

M²

LA LETTRE

LE DOSSIER M²

Spécial Mipim César 2018 pour les bureaux Zoom sur les hôtels

LÉGISLATION

Baux commerciaux appliqués aux bureaux et aux hôtels

INNOVATIONS

Focus sur « BureauxLocaux.com »

BOURSE

Printemps précoce, en bourse aussi !

10 TRANSACTIONS CLÉS

SWISS LIFE AM : 28 actifs - 1,7 Md€
de Terres - Paris (75) - Bureaux

SAVILLS IM : 47.300 m² - 300 M€
Troyes (10) / Roubaix (59) - Commerces

TRISTAN CAPITAL PARTNERS : 86 M€
Pologne - Activité & logistique

BROWNFIELDS / VINCI IMMOBILIER :
358.000 m² d'Engie - Régions - Logements

MARATHON AM : 17.300 m²
de KanAm - Clichy (92) - Bureaux

BNP PARIBAS REIM : 9 actifs de Portfolio
Investissements - Paris (75) - Commerces

NOVAXIA : 3 acquisitions - Paris (75) /
Boulogne (92) / St-Maurice (94) - Bureaux

EXTENDAM : deux actifs
Paris (75) - Hôtels

GRUPE PHILIPPE GINESTET : 70.000 m²
Le Mans (72) - Activité & logistique

FONCIÈRE VOLTA : 58.000 m²
Saint-Ouen (93) - Commerces / Logements

& 200 autres à l'intérieur →

Novaxia

L'avenir
ne se prédit pas,
il se crée.



MASSY - Campus Eiffel



HQE
EXCELLENT

PARIS 12^{ème} - Tour Traversière



Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine



BREEAM
RFO
GOOD

PUTEAUX - Linéa



BREEAM
IN USE

ORSAY - Campus Eiffel



HQE
EXCELLENT

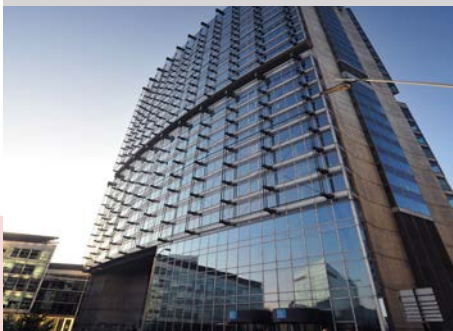
VOTRE SOLUTION EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Une équipe de spécialistes
à votre écoute et à votre service



SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL

LILLE Europe



MARSEILLE - Parc Eiffel des Aygaldes



BREEAM
GOOD

LYON - Tangram



Document non contractuel - Mars 2019

SOMMAIRE

ÉDITEUR

Editions Terri sas
27, rue de Lisbonne
75008 Paris

RÉDACTION, ABONNEMENTS, PUBLICITÉ

01.49.53.91.08
lettrem2@lettrem2.com
www.lettrem2.com

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

Rédactrice en chef
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 M² + Les Cahiers M² + le Flash M² quotidien
1.188 € TTC (1.163,57 HT)
Pour l'abonnement sans les Flashes M² : nous consulter
Prix au numéro de la Lettre M² : 120 € TTC

ÉDITO	02
LES ENTRETIENS M ² : G.E.C.	04
BOURSE	06

TRANSACTIONS 07

BUREAUX	08
COMMERCES	13
ACTIVITÉ & LOGISTIQUE	16
HÔTELS & RÉSIDENCES GÉRÉES	18
LOGEMENTS	19
GRILLES LOCATIVES ADDITIONNELLES	20

LÉGISLATION 25

INNOVATIONS 27

LE DOSSIER M² 29

SPÉCIAL MIPIM 2019

SOCIÉTÉS	36
APPELS D'OFFRES PUBLICS	39
TALENTS	40
ARCHIVES	43

LE DOSSIER M²

SPECIAL MIPIM 2019

Bureaux : César 2018

Zoom sur les hôtels

ÉDITO

D'UN MOIS À L'AUTRE.

Audrey Jourdin

MARS.

Le mois du salon Mipim, royaume de l'immobilier international.

Les premiers jours du mois sont marqués par l'urgence : suppression des dernières coquilles, finalisation des teasers et des brochures, fixation des rendez-vous, derniers préparatifs des festivités. Respirez, la chaleur de Cannes n'est plus qu'à quelques poignées de secondes. Surtout, vous allez assister à une édition très spéciale du Mipim : le salon célèbre son 30^{ème} anniversaire. Principales caractéristiques 2019 : thème « Engaging the future » avec des conférences orientées vers les 30 prochaines années ; lancement du Young Leader's Summit, débat intergénérationnel sur la ville du futur et du RE Allocate, événement dédié aux family offices. Surprise : Ban Ki-moon, 8^{ème} secrétaire des Nations Unies (ndlr 2007 à 2016), prononcera le discours d'ouverture. Rendez-vous le mardi 12 mars à 14 h au Grand Auditorium du Palais des Festivals de Cannes.

César 2018 pour les bureaux catégorie investissement et zoom sur les hôtels.

A travers le dossier M², la Rédaction revient sur la performance historique 2018 des bureaux en termes de volume investi. Le socle du piédestal sur lequel se trouve cette classe d'actifs a affirmé sa solidité : 21,9 Mds€ (+ 15 % en un an). En compétition avec les locaux commerciaux et industriels, les bureaux ont hautement remporté la mise en concentrant 73 % du volume global investi en immobilier d'entreprise (68 % en 2017). Les investisseurs ont joué la carte de la prudence en ciblant des actifs « core ». Les ventes en état futur d'achèvement ont eu la cote (+ 50 % en un an), en particulier celles accompagnées de baux signés (pré-location).

Un zoom sur le marché des murs d'hôtels et celui portant sur l'industrie hôtelière vous est également offert. Excellente année pour la France en termes de volume investi : 1,8 Md€, + 700 M€ sur un an. En revanche, à l'échelle mondiale, la France n'est toujours pas sur l'estrade : 4^{ème} rang seulement des pays générant le plus d'investissements.

Les SCPI de rendement : recul de la collecte malgré le show du dernier trimestre.

Les chiffres de « Meilleurescpi.com » sont tombés. En 2018, les Scpi de rendement ont réalisé une collecte nette de 5,35 Mds€, - 14 % par rapport à 2017. La totalité a été investie à travers 2 millions de m².

En termes de collecte, les Scpi bureaux sont les grandes gagnantes avec une part représentant 47 % du volume total. Derrière, on retrouve les Scpi diversifiées avec une part de 29 %, les Scpi spécialisées (15 %) et les Scpi commerces (8 %).

Le dernier trimestre a été particulièrement animé : 1,53 Md€ collecté, + 17 % par rapport au 4T 2017. La Scpi Primovie a fortement contribué à ce succès : 123 M€ collectés, soit 8 % de la collecte globale. En Ile-de-France, les Scpi ont prouvé leur attrait pour les bureaux avec 58 % du volume investi. Derrière, on retrouve les commerces (21 %), les actifs de santé, les hôtels et la logistique.

Enfin, la Rédaction M² tient à saluer les performances des meilleures Scpi 2018 en termes de volume investi : Scpi Epargne Pierre gérée par Voisin (362 M€ investis), Scpi Corum Origin gérée par Corum AM (330 M€), Scpi Primovie gérée par Primonial Reim (299 M€), Scpi Edissimmo gérée par Amundi Immobilier (250 M€) et la Scpi Novapierre Allemagne gérée par Paref (237 M€).

L'ÉQUIPE M²



Marc Auburtin
Président



Audrey Jourdin
Rédactrice en chef



Pascaline Poncet
Responsable publicité



Sylvie Aoudia
Office manager



Charlotte Brakel
Journaliste



Clémentine Mahé
Directrice artistique



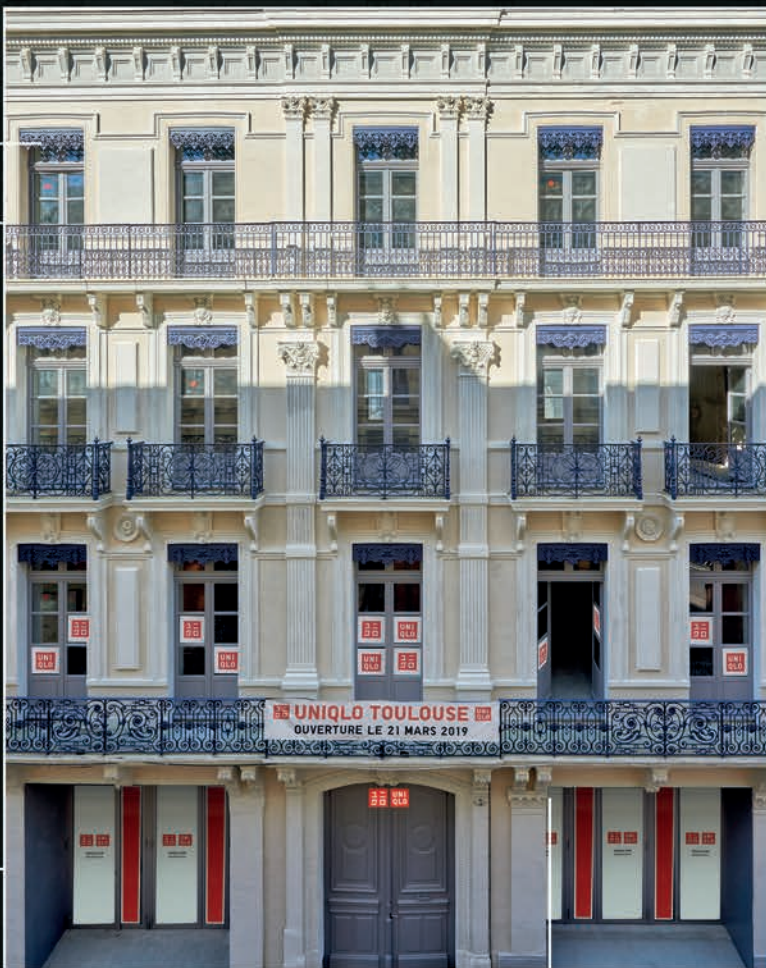
Lucie Bouchand
Promotion/Événementiel



3 rue du Poids de l'Huile



Immeuble entièrement reconstruit



UNIQLO

emménagement en centre-ville
toulousain

2 670m²

GRUPE THIERRY OLDAK

Mise en valeur du rempart antique
de la ville, datant du 1^{er} siècle



11 mois de chantier



GRUPE THIERRY OLDAK
www.thierryoldak.com- 05 62 30 13 00
4ter Place Alfonse Jourdain 31000 Toulouse

GROUPE EURO CONSEIL (G.E.C.)

Dans les coulisses du value added murs de boutiques Centre villes

Avec plus de 200 millions d'euros d'investissements à Paris dont 150 millions pour le compte de tiers et des TRI à 3 ans de plus de 150 % sur fonds propres, le Groupe Euro Conseil, dirigé par Stéphane Ellia, fait office d'OVNI dans la sphère du Retail value added. De la valorisation de simples actifs jusqu'à la revitalisation de quartiers entiers, son concept d'ingénierie 360 Retail Experience Service Capitalise sur toute les éléments clefs de différenciation : héritage, architecture, engagement, ADN, intemporalité, nomadisme urbain et communautés. Le ré-enchantement passe par une vision partagée, une implication au quotidien des équipes et la détermination d'objectifs clairement identifiés dans le temps.



Stéphane Ellia

Quels sont les métiers de Groupe Euro Conseil ?

Nous sommes des créateurs de liens urbains qui exerçons différents métiers en suivant le même fil rouge : « la stratégie en action ». Notre éventail d'activités va de la revitalisation des centre-villes, qui met en œuvre le concept d'ingénierie 360 Retail Experience Service, jusqu'aux innovations digitales sous la marque Quantum Equity, en passant par la financiarisation de l'immobilier sous l'appellation Emergence, ingénierie locative et le brokering pour Groupe euro conseil et enfin les galeries d'art événementiel et pop up sous Elia Art Gallery. Chacun de nos départements est devenu une business unit contributive.

Notre société est née du conseil stratégique en développement de marque et donc du brokering actif en centre-ville. Nous avons ensuite intégré les métiers d'investisseur, de fund manager, d'asset et de property manager pour notre compte et pour celui de tiers en structuration. Avec plus de 500 produits « prime » dans les 10 premières villes de France et un fichier actif de 2.000 marques, nous sommes rompus à toutes les nécessités du « livrable » et à toutes contraintes des utilisateurs finaux, vecteurs de loyers pour nos actifs. Nous avons appliqué ces exigences à nos propres fonds et obtenu des performances records lors des cinq dernières années.

J'ajoute que notre préoccupation constante est la sécurité des engagements de nos associés et de nos souscripteurs. Le choix de nos actifs ainsi que la maîtrise de leur taille critique nous permet d'être liquide à tout moment.

Comment se matérialise votre méthode 360 Retail Experience Service sur un projet ?

Pour comprendre en quoi consiste ce service à la carte à plusieurs niveaux, un peu de contexte est nécessaire. En 2013, nous créons avec Icade Asset Management (aujourd'hui intégré au sein de Colliers) l'OPCI B-Premium pour que les investisseurs institutionnels puissent accéder aux commerces de pied d'immeuble dans les emplacements « prime » de Paris et des métropoles régionales. La communauté de vision avec Romain Fremont, le président de Colliers International, et la synergie de nos compétences en sourcing, associées à celle du cabinet Philinx, a permis à B-Premium de clôturer 2018 avec environ 100 millions d'euros d'actifs. En 2015, ma rencontre avec Lionel Nicolas, alors aux commandes de Rockspring France, a conduit G.E.C. (Groupe Euro Conseil) à déployer leur approche value added dans le cadre d'une vaste opération baptisée Vertbois. Le projet reposait sur la migration naturelle du Marais, du sud vers le nord. Il fallait repositionner l'ensemble des facteurs locaux de commercialité dans l'un des environnements les plus résilients de la capitale. Sans parler du mariage des cultures institutionnelle et famille privée et de « l'alignement des planètes » à réaliser entre tous les acteurs d'un tel quartier. Ces deux exemples permettent de comprendre l'utilité de notre méthodologie.

Dans le premier cas, le 360 RES consistait simplement à mettre en action les énergies internes d'Icade et de GEC et à les marier au service des souscripteurs de B-Premium.

Réunir des éléments de langage communs au monde des enseignes et des institutionnels et raisonner par exemple - le sourcing, les évictions, la commercialisation et la réversion pour nous et le fund management pour ICADE asset management. Dans le second cas, celui de Vertbois, le 360 RES a pris toute sa dimension :

- Sourcing et intégration des contingences techniques et fiscales afin de finaliser les closing ;
- Coordination des messages, de l'image et du contenu merchandising et émotionnel du quartier ;
- Mise en place d'une méthodologie séquencée de commercialisation, support des actions quotidiennes sur les Fashion Week et événements artistiques ;
- Change management, gestion des risques sur le livrable, etc.

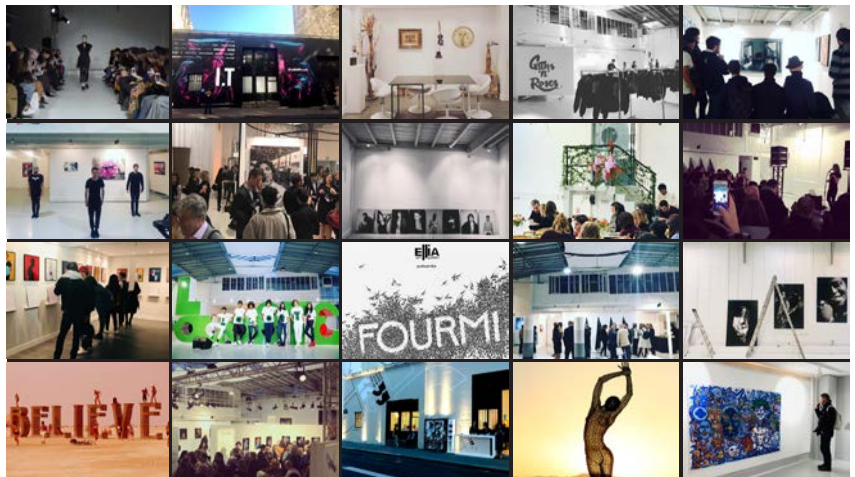
En quoi votre stratégie value added sur les boutiques de centre-ville est-elle structurante ?

Dans chaque arrondissement de Paris, il y a des artères aisément identifiables qui attendent la bonne énergie pour se réveiller. L'hyperconnexion a créé des besoins de proximité et chaque quartier a désormais sa rue « numéro 1 » fonctionnant autour des concepts communautaires du « food », de « l'eco friendly », du « well beeing », de la mode. Notre rôle est d'identifier ces axes et de les reconnecter aux flux naturels puis de caler le message identitaire d'une marque intéressée par un emplacement afin qu'elle trouve un sens à s'y installer. Notre travail actuel sur la rue de Turenne incarne cette

revitalisation d'une artère historiquement « 1 bis » mais qui connaît une mutation fulgurante, notamment du fait de son effervescence en période de Fashion Week. La proximité de la rue des Francs-Bourgeois et de la rue Saint-Antoine assoit le principe des flux. La place des Vosges et l'architecture ancrent l'expérience touristique et les notions d'héritage. Enfin, les dessertes nord-sud et les mixités de commerces existants — points de pauses fooding et hôtels, entre autres — permettent d'assurer le juste mix nécessaire à la montée en puissance. Idem pour ce que nous nommons « Le nouveau rectangle d'or de Paris » sur le parcours Bachaumont, Etienne Marcel, Halles, Samaritaine, musée de la Monnaie, rue Dauphine et Marché Saint-Germain, soit plus de trois milliards d'euros d'investissements. Le réenchantement du parcours entre Rive droite et Rive gauche passe par la Seine et fait rêver tous les amoureux de la capitale. Ne reste plus, si l'on peut dire, qu'à installer les bons concepts.

Comment voyez vous l'avenir du Retail face à l'émergence du digital ?

Le Retail connaît une révolution et son adaptation est déjà largement en marche. Regardez les centres commerciaux qui essaient de se réinventer ! Une chose est sûre à mes yeux, c'est que l'écart se creuse entre le mass market standardisé et le concept personnalisé, doté d'une identité forte et surfant sur un effet communautaire, de type



Kooples ou Maje dans la mode, AMPM dans le design ou Jimmy Fairly dans la lunette. Le luxe se cherche des pistes dans le digital et entretient même son propre vintage car le marché de la seconde main connaît une croissance de plus de 50 %. Des quartiers entiers comme le Meatpacking District à New York, voire les Champs Elysées demain, voient l'arrivée de magasins qui sont de purs showrooms pour le long terme et où le « phygital » — l'interaction entre le virtuel et le réel — devient le maître mot. Mais n'oublions jamais que le magasin réel aura toute sa place car il est le point de ralliement où la transformation-vente est multipliée par cinq par rapport au site e-commerce. De mon point de vue, seuls survivront ceux qui sauront amener le service au plus haut niveau d'aspiration de leurs clients : la livraison à domicile, le paiement différé, l'expérience immersive et participative, l'histoire et la culture autour du produit et de la marque, les communautés... Tout cela, toujours avec une notion d'implication et en faisant appel à l'universalité.

Quelles sont les conséquences de ces évolutions pour les investisseurs ?

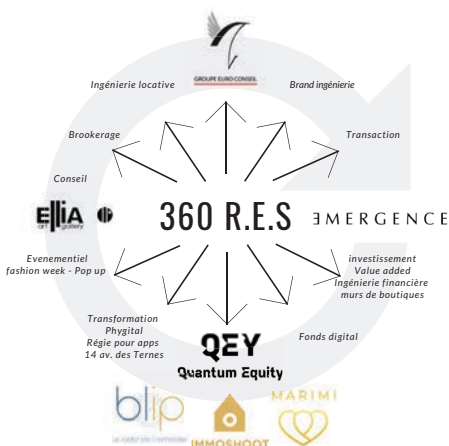
Les investisseurs doivent prendre en compte tous ces paramètres dans les critères d'allocations de leurs fonds. Il faut qu'ils diversifient leur stratégie car les transformations se font à vitesse exponentielle. Qui pouvait imaginer, il y a encore quelques années, que le client deviendrait à lui seul une marque, un nouveau média en tant que tel (« influenceur », « blogueur »), un prescripteur de tendance ?

En outre, sur notre niche du value added, il faut savoir qu'un actif peut avoir plusieurs vies, plusieurs modes de résilience (long terme, éphémère, show room...), qu'il y ait changement ou non de locataire, et que

cette mixité ira de pair avec stabilité et rendement élevé. Car les valeurs locatives intégreront de plus en plus le concept de notoriété et d'acquisition de clients au click. L'agilité d'un asset management « pro actif » offrira toujours d'excellents rendements dans les capitales telles que Paris.

Quels sont les dominantes de GEC dans les années à venir ?

Mes équipes et moi tenons à rester en phase avec les différents univers qui correspondent à l'implication du Groupe. Le Retail Value Added est un axe majeur de développement. Nos projets proptech nous passionnent : Immoshoot, par exemple, est une application de shooting reliée à un portail immobilier innovant et collaboratif. Nous lui apportons une dimension internationale grâce à la signature de partenariats. Nos expositions à la Ellia Art Gallery voient se côtoyer les mondes de la distribution, de la finance, du digital, de l'art, de la musique, de la communication. Enfin, nous allons lancer Emergence, notre fonds value added, accessible en club deal ou via collecte privée, pour lequel nous avons déjà présélectionné des sociétés de gestion.



360
RETAIL EXCELLENCE SERVICE



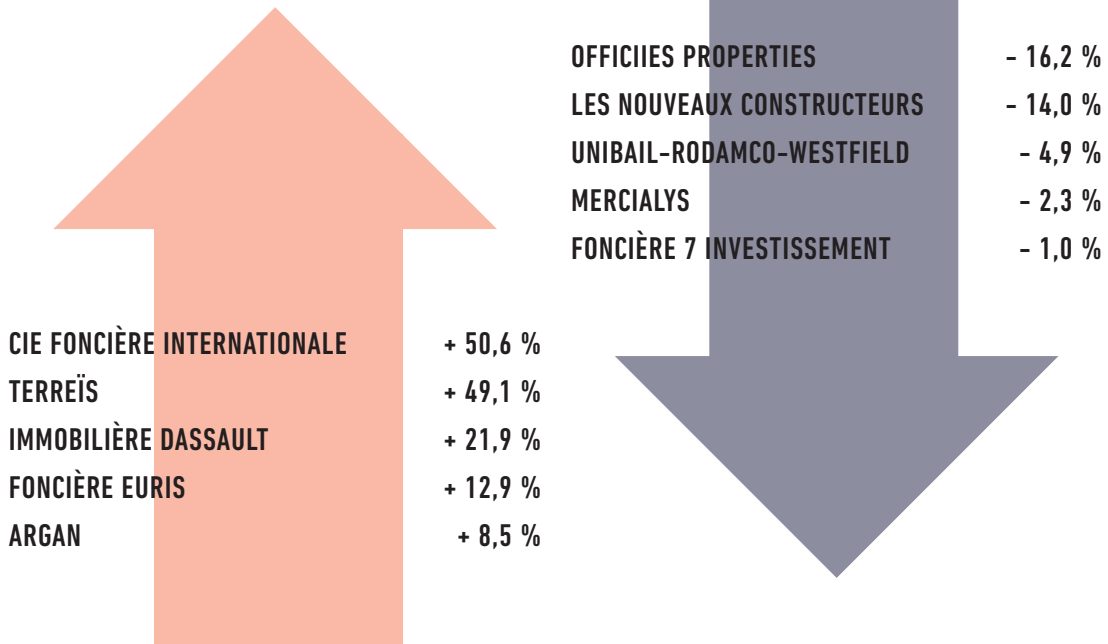
GROUPE EURO CONSEIL

21 boulevard Haussmann
 75009 PARIS
 Tél: 01 56 52 94 84

BOURSE

Pour vous, la Lettre M² décrypte chaque mois les tendances boursières de la pierre-papier cotée.

