

# M<sup>2</sup>

## LA LETTRE

LE DOSSIER M<sup>2</sup>

### L'immobilier d'entreprise 2018, rétrospective sur une année historique

LÉGISLATION

### La loi Élan, suite et fin

INNOVATIONS

### Zoom sur Néo 26

BOURSE

### Les foncières résistent face à la chute des Bourses

## 10 TRANSACTIONS CLÉS

**GECINA** : Cession de 33 actifs  
Régions - 525 M€ - Bureaux

**GROUPE PANHARD** : 52.080 m<sup>2</sup>  
Coudray-Montceaux (91) - Logistique

**TRISTAN CP/STAM** : 18.000 m<sup>2</sup>  
Rueil-Malmaison (92) - 92 M€  
Bureaux

**VASTNED**  
Paris 4 - 28 M€ - Commerces

**AMDG** : 5 actifs en Régions pour  
20,5 M€ - Logements

**GROUPAMA REIM** : 4% - Paris 6  
Commerces

**BARINGS** : PACO PORTFOLIO  
Seine-et-Marne (77) - Logistique

**COVIVIO** : 25.600 m<sup>2</sup> d'AXA IM  
Châtillon (92) - 121 M€ - Bureaux

**REALITES LIFE+**  
Bordeaux (33) - Crèche, Ehpad

**GOOGLE**  
160.000 m<sup>2</sup> - New-York - Bureaux

& 200 autres à l'intérieur →

**Artena**<sup>®</sup>  
Asset & Property Management  
Grand Paris

### GESTION D'IMMOBILIER TERTIAIRE

Un accompagnement global  
et quotidien pour la gestion  
de vos actifs

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

### NOS MÉTIERS

- ◆ Gestion locative
- ◆ Gestion des charges
- ◆ Gestion technique
- ◆ AMO
- ◆ Syndic de copropriété et ASL
- ◆ Audit d'acquisition
- ◆ Audit technique

### NOS ATOUTS

- ◆ Présence de proximité
- ◆ Interlocuteur unique
- ◆ Réactivité
- ◆ Gestion prospective
- ◆ Bureau d'étude technique
- ◆ Indépendance capitalistique
- ◆ Acteur national

### PARIS

6, Rue des Frères Caudron  
78140 Vélizy Villacoublay  
Tél. (33) 01 30 67 67 63

#### CONTACT

**Caroline de DIETRICH**  
[caroline.diedietrich@artenasas.fr](mailto:caroline.diedietrich@artenasas.fr)



### GRENOBLE

56, Boulevard Gambetta  
38000 Grenoble  
Tél. (33) 04 76 46 71 39

#### CONTACT

**Françoise DI FOGGIA**  
[francoise.difoggia@artenasas.fr](mailto:francoise.difoggia@artenasas.fr)



### LYON

45, Quai Charles de Gaulle  
69006 Lyon  
Tél. (33) 04 37 48 43 70

#### CONTACT

**Nicolas SIBILLE**  
[nicolas.sibille@artenasas.fr](mailto:nicolas.sibille@artenasas.fr)



# 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>

# SOMMAIRE

ÉDITO	02
BOURSE	03
LÉGISLATION	04

## TRANSACTIONS 05

BUREAUX	06
COMMERCES	13
ACTIVITÉS & LOGISTIQUE	15
HÔTELS & RÉSIDENCES GÉRÉES	17
LOGEMENTS	18
GRILLES LOCATIVES ADDITIONNELLES	19

APPELS D'OFFRES PUBLICS	21
-------------------------	----

## LE DOSSIER M<sup>2</sup> 22

## CHRONIQUES 28

INNOVATIONS	28
SOCIÉTÉS	29
TALENTS	30
ARCHIVES	32

### 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 : 1220 T 93813

### TARIFS

Abonnement annuel (11 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

LE DOSSIER M<sup>2</sup>  
L'IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE 2018  
RÉTROSPECTIVE

# ÉDITO

## D'UN MOIS À L'AUTRE

Audrey Jourdin

### PRENEZ VOTRE PLUME ET COMMENCEZ LA PAGE 2019. SOURIEZ, ELLE VA SE REMPLIR TRÈS VITE.

Le 31 décembre à minuit, le clap de fin a retenti. On peut arracher la page 2018, oublier les deals ratés, les erreurs, améliorer la stratégie, redresser la barre ou la placer plus haut.

Une nouvelle année, l'occasion pour la Rédaction de la Lettre M<sup>2</sup> de vous présenter une rétrospective du marché de l'immobilier d'entreprise 2018 toutes classes d'actifs confondues. Retour en arrière croustillant : volume historique investi en bureaux, commerces, services et locaux industriels ! 31 milliards d'euros, effet « wahoo », 14 % de plus qu'en 2017. Le dernier record avait été observé en 2016 avec 30 milliards d'euros. Sans surprise, 65 % du volume a porté sur des actifs situés en Île-de-France. Le fait marquant est la progression de 16 % des régions en un an. Information flatteuse : la France a de plus en plus la côte auprès des investisseurs étrangers. La part du volume investi dont ils sont à l'origine a grimpé de 17 % en 2018.

Concernant les classes d'actifs, le marché reste dominé par les bureaux mais a évolué avec notamment l'immobilier de services : + 150 % en termes de volume investi. La rétrospective aurait été incomplète sans un zoom sur le marché résidentiel qui intéresse de plus en plus d'acteurs, notamment des institutionnels et des étrangers. Le marché de la vente en bloc d'immeubles résidentiels explose : 1,3 milliard d'euros investis au premier semestre 2018 contre un milliard d'euros à la même période de l'année précédente.

Regarder dans le rétroviseur est aussi l'occasion de revenir avec nostalgie sur les deals qui ont fait tour-

ner les têtes. Vous y trouverez notamment les acquisitions emblématiques suivantes : l'immeuble de bureaux Capital 8, Paris QCA par Invesco pour 789 M€ auprès d'Unibail-Rodamco-Westfield ; les 67 murs de magasins Monoprix par Generali et AG2R La Mondiale auprès du groupe Casino pour 742 M€ ; le futur flagship Nike avenue des Champs-Élysées, Paris 8 par Norges Bank auprès de Groupama Immobilier pour 613 M€ ; le 114 Champs-Élysées, Paris 8 par Hines auprès d'EPI pour 600 M€ ; les huit Ephad par Axa IM auprès du groupe GDP Vendôme pour 250 M€ ; l'hôtel Westin Paris-Vendôme par Henderson Park pour 550 M€ auprès de GIC. Les perspectives pour 2019 sont bonnes. Vous pouvez commencer à écrire en haut de la page 2019 avec engagement. Selon le sondage MSCI, les marchés locatifs des bureaux et de la logistique devraient se dynamiser. L'hôtellerie devrait vous donner de l'inspiration et surtout, les investisseurs devraient s'avérer joueurs avec un fort intérêt pour les fonds non cotés Core+/Value Added. Ce choix d'allocation des investisseurs par type de véhicules indirects est arrivé en tête du sondage avec 21 %. Ce taux n'était que de 14 % lors du dernier. On retrouve derrière les fonds non cotés Core+/Value Added, les foncières cotées (19 %), les fonds non cotés Core (18 %), les fonds non cotés opportunistes (10 %), les rachats de sociétés (7 %) et en dernier les dettes immobilières (3 %). Une belle année en perspective donc !

Et même si vous l'avez déjà trop entendu, toute l'équipe de la Lettre M<sup>2</sup> vous souhaite une excellente année et surtout... **une pluie constante d'exquises transactions.**

## 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

# BOURSE

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

CAC 40 = 4626,39 au 24/12/2018  
 CONTRE 4946,95 au 23/11/2018  
 (- 6,5 %)  
 OAT A 10 ANS = 0,67 % au 24/12/2018  
 CONTRE 0,69 % au 23/11/2018  
 (- 2,9 %)

26 DECEMBRE 2018



Les bourses se sont « écrasées » en cette fin d'année qui ne manquera pas de laisser un triste souvenir... Celle de Paris a chuté de 6,5 % au cours de notre dernière période de référence qui s'est achevée à la veille de Noël ! Le niveau des 5.000 points a été largement enfoncé ! En revanche, le taux de l'OAT à 10 ans n'a guère varié.

C'est ainsi qu'aucune crainte relative au risque de hausse de ce taux n'a affecté le secteur de la pierre-papier cotée où les cours ont continué, pour un temps, à faire de la résistance en comparaison de l'évolution générale du marché jusqu'au moment où ils ont lâché à leur tour, victimes de l'ambiance pessimiste. Cela explique pourquoi nous avons relevé 32 baisses - dont neuf de plus de 10 % - au sein de notre échantillon de 43 valeurs, contre seulement 8 progressions, dont la plus forte est loin de la barre des 10 % ! Néanmoins, - maigre consolation -, 27 actions ont surperformé l'indice-phare. Dans ce contexte, les cours des actions des grandes capitalisations ont tous chuté, sans aucune exception ! Le tableau n'est pas beau...

Pour ce qui concerne les opérations financières, Tikehau Capital vient de déposer auprès de l'AMF son projet d'OPA sur **Sélectirente** à 89 Euros, dividende attaché. Et l'on relèvera avec intérêt que le Crédit Foncier de France a été conduit, en conséquence des travaux menés par

l'expert indépendant, à relever de 25 à 26,5 euros le prix proposé par action Locindus dans le cadre de son OPR.

L'année qui s'achève... s'achève donc plutôt dans la douleur... On ne peut que souhaiter que celle qui vient apporte une heureuse correction dans le sens positif ! Il y a toujours du ciel bleu après une tempête ! Permettez-moi de vous livrer quelques éléments qui vous permettront de mesurer les dégâts causés dans notre secteur de l'immobilier coté par la bourrasque qui a soufflé sur les bourses. Au sein de notre univers de 43 valeurs, 30 ont vu leurs cours chuter depuis le 1er janvier, dont 26 de plus de 10 % et six de plus de 30 %, **Maisons France-Confort** en tête (- 49,9 %), suivie par la **Compagnie Foncière Internationale** (- 47,7 %) et **Acanthe Développement** (- 40 %). A l'opposé, parmi la douzaine de hausses, la plus élevée a été celle d'**Altareit** (+ 62,9 %), suivie par **Locindus** (+ 33,9 %) et **Sélectirente** (+ 23,1 %), ces deux dernières portées par les offres publiques les concernant. Encore trois observations : en comparaison de leurs plus hauts cours de l'année, quinze titres ont chuté de plus de 30 %, six de 40 % ou plus, trois de plus de 50 %. Je m'arrêterai ici... Je ne souhaite casser le moral de personne !

Meilleurs Vœux pour 2019 !

Philippe Dujardin

# LÉGISLATION

## LA LOI ELAN – SUITE ET FIN

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

Il n'est évidemment pas question de ne plus parler de la loi ELAN ; les articles des trois derniers mois traitaient du logement, de la rénovation énergétique et de la copropriété et il s'agit simplement pour conclure sur les fondamentaux de cette loi d'apporter quelques réflexions sur d'autres grands thèmes qui y figurent, sachant que l'avenir très proche nous apportera concernant cette loi des décrets d'application, des arrêtés, un peu plus tard dans le temps des ordonnances et évidemment dans l'avenir plus lointain, de nombreuses interprétations jurisprudentielles et des arrêts de la cour de cassation.

**Le thème de cet article n'a pour but que de recenser plusieurs centres d'intérêts de la loi ELAN.**

### FAVORISER LA LIBERATION DU FONCIER – Articles 22 à 27

Pour favoriser cette libération, l'article L. 3211-6 du code général de la propriété des personnes publiques est complété par un nouvel alinéa permettant pour les immeubles bâtis et non bâtis du domaine privé de l'Etat d'être cédés.

L'article 25 modifie parallèlement les articles du code de l'urbanisme sur le droit de préemption et la relocalisation d'activités industrielles, commerciales, artisanales...

### SIMPLIFIER ET AMELIORER LES PROCEDURES D'URBANISME - Articles 34 à 62

Pour ce faire, il y avait lieu de prévoir des aménagements et précisions concernant tout autant le plan d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme, le schéma de cohérence territoriale, avec un renvoi vers plusieurs ordonnances prévues dans un délai de 12 mois et de 18 mois à compter de la promulgation de la présente loi visant notamment à actualiser, clarifier, simplifier et compléter le régime juridique des schémas d'aménagement régional, ainsi que toutes mesures propres à adapter l'objet, le périmètre et le contenu du SCOT.

### SIMPLIFIER L'ACTE DE CONSTRUIRE - Articles 63 à 79

C'est notamment dans ces articles que l'on retrouve (article 64) les modalités particulières applicables à la construction de bâtiments d'habitation collectifs ainsi que les conditions dans lesquelles en fonction des caractéristiques de ces bâtiments, 20 % de leurs logements et au moins un logement sont accessibles tandis que les autres logements sont évolutifs.

Le CCH définit la conception des logements évolutifs devant permettre la redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie, à l'issue de travaux simples.

Ce même chapitre prévoit la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel, consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

### AMELIORER LE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX DE L'URBANISME - Article 80

Cet article prévoit notamment qu'en cas d'annulation totale ou partielle ou de déclaration d'illégalité d'un SCOT, d'un PLU, d'un

document d'urbanisme, d'une carte communale pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables aux lotissements, celle-ci ne fait pas obstacle au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager a été accordé.

### EVOLUTION DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL - Articles 81 à 106

Ce titre de la loi ELAN reprend d'une manière très complète le mécanisme du logement social avec notamment la restructuration du secteur du logement social (articles 81 à 87).

L'adaptation des conditions d'activité des organismes de logement social est prévue dans les articles 88 à 99.

Enfin, des dispositions diverses sont intégrées dans les articles 100 à 106.

Ce titre prévoit notamment dans un chapitre 1er, comment favoriser la mobilité dans le parc social et dans le parc privé.

Pour ce faire, il est ajouté dans la loi du 6 juillet 1989 un titre 1er ter prévoyant les rapports entre les bailleurs et les locataires dans les logements meublés, loués dans le cadre d'un bail mobilité. Il s'agit d'un nouveau bail avec une articulation bien précise ayant pour but d'une manière simple de prévoir des locations de courte durée au sens de l'article 25-4 de la loi de 1989.

Ce même titre prévoit aussi de favoriser la mixité sociale en intégrant notamment la cohabitation intergénérationnelle solidaire.

Il est également prévu une articulation entre le traitement des situations de surendettement et la procédure en constat de résiliation du bail.

Les articles 129 à 133 prévoient notamment d'ajouter dans le code de l'action sociale et des familles un titre VIII prévoyant l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées.

Cette partie de la loi aménage et complète la loi du 6 juillet 1989, notamment sur le mécanisme du commandement de payer, des zones d'urbanisation ou il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, de l'offre de logements intermédiaire et de la refonte complète en modifiant la loi HOGUET, du conseil national de la transaction et de la gestion immobilière.

**Bernard Boutonnet**



# 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


**Norges Bank : 613 M€  
au 79 Champs-Élysées**

Norges Bank a acquis le futur flagship Nike au 79 Champs-Élysées (ex-Toyota) à Paris 8. Actif de plus de 10.000 m<sup>2</sup> en pleine restructuration. Prix : **613 M€**. Loyer annuel : 16,8 M€. Preneur : Nike. Vendeur : Groupama Immobilier. Architecte : Valode & Pistre.

**Cegereal : finalisation de l'acquisition de « Passy Kennedy » auprès d'AG2R La Mondiale**


Cegereal a finalisé l'acquisition de l'immeuble de bureaux « Passy Kennedy » de 23.615 m<sup>2</sup> avenue du Président Kennedy, Paris 16. Financement : augmentation de capital de Cegereal avec maintien du droit préférentiel de souscription de 80 M€ + prêt bancaire consenti par la Société Générale de l'ordre de 148,5 M€. Conseils acquéreur : étude Attal & Associés, Linklaters, Taj et Artelia pour l'acquisition de l'actif ; Société Générale, BNP Paribas, Fidal, Allen & Overy pour l'augmentation de capital ; étude Attal & Associés et DLA Piper pour le financement bancaire. Conseils vendeur : étude 14 Pyramides. Transaction : JLL ; BNP Paribas Real Estate. Mandat co-exclusif de vente.

**DTZ Investors France :  
3.000 m<sup>2</sup> de Real I.S.**

DTZ Investors France a acquis, pour un institutionnel, un immeuble de bureaux de 3.000 m<sup>2</sup> + parkings au 27 rue de Provence au sein du quartier central des affaires, Paris 9. Actif occupé à 100 % par Marie Brizard Wine & Spirits, bail de 7 ans fermes. Asset management : DTZ Investors France. Vendeur : Real I.S., pour BGV III. Conseils acquéreur : cabinet Clifford Chance, étude Wargny Katz, Manexi. Conseils vendeur : Racine, étude C&C Notaires, CBRE.

**Interfel/CTIFL : 3 800 m<sup>2</sup>**

Interfel, l'interprofession des fruits et légumes frais / le CTIFL, le Centre Technique Interprofessionnel des Fruits et Légumes, ont acquis un immeuble de bureaux au 97-103 boulevard Pereire, Paris 17. Occupant : siège des deux fédérations. Trentaine de parkings. Rénovation prévue. Transaction : Alex Bolton (vendeur) ; Nexity Transaction (acquéreur).

**M&G Real Estate : hôtel particulier de 6<sup>ème</sup> Sens Immobilier**


M&G Real Estate a acquis un hôtel particulier au 13 rue Alphonse de Neuville, Paris 17. Actif de quatre étages. Après restructuration, l'immeuble développera 1.822 m<sup>2</sup> de bureaux : surélévation contemporaine de 100 m<sup>2</sup>, rooftop en R+5, jardin. Vendeur : 6<sup>ème</sup> Sens Immobilier. Architecte d'intérieur : Studio Vincent Eschalié. Livraison : 2019.

**Groupe Terrot : 12,2 M€  
pour la cession de 1.728 m<sup>2</sup>**

Le Groupe Terrot a cédé l'immeuble de bureaux de 1.728 m<sup>2</sup> rue de la Fédération, Paris 15. Actif de cinq niveaux détenu par le vendeur depuis 2017. Acquéreur : Groupe EOS, déjà locataire des lieux. Prix : **12,2 M€**. Financement : BRED.

**Groupe Madar : 800 m<sup>2</sup>**

Forum Patrimoine, foncière bureaux du Groupe Madar, a acquis un ensemble de bureaux de 800 m<sup>2</sup> au 3 rue d'Uzès, Paris 2. Actif : trois niveaux, du R+3 au R+5, détenu en copropriété. Prix : **7,5 M€**. Transaction : Point de Vente.

**M&G Real Estate : bureaux pour 34 M€**

M&G Real Estate a acquis l'immeuble de bureaux ADN situé au sein du Quartier Central des Affaires, Paris. Prix : **34 M€**.

**Aerium : 750 m<sup>2</sup>**


Aerium a acquis un immeuble de bureaux/commerces d'environ 750 m<sup>2</sup> au 69 rue Réaumur, Paris 2. Lourde restructuration prévue notamment sur les verrières dans le but d'optimiser leurs caractéristiques techniques, thermiques et esthétiques. Commercialisation parallèle à l'exécution des travaux afin de cibler un monolocataire. Coût du projet : **14 M€**. Conseils acquéreur : Opportunités Finance et Immobilier, étude Victoires Notaires Associés (Maître Herbert), cabinet Franklin. Financement : Banque Populaire Rives de Paris.

