

# L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DANS LE GRAND PARIS

## 1. Introduction

### ➤ Définition de l'Immobilier d'Entreprise

Les professionnels de l'immobilier font généralement une distinction entre quatre ou cinq catégories de biens immobiliers, qui ensemble, forment ce qu'il convient d'appeler "l'Immobilier d'Entreprise", et par suite autant de secteurs présentant des opportunités d'investissements, il s'agit :

- **des bureaux**
- **des surfaces de vente au détail, ou surfaces de commerces**
- **des surfaces industrielles de fabrication et de production**
- **des entrepôts et des surfaces affectées à la logistique**

Certains y ajoutent les surfaces affectées à l'hôtellerie, aux résidences avec prestation de services, les résidences médicales ou de tourisme, mais la majorité des acteurs économiques considèrent que ces biens ne font pas partie intégrante de la définition de l'immobilier d'entreprise, même s'ils présentent eux aussi des opportunités d'investissements intéressantes.

### ➤ Sources des statistiques de l'Immobilier d'Entreprise

Des statistiques sont disponibles sur les permis de construire, pour quantifier et de mesurer les surfaces nouvelles créées dans ce secteur. Ces statistiques sont publiées par les Ministères concernés et permettent d'apprécier la répartition des surfaces nouvellement construites entre les quatre catégories de biens immobiliers que nous venons d'évoquer.

Mais les statistiques sectorielles restent l'apanage des grandes sociétés de courtage immobilier. En 2011 les entreprises major dans le courtage (dont CBRE, BNP Paribas Real Estate, DTZ et Jones Lang LaSalle ont constitué un groupement d'intérêt économique dénommé "GIE Immostat" mis en place pour produire des indicateurs mondiaux sur l'état du marché immobilier, en mettant en commun leurs bases de données.

Ce GIE est né de la nécessité de rendre le marché transparent afin que les investisseurs puissent se positionner en toute sécurité à un moment où l'immobilier d'entreprise français s'est internationalisé et financiarisé.

Depuis 2009, le traitement de ces statistiques a été confié à IPD France, banque de données internationale, à l'origine basée en Angleterre, qui publie les indices de performance de l'investissement immobilier français. Sous l'appellation "le Baromètre de l'investissement IPD France".

IPD suit l'évolution des portefeuilles immobiliers des plus grands investisseurs institutionnels, et publie des indices pour chaque catégorie d'actifs.

Les indices publiés se concentrent sur les chiffres clés de l'immobilier d'entreprise en Ile de France et dans le Grand Paris :

- Les volumes exprimés en mètres carrés ayant fait l'objet de ventes ou de locations,
- Les loyers moyens affichés (sans prendre en considération les divers avantages négociés entre le locataire et le propriétaire),
- Les surfaces disponibles immédiatement,
- Le montant total des investissements en valeur,
- Les taux de rendement locatifs "théoriques",
- Le taux de vacance exprimé en pourcentage du parc immobilier recensé.

La majorité des chiffres qui vous seront présentés dans quelques instants provient de ces publications.

## 2. Caractéristiques générales du marché

### ➤ Taille du marché

- **52 millions de m<sup>2</sup> utiles de bureaux soit 23 % du parc français**
- **22 millions de m<sup>2</sup> utiles d'entrepôts**
- **10 millions de m<sup>2</sup> utiles de commerces de plus de 1.000 m<sup>2</sup>**
- **4 millions de m<sup>2</sup> de commerces de centre ville**
- **30 % des bureaux construits en France en 10 ans**

Le marché de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France est le principal marché d'immobilier d'entreprise européen, bien avant celui de Londres (et même du Grand Londres), et le second marché mondial.

Il recouvre :

- environ 52 millions de m<sup>2</sup> utiles de bureaux, (soit plus de 23 % du parc français, et 30 % des bureaux construits en France ces dix dernières années),
- 22 millions de m<sup>2</sup> d'entrepôts, affectés à la logistique ou au stockage,
- 10 millions de m<sup>2</sup> de commerces de plus de 1.000 m<sup>2</sup>,
- 4 millions de m<sup>2</sup> de commerces de centre-ville, de taille inférieure.

