

LES VALEURS LOCATIVES À PARIS INTRA-MUROS (JUIN 2008)

Quartiers « principaux »

Arr.	Axe	Tronçon	Valeur locative (en € HT HC/m ² /an)
Quartier Grands Magasins			
8	Rue Tronchet		1 500 € / 3 500 €
9	Bd. Haussmann	Secteur Grands Magasins	3 500 € / 6 000 €
2 / 9	Bd. Madeleine / Bd. des Capucines		1 700 € / 3 000 €
Quartier Opéra/Vendôme/Saint-Honoré			
1	Rue Saint-Honoré	De rue Royale à place Vendôme	4 000 € / 6 000 €
		De Castiglione au marché Saint-Honoré	2 800 € / 3 800 €
		Du marché Saint Honoré à Palais Royal	1 200 € / 1 600 €
1 / 2	Av. de l'Opéra		1 100 € / 3 300 €
2	Rue de la Paix		2 000 € / 5 000 €
8	Rue Royale		2 000 € / 4 500 €
8	Rue du Fbg St-Honoré	De place Beauvau à rue Royale	2 600 € / 7 000 €
Quartier Triangle d'Or			
8	Av. des Champs Elysées	Trottoir impair : D'Étoile à George V	5 500 € / 6 860 €
		De George V au Rond-Point	5 000 € / 6 500 €
		Trottoir pair : D'Étoile au Rond-Point	7 000 € / 10 000 € <small>environ</small>
8	Rue François 1 ^{er} Av. Montaigne Av. George V	Depuis Pierre Charon	2 500 € / 4 000 € 4 000 € / 8 000 € 2 500 € / 4 500 €
Quartier Rivoli/Bastille			
3 / 4	Rue de Rivoli	De Saint-Paul à Sébastopol	1 800 € / 3 050 €
		De Sébastopol à rue du Louvre	2 500 € / 3 800 €
Quartier Latin 1 (Saint-Germain/Odéon)			
5 / 6	Bd. Saint-Germain	De rue du Bac à rue de Rennes	1 700 € / 3 300 €
		De rue de Bucy à Odéon	1 800 € / 3 100 €
6	Rue de Rennes	Quartier Montparnasse	3 800 € / 4 500 €
		Quartier Saint-Germain	3 700 € / 4 300 €
6 / 7	Rue de Sèvres	Quartier Bon Marché	1 500 € / 1 800 €
		De bd. Raspail au carrefour Croix Rouge	3 000 € / 4 000 €
Quartier Latin 2 (Saint-Michel/Maubert)			
5 / 6	Bd. St-Michel	De la Seine à Saint-Germain	2 300 € / 3 000 €
		De Saint-Germain à rue Soufflot	1 270 € / 3 050 €
Quartier Marais			
3 / 4	Rue des Francs Bourgeois Rue Vieille du Temple		1 500 € / 3 000 € 1 000 € / 1 500 €
Quartier les Halles			
1 / 2	Bd. Sébastopol Rue Etienne Marcel		500 € / 800 € 1 000 € / 2 000 €
Quartier Grands Boulevards			
2 / 9	Grands Boulevards	De Richelieu Drouot à rue Poissonnière	600 € / 1 500 €
		De rue Poissonnière à bd. Bonne Nouvelle	550 € / 900 €

Nota Bene : La rareté des configurations et emplacements idéalement adaptés aux besoins des utilisateurs ainsi que la spécificité de plus en plus grande des critères retenus par les enseignes rendent l'application de valeurs de référence d'un axe à un site déterminé de plus en plus aléatoire.

Quartiers « secondaires »

Arr.	Axe	Valeur locative (en € HT HC/m ² /an)
6	Rue Saint Placide	1 000 € / 1 500 €
7	Rue Saint Dominique Rue du Bac	600 € / 1 000 € 600 € / 1 100 €
8	Bd. Malesherbes Rue La Boétie	380 € / 2 000 € 585 € / 1 200 €
11	Bd. Richard Lenoir	330 € / 500 €
12	Av. Daumesnil Av. Saint Mandé	380 € / 430 €
13	Av. de France Rue Neuve Talbiac	400 € / 660 €
14	Av. du Gal Leduc	450 € / 1 000 €
15	Rue de Vaugirard Rue du Commerce	530 € / 1 100 € 500 € / 2 000 €
16	Av. Victor Hugo Rue de Passy	650 € / 1 500 € 1 500 € / 3 000 €
17	Av. des Ternes Rue de Lévis	550 € / 3 050 € 650 € / 900 €

Source : CB Richard Ellis

Ces fourchettes correspondent à des valeurs moyennes en zone A (cf. charte de pondération des surfaces commerciales). Elles incluent le loyer et l'amortissement de la cession. Elles ne prennent pas en compte des aménagements particuliers qui auraient pu être consentis par des bailleurs. Ces cotes ne sauraient également prendre en considération la ou les particularités de surfaces commerciales justifiant d'une décote, ou bien au contraire des aspects exceptionnels autorisant une surcote.

DÉFINITIONS

« Prime » : Site ou endroit qui bénéficie d'une attractivité exceptionnelle ou hors normes, tributaire de facteurs externes

N°1 : Lieu consacré au commerce. Axe incontournable pour permettre à une enseigne de toucher les principaux flux

N°1 Bis : Prolongement du N°1

En matière d'évaluation : la pratique de la pondération des surfaces commerciales se trouve appliquée essentiellement aux commerces traditionnels de centre-ville, en pied d'immeubles. Les autres surfaces se voient appliquer une notion de surface utile ou GLA.