**Groupe Madar : 500 m<sup>2</sup>**


Forum Patrimoine, foncière bureaux du Groupe Madar, a acquis un ensemble de bureaux de 500 m<sup>2</sup> au 17 rue Bergère, Paris 9. Actif : plusieurs niveaux, copropriété, vacant. Lourde rénovation prévue avant sa commercialisation. Vendeur : Fédération Nationale de la Pêche en France et de la Protection du Milieu Aquatique. Prix : **5 M€**. Transaction : CBRE, RBMG.

**Sima : acquisition d'un actif de CLS, 4,4 %**

Sima a acquis un ensemble immobilier au 18 rue Stephenson, Paris 18. Actif : cinq niveaux, occupé à 100 % par cinq preneurs. Vendeur : CLS, filiale française du groupe CLS Holdings plc. Taux de rendement : **4,4%**. Transaction : Nexity Transaction.

**Rue de l'École-de-Médecine : 300 m<sup>2</sup>**

Un investisseur privé a acquis un immeuble indépendant de 300 m<sup>2</sup> au 3 rue de l'École-de-Médecine, Paris 6. Transaction : La Tour Immo Rive Gauche.

## LOCATIONS

**Gecina : 45 % de l'immeuble « Ibox » précommercialisé**

Gecina a précommercialisé 45 % de l'immeuble Ibox de 19.000 m<sup>2</sup> à Paris 12. Trois baux signés avec les groupes AccorInvest, Dataiku et Exponens Conseil & Expertise comptable. Prises d'effet des baux : début avril/mi-juillet 2019. Immeuble livré au premier trimestre 2019.

**Esma : 9.000 m<sup>2</sup> de Gecina**

L'Esma (European Securities and Markets Authority) a loué 9.000 m<sup>2</sup> au sein d'Ibox à Paris 12, en face de la Gare de Lyon. Prise d'effet du bail : octobre 2019. Bailleur : Gecina. La totalité des surfaces de bureaux d'Ibox est ainsi pré-commercialisée en amont de la livraison de l'immeuble.

**AEW : Welkin & Meraki et Emerige**

AEW a signé deux nouvelles commercialisations dans le Seizame au 121 avenue de Malakoff, Paris 16 :

- 4.400 m<sup>2</sup> sur cinq étages loués par Welkin & Meraki (coworking), bail de 9 ans ferme.
  - 4.800 m<sup>2</sup> loué par Emerige pour y installer son siège social début 2019.
- Taux d'occupation : 86 %. L'immeuble a été entièrement restructuré dans le cadre

d'un contrat de promotion immobilière (CPI) avec Bouygues. Architecte : Franck Hammoutène. Conseils : Cushman & Wakefield (Emerige), BNP Paribas Real Estate (Welkin & Meraki).

**Arcagy Research : 443 m<sup>2</sup>**

Arcagy Research a loué des bureaux de 443 m<sup>2</sup> rdc + 1<sup>er</sup> étage au 8-10 rue Lamennais, Paris 8. Bailleur : Carmf. Loyer : 588 €/m<sup>2</sup> HT HC. Transaction : Nexity Conseil et Transaction (preneur) ; JLL (bailleur).

**Aerium France : 534 m<sup>2</sup>**

Aerium France a loué 534 m<sup>2</sup> entièrement rénovés au 71/73 avenue des Champs-Élysées, Paris 8. Aerium a quitté ses locaux historiques au 123 avenue des Champs-Élysées, Paris 8 afin d'entamer leur restructuration.

**Easyfront Consulting : 346 m<sup>2</sup>**

Easyfront Consulting a loué 346 m<sup>2</sup> de bureaux au 65 bis rue du Rocher, Paris 8. Bailleur : Ocirp. Loyer : 440 €/m<sup>2</sup> HT HC. Transaction : Alex Bolton Partners (preneur) ; Nexity Conseil et Transaction (bailleur).

**Rue de Prony : 203 m<sup>2</sup>**

Une société de conseil en communication et stratégie a loué 203 m<sup>2</sup> au 58-60 rue de Prony, Paris 8. Actif : bureaux, 4<sup>ème</sup> étage, immeuble haussmannien, trois parkings. Très bon état. Bail ferme de 5 ans (5/6/9 ans). Loyer : 430 €/m<sup>2</sup>/an HT HC. Transaction : Cordell Partners (preneur) ; Epsim (bailleur).

## OPERATIONS

**Pitch Promotion/Tishman Speyer : 25.000 m<sup>2</sup>**

Pitch Promotion et Tishman Speyer France ont inauguré « Le Jour », 25.000 m<sup>2</sup> de bureaux à Paris 14, Porte de Vanves. Actif livré à Tishman Speyer : 25.000 m<sup>2</sup> en r+13, deux restaurants, services, espace boisé intérieur, terrasse panoramique. Immeuble avant rénovation : 20.000 m<sup>2</sup>, occupé par Orange. Pitch Promotion a réalisé une extension de 5.000 m<sup>2</sup> sur



les cinq premiers niveaux. Architectes : Studios Architecture, Agence Bruther.

**Sogeprom : 10.000 m<sup>2</sup> Porte Maillot**

Sogeprom réhabilite, pour Sogecap et InVivo, un immeuble de 10.000 m<sup>2</sup> près de la Porte Maillot au 83 avenue de la Grande Armée, Paris 17.

**Groupama : restructuration achevée**

Groupama Immobilier a finalisé la seconde phase des travaux de restructuration du 65 rue d'Anjou, Paris 8. En 2016, une première phase de travaux de restructuration avait donné lieu à la commercialisation de près de 1.300 m<sup>2</sup> de bureaux prime. Preneur : Entreprise & Personnel, société qui s'est également portée locataire de la boutique sur rue. Loyer annuel : 660 €/m<sup>2</sup> HT HC. Architecte : agence Maud Caubet Architectes. Transaction : Nexity Conseil & Transactions.

## RÉGION PARISIENNE

## INVESTISSEMENTS

**Covivio : 25.600 m<sup>2</sup> d'AXA IM à Châtillon (92) pour 121 M€**

Covivio a acquis en état futur d'achèvement « Iro », un immeuble de bureaux de 25.600 m<sup>2</sup> dans le quartier d'affaires de Malakoff-Montrouge-Châtillon, avenue de la République à Châtillon (92). Actif : cinq niveaux, deux halls d'entrées indépendants, plateaux flexibles/divisibles de plus de 4.000 m<sup>2</sup>, business center, 3.500 m<sup>2</sup> de terrasses/jardins avec rooftop, restaurant de 1.200 couverts, coffee-shop avec espace connecté « e-lounge », service de conciergerie, espace fitness/bien-être possible, quatre patios paysagers, vaste jardin, 380 parkings. Vendeur : Axa IM-Real Assets. Prix : 121 M€ hors droits. Actif développé par Marignan. Livraison : début 2020. Architecte : Ateliers 234.

### J.P. Morgan Asset Management : 25.000 m<sup>2</sup> d'Allianz à La Défense (92)



Un fonds conseillé par J.P. Morgan Asset Management a acquis l'immeuble de bureaux « Colisée Gardens » au 10 avenue de l'Arche à la Défense. Actif : 25.000 m<sup>2</sup>, trois bâtiments connectés de 9 étages, jardin, 400 parkings. Dizaine de preneurs. Vendeur : Allianz Real Estate, investment & asset manager immobilier du Groupe Allianz. Conseils acquéreur : Gide Loyrette Nouel, Lacourte Raquin Tatar, Allen & Overy, Etude Régnier Notaires, Cushman and Wakefield, Finae Advisors, Arcadis, Ramboll, B&C France. Conseils vendeur : Oudot Notaires, BNP Paribas Immobilier, Savills. Conseils financement : Crédit Agricole Corporate & Investment Banking, De Pardieu Brocas Maffei, étude Ginisty, Knight Frank.

### Aberdeen Standard Investments : 10.000 m<sup>2</sup> pour 74 M€ à Suresnes (92)



Aberdeen Standard Investments a acquis en Vefa, pour le fonds résidentiel Aberdeen Standard Pan European Residential Fund, un immeuble mixte au 22/24/26 rue du Général Charles de Gaulle, Suresnes (92). Actif : 10.000 m<sup>2</sup>, 84 logements, commerces, bureaux dont un centre médical, crèche. Prix : **74,1 M€**. Restructuration lourde prévue, livraison fin 2020. Vendeurs : pool, Groupe Terrot, Groupe Galia, Aream Invest, Mantrisse Hld. Maîtrise d'œuvre : CET Ingénierie, Skylines. Pilotage et management : Novare Asset Management, Aream Property. Financement : Socfim. Conseils : Wargny Katz, Builders & Partners, JLL, Lawrizon Avocats (acquéreur) ; BNP Paribas Real Estate Conseil en Habitation & Hospitality, Catella, étude C&C Notaires (vendeur).

### Unibail-Rodamco-Westfield : finalisation de la cession d'Ariane pour 465 M€ à La Défense (92)

Unibail-Rodamco-Westfield a finalisé la cession de la Tour Ariane à La Défense. Actif : 64.500 m<sup>2</sup> de bureaux (surface utile brute locative), 152 mètres de hauteur. Acquéreur : GIC, le fonds souverain de Singapour. Prix net vendeur : **464,9 M€**. Baumont Real Estate Capital et Aquila Asset Management accompagneront GIC dans la gestion et les investissements stratégiques de revalorisation de cet actif. Conseils acquéreur : étude Allez & Associés, cabinet Clifford Chance.

### Tristan Capital Partners/Stam : 18.000 m<sup>2</sup> pour 92 M€

Tristan Capital Partners, pour le fonds CCP 5 Long-Life, et Stam ont acquis l'ensemble Atria de 18.000 m<sup>2</sup> au 1, 15 et 21 avenue Edouard Belin, à Reuil-Malmaison (92). Actif : trois bâtiments rénovés. Asset manager : Stam Europe. Vendeur : Catalyst Capital. Prix : **92 M€**. Conseils acquéreur : Racine, étude Allez & Associés.

### Icade : cession finalisée de trois actifs en IdF pour 434 M€ HD

Icade a finalisé la cession d'un portefeuille de trois actifs de bureaux en Ile-de-France :

- 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 : investisseur institutionnel de premier rang. Prix : **434 M€ HD**. La promesse avait été signée en octobre dernier. Le prix annoncé était de 425 M€ HD. Complément de prix faisant suite à trois nouvelles signatures de baux sur l'immeuble Axe Seine.

### J.P. Morgan AM : 16.700 m<sup>2</sup> de DWS à Levallois-Perret (92)

J.P. Morgan Asset Management, pour un fonds, a acquis Vasco de Gama, un immeuble de bureaux de 16.700 m<sup>2</sup> au 131-149 rue Victor Hugo, Levallois-Perret (92). Actif : ensemble de bureaux non IGH de 16.700 m<sup>2</sup> environ, trois bâtiments partiellement connectés de six à huit étages offrant des plateaux flexibles de 450 à 1.000 m<sup>2</sup> avec la possibilité de créer des plateaux de 2.000 m<sup>2</sup>. Bâtiments centrés autour d'une cour arborée, RIE de 866 places. Actif loué à 60 %, occupant unique. Vendeur : fonds géré par DWS. Transaction : BNP Paribas Real Estate, mandat co-exclusif avec JLL. Conseils acquéreur : Gide Loyrette Nouel, Lacourte

Raquin Tatar, Allen & Overy, Etude Allez et Associés, CBRE, Finae Advisors, Arcadis, Ramboll, Calq Architecture. Financement : BNP Paribas Corporate & Investment Bank, De Pardieu Brocas Maffei, Etude Ginisty, Knight Frank.

### EQT Real Estate : 9.050 m<sup>2</sup> à Clichy (92) pour 42 M€

EQT Real Estate a acquis un immeuble de 9.050 m<sup>2</sup> au 4 rue Mozart, Clichy (92) à moins de 200 mètres de la nouvelle station de métro ligne 14 Clichy Saint-Ouen prévue pour 2020. Actif : bureaux/stockage, construit en 2001, 199 parkings. Immeuble vacant, restructuration lourde livrée en 2019. Vendeur : ERAFP, fonds de pension français conseillé par AEW. Prix : **42 M€**. Conseils acquéreur : Savills, George V Notaires, De Pardieu Brocas Maffei, JLL Project & Development Services et Beadmans. Financement : fonds gérés par Acofi Gestion conseillés par l'étude Panhard, Allen & Overy et Valoreacs. Conseils vendeur : Prud'homme & Baum et son gestionnaire d'investissement AEW.

### PGIM et Ogic : 19.400 m<sup>2</sup> à Clichy (92)

PGIM Real Estate (Prudential Financial) et Ogic ont signé une Vefa en blanc, portant sur la construction de deux immeubles de bureaux de 9.700 m<sup>2</sup> chacun, dans la Zac du Bac d'Asnières à Clichy (92). Livraison : mi 2020. Architecte : Jean-Baptiste Piétri. Conseils : étude Wargny Katz & Associés, la société Builders & Partners et le cabinet De Pardieu Brocas Maffei. Financement : BNP Paribas.

### Sofidy : 17.500 m<sup>2</sup> à Guyancourt (78)



Sofidy a acquis l'immeuble de bureaux « Canopée » à Guyancourt (78). Actif acquis à hauteur de 60 % pour la Scpi diversifiée Immorente et de 40 % pour la Scpi Efimmo. Ensemble de 17.500 m<sup>2</sup>, trois bâtiments reliés. Entièrement occupé à 100 % par le siège social de Sodexo en France, bail ferme de 9 ans. Vendeur : Osae Partners. Transaction : Nexity Conseil & Transaction, BNP Paribas Real Estate (mandat co-exclusif). Conseil acquéreur : étude R&D Notaires (Maitre Duparc). Conseils vendeur : étude Wargny Katz, cabinet Arès.

### AG2R La Mondiale : 13.500 m<sup>2</sup> à Saint-Denis (93)



La foncière AGLM Immo a acquis en état futur d'achèvement, pour AG2R La Mondiale, « New Corner » de 6.200 m<sup>2</sup>, au 2 avenue du Stade de France, Saint-Denis (93). Vendeurs : GDG Investissements/Zaka Investments. Actif en cours de restructuration-extension : 13.481 m<sup>2</sup> de bureaux en r+8, plateaux d'environ 1.700 m<sup>2</sup>, 1.356 m<sup>2</sup> de terrasses, 100 parkings, services et restauration, atrium en r+3, jardin de 440 m<sup>2</sup>, 3 toitures terrasses. Architectes : Anthony Béchu, Wilmotte et Associés. Conseils : Maître Jean-François Martin (vendeurs) ; Maître Mourade Guechi, étude Monassier & Associés, Aliuta Conseils (acquéreurs). Transaction : Knight Frank.

### Keys AM : 14.662 m<sup>2</sup> à Créteil (94)



Keys Asset Management a acquis, auprès de B&C SPRING, l'immeuble « Metroscop », bâtiment rénové de 14.662 m<sup>2</sup> (label Breeam Renovation), près de la future gare de la ligne 15 du Grand Paris « Créteil l'Echat » (94). Conseils : Capital Markets de Crédit Foncier Immobilier. Notaires : Dixsept68 (acquéreur) et Notaridge (vendeur). Financement : Helaba.

### BNP Paribas Reim : 12.000 m<sup>2</sup> de Tristan Capital Partners à Fontenay-sous-Bois (94)

La Scpi Accimmo Pierre, gérée par BNP Paribas Reim, a acquis un immeuble de bureaux de 12.000 m<sup>2</sup> au 201 rue Carnot à Fontenay-sous-Bois (94). Vendeur : Tristan Capital Partners, pour Episo 3 LP. Actif loué à 100 % par l'Office français de protection des réfugiés et apatrides (OFPRA). Conseil acquéreur : étude Thibierge, White & Case. Conseils vendeur : cabinet Racine, Catella Asset Management, étude Lasaygues, Allen & Overy.

### Mata Capital : 10.700 m<sup>2</sup> à Arcueil (94)

Mata Capital a acquis, en Vefa, « Green Oak » entre les Zac La Vache Noire et Victor Hugo à Arcueil (94). Actif : 10.700 m<sup>2</sup> d'espace de travail modulable, restauration, sky lobby, co-working, jardin privatif, terrasses, salle de sport de 1.200 m<sup>2</sup> dans l'immeuble voisin en construction. En cours de réalisation par Kaufman & Broad. Architectes : Mootz/Pelé et Calq. Livraison : fin 2020. Conseils vendeur : Cushman & Wakefield, CBRE, étude Michelez & Associés. Conseils acquéreur : cabinet Archers, étude Allez & Associé, Artelia.

### Friedland Investissements : 2.300 m<sup>2</sup> à Levallois-Perret (92)



Friedland Investissements a acquis un immeuble mixte de 2.300 m<sup>2</sup> environ au 92 rue Anatole France, Levallois-Perret (92). Actifs : immeuble d'habitation/un ensemble à usage de bureaux. Transaction : Catella Property Consultants, mandat de vente. Conseils : étude Ampère Notaires (vendeur), étude du 25 (acquéreur).

### Neuilly-Plaisance (93) : 350 m<sup>2</sup> à 1.115 €/m<sup>2</sup>

L'association Al-Amel a acquis 350 m<sup>2</sup> de bureaux au 7 rue Sir Alexander Fleming, Neuilly-Plaisance (93). Prix de vente : 1.115 €/m<sup>2</sup>. Transaction : Valteos.

## LOCATIONS



### Gecina : 10.400 m<sup>2</sup> à Issy-les-Moulineaux (92) pour Séqens



Séqens a loué 10.400 m<sup>2</sup> au sein de l'immeuble « Be Issy » à Issy-les-Moulineaux (92). Bail : durée ferme de 10 ans, prise

d'effet le 15 juin 2019. Première prise à bail au sein de l'immeuble, taux de commercialisation 41 %. Immeuble livré au 2<sup>ème</sup> semestre 2018. Bailleur : Gecina. Architecte : Philippe Chiambaretta.

### Otis : nouveau siège social Emea à La Défense (92)



Défense Plaza a été retenu par Otis (installation, maintenance d'ascenseurs) pour accueillir ses collaborateurs sur trois niveaux (incluant un show-room) sur 8.100 m<sup>2</sup> de bureaux. Livraison : 4<sup>ème</sup> trimestre 2018. Conseil : Cushman & Wakefield.

### Enedis : 6.890 m<sup>2</sup> de CFC Développement à Guyancourt (78)



Enedis a loué 6.892 m<sup>2</sup> (surface utile brute) de bureaux neufs au sein de Proxima V, 1 avenue du 8 mai 1845 à Guyancourt (78). Bail : durée ferme de 9 ans. Date prévisionnelle d'achèvement et de mise à disposition des locaux : 01/06/2019. Loyers bureaux : 220 €/m<sup>2</sup> HT HC. Loyers parkings en s-sol : 1.100 €/emplacement/an HT. Loyers parkings extérieurs : 380 €/emplacement/an HT. Bailleur/promoteur : CFC Développement (Sci Proxima V). Transaction : BNP Paribas Real Estate.