26 FEVRIER 2019



CAC 40 = 5222,50 au 25/02/2019
CONTRE 4871,96 au 24/01/2019 (+ 7,2 %)

OAT A 10 ANS = 0,51 % au 25/02/2019
CONTRE 0,61 % au 24/01/2019 (- 16,4 %)

Printemps précoce, en bourse aussi !

Février sous le soleil. Températures en hausse ! La Bourse de Paris a effectué un beau rattrapage au cours de notre dernière période de référence, progressant de 7,2 % ! Rappelons ici qu'elle avait perdu 6,5 % pendant celle de décembre. L'attitude de la Fed et celle de la BCE ont été appréciées par les marchés ; les taux d'intérêt ont reculé vers leurs plus bas. Et chez nous, quelques résultats d'entreprises meilleurs qu'attendus ont conforté les investisseurs.

Dans ces conditions, on ne s'étonnera pas que le secteur qui nous intéresse ait évolué dans un sens très majoritairement positif. Nous avons relevé au total 28 progressions de cours, mais seulement quatre supérieures à 10 %, contre 6 baisses, dont deux de plus de 10 %, au sein de notre échantillon de 42 valeurs. Les grandes capitalisations ont affiché une image similaire. 75 % d'entre elles ont vu leurs cours monter,

Terreïs très nettement en tête, suivie de **Nexity** (+ 7,7 %), de **Klepierre** (+ 6,7 %), de **Gecina** (+ 6,3 %), et de **Covivio Hotels** (+ 6,0 %), pour ne mentionner que les variations supérieures à 5 %. Dans l'autre sens, il convient de relever qu'**Unibail-Rodamco-Westfield** a chuté de 4,9 %.

Au chapitre des opérations financières, **Terreïs** a fait figure de vedette, en annonçant la cession à Swiss Life de 28 biens immobiliers pour 1,7 milliard d'Euros, soit l'essentiel de son patrimoine parisien, opération qui sera suivie du versement d'un dividende exceptionnel et d'une OPRA conférant ensemble une valeur de 60 € environ à l'action de cette société. Très belle opération donc, dont le président, Jacky Lorenzetti, a su partager les fruits avec tous ses actionnaires, comme il l'avait fait antérieurement lors de sa sortie de Foncia. Bravo !

Philippe Dujardin



TRANSACTIONS

La Lettre M² 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	ACTIVITÉ & LOGISTIQUE
IV	HÔTELS & RÉSIDENCES GÉRÉES
V	LOGEMENTS

+ GRILLES LOCATIVES ADDITIONNELLES



PARIS



RÉGIONS



RÉGION PARISIENNE



INTERNATIONAL

CLASSE D'ACTIFS

BUREAUX

PARIS

INVESTISSEMENTS

**Swiss Life AM : 28 actifs de Terreïs pour 1,7 Md€**

Swiss Life AM a signé un accord portant sur l'acquisition d'un portefeuille de 28 actifs de bureaux prime dont 90 % se situent au sein de Paris QCA. Prix : **1,7 Md€** HD. Vendeur : Terreïs. Date prévue du transfert de propriété : 2T 2019. Acquisition par des fonds gérés par des entités de Swiss Life AM en Suisse, France, Allemagne et Luxembourg. La transaction porte sur environ 72 % du patrimoine total de Terreïs. A la suite de cette opération, Terreïs conservera un portefeuille d'actifs de 600 M€, dont 150 M€ d'actifs non stratégiques.

Groupe Financière JL : hôtel

Groupe Financière JL a acquis, pour sa foncière bureaux, un hôtel au 5 rue de Vintimille/33 rue Ballu, Paris 9. Actif : 800 m², 5 étages, un niveau de s-sol, actuellement occupé par un hôtel 2* de 41 chambres. Transformation de l'intégralité des surfaces en bureaux après libération de l'exploitant. Restructuration lourde/surélévation en R+6. Vendeur privé. Investissement total : **9 M€**.

Bouygues Immobilier : cession au profit d'Amundi

Bouygues Immobilier a cédé à des sociétés gérées par Amundi Immobilier 50 % du capital de la société propriétaire de l'immeuble Green Office® Enjoy de 17.384 m², à Paris 17 - quartier des Batignolles. Conseil : Dentons (Pascal Schmitz ; Gianluca Calisti).

CNP Assurances/AEW : EQT Real Estate, Metropolitan et Stam Europe

CNP Assurances, conseillé par AEW, a acquis l'immeuble de bureaux « Code » au 94/96 rue Lauriston, Paris 16. Vendeur : joint-venture entre EQT Real Estate I, fonds géré par Metropolitan Real Estate et STAM Europe. Actif en cours de rénovation : travaux exécutés par AEW, achèvement prévu au printemps 2019. Futur occupant : Adobe, nouveau siège, bail en état futur d'achèvement. Transaction : CBRE. Conseils : Ashurst, Flusin (acquéreur) ; Clifford Chance, Monassier (vendeur).

Groupe Financière JL : 9 M€

Le groupe Financière JL a acquis, pour sa foncière bureaux, 4 plateaux de bureaux d'une surface totale de 600 m² à Paris 1 : rue du Mont-Thabor (220 m²), rue d'Alger (100 m²), rue de Rivoli (150 m²), avenue Victoria (130 m²). L'ensemble des surfaces feront l'objet de rénovations haut de gamme. Investissement total : **9 M€**.

Groupe Foncière Wagram : 247 m²

Le Groupe Foncière Wagram (GFW, ex-Jean Turon) a acquis 247 m² de bureaux au 13-15 rue Claude Decaen à Paris 12. Prix : **5.668 €/m²**. Vendeur : Cefi Action - Emuna. Conseil : JLL.

LOCATIONS

**Adobe France : 5.800 m² de Metropolitan et de STAM Europe**

Adobe France a loué Code, immeuble de bureaux au 94-96 Rue Lauriston, Paris 16 (futur siège social). Bailleur : fonds EQT Real Estate I « EQT Real Estate », géré par Metropolitan Real Estate et STAM Europe, en partenariat. Actif : sept étages, 5.800 m² dont 800 m² d'espaces de co-working, patio extérieur, terrasse paysagée sur le toit, espace bien-être, parkings vélos/voitures. Actif acquis

en 2016 vétuste et vacant, intégralement restructuré, achèvement au printemps 2019. Conseils : BNP Paribas ; JLL ; Ashurst ; Colliers ; Hogan Lovells.

Holding MMP : 816 m²

Holding MMP a loué 816 m² de bureaux rénovés au 24-28 avenue d'Iéna, Paris 16. Loyer : **650 €/m²** HT HC. Bailleur : Sci Hibiscus. Transaction : CBRE Agency ; Groupe Babylone.

Useo-Lecko : 540 m²

Useo-Lecko a loué 540 m² de bureaux au 24 rue Vieille du Temple, Paris 4. Loyer : **740 €/m²** HT HC. Bailleur : Ayle 24. Transaction : CBRE Agency (preneur) ; Cushman & Wakefield (bailleur).

Rue Auber : 500 €/m²

Choiseul Associates a loué 145 m² de bureaux au 12 rue Auber, Paris 9. Loyer : **500 €/m²** HT HC. Bailleur : Affiparis. Transaction : CBRE Agency.

OPERATION

**Foncière Atland/PGGM : 2.600 m²**

Foncière Atland et PGGM ont lancé la restructuration de l'immeuble de bureaux de 2.600 m² au 33 rue d'Artois, Paris 8. Actif restructuré : 7 étages, plateaux courants de 300 m², espace multi-usages, salle de conférence, salles de réunion, salon d'honneur, box, salle de signature, open-space, espaces de co-working, bureaux individuels, espace lounge, cafétéria, jardin intérieur, terrasses accessibles de 260 m², parking, local vélos. Livraison : fin 2019.

RÉGION PARISIENNE

INVESTISSEMENTS

**Marathon Asset Management : 17.300 m² de KanAm**

Le fonds Marathon Asset Management a acquis l'immeuble Onyx à Clichy (92). Actif : 17.300 m² de surface nette, desti-

nation principale de bureaux. Vendeur : fonds allemand KanAm. Conseil : cabinet Dentons (Pascal Schmitz ; Amélie de Baudry d'Asson ; Jean-Marc Allix).

MRM : 8.000 m² à Montreuil (93)

MRM a cédé Urban, immeuble de bureaux de 8.000 m², qui fait partie de La Croix de Chavaux à Montreuil (93). Actif vacant. Cette cession marque l'aboutissement du processus de recentrage du portefeuille de MRM, initié 2013, sur le commerce. Montant cumulé des ventes de bureaux réalisées depuis 2013 : 132 M€. Conseils : Colliers International ; étude Lasaygues & Associés.

Novaxia Développement : trois acquisitions en Ile-de-France

Novaxia Développement a réalisé, pour ses clients, trois nouvelles acquisitions à Boulogne-Billancourt (92), Paris et Saint-Maurice (94) :

- Boulogne-Billancourt (92), quai Alphonse Le Gallo : bâtiment de 5.000 m², zone tertiaire en développement. Vendeur : Scpi gérée par La Française Real Estate Managers. Conseil acquéreur : étude 14 Pyramides Notaires. Conseils vendeur : VIF Conseil ; étude Allez & Associés.

- Saint Maurice (94) : 2 immeubles de 9.200 m² rue Giovanni Batista Pirelli, secteur tertiaire en développement. Vendeurs : Scpi Edissimo ; Rivoli Avenir Patrimoine, gérées par Amundi Immobilier. Transaction : Crédit Foncier Immobilier ; Savills (mandat co-exclusif). Conseils Novaxia : étude Allez et Associés. Conseil Amundi Immobilier : étude Thibierge.

- Paris 17, avenue de Clichy : 2 immeubles de 7 et 4 niveaux, possibilité d'extension/surélévation. Vendeur : BFP Capital. Transaction : Cushman & Wakefield.

Patrimoni Group : 4.600 m² à Issy-les-Moulineaux (92)

Patrimoni Group a acquis un immeuble à usage de bureaux de 4.600 m² au 2 rue du Docteur Lombard, Issy-les-Moulineaux (92). Actif : partiellement loué, 47 parkings. Campagne de travaux prévue à moyen terme. Processus de cession de gré à gré. Vendeur : investisseur privé. Transaction : BNP Paribas Real Estate Transaction ; CBRE Capital Markets. Conseil acquéreur : étude C&C Notaires.

LOCATIONS

AG2R La Mondiale Matmut/Roche : 11.043 m² à Boulogne-Billancourt (92)

AG2R La Mondiale Matmut, via AGLM Immo, et Roche ont signé un bail commercial portant sur 11.043 m² de bureaux

au sein de « L'Angle » (surface totale de 11.381 m²), 4 cours de l'Île Seguin, Boulogne-Billancourt (92). Occupant à partir du 01/04/2020 : Roche, siège social.



Ex-occupant : journal sportif L'Équipe. Importants travaux de rénovation prévus. Assistance à maîtrise d'ouvrage : Lafi Management. Conseils : cabinet Reinhart Marville Torre ; DS Avocats. Transaction : BNP Paribas.

GCI : 12.500 m² à Saint-Denis (93)



Générale Continentale Investissements (GCI) a loué 12.500 m² de l'immeuble de bureaux « Curve », rue du Landy au sein de la Z.A.C. de la Montjoie, Saint-Denis (93). Occupant : acteur public de renom. Bail de 9 ans fermes. Livraison : 1T 2020. Actif géré par Twenty First Capital. Le bâtiment avait été acquis en Vefa auprès de l'entité de promotion de BNP Paribas Real Estate.

Société de la Tour Eiffel : 3.500 m² pour SDEL et Groupama à La Défense (92)



Société de la Tour Eiffel a loué près de 3.500 m² de bureaux sur son immeuble Linéa à La Défense (92) : 3.100 m² pour Sdel (groupe Vinci Energies) ; 400 m² pour Groupama. Linéa : 15.765 m², bureaux, salle de sport, RIE.

OPÉRATIONS



360.000 m² : Grand Paris Aménagement/UrbanEra/Bouygues Immobilier

Grand Paris Aménagement, aménageur, et UrbanEra/Bouygues immobilier, opérateur principal, ont signé un protocole d'engagement pour le développement du projet Charenton-Bercy (Charenton-le-Pont). Projet de 360.000 m² (s. de plancher) : 72.000 m² de logements, 43.000 m² de résidences spécialisées, 167.000 m² de bureaux/activités, 71.000 m² de commerces/hôtellerie dont centre aquatique, 6.000 m² d'équipements publics, nouvelles liaisons, agrandissement de la passerelle Valmy, nouvelle passerelle en interconnexion avec la Seine. Opération aux côtés de la Ville de Charenton-le-Pont et de l'EPT Paris Est Marne&Bois. Début des travaux 2021-2022.

GCI/BECM : 22.300 m² à La Défense (92)

Générale Continentale Investissements (GCI) va réaliser, en partenariat avec Benson Elliot Capital Management (BECM) « Latitude », un projet de 22.300 m² au sein de La Défense (92), sur les rives du Boulevard Circulaire.



Actif : huit étages, plateaux de 2.200 m². Architecte : Studios Architecture. Bouygues Bâtiment Ile-de-France – Rénovation Privée conduit le projet. Achèvement : 2T 2020. Financement : BNP Paribas ; SCOR. Conseils : étude Wargny-Katz ; Gide Loyrette Nouel ; Mayer Brown ; Fairway. Transaction : JLL ; Cushman & Wakefield.

Vinci/Arbonis/Sogea Picardie : 9.500 m² à Saint-Denis (93)

Le groupement Vinci Construction France composé d'Arbonis (mandataire) et de Sogea Picardie réalise un immeuble de bureaux en bois « Woodwork » de 9.500 m² à Saint-Denis (93), pour Wooddeum. Projet : 9.500 m² en r+7, jardin de 500 m², balcons/terrasses sur 1 200 m², zones flexibles en rdc (services aux utilisateurs ou bureaux). Architectes : Nicolas Laisné ; Dimitri Roussel. Livraison : août 2020. Financement : Etoile Properties en partenariat avec un fonds américain.

Altarea Cogedim : tours Aillaud à Nanterre (92)

Altarea Cogedim a remporté l'appel à manifestation d'intérêt pour le changement d'usage d'une partie des tours Aillaud à Nanterre (92). De 2022 à 2030, six tours verront l'évolution de leur usage d'origine : offre de logements en accession à la propriété, installation de petites entreprises, espaces de coworking, ateliers d'artistes, activités/services pour tous les habitants du quartier, ferme urbaine, centre de santé, centre de formation aux métiers du numérique. Urbanisme : LAMT. Architecture/ingénierie : AIA Architectes Ingénieurs ; Atelier Monchecourt & Co.

RÉGIONS

INVESTISSEMENTS

Progama : 20.000 m² par 6^{ème} Sens Immobilier pour Solystic

Progama a acquis un bâtiment de 20.000 m² en cours de réalisation par 6^{ème} Sens Immobilier à Alixan (26), Parc de Rovaltin/Drôme. Preneur : Solystic, bail en état futur d'achèvement de 12 ans fermes. Locaux destinés à accueillir les activités de R&D. Livraison : janvier 2020. Architecte : cabinet Archigroup. Transaction : CBRE.

Kanam Grund Group : 8.900 m² de Real I.S. à Marseille (13)



Kanam Grund Group a acquis, pour son fonds BGV III, l'immeuble de bureaux M Square à Marseille-Euroméditerranée (13). Vendeur : Real I.S. Actif : 8.900 m², deux plateaux de bureaux par niveau, 6 étages côté est et 8 côté ouest, livré en 2010. Occupant de la totalité de l'actif : organisme public de santé.

La Française REM : 8.800 m² à Bordeaux (33)

La Française REM a acquis, en blanc, les immeubles « G7 » et « G8 » pour 8.800 m² rue Lucien Faure, aux Bassins à Flot, Bordeaux (33). Autorisation d'occupation temporaire (AOT) avec le Grand Port de Bordeaux. Promoteur : Eiffage Immobili-

lier. Occupant « G8 », 3.330 m² : École Supérieure de Commerce d'Angers (ESSCA).



Transaction : Tourny Meyer Bordeaux, Nexity Conseil et transaction.

Fiducial Gérance : 13 M € à Sophia-Antipolis (06)

Fiducial Gérance, à travers la Scpi Buroboutic, a acquis un immeuble de bureaux de 5.700 m² à Sophia-Antipolis (06). Prix : 13 M€.

WiseAM : 4.700 m² à Bouvines (59) et à Grenoble (38)

WiseAM a acquis, pour ses actionnaires, deux actifs en régions :

- Ensemble commercial du Parc de la Victoire à Bouvines (59), pour l'Opci WiseIMMO : 1.800 m² de commerces de proximité, 7 cellules dont 2 pré-louées à Bio-Coop et Vision Plus. Vendeur : Aventim. Mise en service : septembre 2019. L'actif fait partie d'une opération mixte commerce/tertiaire/activité sur 3 bâtiments de 4.200 m². Conseils : BNP Paribas Real Estate, étude Notaparc Notaires Seclin (vendeur) ; étude Alliance Notaires Meudon (acquéreur) ; Caisse d'Épargne Hauts-de-France.

- Immeuble « Émeraude », Zac Bouchayer-Viallet, à Grenoble (38). Actif : 2.900 m² de bureaux en r+3, 47 parkings s-sol, pré-loué à 80 % au groupe Tessi, entreprise grenobloise cotée sur Euronext, pour l'implantation de son siège. Vendeur : Bouygues Immobilier. Livraison : mai 2020. Conseils : Axite CBRE, Me Arnaud Gay (vendeur) ; Me Louis-Valéry Vergeot (acquéreur) ; Caisse d'Épargne.

Toulouse (31) : rendement de 11,4 %

Un investisseur privé a acquis des lots de copropriété au sein de l'immeuble Tertiaire 1, 214 Route de Saint-Simon à Toulouse (31). Actifs : plateau de bureaux de 470 m², réserve, parkings. Bail commercial 3/6/9 pour l'ensemble à l'exception de la réserve. Utilisateur : secteur institutionnel. Vendeur : privé. Rendement : 11,4 % acte en mains. Transaction : Fika.

Groupe Brilhac : 2.095 m² à Annemasse (74)

Le Groupe Brilhac a acquis un immeuble de bureaux de 2.095 m² rue de Verdun, Annemasse (74). Occupant : Pôle emploi.

Bron (69) : 2.450 m² de bureaux

SNC Bron Bastie a acquis 2.450 m² de bureaux au 3 rue Maryse Bastie, Bron (69). Prix : 2.427.000 €. Vendeur : Adductor International Sarl. Transaction : CBRE Agency - Rhône-Alpes ; Direct Propriétaire.

Roche Dubar : 2.300 m² d'Altarea Cogedim

Roche Dubar a acquis, en Vefa, un immeuble de bureaux R+2 de 2.300 m² sur le pôle d'activités d'Aix-en-Provence (13), en bordure du Golf d'Aix Les Milles. Livraison : 2T 2020. Il s'agit du 1^{er} bâtiment de l'ensemble « Les Carrés du Golf » qui développera à terme 11.500 m² de bureaux répartis en 4 bâtiments. Transaction : Arthur Loyd Figuière Immobilier. Conseils : étude TSD (acquéreur) ; étude Féraud et Voglimacci (vendeur).

Ubisoft : 3.100 m² par 6^{ème} Sens Immobilier et Promoval



La société Ubisoft a acquis, en Vefa, 3.100 m² de bureaux au 77 rue Galline, Villeurbanne (69). Actif au sein du programme Impulse développé en co-promotion par 6^{ème} Sens Immobilier et Promoval. Impulse : 9.800 m² env., 4 bâtiments indépendants. Livraison : 2020/2021. Architecte : Soho Atlas.

Villeneuve-d'Ornon (33) : 7,25 % acte en mains

Un investisseur privé a vendu un ensemble de bureaux/stockage au sein de la ZAC de Madère, rue Pablo Neruda, Villeneuve-d'Ornon (33). Surface locative : 1.500 m², parcelle de 3.486 m². Occupant : Docapost, bail 3/6/9 ans. Rendement : 7,25 % acte en mains. Transaction : Fika.

Ballande France & Associés/Ballande & Méneret : 1.124 m² à Bruges (33)

Ballande France & Associés et sa filiale Ballande & Méneret, spécialistes des grands crus classés, ont acquis un immeuble de bureaux de 1.124 m² au 55 bou-

levard Jacques Chaban-Delmas, Bruges (33). Actif : R+2, en cours de rénovation, 44 parkings privés. Objectif : installer son siège social. Emménagement : été 2019. Transaction : Cushman & Wakefield (acquéreur) ; CBRE (vendeur).

Groupe Parot : 1.120 m² à Bruges (33)



Le groupe Parot a vendu un immeuble de bureaux de 1.120 m² en R+2, boulevard Jacques Chaban Delmas à Bruges (33). Acquéreur : Ballande & Méneret. Transaction : Cushman & Wakefield ; CBRE.

Ramonville-Saint-Agne (31) : 588 m²

Un investisseur privé a acquis, via rachat de parts de Sci, un ensemble monolocalitaire au 8 avenue des Crêtes, au sein du centre-ville de Ramonville-Saint-Agne (31). Actif indépendant de 588 m², usage de bureaux/stockage, parcelle de 1.467 m². Occupant : Socorem, bail 3/6/9 ans. Transaction : Fika.

Altera : 1.100 m² à Villeneuve d'Ascq (59)



Altera, conseil opérationnel, a acquis un immeuble de 1.100 m² au sein du quartier des Prés, Villeneuve-d'Ascq (59). Promoteur : Tereneo. Transaction : Colliers International.

Vienne (38) : 1.574 €/m²

La Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Sud Rhône-Alpes a acquis 441 m² de bureaux neufs au sein du bâtiment Appolo, espace Saint-Germain, avenue du général Leclerc, Vienne (38). Prix : 1.574 €/m² HT. Vendeur : Scv Vienne Saint-Germain. Transaction : Brice Robert Arthur Loyd.

LOCATIONS

Solvay : 9.000 m² de Covivio à Lyon Part-Dieu (69)

Solvay, un des leaders mondiaux de la chimie, a loué en état futur d'achèvement 9.000 m² au sein de l'immeuble de bureaux/services Silex² à Lyon Part-Dieu (69). Prise à bail : 8 niveaux (du r+4 au r+11), bail de 9 ans fermes. Développeur : Covivio. Silex², actuellement en travaux et qui totalisera 30.900 m², affiche, 2 ans avant sa livraison début 2021, un taux de pré-commercialisation de près de 50 %. Les quelques 16.000 m² restant à commercialiser font aujourd'hui l'objet de plusieurs discussions.

Cdiscount : agrandissement de son siège social à Bordeaux (33)

Cdiscount a loué 3.885 m² supplémentaires en vue d'agrandir son siège social au sein de G1, aux Bassins à Flot à Bordeaux (33). Actif : réalisé par Eiffage, bureaux, terrasse, 1.500 m² de jardin. Bailleur : sci constituée par le Port Autonome de Bordeaux et la Caisse des Dépôts et Consignations. Transaction : Tourny Meyer.

Reso Occitanie : 1.070 m² à Montpellier (34)

L'association Reso Occitanie a loué 1.070 m² de bureaux au sein de l'ensemble Henri Bertin Sans, Zac Malbosc à Montpellier (34). Loyer : 100 €/m² HT HC. Prise d'effet du bail : 01/03/19. Promoteur : CFC Développement.

Lille (59) : 779 m² du groupe La Française

IB Formation (groupe Cegos) a loué 779 m² de bureaux au 19 avenue Le Corbusier, Lille (59). Loyer : 189 €/m² HT HC. Bailleur : La Française. Transaction : CBRE Agency - Lille.

Site Arcole, Sophia Antipolis (06) : 706 m²

Un utilisateur a loué un plateau de bureaux de 706 m² sur le site Arcole, route des Crêtes, Sophia Antipolis (06). Actif : entièrement rénové, terrasses, douches, 28 parkings. Loyer : 175 €/m² HT HC. Transaction : Fonbail (preneur) ; BNP Paribas Real Estate (bailleur).

Pigier Performance : 485 m² à Aix-en-Provence (13)

L'école Pigier Performance a loué 485 m² de bureaux au 1^{er} étage de la tour Sextius, avenue Mozart, Aix-en-Provence (13). Actif : plateau entièrement rénové par le bailleur, bail ferme de 9 ans. Ouverture : juin 2019. Transaction : Cushman & Wakefield.

