

# M<sup>2</sup>

## LA LETTRE

LE DOSSIER M<sup>2</sup>

### L'immobilier de bureaux 2018 Spécial SIMI

LÉGISLATION

### Copropriété - Loi Elan, ce qui va changer

INNOVATIONS

### Zoom sur The Bureau

LES CAHIERS M<sup>2</sup>

### SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL

LES ENTRETIENS M<sup>2</sup>

### MIDI 2i

## 10 TRANSACTIONS CLÉS

**INVESCO : CAPITAL 8**  
789 M€ - Bureaux

**MATA CAPITAL/OM FRANCE :**  
Cube - 125 M€ - Commerces

**NORGES BANK : 20 400 m<sup>2</sup>**  
Paris 8 - 416 M€ - Bureaux

**PGIM : 100 000 m<sup>2</sup>**  
Salon-de-Provence (13) - Logistique

**OFFICIIS PROPERTIES : 142 M€**  
Île de la Jatte (92) - Bureaux

**VALIMMO : 36 000 m<sup>2</sup>**  
56 M€ - Commerces

**ETERNAM : 86 000 m<sup>2</sup> de KKR**  
100 M€ - Bureaux

**GROUPE DUVAL : LE TRIANGLE**  
Schiltigheim (67) - Logements

**LASALLE : 15 600 m<sup>2</sup>**  
Amsterdam - Bureaux

**123 IM/GROUPE BRIDGE :**  
Deux Ehpad - Résidences gérées

& 200 autres à l'intérieur →

## SPIRIT BUSINESS CLUSTER



- SPIRIT Business Cluster
- Tremblay-en-France (93) > 70 000 m<sup>2</sup> SDP
- Territoire : AeroliansParis, Paris Terre d'Envol
- Aménageur : Grand Paris Aménagement

*spirit*

## SPIRIT ENTREPRISES, PARTENAIRE DES AMÉNAGEURS

- > 50 Parcs d'Activités  
Spirit en Ile-de-France
- > 100 Clés en main réalisés
- > 1 000 000 de mètres carrés  
maîtrisés

[www.spirit.net](http://www.spirit.net)

Spirit Entreprises



© IMPACT COMMUNICATIONS 01 86 47 11 66 - ICS PARIS 423620501

**hight**

SIGNE D'AUDACE

8, rue de Penthièvre - Paris 8<sup>e</sup>  
[WWW.HIGHT-PARIS.FR](http://WWW.HIGHT-PARIS.FR)

**8 150 m<sup>2</sup>**  
 de bureaux dans un  
 esprit Boutique-Office  
**950 m<sup>2</sup>**  
 maximum de plateaux

**2 080 m<sup>2</sup>**  
 de jardins, terrasses  
 et patios  
**À 1 min du métro**  
 Miromesnil

CERTIFICATIONS :  
**BREEAM** Niveau very good  
**HQE** Niveau exceptionnel  
**LEED** Niveau Gold  
**Label BBC** Effinergie Rénovation



01 73 24 88 88



06 07 56 34 55



01 84 25 63 63



AG2R LA MONDIALE

# SOMMAIRE

## ÉDITEUR

Editions Terri sas  
27, rue de Lisbonne  
75008 Paris

## RÉDACTION, ABONNEMENTS, PUBLICITÉ

01.49.53.91.08  
lettrem2@lettrem2.com  
www.lettrem2.com

Directeur de la Publication  
et Directeur de la rédaction  
Marc Auburtin  
marcauburtin@lettrem2.com

## Chef des Informations

Audrey Jourdin

## Journaliste

Charlotte Brakel

## Office manager

Sylvie Aoudia

## Responsable publicité

Pascaline Poncet

## Promotion/Événementiel

Lucie Bouchand

## Directrice artistique

Clémentine Mahé

## Avec l'aimable collaboration de :

Philippe Dujardin  
phdasset@gmail.com

Bernard Boutonnet  
bernardboutonnet@afac-formation.com

Philippe Lehartel  
partitionetparticipations@gmail.com

## PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

BALATA MEDIAS SAS  
Président : Marc Auburtin

## IMPRIMEUR

Graph'Imprim  
9-11 rue Sinclair  
94000 Créteil



DÉPÔT LÉGAL  
ISSN 07545797 / à parution  
CPPAP en cours

## TARIFS

Abonnement annuel (12 n°)  
La Lettre M<sup>2</sup> + Les Cahiers M<sup>2</sup> + le Flash M<sup>2</sup> quotidien  
1.188€ TTC

Pour l'abonnement sans les Flashes M<sup>2</sup> : nous consulter  
Prix au numéro de la Lettre M<sup>2</sup> : 120 € TTC

ÉDITO	02
BOURSE	04
LÉGISLATION	05
LES ENTRETIENS M <sup>2</sup> : MIDI 2i	06

## TRANSACTIONS 09

BUREAUX	10
COMMERCES	15
ACTIVITÉS & LOGISTIQUE	18
HÔTELS & RÉSIDENCES GÉRÉES	20
LOGEMENTS	21
GRILLES LOCATIVES ADDITIONNELLES	22

APPELS D'OFFRES PUBLICS	26
-------------------------	----

## LE DOSSIER M<sup>2</sup> 29

## CHRONIQUES 35

INNOVATIONS	35
SOCIÉTÉS	36
TALENTS	38
ARCHIVES	40

# LE DOSSIER M<sup>2</sup> L'IMMOBILIER DE BUREAUX 2018 SPÉCIAL SIMI

# ÉDITO

## D'UN MOIS À L'AUTRE

Marc Auburtin et Audrey Jourdin

### DECEMBRE

Un mois sous pression. Un mois finalement très court. Tout s'accélère.

Décembre est mouvementé, tant sur le plan personnel que professionnel. Les courses de Noël, les préparatifs des vacances et des festivités, le Simi et toute l'organisation qu'il engendre, les dernières signatures.

Les résultats sont plus importants que ceux réalisés les mois derniers car ils clôturent une période. Les performances de l'année figureront sur les communiqués internes et externes notamment à destination des actionnaires, sur les plaquettes marketing, sur les bulletins de paie justifiant la prime annuelle.

La finalité étant de sourire en regardant la rétrospective de l'année 2018.

Un mois tourné vers les bureaux. Classe d'actifs adulée par les investisseurs et opérateurs. Objet du thème du dossier M<sup>2</sup>.

Comme chaque année, le Simi se tient en décembre et met à l'honneur l'immobilier d'entreprise. Difficile de passer à côté des bureaux, tant le socle du piédestal est élevé. Sur les dix premiers mois de l'année, les bureaux ont représenté 77 % du volume investi en France, contre 12 % pour les commerces et 11 % pour les locaux industriels. Impressionnant, d'autant plus que cette classe d'actifs est en pleine mutation voire transformation. Une aubaine pour la Rédaction dans le choix du thème

du dossier M<sup>2</sup>. Le « point marché » vous fera également constater, voire peut-être prendre conscience, de l'ampleur du marché des bureaux en Régions. Sur les neufs premiers mois, les bureaux ont représenté plus de la moitié du volume investi en Régions.

### LA CROISADE D'ALAIN DININ

C'est un fait suffisamment rare pour être noté. Tout comme celui de Mai 68 ou des « gilets jaunes », le combat de Nexity n'est porté par aucun mouvement syndical ni politique. Preuve qu'on n'est jamais mieux servi que par soi-même. Au risque d'être considérée comme une habile manœuvre marketing, la croisade d'Alain Dinin contre le poids de la fiscalité et le prix du foncier a le mérite de tenter de proposer un plan de 22 solutions concrètes, dont certaines déjà anciennes, pour résoudre l'urgence du déséquilibre de l'offre et demande de logement. L'enjeu ? Avec les changements des usages et de la démographie, c'est 10 millions de personnes qui seront mal logées dans les 20 prochaines années. La tendance 2018 risque d'avoisiner le seuil bas des 400.000 logements construits. Avec encore probablement 60.000 logements en moins en 2019. Juste croisade face au manque de volonté gouvernementale ? Saluons, en tous cas, l'objet de cette initiative individuelle. Comme il le dit lui-même, souhaitons juste qu'Alain Dinin ne se retrouve pas en Don Quichotte.

## L'ÉQUIPE M<sup>2</sup>



**Marc Auburtin**  
Président



**Audrey Jourdin**  
Chef des informations



**Pascaline Poncet**  
Responsable publicité



**Sylvie Aoudia**  
Office manager



**Charlotte Brakel**  
Journaliste



**Clémentine Mahé**  
Directrice artistique



**Lucie Bouchand**  
Promotion/Événementiel



**FIDUCIAL**  
GÉRANCE

# La gestion de votre épargne immobilière



**ACTIFS SOUS GESTION**  
1,8 Milliards d'€

- Gestion de **7 SCPI** et de **6** groupements forestiers
- **660 000 m<sup>2</sup>** d'actifs immobiliers gérés
- **713** immeubles et **2 047** locataires sous gestion
- **30 000** associés

CAPITALISATION



**654 M€**  
au 31/12/2017



## Ficommerce

Visa AMF SCPI n°17-25 en date du 13 juillet 2017

**SCPI à capital variable**

- Immobilier d'entreprise "commerces"
- Éligible **Assurance-vie**
- TRI 15 ans au 31/12/2017 : **9,73 %**
- Taux DVM 2017 : **4,52 %**

CAPITALISATION



**350 M€**  
au 31/12/2017

## Buroboutic

Visa AMF SCPI n°17-01 en date du 27 janvier 2017

**SCPI à capital variable**

- Immobilier d'entreprise "commerces & bureaux"
- Éligible **Assurance-vie**
- TRI 15 ans au 31/12/2017 : **10,18 %**
- Taux DVM 2017 : **4,55 %**

CAPITALISATION



**57 M€**  
au 31/12/2017



## Logipierre 3

Visa AMF SCPI n°18-03 en date du 23 mars 2018

**SCPI à capital variable**

- Immobilier "géré"
- TRI 15 ans au 31/12/2017 : **14,47 %**
- Taux DVM 2017 : **5,16 %**

CAPITALISATION



**360 M€**  
au 31/12/2017



## Sélectipierre 2

Visa AMF SCPI n°17-28 en date du 1<sup>er</sup> août 2017

**SCPI à capital variable**

- Immobilier d'entreprise "bureaux Prime Paris"
- TRI 15 ans au 31/12/2017 : **15,55 %**
- Taux DVM 2017 : **3,92 %**

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les revenus peuvent varier à la hausse comme à la baisse. L'investissement dans une SCPI ne bénéficie d'aucune garantie de capital. L'illustration n'est pas représentative du patrimoine des SCPI présentées sur ce support.

**Une équipe commerciale à votre écoute**

Jean-François Charrier, Directeur du Développement, Claire Roux, Responsable commerciale, Julie Pradeau, Assistante commerciale

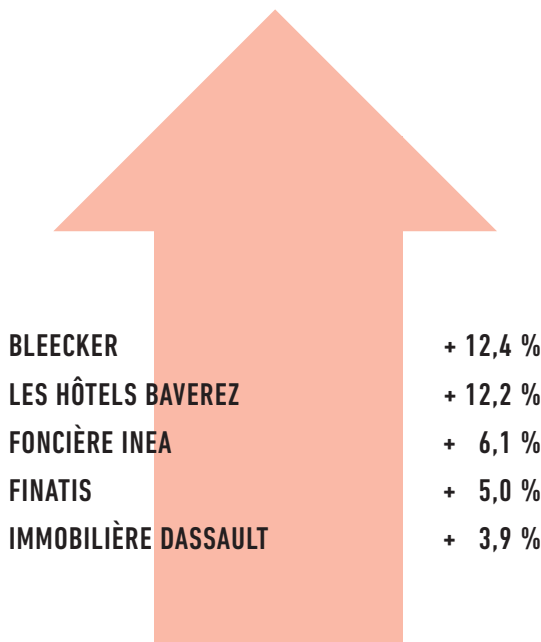
**01 49 07 86 80**  
[www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)

# BOURSE

Pour vous, la Lettre M<sup>2</sup> décrypte chaque mois les tendances boursières de la pierre-papier cotée.

CAC 40 = 4946,95 AU 23/11/2018  
 CONTRE 4953,09 AU 24/10/2018  
 (- 0,1 %)  
 OAT À 10 ANS = 0,69 % AU 23/11/2018  
 CONTRE 0,73 % AU 24/10/2018  
 (- 5,5 %)

26 NOVEMBRE 2018



FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT	- 17,4 %
CIE FONCIÈRE INTERNATIONALE	- 16,7 %
ALTAREIT	- 11,1 %
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	- 9,6 %
SOFIBUS	- 6,5 %

La bourse a été calme au cours de notre dernière période de référence, en comparaison avec la précédente, puisque le CAC 40 n'a pratiquement pas varié, tournant autour de la barre des 5.000 points, tandis que le taux de l'OAT à 10 ans virevoltait autour de 0,7 %.

Les actions appartenant au secteur de la pierre-papier cotée n'en ont pas moins été orientées majoritairement à la baisse, puisque nous en avons compté 24 au sein de notre univers de 43 valeurs, dont trois de plus de 10 %, contre seulement 16 dans le sens contraire, dont deux de plus de 10 %. Les cours des grandes capitalisations ont évolué de façon partagée et de faible amplitude au total, qu'il s'agisse des baisses, la plus forte ayant touché **Altarea** (- 3,1 %), ou des hausses, la plus élevée ayant été celle de **Klepierre** (+ 2,5 %).

S'agissant des opérations financières, un projet de fusion-absorption d'**Affine** par la **Société de la Tour Eiffel** doit être présenté aux actionnaires de ces deux sociétés dans les jours qui viennent, à raison d'une action de la seconde pour trois de la première. Cette proposition s'inscrit dans le bon sens puisqu'elle permettrait à la **STE** d'élargir son assise dans son domaine d'activités immobilières d'une part, et à **Affine** de régler son problème d'avenir, qui paraissait incertain depuis quelque temps déjà. Par ailleurs, des rumeurs sont apparues au sujet du devenir de la société **MRM** suite à l'attaque lancée il y a peu par le groupe Covea sur la SCOR. Affaire à suivre !

Philippe Dujardin

# LÉGISLATION

## La Lettre M<sup>2</sup> éclaire, pour vous, les points règlementaires et législatifs capitaux du droit immobilier.

### COPROPRIETE - LOI ELAN CE QUI VA CHANGER

La loi ELAN, qui a été promulguée le 24 novembre, présente deux catégories de mesure :

#### Des mesures prises par ordonnances :

- La première ordonnance aura pour objet de redéfinir les règles de la copropriété des immeubles bâtis notamment en fonction de leurs tailles, de leurs caractéristiques et de leurs destinations ainsi que de modifier les règles de gouvernance de la copropriété et les règles d'ordre public applicables.

La loi ELAN prévoit que cette ordonnance sera adoptée dans les 12 mois suivant la promulgation de la loi et que pour permettre aux professionnels d'en prendre bien connaissance, elle sera applicable à compter du 1<sup>er</sup> juin 2020.

- La seconde prévoit la création d'un code de la copropriété afin de regrouper et d'organiser l'ensemble des règles régissant le droit de la copropriété et cette ordonnance sera adoptée dans les 24 mois suivant la promulgation de cette loi ; le code de la copropriété devrait donc entrer en vigueur au mois de novembre 2020.

#### Des mesures déjà prévues dans la loi et d'application immédiate :

- Le délai de prescription est modifié. Il passe de 10 ans à 5 ans et la notification du procès verbal d'assemblée générale doit désormais intervenir dans le délai d'un mois.

- Il est créé une nouvelle procédure de recouvrement des charges qui va modifier l'article 19-2 de la loi de 1965 et de ce fait le copropriétaire qui ne règle pas un appel de fonds dans le mois qui suit la réception d'une mise en demeure, une seule procédure pourra être engagée permettant de recouvrer tout à la fois les charges antérieures et les appels par provisions à intervenir dans l'avenir.

On évite ainsi la multiplication des procédures contre un seul copropriétaire.

Des nouveautés qui seront certainement difficiles à mettre en application sont prévues concernant la participation à l'assemblée générale et notamment la possibilité pour un ou plusieurs copropriétaires de participer à l'AG par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant son identification.

Le copropriétaire pourra également voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale et cela par l'intermédiaire d'un formulaire.

Il est également précisé que si le formulaire n'indique par d'une manière claire le sens du vote ou évoque une abstention, il sera considéré comme un vote défavorable.

- Il est prévu une nouvelle sanction à l'encontre du syndic sur la communication des pièces demandées par le conseil syndical.

En effet, le syndic qui ne communiquera pas les pièces dans le délai encoure une sanction avec des pénalités par jour de retard. Ces pénalités seront déterminées par un décret et il en est de même des documents qui doivent être accessibles par extranet.

#### Concernant les votes, plusieurs mesures sont prévues :

- La subdélégation sera possible si elle n'est pas interdite dans le mandat.

- Si le syndic reçoit des mandats vierges, il ne peut ni les conserver, ni les distribuer.

- Pour le vote concernant les travaux d'économie d'énergie, ils seront tous votés à la majorité de l'article 25.

**Bernard Boutonnet**

# MIDI 2i

## L'ingénierie immobilière et financière au service de nos actionnaires investisseurs



Pierre Cabrol et Jean-Luc Barthet

MIDI 2i, filiale du pôle immobilier de la Caisse d'Épargne de Midi-Pyrénées, a été fondée en 2005 avec pour projet le développement, la valorisation et la gestion d'actifs essentiellement tertiaires et de commerces. L'entité a, depuis, créé plusieurs véhicules d'investissement dans lesquels d'autres Caisses d'Épargne sont entrées comme actionnaires. Pierre Cabrol, président et Jean-Luc Barthet, directeur général du pôle développement reviennent sur le parcours et les perspectives de MIDI 2i dont les fonds gérés ont une capacité aujourd'hui de plus d'1 Md€ d'actifs immobiliers.

### Comment se sont déroulées les premières étapes de MIDI 2i ?

**Pierre Cabrol** : MIDI 2i avait à l'origine, pour vocation, d'investir sur le marché immobilier de la région Toulousaine et de soutenir son essor économique. Pour cela, avec le concours de la Caisse d'Épargne de Midi Pyrénées, actionnaire unique, nous avons créé Midi Foncière. A cette occasion, nous avons tissé des relations avec différents opérateurs locaux et participé à plusieurs opérations tertiaires et de commerce. Le patrimoine sous gestion de Midi Foncière représente aujourd'hui plus de 150 000 m<sup>2</sup> d'actifs immobiliers.

Par la suite, nous nous sommes intéressés au Grand Sud-Ouest, autrement dit la région Nouvelle-Aquitaine et sa métropole Bordeaux, ainsi qu'à Montpellier, affirmant ainsi notre présence en région Occitanie. Pour poursuivre notre croissance, nous avons effectué différentes levées de fonds en créant des véhicules d'investissement regroupant plusieurs Caisses d'Épargne.



Mezzo à Montpellier

### Quelle a été votre stratégie par la suite ?

**P. Cabrol** : Tout d'abord, nous avons mis sur orbite, en janvier 2011, Midi Foncière 2, qui englobait un pool d'institutionnels pour lesquels MIDI 2i gère aujourd'hui 40 M€ d'immeubles. Ce fonds est clos depuis juillet 2013.

La même année, nous avons poursuivi avec Midi Foncière 3 en ciblant toujours le Grand Sud-Ouest et un objectif de 116 M€ d'acquisitions.

## « MIDI 2i met à la disposition de ses partenaires un pôle d'ingénierie unique »

En juin 2014, nous avons réalisé une véritable diversification géographique en créant Foncière Bretagne-Pays de Loire dont le capital est détenu à 75 % par la Caisse d'Épargne de cette région. Les acquisitions pour ce portefeuille composé de bureaux et de commerces devraient être finalisées d'ici la fin de cette année, pour un montant d'investissement de 66 M€.

La même année, nous nous sommes positionnés sur la région normande en lançant Normandie Foncière. Cette structure vise les 100 M€ d'actifs.

En 2015, nous avons également créé un fonds spécifique, Valmi, pour l'acquisition du portefeuille Erdec représentant 89 M€, soit l'investissement le plus important que nous avons actuellement réalisé. Ce fonds est né d'un partenariat avec le Groupe Duval détenu par Eric Duval.

Fort de cette réussite, nous avons réalisé une deuxième levée de fonds de 72 M€ pour le véhicule Valmi 2, dont la phase d'acquisition devrait être achevée au cours du premier semestre 2019.

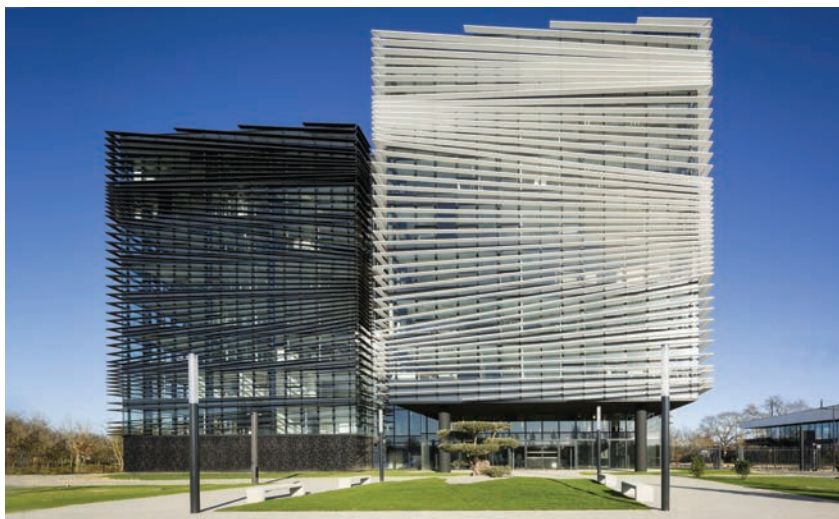
### Pouvez-vous tracer un bilan provisoire de vos activités et l'illustrer par quelques prises de position significatives ?

**Jean-Luc Barthet** : Deux foncières sont aujourd'hui en phase d'arbitrage, d'autres se situent à différents stades de maturité, quatre fonds poursuivent leurs acquisitions et deux autres sont en phase de gestion.

L'ensemble, depuis 2005, représente près de 600 M€ d'actifs sous gestion et une capacité d'acquisition de l'ordre de 400 M€. Parmi les immeubles gérés, nous pouvons citer les sièges régionaux d'Axa à Rouen, celui de la Mutuelle des Motards à Montpellier, d'Atos à Nantes, de Sopra à Rennes, mais aussi la Tour Pastel abritant la société Thalès à Labège, ou l'immeuble le Colonnadia à Roissy, vaisseau amiral de la société Computacenter en Europe.

Pour les actifs de commerce, outre le portefeuille Erdec, nous détenons plusieurs





Tour Pastel à Labège / Toulouse - Crédit photo : Mathieu Ducros

retail parks sur le territoire national, et avons récemment acquis auprès du Groupe Casino deux centres commerciaux : l'un à Saint-Nazaire et l'autre à Angers. Nous étudions annuellement plus de 2 Mds € d'actifs immobiliers avec une forte sélectivité qui nous amène à investir, depuis trois ans, 150 M€ par an.

### Avez-vous déjà procédé à des arbitrages ?

**J.-L. Barthet** : Nous les effectuons au fil de l'eau en anticipant à deux ans nos prochaines cessions, créant ainsi de la valeur pour nos actionnaires. Depuis 2007, nous avons cédé une trentaine d'opérations, soit l'équivalent d'environ 200 M€ qui ont généré un TRI supérieur à 10 %. Parmi les cessions significatives, nous pouvons citer le siège régional de Veolia à Lyon, l'immeuble Ozone à Montpellier, la tour Headlight à Labège ou l'immeuble Viseo à Grenoble.

### Quelle est l'organisation de MIDI 2i pour accomplir toutes ces interventions ?

**P. Cabrol** : MIDI 2i compte 25 salariés dont la polyvalence, l'implication et l'adaptabilité



Notre Dame des Grâces à Toulouse  
Crédit photo : David Bécus

nous permettent de faire preuve de créativité pour inventer de nouveaux modèles de fonds d'investissement et d'opérations immobilières à forte valeur ajoutée. Outre la coordination de nos différentes prestations, Jean-Luc Barthet et moi-même travaillons plus particulièrement à l'élargissement du cercle des actionnaires en approchant notamment d'autres Caisses d'Epargne. Nous menons aussi une démarche similaire en direction des Banques Populaires. Pour l'instant, nous avons établi un partenariat avec une d'entre elles et sommes en discussion avec d'autres.

