

LE MARCHÉ ALLEMAND DE L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL (1992/1993)

HARMUT BULWIEN*

Le marché allemand de l'immobilier se trouve à nouveau engagé dans une phase de profonds bouleversements. Les mouvements de vagues des deux dernières décennies se poursuivent sans interruption et chaque vague atteint de nouveaux sommets. Après la saturation du marché intervenue au milieu des années 70, on a observé au début des années 80 les premières manifestations d'une offre excessive avec une augmentation des surfaces inoccupées dans plusieurs grandes villes allemandes. Par la suite, le marché a enregistré une progression soutenue et continue. Le boom économique qui s'est poursuivi jusqu'en 1992, la diversification croissante des économies au niveau international, les exigences de plus en plus nombreuses en matière de qualité et de qualification ainsi que l'augmentation quantitative des besoins ont entraîné une demande croissante d'espaces de bureaux attractifs, flexibles dans leur utilisation et disposant des équipements techniques les plus modernes. Là-dessus sont venues se greffer l'unification allemande, l'ouverture des frontières avec les pays de l'Est et l'intégration européenne. L'arrivée de près de 4 millions d'immigrants durant les quatre dernières années a été relativement bien digérée grâce à la création d'environ 2,2 millions d'emplois nouveaux durant la même période. Il semble toutefois que tant les capacités d'accueil que la disponibilité psychologique de la population allemande soient désormais épuisées.

311

L'année 1992 a été marquée par une césure significative dans l'évolution du marché. Durant le premier semestre, le marché immobilier a encore bénéficié du boom de l'économie mais la stagnation de l'activité durant les mois suivants a provoqué une phase de consolidation. Actuellement, le marché est entré dans une phase où le courant d'offres s'est stabilisé à un niveau satisfaisant alors que la demande reste encore hésitante.

Comme tous les instituts de recherche économique et tous les experts tablent sur une progression de l'économie au premier semestre, la tendance du marché immobilier devrait se renverser et redevenir positive

* Directeur, Münchner Institut, München.

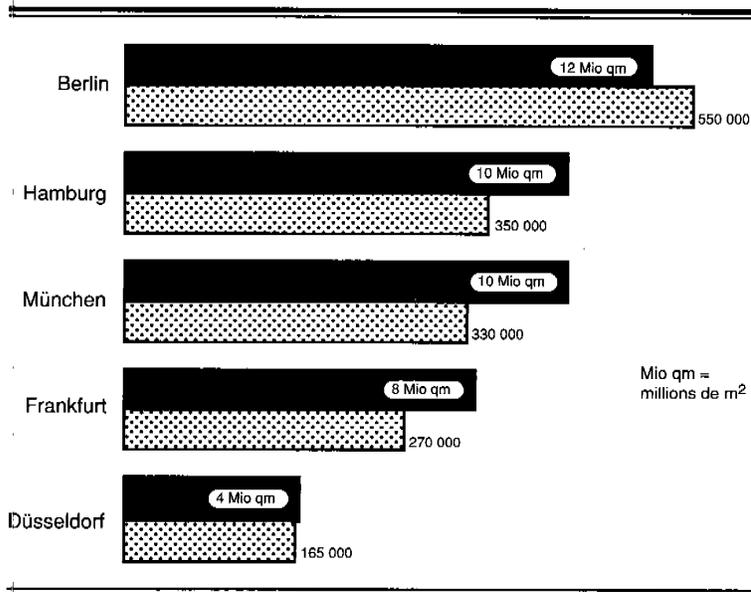
dans un délai assez court. Plaide en faveur de cette thèse le fait que nous ne sommes pas confrontés actuellement à une crise économique généralisée mais à des processus d'ajustements structurels (au moins en partie prévisibles). Plus longue sera la phase de consolidation, plus marquée sera la reprise qui suivra.

C'est surtout dans les nouveaux Länder qu'il faudra faire preuve de plus de patience, afin de conduire à son terme le très long processus d'ajustement. Mais malgré de nombreuses allégations du contraire, l'Allemagne demeure dans son ensemble un pays attractif et l'évolution dans les nouveaux Länder y contribue d'ailleurs très largement.

Il n'est donc pas étonnant dans un tel contexte que les principaux centres de bureaux administratifs et commerciaux affichent, notamment dans leur intensité, de très réelles différences (voir graphique 1).

