

EN 2003 - LE CENTRE D'AFFAIRES PARIS TROCADERO

Frank Juery

L'ARRIVÉE EN FRANCE DES FONDS RÉGLEMENTÉS ALLEMANDS

Après l'Opération « Cœur Défense » présentée dans le numéro précédent, Ingrid Nappi-Choulet examine l'opération « Paris Trocadéro » qui vient de fêter ses cent ans d'existence et reste emblématique des opérations dites *core*, recherchées par les fonds réglementés allemands...

Propriété de la Société Générale pendant près d'un siècle, revendu en 2003 à un fonds d'investissement réglementé allemand, le Centre d'Affaires Paris Trocadéro s'inscrit parmi les plus beaux ensembles architecturaux de Paris par sa taille, avec une surface utile globale de près de 40 000 m², dont 29 000 m² de bureaux et près de 3 500 m² de commerces en pied d'immeubles ainsi que 6 200 m² d'habitations dans des immeubles indépendants, sa localisation unique en triangle au 112, avenue Kleber, donnant sur la Place du Trocadéro, et son homogénéité au sein de l'îlot urbain délimité par les avenues Kleber, Raymond Poincaré et la rue de Longchamp. Il est aujourd'hui la propriété d'un OPCI géré par Union Invest, pour l'un de ses plus grands fonds ouverts allemands.

Son histoire retrace à la fois celle de l'immobilier de bureaux parisiens, en particulier l'époque de l'âge d'or du bureau développé « en blanc », celle de la politique immobilière de la Société Générale, au travers de sa filiale de promotion, Sogeprom, enfin l'arrivée en 2002 des premiers grands fonds d'investissement allemands sur le marché de l'investissement immobilier locatif, et plus récemment celui du lancement des premiers grands OPCI.

1910, l'installation d'une « tour-forte » sur la butte du Trocadéro

L'histoire de l'ensemble immobilier est étroitement associée à l'évolution des activités financières et immobilières de la Société Générale. Fondée en 1864 par un groupe d'industriels et de financiers, la banque installe son premier siège social au 66-68, rue de Provence (actuellement 54-56) à Paris puis acquiert en 1906, dans le quartier d'affaires de l'Opéra, un îlot haussmannien afin d'y établir en 1912 son agence centrale au 29, boulevard Haussmann qui deviendra dès 1915 son siège et sa direction générale. Elle quittera cette adresse centrale quatre-vingts ans plus tard pour s'implanter à la Défense. Suite aux inondations de la Seine en 1906 puis à la crue du siècle en 1910 qui touche près de 20 000 immeubles sur près de 500 ha au centre de Paris, les caves de l'immeuble rue de Provence sont inondées. Les archives, les titres et les œuvres d'art détenus par la banque dans ses sous-sols sont sauvés de justesse des eaux.

La Société Générale recherche un nouveau lieu sûr pour ses activités de placement et de conservation de titres à l'époque matérialisés sur support papier. Elle acquiert fin 1910 un ter-

rain non inondable sur la butte Chaillot en vue de se construire rapidement un nouvel ensemble immobilier de bureaux intégrant par ailleurs plusieurs logements. Au centre de ce nouveau complexe à structure métallique Eiffel, une impressionnante tour-forte de 15 000 m², mesurant 30 mètres de haut et 46 mètres de diamètre, est construite sur sept niveaux avec un système défensif en cas d'effraction pour conserver les œuvres d'art et les titres des clients.

Au fil des années et avec la dématérialisation des titres, la tour-forte perd de son utilité, jusqu'en 1970 où le service des titres est alors transféré à Nantes. En 1987, l'activité de conservation des titres est abandonnée : commencent alors les projets de transformation et de rénovation.

1987, l'âge d'or des opérations « en blanc » à Paris

En 1985, l'agrément pour la construction de bureaux « en blanc », c'est-à-dire non affectés et destinés à la vente ou à la location, ainsi que celui pour la reconstruction ou la réhabilitation de bureaux, est supprimé. La suppression de cette autorisation administrative, particulière à l'Île-de-France et mise en place en 1955, libéralise soudainement le marché et permet aux promoteurs de monter de nouvelles opérations de bureaux notamment à Paris. Rapidement, les bureaux en blanc représentent jusqu'à 70 % des autorisations totales de bureaux entre 1985 et 1989. Régulée pendant près de trente ans, la promotion de bureaux se libère à Paris et sa proche couronne, pour connaître un cycle de croissance soutenue entre 1985 et 1991.

