

Les trois facettes de l'année 2012

Avec un peu plus de 2 millions de m², la demande placée IdF enregistre, en 2012, un score tout à fait honorable au regard du contexte économique. En matière d'implantation des services de l'Etat, la continuité caractérise la politique des pouvoirs publics. Les fonds souverains placent à long terme en Europe les gains générés par leurs réserves pétrolières.



© Ministère de la Défense et des Anciens Combattants

Le futur site du ministère de la Défense à Paris-Balard, appelé aussi « Pentagone français » : perspective de la parcelle Victor et du centre de vie.

► Comme en 2011, la demande placée a été dopée par quelques transactions d'envergure : 70 000 m² à Châtillon pour Orange, 30.000 m² à Vitry pour Casino, 50 000 m² à Vélizy pour Thalès et 70 000 m² à Gentilly pour Sanofi. Ces opérations constituent à elles seules 10 % de la consommation de l'année. Comme celles de la SnCF et de Siemens dans le Parc Silic à Saint-Denis, elles prennent place en dehors de l'offre existante. Les transactions de bureaux supérieures à 5.000 m² ont également performé. Elles représentent, pour l'Ile-de-France, un peu plus de 50 signatures soit un léger mieux par rapport aux années précédentes. Ces résultats satisfaisants ne réduisent pourtant pas le stock global de la région parisienne. Plusieurs professionnels annoncent un taux de vacance de l'ordre de 6,5 ou 7% en veillant à ne pas transgresser le seuil fatidique des 7 % qui présageait alors un marché sur offerreur. La non-progression des valeurs locatives, voire leur fléchissement et l'importance des mesures d'accompagnement, caractéristiques de l'économie actuelle, constituent pourtant les symptômes d'un immobilier en suroffre. Toujours dans ce sens, nombre d'institutionnels reconnaissent négocier à la baisse les loyers de leurs utilisateurs afin de les conserver.

Le temps de la commercialisation s'est considérablement allongé

Si l'évaluation du stock de seconde main n'a jamais été une opération simple, le parc tertiaire de la région parisienne est, quant à lui, unanimement estimé à environ 55 millions de m². L'application d'un taux de 6,5 % conduit à un parc vacant de 3,6 millions de m². Cela est difficilement crédible. Le total des immeubles neufs ou réhabilités, supérieurs à 9.000 m² et livrés vides ou très partiellement occupés, représente déjà 1,3 million de m² pour 93 actifs*. Afin d'obtenir un tableau plus proche de la réalité, il faut ajouter les immeubles de la même catégorie, entre 4 000 et 9 000 m². À partir des informations délivrées notamment par Webimm, on obtient environ 200 000 m². L'offre neuve ou réhabilitée est ainsi de l'ordre de 1,5 million de m². Un contingent inoccupé de 3,6 millions de m² signifierait alors que près de 45 % de l'offre vacante serait composée de bâtiments neufs ou réhabilités. Une proportion qui, selon les agents, ne correspond pas à la réalité. Cette part, selon eux, relève plutôt de 25 à 30%. Compte tenu de ces évaluations, un taux de vacance de l'ordre de 9%, représentant environ cinq millions de m² de bu-

reaux, correspond davantage à la situation réelle. Il ne faudrait pas pour autant en conclure que l'offre neuve/réhabilitée reste statique. Si des produits n'ont pas été pris à bail deux ou trois ans après leur livraison, la plupart trouvent peu à peu des preneurs. Ce stock enfle en raison de l'introduction régulière de nouveaux immeubles. Le temps de la commercialisation s'est, d'une manière générale, considérablement allongé.

