



Paris Batignolles, Paris 17^e

BOUWFONDS MARIGNAN IMMOBILIER
devient au 1^{er} Janvier 2015

BPD MARIGNAN :
seul le nom change !

Au 1^{er} janvier 2015, Bouwfonds Marignan Immobilier deviendra BPD Marignan. Filiale immobilière française du groupe néerlandais Rabobank, l'une des banques privées les mieux notées au monde, Bouwfonds Marignan Immobilier est un promoteur historiquement national, engagé sur tous types d'opérations : logement, immobilier d'entreprises, résidences-services et opérations multifonctionnelles d'envergure.

Jean-Philippe Bourgade, Président, commente la raison d'être de ce changement de nom, en lien avec les ambitions du groupe. Luc Bonnardot, Directeur Général Adjoint Habitat Paris Ile-de-France et Pierre Arcens, Directeur National Immobilier d'Entreprises reviennent sur les principales opérations en cours.

M² Pourquoi la création d'une marque internationale ?

Jean-Philippe Bourgade : BPD, l'acronyme de Bouwfonds Property Development, holding européenne de promotion de Rabobank, sera bientôt la dénomination commune aux trois filiales immobilières, qui se positionnent respectivement comme leader aux Pays-Bas, dans le top trois en Allemagne et au septième rang du marché en France. Sous cette nouvelle identité qui se veut internationale, le groupe affirme, plus fortement, son positionnement d'acteur global et ses principaux atouts : sa solidité financière et son niveau d'expertise qui lui permettent de s'engager sur les grands projets urbains. Ce nouveau nom porte également les valeurs d'un engagement partagé et explicite, « creating living environments », une vision ambitieuse qui va au-delà de sa production, à la recherche d'une harmonie entre aménagement urbain et espaces naturels, à la poursuite d'une satisfaction toujours plus grande de ses clients et de ses partenaires : créer des cadres de vie attrayants, dynamiques et durables, respectueux du passé et adaptés aux modes de vie et de travail contemporains telles sont les valeurs que le Groupe confirme à travers ses opérations dans les trois pays-clés. Quelque peu visionnaire, cette nou-



velle marque exprime également les prémices d'un marché immobilier européen et permettra de mieux fédérer le groupe pour mieux profiter des expériences acquises par chacune des entités.

M² Comment s'est comportée la filiale française en 2014 ?

J.Ph. Bourgade : Malgré un climat tendu, Bouwfonds Marignan Immobilier poursuit un développement maîtrisé qui lui confère de bonnes performances. Grâce à notre appartenance au puissant groupe financier Rabobank, nous avons la capacité à mobiliser rapidement des fonds importants en sachant que les opérations validées en comité foncier sont automatiquement financées : un atout précieux dans le contexte concurrentiel ! En 2014, le volume des réservations s'annonce supérieur à celui de l'année dernière. Cette progression s'accroîtra en 2015, notamment grâce au démarrage de l'important projet de Paris Batignolles.

BPD MARIGNAN
 au 1^{er} janvier 2015

M² Pouvez-vous dresser l'état de votre production résidentielle?

J.Ph. Bourgade : Nous avons enregistré, à fin octobre 2014, tous segments de marché confondus, 2 112 réservations. Ce score sur 10 mois est déjà sensiblement supérieur à celui de l'ensemble de l'année 2013. La répartition est de 40 % en résidence principale et 60 % en investissement locatif. La part des ventes en bloc incluant le logement social s'élève à 20% des réservations. Nous avons constaté un score satisfaisant des acquéreurs en résidence principale et un retour progressif des investisseurs en régions qui anticipent le dispositif Pinel.

Près de 130 opérations sont en cours de commercialisation dans toute la France. Nos derniers lancements à Marseille, Thiais ou à Carré de Soie au Grand Lyon confirment le bon positionnement de nos produits, avec un niveau de réservations qui, dès les premiers mois, a rappelé l'intérêt des français pour l'immobilier.

Notre savoir-faire d'opérateur global intègre notre volonté d'élargir et de diversifier notre offre afin de répondre au mieux aux attentes, non seulement de la clientèle, mais également de l'ensemble de nos partenaires, élus, aménageurs privés ou publics. Cela se concrétise notamment par la réalisation de résidences-services et plus spécifiquement de résidences étudiantes qui deviennent un axe de développement. Ainsi nous réalisons, des résidences étudiantes au rythme de trois à quatre projets par an, dont actuellement une à Bordeaux, Marseille et Strasbourg. Nous venons également de livrer un Ehpad de 100 lits à la Garenne-Colombes.