La densité de la population du Grand Paris (11,3 millions d'habitants), une économie fortement basée sur les services dans une grande étendue de domaines (les emplois salariés du secteur tertiaire y représentent 54% de l'emploi total), et le fait que le périmètre du Grand Paris produise une proportion significative de la richesse de la France centralisé sur un très petit territoire ont encouragé le développement de ce marché dans un vaste éventail de secteurs.

C'est un marché adapté à des secteurs d'activité diversifiés, dont la plupart sont en situation de développement de long terme même pendant les périodes de crise économique. Les secteurs de bureaux sont pour beaucoup très compacts et situés sur des portions restreintes du territoire en comparaison d'agglomérations comme Londres ou Francfort. La capacité d'attraction du marché parisien est donc très forte. Le programme du « Grand Paris » a pour objectif d'améliorer la desserte de ces secteurs d'activité.

➤ **Volumes du marché en 2011**

- **Demande placée de bureaux : 2.450.000 m<sup>2</sup>**
- **Montant total des investissements : 11.800.000.000 €**
- **Un niveau de vacance maîtrisé**

Après une baisse en 2008 et 2009, la demande placée de bureaux, (c'est-à-dire l'ensemble des surfaces ayant fait l'objet d'une location ferme), a retrouvé en 2010 une tendance à la hausse qui s'est confirmée en 2011.

La demande placée s'est établie à plus de 2.100.000 m<sup>2</sup> pour l'ensemble de l'année 2010, (soit une hausse de près de 40 % par rapport à l'année 2009), et à 2.400.000 m<sup>2</sup> pour 2011, (soit une hausse de 14,30 % par rapport à l'année précédente. Ces niveaux sont pourtant faibles en comparaison avec les valeurs passées. En raison des besoins structurels de renouvellement du parc, les besoins sont de l'ordre de 3 millions en « année normale ».

Paris "intra-muros" a particulièrement bien réagit avec 940.000 m<sup>2</sup> placés en 2011.

Les prévisionnistes anticipent un volume commercialisé de 2.000.000 m<sup>2</sup> en Ile-de-France environ pour 2012. Le recul devrait donc être relativement limité, compte-tenu de la stagnation économique.

Le montant total des investissements consacrés à l'immobilier d'entreprise s'est élevé à plus de 11,8 milliards d'euros en 2011 pour l'ensemble de l'Ile de France. Ce qui représente un montant largement supérieur à celui constaté les deux années précédentes. Le potentiel est très supérieur ainsi qu'en attestent les montants constatés avant la crise, ainsi que les projets contenus dans le Grand Paris.

Les capitaux investis se sont dirigés très majoritairement vers les locaux à usage de bureaux, et dans une plus faible mesure vers les locaux commerciaux et les entrepôts. Ce qui prouve, sans surprise, que le

rétablissement du niveau des investissements s'est concentré sur le marché mature des espaces de bureaux, marché qui offre une très grande sécurité aux investisseurs.

Le taux des surfaces vacantes en instance de location s'est stabilisé depuis deux ans à un taux moyen de 6,6 % environ du parc locatif. Avec ce taux de vacance particulièrement bien maîtrisé, le Grand Paris offre des garanties exceptionnelles aux investisseurs en comparaison des autres métropoles européennes. Certes, ce taux est un taux moyen sur l'ensemble du territoire du Grand Paris, et tous les marchés de cette région ne donnent pas le même reflet : si Paris intra-muros affiche des taux de vacance très bas, de l'ordre de 4,6 % au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012, certains autres secteurs atteignent ou dépassent la barre des 10%.

Les bureaux existant à Paris et en couronne sont pour beaucoup anciens (immeubles construits au XIX<sup>ème</sup> siècle). Ils ne répondent pas aux nouvelles normes environnementales et devront être remplacés. Les bureaux neufs ou récents sont très demandés. Ils sont appelés à une forte valorisation.

En conclusion, on constate que le marché de l'immobilier d'entreprise dans le Grand Paris a su se montrer dynamique et particulièrement attractif pour les investisseurs et pour les locataires ces trois dernières années.

### **3. Evolution du marché**

#### **➤ Un marché ouvert**

Le montant des loyers est très largement ouvert selon la localisation géographique et la nature de l'investissement.

Les loyers moyens annuels au mètre carré (exprimés hors charges et hors tva) sont compris entre 150 € dans la seconde couronne et 740 € dans le quartier central des affaires de Paris intra-muros pour les immeubles dits « prime » et de grande qualité..