### Que proposez-vous ?

**J.-L. Barthet** : MIDI 2i met à la disposition de ses partenaires un pôle d'ingénierie unique dans le milieu des Caisses d'Epargne. Nos équipes, dotées d'un savoir-faire reconnu, couvrent l'Hexagone. Nos services identifient diverses opportunités, soit des immeubles existants, soit des opérations en devenir, en Vefa, en co-promotion ou bien des montages plus complexes, où l'ingénierie immobilière trouve tout son sens. Grâce à des circuits courts d'engagement, nous sommes ainsi en mesure d'accompagner nos partenaires, avec un seul objectif, créer de la valeur pour nos actionnaires en étant au rendez-vous des performances annoncées.

### Comptez-vous vous orienter vers le résidentiel ?

**P. Cabrol** : Ce marché constitue l'un de nos axes futurs. Concrètement, nous avons programmé, en 2019, la constitution d'un fonds consacré au logement. Nos actionnaires historiques seront prioritairement sollicités pour y participer. Le volume d'investissement

reste à ce jour à définir en fonction du modèle économique sur lequel nous travaillons au travers de différents dossiers et de notre capacité à lever des fonds pour ce type de produit.

### D'autres projets ?

**P. Cabrol** : Bien sûr, plusieurs sont en gestation. Nous sommes sur le point de créer, pour la Caisse d'Epargne Midi-Pyrénées, une Scpi destinée à sa clientèle de particuliers. Opérationnelle en 2019, elle visera des actifs «core» régionaux avec un objectif d'acquisition de l'ordre de 50 M€ par an. Nous allons également réaliser un fonds pour la Caisse d'Epargne Aquitaine-Poitou-Charente qui prendra principalement des positions sur son territoire.



Le Sunny à Rouen  
Crédit photo : David Cousin-Marsy

Nous voulons redoubler d'efforts à Bordeaux et à Lyon, nous implanter à Lille où nous n'avons pas encore opéré et réinvestir sur l'agglomération grenobloise où nous avons cédé tous les biens que nous détenions. Et bien évidemment, la région parisienne reste plus que jamais dans notre ligne de mire. Cultiver notre savoir-faire sur l'ensemble du territoire français, nous permet de comprendre les spécificités des marchés de nos régions pour mieux répondre demain aux attentes de nos actionnaires. La proximité reste un lien essentiel au développement de notre société.



11 allées du Président  
Franklin Roosevelt  
31000 Toulouse  
www.midiz2i.fr



# ABONNEMENT

Votre abonnement comprend :



**LE FLASH M<sup>2</sup>**  
L'actualité des transactions, tous les jours, par e-mail (5 adresses maximum par abonnement).



**LA LETTRE M<sup>2</sup>**  
La synthèse de l'économie immobilière, tous les mois, par voie postale.



**LES CAHIERS M<sup>2</sup>**  
4 pages sur l'actualité et la stratégie d'un acteur du marché (interviews des dirigeants, faits marquants,...).

**WWW.LETTREM2.COM**  
L'accès libre pour l'intégralité du site.

Je désire m'abonner pour un an

**ABONNEMENT ANNUEL : 1.188€ TTC**  
Formule sans Flash M<sup>2</sup> : nous contacter

SOCIÉTÉ : \_\_\_\_\_

PRÉNOM & NOM : \_\_\_\_\_

ADRESSE : \_\_\_\_\_

TÉLÉPHONE : \_\_\_\_\_

E-MAIL 1 : \_\_\_\_\_

E-MAIL 2 : \_\_\_\_\_

E-MAIL 3 : \_\_\_\_\_

E-MAIL 4 : \_\_\_\_\_

E-MAIL 5 : \_\_\_\_\_

**SIGNATURE :**

CI-JOINT LE RÉGLEMENT DE : \_\_\_\_\_ TTC à l'ordre de TERRI.

PAR CHÈQUE

PAR VIREMENT

J'ADRESSE LE COUPON ET MON RÉGLEMENT : TERRI - 27, rue de Lisbonne 75008 Paris - [lettrem2@lettrem2.com](mailto:lettrem2@lettrem2.com)

IBAN : FR76 1820 6001 5065 0510 3475 354 - BIC : AGRIFRPP882



# TRANSACTIONS

La Lettre M<sup>2</sup> sélectionne pour vous les transactions majeures en investissements, ventes utilisateurs, locations & opérations. Découvrez les valeurs économiques & les acteurs essentiels qui animent le marché.

CLASSES D'ACTIFS	
I	BUREAUX
II	COMMERCES
III	ACTIVITÉS & LOGISTIQUE
IV	HÔTELS & RÉSIDENCES GÉRÉES
V	LOGEMENTS

+ GRILLES LOCATIVES ADDITIONNELLES



PARIS



RÉGIONS



RÉGION PARISIENNE



INTERNATIONAL

CLASSE D'ACTIFS

## BUREAUX

## PARIS

## INVESTISSEMENTS


**Invesco : acquisition finalisée du Capital 8 pour 789 M€**

Invesco Real Estate a finalisé l'acquisition de l'immeuble de bureaux The Capital 8 de 45 000 m<sup>2</sup> à Paris/QCA. Actif rénové en 2016, entièrement loué. La promesse avait été signée en juillet. Vendeur : Unibail-Rodamco-Westfield. Prix : 789 M€.

**Norges Bank : 20 400 m<sup>2</sup> rue la Boétie pour 416 M€**

Norges Bank Real Estate a signé un accord pour acquérir une participation de 100 % sur 20 400 m<sup>2</sup> de bureaux au 54-56 rue la Boétie, Paris 8. Occupant : Sanofi, siège. Vendeur : Igis Global Private Placement Real Estate Fund Number 37-1, fonds commun de placement sud-coréen. Prix : 415,5 M€.

**Financière Saint James/Herrmann Frères/Groupe Milgrom : 3 700 m<sup>2</sup> à Paris pour 50 M€**


Financière Saint James/Herrmann Frères/Groupe Milgrom ont acquis l'ensemble immobilier de bureaux du 61 rue Galilée - 21/23 rue Vernet, Paris 8.

- 61 rue Galilée : 1 500 m<sup>2</sup> de surface utile.  
- 21/23 rue Vernet : 2 200 m<sup>2</sup> de surface utile, 80 parkings.

Prix : 50 M€ HD. Fort potentiel de création de valeur. Transaction : Rothschild & Co (RTI Partenaires). Conseils : étude C&C Notaires (acquéreurs) ; étude SCP Casagrande & Labrousse (vendeur).

**ZV Holding/Friedland**
**Investissements : 3 000 m<sup>2</sup>**

ZV Holding et Friedland Investissements ont acquis un immeuble à usage principal de bureaux de 3 000 m<sup>2</sup> au 18 rue d'Aguesseau, Paris 8. L'actif, détenu en pleine propriété, fera l'objet d'une restructuration complète. Financement : Crédit Agricole Corporate and Investment Bank. Conseils : Maître Bertrand Savouré, Letus Private Office (acquéreurs) ; Maître Arnaud Deloison, Edmond de Rothschild Corporate Finance (vendeur).

**Patrimoni : portefeuille de bureaux**

Patrimoni III a acquis un portefeuille de trois actifs, 2 700 m<sup>2</sup> de bureaux, 35 parkings à Paris 15. Adresses : 13-15 rue Pécelet, 17-19 rue Pécelet et 9-11 rue Charles Lecocq. Vendeur et occupant : Nuxe, siège social. Campagnes de travaux en vue d'une re-location ou d'une revente à utilisateurs lors du départ de Nuxe, en décembre 2018. Acquisition réalisée dans le cadre d'un appel d'offres. Conseils : Maître Thomas Levy, Nexity Conseil & Transaction (vendeur), étude C&C Notaires (acquéreur).

**Primonial Reim : 3 000 m<sup>2</sup>**

Primonial Reim a acquis 3 000 m<sup>2</sup> de bureaux à Paris 17. Actif détenu en pleine propriété et entièrement restructuré. Occupant : société spécialisée dans les nouvelles technologies. Bail ferme de longue durée. Transaction : Catella Property Consultants, mandat de conseil à l'acquisition.

**Groupe Madar : 2 500 m<sup>2</sup> pour 22 M€**


Le groupe Madar a acquis, pour Forum Patrimoine, un immeuble de bureaux de 2 500 m<sup>2</sup> au 22 rue Bergère, Paris 9. Actif : six niveaux indépendants, copropriété. Rénovation lourde prévue avant d'être proposé à la location. Prix : 22 M€. Transaction : BNP Paribas Real Estate, Nexity.

**BNP Paribas : acquisition du « 8 Kleber » finalisée**

BNP Paribas a acquis, pour un investisseur espagnol, l'immeuble « 8 Kleber », Paris 16. Actif : 1 750 m<sup>2</sup> de bureaux/commerces, six étages supérieurs, plusieurs locataires. La promesse avait été signée en juillet 2018. Conseils : étude Thibierge & Associés, cabinet CMS Francis Lefebvre Avocats (acquéreur).

**Cicerone : rue Réaumur**

Cicerone, co-gérée par CBRE Global Investors et par Fabrica SGR, a acquis l'immeuble de bureaux emblématique du 132 rue Réaumur, Paris 2. Vendeur : Société Générale. Architecte : Jacques Hermant. Immeuble construit en 1901 à la demande de la Société Générale, qui en était jusqu'alors le propriétaire-occupant. Rénové en 2016. Occupant : Société Générale, bail long terme. Conseils acquéreur : étude Allez & Associés, cabinet Allen & Overy. Conseils vendeur : étude Thibierge & Associés, cabinet Gide Loyrette Nouel.

## LOCATIONS


**Aviva Investors : 3 300 m<sup>2</sup>**


Aviva investors a loué 3 300 m<sup>2</sup> de bureaux au sein du « Rossini » au 2-4-6 rue de la Chaussée d'Antin et 38 boulevard des Italiens, Paris 9. Preneur : utilisateur de premier rang. Précédent preneur : Lacoste. Conseil : Cushman & Wakefield (preneur).

**Multiburo : 2 200 m<sup>2</sup>, Gare Saint-Lazare**

Multiburo ouvre un espace de travail de 2 200 m<sup>2</sup> au sein de la gare Saint-Lazare. Locaux : espaces flexibles sur deux étages, 18 salles de réunion, 60 bureaux privatifs, espace de coworking, plateau privatif personnalisable, espaces communs.

Double entrée : l'une sur le Parvis au 1 cour du Havre/l'autre au bout des voies, au sein du centre commercial.

**StepStone : 1 530 m<sup>2</sup>**

StepStone France, site d'offres d'emploi, a loué 1 527 m<sup>2</sup> de bureaux au 11 rue Galvani, Paris 17. Immeuble rénové, six niveaux, parkings en s-sol, bornes de recharges pour véhicules électriques, balcons, terrasses. Bail : 6/9 ans. Transaction : Cushman & Wakefield (bailleur), Alex Bolton (preneur).

**Estiam : 1 400 m<sup>2</sup>**

Estiam a loué 1 404 m<sup>2</sup> de bureaux sur deux niveaux au sein d'Eastway, 31 rue Paul Meurice, Paris 20. Promoteur : Alsei. Bail : 6/9 ans. Transaction : Cushman & Wakefield.

**Groupe Estée Lauder : 500 m<sup>2</sup>**



Les Editions de Parfums Frédéric Malle (Groupe Estée Lauder) a loué 500 m<sup>2</sup> au 21 rue du Mont Thabor, Paris 1. Deux plateaux de bureaux, deux baux dotés de durées fermes de six ans. Immeuble rénové en 2018. Bailleur : Groupama Immobilier.

**Saegus : 920 m<sup>2</sup> à Paris**

La Consultech Saegus a loué 920 m<sup>2</sup> de bureaux au 19-21 avenue George V, Paris 8 en vue d'y installer son siège. Actif : hôtel particulier, cinq étages. Bailleur : Primonial. Aménagement des locaux : BMA Group. Transaction : Cushman & Wakefield.

**Tofane : 375 m<sup>2</sup> avenue Kléber**

Tofane a sous-loué 375 m<sup>2</sup> au 112 avenue Kléber, Paris 8. Bailleur : cabinet Scotto. Transaction : Global Estate (sous-locataire) ; CBRE (bailleur).

**Avenue des Champs-Élysées : 255 m<sup>2</sup>**

Osae a sous-loué 255 m<sup>2</sup> au 71/73 avenue des Champs-Élysées, Paris 8. Sous-locataire : Skylar. Transaction : Global Estate ; touverunbureau.com (Monsieur Despouy).

**Antidox : 214 m<sup>2</sup>**

Antidox, conseil en stratégie de communication et d'opinion, a loué 214 m<sup>2</sup> de bureaux au 16 rue d'Athènes, Paris 9. Immeuble restructuré, 1<sup>er</sup> étage. Bailleur : institutionnel. Bail : 3/6/9 ans. Transaction : Flabeau (bailleur), Cordell Partners (preneur).

**Rue du Colisée : 120 m<sup>2</sup> à 400 €/m<sup>2</sup>**

Un cabinet d'avocat a loué 120 m<sup>2</sup> de bureaux au 11 bis rue du Colisée, Paris 8. Loyer : 400 €/m<sup>2</sup> HT HC. Transaction : La Pierre Parisienne.

**Groupe Réussite/Objectif Prépas : bureaux**

Les sociétés Groupe Réussite et Objectif Prépas ont loué 88 m<sup>2</sup> de bureaux rdc au 3 rue de l'Estrapade, Paris 5. Loyer : 450 €/m<sup>2</sup> HT HC. Transaction : Xavier de Cointet & Associés.

**OPERATIONS**

**Groupama : mini-village dédié à l'innovation**



Groupama Immobilier restructure l'immeuble situé au 3 rue Rossini, Paris 9. Objectif : réaliser un mini-village dédié à l'innovation. Prise à bail (état futur d'achèvement) de 3 660 m<sup>2</sup> par un acteur de 1<sup>er</sup> rang. Architecte : ArtQad, l'AMO Theop. Entreprise générale : Dumez. Conseil Groupama : cabinet Lacourte Raquin Tatar. Transaction : BNP Paribas.

**Legendre Construction : 8 500 m<sup>2</sup>**

Legendre Construction a lancé la réhabilitation de 8 500 m<sup>2</sup> de bureaux au 22-24 rue des Jeûneurs, Paris 2. Projet : restructuration complète/agrandissement. Création d'une double hauteur pour le rdc (espace de co-working), patio, terrasse, réorganisation des circulations verticales, extension des façades côté cour et surélévation du dernier étage avec la création d'une mezzanine. Durée : 16 mois. Maintien en fonctionnement du parking en copropriété, pendant les travaux. Propriétaire : groupe Raiffeisen. Architecte : Axel Schoenert.

**RÉGION PARISIENNE**

**INVESTISSEMENTS**



**Ivanhoé Cambridge : 90 000 m<sup>2</sup> d'AEW à Saint-Denis Pleyel (93)**



Ivanhoé Cambridge, filiale de la Caisse de dépôt et placement du Québec, a acquis Cap Ampère, campus de bureaux de 90 000 m<sup>2</sup> au sein du quartier Saint-Denis Pleyel. Actif occupé à 100 % par EDF. Vendeur : AEW, pour un institutionnel. Conseils acquéreur : Knight Frank, étude Wargny Katz, cabinet Lacourte Raquin Tatar, Artelia et PwC.

**Sadev 94/Emerige : 50 000 m<sup>2</sup> à Ivry Confluences (94)**

Sadev 94 et Emerige ont signé une promesse de vente pour plus de 50 000 m<sup>2</sup> (surface de plancher) de droits à construire au sein de la Zac Ivry Confluences, Ivry-sur-Seine (94). Projet : 30 000 m<sup>2</sup> de tertiaire, 20 000 m<sup>2</sup> de résidentiel. Objectif : dépôt des demandes de permis de construire à la fin du premier semestre 2019, démarrage prévisionnel des constructions mi-2020/mi-2021. Ivry Confluences : 145 hectares, programme mixte logements/activités/bureaux/commerces de proximité/équipements publics.

**Société Générale Insurance : 53 000 m<sup>2</sup> à La Défense**



La Société Générale Insurance a acquis la Tour Pacific, à La Défense. Actif : 53 000 m<sup>2</sup>, bureaux, espace lounge, centre de conférence, espace fitness. Rénovation récente. Preneurs : une trentaine dont Whirlpool, RSA, NTT. Vendeurs : Investissements PSP, Tishman Speyer. Conseils : étude Allez & Associés, cabinet De Pardieu Brocas Maffei (vendeurs) ; SG Real Estate Advisory, AEW, étude Cheuvreux, Allen & Overy, Fidal et Mazars (acquéreur).



### AEW Ciloger : tour Prisma d'Invesco à La Défense



AEW Ciloger a acquis la tour de bureaux Prisma à La Défense. Actif : tour de 23 000 m<sup>2</sup> livrée en 1998 et rénovée en 2011. Occupation : 100 %, quatre preneurs dont Fidal. Vendeur : Invesco Real Estate. Conseils vendeur : Linklaters, Wargny Katz, Baker & McKenzie, Theop, PwC, CBRE, Catella Property. Conseils acquéreur : Clifford Chance, Prudhomme & Baum, Mazars, Egis, Sinteo et ICF.

### Officiis Properties : arbitrage sur l'île de la Jatte pour 142 M€

Officiis Properties a cédé deux immeubles de bureaux sur l'île de la Jatte à Neuilly-sur-Seine : « Think » 6 671 m<sup>2</sup> et « Imagine » 7 980 m<sup>2</sup>. Acquéreur du Think : Balzac Reim. Acquéreur d'Imagine : Europa Capital pour un fonds géré par Mitsubishi Estate Company. Prix total des deux actifs : 141,7 M€. Conseil vendeur : Scaprim Asset Management, Rothschild & Co, étude Lasaygues & Associés, Allen & Overy. Conseil Balzac Reim : étude Allez & Associés, Dentons. Conseil Europa Capital : étude Wargny Katz, Dentons.

### Stam Europe : 10 120 m<sup>2</sup> à Montrouge

Stam Europe a acquis, pour le compte du Fonds Madeleine, un ensemble de bureaux de 10 123 m<sup>2</sup> (R+8) à Montrouge. Livré en 1996 et entièrement rénové en 2014 par AEW. Immeuble loué à 70 % à deux utilisateurs dont la Brink's (bail ferme de 12 ans). Vendeur : AEW. Conseils : étude Alliance, cabinet LPA-CGR, GR Projets Immobiliers (Fonds Madeleine) ; CBRE (mandat exclusif), étude Prud'homme & Baum (AEW).

### Arcange/Val de France : 4 200 m<sup>2</sup> à Voisins-le-Bretonneux

Le groupe Arcange et la Foncière Val de

France (banque populaire Val de France) ont acquis un immeuble de bureaux au sein du parc d'affaires Val Saint-Quentin à Voisins-le-Bretonneux (78). Actif : 4 160 m<sup>2</sup>, R+2, 117 parkings. Actif occupé à 100 %, Danfoss et Yazaki Systems Technologies France. Walb : 5,8 ans. Vendeur : M&G Real Estate. Financement : Banque Populaire Val de France. Conseils acquéreur : étude Strock, Klepping, Ganem-Cohen (Maître Pierre Strock). Conseils vendeur : étude Flusin et Associés (Maître Alexandra Lamboley), JLL.

### Sofidy : 7 490 m<sup>2</sup> à Guyancourt (78)



Sofidy a acquis, pour sa Scpi Immorente et son Opci Grand Public Sofidy Pierre, le « Mirabeau » près de la gare SnCF de Guyancourt (78). Actif : 7 487 m<sup>2</sup> qui comprend un rdc, trois étages en superstructure, 4 niveaux en s-sol, 251 parkings. Bureaux entièrement rénovés par Ares Management accompagné de Cleaveland en 2017. Occupant : Socotec, bail ferme de 9 ans. Vendeur : Ares Management. Transaction : BNP Paribas Real Estate, mandat exclusif. Conseils acquéreur : étude VH15 Notaires, cabinet Herbert Smith Freehills Paris LLP. Conseils vendeur : Cleaveland Asset Manager, étude Wargny, Katz, cabinet Jones Day.

### Norma Capital : 3 200 m<sup>2</sup> à Neuilly-Plaisance

Norma Capital a acquis un immeuble de bureaux de 3 200 m<sup>2</sup> au 2 rue Vincent Van Gogh, Neuilly-Plaisance (93). Taux d'occupation : 74 %. Transaction : JLL.

## LOCATIONS

### Les Mousquetaires :

#### 16 500 m<sup>2</sup> à Châtillon (92)

Une filiale du Groupement Les Mousquetaires a loué 16 500 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Smart'up, au 117-133 avenue de la République, Châtillon. Smart'Up : 23 215 m<sup>2</sup> de bureaux et services, cinq niveaux en superstructure, restaurant, cafétéria, salle de sport, centre de conférence, gaming zone, espaces événementiels, terrasses. Taux

d'occupation : 100 %. Bailleur : entité gérée par Tishman Speyer.



Conseils preneur : Maître Philippe None, cabinet Ashurst. Conseil bailleur : Maître François Thomé. Transaction : Cushman & Wakefield.

### Orange : 15.000 m<sup>2</sup> de Codic à Saint-Quentin-en-Yvelines (78)



Orange a loué en état futur d'achèvement plus de 15 000 m<sup>2</sup> au 2 avenue de la Gare à Saint-Quentin-en-Yvelines (78). Projet en cours : démolition de l'immeuble existant, reconstruction d'un immeuble de 18 000 m<sup>2</sup> sur neuf niveaux et trois niveaux de s-sols. Début des travaux : juin 2019. Livraison : fin 2021. Architecture : Bruno Willerval. Bailleur : Codic.

### Electrolux : 3 650 m<sup>2</sup> à Saint-Denis (93)



Orange a loué en état futur d'achèvement plus de 15 000 m<sup>2</sup> au 2 avenue de la Gare à Saint-Quentin-en-Yvelines (78). Projet en cours : démolition de l'immeuble existant, reconstruction d'un immeuble de 18 000 m<sup>2</sup> sur neuf niveaux et trois niveaux de s-sols. Début des travaux : juin 2019. Livraison : fin 2021. Architecture : Bruno Willerval. Bailleur : Codic.

### Spin Master : 490 m<sup>2</sup> à Boulogne-Billancourt (92)

Spin Master a loué 487 m<sup>2</sup> au 150 rue Gallieni, Boulogne-Billancourt (92). Transaction : Global Estate, JLL, BNP Paribas Reim.

OPÉRATIONS



**Eiffage : 33 800 m<sup>2</sup> pour Atenor, 84 M€**



Eiffage va construire, pour le promoteur belge Atenor, l'immeuble de bureaux Com'Unity au sein du quartier de La Nouvelle Seine, proche du Pont de Bezons. Projet : 33 800 m<sup>2</sup>, sept niveaux de superstructure sur 3 niveaux de s-sol, locaux techniques, parties communes, 563 parkings. un auditorium, un RIE, une salle de fitness, des salons, un lobby, une cafétéria, 1 900 m<sup>2</sup> d'espaces paysagers extérieurs. Coût projet : 84 M€. Entreprise générale : Eiffage Construction, accompagnée de Goyer, filiale du groupe Eiffage. Architecte : SRA Architectures, assisté de SOM pour les façades, cabinet Pinto. Livraison : juin 2021.

**Primonial Reim/AG Real Estate : joint-venture à Saint-Denis Pleyel**



Primonial Reim, propriétaire de Carré Pleyel 2, et AG Real Estate, propriétaire de Carré Pleyel 1, ont signé une joint-venture sur l'ensemble de 33 000 m<sup>2</sup> de bureaux à Saint-Denis Pleyel (93). Durée joint-venture : 10 ans. Objectif : créer une unité de lieu. Conseils : cabinet Fairway, étude 14 Pyramides, cabinet Fidal, cabinet Denjean & Associés, cabinet Théop (Primonial Reim) ; cabinet Kramer Levin Naftalis et Frankel, étude Panhard & Associés et cabinet Primexis (AG Real Estate).

