

Une adresse prestigieuse se négocie à plus de 30 000 €/m² au cœur du QCA parisien

PRIMALIANCE • 17/12/2020 à 08:00



Une adresse prestigieuse se négocie à plus de 30 000 €/m² au cœur du QCA parisien

Le 17 avenue Hoche, dans le 8^{ème} arrondissement de la capitale, se situe au cœur du Quartier Central des Affaires (Paris QCA), à mi-chemin entre la place de l'Etoile et le parc Monceau. Les immeubles de bureaux atteignent aujourd'hui des niveaux de valorisations stratosphériques dans ce secteur emblématique de Paris, puisqu'on évoque une « démocratisation » du seuil des 30.000 €/m² en pleine crise du Covid-19 !

Les grands fonds d'investissement étrangers sont aujourd'hui à l'affut d'actifs immobiliers à vendre dans le Quartier Central des Affaires parisien, comme s'ils cherchaient à profiter de la crise sanitaire qui rebat les cartes pour une partie des investisseurs institutionnels. Au passage, la demande plus forte que jamais pour les actifs de bureaux bien placés démontre que la « fable » du télétravail généralisé ne convainc pas les investisseurs, persuadés au contraire que l'immobilier tertiaire constitue actuellement une valeur refuge dans un univers de taux d'intérêt négatifs.

C'est en l'espèce le gestionnaire immobilier allemand Deka Immobilien qui s'empare du 17 avenue Hoche, le futur siège social de Avisa Partners (société spécialisée dans le domaine de l'intelligence économique et de la cybersécurité), pour environ 75 millions €. D'une surface de 2 500 m², le bâtiment est donc valorisé plus de 30.000 €/m², avec un taux de rendement immobilier immédiat supérieur à 2,6% grâce à un loyer parmi les plus élevés du marché parisien, de l'ordre de 850 à 900 €/m²/an. Les vendeurs sont le gestionnaire immobilier L'Etoile Properties et le multi-family office anglo-libanais SFO Group, qui avaient acquis l'immeuble il y a seulement 2 ans pour environ 20 millions €, et ont procédé dans l'intervalle à sa restructuration complète sous l'égide du cabinet d'architectes Axel Schoenert Architectes. Le BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) signé en septembre 2020 avec Avisa Partners contribue bien sûr fortement à la plus-value réalisée sur cette opération par le consortium de vendeurs. Le locataire devrait entrer dans les murs en juillet 2021, à l'issue des travaux de restructuration lourde engagés sur l'immeuble. Chose rare dans Paris intra-muros, l'immeuble comportera à terme un « rooftop » avec des vues panoramiques à 360° sur la capitale. Il bénéficiera des certifications environnementales Breeam Good et BBC Rénovation.

Pour la filiale immobilière du groupe Deka, ce n'est pas la première opération dans Paris QCA en 2020 puisqu'au global l'investisseur allemand aura engagé environ 320 millions € cette année sur ce quartier, dans le cadre de trois transactions différentes: tout d'abord en juillet l'immeuble Sainte-Cécile dans le 9^{ème} arrondissement acquis pour 165 millions € (soit 17 550 €/m²), puis en novembre l'immeuble « Theodore » siège français d'Adidas au 3 rue Blanche, toujours dans le 9^{ème}, pour environ 80 millions € (< 23 000 €/m²), et enfin le 17 avenue Hoche en décembre. Symétriquement, l'investisseur allemand s'est délesté au mois d'août du 47 Quai d'Austerlitz, à Paris 13^{ème} (22 700 m² pour 290 millions €), vendu à BNP Paribas REIM.