

EN 1975 - LES MERCURIALES



Frank Juery

LES PREMIÈRES GRANDES TOURS DE BUREAUX "EN BLANC" MONTÉES À L'ANGLO-SAXONNE

Après l'opération du Centre d'Affaires Paris Trocadéro présentée dans le numéro précédent, Ingrid Nappi-Choulet nous livre l'histoire des tours Mercuriales, construites sur le modèle des anciennes tours du *World Trade Center* de New York, symbole de la « Manhattisation » de Paris et du développement des tours de bureaux montées « en blanc » en région parisienne par les développeurs anglo-saxons, au début des années 1970.

Dominant le boulevard périphérique parisien, à Bagnolet, en Seine Saint Denis, à la jonction de l'autoroute A3, les tours jumelles Mercuriales (la tour Levant et la tour Ponant) sont livrées en 1974 et 1975 par le promoteur américain texan Trammell Crow. Elles représentent au moment de leur conception au début des années 1970, l'élément phare du nouveau projet de développement tertiaire de l'est parisien, qui doit constituer le pendant du quartier d'affaires de La Défense.

Construites à l'identique sur le modèle des tours jumelles du World Trade Center de New York, elles participent à la « manhattisation » et à la modernisation de Paris engagées par le président Pompidou, dans le cadre de vastes opérations de rénovation urbaine, dont les emblèmes sont en particulier la tour Montparnasse et les tours du secteur Beaugrenelle et de Bercy-la Rapée.

« Les Mercuriales » n'ont rien à envier aux autres tours qui se construisent au début des années 1970 : d'architecture moderne, vitrine des systèmes de construction innovants importés des Etats-Unis, avec ses formes pures et rationnelles, elles développent au moment de leur livraison plus de 62 000 m² de surfaces utiles de bureaux, agencés sur 31 plateaux de 1000 m² chacun. Figure de l'immeuble fonctionnel de bureaux new-yorkais, les deux tours, hautes chacune de 122 mètres, sont posées sur une « galette » abritant une galerie commerciale souterraine. Construites en lien avec le nouveau périphérique parisien, elles surpassent alors par leur conception, leurs voisines au nord et à l'est de la nouvelle rocade : la tour Pleyel, livrée à Saint Denis en 1972 et la tour La Villette, livrée en 1974 à Aubervilliers et à cette époque dénommée tour Pariphérique.

Isolées aujourd'hui à l'est de Paris, dans un projet d'aménagement urbain abandonné avec le premier choc pétrolier de 1973, leur histoire à rebondissements retrace d'une part, l'arrivée des opérateurs anglo-saxons en France, qui révolutionnent le montage d'opérations immobilières et contribuent au développement des premières grandes tours de bureaux entièrement montées « en blanc » avec un propriétaire unique

et, d'autre part, l'engouement des investisseurs suédois à la fin des années 1980 pour le marché des bureaux parisiens. Propriété aujourd'hui à 100 % du groupe Colbert-Orco depuis 2011, les tours occupées à 85-95 % durant les 15 dernières années ont obtenu, en 2012, le label *Breeam in Use*, ainsi que la certification HQE Exploitation.

La « manhattisation » de Paris et les premières tours de bureaux modernes

La tertiarisation de l'économie française des trente glorieuses et l'arrivée des sociétés multinationales engendrent de nouveaux besoins et la mise à disposition d'importants espaces de bureaux dédiés à l'implantation des sièges sociaux des entreprises. Les premières réflexions sur l'immeuble de bureaux, entièrement dédié aux fonctions administratives, sur le modèle américain des sièges sociaux, apparaissent dans le courant des années 1950, tandis que le marché de bureaux parisien reste encore apparenté à un sous-marché du logement et que plusieurs quartiers résidentiels haussmanniens sont transformés en quartiers d'affaires, malgré la loi du 1er septembre 1948 qui interdit, entre autres, la transformation de logements en bureaux professionnels ou commerciaux.

Dans un contexte de recherche du progrès social, de compétitivité des entreprises et d'accélération de la modernisation des équipements publics soutenus par les 5ème et 6ème plans, le gouvernement des années 1960 et début 1970 encourage une politique urbaine expansionniste, propice aux opérations de rénovation urbaine dans des quartiers parisiens à l'époque principalement insalubres.