Graphique 1
Surfaces de bureaux disponibles /
Effectifs employés

312



BERLIN

Berlin, capitale de l'Allemagne, va devenir à moyen terme une métropole européenne. Les données historiques et géographiques vont contribuer à cette évolution. Il est de ce point de vue tout à fait secondaire de savoir quelles fonctions gouvernementales seront finalement attribuées à Berlin, ou encore si la ville organisera les Jeux Olympiques de l'an 2000.

Sur le long terme, la population de l'agglomération berlinoise passera probablement d'environ 4,3 millions aujourd'hui à plus de 5 millions d'habitants. Ce sont surtout les environs de Berlin, jusqu'ici complètement sous-développés, qui vont profiter de cette évolution. Parallèlement, la population active qui compte actuellement quelque 2,2 millions de personnes va probablement s'accroître d'un quart de million. Cette progression sera la conséquence d'une orientation croissante vers les activités de services, concentrées jusqu'ici à Berlin-Ouest et qui n'existent pratiquement pas dans la partie orientale de la ville.

Il en résulte d'énormes besoins en espaces de bureaux que le Münchener Institut (spécialisé dans la recherche économique, les études de marchés et de régions) évalue entre 18 et 24 millions de m² pour les quinze prochaines années, ce qui correspond peu ou prou à un doublement du parc existant. Il faut ajouter à cela, surtout dans la partie orientale de Berlin, d'énormes besoins de modernisation et d'assainissement, puisque presque tout le parc existant dans ce périmètre ne répond pas aux exigences contemporaines.

313

Dans ces conditions, les différences actuellement criantes entre l'est et l'ouest devraient s'estomper progressivement durant les quinze prochaines années. En revanche, de profondes disparités subsistent encore dans certains quartiers de la ville.

Le prochain centre de bureaux la¹ et de surfaces commerciales de grand standing se développera autour des axes Friedrichstraße/Unter den Linden. Dans ce secteur, les espaces de bureaux attractifs se négocient déjà à plus de 100 DM/m² dans certains cas exceptionnels et il est courant de payer entre 75 et 85 DM/m².

Le centre situé autour du Kurfürstendamm devrait globalement conserver ses fonctions actuelles. Vont en revanche considérablement gagner en importance les zones d'intersection des actuelles lignes de métro (U-Bahn) et de «R.E.R.» (S-Bahn) avec les principales voies de sortie : entre autres la Gesundbrunnen au nord, la Westkreuz au niveau du Halensee, Schöneberg au sud et la Ostkreuz. Dans toutes ces parties de l'aggloméra-

¹ la formule «la» fait référence à une classification courante outre-Rhin. Elle désigne les emplacements les mieux situés. (NdT)

tion, les prix des surfaces des bureaux, généralement de grande superficie, varient entre 40 et 50 DM/m².

Pour satisfaire une demande qui continue de progresser lentement, il n'y aura pas d'autre moyen que d'implanter les constructions neuves dans un périmètre beaucoup plus étendu. De ce point de vue, la capitale allemande dispose de centres urbains et de sites plus en marge où peuvent se concentrer de nouvelles zones d'activité. Il existe aussi quelques zones industrielles délaissées aussi bien à l'ouest qu'à l'est de la ville.

La mise en valeur d'autres zones intéressantes de la ville, comme par exemple Alexanderplatz ou Potsdamer Platz, dépendra de la mise en œuvre effective des projets d'utilisation qui existent déjà.

L'essentiel du développement dans les environs interviendra le long des zones d'habitation disposées étoile à partir des cités de banlieue avec des concentrations dans les secteurs de Schönefeld (aéroport), KönigsWusterhausen (à proximité de zones de loisirs situées au bord du Müggelsee), Ludwigsfelde, Potsdam (capital du Land et lieu d'attraction touristique) et Oranienburg.

A Berlin, le problème numéro un sera de créer des logements d'habitation en nombre suffisant pour répondre aux besoins des résidents et de la population potentielle des immigrés. Ces besoins sont évalués officiellement à au moins 280.000 unités durant les dix prochaines années.

Jusqu'en 1993/94, quelque 550.000 m² d'immeubles de bureaux seront mis en chantier et d'ici le milieu de la décennie, environ 800.000 m² supplémentaires pourraient voir le jour. Il faut ajouter à cela 2 millions de m² de projets relativement concrets qui ont de bonnes chances d'être mis en œuvre. Au total, le marché va proposer une véritable offre sans risque sensible d'excès durables. Au niveau des prix, il ne faut pas s'attendre à un recul généralisé, mais bien plutôt à une «normalisation» des niveaux en partie excessifs observés depuis la chute du Mur.