Seres Technologie : 163 m² à Villeurbanne (69)

Seres Technologie a loué 163 m² de bureaux au sein de « L'Odin », 17 rue Louis Guérin à Villeurbanne (69). Loyer : 145 €/m² HT. Transaction : Nai Kyrios ; Prime.

Kyanite : 115 m² à Lyon (69)

Kyanite a loué 115 m² de bureaux au 59 boulevard Vivier-Merle à Lyon (69). Loyer : 160 €/m² HT. Transaction : NAI Kyrios.

OPÉRATIONS

Vinci Construction : le Forum à Lille (59)



Adim Nord-Picardie, filiale de Vinci Construction France, a remporté le marché de partenariat pour la reconstruction des bureaux du Conseil Départemental du Nord à Lille (59). « Le Forum » : 29.900 m² de surf. de plancher, au pied de la gare Lille Flandres. Début des travaux : printemps 2020. Un programme privé mixte de 30.200 m² sera également développé sur le même foncier par Adim Nord-Picardie : bureaux, commerces, logements.

Vinci Immobilier : 23.000 m² à Lille (59)



Vinci Immobilier a lancé la construction de Wenov, campus dédié à l'innovation/enseignement de 23.000 m² au sein d'EuraTechnologies, Lille (59). Quartier des Rives de la Haute Deûle. Projet : résidence Student Factory, coworking de 350 m², cellules commerciales de 300 m², écoles, centres de formation/recherche, 311 parkings, etc. Livraison : 2T 2020. Investisseurs : Crédit Mutuel Nord Europe, par l'intermédiaire de sa filiale La Française et sa société Foncière & Immobilière Nord-Europe. Architecte : Lalou + Lebec. Commercialisation : Vinci Immobilier ; BNP Paribas.

Groupe 6^{ème} Sens Immobilier/Foncière Polygone : 16.500 m², Lyon 7



Le groupe 6^{ème} Sens Immobilier et la foncière Polygone ont lancé les travaux de deux immeubles de bureaux à proximité immédiate du Matmut Stadium à Lyon (69) - quartier de Gerland. Projet de 16.500 m² : deux immeubles qui font partie de l'ensemble « Les Jardins du Lou », 28.000 m². Livraison : 1T 2020. Actifs en blanc, intérêt de plusieurs utilisateurs. Architecte : cabinet AIA.

Vinci Construction : réhabilitation de la Halle portuaire JI à Marseille (13)

Adim Provence (filiale de Vinci Construction France) va développer, en partenariat avec la Banque des Territoires (Caisse des Dépôts), la réhabilitation de la Halle JI, à Marseille (13). Localisation : entre le Mucem et la place de la Joliette. Sociétés retenues par le Grand Port Maritime de Marseille. Réhabilitation :

- Offre de loisirs/culture : plus de 2.000 m² dédiés aux loisirs numériques, espace aqualudique, un spa/fitness, concept-stores.

- Espaces de travail/innovation sur 11.000 m² : co-working, incubateur de start-up, espaces dédiés à la formation.

- Boutique-hôtel (130 chambres).

- Offre de restauration diversifiée.

Début de l'opération : 2021. Ouverture au public : fin 2023. Entreprises : Travaux du Midi ; GTM Sud. Architecte : Reichen & Robert.

Groupe Legendre : nouveau Whoorks, Zac Eurorennes (59)



Le groupe Legendre va ouvrir son second Whoorks, concept d'espace de bureaux en Flex Office, au sein de la Zac EuroRennes (35). Actif : surface totale de 4.800 m² dont 600 m² au rdc, 7 étages, coffee shop,

grandes salles de réunion Agora de 100 places, conciergerie. Ouverture : été 2019. Transaction : Tourny Meyer.

Aventim : Parc de la Victoire à Bouvines (59)

Aventim a lancé la construction du parc de la Victoire rue Félix Dehau, Bouvines (59). Projet mixte de bureaux/commerces/services/activités sur 1,5 ha, 3 bâtiments distincts :

- « Les Alliés » 1.800 m² : enseignes Saveurs et Saisons/réseau Biocoop sur 400 m²/Groupe Kryss sur 150 m², 4 cellules de 160 à 300 m² disponibles à la location pour du commerce et/ou service, livraison en juillet 2019, ouverture des enseignes en septembre/octobre 2019.

- « Le Flandre » 1.100 m² : divisible en plusieurs cellules disponibles à la location, bureau et/ou activité, livraison en octobre 2019.

- « L'Oriflamme » 1.350 m² : micro-crèche sur 200 m², fin des travaux en janvier 2020, 5 cellules restantes (200 m² env.) ouvertes à du bureau et/ou activité.

Architecte : Avant-Propos.

Groupe 6^{ème} Sens Immobilier : Caisse d'Épargne Rhône-Alpes



Le Groupe 6^{ème} Sens Immobilier va réaliser le nouveau site administratif isérois de la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes sur la Zac Bouchayer Viallet, Grenoble (38). Actif : 5.500 m² environ, 6 étages, 91 parkings. Immeuble entièrement dédié à la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes. Début des travaux : mars 2019. Architecte : Soho Atlas.

INTERNATIONAL

INVESTISSEMENT

Union Investment : 15.000 m² à Amsterdam (Pays-Bas)

Union Investment a acquis l'immeuble de bureaux « 5 Keizers » au Keizersgracht 271-287 dans le centre d'Amsterdam. Actif : cinq bâtiments distincts, 13.000 m² de bureaux, 600 m² de locaux de vente au détail, 1.500 m² destinés à d'autres utilisations, entièrement rénovés entre 2014 et 2016. Vendeur : fonds

affilié à MCAP Global Finance LLP, filiale européenne de Marathon Asset Management LP. Prix : 142 M€. Taux d'occupation au moment de l'acquisition : 62 %. Conseils : Cushman & Wakefield, Drees & Sommer et Dentons (acquéreur) ; Savills et Loyens & Loeff (vendeur).

BNP Paribas Reim : 7.800 m² à Hambourg



BNP Paribas Reim a acquis, pour le fonds Next Estate Income Fund III (NEIF III), l'immeuble de bureaux de 7.800 m² « Kallmorgen Tower » à Hambourg. Actif : livré en octobre 2018, entièrement restructuré par le promoteur Quest Investment Partners, principalement loué à un acteur majeur du coworking, construit en 1964 par l'architecte hambourgeois Werner Kallmorgen. Le bâtiment a abrité le siège social d'IBM.

LOCATION



ING : 10.000 m² de Banimmo SA et Argema Sarl, en Belgique



ING a loué un bâtiment en cours de réalisation par Banimmo SA et Argema Sarl (groupe Marc Liégeois) pour son centre d'activités à Louvain-la-Neuve (Belgique). Bail de 12 ans fermes. Actif : 10.000 m² de bureaux, 4 étages autour d'un atrium central, jardins, terrasses, 350 parkings. Démarrage de l'exploitation : début 2021. Architecte : Jaspers & Eyers Architects. Ingénierie : TPF Engineering. Paysagiste : Skope. Transaction : Cushman & Wakefield.

COMMERCES

PARIS

INVESTISSEMENTS



BNP Paribas Reim : portefeuille de Portfolio Investissements

BNP Paribas Reim a acquis, pour la Scpi Pierre Sélection et Soprorente gérées par BNP Paribas Reim France, un portefeuille de 9 commerces, Paris. Actifs : neuf boutiques en pieds d'immeubles, surface totale de 900 m², localisations premium rue Guisarde Paris 6, avenue Victor Hugo Paris 16, avenue des Ternes Paris 17). Vendeur : Portfolio Investissements. Transaction : Catella Property ; Cushman & Wakefield. Conseils : Me Olivier Valard de la SCP Thibierge et associés (acquéreur) ; Me Cyril Taillandier de l'étude Nogent Paris Est Notaire (vendeur).

CIAM : portefeuille de 1.200 m²

Le fonds Boutiques Premium, géré par CIAM (Colliers International Investment & Asset Management), a acquis un portefeuille de 1.200 m² rue Mstislav Rostropovitch, Paris 17-Zac Batignolles. Actifs : six commerces, offre de restauration. Prix : entre 12 et 15 M€. CIAM gère, pour le compte d'institutionnels, 3,5 Mds€ de bureaux/commerces/résidentiel, dont plus d'1 Md € sur six Oppci.

F&A Management : portefeuille rendement de 4,2 %

F&A Management a acquis un portefeuille de deux murs commerciaux prime occupés sur Paris :
- 3 rue des Blancs Manteaux, Paris 4 : 63 m², enseigne APM Monaco.
- 28 rue du Bac, Paris 6 : 98 m², enseigne Sarah Lavoine. Taux de rendement : 4,2 % acte en mains. Vendeur : privé. Transaction : Prime Location.

Rue Hérold : 150 m²

Une foncière privée a acquis les murs libres d'un restaurant de 110 m² rdc, 30 m² s-sol, 10 m² au 1^{er} étage au 23 rue Hérold, Paris 1. Prix : 1.020.000 € acte en mains. Conseils : DC Conseil (David Chataignier) ; Keppler & Associés (Philippe Attia).

Rue Sedaine : 108 m², 730 K€

Un investisseur privé a acquis les murs de 4 lots représentant une surface totale de 108 m² rue Sedaine, Paris 11. Prix : 730.000 € net vendeur. Transaction : La Tour Immo 11 (Emmanuel Ammar).

LOCATIONS



Maud Maquillage Permanent : 816 m² d'Aerium



Maud Maquillage Permanent a loué 816 m² de commerces au 24-28 avenue d'Iéna, Paris 16. Prise à bail au rdc + 1^{er} étage de l'immeuble de huit étages à usage de bureaux/commerces/logements, construit en 1900. Bailleur : Aerium. Transaction : CBRE (bailleur) ; Groupe Babylone (preneur).

Rue Crozatier : La Suite

La Suite, coaching personnel/bien-être, a loué 215 m² dont 115 m² rdc au 71 rue Crozatier, Paris 12. Valeur locative : 350 €/an. Transaction : Point de Vente.

Leroy-Merlin : 165 m² d'Aerium



Leroy-Merlin a loué 165 m² de commerces au 5-7 rue des Rosiers, Paris 4. Bailleur : Aerium. Actif : construit avant 1946, surface de vente, locaux annexes. Occupant : Leroy Merlin, concept store le « Make It », bail d'un an. Transaction : Cushman & Wakefield.

Sofidy : 146 m² pour The Quatrifoglio Group

The Quatrifoglio Group, mobilier de bureau, a loué 146 m², 15 ml au 86 rue

de Miromesnil/angle boulevard Malesherbes, Paris 8. Ex-occupant : LCL. Bailleur : Sofidy. Loyer annuel : 100.000 € HT HC. Transaction : La Tour Immo Rive Gauche (David Edery) ; Tusker (preneur).

Rue Beaurepaire : Moustache

Moustache, mobilier/décoration, a loué 120 m² au 17 rue Beaurepaire, Paris 10. Loyer annuel pur : 60.000 €. Transaction : La Tour Immo Sentier (Axel Benhamou ; David Ouzan), en collaboration avec Partners Conseil (Claude Guedj).

Rue La Fayette : Long-Tee

Long-Tee, salon de thé, a loué 108 m² au 39 rue La Fayette, Paris 9. Loyer : 760 €/m². Transaction : Point de Vente.

Rue de Saussure : Dark Kitchen

Le Groupe Farago, sous l'enseigne Dark Kitchen (laboratoire culinaire), a loué 105 m² dont 80 m² rdc au 100 rue de Saussure, Paris 17. Loyer : 600 €/m². Transaction : Point de Vente.

Rue de Phalsbourg : 680 €/m²

Un restaurant Italien « Il Vezzo » a loué 100 m² dont 85 m² rdc au 3 rue de Phalsbourg, Paris 8. Cession de droit au bail. Valeur locative : 680 €/m². Transaction : Point de Vente.

Rue de l'Odéon : 94 m²

Inteca, conseil en énergies fossiles, gazières et renouvelables, a loué 94 m² au 22 rue de l'Odéon, Paris 6. Loyer annuel : 37.200 € HT HC. Transaction : La Tour Immo Rive Gauche (Romain Wagner ; David Edery).

Rue Poncelet : La Tour de Pise

La Tour de Pise, enseigne de restauration italienne, a loué 75 m² rdc, 42 m² s-sol, 13 ml au 13 rue Poncelet, Paris 17. Valeur locative : 1.200 €/m². Transaction : Gbail (Gary Issan, Nathanael Bitton).

Rue de Rennes : Rieker

L'enseigne de chaussures allemande Rieker a loué 35 m² rdc, 29 m² s-sol au 123 rue de Rennes, Paris 6. Loyer : 42.000 €/an. Transaction : La Tour Immo Rive Gauche (Stéphane Azoulay).

Rue des Mathurins : Hana Bento

L'enseigne Hana Bento a loué 35 m² rdc, 55 m² s-sol au 58 rue des Mathurins, Paris 8. Valeur locative : **750 €/m²**. Transaction : Murs Privés (Marlon Levi, Doriane Prodromides).

Rue Saint-Philippe du Roule :**Le Pingus**

Le Pingus, nouveau concept de restauration, a loué 80 m² dont 50 m² rdc au 1 rue Saint Philippe du Roule, Paris 8. Loyer : **1.100 €/m²**. Transaction : Point de Vente.

Rue de Douai : 63 m²

Une société spécialisée dans la restauration, a loué 63 m² rdc + s-sol au 11 rue de Douai, Paris 9. Bail de 10 ans. Loyer annuel : **18.000 € HT HC**. Transaction : Gaïa, pour un de ses mandants.

Rue Laugier : Liméo

Liméo a loué 60 m² rdc, 15 m² s-sol au 39 bis rue Laugier, Paris 17. Loyer annuel : **24.000 €**. Reprise : **10.500 €**. Transaction : La Tour Immo 17 (Magali Nava ; Luc Achintre).

Rue de la Convention : Optic Duroc

Optic Duroc a loué 60 m² rdc au 223 rue de la Convention, Paris 15. Loyer : **42.000 €/an HT HC**. Transaction : La Tour Immo Rive Gauche (David Edery, Stéphane Azoulay).

Rue Guichard : Sessùn

Sessùn a loué 35 m² rdc et 20 m² s-sol au 8 rue Guichard, Paris 16. Loyer : **1.154 €/m²**. Transaction : Murs privés (Marlon Levi) ; Gbaïl (Gary Issan).

Rue de l'Abbé de l'Épée : 56 m²

La société de production « Dom » de Cendrine Dominguez, présentatrice/productrice TV a loué 56 m², 6 ml au 6 rue de l'Abbé de l'Épée, Paris 5. Loyer annuel : **24.000 € HT HC**. Transaction : La Tour Immo Rive Gauche (Stéphane Azoulay ; Theo Amzalag).

Avenue des Terne : 51 m²

Une société spécialisée en réparation de téléphone a loué 51 m² dont 21 m² en surface de vente au 80 avenue des Ternes, Paris 17. Loyer : **1.000 €/m²/an**. Transaction : Point de Vente.

Rue du Poteau : Palais des Thés

Palais des Thés a loué 50 m² au 7 rue du Poteau, Paris 8. Bailleurs : SGMH (Jean-Luc Cohen) ; OHRCO (Cyril Desautard). Transaction : La Pierre Parisienne (Théo Agesilas) ; Foodstore (Hugo Crespin).

Rue de Lagny : Bodyhit

Bodyhit a loué 48 m² au 9 rue de Lagny, Paris 20. Loyer annuel : **20.400 € HT HC**. Transaction : La Tour Immo (Kévin Cohen, Jacob Ohayon).

Rue de Saussure : Mae Haute Coiffure

Le salon de coiffure Mae Haute Coiffure a loué 45 m² rdc, 7 m² s-sol au 6 rue de Saussure, Paris 17. Cession de droit au bail. Valeur locative : **400 €/m²**. Transaction : Point de Vente.

Boulevard Arago : Wow Vintage

Wow Vintage, vente au détail d'objets et vêtements vintage, a loué 47 m² au 15 boulevard Arago, Paris 13. Loyer : **340 €/m²**. Transaction : Point de Vente.

Rue Barruel : Blend Ghost

Blend a loué 41 m² au 36 rue Paul Barruel, Paris 15. Antenne Blend Ghost. Cession de droit au bail. Valeur locative : **269 €/m²/an**. Transaction : Point de vente.

Rue Yvonne le Tac : Pachamama

Pachamama, commerce de détail spécialisé dans la vente de souvenirs, a loué 37 m² au 6 rue Yvonne le Tac, Paris 18. Cession de droit au bail. Valeur locative : **790 €/m²**. Transaction : Point de Vente.

Rue de Provence : Presto & Co

Presto & Co, restaurant italien, a loué 30 m² au 39 rue Provence, Paris 9. Loyer annuel : **30.000 € HT HC**. Transaction : La Tour Immo 11 (Stéphane Azoulay ; David Amsili).

RÉGION PARISIENNE**INVESTISSEMENT****Marne et Finance : 3.800 m² aux Ulis (91)**

Marne et Finance a acquis un retail-park de 3.800 m² rue des Causses aux Ulis (91) devant le rond-point d'accès au centre commercial Les Ulis 2. Actif : cinq cellules louées à des enseignes de restauration/loisir (fitness)/équipement de la maison, 150 parkings. Prix : **6,7 M€**. Conseil acquéreur : étude Prd'homme & Baum.

LOCATIONS**Rue Gabriel Péri, Levallois-Perret (92) : Picola Terra**

Picola Terra, traiteur épicerie fine italienne, a loué 100 m² dont 40 m² rdc au 28 rue Gabriel Péri, Levallois-Perret (92). Loyer annuel : **60.000 €**. Transaction : La Tour Immo 17 (Jacques Tran).

Rue Collignon, Saint-Germain-en-Laye (78) : Superdry

Superdry a loué 80 m² rdc dont 40 m² premier étage, au 2 rue Collignon, Saint-Germain-en-Laye (78) - angle rue au Pain. Loyer : **880 €/m²**. Transaction : Murs Privés (Marlon Levi, Doriane Prodromides)..

OPERATION**Foncière Volta : 58.000 m² à Saint-Ouen (93)**

Foncière Volta, société foncière cotée sur le compartiment C d'Euronext à Paris, a signé une promesse de vente sur une réserve foncière de plus de 2 hectares à Saint-Ouen (93) - ancien site industriel Wonder. Actif acquis en 2006. Le Groupe a obtenu un permis de construire en juillet 2017 pour un projet mixte logements/commerces de 58.000 m² de surf. de plancher. La démolition des immeubles existants a été engagée en 2018.

RÉGIONS**INVESTISSEMENTS****Savills : deux centres de marques, 300 M€**

Savills IM a acquis deux centres de marques d'une surface totale de 47.300 m². Actifs :

- Centre de Troyes (10) : 30.000 m² (plus grand outlet de France), plus de 100 boutiques, 1.700 parkings.

- Centre de Roubaix (59) : 17.300 m², 75 boutiques outlet, 1.500 parkings.

Actifs acquis via la création d'un nouvel Oppci et pour un pool d'investisseurs (plusieurs fonds gérés par un multi-manager allemand et des fonds Savills IM existants). Prix : 300 M€ env. Vendeurs : Ares Management Corporation ; McArthurGlen. Ce dernier a conservé une participation dans les deux actifs et continuera d'en assurer la gestion. Conseils acquéreur : Cushman & Wakefield, Simmons & Simmons, PWC, Savills Building Consultants ; Wargny Katz. Financement : Société Générale ; DWS.

La Fabrique des Erables : 1.272 m² à Vénissieux (69)

La Fabrique des Erables a acquis 1.272 m² au 3 allée des Erables, Vénissieux (69). Prix HD : 750.000 €. Vendeur : Epargne Foncière. Transaction : Brice Robert Arthur Loyd Conseil.

Herrmann Frères : 700 m², Strasbourg (67)



Herrmann Frères a acquis un immeuble de commerce/habitation de 700 m² au 23-25 rue du Vieux Marché aux Poissons à Strasbourg (67), centre-ville. Preneur : Manfield. Vendeur : privé. Conseil : Office notarial de la Place des Tripiers.

LOCATIONS

Ascensio : renouvellement de trois baux en France

Ascensio a renouvelé trois baux en France : - 8 avenue des Erables, Houdemont (54) : magasin But, 7.000 m², 10 ans fermes à compter du 01/01/18 (rétroactif) jusqu'au 31/12/2027.

- 300 rue de Beaujolais, Crèches-sur-Saône, Parc des Bouchardes (71) : magasin C&A, 1.450 m², 10 ans fermes à compter du 01/01/18 (rétroactif) jusqu'au 31/12/2027 ; magasin Devianne, 1.300 m², 10 ans fermes à compter du 01/01/18 (rétroactif) jusqu'au 31/12/2027.

Lormont (33) : 370 m² pour SDMX Garage

Le garage SDMX a loué 370 m² au 2 bis rue Cantelaudette à Lormont (33). Loyer annuel : 22.000 € HT. Transaction : Vacher Entreprise & Commerce.

OPÉRATIONS

Frey/Engie Avenue : Palais du Commerce à Rennes (35)



Frey, associé à Engie Avenue, a été désigné lauréat pour transformer le Palais du Commerce à Rennes (35), centre-ville. Projet « Renaissance », 18.000 m² (extension comprise) :

- 5.000 m² de commerces dont les enseignes Citadium, Décathlon City, AMPM.
- 2.000 m² de bureaux/2.200 m² de co-working opérés par Startway, filiale du groupe La Poste.

- « concept hôtel » : 105 chambres par le groupe Marriott (ALoft).

- 7 cafés/restaurants (dont l'historique Brasserie de la Paix).

- Ecole formant aux métiers de la cuisine et de l'hôtellerie.

- Services dont ceux proposés par La Poste. Propriétaire et exploitant historique de l'immeuble, La Poste restera présente sur le lieu.

- Loisirs (salle de boxe, électro bar, atelier Lego espace muséal/événementiel de la marque danoise associé à un point de vente). Architectes : MVRDV ; Bernard Desmoulin.

Eiffage : cité Internationale de la Gastronomie à Lyon (69)

Eiffage, associé à son partenaire Gernerim, a livré la Cité Internationale de la Gastronomie à la Métropole de Lyon (69). Actif au sein de la partie la plus ancienne du Grand Hôtel-Dieu : 51.500 m², plus grande opération privée de reconversion d'un bâtiment historique en France. La Cité Internationale de la Gastronomie de Lyon : 1^{ère} à être livrée sur les quatre projets planifiés à Lyon, Dijon, Paris-Rungis et Tours. Actif qui a fait l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) signée en juillet 2017.

Up2play, filiale de Realites : 3.500 m² aux Sables-d'Olonne (85)

Up2play, filiale du Groupe Realites créée en juillet dernier, a lancé son premier projet multi-activités sur la zone E-Leclerc - Les Olonnes (prochainement YLIUM) aux Sables-d'Olonne (85). La création de ce complexe de 3.500 m² s'inscrit dans le projet d'extension de la galerie E-Leclerc. Projet : destinations sports/loisirs/séminaires, 70 boutiques, 6 restaurants, bowling, trampoline parc, plaine de jeux enfants, 2 salles d'échappement, espace dédié à la réalité virtuelle, salle de jeux d'arcade + billards, plateau de bureaux de 400 m² avec 3 salles de travail collaboratif, salle plénière de 100 personnes, espace détente, bar, 2.600 parkings. Ouverture : fin 2019.

INTERNATIONAL

INVESTISSEMENT



AEW Ciloger : acquisition du Aisch-Park Center à Nuremberg, Allemagne



AEW Ciloger a acquis, pour une joint-venture entre les Scpi Actipierre Europe et Pierre Plus de Aisch-Park Center, un centre commercial dans la région de Nuremberg en Allemagne. Actif : 21.500 m², 700 parkings. Taux d'occupation : 100 %, baux d'une durée moyenne de plus de 10 ans. Preneurs : Rewe, H&M, Dehner, Netto, Woolworth et 22 autres locataires. Le centre commercial a été intégralement construit par le vendeur, une joint-venture entre les groupes Zauritz et Klappan. Conseils : cabinet Greenberg Traurig (acquéreur) ; JLL et GSK Stockmann (vendeur).

