



Canal Square, Paris 19e

## BOUWFONDS MARIGNAN IMMOBILIER

### *Un partenaire solide au développement maîtrisé*

*Filiale immobilière du puissant groupe financier néerlandais Rabobank, Bouwfonds Marignan Immobilier est un promoteur national au rang des leaders du marché. Opérateur global de grandes opérations mixtes au cœur des villes, la société s'appuie sur son expertise première en résidentiel et son savoir-faire en immobilier d'entreprises. Jean-Philippe Bourgade, Président, revient sur le maintien des bonnes performances de l'entreprise, sa stratégie de développement maîtrisé et les projets en cours.*

**M<sup>2</sup>** *Comment se situe la filiale française, Bouwfonds Marignan Immobilier, au sein de Rabo Real Estate Group ?*

**Jean-Philippe Bourgade :** La stratégie de notre actionnaire, articulée autour d'une répartition équilibrée des risques sur plusieurs pays, marchés et métiers s'est révélée payante : la profitabilité du groupe a toujours été préservée. Considérant les trois pays-clés, le centre de gravité est passé des Pays-Bas à la France qui assure, avec l'Allemagne, le relais de croissance face à la dégradation économique de la Hollande.



Cette position de leadership s'exprime aussi bien en rentabilité, 47 M€ de résultat avant impôts, qu'en production. Bouwfonds Marignan Immobilier produit en moyenne entre 2 500 et 3 000 lots résidentiels par an, dont 40 % à Paris Ile-de-France et 60 % en régions. Le ratio de stock achevé invendu est extrêmement faible puisqu'il est de 0,6% en regard de 8 % pour l'ensemble de la profession selon la FPI. L'ensemble du groupe totalise plus de 6 300 logements vendus et 2,297 millions de m<sup>2</sup> d'activités tertiaires et commerciales en portefeuille.

**M<sup>2</sup>** *Pouvez-vous expliquer votre stratégie de « croissance maîtrisée » ?*

**J-Ph. Bourgade :** Le volume n'est jamais un objectif en soi. Nous travaillons dans la durée en acceptant les soubresauts du marché, déterminés à entretenir une gestion saine. Celle-ci constitue ●●●



Paris Batignolles - Vue depuis le Mail commercial

un socle stable pour avancer sur un marché fluctuant et préparer le cycle suivant. Nous anticipons continuellement sur trois à cinq ans. La solidité du groupe nous a ainsi permis d'élargir la diversification de nos produits vers des projets complexes de grande ampleur comme celui de Paris-Batignolles (37 000 m<sup>2</sup> SDP). Cette solidité liée notamment à notre « savoir-maîtriser » les risques, sécurise nos partenaires. Notre actionnaire assied notre crédibilité et nous donne la faculté de mobiliser rapidement et durablement des fonds importants, permettant de financer automatiquement les opérations validées en comité. Parallèlement, notre politique de réserves foncières permet de se projeter dans de futurs développements, de les planifier en les portant au fur et à mesure de leur avancement.

**M<sup>2</sup> Dans un marché chahuté, quels sont vos atouts opérationnels ?**

**J-Ph. Bourgade :** Notre stratégie d'opérateur global est une force indéniable à bien des égards. Dans un contexte de recul des investisseurs de l'ordre de 30 %, nous intervenons sur les deux segments, celui de la résidence principale et celui de l'investissement patrimonial.

Notre capacité à développer des opérations multifonctionnelles intégrant bureaux, habitat, commerces, services ou hôtels, est aussi un atout de poids pour se positionner sur les grands territoires de réurbanisation en centre-ville et de nous engager en risque, si nécessaire.