FRANCFORT

En tant que centre financier européen, la position de la métropole des bords du Main et du Rhin s'est renforcée. Le développement ultérieur dépendra pour beaucoup du choix qui sera fait quant au lieu d'implantation de la future banque centrale européenne, Francfort étant notamment en concurrence avec l'ancienne capitale fédérale, Bonn.

Le niveau des loyers relativement élevé pour la République fédérale et même unique en comparaison avec d'autres villes a provoqué des difficultés dans le centre-ville et dans le quartier des banques, où de grands projets (comme le «Fürstenhof» et la Messeturm) s'accompagnent d'énormes problèmes de location. La remarque vaut aussi pour l'immeuble

récemment terminé de la DG-Bank ainsi que pour les autres projets en cours de la Mainzer Landstraße.

Cette croissance trop rapide a provoqué une phase passagère de stagnation. Comme toutefois les surfaces disponibles dans les zones attractives sont limitées, il faut s'attendre à une consolidation à un haut niveau. Actuellement, les loyers les plus élevés tournent autour de 65 DM/m².

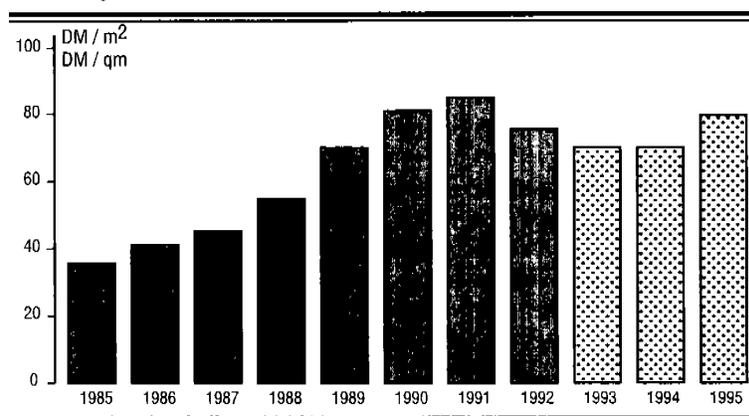
Les zones les plus demandées aujourd'hui sont les secteurs uniquement constitués d'immeubles de bureaux, encore en cours de formation ou déjà bien établis comme Niederrad ou Heddenheim ou encore la commune voisine d'Eschborn, où les loyers, entre 30 et 35 DM/m², sont deux fois moins élevés que dans le centre. Ces zones offrent en outre aux employés des avantages liés à leur situation géographique.

Dans les environs, les zones situées à la périphérie ont beaucoup plus de difficultés, à l'exception toutefois de Bad Homburg. La City-West et le secteur du Kaiserlei à Offenbach sont également bien armés pour l'avenir mais il faudrait toutefois veiller à ce que tous les projets mis au point dans ces zones ne se présentent pas en même temps sur le marché. En attendant, la région s'étend à l'ouest jusqu'à Wiesbaden et au sud jusqu'à Darmstadt.

315

Graphique 2

Evolution des loyers commerciaux haut de gamme à Francfort



MUNICH

La capitale du Land de Bavière, Munich, a connu une évolution spécifique en Allemagne fédérale. Alors qu'en 1983 encore plus de 400.000 m² de surfaces de bureaux restaient inoccupées, l'offre s'est entre-temps considérablement réduite : après seulement 50.000 m² en 1990, le marché est entré depuis le milieu de 1992 dans une nouvelle phase. La progression de la construction de surfaces de bureaux et les incertitudes liées à la conjoncture ont provoqué une légère augmentation des surfaces inutilisées à environ 2 % du parc disponible, qui totalise environ 11 millions de m². Cette évolution constitue une normalisation des conditions de marché après une phase de surchauffe.