**Sogeprom : 12 000 m<sup>2</sup> à La Défense**

Après Ampère e+, Sogeprom poursuit la restructuration de l'îlot Delalande à la Défense en réalisant City Défense un immeuble développant 12 000 m<sup>2</sup> de bureaux, pour la Française REM.

RÉGIONS

INVESTISSEMENTS



**Primonial : 60 000 m<sup>2</sup> de Gecina pour 266 M€**

Primonial Reim a finalisé l'acquisition d'un portefeuille de neufs immeubles totalisant 60 000 m<sup>2</sup>. Portefeuille : immeubles de bureaux Terralta, Panoramic et Murano dans le centre de Lyon, des actifs dans la métropole du Grand Lyon, à Ecully, à Caluire et Cuire. La promesse de vente avait été signée lors de l'été 2018. Prix : 266 M€. Vendeur : Gecina. Conseils acquéreur : étude Allez & Associés, cabinet d'avocats Fairway, GR Groupe (partie technique). Conseils vendeur : Catella Property, étude Chevreux, cabinet De Pardiou Brocas Maffei.

**Eternam : 100 M€ de KKR**

Eternam, filiale de Cyrus, a acquis un portefeuille de 86 000 m<sup>2</sup> de bureaux et centres téléphoniques répartis sur une trentaine de sites français. Preneur principal : Orange. Vendeur : KKR. Prix : 100 M€. Actifs vendus à des « clients privés » d'Eternam réunis au sein d'un club deal. Gestionnaire des actifs et actionnaire minoritaire : Etche.

**Keys Asset Management : 7 900 m<sup>2</sup> du Groupe Lamotte à Rennes (35)**

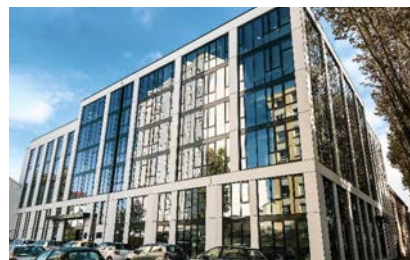


Keys Asset Management a acquis en état futur d'achèvement deux immeubles de bureaux totalisant 7 900 m<sup>2</sup> à Rennes Atalante Technopole (35). Actifs : « Le Berkeley », 2 485 m<sup>2</sup> et « Le Stanford », 5 415 m<sup>2</sup> reliés par une dalle commune et deux niveaux de s-sol avec 207 parkings. Vendeur : Groupe Lamotte. Livraison : fin 2020.

**Foncière Pierreval : 2 400 m<sup>2</sup> de La Française à Villeneuve-d'Ascq (59)**

La Foncière Pierreval a acquis un portefeuille de 2 400 m<sup>2</sup> répartis sur trois immeubles au sein de parcs tertiaires proche de Decathlon Capus, à Villeneuve-d'Ascq (59). Taux d'occupation : 95 %. Vendeur : La Française Rem. Multi-locataires. Transaction : CBRE.

**Immovalor Gestion : 7 500 m<sup>2</sup> à Lyon**



Immovalor Gestion a acquis, pour la SCI Allianz Invest Pierre, l'immeuble de bureaux Gallin'City de 7 500 m<sup>2</sup> à l'angle de l'avenue Galline/rue Bonnet à Lyon-Villeurbanne. Actif livré en septembre 2018. Deux preneurs : Solutec, la CNAF. Baux de 6 ans fermes. Vendeur : CoGv, fondée par les familles Giorgi et Jacquemot. Transaction : Brice Robert Arthur Loyd, BNP Paribas Real Estate (mandat co-exclusif). Conseils : étude Thibierge (acquéreur), étude Alcaix et Associés (vendeur).

**CCI Bordeaux Gironde : 1 300 m<sup>2</sup> de Constructa à Bordeaux (33)**



La CCI Bordeaux Gironde a acquis un immeuble de bureaux/commerces à l'angle des rues Buffon/Condillac, Bordeaux (33). Actif : 1 300 m<sup>2</sup>, quatre niveaux (rdc + 3 étages). Vendeur : Constructa Private Services (CPS). Il avait acquis l'actif en 2017. Transaction : Cushman & Wakefield. Conseil vendeur : étude Allez & Associés. Conseil acquéreur : Me Tardy-Planechaud.

**Swiss Life AM/Cepac Immobilier : 5 000 m<sup>2</sup> par Icade**

Swiss Life Asset Managers, Real Estate France et Cepac Immobilier, filiale de la Caisse d'Épargne Cepac, ont acquis en état futur d'achèvement, pour le fonds Club Immo Grand Sud-Est, un ensemble de bureaux situé à Vitrolles (13), le Beehive. Actifs : 5 000 m<sup>2</sup> de surface utile, deux immeubles en R+3, 2 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts. Promoteur : Icade. Livraison : fin 2019, début 2020. Objectif du fonds Club Immo Grand Sud-Est : constituer un portefeuille d'actifs tertiaires dans la région du sud-est de la France.



### Quaero Capital : 4 500 m<sup>2</sup> de Keys AM à Bordeaux

Quaero Capital a acquis, pour son Opci Foncière Quaero I, l'immeuble G5 au sein du nouveau quartier des Bassins à flot, à Bordeaux. Actif : 4 500 m<sup>2</sup>, bureaux/commerces. Livré en 2017. Occupants : preneurs de premier plan dont Foncia et IBM. Vendeur : Keys Asset Management. Cession de contrat de crédit-bail. Transaction : Cushman & Wakefield, mandat exclusif. Conseils acquéreur : étude VXL Notaires (Me Benjamin Noblinski), S.C.O pour l'audit technique. Conseil vendeur : étude Rochelois (Me Paoli).

### Lyon : 618 m<sup>2</sup> pour 3 010 €/m<sup>2</sup>

Un investisseur a acquis 618 m<sup>2</sup> de bureaux anciens au sein de l'Eldorado, 21 rue du Commandant Fuzier/2 rue de l'Humilité à Lyon. Prix : 3 009 €/m<sup>2</sup>. Transaction : Brice Robert Arthur Loyd.

### Travel Mania : 150 m<sup>2</sup> à Tassin (69)

Travel Mania a acquis 135 m<sup>2</sup> de bureaux au sein du Renaissance, 93 avenue du 11 novembre 1918, Tassin-la-Lune (69). Prix : 1 550 €/m<sup>2</sup> hors droits. Vendeur : PFI. Transaction : Brice Robert Arthur Loyd.

### Bureaux : 150 m<sup>2</sup> à Saint-Priest (69)

La Sci Briand a acquis 148 m<sup>2</sup> de bureaux au sein de la Zac du Triangle, 100 rue Aristide Briand à Saint-Priest (69). Prix : 1 400 €/m<sup>2</sup> hors droits. Transaction : NAI Kyrios/CGI Real Estate.

### Sophia Antipolis (06) :

#### 114 m<sup>2</sup>, 258 000 €

Un utilisateur a acquis 114 m<sup>2</sup> de bureaux entièrement rénovés avec trois parkings au sein de l'Espace Beethoven, route des Lucioles à Sophia Antipolis (06). Prix : 258 000 €. Transaction : Fonbail Sophia Antipolis.

### Francheville (69) : 72 m<sup>2</sup> à 164 K€

Burfra C12 a acquis 72 m<sup>2</sup> de bureaux au sein du Green Valley, 1 bis chemin de Torey, Francheville (69). Vendeur : Bel Air Park. Prix : 164 300 €. Transaction : Aires d'Entreprises.

## LOCATIONS

### EDF : 2 620 m<sup>2</sup> de CFC

#### Développement à Montpellier (34)

EDF a loué 2 620 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux et 95 m<sup>2</sup> de terrasses sur l'immeuble Arion au sein de la Zac Port Marianne à Montpellier (34). Bailleur : CFC Développement, promoteur. Bail en état futur d'achèvement. Prise d'effet du bail : 15 juillet 2019. Loyer : 165 €/m<sup>2</sup> HT HC.

### Saur : 2 400 m<sup>2</sup> à Quint-Fonsegrives (31)

Saur a renouvelé son bail portant sur 2 400 m<sup>2</sup> au 7 avenue Mercure, Quint-Fonsegrives (31). Loyer : 252 000 €/an. Transaction : Brice Robert Sud Ouest Arthur Loyd.

### Regus : 1 300 m<sup>2</sup> à Lille (59)

Regus, espace de coworking, a loué 1 296 m<sup>2</sup> répartis sur quatre étages dans l'enceinte de la Gare de Lille (59) Flandres. Actif : 155 postes de travail, 44 bureaux privatifs et 38 postes de coworking entièrement équipés.

### GIE Protect Bat : 300 m<sup>2</sup> à Roncq (59)

La société Gie Protect Bat a loué 300 m<sup>2</sup> de bureaux au 43 avenue de l'Europe, Roncq (59). Bailleur : Building International. Transaction : Arthur Loyd.

### Bourgeois : 160 m<sup>2</sup> à Bondues (59)

Le bureau d'études Bourgeois, spécialisé dans l'ingénierie et les études techniques, a loué 160 m<sup>2</sup> au sein du Parc de l'Aérodrome, rue de Menin, Bondues (59). Bâtiment neuf.

## OPÉRATIONS

### Vigny Depierre :

#### 4 600 m<sup>2</sup> à Archamps (74)

Le cabinet Vigny Depierre, courtage en assurances en Haute-Savoie et en Suisse, réalise Oxalis, futur business center de la Technopole d'Archamps (74). Projet : bâtiment de 4 600 m<sup>2</sup>, quatre niveaux, 200 parkings. Une partie est destinée au siège social de Vigny Depierre, les autres lots sont commercialisés par Axite CBRE. Livraison : début 2020.

### Eiffage Immobilier :

#### 3 110 m<sup>2</sup> à Mulhouse



Eiffage Immobilier va réaliser l'immeuble «Andrinople» de 3 109 m<sup>2</sup> à Mulhouse/nouveau quartier de la gare. Actif : sept étages de bureaux. Futurs occupants : Citivia, Eiffage Construction Alsace Haut-Rhin. Aménageur, commercialisateur des lots restants : Citivia. Architecte : Aea Architectes. Livraison : 2019.

### Brittany Ferries : 950 m<sup>2</sup> à Saint-Malo

La compagnie maritime Brittany Ferries a lancé la construction de 950 m<sup>2</sup> de bureaux dans le Parc Atalante de Saint Malo. Constructeur : Planing, filiale du Groupe Concept-TY. Livraison : décembre 2019. Architecte : Meignan Engasser Peraud Architectes.

## INTERNATIONAL

### INVESTISSEMENTS



### Swiss Life AM : deux actifs à Milan

Swiss Life AM Real Estate France a acquis deux immeubles tertiaires à Milan, en Italie. Actifs situés respectivement Via Giorgio Washington 70 et Corso Italia 13. Surface locative brute : 23 500 m<sup>2</sup>. Actifs rénovés et à 97 % loués. Vendeur : AREEF 1 - SICAF gérée par Prelios SGR, pour Ardian Real Estate European Fund SCS (AREEF 1), géré par Ardian.

### Schroders : 6 000 m<sup>2</sup> à Bruxelles

Une joint-venture gérée par Schroders finalise la vente de l'immeuble « Arts 44 » avenue des Arts 44, Bruxelles-quartier Léopold. Cession réalisée pour le compte d'Ilma, une joint-venture gérée par Schroders et capitalisée par Ilmarinen Mutual Pension Insurance Company et un groupe français d'assurance et de retraite. Actif : 5 990 m<sup>2</sup> de bureaux/commerces, huit étages, huit étages, 45 parkings. Actif occupé à 94 %. Acquéreur : Phicap, pour un fonds de private equity européen.

### LaSalle : 15 600 m<sup>2</sup>

#### à Amsterdam pour 57 M€

LaSalle Investment Management a acquis, pour son fonds ouvert pan-européen Encore+, l'immeuble de bureaux Le Luna Arena au sein du Plaza Arena à Amsterdam. Actif : 15 600 m<sup>2</sup>, neuf étages, occupé à 100 %. Preneurs : siège social national de TMF Group, société de services professionnels, siège social européen de Stryker Corporation/société américaine de technologie médicale. Prix : 55,6 M€. Vendeur : PingProperties.

### Madison Capital/PGIM :

#### 95 M\$ à San Francisco

Madison Capital et PGIM Real Estate ont acquis le 360 Spear Street, quartier South Financial de San Francisco. Immeuble mixte r+5 de 160 451 m<sup>2</sup> : 49 992 m<sup>2</sup> de bureaux, 110 459 m<sup>2</sup> d'espaces dédiés aux sciences de la vie, à l'industrie légère, à la production, au développement et à la réparation. Prix : 95 M\$.



CLASSE D'ACTIFS

# COMMERCES

## PARIS

### INVESTISSEMENTS

#### Immobilière Dassault : portefeuille parisien pour 145 M€

Immobilière Dassault SA a acquis 95 % du capital de la société CPPJ, propriétaire d'un portefeuille composé principalement de commerces. Actifs :

- Passage Jouffroy, Paris 9 : galerie couverte de 13 000 m<sup>2</sup>, construite en 1846 comprenant le musée Grévin, hôtels, commerces et bureaux. Pleine propriété.

- Pieds d'immeubles commerciaux situés à Paris 7, 8 et 17.

- Immeuble haussmannien à usage principal de bureaux de 2 700 m<sup>2</sup> au 22 rue Chauchat, Paris 9.

Revenu locatif du portefeuille : 4,5 M€ HT HC. Valorisation : 145 M€.

Vendeur : Opci géré par Weinberg Capital Partners. Financement : crédits revolving déjà mis en place par Immobilière Dassault et une nouvelle ligne de financement à taux fixe d'un montant de 35 M€.

#### Groupe Cherpantier : 2 100 m<sup>2</sup>



Le groupe Cherpantier a acquis un immeuble commerces/habitations de 2 100 m<sup>2</sup> au 5 rue Houdon, Paris 18. Financement : Caisse d'Épargne. Conseils : études Jacquin/Fortier.

#### Oxford Properties : flagship Valentino rue Saint-Honoré

Oxford Properties, branche immobilière d'Omers, a acquis 1 430 m<sup>2</sup> au 273 rue Saint-Honoré, Paris 1. Actif : boutique/showroom/bureaux. Occupant : Valentino, flagship. Transaction : BNP Paribas Real Estate. Conseils acquéreur : cabinets Gide et Bredin Prat, étude Lasaygues & Associés, Turnbull (expertise technique). Conseils vendeur : Baker McKenzie, Franklin et Le Breton & Associés.

#### Héraclès : boulevard Malesherbes

Héraclès a acquis un ensemble 78 boulevard Malesherbes, Paris 8. Actif : ex-agence HSBC de 196 m<sup>2</sup>, 142 m<sup>2</sup> s-sol, son centre d'affaires de 297 m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> étage). Objectif : reconversion. Nouvel occupant : Richardson, cuisine, installation de son show-room. Premier étage refait à neuf avant sa rélocation. Façade d'angle.

#### Rue François 1<sup>er</sup> : Zimmermann

Zimmermann (pap) a loué une boutique appartenant à Pardes Patrimoine, foncière du Groupe Madar. Paris, 29 rue François 1<sup>er</sup> (ex-Diane Von Furstenberg) : 300 m<sup>2</sup> environ, 5 500 €/m<sup>2</sup> pondéré. Ouverture : printemps 2019. Transactions : D&A Real Estate.

#### AEW : boutique, rue Saint-Honoré



AEW a acquis, pour Fondis, une boutique au 384 rue Saint-Honoré, Paris 1. Occupant : enseigne Christian Dior Couture. Conseils : étude Allez & Associés, cabinet Clifford Chance (AEW).

#### Affinités Pierre : 4,4 % rue de Bretagne

La Scpi Affinités Pierre a acquis le 14 rue de Bretagne, Paris 3 occupé par l'enseigne Ladurée. Rendement : 4,4 %. Prix : 1,7 M€ droits inclus. Transaction : Horace Invest (Michael Cohen) ; 3 SIX 9 (Dominique Moatti).

### LOCATIONS

#### Rue de la Chaussée d'Antin : Basic Fit chez Real I.S.

Basic Fit a loué 1 117 m<sup>2</sup> rdc au 58 bis rue de la Chaussée d'Antin, Paris 9. Bailleur : Real I.S. France. Bail ferme de 6 ans. Travaux effectués en amont par Real I.S. : rénovation, création d'un escalier intérieur, changement des ascenseurs et valorisation de la vitrine. Transaction : JLL.

#### Rue des Filles du Calvaire : Deejo

Deejo, couteaux personnalisables, a loué 55 m<sup>2</sup> rdc au 6 rue des Filles du Calvaire,

Paris 3. Cession : 137 500 €. Bail neuf. Loyer : 31 527 €/an HT HC. Transaction : Seine & Cité (cédant) ; Espace Immobilier (preneur).

#### Rue du Four : Rains et Philippe Conticini

Rains, pap danoise, a loué une boutique au 39 rue du Four, Paris 6. Loyer : 2 500 €/m<sup>2</sup> pondéré. Philippe Conticini, concept pâtisserie et salon de thé, a également pris à bail une surface commerciale à cette adresse. Installation prévue au printemps 2019. Loyer : 2 000 €/m<sup>2</sup> pondéré. Bailleur des deux lots : Pardes Patrimoine, foncière dédiée au commerce du Groupe Madar.

#### Nike : 4 500 m<sup>2</sup> avenue des Champs-Élysées

Nike a loué de 4 500 m<sup>2</sup> locaux commerciaux pour ouvrir son futur flagship au 79 avenue des Champs-Élysées, Paris 8. Ouverture : fin 2019. Transaction : August Debouzy (Nike) ; CBRE, Groupama Immobilier.

#### Boulevard Saint-Michel : Prêt à Manger

Prêt à Manger a loué 490 m<sup>2</sup> boulevard Saint-Michel, Paris 5. Nike qui occupait les locaux, a cédé son bail dans le but de s'agrandir et de diversifier son concept store Running. Transaction : CBRE.

#### Café Kitsuné : Place Malraux chez Groupama Immobilier



Le Café Kitsuné a loué 280 m<sup>2</sup> rdc au 2 place André Malraux, Paris 1. Bail ferme de neuf ans. Bailleur : Gan Assurances, Groupama Immobilier.

#### Rue de la Cossonnerie : Illy

L'enseigne Illy a loué 80 m<sup>2</sup> rdc, 75 m<sup>2</sup> s-sol, 12 ml en angle au 2 rue de la Cossonnerie/rue Saint-Denis, Paris 1. Bail neuf 3/6/9 ans. Loyer annuel : 170 000 € HT HC. Transaction : Prime Location.

### Avenue de la République : Le Limitless Café

Le Limitless Café a loué 55 m<sup>2</sup> rdc, 15 m<sup>2</sup> s-sol, 5 ml au 47 avenue de la République, Paris 11. Loyer annuel : **42 000 € HT HC**. Transaction : La Tour Immo 11 (Stéphane Sarfati).

### Boulevard Perreire : Red Pill

La start-up studio Red Pill a loué 263 m<sup>2</sup> en rdc au 140 boulevard Péreire, Paris 17. Bail : 3/6/9 ans. Bailleur : institutionnel. Transaction : Cushman & Wakefield (bailleur), Cordell Partners (preneur).

### Rue du Caire :

#### Mod'Accessoires Diffusion

Mod'Accessoires Diffusion, a loué 197 m<sup>2</sup> sur trois niveaux, 6 ml au 11 rue du Caire, Paris 2. Bail neuf. Loyer : **70 000 €/an HT HC**, franchise d'un mois. Transaction : Seine & Cité.

### Rue La Boétie : Mister Garden chez Groupama Immobilier

Mister Garden, restaurant, a loué 145 m<sup>2</sup> rdc au 14 rue La Boétie, Paris 8. Bailleur : Groupama Immobilier. Transaction : BNP Paribas Real Estate.

### Rue Soufflot : Bash

Bash a loué une boutique de 60 m<sup>2</sup> rdc, 60 m<sup>2</sup> s-sol, 12 ml au 14 rue Soufflot, Paris 5 (ex-Diwali). Cession : **370 000 € net vendeur**. Loyer annuel (bail neuf) : **90 000 € HT HC**. Transaction : Prime Location.

### Rue de Turenne : Perús

L'enseigne Perús a loué 185 m<sup>2</sup> sur trois niveaux, 6 ml au 83 rue de Turenne, Paris 3. Cession : **230 000 €**. Loyer : **48 923 €/an HT HC**. Transaction : Seine & Cité.

### Rue du Louvre : Clinadent

Clinadent, centre dentaire, a loué 138 m<sup>2</sup> rdc, 150 m<sup>2</sup> s-sol, 8 ml au 33 rue du Louvre, Paris 1. Loyer annuel : **100 000 € HT HC**. Transaction : La Tour Immo Sentier (Norman Sabbah).

### Rue du 29 juillet :

#### Golden Goose Deluxe Brand

L'enseigne Golden Goose Deluxe Brand a loué 82 m<sup>2</sup> rdc, 25 m<sup>2</sup> s-sol, 8 ml au 9 rue du 29 Juillet, Paris 1 (ex-Zadig & Voltaire). Cession du droit au bail : **1 350 000 € net vendeur**. Loyer bail neuf : 156 000 €/an HT HC. Bail : 3/6/9 ans. Transaction : Prime Location.

### Rue du Faubourg Saint-Honoré : Maison Massart

Maison Massart a loué un local 74 m<sup>2</sup> rdc, 42 m<sup>2</sup> s-sol, 7 ml au 127 rue du Faubourg

Saint-Honoré, Paris 8. Cession du fonds de commerce : **280 000 €**. Loyer annuel : **40 000 € HT HC**. Transaction : La Tour Immo (Stéphane Sarfati, David Amsili).

### Rue de Froissart :

#### La Cerise sur la Pizza

La Cerise sur la Pizza a loué 70 m<sup>2</sup> sur deux niveaux (rdc, 1er étage exploitable), 6 ml au 14 rue Froissart, Paris 3. Cession : **440 000 €**. Bail neuf avec indemnité de déspecialisation de 20 000 €. Loyer : **16 000 €/an HT HC**. Transaction : Seine & Cité.

### Boulevard Haussmann : deux restau- rants chez Groupama Immobilier

Les restaurants Un des Sens et l'Annexe ont loué au 133 boulevard Haussmann, Paris 8. Bailleur : Groupama Immobilier. Transaction : Immo Shops.

## RÉGION PARISIENNE

### INVESTISSEMENTS

#### Real I.S. : 50 000 m<sup>2</sup> à Servon (77)



Le groupe Real I.S. a acquis l'Eden à Servon (77). Actif : retail park de 50 000 m<sup>2</sup> dont 20 600 m<sup>2</sup> de surface locative, 800 parkings. Entièrement loué par 19 locataires dont GIFi, Intersport, Maxi Toys, Alain Afflelou, La Vignery, Pro Duo...

#### Boulogne-Billancourt : restaurant, 6 %

Un investisseur privé a acquis les murs d'un restaurant de 61 m<sup>2</sup> rdc, 45 m<sup>2</sup> s-sol, au 52 avenue Edouard Vaillant, Boulogne-Billancourt. Rentabilité : 6 % acte en mains. Transaction : Gbail, Prime Location.

#### Foncière W : 6,70 % à Montreuil (93)

La foncière W a cédé un local commercial d'angle occupé au 23 rue Navoiseau, dans le Bas-Montreuil (93). Actif : rdc d'un immeuble d'habitation livré fin 2012, long linéaire de façade, système d'extraction. Occupant : institut de formation aux métiers du numérique, bail ferme de longue durée. Acquéreur : investisseur privé. Taux de rendement droits inclus : 6,70 %. Transaction : Cordell Partners.

## LOCATION

### Rue Théophile Gautier, Montrouge (92) : 120 m<sup>2</sup>, 42 000 €

Un primeur a loué 120 m<sup>2</sup>, 10 ml au 12 rue Théophile Gautier, Montrouge (92). Loyer annuel : **42 000 € HT HC**. Transaction : Réseau Brokers (Nancy, Géraldine).