Les opérations immobilières de grande hauteur sont encouragées par le gouvernement et la présidence Pompidou qui affirme qu'« il n'y a pas d'architecture moderne sans tours ». Les premières tours locatives de bureaux se construisent et l'immeuble de bureaux devient un produit immobilier développé sur la base de l'identification d'une demande locative potentielle, et non plus seulement un « clé-en-main » dédié à un utilisateur identifié.



L'arrivée des anglo-saxons et du montage « en blanc »

La généralisation des premiers immeubles de bureaux neufs lancés « en blanc », c'est-à-dire sans connaissance de l'utilisateur final, se développe en région parisienne dès 1963-64 à l'initiative des développeurs britanniques. Leur participation à la création des marchés immobiliers de bureaux en région parisienne et dans certaines métropoles régionales s'accélère au cours des années 1968-1971. Les données sont marquantes : le nombre des compagnies anglaises concernées par la promotion ou la construction d'immeubles s'élève à la fin de 1973 à plus d'une centaine en France. Dès 1972, le rythme de leurs investissements s'accélère : 2 milliards de francs, soit près de 500 000 m² de bureaux, et en 1973, près de 3 milliards de francs, soit environ les trois cinquièmes de la production totale.

A Paris, des opérations de constructions ou de rénovations d'immeubles de bureaux sont entreprises dans le quartier Georges V ou avenue Montaigne ; Quelques tours de bureaux locatifs se construisent également à l'initiative de promoteurs anglo-saxons aux abords du nouveau périphérique parisien, notamment la tour Pariphérique et les Mercuriales, encouragées par la politique de l'agrément et la promotion des pôles tertiaires périphériques vers l'est parisien ainsi que vers les villes nouvelles.

Le modèle anglo-saxon généralise rapidement le bail dit investisseur, développé à l'origine pour les commerces, à l'immeuble de bureaux monté en blanc par un investisseur locatif, dépassant ainsi le modèle des premières tours de bureaux montées en copropriété, comme la tour Montparnasse ou la tour Pleyel.



Les tours jumelles Mercuriales (la tour Levant et la tour Ponant) sont livrées en 1974 et 1975 par le promoteur américain texan Trammell Crow.



« Les Mercuriales » sont développées selon ce nouveau modèle, « en blanc », dans le nouveau quartier de bureaux de Bagnolet, où sont déjà livrées les tours Gallieni, par le promoteur américain Trammell Crow, sur le modèle des bureaux fonctionnels new-yorkais, avec le support financier de deux fonds de pension britanniques, celui de la National Westminster Bank et celui du chimiste ICI. Le marché des bureaux est alors en pleine effervescence. « Les Mercuriales » sont commercialisées à un loyer moyen de 420 francs le m² charges comprises, qui les rend largement compétitives, alors que les loyers hors charges des bureaux neufs à Paris sont, en moyenne, de 860 francs le m² hors charges.

Le choc pétrolier et la première crise de bureaux

La vague constructive de ce début des années 1970, avec plus de trois millions de mètres carrés de bureaux construits à Paris entre 1971 et 1974, s'arrête brutalement fin 1973, avec le choc pétrolier lié à la guerre israélo-arabe du Kippour. Alors symbole de l'architecture moderne. « Les Mercuriales », dont la construction s'achève au moment de la crise économique, subissent de plein fouet la récession immobilière des années 1970 qui s'en suit. Dans un marché de surproduction de bureaux, et avec des niveaux de charges et des coûts d'entretien qui s'accroissent avec la crise énergétique, elles restent inoccupées, comme les tours du nouveau quartier d'affaires de La Défense. La crise financière et la hausse brutale des taux d'intérêt alourdissent les bilans financiers de la plupart des opérations immobilières qui reposent alors sur un endettement bancaire de court terme élevé, engendrant d'importants problèmes de refinancement. C'est le cas pour « Les Mercuriales » ; tandis que Trammell Crow se retire rapidement de l'opération, les tours sont portées directement par les deux fonds de pension britanniques partenaires, à l'origine du tour de table, qui en deviennent propriétaires à parts égales.

