

EN 1999-2001 : « LE CENTORIAL »

L'ANCIEN SIÈGE DU CRÉDIT LYONNAIS DEVIENT LE « TROPHY ASSET » DE L'UN DES GRANDS FONDS OPPORTUNISTES AMÉRICAINS

Après l'opération Parly 2, Ingrid Nappi-Choulet nous présente l'histoire du « Centorial », l'un des plus beaux centres d'affaires actuels de Paris. Ancien « palais d'argent » et symbole du développement de la banque moderne à la fin du XIX^e siècle, le siège prestigieux et historique du Crédit Lyonnais - dans sa partie rue du Quatre-Septembre - devient, suite à l'incendie du 5 mai 1996 qui le ravage dans sa presque totalité, le « trophy asset » de l'un des plus grands fonds opportunistes nord-américains. Il est rebaptisé à cette occasion « Le Centorial ».

Son architecture est unique ; l'édifice est en effet classé au patrimoine historique. Implanté entre l'Opéra et la Bourse, à proximité des grands magasins et des grands hôtels parisiens, « Le Centorial », livré en 2003, est aujourd'hui l'un des grands centres d'affaires prestigieux de la Capitale, avec plus de 37 500 m² de surfaces utiles de bureaux. L'histoire de l'immeuble est mouvementée et retrace celle d'une des plus grandes banques françaises, le Crédit Lyonnais qui, en 1913 au moment de l'inauguration de la nouvelle entrée rue du Quatre-Septembre, est considéré comme la première banque du monde par son bilan.

1876-1913, une suite de révolutions architecturales

La banque de dépôt est créée en 1863 à Lyon par Henri Germain et François Barthélémy Arlès-Dufour. C'est en 1876 qu'un terrain à l'angle du boulevard des Italiens et de la rue de Choiseul est acquis par le Crédit Lyonnais pour y implanter sa succursale parisienne. La localisation proche du nouvel Opéra Garnier est stratégique pour la banque de dépôts, à proximité des grands magasins et des rues les plus commerçantes, ainsi que des boulevards nouvellement créés. Le bâtiment conçu par l'architecte Bouwens van der Boijen, selon des procédés modernes de l'architecture métallique, est inauguré en 1878.

Cependant, la croissance soudaine et exponentielle de la banque nécessite, à peine deux ans après l'ouverture de la succursale, un agrandissement de l'immeuble vers la rue de Gramont. Un nouvel édifice est construit avec une nouvelle façade. Pour la banque, il s'agit avant tout de souligner l'ampleur de sa richesse et de sa puissance. L'architecture doit en témoigner : le siège prestigieux du boulevard des Italiens abrite l'une des plus vastes verrières conçues par les ateliers Eiffel, avec un atrium de 21 mètres de hauteur, ainsi que la reproduction de l'escalier du château de Chambord. La nouvelle façade du pavillon central donnant sur le boulevard des

Italiens est quant à elle inspirée du pavillon de l'horloge du palais du Louvre. Le nouveau siège doté de l'électricité accueille également un hall des titres entièrement métallique, réalisé aussi par les établissements Eiffel. Ce hall permet de disposer d'une longue galerie vitrée large de 15 mètres sur trois niveaux, entièrement pavée en verre-dalle afin de laisser passer la lumière du jour au travers des planchers et d'éclairer ainsi les sous-sols. Le siège parisien du Crédit Lyonnais est considéré alors comme un « palais d'argent »⁽¹⁾ au même titre que les grands magasins et les gares du second Empire et de la III^e République.

En 1895, une nouvelle extension vers la rue du Quatre-Septembre est entreprise afin de répondre à la forte croissance de la demande de location des particuliers pour des coffres-forts. Les terrains mitoyens de la compagnie d'assurances La Nationale sont rachetés, ce qui permet au Crédit Lyonnais de devenir propriétaire de l'intégralité de l'îlot formé par le boulevard des Italiens, la rue du Quatre-Septembre, la rue de Choiseul et la rue de Gramont. Au moment de sa livraison en 1910, le nouveau siège occupe près d'un hectare en plein cœur de la cité financière de Paris. La réalisation de l'édifice est confiée à Victor Laloux, architecte de la gare d'Orsay, et à André-Felix Narjoux. La façade Belle Epoque de la rue du Quatre-Septembre est achevée en 1913.

