



Immobilier d'entreprise, en continuité de 2014

Porté par une manne de capitaux, l'investissement en immobilier d'entreprise a enregistré en 2015 un volume de 29 Mds d'€*, en hausse de 4 % par rapport à 2014 et enclenché une montée en puissance des conseils et gestionnaires d'actifs. Par ailleurs plusieurs signaux laissent envisager une reprise de la demande des utilisateurs.



© Fotolia_4 181688

Regain d'intérêt des utilisateurs vers les quartiers d'affaires traditionnels et en première couronne Sud.

L'année 2015 a été florissante pour ces gérants d'actifs qui ont cumulé les mandats auprès d'institutionnels. Quelques-uns ont ainsi doublé le volume de leurs emplettes par rapport à 2014 !

Les investisseurs externalisent leur politique d'acquisition après avoir défini avec l'Asset Management les objets de leur demande. Ce scénario leur permet de bénéficier de professionnels aguerris qui savent surfer sur différents marchés et différentes thématiques. Internalisée, une équipe de haut niveau équivalente générerait un coût élevé pour une utilité limitée. Forts de leur savoir-faire, les gérants multiplient les levées de fonds auprès de différents apporteurs soucieux de mutualiser leurs risques.

Le marché des bureaux en Île-de-France a confirmé sa bonne dynamique sur l'année 2015. Le retard accumulé entre janvier et juin a été comblé avec 2.210.000 m² commercialisés au cours des douze mois de l'année, les volumes placés terminent en très légère hausse (+1 %) par rapport à 2014.

Vers un dynamisme locatif retrouvé

L'essor du numérique avait dynamisé le marché locatif de la fin des années 1990.

L'émergence de nouveaux acteurs entraîne naturellement des besoins en locaux tertiaires. La période actuelle connaît également une révolution technologique. L'économie collaborative, l'impression 3D, le cloud computing... ont largement dépassé le stade des balbutiements. De jeunes entreprises, créatrices d'emploi, s'implantent, à l'instar de Blablacar, Le bon-coin, WeWork... sur des surfaces parfois supérieures à 5.000 m². Derrière les stars du peloton, se profile un vivier d'entreprises du high tech en recherche de plateaux de 1.000 à 3.000 m².

L'immobilier mutant

De nouveaux modèles de lieux de travail sont aménagés afin de s'adapter à la demande des jeunes entreprises. Le temps est aux incubateurs, pépinières d'entreprises, espaces de coworking... D'abord à l'initiative de la Ville de Paris et d'entrepreneurs privés, ces nouveaux lieux intègrent désormais l'offre de plusieurs opérateurs immobiliers. Le Cargo, livré en novembre 2015 par la Régie Immobilière de la Ville de Paris à l'emplacement de l'entrepôt Macdonald, est représentatif d'un outil immobilier ciblant les start-up. Il comprend un incubateur de 3.000 m² pour les jeunes pousses et un hôtel d'entreprises de 7.000 m² pour

des sociétés confirmées de plus grande taille.

Dans le 8^{ème} arrondissement de la capitale, Crédit Agricole Immobilier avait déjà ouvert une pépinière de 4.000 m² en recyclant, rue la Boétie, l'ex-siège de l'UMP tandis que Gecina met à la disposition de jeunes entreprises innovantes, 2.000 m² de coworking dans la tour Gamma près de la gare de Lyon et 1.300 m² à Neuilly. De son côté, Icade a réservé 800 m² dans le parc des Portes de Paris à Aubervilliers ciblant des occupants positionnés sur la thématique de l'innovation immobilière. Les programmes disposant de plateaux destinés au travail collaboratif se multiplient. Des IGH en cours de conception, tels Duo et Triangle 2, seront équipés de la sorte.

L'événement de la fin 2016 sera l'ouverture de la Halle Freyssinet (34.000 m²/1.000 start-up) portée par Xavier Niel et la SDECN qui est annoncée comme le « plus grand incubateur du monde ». Des agences de développement économique ou des Sem participent également à l'émergence de cités numériques dans plusieurs métropoles régionales. Afin de bénéficier de l'étiquette d'incubateur ou de pépinière d'entreprises, les locaux d'accueil temporaire doivent in-