De la continuité de l'Etat

La prise à bail, par le Ministère du Logement, de la tour Esplanade confirme cette continuité de l'Etat. La volonté de conserver les différents services actuellement dans l'Arche, les tours Pascal et Voltaire, au sein du périmètre de La Défense, date de 2005, lorsque Jean-Louis Borloo était à la tête de cette administration. Fin 2012, Cécile Duflot a retenu un IGH de 45 000 m², propriété de Tishman Speyer, à proximité de l'Arche. Une telle décision doit combler d'aise l'Epadesa à un moment où celui-ci est demandeur de bonnes nouvelles en matière de remplissage. Ce maintien va aussi dans le sens de la politique de Régénération du quartier mise sur orbite par l'ancien président de la République. Les fonctionnaires du Logement

ne seront pas dépayés. Une attention qui n'est pas toujours prise en compte dans le privé ou dans les entreprises publiques. Ainsi, le personnel de SFR, locataire actuel d'Esplanade, sera transféré à Saint-Denis comme celui du siège de la Sncf, pour le moment à Montparnasse. La continuité de l'Etat se traduit également par la reconduction d'une règle désormais instituée, interdisant de transgresser les 400 €/m² à la signature du bail.

12 sites libérés financeront le Pentagone français

Le Ministère du Logement n'a pas succombé à l'engouement actuel pour le concept Campus, pourtant générateur d'économies substantielles. Dans un scénario de rupture, le ministère aurait pu devenir le catalyseur du futur quartier Ivry Confluences où la Sadev s'apprête à lancer 100.000 m² de bureaux. Cette localisation aurait sérieusement contribué au décollage du Grand Paris. C'est oublier que les IGH ont leurs aficionados chez les décideurs de l'Etat. Le nouveau Palais de Justice emménagera à la porte de Clichy en 2017, dans un bâtiment de 160 m de haut**. Son transfert avait été décidé sous un autre gouvernement. Le contrat serait toutefois en cours de renégociation entre les services de Christiane Taubira et Bouygues. Ce même groupe est aussi en charge de la construction du nouveau ministère de la Défense à Balard. L'ensemble de 300.000 m², un moment menacé, suit son cours. L'essentiel du chantier sera achevé fin 2014. Sa réalisation permettra de libérer une douzaine de sites appelés à financer les programmes d'équipement des armées.

L'administration française apprécie les opérateurs américains

En 2012, les Finances ont transféré une partie de leurs services à Ivry-sur-Seine, à proximité de la porte de Choisy. Plus traditionnellement, une partie des Affaires étrangères occupe, dans le 15^e, l'ancienne Imprimerie nationale réhabilitée par Carlyle et acquis, en 2007, pour 367,7 M€ par l'Etat. L'Intérieur a délaissé, quant à lui, ce même arrondissement en 2012 pour 38 000 m² à Bercy dans l'immeuble le Lumière, en échange d'un loyer de 330 €/m² et d'une prise en charge des travaux. Le propriétaire est... Tishman Speyer. Décidément, l'administration française apprécie les opérateurs américains ! Encore un signe de sa constance.

Le temps des fonds souverains

Premier Etat à avoir investi en France, le Kuwait détient depuis trois décennies, par

l'intermédiaire de Saint Martins Property, la tour Manhattan à La Défense. Au cours de ces deux dernières années, d'autres fonds souverains ont pris position dans l'Hexagone. Le fonds norvégien considéré comme le plus important au monde a acheté en 2011/2012, auprès d'Axa et de Generali, deux portefeuilles parisiens. L'investissement total représente 977,5 M€. En Allemagne et en Grande-Bretagne, Norges Bank Investment a suivi la même démarche. Le co-investisseur est toujours Axa pour la reprise de deux immeubles de RBS situés à Berlin et Francfort pour 784 M€, tandis que British Land conserve partiellement le centre commercial de Meadowhall. Dernière acquisition par la Norvège, le siège de Crédit Suisse en sale and lease back à Zürich pour 800 M€. Le fonds du Qatar, déjà propriétaire du siège londonien de la même banque, opère également à Paris avec le conseil d'Elypion. Il est devenu propriétaire d'immeubles emblématiques sur les « Champs-Élysées ». « Le 52 », acquis pour 515 M€, est un trophy building sur lequel le fonds d'Abu Dhabi (Adia) était arrivé en seconde position lors de l'appel d'offres. Le patrimoine parisien du Qatar comprend aussi la Cité du Retiro Faubourg Saint-Honoré (Cartier), le 14 boulevard Haussmann (Le Figaro), le « 24 avenue des Champs-Élysées ». Les vendeurs sont des institutionnels français ou allemands. De son côté, Adia, a finalement acquis pour 252 M€ le « 90 boulevard Pasteur », siège d'Amundi.