La demande croissante de surfaces commerciales modernes s'est traduite par une augmentation particulièrement sensible du volume des locations à environ 300.000 m² par an en moyenne entre 1989 et 1992, ce qui représente un doublement du volume annuel par rapport au début des années 80. Cette évolution s'est accompagnée d'une forte croissance des loyers durant les dernières années. En moyenne de 20 DM/m² au milieu des années 80 à 40/45 DM/m² fin 92/début 93. Ce niveau moyen correspond aux tarifs les plus élevés de l'année 1985, qui en 1992 ont dépassé la barre des 70 DM/m² et qui ne se situent que très légèrement en dessous de ce niveau actuellement. Parallèlement, les prix des terrains dans l'agglomération bavaroise, et notamment dans les environs du nouvel aéroport, ont enregistré une évolution similaire. On peut attribuer ce phénomène en priorité à une législation de la construction très restrictive tant dans le secteur du logement que dans le secteur industriel et commercial alors que la capitale bavaroise continue d'exercer une grande force d'attraction. Car pour ce qui est des facteurs «sensibles» comme le logement, les loisirs, l'offre en matière culturelle ou les possibilités de formation, Munich occupe sans conteste la première place en Allemagne, comme le montrent toutes les enquêtes. Il n'est donc pas étonnant que Munich soit devenue le centre des «industries du futur» et qu'on la présente souvent comme la «Silicon-Valley allemande». Dans le sillage du groupe Siemens, se sont ainsi installés une multitude de petites entreprises, des fournisseurs, des fabricants de logiciels, etc, qui pour la plupart ont débuté sur un pied modeste et qui sont devenus aujourd'hui un puissant moteur de l'économie. C'est seulement par la suite que de nouveaux concurrents se sont installés, qui à leur tour ont parié sur la richesse des PME et font désormais partie intégrante des avantages offerts par la ville.

Parallèlement au développement de l'électrotechnique, d'autres facteurs ont largement contribué à cette évolution positive depuis la fin des années 50. BMW est ainsi devenu une firme automobile de tout premier

plan et Bölkow a décidé de s'installer à Munich pour créer, avec le groupe Daimler-Benz auquel appartient aujourd'hui MBB, la plus grosse entreprise allemande du secteur aéronautique et spatial.

Après des années de croissance pratiquement ininterrompue, la région de Munich, avec presque 3 millions d'habitants et plus de 1,2 million d'actifs, compte parmi les plus importantes zones économiques de l'Allemagne. Entre 1970 et 1991, la population de la région a augmenté de presque 270.000 habitants et le nombre des actifs de 400.000 personnes. Dans cette évolution, le poids des environs s'est considérablement accru, nombre de personnes et d'emplois ayant quitté la ville (pénurie de terrains, proximité des zones d'habitation, amélioration des transports, etc...). Mais la capitale du Land draine encore aujourd'hui deux tiers environ des actifs : chaque jour en effet, plus de 250.000 personnes des environs se rendent à Munich pour leur travail ou leur formation. Le fait que Munich jouisse d'un des taux de chômage les plus bas (5,1 %) et du pouvoir d'achat le plus élevé parmi les grandes villes allemandes est bien la preuve d'une prospérité remarquable dans sa continuité.

Les principaux bénéficiaires de cette situation ont été les établissements de crédit (avec 110 banques et 32 bureaux de représentation étrangers) et le secteur de l'assurance (170 entreprises, dont le plus grand groupe d'assurances Allianz, le numéro un mondial de la réassurance Münchener Rückversicherung, ainsi que la D.A.S., numéro un européen de la protection juridique) qui emploient actuellement quelque 60.000 personnes, ainsi que les services orientés vers la production qui ont progressé d'environ 35 % durant les dix dernières années. Munich a ainsi renforcé ses positions de numéro un en Allemagne pour l'assurance et de numéro deux pour la banque.

On peut également indiquer que Munich est devenue un centre important pour les médias avec environ 4.000 entreprises. Munich est la ville européenne la plus importante pour l'édition (1.500 maisons d'édition), de même que -et cela malgré les efforts de Berlin- la capitale allemande de l'industrie cinématographique (avec 10.000 personnes travaillant dans le secteur). Mentionnons également les foires et expositions, ainsi que le tourisme, activité dans laquelle Munich est largement en tête au niveau de l'ensemble du pays autant par le nombre de lits (plus de 36.500) et les nuitées (environ 7 millions), que par le taux d'occupation des lits (environ 55 %). Il ne faut pas oublier les plus de 110.000 étudiants qui fréquentent les deux universités et les nombreuses autres grandes écoles et qui font de la ville un centre de recherche éminent.