### Babilou : 5.000 m<sup>2</sup> de Kanam à Bois-Colombes (92)

Babilou, opérateur français de crèche et d'espace d'accueil pour la petite enfance, a loué 5.000 m<sup>2</sup> de bureaux dans « Colombia » à Bois-Colombes (92) pour y installer son siège social. Entrée dans les lieux : 2<sup>ème</sup> trimestre 2019. Rénovation totale de « Colombia » (10.000 m<sup>2</sup>) avant l'arrivée de Babilou. Bailleur : Kanam. Conseil : Mobilitis, groupe Kardham.

**Groupe EDF : 3.330 m<sup>2</sup> à Montrouge (92)**

Edvance, filiale du Groupe EDF, a loué l'immeuble « 11M » à Montrouge (92). Actif : 3.129 m<sup>2</sup> de bureaux et 197 m<sup>2</sup> d'archives, huit niveaux dont trois en infrastructure, 56 parkings. Entièrement restructuré à neuf et agrandi par la société Arc SAS. Transaction : Arc SAS.

**Carrier : 2.332 m<sup>2</sup> à Rueil-Malmaison (92)**

Carrier a loué 2.332 m<sup>2</sup> de bureaux au 7<sup>ème</sup> étage du Cristalia, 3 rue Joseph Monnier à Rueil-Malmaison (92). Bailleur : Tishman Speyer Properties France. Transaction : départements Tenant Representation et Agence de Cushman & Wakefield. Aménagement : département Project & Development Services de Cushman & Wakefield.

**Avenue André Morizet, Boulogne (92) : 486 m<sup>2</sup>**

Pay By Phone, paiement de stationnement par mobile, a loué 486 m<sup>2</sup> de bureaux intégralement rénovés dans « Europe Avenue », avenue André Morizet à Boulogne-Billancourt (92). Bail 3/6/9. Bailleur : Sofidy. Transaction : Cushman & Wakefield.

**Averce : 130 m<sup>2</sup> à Saint-Maur-des-Fossés (94)**

Averce a loué 130 m<sup>2</sup> de bureaux au 18 avenue Raspail, Saint-Maur-des-Fossés (94). Loyer : 170 €/m<sup>2</sup>/an. Transaction : Valteos.

## OPÉRATIONS

**Vinci Immobilier : 18.000 m<sup>2</sup> pour AG2R La Mondiale à La Défense (92)**

Vinci Immobilier a livré, à AG2R La Mondiale, le « Belvédère » : 18.000 m<sup>2</sup> de bureaux au 1-7 cours de Valmy à Puteaux La Défense. Occupant depuis 2017 : Spaces, espaces de travail évolutifs et innovants. Réhabilitation lourde de 22 mois réalisée. Bâtiment en R+9, 260 m<sup>2</sup> de commerces, plateaux modulables de plus de 1.600 m<sup>2</sup>, façade courbe en résille métallique, terrasses R+1, toit-terrasse paysagé. Architecte : Axel Schoenert Architectes.

**Spie batignolles : 40,50 M€ de réhabilitation pour HSBC Reim**

Spie batignolles Ile-de-France réhabilite l'immeuble de bureaux « Le Balzac », quartier Esplanade Nord au 10 place des Vosges, La Défense (92). Actif : plus de 15.000 m<sup>2</sup>, dix niveaux de superstructure/quatre de sous-sols, construit dans les années 80. Travaux : restructuration lourde des façades/circulations, des reprises en sous-œuvre, des fondations complémentaires, l'installation de renforts de structures associés/réaménagement technique+architectural de l'immeuble, extension de 2.000 m<sup>2</sup>, transformation des niveaux -2 à +1 en zone ERP. Nouveau nom de l'actif : « aKora ». Montant total des travaux : 40.50 M€ dont 16,5 M€ pour Spie batignolles Ile-de-France. Propriétaire : HSBC Reim. Maître d'œuvre : Bouchaud Architectes. Assistant maître d'ouvrage/maître d'œuvre d'exécution : Artelia. Autres entreprises titulaires : Rinaldi, Cegelec, SDEL, Schindler et Lazer Agence. Livraison : juin 2020.

**Sogeprom : 12.000 m<sup>2</sup> à La Défense (92) pour la Française Rem**

Sogeprom réalise, pour la Française Rem, l'immeuble de bureaux « City Défense » de 12.000 m<sup>2</sup> à La Défense, îlot de Delalande.

## RÉGIONS

## INVESTISSEMENTS

**Gecina : cession de 33 immeubles en régions pour 525 M€**

Gecina a cédé un portefeuille de 33 immeubles de bureaux en régions (Nantes, Rennes, Lille, Strasbourg, Toulouse et en Provence) à un groupement d'investisseurs institutionnels, majoritairement contrôlé par le Groupe Batipart. Prix : 525 M€ acte en mains. Conseils : étude Chevreux, cabinet De Pardieu Brocas Maffei, Catella Property (vendeur), étude ADDH & Associés et cabinet Darrois Villey Maillot Brochier (acheteur).

**AEW Ciloger : 13.700 m<sup>2</sup> d'Atream, Lyon (69)**

L'Opci Immo Diversification, géré par AEW Ciloger, a acquis l'immeuble Thiers Lafayette de 13.700 m<sup>2</sup> à Lyon/Part-Dieu (69). Importants travaux d'asset management en partenariat avec EDF SA, occupant principal : notamment sur l'obtention d'une nouvelle certification HQE Exploitation/organisation de la transition de cet actif historiquement occupé par EDF SA vers une configuration multi-locataires. Vendeurs : Atream, représentant des Caisses d'Epargne (Rhône-Alpes, Midi-Pyrénées, Bourgogne Franche-Comté et Auvergne Limousin) et un family Office. Conseils : Gide Loyerette Nouel, étude Casagrande, Kramer Lievin, Cbre (vendeur); Clifford Chance, étude Prud'homme & Baum, Cabinet Mazars (acquéreur).

**PPG Angoulême : 4.200 m<sup>2</sup> de Nexity à L'Isle d'Espagnac (16)**

PPG Angoulême, pour Pierre Premier Gestion, a acquis en Vefa l'immeuble de bureaux « Factory » au sein du Parc d'Activité du Bel Air à l'Isle d'Espagnac (16). « Factory » : 4.195 m<sup>2</sup>, r+3 avec un niveau de s-sol, 245 parkings, espace couvert de 40 m<sup>2</sup> pour les deux roues. Actif occupé à 100 % par Solocal, bail de 6 ans fermes. Livraison : juillet 2019. Vendeur : Nexity. Architecte : Hubert Saladin Architectes. Conseils : Sorovim, Maître Yvon Gérard (notaire acquéreur), Maître Pascal Erout (notaire vendeur).

### 6<sup>ème</sup> Sens Immobilier/DCB International : cession de 15.000 m<sup>2</sup> à Lyon (69)



Les groupes 6<sup>ème</sup> Sens Immobilier et DCB International ont cédé, en Vefa, l'immeuble de bureaux « Brickwall » à La Française Real Estate Partners, pour le compte de l'Erafp. Locaux loués en Befa à un grand compte utilisateur. Bail : neuf ans fermes. Situation : quartier de Gerland dans la Zac des Girondins à Lyon 7 (69). Actif : 15.000 m<sup>2</sup> dont 12.000 m<sup>2</sup> de bureaux, 3.000 m<sup>2</sup> de commerces. Livraison : fin 2020. Architectes : Trévelo & Viger-Kohler et Clément Vergely Architectes. Transaction : Lexfair Notaires, cabinet Herbert Smith Freehills (acquéreur). Conseils (vendeurs) : BNP Paribas Real Estate, CBRE.

### AEW Ciloger : 13.800 m<sup>2</sup> à Lyon Part-Dieu (69)



AEW Ciloger a acquis Thiers Lafayette à Lyon Part-Dieu (69). Actif : 13.800 m<sup>2</sup> de bureaux en r+7 étages, entièrement occupé par quatre utilisateurs. Vendeur : Aream pour l'Opci Immo Diversification. Conseils : Clifford Chance, étude Prud'homme & Baum, cabinet Mazars (acquéreur) ; Gide, étude Casagrande, Kramer Lievin, CBRE (vendeur).

### Foncière Inéa : 4.354 m<sup>2</sup> à Grenoble (38)

La foncière Inéa a acquis l'immeuble Le Presqu'île, 4.354 m<sup>2</sup> de bureaux dans le quartier innovant de la presqu'île Bouchayer-Viallet, Grenoble (38). Actif : 4.354 m<sup>2</sup> en R+6, 111 parkings, achevé en décembre 2018, loué en totalité. Preneur : Econocom, services liés à la transformation numérique. Bail de sept ans fermes.

### Groupe Brillhac : 3.511 m<sup>2</sup> au Mans (72)



Le Groupe Brillhac a acquis, en état futur d'achèvement, un immeuble de bureaux de 3.511 m<sup>2</sup> près de la Gare du Mans (72). Preneurs : Vinci Energies, Enedis. Livraison : fin 2019.

### Le Bouscat (33) : Quaero Capital, 2.220 m<sup>2</sup> de Vinci

Quaero Capital a acquis, en état futur d'achèvement, « Allure », 2.220 m<sup>2</sup> de bureaux au 116 route du Médoc, Le Bouscat (33), métropole de Bordeaux. Vendeur : Vinci Immobilier. Actifs ciblés par Quaero Capital : notamment des opérations de restructuration et des Vefa en blanc, à Paris et dans les grandes métropoles, sur des volumes unitaires de moins de 20 M€. Conseils : CBRE (acquéreur) ; CBRE, Cushman & Wakefield (vendeur).

### Unofi Gestion d'actifs : cession de 1.440 m<sup>2</sup> à Saint-Genis-Laval (69)



Unofi Gestion d'actifs a cédé, pour Notaire, l'immeuble de bureaux « Inopolis » de 1.440 m<sup>2</sup> route de Vourles à Saint-Genis-Laval (69). 41 parkings extérieurs. Cinq preneurs dont le Progrès et Mitsubishi. Acquéreur : foncière privée. Transaction : Alex Bolton.

### Beynost (01) : 1.933 m<sup>2</sup> de bureaux neufs

Un investisseur a acquis 1.933 m<sup>2</sup> de bureaux neufs Zac des Malettes, Beynost (01). 92 parkings. Prix : 3.650.000 €. Transaction : Rudigoz & Associés.

### Compagnie Foncière Lyonnaise : 1.000 m<sup>2</sup> de 6<sup>ème</sup> Sens Immobilier à Lyon (69)

La Compagnie Foncière Lyonnaise, groupe Crédit Agricole Centre-Est, a ac-

quis 1.000 m<sup>2</sup> de bureaux occupés dans l'immeuble « Amasys », rue Marietton, Lyon 9. Bail : six ans fermes. Vendeur : 6<sup>ème</sup> Sens Immobilier.

### Brignais (69) : 220 m<sup>2</sup>

Un utilisateur a acquis 220 m<sup>2</sup> de bureaux neufs + cinq parkings Zac de Sacuny, 472 rue Thimonnier, Brignais (69). Prix : 470.000 €. Transaction : Rudigoz et Associés.

### Lyon 8 : 290 m<sup>2</sup>

Un investisseur a acquis 289 m<sup>2</sup> de bureaux neufs + six parkings au 16 rue Jean Desparmet, Lyon 8. Prix : 774.700 €. Transaction : Rudigoz et Associés.

### Lyon (69) : bureaux pour 2.782 €/m<sup>2</sup>

La Sci Cawate a acquis 248 m<sup>2</sup> au 37 rue Saint-Simon, Lyon (69). Prix : 2.782 €/m<sup>2</sup>. Transaction : NAI Kyrios.

## LOCATIONS

### Engie : 21.500 m<sup>2</sup> à Lyon (69)

Engie a loué en état futur d'achèvement 21.500 m<sup>2</sup> de bureaux au sein du programme Urban Garden dans le quartier de Gerland à Lyon. Bailleur : Sogelym Dixence. Conseil : Franklin (bailleur). Projet global Urban Garden : 29.000 m<sup>2</sup>. Livraison : début 2021.

### Macsf : deux prises à bail au sein du « Virage », Marseille 8

Deux utilisateurs ont loué des surfaces de bureaux au sein du « Virage », actif neuf de 12.000 m<sup>2</sup> répartis sur huit niveaux allée Marcel Leclerc, Marseille 8 détenu par la Macsf :



- Le cabinet d'expertise comptable BBR a loué 535 m<sup>2</sup> de bureaux au sixième étage du Virage allée Marcel Leclerc à Marseille 8. Six parkings. Bail 3/6/9.

- Une société de prestations de services aux entreprises et aux collectivités a loué 825 m<sup>2</sup> de bureaux dans les étages élevés du Virage. Transaction : Cushman & Wakefield.

**Proudreed : 4.250 m<sup>2</sup> à Strasbourg (67)**

Proudreed a loué en totalité l'immeuble de bureaux Terracotta de 4.250 m<sup>2</sup> + 100 parkings au sein du Parc des Forges, Strasbourg (67) à la société 2CRSI.

**Essca : 3.333 m<sup>2</sup> à Bordeaux (33)**

Essca a loué 3.333 m<sup>2</sup> de bureaux rue Lucien Faure, Bordeaux (33). Loyer : 186 €/m<sup>2</sup> HT HC. Bailleur : SCI Immo SR2. Transaction : Nexity Conseil et Transaction; Tourny Meyer.

## OPÉRATIONS

**Pitch Promotion/GA Smart Building : 19.000 m<sup>2</sup> à Balma (31)**

Pitch Promotion et GA Smart Building vont réaliser le Campus Orange à Balma (31). Projet : 19.000 m<sup>2</sup>, quatre bâtiments de bureaux et un dédié à la restauration. Bâtiments reliés entre eux par une avenue intérieure : zones de convivialité avec services, work-café. Parkings. Architectes : Kardham LCR, CCD Architecture. Livraison : fin 2020. Conseils : Maîtres Cécile Davez, Anne Béchu et Pierre Abgrall. Financement : la Banque Postale Crédit Entreprises.

**Pitch Promotion : 5.520 m<sup>2</sup> pour Enedis à Limoges (87)**

Pitch Promotion a lancé la construction de 5.520 m<sup>2</sup> dans le Parc Ester Technopole, rue Théophile Gramme à Limoges (87). Actifs : immeuble de bureaux de 4.655 m<sup>2</sup> développant 4 niveaux avec cafétéria, terrasse panoramique ; bâtiment technique « Agence de Conduite des Réseaux » de 864 m<sup>2</sup> ; 259 parkings dont 34 prééquipées pour recharger des véhi-

cules électriques ; foncier de 13.560 m<sup>2</sup> ; 75 m<sup>2</sup> de locaux vélos ; aire de tri/valorisation des déchets d'activité. Preneur : Enedis, siège social. Bail en état futur d'achèvement de 10 ans. Conseil : cabinet BVL Architecte.

**Adim Ouest : école de design à Nantes (44)**

Adim Ouest (Vinci Construction) a remporté le projet de transfert de l'école de design « Nantes Atlantique » sur l'île de Nantes (44). Projet : école de 11.500 m<sup>2</sup>, immeuble tertiaire de 4.600 m<sup>2</sup>, 501 parkings. Bâtiment destiné aux industries créatives et culturelles avec des locaux d'activités ou de commerces en rdc. Livraison : 2022. Architectes : Mimram et Gpaa. Designer : Patrick Jouin.

**Vinci : 7.000 m<sup>2</sup> pour Afi Esca à Lille (59)**

Vinci Immobilier va construire un immeuble de bureaux de 7.000 m<sup>2</sup> (lot 10.8) à Euralille (59). Projet : r+9, 45 parkings équipés de bornes de recharges électriques, 45 places vélos. Investisseur/utilisateur : Afi Esca, groupe Burrus. Le reste des surfaces sera loué à des tiers ainsi qu'aux autres sociétés du groupe Burrus. Aménageur : SPL Euralille. Livraison : début 2021.

## INTERNATIONAL

## INVESTISSEMENTS

**Google : nouveau campus de 160.000 m<sup>2</sup> à Manhattan**

Alphabet, maison mère de Google, a annoncé son intention d'investir plus d'un milliard \$ pour établir un nouveau site à New York, West Village-Manhattan. Après Apple et Amazon, le groupe a décidé de migrer en dehors de son habitat naturel de la Silicon Valley. Le groupe va acquérir en leasing plusieurs immeubles de bureaux qui feront partie intégrante de son futur campus de 160.000 m<sup>2</sup>. Le nouveau complexe entre-

ra en service début 2020 sous le nom de "Google Hudson Square". Alphabet avait déjà annoncé en février avoir racheté le complexe immobilier Chelsea Market pour 2,4 Mds €, ce qui va le conduire à libérer ses actuels locaux sur le Pier 57, le long de l'Hudson. Siège Google : Mountain View, Californie.

**Ardian : 30.000 m<sup>2</sup> à Berlin**

Ardian Real Estate Europe Fund a signé un accord portant sur l'acquisition d'un immeuble de 30.000 m<sup>2</sup> au 105/106 Lützowstrasse, Berlin. Actif : six étages, tour de onze étages, 200 parkings, occupé à 87 % par plus de dix utilisateurs dont le fournisseur Internet I/P/B. Immeuble rénové en 2000. Vendeur : J.P. Morgan.

**Cereit : 37,5 M€ de bureaux en Italie**

Cereit, fonds de placement européen Cromwell, a acquis deux immeubles de bureaux en Italie. Actifs en pleine propriété : 11.674 m<sup>2</sup> à Bari, 15.537 m<sup>2</sup> à Genova. Prix : 37,5 M€.

## OPERATION

**AB/Vuylsteke : 35.000 m<sup>2</sup> près de Bruges, Belgique**

Antwerpse Bouwwerken et Vuylsteke, filiales d'Eiffage Benelux, ont démarré la construction du complexe de bureaux « O-Forty » à Oostkamp près de Bruges (Belgique) pour Global Estate Group. Actif : 35.000 m<sup>2</sup>, 8 tours en r+6, bureaux, salles de réunions communes, cuisine, bar, patio, salle de réception. Objectif : futur « Campus Google » flamand. Livraison : été 2019.

CLASSE D'ACTIFS

# COMMERCE

## PARIS

## INVESTISSEMENTS



## Boulevard Magenta : 1.500 m<sup>2</sup> mixtes



Wilson Finance et Herrmann Frères ont acquis, auprès d'un investisseur privé, l'immeuble au 11 boulevard Magenta, Paris 10. Actif : 1.500 m<sup>2</sup> de commerces, bureaux et habitation. Transaction : étude SCP Attal.

### Paris 10 : deux restaurants 5,85 %

Un investisseur a acquis les murs des restaurants situés aux 27 rue Bouchardon/177 quai de Valmy, Paris 10. Taux de rendement du portefeuille : 5,85 % acte en mains. Transaction : Prime Axe (Michael Szczupak/Ygal Amar).