## OPERATION

### Ceetrus/CinéMovidia : ciména multiplexe à Maurepas (78)

Ceetrus et CinéMovidia ont lancé la construction du cinéma multiplexe au sein du Village des Loisirs de Maurepas (78). Multiplex : 5 000 m<sup>2</sup>, deux niveaux, huit salles de projection/1 700 places, 500 parkings. Objectif : 400 000 visiteurs par an. Coût du projet : **14 M€**. Inauguration : octobre 2019.

## RÉGIONS

### INVESTISSEMENTS

#### Mata Capital/OM France : portefeuille Cube pour 125 M€



Mata Capital et OM France ont acquis le portefeuille Cube, 113 000 m<sup>2</sup> de commerces. Dix-neuf actifs mono-locataires exploités principalement par les enseignes But et Babou. Vendeur : BNP Paribas Reim. Prix : **125 M€ net vendeur**. Transaction : BNP Paribas Real Estate Transaction/JLL. Mandat co-exclusif.

#### Valimmo :

#### portefeuille Jardiland pour 56 M€

Valimmo a acquis un portefeuille de 10 magasins Jardiland, 36 000 m<sup>2</sup> shon au total. Foncier : 220 000 m<sup>2</sup>. Loyer : **3,4 M€**. Prix : **55,8 M€**. Vendeur : institutionnel. Financement : crédit-bail auprès de Natixis, BNP Paribas et Crédit Mutuel-CIC Lease. Projet : redéveloppement de 4 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales, de restauration et de loisirs sur plusieurs sites. Conseils : Colliers Ciam (Romain Fremont), étude Dolo (Fabrice Dolo, Vanessa Pernot), cabinet RMT (Bertrand Thouny), architecte Kardham Cardete (audit technique), Spiridon Conseil (Bernard Girard).

**AmRest Holdings SE :  
15 restaurants KFC pour 33 M€**

AmRest Holdings SE a acquis 15 magasins occupés par KFC. Acquisition accompagnée par un contrat de franchise pour chacun des 15 restaurants. Vendeur : KFC France SAS. Conseils : Baker McKenzie (acquéreur) ; cabinet RMT (vendeur). Prix : **33,3 M€**.

**Héraclès : 1 020 m<sup>2</sup>  
à Lyon Confluence**



Héraclès a acquis, en état futur d'achèvement, 1 020 m<sup>2</sup> de commerces (trois lots) issus de la deuxième phase du projet portant sur les nouveaux quartiers de la Place du Conseil Général, Lyon Confluence. Commercialisation : fin 2018. Livraison : fin 2019. Héraclès avait déjà acquis 1 541 m<sup>2</sup> de lots issus de la première phase qui ont été commercialisés avec succès. Preneurs : La Vie Claire, My Beers, K par K, Bistrot Romain.

**Swiss Life : boutique à Lyon Part-Dieu**  
Swiss Life Asset Managers, Real Estate France a acquis une boutique en pied d'immeuble au 82-84 boulevard Vivier Merle, Lyon - quartier d'affaires de la Part-Dieu. Transaction : CBRE Agency Lyon. Conseil acquéreur : étude Les Notaires du Trocadéro.

**LOCATIONS**

**Rue des Clefs, Colmar (68) : Undiz**  
L'enseigne Undiz, groupe Etam, a loué 170 m<sup>2</sup> rdc + quatre étages au 19 rue des Clefs, Colmar (68). Cession : **450 000 €**. Loyer : **80 000 €/an**. Transaction : Partners Conseil.

**Saint-Tropez : Zimmermann**  
Zimmermann (pap) a loué une boutique appartenant à Pardes Patrimoine, foncière du Groupe Madar. Saint-Tropez, Place de la Garonne : 50 m<sup>2</sup> environ, **8 000 €/m<sup>2</sup>** pondéré. Transactions : D&A Real Estate.

**Aix-en-Provence, rue Aude :  
Courbette et Galipette**  
Courbette et Galipette a loué 35 m<sup>2</sup> rdc, 4 ml au 6 rue Aude, Aix-en-Provence. Loyer : **1 260 €/m<sup>2</sup>**. Transaction : Gbail (Gary Issan, Nathanael Bitton).

**Bordeaux, promenade  
Sainte-Catherine : Canterbury**  
Canterbury, pap/accessoires, a loué 135 m<sup>2</sup> au sein de la Promenade Sainte-Catherine, Bordeaux. Loyer : **125 000 €/an HT HC**. Transaction : VACHER Entreprise & Commerce.

**Bordeaux, cours de l'Yser :  
IG Restauration**  
L'enseigne IG Restauration a loué 60 m<sup>2</sup> au 16 cours de l'Yser à Bordeaux. Droit d'entrée : **16 000 € net vendeur**. Loyer annuel : **18 000 € HT**. Transaction : Vacher Entreprise & Commerce.

**Rue de la République, Lyon : renou-  
vellement de l'offre par Firce Capital**  
Firce Capital va renouveler l'offre commerciale de 80 % de la rue de la République à Lyon en proposant des locaux commerciaux sans droit d'entrée. Objectif trois ans : 20 nouvelles enseignes sur la rue. Commercialisation, renouvellement : JLL (mandat exclusif).

**OPERATIONS**

**Ceetrus : Yellow Pulse, Porte des Alpes  
à Saint-Priest/Bron (69)**



Ceetrus va restructurer le centre commercial Porte des Alpes, Saint-Priest/Bron (69). Phase 1 du projet « Yellow Pulse » : 54 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 33 900 m<sup>2</sup> de surfaces de vente (22 700 m<sup>2</sup> pour Ikea et Leroy Merlin). Création par transfert de 28 850 m<sup>2</sup>, création de surface additionnelle de 5 038 m<sup>2</sup> destinés à compenser le risque de perte d'attractivité du site suite au départ d'Ikea et de Leroy Merlin. Livraisons : 2019-2025.

**Carmila : extension centre commercial  
Carrefour Nice Lingostière**  
Carmila a lancé la construction de l'extension du centre commercial Carrefour Nice Lingostière. Projet : extension de 12 000 m<sup>2</sup>, 50 enseignes supplémentaires dont trois moyennes surfaces louées par H&M, Zodio et Kiabi. Livraison : 2<sup>ème</sup> semestre 2020. Copromoteurs : Carrefour Property et Carmila qui financent le projet à hauteur de 70 M€. Transaction : VACHER Entreprise & Commerce.



Equipe MOD Travaux : Carrefour Property France Management/groupement maîtrise d'œuvre avec Wilmotte & Associés, la MOE EGIS, l'AMO (M2C) et les pilotes (Logik et ACP-I).

**McArthurGlen : premier village de  
marques de luxe à l'ouest de Paris**  
McArthurGlen ouvrira le premier village de marques de luxe à l'ouest de Paris. McArthurGlen Normandie : 20 000 m<sup>2</sup>, 100 magasins, sept restaurants. Investissement : **150 M€**. Ouverture : 2021. Zone de chalandise : 5,2 millions de personnes. Nombre de visiteurs prévisionnel : 2,5 millions/an. Architecte : Arte Charpentier.

**Groupe Duval :  
projet mixte à Micheville**

Le groupe Duval va développer 10 000 m<sup>2</sup> de commerces, 2 000 logements, une résidence étudiante, un pôle santé et un hôtel, à Micheville (57). Reconversion d'un ancien site industriel. Commerces : alimentaire de 3 000 m<sup>2</sup>, restaurants, salle de fitness, 400 places de stationnement.

**INTERNATIONAL**

**OPERATIONS**

**Mercialys : extension  
Cap Sacré-Cœur, La Réunion**  
Mercialys a inauguré l'extension de son centre commercial Cap Sacré-Cœur au Port, La Réunion. Extension : 9 200 m<sup>2</sup>, 45 nouvelles boutiques, rénovation complète de la partie existante, 550 parkings. Centre commercial : commercialisé à 100 %, 85 boutiques et restaurants au total.

**Codic : 36 000 m<sup>2</sup> à Luxembourg**  
Codic International développe un ensemble mixte « Royal-Hamilus » de 36 000 m<sup>2</sup> à Luxembourg Ville. LeRoyal-Hamilus : logements, bureaux, commerces, 628 parkings. Preneurs : Galeries Lafayette, FNAC, Delhaize Premium (supermarché) et le Manko (restaurant, Moma Group). Livraison : 2019. Architectes : cabinets Foster + Partners et Tetra Kayser & Associés. Commercialisation des 16 boutiques est en cours.

CLASSE D'ACTIFS

# ACTIVITÉS & LOGISTIQUE

## REGION PARISIENNE

### INVESTISSEMENTS



#### Axa Real Estate : Data 4

Axa Real Estate a acquis Data 4, plateforme qui finance, conçoit, construit et exploite des centres de données et fournit actuellement un total de 27 100 m<sup>2</sup> d'espace technique net et plus de 140 MW d'énergie. « DATA4 » exploite actuellement 15 centres de données en Europe : trois sites en France dont l'emblématique site de Marcoussis (91). Transaction : CBRE.

#### Trousselier : 2 300 m<sup>2</sup> à Igny (91)



Trousselier, vente de jouets pour enfants, a acquis un local de stockage de 2 302 m<sup>2</sup> au 10 rue Ampère, Igny (91). Transaction : EOL.

#### WA3C Immo : 1 500 m<sup>2</sup> à Fontenay-Trésigny (77)

WA3C Immo a acquis 1 500 m<sup>2</sup> d'activités place de l'Europe à Fontenay-Trésigny (77). Prix : 975 000 €. Transaction : Scamac Immo.

#### Bruno Malerba Finances : 1 000 m<sup>2</sup> à Gonesse (95)

Bruno Malerba Finances a acquis 1 000 m<sup>2</sup> d'activités rue des Frères Montgolfier à Gonesse (95). Prix : 1,06 M€. Transaction : Scamac-Immo.

### LOCATIONS



#### Dagard : 4 300 m<sup>2</sup> aux Ulis (91)



Dagard a loué 4 305 m<sup>2</sup> d'entrepôts avenue de l'Océanie aux Ulis (91). Bailleur : Valor, actif récemment acquis auprès de Segro. Transaction : EOL.

#### Cryo Pur : 6 015 m<sup>2</sup> à Massy (91)

Cryo Pur a loué 6 015 m<sup>2</sup> de bureaux/activités au 17 rue Ampère - Parc Massy Atlantis (91). Loyer : 66,5 €/m<sup>2</sup>. Transaction : Fimm.

#### Groupe Panhard : plateforme de 30 500 m<sup>2</sup> au Coudray-Montceaux (91)



Le Groupe Panhard a loué une plateforme logistique de 30 500 m<sup>2</sup> à Rhénus, transport multimodal/logistique, sur le parc des Haies Blanches au Coudray-Montceaux (91). Conseil : Entrepôts XXL France, filiale de Tostain & Laffineur Real Estate. L'actif avait été vendu en état futur d'achèvement en septembre 2017. Le groupe Panhard s'était engagé auprès de Barings à louer l'actif.

#### Quitoque : 3 145 m<sup>2</sup> à Wissous (91)

Quitoque, livraison à domicile de paniers repas, a loué 3 145 m<sup>2</sup> d'entrepôt frigorifique au 8 avenue Lavoisier, Wissous (91). Bâtiment en bon état. Transaction : Eol.

#### Eiffage Energie Systèmes-Clevia IdF : 1 230 m<sup>2</sup> à Orsay (91)

Eiffage Energie Systèmes-Clevia IdF a loué 1 227 m<sup>2</sup> d'activités/bureaux au 16 rue Nicolas Appert, Plateau de Saclay à Orsay (91). Loyer : 122 €/m<sup>2</sup>. Transaction : Fimm.

### OPÉRATIONS



#### Idec : entrepôt de 63 000 m<sup>2</sup> à Aulnay-sous-Bois pour Carrefour

Idec construit un entrepôt à Aulnay-sous-Bois (93) pour Carrefour. Bâtiment : de 63 000 m<sup>2</sup> de stockage sec, bureaux de 1 500 m<sup>2</sup>, local de charge, zone dédiée à la maintenance. Livraison : 2019.

#### Salini Immobilier : 900 m<sup>2</sup> pour Octadiaz à Epinay-sur-Orge (91)

Salini Immobilier va réaliser un bâtiment bureaux/activités de 900 m<sup>2</sup> au

sein du quartier de la Croix Ronde, Epinay-sur-Orge (91).



Occupant : Octadiaz, spécialiste de l'outillage diamanté. Architecte : AXiomE Architecture.

## RÉGIONS

### INVESTISSEMENTS



#### PGIM : 100 000 m<sup>2</sup> à Salon-de-Provence (13)



PGIM Real Estate a acquis, pour un institutionnel, une plateforme logistique classe A de 100 000 m<sup>2</sup> à Salon-de-Provence. Actif : deux bâtiments indépendants, parcelle de 240 000 m<sup>2</sup>. Plateforme construite en 1995, pour le compte de Carrefour. Extensions : 2003 et 2017. Preneur : Carrefour, période ferme résiduelle de 8 ans. Financement : Deutsche Pfandbriefbank AG. Conseils : étude Wargny Katz, cabinet De Pardieu Brocas Maffei, Etyo (acquéreur) ; Edmond de Rothschild, étude Frémont et Hey (vendeur).

#### Alderan : 18 000 m<sup>2</sup> à Montsoulst (95)

Organa III, Oppci créé et géré par Alderan (Rémy Bourgeon, Président), a acquis une plateforme de messagerie de 18 000 m<sup>2</sup> à Montsoulst (95). Actif entièrement loué. Rendement initial : supérieur à 8 %.

#### Edifac : 1 810 m<sup>2</sup> à Châteaurenard (13)

Edifac, façonnage d'imprimerie, a acquis bâtiment de 1 810 m<sup>2</sup> à Châteaurenard (13). Parcelle : 14 790 m<sup>2</sup>. Conseils : cabinet FP-2i-Entreprises, étude de Me Dentaire (vendeur), étude de Me Lambert (acquéreur).

**Ramonville-Saint-Agne (31) : 2 000 m<sup>2</sup>, 10,4 % de rendement**

Une foncière privée a acquis un ensemble de quatre bâtiments situés au sein du parc technologique du Canal, 20-22 Rue Hermès, Ramonville-Saint-Agne (31). Ensemble mixte de 2 000 m<sup>2</sup> : trois bâtiments à usage de bureaux, un bâtiment de stockage. Loué en quasi-totalité, multi-locataires. Rendement de 10,4 % acte en mains. Transaction : Fika.

**Vaulx-en-Velin (69) : local industriel de 855 m<sup>2</sup>**

Un utilisateur a acquis un local industriel de 855 m<sup>2</sup> au 37 avenue du 8 mai 1945, Vaulx-en-Velin (69). Prix : 570 000 €. Vendeurs : Société SO-MA-FIX/Sci BR. Transaction : Aires d'Entreprises.

**Sathonay (69) : 197 m<sup>2</sup> pour 200.000 €**

La Sarl Airelle a acquis 197 m<sup>2</sup> de locaux industriels neufs au 6 boulevard des Monts d'Or, Sathonay Camp (69). Prix : 200 000 € HT. Vendeur : SCCV Mer Rouge. Transaction : Brice Robert Arthur Loyd.

LOCATIONS

**TSE Express Medical : 1 080 m<sup>2</sup> à Bruguères (31)**

TSE Express Medical, spécialiste du transport sous température dirigée, a loué 1 080 m<sup>2</sup> au 18 chemin du Parc, Bruguères (31). Loyer : 48 600 €/an. Transaction : Brice Robert Sud Ouest Arthur Loyd.

**Maersk France : 1 380 m<sup>2</sup> au Havre**  
Maersk France, 1<sup>ère</sup> compagnie maritime et plus gros armateur de porte-conteneurs du monde, a loué 1 377 m<sup>2</sup> au Havre (76). Transaction : Lem CBRE Le Havre.

**Chassieu (69) : 624 m<sup>2</sup>**

Jsalvador a loué 624 m<sup>2</sup> de locaux industriels au 54 rue du Progrès, Chassieu (69). Loyer annuel : 30 000 € HT HC. Bailleur : Sci Les Sorbiers. Transaction : Brice Robert Arthur Loyd.

OPÉRATIONS

**Elcimaï : 118 000 m<sup>2</sup> à Amiens (80)**

Elcimaï va réaliser une plateforme logistique XXL Zac des Bornes du Temps II, Amiens (80). Actif : 118 000 m<sup>2</sup> dont 8 cellules de 11 605 m<sup>2</sup>, deux cellules de 6 367 m<sup>2</sup>, deux cellules Seveso de 1 941 m<sup>2</sup>. Obtention du permis de construire/autorisation ICPE prévues courant 2019. Transaction : BNP Paribas Real Estate, Arthur Loyd Logistique, entreprise Immobilier

d'entreprise. La plateforme devrait être opérationnelle début 2020.

**Alesei : 42 600 m<sup>2</sup> au Havre (76) pour Logistis**



Alesei a livré un entrepôt logistique de 42 600 m<sup>2</sup> au sein de « Stockespace », Pont de Normandie au Havre (76). Actif : bâtiment C, huit cellules divisibles (dès 4 500 m<sup>2</sup>, entrepôts, bureaux, locaux sociaux). Propriétaire : Logistis, géré par AEW Europe.

**Groupe Idec : 28 000 m<sup>2</sup> à Douvrin (62)**

Le groupe Idec réalise une messagerie de 28 000 m<sup>2</sup> à Douvrin (62). Preneur : La Poste. Développeur : Prologis. Livraison : 2019.

**Barjane : 12 000 m<sup>2</sup> pour La Poste aux Arcs-sur-Argens (83)**



Barjane a lancé la construction d'une plateforme colis pour La Poste (Colissimo) sur le Parc des Bréguières, Arcs-sur-Argens (83). Actif : 11 000 m<sup>2</sup> destinés à l'activité de traitement de colis, 800 m<sup>2</sup> de bureaux/locaux sociaux.

**Groupe Duval/Vilogia : friche industrielle transformée en lieu culturel éphémère à Lyon (69)**



Le groupe Duval, associé au groupe Vilogia, a reconverti la friche des Halles du Faubourg de Lyon en attendant le début de

sa rénovation. La friche de 1 600 m<sup>2</sup> est transformée en un laboratoire culturel et festif éphémère mis à la disposition de La Taverne Gutenberg, les Ateliers la Mouche, Intermède, Mirage festival, la galerie Françoise B et Bleu du ciel.

**Thebault Ingenierie, Groupe Idec : 2 850 m<sup>2</sup> à Prouvy (59)**

Thebault Ingenierie, Groupe Idec va réaliser le nouveau siège social et la nouvelle unité de production de Lucullus à Prouvy (59). Actif : 2 850 m<sup>2</sup>, cinq zones, bureaux, locaux sociaux, atelier, zone de production. Livraison : janvier 2020.

INTERNATIONAL

INVESTISSEMENT



**Allianz : 50 % d'un portefeuille en Chine**

Allianz Real Estate a pris une participation de 50 % d'un portefeuille de plateformes logistiques « core » en Chine implantées sur l'ensemble du territoire, et noué un partenariat d'investissement avec ESR Group dédié au marché logistique indien. Portefeuille développé par Vailog China qui appartient à un fonds géré par Gaw Capital. Vailog China/Gaw Capital Partners continueront à co-détenir les autres 50 % du portefeuille ainsi qu'à assurer la gestion de ces actifs. Le portefeuille est constitué de cinq projets situés dans les hubs logistiques clés chinois : Shanghai, Jiaxing, Foshan, Wuhan et Shenyang. Superficie locative : 375 000 m<sup>2</sup>, plateformes construites entre 2016 et 2017. Occupants : Vipshop, Carrefour, Miniso ou encore Alog. Allianz a mis en place des plates-formes d'investissement dédiés à l'immobilier logistique sur 4 principaux marchés en Asie-Pacifique : la Chine, l'Inde, le Japon et l'Australie.

**Allianz Real Estate : 55 000 m<sup>2</sup> en Italie**

Allianz Real Estate a finalisé l'acquisition d'une plateforme logistique de 55 000 m<sup>2</sup> dans le nord de l'Italie, à 10 km au nord de la ville de Parme. Occupant : Ferrero, fabricant de produits chocolatés et de confiseries.

Pour vous abonner, contactez Sylvie Aoudia au 01 49 53 91 08



CLASSE D'ACTIFS

# HÔTELS & RÉSIDENCES GÉRÉES

## PARIS

### INVESTISSEMENT



#### Groupe SD2P : hôtel Lancaster 5\* rue de Berri

Le groupe SD2P, détenu par Marie-Laure & Pierre Esnée, a cédé l'hôtel Lancaster 5\* au 7 rue de Berri, Paris 8. Actif : 56 chambres, restaurant gastronomique. Rénovation complète en 2015. Acquéreur : groupe familial français. Transaction : Imhotel, Catella, BNP Paribas Real Estate Hospitality.

### LOCATION



#### Groupama Immobilier : commercialisation de l'hôtel de Günzburg



Groupama Immobilier a finalisé la commercialisation de l'hôtel de Günzburg au 7 rue de Tilsitt, Paris 17. Actif : 3 300 m<sup>2</sup>, quatre étages, réhabilité depuis trois ans. Vue sur l'Arc de Triomphe, protégé au Patrimoine de la Ville de Paris. Preneur : enseigne de luxe. Groupama avait acquis l'actif en 2001. Transaction : BNP Paribas Real Estate. Conseil : cabinet Gide de Loyrette Nouel (Maître Elisa Boscianowska).

## RÉGION PARISIENNE

### INVESTISSEMENT



#### Kley : résidence étudiante à Champs-sur-Marne

Kley a acquis la résidence étudiante « Studenest-Résidence Galilée » à Champs-sur-Marne (77), sur le campus Cité Descartes. Résidence rebaptisée « Kley Champs » : 5 700 m<sup>2</sup>, 188 studios. Vendeur : promoteur Sodevim.

Pour vous abonner,  
contactez Sylvie Aoudia  
au 01 49 53 91 08

## RÉGIONS

### INVESTISSEMENTS



#### 123 IM/Groupe Bridge : deux Ehpad

123 IM, aux côtés du Groupe Bridge, a acquis deux Ehpad (murs et fonds) :  
• Le Hameau de Villers à Saint-Fargeau (77) : 38 lits,  
• La Maison du Pays à Ramerupt (10) : 67 lits dont 13 en unité Alzheimer et 26 habilités à l'aide sociale.

#### MGM : trois résidences touristiques

MGM a acquis trois résidences touristiques à Saisies (73), Grand-Bornand (74) et la Rosière (73) :

- Résidence Alpen Lodge, La Rosière (Alpes du Nord) : 25 appartements de 40 à 135 m<sup>2</sup>, piscine, sauna, hammam, salle de cardio-training, spa, parking, cave. Livraison : fin 2020. Prix : à partir de 225 000 € HT.

- Résidence Amaya, Les Saisies (Savoie) : 43 appartements meublés de 50 à 130 m<sup>2</sup>, parking, cave, casier. Livraison : fin 2019. A partir de 265 000 € HT.

- Résidence Roc des Tours 2, Le Grand-Bornand Chinaillon (Haute-Savoie) : 25 appartements de 40 à 100 m<sup>2</sup>, deux salles de séminaire, un restaurant et deux commerces. Livraison : fin 2020. Architecte : Descombes Architecture. Prix : à partir de 225 000 € HT.

### OPÉRATIONS



#### Eiffage Construction : rénovation à Biarritz (64)



Eiffage Construction a signé avec la Socomix un contrat pour la rénovation de l'hôtel du Palais à Biarritz (64). Montant : 33 M€. Rénovation d'une centaine de chambres, des espaces d'accueil et du s-sol. Livraison de la 1<sup>ère</sup> tranche : mi 2019. Livraison de la 2<sup>ème</sup> tranche : mi 2020. Exploitant : groupe Hyatt.

#### Vinci/Provence Habitat : résidence étudiante à Aix-en-Provence (13)

Vinci Immobilier/Provence Habitat ont inauguré la résidence étudiante « Student Factory » à Aix-en-Provence/Pont de l'Arc (13). Résidence : 4 653 m<sup>2</sup>, 182 appartements meublés, espace de coworking. Taux d'occupation : 100 %. Architecte : Battesti Associés. Architecte d'intérieur : NovaOm.