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

CLASSE D'ACTIFS

ACTIVITÉ & LOGISTIQUE

RÉGION PARISIENNE

INVESTISSEMENT



Sagax : 3.138 m² à Lognes (77)

Sagax a acquis un bâtiment industriel de 3.138 m² à Lognes (77). Occupant : société nationale dans le traitement des espaces verts, bail ferme. Transaction : Advenis Conseil (vendeur) ; cabinet Haussmann Leman (acquéreur et preneur). Portefeuille de Sagax : 501 immeubles développant 2.728.000 m² de surface locative localisée principalement en Suède, Finlande et France. Sagax développe une présence pérenne en France et a, pour se faire, ouvert des bureaux à Paris en juillet 2014. A ce jour Sagax a acquis en France 62 bâtiments représentant 300.000 m².

LOCATIONS



SB Graphic : 3.175 m² à Mitry Mory (77)



SB Graphic, spécialisée dans l'imprimerie, a loué 3.175 m² d'activité/bureaux au sein du nouveau parc d'activité StoneHedge, rue Gay Lussac à Mitry-Mory (77). Transaction : EOL.

Fenwick : 2.658 m² de Proudreed à Trappes (78)



Fenwick a loué un local d'activité de 2.658 m² route de Chartres - ZA La Pépinière - RN10 - Immoparc - Trappes (78). Actif : 2.300 m² d'entrepôts, 358 m² de bureaux d'accompagnement. Bail 3/6/9 ans, prise d'effet le 01/02/2019. Bailleur : Proudreed. Transaction : AP Conseil.

Tévah Systèmes : 2.391 m² à Nanterre (92)

Tévah Systèmes a loué 2.391 m² d'entrepôt avec bureaux d'accompagnement au 58 rue Paul Lescop, Nanterre (92). Loyer annuel : 240.000 € HT HC, soit 100 €/m². Bail 3/6/9 ans. Transaction : RESEAU BROKERS (Micael Alves).

OPERATIONS



Vailog (Groupe Segro) : 63.000 m² à Gennevilliers (92)

Vailog (Groupe Segro) a développé Paris Air² Logistique, plateforme de distribution urbaine de 63.000 m² sur le Port de Gennevilliers (92). Développeur : Vailog (groupe Segro). Paris Air² Logistique : 63.000 m² en r+2. Occupants : centre de distribution client d'Ikea France (50.000 m²) ; Leroy Merlin (13.000 m²). Dans le cadre d'un mandat exclusif confié par Vailog, CBRE a accompagné le projet immobilier logistique d'Ikea France.

GSE : 24.000 m², aéroport Paris-Le Bourget (93)

GSE a lancé la construction du Centre de Conservation d'œuvres d'art de l'Aéroport Paris-Le Bourget (93). Actif : 24.000 m² de stockages en pied de pistes (r+4), locaux/services, terrasse, jardin en r+1. Site commandé par le Groupe ADP (aménageur, co-investisseur, co-exploitant) et la société André Chenue, filiale du groupe Horus Finance (co-investisseur, co-exploitant, conception/construction du bâtiment). Livraison de la première tranche : été 2019. Architecte : GBL Architectes.

Granitic/GSE : cité artisanale à Buchelay (78)



L'Epamsa a signé une promesse de vente avec le promoteur Granitic pour la réalisation d'une cité artisanale de 3.200 m² au sein de la Zac Mantes Innovaparc, Buchelay (78). Projet : 18 surfaces d'activité de 150 m² en moyenne, deux plateaux de bu-

reaux de 300 m². Constructeur : GSE. Architecte : Apside Architecture. Livraison : printemps 2020.

Faubourg Promotion : 2.450 m² au Plessis-Pâté (91)



Faubourg Promotion réalise un bâtiment d'activités de 2.450 m² sur le Parc du Val Vert au Plessis-Pâté (91). Projet : 1.800 m² de locaux d'activité, 650 m² de bureaux, locaux sociaux. Preneur : Neovia. Livraison : 2T 2019. Pilotage des travaux : Sequabat, filiale du groupe Idec.

RÉGIONS

INVESTISSEMENTS



Savills IM : 70.450 m² à Belleville-sur-Saône (69)

Savills IM a acquis, pour son fonds paneuropéen European Logistics Fund 2 (ELF2), une plateforme logistique de 70.450 m² à Belleville-sur-Saône (69), près de Lyon - en bordure de l'autoroute A6 qui relie Paris à Marseille. Centre de distribution loué à long terme à Action. Actif inauguré en janvier dernier, haut standing, toiture équipée d'une centrale solaire, également louée à long terme à une société spécialisée dans ce type d'installations.

Groupe Philippe Ginestet : 70.000 m² pour Gifi au Mans (72)

Le Groupe Philippe Ginestet, holding du groupe Gifi, a acquis un entrepôt logistique de 70.000 m² rue de la Foucaudière, Le Mans (72). Ex-entrepôt Carrefour Logidis. Utilisateur : Bils Deroo, prestataire transport/logistique du groupe Gifi. Rénovation prévue pour un montant d'env. 5 M€. Le site devrait être totalement opérationnel en mars 2020.

Nuveen Real Estate : 25.000 m² d'Aviva Investors Real Estate dans l'Aube (10)

Nuveen Real Estate a acquis, pour European Logistics Fund (ELOF) une plateforme logistique de 25.000 m² à Buchères (10). Vendeur : Aviva Investors Real Estate France SA, pour Logiprime Europe (géré par Aviva Investors Real Estate France SGP). Actif : grade A, 4 cellules, bureaux, locaux techniques. Preneur depuis 2013 : Eurodif (Groupe Omnium). Conseils acquéreur : BG2V (Quentin Leroux), Michelez (Me Olivier Dagnenat) ; Etyo, SD Environnement et ERM (techniques). Conseil vendeur : Screeb Notaires.

Lormont (33) : Les Coteaux des Hauts de Garonne

La société Les Coteaux des Hauts de Garonne, création/entretien d'espaces verts, a acquis un terrain bâti de 6.515 m² à Lormont (33). Actif destiné à être démoli pour la construction d'un bâtiment à usage artisanal/bureaux de 1.700 m². Prix : 1 M€ HD. Transaction : VACHER Entreprise & Commerce.

Plattard Négoce Carrelage : 5.498 m² d'Alidad'Estate à Lozanne (69)

Plattard Négoce Carrelage, expert en matériaux de construction, a acquis un bâtiment industriel de 5.498 m² au sein de la Zac des Cerisiers, rue de l'Entreprise à Lozanne (69). Foncier : 10.855 m². Restructuration prévue avant d'installer un commerce de matériaux de construction/carrelages/sanitaires. Vendeur : Alidad'Estate. Transaction : Cushman & Wakefield, mandat de recherche.

Cofiem : 2.950 m² à Trévoux (01)

Cofiem a acquis 2.950 m² de locaux industriels allée du Fétan, parc d'activités de Trévoux (01). Prix : 1.520.000 € HD. Vendeur : Smart Home France. Transaction : Brice Robert Arthur Loyd.

Cavaillon (84) : 2.030 m²

Un investisseur vaclusien a acquis un bâtiment d'activité professionnel de 1.940 m² + un logement de fonction de 90 m² à Cavaillon (84). Foncier : 9.260 m². Conseils : cabinet FP2i Entreprises (Franck Testanière), étude de Me Jérôme Behin (vendeur), étude de Me Laurène Chasson (acquéreur).

LOCATIONS

Kuehne & Nagel : 5.378 m² à Lesquin (59)

Kuehne & Nagel, société de transport

et de logistique, a loué un entrepôt de 5.378 m² sur le Centre Régional de Transport (CRT). Bailleur : Logicor. Transaction et conseil : Arthur Loyd Logistique.

Altrad Plettac Mefran : 1.265 m² à Vénissieux (69)

Altrad Plettac Mefran a loué 1.265 m² de locaux industriels au 12 rue Eugène Hénauff, Vénissieux (69). Bailleur : Sci Vénissieux Nord. Loyer annuel : 220.861 € HT. Transaction : Brice Robert Arthur Loyd.

CHM Led : 190 m² à Chassieu (69)

CHM Led a loué un local d'activité de 190 m² au 2 rue Augustin Fresnel, Chassieu (69). Loyer : 94 €/m². Transaction : NAI Kyrios.

OPÉRATIONS

6^{ème} Sens Immobilier : 20.000 m² pour Solystic à Alixan (26)

6^{ème} Sens Immobilier, maître d'ouvrage, a posé la première pierre du site industriel de Solystic, au sein du parc d'activités Rovaltain, rue Roland Moreno, Alixan (26). Actif : 20.000 m², locaux industriels/tertiaires, 300 salariés. Livraison : janvier 2020. Architecte : cabinet Archigroup.

GSE : usine Aplix au Cellier (44)



GSE réalise une extension de l'usine Aplix (clé en main) au Cellier (44). Opération : agrandissement de 17.000 m² ; création d'un nouveau bâtiment de 2.000 m², « Le Pavillon » (restaurant, espaces de détente, salle de sport, amphithéâtre, centre de formation). Architecte : Dominique Perrault. Début des travaux : janvier 2019. Achèvement : début 2020. Usine Aplix : 30.000 m², construite en 1999, activité industrielle/recherche & développement/bureaux (siège social de la société).

Idec : 3.000 m² pour Staf à Berre L'Etang (13)

Idec a réalisé une plateforme d'entretien pour poids lourds de 3.000 m² pour Staf à Berre-l'Etang (13). Plateforme : 3.000 m², cinq bâtiments dont un atelier mécanique avec quatre ponts, un local de charge, une station lavage pour poids lourds, un bâtiment de bureaux, un logement pour gardien, une aire de stockage, une station carburant, 100 parkings.

OpenBox Co Design&Build : 2.300 m² à Meyzieu (69)



OpenBox Co Design&Build a livré un bâtiment logistique au sein de la Zac des Gaulnes à Meyzieu (69). Actif : 2.300 m² d'activités, bureaux/locaux sociaux. Preneur : Lyon Machines Outils. Architecte : Agence A.

INTERNATIONAL

INVESTISSEMENTS

Tristan Capital Partners/White Star Real Estate : portefeuille logistique polonais, 86 M€

Le fonds EPISO 4, conseillé par Tristan Capital Partners et White Star Real Estate, a acquis un portefeuille de cinq entrepôts logistiques en Pologne auprès d'une filiale d'Oz Real Estate. Prix : 86 M€ env. Actifs : 161.689 m² de 16.000 m² à 40.000 m². Taux d'occupation : 90 %. Conseils : Dentons, JLL, Arcadis et E & Y. Financement : pbb Deutsche Pfandbriefbank (agent et prêteur).

Genesta : acquisition d'un im- meuble logistique à Malmö, Suède



Genesta a acquis l'immeuble logistique « Verkö 4 », pour son fonds GNRE Fund II de Skanska Fastigheter, à Malmö en Suède. Actif : 19.600 m², récemment construit. Preneurs : Copenhagen Malmö Port AB et Stena Retail & Food Services. Il s'agit de la douzième acquisition pour le fonds GNRE (Genesta Nordic Real Estate) II.

OPÉRATION

Stef : 1.200 m² de logistique au Portugal

Stef a inauguré un nouveau site logistique de 1.200 m² à Algoz en Algarve au Portugal : un des plus importants investissements du groupe au Portugal au cours de ces dernières années.

CLASSE D'ACTIFS

HÔTELS & RÉSIDENCES GÉRÉES

PARIS

INVESTISSEMENTS



Extendam : deux hôtels Ibis



Extendam a acquis deux hôtels Ibis à Paris :
 - Ibis Tour Montparnasse, Paris 15 : 45 chambres rafraîchies dans les prochains mois ;
 - Ibis Style Paris Montmartre Nord, rue du Ruisseau, Paris 18 : 46 chambres. Rénovation : 800.000 €.

Extendam a investi auprès de partenaires historiques : François-Xavier Bourgeois pour Montparnasse, Sylvie Charles et Joris Bruneel pour Montmartre.

Raise Reim : acquisition de deux actifs

Raise Reim a acquis deux actifs avec projets de restructuration :

- L'hôtel de Vogüé, au 18 rue de Martignac, Paris 7 : l'Opci a remporté l'appel d'offre de l'Etat pour la cession de l'immeuble de l'ancien Commissariat Général au Plan. 3.000 m² articulé autour d'une vaste cour. Restructuration lourde prévue.

- Complexe hôtelier, bassin de la Villette, Paris 19 : hôtel Holiday Inn Express (144 chambres), auberge de jeunesse opérée par St Christopher's Inn (350 lits) et un restaurant La Criée avec terrasse. Exploité depuis 2008, une rénovation légère est prévue en 2019. Architecte : Chaix & Morel.

RÉGIONS

INVESTISSEMENTS



IHG : acquisition de la marque Six Senses pour 265 M€

InterContinental Hotels Group (IHG) a annoncé un accord de rachat, auprès du fonds Pegasus Capital Advisors, de Six Senses (marque d'hôtels de luxe). Montant : **265 M€**. Le portefeuille d'hôtels de luxe d'IHG passe à 400 établissements avec 108.000 chambres.

Groupe Altica / fonds Apicap : hôtels à Pau (64) et à Périgueux (24)

Le groupe Altica et le fonds Apicap ont vendu les murs et les fonds de commerces de deux hôtels :

- hôtel Altica de Pau (64), 2*, 63 chambres, acquis par M. et Mme Le Bourlot, hôteliers. Il passera sous l'enseigne B&B.

- hôtel Altica de Boulazac (24), 2*, 58 chambres, acquis par un hôtelier.

Transaction : Christie & Co.

OPÉRATIONS



Kaufman & Broad/Aegide : résidence seniors pour Immovalor



Kaufman & Broad, en co-promotion avec Aegide, a lancé la construction d'une résidence seniors à Carpentras (84). Proximité du centre-ville, au bord de l'Auzon et du canal de Carpentras. Immovalor a acquis l'actif en Vefa. Résidence « Les Tourmalines » : 122 appartements dont 117 logements collectifs et 5 maisons individuelles, terrasses, loggias, piscine, restaurants, etc. Gestionnaire : Domitys. Livraison : 2020. Architecte : Georges Varnitzky.

Léon Grosse : futur campus universitaire à Cannes (06)



Léon Grosse a lancé la construction du futur campus universitaire de Cannes sur le site Bastide Rouge, Cannes (06). Actif : 6.500 m², bâtiment d'enseignement/recherche destiné à accueillir 1.000 étudiants de l'Université Côte d'Azur, locaux d'enseignement/recherche, pépinière, hôtel d'entreprises, espaces de co-working et de détente. Architecte : Christophe Gulizzi.

Korian/Careit/Primonial Reim : Ehpad à Pfstatt (68)



Korian, Careit et Primonial Reim ont lancé la construction d'un Ehpad à Pfstatt (68). Projet : 4.900 m², trois niveaux, 46 parkings. Ce projet sera à terme intégralement financé par Primonial Reim à travers la Scpi Primovie, qui conclura un Befa avec Korian. Architecte : GKG. Achèvement : dernier trimestre 2020. En octobre 2018, Korian, Careit et Primonial Reim ont signé un contrat de partenariat portant sur l'accompagnement de Korian dans la construction de nouveaux établissements en France.

Vinci Construction : réhabilitation du château de Foix (09)



Bourdarios, filiale de Vinci Construction France, réhabilite le château de Foix (09). Actif : construit au XII^e siècle, remanié à plusieurs reprises et restauré au XIX^e siècle, classé monument historique depuis 1840. Objectif : aménagement du site, création d'un musée, conservation/mise en sécurité du château. Réhabilitation : démolition à 80 % des planchers, réalisation de voile béton et de plancher en béton ocre, consolidation de murailles de soutènement, remplacement de l'escalier en pierres de taille de la tour carré, reprise des crénelages en pierres de taille de la tour ronde. Ravitaillement du chantier effectué par hélicoptère. Achèvement : juin 2019. Propriétaire : département de l'Ariège.

CLASSE D'ACTIFS

LOGEMENTS

PARIS

INVESTISSEMENTS

Immovalor Gestion : 35 logements en nue-propriété



Immovalor Gestion a acquis, en Vefa et pour Allianz Invest Pierre, 35 logements en nue-propriété au sein de « Morland Mixité Capitale » au 17 boulevard Morland, Paris 4. Surface totale : 2.071 m². Actifs loués sous le régime du logement intermédiaire par CDC Habitat, l'usufruitier. Vendeur : PERL. Conseils : Me Pauline Rossi-Liaskovski et Me Jean-Christophe Chapat de l'étude Thibierge & Associés.

Agarim : première acquisition

Agarim a acquis, un immeuble de logements, rue Chernoviz à Paris 16. 18 appartements entre 18 m² et 140 m². Nue-propriété entièrement réservée en moins de deux mois auprès d'épargnants privés via le groupe Crystal, des banques privées, assureurs et investisseurs institutionnels. Vendeur : SAS Paris Chernoviz, détenue à 50 % par le Groupe Emerige et à 50 % par François Binsard Investissements. Conseil acquéreur : A contrario (notaire). Conseils vendeur : Herbert Brulon Bonneau Auger Mergey, Keghel, CIC (vendeur).

RÉGION PARISIENNE

INVESTISSEMENTS

La Défense (92) : 63.500 m² par Lamotte/Brémond et BPD Marignan/BNP Paribas Immobilier

Les deux groupements Lamotte et Brémond ainsi que BPD Marignan et BNP Paribas Immobilier ont signé deux promesses de vente relatives au projet des Groues, à l'ouest de la Grande Arche de La Défense (92). Actifs objets des deux promesses : surface totale de 63.500 m² logements/bureaux/commerces/services. Projet global des Groues : 65 hectares, 630.000 m² à construire dont 340.000 m²

de logements, 225.000 m² de bureaux, 65.000 m² d'activités, commerces, équipements publics/privés.

Groupe Kley : trois résidences en Vefa, région parisienne

Le groupe Kley a acquis, en Vefa, trois résidences :

- Bagnolet (93) : bâtiment 3.0 avec rooftop, 118 logements. Vendeur : Eiffage.
- Bagneux (92) : 207 logements. Vendeur : Altarea Cogedim.
- Champs sur Marne (77) : 275 logements. Vendeur : Adim.

Depuis un an, Kley développe un nouveau format de résidences « Kley City », pensé pour accueillir 100 à 200 étudiants.

Kaufman and Broad Homes : terrain pour 1,45 M€

Kaufman and Broad Homes a acquis un terrain de 1.790 m² au 35 avenue de Saint-Germain, Le Port-Marly (78). Prix : 1.450.000 €. Vendeur : Sci de Relais. Transaction : CBRE Agency - Sud.

OPÉRATIONS

Sogemac Habitat : 4.846 m² à Longpont-sur-Orge (91)

Sogemac Habitat, en partenariat avec Novalys, a livré les 37 derniers logements de la résidence de la Voie des Roches, au 20 voie des Roches, Longpont-sur-Orge (91). Actif : 4.846 m² de la surface habitable de la commune, répartis sur deux bâtiments, du T2 au T5, loyer moyen de 6,52 €/m², accessibles en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), 37 parkings.

Les Nouveaux Constructeurs : 56 appartements à Noisy-le-Sec (93)

La société Les Nouveaux Constructeurs a inauguré l'immeuble « Clos Feuillère », rue de la Pierre Feuillère à Noisy-le-Sec (93). Résidence : 56 appartements du studio au 4 pièces, r+4. Architecte : Architectonica (Hugues Jirou). Livraison : décembre 2018.

Coffim/Morcet Immobilier : 47 logements à Chatou (78)

Coffim et Morcet Immobilier, co-promoteurs, développent 47 logements au 113-117 route de Maisons, Chatou (78). Projet : 2.530 m², trois immeubles, logements en accession/intermédiaires/sociaux, 66 parkings. Livraison : 1T 2021.

Architecte : cabinet Leroy. Résidence pré-commercialisée à 75 %.

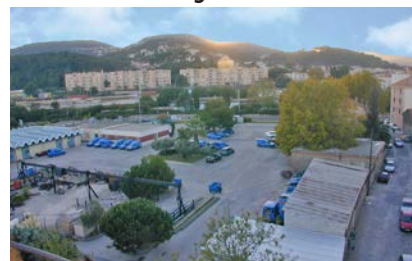
Altarea Cogedim : rénovation urbaine à Savigny-sur-Orge (91)

Altarea Cogedim a signé, avec 1001 Vies Habitat, une déclaration d'engagement quant au projet de rénovation urbaine du quartier Grand-Vaux, Savigny-sur-Orge (91). Projet : désenclavement du quartier, diversification des logements, amélioration de la mixité sociale/fonctionnelle, requalification des espaces extérieurs.

RÉGIONS

INVESTISSEMENT

Brownfields/Vinci Immobilier : 358.000 m² d'Engie



Brownfields et Vinci Immobilier ont acquis, en partenariat, une cinquantaine de sites à reconverter répartis sur toute la France métropolitaine. Portefeuille : 358.000 m² de terrains à réhabiliter. Une partie de ces sites a accueilli par le passé des installations industrielles, notamment des usines à gaz. Reconversion prévue par les acquéreurs. Projet final : 2.200 logements (accession, social et résidences services). Vendeur : Engie. Conseils : étude Thibierge ; étude Cheuvreux ; étude Bedicam ; cabinet Foley Hoag ; cabinet DTMV ; cabinet LASRY. Financement : Banque Société Générale.

OPÉRATION

Groupe Edouard Denis : 195 logements à Lille (59)

Le Groupe Edouard Denis développe La Parenthèse Verte à Lille (59) près du futur complexe Lillenum. Projet : 195 logements, appartements/maisons individuelles, du studio au T4+, services/commerces au rdc, hapiness manager au sein de la résidence. Prix moyen parking inclus : 3.360 €/m². Livraison : 2T 2021.

Pour compléter les transactions majeures, la Lettre M² scanne aussi pour vous une liste encore plus complète des transactions locatives, reflet du cœur du marché.

