



# 2014 : du bon et du moins bon

2014 peut être considéré comme satisfaisant en investissements, le retour d'utilisateurs à La Défense et les implantations en région avec des surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> de bureaux. En revanche, il faut relever le décrochage locatif de Paris et la dégradation financière des professionnels de l'immobilier.



© fotolia@thomazac23

À La Défense, l'année 2014 signe le grand retour des utilisateurs dans le 1<sup>er</sup> quartier d'affaires européen.

Selon les principaux agents de la place, les investissements, toutes catégories d'actifs confondus, se situent dans une fourchette de 22 à 26 Md€. De nouveaux venus, d'Asie notamment, succèdent à des fonds germaniques axés sur l'arbitrage. Pour la première fois depuis la débâcle en bon ordre des années 90, un investisseur japonais, Mitsubishi, a pris position dans Paris, rue La Boétie. Prémices peut-être d'un retour en Europe, un autre groupe nippon vient d'acquérir un centre commercial à Berlin.

Des fonds coréens se sont également positionnés sur la rue La Boétie au n° 94, siège de Sanofi. Les investisseurs chinois, très présents à Londres et, depuis peu, propriétaires d'une tour à Bruxelles, brillent toujours en France par leur absence. Autre fait marquant, la résilience des groupes américains qui est toujours spectaculaire. En témoignent les retours de Lone Star, désormais détenteur de Coeur Défense et de Blackstone, repreneur de Garonor. Quelques fonds nord américains, créés depuis peu, visent l'acquisition, même au prix fort, d'un « drapeau » à Paris.

Côté français, les Scpi et Opci gérés par Primonial, la Française, BNP Paribas, Perial, Sofidy, AEW... nourris par leur puissante collecte, étendent essentiellement leur patrimoine en actifs sécurisés. Des groupes hexagonaux, tels Eurosic et

Predica, prennent également le parti de s'associer afin de gagner des opérations comme Marine Pépinière.

## Transactions d'envergure en quartiers excentrés de Paris

Autre motif de satisfaction, un marché locatif francilien marqué par une quarantaine de transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> dont 11 à La Défense. L'année 2014 signe le grand retour des utilisateurs dans le premier quartier d'affaires européen. Un tel engouement résulte, toutefois, de valeurs corrigées à la baisse. Moins réjouissante est la poursuite dans Paris du recul des prises à bail pour les petites et moyennes surfaces. Malgré la tendance baissière des loyers, nombre de Pme délaisse la ville lumière et s'oriente vers la périphérie pour des raisons économiques. Quant aux transactions d'envergure, elles sont signées dans des quartiers excentrés comme Seine Rive-Gauche ou les Batignolles. Autre point noir, la détérioration de la trésorerie et l'absence de perspective d'un nombre croissant d'acteurs : transactionnaires, asset, Amo, architectes, entreprises, sociétés de promotion...

Le report du Salon national de l'immobilier, faute de promoteurs-exposants, est révélateur de cette situation. C'est l'immobilier « profond », un univers très éloigné de l'aéropage de conseils floriss-

sants entourant des fonds exubérants, qu'ils soient étrangers ou français !

## En région, Lyon toujours leader et Bordeaux la nouvelle + de 5 000 m<sup>2</sup>

Si le public et le parapublic se révèlent souvent à l'origine des implantations en régions, plusieurs entreprises privées y ont aussi participé. Lyon, toujours n° 1 des > 5 000 m<sup>2</sup> de bureaux, n'est plus la seule métropole régionale à capter des prises à bail d'envergure. Arrivées plus tardivement au palmarès, Marseille et Toulouse engrangent aussi de bons résultats tandis que Bordeaux, nouveau venu, s'inscrit durablement dans ce registre.

Lyon conserve une bonne longueur d'avance et bénéficie aujourd'hui de plusieurs quartiers d'affaires dont La Part-Dieu, Confluence et Gerland. Trois opérations (EDF, RTE, Sanofi) exprimées sur Gerland totalisent plus de 50 000 m<sup>2</sup> de bureaux. De son côté, La Part-Dieu, grâce à son architecture verticale, enregistre depuis toujours des implantations sur un espace ramassé. La tour Incity a notamment été retenue pour 40 000 m<sup>2</sup> par la Caisse d'Epargne Rhône-Alpes et la Sncf. Ce quartier s'enrichit également de bâtiments d'une dimension moindre permettant l'accueil de sociétés comme Amallia en tant que propriétaire-occupant d'un bâtiment de 5 000 m<sup>2</sup>. La Capitale des Gaules

dispose aussi d'autres sites tertiaires comme Ecully où Seb s'agrandit de 7 000 m<sup>2</sup>.