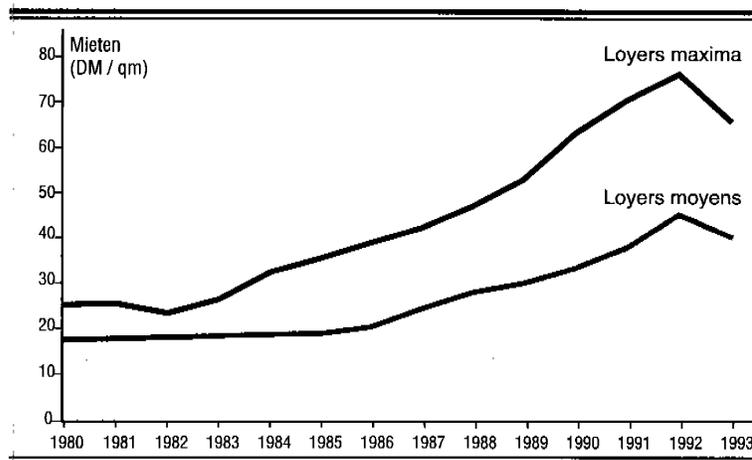
Le marché très attractif des surfaces de bureaux, pratiquement saturé au milieu de l'année 1992, commence à se détendre lentement. Cela vaut surtout pour les zones situées à la périphérie et pour certaines communes

des environs, alors que subsistent des goulots d'étranglement dans le centre de la ville. Le Münchener Institut évalue les besoins en surfaces de bureaux dans la région de Munich dans une fourchette de 2 à 2,5 millions de m² d'ici à l'an 2000, ne serait-ce qu'en raison de la tertiarisation croissante de l'économie et de la progression du nombre des emplois de bureaux à plus d'un demi-million à l'aube du troisième millénaire.

Dans la «City» de Munich, à l'intérieur de la vieille ville et dans les beaux quartiers de Bogenhausen, les loyers se sont stabilisés autour de 60 à 70 DM/m² pour les objets les plus petits, pour lesquels l'offre est relativement restreinte. Dans la vieille ville, les plus importants parmi les nouveaux projets immobiliers sont l'ensemble «Rieger» à la Isartor, la rénovation du palais «Bernheim» à la Lenbachplatz ainsi que les deux passages de la Deutsche Bank (ouverture début 1993) et de la Hypo-Bank (achèvement des travaux en 1994) dans la zone piétonne. Le développement des terrains situés entre la gare centrale et Pasing va générer de nouvelles activités, notamment dans les rues parallèles que sont la Arnulfstraße (entre autres avec l'immeuble «Pontis» du groupe RODAMCO) et la Landsberger Straße (avec l'Office européen des brevets et un projet d'immeuble-tour). Parmi les zones les plus recherchées figure également l'ArabellaPark qui, il y a une dizaine d'années, ne se louait qu'avec

318

Graphique 3
Evolution des loyers de bureaux à Munich
(en DM par m²)



difficulté autour de 15/16 DM/m² alors qu'aujourd'hui le prix des nouvelles locations se situe généralement autour de 40 DM/m². A Neuperlach où, dans la proximité directe de SIEMENS et de plusieurs compagnies d'assurance, plusieurs immeubles de locaux administratifs et commerciaux ont vu le jour, les loyers évoluent entre 22 et 28 DM/m². Grâce au développement des infrastructures (pour les déplacements en voiture avec le Mittlere Ring comme par voie ferroviaire avec le métro), le Westend a gagné en importance durant les dernières années, tant pour les utilisateurs (entre autres ADAC et HILTI) que pour les investisseurs (PGGM, DGI et assurances). Les loyers se situent autour de 30 DM/m².

L'ÉVOLUTION DE LA CONJONCTURE DANS LE BTP

Après une forte croissance à la fin des années 80, l'activité de la construction est devenue l'an dernier «un pilier de la conjoncture». Jusqu'en 1992, la demande s'est accrue sur le territoire de l'ancienne République fédérale. Dans les nouveaux Länder, les besoins énormes, dans un premier temps contenus, ont depuis le milieu de 1992 un impact de plus en plus marqué sur l'activité du marché. Il n'en reste pas moins qu'à l'ouest le taux de croissance réel des investissements dans la construction a diminué de moitié entre 1991 et 1992 et que pour 1993, on s'attend à une poursuite de cette tendance avec une progression de seulement 1 %. Ce ralentissement du rythme de croissance à l'ouest sera plus que compensé par le boom observé dans les nouveaux Länder. Après un recul de 14 % en 1991, les investissements en Allemagne orientale ont progressé de 20 % environ en 1992 et devraient encore augmenter dans les mêmes proportions en 1993. A l'ouest, l'activité sera ainsi pour l'essentiel soutenue par le secteur du logement (+4 % en 1992) alors que le secteur industriel et commercial et surtout le secteur public vont rester à la traîne.