	CLASSE D'ACTIFS	PRENEUR	SURFACE M ²	LOYER €/m ² HT HC	TRANSACTION	BAILLEUR
PARIS 8						
29 rue d'Astorg	Bureaux	Colam Entreprendre	147	620	CBRE Agency	Cabinet Imodam
103 boulevard Haussmann	Bureaux	Ruffer	156	540	CBRE Agency	Fructipierre
122/114 rue de la Boétie	Bureaux	Fundvisory	128	520	CBRE Agency / BNP Paribas Real Estate	Terreis
PARIS 9						
5 rue de Liège	Bureaux	Ubudu	188	470	CBRE Agency / Leosquare	Darmon JCLA
25 rue Drouot	Bureaux	31 Juin Films	159	430	CBRE Agency	Cabinet Hellier du Verneuil
PARIS 10						
5 rue d'Alsace	Bureaux	Espace PHR	119	300	CBRE Agency	-
PARIS 12						
205/207 rue de Bercy	Bureaux	Tweag	60	650	CBRE Agency Est	Nextdoor
24/26 allée Vivaldi	Bureaux	Adecco	161	350	CBRE Agency Est	Foncia
PARIS 13						
5 avenue d'Italie	Bureaux	Aplon	174	400	CBRE Agency Est / CBRE Corporate	Primonial Reim
PARIS 15						
100/102 avenue de Suffren	Bureaux	OSE Immunotherapeutics	291	470	Nexity Conseil et Transaction / CBRE Agency	-
PARIS 16						
121 avenue de Malakoff	Bureaux	Anaplan	300	408	CBRE Agency	AEW
PARIS 17						
48 avenue de Villiers	Bureaux	IAC Partners	380	500	CBRE Agency	La France Mutualiste
PARIS 18						
Rue d'Aubervilliers	Activités	Emmayli Mama Getzner	839	145	SCAMAC-IMMO	-
Rue d'Aubervilliers	Activités	Moving Puppet	145	125	SCAMAC-IMMO	-
FONTENAY-TRÉSIGNY (77)						
Rue Lafayette	Activités	Edgar Déménagement Gambetta	800	52	SCAMAC-IMMO	-
CROISSY-BEAUBOURG (77)						
Boulevard Georges Bidault	Activités	UJ Motors	265	78	SCAMAC-IMMO	-
LOGNES (77)						
18 rue Nicolas Appert	Bureaux	Crédit Coopératif	100	105	CBRE Agency - Est	Keys Properties
MAREUIL-LÈS-MEAUX (77)						
Rue Charles De Gaulle	Bureaux	Association Arile	302	55	SCAMAC-IMMO	-
MITRY-MORY (77)						
Rue Henri Becquerel	Activités	Eco Construction JMA	82	91	SCAMAC-IMMO	-

	CLASSE D'ACTIFS	PRENEUR	SURFACE M ²	LOYER €/m ² HT HC	TRANSACTION	BAILLEUR
TORCY (77)						
Rue des Ebénistes	Bureaux	VTC Express	18	130	SCAMAC-IMMO	-
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78)						
1 rue Stephenson	Bureaux	FC Services	20	517	CBRE Agency	Spaces - Regus
SARTROUVILLE (78)						
132 Léon Jouhaux	Activités	Morganis Corporation	339	78	Nexity Conseil et Transaction	Sci Jean Bernard Georges
LISSES (91)						
22 rue des Malines	Activités	AT Sourcing	1.492	67	CBRE Agency	Incore
MASSY (91)						
1/5 avenue Carnot	Bureaux	HSBC France	12	485	CBRE Agency	Regus Paris
23 avenue Carnot	Bureaux	Horoquartz	1.402	230	CBRE Agency	Generali
ANTONY (92)						
3/7 rue Georges Besse	Bureaux	Crit Intérim	205	90	CBRE Agency	-
ASNIÈRE-SUR-SEINE (92)						
3/7 rue Georges Besse	Bureaux	Cogex	208	185	CBRE Agency	Finimmobi
BOULOGNE-BILLANCOURT (92)						
72/74 av. Edouard Vaillant	Bureaux	Sytheon France	100	100	CBRE Agency	Cabinet Maurice Burger
CHATENAY-MALABRY (92)						
49/53 avenue de la Division Leclerc	Bureaux	Phytocontrol Dynamics	167	200	CBRE Agency	Perial Asset Management
COLOMBES (92)						
1/9 boulevard Charles-de-Gaulle	Bureaux	Haver	153	209	CBRE Agency	La Participation Foncière Opportunité
COURBEVOIE (92)						
45 rue Louis Blanc	Bureaux	Cogis SA	85	350	CBRE Agency	Sci Sygefim
ISSY-LES-MOULINEAUX (92)						
87/89 rue du Gouverneur Général Félix Eboué	Bureaux	-	124	245	CBRE Agency / BNP Paribas Real Estate Transaction	Groupe La Française
LA GARENNE-COLOMBES (92)						
71 boulevard National	Bureaux	International Software Company	314	265	CBRE Agency	CBRE Global Investor
91/95 rue Sartoris	Bureaux	A2A Ingénierie	180	220	CBRE Agency	VTSC
LEVALLOIS-PERRET (92)						
26 rue Anatole France	Bureaux	Diji	198	330	CBRE Agency	AEW Ciloger
26 rue Anatole France	Bureaux	Voyages Plaisirs	204	330	CBRE Agency	Ace Patrimoine
26 rue André Citroën	Bureaux	Paidou	130	333	Nexity Conseil et Transaction	SCI Eliott
134 rue Danton	Bureaux	Protectim Protection Privée	281	400	CBRE Agency	Deutsche Asset & Wealth Management
96 rue Edouard Vaillant	Bureaux	Smice	190	326	CBRE Agency	CB'A Paris
20/24 rue Jacques Ibert	Bureaux	Amaris SI Sarl	623	420	CBRE Agency	Principal Real Estate

	CLASSE D'ACTIFS	PRENEUR	SURFACE M ²	LOYER €/m ² HT HC	TRANSACTION	BAILLEUR
MALAKOFF (92)						
240/244 avenue Pierre Brossolette	Bureaux	Well Pack	692	275	CBRE Agency	BNP Paribas Reim
MONTROUGE (92)						
11/19 rue de la Vanne	Bureaux	Real Consulting Data	403	285	CBRE Agency / JLL	DTZ Investors
NEUILLY-SUR-SEINE (92)						
11/11 bis rue Louis Philippe	Bureaux	Comscore France	262	450	CBRE Agency / CBRE Corporate	Sci Mercureal
30 rue d'Orléans	Bureaux	Studio Lagree	332	450	CBRE Agency	Sci IM Resid
10 rue Beffroy	Bureaux	Euro-Iso	185	430	CBRE Agency	Croize-Poucelet
8 rue Boutard	Bureaux	SCCV Garnier	644	450	CBRE Agency	Sci Boutard
17 rue d'Orléans	Bureaux	Valuein	126	400	CBRE Agency / Groupe Babylone	Foncia Groupe
PUTEAUX (92)						
102 terrasse Boieldieu	Bureaux	Merisant	478	410	CBRE Agency	AEW
RUEIL-MAMAISON (92)						
21 avenue Edouard Belin	Bureaux	Société Financière Intergroupe	315	103.275/an	CBRE Agency / Cushman & Wakefield	Catalyst Capital
SURESNES (92)						
24 quai Gallieni	Bureaux	Penard's Wine & Partner's - PWP	80	525	CBRE Agency	UBS Real Estate GMBH
Rue Michelet	Activités	A2micile Région IdF	75	200	SCAMAC-IMMO	-
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS (93)						
Allée du Luxembourg	Activités	Crabchatka	255	98	SCAMAC-IMMO	-
MONTREUIL (93)						
66/72 rue Marceau	Bureaux	Etel	206	240	CBRE Agency - Est	Primonial Reim
85/87 bis rue Robespierre	Activité	Ouistock	300	140	CBRE Agency - Nord	Sci Raphaël
NEUILLY PLAISANCE (93)						
6 rue Paul Cézanne	Bureaux	Association Devenir	177	130	Valteos	-
NOISSY-LE-GRAND (93)						
Central 1 410 clos de la Courtine	Bureaux	CV Consultants	199	110	Valteos	-
VILLENEUVE-LA-GARENNE (93)						
32/34 avenue Marc Sangnier	Activités	Mondial Pare-Brise	238	185	CBRE Agency - Nord	International Investissement
CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94)						
456 rue du Marché Rollay	Activités/ bureaux	MR Déco	234	107	Valteos	Sci Péri
CRÉTEIL (94)						
127/135 chemin des Bassins	Bureaux	K2 Propreté	265	115	CBRE Agency - Est	La Française
L'HAY-LES-ROSES (94)						
17 rue Gabriel Péri	Activités	Letellier Gilbert	200	132	CBRE Agency	Sci Péri
LE KREMLIN-BICETRE (94)						
18 rue Lech Walesa	Activités	Ouistock	800	160	CBRE Agency	-
MANDRES-LES-ROSES (94)						
Allée du Pavillon	Activités	Stana	114	116	SCAMAC-IMMO	-

	CLASSE D'ACTIFS	PRENEUR	SURFACE M ²	LOYER €/m ² HT HC	TRANSACTION	BAILLEUR
RUNGIS (94)						
18 rue de Villeneuve	Bureaux	Goron	133	130	CBRE Agency	Icade Management
13/15 rue du Pont des Halles	Bureaux	GT Location IdF	427	113	CBRE Agency	HSBC Reim
BEIGLE (33)						
32 rue du Prêche	Activités	Messagerie Expresse Régionale	1.571	48	CBRE	localbox.fr
MERIGNAC (33)						
61 route Jean Briaud	Bureaux	Antea Group	185	110	CBRE	Sci CIA
VOIRON (38)						
Parc Work Center 8 route des Bois	Bureaux	CCMI	132	135	NAI Kyrios	-
LILLE (59)						
199/201 rue Colbert	Bureaux	Formation Sport Concept Performance	176	110	CBRE Agency - Lille	-
MARCQ-EN-BARŒUL (59)						
155 rue Jules Delcenserie	Activités	Feat Food Développement	193	106	CBRE Agency - Lille	Sci Drouhot
WAMBRECHIES (59)						
132 allée Hélène Boucher	Bureaux	La Voix du Nord	172	105	CBRE Agency - Lille	Turquoise Properties
CHAMBLY (60)						
Rue Henri Becquerel	Activités	Sci JPCI	487	79	SCAMAC-IMMO	-
ECULLY (63)						
Les Bureaux de Chalin 20 chemin Louis Cherpaz	Bureaux	Association yoga et bien être	66	115	Brice Robert Arthur Loyd	Sci Chalin 260
DARDILLY (69)						
5 D Chemin du Jubin	Activités	Nextep	165	17.000/an	Brice Robert Arthur Loyd	Sci Sainte Foy
LENTILLY (69)						
13 rue de l'Aqueduc	Activités	Boyauderie des Monts du Lyonnais	915	77	CBRE Agency - Rhône Alpes	Sci Les Chicots
LYON (69)						
Convergence 12 quai Perrache	Bureaux	Wam Référenceement	369	250	Brice Robert Arthur Loyd / Nexity	VGO Bureaux
La Villardièrre 86 rue Paul Bert	Bureaux	Api	38	150	Brice Robert Arthur Loyd	Régie Générale de Lyon
Le Tony Garnier 24 rue Jean Baldassini	Bureaux	Eco Déchets	108	120	NAI Kyrios	-
SAINT-PRIEST (69)						
6 rue de Genève	Bureaux	SAS Simyos	82	130	NAI Kyrios	-
SAINT-SYMPHORIEN-D'OZON (69)						
ZI du pontet rue Jules Guesde	Activités	Toitures Des Gones	130	78	NAI Kyrios	-
VENISSIEUX (69)						
12 rue Eugène Hénaff	Activités	Altrad Plettac Mefran	1.265	220.861/an	Brice Robert Arthur Loyd	Sci Vénissieux Nord
VILLEURBANNE (69)						
57 rue de Fontanières	Bureaux	Golias	61	101	Brice Robert Arthur Loyd	Régie Pozetto

COMMERCIALISATION - PROPERTY - INVESTISSEMENT



Jean-Jaurès - 136 avenue Jean-Jaurès 75019 Paris - 135 lots



B92 - 137 rue des Meuniers 92220 Bagneux - 89 lots



90 Ternès - 90 avenue des Ternès 75017 Paris - 14 lots



Jouffroy d'Abbans - 91-93-95 rue Jouffroy d'Abbans 75017 Paris - 100 lots



Suresnes 92150 - 24/28 avenue du Général Charles de Gaulle - 85 lots



Création d'un hôtel - 56 rue de l'Eglise 75015 Paris - 105 chambres

PLATE-FORME DE SERVICES IMMOBILIERS

Depuis plus de 10 ans, AREAM est une entreprise qui intervient dans les métiers de l'immobilier, tant au niveau des professionnels que des particuliers.

LÉGISLATION

La Lettre M² éclaircit, pour vous, les points règlementaires et législatifs capitaux du droit immobilier.

L'ACTUALITE DES BAUX COMMERCIAUX APPLIQUES AUX BUREAUX ET AUX HOTELS

Dans la vie des baux commerciaux, c'est désormais deux mondes différents et cela, de plus en plus, depuis les réformes successives comme les règles de sécurité, les mises aux normes handicapés, l'impact des lois PINEL - ROYAL - MACRON - ELAN, la rénovation énergétique, les ERP et IOP ainsi que la refonte de la méthode hôtelière.

Pour les bureaux, c'est au contraire la base des baux commerciaux qui apparaissait dès le décret du 30 septembre 1953 mais qui s'éloigne de plus en plus du commerce en fonction des mêmes réformes et surtout de l'impact de la loi PINEL ACTPE.

LES BAUX COMMERCIAUX EN HOTELS

L'évolution de la réglementation rend de plus en plus difficile l'exploitation d'un petit ou d'un moyen hôtel. En effet, le cumul des règles de sécurité et des règles d'accessibilité imposent au preneur de très nombreuses mises aux normes et la plupart du temps à leurs frais dans la mesure où il s'agit de l'évolution des réglementations liées à leur activité. La majeure partie des baux commerciaux, même anciens, a l'habitude depuis fort longtemps d'avoir une clause qui prévoit que toutes les nouvelles réglementations liées à l'activité du preneur sont à la charge de celui-ci. Ne restera potentiellement qu'à la charge du bailleur la partie accueil et éventuellement s'il existe le bar et la salle de restauration qui, quant à eux, sont réglementés en fonction de la classification ERP.

La loi ELAN apporte également des modifications à venir qui vont avoir un impact direct sur les hôtels. Il s'agit notamment de la rénovation énergétique et de la remontée dans la performance énergétique sur les années à venir en pouvant tenir compte des travaux qui ont été réalisés depuis 2010. On attend, à ce jour, un décret d'application qui devrait être publié avant la fin du premier trimestre et qui précisera exactement les obligations sur les hôtels existants, tout en envisageant également l'impact en cas de travaux sur existant d'extension ou de restructuration.

La loi ELAN vise également deux autres domaines qui auront un impact sur les hôtels. Il s'agit de la qualité de l'air et de l'acoustique. Une exception historique subsiste pour le marché hôtelier avec la détermination de la valeur locative lors des renouvellements, par la création par les experts d'un mode de calcul appelé la méthode hôtelière.

En effet, les hôtels constituent des locaux monovalents au sens de l'article R. 145-10 du code de commerce

Cette méthode a évolué et la compagnie des experts en immobilier commercial et d'entreprise près la cour d'appel de Paris a engagé une réflexion afin de procéder à la refonte de la méthode hôtelière et ses propositions consistent à déterminer la valeur locative en fonction d'un prix praticable par chambre.

LES BAUX COMMERCIAUX EN BUREAUX

Ils sont moins touchés que le commerce par la réforme PINEL, en effet, sous réserves qu'il s'agisse bien de locaux à usage exclusif de bureaux, un aménagement reste possible à l'intérieur des 9 années. Attention, il faut être vigilant : il vient d'être jugé qu'il faut qu'il soit bien à usage exclusif de bureaux et qu'il n'y ait pas une partie ouverte au public ou d'activités de transformation. C'est surtout la loi ELAN sur la rénovation énergétique qui va toucher d'une manière directe et rapide les locaux à usage de bureaux avec une obligation dès 2019 d'un audit énergétique qui devra être déposé auprès d'un organisme officiel avec vérification et évolution tous les ans.

Un problème important subsiste à aujourd'hui et pour l'avenir, c'est la qualification bureaux sans réception de public. Les professionnels ont pris l'habitude de considérer que le client reçu sur rendez-vous ne ferait pas partie du public. Cette interprétation ne résiste absolument pas à la définition du public dans le cadre du code de la construction et de l'habitation.

En effet, à l'exception des salariés, toutes les autres personnes sont assimilables à du public. Vu le nombre de personnes reçues dans les bureaux, la qualification ERP va apparaître de plus en plus et notamment dans le cadre, à la mode aujourd'hui, du coworking. Cela étant, même si l'on ne parlait pas de public, il faudrait enfin se pencher sur l'étude et l'effectif capacitaire des immeubles à usage de bureaux. N'oublions pas que celui qui risque de voir sa responsabilité engagée dans l'avenir, c'est le bailleur sur le fondement de l'article 1719 du code civil.

EN CONCLUSION

Peut-être, un jour, la jurisprudence réunira tous les biens donnés à bail dans un grand nouveau monde des baux commerciaux ou l'on parlera simplement d'un contrat et d'une valeur locative.

Bernard Boutonnet



ACTIFS SOUS GESTION
1,9 Milliard d'€

- 6 SCPI, 1 fonds de fonds et 6 groupements forestiers
- 630 000 m² d'actifs immobiliers gérés

- 713 immeubles et 2 047 locataires sous gestion
- 30 000 associés

CAPITALISATION



669 M€
au 31/12/2018



Ficommerce

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

SCPI à capital variable

- Immobilier d'entreprise "commerces"
- Éligible **Assurance-vie**
- TRI 15 ans au 31/12/2018 : **7,54 %**
- Taux DVM 2018 : **4,61 %**

CAPITALISATION



358 M€
au 31/12/2018

Buroboutic

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

SCPI à capital variable

- Immobilier d'entreprise "commerces & bureaux"
- Éligible **Assurance-vie**
- TRI 15 ans au 31/12/2018 : **9,31 %**
- Taux DVM 2018 : **4,34 %**

CAPITALISATION



66 M€
au 31/12/2018



Logipierre 3

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

SCPI à capital variable

- Immobilier "géré"
- TRI 15 ans au 31/12/2018 : **14,51 %**
- Taux DVM 2018 : **4,71 %**

CAPITALISATION



387 M€
au 31/12/2018



Sélectipierre 2

Visa AMF SCPI n°17-28 en date du 1^{er} août 2017

SCPI à capital variable

- Immobilier d'entreprise "bureaux Prime Paris"
- TRI 15 ans au 31/12/2018 : **14,60 %**
- Taux DVM 2018 : **3,68 %**

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

Une équipe commerciale à votre écoute

Jean-François Charrier, Directeur du Développement, Claire Roux, Responsable commerciale, Paul Migliorini, Responsable commercial

01 49 07 86 80
www.fiducial-gerance.fr

INNOVATIONS

La Lettre M² s'intéresse à la technologie qui prépare le marché immobilier de demain.

ACTUALITÉS

En 2018, les start-up de l'immobilier et de la construction ont procédé à 62 levées de fonds pour un total de 204 M€ (contre 177 M€ en 2017)*.

Horizon AM : le groupe a choisi Legalife pour dématérialiser tout le processus de vente immobilière en Vefa. Avantage : simplification et digitalisation des dossiers, expérience d'achat 100 % digitalisée.

Phosphorecity.com : site internet lancé par Eiffage Aménagement pour accompagner les collectivités dans les nouveaux enjeux urbains. Une application ludique qui permet d'esquisser un projet citoyen complexe en insistant sur la haute qualité environnementale et la haute qualité de vie.

Epublimmo.snfcf : site internet dédié à la location des fonciers disponibles du groupe SNCF. Objectif : fluidifier les 1.300 conventions annuelles signées.

Garant me : Gecina fait appel à cette solution pour le montage des dossiers de location des étudiants. Avantage : accès facilité au logement. Avantages Gecina : garantie locative et location plus rapide des actifs, décryptage des critères de solvabilité.

Adeumis : la start-up va déployer des capteurs smart building au sein des 1.350 m² de l'immeuble « Minatec », campus d'innovations du CEA Grenoble.

Dimelo : gestion à grande vitesse des 15 M de visiteurs mensuels sur le site de Logic Immo. Avantages : chat et e-mail utilisés pour communiquer tous les éléments entre professionnels et une relation client réussie.

Walmart : croissance de 43 % en 2018 pour le département e-commerce de la 1^{ère} entreprise au monde de la distribution.

Facebook : acquisition de Grokstyl pour le shopping sur le site.

*Source : La Chronique Agora

D **Seo (Search Engine Optimization*)** : ensemble des techniques pour améliorer la position d'un site web sur les pages de résultats des moteurs de recherche. Il s'agit d'un référencement naturel.

F **Sem (Search Engine Marketing**)** : regroupement de techniques marketing visant à améliorer la visibilité d'une entité sur les moteurs de recherche. Objectif : profiter des énormes volumes de requêtes effectuées sur ces moteurs de recherche (enjeu financier important, canal fondamental).

T **Sea (Search Engine Advertising***)** : désigne l'utilisation des liens commerciaux ou publicitaires sur les moteurs de recherche. Il s'agit d'un référencement payant.

O **Plateforme web** : service qui met à la disposition de l'utilisateur un ensemble de programmes permettant la diffusion et le partage d'informations ou de contenus multimédias, de fonctionnalités propres aux réseaux sociaux et tierces applications.

* Optimisation pour les Moteurs de Recherche

** Marketing sur les Moteurs de Recherche

*** Publicité sur les Moteurs de Recherche

« 3 QUESTIONS À... »

Sophie Demazières
fondatrice et présidente de
BureauxLocaux.com

M **Comment votre site révolutionne-t-il l'approche de l'information et data de l'immobilier d'entreprise et quel est le modèle économique de votre succès ?**

S.D. : En quelques clics, BureauxLocaux.com permet de voir toute l'offre de bureaux, commerces, entrepôts, à vendre ou à louer, partout en France. Pour chaque bien présenté, il y a l'information contextuelle nécessaire pour se faire une première idée du bien recherché : transports à proximité, street view, prix du marché. Notre plateforme rend le marché de l'immobilier d'entreprise plus lisible et plus transparent. C'est un gain de temps formidable pour les entreprises. La consultation du site est entièrement gratuite, en revanche, la diffusion des annonces est payante.

M **Les chiffres clés de votre succès et le contenu différenciant pour les clients ?**

S.D. : BureauxLocaux.com totalise 260.000 visites mensuelles pour 35.000 annonces. 650 agences sont clientes partout en France. Notre différenciation réside dans la recherche permanente de la qualité de l'exhaustivité des informations diffusées, mais aussi dans une expérience utilisateur simple et pratique. Nous investissons 30 % de notre chiffre d'affaires dans la technologie, en SEO et SEM, pour capter chaque jour toujours plus d'entreprises en recherche d'immobilier professionnel sur le web. Un résultat probant : 70 % de l'audience de la plateforme se renouvelle tous les mois.

M **Vos prochains projets ?**

S.D. : Désormais, les agences publient leurs transactions récentes sur notre plateforme. Grâce à l'analyse du track-record de leur succès, nous avons développé un moteur de recommandation qui leur permet de capter des mandats, via BureauxLocaux.com. Résultat, 100 propriétaires en janvier ont confié leurs biens à un agent immobilier via notre plateforme. Dans les prochains mois, les agences pourront publier les avis de leurs clients sur notre site. Un pas de plus vers la transparence.



THIERRY BERGERAS
FONDATEUR DE BERGERAS EXPERTISES
EXPERT AGRÉÉ PAR LA COUR DE CASSATION
CHARTERED SURVEYOR

Grâce à une équipe hautement qualifiée et une base de données immobilières incrémentée quotidiennement, nous vous garantissons une évaluation objective et un avis indépendant selon vos besoins. Nous intervenons dans les domaines suivants : valeur locative - valeur vénale - valeur de fonds de commerce - valeur d'assurance - indemnité d'éviction - valorisation des hôtels.



BERGERAS
EXPERTISES



Crédits photos : Bergeras - Fotolia - Conception & réalisation : oblo •••



8 rue de l'Alboni - 75016 PARIS
Tél : +33 (1) 45 25 70 27
Fax : +33 (1) 42 88 69 67
info@bergerasexpertises.com
www.bergerasexpertises.com

Cabinets secondaires :
5 rue de Condé - 33081 BORDEAUX
61, rue Marx Dormoy - 13004 MARSEILLE
18, rue de Bordeaux - Val Plaisance 98 800 NOUMÉA
Route de Fare Ute - 98713 PAPEETE

SPECIAL MIPIM 2019

BUREAUX ET HOTELS

**Vous trouverez
un point marché et
les transactions clés réalisées
au cours des 12 derniers mois.**

Bureaux : César 2018 catégorie investissement

par Audrey Jourdin

France : performance historique

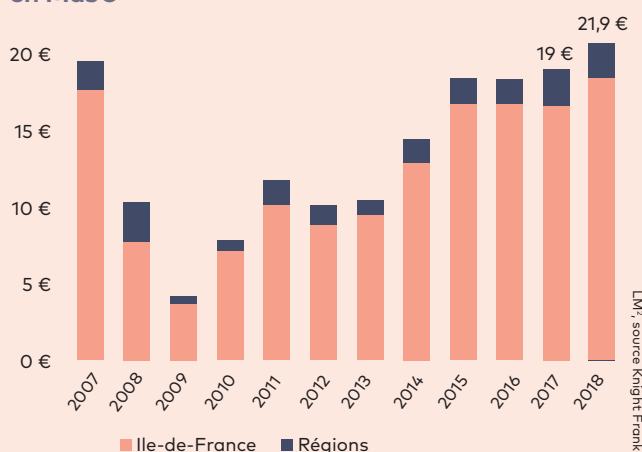
L'année 2018 fut la consécration pour le marché de l'investissement des bureaux en France : 21,9 Mds€ ont été investis (+15 % en un an). Cette classe d'actif a représenté 73 % du volume global investi en immobilier d'entreprise* contre 68 % en 2017.