La période euphorique est marquée par le développement intensif des activités de promotion immobilière et le développement de pôles immobiliers par les banques, via leurs filiales, comme la Cogedim (appartenant à la Compagnie Financière de Paribas), Meunier Promotion (groupe BNP), la Copra (détenue par plusieurs établissements bancaires), Arc-Union (groupe Worms et Groupe Crédit Lyonnais) ou Sogeprom, filiale de la Société Générale.

Alors que le marché des bureaux est en pleine croissance, la Société Générale confie à sa filiale en 1988, les travaux de restructuration et de réhabilitation de son ensemble immobilier qu'elle avait conçu pour son propre usage, l'objectif étant à présent de le transformer en un actif patrimonial destiné au marché locatif. Une société dédiée est créée, la SCAPT (société du centre d'affaires de Paris Trocadéro), en charge de mener la première grande opération immobilière d'envergure de la Générale. La maîtrise d'œuvre en est confiée à Sari Ingénierie. La tour-forte est démolie et remplacée par un jardin intérieur de 3 000 m², des niveaux de parkings sont créés, la structure de l'immeuble ainsi que les façades en pierre de taille sont .../...



Considérée comme le premier centre d'affaires dans Paris et l'une des opérations phare de la Capitale, l'opération immobilière reçoit en 1992, à l'occasion du Mipim, le prix de la qualité architecturale, de l'innovation technique de construction ou de rénovation

.../...

conservées avec près de 9 000 m² d'habitation et de commerces, tandis que 30 000 m² de surfaces de bureaux avec une salle de conférence sont rénovées et louées « en blanc » pour former le Centre d'Affaires Paris Trocadéro.

Considérée comme le premier centre d'affaires dans Paris et l'une des opérations phare de la Capitale, l'opération immobilière reçoit en 1992, à l'occasion du Mipim, le prix de la qualité architecturale, de l'innovation technique de construction ou de rénovation.

L'opération défraie par ailleurs la chronique: lancée en pleine euphorie immobilière des années 1980, l'opération positionnée haut-de-gamme dans le triangle d'or parisien est livrée en blanc en 1991 alors que le marché rentre en pleine récession immobilière. Les loyers sont alors les plus élevés de la capitale, entre 4 800 et 5 000 francs (HT, HC). La crise met à jour également les volumes importants des encours des crédits bancaires accordés aux professionnels de l'immobilier, notamment aux promoteurs, qui ont quasiment triplé sur les trois années 1988-1990. En 1992, l'encours total de crédits immobiliers est estimé à 328 milliards de francs soit environ 50 milliards d'euros; parmi ceux-ci, près de 40 % sont considérés comme des créances douteuses.

La première et plus grande opération de compensation de la Ville de Paris

La restructuration immobilière engagée par Sogeprom en 1987-1988 repose sur la destruction d'une partie des logements appartenant à la banque pour y loger notamment ses salariés, pour les transformer en bureaux. Cette transformation engendre la plus grande opération de compensation

menée auprès de la Ville de Paris. Afin de compenser la perte des logements qui ont fait l'objet du changement d'usage en bureaux, la SCAPT se voit obligée d'acquérir sept immeubles de bureaux dont deux de grande taille (rue de Clichy et rue du Conservatoire) afin de les transformer en surfaces de logements et les revendre ensuite à la découpe pour obtenir la compensation de la municipalité.

2003, l'arrivée des fonds allemands et le rachat par DIFA

En 2003, en pleine relance du marché immobilier parisien, l'opération est vendue par la Société Générale à l'investisseur allemand DIFA (Deutsche Immobilien Fonds AG, DIFA rebaptisé Union Investment 2007 qui procède en 2006 à sa rénovation. L'établissement financier de droit allemand est spécialisé dans la gestion d'actifs via des véhicules d'investissement appelés fonds ouverts et fonds « spéciaux ». Deuxième gérant de fonds ouverts en Allemagne, Union Investment gère au total, plus de 177 milliards d'euros, toutes classes d'actifs confondues, l'immobilier représentant près de 11 % des actifs gérés. A Paris, le gestionnaire d'actifs allemand présent depuis 1999 est aussi propriétaire du Centre d'Affaires Paris Victoire; il détient au total un portefeuille français de 26 immeubles d'une valeur de près de 3 milliards d'euros, très majoritairement composé de bureaux franciliens.

.../...

.../...

