

N° 488

Du 26 août au 1^{er} septembre 2006

2,5 €

Marianne

www.marianne-en-ligne.fr



Sols, sous-sols, littoral, forêts, industries, routes et autoroutes, aéroports, terres agricoles, immobilier, trains, métros, monuments historiques, Tour Eiffel...

CEUX QUI POSSÈDENT LA FRANCE

La France et son patrimoine sont en train de changer de mains. Sans que l'on s'en aperçoive vraiment. L'Etat s'appauvrit, nos entreprises et notre parc immobilier sont grignotés par les investisseurs étrangers. Quant aux ménages, à part les quinquas qui triomphent... Enquête.

Par Hervé Nathan,
Erwan Seznec
et Emmanuel Lévy

... tout comme l'immobilier

En 2004, le groupe Westbrook, un fonds d'investissement immobilier, rachète à la société foncière Gecina une centaine d'immeubles, et signe du coup la plus importante vente impliquant des acteurs étrangers dans ce secteur de l'immobi-

lier résidentiel. Prix du contrat : 1 milliard d'euros. L'opération, qui débouchera sur la vente à la découpe de ces immeubles, avec le coût social que cela implique, est d'autant plus juteuse qu'elle est accompagnée d'un montage financier de défiscalisation. Ce n'est pas une surprise : les opérateurs étrangers sont déjà propriétaires de 40 % des bureaux et locaux d'activité du pays. C'est ainsi l'américain Carlyle qui, après avoir mis la main sur les immeubles de la Banque de France, s'est offert le prestigieux immeuble des Douanes de la rue du Bac à Paris, cédé en début d'année pour 165 millions d'euros.

En réalité, l'Etat ne fait que suivre un mouvement plus profond. Les grandes

entreprises, et notamment les anciens groupes publics, ont initié le mouvement à la fin des années 90 en externalisant leur patrimoine de logements et de bureaux. France Télécom a cédé la propriété de ses immeubles (dont il est devenu locataire) auprès d'un consortium mené par General Electric.

Longtemps obligés de conserver dans leur portefeuille des biens immobiliers, les grands investisseurs institutionnels, et notamment les compagnies d'assurances, ont également opté pour le désengagement et s'apprêtent à « libérer » un nombre considérable d'immeubles de bureaux, de centres commerciaux, de locaux d'activité, d'hôtels, de maisons de retraite – nouveaux chouchous des investisseurs – mais également de logements. Ensemble, les 20 plus gros « zinzins » sont à la tête de 25 millions de mètres carrés pour une valeur estimée à 60 milliards d'euros. Déjà, une partie de ces biens est passée aux mains d'investisseurs étrangers, comme l'américain Carlyle ou l'espagnol Metrovacesa, qui a racheté Gecina, le premier propriétaire privé hexagonal, pour 3,5 milliards d'euros.

« En 2005, 60 % des achats ont été réalisés par des étrangers, sur le marché de l'in-

vestissement, c'est-à-dire de l'immobilier hors logements, le tout pour un montant de 10 milliards d'euros », assure Aurélie Lemoine, responsable de la recherche chez CB Richard Ellis, un des grands du secteur. Ils ne représentaient que 18 % il y a peine cinq ans. Rien qu'en 2004, l'Institut de l'épargne immobilière et foncière a comptabilisé 196 acquisitions « significatives » réalisées par 80 acteurs internationaux. En 1994, seules 19 opérations avaient impliqué une quinzaine d'acteurs. « C'est vrai que les étrangers sont arrivés massivement sur notre marché. Mais les biens immobiliers sont des actifs comme les autres. Quarante pour cent du CAC 40 sont détenus par des non-résidents. Il n'est pas anormal qu'on retrouve une proportion équivalente dans l'immobilier », tempère Dorian Kelberg, délégué général de la Fédération des sociétés immobilières cotées (Fsfif). La Fsfif est à l'origine d'un amendement, voté en 2002 par le Parlement, modifiant la fiscalité des sociétés civiles immobilières, qui a permis le formidable mouvement de financiarisation de l'immobilier résidentiel, à l'origine de la percée des étrangers dans la pierre française. En vingt ans, le patrimoine (entreprises, immobiliers, titres financiers) des non-résidents en France a progressé de 576 %, à près de 4 000 milliards d'euros ! Dans le même temps, les entreprises françaises ont fait leur marché à l'étranger, pour des niveaux équivalents. ➤