Près de 4 Mds€ ont été investis dans le cadre de Vefa**, soit + 50 % par rapport à 2017.

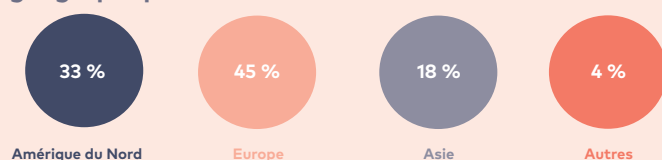
* Bureaux, locaux commerciaux et industriels.

** Ventes en état futur d'achèvement.

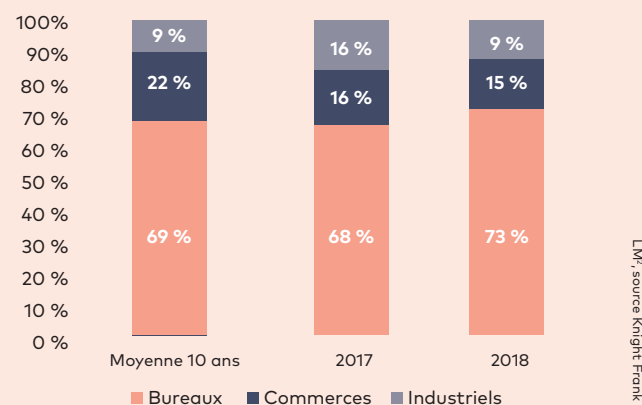
Évolution du volume investi en bureaux en France, en Mds€



Répartition du volume investi en bureaux par origine géographique des investisseurs



Répartition des volumes investis en France, par typologie d'actifs



POINTS DE VUE



La polarisation actuelle du marché de bureau sous-estime le potentiel de futures centralités créées par le Grand Paris.

Le marché locatif de bureau en IDF reflète, depuis plusieurs trimestres, la volonté des preneurs de se placer dans de « nouveaux » quartiers centraux, mixant lieux de travail, de vie et de résidence. Cette appétence est notamment remarquable au centre et à l'Est de Paris. Pour anticiper les mouvements de demain, il est judicieux de saisir l'origine des forces actuelles du marché. D'une part, il ressort qu'un nombre déterminant de prises à bail est réalisé par des acteurs, qui affichent cette « hyper-centralité » comme condition sine qua non à leur développement et à la rétention de leurs talents (notamment : groupes de co-working, sociétés du numérique en forte croissance). Sous cette pression, les valeurs locatives des quartiers hors QCA à Paris ont connu un décrochage à la hausse parfois vertigineux. D'autre part, la guerre menée par les pouvoirs publics contre les déplacements individuels en métropole favorise le transport partagé. Cette évolution se confirme avec la relocalisation de preneurs plus traditionnels vers de « nouveaux » quartiers centraux (très) bien desservis. Dans ce contexte, plusieurs gares de connexion du Grand Paris, notamment dans des zones de bureau aujourd'hui peu ou mal identifiées, feront probablement partie demain du paysage de ces « nouveaux » quartiers, attractifs par leur mixité et leur accessibilité. Ainsi, sur ces gares, la marge de progression de loyers de bureau semble importante.

Alexandre Beaubat,
Directeur des investissements de Cofinance SAS



« Les espaces de coworking, la réponse à la rarefaction de l'offre disponible à Paris »

Paris n'a jamais connu une offre de bureaux si faible, avec un taux de vacance immédiate de seulement 2,4 %. Les projets de développements se concentrent sur les territoires où le foncier est disponible, c'est-à-dire en 1^{ère} et 2^{ème} couronne. Mais la capitale dispose d'une manne de m² potentiels d'un autre genre : les espaces de coworking. En deux ans de transactions, pas moins de 200.000 m² ont été loués par ces nouveaux acteurs. Les petites et moyennes entreprises considèrent de plus en plus ces options, dont le tarif reste raisonnable. L'estimation de la vacance de ce type d'acteur ne s'exprime pas en m². C'est une nouvelle façon d'envisager les disponibilités en nombre de postes de travail. D'après notre recensement, on dénombrait au moins 70.000 m² potentiellement disponibles pour l'année à suivre, ce qui représente l'implantation de près de 4.000 à 4.500 personnes. Ces surfaces ne sont pas prises en compte dans le calcul traditionnel du taux de vacance mais offrent de réelles possibilités d'implantations pour les entreprises à Paris.

Daniel Edelstein,
Directeur commercial Paris-Croissant Ouest, Evolis

Paris fait toujours autant tourner la tête

Record obtenu pour la capitale : 8,8 Mds€ investis. Six transactions XXL (volumes supérieurs à 400 M€) ont contribué à la recette du succès. Exemples d'acquisitions : Capital 8 par Invesco auprès d'Unibail Rodamco (45.000 m², Paris 8) ; siège d'Altaera Cogedim par CNP Assurances (31.800 m², Paris 2).

Évolution des loyers observés à Paris

Rue	Ar*	2017	2018**	Evolution
Avenue de la République	11	343 €/m ²	363 €/m ²	↗
Rue de Paradis	10	356 €/m ²	379 €/m ²	↗
Boulevard de Sébastopol	2/3/4	408 €/m ²	466 €/m ²	↗
Rue de Châteaudun	9	426 €/m ²	469 €/m ²	↗
Rue de Rivoli	1/4	453 €/m ²	483 €/m ²	↗
Boulevard Saint Germain	6/7	527 €/m ²	530 €/m ²	↗
Avenue Kléber	16	515 €/m ²	563 €/m ²	↗
Rue Auber	9	507 €/m ²	507 €/m ²	→
Boulevard Haussmann	8/9	505 €/m ²	571 €/m ²	↗
Avenue de Flandre	19	263 €/m ²	263 €/m ²	→

* Arrondissement.

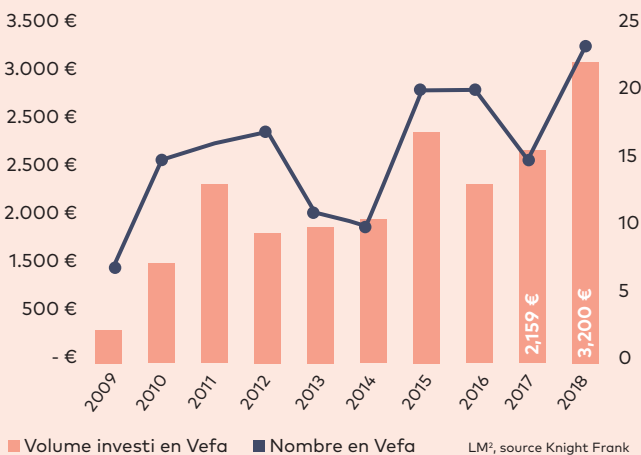
** Moyenne des loyers faciaux au m² des douze mois de l'année.

Source : Evolis.

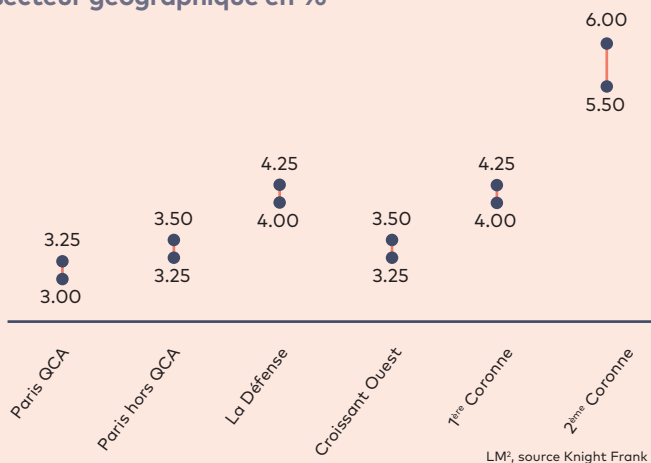
Ile-de-France : du sécurisé, s'il vous plaît

Paris et la région parisienne ont concentré 85 % du volume investi en bureaux en France. Les investisseurs ont joué la carte de la prudence : 61 % a été investi dans des actifs core.

Évolution des montants investis sur des Vefa Bureaux IdF, transactions unitaires ≥ 20 M€, en M€



Fourchette des taux de rendement prime bureaux par secteur géographique en %



POINT DE VUE



En 2018, les marchés immobiliers bureaux, tant au niveau locatif qu'à l'investissement, ont connu une année exceptionnelle.

D'un point de vue locatif, l'activité devrait rester soutenue en 2019 puisque la demande n'est pas satisfaite par l'offre. Le taux de vacance à Paris, historiquement bas, est de 2.5 % et les valeurs locatives sont orientées à la hausse. Ces dernières progressent avec une valeur moyenne de 590 €/m² jusqu'à atteindre 810 €/m²/an HT HC pour les bureaux parisiens les plus « primes ». Le bien-être au travail est devenu primordial, les entreprises des secteurs du conseil, du luxe, de la finance et des newtech recherchent de manière prioritaire la centralité et un environnement agréable et dynamique pour conserver ou attirer les talents. A noter, l'essor du coworking, avec 250 espaces ouverts en France en 2018. Ce même coworking qui a consommé 25 % de l'offre de plus de 5.000 m² dans Paris en 2018. Conséquence : l'offre des grandes surfaces de qualité au sein des quartiers prisés de la capitale se fait rare. Une tendance de fond qui se confirme, plus qu'un phénomène de mode, à suivre !

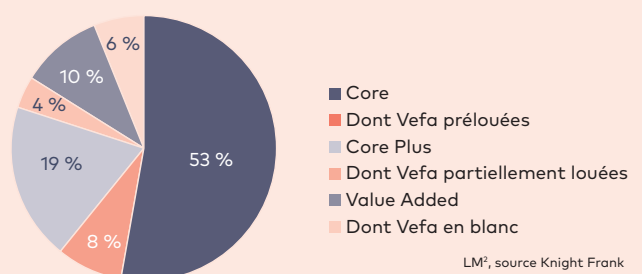
A l'investissement, 2018 a été une année record : 23 milliards d'euros placés dont 70 % sur la seule typologie : bureaux et 350 transactions (vs 253 en moyenne sur les 10 dernières années). Plusieurs raisons à cela : le retour massif des investisseurs internationaux avec notamment un appétit croissant pour le risque « value-add » mais aussi une économie dynamique qui continue de créer de l'emploi, des taux d'intérêts extrêmement bas, la capacité de pouvoir financer des opérations avec une LTV de l'ordre de 65 à 70 % permettant d'optimiser les TRI et une prime de risque historiquement élevée (malgré le resserrement du « spread » de taux) offrant une certaine sécurité si les taux d'intérêts étaient amenés à remonter... Les rendements continuent à se contracter légèrement, en la faveur des vendeurs, (taux « prime » QCA de l'ordre de 3 %) compte tenu du décalage persistant entre offre et demande. Les loyers en hausse offrent néanmoins de belles perspectives de valorisation à terme.

Pour 2019, nous pouvons déjà anticiper des volumes investis conséquents, portés notamment par des mega-deals en portefeuilles (à l'image de la transaction : Terreis / Swiss Life pour 1.7 Md€) ou par plusieurs arbitrages en cours de tours à La Défense. Il faut cependant rester mesurés et prudents compte tenu de la montée des incertitudes et risques en France et à l'international. Le marché de l'investissement français devrait tout de même conserver certains atouts au premier rang desquels des taux d'intérêts encore bas et une volatilité des marchés boursiers favorisant un report sur la classe d'actif immobilière.

Pierre-Etienne Maury, MRICS,
Associé de Cordell Partners

Répartition des volumes investis en IdF, par typologie de risque

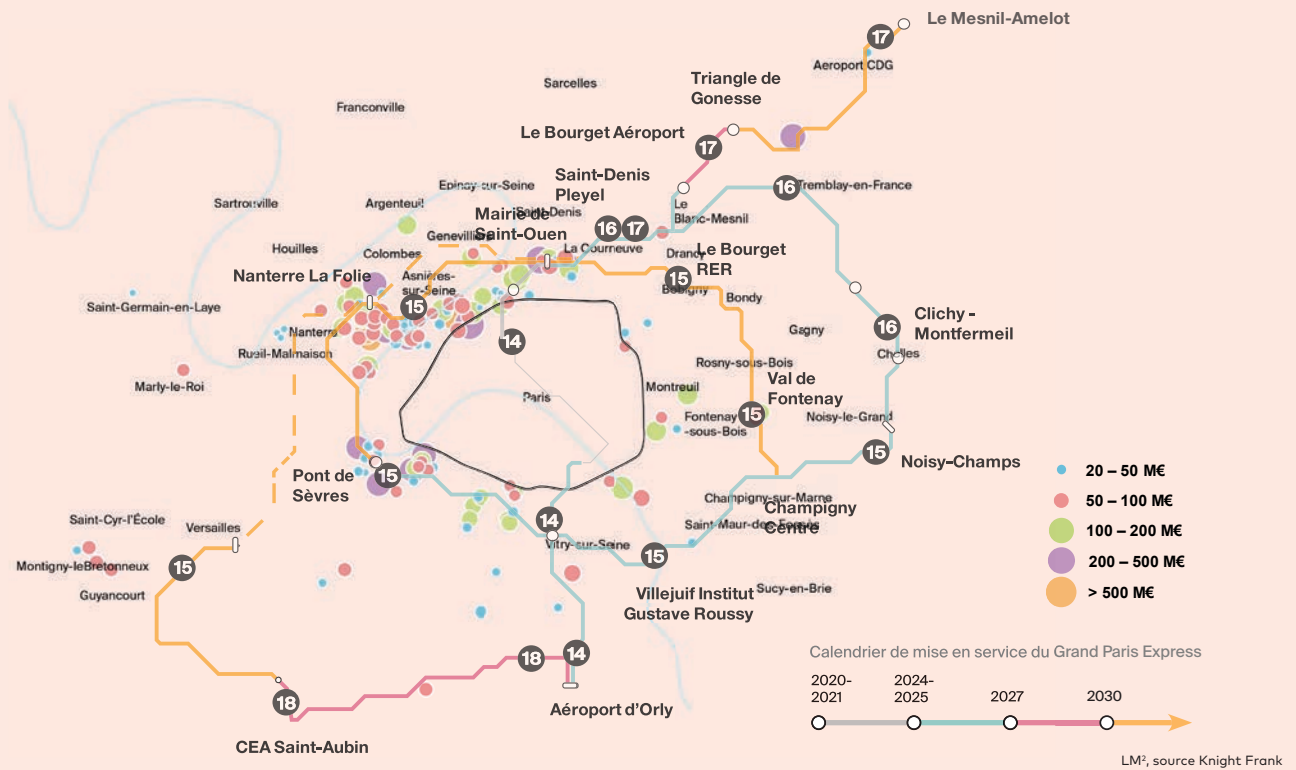
Bureaux IdF, transactions unitaires ≥ 20 M€



Le Grand Paris, un territoire qui donne envie

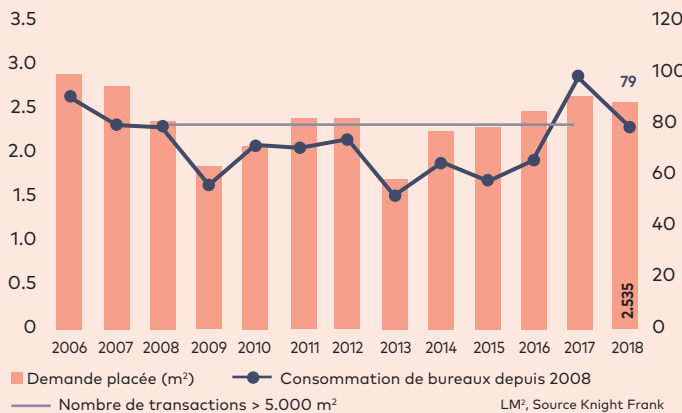
Les marchés établis ou à proximité des futures gares du Grand Paris Express séduisent les investisseurs. Principales causes : rareté de l'offre de bureaux prime, compression des taux, recherche de rendement. La première couronne a sur-performé avec une hausse du volume investi de 105 % par rapport à 2017.

Transactions de bureaux > 20 M€ en Ile-de-France (hors Paris intra-muros), 2017-2018



La demande placée en Ile-de-France : un cru 2018 stable

Evolution de la demande en Ile-de-France en millions



Demande placée 2018



Demande placée moyenne 10 ans



LM², source Knight Frank

Indicateurs du marché d'Ile-de-France

	2018 Ile-de-France	2017 Ile-de-France	Evolution annuelle
Demande placée	2.534.921 m ²	2.557.877 m ²	- 1 %
Demande placée > 5.000 m ²	915.748 m ²	1.198.063 m ²	- 24 %
Offre immédiate	2.890.000 m ²	3.301.265 m ²	- 12 %
Taux de vacance	5,4 %	6,1 %	- 0,7 pt
Loyer prime*	840 €/m ² /an	-0,8 %	+ 4 %
Volumes investis	18,4 Mds€	16,7 Mds€	+ 10 %
Part des transactions > 500 M€**	70 %	69 %	+ 1 pt

* Loyer prime : moyenne pondérée des 5 transactions > 500 m² (toutes qualités confondues) aux loyers les plus élevés au cours des 12 derniers mois.

** Sur l'ensemble des volumes investis en bureaux en Ile-de-France.

LM², Source Knight Frank

Hôtels - investissement : en progression

France : excellente année mais toujours absente de l'estrade

Le volume investi dans les murs hôteliers en France a représenté 1,8 Md€ en 2018. Par rapport à l'hexagone, la France se situe à la 4^{ème} position derrière le Royaume-Uni (5,9 Mds€, + 900 M€ sur un an), l'Allemagne (4 Mds€) et l'Espagne (2,2 Mds€). Le volume 2018 est inférieur à sa moyenne sur 2010-2018 dont le curseur se place à 2,2 Mds€.

Néanmoins, le montant global a grimpé de 700 M€ par rapport à 2017. Phénomène notamment dû à l'acquisition par Henderson Park de l'hôtel Westin, rue de Castiglione - Paris 1 pour 550 M€. Paris a concentré 77 % du volume investi en France.

Europe : des prévisions 2019 peu enthousiastes

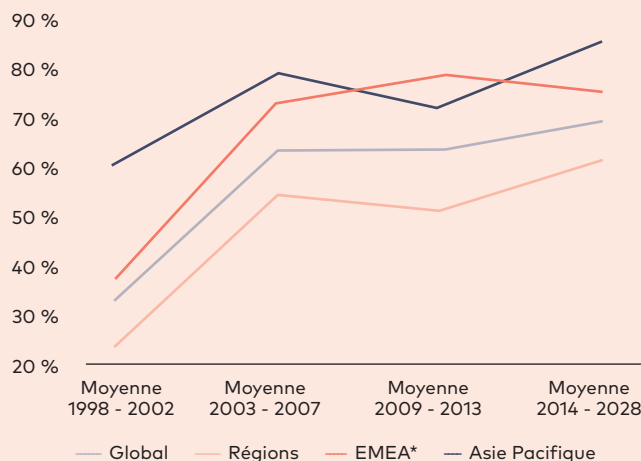
En 2019, le volume investi dans les murs hôteliers afficherait une baisse de 5 à 10 % par rapport à 2018. Principale cause : manque d'offre de portefeuilles. Ces derniers avaient fortement dynamisé le marché ces deux dernières années.

Echelle mondiale : un bilan 2018 positif

Les murs hôteliers ont concentré 67,7 MdsUS\$ en 2018 sur l'hexagone, soit une hausse de 2 % comparé à 2017. Depuis plusieurs années, la collecte de fonds destinés à l'investissement dans des hôtels augmente. 70 % du volume mondial investi dans les murs d'hôtels provient d'investisseurs diversifiés. La dette a financé 21 % du volume global, contre 17 % en 2017.

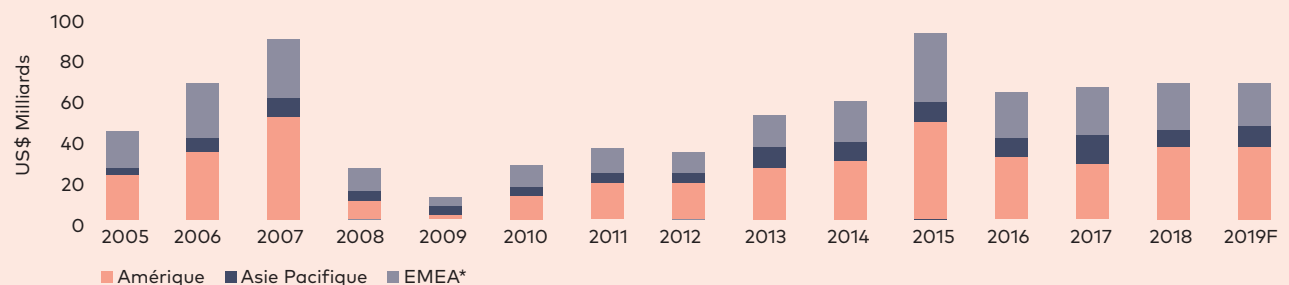
Sources : JLL « Hotel Investment Defies Global Caution » ; Les Echos.

Evolution des acquisitions d'hôtels par des investisseurs généralistes



LM², source JLL

Volume global investi 2005-2018 et prévision 2019



* Europe Moyen-Orient, Afrique.

LM², source JLL

POINT DE VUE



L'évolution du marché de l'Hôtellerie à Paris

Selon la Mairie de Paris, il y a 86.000 chambres d'hôtel à Paris avec un besoin identifié à 119.000 qui devrait s'accroître à 125.000 chambres à l'horizon 2025 (arrivée des touristes asiatiques, JO en 2024).

Cette insuffisance explique les prix les plus élevés d'Europe, le taux d'occupation avoisinant 80%, ainsi que la bonne santé du marché de l'hôtellerie à Roissy (45 hôtels, 13.000 chambres, 7.200 en construction).

Problèmes :

Une partie significative du stock des hôtels n'est pas rénovée, et parfois pas aux normes de sécurité (titre provisoire d'une tolérance de la Préfecture).

La valeur des hôtels parisiens a grimpé de 2005 à 2015. Certains sont à vendre depuis 5 ans.

Paris est une ville classée, ce qui restreint le développement des grands sites.

Le marché est encore dominé par des groupes d'hôtellerie familiaux avec de petits établissements ne pouvant accueillir de grands groupes.

Ce qui est en train de changer :

Le taux de conversion d'immeubles de bureaux en hôtels est en berne après des années fortes 2008-2015.

Les family office intéressés par la niche fiscale des hôtels ont conseillé à leurs clients fortunés d'acheter des hôtels murs et fonds, ce qui a boosté leurs prix.

La Ville de Paris apporte son soutien au développement d'hôtels : assistance dans la procédure d'urbanisme et le programme Réinventer Paris.

Montée en puissance d'Airbnb avec 54.000 références à Paris. La ville de Paris est partie en guerre avec une amende totale de 12 M€.

Les Aéroports de Paris lancent le T4, nouveau terminal (capacité de 30 à 40 millions de passagers).

La Région Ile-de-France a lancé la liaison ferroviaire directe CDG Express entre la gare de l'Est et l'aéroport CDG.

Il n'a jamais été autant opportun de devenir propriétaire d'un hôtel qualitatif dans Paris, ce qui est moins le cas en Allemagne, à Londres ou aux Etats-Unis.

Bill Beauclerk, associé de BG Carré

Prévision du volume global investi

Volume (US\$Mds)	2017	2018	2019F	Var % 2018 vs 2019
Amérique	28,2	36,5	36,5	0 %
Asie-Pacifique	13,5	8,3	9,5	15 %
EMEA	24,7	22,9	21,2	-5 %/-10 %
Total	66,4	67,7	67,2	-0,7 %

LM², source JLL

L'hôtellerie 2018 en chiffres



Tourisme mondial : excellent cru

- 1,4 milliard de voyageurs ayant traversé une frontière
- 2^{ème} plus forte hausse depuis 2010, + 6 % en un an
- 10% de voyageurs en plus au Moyen-Orient (64 millions)
- 67 millions de voyageurs en Afrique



L'Europe : première destination mondiale

- 713 millions de voyageurs
- 50% du nombre total de voyageurs dans le monde
- 4% hausse du chiffre d'affaires niveau hébergement



France : première destination européenne

- 90 millions de touristes internationaux
- 3% hausse des prix moyens par chambre louée par rapport à 2014
- 6% hausse du chiffre d'affaires hébergement sur un an



Paris : record de la fréquentation

- 3,8% hausse du trafic des aéroports de Paris sur un an
- 105 millions de passagers
- 62% part des touristes étrangers en France venant à Paris
- 2% hausse du taux d'occupation sur un an
- 9% hausse du prix moyen par chambre louée sur un an

Source : «L'hôtellerie 4.0 Tendances du tourisme et de l'hôtellerie 2019», Deloitte, In Extenso.