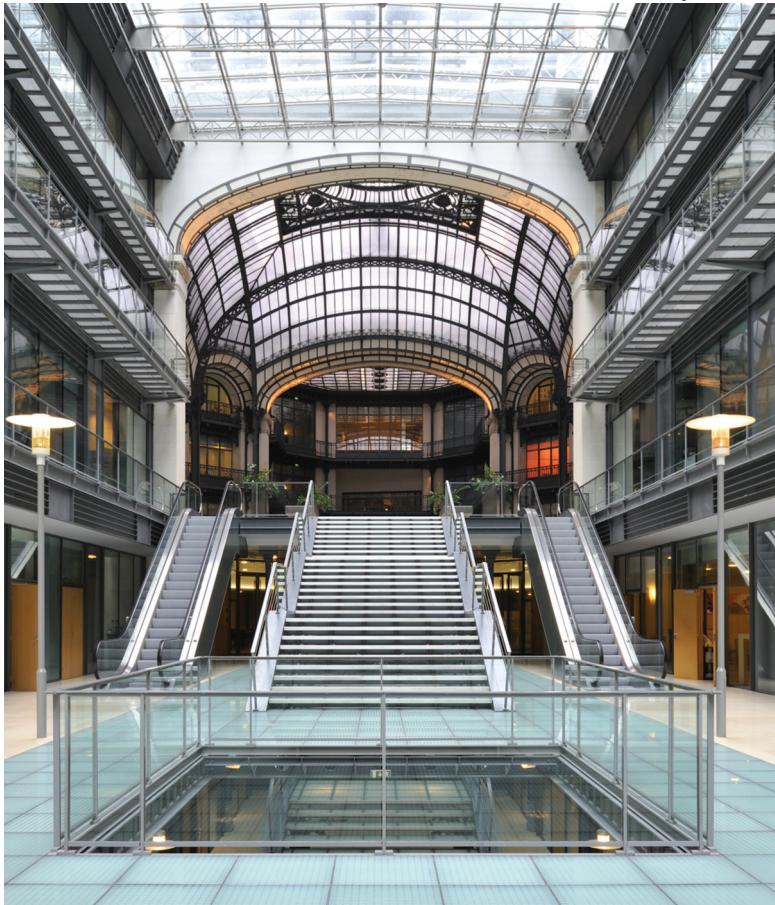
1996, l'incendie ravage l'édifice

Dans le cadre de la modernisation de Paris encouragée par la présidence Pompidou, le siège subit de lourdes rénovations au début des années 1970. Le magnifique hall des titres réalisé par les ateliers Gustave Eiffel est détruit afin d'adapter l'immeuble aux premiers équipements informatiques.

Le dimanche 5 mai 1996, l'immeuble se trouve à la « une » de la presse lorsqu'un énorme incendie s'empare de la salle des marchés et dévaste plus des trois quarts de l'édifice.

Le sinistre est l'un des plus importants dans la Capitale par son ampleur, sa durée et sa violence ; il a duré près de vingt heu-

Photos : François Renault



Le siège prestigieux du boulevard des Italiens abrite l'une des plus vastes verrières conçues par les ateliers Eiffel, avec un atrium de 17 mètres de hauteur.

res et mobilisé 600 pompiers. Les dégâts sont considérables : de nombreux éléments architecturaux et décoratifs classés de ce « palais de la finance » sont détruits. Il faudra plus de quatre ans pour gérer le sinistre, déblayer les 16 000 m³ de gravats et reconstruire le bâtiment.

Après l'incendie, l'ancien siège du Crédit Lyonnais est scindé en deux parties totalement distinctes l'une de l'autre. Le siège historique, boulevard des Italiens, est vendu par la banque à *WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH* en 1999, tandis que la plus grande partie de l'immeuble, côté rue du Quatre-Septembre, celle qui a été la plus affectée par le sinistre, est cédée en 1999 par le Crédit Lyonnais au fonds d'investissement nord-américain *AIG French Property Fund*. Elle sera rebaptisée en 2001, « Le Centorial ».