Locations de Bureau à Paris IDF + 9 000 M² en 2016

Ile-de-France	Surface
AccorHotels • Tour Sequana • Issy-les-Moulineaux 92130	43.000 m ²
Alstom • City Lights • Boulogne 92100	14.768 m ²
B2V • Between • La Défense 92400	9.700 m ²
BlaBlaCar • rue de Richelieu/rue Gramont • Paris 75002	10.000 m ²
BNP Paribas • Pixel • Nanterre 92000	14.171 m ²
BPIFrance • 24 rue Drouot • Paris 75009	9.400 m ²
Bredin Prat • 53 quai d'Orsay • Paris 75007	9.000 m ²
Caisse Mutualité Sociale Agricole • Immeuble Luminem • Bobigny 93000	18.000 m ²
Carlson Wagonlit Travel • Kinetik • Boulogne-Billancourt 92100	10.700 m ²
Direction du 1 ^{er} ministre (DSAF) • 20 avenue de Segur • Paris 75007	43.512 m ²
Elior Group • Tour Egée • La Défense 92400	20.000 m ²
Exane • rue de Richelieu/rue Gramont • Paris 75002	10.000 m ²
GE • 18 avenue du Quebec • Villebon sur Yvette 91140	10.718 m ²
Grant Thornton • Alegria • Neuilly sur Seine 92200	13.335 m ²
Groupe Richemont • 33 rue Lafayette • Paris 75009	12.000 m ²
INRIA • Trio Daumesnil • Paris 75012	10.000 m ²
La Poste • Lemnys • Issy-les-Moulineaux 92130	42.571 m ²
Ministère de l'intérieur • Quai du Docteur Dervaux • Asnières 92600	10.400 m ²
Nissan Europe • Hajimé • Montigny Le Bretonneux	13.000 m ²
Novartis • Les Fontaines • Rueil Malmaison 92500	42.209 m ²
OCDE • In/Out • Boulogne 92100	35.000 m ²
PSA • Art & Fact 2,0 • Rueil 2000 92500	16.200 m ²
Publicis Groupe • PariSquare • Paris 75011	22.000 m ²
Richemont • 33 rue La Fayette • Paris 75009	12.000 m ²
Sagem Safran • Campus • Massy 91300	14.351 m ²
Sisley • 3-5 avenue de Friedland • Paris 75008	10.247 m ²
Sncf Réseau • Le Coruscant • Saint-Denis 93200	14.500 m ²
Yves Saint Laurent • 37 rue Bellechasse • Paris 75007	9.000 m ²
Région	Surface
CPAM • Clémenceau Plaza • Dijon 21000	9.300 m ²
Erdf • Etoile Ampère • Aix-en-Provence 13100	10.000 m ²
Thales • Zac de l'Hers • Toulouse - Labège 31670	11.500 m ²

clure des espaces conviviaux favorisant des synergies entre les adhérents. Ce marché n'est pas un simple remplissage de bureaux. L'animation et les services constituent un atout majeur. Ils conditionnent l'adhésion des jeunes pousses. Nerf de la guerre, le loyer doit être en adéquation avec la capacité financière d'une entreprise en phase de démarrage.

La Défense : le mercato des utilisateurs

Les transactions effectuées depuis trois ans sur La Défense prennent parfois l'allure d'un savant ballet interprété par les institutionnels et les grands utilisateurs. Ces derniers peuvent, en effet, délaisser un bâtiment afin d'occuper, sur le même site, une autre surface réhabilitée ou neuve.

L'un des gagnants de ce "mercato" d'utilisateurs, Perella Weinberg, a d'abord acheté, puis rénové la tour Blanche (ex-Chartis) en 2014, l'a louée ensuite à ERDF et, dans la foulée, l'a cédée à une joint-venture composée de LaSalle In-

vestment Management et de Quantum Global. Un parfait timing qui encourage l'opérateur à tenter un scénario similaire en reprenant Les Miroirs (33.500 m²) que Saint-Gobain quittera pour son nouveau siège (49.000 m²), place de l'Iris. Autre illustration sur le mode des vases communicants, le rachat de Cœur Défense (190.000 m²) par Lone Star. HSBC vient de renforcer sa présence dans ce programme initié par Unibail à la fin des années 1990. En revanche, Axa a pris la décision de le quitter. L'assureur s'est notamment installé sur 18 étages dans la tour Majunga récemment édifée et détenue par... Unibail.

De son côté, Tishman Speyer a cédé à l'Etat, au travers d'un crédit-bail, la tour Sequoia, sur laquelle les ministères du logement et de l'écologie ont jeté leur dévolu. Les deux administrations étaient jusque-là dans l'Arche Tête Défense partiellement propriété d'Axa et dans les tours Pascal (63.000 m²). Celles-ci viennent d'être reprises par Goldman Sachs associé à AltaFund. Elles seront également réhabilitées. Primonial s'est

lancé aussi dans ce jeu de chaises musicales. L'investisseur français se porte acquéreur de l'E+, ex-immeuble Ampère. Toutefois, dans ce cas précis, le jeu est sans risque. Après rénovation, le bâtiment deviendra, en 2016, le siège de So-geprom qui délaissera ses bureaux de la place de la Pyramide.

De son côté, KPMG occupe désormais 40 000 m² dans l'ensemble Eqho d'Icade. Un transfert qui a entraîné l'abandon du Palatin 3, propriété de Commerz Real. De même, EY a abandonné, à la fin 2011, le gratte-ciel Egée détenu par KanAm, pour First de Beacon, ancienne tour... Axa. Comme dans tout mercato, il faut aussi séduire les candidats par des offres financières en l'occurrence des périodes de franchise plus ou moins longues selon la durée du bail, des loyers corrigés à la baisse et des charges calculées au plus juste. L'activité immobilière de La Défense n'est pas une success story continue comme pourraient le laisser croire les transactions évoquées ci-dessus. Des groupes ont délaissé « la poire » et ses abords pour d'autres territoires. Les départs de Scor ou de SFR sont encore dans les mémoires.

Nouveaux pôles en première couronne Sud

En Ile-de-France, la cartographie des futurs pôles immobiliers de la première couronne Sud commence à s'esquisser. Les contenus des projets sont aussi mieux connus. Ces ensembles seront le plus souvent rattachés à une gare du Grand Paris Express. Les livraisons sont programmées dans le courant des années 2020. À la clef, logements, activités productives et industrielles, commerces, logistique urbaine (36.000 m²). Après le succès de « Réinventer Paris » qui a facilité l'entrée en scène de professionnels d'univers très variés, des aménageurs comme la Société du Grand Paris et l'Établissement Public d'Aménagement de la Défense Seine Arche (EPADESA) envisagent de travailler sur de nouvelles formes de consultation afin d'enrichir le contenu des offres et de diversifier les candidatures.

* Source : BNP Paribas Real Estate.



Alain Houpillart

Directeur de la Lettre M2
Professeur à Paris Dauphine
« Les cycles de l'Immobilier
d'entreprises »