Résultats cumulés par zone géographique en 2018

	Rev PAR - Paris			Côte-d'Azur			Rev PAR - Régions		
	2018	18/17	18/14	2018	18/17	18/14	2018	18/17	18/14
Grand Luxe	441 €	11,2 %	-11,3 %	328 €	6,1 %	24,8 %	187 €	12,8 %	18,7 %
Haut de gamme	184 €	7,8 %	-2,2 %	118 €	6,9 %	12,2 %	105 €	2,3 %	18,4 %
Milieu de gamme	120 €	12,9 %	-0,2 %	72 €	3,9 %	5,7 %	60 €	1,7 %	11,3 %
Economique	78 €	14,4 %	4,2 %	46 €	2,6 %	1,8 %	42 €	2,0 %	4,6 %
Super économique	n.d.	n.d.	n.d.	31 €	-0,5 %	-7,2 %	28 €	3,4 %	7,8 %

NB : les montants des RMC (Revenus Moyens par Chambre Louée) et RevPAR (Revenus par Chambre Disponible) sont indiqués hors taxes.
LM², source In Extenso Conseil TCH.

POINT DE VUE



Les métriques de mesure de la performance du secteur hôtelier - taux d'occupation, prix moyen chambre et RevPAR (revenu par chambre disponible) - sont pratiquement revenus à leur niveau ante 2015 et permettent donc aux investisseurs d'être encore plus entreprenants sur le marché hexagonal. Après une année 2017 au plus bas - seulement 1,4 milliard d'euros investis - l'investissement en immobilier hôtelier devrait dépasser les 2 milliards d'euros en 2018.

Cette performance est assise sur une très grande majorité de cessions d'actifs unitaires (environ 70 tout au long de l'année, un chiffre en hausse d'une année sur l'autre). Comme toujours, le choix des investisseurs est très ouvert tant en termes de localisation avec un trio « Paris-PACA-destinations Montagne » qui cohabite avec une très grande diversité de localisations d'actifs en régions et une réelle appétence des acteurs du marché pour les développements neufs.

Les investisseurs ont également un éventail très vaste dans le choix des actifs immobiliers à acquérir, de l'auberge de jeunesse « New Age » au resort super-prime dans le prestigieux triangle d'Or à Paris. Il en découle une gamme extrêmement étendue de prix d'actifs cédés, allant de quelques millions à quelques centaines de millions d'euros.

Katell Bourgeois, responsable du département Hotels & Hospitality France de Cushman & Wakefield

Résultats cumulés en France 2018

	TO 2018	Var. 18/17	Var. 18/14
Grand Luxe	63,2 %	1,2 %	5,1 %
Haut de gamme	71,8 %	2,0 %	5,0 %
Milieu de gamme	69,8 %	2,6 %	4,2 %
Economique	68,5 %	1,6 %	5,0 %
Super économique	65,8 %	-0,8 %	-1,5 %

LM², source In Extenso Conseil TCH

NB : les montants des RMC et RevPAR sont indiqués hors taxes

Evolution globale des résultats cumulés par zone géographique en 2018

	Var. TO	
Zones géographiques	18/17	18/14
France	1,4 %	3,5 %
Paris (hors IdF)	2,2 %	-2,5 %
Régions	0,3 %	5,6 %
Côte d'Azur	1,5 %	3,0 %
Grandes Métropoles régionales	0,5 %	6,2 %

LM², source In Extenso Conseil TCH

NB : les montants des RMC et RevPAR sont indiqués hors taxes

LES INVESTISSEMENTS CLÉS DES BUREAUX ET DES HÔTELS DEPUIS UN AN*

RECENSÉS PAR LA LETTRE M²



Swiss Life AM : 28 actifs de Terreïs pour 1,7 Md€

Swiss Life AM a signé un accord portant sur l'acquisition d'un portefeuille de 28 actifs de bureaux prime dont 90 % se situent au sein de Paris QCA. Prix : **1,7 Md€** HD. Vendeur : Terreïs. Date prévue du transfert de propriété : 2T 2019. Acquisition par des fonds gérés par des entités de Swiss Life AM en Suisse, France, Allemagne et Luxembourg. La transaction porte sur environ 72 % du patrimoine total de Terreïs. A la suite de cette opération, Terreïs conservera un portefeuille d'actifs de 600 M€, dont 150 M€ d'actifs non stratégiques.



Invesco : acquisition finalisée du Capital 8 pour 789 M€

Invesco Real Estate a finalisé l'acquisition de l'immeuble de bureaux The Capital 8 de 45.000 m² à Paris/QCA. Actif rénové en 2016, entièrement loué. La promesse avait été signée en juillet. Vendeur : Unibail-Rodamco-Westfield. Prix : **789 M€**.



Gecina : cession de 775 M€ en régions

Gecina a signé des promesses de vente portant sur deux portefeuilles en régions pour **775 M€**. Immeubles issus de périmètre historique d'Eurosic. Ces deux opérations, ainsi que d'autres cessions finalisées récemment, portent l'arbitrage réalisé depuis le début de l'année ou sous promesse à près de 1,2 Md€ ramenant le niveau de LTV en deçà de 40 %.



Henderson Park : hôtel pour 550 M€

Henderson Park a acquis l'hôtel Westin Paris-Vendôme de 28 000 m² 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).



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).



Covivio : cession de 482 M€ d'actifs

Covivio a cédé 482 M€ d'actifs non stratégiques (hôtels économiques + commerces) :

- 59 hôtels B&B situés en régions et en seconde couronne francilienne : promesse de vente signée auprès d'un institutionnel pour **272 M€**. Taux de rendement de 5,04 % (DI).
- 23 magasins Jardiland (54 % du porte-feuille résiduel) en périphérie de villes françaises : **108 M€**.
- Village vacances Sunparks situé à De Haan en Belgique : **102 M€**.



Groupama : cession de 480 M€ d'actifs

Groupama a cédé l'immeuble Window de 44 000 m² situé à La Défense. Acquéreur : Oxford Properties Group (Omers, fonds de pension des employés municipaux de l'Ontario, Canada), conseillé par Hines. Actif (ex-Elysée Défense) : tour horizon-tale longue de 150 mètres, sept étages, plateaux de 4 500 m². Restructuration complète depuis 2015. Taux d'occupation : 100 %. Occupant : RTE, distributeur d'électricité. Bail : 12 ans fermes signé en 2016, prise effective en 2018. Prix : **477 M€**. Conseils : étude Wargny Katz, cabinets Allen & Overy et Arsene Taxand.

CLASSE D'ACTIFS	LOCALISATION	SURFACE	OCCUPANT	ACQUÉREUR	VENDEUR	PRIX
Bureaux	Immeuble « Open » Issy-les-Moulineaux (92)	9.200 m ²	Icade	Institutionnel français de 1 ^{er} rang	Icade	98,8 M€ HD*
Bureaux	Immeuble « Lebon - Lamartine » Villejuif (94)	17.529 m ²	Orange (Befa**)	HSBC Reim (Scpi Elysées Pierre)	Icade Promotion Tertiaire	95 M€ HD*
Bureaux	Immeuble « Atria », Rueil-Malmaison (92)	18.223 m ²	-	Tristan Capital Partners/Stam Europe	Catalyst Capital	92 M€
Bureaux/ Logements/ Commerces/ Crèche	22-24-26 rue du Général de Gaulle, Suresnes (92)	10.000 m ²	-	Aberdeen Standard Investments (Vefa****)	Groupe Terrot, Groupe Galia, Aream Invest, Mantrisse Hld	74,1 M€
Bureaux/ Activité	121-123 rue d'Aguesseau, Boulogne-Billancourt (92)	10.000 m ²	La Française des Jeux	Stam Europe	Patrizia Immobilier	64 M€
Bureaux	21-23 rue Vernet, Paris 8/61 rue Galilée, Paris 8	3.700 m ²	-	Financière Saint James/ Herrmann Frères/ Groupe Milgrom	-	50 M€ HD*
Bureaux	Immeuble « Le Monolythe », Lyon (69)	13.000 m ²	Engie, en majorité	Tristan Capital Partners/ Aquila AM	Amundi	43 M€
Bureaux	4 rue Mozart, Clichy (92)	9.050 m ²	-	EQT Real Estate	AEW Europe (ERAFF)	42 M€
Bureaux/ Activités	Région Parisienne et Rouen (76)	4 actifs : 60.000 m ²	20 utilisateurs	M7 Real Estate	-	35,5 M€
Bureaux	6 rue Dewoitine, Vélizy (78)	6 immeubles 12.800 m ²	9 utilisateurs	Scpi Efimmo (Sofidy)	-	34 M€ frais inclus
Bureaux	Immeuble « Citalys », Montévrain (77)	9.100 m ²	Canon, EDF	HSBC Reim	BNP PREIM	32,2 M€ net vendeur
Bureaux	8 rue des Graviers, Neuilly-sur-Seine (92)	5.000 m ²	-	Gecina	Investisseur institutionnel	30,5 M€ AEM***
Bureaux	Toulouse/Balma (31)	7.500 m ²	-	Foncia Pierre Gestion	-	22 M€, 5,75 % AEM***
Bureaux	22 rue Bergère, Paris 9	2.500 m ²	-	Forum Patrimoine (Groupe Madar)	-	22 M€
Bureaux	Avenue de l'Europe, Vélizy (78)	7.086 m ²	GE Healthcare	-	Corum	17,40 M€ HD* 8,40 % AEM***
Bureaux	Immeuble « Vision »	5.235 m ²	-	Foncière Inéa	Nexity Immobilier d'Entreprise	16,9 M€ AEM***
Bureaux	Tour Pacific, La Défense (92)	53.000 m ²	30 utilisateurs dont Whirlpool, RSA, NTT	Société Générale Insurance	Investissements PSP, Tishman Speyer	-
Bureaux	Rue de Richelieu, Paris 2	33.000 m ²	Siège social d'Altearea Cogedim	CNP Assurances (Vefa****)	Altearea Cogedim	-
Bureaux	Immeuble « Kosmo », Neuilly-sur-Seine (92)	27.000 m ²	Siège des parfums Christian Dior	Sogecap	AltaFund (Altearea Cogedim)	-

*Hors droits

*Bail en état futur d'achèvement

***Acte en mains

****Vente en état futur d'achèvement

SOCIÉTÉS

La Lettre M² recense, pour vous, les créations et les mouvements de sociétés.

Pour figurer dans cette rubrique, envoyez vos communiqués à lettrem2@lettrem2.com.

VIE DES SOCIÉTÉS

Foncière Procvivis : 75 M€

Les sociétés du réseau Sacicap ont créé la foncière Procvivis : Oppci géré par la société Astream. Objectif : mobiliser 75 M€ à 3 ans pour financer prioritairement des opérations de logements intermédiaires réalisées par les filiales immobilières des Sacicap du réseau Procvivis ou par des opérateurs extérieurs. Président du Comité d'Orientation Stratégique : Yannick Borde.

UBS Asset Management : 1 Md€ pour son deuxième fonds Européen de dette d'infrastructure

UBS Asset Management a levé 1 Md€ pour son deuxième fonds Européen de dette d'infrastructure. Archmore Infrastructure Debt Platform II atteint le hard cap de 1 milliard d'euros neuf mois après son lancement. Plus de 200 M€ ont déjà été engagés dans quatre investissements. Les deux fonds européens de dette d'infrastructure gérés par Real Estate & Private Markets d'UBS Asset Management ont levé ensemble un total de 1,6 Md€.

Heracles Gestion : Altixia Reim

Heracles Gestion est devenue Altixia Reim. Equipe dirigeante :

- **Sonia Fendler**, présidente (anciennement chez Generali).
- **Benoit Girardon**, directeur de la relation client (ex-directeur général de La Française AM Finance Services).
- **Jacques Labrunie**, directeur juridique (12 ans d'expérience chez Perial).
- **Frédéric Atthar**, directeur général en charge du développement (30 ans d'expérience dans la gestion de patrimoine chez Expert et Finance et Generali France).
- **Luc Bricaud**, directeur fund Management (17 ans d'expérience chez La Française AM).



Inovefa : rachat d'Otak Transaction

Inovefa a renforcé son expertise dans le tertiaire en rachetant Otak Transaction. **Bruno Reveilliez**, président jusqu'alors d'Otak Transaction, a été nommé directeur associé d'Inovefa Tertiaire. Il a débuté chez Ernst&Young comme auditeur financier. Bruno Reveilliez a exercé pour Inovefa entre 2013 et 2015. Il présidait depuis 2015 Otak Transaction, ses principales missions portaient sur la vente/commercialisation de locaux commerciaux en Vefa.

Savills : Cluttons Middle East

Savills a annoncé le changement de nom de son activité au Moyen-Orient, suite à l'acquisition de Cluttons Middle East le

31 mai 2018. La société, auparavant représentée par des associés au Moyen-Orient, a mené un processus d'intégration de six mois avec Cluttons Middle East. Au Moyen-Orient, Savills sera présent dans cinq pays : Bahreïn, Égypte, Oman, Arabie saoudite et Émirats arabes unis.

Patrimoine et Commerce : des résultats 2018 qui confirment la solidité du modèle

Leader des retail parks low cost en France, la foncière Patrimoine et Commerce a vu son résultat net récurrent progresser de 7,6 % à 25,9 M€ en 2018. Le modèle économique qui s'appuie sur des revenus locatifs résilients (+4,8 %), un faible turnover (1,7 %), un taux d'occupation élevé (95 %) et de faibles Capex, assure ainsi un taux de capitalisation confortable de 7,2 % en 2018. La stratégie se prolongera en 2019 dans le sens d'arbitrages sur des actifs non stratégiques (galeries commerciales et bureaux) pour se concentrer sur son savoir-faire dans les retails parks en périphéries de villes moyennes (valorisation des actifs existants et pipeline de développement de 165 M€ en 2019), notamment grâce à la signature d'une ligne de financement de 50 M€. Objectif : cibler un patrimoine de 1 Md€ (760 M€ en 2018).

Valtus : comité stratégique pour l'accompagner dans sa stratégie

Valtus s'est doté d'un comité stratégique pour l'accompagner dans sa stratégie de croissance, confortée avec l'entrée au capital du fonds Initiative & Finance, et dans son plan de transformation. Membres du comité : Boutaina Araki, directrice générale déléguée de Clear Channel France et membre de l'Executive Committee de Clear Channel International ; Gérard Bayol, président de la société de conseil Agys Finance & Conseil ; Jean-Bernard Meurisse, président d'Initiative & Finance ; Vincent Moulin Wright, directeur général de France Industrie ; René Proglia, Vice Chairman de Morgan Stanley et CEO de Morgan Stanley France ; Ludovic Subran, directeur de la recherche économique du groupe Allianz et Chief Economist d'Euler Hermes, membre du comité stratégique d'EY France et du conseil d'orientation de BPI France Le Lab.

Valteos : deux nouvelles agences

Valteos se développe avec la création de deux nouvelles agences dans le sud de la France :

- Marseille (13), qui couvrira le secteur Aix-Marseille, dirigée par Yoann Debanne.
- Toulouse (31), qui évoluera sur l'agglomération toulousaine, dirigée par Sylvain Guernonprez.

Guillaume Droulers continuera de piloter l'agence de Nogent-sur-Marne, aujourd'hui bien implantée sur tout l'Est de l'Île-de-France.

Icamap/Ivanhoé Cambridge : Icawood

Icamap et Ivanhoé Cambridge ont lancé Icawood, un fonds géré par Icamap. Objectif : développer des bureaux de nouvelle génération à faible émission de carbone dans la Métropole du Grand Paris. Icawood : 750 M€ de fonds propres, capacité globale d'investissement de 1,6 Md€, permettant la réalisation de 200.000 à 300.000 m² de bureaux avec une faible empreinte carbone, d'ici à 2028. Ivanhoé Cambridge SICAV SIF : actionnaire de référence de ce fonds (qui rassemble 12 investisseurs, institutionnels/family office) et préside le Conseil des Investisseurs.

OID : nouveaux membres

L'OID, Observatoire de l'Immobilier Durable, a accueilli sept nouveaux membres dont cinq acteurs de l'immobilier, AEW Europe, EDF R&D, Manexi, SFL, Union Investment ainsi que deux experts, **Cyril Hergott** et **Jean-Christophe Pruvost**. L'OID réunit désormais 49 membres et 16 partenaires autour d'une ambition commune : penser l'immobilier responsable.

Savills : intégration des principaux collaborateurs d'Alba

Savills a intégré les principaux collaborateurs du conseil en immobilier Alba.

Alain Brunschweiler, président d'Alba, rejoint Savills France en qualité de directeur du développement/stratégie dans un rôle transversal portant sur l'ensemble des métiers exercés par Savills.

Pascal Dauvois, après avoir été associé fondateur d'Alba, devient directeur grands comptes.

Agence Française pour le développement d'Al-Ula : Se2m

L'Agence Française pour le développement d'Al-Ula, a confié à Se2m services rue de Courcelles, Paris, un contrat de maintenance multitechnique mais également les prestations de nettoyage et d'accueil de son établissement. Se2m services est né du rapprochement, courant 2015, de Salini Services et de Se2m, deux entités de services proposant des solutions adaptées aux professionnels.

Sofidy 2018 : prudence et diversification sélective

En 2018, la collecte brute globale de Sofidy reste maîtrisée à 498 M€ (+ 4 %), principalement sur ses principales SCPI (414 M€). Pour préserver la performance de ses fonds immobiliers dans la durée, l'entreprise a réalisé un programme d'investissement immobilier très sélectif de 258 M€, diversifié géographiquement (Allemagne, Pays-Bas et Belgique) et sectoriellement (logement, hôtellerie, camping, et club-deal Logistique). Performances 2018 des principales SCPI (TDVM) : Immorente + 4,70 %, EFIMMO 1 : + 5,06 %. Au total, le patrimoine géré par Sofidy s'élève à environ 5,1 Mds € à fin 2018, principalement réparti entre 4.200 actifs locatifs.

Cafpi : Maurice Assouline

Maurice Assouline a retrouvé la présidence du directoire de Cafpi. Après 3 ans d'absence pour raisons personnelles, Maurice Assouline redevient président du directoire de Cafpi. Son retour, validé par le conseil de surveillance, consacre la pérennité des valeurs impulsées dès la création de Cafpi par la famille Assouline.

Prologis accélère en France

Forte d'un patrimoine de 2,8 millions de m² (660.000 m² loués dont 50 % en Ile-de-France) avec un taux d'occupation revigoré de 98,4 %, Prologis, représentée par Cécile Tricault, directrice générale France, passe à l'offensive et prévoit une relance de son programme d'acquisition et de développement. Objectif : atteindre un patrimoine de 4,5 millions de m² dans les 3 ans, principalement sur la « dorsale » et tant sur des dossiers core que value-added.

123 IM : bilan de l'année 2018 et perspectives 2019

115 M€ levés (90 % à travers les conseillers financiers et family office). La société poursuit son développement auprès d'investisseurs institutionnels avec le lancement d'un Oppci (2018) dédié aux résidences services seniors ; le premier closing sera à hauteur de 50 M€. 121 M€ redistribués aux investisseurs et 120 M€ investis dans 49 entreprises.

Suravenir / Primonial : Sécurité Pierre Euro (SPE), performance de 3,20 %

Le fonds en euros SPE a affiché un taux de rendement net de frais annuels de gestion de 3,20 %. Cette performance est une des plus élevées du marché. SPE est investi à 79,2 % en immobilier tertiaire et résidentiel via un Opci dédié et des Sci, Scpi et Opci. La collecte brute de l'année 2018 est supérieure à 750 M€ pour un encours de plus de 3,6 Mds€.

Groupe Primonial : collecte 2018

Le groupe Primonial enregistre une collecte brute de 9,71 Mds€ en 2018, un record par rapport à 2017 (5,51 Mds€) : 5,70 Mds€ pour des clients particuliers et 4,01 Mds€ auprès des institutionnels. 36,79 Mds€ d'encours ont été gérés ou conseillés au 31 décembre 2018 soit 57 % de plus que l'année 2017 et la collecte nette s'élève à 5,50 Mds€.

Neinver : bilan français 2018

Le groupe Neinver a augmenté son C.A. de 2 % en France par rapport à 2017.

Foncière Atland : 489 M€ d'investissements

Le groupe Atland a réalisé 489 M€ d'investissements en 2018. 56 opérations ont été réalisées pour un total de 135 actifs avec des transactions entre 500 K€ et 94 M€ : 25 % en IdF et 75 % en régions. 410 M€ ont été investis pour les quatre Scpi et 66,5 M€ pour les deux Opci.

Keys Reim / Equitis Gestion : nouvelle offre

Keys Exploitation investira au capital de PME innovantes qui créent des concepts forts dans l'hébergement « lifestyle », le coworking et les startups immobilières.

Perial : 900 M€ de transactions en 2018

Perial Asset Management a porté à plus de 660 M€ le volume global d'investissements de ses fonds immobiliers avec près de 134 M€ investis en zone Euro. Un volume global de 240 M€ a été arbitré. Les Scpi du groupe ont investi à l'étranger ; la société de gestion a enregistré une collecte brute totale de 354 M€ via celles-ci. En 2019, Perial AM ambitionne de réaliser 760 M€ d'investissements pour ses fonds et mandats sous gestion en France et à l'international. La société lancera deux nouveaux fonds : « Bureaux Value Added » Majestal II et « Santé Paneuropéen Core+ » Residial II.

Icade : résultats 2018 en forte croissance

Le chiffre d'affaires 2018 s'élève à 1,77 Md€ soit 9,4 % de plus par rapport à l'année 2017. Le cash-flow net courant par action est à hauteur de 5,15 € soit +8,9 % vs. 2017. La valeur du patrimoine représente 11,3 Mds€ (valeur hors droits des foncières Tertiaire et Santé en quote-part) : +4,4 % vs. décembre 2017 et 13,4 Mds€ à 100 %.

Sogenial Immobilier : résultats 2018

En 2018, Sogenial Immobilier a élargi sa gamme : club deal haut de gamme, prise en gestion de 5 Oppci et le lancement, au 4T 2018, d'une nouvelle Scpi Coeur de Régions. La Scpi Coeur de Ville (murs de commerces en France) affiche pour le 4T 2018 un TDVM* de 5,20 % soit un rendement global de 6,63 % sur l'année et un taux d'occupation de 100 %. Au cours de l'exercice 2018, le patrimoine de « Coeur de Ville » a augmenté de 50 %. La Scpi « Coeur de Régions » (bureaux, commerces, locaux d'activités en France) verse, moins d'un mois après son ouverture au public, son premier dividende de 6,25 %.

*taux de distribution sur valeur de marché

Voisin : rendements 2018 de 5,45 % à 5,97 % pour ses trois Scpi

Voisin, filiale de Foncière Atland, affiche des dividendes stables ou en hausse par rapport à 2017. La société de gestion a collecté 350 M€ en 2018. Avec plus de 800 M€ de capitalisation pour les Scpi et près de 250 M€ de patrimoine sous gestion pour les Oppci. Voisin gère plus d'1 Md€. Épargne Pierre atteint 521 M€ de capitalisation, la collecte 2018 s'élève à 319 M€ (vs 160 M€ en 2017) et les acquisitions ont porté sur plus de 360 M€ avec un rendement moyen acte en mains de 6,68 %. Les revenus distribués font ressortir un TDVM de 5,97 % et un taux de rendement interne à 5 ans de 4,71 %.