1999–2001, le rachat par le fond américain *AIG French Property Fund*

L'époque est à la reprise du marché immobilier des bureaux qui avait été gravement affecté par la crise immobilière du début des années 1990. Le marché est redynamisé par les fonds d'investissement nord-américains dits « opportunistes », qui sont arrivés en France et notamment à Paris en 1996, au moment de la récession immobilière, accompagnés par leurs banques d'affaires anglo-saxonnes telles que Goldman Sachs ou Morgan Stanley. Leur participation au marché de l'investissement immobilier redonne une liquidité au marché, atone depuis la crise de 1991. Une année record est atteinte en France en 2001 avec plus de 3,6 milliards d'euros d'engagements de leur part.

Leur vision financière de l'immobilier, alors inédite en France,

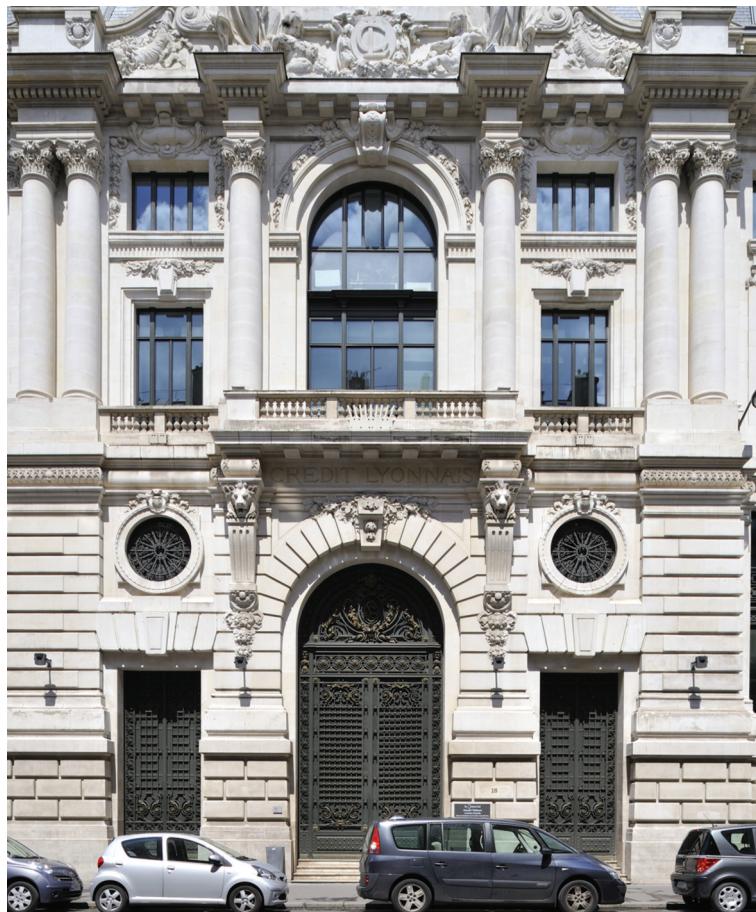
révolutionne la place immobilière de Paris. On parle dès lors de cash-flows actualisés et de nouvelles méthodes d'évaluations financières des actifs immobiliers. En utilisant très peu de fonds propres et en maximisant l'effet de levier financier, ces nouveaux investisseurs immobiliers ont une vision financière à court terme, avec un horizon de placement de 3 à 5 ans maximum, le temps de racheter les portefeuilles d'actifs douteux liés à la crise immobilière. Les TRI attendus sont en moyenne de 22 % avec des multiples de rendement de fonds propres proches de deux. Entre 2003 et 2007, pendant la période d'expansion du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France, ces fonds investissent au total plus de 43 milliards d'euros d'actifs immobiliers d'entreprise, soit près de la moitié du marché et représentent ainsi, durant cette période de cinq années, la première catégorie d'investisseurs sur le marché.

