

La Tribune
13/11/08

Le quartier de La Défense dans la tourmente

Le plan de renouveau de La Défense (cinq tours, notamment, doivent être érigées d'ici à 2015) risque de pâtir de la RARÉFACTION DU CRÉDIT BANCAIRE.

PAR SOPHIE SANCHEZ

A lors que La Défense a fêté le 9 septembre ses 50 ans, le plan de renouveau du quartier d'affaires adopté en juillet 2006 et qui vise à le doter de 450.000 m² de surfaces nouvelles risque d'être affecté par la crise financière. Cinq nouvelles tours sont censées voir le jour d'ici à 2015 et sept doivent être renouvelées. Mais plusieurs experts estiment que certains projets risquent d'être différés, voire abandonnés. Toujours est-il que le directeur général de l'Etablissement public d'aménagement de La Défense (Epad), Philippe Chaix, entend actuellement de rencontrer tous les investisseurs et promoteurs concernés pour faire le point.

« A part peut-être la société foncière Unibail-Rodamco, très

peu d'opérateurs sont capables de trouver à l'heure actuelle les financements pour lancer "en blanc", autrement dit sans disposer d'engagements fermes de locations des nouvelles surfaces. Tant que les robinets du crédit bancaire seront fermés, aucune banque ne financera d'opérations de cette nature. Or, actuellement, il est très difficile de trouver une entreprise prête à louer de grandes surfaces. Une tour, dont les coûts de construction oscilleraient entre 6.000 et 8.000 euros le mètre carré, devrait se louer au bas mot entre 600 et 650 euros le mètre carré, une valeur locative difficile à obtenir en période de récession », martèle un expert. « Le taux de vacance à La Défense ne dépassa pas 2,8 %. Mais la récession

ne se prête pas aux créations d'emplois et ne peut aider à remplir les nouvelles tours. S'ils ne sont pas gelés, les projets de construction de nouvelles tours ou de rénovation seront au moins retardés », renchérit Benoît Faure-Jarrosson, analyste financier chez Invest Securities.

Les opérateurs concernés se veulent rassurants, mais restent évasifs. Generali Immobilier assure que son projet de tour en forme de beffroi est toujours d'actualité. Le groupe est en attente du permis de construire. La problématique du financement n'est, selon lui, pas à l'ordre du jour. Unibail-Rodamco assure, lui aussi, que la construction de

la tour Phare (comme de la tour Majunga) fait toujours partie de son pipeline de développement, mais indique que tous les éléments budgétaires ne sont pas arrêtés. Foncière des Régions (FDR) dit être toujours « en phase active » pour trouver un co-investisseur pour rénover la tour CB 21 (ex-Gan).

LA TOUR SIGNAL MENACÉE

Mais la foncière, qui est engagée pour 486 millions d'euros (financés à 70 % à crédit), précise maintenant qu'elle ne lancera pas la rénovation avant d'avoir trouvé un locataire. « La vérité, c'est qu'ils sont dans l'embarras », estime un analyste. Toutefois, ce projet a toutes les chances de se faire, car FDR a acheté la tour en juillet 2007 et a tout intérêt à aboutir.

Le projet de construction de la tour Signal, conçu par Jean Nouvel, semble le plus menacé - les investisseurs espagnols censés le financer, Medea, filia-

le de Metrovacesa via Sacresa, et Laetanya, une société catalane, risquant de ne pas pouvoir suivre. Reuters avait indiqué que Metrovacesa pourrait être contraint de solliciter un montant sur le remboursement d'une partie de sa dette. Metrovacesa se borne à préciser que la tour Signal est toujours à son programme et fait valoir que la

DANS L'ANCIENT, LE PRIX DU M RECULE

Pour la première fois depuis 1996, le prix des logements anciens s'est effrité de 0,7 % entre novembre 2007 et octobre 2008 par rapport aux douze mois précédents, selon la Fnaim. La hausse des prix s'est élevée à +14 % en 2003 et +15,5 % en 2004 avant de ralentir jusqu'à +3,6 % en 2007. « L'année 2008 va se terminer avec une baisse des prix comprise entre 5 % et 8 % par rap-

construction ne démarrera pas avant octobre 2010.

Le projet de renouveau de La Défense n'en reste pas moins un bon projet, souligne un investisseur, qui estime même préférable que des tours soient éventuellement décalées: l'offre locative sera ainsi lissée dans le temps et les contraintes de chantier allégées d'autant.

port à 2007 », avance Henry Buzy-Cazeaux à la Fnaim, qui prédit aussi en 2008 une baisse de 30 % des transactions, proche de 700.000 en 2007. « Plus que les inquiétudes sur le pouvoir d'achat, c'est l'attitude des banques qui explique ce coup de frein. Les banques n'ont pas répercuté sur les crédits immobiliers la baisse des taux de la Banque centrale européenne », déplore-t-il.