Les taux de rendement se situent dans une fourchette allant de 4,50 % à près de 7 %.

Ce large éventail des loyers et des taux de rendement offre un choix tout aussi large aux investisseurs pour déterminer la localisation et le profil de leur investissement.

#### **➤ Un marché " financiarisé "**

Le marché de l'immobilier d'entreprise et la façon dont il fonctionne se sont profondément modifiés au cours des 15 dernières années.

Parti d'un simple marché Franco-français, et alimenté par les seuls besoins des entreprises utilisatrices, le marché est devenu international et en grande partie financier.

Cette évolution est due à plusieurs nouveaux facteurs :

- à l'arrivée de nouveaux acteurs sur le marché immobilier, tels les grands fonds souverains, ou les fonds de pension étrangers qui sont venus renforcer le nombre des investisseurs institutionnels traditionnels français que sont les compagnies d'assurances, les banques, les caisses de retraites et les foncières privées ou cotées en Bourse ,
- à la mise en œuvre de nouveaux modes opératoires ou de nouveaux concepts (nouvelle méthode de détermination du taux de rendement interne global - "TRI" -, par agrégation d'une quote-part de la plus value au taux de rendement direct annuel),
- une plus grande utilisation de l'effet de levier produit par l'utilisation du recours à la dette bancaire pour financer l'investissement,
- la constitution entre les banques de pools bancaires destinés à financer les opérations les plus importantes, (les clubs deals),
- la titrisation de la dette par les banques ou les pool bancaires assurant le financement de l'investissement ; la titrisation consistant à émettre dans le public la souscription de bons ou d'obligations représentant une partie de la dette investie.

Ces nouveaux facteurs ont entraîné la naissance d'une véritable industrie immobilière dans la région Ile de France. Le secteur immobilier, dans son ensemble, y est le 5<sup>ème</sup> employeur privé avec plus de 300.000 emplois.

Ainsi, grâce à ce dynamisme :

- c'est plus de 28 millions de mètres carrés d'immobilier d'entreprise qui ont été créés en Ile de France au cours des 10 dernières années,
- les surfaces de bureaux représentent 41% de la construction totale réalisée dans la région,
- au total, 30% environ des bureaux construits en France depuis l'an 2000 sont localisés dans le Grand Paris.

#### **4. Perspectives favorables liées au projet du Grand Paris**

##### **➤ Le réseau des transports**

- **La variété de l'offre des produits et de leur localisation**
- **La variété de la demande locative**
- **La transparence du marché**
- **La liquidité du marché**
- **La diversité des acteurs nationaux et internationaux**
- **La qualité de l'accompagnement des acteurs locaux**

### **Le réseau des transports**

Le projet du Grand Paris, notamment autour de son réseau de transport, constitue une opportunité indéniable tant pour renforcer l'efficacité économique de la région Ile de France, que pour y encourager la réalisation de nouveaux investissements.

Le réseau de transports en commun, déjà fortement développé, sera encore renforcé. Le projet inclut la création de 130 km de réseau ferré automatisé à grande capacité, reliant tous les centres d'activités principaux dans un délai de 30 minutes.

De vastes gares agissant en tant que centre de raccordement entre les différents types de transport créeront des centres d'activités additionnels et apporteront une nouvelle dynamique à ces derniers.

### **La variété de l'offre des produits et leur localisation**

Les produits offerts aux investisseurs sont très variés :

- les bureaux recherchés par des entreprises du secteur tertiaire,
- les locaux commerciaux, qu'il s'agisse de grands centres commerciaux ou de moyennes surfaces isolées ou regroupées en galeries commerciales,
- les zones de logistique ou de stockage,
- les hôtels,
- les locaux industriels,
- les immeubles à vocation médicale ou paramédicale ou avec services (hôpitaux privés, cliniques, maison de retraite, résidences étudiantes, de loisirs ou de tourisme...)

Ils seront répartis dans l'ensemble du territoire du projet du Grand Paris, permettant ainsi à chaque investisseur de choisir et de déterminer son niveau d'investissement en fonction de la localisation et de la nature du produit.

### **La variété de l'offre locative**

La variété de l'offre locative est en parfaite adéquation avec l'offre des produits.

La diversité des locataires dans le Grand Paris, qu'ils viennent du secteur tertiaire traditionnel, du secteur financier ou des assurances, ou encore des services publics, procure aux investisseurs une possibilité de diversification du risque potentiel locatif.