Autre raison de la bonne performance de Bouwfonds Marignan Immobilier : l'Ile-de-France est le marché qui résiste le mieux en 2013 et nous y avons une position phare avec de bons produits sur des sites particulièrement bien placés à Paris, sur le Canal de l'Ourcq par exemple, Montrouge, Boulogne, Saint-Cyr-l'Ecole, Puteaux... En régions, le centre-ville de Strasbourg performe également très bien. De plus, l'axe principal de diversification dans le logement, les résidences étudiantes, connaît une excellente dynamique avec trois livraisons en 2012 à Nantes, Sophia Antipolis et Villeurbanne et deux en 2013 à Marseille et Lyon. Côté résidences médicalisées, le rythme est moins soutenu, nous livrerons un Ehpad à La Garenne-Colombes en 2014.

**M<sup>2</sup> Comment évolue votre production ?**

**J-Ph. Bourgade :** 2013 a connu une certaine stabilisation avec une légère tendance au retour des investisseurs soit sur le plan patrimonial soit en bénéficiant du dispositif Duflot plus sensible en régions,



Strasbourg (67), Nova



Prévessin - Moëns (01), La Propriété

comme à Nantes, Toulouse ou Lille.

Dans ce contexte de consolidation, nous gardons une bonne maîtrise de notre production avec un stock physique très limité. Les opérations en cours comme à Montrouge ou à Saint-Cyr-l'Ecole, parfaitement ajustées au prix du marché et stratégiquement bien localisées, se commercialisent très correctement. Nous avons également de très bons scores sur nos programmes en région genevoise.

Nous sommes très attentifs à la solvabilité de nos clients. Dans certains cas, nous sommes amenés à retravailler sur des projets dont le prix de sortie n'était plus adapté.

La variété de nos produits s'adapte à toutes les catégories de clientèle. Près d'une centaine d'opérations sont en cours de commercialisation dans toute la France avec un spectre de prix assez large allant de plus de 9 000 €/m<sup>2</sup> à Paris à 3 200 €/m<sup>2</sup> en régions. 20 % de nos opérations bénéficient de la Tva réduite. En 2013, nous devrions atteindre les 2 500 réservations nettes. La répartition entre résidence principale et investissement locatif devrait être respectivement de l'ordre de 65 % et 35 %. Les ventes en social représentent 20 % de nos réservations. Nous plaçons également 8 % de notre production auprès d'institutionnels.

**M<sup>2</sup> Quelle est votre stratégie territoriale en matière d'opérations composites ?**

**J-Ph. Bourgade :** Bouwfonds Marignan Immobilier est un acteur national présent localement au travers de 16 agences regroupées en six grands secteurs géographiques que complète une direction nationale immobilier d'entreprises.

Les opérations mixtes relèvent avant tout d'opportunités propres à chaque ville. Nous visons prioritairement les pôles urbains dont la démographie continue de croître et les régions économiquement fortes, propices à la création ou à la revitalisation de quartiers entiers où il faut réinsuffler la vie. Ouvrir à Bordeaux, le seul pôle régional qui nous manquait, témoigne de notre dynamisme dans un contexte économique difficile. La Gironde est, en effet, l'une des régions identifiées selon nos cri-



Puteaux (92), Esprit Carmin

tères à « fort potentiel ».

Les collectivités apprécient la fiabilité de notre groupe, son esprit de concertation, la pluridisciplinarité de son savoir-faire, la maîtrise que nous avons de toutes les composantes favorisant la mixité sociale : logements sociaux, intermédiaires, en accession pure, résidences principales, produits d'investissement, résidences étudiantes, doctorales ou pour jeunes actifs qui commencent leur vie professionnelle, Ehpad, commerces, bureaux... De plus, Bouwfonds Marignan Immobilier intègre le pilotage de l'ensemble de la chaîne de la recherche foncière à la conception du produit jusqu'à sa commercialisation, sa livraison et la gestion de l'après-vente.

