

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

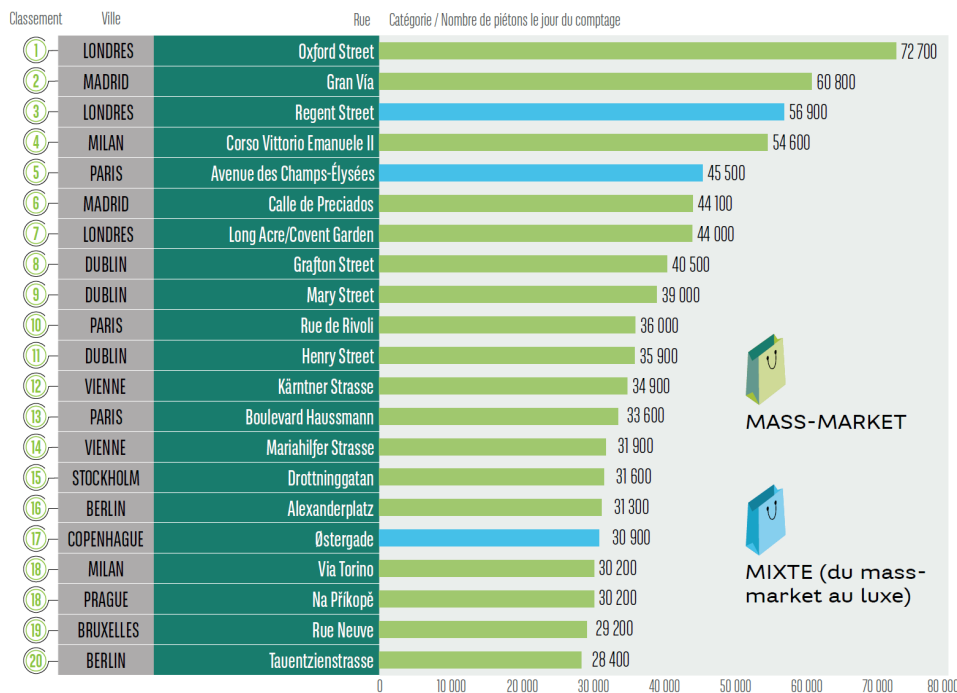
# ÉTUDE PAN-EUROPEENNE SUR LA FRÉQUENTATION DES RUES COMMERÇANTES « PRIME » : QUELS SONT LES AXES QUI RESTENT LES PLUS FRÉQUENTÉS ?

BNP Paribas Real Estate, en partenariat avec Locatus, dévoile sa 2<sup>ème</sup> étude pan-européenne, analysant le trafic piéton des axes commerçants « prime » dans 34 métropoles d'Europe.

Cette photographie « à un instant T » des principaux axes dans 34 grandes villes d'Europe s'appuie sur le trafic piéton qui est l'un des principaux indicateurs de la puissance des commerces, même s'il n'est pas suffisant pour être un facteur déterminant. Ainsi, la force commerciale réside dans la conversion des flux piétons d'une zone commerçante en achats. En effet, dans certaines zones de moindre fréquentation, comme par exemple les axes commerçants de luxe, des chiffres d'affaires importants peuvent être réalisés malgré des flux de passants plus faibles.

## FRÉQUENTATION DES AXES COMMERÇANTS « PRIME » MASS-MARKET DES CAPITALES EUROPÉENNES

Le Royaume-Uni, l'Espagne, l'Italie et la France se disputent le Top 5 du classement des capitales européennes



Comme lors de la première édition de l'étude en 2017, **Oxford Street à Londres reste en pole position en Europe**. Toujours à Londres, Regent Street vient en seconde place, tout en ayant réduit son écart avec la première.

