

# CFC Développement va réaliser 180 000 m<sup>2</sup> de bureaux à Saint-Quentin-en-Yvelines

*Président de CFC Développement, Bernard de Fesquet est l'un des promoteurs précurseurs de Saint-Quentin-en-Yvelines. Depuis 1974, son entreprise y a réalisé 146 000 m<sup>2</sup> : 48 immeubles dans lesquels sont implantés de nombreux sièges de sociétés internationales. CFC Développement a programmé la réalisation de 180 000 m<sup>2</sup> de bureaux au cours des dix prochaines années.*

## **M<sup>2</sup> Pouvez-vous revenir sur votre parcours de promoteur à Saint-Quentin-en-Yvelines ?**

**Bernard de Fesquet :** Ma première réalisation, un bâtiment de logistique, remonte à 1974. Depuis, CFC Développement a construit, dans cette nouvelle agglomération, 146 000 m<sup>2</sup> répartis en 48 actifs. Nous lançons des immeubles en blanc sur fonds propres, en procédant simultanément, avec les agents, à leur commercialisation locative. Après la signature des baux, nous empruntons sous la forme d'un crédit amortissable.

Ce schéma nous a permis d'implanter de nombreux sièges de sociétés : Kawasaki, Dell Computer Europe, Weight Watchers, Amazon.com, McDonald's Europe, Grand Optical, American Paper, Syngenta, Delaval, Sumitomo... la liste est longue. La plupart de ces entreprises sont toujours dans nos murs.

Le parc Ariane, soit 22 500 m<sup>2</sup> de bureaux sur 13 bâtiments avec des rez-de-chaussée de 4,20 m de hauteur sous-plafond, très « américain » dans sa conception, a su séduire plusieurs groupes internationaux. Des administrations françaises, tel le Cnas, adhèrent aussi à notre offre. Il faut aussi rappeler que le premier Hôtel des Finances a emménagé, lors du précédent quinquennat, dans Proxima 2 à Guyancourt.



## **M<sup>2</sup> ... Et puis, il y a eu, aussi, le siège de Mercedes-Benz France**

**B. de Fesquet :** CFC Développement a en effet remporté en 2011, devant 14 concurrents, l'implantation de Mercedes-Benz France à Montigny-le-Bretonneux. Le dossier était de l'ordre de 135 M€, un montant élevé vu la capacité financière de notre structure. Après l'avoir initié, nous avons cédé l'opération à Altarea Cogedim.

L'ensemble représente aujourd'hui 13 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 6 000 m<sup>2</sup> de training center. Plus récemment, l'année 2015 a été marquée, pour notre société, par des prises à bail relativement importantes : Thales s'est positionné sur 2 000 m<sup>2</sup>, soit deux bâtiments de notre opération Buroplus, succédant à une filiale du groupe Lagardère ; Fiducial Sécurité Finance a opté pour 575 m<sup>2</sup> sur le Parc Ariane ; 1640 Finance a retenu 2 118 m<sup>2</sup> sur notre parc tertiaire dernière génération, Omega Parc à Elancourt, soit la totalité d'un immeuble livré en 2015. Sur ce même site, Jabra/GN Netcom s'est positionné sur 562 m<sup>2</sup> et la société Instron, filiale d'un groupe international américain, s'est implantée sur 510 m<sup>2</sup> en février 2016.

Les valeurs locatives vont de 130 €/m<sup>2</sup> à 250 € HT/m<sup>2</sup> selon la situation de l'immeuble et sa date de livraison.

## **M<sup>2</sup> Cédez-vous des immeubles au fil du temps ?**

**B. de Fesquet :** Nous avons arbitrés en faveur de différentes Scpi de l'Ufg/La Française, du Crédit Agricole, ...



Alpha : 14 600 m<sup>2</sup> de bureaux livrables en 2018/2019

de BNP Paribas Real Estate... Nous avons aussi constitué une foncière permettant de conserver une partie de notre production. Le développement nécessite toutefois une force de frappe financière qui passe par des cessions. Notre dernier arbitrage, en ce début 2016, correspond à la reprise par Perial de six immeubles, soit 11 256 m<sup>2</sup> de bureaux dont 4 600 m<sup>2</sup> à Montpellier et cinq bâtiments de Buroplus à Saint-Quentin-en-Yvelines. Le prix de vente de cet ensemble, occupé à 100 %, s'est élevé à 34,9 M€ HT. Perial connaît bien notre production, puisqu'il détient, depuis 1988, le premier bâtiment du Parc Ariane.