### **La transparence du marché et la liquidité du marché**

Les chiffres cités ci-dessus dans les caractéristiques générales du marché, témoignent à eux seuls de la transparence et de la liquidité du marché.

Avec ses 52 millions de m<sup>2</sup> utiles de bureaux, rappelons que l'Ile de France est le premier marché d'Europe et le second au monde.

Les modes de commercialisation, que ce soit à la vente ou à la location, des produits immobiliers, le plus souvent réalisée par des cabinets de courtage de renommée internationale, sont également les garants de cette transparence et de cette liquidité du marché.

### **La diversité des investisseurs nationaux et internationaux**

Cette diversité ne manquera pas de développer une synergie et une dynamique propre au Grand Paris.

### **La qualité de l'accompagnement des acteurs locaux**

L'engagement des pouvoirs publics par notamment la mise en place de la Société du Grand-Paris, et l'engagement des élus locaux tant au niveau régional, départemental que communal sera un outil d'accompagnement fort, en faveur des investisseurs.

Ceci sans oublier de parler de l'action et des études menées par l'Association Paris-Ile de France Capitale Economique.

## **5. Quelques caractéristiques particulières du droit Français attractives pour les investisseurs**

- **Le régime juridique des locations**
- **Un environnement fiscal adapté**
- **La sécurité juridique des transactions**

- **Le régime juridique des locations**

- **Les locations commerciales**

En France, le régime juridique de la location de bureaux commerciaux ou de surfaces commerciales est encadré par des dispositions contenues dans le Code de commerce.

Ces dispositions visent à la protection du locataire commerçant en favorisant le renouvellement du bail parvenu à expiration, car le droit au bail constitue un élément essentiel de la pérennité du fonds de commerce.

Ce statut s'efforce aussi d'équilibrer les rapports entre le propriétaire et son locataire.

Les dispositions du code de commerce prévoient que la durée du bail initial ne peut être inférieure à 9 ans, mais elle peut être plus longue. Cette durée minimale vise à assurer au locataire une certaine stabilité, tout en l'incitant à investir dans les lieux loués ; néanmoins le locataire peut résilier son bail à l'expiration de chaque période triennale.

Mais, dans la négociation du bail d'origine, le propriétaire pourra toujours imposer au locataire en engagement de location pour une durée ferme de 9 ans, voire une durée supérieure.

En négociant un bail sur une durée ferme assez longue, et en présence d'un locataire ayant une bonne solvabilité, l'investisseur assurera ainsi la pérennité de la rentabilité de son investissement, et de l'amortissement des travaux qu'il aura pu engager.

Enfin, il est à noter que le montant du loyer stipulé dans le bail sera indexé sur les variations d'un indice national : soit l'Indice du Coût de la Construction, soit l'Indice des Loyers Commerciaux. Cette disposition permet d'assurer à l'investisseur une croissance rapide et automatique de son revenu locatif, la variation de l'indice étant très souvent plus forte que l'évolution de l'inflation.

- **Les locations non commerciales**

Pour les locations qui ne sont pas consenties à des commerçants, (tels les professionnels libéraux, les avocats, les experts, le corps médical, l'administration publique), la législation prévoit que le locataire peut donner congé à tout moment avec un simple préavis de 6 mois, comme dans beaucoup d'autres pays.

Néanmoins, là encore, il sera possible à un investisseur bien conseillé de faire échec à ce risque de départ anticipé du locataire, et de prévoir par un avenant spécial une durée de location ferme de 9 ans afin de sécuriser son investissement.

De la même façon que pour les baux commerciaux, le loyer annuel pourra être indexé, mais uniquement sur les variations de l'Indice du Coût de la Construction, ou sur celles d'un nouvel indice qui vient récemment d'être créé à cet effet. (ILAT).

- **Un environnement fiscal adapté**

La fiscalité française liée aux investissements immobiliers n'est ni prohibitive, ni confiscatoire.