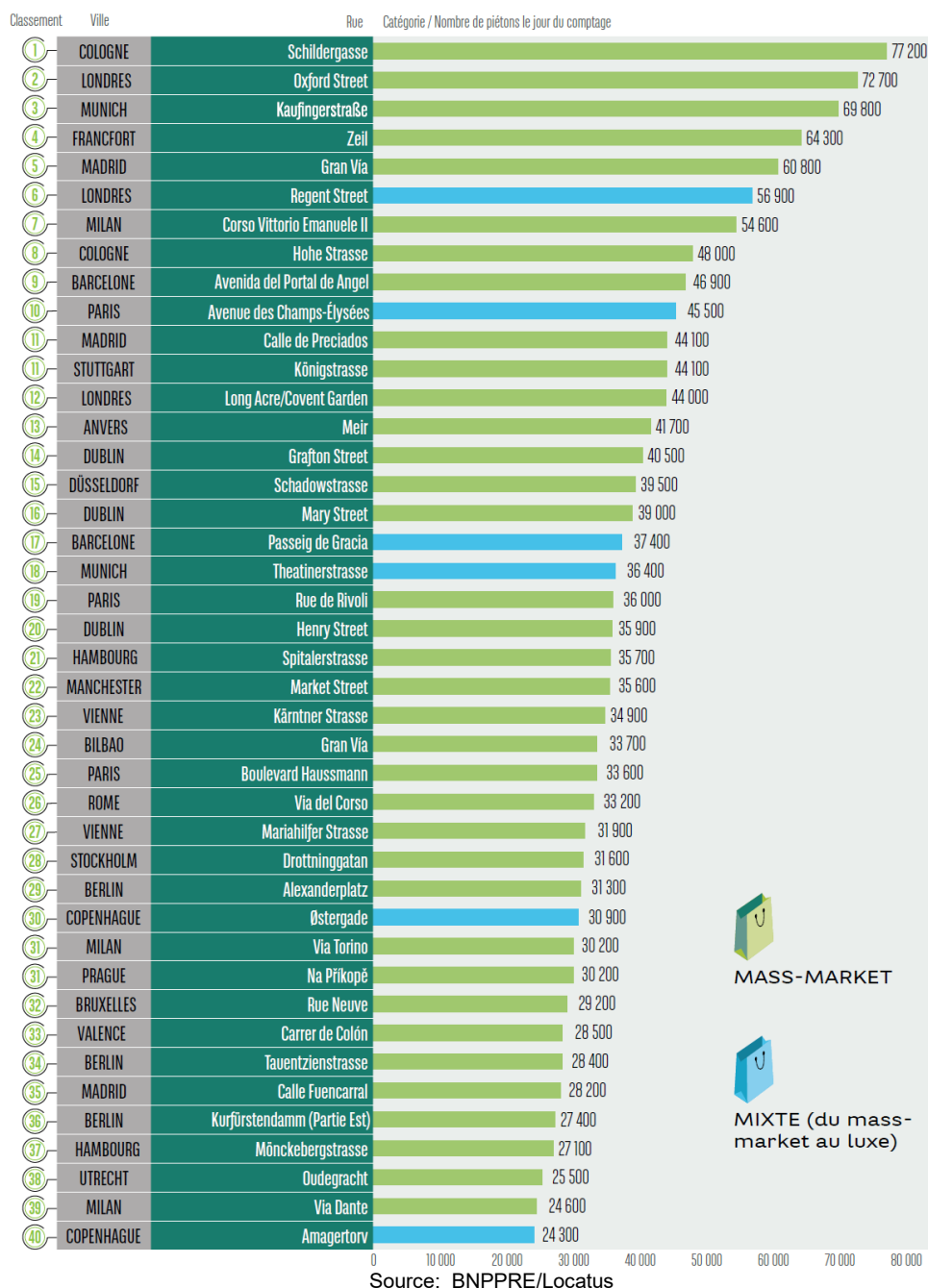
**Madrid se place au second rang** des capitales européennes portée par Gran Vía avec 60 800 piétons le jour du comptage, suivie de Calle de Preciados à la 6<sup>ème</sup> place.

**Milan affiche sa résilience** et rentre dans le haut du classement Europe avec le Corso Vittorio Emanuele II.

**Paris présente 3 rues dans le Top 20**, avec les Champs-Élysées en 5<sup>ème</sup> position, puis la Rue de Rivoli affichant un niveau élevé (10<sup>ème</sup> avec 36 000 piétons) suivie du Boulevard Haussmann (13<sup>ème</sup>).