M² Pouvez-vous présenter les principaux programmes résidentiels en Ile-de-France ?

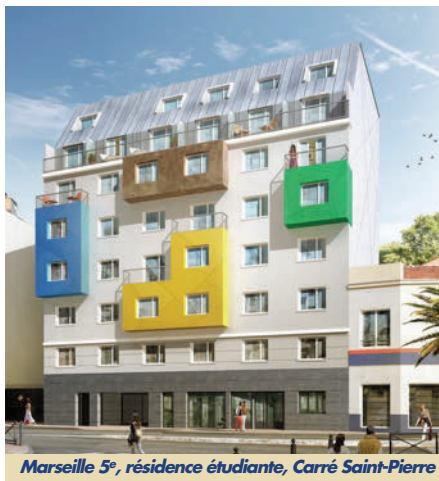


Luc Bonnardot : L'année 2014 a été jalonnée de nombreux succès commerciaux. Malgré un léger ralentissement sur le marché francilien, nous continuons à performer car nous proposons

des programmes idéalement situés, bien conçus et en cohérence avec le prix du marché. Les 1 200 réservations enregistrées en région parisienne englobent une large clientèle, allant du primo-accédant avec un budget de 3 000 €/m² en zone ANRU, à des familles pouvant acheter en accession libre à des prix allant jusqu'à 8 000 €/9 000 €/m² à Paris ou à Boulogne. A Saint-Cyr-l'École, dans la Zac Charles Renard de l'AFTRP, la



Paris Batignolles bureaux, Paris 17^e



Marseille 5^e, résidence étudiante, Carré Saint-Pierre



Levallois-Perret (92) Le Chandeleur

commercialisation de la 1^{ère} tranche des Horizons du Roi, comprenant 100 logements, a atteint 70 %, pour des appartements proposés à un prix moyen de 5 000 €/m². Elle sera livrée en 2016. Nous allons déposer le permis de construire de la seconde phase, dont la commercialisation est prévue courant 2015. Une troisième, équivalente, finalisera cette ambitieuse opération donnant sur les jardins de l'École Militaire et comptabilisant au total 300 appartements.

Dans le quartier central de Choisy-le-Roi, à proximité d'un parc, Bouwfonds Marignan Immobilier propose 40 appartements à l'architecture classique, du studio au 4 pièces, ouvrant tous sur un balcon, une terrasse ou un jardin privatif. Ils bénéficient du taux de TVA réduit, comme 20 % de la production en Ile-de-France, et ont été proposés à un prix moyen de 4 100 €/m². En moins de six mois, la moitié du programme a été réservée.

A Gennevilliers, dans la ZAC Chandon-République, la première phase du programme Urban Concept, est commercialisée à 70 %. Les 90 appartements sont à un prix moyen de 4 400 €/m² ; les travaux seront achevés au troisième trimestre 2016. Nous lançons dès maintenant Urban Park, portant l'ensemble à 180 logements. En lisière d'un parc de 6 500 m², cette résidence dispose de nombreux atouts : proximité de Paris, architecture contemporaine, localisation dans un nouvel éco-quartier, appartements à prix maîtrisés.



Gennevilliers (93), Urban Park

La résidence Jadis et Demain, située à Rueil Malmaison, est un programme, au parti architectural inspiré des années 30. Une centaine de logements y est réalisée dans un parc de 2,5 ha. La commercialisation a trouvé un rythme de croisière à 7 000 €/8 000 €/m².

Dans le 19^e arrondissement de Paris, le taux de réservation de Canal Square est de 87 %. L'architecture conçue dans l'esprit loft new-yorkais a séduit les acquéreurs. 140 appartements, quatre maisons de ville, 19 logements sociaux, avec commerces en pied d'immeubles et un parking en sous-sol seront livrés en 2015.