#### Vinci/Ovelia : résidence seniors à Bordeaux (33)

Vinci Immobilier/Ovelia ont inauguré la résidence senior « Le Patio Vaillant » au 83 cours Edouard Vaillant à Bordeaux/Bassins à Flot (33). Actif : 89 appartements, espaces de loisirs et de détente communs. Exploitant : Ovelia.

#### Groupe Gambetta : résidence intergénérationnelle à Nantes (44)

Le Groupe Gambetta a inauguré « Key Baco », une résidence sociale solidaire et intergénérationnelle de 46 logements, située à proximité du Château des Ducs de Bretagne et de la cité des Congrès à Nantes (44). Utilisateurs finaux : jeunes en situations diverses, seniors aux revenus modestes, familles monoparentales. Projet : réhabilitation/extension (réhaussement) de l'ancien bâtiment de la protection judiciaire de la jeunesse et l'association HAJIR (Habitat Associatif Jeunes Inter Réseaux) qui en assume l'animation et la gestion. Architecte : cabinet Barré Lambot.

## INTERNATIONAL

### OPERATION



#### Senioriales : première résidence services senior à La Réunion par CBo Territoria

CBo Territoria a livré la première résidence services senior à La Réunion, au centre de Beauséjour. La résidence services a été réalisée en partenariat avec « Senioriales », filiale du Groupe Pierre & Vacances - Center parcs, qui en assurera l'exploitation. Actif : 34 appartements, équipements collectifs (salon-club de 150 m<sup>2</sup>, espace d'accueil, terrasse commune...).

CLASSE D'ACTIFS

# LOGEMENTS

## PARIS

INVESTISSEMENT



### Allianz : 7 120 m<sup>2</sup>

Allianz Real Estate, pour Allianz France, a finalisé l'acquisition de deux immeubles résidentiels d'une surface globale de 7 117 m<sup>2</sup> à proximité du Parc Monceau, Paris 17. Actifs : deux immeubles résidentiels de style haussmannien du XIX<sup>ème</sup> siècle, 58 appartements, 67 parkings souterrains.

## RÉGION PARISIENNE

OPÉRATIONS



### Eiffage Aménagement : 43 500 m<sup>2</sup> à Claye-Souilly (77)

Eiffage Aménagement va réaliser 528 logements, 43 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher au sein de la Zac du Bois des Granges à Claye-Souilly. Architecte urbaniste : cabinet DT Architecture. Paysagiste : Denis Targowla.

### Vinci : 117 logements à Carrières-sous-Poissy (78)



Vinci Immobilier va réaliser un îlot de 117 logements dans la Zac Centralité à Carrières-sous-Poissy (78). Projet : 7 612 m<sup>2</sup> de surface de plancher, quatre bâtiments, 23 logements sociaux, 36 logements collectifs en accession libre, 28 logements intermédiaires en accession libre, six maisons individuelles. Architecte : MDNH. Paysagiste : Atelier Volga. Bureaux d'études : Seriation (environnement), Elithis (fluides), Bénéfice (efficacité énergétique, acoustique et démarche environnementale).

### Promea : 40 logements à Saint-Cyr-l'Ecole (78)

Promea va réaliser 40 logements à Saint-Cyr-l'Ecole (78). Lancement commercial : janvier 2019. Président-fondateur de Promea : M. Jean Thomas Trojani, créateur du groupe Corsea.

## RÉGIONS

OPÉRATIONS



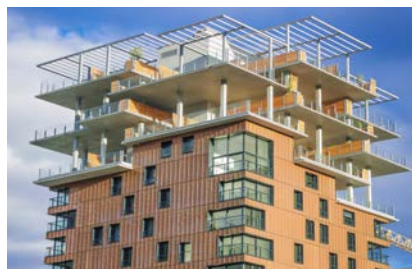
### Capelli : 73 logements à Amiens (80)

Capelli a lancé « Garden District » au sein du quartier Saint-Honoré-Jeanne d'Arc, Amiens (80). Projet : 73 logements, 4 050 m<sup>2</sup> de surface de plancher, deux commerces pourront également s'installer en rez-de-chaussée sur 398 m<sup>2</sup>, 82 parkings en s-sol et semi-enterré. Proximité du campus universitaire de Picardie « Jules Verne ». Architecte : Colfey & Associés Architectes Urbanistes (CAAU). Livraison : 1<sup>er</sup> trimestre 2021.

### LC2I/Nexiprom : Résidence Ava à Marseille 3

LC2I et Nexiprom, promoteurs, construisent la résidence Ava au 71-75 av. Roger Salengro, Marseille 3 (Euroméditerranée 1). Ensemble : trois bâtiments en R+8, 93 logements, 5 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 63 parkings, 10 box, 70 emplacements vélos. Montant travaux : 10,5 M€ HT. Premières livraisons : décembre 2019. Entreprise générale : Fondeville. Architecte : Map Architecte (Renaud Tarrazi). Partenaire financier : Cepac. Commercialisation : WE & Associés.

### Altarea Cogedim : « Panache » à Grenoble (38)



Altarea Cogedim a inauguré « Panache » à Grenoble (38), éco-quartier « Grenoble Presqu'île ». Actifs : 42 logements, 32 terrasses et 240 m<sup>2</sup> de commerce en rdc.

### Groupe Duval : Le Triangle à Schiltigheim (67)

Le Groupe Duval va construire « Le Triangle » à Schiltigheim (67). Projet : 20 000 m<sup>2</sup> de logements collectifs, maisons individuelles, résidences dédiées aux jeunes actifs. Une zone d'activité artisanale sera également aménagée. Par ail-

leurs, un bâtiment Echobloc de 3 500 m<sup>2</sup> de locaux d'activités dédiés aux artisans et sociétés de services sera construit. Livraison des cellules : courant 2019. Enfin, 24 logements intermédiaires qui ont été cédés au Fonds de Logement Intermédiaire seront construits. Ils seront gérés par CDC Habitat.

### Realites : logements et commerces à Saint-Jean-de-Braye (45)

Realites construit « Emergence » au 142-150 rue Jean-Zay à Saint-Jean-de-Braye (45). Projet : quatre immeubles (un de 2 étages et trois de 3 étages), 48 logements, huit commerces de 940 m<sup>2</sup> au total, 49 parkings. Début des travaux : avril 2019. Livraison : 4<sup>ème</sup> trimestre 2020. Architecte : GA Architecture.

## INTERNATIONAL

INVESTISSEMENTS



### Union Investment : logements de GBI en Allemagne

Union Investment a acquis, pour le fonds spécial Urban Living Nr. 1, le projet d'aménagement d'un complexe de micro-logements à Wiesbaden, en Allemagne, dans le cadre d'un accord de financement à terme. Vendeur et promoteur du projet : groupe GBI. Projet : 107 micro-logements répartis sur six étages. Livraison : fin 2020.

### Orange Capital Partners : portefeuille à Dublin pour 70 M€

Orange Capital Partners a acquis la Belgrave Collection à Dublin, Irlande. Le portefeuille comprend environ 300 lots d'habitation réparties au sein de 30 bâtiments dans les quartiers de Rathmines, Ranelagh et Rathgar. Partenariat avec Lugus Capital. Prix : 70 M€. Transaction : CBRE (vendeur).

OPERATIONS



### BIG : tour à Stockholm, Suède

Big a réalisé une tour en bois (35 m de haut) 79&Park de 25 000 m<sup>2</sup> à côté du parc national Gärdet à Stockholm. Actif : 169 lots, jardins extérieurs privés, terrasses privées et communes sur le toit, commerces en rdc. Propriétaire : Oscar Properties.

Pour compléter les transactions majeures, la Lettre M<sup>2</sup> scanne aussi pour vous une liste encore plus complète des transactions locatives, reflet du cœur du marché.

	CLASSE D'ACTIFS	PRENEUR	SURFACE M <sup>2</sup>	PRIX € HT HC	TRANSACTION	BAILLEUR
<b>PARIS 2</b>						
3 rue d'Amboise	bureaux	Agilite Solutions	120	460	Evolis	-
<b>PARIS 10</b>						
42 rue de l'Aqueduc	commerces	APIES	50	19 080/an	La Tour Immo 11	-
<b>PARIS 17</b>						
81 avenue de Wagram	commerces	Tailor Trucks	76	54 000/an	La Tour Immo	-
<b>BUSSY-SAINT-GEORGES (77)</b>						
Avenue Graham Bell	activités	Mineral Art Concept	425	93	Scamac-Immo	-
<b>BUSSY-SAINT-MARTIN (77)</b>						
Avenue du Gué Langlois	bureaux	Facejea	57	223	Scamac-Immo	-
<b>CLAYE-SOUILLY (77)</b>						
Rue Ernest Sarron	activités	ETF	480	104	Scamac-Immo	-
<b>CROISSY-BEAUBOURG (77)</b>						
Rue d'Emerainville	bureaux	Falade Bastou	65	100	Scamac-Immo	-
<b>ÉMERAUVILLE (77)</b>						
Avenue Spinoza	activités	Arthi	293	75	Scamac-Immo	-
<b>FERRIÈRES-EN-BRIE (77)</b>						
Av. James de Rothschild	activités	RPB Ferrières	251	116	Scamac-Immo	-
<b>MITRY-MORY (77)</b>						
Rue Galilée	activités	Véolia Propreté IdF	1 596	107	Scamac-Immo	-
<b>TRAPPES (78)</b>						
Avenue des Frères Lumière	activités	GL Racing	1 000	39	Scamac-Immo	-
<b>EVRY (91)</b>						
Boulevard Louise Michel	activités	Art and Deals	260	55	Scamac-Immo	-
<b>BONDOUFLE (91)</b>						
Rue Gustave Madio	activités	Vitaris - Groupe Tunstall France	187	83	Scamac-Immo	-
<b>IGNY (91)</b>						
6/8 rue Maryse Bastié	activités	Au Lys dans la Vallée	115	105	Fimm	-
<b>LES ULIS (91)</b>						
6 avenue des Andes	bureaux	Inge Plus	116,5	130	Fimm	-
6 avenue des Andes	activités bureaux	Id'xpress	89	95	Fimm	-
6 avenue des Andes	bureaux	RL	117	120	Fimm	-
<b>LISSES (91)</b>						
6 rue de la Closerie	bureaux	Autostore	100	90	Evolis	-
Rue des Cerisiers	activités	Stop Led	80	90	Scamac-Immo	-
<b>MASSY (91)</b>						
1 bis rue Marcel Paul Massy Europe	activités bureaux	Stephanix	150	110	Fimm	-
17 rue Ampère Parc Massy Atlantis	activités bureaux	Cryo Pur	6 015	66,5	Fimm	-
2 rue du Buisson aux Fraises Parc Massy Europe	activités bureaux	TPI	210	100	Fimm	-
16/34 rue du Buisson aux Fraises Parc Massy-Europe	activités bureaux	Négoce Et Cie	862	88	Fimm	-



	CLASSE D'ACTIFS	PRENEUR	SURFACE M <sup>2</sup>	PRIX € HT HC	TRANSACTION	BAILLEUR
2 route de la Bonde Parc Massye Europe	activités bureaux	Altitude Formation	820	95	Fimm	-
27 avenue Carnot Parc Massy Atlantis	bureaux	Scoping	786	250	Fimm	-
<b>ORSAY (91)</b>						
8 bis Boulevard Dubreuil City Parc d'Orsay	bureaux	Protel	215	165	Fimm	-
16 rue Nicolas Appert Plateau De Saclay	activités bureaux	Eiffage Energie Systemes - Clevia IdF	1 227	122	Fimm	-
<b>PALaiseau (91)</b>						
5 Place Salvador Allende Parc les Glaises	bureaux	Aluvair	78	110	Fimm	-
8 avenue du 1 <sup>er</sup> Mai Parc Les Glaises Polydock	activités bureaux	Pamyphi	150	120	Fimm	-
14 avenue du 1 <sup>er</sup> Mai Parc Les Glaises Polydock	activités bureaux	Vipharco	78	120	Fimm	-
13 voie la Cardon Parc Gutenberg	bureaux	Alec Ouest Essonne	143	100	Fimm	-
<b>SACLAY (91)</b>						
4 rue René Razel Domaine Technologique	bureaux	Arthesys	215	115	Fimm	-
<b>SAINT-AUBIN (91)</b>						
Route de l'Orme Parc Les Algorithmes	bureaux	Egidium Technologies	202	115	Fimm	-
<b>VILLEBON (91)</b>						
14 avenue du Québec Parc Mozaic Courtaboeuf	bureaux	Visium	171	105	Fimm	-
22 avenue de la Baltique Parc Mozaic Courtaboeuf	activités bureaux	Anaveo	308	115	Fimm	-
4 avenue de la Baltique Parc Mozaic	bureaux	Weeroc	190	125	Fimm	-
<b>ARCUEIL (92)</b>						
65 avenue Francois Vincent Raspail	activités	Lime	1 280	172	CBRE Agency - Sud	65 Raspail
<b>BOULOGNE-BILLANCOURT (92)</b>						
86 rue du Point du Jour	bureaux	Loop Production	145	250	Evolis / Consult'im	-
37 rue Traversiere	bureaux	Orbis	130	320	CBRE Agency	Shirine Design
<b>COURBEVOIE (92)</b>						
2 place des Saisons	bureaux	GoodYear Dunlop Tires France	1 849	440	CBRE Agency	Tour First
<b>GENNEVILLIERS (92)</b>						
79 rue du Fossé Blanc	activités	ODS Automobiles	2 200	62	CBRE Agency - Nord	Alancourt
<b>ISSY LES MOULINEAUX (92)</b>						
37 bis rue du Général Leclerc	bureaux	Notaire Sigonneau	140	300	CBRE Agency/ Groupe JLV/Evolis	3 C
<b>LEVALLOIS PERRET (92)</b>						
51 rue du Président Wilson	bureaux	Santecom	121	290	CBRE Agency/ Groupe Babylone	Guiliano
<b>NANTERRE (92)</b>						
1-5 boulevard des Bouvets	bureaux	MMH Ingenerie	136	200	CBRE Agency	Société de la Tour Eiffel
177 av. Georges Clemenceau	bureaux	Aditus Technologies	106	140	CBRE Agency	Primonial Reim



	CLASSE D'ACTIFS	PRENEUR	SURFACE M <sup>2</sup>	PRIX € HT HC	TRANSACTION	BAILLEUR
<b>PUTEAUX (92)</b>						
44 rue Marius Jacotot	bureaux	Restovisio	35	370	CBRE Agency	Elyar
<b>SURESNES (92)</b>						
4 ter rue Honoré d'Estienne d'Orves	bureaux	Tomatoland	60	240	CBRE Agency	Nansur
<b>BLANC-MESNIL (93)</b>						
Rue de la Victoire	activités	MF International - Mahe France	636	71	Scamac-Immo	-
<b>BOBIGNY (93)</b>						
Rue Eugène Hénaff	activités	Marceau 1	750	93	Scamac-Immo	-
<b>NOISY-LE-GRAND (93)</b>						
Rue du Centre	bureaux	Suchet Expertise Audit Et Conseils	14	145	Scamac-Immo	-
<b>TREMBLAY-EN-FRANCE (93)</b>						
Av. de la Plaine de France	activités	Hertz - Metin Location	103	272	Scamac-Immo	-
<b>VILLEPINTE (93)</b>						
Av. Georges Clémenceau	activités	Delidread	445	70	Scamac-Immo	-
<b>VILLETANEUSE (93)</b>						
14 rue Maurice Paillard	activités	Vantec	141	106	Evolis	-
<b>ARCEUIL (94)</b>						
24 av. Vladimir Ilitch Lenine	bureaux	Monkey Eggs Animation	110	213	Evolis	-
<b>CRETEIL (94)</b>						
4 allée des Érables	bureaux	Promaeco	100	135	Evolis	-
<b>ORLY (94)</b>						
Rue du Sel	activités	Nel Transport	298	118	Scamac-Immo	
<b>CORMEILLES EN PARISIS (95)</b>						
21 rue Georges Melies	activités	Lcba Résines	335	110	CBRE Agency - Nord	Mageric
<b>ENNERY (95)</b>						
6 chemin de la Chapelle Saint-Antoine	activités	Fehal Bat	127	85	Evolis	-
<b>FREPILLON (95)</b>						
1-3 avenue Roland Moreno	activités	Samelis-Protection	225	85	CBRE Agency - Nord	KCS
1-3 avenue Roland Moreno	activités	Cappigeon Père et Fils	250	85	CBRE Agency - Nord	KCS
<b>LIVILLIERS (95)</b>						
5 rue de la Comblaise	activités	Marbrerie funéraire Plantegenest	120	85 €	Evolis	-
<b>SAINT-LEU-LA-FORET (95)</b>						
6 rue Charles Cros	activités	Atelier de Réalisation et Tolerie et Metallerie	150	128	Evolis	-
<b>CARROS (06)</b>						
1 <sup>ère</sup> avenue	activités	Ginger CEBTP	1 100	60	Locopro Entreprises	-
<b>SAINT-LAURENT DU VAR (06)</b>						
Allée des architectes	activités	Spano	950	95	Locopro Entreprises	-
<b>AUBAGNE (13)</b>						
Zone Sainte Mitre	activités	ACL Cuisine	700	60	ILYADE	-

	CLASSE D'ACTIFS	PRENEUR	SURFACE M <sup>2</sup>	PRIX € HT HC	TRANSACTION	BAILLEUR
<b>MEYREUIL (13)</b>						
Europarc Saint-Victoire	bureaux	Opim	236	110	ILYADE	-
<b>SAINT MARTIN LE VINOUX (38)</b>						
168 rue des Vingt Toises	activités	Phénix	220	74	NAI Kyrios	-
<b>ALBIGNY-SUR-SAONE (69)</b>						
22 chemin Notre Dame	activités	Genforce Enerconcept	400	13 000/an	Brice Robert Arthur Loyd	Jerthie
<b>BRON (69)</b>						
Europarc du Chêne 7 rue Edison	bureaux	3D TOTEM	214	110	Brice Robert Arthur Loyd	Ioda
<b>CHASSIEU (69)</b>						
54 rue du Progrès	activités	Jsalvador	624	30 000/an	Brice Robert Arthur Loyd	Les Sorbiers
199 rue Franklin Roosevelt	activités	Bedroom	300	19 000/an	Brice Robert Arthur Loyd	Roosevelt
12 rue Jacquard	activités	Fauche Centre Est	282	33 346	Brice Robert Arthur Loyd /JLL	Parc Jacquard 2018
2 rue Augustin Fresnel	activités	MR3G	190	103	NAI Kyrios	-
<b>CHAZAY D'AZERGUES (69)</b>						
2 rue Marius Berliet	activités	M & Mme Estevinho	300	26 400/an	Aires d'Entreprises	Made In Cube Production
<b>CRAPONNE (69)</b>						
3 rue des Lilas	activités	Transmusic Bondaz	345	29 200/an	Brice Robert Arthur Loyd	Des Lilas
<b>DARDILLY (69)</b>						
69 chemin du Moulin Carron	activités	Autovision	325	22 000/an	Brice Robert Arthur Loyd	SPMDPI
<b>ECULLY (69)</b>						
Le Val d'Ecully 4 chemin du Ruisseau	bureaux	Synapse Construction	463	120	Brice Robert Arthur Loyd	Vedf 4
<b>FRANCHEVILLE (69)</b>						
Augusta 4 allée de l'Expansion	bureaux	Lexor	77	125	Brice Robert Arthur Loyd	BRP/CMC
<b>GENAS (69)</b>						
2 rue Jean Perrin	activités	Afca V2	570	35 000/an	Brice Robert Arthur Loyd	Crazymo
<b>GRIGNY (69)</b>						
17 bis avenue Chantelot	activités	Uzel Construction	216	15 000/an	Brice Robert Arthur Loyd	Régie Oralia Gelas et Chomienne
<b>LYON (69)</b>						
31 avenue Berthelot	activités	Privé	50	6 600/an	Brice Robert Arthur Loyd	Moyoa
208 rue Vendôme	bureaux	Syltours	129	175	Brice Robert Arthur Loyd	Pych
90 rue Paul Bert	bureaux	Selarl Allais	177	140	NAI Kyrios	-
<b>MIONS (69)</b>						
Parc d'activité Colière 56 rue Colière	activités	Jpel Transport	324	18 000/an	Brice Robert Arthur Loyd	Colière
<b>SAINT-PRIEST (69)</b>						
Le Pôle 333 cours du 3 <sup>ème</sup> Millénaire	bureaux	Chemieuro	107	150	Brice Robert Arthur Loyd	Facimalp
1 avenue B	activités	SCI Le Château	214	16 500/an	Aires d'Entreprises	R&K Transport

# APPELS D'OFFRES PUBLICS

La Lettre M<sup>2</sup> sélectionne pour vous chaque mois les appels d'offres publics, en cours et à venir, à ne pas manquer.

## PRESTIGE

### PARIS 7 : HÔTEL DE SEIGNELAY 2.610 m<sup>2</sup>

Adresse : 80 rue de Lille, Paris 7.

Actif : hôtel de Seignelay.

Occupant : Secrétariat général des ministères économiques et financiers.

### PARIS 7, BD SAINT-GERMAIN : 28.000 m<sup>2</sup>

Ensemble d'exception de 28 000 m<sup>2</sup>.

Adresse : 231 bd Saint-Germain, Paris 7. Cession en cours.

Date limite de l'appel d'offres : 22/01/2019 à 15 h.

### BORDEAUX (33) : HÔTEL PARTICULIER 2.500 m<sup>2</sup>

Actif : manoir du XIX<sup>ème</sup> siècle, quatre niveaux, dépendances.

Caserne « Foix-Lescun » désaffectée.

Adresse : 31 avenue Mirande/44 rue Pasteur, Bordeaux.

Occupant : Ministère de la Défense.

Mise à prix : 2,5 M€. Cautionnement pour enchérir : 500 K€.

Nouvelle procédure de vente à venir.

### METZ (57) : HÔTEL PONCELET, HYPER-CENTRE

Actif : ancien hôtel du XVIII<sup>ème</sup> siècle, jardin d'agrément, logements.

Adresse : 13 rue du Juge Pierre Michel, Metz (57).

Occupant : Ministère des Armées.

Mise à prix : 440 K€. Cautionnement pour enchérir : 40 K€.

Montant minimal des enchères : 3 K€. Report de l'adjudication, nouvelle date à venir.

### COMPIEGNE (60) : ENSEMBLE EXCEPTIONNEL

Domaine de Saint-Laurent : terrain à fort potentiel de 11.000 m<sup>2</sup> sur lequel sont implantés plusieurs bâtiments à rénover.

Adresse : Chemin Saint-Laurent, Domaine Saint-Laurent, Route de la Boissière, Ariane (34).

Occupant : Ministère de la Justice.

Année prévisionnelle de cession : 2020.

[www.economie.gouv.fr/cessions](http://www.economie.gouv.fr/cessions)



## BUREAUX

### ROCHEFORT (17) : 1.000 m<sup>2</sup>

Adresse : 93 rue de la République, Rochefort.

Actif : ensemble de 1.000 m<sup>2</sup> de bureaux, deux logements.

Occupant : Ministère des Finances et des Comptes Publics.

Année prévisionnelle de cession : 2019.

### METZ (57) : ENSEMBLE 2.265 m<sup>2</sup>

Actif : immeuble de bureaux de 2.265 m<sup>2</sup> construit en 1969, quatre niveaux avec ascenseur, deux cages d'escalier, toiture-terrasse.

Adresse : 10 rue Périgot, Metz (57).

Occupant : Ministère de la Transition énergétique et solaire.

Année prévisionnelle de cession : 2020.

Nouvelle procédure de vente à venir.

### CORBEIL-ESSONNES (91) : 1.790 m<sup>2</sup>

Actif : immeuble de bureaux de 1.792 m<sup>2</sup>, trois niveaux, grand sous-sol et garage extérieur. Construit en 1923.

Adresse : 7 rue Féray, Corbeil-Essonnes (91).

Occupant : Ministère de l'Action et des Comptes Publics.

Parcelle : AL218, 1 724 m<sup>2</sup>.

Nouvelle procédure de vente à venir.