## FRÉQUENTATION DES AXES COMMERÇANTS MASS-MARKET « PRIME » DES CAPITALES ET MÉTROPOLIS RÉGIONALES EN EUROPE

Concernant le Top 40 des axes commerçants les plus attractifs sur les 34 principales villes européennes, les centres-villes allemands ressortent en-tête des flux piétons avec Cologne, Munich et Francfort qui se disputent le haut de l'affiche



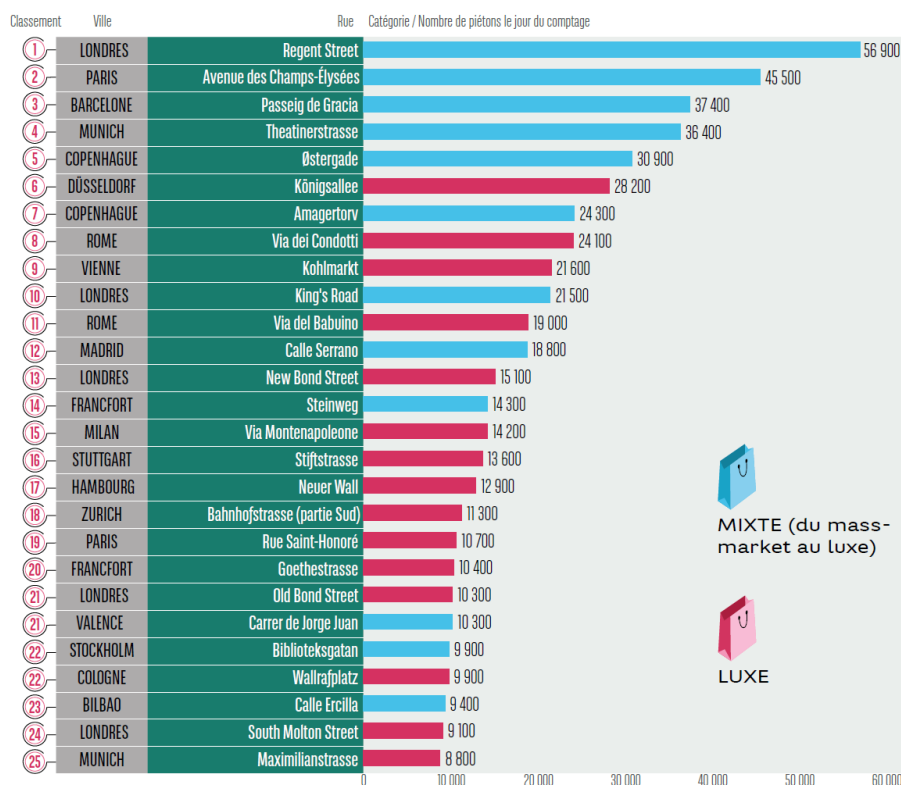
Par rapport à 2017, **Madrid distance Barcelone**, qui reste pour autant dans les 10 premières villes européennes. Etroitement liées au tourisme, **Barcelone et Rome enregistrent un retour progressif des flux touristiques**.

En Belgique, **le Meir à Anvers reste l'axe piéton numéro 1** devant la rue Neuve de Bruxelles.

Deux villes importantes d'attraction régionale, **Manchester et Bilbao, figurent en bonne position du classement** (22 et 24<sup>ème</sup>).

## FRÉQUENTATION DES AXES COMMERÇANTS « PRIME » LUXE EN EUROPE

Le Top 3 des rues de luxe reste identique à l'édition de 2017 avec pour champions trois zones emblématiques : Londres, Paris et Barcelone



La 4<sup>ème</sup> place est occupée par Munich avec la Theatinerstrasse qui en quatre ans s'est renforcée sur un positionnement plus premium. De la même manière, les rues mixtes de Copenhague confirment leur attractivité et viennent en tête des rues « prime » nordiques. Les axes commerçants « purement » de luxe sont dominés par Düsseldorf, Rome et Vienne.