**M<sup>2</sup> Paris-Batignolles est emblématique de ce type de réalisation. Quels en sont les grands traits ?**

**J-Ph. Bourgade :** Désigné par l'aménageur SPLA Paris Batignolles Aménagement, Bouwfonds Marignan Immobilier développe 38 700 m<sup>2</sup> Shon (soit 37 000 m<sup>2</sup> SDP)



Paris Batignolles, commerces



Lyon 7<sup>e</sup> (69), L'Adyssa



Nantes (44), Résidence étudiante Monte Cristo



Vaulx-en-Velin (69) - Carré de Soie, Immeuble Tase

dont 3 300 m<sup>2</sup> de logements libres, 6 500 m<sup>2</sup> de logements locatifs intermédiaires, 7 000 m<sup>2</sup> de logements sociaux, 3 000 m<sup>2</sup> de résidence doctorale, 4 300 m<sup>2</sup> de résidence sociale étudiante et de jeunes travailleurs, un immeuble indépendant de 5 100 m<sup>2</sup> de bureaux Breeam « very good », un pôle commercial de 9 350 m<sup>2</sup> et 457 places de parking en infrastructure. Sur le plan de la commercialisation, 80 % de l'opération ont été vendus. Le prix des appartements en accession avec, pour certains, terrasse et vue sur la Tour Eiffel se situe entre 11 et 12 000 €/m<sup>2</sup>.

La livraison est prévue pour 2017.

**M<sup>2</sup> Quelle est l'actualité de vos autres programmes résidentiels en région parisienne ?**

Luc Bonnardot, directeur de secteur



**Paris-Ile-de-France en charge du résidentiel :** A Paris dans le 19<sup>e</sup> arrondissement, Canal Square, remporté fin 2011 à l'issue d'un concours de la Semavip pour l'achèvement de la rénovation

du secteur Ourcq-Jaurès et la requalification des berges du Canal de l'Ourcq, sera livré en 2015 : 9 400 m<sup>2</sup>, 140 appartements, du studio au cinq pièces en duplex avec terrasses et vues exceptionnelles sur le canal de l'Ourcq, quatre maisons de ville 1 600 m<sup>2</sup>, 19 logements sociaux, des commerces en pied d'immeubles, et un parking en sous-sol.

La commercialisation de ces appartements conçus, en collaboration avec le cabinet d'architecture TVK, dans l'esprit loft new-yorkais, se déroule à un rythme constant de quatre ventes par mois depuis le début de l'année. Le prix moyen est de 9 000 €/m<sup>2</sup> parking compris. Cette réalisation, outre la certification NF Logement démarche HQE®-Label BBC Effinergie®, s'inscrit dans le respect du Plan Climat Ville de Paris.

A Saint-Cyr-l'École, dans la Zac Charles Renard, nous avons lancé récemment la première tranche de 100 logements, des « Horizons du Roi » sur les 300 que nous allons construire dans la Zac développée par l'Aftrp. Un commerce et 12 maisons de ville complètent cet ambitieux projet. Les larges baies vitrées orientées plein sud et les vues magnifiques des appartements sur les jardins de l'école militaire sont remarquées et appréciées. Les travaux démarreront en 2014 pour une livraison en 2016.

A Boulogne, face à l'Île Seguin, les deux immeubles totalisant 170 logements, enregistrent quatre réservations par mois pour une livraison en 2015. Cet ensemble ambitieux à l'architecture « so design » dans un cadre paysager avec des toits-jardins comporte différentes typologies d'appartements du studio au cinq pièces en duplex en attique et deux maisons de ville avec jardin privé.

A Puteaux, près du rond-point des Bergères, une opération de 44 appartements située à proximité du quartier de La Défense, présentée à moins de 7 000 €/m<sup>2</sup>, a démarré d'emblée par huit réservations.



