2023 & Perspectives 2024

Janvier 2024