### Rue des Francs Bourgeois : 28 M€ par Vastned



Vastned a acquis deux actifs dans le Marais, Paris 4 :

- 12 rue des Francs Bourgeois, Paris 4 : Corner Shop, prise d'effet du bail le 02/01/2019. Prix : 16 M€ frais d'acquisition compris. Transaction : 3 SIX 9 (Dominique Moati).
- 10 rue des Francs Bourgeois, Paris 4 : occupé par Guerlain. Prix : 12 M€ frais d'acquisition inclus.

### Rue des Dames : restaurant, 4 %

Un investisseur privé a acquis les murs d'un restaurant au 9 rue des Dames, Paris 17. Potentiel de revalorisation à moyen terme. Rentabilité immédiate : 4 % acte en mains. Transaction : Prime Axe.

### Groupama Reim : 4 % de rendement

Groupama Reim a acquis les murs commerciaux de 154 m<sup>2</sup> rdc, 71 m<sup>2</sup> s-sol au 154 boulevard Saint-Germain, Paris 6. Occupant : Scalpers. Rendement acte en mains : 4 %. Conseil vendeur : Prime Location. Conseil acquéreur : 3A Capital, Ara Adjennian.

## LOCATIONS



### Rue la Boétie : Qatar Airways

Qatar Airways annonce la prise à bail de son premier local commercial parisien au 64 rue la Boétie à Paris 8, auprès de la Société AEW Ciloger, agissant pour le compte de la Scpi Fructipierre. Le rdc accueillera le service « Ticketing » alors que la direction et les autres services occuperont les étages sur une surface totale de 760 m<sup>2</sup>. Dans cette transaction Qatar Airways était conseillé par RBMG et le cabinet d'avocats Archer. AEW était conseillée par le département commerces de Knight Frank.

### Boulevard Saint-Michel :

#### Prêt à Manger à la place de Nike

Nike a cédé son bail portant sur 490 m<sup>2</sup> boulevard Saint-Michel, Paris 5 au profit de Prêt à Manger. Transaction : CBRE.

### Rue de Belleville : Au Bout du Champ

L'enseigne « Au Bout du Champ » a loué 55 m<sup>2</sup> rdc, 4 ml au 140 rue de Belleville, Paris 20. Valeur locative : 420 €/m<sup>2</sup>. Transaction : Gbail (Gary Issan, Nathanael Bitton).

### Rue du Faubourg Saint-Antoine :

#### La Fine Equipe

La Fine Equipe a loué 35 m<sup>2</sup> rdc, 60 m<sup>2</sup> étage, 46 m<sup>2</sup> s-sol au 57 rue du Faubourg Saint-Antoine, Paris 11 (ex-Dim). Cession : 250.000 €. Loyer : 60.000 €/an. Transaction : Partners Conseil.

### Angle rues de la Pompe/

#### Gustave Courbet : Junot Immobilier

Junot Immobilier a loué 40 m<sup>2</sup> rdc, 35 m<sup>2</sup> s-sol au 32 rue Gustave Courbet, à l'angle de la rue de la Pompe, Paris 16. Reprise : 180.000 € net vendeur. Loyer annuel : 39.500 € HT HC. Transaction : La Tour Immo 16/La Tour Immo Rive Gauche (Ruben Taieb, David Edery).

### Quartier des Batignolles : Sessùn

Sessùn, prêt-à-porter, a loué 75 m<sup>2</sup> rdc, 15 ml au 98 rue Legendre/rue Nollet, quartier des Batignolles, Paris 17 (ex-Crespin Immobilier). Valeur locative : 853 €/m<sup>2</sup> HT HC. Transaction : Gbail, Foodstore & Partners.

### Rue du Temple : Moscot

L'enseigne Moscot, implante sa première boutique, dans le Marais à Paris 4, 26 rue du Temple (angle de la rue Sainte-Croix de la Bretonnerie). Surface : 55 m<sup>2</sup> rdc, 55 m<sup>2</sup> 1<sup>er</sup> étage, 12 ml en angle. Cession du droit au bail (ex-Diwali) : 1 M€ net vendeur. Loyer : 35.000 €/an HT HC. Bail neuf 3/6/9 ans. Transaction : Prime Location. Environnement : BHV, Eataly, Decleor, American Vintage, Essentiel, Kway, Fleux...

### Rue Vieille du Temple : Soi Paris

L'enseigne Soi Paris (pap) a loué 36 m<sup>2</sup> rdc, 5 m<sup>2</sup> de réserve, 5 ml au 104 rue Vieille du Temple, Paris 3 (ex-HOD). Valeur locative + cession : 2.400 €/m<sup>2</sup>. Transaction : Monique Ast Immobilier Transactions.

### Rue du Chemin Vert : restaurant Plateau

Le restaurant Plateau a loué 130 m<sup>2</sup> rdc, 30 m<sup>2</sup> s-sol au 29 rue du Chemin Vert, Paris 11. Loyer annuel : 72.000 €. Transaction : La Tour Immo 11 (Stéphane Sarfati).

## OPERATION



### Avenue des Champs-Élysées : 13.000 m<sup>2</sup> par JLL

JLL va rénover, en qualité de maître d'ouvrage délégué de la SCI Elysées 26, l'ensemble de 13.000 m<sup>2</sup> du 26 avenue des Champs-Élysées, Paris 8. Ce projet participe au nouvel essor des Champs Élysées, dynamisé notamment par les projets du 52 Champs-Élysées (Monoprix, Galeries Lafayette et Cartier), de l'Apple Store, du futur flagship Nike au n°79... Architecte : Franklin Azzi Architecture. Conseils : cabinet Archers, maîtres d'œuvre SCO, Somete, Eckersley O'Callaghan, département Ingénierie de JLL, département Foodservices Consulting de JLL, Impédance et Expertam.

## RÉGION PARISIENNE

## INVESTISSEMENT

**Avenue Édouard Vaillant, Boulogne (92) : 5,75 %**

Un investisseur privé a acquis les murs d'un restaurant de 67 m<sup>2</sup> rdc, 53 m<sup>2</sup> s-sol au 52 avenue Édouard Vaillant, Boulogne-Billancourt (92). Occupant : Le Monde du Brésil. Rendement acte en mains : **5,75 %**. Transaction : Prime Location (vendeur) ; Gbail (acquéreur).

## LOCATION

**Bois-Colombes (92) : La Vie Claire**

La Vie Claire a loué 460 m<sup>2</sup> au 47 rue d'Estienne d'Orves, Bois-Colombes (92). Bail : 3/6/9 ans. Loyer annuel : **66.000 €** HT HC. Transaction : Réseau Brokers (Laurent Motte).

## OPERATION

**BNP Paribas : commerces et 1.700 logements à Bagneux (92)**

BNP Paribas Immobilier Résidentiel va réaliser 12.000 m<sup>2</sup> de commerces/locaux alternatifs, 1.700 logements au sein du nouveau quartier des Mathurins à Bagneux (92). Vendeur : fonds géré par LBO France. Livraison des premiers logements : 2022. Urbaniste : Reichen et Robert & Associés.

## RÉGIONS

## INVESTISSEMENTS

**Gecina : cession d'un portefeuille de murs de restaurants pour 20 M€**

Gecina a finalisé la cession d'un portefeuille de 16 murs de restaurants. Preneurs majoritaires : Léon de Bruxelles, Courtepaille. Prix : près de 20 M€. Surface totale : 11.500 m<sup>2</sup>. Provient intégralement du périmètre acquis au travers du rapprochement avec Eurosic. Transaction : Arthur Loyd ; Cushman & Wakefield.

**Generali/AG2R La Mondiale : 67 magasins Monoprix du Groupe Casino pour 742 M€**

Les groupes Generali et AG2R La Mondiale ont finalisé l'acquisition des murs de 67 magasins Monoprix. Vendeur : Groupe Casino. Les opérations de cession ont respectivement porté sur les murs de 53 et 14 magasins Monoprix. Les promesses synallagmatiques avaient été signées fin septembre et mi-octobre. Loyer annuel total : **35,4 M€**. Prix : **742 M€** hors droits d'enregistrement.

**Galimmo : vers l'acquisition d'une galerie à Creil-Saint-Maximin (60) pour 39,5 M€**

Galimmo SCA a signé une promesse de vente portant sur la galerie attenante à l'hypermarché Cora de Creil-Saint-Maximin (60). Actifs : 4.069 m<sup>2</sup> GLA, cellules commerciales occupées par plus de 40 enseignes. L'ensemble du site constitué avec l'hypermarché et sa cafétéria, propriétés de Cora, couvre une surface totale de 19.234 m<sup>2</sup>. Financement : prêt bancaire/fonds propres. Vendeur : Klépierre. Prix : **39,5 M€** droits inclus. Conseils : cabinet De Pardiou Brocas Maffei, étude Oudot et Associés.

**Mata Capital : 1.200 m<sup>2</sup> à Quetigny (21)**

Mata Capital a acquis, pour le compte de l'un de ses fonds sous gestion, un local commercial de 1.200 m<sup>2</sup> GLA à Quetigny (21). Occupant : Flunch. Bail : 6 ans fermes. Bâtiment intégralement rénové par l'enseigne. Vendeur : Institutionnel. Montant de l'acquisition : **2.464.000 €**. Conseil vendeur : White Stone.

**Cannes : rentabilité 5,4 %**

La boutique de 28 m<sup>2</sup> rdc, 5 m<sup>2</sup> de réserves, 5 ml du 5 rue du Commandant André, Cannes (06) occupée par Shann a été vendue à un taux de rentabilité de **5,4 %**. Loyer : **35.000 €/an** HT HC. Transaction : Monique Ast Immobilier Transactions.

**SCBSM : cession du retail park neuf de Perpignan-Rivesaltes (66)**

SCBSM a cédé le retail park Cap-Rousillon de 19.000 m<sup>2</sup> à Rivesaltes (66) dans le cadre de son plan stratégique de désendettement/recentrage sur le patrimoine immobilier parisien. Actif acquis par le vendeur en 2007. Restructuration lourde + extension de 6.000 m<sup>2</sup> réalisées : plus de 6 M€ d'investissements en fonds propres sur le site qui lui ont permis de bénéficier d'un cash-flow largement positif pendant 10 ans + générer une création de valeur de l'ordre de 100 % de son prix de revient. Cette cession permet surtout d'extérioriser un excédent de trésorerie de plus de 15 M€ après remboursement de la dette rattachée à l'actif.

## LOCATIONS

**Petit-Quevilly (76) :****2.600 m<sup>2</sup> pour Moving**

Moving s'agrandit de moitié avec un local de 2.600 m<sup>2</sup> rue Saint Coieille, Petit-Quevilly (76). Transaction : Arthur Loyd Rouen.

**King Jouet : 800 m<sup>2</sup> Lyon (69)**

King Jouet a loué la dernière grande surface proposée au sein du projet Gro-lée-Carnot sur la Presqu'île de Lyon (69). Actif : 800 m<sup>2</sup> sur trois niveaux. Livraison : printemps 2019. Conseils : Firce Capital, JLL.

**La Vie Claire : 450 m<sup>2</sup> à Nieppe (59)**

La Vie Claire a loué 450 m<sup>2</sup> au sein de la zone commerciale Les Portes de Flandres, Nieppe (59). Ouverture : mars 2019. Transaction : Arthur Loyd.

## OPERATIONS

**Sopic Nord : 12.000 m<sup>2</sup> à Marmoutier (67)**

Sopic Nord va développer « Majuscule », 12.000 m<sup>2</sup> de surface de vente dans le prolongement de la Zac de Marmoutier (67). Projet : dix cellules commerciales de 1.000 m<sup>2</sup> à 2.973 m<sup>2</sup>, trois cellules de services, hôtel de 2.400 m<sup>2</sup>, 517 parkings dont 14 équipées de bornes de rechargement électrique. Démarrage des travaux : printemps 2019. Ouverture prévisionnelle : début 2020.

**Groupe Brilhac : 1.460 m<sup>2</sup> à Sézanne (51)**

Le groupe Brilhac a livré des murs de supermarché de 1.458 m<sup>2</sup> à Sézanne (51). Occupant : Aldi.

## INTERNATIONAL

## INVESTISSEMENT

**Vastned : 9,9 M€ à Madrid et à Amsterdam**

Vastned a acquis deux commerces à Madrid et à Amsterdam :

- 27 calle Fuencarral à Madrid, Espagne. Prix : **4,2 M€** frais d'acquisition inclus. Preneur : Comptoir des Cotonniers. La propriété adjacente appartient également à Vastned, Birkenstock en est locataire.
- 80-84 Reguliersdwarstraat à Amsterdam, Pays-Bas. Prix : **5,7 M€** frais d'acquisition inclus. Actif : trois bâtiments connectés, un restaurant, six appartements. Preneur : Sale e Pepe (restaurant italien). Vendeur : Heeneman & Partners. Conseil vendeur : P van den Bosch Retail.

CLASSE D'ACTIFS

# ACTIVITÉS & LOGISTIQUE

## REGION PARISIENNE

### INVESTISSEMENTS



#### Barings : 90.000 m<sup>2</sup> en Seine-et-Marne (77)

Barings Real Estate a acquis, pour un institutionnel, le portefeuille « Paco Portfolio » de 90.000 m<sup>2</sup> de bâtiments logistiques prime. Portefeuille de deux entrepôts A :

- Savigny-le Temple (77) : 22.512 m<sup>2</sup>, occupé à 100 %. Preneur : fournisseur de services de transport et de logistique. Extension possible de 10.200 m<sup>2</sup>.

- Réau (77) : 67.000 m<sup>2</sup>, dont 42.000 m<sup>2</sup> pré-loués à une entreprise de logistique française et 24.950 m<sup>2</sup> achevés fin d'octobre 2018. Vendeur : privé. Conseils vendeur : CBRE, étude 14 Pyramides. Conseils acquéreur : Oudot & Associés, LPA, DLA, OBNI, BNP Paribas Real Estate. Financement : La Banque Postale. Conseils financement : Depardieu Brocas Maffei et étude Wargny Katz.

#### Proudreed : cession de 465 m<sup>2</sup> à Elancourt (78)

Proudreed a cédé 465 m<sup>2</sup> de locaux d'activités neufs au sein du MBY III, Parc d'activités La Clé Saint-Pierre, 20 rue du Maréchal de Lette de Tassigny, Elancourt (78). Acquéreur : KUBevent. Prix : 1.300 €/m<sup>2</sup> HD. Transaction : Nexity Conseil et Transaction.

### LOCATIONS



#### Groupe Panhard/CBRE Global Investors : 26.770 m<sup>2</sup> pour Delsey à Survilliers (95)



Delsey, conception/fabrication de bagages, a loué une plateforme logistique de 26.771 m<sup>2</sup> au sein du parc logistique de la Porte des Champs, Survilliers (95). Prise d'effet du bail : 01/02/2019. Bailleurs : Groupe Panhard et European Industrial Fund (EIF) géré par Cbre Global Investors. Totalité du parc de la Porte des Champs : quatre bâtiments autonomes, 110.000 m<sup>2</sup>

Shon, parc de 27 ha. Conseil : société « Entrepôts XXL France », filiale de Tostain & Laffineur Real Estate (Christophe Gros).

#### Pedretti Equipements : 2.700 m<sup>2</sup> à Saint-Ouen l'Aumône (95)

Pedretti Equipements, transports, a loué un quai de messagerie de 2.700 m<sup>2</sup> rue Boris Vian, Saint-Ouen l'Aumône (95). Transaction : EOL.

#### Kordex : 1.490 m<sup>2</sup> à Aulnay-sous-Bois (93)

Kordex, transports routiers de proximité, a loué 1.490 m<sup>2</sup> d'entrepôts/bureaux au sein du parc d'activités Garonor d'Aulnay-sous-Bois (93). Transaction : EOL.

#### Proudreed : parc d'entreprises loué en totalité à Antony (92)

Proudreed a achevé la commercialisation de son parc d'entreprises au 12/14 avenue François Sommer à Antony (92). Schindler a loué 480 m<sup>2</sup> + quatre parkings à travers un bail commercial de 3/6/9/12 ans. Parc Proudreed : 26.323 m<sup>2</sup> d'activités/stockage/bureaux. Deux bâtiments.

#### Argan : commercialisation à 100 %, Saint-Ouen-l'Aumône (95)



Argan a annoncé la location de 5.800 m<sup>2</sup> de la dernière cellule vacante sur son site de St-Ouen-l'Aumône (95). Site de 30.000 m<sup>2</sup> livré en 2016. Preneur : NV Gallery (enseigne française de décoration et d'ameublement). Taux d'occupation : 100%. Conseil : CBRE (deux parties).

#### Athis-Mons (91) : Grand Frais

Grand Frais a loué en état futur d'achèvement 2.500 m<sup>2</sup> dans la zone Tivano à Athis Mons (91). Terrain : 9.804 m<sup>2</sup>. Livraison : été 2019. Transaction : SCAMAC-IMMO.

#### Bio Perfect : 53 m<sup>2</sup> à Saint-Ouen-l'Aumône (95)

Bio Perfect, qui alimente les supermarchés en produits biologiques, a loué 53 m<sup>2</sup>

de locaux d'activités rue Boris Vian, Saint-Ouen-l'Aumône (95). Transaction : EOL.

### OPÉRATIONS



#### Groupe Panhard : 25.000 m<sup>2</sup> au Coudray-Montceaux (91)

Le Groupe Panhard réalise 25 000 m<sup>2</sup> sur le Parc logistique des Haies Blanches de Coudray-Montceaux (91). Utilisateur : DPD France, société entreprise de transport et livraison à l'international de colis de moins de 30 kg. Les locaux formeront le plus important hub d'éclatement du groupe en France avec un hall de tri petits colis.

#### Groupe Panhard : 52.080 m<sup>2</sup> au Coudray-Montceaux (91)



Le groupe Panhard réalise un ensemble immobilier de 52.080 m<sup>2</sup> sur le Parc logistique des Haies Blanches au Coudray-Montceaux (91). Actifs : plateforme logistique multi-température, direction régionale. Foncier : 12 ha. Occupant : Lidl, bail en état futur d'achèvement.

#### Salini Immobilier/Epa-Marne : parc d'activités à Collégien (77)

Salini Immobilier et l'Epa-Marne vont développer « Square 8.0 », parc d'activités 8.0 à Collégien (77). Actifs : huit bâtiments, surfaces modulables de 748 m<sup>2</sup> à 1.206 m<sup>2</sup>. Terrain de 2,6 ha acquis fin 2018. Architecte : AXiomE Architecture.

## RÉGIONS

### INVESTISSEMENTS



#### Etche France : 3.560 m<sup>2</sup> à Armentières (59)

La foncière Etche France a cédé un bâtiment industriel/bureaux de 3.560 m<sup>2</sup> à Armentières (59). Acquéreur : son occupant, la SAS NEL représentée par

la SCI G.R.I. Prix : **1.125.000 €**. Conseil acquéreur : Me Sonia Zantour (notaire). Créateurs foncière Etche France : Jean-Pierre Raynal, Léon Baruc. Patrimoine Etche : 700.000 m<sup>2</sup> d'actifs sous gestion constitués à 65 % d'entrepôts logistiques, de locaux d'activités ou de messagerie. Reste du patrimoine : bureaux et commerces. Valeur d'expertise du portefeuille : 600 M€.

