



Benjamin Robine
Expert associé – Gérant
Expert près la Cour d'appel
de Paris
Chartered surveyor MRICS
Robine & Associés



Vincent Sae Heng
Expert Associé
Chartered surveyor
MRICS
Robine & Associés

CARRÉ D'EXPERTS

LE KEY MONEY

Une tendance à la fréquence et à la valeur amoindries

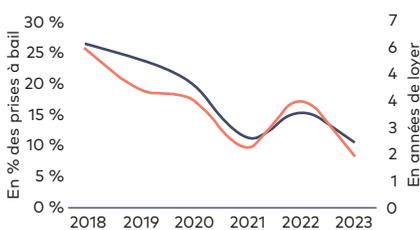
En matière de commerce, il arrive régulièrement que le preneur à bail verse un capital (pas de porte et droit au bail) à l'entrée dans les lieux. Ce capital, communément appelé Key Money, se raréfie : 11 % des nouvelles prises à bail restent concernées mais à des valeurs historiquement basses.

De moins en moins de droits d'entrée, mais toujours dans le centre de Paris

Selon la deuxième édition du baromètre de Robine & Associés portant sur l'évolution du Key Money en France, ce dernier n'a concerné que 11 % des prises à bail en 2023 contre 27 % en 2018. Même tendance à la baisse si l'on étudie son évolution par rapport aux années de loyer : 2 en 2023, contre 6,2 en 2018.

C'est le centre de la Capitale, et notamment le secteur Marais, qui en comptabilise le plus en nombre mais aussi en valeur. Si la bijouterie reste sur des niveaux très élevés, le prêt-à-porter est le plus souvent sujet au Key Money, avec des multiples de loyer proches de ceux de la bijouterie. Avec les difficultés que connaissent les enseignes de l'habillement amplifiées par le Covid 19, il est fort à parier que le prêt-à-porter laissera sa place au palmarès.

Évolution du Key Money



— Taux de Key Money — Moyen. coef. Loyer LM², source : Robine & Associés.



Plus élevé

Localisations :
• Boulevard Saint-Germain, Paris 6
• Paris 4
Activité :
• Cadeaux/Bijoux



Plus fréquent

Localisations :
• Avenue Champs-Élysées, Paris 8
• Paris 3
Activité :
• Prêt-à-porter



Paris

• 19 % de Key Money (2018-2023)
• 4,47 fois le loyer

Top 4 rues parisiennes - 2018 à 2023

Rues	Nb. Transac.	Nb. Key Money	Taux de Key Money	Moy. Coef. Loyer	Moyenne de Loyer €/m² P
Boulevard Saint-Germain	22	5	23 %	6,10	1.770 €
Rue Saint-Honoré	30	9	30 %	5,60	9.935 €
Avenue des Champs Élysées	27	9	33 %	5,01	8.771 €
Rue du Faubourg Saint-Antoine	14	5	36 %	2,88	1.116 €

Top 4 activités - 2018 à 2023

Activités	Nb. Transac.	Nb. Key Money	Taux de Key Money	Moy. Coef. Loyer	Moyenne de Loyer €/m² P
Cadeaux bijoux, équipement de la personne	88	26	29,5 %	5,78	4.377 €
PAP	243	67	27,6 %	5,64	2.991 €
Santé	75	13	17,3 %	5,06	986 €
Restauration	186	25	13,4 %	4,81	1.035 €

Top 5 arrondissements - 2018 à 2023

Arrondissements	Nb. Transac.	Nb. Key Money	Taux de Key Money	Moy. Coef. Loyer	Moyenne de Loyer €/m² P
Paris 4	64	14	21,9 %	9,88	2.036 €
Paris 3	46	14	30,4 %	7,43	1.116 €
Paris 1	97	20	20,6 %	5,53	4.399 €
Paris 17	76	11	14,5 %	4,97	1.044 €
Paris 2	47	11	23,4 %	4,90	1.742 €