

En France, la frénésie des investissements plafonne

Malgré le manque d'immeubles et l'abondance de capitaux, les vendeurs ne font pas le marché, surtout animé par le déménagement et le regroupement de grands groupes.

La place entière comptait sur la pénurie d'immeubles neufs pour faire remonter les loyers. Elle se fait désirer. Les valeurs locatives n'ont pas sensiblement augmenté en 2010, les négociations à la baisse des locataires entrants sont systématiques et les bureaux vides ne manquent pas. « Tout dépend sur quel segment de marché, rétorque Philippe Perello, le directeur général de Knight Frank. Dans le quartier central des affaires, le fameux QCA le plus recherché et le plus cher à Paris, la demande locative annuelle tourne normalement autour de 75.000 mètres carrés. En 2011, les livraisons atteindront à peine 40.000 mètres carrés. » Sans visibilité, hésitant à recruter, les entreprises ont tout de même freiné leur extension et les déménagements libèrent plus de place qu'ils n'en consomment. En 2010, le marché a surtout été alimenté par la rationalisation des implantations de grands groupes avec pour conséquence la naissance de campus en première couronne.

Comparé à ce calme relatif, le marché de l'investissement connaît une inhabituelle frénésie. « Impressionnés par les masses de liquidité qui planent sans savoir où se poser, les vendeurs se sont senti pousser des ailes, analyse un observateur, certains ont voulu battre des records et ont échoué, la crise est passée par là, vaccinant les investisseurs contre le risque. Ils ne sont plus prêts à acheter n'importe quoi à n'importe quel prix comme il y a trois ou quatre ans. »

Ainsi Unibail n'a toujours pas vendu le solde de son immeuble Capital 8 en partie racheté par Allianz en 2010, le siège de Canal+ à Issy-les-Moulineaux est pour l'instant collé, tout comme l'immeuble Balthazar loué à Orange à Saint-Denis pour lequel son propriétaire CGI ne trouve pas preneur. « Les vendeurs de ces trophées doivent rabattre un peu leurs prétentions, pense Philippe Perello, ils y viendront. Pour des biens plus classiques, le déséquilibre entre offre et demande est bien réel, c'est la foire d'empoigne. Pour un immeuble, il n'est pas rare d'avoir 5 ou 6 offres. »

Refuge idéal anticrise

Les bureaux loués pour longtemps à de grandes entreprises ou à l'Etat, les entrepôts et les centres commerciaux apparaissent comme le refuge idéal anticrise. « Le Paris tertiaire est vu de l'étranger comme un marché varié et liquide, sans risque de change pour les acheteurs de la zone euro, un avantage sur Londres », pense Christian Delaire, directeur général d'AEW Europe. « La croissance stagne mais la consommation augmente. D'autre part, la réglementation française fait des centres commerciaux des actifs rares », estime de son côté Laurent Morel, président du directoire de Klépierre.

Le secteur résidentiel serait-il une alternative au manque de produits tertiaires ? Les investisseurs y sont allergiques depuis des années. Sur le long terme et en intégrant les plus-values, la rentabilité bureaux-logements est pourtant comparable. La dernière crise n'a quasiment pas entamé les valeurs des appartements et la France en manque cruellement. S'il n'y a pas là quelques bons fondamentaux....

Catherine Sabbah