### LA ROCHELLE (17) : 2.453 m<sup>2</sup>

Actif : 2.453 m<sup>2</sup>, un corps de bâtiment en U autour d'une cour centrale, un étage, entresol. Bureaux, vaste logement de fonction.

Occupant : Ministère de la Transition écologique et solidaire.

Date limite de l'appel d'offres : 14/02/2019.

### PALaiseau (91) : 4.170 m<sup>2</sup>

Actif : deux bâtiments disposant d'une surface totale de 4.170 m<sup>2</sup> élevés sur trois niveaux et reliés par un passage couvert.

Libre de toute occupation. Usage principal de bureaux, logement de fonction.

Parking extérieur à réaménager.

Adresse : 32-34 boulevard Diderot, Palaiseau (91).

Nouvelle procédure de vente à venir.

## TERRAIN ET LOGEMENTS

### ANIANE (34) : DOMAINE DE SAINT-LAURENT

Domaine de Saint-Laurent : terrain à fort potentiel de 11.000 m<sup>2</sup> sur lequel sont implantés plusieurs bâtiments à rénover : salle d'activités, bâtisse ancienne, bâtiment sanitaire, ancien bâtiment d'herbergement, bâtiment désaffecté, bassin.

Adresse : Chemin Saint-Laurent, Domaine Saint-Laurent, Route de la Boissière, Aniane (34).

Occupant : Ministère de la Justice.

Année prévisionnelle de cession : 2020.

Nouvelle procédure de vente à venir.

[www.economie.gouv.fr/cessions](http://www.economie.gouv.fr/cessions)



1) L'utilisation des données de cette rubrique est réalisée sous la seule responsabilité de l'utilisateur.

2) La responsabilité de l'Editeur ne pourra en aucun cas être recherchée dans l'hypothèse d'un quelconque préjudice ou dommage direct ou indirect tels que notamment perte d'un marché, préjudice commercial, perte de chiffres d'affaires ou de clientèle, résultant d'une quelconque inexactitude ou erreur d'indexation des données figurant dans la rubrique, malgré tout besoin apporté par l'Editeur à la recherche et à la retranscription de ces données.

# RETOUR SUR LE MAPIC 2018

**Un salon moins fréquenté mais toujours aussi influent.** Le MAPIC a une nouvelle fois mis à l'honneur les commerces au Palais des Festivals à Cannes. Malgré la morosité du commerce, le MAPIC a accueilli 2.000 enseignes et 8.500 participants, en légère baisse par rapport à 2017. Pour la première fois, cette année, les gagnants ont été sélectionnés à la fois par les participants du MAPIC qui ont pu voter à Cannes pour les projets de leur choix, mais également par les membres du jury.

## Gagnants de la 23<sup>ème</sup> édition des MAPIC Awards

Transaction Connect (France)  
**Meilleure innovation en centre commercial**

Groupe Galeries Lafayette (France)  
**Enseigne de l'année**

Uniqlo (Japon)  
**Meilleur développement international d'enseigne**

Marc O'Polo Strandcasino (Allemagne)  
**Meilleur nouveau concept d'enseigne**

Franprix Darwin (Paris, France)  
**Meilleur design de boutique**

Open House, Central Embassy (Thaïlande)  
**Meilleur concept de retailtainment**

Samsung Galaxy Studio (USA)  
**Meilleur pop up shop**

Suzhou Center Mall (Suzhou, China)  
**Meilleur nouveau centre commercial**

Westfield Century City (Los Angeles, USA)  
**Meilleure réhabilitation de centre commercial**

The Village (Villefontaine, France)  
**Meilleur village de marques**

Grand Hôtel Dieu (Lyon, France)  
**Meilleur projet commercial urbain**

American Dream (East Rutherford, USA)  
**Meilleur futur centre commercial**

Christophe Cuvillier, président du directoire d'Unibail-Rodamco-Westfield  
**Prix de la « personnalité de l'année »**

AEON MALL - **Prix du « Global Industry Partner »**

A l'occasion du Mapic, Simon Associés, Territoires & Marketing, Linkapital et Inlex IP Expertise ont organisé le cocktail « A Deux Pas du Palais » avec le concours de la Lettre M<sup>2</sup>. Un évènement qui fut, une nouvelle fois, un succès.



# VOUS REGARDER TRAVAILLER POUR CRÉER L'IMMOBILIER QUI VOUS RESSEMBLE, C'EST ÇA L'EXPÉRIENCE KAUFMAN & BROAD

## PROMOTEUR TERTIAIRE DE RÉFÉRENCE, KAUFMAN & BROAD VOUS PROPOSE UNE OFFRE COMPLÈTE DE MÉTIERS ET DE SERVICES ADAPTÉS À VOS PROJETS

Notre expérience unique, notre capacité d'écoute, notre créativité et notre savoir-faire nous permettent de concevoir et développer des projets de bureaux, de commerces, d'hôtels et de plateformes logistiques, pour apporter des solutions sur-mesure aux investisseurs, aux futurs utilisateurs comme aux collectivités.

Notre volonté : mettre notre entreprise au service des besoins des usagers et de la ville de demain.



**A l'occasion du SIMI,  
KAUFMAN & BROAD est parrain  
du Club.**

Retrouvez nos équipes du 5 au  
7 décembre au 3<sup>ème</sup> étage du Palais  
des Congrès.



# L'IMMOBILIER

## DE BUREAUX 2018

### SPÉCIAL SIMI

#### Les bureaux, classe d'actifs la plus séduisante aux yeux des investisseurs

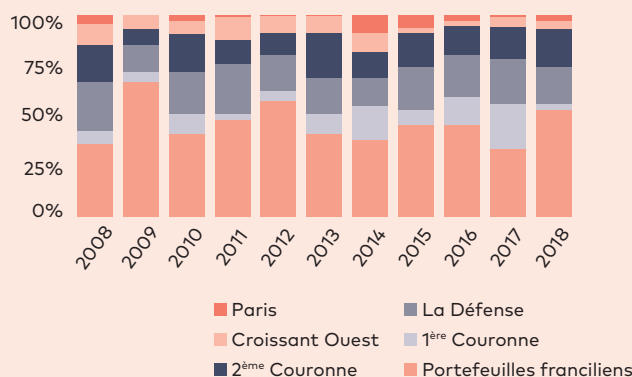
Cette année encore, les bureaux représentent la classe d'actifs favorite des investisseurs. Depuis janvier, ils ont représenté 75 % du volume investi en France, contre 12 % pour les locaux industriels et 13 % pour les commerces.

#### Les investisseurs charmés par l'Île-de-France, surtout en début d'année

Depuis le début de l'année, les bureaux ont représenté 87 % des investissements en Île-de-France. Malgré une baisse au 3<sup>ème</sup> trimestre, 10,7 Mds d'euros ont été investis, soit une hausse de 28% en 1 an.

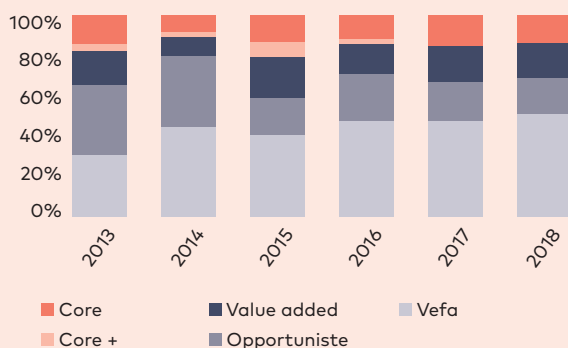
Le ralentissement observé au troisième trimestre s'explique par un manque de grandes transactions : une quinzaine au deuxième trimestre contre cinq au troisième. Les transactions entre 50 et 100 M€ ont, quant à elles, grimpé de 10 à 18 % en terme de volume investi en bureaux au troisième trimestre.

#### Part du volume d'investissements des bureaux Île-de-France par localisation, en milliards d'euros



Source : Cushman & Wakefield - Markerbeat Investissement France - 3 T 2018

#### Part du volume d'investissements des bureaux Île-de-France par type



Source : Cushman & Wakefield - Markerbeat Investissement France - 3 T 2018

**Vous trouverez dans ce dossier un point marché, les transactions clés de l'année et un zoom sur le bureau de demain.**

#### POINT DE VUE



Les bureaux en Régions acquis en blanc, actifs liquides générateurs de rendement et de plus-value

Les régions, et particulièrement les grandes Métropoles, font aujourd'hui preuve d'une réelle dynamique de développement. Les efforts menés en terme de décentralisation et leurs résultantes (des réseaux routiers et ferroviaires (TGV) excellents et l'arrivée du haut débit) les y aident très largement. Elles bénéficient également d'un changement sociétal : un accroissement du pouvoir d'achat ou encore une recherche de qualité de vie pour les populations jeunes et actives. D'ailleurs, certaines métropoles voient leur démographie croître de manière très soutenue (Toulouse, Nantes, Montpellier, Bordeaux, Lyon). Une récente étude de Cadremploi dévoilait que 85 % des cadres parisiens souhaitent quitter Paris pour s'installer en régions.

La classe d'actifs des bureaux y est la plus traitée et par là-même la plus liquide

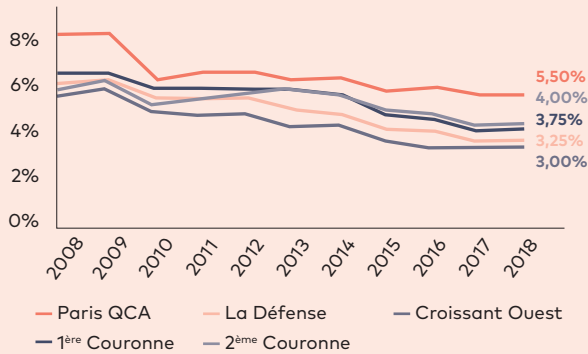
Les loyers varient selon la taille de la ville et la profondeur de chaque marché. Lyon, Lille, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Rennes et Marseille attirent. Pour les meilleurs produits, la fourchette de loyers va de 150 €/m<sup>2</sup> jusqu'à 220 €/m<sup>2</sup>, en excluant les actifs d'exception tels que la Tour la Marseillaise avec un loyer qui excède 300 €/m<sup>2</sup> ou certains immeubles à Lyon Part-Dieu (Onyx par exemple).

L'acquisition « en blanc », avec une prise de risque assumée au regard de la commercialisation des biens et du développement des marchés de bureaux en Régions, est porteuse de plus-values. Le risque portant sur la commercialisation est tempéré par la connaissance des marchés régionaux, une gestion active, et l'existence de garanties locatives octroyées par les promoteurs.

Le portefeuille de la Foncière Inea génère aujourd'hui un rendement locatif net supérieur à 7 %.

Arline Gaujal-Kempler,  
directrice générale déléguée de la Foncière Inea

## Taux de rendement prime des bureaux Île-de-France

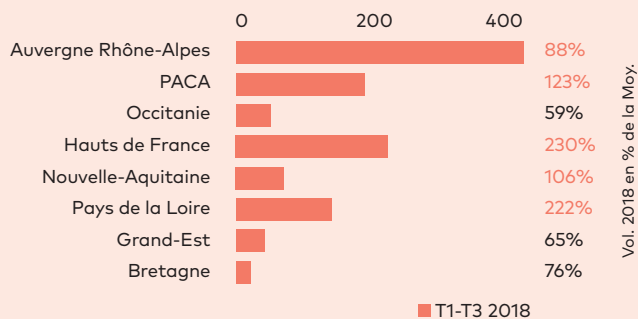


Source : Cushman & Wakefield - Markerbeat Investissement France - 3 T 2018

## Les régions courtisées par les investisseurs

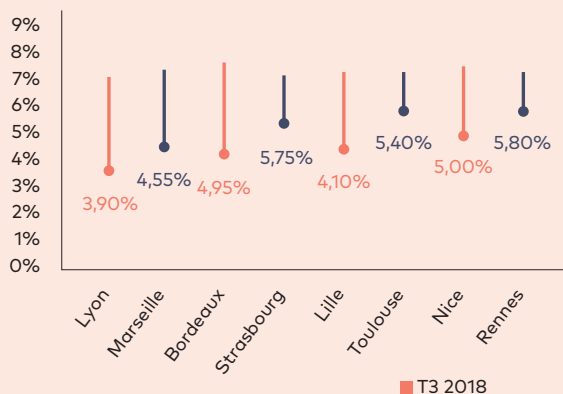
Les bureaux séduisent à Paris, en région parisienne mais aussi en régions. Plus d'1,45 Mds€ a été investi dans des bureaux hors Île-de-France, soit plus de 50 % du volume investi sur ce territoire. Les grandes gagnantes sont les régions Auvergne-Rhône-Alpes et Hauts-de-France. La première ressort couronnée avec 520 M€ (35 % du volume) et la deuxième avec 300 M€ (20% du volume). Les taux prime régionaux et franciliens se rapprochent de plus en plus.

## Répartition des volumes d'investissements des bureaux en régions, en millions d'euros



Source : Cushman & Wakefield - Markerbeat Investissement France - 3 T 2018

## Taux de rendement prime des bureaux en régions



Source : Cushman & Wakefield - Markerbeat Investissement France - 3 T 2018

## POINT DE VUE



**Mix « valeur ajoutée/immeubles core du centre de Paris », toujours possible**



Le marché parisien est extrêmement dynamique. Le taux de vacance quasi structurel avoisine les 2 % et nous constatons des loyers en forte hausse, et même une accélération depuis début septembre. Des secteurs comme le centre de Paris donc hors QCA et tout le sud des quartiers des gares du Nord et de l'Est atteignent des loyers de 600/650 €/m<sup>2</sup> pour des surfaces entièrement rénovées - du jamais vu.

Dans le QCA, la norme pour des surfaces restructurées est de 750 €/m<sup>2</sup> avec certains immeubles « phares » neufs qui pourraient atteindre 850 €/m<sup>2</sup> voire 900 €/m<sup>2</sup> au cœur du QCA.

Pour le marché de l'investissement, le taux « plancher » de 3 % pour ces immeubles « prime » semble difficile à franchir. Cependant, la hausse des loyers entraîne mécaniquement une forte croissance des valeurs vénales métriques.

Certains acteurs dit « added value » trouvent encore de la valeur ajoutée sur des immeubles du centre de Paris, succès mérité pour les investisseurs ambitieux qui vident l'immeuble et qui le restructurent lourdement.

Concernant les investisseurs, nous constatons une multiplication des différentes stratégies auparavant tournées vers des actions beaucoup plus fermées. Aujourd'hui les fonds « Core/Core+ » se diversifient avec des stratégies « added value » et les fonds « added value » avec des choix « Core/ Core+ ». Les acteurs traditionnellement spécialisés dans le tertiaire rentrent dans le marché de l'habitation, de la logistique et des marchés alternatifs, en quête de rendement plus élevé et/ou par volonté de diversification, due à une concurrence toujours plus accrue sur les immeubles en vente. Les fonds internationaux sont très présents et nous voyons régulièrement des nouveaux entrants arriver sur le marché, avec une forte préférence au moins dans un premier temps pour des adresses parisiennes.

Gilles Pruvost,  
 Directeur du département Capital Markets  
 et Daniel Erith,  
 Directeur International du Crédit Foncier Immobilier.



## L'Île-de-France, conquise par les utilisateurs

L'année 2018 est un bon cru pour les commercialisateurs de bureaux franciliens. Sur les neufs premiers mois de l'année, le nombre de mètres carrés commercialisés (1,87 million) a grimpé de 6 % par rapport à 2017. Hormis les secteurs de la Boucle Sud et la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord qui ont subi une très légère baisse (-1 %) qui s'explique par le peu de transactions portant sur des grandes surfaces, la demande placée a augmenté sur l'ensemble du territoire francilien. La demande placée est supérieure à la moyenne décennale (1,65 million).

D'une façon générale, le taux de vacance immédiat des bureaux en Île-de-France est faible (5,5 %), niveau le plus faible depuis 10 ans. Celui portant sur le QCA est historiquement faible : 1,5 %.

	2018 - T3			Variation offre immédiate**	Variation transactions**
	Offre immédiate*	Taux de vacance*	Transactions		
Paris QCG	102.000	1,5	326.000	-45%	+2%
Paris Hors QCG	273.000	2,6	458.000	-14%	+7%
La Défense	160.000	4,5	119.000	-45%	+18%
Péri Défense	386.000	14,3	252.000	-8%	+57%
Neuilly/Levallois	92.000	6,1	80.000	-25%	-22%
Boucle Nord	108.000	13,1	16.000	-13%	+45%
Boucle Sud	239.000	10,0	133.000	+12%	-41%
1 <sup>ère</sup> Couronne Nord	335.000	11,1	66.000	+3%	-38%
1 <sup>ère</sup> Couronne Sud	189.000	7,6	137.000	-26%	+57%
1 <sup>ère</sup> Couronne Est	80.000	3,5	60.000	-12%	+40%
2 <sup>ème</sup> Couronne	994.000	5,4	227.000	-12%	+25%
<b>Total</b>	<b>2.958.000</b>	<b>5,5</b>	<b>1.874.000</b>	<b>-15%</b>	<b>+6%</b>

\* En fin de période.

\*\* Variation par rapport au T3 2017.

Source : BNP Paribas real Estate, At a Glance Les bureaux en Île-de-France T3 2018.

## Évolution des loyers observés à Paris

Rue	Ar*	2017	2018**	Evolution
Rue de la République	11	343 €/m <sup>2</sup>	343 €/m <sup>2</sup>	→
Rue de Paradis	10	356 €/m <sup>2</sup>	379 €/m <sup>2</sup>	↗
Boulevard de Sébastopol	2/3/4	408 €/m <sup>2</sup>	442 €/m <sup>2</sup>	↗
Rue de Châteaudun	9	426 €/m <sup>2</sup>	443 €/m <sup>2</sup>	↗
Rue de Rivoli	1/4	453 €/m <sup>2</sup>	468 €/m <sup>2</sup>	↗
Boulevard Saint Germain	6/7	527 €/m <sup>2</sup>	498 €/m <sup>2</sup>	↘
Avenue Kléber	16	515 €/m <sup>2</sup>	537 €/m <sup>2</sup>	↗
Rue Auber	9	507 €/m <sup>2</sup>	566 €/m <sup>2</sup>	↗
Boulevard Haussmann	8/9	505 €/m <sup>2</sup>	597 €/m <sup>2</sup>	↗
Avenue de Flandre	19	263 €/m <sup>2</sup>	287 €/m <sup>2</sup>	↗

\* Arrondissement.

\*\* Moyenne des loyers fasciaux au m<sup>2</sup> sur les neuf premiers mois de l'année.

Source : Evolis.

## POINTS DE VUE



### « Radioscopie » des bureaux : tout va bien docteur ?

Alors que les liquidités sont toujours au rendez-vous et que l'année 2018 va être un bon cru en matière d'investissement, des oiseaux de mauvaise augure persistent et signent : l'avenir des bureaux sera moins rose ...

Les fondamentaux relativement sains de ce segment d'actifs sont liés à une activité économique qui s'est progressivement améliorée en Europe ces dernières années (et oui ... c'est désormais réducteur de raisonner franco-français !), du niveau assez élevé de la demande placée qui est corrélée avec la baisse assez significative des taux de vacance dans la plupart des grands centres urbains. ... N'oublions pas les effets latents du Brexit qui engendrent (déjà) un déplacement relatif du centre de gravité des grands acteurs de la finance vers les principaux pôles tertiaires européens.

... Et puis, connaissons-nous un profil d'actifs qui soit capable de se renouveler, voire de muter aussi vite, tout en demeurant un outil pertinent ? Le flex office et le coworking sont entrés dans les moeurs, les opérateurs et les conseils en immobilier d'entreprise ont dû vite s'adapter aux nouveaux concepts d'installation.

Enfin, les bureaux sont moins impactés que d'autres classes d'actifs par la réforme des baux commerciaux. Les durées fermes restent négociables, sans jouer sur la durée du bail (contrairement aux commerces). Le « plafonnement » du déplafonnement n'est pas opposable aux bureaux lors de la fixation judiciaire du loyer de renouvellement. L'indice ILAT performe mieux que prévu (même si tout est relatif à plus ou moins long terme). Les honoraires de gestion technique demeurent totalement imputables et donc refacturables aux locataires. Même s'il est d'ordre public, le droit préférentiel de rachat des murs par le locataire en cours de bail ne s'applique pas (sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux) aux bureaux.

C'est donc bien un bilan de « santé » flatteur que l'on peut accorder à cette classe d'actifs, tout en espérant que la fiscalité ne vienne pas gripper la situation... C'est bien l'un des enjeux de la future loi de Finances et des arbitrages spécifiques aux besoins de financement du Grand Paris, ceux-ci risquant bien d'alourdir les taxes d'urbanisme liées à la construction des bureaux.

Ivan Pasternatzky,  
expert immobilier

# LES INVESTISSEMENTS CLÉS DU BUREAU 2018\*

RECENCÉS PAR LA LETTRE M<sup>2</sup>

## QUELQUES SIGNATURES SUPÉRIEURES OU ÉGALES À 100 M€

### Oxford Properties : cessions pour 800 M€ d'actifs parisiens



Oxford Properties (branche immobilière d'Omers, retraite des employés municipaux de l'Ontario) a cédé pour près de **800 M€** d'actifs parisiens (68.500 m<sup>2</sup>) à un fonds conseillé par JP Morgan Asset Management : 32 rue Blanche acquis en 2014, 92 avenue de France (nouveau bail ferme de 12 ans avec Editis) et Paris Bastille (17-19 rue Bréguet). La dernière acquisition, Window à La Défense (44.200 m<sup>2</sup>, livraison octobre 2018), reste intégralement détenue et gérée par Oxford Properties assisté par Hines. Oxford Properties, qui gère actuellement 1,3 Md€ en IdF (avec Window), vise 3,5 Mds€ d'investissements.



### Invesco : acquisition finalisée du Capital 8 pour 789 M€

Invesco Real Estate a finalisé l'acquisition de l'immeuble de bureaux The Capital 8 de 45.000 m<sup>2</sup> à Paris/QCA. Actif rénové en 2016, entièrement loué. La promesse avait été signée en juillet. Vendeur : Unibail-Rodamco-Westfield. Prix : **789 M€**.



### Unibail-Rodamco-Westfield : cession pour 465 M€ à La Défense

Unibail-Rodamco-Westfield a signé une promesse de vente portant sur la Tour Ariane à La Défense. Acquéreur : GIC, le fonds souverain de Singapour. Tour Ariane : 64.500 m<sup>2</sup> de bureaux (surface utile brute locative). Prix net vendeur : **464,9 M€**.



### Icade : vers la cession d'un portefeuille de 425 M€

Icade a signé une promesse synallagmatique de vente sur un portefeuille de 242.000 m<sup>2</sup>. Trois actifs : parc d'affaires de Paris Nord 2, 155.200 m<sup>2</sup> / parc d'affaires de Colombes, 62.750 m<sup>2</sup>/immeuble Axe Seine à Nanterre, 24 200 m<sup>2</sup>. Acquéreur : institutionnel. Signature de l'acte de vente définitif : avant fin 2018. Prix : **425 M€** hors droits.



### Norges Bank : 20.400 m<sup>2</sup> rue la Boétie pour 416 M€

Norges Bank Real Estate a signé un accord pour acquérir une participation de 100 % sur 20.400 m<sup>2</sup> de bureaux au 54-56 rue la Boétie, Paris 8. Occupant : Sanofi, siège. Vendeur : Igis Global Private Placement Real Estate Fund Number 37-1, fonds commun de placement sud-coréen. Prix : **415,5 M€**.



### AccorHotels : tour Sequana pour 363 M€

AccorHotels a acquis la tour Sequana, son siège social depuis 2016, à Issy-les-Moulineaux (92). Prix : **363 M€**, montant établi lors de la signature du bail intégrant une option d'achat en 2015. Valorisation 2018 : plus de 500 M€. Financement : 300 M€ par prêt hypothécaire « vert », durée huit ans, taux 1,8 % ; solde versé en numéraire. Loyer antérieur : 20 M€/an.