Le second choc pétrolier de 1979 continue d'ébranler l'économie, stoppant les opérations d'urbanisme et les derniers programmes de bureaux parisiens, dans un contexte de raréfaction du crédit et de hausse des taux d'inflation. Les commercialisations chutent de 800 000 m² en 1973 à moins de 500 000 m² par an, en moyenne, entre 1974 et 1980, alors que les stocks de bureaux disponibles à moins d'un an sont, en moyenne, trois fois plus élevés, atteignant les 1,5 million de mètres carrés.

D'une crise à l'autre, des Anglo-saxons aux Suédois

La reprise du marché a lieu en 1986. Après une longue période de pénurie d'espaces immobiliers - entre 1983 et 1986, les montants des stocks de bureaux à la location restent nettement inférieurs aux volumes des transactions - la sortie de récession immobilière se traduit, sur l'ensemble des marchés, par une croissance sans précédent de l'activité immobilière jusqu'en 1991. Il est vrai que la mise en place de l'acte unique européen, signé en février 1986, fait prendre conscience aux .../...



.../... pouvoirs publics de la nécessité de développer à nouveau une offre de locaux modernes de bureaux aux standards internationaux, adaptés au développement de la bureautique et aux besoins constants de grands espaces par les entreprises internationales, notamment dans le contexte de pénurie qui caractérise alors le marché parisien des bureaux. Dans ce nouvel espace unique européen, les principales capitales européennes se font concurrence afin d'attirer les sièges et les plus grands groupes internationaux. Londres et Francfort se développent, modernisent et diversifient leur parc immobilier de bureaux pour répondre à la dérégulation financière mondiale. A Paris, l'idée est également de promouvoir l'attractivité de la région Ile-de-France en Europe. Pour ce faire, l'agrément pour la construction de bureaux « en blanc », c'est-à-dire non affectés, est libéralisé en 1985. On assiste au retour des investisseurs étrangers, à la fois en région parisienne et en province essentiellement sur la période 1986-1990. Leur participation dans l'investissement en immobilier d'entreprise, ayant triplé sur les deux années 1988-1989, représente plus de 40 % du total des engagements. Dans ce contexte de reprise immobilière, « Les Mercuriales », occupées alors à 70 %, sont acquises pour 350 millions de francs (plus de 53 millions d'euros) en 1986 par la société de marchands de biens, la *European American Mercantile Company*, détenue par des investisseurs britanniques privés. Le marché est en pleine expansion et l'euphorie immobilière gagne également l'Est parisien : les tours se remplissent à 95 % à des loyers allant jusqu'à 360 francs le mètre carré. C'est le moment pour les revendre en 1990, sur une base de 10 000 francs le m² environ aux investisseurs suédois, les



Le marché des bureaux est alors en pleine effervescence. « Les Mercuriales » sont commercialisées à un loyer moyen de 420 francs le m² charges comprises, qui les rend largement compétitives, alors que les loyers hors charges des bureaux neufs à Paris sont, en moyenne, de 860 francs le m² hors charges.



« Vikings Investors » qui, avec l'abolition du contrôle des changes, investissent massivement le marché parisien. La période est euphorique : les engagements annuels des investisseurs sont considérables et représentent, en moyenne, sur la période 1987-1990, 25 milliards de francs. La société Galamagne, détenue par deux investisseurs privés suédois, et financée par la banque suédoise SveaTornet, devient propriétaire des tours, jusqu'à l'éclatement de la bulle immobilière en 1991 qui entraîne, en France et dans la plupart des pays européens, dont la Suède, la faillite de nombreux promoteurs et des banques qui les accompagnent. Les investisseurs suédois en faillite, « Les Mercuriales » sont reprises et logées en 1993 dans la société de défaillance mise en place pour gérer les créances douteuses de la Banque SveaTornet. L'immeuble vacant alors à 60 % est estimé en 1993 avec une large décote, à moins de 400 millions de francs. Les tours sont cédées par Tornet en 2001, pour près de 100 millions d'euros, au groupe Colbert-Orco et à GE Capital. Aujourd'hui, leur valeur est estimée aux environs de 170 millions d'euros.

** Ingrid Nappi-Choulet est professeur à l'ESSEC et à l'ENPC. Elle est titulaire de la Chaire Immobilier et Développement durable. Elle est également membre du Cercle des femmes de l'immobilier. (www.ingridnappichoulet.com)*

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.