Saint-Cyr-l'École (78), Les Horizons du Roi

**M<sup>2</sup> Quels sont vos objectifs pour le Grand Paris ?**

**L. Bonnardot :** Nous poursuivons notre stratégie d'implantation dans l'ouest de Paris et la première couronne. Le Val de Marne et le Val d'Oise comportent particulièrement, d'importantes opportunités sur lesquelles nous travaillons aux côtés d'aménageurs publics ou privés. Nous souhaitons accompagner le développement du tracé du Grand Paris avec des opérations, de 300 à 400 lots, souvent proches des gares, parfois en zone Anru.

**« Nos produits, s'adaptent à toutes les catégories de clientèle »**

Parallèlement, nous travaillons aussi dans le diffus sur des réalisations plus réduites de 40 à 80 lots. La répartition est de l'ordre de 50/50 entre les deux typologies. Les maisons individuelles représentent 10 % de notre chiffre d'affaires résidentiel. Saclay, avec plus de 250 unités, est la plus importante opération de maisons des dernières années. Elle s'achèvera en 2014.

**M<sup>2</sup> Quelle est la place de l'immobilier d'entreprises dans votre activité ?**

**J-Ph. Bourgade :** L'immobilier d'entreprises représente un élément important de complément et d'amortisseur du logement. Il intervient aujourd'hui pour 18 % du chiffre d'affaires global. L'essentiel de l'activité se situe à Paris et en 1<sup>ère</sup> couronne avec des projets à Châtillon, Montreuil où nous avons livré en mai dernier, dans le nouveau quartier d'affaires du Bas-Montreuil, B. Initial, un immeuble BBC loué par ECE du groupe Zodiac Aerospace : 12 920 m<sup>2</sup> de bureaux, propriété de Notapierre. Notre objectif est également de répondre à la demande des grandes métropoles comme Lyon, Lille ou Marseille. A Lyon, nous avons réhabilité l'usine Tase et menons une extension de 2 500 m<sup>2</sup>. Le développement repose sur notre agilité à prendre de nouvelles positions et à nous adapter à la demande. Notre objectif de chiffre d'affaires sur ce secteur est de 100 M€ par an.

**M<sup>2</sup> Après un parcours chez différents promoteurs, vous avez tout récemment rejoint Bouwfonds Marignan Immobilier en charge de l'immobilier d'entreprises, quelles sont vos priorités sur ce secteur ?**



**Pierre Arcens, directeur national immobilier d'entreprises :** En région parisienne, notre effort de développement porte sur la banlieue Sud de Paris et la première couronne. A Châtillon, Area Prima a été livré en septembre 2013. Nous venons de lancer

la commercialisation d'un nouveau bâtiment, divisible, de 21 800 m<sup>2</sup> SDP en r+5 avec 361 places de parking. Globalement, nous avons quatre projets majeurs en cours, dont Paris-Batignolles, représentant un total de 50 000 m<sup>2</sup> sur des fonciers totalement maîtrisés.

A Levallois-Perret, la restructuration d'un site SnCF génèrera 14 581 m<sup>2</sup> SDP de bureaux. Le chantier démarrera en septembre 2014.

Dans le 15<sup>e</sup> rue Firmin Gillot, nous menons pour La Française REM pour le compte de la Scpi Epargne Foncière, en collaboration avec le cabinet AR2, la restructuration d'un immeuble des années 1970 de 8 811 m<sup>2</sup> SDP de bureaux en r+6 sur deux niveaux de sous-sol. La livraison de ce bâtiment qui sera labellisé Breeam « very good » est prévue au deuxième semestre 2015.

En Province, notre direction lyonnaise a réalisé, avec succès, la réhabilitation, avec le cabinet d'architectes Christian Devillers, de l'usine Tase où sont regroupés les 600 salariés de Technip sur 8 500 m<sup>2</sup>. Lyon reste la première ville cible pour notre activité immobilier d'entreprises : 2 500 m<sup>2</sup> neufs sont en cours de construction. Jean-Xavier Bonnet, Directeur du secteur Rhône-Alpes/Savoie, réfléchit à de nouveaux développements sur ce site, de l'ordre de 5 000 m<sup>2</sup>. Il est bien de rappeler que l'immeuble Tase a été le premier bâtiment à recevoir le label Effinergie Rénovation®. Dans notre souhait d'élargir notre champ d'action en régions, Lille correspond à notre seconde cible en matière d'immobilier d'entreprises.

