

En raison de la parution de notre magazine "spécial Investissement", le prochain numéro de notre lettre sera daté du 7 juillet.

## Nos Exclusifs

■ **La foncière Silic a décidé d'arbitrer son seul actif parisien et ancien siège social au 4, place Rio de Janeiro, dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement.** Il s'agit d'un immeuble exceptionnel situé à l'angle du parc Monceau, développant 2 700 m<sup>2</sup> de bureaux environ, entièrement restructuré en 2010. Il est loué, dans le cadre d'un bail ferme de longue durée, à une société leader dans l'organisation de séminaires. Un mandat exclusif de vente a été confié au département investissement de Jones Lang LaSalle.

A noter : la société **DNP Photo Imaging Europe, filiale de DAI Nippon Printing, leader mondial de l'impression à sublimation thermique, a pris en location 1 037 m<sup>2</sup> de bureaux (avec 40 places de parking) au sein du parc d'affaires Silic de Roissy-Paris Nord 2.** Le loyer annuel s'élève à 170 550 euros (HT, HC) du mètre carré. Un bail ferme de 6 ans a été signé. Dans cette transaction, Silic était conseillé par Socomie et DNP Photo, par DBX Conseil.

■ **La Petite Reine, la société de production de Thomas Langmann, a acquis le 20, rue Saint Pétersbourg, dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement.** Il s'agit d'un immeuble mixte bureaux/habitation, développant 1 600 m<sup>2</sup> environ. Le prix s'élève à 12,35 millions d'euros. Vendeur : Inovalis. La transaction a été réalisée par le département investissement de DTZ, dans le cadre d'un mandat co-exclusif avec Catella Property.

A noter : **après le départ d'Hugues de Bérail, qui a quitté la direction du pôle investissement de DTZ (voir "Nos Exclusifs" du 2 juin), c'est au tour de François Dupuis de quitter la direction du département investissement.** Par ailleurs, Didier Terrier, directeur général délégué, responsable de DTZ à Lyon, quitte l'entreprise pour rejoindre Arthur Loyd (il prend la direction d'une nouvelle structure, Arthur Loyd Logistique) et Julien Rollet quitte également le conseil dont il était le directeur de l'investissement à Lyon et de l'investissement logistique au niveau national... Des départs qui interviennent alors que l'on parle du rachat de DTZ par BNP Paribas...

■ **Le marché accueille avec un relatif scepticisme la demande, via France Domaine, du ministère de la Justice.** D'abord, parce que cette demande d'environ 30 000 m<sup>2</sup> de bureaux "tourne" maintenant depuis un certain temps. Ensuite, car cette fois les pouvoirs publics ont lancé deux consultations auprès des professionnels, conseils, mais également certains investisseurs. L'une pour solliciter les meilleures offres afin de reloger 1 500 à 1 700 fonctionnaires environ dans un ensemble permettant un aménagement vertical afin "de permettre une meilleure modularité des espaces de bureaux et des services qui vont les occuper, une meilleure communication physique entre les services, ainsi qu'une forte rationalisation des tâches dites support (accueil, gardiennage...)" Le spectre de la recherche couvrant les immeubles existants que des immeubles à construire, donc des terrains avec ou sans permis (certification HQE indispensable)... L'autre sollicitant les conseils pour analyser les offres qui seront reçues, sachant que la mission peut prendre de deux à... 12 mois !

• **L'Etat (France Domaine) vend aux enchères publiques un "charmant" hôtel particulier au 66ter, rue Saint Didier, dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement.** Situé entre les places du Trocadéro et Victor Hugo, cet hôtel particulier de la fin du XIX<sup>ème</sup> (au fond d'une cour privée disposant de 4 places de stationnement et avec jardin) développe une surface de 928 m<sup>2</sup> (Shon), sur un terrain de 549 m<sup>2</sup>. Il abrite actuellement la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale et sera libéré, au plus tard, le 31 mars 2012. La mise à prix est fixée à 4,5 millions d'euros. La vente aura lieu à la Chambre des Notaires le 5 juillet prochain... Renseignements sur [www.encheres-paris.com](http://www.encheres-paris.com)

## Edito

### LOCATION : QUEL BEAU MARCHÉ !..

"Paris est une des plus belles étoiles de l'Europe" écrit Philippe Perello, président de Knight Frank, dans une nouvelle publication baptisée "Paris Europe Express", dont l'objectif est de "positionner le marché parisien dans son environnement européen". Résultat : pour ce qui est de la consommation de bureaux, "la première place européenne revient, une fois encore, à Paris. Avec près de 1,5 million de mètres carrés placés (en 2010) sur sa zone centrale (Paris intra-muros, La Défense et le Croissant Ouest), la Capitale française se maintient au-dessus du Grand Londres". Côté taux de vacance, "Paris, avec un taux de 7 % sur sa zone centrale, continue d'afficher le niveau le plus faible d'Europe". Pour ce qui est des loyers haut de gamme, "Paris est au coude à coude avec Moscou (755 euros/m<sup>2</sup>), mais apparaît bien sage en comparaison" des 1 069 euros/m<sup>2</sup> du West End, à Londres. "A 750 euros/m<sup>2</sup> à la fin 2010, Paris arrive en troisième position et n'affiche qu'une hausse modeste de 5,6 % sur l'année". Enfin, s'agissant des taux de rendement, si "Londres conserve la place qui est traditionnellement la sienne, avec le taux de rendement le plus bas d'Europe (4 %)", "la baisse est moindre à Paris, bien qu'elle soit significative, avec un recul de 75 points de base. Elle est, en tout cas, suffisante pour permettre à Paris de se positionner en deuxième position européenne, ex-aequo avec Munich (4,75 %)". Et Knight Frank de conclure : "au terme de ce classement de 13 grandes métropoles européennes, Paris et Londres confirment leur rôle traditionnel de principaux pôles de l'immobilier d'entreprise, avec pour chacune de ces villes leur domaine d'excellence : à Paris le marché locatif, à Londres celui de l'investissement".

Et cette situation semble bien se poursuivre. Ainsi, Thierry Juteau (voir son interview exclusive en pages 2 et 3) affirme que la demande placée de bureaux en Ile-de-France à fin mai atteint 881 000 m<sup>2</sup>, en hausse de 15 % sur la même période de 2010. Surtout pour l'avenir, le directeur général de Cushman & Wakefield parle également d'une demande exprimée en croissance. Ainsi, 122 demandes portant sur des surfaces supérieures à 4 000 m<sup>2</sup> ont été enregistrées par Cushman & Wakefield (pour un volume global de plus de 1,6 million de mètres carrés), contre 109 demandes l'année précédente...

Cependant, un risque pèse de plus en plus sur le marché locatif francilien : celui lié à la pénurie à venir d'offres neuves. Les investisseurs intègrent, désormais, cette conséquence de la crise financière comme une donnée. Ainsi, Mark Inch, président de la Société de la Tour Eiffel, écrit dans le rapport annuel 2010 de la foncière : "il est important de redonner confiance dans notre métier, l'immobilier d'entreprise, de s'engager en vue de développer le patrimoine en anticipation de l'horizon 2012-2014, période où il y aura pénurie de locaux de qualité". Pour Thierry Juteau, cette pénurie programmée "représente un risque supérieur au risque macro-économique lui-même"...

Autant dire qu'il serait bon que les banques ouvrent un peu plus le robinet du crédit pour financer des lancements "en blanc" car il serait vraiment regrettable que Paris, qui se présente comme le plus beau marché locatif européen, soit victime de son succès... ■ T.M.