

Actualités - Bureaux

Fontenoy-Segur : Sogelym-Dixence lauréat pour la requalification de 46 000 m2 de bureaux

18/02/2014 10:55



Olivier Debains, président de la Sovafim, a présenté ce 18 février le projet de requalification de l'îlot Fontenoy-Segur, emprise immobilière de l'Etat au coeur du 7ème arrondissement. Le programme vise la création de 46 000 m2 de bureaux destinés à accueillir, à horizon 2017, 35 services de l'Etat ou des autorités indépendantes installés jusqu'alors sur des sites dispersés (et pour la plupart d'entre eux déjà dans le 7ème arrondissement...).

"Après que des options de vente aient été envisagées, cet ensemble sera maintenu dans le patrimoine public" a expliqué Olivier Debains. Ces options avaient été écartées après un rapport d'information de 2009 réalisé par la commission des finances du Sénat qui avait revu la valorisation de

France Domaine (dont l'estimation pour l'ensemble s'élevait à 300 millions d'euros) contredite par l'expertise du cabinet Jones Lang LaSalle (selon qui le bien était estimé à 195 millions d'euros).

"Certes les évaluations de France Domaine et JLL se réfèrent à des méthodes résolument différentes" écrit Philippe Dominati, auteur du document, mais "il n'en demeure pas moins que dans les deux cas, il s'agissait de fixer un prix de vente. Si le marché immobilier à Paris a effectivement chuté en 2009 de l'ordre de 5 % pour les logements anciens, ce retournement ne peut, à lui seul, expliquer l'écart remarquable entre les deux évaluations".

A la lecture de ce document, l'Etat a donc fait le choix de conserver l'ensemble immobilier et de faire appel, via la Sovafim (sur la sellette en ce moment après la parution du rapport de la Cour des Comptes préconisant sa suppression) à une solution technique intermédiaire consistant à céder "les droits de superficie" pour une durée limitée.

Ainsi, le montant d'investissement pour ce projet s'élève à 230 millions d'euros, dont 32,8 millions de droits de superficie (acquis par la Sovafim pour une durée de 34 ans, au terme desquels l'immeuble redeviendra la propriété de l'Etat, avec un protocole locatif de 12 ans) et un coût de travaux par mètre carré de 3 185 euros. La Sovafim a injecté ici 100 millions d'euros de fonds propres et fait appel à des emprunts long terme, auprès de différentes banques et compagnies d'assurances pour le solde.

Les loyers s'élèveront à 16,8 millions d'euros (HT, valeur à mai 2013), soit 365 euros/m2, avec un objectif de charges inférieur à 50 euros/m2. Le taux de rendement initial s'élève, selon Olivier Debains, à 6 %.

C'est le groupe Horizons, constitué par Sogelym-Dixence Holding (présidé par Jean-Claude Condamin), l'agence d'architecture F-S Braun et associés, CBC et Dalkia, qui se voit chargé de la conduite de cette restructuration.