Toulouse peut se féliciter de ses liens historiques avec Airbus qui emménagera, à la fin 2015, dans un siège de 17 000 m<sup>2</sup> à

Blagnac. A la même période, toujours à Blagnac, sera livrée la première tranche (11 000 m<sup>2</sup>) du siège d'Akka, tandis que Safran s'y installera sur 25 000 m<sup>2</sup>. Le dynamisme du tissu économique de la ville rose se mesure aussi à des transac-

tions de sociétés de services avec des surfaces moyennes sur d'autres sites (Balma, Colomiers, Borderouge...) : CGI France (4 746 m<sup>2</sup>), Cegedim Activ (3 385 m<sup>2</sup>). Marseille capitalise sur les projets en front de mer d'Euroméditerranée qui accueille des administrations en recherche de regroupement et de modernisation, d'où le succès de La tour La Marseillaise en cours de construction. Son principal occupant sera, sur 16 000 m<sup>2</sup>, la Communauté urbaine. De son côté la Ville de Marseille a retenu Euromed 2 pour s'établir sur 11 000 m<sup>2</sup>. Bordeaux nouvelle venue dans le club des > 5 000 m<sup>2</sup> en régions, est une ville en pleine production de foncier tertiaire. Côté gare Euratlantique, les premiers utilisateurs seront la Caisse d'Epargne Aquitaine sur 12 000 m<sup>2</sup>, GDF Suez sur 10 000 m<sup>2</sup>, la Snf sur 4 000 m<sup>2</sup>... Autre territoire en mutation, les Bassins à Flots où le Crédit Agricole s'est positionné pour un siège de 12 000 m<sup>2</sup> dont la livraison est prévue en 2017. Quant à Thalès, elle va regrouper plusieurs sites sur 58 000 m<sup>2</sup> à Mérignac.

### Les quartiers des gares voient arriver les jeunes sociétés

Lille, dans le peloton de tête depuis la création d'Euralille, n'a pas connu ces derniers temps de prises à bail de grand gabarit. En revanche, plusieurs parcs, dans l'environnement de la capitale nordique, prospèrent grâce à des Pme très actives. Nice a su attirer, depuis quelques années, dans le secteur de l'Arenas, les grands « classiques » : Caisse d'Epargne, Communauté urbaine...

À Villeneuve Loubet, Amadeus succède à Texas Instruments comme propriétaire-occupant de 20 000 m<sup>2</sup> tout en conservant son siège de Sophia Antipolis.

D'une manière générale, les quartiers des gares d'une vingtaine de métropoles vont connaître, au cours des prochaines années, l'arrivée de sociétés en émergence ou qui y regrouperont leurs services. Le processus est déjà engagé à Montpellier, Nancy, Nantes, Metz, Rennes... Plusieurs de ces villes ont exposées leurs potentialités au cours du Mipim. Un dynamisme qui bat en brèche le déclinisme affiché avec complaisance par divers auteurs.