### Aurlane : 11.000 m<sup>2</sup> de Stam Europe à Nanteuil-le-Haudoin (60)

La société Aurlane, concepteur/distributeur de cabines de douches et d'accessoires de salles bain, a acquis une plateforme logistique de 11.000 m<sup>2</sup> à Nanteuil-le-Haudoin (60). Vendeur : Stam Europe. Transaction : EOL.

### Saint-Bonnet-de-Mure (69) : showroom pour 1.095 €/m<sup>2</sup>

La Sci LRZ Immobilier a acquis 233 m<sup>2</sup> de showroom au sein de Show U, rue Pasteur, Saint-Bonnet-de-Mure (69). Prix : **1.095 €/m<sup>2</sup>**. Transaction : NAI Kyrios.

### Groupe Brillhac : deux acquisitions

Le Groupe Brillhac a acquis deux actifs :  
- un bâtiment de 3.680 m<sup>2</sup>, occupé par Mondial Relay (messagerie/bureaux) dans une zone industrielle à Longvic (21).  
- les murs d'un hôtel de 2.000 m<sup>2</sup>, occupé par le groupe B&B Hôtels, proximité de la N13 à Port-Marly (78).

### Beynost (01) : 750 m<sup>2</sup> d'activités

Un investisseur a acquis 750 m<sup>2</sup> d'activités à Beynost (01), Les Grandes Combes. Prix : **710.000 €**. Transaction : Rudigoz & Associés.

### Rue de l'Avenir à Bessières (31) : l'Arconnerie Française

L'Arconnerie Française, fabricant d'arçons pour chevaux en France, a acquis un local d'activités de 410 m<sup>2</sup> au 155 rue de l'Avenir à Bessières (31). Prix : **240.000 € HD**. Transaction : Brice Robert Sud Ouest Arthur Loyd.

### Saint-Genis-les-Ollières (69) : 250 m<sup>2</sup>

Un utilisateur a acquis 250 m<sup>2</sup> de locaux d'activités + trois parkings au sein de l'Actiparc des Chênes allée des Chênes, rue du Chapoly, Saint-Genis-les-Ollières (69), Les Grandes Combes. Prix : **180.000 €**. Transaction : Rudigoz & Associés.

### Beynost (01) : 220 m<sup>2</sup>

Un utilisateur a acquis 200 m<sup>2</sup> neufs d'activités/bureaux + quatre parkings au

sein de Factory Park, 125 et 791 rue du Chat Botté, Beynost (01). Prix : **245.000 €**. Transaction : Rudigoz & Associés.

## LOCATIONS

### Solystic : 20.000 m<sup>2</sup> de 6<sup>ème</sup> Sens Immobilier à Rovaltain-Valence TGV (26)



Solystic a loué 20.000 m<sup>2</sup> au sein du parc d'activités de Rovaltain-Valence TGV (26). Bail : 12 ans fermes. Livraison : début 2020.

### Geodis : 2.100 m<sup>2</sup> à Cardon-Blanc (33)

Geodis Distribution et Express a loué 2.100 m<sup>2</sup> d'entrepôt, dix portes à quai au sein de la zone de Frêt-Bruges sur Cardon-Blanc (33). A proximité de l'A10 sortie n° 43. Transaction : Cushman & Wakefield (preneur) ; EOL (bailleur).

### Etic : 1.500 m<sup>2</sup> à Monataire (60)

Etic a loué 1.500 m<sup>2</sup> d'activités/bureaux rue de Dheishen, Monataire (60). Transaction : EOL.

## OPÉRATIONS

### Groupe Panhard : 49.000 m<sup>2</sup> au Havre (76)

Le Groupe Panhard a lancé la construction d'une plateforme de 48.916 m<sup>2</sup> au sein du Parc logistique du Pont de Normandie II (PLPN2 - bâtiment A) à Oudalle/Sandouville près du Havre (76). Actif : entrepôt double-face de 46.098 m<sup>2</sup>, 1.982 m<sup>2</sup> de bureaux/locaux sociaux et 836 m<sup>2</sup> de locaux de charges/locaux techniques. Le bâtiment est composé de 8 cellules avec une hauteur libre de 11,60 m. Preneur : Mediac Vrac sur 24.450 m<sup>2</sup>. Foncier : 11,4 ha. Aménageur : le Grand Port Maritime. Architecte : Agence Franc. Livraison : décembre 2019. Transaction : Entrepôt On Line logistique (EOL).

### Idec : 36.000 m<sup>2</sup> pour Carrefour à Billy-Berclau (62)

Idec a lancé les travaux d'un entrepôt frigorifique de 36.000 m<sup>2</sup> pour Carrefour à Billy-Berclau (62). Projet : 36.000 m<sup>2</sup>,

106 quais, cinq cellules froides, une zone pour le stockage d'emballages, un local de charge et un bloc de bureaux de 1.500 m<sup>2</sup> en r+1. Livraison : 2019.

### Groupe Brillhac : 4.400 m<sup>2</sup> à Saint-Orens/Toulouse (31)



Le groupe Brillhac a livré un bâtiment d'entrepôt/bureaux de 4.401 m<sup>2</sup> à Saint-Orens/Toulouse (31). Occupant : Groupe Scopelec.

### Idec : 2.158 m<sup>2</sup> à Mondragon (84)



Le groupe Idec va réaliser un bâtiment d'activités de 2.158 m<sup>2</sup> pour Rolls Royce à Mondragon (84) : 1.000 m<sup>2</sup> (fabrication et maintenance), 900 m<sup>2</sup> (nouveau siège social français), aire de stockage et locaux techniques. Rolls Royce s'est engagé dans un bail locatif de 10 ans. Livraison : 2020.

## INTERNATIONAL

### OPERATION



### Montea : livraisons en Belgique pour 29,6 M€

Montea a livré trois projets en Belgique pour une valeur d'investissement de **29,6 M€** :

- Centre de distribution, Flexport de Liège Airport : 20.723 m<sup>2</sup>. Investissement : **14,6 M€**.

- Centre de distribution, Bornem : 12.802 m<sup>2</sup> pour Edialux (groupe Pelsis), logistique et production. Investissement : **9 M€**.

- Centre de distribution, à Brucargo : 10.108 m<sup>2</sup> pour World Wide Flight Services (WFS), logistique avec zones conditionnées. Investissement : **6 M€**.

CLASSE D'ACTIFS

# HÔTELS & RÉSIDENCES GÉRÉES

## PARIS

### OPÉRATIONS

#### Coffim : résidence étudiante

Coffim va réaliser une résidence étudiante de 5.000 m<sup>2</sup> à l'angle des rues de l'Ourcq/de Crimée, Paris 19. Actif : 224 logements, dont 66 logements sociaux PLS, espace co-working/cafeteria, salle de sport, laverie, local commercial de 90 m<sup>2</sup> en pied d'immeuble, 24 parkings. Exploité à 100 % par Sergic. Résidence acquise en totalité par un institutionnel français. Architecte : Nicolas Miessner Architecte. Livraison : 2<sup>ème</sup> trimestre 2021.

#### Extendam/Solanet Gestion

##### Hôtelière : hôtel Delos 3\*

Extendam et Solanet Gestion Hôtelière rénovent l'Hôtel Delos 3\* au 7 rue du Général Beuret, Paris 15. Actif : 41 chambres. Coût : 1,5 M€. Ouverture : dernier trimestre 2019.

## RÉGION PARISIENNE

### INVESTISSEMENTS

#### Constructa : 4.500 m<sup>2</sup> à Fontenay-Tresigny (77)

Constructa Private Services a acquis, pour un family office français, un ensemble de 4.500 m<sup>2</sup> à Fontenay-Tresigny (77). Actif : 80 chambres, 25 salles de réunion, auditorium de 80 places. Exploité par Château-form', bail de 12 ans fermes. Conseils : étude 14 Pyramides (acquéreur), étude VH15 (vendeur).

#### Swiss Life AM : résidence services seniors à Saint-Mandé (94)



Swiss Life Asset Managers, Real Estate France a acquis, en Vefa et pour un fonds dédié à la compagnie d'Assurance Swiss Life France, une résidence services seniors à Saint-Mandé (94). Actifs : 117 lots, cabinet médical, 38 parkings. Exploitant : Réside Etudes Seniors, sous la marque Palazzo.

Vendeurs : Groupe Réside Etudes/La Générale de Promotion. Livraison : deuxième trimestre 2021. Conseils : étude KL Associés (acquéreur), étude Roche (vendeurs).

## RÉGIONS

### INVESTISSEMENTS

#### Pitch Promotion/Fayat Immobilier : 47.000 m<sup>2</sup> à Bordeaux (33)



Pitch Promotion et Fayat Immobilier ont signé une promesse de vente du projet « Quai des Caps » à Bordeaux (33) avec l'investisseur Keys AM. Projet : 47.000 m<sup>2</sup>, hôtel 3\* B&B de 124 chambres, résidence hôtelière à vocation sociale de 128 chambres, 9.570 m<sup>2</sup> de commerces et 13.970 m<sup>2</sup> de bureaux, 494 parkings. Pitch Promotion et Fayat Immobilier ont également signé un contrat avec UGC pour l'exploitation d'un multiplex de 13 salles de cinéma, près de 2.400 places.

#### AEW Ciloger : Village Vacances 4\* à Val Thorens (73)

AEW Ciloger a acquis, pour l'Opci Franceurope Immo, les murs d'un Village Vacances 4\* Les Arolles dans la station de ValThorens (73). Actif : 200 chambres, entièrement occupé par Mer Montagne Vacances (MMV). Bail long terme (durée ferme résiduelle de 11 ans).

#### Keys Asset Management/Banque des Territoires : France Hostels à Marseille (13)

Keys Asset Management et Banque des Territoires de la Caisse des Dépôts ont acquis en Vefa la future auberge de jeunesse France Hostels à Marseille (13). Actif : 1.800 m<sup>2</sup>, 208 lits, 50 chambres. Il sera entièrement restructuré et surélevé. Exploitant : France Hostels. Vendeur : Adim Provence. Conseils : étude Rochelois, société Index Bâtiment (acquéreurs) ; étude des Notaires de La Tour Méditerranée (vendeur). Financement : CEPAC, BPI.

### OPÉRATIONS

#### Lyon-Villeurbanne (69) : Médipôle de 60.000 m<sup>2</sup> pour 175 M€

Le Médipôle Lyon-Villeurbanne, l'une des plus grandes cliniques privées de France, a été livré : 60.000 m<sup>2</sup>, 750 lits/places, 32 salles opératoires, trois maisons médicales, terrain 5 ha. Maîtres d'ouvrage : Resamut, Capio. Mandataire à la maîtrise d'œuvre : Artelia. BET structure et économie : Illiade Ingénierie. Conception/architecture : Sud Architectes. Deux années de travaux. Coût des travaux : 175 M€.

#### Realites Life+ : crèche et Ehpad à Bordeaux (33)

Realites Life+, filiale du groupe Realites, a livré une crèche de 280 m<sup>2</sup> de surface utile pour la Fondation COS Alexandre Glasberg rue des Treuils, Bordeaux (33). Architecte : William Gohier & Associés (AGWA). Aménagements intérieurs : Agence GRAFT. Realites Life+ a lancé, sur le même site, la réhabilitation de 3.600 m<sup>2</sup> de l'Ehpad COS Villa Pia, château datant du XIX<sup>ème</sup> siècle de la résidence. Livraison : fin 2020.

## INTERNATIONAL

### INVESTISSEMENT

#### 123 IM/Paris Inn Group : hôtel 5\* à Porto

123 IM, aux côtés du partenaire opérateur Paris Inn Group, a clôturé son dernier club deal hôtelier dans un hôtel 5\* à Porto réunissant 21 investisseurs.

### OPÉRATION

#### Aedifica : résidence de soins aux Pays-Bas par Schagen Groep

Schagen Groep, pour Aedifica Nederland BV, filiale d'Aedifica SA, va construire une résidence de soins à Swolle, Pays-Bas. Actif : 24 unités réservées aux seniors ayant besoin d'une assistance permanente. Exploitant : Stepping Stones Home & Care, durée du contrat de 25 ans. Rendement brut après achèvement des travaux : 6% environ. Livraison : troisième trimestre 2020. Investissement : 5,5 M€. Foncier acquis pour 1 M€.

CLASSE D'ACTIFS

## LOGEMENTS

## PARIS

## INVESTISSEMENT

**Paref Gestion : nue-propriété d'un appartement**

Paref Gestion, pour la Scpi Pierre 48, a acquis en nue-propriété un appartement de 134 m<sup>2</sup> + studio de 11 m<sup>2</sup> au sein du quartier de la Muette, Paris 16. Actif : neuvième étage, large balcon donnant sur le bois de Boulogne, vue dégagée sur la Tour Eiffel, parfait état, lumineux. Prix : 890.000 € frais d'agence inclus, soit 6.138 €/m<sup>2</sup>. Valorisation de la pleine propriété : 1,6 M€, soit 11.034 €/m<sup>2</sup>.

## RÉGION PARISIENNE

## OPÉRATIONS

**Groupe Alsei-Davril : programme mixte à Chessy (77)**

Le groupe Alsei et sa filiale Davril Promotion vont développer 185 logements, 6.000 m<sup>2</sup> de bureaux/commerces répartis sur deux îlots sur la Zac des Studios et Congrès à Chessy (77). Lancement du projet : été 2019. Promesse de cession de foncier signée. Vendeur : Real Estate Development by Euro Disney.

**Groupe Alila : 44 logements à Dammartin-en-Goële (77)**

Le groupe Alila va réaliser la résidence « Préférence », à Dammartin-en-Goële (77). Programme de 44 logements, proximité centre-ville. Vendeur : groupe Alila. Acquéreur : Plurial Novilia (filiale du groupe Action Logement). Livraison : 2020.

**Les Nouveaux Constructeurs : 67 logements à Bobigny (93)**

Les Nouveaux Constructeurs ont lancé la construction de la résidence « Green Park » avenue Karl Marx, Bobigny (93). Actif : 67 appartements, parkings, local à vélo. Architecte : Agence Sathy. Livraison : fin 2020.

**Altarea Cogedim/Ecmi : Nangis (77)**

Altarea-Cogedim et Ecmi (co-prmoteurs) ont lancé la construction de la résidence « L'Allée Chastel » à Nangis (77). Actif : 48 logements

collectifs, 5 maisons individuelles en accession, 22 logements collectifs en locatif social, pôle santé destiné à la Communauté de Communes de la Brie Nangissienne. Livraison : fin 2019. Architecte : François Guenon.

## RÉGIONS

## INVESTISSEMENT

**AMDG : portefeuille de 5 actifs pour 20,5 M€**

AMDG a acquis un portefeuille de 5.850 m<sup>2</sup> répartis sur cinq actifs pour un prix de 20,5 M€. Quatre immeubles ont été acquis par le fonds Appart Invest One :

- 633 m<sup>2</sup> au 12 rue Henri Lavigne, Toulouse (31).
- 310 m<sup>2</sup> au 151 avenue du Muret, Toulouse (31).
- 702 m<sup>2</sup> au 14 rue Victor Hugo, Aix-en-Provence (13).
- 425 m<sup>2</sup> au 232 rue Garibaldi, Lyon 3 (69).

Le fonds Appart Invest 2 a acquis un immeuble de 3.800 m<sup>2</sup> situé au 22-23 quai Saint Vincent, Lyon 1 (69). D'autres immeubles sont en cours d'acquisition, dans les métropoles françaises (Lyon, Paris, Nantes, Toulouse, Bordeaux, Lille et Aix-en-Provence).

Le fonds Appart Invest 2 dispose d'une capacité totale d'investissement de 200 M€.

## OPÉRATIONS

**Nexity : Green Station à Comines (59)**

Nexity a lancé la construction de la résidence Green Station à proximité du centre-ville de Comines (59). Actif : 150 logements dont 60 en accession libre, 90 en accession sociale. Prix moyen des lots : 2.755 €/m<sup>2</sup>. Prix moyen du m<sup>2</sup> pour la Métropole de Lille : 3.594 €. Acquéreur en bloc : Notre Logis, la Maison du Cil, CDC Habitat. Architecte : Arlab architectes.

**Groupe Gambetta : résidences « Jazz » et « Mélodies » à Montlouis-sur-Loire (37)**

Le Groupe Gambetta a inauguré les résidences « Jazz » et « Les Mélodies » dans la Zac des Hauts de Montlouis, à Montlouis-sur-Loire (37). Résidence « Jazz » : deux bâtiments, 40 appartements, balcons, terrasses, parking en sous-sol et 23 logements locatifs sociaux vendus en bloc au bailleur social Val Touraine Habitat. Résidence « Les Mélodies » : 22 maisons individuelles jumelées, jardins, commercialisées sous la forme du PSLA (Prêt So-

cial Location-Accession), vendues en prêt social location-accession. Projet réalisé avec Coopéa. Architecte : Yves Pérouze.

**Groupe SLC Pitance : 29 logements à Villeurbanne (69)**

Le groupe SLC Pitance va livrer la résidence « Plein Ciel », dans le quartier Gratte-Ciel, Villeurbanne (69). Résidence : deux bâtiments, 29 appartements, deux commerces (Biocoop, Nouvelles Frontières), un local professionnel (cabinet dentaire), 40 box fermés en s-sol, jardins/balcons. Sept logements sociaux seront gérés par Est-Métropole Habitat. Livraison : fin 2018. Montant des travaux : 3,8 M€ HT. Architecte : Soha-Atlas.

**Realites : 54 logements à Rennes (35)**

Realites a inauguré la résidence Panorama au sein de la Zac Madeleine, 41 rue Ferdinand à Rennes (35). Actifs : 54 logements prolongés par une terrasse ou balcon, onze étages, huit cellules de 76 m<sup>2</sup> à 207 m<sup>2</sup>, parking en silo végétalisé de 126 places. Architecte : Ateliers Mathieu Laporte.

## INTERNATIONAL

## OPÉRATIONS

**Priora : « Taubenloch » à Bienne, en Suisse**

Priora, filiale d'Eiffage Construction, va construire l'opération mixte « Taubenloch » à Bienne, en Suisse. Projet : deux bâtiments, tour de 19 étages proposant 69 appartements, hôtel de 85 chambres en R+3 vendu sous l'enseigne Ibis à l'exploitant Taubenloch Hotel AG, parking. Démarrage des travaux : 2019. Livraison : 2021. Architecte : Sollberger Bögli Architekten.

**Capelli : « Cité Andromède » au Luxembourg**

Capelli va construire la résidence « Cité Andromède » rue Oschterbour, à Differdange, Luxembourg. Actif : 39 logements, 24 maisons, 15 appartements, terrasses, jardins privatifs. Architecte luxembourgeois : Atelier Archimade.