Face à l'Île Seguin, à Boulogne-Billancourt, les programmes So Park et So Design, de 170 appartements ont atteint un taux de 75% de réservation pour une livraison en 2015. Là encore, une architecture résolument différente avec des toits-jardins a été



Boulogne-Billancourt (92), So Design



Lyon 9^e (69), résidence étudiante, Studio 9



Saint-Aubin-de-Médoc (33), Patio Vinalia

déterminante. La qualité architecturale est clairement devenue, chez les futurs acquéreurs, l'une des clés de leur décision d'achat. Lauréat du concours organisé par la ville de Sceaux pour 70 logements haut de gamme dans le quartier des Quatre-Chemins, Bouwfonds Marignan Immobilier sera prochainement présent sur cette belle commune du sud parisien.

M² Où en êtes-vous de votre approche du Grand Paris ?

Luc Bonnardot : Nous continuons à accompagner les réflexions des aménageurs publics et privés et étudions différentes opportunités notamment sur le Val-de-Marne et la Seine-Saint-Denis. L'étape plus opérationnelle s'annonce pour 2016. Par ailleurs, nous avons achevé sur le Plateau de Saclay, l'une des plus ambitieuses réalisations francilien-

nes de maisons individuelles avec plus de 300 maisons. Sur ce même site, nous avons investi dans un foncier de 5 ha, réserve foncière qui sera développée dans les prochaines années.

M² Vous avez récemment ouvert une agence à Bordeaux. Pouvez-vous préciser votre stratégie territoriale ?

J.Ph. Bourgade : Bouwfonds Marignan Immobilier est un acteur national ancré localement sur les sites les plus actifs de l'Hexagone ou à fort potentiel. A Bordeaux, nous bouclons notre maillage territorial et avons initié l'activité par le résidentiel. Les premières réservations ont été enregistrées à l'occasion du lancement de la résidence Patio Vinalia à Saint-Aubin-de-Médoc. D'autres opérations sont en projet à Cenon, Pessac et Mérignac.

M² Quelle est la part de l'immobilier d'entreprises dans votre activité ?

J.Ph. Bourgade : Ce marché représente 20 % du chiffre d'affaires global et du résultat, ce qui est conforme à nos objectifs. Notre savoir-faire en tertiaire est aussi un véritable atout pour intervenir sur des opérations mixtes de centre-ville où la pluridisciplinarité de Bouwfonds Marignan Immobilier est reconnue.

M² Pouvez-vous donner quelques détails sur votre offre multi-produits ?

J.Ph. Bourgade : Celle-ci contribue au renouvellement urbain en centre-ville, réunissant sur des sites stratégiques, bureaux, habitat, commerces, services, hôtels... Paris Batignolles, l'opération phare de l'Ouest parisien, en est une illustration emblématique. Sur ce projet, nous sommes en partenariat étroit avec SPLA Paris Batignolles Aménagement dont le professionnalisme nous a permis de gagner en compétence dans la maîtrise de ce type d'opération urbaine d'une extrême complexité. Bouwfonds Marignan Immobilier y réalise six produits différents pour une surface totale de 37 000 m², intégrant diverses réglementations, des techniques sophistiquées liées à une construction sur dalle et à l'imbrication de plusieurs immeubles. Le chantier, ouvert d'ici la fin de l'année, est programmé sur 36 mois. L'ensemble de l'opération, pré-commercialisé à hauteur de 83 %, comprend 450 lots résidentiels en accession, locatif intermédiaire et logement social, une résidence doctorale, une résidence sociale étudiante et de jeunes travailleurs, 4 800 m² de bureaux. La galerie commerciale de 10 000 m² et les 457 parkings en infrastructure ont été vendus au groupe Seefar. Une cinquantaine d'appartements en accession situés dans les étages supérieurs avec vues sur Paris, ne seront proposés qu'à l'été 2015, à un prix avoisinant les 11 000 €/m².

A Yerres, nous venons de signer la réalisation de 150 logements, d'un espace commercial de 2 000 m² et d'un parking relais de 400 places au pied de la gare, que complètent des équipements publics dont une crèche.

A Colombes, nous créons 150 logements et un parking public de 400 places. D'autres sites sont en préparation dans les Hauts-de-Seine.

A Nantes, Bouwfonds Marignan Immobilier est lauréat d'un concours portant sur une opération mixte comprenant des logements à prix maîtrisés, des commerces et des bureaux. Elle est située dans le quartier de l'Île de Nantes en réaménagement par la Samoa.



Grand Lyon (69) - Carré de Soie, Vert Anis



Grand Lyon (69) - Carré de Soie, Immeuble Tase

M² Pouvez-vous revenir sur les autres opérations tertiaires en cours ?