### Locations de Bureau à Paris IDF + 5 000 M<sup>2</sup> en 2014

| Ile-de-France                 | Adresse              | Ville                       | Surface               |
|-------------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Air Liquide                   | Tour Egho            | La Défense 92400            | 9 995 m <sup>2</sup>  |
| Alcatel-Lucent                | Le Prisme            | Boulogne 92100              | 10 000 m <sup>2</sup> |
| Aldebaran Robotics            | Issy Guynemer        | Issy-les-Moulineaux 92130   | 12 000 m <sup>2</sup> |
| American Express              | Green Office         | Rueil-Malmaison 92500       | 5 000 m <sup>2</sup>  |
| Ausy                          | Le Troyon            | Sèvres 92310                | 4 640 m <sup>2</sup>  |
| Axa IM                        | Majunga              | La Défense 92800            | 25 000 m <sup>2</sup> |
| Banque de France              | Tour Egho            | La Défense 92400            | 5 616 m <sup>2</sup>  |
| BNP Paribas (BBDF)            | Immeuble Mac19       | Paris 75019                 | 27 000 m <sup>2</sup> |
| Clifford Chance               | rue d'Astorg         | Paris 75008                 | 9 700 m <sup>2</sup>  |
| Covéa                         | rue Saint Lazare     | Paris 75009                 | 20 000 m <sup>2</sup> |
| Dalkia IdF                    | Tour Europe          | La Défense 92400            | 8 334 m <sup>2</sup>  |
| Dassault Systèmes             | Campus               | Vélizy Villacoublay 78140   | 12 500 m <sup>2</sup> |
| DLA Piper                     | rue de Laffitte      | Paris 75009                 | 6 000 m <sup>2</sup>  |
| Etablissement parapublic      | Équation             | Paris 75018                 | 5 000 m <sup>2</sup>  |
| Etude Cheuvreux               | Bd Haussmann         | Paris 75008                 | 5 500 m <sup>2</sup>  |
| Fast Retailing                | Louvre St-Honoré     | Paris 75001                 | 7 500 m <sup>2</sup>  |
| Fimalac - Webedi              | Le Libertis          | Levallois 92300             | 12 000 m <sup>2</sup> |
| Geodis                        | Cap West             | Clichy 92110                | 5 400 m <sup>2</sup>  |
| GTM Bâtiment (Vinci Construc) |                      | Nanterre 92000              | 11 000 m <sup>2</sup> |
| Henner                        | Général Leclerc      | Neuilly-sur-Seine 92200     | 12 800 m <sup>2</sup> |
| HSBC                          | Coeur Défense        | La Défense 92400            | 15 000 m <sup>2</sup> |
| Ingerop                       | Green Office         | Rueil, Malmaison 92500      | 10 000 m <sup>2</sup> |
| Klésia                        | rue de Saussure      | Paris 75017                 | 26 000 m <sup>2</sup> |
| Kpmg                          | Egho                 | La Défense 92400            | 40 000 m <sup>2</sup> |
| L'Oréal                       | Ecwest               | Levallois-Perret 92300      | 38 000 m <sup>2</sup> |
| L'Oréal                       | So Ouest Plaza       | Levallois-Perret 92300      | 30 000 m <sup>2</sup> |
| McKinsey & Compagny           | Champs-Élysées       | Paris 75008                 | 6 000 m <sup>2</sup>  |
| Ministère de l'Intérieur      | 3 Fontanots          | Nanterre 92000              | 8 770 m <sup>2</sup>  |
| Ministère de l'Intérieur      | Le Garance           | Paris 75020                 | 26 000 m <sup>2</sup> |
| Mondial Assistance            | Eurosquare 2         | Saint-Ouen 93400            | 17 554 m <sup>2</sup> |
| Mutuelle Générale             | Pushed Slab          | Paris 75013                 | 13 000 m <sup>2</sup> |
| Neopost                       | Résonance            | Bagneux 92220               | 7 200 m <sup>2</sup>  |
| QCV                           | Parc Ptes Paris      | Aubervilliers St Denis (93) | 5 018 m <sup>2</sup>  |
| Région Ile-de-France          | Martyrs Lycée Buffon | Paris 75007                 | 5 765 m <sup>2</sup>  |
| Saint-Gobain                  | La Défense           | Courbevoie 92400            | 49 000 m <sup>2</sup> |
| SCA                           | L'Eurosquare I       | Saint-Ouen 93400            | 7 000 m <sup>2</sup>  |
| SNI                           | Paris Rive Gauche    | Paris 75013                 | 23 000 m <sup>2</sup> |
| Sogeprom                      | e+ (ex-Ampère)       | La Défense 92800            | 14 000 m <sup>2</sup> |
| Soletanche - Freyssinet       | Tour Egho            | La Défense 92400            | 12 000 m <sup>2</sup> |
| Solocal (Pages Jaunes, Mappy) | CityLights           | Boulogne 92100              | 32 000 m <sup>2</sup> |
| Sphera Test & Services        | Parc de l'Envol      | Elancourt 78990             | 5 229 m <sup>2</sup>  |
| Tarkett                       | tour Initiale        | La Défense 92800            | 6 558 m <sup>2</sup>  |
| Thales                        | Carpe Diem           | La Défense 92400            | 10 000 m <sup>2</sup> |
| Vinci Park                    | Imble Ile-de-France  | La Défense 92800            | 6 125 m <sup>2</sup>  |
| Walters Kluwers               | Le Colisée           | Paris 75017                 | 10 800 m <sup>2</sup> |
| Région                        | Adresse              | Ville                       | Surface               |
| Cera                          | Tour Incity          | Lyon Part Dieu 69000        | 17 500 m <sup>2</sup> |
| Communauté urbaine Marseille  | La Marseillaise      | Marseille 13001             | 16 000 m <sup>2</sup> |
| Crédit Agricole               | Bassins à Flots      | Bordeaux 33000              | 12 000 m <sup>2</sup> |
| Inseec                        | Immeuble New Deal    | Lyon 69007                  | 4 700 m <sup>2</sup>  |
| Orange                        | Ave Marcel Dassault  | Tours 37000                 | 5 400 m <sup>2</sup>  |
| RTE                           | Zac des Girondins    | Lyon Gerland 69007          | 14 000 m <sup>2</sup> |
| Safran                        | Andromède            | Toulouse Blagnac 31700      | 25 000 m <sup>2</sup> |
| Solidarité et Habitat         | Halles Bories        | Lyon Gerland 69007          | 6 700 m <sup>2</sup>  |
| Ville de Marseille            | Euromed 2            | Marseille 13000             | 11 000 m <sup>2</sup> |

**F** **Alain HOUPIILLART**,  
 Directeur de la Lettre M2  
 Professeur à Paris Dauphine  
 « Les cycles de l'Immobilier  
 d'entreprises »