Il convient de distinguer la fiscalité générée lors de l'acquisition du bien immobilier, de la fiscalité applicable aux revenus :

- **La fiscalité lors de l'acquisition**

- immeubles neufs : TVA à 19,60 %, en principe incluse dans le prix et pouvant donner lieu à récupération – puis règle du 1/20è,
- immeubles anciens : 5,09 % dont le montant se répartit entre le Département et la Commune ;
- immeubles anciens : possibilité si le vendeur et l'acquéreur sont tous deux des "assujettis" à la TVA d'opter pour ce régime (TVA sur le Prix total si une TVA a été déduite lors de l'acquisition, ou TVA sur la marge réalisée dans le cas contraire, sans préjudice du paiement des droits de mutation à titre onéreux –DTMO- sauf engagement de construire ou de revendre).

- **La fiscalité appliquée aux revenus**

Principe : impôt sur les sociétés aux taux de 33,33 % sur le revenu imposable.

En pratique il est possible d'optimiser le résultat fiscal de l'opération d'investissement en utilisant des structures juridiques adaptées, permettant soit une baisse du taux d'imposition, soit même une exonération de taxation.

Parmi ces structures juridiques adaptées citons notamment :

### **Les organismes de placement collectif immobilier (OPCI)**

Au nombre des OPCI souvent utilisées, figurent les SPPICAV (Sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable).

Ce sont des sociétés anonymes à capital variable. Elles sont constituées après agrément de l'Autorité des Marchés Financiers.

Elles présentent l'avantage d'être totalement exonérées de l'impôt sur les sociétés et de la taxe annuelle sur les bureaux sous réserve de respecter des obligations de distribution de leur résultat.

Citons également :

### **Les Sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC)**

Ce sont des sociétés par actions cotées sur un marché réglementé français, ou sur un marché étranger respectant les prescriptions de la directive européenne sur les marchés financiers.

Elles peuvent bénéficier, sur option et sous certaines conditions, d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles, et de certaines plus values immobilières.

Le régime d'exonération est subordonné au respect de conditions tenant à la détention du capital, afin d'assurer l'existence d'un certain pourcentage de capital "flottant" (40% ), et à des conditions de distribution de leur résultat.

Le fait de réaliser l'acquisition sous couvert d'une SIIC ou d'une filiale détenue par une SIIC, peut permettre dans certains cas, au propriétaire du bien immobilier qui doit être vendu à l'investisseur de bénéficier d'une mesure importante de réduction de sa propre plus value.

Cet avantage déterminant peut être mis en avant par l'investisseur pour être retenu comme candidat acquéreur du bien ; il peut même en résulter une négociation tendant au partage entre le vendeur et l'acquéreur du bénéfice ainsi réalisé par le vendeur grâce au statut de l'acquéreur.

- **L'application de conventions fiscales internationales**

Le résultat fiscal de l'opération peut être encore optimisé en faisant application de conventions fiscales conclues entre le France et certains Etats.

Certaines de ces conventions fiscales exonèrent d'impôt sur la plus value les cessions de titres de sociétés, ou permettent une taxation atténuée sur la vente directe d'un immeuble.

Exemple : la convention Franco-Luxembourgeoise.

➤ **La sécurité juridique des transactions immobilières**

L'investissement en Ile de France a lieu dans un pays où le droit de propriété est reconnu et stable depuis des siècles.

Le droit à la propriété privée est l'un des fondamentaux juridiques du droit français, issu lui-même du droit latin.

Le droit latin trouve sa source dans la règle de droit créée par l'Etat, et mise en application par des professionnels spécialisés intervenant chacun dans leur domaine: le notaire, l'avocat, l'huissier, le magistrat.

Dans ce contexte juridique la preuve d'un droit doit être rapportée par un écrit et le système de la hiérarchie des modes de preuve, place l'acte notarié en tête des modes reconnus, puisqu'il fait foi jusqu'à une procédure en faux pour écriture publique.

C'est l'inverse dans le système de la common law, dans lequel le procès est la source principale du droit, et où il n'y a pas de hiérarchie dans les modes de preuve.

Une transaction immobilière répond au double besoin d'efficacité juridique d'une part et de sécurité juridique d'autre part.

L'activité des notaires répond précisément à ce double besoin, et mon Confrère Henry LETULLE va vous en faire la démonstration.

\* \*  
\*

En conclusion, et avant de lui donner la parole,  
Je peux vous affirmer que le marché de l'immobilier d'entreprise dans le Grand Paris, est un marché ouvert, transparent, liquide, et sûr offrant d'excellentes opportunités d'investissements.

Jc Ginisty le 21 09 2012