

Nos Exclusifs

■ **On dit qu'une demi douzaine d'investisseurs se seraient positionnés en vue de l'acquisition du 3-5, boulevard Malesherbes (8^{ème}), mis sur le marché par Unibail-Rodamco qui a mandaté, en co-exclusivité, les départements investissement de Jones Lang LaSalle et de Cushman & Wakefield (voir "Nos Exclusifs" du 10 février dernier). Une nouvelle illustration d'une activité accrue sur le marché de l'investissement...**

■ **Nami Investment, majoritairement détenu par Natixis Assurances représenté par AEW Europe SGP, a acquis, auprès du fonds institutionnel allemand BGV II géré par Real IS, le 122, rue Edouard Vaillant, à Levallois Perret (92). Cet immeuble de bureaux développant environ 9 300 m² est entièrement loué et sécurisé auprès de 5 locataires. Dans cette transaction, Nami Investment était conseillé par l'Etude Wargny Katz et Lefèvre Pelletier & Associés. Real IS était conseillé par Maître Laurent Hosana et Orrick Rambaud Martel. Cette transaction a été réalisée par le département investissement de Knight Frank.**

■ **Avec 200 000 m² de plate-formes logistiques supérieure à 5 000 m² de classe A et B commercialisés l'an passé en Ile-de-France, BNP Paribas Real Estate "revendique une place de leader" sur ce marché. S'y ajoute la commercialisation de quelque 220 000 m² de locaux d'activités. Et René Jeannenot, qui dirige le pôle activité et logistique de la société de conseil, souhaite poursuivre, en particulier en renforçant sa présence dans les locaux d'activités. Il en dit plus sur sa stratégie et analyse en détail ces marchés dans une interview exclusive en pages 2 et 3...**

■ **Le groupe Primonial a pris en location 3 535 m² de bureaux au 15-19, avenue de Suffren, dans le 7^{ème} arrondissement. Un bail ferme de 6 ans a été signé sur la base d'un loyer "prime" pour des bureaux lourdement restructurés, propriété de la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris. Cette transaction, qui a été réalisée par BNP Paribas Real Estate, boucle la commercialisation de ce prestigieux ensemble "Suffren/Octave Gréard" dans lequel le groupe Alcatel avait pris 5 500 m² environ l'an passé...**

■ **Une société informatique a pris en location 500 m² de bureaux dans l'immeuble récemment restructuré du 23, rue Daviel, dans le 13^{ème} arrondissement. Le loyer s'élève à 400 euros (HT, HC) du mètre carré. Propriétaire : Pramerica. Dans cette transaction, Alex Bolton conseillait le preneur et Jones Lang LaSalle, le propriétaire.**

A noter : un groupe de communication a pris en location 550 m² au 80, rue Taitbout (9^{ème}) sur la base de 425 euros (HT, HC) du mètre carré pour des bureaux en "bon état". Une transaction réalisée par Alex Bolton.

■ **On dit que Philippe Robin, directeur immobilier de France Télécom depuis 1999, serait devenu conseiller en immobilier auprès du secrétaire général de France Télécom, Pierre Louette. Alexandre Martinez, ancien directeur territorial en Ile-de-France, lui aurait succédé au poste de directeur immobilier...**

Edito

LOGISTIQUE : MIEUX ORIENTÉ EN 2011...

"Le stock immédiatement disponible de 3 millions de mètres carrés en immobilier logistique en France a favorisé une dégradation des valeurs en 2010, mais nous anticipons une légère augmentation des loyers en Ile-de-France en 2011" affirme Didier Terrier dans une étude sur la logistique publiée par le conseil à l'occasion du SITL (du 29 au 31 mars derniers, à la porte de Versailles). Le directeur immobilier logistique de DTZ précise qu'au cours de l'année dernière, "plusieurs transactions ont été recensées sur des bâtiments de plus de 30 000 m². Cette tendance au regroupement des activités sur un site unique marque la volonté des prestataires de centraliser leurs clients". Il relève également que "les régions ont été fortement impactées par la baisse de la demande placée, notamment en région lyonnaise où 38 % de chute a été enregistrée". Enfin, il souligne que "les prestataires se sont montrés actifs depuis l'été 2010 en animant le marché, les promoteurs demeurant, quant à eux, discrets sur un marché en sur-offre et les investisseurs se mobilisant pour l'essentiel sur du "prime" : des emplacements de premier ordre avec des baux de longue durée"...

"Le marché logistique francilien a atteint un pic en matière d'offre avec 900 000 m² d'entrepôts de classe A disponibles à moins de 6 mois" affirme également René Jeannenot. Cependant, le directeur associé, responsable du pôle activité et logistique Ile-de-France de BNP Paribas Real Estate (voir son interview exclusive en pages 2 et 3) fait valoir que la répartition géographique de cette offre est particulièrement contrastée. "Plus de la moitié de cette offre demeure concentrée sur le sud de l'Ile-de-France, dont plus de 300 000 m² dans le secteur de Sénart, en particulier dans les communes de Combs la Ville, Lieusaint et Moissy Cramayel. En revanche, les secteurs de l'ouest, de l'est et du nord franciliens restent des marchés relativement équilibrés en terme d'offres par rapport aux transactions". Par ailleurs, "il n'y a plus d'opération de logistique en cours de chantier en Ile-de-France. Donc, mécaniquement, les commercialisations devraient entraîner une baisse du stock et ce, même si les opérations clés en main devraient être encore nombreuses cette année".

Car, s'agissant de la demande placée, le conseil semble optimiste. "Certes, pour ce qui concerne les entrepôts de classe A ou B+, nous avons enregistré moins d'une dizaine de transactions au cours du 1^{er} trimestre, représentant un volume d'environ 80 000 m². Cependant, les transactions actuellement en cours - il faut entendre, par là, des transactions signées, mais sous conditions suspensives, en attente de permis de construire et/ou d'obtention des autorisations d'exploitation - représentent, de leur côté, un volume d'environ 300 000 m². Soit, au total, un volume qui pourrait atteindre d'ici l'été prochain 380 000 m², sans compter les transactions qui n'ont pas été identifiées. Ce qui permet d'affirmer que, logiquement, le niveau de demande placée en 2011 devrait être très voisin de celui de l'année précédente. Autant dire satisfaisant"...

En terme d'évolution de valeurs locatives, René Jeannenot parle d'un marché à deux vitesses : "nous venons de boucler une transaction à Saint Ouen L'Aumôme (95), avec le Centre National des Arts Plastiques qui cherchait 11 000 m² d'entrepôts, sur la base d'une valeur locative supérieure à 50 euros du mètre carré (voir en page 6). Plus généralement, les clés en main et les plate-formes de classe A situées dans les secteurs les moins offreurs se commercialisent sur la base de valeurs locatives supérieures à 50 euros (HT, HC) du mètre carré. En revanche, celles situées dans les secteurs où une sur-offre est identifiée se louent plutôt sur une base inférieure à 50 euros du mètre, avec des mesures "adaptées" afin d'accompagner les utilisateurs"...

Au final, le marché locatif logistique devrait se porter un peu mieux cette année, mais sans particulièrement performer. Il reflètera, ainsi, parfaitement l'évolution de l'économie en général à laquelle, on le sait, son évolution est intimement liée...

■ T. M.