Dans le secteur du logement, la tendance positive évoquée plus haut s'est manifestée par une progression du nombre des logements terminés pour la première fois au-dessus de la barre des 300.000 unités, chiffre auquel il convient d'ajouter environ 50.000 unités en stock. Comme le nombre des permis de construire a également augmenté de plus de 15 % à 385.000 unités, il est probable que cette tendance se poursuive. De ce point de vue, c'est surtout la construction d'immeubles d'habitation qui a le vent en poupe avec notamment un gain de 30 % pour les logements en copropriété. La construction de logements reste toutefois très insuffisante par rapport à la demande effective, si bien que le déficit de logements, qui dépasse déjà les deux millions d'unités, devrait peu ou prou se maintenir à ce niveau durant les prochaines années.

LES FONDS IMMOBILIERS FERMÉS

En 1992, les fonds immobiliers fermés ont atteint de nouveaux sommets. Selon les estimations du Münchener Institut, le volume des souscriptions, pour l'essentiel grâce à la vente institutionnalisée au travers des guichets bancaires, s'est élevé à près de 7 milliards de DM. Quelque 30 à 40.000 souscripteurs ont acheté des parts dans environ 250 fonds. Les investissements sont allés en priorité dans les nouveaux Länder et à Berlin, qui ne jouissent pourtant pas toujours d'une évaluation positive sans réserves. Au total, durant les deux dernières décennies, ce sont quelque 60 milliards de DM qui ont été investis dans plus de 2.500 fonds immobiliers fermés. Le volume atteint est supérieur à la valeur comptable de l'ensemble du patrimoine immobilier de l'assurance allemande, évalué à 48 milliards de DM fin 1991, pour un montant brut de souscriptions d'à peine 5 milliards de DM pour l'année écoulée.

A côté de la construction de logements à Berlin, les fonds immobiliers fermés se sont aussi intéressés aux applications professionnelles, notamment dans le commerce de détail. On observe également une offre croissante de surfaces de bureaux, en particulier dans les zones de grosse concentration urbaine des nouveaux Länder. Les offres dans les secteurs spécialisés comme le sport, les loisirs, les établissements pour personnes âgées, les pensions et les hôtels prennent de plus en plus d'importance. Pour 1994, on ne peut exclure une nouvelle progression du volume, puisque les avantages fiscaux consentis dans le cadre des achèvements de travaux courent jusqu'à la fin de 1994. Par la suite toutefois, il faut s'attendre à une «normalisation» du marché.

LES FONDS IMMOBILIERS OUVERTS

Les fonds immobiliers ouverts sont gérés par les grandes banques allemandes, les Landesbanken ou encore les caisses d'épargne et les banques populaires. Ils sont assujettis à la législation sur les sociétés d'investissement et doivent publier un rapport annuel d'activité si bien qu'il est possible d'en dresser un tableau statistique assez précis. Après un recul en 1990, les souscriptions dans les douze plus importants fonds communs ont totalisé dès 1991 plus de 2 milliards de DM, pour ensuite atteindre près de 6 milliards de DM en 1992. Cette tendance s'est maintenue en 1993 puisque sur les seuls deux premiers mois de l'année, les fonds immobiliers ouverts ont engrangé un patrimoine monétaire supplémentaire de 4,1 milliards de DM.

A la fin du mois de février 1993, les fonds immobiliers ouverts ont ainsi pour la première fois franchi la barre des 30 milliards de DM. Comme

actuellement seulement un peu plus de 50 % des fonds sont investis dans l'immobilier, on peut s'attendre à une politique d'achat renforcée dans un proche avenir. Comme cette politique est restée jusqu'ici très réservée à l'égard des nouveaux Länder, il est inévitable que l'activité se développe dans cette partie de l'Allemagne.

Le champ d'activité privilégié des fonds immobiliers ouverts reste le secteur industriel et commercial, très rentable et plus facile à gérer que le secteur du logement. Dans ce secteur, où le commerce de détail a jusqu'ici été dominant, les espaces de bureaux, les parcs industriels et les formes d'utilisation mixtes prennent de plus en plus d'importance. Sur le plan fiscal, les fonds immobiliers ouverts offrent moins d'avantages que les fermés. Les pertes, notamment dans la phase d'investissement, ne sont qu'en partie transférables sur les investisseurs. Mais la grande diversification des différents fonds, qui administrent parfois jusqu'à une centaine d'objets, procure une garantie de sécurité pour les investissements.

Traduit de l'allemand par Eric Jarjat