**M<sup>2</sup> Comment envisagez-vous le prochain cycle ?**

**J-Ph. Bourgade :** Notre société a pour objectif la poursuite de son développement maîtrisé. Notre cœur de métier, l'habitat résidentiel, se renforce sur la création



Châtillon (92), IRO

ou la restructuration d'opérations multifonctionnelles. Nous travaillons pour préparer le prochain cycle et accompagner l'essor des villes avec une production toujours orientée à 80 % dans l'habitat et 20 % dans l'immobilier d'entreprises.

Sur le plan territorial, nous réfléchissons à des stratégies de complémentarité en croissance externe. De manière transversale, nous investissons dans le marketing digital qui permet d'affiner nos stratégies produits. Les premiers contacts acquéreurs sont générés à 90 % par le web.



Châtillon (92) Area Prima



Levallois Perret (92), Phileas

Notre engagement en matière d'innovation se traduit également dans les domaines de la RSE Responsabilité Sociale, Sociétale et Environnementale, de l'architecture, de la fonctionnalité des espaces avec des plans et des volumes intéressants et une montée en gamme des prestations... L'ensemble de nos programmes bénéficient bien évidemment des normes et labels en vigueur. Notre entreprise a comme objectif de devancer systématiquement la réglementation. A titre d'exemple, notre opération de Montrouge présente un niveau de performance BEPAS. A Lyon, notre programme l'Adyssa, primé aux

Pyramides d'or de la FPI 2013, est à énergie passive aux performances exceptionnelles. Nous avons également intégré la domotique avec la livraison, cet été, d'un programme de maisons individuelles à Magny-Le-Hongre, près de Eurodisney. Les principales fonctions de chauffage, d'éclairage, de volets roulants... sont gérées via un i-pad et peuvent aussi être commandées à distance. Bouwfonds Marignan Immobilier poursuit, à grands pas, sa politique d'innovation technologique. ■

**BOUWFONDS MARIGNAN  
IMMOBILIER**

**Résultats financiers 2012**

- Chiffre d'affaires : 532 M€
- Résultat d'exploitation : 47,72 M€
- Résultat net (part du groupe) : 31,24 M€
- Montant des fonds propres : 95,90 M€
- Endettement financier net : 100 M€

**Organisation du Groupe**

**Président : Jean-Philippe Bourgade**  
j.bourgade@bouwfonds-marignan.com

**Immobilier d'Entreprises :**  
Pierre Arcens  
p.arcens@bouwfonds-marignan.com

**Paris-Ile-de-France :**  
Luc Bonnardot  
l.bonnardot@bouwfonds-marignan.com

**Nord-Picardie /Haute-Normandie / Alsace :**  
Gildas Robic  
g.robic@bouwfonds-marignan.com

**Bretagne /Pays-de-Loire / Centre :**  
Michel Niederlender  
m.niederlender@bouwfonds-marignan.com

**Rhône-Alpes /Savoie / Midi-Pyrénées :**  
Jean-Xavier Bonnet  
j.bonnet@bouwfonds-marignan.com

**Provence - Languedoc - Var - Côte d'Azur :**  
Pierre-Edouard Berger  
p.berger@bouwfonds-marignan.com

**Acquittaine :**  
Marc Gilli  
m.gilli@bouwfonds-marignan.com

**Direction de la Communication et de la RSE :**  
Elizabeth Georges  
e.georges@bouwfonds-marignan.com



70 rue de Villiers - 92532 Levallois - Perret Cedex  
Tél. : +33 (0) 1 49 64 15 15  
www.bouwfonds-marignan.com