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>						
18 rue de Turbigo	Bureaux	Utilisateur	103	460	Consult'im/Nexity Conseil et Transaction	-
<b>PARIS 8</b>						
8/10 rue Lamennais	Bureaux	Arcagy Research	443	588	Nexity Conseil/JLL	Carmf
65 bis rue du Rocher	Bureaux	Easyfront Consulting	346	440	Alex Bolton Partners/ Nexity Conseil et Transaction	Ocirp
22 rue de l'Elysée	Bureaux	NC	300	600	Nexity Conseil et Transaction	-
22/24 rue de Courcelles	Bureaux	Fundimmo/Axtom	126	530	Nexity Conseil et Transaction	Foncia Pierre Gestion
<b>PARIS 13</b>						
194 rue de Tolbiac	Bureaux	Cabinet Lemarchand	116	250	Evolis	-
<b>PARIS 15</b>						
Tour Montparnasse 33 avenue du Maine	Bureaux	Utilisateur	303	280	Nexity Conseil et Transaction	-
<b>PARIS 16</b>						
32 rue Gustave Courbet	Bureaux	Cabinet Junot Immobilier	75	39 500 an	La Tour Immo Rive Gauche	-
<b>PARIS 18</b>						
52 avenue de Clichy	Commerce	Leclerc Drive Centre Ville	70	786	Nexity Conseil et Transaction	Pardes Patrimoine
<b>PLAISIR (78)</b>						
18 rue de la Gare	Local commercial	M Lahcen Anafas	94	170	Evolis	-
<b>RAMBOUILLET (78)</b>						
4 rue Hippolyte Mège Mouries	Bureaux	Oursons et Cie	107	134	Evolis	-
<b>ROSNY-SUR-SEINE (78)</b>						
Rue Gustave Eiffel	Activités	Shopbox France	225	80	Nexity Conseil et Transaction	Tesfinances
<b>SARTROUVILLE (78)</b>						
162/164 rue Léon Jouhaux	Activités	KBL Events	296	81	Nexity Conseil et Transaction	Sci Essoric
<b>BOURG-LA-REINE (92)</b>						
31 avenue du Général Leclerc	Bureaux	Anubis Publishing	120	180	Evolis	-
<b>CLAMART (92)</b>						
2 bis avenue Galilée	Bureaux	Dalkia	150	128	Evolis	-
<b>RUEIL-MALMAISON (92)</b>						
Yteo 147 avenue Paul Doumer	Bureaux	Waza Solutions	182	150	Nexity Conseil et Transaction	6 <sup>ème</sup> Sens Immobilier
<b>NEUILLY-PLAISANCE (93)</b>						
1 allée Roland Garros	Bureaux	Air Hygiène Power	127	104	Valteos	-
<b>NOISY-LE-GRAND (93)</b>						
17 boulevard du Mont d'Est, Michel Ange	Bureaux	Windata	93	150	Valteos	-
<b>NOISY-LE-SEC (93)</b>						
74 rue de Paris	Activités	Gallia 1890	776	130	Nexity Conseil et Transaction	Spirit Entreprises

	CLASSE D'ACTIFS	PRENEUR	SURFACE M <sup>2</sup>	PRIX € HT HC	TRANSACTION	BAILLEUR
<b>VILLEPINTE (93)</b>						
Les Loriots 14 rue de la Perdrix	Entrepôt/ Stockage	Cleam Holding	280	65	JDJ Real Estate/ Nexity Conseil et Transaction	Selicomi
<b>JOINVILLE-LE-PONT (94)</b>						
23 rue Aristide Briand	Bureaux	Agence Vincent Pruvost	90	193	Valteos	-
<b>NOGENT-SUR-MARNE (94)</b>						
26 bis bd de Strasbourg	Bureaux	Maitre Daly, notaire	95	240	Valteos	-
5 rue Jean Monnet	Bureaux	C.P.F.	60	210	Valteos	-
<b>DUMONT (95)</b>						
Avenue de l'Europe	Activités	Transflex	96	80	EOL	-
<b>CERGY (95)</b>						
Le Cérame 47 avenue des Genottes	Activités	Hactif	290	120	Evolis/Nexity Conseil et Transaction	SR Invest
<b>GONESSE (95)</b>						
20/24 rue Gay-Lussac	Entrepôt/ Stockage	Transecu Express	563	89	Nexity Conseil et Transaction	Costralo
<b>AIX-EN-PROVENCE (13)</b>						
Europarc De Pichaury 1330 rue Jean René Guilbert de la Lauzière	Bureaux	Sageprim	180	110	Nexity Conseil et Transaction	Nexity Property Management
Parc Ariane 11 boulevard de la Grande Thumine	Bureaux	AAS-Advise Affinity Services	110	120	Nexity Conseil et Transaction	JPF
<b>BORDEAUX (33)</b>						
Rue Lucien Faure	Bureaux	ESSCA	3.333	186	Nexity Conseil et Transaction/ Tourny Meyer	Sci Immo SR2
<b>BRUGES (39)</b>						
Le Forum du Lac 1 rue Théodore Blanc	Bureaux	SMABTP	638	165	Nexity Conseil et Transaction	SCCV Le Forum du Lac
<b>CANEJAN (38)</b>						
8002 rue Ferdinand de Lessep	Activités	Circet	335	100	Nexity Conseil et Transaction	-
<b>CHAMBLY (69)</b>						
Rue Léonard de Vinci	Activités	Classe Meubles	324	89	Nexity Conseil et Transaction	Claude Christiaen Sa
<b>LYON (69)</b>						
51 ter rue de Saint-Cyr	Bureaux	Ecole de Commerce de Lyon	392	180	Nexity Conseil et Transaction	Unofi (Notapierre /Securinot)
57 avenue Maréchal Foch	Bureaux	Consulat de La Côte d'Ivoire	370	202	NAI Kyrios/ Groupe Foncier Foch	-
57 boulevard Vivier Merle	Bureaux	Résidé Etudes	174	160	NAI Kyrios	-
<b>MARSEILLE (13)</b>						
10 rue de la République	Bureaux	Eovimcd Mutuelle	184	326	Nexity Conseil et Transaction/ BCH Immo	-
<b>RILLIEUX-LA-PAPE (69)</b>						
130 rue de l'Industrie	Activités	Proximag	458	61,13	NAI Kyrios	-
<b>VILLEURBANNE (69)</b>						
107 boulevard Stalingrad	Bureaux	Selarl Eurolex	264	130	NAI Kyrios	-

# 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 de 2.610 m<sup>2</sup>.

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.

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 de 2.500 m<sup>2</sup>, 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.

### BEAUVAIS (60) : 2.720 m<sup>2</sup> EN CENTRE-VILLE

Actif : ancien hôtel particulier 1850 et dépendance 1977, immeubles à usage actuel de bureaux.

Maison de caractère de 1.140 m<sup>2</sup> et bâtiment de bureaux de 1.156 m<sup>2</sup> sur un terrain de 2.720 m<sup>2</sup>.

Adresse : 29 boulevard Amyot d'Inville, Beauvais (60).

Occupant : Service des Domaines.

Année prévisionnelle de cession : 2019. Nouvelle procédure de vente à venir.

### BEAUVAIS (60) : 2.720 m<sup>2</sup> EN CENTRE-VILLE

Actif : ancien hôtel particulier 1850 et dépendance 1977, immeubles à usage actuel de bureaux.

Maison de caractère de 1.140 m<sup>2</sup> et bâtiment de bureaux de 1.156 m<sup>2</sup> sur un terrain de 2.720 m<sup>2</sup>.

Adresse : 29 boulevard Amyot d'Inville, Beauvais (60).

Occupant : Service des Domaines.

Année prévisionnelle de cession : 2019. 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'hébergement, 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.

# L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE 2018 RETROSPECTIVE

**UNE ANNÉE HISTORIQUE :**  
vous trouverez dans ce dossier un point  
marché et les transactions clés de cette  
année record en termes de volume investi.

par Audrey Jourdin

## Record historique du volume investi

### Investisseurs sur-performants

L'année 2018 est entrée dans l'histoire. Le volume investi en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, locaux industriels, immobilier de services) n'a jamais été si fort : 31 Mds€, soit 14 % de plus qu'en 2017. Le record appartenait, jusqu'alors, à l'année 2016 : 30 Mds€.

Sans surprise, l'Île-de-France a accueilli sur son territoire 65 % du volume. Le fait marquant est la progression des régions : 9,2 Mds€ en 2018 contre 7,9 Mds€ en 2017.

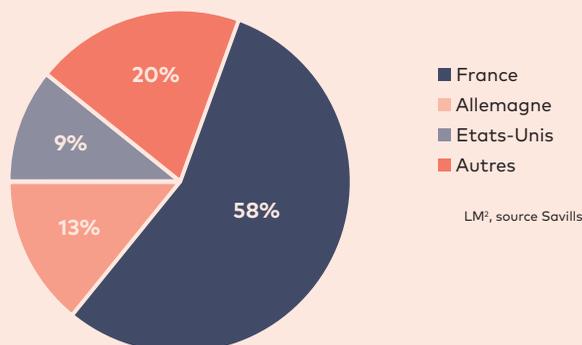
## Evolution du volume investi par territoire



## Les français en tête mais de plus en plus challengés par les étrangers

Dans un contexte international un brin chahuté, la France rassure les investisseurs étrangers. Les français étaient à l'origine de 58 % du volume investi en 2018 contre 75 % en 2017. Raisons : baisse des collectes des Scpi/Opci, mise en place de l'imposition sur la Fortune Immobilière, forte concurrence de la part des investisseurs internationaux. Les allemands ont été très actifs, la part du volume investi par ces derniers a progressé de 9 % par rapport à 2017.

## Origine des volumes investis en France (en %)



## POINT DE VUE



### Les tendances immobilières devraient jouer les prolongations en 2019

Les marchés immobiliers européens ont répliqué en 2018 le volume d'investissement record de 2017 avec un peu plus de 30 milliards d'actifs professionnels échangés.

La France, troisième destination européenne des capitaux immobiliers après l'Allemagne et la Grande Bretagne, a légèrement dépassé le volume de 2017 en tutoyant les 30 milliards en 2018 portée par un plus grand nombre de transactions unitaires supérieures à 200 millions.

Les grandes tendances observées en 2018 devraient se prolonger en 2019 avec une augmentation de la quote-part du volume échangé relative aux bureaux. L'immobilier de bureaux devrait continuer de bénéficier dans les prochains mois des bons fondamentaux des marchés locatifs de Paris/première couronne et des principales métropoles régionales. Si l'emploi tertiaire continue de progresser avec la même dynamique qu'en 2018, les loyers pourraient augmenter dans les zones les plus tendues, continuant ainsi à pousser les valeurs vers le haut malgré la fin de la baisse des taux. Les investisseurs en quête de meilleures primes de risque se tourneront encore davantage vers les bons marchés de Province.

Le compartiment retail (hors high street) devrait, lui, continuer de pâtir en 2019 des nombreux questionnements sur l'évolution structurelle du commerce physique.

Par conséquent, les investisseurs long terme devraient donc poursuivre activement leur chasse aux actifs diversifiants sécurisés de logistique, d'hôtellerie y compris de plein air, et de résidentiel géré pour profiter d'une demande locative soutenue. Mais ils resteront confrontés à une offre limitée pouvant conduire à une augmentation des prix parfois peu intelligible. Ces marchés étroits ou de niche de plus en plus encombrés inciteront certains à se tourner vers le logement.

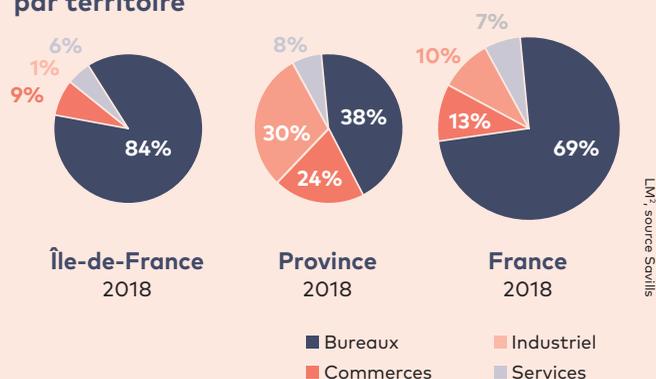
Cette dernière classe d'actifs, malgré des rendements locatifs plus faibles, bénéficie d'excellentes dynamiques de valeur à la faveur du phénomène de métropolisation, à l'instar de Paris qui commence à bénéficier de plus en plus sensiblement de l'effet Brexit et de l'arrivée (ou du retour) de cadres aisés en capacité d'investir dans l'immobilier familial haut de gamme, un segment qui pourrait devenir encore plus porteur dans les prochains mois.

Olivier Loussouarn,  
Directeur des Investissements de Sofidy

## L'immobilier de services, nouveau produit énergisant des investisseurs

Les bureaux, les bureaux, les bureaux. Oui, ils sont toujours majoritaires (69 %) et sur un piédestal comparé aux autres classes d'actifs. Mais, ils ont perdu de l'ampleur en 2018 (- 2 % par rapport à 2017). Raisons : réticence de propriétaires à arbitrer et concurrence d'actifs alternatifs. Le secteur de l'immobilier de services (résidences étudiantes, séniors, etc) a explosé : + 150 % en termes de volume investi.

## Répartition du volume investi par classe d'actifs et par territoire



## Evolution des taux de rendement prime

	3 <sup>ème</sup> trimestre 2018
Bureaux - QCA	3,00 - 3,15%
Bureaux - La Défense	4,00%
Bureaux - Lyon	3,90%
Commerces de centre-ville - Paris	2,50%
Centres commerciaux	3,50%
Retail park	4,25%
Logistique	4,75%

LM<sup>2</sup>, source Flash Invest 1<sup>er</sup> décembre 2018, Cushman & Wakefield

## Le résidentiel ancien, de plus en plus dans la course

Près d'1,3 milliard d'euros a été investi au premier semestre soit une hausse de 26 % par rapport à la même période 2017. De nouveaux participants ont fait leur entrée dans la course et notamment des étrangers. Raisons : volonté de diversifier la typologie des investissements, le Brexit, le dynamisme démographique, l'inadéquation quantitative et qualitative de l'offre locative par rapport à la demande.

En Ile-de-France, les volumes investis en état futur d'achèvement ont atteint 750 millions d'euros. La part des investisseurs institutionnels a grimpé de 18 à 25 % en un an. Les autres investisseurs sont les bailleurs sociaux (59 %) et les acteurs du logement intermédiaire (16 %).

## POINT DE VUE



La bonne tenue du marché locatif est le principal « driver » de l'engouement des acteurs sur le marché d'investissement en bureau. Cependant, celle-ci est directement liée à l'économie du pays qui peut être mise à mal par des tensions politico-économiques internes (potentielle crise due à une mauvaise gestion du mouvement des « gilets jaunes », etc) ou externes (guerre commerciale soutenue entre les USA et la Chine, etc).

D'autres facteurs qui peuvent participer à contracter le volume des investissements sont à relever : la croissance 2018 projetée à 1.6% plus faible que celle de 2017 à 2.3 %, une inflation repartant à la hausse alliées à un certain ralentissement économique impactant le pouvoir d'achat des français par notamment la hausse des prix de l'énergie et de certaines taxes.

Les incertitudes et les risques de l'environnement économique visées ci-avant nous amènent à rester prudents et à considérer la question du prochain retournement de cycle.

Cependant, l'investissement des entreprises demeure soutenu en 2018, à la fois sous les effets du dynamisme de la valeur ajoutée privée, du coût de la dette toujours faible et du redressement du taux de marge des entreprises. Par ailleurs, le niveau d'endettement et les alternatives proposées par la rentabilité des autres classes d'actifs restent faibles. En conséquence et à moins d'un choc imprévu, la menace d'une correction majeure des prix des actifs immobiliers reste donc limitée et ceux d'autant que le « spread » entre le taux de rendement prime et l'OAT 10 ans demeure conséquent.

Le changement de la communication de la politique française vis-à-vis des investisseurs internationaux, les difficultés politico-économiques que rencontrent les autres marchés de capitaux concurrents (anglais et allemands) ont mis en exergue les fondamentaux du marché français et celui des bureaux en Ile-de-France spécialement. Ainsi, les investisseurs internationaux représentent près de 50% des volumes investis en 2018. D'autres investisseurs actifs sur le marché Français, comme les investisseurs Sud-Coréens, bénéficient quant à eux d'un « premium » positif des instruments de couverture de change entre l'Euro et le Won Sud-Coréen qui améliore substantiellement la rentabilité des investisseurs coréens.

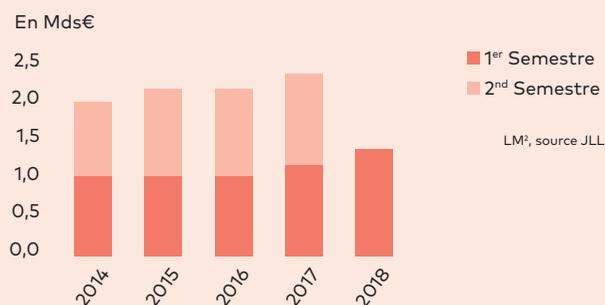
Dans ce contexte, nous privilégierons donc les emplacements dans des marchés où l'offre reste limitée, absorbable par la demande placée et qui bénéficient d'un développement d'infrastructure et notamment celle du « Grand Paris » ou des Jeux Olympiques 2024.

Aussi, il reste également du potentiel de croissance de valeurs dans la prise de risque locatif sur des marchés dotés de fondamentaux solides en termes de niveau d'occupation, avec des objectifs de générer des rendements grâce à la croissance du revenu locatif.

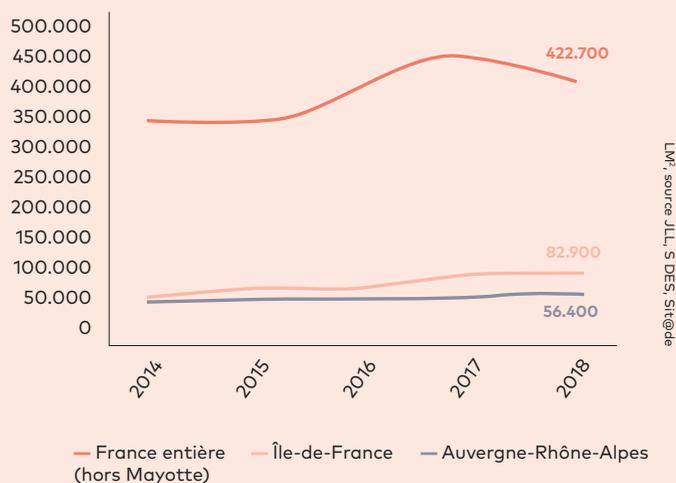
Le nombre d'investisseurs et le montant des capitaux prêts à s'investir sur la base de ces critères d'investissement sont importants. Le stock de produits remplissant ces critères étant limité, les capitaux voulant s'investir sur cette typologie font donc face à un environnement concurrentiel considérable qui bénéficie aux vendeurs.