### M<sup>2</sup> Etes-vous impliqué dans la gestion de votre patrimoine ?

**B. de Fesquet :** Nous avons créé CFC Gestion en 1996. Cette entité gère aujourd'hui 150 000 m<sup>2</sup> construits par notre groupe, soit 38 actifs à Saint-Quentin-en-Yvelines, 11 à Montpellier et au total une centaine de locataires pour 11 M€ HT de cash flow annuel. Nous continuons à assurer une activité de gestion administrative et technique pour le compte d'institutionnels devenus propriétaires de nos actifs. Plus marginalement, dans une approche très sélective, nous travaillons sur quelques produits non fabriqués par nos soins. Le chiffre d'affaires de CFC Gestion s'élève à 500 000 € par an. Nous pratiquons une politique de grande proximité à l'égard des utilisateurs. Si d'aventure, un locataire cherche à augmenter ou à réduire son exposition, nous veillons toujours à lui proposer une solution dans notre parc. La promotion et la gestion fonctionnent avec huit collaborateurs. Je détiens 100 % du capital. Une telle situation explique notre réactivité.

### M<sup>2</sup> Quels sont aujourd'hui vos principaux projets à SQY ?

**B. de Fesquet :** J'adopte la position la plus dynamique possible sur l'agglomération par goût de l'entreprenariat et du développement. Nous exerçons, déjà depuis quelques années, une politique de démolition-reconstruction. Ainsi, nous avons substitué en 2011 au siège



Proxima V : 6 700 m<sup>2</sup> de bureaux livrables en 2018



Omega Parc : 54 000 m<sup>2</sup> de bureaux/laboratoires dans un site paysager de 9 ha

de Sodexo celui de Mercedes-Benz. Nous procédons actuellement de même pour l'ancien siège d'Egis dans le centre de Guyancourt. Le nouvel édifice, baptisé Alpha, comprendra 14 577 m<sup>2</sup> de bureaux en r+6 avec une possibilité d'extension jusqu'à 28 000 m<sup>2</sup>, le tout en certification LEED. La livraison de cet ensemble est programmée pour 2018/2019.

Egalement dans un objectif de démolition-reconstruction, nous avons acquis, auprès d'Atemi, un bâtiment obsolète d'une surface de 4 300 m<sup>2</sup> à Guyancourt. Le nouveau programme, Proxima V, proposera une surface de 6 700 m<sup>2</sup> en r+5.

Le lancement en blanc de cette nouvelle opération interviendra d'ici fin 2016 pour une livraison prévisionnelle au premier trimestre 2018.

### M<sup>2</sup> D'autres opérations ?

**B. de Fesquet :** Une rénovation des immeubles du groupe édifiés au cours des années 80 a permis d'en reconverter plusieurs, en bâtiments de dernière génération. Toutefois, nous envisageons une démolition-reconstruction du Parc Ariane, soit un chantier de 80 000 m<sup>2</sup> à terme. Le projet nécessite le rachat de

trois derniers bâtiments auprès d'investisseurs. Par ailleurs, nous réalisons un ensemble neuf de 54 000 m<sup>2</sup> de bureaux/laboratoires appelé Omega Parc comprenant des bâtiments de 1 300 à 6 000 m<sup>2</sup> sur la commune d'Elancourt, en façade de la RN 12, dans un site paysager de neuf hectares.

Je crois plus que jamais à l'attractivité de Saint-Quentin-en-Yvelines, deuxième pôle économique de l'Ouest parisien, qui bénéficiera du Grand Paris Express. Au cours des 10 années qui viennent, CFC Développement va y développer 180 000 m<sup>2</sup>. ■



**CFC**  
Développement

**CFC DEVELOPPEMENT - Ile-de-France**  
Oméga Parc - Bâtiment 4 (Ohm)  
3 boulevard Jean Moulin - CS 80508  
78997 Elancourt cedex  
Tél : 01 30 64 71 17 - cfcd@cfcd.eu

**CFC DEVELOPPEMENT - Montpellier**  
Les Belvédères - Bâtiment B  
128 avenue de Fès - 34090 Montpellier  
Tél : 04 99 53 95 92 - cfcd.montpellier@cfcd.eu

**Site : [www.businessparc.eu](http://www.businessparc.eu)**