Risque : un fonds se dégageant brutalement pour raison politique

Autre intervenant agissant pour la première fois en France, le fonds d'Hong Kong HKMA a retenu, par l'intermédiaire de JP Morgan, deux grands gabarits parisiens pour 508 M€ net : l'Avant-Seine, 43 000 m² avenue Mendès France et 11 000 m² au « 52 avenue Hoche ». L'aversion au risque caractérise ces prises de position. Aucun immeuble en blanc n'a suscité l'intérêt d'un fonds souverain les deux années passées. Ces entités suivent une stratégie patrimoniale aux antipodes de la tendance relevée au tout début du troisième millénaire marqué par un turnover accéléré des actifs. Certaines, comme Norges Bank Investment, adeptes de la transparence diffusent régulièrement des informations sur leurs activités. D'autres sont beaucoup plus discrètes et se dissimulent derrière l'asset en charge des recherches.

La liste des entrants pourrait s'enrichir avec notamment l'émergence de la China Investment Corporation (CIC) qui vient de procéder à son premier achat en Europe :

Locations de Bureau à Paris IdF + 9 000 m² en 2012

Locataire • Adresse	Surface
Ministère de la Défense • Balard Paris 15	130 000 m ²
France Télécom - Orange • Châtillon	70 000 m ²
Sanofi • Gentilly	50 000 m ²
Thales • avenue Morane Saulnier Vélizy	49 000 m ²
Allianz • Tour Athena, La Défense	35 000 m ²
Casino • Docks du Port à l'Anglais Vitry	30 000 m ²
Sncf • Parc Silic Paris Saint Denis	20 700 m ²
Sncf • City One Ae Pnt Wilson Saint Denis	20 000 m ²
Sncf • Innovatis Saint-Denis	19 000 m ²
Siemens • Le Sisleyc Saint Denis	18 700 m ²
Réseau Ferré de France • Paris 13	18 206 m ²
Safran • Equilis Issy-les-Moulineaux	16 172 m ²
Système U • Le Montréal Orly-Rungis	15 000 m ²
Samsung • Ovalie Saint-Ouen	14 500 m ²
RTE • Coeur Défense	13 500 m ²
EDF • Citalium Montévrain	12 800 m ²
IT-Caisses d'Epargne • Paris 13	12 672 m ²
ECE Zodiac Aérospatiale • B initial Montreuil	12 000 m ²
Clarins • rue Gustave Charpentier Paris 17	12 000 m ²
ERDF • Le Capitole Nanterre	11 500 m ²
GMF Vie • Ermont-Eaubonne	11 304 m ²
Sodexo • Horizons Boulogne Billancourt	10 600 m ²
Canal Plus • Arcs de Seine Boulogne	10 500 m ²
Rexel • Bd du Fort de Vaux Paris 17	10 200 m ²
Schneider Electric • Rueil Malmaison	10 000 m ²
Volkswagen • Roissy en France	10 000 m ²
BNP Paribas • Défense Avenue Nanterre	9 300 m ²
Criteo • 32 rue Blanche 75009 Paris	9 242 m ²
Vinci Autoroutes Cofiroute • Rueil 2000	9 000 m ²

le siège de la Deutsche Bank, à Londres, lui a été cédé par KanAm pour 365 M€. D'autres états comme la Malaisie, le Nigeria, Singapour ou la Libye disposent de structures destinées à l'investissement hors de leurs frontières. De son côté, l'Angola, aussi bénéficiaire de réserves pétrolières, vient de confier à une société suisse ses recherches en matière d'acquisition. Les engagements « souverains » ont représenté environ 20 % du montant total des investissements (12 Md€), effectué dans l'Hexagone, au cours de l'année 2012. Le magnétisme de Paris joue pleinement. Seul risque possible, un fonds qui se désengagerait massivement et brutalement en raison de nouvelles orientations politiques ou d'une crise économique dans son pays. Une telle rupture fragiliserait momentanément le marché où il est fortement implanté.

● Alain Houpillart,

Professeur Paris Dauphine

Les cycles de l'immobilier d'entreprise

*Baromètre sur le site lettrem2.com constamment réactualisé.

** Selon le Journal Le Monde, le loyer revient à 90 M€/an.