Ara Adjennian,  
Directeur des Investissements de DTZ Investors

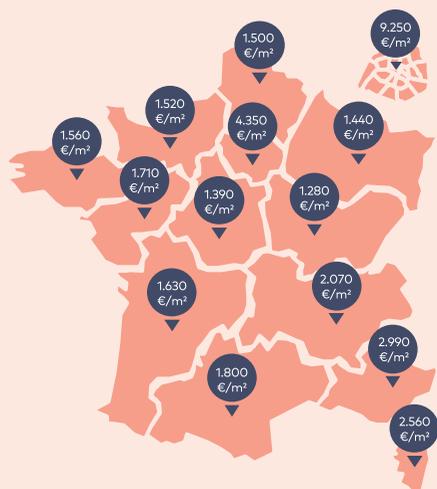
## Volumes investis en immobilier résidentiel en bloc en France



## Mises en chantier de logements neufs (en nombre)



## Prix au m<sup>2</sup> médian par région au 1<sup>er</sup> semestre 2018



## Marché résidentiel - taux de rendement observés

Localisation	Taux de rendement prime
Paris	2,50%
Banlieue parisienne	3,00%
Régions	3,50%

LM<sup>2</sup>, source JLL. Panorama du marché résidentiel en France 1<sup>er</sup> semestre 2018

## POINTS DE VUE



Avec plus de 1,65 million de m<sup>2</sup> placés et 2,4 Mds € d'investissement, le marché des bureaux en régions avait déjà enregistré en 2017 un record historique. Pour maintenir un niveau de performance et répondre à leur besoin d'engagement, les grands acteurs de l'investissement adoptent une stratégie qui consiste à se positionner sur des actifs moins chers et des loyers attractifs en régions. Cette politique permet d'aller capter un rendement supérieur à celui de Paris/Île-de-France et acter à terme une plus-value.

Cet engouement pour les actifs les plus lisibles (mono locataire, engagement long, bâtiment récent etc.) compresse dangereusement les rendements sur les grandes métropoles, isole les villes moyennes et l'offre périphérique de seconde main.

La course à l'acquisition d'actifs régionaux attise la cohérence de leurs valeurs financières et nous pousse à réfléchir à des alternatives d'investissement comme par exemple sur le marché de seconde main périphérique en état d'usage ou à rénover.

Cette stratégie de création de valeur consiste à repositionner ces actifs «boudés» par les investisseurs par des campagnes de travaux et par le pilotage d'opérations de commercialisation, le tout couplé avec un accompagnement sur-mesure des preneurs.

Thibaud Lecomte,  
Directeur associé de Bellérophon REIM



**Le sujet des fonds propres est souvent décisif lorsqu'un professionnel de l'immobilier se positionne à l'achat.**

Une alternative à l'utilisation du cash disponible est le refinancement d'un ou plusieurs actifs de son portefeuille. Le principe est simple : mettre en place un nouveau crédit sur la société propriétaire des actifs. La situation idéale est celle où les actifs sont nets de dettes, ou bien avec un faible capital restant dû : cela permet alors de générer le maximum de cash. Le prêteur voudra s'assurer de la valorisation de l'actif, et exigera ainsi une expertise, qui devra être réalisée par un acteur référent du secteur. La qualité des locataires est également déterminante car ce sont leurs loyers qui remboursent l'emprunt contracté. Les baux sont aussi soigneusement analysés : durée, dates de renouvellement et de fin.

Le refinancement se négocie en général sur une durée maximale de 15 ans et, en fonction de la qualité de la construction de l'actif et de son emplacement, le montant du crédit se situe dans une fourchette de LTV de 65 à 80 %. Le DSCR attendu par l'organisme prêteur est quant à lui situé entre 110 % et 120 %. En termes de garanties, une hypothèque de premier rang ainsi que la cession Dailly des loyers sont généralement prises. Dans le cadre d'un refinancement, les intérêts du nouveau prêt sont déductibles sous certaines conditions et si le cash généré est utilisé pour réaliser une opération immobilière. L'intérêt fiscal est également à prendre en compte car, dans le nouvel impôt sur la fortune immobilière (IFI), le principe de taxation est sur une base nette de dettes. Aux taux actuels, une opération de refinancement se concrétise à un taux d'environ 2.50% sur 15 ans, permettant ainsi de bénéficier de l'effet de levier sur une prochaine acquisition sans toucher à ses réserves de cash.

Jean-Philippe Deltour,  
Gérant Mandiri

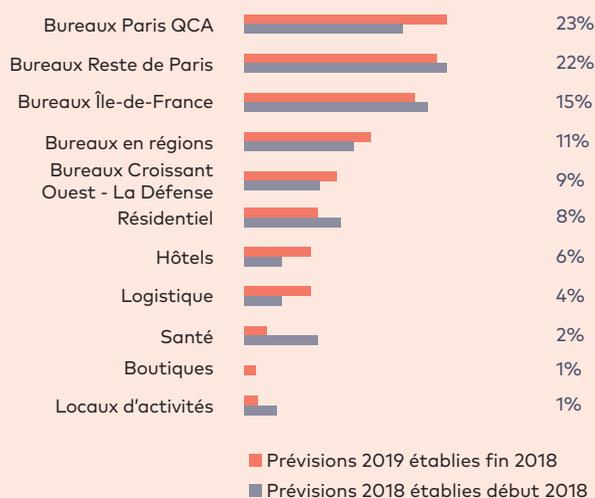
## Perspectives 2019 : les bureaux, le résidentiel et les hôtels sur le podium

Selon le MSCI, dont la mission est de recueillir des sondages auprès d'opérateurs et les anticipations des plus grandes sociétés d'investissement présentes en France sur les grandes tendances à venir du marché de l'immobilier, 2019 devrait être dynamique.

Du côté des investisseurs, les bureaux resteraient leur classe d'actifs favorites, en particulier ceux situés en Île-de-France. Les vendeurs auraient davantage l'intention d'arbitrer hors de Paris.

Les investisseurs devraient rechercher, après les bureaux et par ordre de préférence du résidentiel, des hôtels, de la logistique, de l'immobilier de santé, des boutiques et enfin des locaux d'activités. Les vendeurs, quant à eux envisageraient d'arbitrer, par ordre de préférence également, des bureaux en Ile-de-France hors QCA, et en régions, des centres commerciaux, des boutiques, du résidentiel, des bureaux Paris QCA, des retail-parks et de l'immobilier de santé. Les autres commerces, les locaux d'activités et la logistique devraient très peu dynamiser le marché de l'immobilier d'entreprise 2019.

### Classes d'actifs privilégiées en France à l'achat



### Types d'actifs privilégiés en France à l'achat



### POINT DE VUE



**Paris outragé, Paris brisé...**

**Mais Paris reste une ville énergétique !**

En ce début d'année 2019 nous remarquons l'arrivée de grandes enseignes de sport tel que Nike, Décathlon, Adidas, qui agrandit son magasin des Champs-Élysées et le fait ainsi devenir le plus grand magasin de la marque au monde.

Cela est renforcé par l'installation dans tout Paris de nombreuses salles de sport : rive droite, de la Madeleine aux Buttes Chaumont, de Chaussée d'Antin à la Bastille et Rive Gauche, Montparnasse, Blanqui, la Motte-Picquet. Les taux d'efforts pour ce type d'activité sont de l'ordre de 5 % à 10 % selon l'emplacement et la superficie exploitée. Les enseignes de luxe ont confirmé leur appétence pour les Champs-Élysées et la rue Saint-Honoré dont la valeur locative a encore progressé durant cette année 2018. Pour Rive Gauche, nous espérons un rebond avec la fin des travaux de rénovation de l'Hôtel Lutetia. La rue du Commerce, elle, reste très active avec deux grandes enseignes qui ont remplacé le Zara et le H&M.

Un secteur confirme son essor : les restaurants traditionnels et à thèmes, notamment les concepts vegan, detox, slow food ainsi que les boulangeries et pâtisseries. L'apparition d'espaces culturels implantés sur d'anciens terrains laissés à l'abandon voient également le jour. Alternatifs, on peut tant y manger de la junk food que boire un jus detox, y vendre ses vieux bibelots, s'initier au jardinage ou encore assister à un spectacle de break dance. Si les grandes artères sont sur toutes les langues, il ne faut pas négliger les quartiers comme le Haut/Bas Marais, République/Château d'Eau, le secteur du BHV, métro Anvers, la rue de Steinkerque ou encore Batignolles. Ces quartiers créent un marché local très pointu grâce à la présence de marques qui compensent leur emplacement périphérique par leur présence sur les réseaux sociaux très active.

Le domaine de la santé a également été très actif en 2018. En effet, de grands centres dentaires et médicaux, de grandes pharmacies ainsi que des lieux d'accueil pour jeunes enfants sont arrivés sur un marché que nous aurions pu croire en peine. Nous travaillons également pour des créateurs d'espace de coworking qui sont capables de louer des surfaces de 100 à 1.000 m<sup>2</sup>. Aussi, nous constatons que cette ville a, tout comme la nature, bien horreur du vide.

Il faut ajouter à cela les transactions de murs pour des investisseurs toujours plus nombreux, toujours plus rapides et toujours plus puissants qui nous laisse ainsi à nous attendre à traverser une année 2019 très active.

Certes notre gouvernement a bien du mal à trouver sa feuille de route et à accompagner les Français vers la croissance, certes la circulation parisienne nous a ralenti l'année passée, et ce, même pour un agent à vélo depuis trente ans ; mais je ne peux imaginer que nos Dirigeants ou Élus nous oublient. Il est évident que le commerce est source d'enrichissement pour les enseignes, mais il permet aussi à beaucoup de jeunes et de moins jeunes d'être actifs, d'être ensemble, de servir les autres et de créer l'ambiance d'une ville. Les consommateurs ne vont pas rester chez eux toute la journée à commander sur le net !

Nous vous souhaitons une belle année 2019 !

Thierry Chevrier

Fondateur de la société d'Immobilier de Marques.

# LES INVESTISSEMENTS CLÉS 2018\*

RECENCÉS PAR LA LETTRE M<sup>2</sup>

## QUELQUES SIGNATURES SUPÉRIEURES OU ÉGALES À 100 M€



### Oxford Properties : cession d'actifs parisiens, 800 M€

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. Actifs : 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).



### Invesco : acquisition finalisée du Capital 8, 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/ Quartier Central des Affaires. Actif rénové en 2016, entièrement loué. La promesse avait été signée en juillet. Vendeur : Unibail-Rodamco-Westfield. Prix : **789 M€**.



### Generali/AG2R La Mondiale : 67 magasins Monoprix du Groupe Casino, 742 M€

Les groupes Generali et AG2R La Mondiale ont finalisé l'acquisition des murs de 67 magasins Monoprix. Vendeur : Groupe Casino. Les opérations de cession ont respectivement porté sur les murs de 53 et 14 magasins Monoprix. Les promesses synallagmatiques avaient été signées fin septembre et mi-octobre. Loyer annuel total : **35,4 M€**. Prix : **742 M€** hors droits d'enregistrement.



### Norges Bank : futur flagship Nike avenue Champs-Élysées, 613 M€

Norges Bank a acquis le futur flagship Nike au 79 Champs-Élysées (ex-Toyota) à Paris 8. Actif de plus de 10.000 m<sup>2</sup> en pleine restructuration. Prix : **613 M€**. Loyer annuel : **16,8 M€**. Preneur : Nike. Vendeur : Groupama Immobilier. Architecte : Valode & Pistre.



### Hines : 114 Champs Elysées pour le fonds BVK, 600 M€

Hines France a acquis, pour BVK, l'immeuble de 5.500 m<sup>2</sup> au 114 Champs Elysées, Paris 8. Bail long terme avec Apple (siège fin 2018). Financement de 300 M€ par Allianz. Vendeur : EPI. Acquisition de l'immeuble réalisée en 2009. Prix : **600 M€**. Conseils EPI : Wargny-Katz, Morgan Stanley, JLL, Cacib et Colyco Capital, White & Case, Taj, Franklin. Conseils Hines : Lacourte Raquin Tatar, Mayer Brown, étude Lasaygues, PwC, Artelia.



### Henderson Park : hôtel à Paris, 550 M€

Henderson Park a acquis l'hôtel Westin Paris-Vendôme de 28.000 m<sup>2</sup> rue de Castiglione, Paris 1. Hôtel : 428 chambres, trois restaurants, bars, salles de réunion, centre de fitness et spa. Date de construction : 1978. Vendeur : GIC, le fonds souverain de Singapour. Financement : CACIB. Prix : **550 M€**. Conseils : Eastdil, Freshfields Bruckhaus Deringer (vendeur) ; Pardieu Brocas Maffei, Jones Day (acquéreur) ; Gide Loyrette Nouel (financement).



### Unibail-Rodamco-Westfield : finalisation de la cession d'Ariane à La Défense, 465 M€

Unibail-Rodamco-Westfield a finalisé la cession de la Tour Ariane à La Défense. Actif : 64.500 m<sup>2</sup> de bureaux (surface utile brute locative), 152 mètres de hauteur. Acquéreur : GIC, le fonds souverain de Singapour. Prix net vendeur : **464,9 M€**. Baumont Real Estate Capital et Aquila Asset Management accompagneront GIC dans la gestion et les investissements stratégiques de revalorisation de cet actif. Conseils acquéreur : étude Allez & Associés, cabinet Clifford Chance.



### Axa IM : huit Ehpad de GDP Vendôme, 250 M€

Axa Investment Managers a acquis, auprès du groupe GDP Vendôme, huit Ehpad récents (40.600 m<sup>2</sup>, 815 lits) en première couronne parisienne : Asnières, Maisons-Laffitte, Saint-Cloud, Sèvres. Valeur : **250 M€**.

\*De janvier au 24 décembre 2018

**QUELQUES SIGNATURES INFÉRIEURES À 100 M€**

CLASSE D'ACTIFS	LOCALISATION	NOMBRE D'ACTIFS	SURFACE	OCCUPANT	ACQUÉREUR	VENDEUR	PRIX
Bureaux	Villejuif (94)	1	18.000 m <sup>2</sup>	Orange	HSBC REIM	Icade Promotion	95 M€ HD
Bureaux	Rueil-Malmaison (92)	3	18.000 m <sup>2</sup>	-	Tristan Capital Partners/Stam	Catalyst Capital	92 M€
Commerces / Centre commercial	Beauvais (60)	-	24.000 m <sup>2</sup>	Jeu de Paume, H&M, Sephora...	FIB	Hammerson	50 M€ HD
Bureaux	10 rue Solférino, Paris 7	1	3.323 m <sup>2</sup>	Siège social d'Apsys	Apsys	Parti socialiste	45,5 M€ net vendeur
Résidence étudiante	Ivry-sur-Seine (94)	367 lits	450 m <sup>2</sup> d'espaces communs	-	Gécina	Icade Promotion, Ynov	41 M€
Commerces / Centre-ville	255 rue St Honoré, Paris 1	1	-	Moschino	Generali Real Estate	Financière JL	40 M€
Commerces / Retail-Park	Saint-Priest (69)	-	24.200 m <sup>2</sup>	Darty, Lapeyre, Castorama	Imocom Partners	-	37 M€
Bureaux	Quartier Central des Affaires, Paris (75)	1	-	-	M&G Real Estate	-	34 M€
Logistique	Beychac-et-Caillau (33)	1	35.600 m <sup>2</sup>	Maison Johanès Boubée	Savills IM	Northwood	33 M€
Portefeuille Hôtels	Alsace Lorraine	8	-	-	Foncia Cap' Hebergimmo	-	32,46 M€ acte en mains 6,16 % de rendement
Portefeuille Ehpad	Saint-Prix (95) Grand-Couronne (76) Saint-Leu-La-Forêt (95)	3	8.239 m <sup>2</sup>	Vivalto-Vie	Euryale (Scpi Pieval Santé)	-	29 M€ acte en mains
Terrain Projet : 45.000 m <sup>2</sup> de bureaux	108 avenue de Galliéni, Bagnolet (93)	1	45.000 m <sup>2</sup>	Ex Saint-Maclou	SNCV/Porte de Bagnolet	-	20 M€ terrain
Commerces portefeuille restaurants	16 sites	16	11.500 m <sup>2</sup>	Léon de Bruxelles, Courtepaille en majorité	-	Gecina	près de 20 M€
Logistique	Mer (41) Leers (59) Thouars (79)	3	87.000 m <sup>2</sup>	Mer : Girard Agendiss Leers : Cotrem	Etche	Affine	12 M€
Logistique	Caudebec-Lès-Elbeuf (76)	1	39.000 m <sup>2</sup>	Rhenus Logistics, CS Comlandi	Etche	-	9 M€
Logistique	Z.E de Lille/Seclin (59)	1	6.336 m <sup>2</sup>	-	-	Paref Gestion (Interpierre)	4,7 M€ hors droits 7,25 % de rendement acte en mains

# INNOVATIONS



La Lettre M<sup>2</sup> s'intéresse à la technologie qui prépare le marché immobilier de demain et vous offre un zoom sur Néo 26, conseil dédié à la logistique du e-commerce et au schéma de distribution B to C.

**D** **Ship from store** : initialement créé par Ebay aux États-Unis qui souhaitait offrir à ses vendeurs la possibilité d'expédier les produits vendus sur la marketplace grâce à des outils modernes à partir de leur stock magasin sans besoin d'externaliser cette activité. Le phénomène s'est propagé pour atteindre les marques et enseignes qui ont la possibilité de livrer les commandes e-commerce à partir des magasins. Les pure-players comme Zalando « sans magasin » s'intéressent au sujet, en s'appuyant sur les réseaux de boutiques de ses fournisseurs comme Nike ou New Balance.

**E**

**F**

**I**

**N**

**I**

**T**

**I**

**O** **Order Management System** : système d'orchestration des commandes capable de suivre les informations et détails des commandes, des prix, des niveaux de stocks, délais et coûts de livraison.

**N**

**S**

## ACTUALITÉS

**Retail Reload** : les professionnels du retail peuvent connecter le consommateur au stock disponible. Etam le met déjà en œuvre. Avantages : optimiser l'offre en magasin, devenir un expert omnicanal, rendre les magasins rentables en ligne, optimiser l'expérience client.

**Shipup** : solution de traçabilité d'envois de colis qui permet aux sites e-commerce de créer une meilleure expérience de livraison. Cette solution suit les colis en temps réel et fournit aux e-commerçants une page de suivi sur leur propre site, des notifications à envoyer à l'acheteur ou encore des alertes en cas d'accident. Avantages : augmentation de la satisfaction client et diminution du nombre de plaintes au service après-vente. La start-up a levé 1,2 M€ en juin 2018.

**Improveeze** : agence spécialisée dans la phygitalisation des points de vente. Avantages : hausse du chiffre d'affaires, hausse de la rentabilité au m<sup>2</sup>, baisse de la rotation des stocks, réduction des charges, baisse du foncier.

**Universign** : levée de 12 M€ pour devenir le leader européen de la signature électronique. Cette levée de fonds série B a été réalisée avec Odyssee Venture, la Caisse des Dépôts, CM-CIC Innovation Crédit Mutuel. Un développement international sur cinq pays est prévu et 120 recrutements.

« 3 QUESTIONS À... »

**Franck Journo**

fondateur de Néo 26.

**Pouvez-vous définir le « ship from store » et nous en expliquer le concept, ainsi que sa finalité ?**

**F.J** : Le ship from store est la solution qui résout « l'impossible équation » entre la réduction des frais logistiques et l'accélération des délais de livraisons. La solution développée par Néo 26 s'appuie sur des ressources existantes déjà rémunérées pour assurer l'activité logistique tout en boostant les ventes magasins. **Le concept** : Plutôt que s'appuyer sur un entrepôt central externalisé éloigné des villes, Néo 26 transforme les magasins en mini-entrepôts et les vendeurs en préparateurs de commandes e-commerce. La grande majorité des coûts logistiques (surface, énergie, personnel) est déjà rémunérée par les charges du magasin.

