

Kering s'offre de belles et coûteuses vitrines

Pour se relancer, le groupe a réalisé de prestigieuses acquisitions qui sécurisent les meilleurs sites pour ses maisons de luxe. Un parc qu'il doit refinancer.



8, Via Monte Napoleone, à Milan. Le groupe a acquis cet emplacement luxueux et stratégique pour 1,3 milliard d'euros, et devrait le céder d'ici à la fin de 2026.

Près de 4 milliards d'euros pour quatre immeubles situés à Paris, Milan et New York : tel est le montant des acquisitions immobilières réalisées par le groupe Kering en deux ans, en 2023 et 2024. Aussi, en janvier 2025, alors que le cours de son action a chuté de moitié sur la même période, l'annonce de la cession partielle par Kering de certains de ces actifs à la société de capital-investissement Ardian n'a pas manqué de faire réagir. « Ils bradent le patrimoine », ont persiflé en substance certains commentateurs. D'autres y ont vu là l'impérieuse nécessité d'améliorer les comptes du groupe : « Compte tenu de sa situation bilancielle tendue, et comme le groupe n'a pas vocation à détenir tous ses actifs de manière patrimoniale, cette opération va permettre d'alléger le poids de son endettement », estime Charles-Louis Scotti, analyste chez Kepler Cheuvreux. De

fait, la dette nette de Kering a grimpé à 10,5 milliards d'euros fin 2024, alors qu'elle était nulle en 2021.

Un sujet qui a inquiété des petits porteurs, qui ont interpellé les dirigeants sur ce sujet lors de l'assemblée générale du 24 avril dernier. « Ces acquisitions, ce n'est pas pour faire la collection d'immobilier au bilan du groupe, c'est pour préserver et sécuriser des emplacements absolument essentiels pour nos marques dans les grandes capitales, c'est ça qui compte, pas la propriété de l'immobilier », a fermement répondu François-Henri Pinault, PDG de Kering.

Flagships uniques

De fait, ces dernières années, « les groupes de luxe se sont livrés une concurrence féroce, notamment à Paris, pour mettre la main sur les plus beaux emplacements pour leurs maisons afin d'y installer boutiques et flagships où les ►►►





715-717, 5^e Avenue, à New-York. Le groupe Kering a acquis ce gratte-ciel environ 885 millions et cherche un partenaire.



►►► *clients peuvent bénéficier d'une véritable expérience autour de la marque* », confirme Antoine Salmon, codirecteur retail leasing de la société de conseil Newmark. Dans un contexte marqué par la crise sanitaire puis la remontée des taux d'intérêt, les propriétaires immobiliers (foncières, investisseurs...) ont vu la valeur de leurs actifs remise en question, tandis que les enseignes ont multiplié acquisitions et prises à bail à la veille des jeux Olympiques de Paris 2024. Et comme ces lieux stratégiques se comptent sur les doigts de la main, les prix ont atteint des montants stratosphériques.

Ainsi, Hermès a déboursé 300 millions d'euros pour acquérir la boutique de 1300 mètres carrés du 17, rue de Sèvres, qu'elle exploite depuis 2010, tandis que Chanel a investi 255 millions pour s'offrir le 42, avenue Montaigne. Le groupe LVMH (actionnaire de *Challenges*) a successivement aligné 900 millions d'euros pour le 150, avenue des Champs-Élysées, 900 millions pour le 22, avenue Montaigne (avec le 7, rue de la Paix et le 12, place des États-Unis) ou bien encore 750 millions pour le 101, avenue des Champs-Élysées.

Hôtel de Nocé, 26, place Vendôme, à Paris (1^{er}). Kering a vendu à Ardian, pour 837 millions d'euros, 60% d'un portefeuille qui inclut cet ancien siège de la maison Boucheron.

De son côté, pour pousser ses pions sur ces artères mythiques, Kering n'a pas hésité, tout comme Chanel ou LVMH, à faire affaire avec le sulfureux homme d'affaires britannique d'origine libyenne Adrien Labi – détenteur d'un patrimoine colossal dans les beaux quartiers et réputé proche de l'ex-clan Kadhafi – pour acquérir le 35-37, avenue Montaigne. Ces bâtiments devraient accueillir des boutiques Saint Laurent et Valentino. « *Les équipes de LVMH se sont fait remonter les bretelles pour avoir laissé passer cet immeuble* », confie un professionnel de l'immobilier. A la suite de cette transaction (avoisinant 900 millions d'euros), Adrien Labi avait été arrêté et placé en garde à vue, dans le cadre d'une enquête ouverte en 2015 pour fraude fiscale, avec saisie de ses avoirs à hauteur de 461 millions d'euros.

Deal parisien

Kering a aussi mis la main sur un immeuble de 10 700 m² au 715-717 de la 5^e Avenue, à New York, pour environ 885 millions d'euros, sur le 8, Via Monte Napoleone à Milan pour 1,3 milliard d'euros, ainsi que les immeubles des 235, rue

du Faubourg Saint-Honoré et 12 & 14, rue de Castiglione (destinés à accueillir le futur flagship Gucci) pour 762 millions d'euros. Dans le cadre du deal avec Ardian, Kering a vendu pour 837 millions d'euros 60% d'un portefeuille constitué des 35-37, avenue Montaigne, 56, avenue Montaigne et 26, place Vendôme (l'hôtel de Nocé, l'adresse historique du joaillier Boucheron). Les cessions devraient continuer : en 2025 pour l'immeuble de la boutique Saint Laurent de Tokyo, situé sur l'avenue Omotesando dans le quartier de Shibuya (détenu à 100% depuis 2013), d'ici à la fin 2026 les bâtiments de Milan et New York, puis à terme l'ensemble Castiglione, lorsque sa programmation sera définitivement arrêtée.

Des discussions sont en cours avec différents partenaires afin de parvenir à un objectif de refinancement de 2 milliards d'euros. Et ce n'est pas fini. En début d'année, Kering a vendu pour 350 millions d'euros son entité The Mall Luxury Outlets, qui compte deux villages de marques de luxe, situés l'un près de Florence et l'autre à San Remo, en Italie, à la société d'investissement immobilier américaine Simon. **Virginie Grolleau**