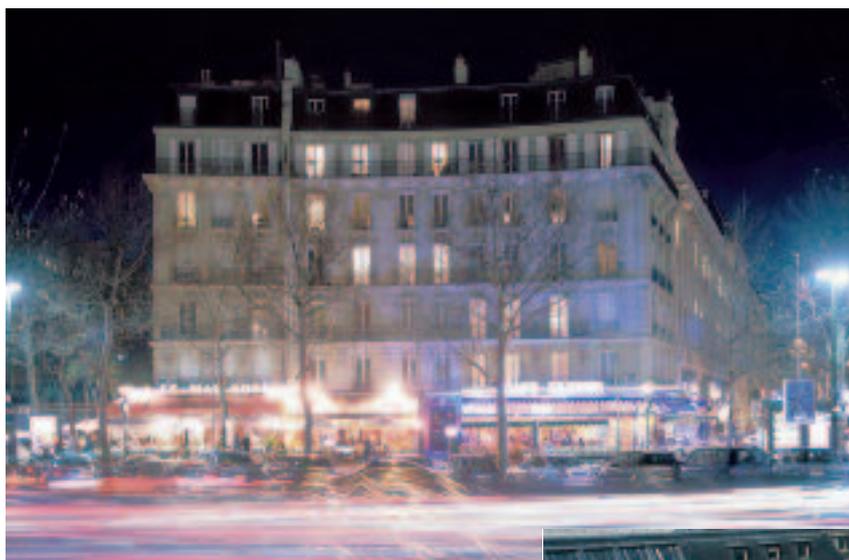
Le marché de l'investissement francilien dépasse alors les 7 milliards d'euros investis directement dans les immeubles dont les trois quarts sont réalisés par les investisseurs étrangers. Désormais, un semestre d'investissement équivaut aux investissements réalisés en cinq années de crise. En 2000, l'immobilier de bureaux sort de crise, financiarisé et globalisé et la France est considérée comme le plus grand marché immobilier tertiaire d'Europe, attirant ainsi les investisseurs étrangers *core*, à la recherche d'actifs immobiliers sécurisés de grande taille dits *prime* offrant de belles prestations dans les meilleurs emplacements avec des rendements locatifs au minimum de 5 %. C'est en particulier le cas des fonds allemands, présents pour la plupart en France depuis 2002, dont les investissements représentent à eux seuls à l'époque près de 40 % du marché de l'investissement en France. Créés fin des années 1950, ces fonds occupent une place significative dans l'épargne allemande en gérant près de 90 milliards d'euros sur les 700 milliards d'euros investis dans les fonds d'investissement, notamment les fonds en action et fonds de pension; plus de 41 % des investissements indirects dans l'immobilier allemand sont effectués par leur intermédiaire. Le centre d'affaires est partiellement rénové en 2006. Il offre une surface utile globale de près de 40 000 m², dont plus de 29 000 m² de bureaux dotés notamment d'une crèche agréée d'entreprise et 3 460 m² de commerces en pied d'immeubles. Fort de son succès, il est apporté en décembre 2008, pour des

raisons fiscales avantageuses, à un OPCI RFA EL (Organisme de placement collectif immobilier à règles de fonctionnement allégées réservé aux investisseurs professionnels), l'OPCI UIR 1230, détenu à 100 % par un des grands fonds ouverts d'Union Investment. L'opération devient emblématique du succès récent de ces nouveaux véhicules d'investissement depuis leur création en 2007. Une autre histoire...

** Ingrid Nappi-Choulet est professeur à l'Essec Business School, titulaire de la chaire Immobilier et Développement Durable*

La chaire Immobilier et Développement Durable de l'Essec

Soutenue depuis 2010 par Poste Immo, ainsi que par Foncière des Régions et Form'a depuis 2012, la chaire Immobilier et Développement Durable de l'Essec est un lieu de production et de recherche académiques orientées sur le management et la stratégie immobilière des entreprises et des investisseurs. La chaire permet, par ailleurs, aux étudiants du programme Grande Ecole de l'Essec de suivre des enseignements accrédités par la Rics et dispensés notamment par les partenaires. Ingrid Nappi-Choulet est également responsable de l'Observatoire du Management Immobilier créé en 2004 afin d'observer de manière neutre et académique la fonction Immobilier dans les grandes entreprises.



Le centre d'affaires, partiellement rénové en 2006, offre une surface utile globale de près de 40 000 m², dont plus de 29 000 m² de bureaux dotés, notamment, d'une crèche agréée d'entreprise et 3 460 m² de commerces en pied d'immeubles

L'opération défraie par ailleurs la chronique : lancée en pleine euphorie immobilière des années 1980, le Centre d'Affaires Paris Trocadéro, positionné haut-de-gamme dans le triangle d'or parisien est livré « en blanc » en 1991, alors que le marché rentre en pleine récession immobilière