## FOCUS SUR PARIS

### Cyril ZAPRILLA, Head of Retail France de BNP Paribas Real Estate Transaction

« Paris renoue progressivement avec les flux de visiteurs français et étrangers ; le paysage commercial se redessine en fonction des tendances actuelles. Les Champs-Élysées restent l'axe le plus fréquenté et demeurent la vitrine du commerce parisien.

La Rue de Rivoli et le Boulevard Haussmann confirment leur pouvoir d'attraction, portés par leurs Grands Magasins toujours plébiscités, lorsque le contexte sanitaire le permet, par une clientèle tant nationale qu'internationale.

Sur la Rue de Rivoli, l'arrivée d'IKEA et d'Uniqlo à proximité de la nouvelle Samaritaine, concourent au renouveau commercial de cette artère historique. La proximité du Marais et de son très fort pouvoir d'achat est un atout considérable.

L'année 2022 ouvre de nouvelles perspectives pour les enseignes, avec des projets mixtes et commerciaux innovants dont des rénovations immobilières sur les Champs-Élysées, avec en ligne de mire l'approche des Jeux Olympiques et du Grand Paris. »



Avec ses 1,9 km de long, l'**Avenue des Champs-Élysées** reste le lieu emblématique du shopping à Paris, accueillant des flagships ainsi que des Maisons de luxe. L'Avenue comprend les enseignes référentes de la mode aux côtés de locomotives telles qu'Apple, Samsung, les Galeries Lafayette et d'un large éventail de cinémas, cafés et restaurants. En 2020, Nike a ouvert sa « Maison de l'Innovation » au numéro 79 sur plus de 4 300 m<sup>2</sup>. Rolex s'est implanté au numéro 71, tandis que Carven a rouvert sa boutique historique. D'autres évolutions sont attendues, à l'image de la rénovation des Galeries Basses.

À proximité des Champs-Élysées, l'**Avenue Montaigne** demeure l'adresse du luxe à Paris avec des enseignes de prestige comme Armani, Dior, Chanel, Louis Vuitton et Saint Laurent. Au printemps 2021, Dolce & Gabbana a ouvert la plus grande boutique de l'Avenue.

La **Rue Saint-Honoré** reste la 2<sup>ème</sup> adresse parisienne la plus convoitée des marques haut de gamme et de luxe, notamment dans sa partie ouest.

La **Rue de Rivoli** a fait la une avec la réouverture de La Samaritaine en 2021, après 16 années de fermeture. La rue tire profit de la variété de son offre et des ouvertures récentes d'Ikea et Uniqlo (2 000 m<sup>2</sup>).

Le **Boulevard Haussmann** bénéficie de la forte renommée de ses grands magasins, Galeries Lafayette et Printemps, et de la présence de nombreuses enseignes (dont H&M, Zara, C&A et Uniqlo).

## TENDANCES ET PROSPECTIVES

En complément de l'analyse de la fréquentation des rues commerçantes « prime », l'étude a fait ressortir des tendances convergentes à travers l'Europe sur l'évolution des centres-villes et la politique urbaine des métropoles.

### Essor des projets mixtes en centre-ville

**Les programmes mixtes se multiplient dans toute l'Europe** : les acteurs locaux favorisent ces développements urbains qui leur permettent de moderniser leur centre-ville et de redonner vie à ces quartiers. Ces ensembles sont plébiscités car à la croisée de différentes catégories d'utilisateurs - consommateurs, actifs et habitants - en assurant ainsi une **continuité de flux**. Les investisseurs et promoteurs sont également de plus en plus attentifs à ces programmes qui valorisent le foncier de centre-ville, assurent un équilibre financier et répondent à la demande croissante des résidents pour les espaces verts.



Ces réaménagements réunissent des bureaux, des logements, des restaurants, des commerces, des hôtels ainsi que des espaces paysagers et de loisirs pour former un écosystème complet.