### Primonial : 60.000 m<sup>2</sup> de Gecina pour 266 M€

Primonial Reim a finalisé l'acquisition d'un portefeuille de neufs immeubles totalisant 60.000 m<sup>2</sup>. Portefeuille : immeubles de bureaux Terralta, Panoramic et Murano dans le centre de Lyon, des actifs dans la métropole du Grand Lyon, à Ecully, à Caluire et Cuire. La promesse de vente avait été signée lors de l'été 2018. Prix : **266 M€**. Vendeur : Gecina. Conseils acquéreur : étude Allez & Associés, cabinet d'avocats Fairway, GR Groupe (partie technique). Conseils vendeur : Catella Property, étude Chevreux, cabinet De Pardieu Brocas Maffei.



### MG Real Estate : 23.000 m<sup>2</sup> à Suresnes pour 126,5 M€

MG Real Estate a acquis, auprès de la joint ventre d'AXA IM/Norges Bank, l'immeuble de bureaux Greenwalk à Suresnes (23.820 m<sup>2</sup>). Locataires : Philips France, Direct Assurance. Prix : **126,5 M€**. Financement partiel : Bayern LB. Conseils : Ashurst Partis (Guillaume Aubatier, associé), étude Flusin, Mirallès, Estèves pour MG Real Estate. Wargny Katz pour Axa, Norges Bank.

**QUELQUES SIGNATURES INFÉRIEURES À 100 M€**

TYPOLOGIE D'ACTIFS	LOCALISATION	SURFACE	OCCUPANT	ACQUÉREUR	VENDEUR	PRIX
Bureaux	Villejuif (94)	18.000 m <sup>2</sup>	Orange (Befa)	HSBC Reim	Icade Promotion	95 M€ hors droits
Bureaux	21-23 rue Vernet, Paris 8/61 rue Galilée Paris 8	2.200 m <sup>2</sup>	-	Financière Saint James/ Herrmann Frères/ Groupe Milgrom	-	50 M€
Bureaux	10 rue de Solférino, Paris 7	3.323 m <sup>2</sup>	Apsys	Apsys	Parti socialiste	45,55 M€ net vendeur
Bureaux	Lyon (69)	13.000 m <sup>2</sup>	Engie, en majorité	Tristan Capital Partners/ Aquila AM	Amundi	43 M€
Bureaux	Zonnr tertiaire de Vélizy (78) 6 rue Dewoitine	12.800 m <sup>2</sup> , 6 immeubles	Neuf	Scpi Efimmo (Sofidy)	-	34 M€ frais inclus
Bureaux	Pôle tertiaire du Val d'Europe, Montévrain (77)	9.100 m <sup>2</sup>	Canon, EDF	HSBC Reim	BNP Paribas Real Estate	32,2 M€ net vendeur
Bureaux	8 rue des Gravières, Neuilly-sur-Seine (92)	5.000 m <sup>2</sup>	-	Gecina	Institutionnel	30,5 M€ acte en mains
Bureaux	Toulouse/Balma (31)	7.500 m <sup>2</sup>	-	Foncia Pierre Gestion	-	22 M€ droits et frais inclus, 5,75 % acte en mains
Bureaux	22 rue Bergère, Paris 9	2.500 m <sup>2</sup>	-	Groupe Madar pour Forum Patrimoine	-	22 M€
Bureaux	108 avenue de Galliéni, Bagnolet (93)	45.000 m <sup>2</sup>	-	SNCV/Porte de Bagnolet	-	20 M€ terrain
Bureaux	Avenue de l'Europe, Vélizy (78)	-	GE Healthcare	-	Corum	18 M€ hors droits
Bureaux	Vision Archipel Wacken, Strasbourg (67)	5.235 m <sup>2</sup>	-	Foncière Inea	Nexity Immobilier d'Entreprise	16,9 M€ acte en mains
Bureaux	Place de la Comédie, Bordeaux (33)	2.300 m <sup>2</sup>	-		Groupama Gan Reim/Aerium	11,3 M€, 4 % de rendement
Bureaux	Villeeneuve d'Ascq (59)	4.090 m <sup>2</sup>	EDF	Paref Gestion	-	9 M€ hors droits

# ZOOM SUR LE BUREAU DE DEMAIN

## ÉDITION 2018 MON BUREAU DE DEMAIN®

Comment les futurs managers voient leurs espaces de travail à la sortie de l'école.

Une étude

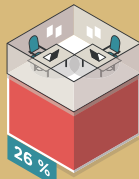


### ★ ESPACE DE TRAVAIL : INDIVIDUEL & SÉCURISÉ

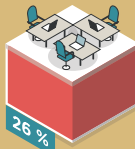
À quoi souhaitez-vous que ressemble votre bureau ?



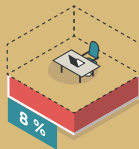
Fermé individuel



Fermé partagé



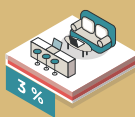
Open space



Flex-office



Home office



Co-working

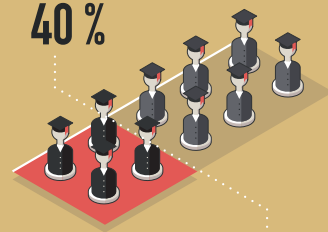


87 %

jugent très important le respect de la confidentialité des données personnelles

### ★ UN CRITÈRE DÉCISIF

40 %



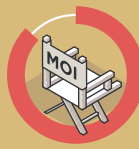
estiment que l'espace de travail est déterminant dans le choix de leur futur employeur

### ★ FLEX OFFICE : FAIBLEMENT PLÉBISCITÉ

Travail dans l'entreprise sans bureau attribué



ne veulent pas réitérer cette expérience



estiment important d'avoir un bureau attribué



pensent que la hiérarchie doit être apparente

### ★ CO-WORKING : PONCTUELLEMENT

Travail en dehors de l'entreprise sans bureau attribué



n'en veulent absolument pas en bureau principal



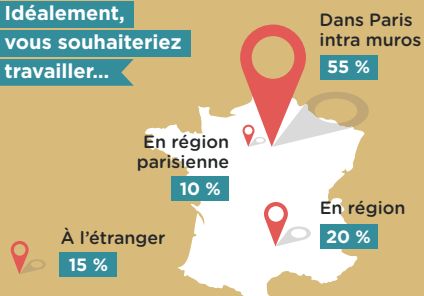
en feraient leur bureau principal



l'acceptent en bureau secondaire

### ★ LOCALISATION : PARIS EN TÊTE

Idéalement, vous souhaiteriez travailler...



### ★ VÉGÉTAL : UNE PLACE ESSENTIELLE



83 %

accordent de l'importance à la végétalisation des bureaux



61 %

indiquent que le végétal contribue à leur bien-être au travail



27 %

y voient un critère déterminant dans le choix de leur futur employeur

Enquête réalisée entre septembre et octobre 2018 par la Chaire Workplace Management de l'ESSEC Business School, sous la direction du professeur Ingrid Nappi-Choulet, auprès de 446 étudiants des programmes Grande Ecole et Masters spécialisés de l'ESSEC Business School. L'échantillon comporte 56 % de femmes et 44 % d'hommes. Échantillon aléatoire, 95 % de niveau de confiance, 5 % de précision.

Enquête téléchargeable sur <http://workplace-management.essec.edu>

Infographie ÉCLAIRAGE PUBLIC

# INNOVATIONS



La Lettre M<sup>2</sup> s'intéresse à la technologie qui prépare le marché immobilier de demain.

MARCHÉ FRANÇAIS DU COWORKING <small>Source : Etude Regus</small>	
Potentiel identifié à <b>123 Mds€</b> d'ici 2030	Nombre d'espaces de coworking <b>multiplié par 10</b> en cinq ans

## ACTUALITÉS

### L'UNIVERS DE LA PROPTECH

**Facilitylockers.com** : nouveau mode de réception. **Concept** : conciergerie automatique. Les salariés peuvent se faire livrer leur colis sur leur lieu de travail. **Avantages retailers** : suppression de la file d'attente qui est un frein au parcours client. Le locker permet d'optimiser la démarche et l'équipe magasin peut se concentrer exclusivement sur le conseil.

**We-peps.fr** : 1<sup>er</sup> site internet dédié à la location d'espaces, d'un logement, d'un jardin pour quelques heures en l'absence des propriétaires. **Avantage** : complément de revenus. **Principe** : création d'une annonce, gestion des demandes de location, échanges avec le locataire, rémunération 48 h après la location.

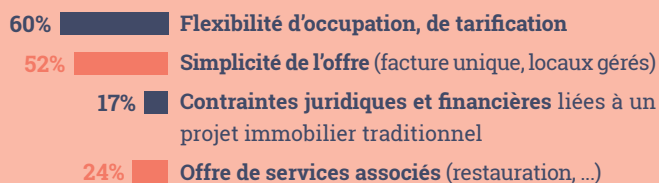
**Cherchemonmid.com** : solution à destination des particuliers et des professionnels. **Concept** : possibilité de contacter tous les professionnels du secteur et d'avoir des solutions sur mesure. Pour les professionnels : présente l'intérêt de connaître toutes les recherches d'un secteur et pouvoir y répondre en élargissant notamment leur portefeuille client.

**Cameo** : 1<sup>er</sup> assistant numérique lancé par Capifrance et la start-up EP. **Avantages propriétaires-locataires** : regrouper des documents immobiliers dans un coffre-fort numérique, connaître les informations liées à un bien et à un quartier grâce à des données embarquées, optimiser les performances énergétiques du bien, comparer des devis et choisir les meilleurs artisans.

**Happy wait** : accompagne les clients avec un service à l'image de la société, donne des informations (photos, avancée de la construction, documents...), améliore la relation client, donne un suivi post-livraison et utilise la signature électronique. Les professionnels identifient les problématiques client et pilotent les ventes de façon optimale.

**Wework** prévoit de signer 200.000 m<sup>2</sup> dans Paris et vient de signer un espace Gare du Nord (5.500 m<sup>2</sup>).

### MOTIVATIONS POUR LES CHOIX D'ESPACES HYBRIDES



Source : JLL.

## QUESTIONS À Rasmus Michau co-fondateur de The Bureau.

### M<sup>2</sup> Philosophie, concept et valeurs du concept premium de coworking ?

**R.M.** The Bureau ouvrait au 28 cours Albert 1<sup>er</sup>, Paris 8, en janvier 2017, le premier hôtel de bureaux premium au sein de l'immeuble de Générali. Le concept :

- Lieu de travail où l'on prend autant de plaisir qu'en étant chez soi.
- Lieu de partage, d'échanges et de bonheur au travail, grâce à l'âme du lieu et au niveau des services et d'une communauté qui aime travailler et réunir des personnes intéressantes qui se fédèrent naturellement.
- Passion de création d'univers : travailler autrement, être sensible aux détails, accueil et services hôteliers par un design et du mobilier poussé et d'identification.

Snapchat, Caudalie, LVMH et de grands entrepreneurs ont tout de suite adhéré au concept. The Bureau souhaite conserver l'esprit de mixité entre entrepreneurs et grands groupes.

### M<sup>2</sup> Contenu, chiffres-clés et projets ?

**R.M.** Le 16 cours Albert 1<sup>er</sup> vient d'ouvrir ses portes dans le même esprit. Au total les deux adresses rassemblent 5.000 m<sup>2</sup>, 600 postes de travail et 100 sociétés. Le taux d'occupation moyen est de 65 %. Les coworkers restent en moyenne 2 ans sur place. Philippe Ginestet, entre autres propriétaire de Gifi, vient de rejoindre le groupe comme investisseur majeur.

### M<sup>2</sup> Prochaines étapes ?

**R.M.** The Bureau vient de signer le 17 rue Monsigny, Paris 2 pour 3.400 m<sup>2</sup>. Le groupe cherche encore 4 lieux à signer afin de se créer un parc de 30.000 m<sup>2</sup> dans Paris. Une recherche active dans les quartiers où les parisiens aiment vivre est en cours pour trouver de nouveaux immeubles. Le vrai challenge du groupe est la méthode de gestion technique, l'organisation... quelques recrutements en cours pour consolider l'approche. Le groupe souhaite représenter l'art de vivre au travail sur le modèle de Soho House.

# SOCIÉTÉS

La Lettre M<sup>2</sup> recense, pour vous, les créations et les mouvements de sociétés.

Pour figurer dans cette rubrique, envoyez vos communiqués à [lettrem2@lettrem2.com](mailto:lettrem2@lettrem2.com).

## CRÉATION

### Groupe Duval/Crédit Agricole Brie Picardie : Val Brie Picardie Investissement

La Caisse Régionale du Crédit Agricole Brie Picardie et le Groupe Duval se sont associés pour créer la foncière Val Brie Picardie Investissement. Objectif : investir dans des actifs générant une rentabilité importante et créant de la valeur à terme, à la fois pour les deux groupes et pour les territoires d'investissements. Actifs recherchés : bureaux, commerces, logistique, logements.

### Savills ski : association avec Morzine Immobilier

Savills Ski s'associe avec Morzine Immobilier, agence spécialisée dans la vente/location/gestion de biens immobiliers résidentiels à Morzine, Les Gets, et aux alentours.

## VIE DES SOCIÉTÉS

### LaSalle : unique gestionnaire d'Encore+

LaSalle Investment Management a confirmé s'assurer désormais seule de la gestion d'Encore+, fonds immobilier à capital variable investi en Europe continentale qui était détenu et géré conjointement par Aviva Investors et LaSalle ces douze dernières années. Stratégie d'Encore+ : actifs à fort potentiel capables de générer des rendements.

### Aqprim : nouvelles implantations

Le promoteur bordelais Aqprim s'implante à Nantes et en Pays de la Loire. Objectif : 1.000 lots en 2022 à Bordeaux, en Nouvelle-Aquitaine, à Nantes, à Toulouse et à Montpellier où il prévoit de créer de nouvelles antennes dès 2019.

### Sofidy : 2 M€ dans un fonds étranger

Sofidy a investi, pour son Opci Grand Public Sofidy Pierre Europe, 2 M€ dans un fonds représenté par Hamberg Capital spécialisé dans les actifs résidentiels à Berlin.

### STE/Affine : fusion signée

La Société de la Tour Eiffel et Affine RE ont signé le traité de fusion relatif au projet de fusion-absorption d'Affine par STE annoncé fin septembre. Ce projet sera soumis à l'approbation des assemblées générales extraordinaires des actionnaires des deux sociétés appelées à se réunir le 18 décembre 2018. Le traité prévoit une réalisation de la fusion à la même date.

### Foncière Val de France : constitution d'un portefeuille de 130 M€

Lancée en 2018, Foncière Val de France, filiale à 100 % de Banque Populaire Val de France, va constituer un premier portefeuille d'environ 130 M€ d'actifs. L'accent est porté sur des actifs de rendement et/ou à valoriser, situés sur les territoires IdF et Centre Val de Loire. Equipe commerciale : Sophie Boisseau, Sylvain Tournut, Thierry Querné.

### Evolis : nouveau bureau à Montpellier

Evolis sera désormais présent à Montpellier, Aggimmo a rejoint le réseau Evolis.

### Kaufman & Broad : agence à Strasbourg

Kaufman & Broad a ouvert une nouvelle agence au 15 rue des Francs Bourgeois à Strasbourg.

### EOL-Réseau Irels : quatre nouveaux partenaires

Quatre nouveaux partenaires ont rejoint le réseau Irels d'EOL qui avait été créé en 2017 pour répondre aux clients ayant des projets logistiques à l'international. Nouveaux partenaires : Logivest, 108 Agency Czech Republic, 108 Agency Slovakia, société Axi Immo. Irels : 18 bureaux, 200 experts. Objectif : devenir le premier réseau international de spécialistes de l'immobilier logistique.

### Sofidy : 25 M€ pour Cargo

Sofidy a annoncé sa participation à hauteur de 25 M€ à la seconde augmentation de capital de Cargo, aux côtés de Carrefour et quatre autres investisseurs institutionnels majeurs. Cette seconde augmentation de capital vise à financer la poursuite de la modernisation de la chaîne logistique de Carrefour en France en co-investissant aux côtés du distributeur, premier actionnaire de l'opération. Le nombre de plateformes logistiques neuves ou restructurées de la foncière atteindra 22 actifs, constitués d'entrepôts logistiques XXL de classe A, situés dans les zones principales d'implantation de Carrefour en France. Il s'agit du deuxième volet de financement de la société créée en 2016 par Carrefour, qui est aussi le locataire de l'ensemble des entrepôts logistiques avec des engagements de long terme. Conseils Sofidy : EOL.

### Nexity Property Management : gestion de 700 sites d'Enedis

Enedis a confié à Nexity Property Management le pilotage de l'exploitation de son patrimoine tertiaire : plus de 700 sites, 1,3 M de mètres carrés dans les régions Nord-Est, Ouest et Sud-Est. Mandat : quatre ans fermes, prolongation possible à 6 ans. Prise d'effet : janvier 2019. Mission : exécution des prestations relatives au pilotage des contrats de facility management et de travaux d'exploitation, activités de gestion immobilière sur les sites tertiaires dont Enedis est le propriétaire ou le locataire.

### Apsys : 40 M€ par Invest Securities/Invest Corporate Finance

Invest Securities et Invest Corporate Finance accompagnent Apsys dans son émission Euro PP de près de 40 M€. Objectif : accompagner Apsys dans son plan de développement. Apsys a réalisé un placement privé Euro PP de 39,2 M€ sur une durée de 5 ans combinant un format obligataire (29,2 M€) et un format loan (10 M€).

**Scamac-Immo :  
ouverture du département « commerces »**

Scamac-Immo a ouvert un département « commerces ». Secteurs : Paris 15, 16 et Boulogne-Billancourt.

**BNP Paribas : gestion de 600.000 m<sup>2</sup>  
par Urban Real Estate Partners**

BNP Paribas Real Estate s'est vu confier la gestion de 16 actifs logistiques répartis au sein de cinq pays européens. Surface des actifs gérés : plus de 600.000 m<sup>2</sup>. Sites : 6 actifs en France : Belfort, Le Havre, Rennes, Orléans, Combs-La-Ville et Rouen  
 • 4 actifs en Allemagne : Francfort, Kölleda, Langgöns et Berlin  
 • 4 actifs aux Pays-Bas : Hordijk, Schiphol et Maasvlakte  
 • 1 actif en Espagne : Tarancón  
 • 1 actif en Pologne : Sochaczew  
 Mandat paneuropéen conclu avec l'asset manager Urban Real Estate Partners (UREP).

**Apeci : Sonia Fendler, Eric Franc et Christophe Tapia**

L'Apeci, Association Professionnelle des Entreprises de Conseil en Investissement, a accueilli trois nouveaux membres :  
 - Sonia Fendler, présidente de la société Heracles Gestion.  
 Eric Franc, directeur général de DNCA France.  
 Christophe Tapia, associé fondateur de Sunny AM (société de gestion de portefeuille indépendante).

**SCAMAC IMMO**  
IMMOBILIER D'ENTREPRISE

**RECRUTE**  
**CONSULTANTS**  
**H/F**

**PROFILS**  
- BUREAUX  
- ACTIVITÉS  
- COMMERCES

**SECTEUR**  
TOUTE ÎLE-DE-FRANCE

01 60 37 40 40    contact@scamac-immo.com

# SOVEICO

CESSION DE COMMERCIALITÉ  
EXPERTISE - INVESTISSEMENTS

**Spécialiste de la cession de commercialité  
et du changement d'usage depuis 1999**

PARIS - LYON

www.oveico.fr

SOVEICO - 83 boulevard Malesherbes - 75008 Paris  
01 45 20 82 40 / 01 80 48 80 32 / soveico@oveico.fr





# TALENTS

Retrouvez chaque mois les nominations des hommes et des femmes qui font l'actualité de l'immobilier.



### Bruno Juin

a été nommé directeur hôtels France et Belgique de **CBRE**. Précédemment, il dirigeait le département Hôtels chez BNP Paribas Real Estate après avoir exercé chez AccorHotel au sein de la direction financière. Il avait débuté chez TRI Hospitality Consultant en tant que conseil.



### Olivier Gérard et Gilles Betthaeuser

Olivier Gérard, 55 ans, a été nommé CEO de **Colliers International**. Il a précédemment piloté l'ensemble des activités transactionnelles de CBRE France, présidé Cushman & Wakefield, et a créé le département « vente aux utilisateurs » de JLL avant de rejoindre le département investissement. Olivier Gérard succède à Gilles Betthaeuser qui est devenu Chairman.



### Marie Cameron

Marie Cameron a été nommée présidente de **Knight Frank Valuation & Advisory**. Marie Cameron reste plus spécifiquement en charge du pôle Résidentiel tandis que Sam Capoani et Kate Begg, co-responsables du pôle Immobilier d'entreprise développent ce volet. Précédemment, Marie Cameron exerçait le poste de responsable du pôle résidentiel de Knight Frank Valuation & Advisory.



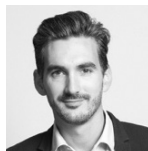
### Paul Hatte

a rejoint le **Groupe Arcange** comme Secrétaire aux Affaires Générales, à la Recherche et à l'Innovation. Pour le Groupe Arcange, l'intégration de Paul Hatte a pour objectif d'exploiter la donnée afin de contourner la rareté de l'offre immobilière via la création d'un outil de sourcing. Les solutions de recherche prospective développées seront appliquées à toutes les activités du groupe : investment, asset, property, fund management.



### Cristina Haye

a été nommée directrice de la maîtrise d'ouvrage de **Héraclès**. Précédemment, elle avait en charge la maîtrise d'ouvrage du Musée du Louvre. Christina Haye a obtenu la distinction de Chevalier des Arts et des Lettres.



### Aymeric Metais

36 ans, a intégré le comité exécutif France d'**Hammerson**. Il occupe le poste de directeur commercial France depuis 2015. Aymeric Metais supervise le département Retail Letting en charge de la commercialisation des différents actifs du Groupe en France ainsi que des extensions des centres Les 3 Fontaines à Cergy et Italie Deux à Paris (13<sup>ème</sup>). Il dirige également le département juridique locatif.



### Antoine Derville

président de **Cushman & Wakefield France**, a rejoint le Comité Exécutif EMEA (Europe, Middle East & Africa). La nomination d'Antoine Derville au sein du Comité Exécutif européen, présidé par Colin Wilson (Chief Executive Officer EMEA), marque la reconnaissance du rôle central qu'il a joué dans le processus d'intégration des structures Cushman & Wakefield et DTZ, depuis leur fusion.

### Marc Grosjean

a rejoint **Invest Corporate Finance** en tant que managing partner. Précédemment, Marc Grosjean a fondé sa société de conseils (solutions de financement innovantes), a exercé le poste de managing director chez Anoa Capital et le poste de directeur au Crédit Suisse. Invest Corporate Finance : société de conseil en ingénierie financière du groupe Allinvest.



### Simon-Pierre Richard

a rejoint l'équipe Investissement Logistique & Industriel de **JLL** dirigée par Romain Nicolle comme directeur adjoint. A partir de Paris, il est chargé de renforcer la position de l'équipe sur le marché des locaux d'activités, tout en apportant son soutien sur la classe d'actif logistique. Précédemment, il exerçait comme directeur Investissement Logistique & Industriel chez AEW.



### Denis François

a rejoint **Swiss Life Reim France** comme senior advisor. Président de Bourdais Expertises puis de CBRE Valuation Advisory France, il était dernièrement senior advisor chez CBRE. Denis François est rattaché à Fabrice Lombardo, directeur de la structuration et de la gestion de portefeuille.





### Christophe Delacour

42 ans, a été nommé directeur associé au sein de l'équipe Real Estate de **Meeschaert Capital Partners**. Précédemment, il a exercé comme directeur investissement chez DTZ Investors, Grosvenor Continental Europe et Generali Real Estate. Il avait débuté chez Deloitte & Touche Corporate Finance Immobilier comme chargé d'affaires. L'équipe Real Estate de Meeschaert Capital Partners investit dans des projets immobiliers principalement « Value Added » valorisés jusqu'à 200 M€.



### Olivier Jacquet

a rejoint le **groupe Pichet** pour prendre la direction générale de l'activité hôtelière. Il sera plus particulièrement en charge d'assurer le développement du nouveau pôle hôtelier haut de gamme et de consolider la croissance sur les activités des résidences appart-hôtels et étudiantes sous l'enseigne All Suites. Précédemment, Olivier Jacquet exerçait comme Vice-President Operations chez Louvre Hotels Group.



