

Date : 22/11/2013

Auteur : jean yves guerin

L'immeuble des Trois Quartiers, à Paris, en vente



L'ensemble de 30 000 m², situé place de la Madeleine dans le cœur de Paris, a été entièrement **renové**. Crédits photo : Cyrille Dubreuil/Cyrille Dubreuil & Catella

Le propriétaire, l'américain BlackRock, espère le céder pour 450 millions d'euros.

La société américaine BlackRock, qui possède les **Trois Quartiers**, à Paris, n'a pas perdu de temps. À peine a-t-elle terminé la rénovation de ce bâtiment place de la Madeleine qu'elle le met en vente. Un ensemble de 30 000 m² avec des bureaux occupés par Chanel ou Visa mais aussi des commerces comme Décathlon, depuis longtemps, et C&A qui ouvrira un nouveau magasin samedi (lire ci-dessous). En se séparant de ce bien où était installé un grand magasin dans les années 1930, cette société d'investissement espère empocher une belle plus-value.

Quand il a acquis cet immeuble en juin 2009, MGPA, racheté depuis par BlackRock, avait déboursé 210 millions d'euros. Selon nos informations, il compte le vendre... 450 millions. Un jackpot qui exige quelques explications. «MGPA avait payé cet immeuble très peu cher car le vendeur, l'anglais Hammerson, avait besoin de liquidités rapidement, explique un connaisseur du dossier. En mai 2009, en pleine crise des dettes souveraines, il y avait peu de candidats au rachat.»

100 millions de rénovation

Aujourd'hui, le prix très élevé escompté par le vendeur n'est pas illogique: cet immeuble est à un endroit très prisé de la capitale ; les commerces sont loués avec des baux longs par de grandes enseignes. Comme il n'y a que trois locataires (Décathlon, C&A et Marionnaud), les frais de gestion sont plus réduits que dans un centre commercial comme Beaugrenelle qui compte 100 boutiques. Quant aux surfaces de bureaux, elles sont aussi louées en intégralité. «Compte tenu de ces caractéristiques, il y aura beaucoup de candidats pour racheter ce bâtiment, analyse un spécialiste.

Évaluation du site

Site du quotidien national Le Figaro. Il met en ligne l'intégralité de ses éditions papier ainsi que de nombreuses dépêches d'agences et articles publiés en temps réel.

Cible
Grand Public

Dynamisme* : 557

* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

Notamment tous les institutionnels comme les compagnies d'assurance (Axa, Allianz, Generali...) et des fonds souverains.» Un fonds chinois serait déjà sur les rangs.

Si BlackRock cède cet immeuble pour 450 millions, sa plus-value ne sera pas de 240 millions comme un calcul trop rapide pourrait le laisser penser. En effet, il a beaucoup investi dans la rénovation de ce bâtiment qui s'est étalée d'avril 2012 à octobre 2013. «*La façade entièrement refaite comporte 1 000 pièces de marbre de Carare*», souligne Jean-Philippe Olgiati, directeur de BlackRock Properties France. «*Sachant qu'une restructuration de ce genre coûte 5 000 euros le m², le propriétaire a déboursé près de 100 millions*», explique un spécialiste.

À cela, il faut ajouter les frais de portage financiers de l'opération et les indemnités d'éviction pour faire partir avant la fin de leur bail la douzaine de commerces dont BlackRock ne souhaitait plus la présence. Ainsi, une solution a été trouvée avec Le Printemps qui, en janvier 2011, a fermé Madelios, un magasin de la mode homme. N'empêche, si la vente se passe bien, BlackRock pourrait gagner près de 100 millions dans l'affaire.