### Les villes favorisent la mobilité urbaine et l'accès au centre-ville

Avec des politiques nationales axées sur le climat et la durabilité qui visent à améliorer les conditions de vie des citoyens européens, nombreux sont **les projets de modernisation de transport à travers l'Europe**. Les villes révisent leurs schémas de mobilité afin de séduire une population qui a désormais la possibilité, avec la montée du télétravail, de fréquenter ou non les quartiers d'affaires. De Milan à Barcelone, de Lisbonne à Stockholm, de nouveaux systèmes de mobilité sont développés en alternative de déplacements traditionnellement automobiles.

Améliorant leur politique et image écologique, les villes instaurent de **nouvelles liaisons multimodales efficaces**, ce qui contribue à **l'élargissement des zones de chalandise**.

Les pistes cyclables, déjà en vogue, sont désormais au cœur du réseau de transport de la ville ; certaines politiques de mobilité enfin, intègrent de **nouveaux circuits marchands piétons** comme à Bruxelles ou Vienne, en soutien à la création de nouvelles expériences d'achat.

### L'événementiel au cœur des centres-villes

**Les centres-villes européens innovent pour maintenir leur attractivité et les flux piétons**, notamment dans un contexte du développement du travail à distance et de lente reprise du tourisme international. De nombreuses villes comme Londres, Budapest, Milan ou Paris multiplient les événements. Certaines mettent à profit des compétitions sportives mondiales (comme les Jeux Olympiques) pour dynamiser leurs infrastructures et promouvoir leur art de vivre. D'autres proposent des attractions plus régulières comme des festivals de musique, des événements saisonniers ou des journées thématiques. Avec ces programmes, les villes comblent les limites de l'expérience digitale – avec l'absence de rencontres en physique – et contribuent à l'animation et à la fréquentation urbaine.

## MÉTHODOLOGIE

**Cette étude a été coordonnée par les équipes Research, Leasing et les alliances partenaires de BNP Paribas Real Estate dans 19 pays d'Europe, en partenariat avec Locatus pour les données de fréquentation et des rues commerçantes.** Les comptages ont été effectués par Locatus dans 130 rues les plus attractives de 34 principales villes d'Europe, durant un samedi parmi le 4, le 11 et le 18 septembre 2021. Chaque axe a été qualifié selon deux catégories « mass-market » et « luxe ». Entre 2 et 10 rues ont été analysées selon la taille de la ville.

**34 villes étudiées :** Amsterdam • Anvers • Athènes • Barcelone • Berlin • Bilbao • Bruxelles • Budapest • Cologne • Copenhague • Dublin • Düsseldorf • Francfort • Genève • Hambourg • Helsinki • Lisbonne • Londres • Madrid • Manchester • Milan • Munich • Oslo • Paris • Prague • Rome • Rotterdam • Stockholm • Stuttgart • Utrecht • Valence • Vienne • Varsovie • Zurich

**Pour télécharger l'étude complète, cliquez ICI**

#### A propos de BNP Paribas Real Estate :

BNP Paribas Real Estate est un leader international de l'immobilier, offrant à ses clients une large gamme de services couvrant l'ensemble du cycle de vie d'un bien immobilier : Promotion, Transaction, Conseil, Expertise, Property Management et Investment Management. Avec 5000 collaborateurs et en tant qu'entreprise « à guichet unique », BNP Paribas Real Estate accompagne propriétaires, locataires, investisseurs et collectivités grâce à son expertise locale, dans près de 30 pays (à travers ses implantations et son réseau d'alliances) en Europe, au Moyen-Orient et en Asie. BNP Paribas Real Estate fait partie du groupe BNP Paribas, leader mondial de services financiers.

Suivez-nous sur



#BEYONDBUILDINGS

Retrouvez tous nos services sur : [www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)

**L'immobilier d'un monde qui change**

#### Contact presse :

Equipe presse – Tél : +33 (0)1 55 65 22 08 – [presse.realestate@realestate.bnpparibas](mailto:presse.realestate@realestate.bnpparibas)



**L'immobilier  
d'un monde  
qui change**

Classification : Internal