Pierre Arcens : Les principales opérations en développement se situent à Paris, Levallois-Perret, en banlieue Sud et à Lyon, notre première ville cible en régions. A Levallois-Perret, près de la gare,

sur un ancien site de la SNCF nous allons mettre en chantier, tout début 2015, 15 000 m² de bureaux vendus à un fonds géré par Standard Life. La livraison est programmée pour janvier 2017. Les ateliers d'entretien et les services de la SNCF sont transférés dans un bâtiment de 5 000 m² sur un terrain mitoyen. Rue Firmin Gillot, dans le 15^{ème} arrondissement de Paris, nous réalisons la restructuration lourde d'un immeuble de bureaux des années 70, baptisé Print. En juin 2015, La Française REIM prendra possession de la totalité des 8 111 m² de l'immeuble.

Pour ce qui est de Paris Batignolles, les 4 800 m² ont été vendus à Suravenir, compagnie d'assurance-vie du groupe Crédit Mutuel Arkéa et seront livrés en décembre 2017.

Au sein du Carré de Soie (Grand Lyon), dans le prolongement de la reconversion de l'ancienne usine Tase, nous avons lancé une extension de 2 500 m² vendue à une foncière du Crédit Agricole pour une livraison en 2015 dont l'utilisateur sera le groupe d'ingénierie TECHNIP qui occupe, depuis juillet 2013 le bâtiment Tase, acquis par Notapierre.

Les autres grandes métropoles constituent des marchés d'opportunité à l'instar de Nice, où nous avons récemment soumis dans le cadre d'un concours pour 6 000 m² de bureaux et 80 logements, ce qui montre la capacité de Bouwfonds Marignan Immobilier à s'engager en risque. Notre stratégie est d'investir également dans la conception de produits susceptibles d'exercer une forte attractivité auprès des utilisateurs. De nouveaux espaces de

bureaux vont résulter de la continue évolution des modes de travail. Notre équipe, constituée de spécialistes en immobilier tertiaire, est très attentive aux mutations de la demande : configuration des espaces, fonctionnalités, conception des postes... Des immeubles partagés conçus différemment vont apparaître. Notre capacité à trouver des solutions innovantes est l'un des ressorts de notre croissance.

M² Quelle est la place de l'innovation dans votre démarche d'entreprise ?

J.Ph. Bourgade : Nous réfléchissons constamment à des nouvelles solutions en termes de formes d'habitat ou de lieux de travail afin de prendre en compte les com-



Paris 15^e, Print

portements émergents, les nouveaux outils ou les technologies de demain. Nous recherchons des process ou matériaux en phase avec une politique environnementale extrêmement poussée, toujours dans l'objectif de placer Bouwfonds Marignan Immobilier au-delà des normes actuelles. Par exemple, nous étudions actuellement, pour un projet tertiaire, un système de ferme verticale cultivant des micro-algues imaginé par X-TU Architectes. Cette innovation participera à l'isolation thermique des façades via la création d'une enveloppe active. Ces pistes de réflexion en cours vont nourrir les propositions que Bouwfonds Marignan Immobilier formule dans le cadre de l'appel à projets innovants des 23 sites de la Mairie de Paris.

M² Comment envisagez-vous les prochaines étapes de l'entité française ?

J.Ph. Bourgade : Notre marque unique renforce la compréhension de notre groupe et de ses atouts. Elle va contribuer à fédérer nos savoir-faire et à consolider notre notoriété. Nous avons un important volume de dossiers à l'étude, qui correspond à environ quatre années d'activité, soit un potentiel d'environ 13 000 lots en résidentiel !

L'un des axes forts sur lequel repose notre développement est le renforcement des équipes et de leur expertise, de leur réactivité face aux mutations des modes de vie et de travail, aux changements de gouvernance des villes... Insuffler plus

d'agilité et de capacité d'innovation est un enjeu transversal majeur. Il se traduit aussi bien par un investissement en marketing digital au cœur du parcours client, que par notre engagement dans les domaines de la Responsabilité Sociale, Sociétale

et Environnementale, mais également par notre audace architecturale et par l'intégration des nouvelles technologies. Bouwfonds Marignan Immobilier, et donc bientôt BPD Marignan, est constamment à la recherche de solutions inédites pour répondre à l'évolution permanente en matière de développement urbain. ■

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