**Le résultat** : Les gains sur les frais logistiques sont compris entre 15 et 40% et les commandes sont préparées au plus près du client final.

**Les chiffres clés à retenir et contenu pour créer le commerce sans couture ?**

**F.J** : Le e-commerce (hors alimentaire) représente environ 10% de la distribution aujourd'hui. Ce chiffre d'affaires est assuré à 15% par des marques et des enseignes, soit 600 marques et distributeurs dont une grande majorité est issue du secteur de la mode et habillement. Pour déployer le ship from store, comptez sur un minimum de cinq à dix points de vente dont le personnel aura suivi 12 à 20 heures de formation. Investissez entre 80 et 120 K€ sur un outil IT « Order Management System » et misez entre 40 et 90 K€ pour un accompagnement sur un an. Le tout est amorti en 12 mois. 300 enseignes en France sont directement concernées.

**Vos prochains projets ?**

**F.J** : Cinq enseignes ont déjà signées et sont en cours d'implémentation avec les équipes de Néo 26. Le site Jardiland.com fonctionne actuellement à 100% avec une logistique qui s'appuie uniquement sur son réseau de magasins et ses équipes de vendeurs. Le scoop ? Néo 26 deviendra international au 1<sup>er</sup> février 2019.

# 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



### Ireas : Jean-Claude Tanguy

Jean-Claude Tanguy a créé Ireas (International Real Estate Asset Services), structure de services immobiliers, organisée autour de quatre métiers : Real Estate Senior Advisory, Letting Coordination, Property Management, Technical & Services Management. Précédemment, Jean-Claude Tanguy a exercé comme président du directoire de BNP Paribas Real Estate PM Fr, directeur général d'Adyal-Atis Real, membre du comité de direction de Facéo, groupe Alstom et directeur général de Bathéco, groupe Veolia Environnement.

### JLL : Club JLL Alumni

JLL a lancé le « Club JLL Alumni ». Objectifs : entretenir et développer les amitiés et relations professionnelles qui se sont nouées au sein de la société, depuis sa création en France en 1971. Tous les anciens collaborateurs du groupe JLL (JLL, Tétris, LaSalle) sont les bienvenus.

### Luckey Homes : rachat par Airbnb

Newfund, fonds d'investissement early stage, et Nexity, plateforme de services à l'immobilier, annoncent la cession de leur participation dans Luckey Homes, startup de conciergerie premium pour la location à courte durée, au géant américain Airbnb. Il s'agit de la première opération capitalistique d'Airbnb en France. Newfund et Nexity avaient co-investi 2 M€ dans Luckey Homes en décembre 2017 pour accélérer son développement, permettant à la société de doubler son volume d'affaires entre 2017 et 2018.

## VIE DES SOCIÉTÉS

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

Scamac-Immo a ouvert un département « commerces ». Secteurs : Paris 15, 16 et Boulogne-Billancourt (92).

### Yxime : pilotage des prestataires de facility management de 60 actifs d'Enedis

Yxime, filiale du Groupe Duval, a remporté l'appel d'offres portant sur le pilotage des prestataires de facility management des sites franciliens d'Enedis. Soixante actifs. Durée du contrat : 4 ans fermes et 2 ans renouvelables.

### Frey : crédit syndiqué de 70 M€

Frey S.A. a signé un crédit syndiqué de 70 M€ d'une durée initiale de cinq ans, avec deux options d'extension d'une année supplémentaire (notamment soumises à l'accord préalable des prêteurs). Cette ligne de crédit vise à participer au financement des projets de développement sécurisés. Elle permet de bénéficier de conditions financières favorables, d'améliorer la flexibilité financière de Frey et de diversifier ses partenaires. Financement : Société Générale aux côtés d'Arkéa et de Banco Sabadell. Conseils : cabinet De Pardieu Brocas Maffei (emprunteur), cabinet Herbert Smith Freehills (prêteurs).

### 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).

### Serris Reim : création de la filiale Sreim Belgique

Serris Reim a créé la filiale Sreim Belgique. Elle accompagnera la gestion du portefeuille belge : 8.200 m<sup>2</sup> de bureaux/commerces 1 M€ de loyer, qui devrait doubler au 2<sup>ème</sup> T2019.

### Lhotellier : création de Valcity, spécialisée dans la promotion

Lhotellier, expert de l'aménagement du cadre de vie depuis 100 ans, poursuit son développement dans les métiers de la construction et crée Valcity, filiale spécialisée dans la promotion immobilière. Projets en cours en Normandie et en Hauts-de-France avec des opérations de logements, de cellules artisanales et commerciales. L'activité de Valcity est répartie entre 3 spécialités : le logement, le commerce & l'industrie, la réhabilitation de friches industrielles.

### Redevco : fonds de 500 M€ pour le résidentiel

Redevco a fait son entrée sur le marché de l'immobilier résidentiel avec un fonds de 500 M€. Première acquisition dans le Grand Amsterdam. En collaboration avec AM Real Estate Development, Redevco prévoit de construire environ 300 logements à la location pour 2022. Redevco vise à acquérir des projets en cours de développement ainsi que des biens existants. Objectif Redevco : développer un portefeuille résidentiel pan-européen d'environ 2.500 unités destinés à la location.

### Icade : lancement d'un programme de rachat d'actions

Icade a confié un mandat à un prestataire de services d'investissement portant sur le rachat de ses propres actions dans la limite d'un montant de 0,5% de son capital (soit 372.679 actions) sur la période courant du 19 décembre 2018 au 19 juin 2019. Le prix de rachat ne pourra pas excéder le prix maximum fixé par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 25 avril 2018. Les actions ainsi rachetées sont destinées à couvrir des plans d'actionnariat salarié existants ou à venir. Le descriptif du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée Générale Mixte du 25 avril 2018 a été diffusé le 25 avril 2018 et est disponible sur le site de la Société ([www.icade.fr](http://www.icade.fr)).

# TALENTS



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



## Aymeric Canivenc

37 ans, a été nommé directeur général de **CBRE Asset Services**. Il prendra ses fonctions début janvier 2019 et rapportera à Frédéric Pelège, président de CBRE Asset Services et en charge du pôle services. Aymeric Canivenc avait rejoint CBRE en 2014 comme directeur du développement et du Marketing. Précédemment, il a exercé comme directeur de portefeuille chez Constructa Asset Management.



## Thomas Méaulle

44 ans, a rejoint **B&C France** comme responsable de programmes. Il a en charge le développement des opérations de bureaux et se consacre plus particulièrement au segment des actifs tertiaires à forte valeur ajoutée « value added ». Après une expérience dans la banque chez UBS, Thomas Méaulle a pris en 2003 la direction du pôle asset management de Centuria Capital pendant 10 ans puis a intégré le groupe Quartus (ex-Abcd Advanced) en 2013 en tant que directeur des opérations immobilières.

## Joseline Hobson

57 ans, a rejoint **Invesco Asset Management** pour prendre la direction des ventes de la clientèle institutionnelle pour la France. Diplômée en affaires internationales d'HEC, titulaire d'un bachelor of arts de l'université de Yale, Joseline Hobson a rejoint SEI Investments, en 2004, comme responsable de la commercialisation de l'offre multi-gestion auprès de la clientèle institutionnelle en France. De 2006 à 2012, elle a travaillé pour la Deutsche Bank Advisors France, où elle est devenue responsable de la vente institutionnelle en France, avant d'être directrice des ventes institutionnelles France et Espagne chez State Street Global Advisors. Depuis 2013, elle dirigeait les équipes de vente et de distribution chez DWS.

## Nathalie Garnier

a été nommée directrice juridique du groupe **Klépierre**. Elle a débuté en 1989 comme avocate au sein du cabinet Jones Day. En 1999, Nathalie Garnier a exercé comme secrétaire générale de Simon Ivanhoé Europe puis a rejoint le cabinet De Gaulle, Fleurance & Associés en 2013.

## Marc Lebreton

Le **Groupe Duval** a annoncé l'élection de Marc Lebreton, directeur général d'Happy Senior, comme nouveau vice-président du syndicat Synerpa Rss. Président : Jean-Marie Fournet.



## Serge Masson

a été nommé directeur promotion aménagement chez **em2c**, sous la direction d'Yvan Patet, président-fondateur du groupe. Précédemment, Serge Masson exerçait chez Vinci Immobilier à Lyon comme directeur régional adjoint, directeur territorial.



## Stéphane Berry

48 ans, a rejoint la société **Gefec** comme directeur du développement. Il aura en charge le développement de l'activité commerciale aux côtés de Laurent Lejeune en sa qualité de président. Stéphane Berry a précédemment occupé, pendant plus de 12 ans, la fonction de directeur de centre de profit chez Nexity Conseil et Transaction (ex-Keops). Société Gefec : contractant général, construction et rénovation de bâtiments d'activités et de bureaux.



## Thomas Da Pina

43 ans, a été nommé directeur de la Practice Build chez **CD&B**. Il aura la responsabilité des opérations d'aménagement/rénovation. Thomas Da Pina a précédemment exercé chez Schaffer Industries GMBH comme dessinateur de projets industriels, puis comme responsable de l'activité projet en France chez CBRE GWS.



## Julie Giraud-Avril

39 ans, a été nommée directrice de l'offre espaces apprenants chez **CD&B**. Elle continuera de développer le conseil stratégique & le marketing des espaces appliqués aux espaces d'apprentissage et d'enseignement dans les écoles. Julie Giraud-Avril a exercé près de 10 ans chez Universum comme directrice d'études et stratégies pour les écoles en Europe, au Moyen-Orient et en Afrique du Nord, où elle a lancé et développé de nouveaux marchés.



## Yann Videcoq

40 ans, a été nommé directeur du Fund management de **Perial Asset Management**. Il aura pour mission de superviser, d'un point de vue stratégique et réglementaire, l'ensemble des Scpi, Oppci et mandats gérés par le Groupe Perial constituant un patrimoine d'environ 3,7 Mds € d'actifs en Europe. Il occupait auparavant le poste de Directeur des Fonds Institutionnels au sein de Perial Asset Management.

## TH Real Estate : Luc Merigneux et Nicolas Bastid

Luc Merigneux, 35 ans, a rejoint **TH Real Estate** France en tant que Directeur des Investissements. Sous la direction de Christel Zordan, il aura notamment en charge le sourcing et l'exécution des investissements de TH Real Estate en France. Luc Merigneux a précédemment occupé les fonctions d'Investment Manager pour Freo France, Transactions Manager pour Covéa Immobilier et pour Axa IM Real Assets.

Nicolas Bastid, 34 ans, a été nommé Portfolio Manager. Il aura principalement en charge de l'Asset Management d'un portefeuille de bureaux parisiens ainsi que 3 actifs de commerce. Nicolas Bastid a précédemment occupé les fonctions de conseiller senior Asset Management et contrôleur financier chez Ivanhoé Cambridge Europe, auditeur financier chez KPMG.



### Adeline Paumier

a été nommée directrice du leasing, du développement et des acquisitions chez **Barjane**. Elle bénéficie de sept années d'expérience en immobilier 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.

### Elise Erbs

34 ans, a rejoint l'équipe immobilière de **Weinberg Capital Partners** (WCP) en tant que directrice des opérations. Elle œuvre aux côtés de Jean-Philippe Olgiati dans le but de poursuivre le développement de WCP et notamment la levée d'un fonds value-add. Elise Erbs est particulièrement en charge de la structuration des fonds, des financements bancaires en support de l'équipe d'investissement, des aspects juridiques et fiscaux, ainsi que la gestion des flux. Précédemment, elle a exercé les postes de directrice de l'investissement et de la finance du family office BMF, senior manager de l'équipe Transaction Services Immobilier & Hôtellerie de PwC, asset manager puis directrice administrative et financière adjointe de Mercialys.



### Julien Martin

30 ans, a rejoint **Aerium France** comme asset manager. Julien Martin a pour mission, l'asset management et la valorisation de différents actifs du groupe, dont 11 à usages de bureaux/commerces/activités, faisant partie de l'Oppci Irame financé par Natixis en décembre 2017. Précédemment, Julien Martin a exercé chez Primonial Real Estate Investment Management comme Asset Manager, chez Atemi (aujourd'hui Freo Group) et Ardian comme Fund et Asset Manager.



### Anne-Sophie Lanaute

39 ans, a rejoint **Icade** comme directrice communication financière et relations investisseurs. Précédemment, elle a exercé au sein de l'équipe relations Investisseurs de Carrefour, comme contrôleur financier - consolidation chez Carrefour et auditeur financier chez Ernst & Young.



### Pierre-Guillaume Lansiaux

a rejoint le **Groupe Qualiconsult** comme directeur général. De 2009 à 2012, Pierre-Guillaume Lansiaux a exercé comme directeur export et grands projets au sein de Dekra Inspection. En 2013, il a rejoint Groupe Qualiconsult, tout d'abord au poste de directeur technique construction et, à partir de 2017, en tant que président directeur général de sa filiale Qualiconsult.



### Sylvain Michel

39 ans, a été nommé directeur de la promotion région Paca du **Groupe Gambetta**. A ce titre, il intègre le Comité Exécutif du Groupe. En 2008, il rejoint le Crédit Agricole Immobilier, où il occupe le poste de responsable d'opérations au sein du pôle de maîtrise d'ouvrage déléguée publique et privée, a occupé par la suite les postes de responsable de développement grands projets, puis de directeur de développement Ile-de-France Est dans le pôle promotion résidentielle. Il rejoint le Groupe Gambetta en janvier 2017 en tant que directeur du développement Ile-de-France.

### Julien Jamot

37 ans, Mrics, a été nommé directeur commercial France de **BNP Paribas Immobilier Résidentiel**. Précédemment, il occupait les postes de directeur consulting France, directeur consulting Paris Ile-de-France et consultant immobilier patrimonial au sein de BNP Paribas Immobilier.

## PROCESS RAVENE CONSEIL



### Renouveler et Optimiser votre Bail

#### POURQUOI ?

Avant, le renouvellement du bail était surtout la détermination du montant du nouveau loyer. Aujourd'hui, le bail renouvelé ayant moins de neuf années d'ancienneté doit être obligatoirement mis à jour des réformes qui pour la plupart sont d'ordre public.

Il s'agit notamment d'une remise à jour par rapport à :

- la loi **PINEL ACTPE** et son décret d'application,
- à la réforme du droit des contrats,
- aux nouvelles réglementations issues de la loi **ELAN**.

#### LA MISSION

Le **PROCESS RAVENE CONSEIL** sera scindé en deux :

- Partir du bail d'origine pour supprimer les clauses désormais impossibles et y ajouter les clauses obligatoires.
- Lister les nouvelles annexes obligatoires au regard du bail renouvelé.

#### CONVENTION RAVENE

Etant rappelé que le but de cette mission n'est pas d'envisager un déséquilibre dans le bail lors du renouvellement mais de mettre à jour pour permettre qu'ensuite la négociation sur la détermination du montant du loyer soit plus facile.

Pour cette mission, une convention forfaitaire d'un montant de 1.200 € est prévu.

Possibilité d'aménagement en fonction du nombre de baux différents à actualiser.

Pour tout renseignement :  
06 80 85 59 10 - [ravene@ravene-conseil.fr](mailto:ravene@ravene-conseil.fr)

# ARCHIVES

## Banimmo : vente à Bordeaux pour 51 M€

Banimmo a cédé à Affine sa participation de 50 % des Jardins des Quais à Bordeaux (25.000 m<sup>2</sup> commerces et bureaux), quai de Balan. Prix : **51 M€**. Affine détenait déjà 50 % de cette opération avec Banimmo en 2005.

## Primonial : 7.638 m<sup>2</sup> à Boulogne d'Axa pour 46,7 M€

Primonial Reim a acquis, auprès d'Axa Real Estate, 7.638 m<sup>2</sup> de bureaux (135 parkings s-sol), 36/38 quai du Point du Jour à Boulogne-Billancourt. Locataire pour la totalité avec bail ferme de neuf ans. Prix : **46,7 M€**. Construit en 1992, l'ensemble a été rénové en 2010. Conseils de Primonial : Allez & Associés, CGR Legal, Fidal, GR Groupe (due diligence technique).

## Edissimo : 5.717 m<sup>2</sup> de bureaux à Puteaux pour 18,3 M€

La Scpi Edissimo (Uniger) a acquis auprès d'Havas les bâtiments A et B situés 11/15 quai de Dion-Bouton à Puteaux : 5 717 m<sup>2</sup> de bureaux, 119 m<sup>2</sup> d'archives, 156 parkings. Prix : **18,3 M€**. Loyer : **1,815 M€/an**.

## Natexis Immo Placement : 10.000 m<sup>2</sup> à Suresnes pour 26,4 M€

Les Scpi Fructifoncier et Fructifonds Immobiliers ont acquis un immeuble au 22 quai Gallini à Suresnes (10.000 m<sup>2</sup> de bureaux multilocataires). Prix : **26,420 M€**.

## Caisse de retraite des médecins : 47 rue de Ponthieu, Paris pour 9,33 M€

La Caisse de retraite de médecins a acheté, auprès de Sophia, l'immeuble (R+8) du 47 rue de Ponthieu, Paris 8 : 2.000 m<sup>2</sup> de bureaux + parkings. Prix : **9,33 M€** net vendeur.

## Cancava : un immeuble à Lyon pour 26,22 M€

Cancava a acheté un immeuble de 7.200 m<sup>2</sup> utiles de bureaux à Lyon (220 parkings) au 55 avenue Foch à Lyon. Prix : **26,22 M€**. Transaction : Balâz Prenot Jones Lang Wooton.

2014

2009

2004

1999

1994

M<sup>2</sup>

**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.**

## Sophia GE : vente 8.300 m<sup>2</sup> avenue de Clichy, Paris pour 33,8 M€

Sophia GE Real Estate a vendu 8.300 m<sup>2</sup> de bureaux (plusieurs locataires) au 163 avenue de Clichy Paris 17. Acquéreur : société conseillée par LaSalle Investment Management. Prix : **33,8 M€** HD. financement : ING Real Estate France. Conseil : Keops (direction investissements).

## Foncière Massena : immeuble Vip à Lyon pour 43 M€

Redevco a vendu à Foncière Massena, l'immeuble Vip situé à La Part Dieu de Clichy. Prix : **43 M€**. Immeuble (12.000 m<sup>2</sup> R+9, 227 parkings en 5 s-sol) livré en 2001. Agents : CBRE, Sorovim Entreprise. Foncière Massena est déjà propriétaire, sur La Part Dieu, du Discover soit 20.000 m<sup>2</sup> de bureaux.

## Prologis : acquisition de Garonor pour 129,58 M€

Le groupe américain s'est porté acquéreur de 100 % de Garonor auprès des AGF (72,65 %), du DCR (23,55 %) et du Comptoir des Entrepreneurs (2,74 %). L'acquisition valorise Garonor à 274,40 M€ soit **129,58 M€** après déduction du montant estimé de la dette 141,77 M€.



# 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

PITCH PROMOTION,  
PARTENAIRE DU DÉVELOPPEMENT  
DES MÉTROPOLES



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)