### Nadir Benabed

41 ans, a rejoint **Catella Residential** comme directeur du service démembrement et nouveaux montages. Il aura pour mission de positionner et de développer la marque Catella Patrimoine sur l'investissement en nue-propriété à destination des investisseurs particuliers et institutionnels, principalement en résidentiel et de créer à terme l'entité juridique qui sera dédiée à cette activité. Il a exercé pendant 8 ans chez PERL en tant que directeur de programmes, directeur d'agence IdF Ouest, directeur du développement foncier et de la maîtrise d'ouvrage. Il a été à l'origine de la création de l'investissement en nue-propriété sur les immeubles anciens ainsi que de la maîtrise d'ouvrage interne.



### Kamal Belkoq

Kamal Belkoq, 30 ans, a été nommé associate director au sein de l'équipe de **Colliers International France**. Il a débuté comme gestionnaire immobilier d'entreprise chez Perial en 2012 puis chez CBRE en tant que consultant immobilier d'entreprise en 2015. En 2017, Kamal Belkoq a occupé le poste de chargé de commercialisation bureaux chez Covivio, puis est devenu responsable commercialisation activité coworking chez Wellio.



### Thibault Breton de la Baronnière

a rejoint le département Capital Markets du **Groupe Babylone** en qualité d'associé. Précédemment, il a exercé chez J.P. Morgan comme analyste financier puis comme directeur des investissements au sein d'un single-family office européen. Thibault Breton de la Baronnière a également occupé le poste de directeur général adjoint d'Investi-Group.



### Vincent Blanchet

39 ans, a été nommé directeur pôle Entrepôts et Locaux d'activité chez **Colliers** à Lille. Il commence sa carrière chez Xerox en 2000 comme ingénieur vente business. Il occupe ensuite, de 2004 à 2011 la fonction de Consultant puis Manager au sein du Cabinet de recrutement Michael Page à Paris, puis Hays à Lille. En 2012, il intègre le monde de l'immobilier d'entreprise chez Tostain & Laffineur puis chez Arthur Loyd en tant que spécialiste des transactions de bureaux et de locaux d'activité sur le secteur des Hauts-de-France.



### Stanislas de Chalambert

49 ans, a rejoint **Quartus Tertiaire** comme directeur général. Il remplace Sophie Rosso, nommée directrice générale des opérations de Quartus. Stanislas de Chalambert a précédemment occupé les postes de directeur de la gestion immobilière chez Edmond de Rothschild asset management, directeur général adjoint chez Nexity immobilier d'entreprise, directeur des grandes affaires chez Foncière des Régions et Hines, directeur du développement tertiaire chez Bouygues Immobilier. Depuis 2013, il était directeur général immobilier d'entreprise au sein du groupe Ogic.



### Adeline Paumier

a été nommée directrice du Leasing, du développement et des Acquisitions de **Barjane**. Précédemment, elle a occupé des postes tournés vers la logistique dans des groupes internationaux. L'arrivée de cette nouvelle collaboratrice est l'occasion pour Barjane d'ouvrir des bureaux à Paris, pour soutenir une activité grandissante en Ile de France.



### Diego Roux

a été nommé directeur des acquisitions et des ventes France de **Cromwell Property Group**. Diego Roux a précédemment exercé au sein du département acquisitions/ventes France chez PGIM Real Estate (Prudential Financial). Il est titulaire d'un Master finance de l'École Supérieure de Commerce de Paris (ESCP) et d'un Master finance/immobilier de l'Université Paris-Dauphine.



### Mathilde Lacoste

31 ans, a été nommée responsable France de la gestion investment grade pour compte de tiers de **Swiss Life Asset Managers**. Mathilde Lacoste exerce chez Swiss Life Asset Managers depuis 2009, notamment comme gérante de portefeuille au sein de l'équipe de gestion taux et crédit. Elle gère les fonds Swiss Life Funds (F) Cash Euro, Swiss Life Funds (F) Short Term Euro, Swiss Life Funds (F) Money Market Euro, Swiss Life Funds (F) Bond Cash Equivalent et Swiss Life Funds (F) Bond Floating Rates.

# ARCHIVES

## Thor Equities/Meyer Bergman :

### 65-67 av. des Champs-Élysées pour 250 M€

Thor Equities et Meyer Bergman ont acquis, auprès d'un fonds géré par Shaftesbury Asset Management, le 65-67 avenue des Champs-Élysées : immeuble entièrement occupé de 10.500 m<sup>2</sup> restructuré en 2005. Prix : **250 M€**. Commerces loués à Nike et Tommy Hilfiger. Bureaux loués pour neuf ans à Puig. Financement : Deka Bank et Helaba (agent). Conseils : étude Wargny Katz, Knight Frank pour Thor Equities.

## Financière Teychené :

### Institut d'Ostéopathie pour 5,2 M€

Financière Teychené a acquis, dans le Technoparc de Labège Innopole à Labège, trois bâtiments loués à l'Institut Toulousain d'Ostéopathie (baux fermes de neuf ans) : bureaux, école, clinique. Prix : **5,2 M€** acte en mains. Transaction : Consultimmo Pro.

## Financière Teychené :

### 2.000 m<sup>2</sup> à Saint-Cloud pour 4,8 M€

Le groupe Financière Teychené a acquis 2.000 m<sup>2</sup> de bureaux à Saint-Cloud, les "Bureaux de la Colline". Locataire : Ministère de la Défense. Prix : **4,8 M€**.

## UFG : 18 000 m<sup>2</sup>, quai Le Gallo

### à Boulogne pour 70,4 M€

L'UFG a acquis un immeuble de 18.000 m<sup>2</sup> de bureaux, 27-33 quai Le Gallo à Boulogne-Billancourt. Vendeur : Renault. IGH de 11 étages, construit en 1976, comprenant un Rie et 272 parkings en s-sol. Bail ferme pour Renault : 6 ans. Prix : **70,4 M€** acte en mains. Agent : Cushman & Wakefield.

## Atlantique Pierre :

### une galerie commerciale près d'Avignon pour 5,42 M€

La Scpi Atlantique Pierre a acheté la galerie commerciale "Les Angles" près d'Avignon : environ 2.900 m<sup>2</sup>, 32 boutiques. Copromoteurs et commercialisateurs : Soppec et Cofep. Prix : **5,42 M€** HT acte en mains.

2013

2008

2003

1998

1993

**La Lettre M<sup>2</sup> ressort de ses tiroirs des transactions emblématiques extraites des numéros d'il y a 5, 10, 15, 20, et 25 ans.**

## Nami Investissement : 19 boulevard Malesherbes à Paris pour 25,5 M€

SFL et IDF ont cédé à l'Opci Nami investissement (Compagnie Natixis Assurances) le 19 boulevard Malesherbes Paris 8 : 2.330 m<sup>2</sup> de bureaux loués à Regus, 650 m<sup>2</sup> d'habitations, 46 parkings. Prix : **25,5 M€** HD. Conseils : étude Oudot, PR Legal, Jones Lang LaSalle, Icade ; Etude Prud'homme-Baum.

## Foncière Masséna : 5.000 m<sup>2</sup> rue Mogador à Paris pour 51 M€

Foncière Masséna a acquis un immeuble haussmannien de 5.080 m<sup>2</sup> utiles, 31-33 rue de Mogador / 77 rue Saint-Lazare Paris 9 : commerces en pied d'immeuble, six étages de bureaux, quatre niveaux de sous-sol (92 parkings). Ensemble loué à différents locataires. Prix : **51 M€**.

## Predica : 64 logements à Neuilly pour 21,2 M€

Foncière Colysée (George V) a vendu à Predica, en Vefa, un programme de 64 logements (97 parkings) au 16 rue d'Orléans à Neuilly (ex-garage Volvo). Livraison : été 2 000. Architecte : P & C Vigneron. Prix : **21,2 M€** TTC.

## AIG French Property Fund : siège Lyonnaise des Eaux pour 76,22 M€

Elige, mandaté par Suez-Lyonnaise des Eaux, a vendu à AIG French Property Fund, représenté par Franconor, le siège de Suez Lyonnaise des Eaux, avenue Pablo Picasso, à Nanterre : immeuble réalisé en 1991 de 36.950 m<sup>2</sup> avec 950 parkings. Locataires : Alcatel, ETPM. Prix : supérieur à **76,22 M€**. Elige avait restructuré l'ensemble immobilier afin de le rendre divisible et de pouvoir le louer à des sociétés extérieures au groupe.

# Société de la Tour Eiffel

## Le changement dans la continuité et un nouveau plan de croissance



Philippe Lemoine



Thomas Georgeon

Au lendemain de la signature du traité de fusion-absorption d'Affine et alors que sa direction générale évolue, Société de la Tour Eiffel, réaffirme ses fondamentaux et sa volonté de développement dans la continuité de la stratégie impulsée ces quatre dernières années par Philippe Lemoine, qui accompagne la transition managériale jusqu'à l'été 2019.

La foncière de statut SIIC, cotée sur Euronext, aujourd'hui forte d'un patrimoine tertiaire de plus de 500 000 m<sup>2</sup> et d'une valeur de 1 159 M€, poursuit un rythme de croissance soutenu, avec à sa tête, depuis septembre 2018, Thomas Georgeon, directeur général, et Bruno Meyer, directeur général délégué.

### Nouvellement aux commandes de la société, quels sont les traits de caractère de la foncière qui vous ont particulièrement séduit ?

**Thomas Georgeon** : Au-delà de la clarté de sa stratégie, de son actionnariat, sa vision long terme et son potentiel, une des forces de Société de la Tour Eiffel réside dans la qualité relationnelle établie avec les locataires. Celle-ci marque une différence notable que traduit notamment la fidélité de nos clients-utilisateurs. Nous accompagnons leur développement en leur offrant des solutions pérennes et adaptées, avec une grande diversité de surfaces, en mixant, à la demande, bureaux et activités. Nous proposons également de réaliser des clés en mains sur des zones géographiques. De même, les rapports avec les partenaires territoriaux, élus ou collectivités, communautés d'agglomérations, SEM, établissements publics... se tissent sur une confiance réciproque.

J'ai été séduit par cette orientation caractérisée par un esprit de service, professionnel et bienveillant. Des équipes entièrement intégrées, à l'écoute,

exigeantes et réactives incarnent une vraie proximité. Société de la Tour Eiffel dispose de compétences sur toute la chaîne immobilière, en matière d'acquisition, d'urbanisme, de développement en construction neuve ou en rénovation-restructuration, de commercialisation, de gestion locative, technique, financière et administrative...

Les valeurs portées par la foncière se reflètent également dans sa politique en matière d'information. L'EPRA - (European Public Real Estate Association - BPR) Gold Award 2018 lui a été décerné pour la qualité et la transparence de sa communication financière.

### Pouvez-vous rappeler les grandes lignes de la stratégie adoptée en 2014 ?

**Philippe Lemoine** : Propriétaire et développeur d'immobilier tertiaire, Société de la Tour Eiffel a opté pour le modèle de foncière d'accumulation avec deux axes principaux : réaliser des acquisitions ciblées d'actifs sécurisés, et des développements sur ses réserves foncières sous la forme d'immeubles

neufs ou de restructurations-valorisations, souvent complexes, de bâtiments existants. Le troisième levier est celui des opportunités de croissance externe. Deux grandes classes d'actifs ont été retenues : les parcs d'affaires et les actifs regroupés en pôles tertiaires, dotés d'une palette de services.

Cette stratégie, qui privilégie des secteurs géographiques à fort potentiel, définis de manière sélective, en Ile-de-France et en régions, a permis de doubler rapidement la taille du portefeuille immobilier en bénéficiant de signatures nationales que côtoient de nombreuses PME tertiaires et industrielles. Ainsi, 65 % des loyers proviennent d'entreprises de premier rang comme Air Liquide, Altran, Atos, Automative Trw, Baxter, Bourjois/Coty, La Poste, Le Ministère de l'Intérieur, NXP, Orange...

Les actifs sont principalement concentrés dans le tertiaire du Grand Paris – 87 % en valeur sont en Ile-de-France – et dans trois métropoles régionales : Aix-en-Provence, Marseille et Strasbourg.

La valeur du patrimoine au 30 juin 2018 est de 1 159 M€, soit 75 % de croissance depuis septembre 2014. La surface gérée représente 515 000 m<sup>2</sup> dont plus de 80 % de bureaux. Le montant des loyers annualisés portant sur 320 baux est de 71 M€. En outre, au-delà des re-développements, les fonciers détenteurs offrent une capacité supplémentaire de 150 000 m<sup>2</sup> pour de nouvelles opérations.

### Quelles sont vos priorités actuelles ?

**Th. Georgeon :** La priorité va à la multiplication des développements sur les fonciers existants, en Ile-de-France comme en régions, et au renforcement de l'offre de services qui accompagne la mutation et la valorisation de nos actifs. Plus de 100 M€ de projets sont en cours.

La dernière acquisition majeure date de fin 2016 avec Nanterre-Seine. Le projet d'absorption d'Affine permettra une accélération du plan d'investissement. L'objectif fixé de porter la taille du patrimoine à 1,5 Md€ sera, dès lors, dépassé. Nous continuerons, par ailleurs, à accentuer progressivement notre niveau de



Campus Eiffel Massy



Delta à Nanterre

détention en nous portant acquéreur des actifs dont nous ne sommes pas encore propriétaire au sein de nos parcs ou dans la logique de renforcement de nos pôles. Des promesses dans ce sens ont été récemment signées à Aix, Marseille et Nanterre.

### Où en êtes-vous des nouvelles opérations engagées sur le campus Eiffel de Massy ?

**Th. Georgeon :** Au sein de la Zac Amère Atlantis connectée au plus important hub de transports de la périphérie du sud parisien, une première tranche de 13 000 m<sup>2</sup> de bureaux évolutifs et d'activités répartis sur quatre bâtiments est en cours de construction pour une livraison fin 2019. Un bâtiment de 1 000 m<sup>2</sup> sera exclusivement consacré aux services, avec business center, salles de réunions, restaurant, cafeteria, brasserie et roof top pour des prestations événementielles, local vélo... Plusieurs signatures ont déjà été enregistrées. Une seconde phase de 12 000 m<sup>2</sup> suivra.

### Et à Orsay ?

**Ph. Lemoine :** Sur le plateau de Saclay, la valorisation du parc Eiffel Orsay, dont la totalité des 18 000 m<sup>2</sup> en exploitation est la propriété de Société de la Tour Eiffel, continue en étroite liaison avec l'EPAPS, la ville d'Orsay et les autres communes engagées sur ce territoire classé 8<sup>ème</sup> cluster mondial de l'innovation. Les projets de constructions lancés en blanc et la mise en œuvre de restructurations des seize immeubles existants visent, à terme, la constitution d'un parc de bureaux et d'activités de l'ordre de 85 000 m<sup>2</sup>. Les travaux de deux nouveaux bâtiments HQE Excellent, incluant un RIE pour un total de 13 500 m<sup>2</sup> de bureaux-activités – viennent de démarrer. Compte tenu du niveau de pré-commercialisation à ce jour, l'ensemble des surfaces devrait avoir trouvé preneurs avant la livraison prévue en 2020. Parmi eux, des acteurs majeurs de l'intelligence artificielle et de la recherche.



Navarque à Nanterre

### Comment travaillez-vous vos positions sur la commune de Nanterre dans le secteur peri-Défense ?

**Th. Georgeon** : Le Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine est situé entre la Seine et l'A86, à proximité des transports en commun et du tramway T2. Il rassemble 2 000 emplois. Acquis il y a deux ans, il est l'objet d'un travail de fond tout autant sur les bâtiments que sur la signalétique, la connectivité, un nouveau dispositif de surveillance et l'apport de services diversifiés aux utilisateurs (crèche interentreprises Kids'Up, poste, restaurants, food truck, concept Foodles, espace forme, parcours santé, conciergerie, centre de tri sélectif...) ainsi que différentes actions en faveur de la biodiversité. Il se compose de 19 immeubles de bureaux et d'activités pour un total de 70 000 m<sup>2</sup> hors potentiel des réserves foncières.

Parmi les 85 sociétés déjà présentes sur ce site en bord de Seine : Coriolis Telecom, Daikin, EuropNet, Filorga, GDV, Metro Cash & Carry, Nec, Papeterie Réaumur, Satelec Fayat, Schindler, Spac du groupe Colas, Synoptic, Volvo, Vinci...

Après la rénovation du Nanteuil, 5 500 m<sup>2</sup>, occupé majoritairement par Inéo Digital, trois autres chantiers sont en cours. Les 2 900 m<sup>2</sup> du Nymphaea Breeam in use rénové viennent d'être livrés, commercialisés à 100 % au groupe Lease Corp. La restructuration lourde du Navarque avec 6 300 m<sup>2</sup> certifiés Breeam RFO Niveau Good est en voie d'achèvement. Il accueille notamment Leica Geosystems, et prochainement Axians Communication & Systems Paris (Groupe Vinci). Le Nanturra,

un bâtiment neuf de 2 790 m<sup>2</sup> mixte activités et bureaux est également en cours d'étude. Côté Nanterre Préfecture, l'immeuble Delta, 15 000 m<sup>2</sup> au cœur du hub des transports prochainement renforcé par la future station Eole, Nanterre La Folie, est en rénovation partielle : halls, parties communes, espace paysager, restaurant interentreprises et plateaux dont une partie est déjà relouée.

**« Forte d'un patrimoine tertiaire de près de 500 000 m<sup>2</sup> et d'une valeur de 1 159 M€, la société poursuit un rythme de croissance soutenu »**

**Egalement en mitoyenneté de La Défense, le pôle de Puteaux poursuit sa transformation...**

**Ph. Lemoine** : La nouvelle façade du Linea, le long du circulaire, abrite 2 500 m<sup>2</sup> de bureaux Breeam very good sur l'axe asset management et good sur l'axe Building, deux halls d'accueil spacieux et élégants, un RIE de 250 places et une cafeterie, un espace de co working, une conciergerie, un espace Wellness et des parkings souterrains avec quai de livraison.

### Quelle est l'actualité de vos parcs du sud de la France ?

**Th. Georgeon** : A Marseille, la vitalité du Parc des Ayalades bénéficie du dynamisme d'Euromed 2 à proximité. Société de la Tour Eiffel détient 19 700 m<sup>2</sup> (dont 3 600 m<sup>2</sup> en construction) sur un total de 23 000 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux mixtes. Nous avons livré, cette année, un BEFA « cyprès » de 1 967 m<sup>2</sup> en R+2 certifié Breeam Good, loué au SERAMM (Service d'Assainissement Marseille Métropole). Un bâtiment « cèdre » complémentaire de 2 000 m<sup>2</sup> est en cours de restructuration. A l'entrée du parc, la construction de l'Olivier, un R+4 de 3 390 m<sup>2</sup> de bureaux et 250 m<sup>2</sup> de commerces avec une centaine de parkings attenants est en chantier pour livraison fin 2019. Il fera l'objet d'une certification Breeam niveau Good.

A Aix-en-Provence, Cap Gemini s'est installé, en début d'année, dans l'immeuble neuf « Azur » Breeam Good de 4 300 m<sup>2</sup> réalisé en BEFA dans le Parc du Golf. D'autre part, un bâtiment « Indigo » Breeam RFO rénové de 1 000 m<sup>2</sup> est en cours de négociation pour l'ensemble de sa surface et un bâtiment d'environ 400 m<sup>2</sup> (restaurant et services) est en cours de construction. Le parc est labellisé EcoJardin.

**En régions, la Société de la Tour Eiffel est aussi présente à Strasbourg...**

**Ph. Lemoine** : Le Parc Eiffel de Strasbourg forme un ensemble arboré et sécurisé, composé de 21 bâtiments pour un total de 34 000 m<sup>2</sup> à usage de bureaux, activités ou mixtes offrant une grande flexibilité. Implanté sur les communes de Strasbourg, Ostwald et Lingolsheim, il bénéficie de la proximité du centre-ville, de la gare TGV et d'un accès rapide à l'aéroport international de la capitale alsacienne. Le potentiel à construire est d'environ 15 000 m<sup>2</sup>.

**Quelles seront les conséquences de la fusion avec Affine, une fois celle-ci validée fin 2018 ?**

**Th. Georgeon** : Ce rapprochement a pour vocation la création d'une foncière dont le patrimoine dépassera 1,7 Md€ pour un total de 163 actifs, avec de nouvelles positions dans le Grand Paris, notamment par des actifs sis dans Paris intramuros. La présence en régions sera renforcée

dans des métropoles bénéficiant d'une bonne desserte nationale et internationale et d'une forte dynamique démographique et économique comme Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes et Toulouse.

Le traité relatif à ce projet de fusion-absorption d'Affine, foncière de bureaux spécialisée, a été signé le 8 novembre 2018. L'aboutissement du projet est soumis à l'approbation de l'AMF et à celle des AGE d'actionnaires des deux entités, prévues le 18 décembre 2018.

A l'issue de cette opération, le groupe SMA, actionnaire de référence de Société de la Tour Eiffel, restera majoritaire avec 51 % du capital et des droits de vote.

### Quels sont les engagements de la Fondation d'entreprise de la Société de la Tour Eiffel ?

**Ph. Lemoine :** La fondation créée en 2007 a pour but de favoriser l'innovation et une vision prospective de l'immeuble tertiaire de demain. La dernière initiative soutenue en association avec la fondation Excellence SMA et le groupe Abvent, leader de l'Open BIM, a porté sur la création d'une bourse de recherche sur le thème de la mutabilité/réversibilité des bâtiments. Les travaux du lauréat feront l'objet d'une restitution officielle fin juin 2019.

### Société de la Tour Eiffel témoigne d'un fort engagement durable et environnemental. En quoi est-ce un des points d'ancrage de votre politique de valorisation ?

**Th. Georgeon :** Société de la Tour Eiffel s'est toujours fixée des objectifs très ambitieux en matière de RSE. 73 % des actifs ont obtenu un label de certification. Nous nous attachons à augmenter le bien-être de nos locataires : veiller à ce que tout fonctionne, même ce qui ne se voit pas ! Nos équipes sont très attentives à la fiabilité de « leurs » actifs, à l'optimisation de l'entretien, aux performances vertueuses. Elles déploient un niveau d'exigence très élevé pour satisfaire les locataires et la responsabilité environnementale de nos activités. Société de la Tour Eiffel est membre fondateur, élu au conseil d'administration de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID)

La manière dont un bâtiment a été pensé en amont, puis géré en exploitation



Indigo à Aix



Restaurant et services à Aix

« Société de la Tour Eiffel s'est toujours fixée des objectifs très ambitieux en matière de RSE. 73 % des actifs ont obtenu un label de certification »



Nanterre

est constitutive de son attractivité mais aussi de sa valorisation. La qualité des services proposés aux utilisateurs et l'anticipation permanente des besoins et des exigences prennent de plus en plus d'importance. Société de la Tour Eiffel a, là aussi, une longueur d'avance.



11-13 avenue de Friedland  
75008 Paris  
TÉL : 01 53 43 07 06  
contact@stoureffel.com  
www.societetoureffel.com



# 30<sup>TH</sup>

E D I T I O N

12.15 MARS 2019

---

the world's  
leading  
property  
market

---

PALAIS DES FESTIVALS,  
CANNES, FRANCE

---

26 000 acteurs incontournables de l'immobilier

100 pays

21 500 m<sup>2</sup> de zone d'exposition

5 400 investisseurs

---

INSCRIVEZ-VOUS DÈS MAINTENANT SUR [WWW.MIPIM.COM](http://WWW.MIPIM.COM)  
OU CONTACTEZ-NOUS  
[MYLENE.BILLON@REEDMIDEM.COM](mailto:MYLENE.BILLON@REEDMIDEM.COM)

**mipim**<sup>®</sup>

PITCH PROMOTION,  
PARTENAIRE DU DÉVELOPPEMENT  
DES MÉTROPOLIS



Tourisme, développement économique, équipements publics, logements...  
Pitch Promotion vous accompagne dans tous les domaines d'activité



Construire l'avenir ensemble®

[www.pitchpromotion.fr](http://www.pitchpromotion.fr)