Le fond *AIG French Property Fund*, créé en 1998, est un des cinq fonds nord-américains les plus actifs en France et en région parisienne, au même titre que les fonds de Goldman Sachs et de Morgan Stanley : il investit dans onze transactions en région parisienne.

Le siège du Crédit Lyonnais est pourtant une opération particulièrement risquée. Ce sera la dernière acquisition du fond en France, son « trophy asset ». AIG est le seul à prendre le risque de cette acquisition. Celui-ci est en effet énorme : à la « une » des médias, le Crédit Lyonnais est dans une tourmente juridico-financière due à l'un des scandales financiers les plus importants du siècle. La banque est en état de quasi-faillite, avec des pertes de plus de 130 milliards de francs, liées principalement à des prêts à risque dans l'immobilier. Tandis que les actifs immobiliers et les créances douteuses sont gérés dans une optique liquidative par une structure de défaisance dédiée (Omnium Immobilier de Gestion en 1994, puis par le Consortium de réalisation – CDR, créé en 1995), la partie « Quatre-Septembre » du siège est cédée en « vente en état futur d'achèvement » par le Crédit Lyonnais à *AIG French Property Fund* en 1999.

La rénovation et reconstruction de l'ouvrage sont confiées à l'architecte Jean-Jacques Ory. Les travaux de démolition commencent en 2000. Le chantier est gigantesque et représente.../...





.../... plus de 71 millions d'euros de travaux de rénovation. L'ouvrage, rendu indépendant du siège historique, est transformé en un nouveau centre d'affaires avec services dédiés aux entreprises, livré en 2003. Le nouveau complexe propose 37 500 m² de surfaces utiles de bureaux sur 6 niveaux de superstructure. Une rue intérieure dessert le centre d'affaires et propose un ensemble de services tels que restaurant et cafétéria. Les plateaux courants sans contraintes structurelles présentent une surface comprise entre 2 000 et 4 000 m².

Cet immeuble de bureaux dispose d'une architecture remarquable; unique par son gabarit, « Le Centorial » est classé au patrimoine historique, notamment pour ses façades, ainsi que pour la verrière.

2001, « Le Centorial » propriété du fond allemand Deka

En pleine restructuration, l'ouvrage est cédé en vente en état futur d'achèvement en janvier 2001 par *AIG French Property Fund*, à la société de gestion de fonds allemands *Deka Immobilien Investment GmbH*. L'immeuble est à cette occasion rebaptisé « Le Centorial », ce qui permet de récupérer le sigle CL sur le fronton de la façade et de rendre hommage aux cent ans de la construction de la façade Belle Époque (1913-2013). « Le Centorial » est livré en 2003 et loué de suite en partie par le Crédit Lyonnais qui prend à bail environ 16 000 m².

Cet immeuble de bureaux dispose d'une architecture remarquable ; unique par son gabarit, « Le Centorial » est classé au patrimoine historique notamment pour ses façades, ainsi que pour la verrière haute de 17 mètres - conçue par les ateliers Eiffel - qui orne le hall d'accueil. Pour le fond allemand, l'actif risqué quelques années auparavant est devenu un investissement core, offrant un rendement attractif sécurisé en plein cœur du quartier central des affaires parisien.

La fusion du Crédit Lyonnais avec le Crédit Agricole et le départ de la banque vers le campus de Villejuif ont permis au nouveau fond de donner une nouvelle identité au « Centorial », en diversifiant notamment le profil des usagers alors que la crise financière de 2008 secoue à nouveau le monde de la finance et de la banque. Désormais, l'immeuble abrite le siège d'H&M et du quotidien « Les Échos ».

⁽¹⁾ A lire « Les Palais d'Argent » de Jean-François Pinchon, 1992, Réunion des Musées Nationaux.

* Ingrid Nappi-Choulet, FRCIS, est professeur à l'ESSEC Business School. Elle est titulaire de la Chaire Immobilier et Développement Durable. Elle est également membre du Cercle des Femmes de l'Immobilier. www.ingridnappichoulet.com