Paref Gestion : performances élevées de leurs Scpi

Interpierre France (bureaux et locaux d'activités) a atteint un rendement de 5,26 %. Pierre 48 (immobilier résidentiel parisien) a vu ses valeurs transactionnelles augmenter de 6,2 %. Son patrimoine s'apprécie de +5,1 % sur 2018 et dégage une performance globale de 5,2 %. Performance de Novapierre 1 (commerces en pied d'immeuble parisiens) : 6,23 % dont 3,91 % de distribution et augmentation de la valeur de la part de +2,32 % en 2018. Novapierre Allemagne (commerces) offre un rendement qui dépasse les 4,70 % net d'impôt. Collecte brute record auprès d'investisseurs particuliers avec une progression de 48 % vs 2017, pour atteindre près de 236 M€ (contre 160 M€ en 2017). Paref Gestion gère un patrimoine pour compte de tiers de 1 439 M€, en hausse de 22 % à périmètre constant (-6% par rapport au 31 décembre 2017).

SACICAP : création de la foncière Prociavis

Les sociétés du réseau (SACICAP) ont créé la Foncière Prociavis. Cette foncière vise à contribuer à l'amélioration de l'offre de logements sur le territoire. Oppci géré par Atream, l'objectif est de mobiliser 75 M€ à trois ans pour financer prioritairement des opérations de logements intermédiaires.

Corum : fortes performances des 2 SCPI en 2018

Forte de plus de 2 Mds € d'actifs sous gestion, Corum a maintenu un rythme raisonné de collecte en 2018 avec 533 M€ (dont 346 M€ pour Corum Origin et 187 M€ pour Corum XL). Elle a investi 529 M€ dans 10 pays de la zone euro. Elle affiche des performances intéressantes sur ses 2 SCPI : Corum XL avec un rendement de 7,91 % et Corum Origin avec 7,28 % (plus haut historique de la SCPI).

Norma Capital : un rendement de 6,03 % en 2018 pour la SCPI Vendôme Régions

La stratégie immobilière a consisté à acquérir dans les grandes agglomérations régionales des locaux de bureaux et commerce (5 acquisitions à Rennes, Lyon, Cergy, Trets, et au Creusot). Norma capital dispose ainsi d'un patrimoine de 700 M€ d'actifs sous gestion.

Fiducial gérance : une année 2018 active pour la SCPI diversifiée Buroboutic

Avec près de 1,9 Md€ d'actifs gérés, sur 6 SCPI spécialisées et 6 groupements forestiers, Fiducial gérance a maintenu sur l'année passée un rythme actif d'investissements sur la SCPI diversifiée Buroboutic pour un total de 48 M€, proposant un rendement de 6,30 % acte en mains. Ces investissements se sont portés sur des immeubles de bureaux à Meudon, Bordeaux, Lille et Marseille, et des retail parks et locaux d'activité dans de grandes agglomérations.

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

APPELS D'OFFRES PUBLICS

La Lettre M² sélectionne pour vous chaque mois les appels d'offres publics, en cours et à venir, à ne pas manquer.

PRESTIGE

PALaiseAU (91) : 4.169 m²

Actif : 4.169 m² de bureaux avec logement de fonction, vacant.

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

Année prévisionnelle de cession : 2019.

www.economie.gouv.fr/cessions



BORDEAUX (33) : 2.502 m²

Actif : manoir du XIX^{ème} siècle de 2.502 m², quatre niveaux, dépendances.

Adresse : 31 avenue Mirande/44 rue Pasteur, Bordeaux (33).

Occupant : Ministère de la Défense.

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

Nouvelle procédure de vente à venir.

www.economie.gouv.fr/cessions



METZ (57) : hôtel Poncelet

Actif : ancien hôtel du XVIII^{ème} 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, année prévisionnelle de cession : 2019.

www.economie.gouv.fr/cessions



NANCY (54) : 1.535 m²

Actif : 1.535 m², deux bâtiments, 45 parkings.

Adresse : 28 boulevard Albert 1^{er}/21 avenue Milton, Nancy (54).

Vente notariale interactive du 04/04/2019 à 14h au 05/04/19 à 14h.

Occupant : Ministère de la Transition écologique et solidaire.

Mise à prix : 1.414.000 €.

Cautionnement pour enchérir : 141.400 €.

Montant minimal des enchères : 10.000 €.

www.economie.gouv.fr/cessions



BUREAUX, LOGEMENTS, TERRAINS

ROCHEFORT (17) : 1.057 m²

Adresse : 93 rue de la République, Rochefort (17).

Actif : ensemble de 1.057 m² de bureaux, deux logements.

Occupant : Ministère des Finances et des Comptes Publics.

Année prévisionnelle de cession : 2019.

www.economie.gouv.fr/cessions



LA ROCHELLE (17) : 2.400 m²

Actif : 2.400 m² attenants à l'Oratoire de la Rochelle, monument du XVI^{ème} siècle.

Adresses : rue Albert et rue du Collège, La Rochelle (17).

Début des enchères : 20/5/19. Fin des enchères : 23/5/19.

www.agorastore.fr



METZ (57) : 2.265 m²

Actif : immeuble de bureaux de 2.265 m² 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 : 2019.

Nouvelle procédure de vente à venir.

www.economie.gouv.fr/cessions



CORBEIL-ESSONNES (91) : 1.790 m²

Actif : immeuble de bureaux de 1.792 m², trois niveaux, 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 m².

Nouvelle procédure de vente à venir.

www.economie.gouv.fr/cessions



BEAUVAIS (60) : 2.596 m²

Actif : ancien maison de caractère de 1.140 m² et bâtiment de bureaux de 1.156 m² sur un terrain de 2.720 m².

Hôtel particulier 1850 et dépendances.

Adresse : 29 boulevard Amyot d'Inville, Beauvais (60) / centre-ville.

Occupant : Service des Domaines.

Année prévisionnelle de cession : 2019.

www.economie.gouv.fr/cessions



ANIANE (34) : 11.000 m²

Actif : terrain à fort potentiel de 11.000 m², plusieurs bâtiments à rénover : salle d'activité, 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 : 2019.

Nouvelle procédure de vente à venir.

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.

TALENTS



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



Nils Vinck

47 ans, a été nommé directeur général de **Cushman & Wakefield France**. Il exerçait jusqu'alors comme directeur investissement France/International Partner de Cushman & Wakefield France.



Ludovic Delaisse

46 ans, a été nommé directeur général de **Cushman & Wakefield France**. Il avait été nommé directeur de l'Agence France (bureaux, logistique, industriel et développement) de Cushman & Wakefield lors de la fusion avec DTZ.



Xavier Denis

a été nommé président d'**AG Real Estate France SAS**. Il succède à Brigitte Gouder de Beauregard. Xavier Denis avait rejoint AG Real Estate en juin 2018 comme chief development officer, membre du comité de direction et administrateur d'AG Real Estate S.A. Xavier Denis dispose d'une expérience immobilière internationale et pluridisciplinaire de plus de 20 ans. Il est ingénieur civil architecte de l'UCL et a obtenu un MBA de l'INSEAD.



Christophe Chauvard

a été nommé directeur général France de **P3 Logistic Parks** et rejoint le comité de direction. Christophe Chauvard a précédemment exercé chez QubicaAMF comme directeur général France, Suisse et Afrique. Depuis 2012, il travaillait comme consultant indépendant spécialisé dans le commerce, l'immobilier et l'innovation. Il a également occupé des postes au sein de Segro (directeur de la gestion d'actifs, investissement et développement en France), de First Industrial Realty Trust (directeur de pays en France) et de GSE (directeur de projets/ingénieur d'affaires en France et Royaume-Uni).



Johane Decorniquet

27 ans, a rejoint **Gouny & Starkley** comme gestionnaire technique. Précédemment, elle exerçait chez Arthur Loyd comme consultante en immobilier d'entreprise. Johane Decorniquet a débuté chez Chanel, puis a intégré les services généraux de Boucheron où elle a pris la gestion de la maintenance des boutiques en France et en Europe ainsi que la gestion des projets de rénovation.

Armelle Bouty-Duparc

39 ans, a rejoint **Racine Marseille** comme associée. Elle est accompagnée de deux collaborateurs, Annabelle Ayme et Corentin Roux, afin de créer le département Immobilier-Construction à Marseille. Armelle Bouty-Duparc exerçait précédemment au sein de sa propre structure SCP Bouty & Associés. Vinci Immobilier Promotion et de directeur d'agence/création de l'activité en Rhône-Alpes au sein du groupe Arcade.



Michiel Santing

33 ans, a été nommé directeur international investment group advisory 9* de **BNP Paribas Real Estate**. Après un an chez DTZ Zadelhoff, Michiel Santing a rejoint BNP Paribas Real Estate en 2011. En 2014, il a rejoint l'équipe Capital Markets comme consultant, avant d'en être promu directeur adjoint, ses responsabilités étant axées sur la croissance de l'activité de l'équipe néerlandaise. *Advisory 9 : Belgique, République Tchèque, Irlande, Italie, Luxembourg, Pays-Bas, Pologne, Espagne et Roumanie.



Astrid Ginon

31 ans, a été nommée directrice adjointe corporate services advisory 9 de **BNP Paribas Real Estate**. Astrid Ginon sera chargée de coordonner la ligne de métier Corporate Services dans neuf pays européens (Espagne, Italie, Irlande, Benelux, Europe Centrale et de l'Est). Astrid Ginon a rejoint BNP Paribas Real Estate Transaction France en 2011 comme consultante au sein de l'équipe Paris QCA, puis de l'équipe Paris Ouest (La Défense).



Sophie Huyghues Despointes

a été promue directeur délégué du développement de **Coffim**, plus particulièrement en charge de l'Ile-de-France. Elle a rejoint le Groupe en 2009 comme responsable de programmes, pendant plus de 3 ans, puis est devenue directeur de programmes en 2013 et directeur opérationnel en 2015. Sophie Huyghues Despointes a développé et réalisé des opérations de bureaux/logements/résidences services à Paris/première couronne.



Adrien Beuriot

a été nommé responsable de la gestion d'actifs immobilier pour l'Europe continentale d'**Aviva Investors**. Il est en charge du développement de la plateforme de gestion d'ac-

tifs immobiliers d'Aviva Investors dans toute l'Europe continentale et dirige les équipes de Paris et Francfort. Adrien Beuriot a également été nommé directeur général d'Aviva Investors Real Estate France SA. Il exerçait précédemment comme directeur des investissements pour la France chez BNP Paribas Real Estate Investment Management.



Katell Bourgeois

42 ans, a été nommée à la tête du nouveau département Hotels & Hospitality France de **Cushman & Wakefield**. Katell Bourgeois a pour mission de développer les activités de transactions, à la vente comme à l'acquisition, et de conseil en s'appuyant sur l'expérience de Joséphine Duforest (ex-CBRE) et Olivier Monteux (ex-Accor), nouvellement recrutés comme analystes. Katell Bourgeois a précédemment exercé chez JLL.



Etienne Gravisse

24 ans, a rejoint **Gouny & Starkley** comme asset manager. Précédemment, il exerçait chez Colliers International comme asset manager junior sur un portefeuille d'actifs commerciaux. Etienne Gravisse est titulaire d'un diplôme d'Etat d'architecte de l'ENSA Paris Val-de-Seine et d'un Master spécialisé Management Urbain et Immobilier de l'ESSEC Business School.

Bertrand Geloën

48 ans, a été nommé directeur maîtrise d'ouvrage d'Icade. Il sera membre du comité exécutif, chargé de la foncière tertiaire et membre du comité de coordination d'Icade. Il rejoint Vinci Immobilier, en 2003, comme responsable de programmes, puis directeur au sein du département bureaux en 2006. Nommé directeur de programmes au département commerces en 2008, il était directeur opérationnel en charge de grands projets mixtes depuis 2015.

Marine Ricard

32 ans, a rejoint **Galimmo** comme directrice marketing et innovation et est directement rattachée à Maël Aoustin, directeur général. Précédemment, Marine Ricard exerçait comme corporate senior events manager chez Unibail-Rodamco-Westfield où elle a occupé diverses fonctions depuis 2013 (marketing and communication manager au sein de la division bureaux, corporate marketing and communication manager). Auparavant, Marine Ricard exerçait notamment comme chargée de projet évènementiel au conseil supérieur de l'ordre des experts-comptables.



Thomas Delannée

36 ans, a rejoint **Neinver France** comme leasing manager. Il sera en charge de la commercialisation du projet « Alpes The Style Outlets ». Auparavant responsable du développement d'Ikks Group (depuis 2012), Thomas Delannée a notamment participé à la construction du réseau « outlet » de l'enseigne. Il reporte directement à Régine Bogner, directrice leasing international.

Charles Bourdeaux

34 ans, a été nommé Practice Leader du Mobilier du cabinet **CD&B**. Charles Bourdeaux devient responsable de la Practice Mobilier et va travailler de manière transversale autour des 3 practices de l'entreprise : les pôles Bureaux, Education et Hôtel. Précédemment, il a exercé chez Mobilitis (groupe Kardham) comme responsable de la practice mobilier où il était en charge du conseil en acquisition, de la distribution de mobilier dans le tertiaire, de la gestion de projets/d'achats.



Dominique Genest

a été nommé directeur général adjoint en charge de l'exploitation de **Senioriales**, filiale du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs. Auparavant, il a exercé comme directeur des opérations chez un opérateur de résidences service senior, de 2008 à 2016, puis en tant que directeur d'exploitation au sein du Groupe Réside Etudes jusqu'en 2018.

Jérôme Nier

45 ans, a été nommé responsable marketing offres de **Spie**. Il intègre la direction de la stratégie, du développement et des acquisitions du groupe. Jérôme Nier est diplômé de l'Ecole supérieure des technologies de l'électronique et de l'informatique (ESTEI). En 2005, il a rejoint le groupe SPIE comme responsable d'affaires de la filiale SPIE Sud-Est. En 2011, il a été promu responsable du service bâtiment intelligent de SPIE ICS. Depuis 2015, il exerçait comme responsable du développement de l'activité IoT, consultant design thinking et référent innovation de cette même filiale.



Nancy Spann

54 ans, a été nommée directeur régional Grand-Est de **BNP Paribas Real Estate Transaction France**. Sous la responsabilité de Jean-Laurent de La Prade, directeur général adjoint, elle succède à Yves Noblet. Elle managera une équipe de 18 personnes, réparties sur quatre villes : Strasbourg, Nancy, Metz et Mulhouse. Depuis 2013, Nancy Spann avait en charge la direction de BNP Paribas Real Estate Transaction France à Nancy.



Élodie Pinta

a été nommée directrice régionale de la grande couronne IdF Logement de **Bouygues Immobilier**. Elle a débuté chez BNP Paribas Real Estate comme responsable de programmes. Elodie Pinta a rejoint Bouygues Immobilier en 2007 pour devenir directrice opérationnelle au sein de la structure résidences et services puis directrice de l'agence IdF Nord-Est devenue Île-de-France Nord en 2017.

Victoire Simon

a été nommée directrice de participations de **Raise Investissement**. Elle occupait le poste de chargée d'affaires depuis 2013. Victoire Simon a débuté chez KPMG Advisory au sein du département Transaction Services. Elle a ensuite exercé chez 21 Centrale Partners, fonds d'investissement actif en capital-développement et LBO dans le secteur des small et mid-caps.



Xavier Bodeau

a été nommé directeur régional de la Métropole du Grand Paris Logement de **Bouygues Immobilier**. Il a rejoint Bouygues Immobilier en 2002 au sein de la grande couronne IDF, puis est devenu responsable de programmes à l'agence Seine-Saint-Denis, au sein de la direction régionale Île-de-France Logement Nord. En 2010, il a pris la responsabilité de l'Antenne Corbeil Papeterie Osmoz', puis celle de l'agence Seine et Marne. En 2014, il a pris la direction de l'agence Seine-Saint-Denis à Vincennes avant d'être nommé en 2017 directeur régional de la grande couronne Île-de-France.



Delphine Jallu

43 ans, a rejoint **Becarré** comme directrice de programmes pour les grandes opérations d'Île-de-France et de la Réunion. Delphine Jallu a débuté comme conductrice de travaux au sein du groupe Vinci Construction (Dumez IDF). Elle a ensuite rejoint 3AM Architectes comme maître d'œuvre puis elle a intégré Philia Promotion Immobilière en 2010 comme responsable puis directrice de programmes.



Yannick Tremouilles

a été promu directeur délégué promotion Ile-de-France de **Coffim**. Il a rejoint le Groupe en 2016. Yannick Tremouilles avait débuté chez Sefri-Cime comme responsable de programmes. Puis, il avait intégré en 2011 le groupe Altarea Cogedim où il était devenu directeur de programmes.



Catherine Bonneau

a été promue directeur régional Paca et région Lyonnaise de **Coffim**. Elle a rejoint le groupe en 2013 au poste de directeur opérationnel, puis de directeur immobilier en 2017. Elle a débuté comme responsable de programmes chez lcade puis, a passé 9 ans chez Bouygues Immobilier. Catherine est diplômée de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics et est titulaire d'un MBA de l'IAE de Paris.

Charlotte Lacoste

a rejoint le **Groupe Covéa** comme directrice placement de Covéa Immobilier, sous la direction de Rémi Lot, directeur général de la structure. En 2005, Charlotte Lacoste est entrée chez Morgan Stanley comme directrice des placements immobiliers. De 2010 à 2012, elle a rejoint Allianz Real Estate, basée en France et au Benelux. Depuis 2013, elle était directrice générale de 52 Capital, société spécialisée dans les investissements immobiliers français du Fond Souverain du Qatar.



Florence Finel

36 ans, a rejoint l'équipe Tenant Representation - Worldwide Occupier Services - de **Savills**, dirigée par Serge Vayer, comme associée. Florence Finel a occupé plusieurs postes au sein de Savills, elle a notamment passé plus de 7 ans comme analyste au sein du département Agency.



Marie Nedorezoff

Midi 2i renouvelle sa direction générale. Deux nouveaux directeurs généraux sont nommés, sous la présidence de Pierre Cabrol. Marie Nedorezoff a rejoint pendant plus de 7 ans, le groupe Caisse d'Epargne, comme responsable de production de la société Capitole Finance, spécialisée en crédit-bail mobilier. Elle a intégré l'équipe de direction de Midi 2i au poste de secrétaire générale en décembre 2013 et nommée aujourd'hui directrice générale en charge des services administratifs et financiers, de la gestion des fonds et RCCI (responsable de la conformité et du contrôle interne).



Jean-Luc Barthet

a occupé le poste de chef de service développement chez Bouygues Bâtiment, de 2000 à 2006, puis chez Cirmad jusqu'en 2010. Il a intégré **Midi 2i** en 2011 comme directeur des acquisitions. Jean-Luc Barthet vient d'être nommé directeur général du pôle développement en charge des actions de levées de fonds, d'acquisitions, d'arbitrage et de l'asset management.



Sarah-Lee Elkoubi

a été nommée juriste à la tête du pôle juridique du groupe **Arcange**, nouvellement créé. Elle sera notamment en charge du corporate du groupe et de l'analyse des termes de data-rooms. Sarah-Lee Elkoubi a débuté au sein du cabinet Arié Alimi Avocats, comme juriste spécialisée dans le droit des affaires.



Julia Ferchiou

a rejoint le **Groupe Babylone** comme directrice adjointe du département bureaux Paris QCA. Elle bénéficie d'une expérience de plus de 7 ans dans la commercialisation de bureaux.



Armelle Marchon

a rejoint l'équipe Paris-Est du **groupe Babylone** comme consultante. Armelle Marchon bénéficie d'une expérience de plus de 15 ans dans l'immobilier, dont 10 ans chez JLL (secteurs Paris-Est ; Paris Rive-Gauche).



Isabelle Deby

a rejoint le directeur d'**123 IM** présidé par Xavier Anthonioz, aux côtés d'Antonio Graça et de Marc Guittet. Isabelle Deby a rejoint 123 IM en 2007 comme chargée d'affaires après une première expérience chez Global Private Equity comme analyste. Isabelle Deby a été nommée, en 2011, directeur d'investissement d'123 IM, puis directeur associé en 2015.



Renaud Clouet

a rejoint le **Groupe Pichet** comme directeur du développement foncier Gironde. Il a tout d'abord exercé en tant que négociateur immobilier chez Laforêt Immobilier. Depuis 2008, il était responsable du développement puis directeur du développement au sein de Franco Suisse Bâtiment.

ARCHIVES

Lone Star : 24 actifs en Ile-de-France pour 1,3 Md€

Le groupe américain Lone Star fait son retour en France en prenant le contrôle de la société détentrice de cœur Défense, 190.000 m² à La Défense. Le montant serait de **1,3 Md€**. L'ensemble avait été acquis en 2007 par Lehman Brothers pour **2,1 Mds€**.

Primonial : l'Ovalie à Saint-Ouen pour 100 M€

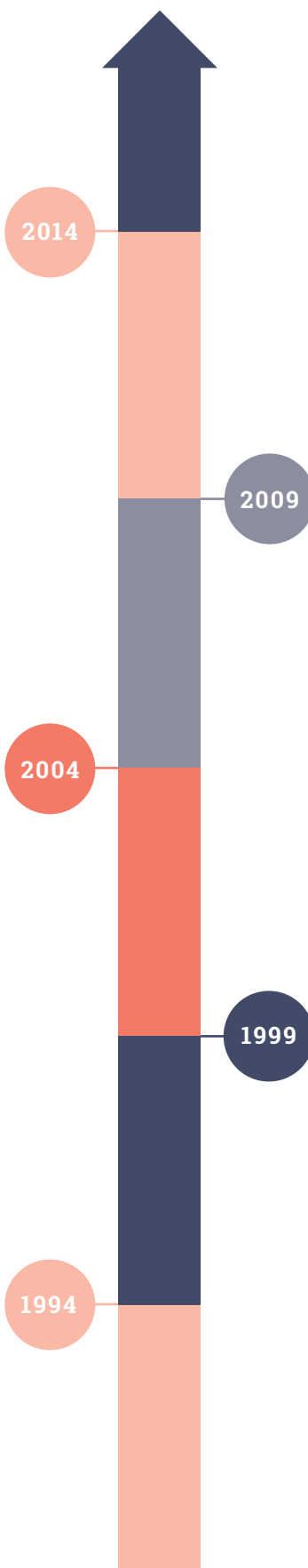
Primonial Reim a acquis, auprès d'Aviva Investors et Capital & Continental, l'Ovalie : 15.115 m² (237 parking) livrés en octobre 2012 à Saint-Ouen. Locataire pour la totalité : Samsung, bail ferme de sept ans. Prix : **100 M€**. Conseils : Etude 14 Pyramides, Fairway, CVO diligence technique pour Primonial, étude Giny, BNP Paribas Real Estate (mandat co-exclusif avec Jones Lang Lasalle et CBRE), Aviva Investors Real Estate France pour le vendeur.

Efimmo et Immorente : 4.950 m² à Bobigny pour 7,67 M€

Les Scpi Immorente et Efimmo ont acquis respectivement 80% et 20% d'un immeuble R+8 de 4.945 m² de bureaux (88 parkings) à Bobigny, 7/11 rue Erik Satie (face Préfecture) Locataire : Direction générale des impôts. Prix : **7,67 M€**.

UAP/CNP : 14.000 m² de bureaux à Lyon, cours Lafayette pour 30,49 M€

L'UAP et la CNP ont acheté en Vefa un immeuble de 14.000 m² de bureaux (244 parkings) au 233 cours Lafayette pour la direction régionale de l'UAP. Prix : **30,49 M€**. Promoteur : Ric. Bail ferme de 9 ans. Loyer : **2,49 M€ HT/an**. Transaction : Auguste Thouard.



La Lettre M² ressort de ses tiroirs des transactions emblématiques extraites des numéros d'il y a 5, 10, 15, 20, et 25 ans.

Monceau Assurances : 5.613 m² pour 38 M€, rue Bertrand à Paris 7

Monceau Assurances a acheté, auprès de la Carmf (Caisse de retraite des médecins de France), 5.613 m² de bureaux au 24 rue Bertrand, Paris 7. Prix : **38 M€**. Agent : CBRE.

Silic à Nanterre : 5.800 m² de Segro pour 23,2 M€

Silic se porte acquéreur, auprès de la foncière britannique Segro, d'un bâtiment de 5.800 m² de bureaux, Reflex Défense à Nanterre Préfecture, 18 avenue François Arage. Locataire : Conseil Général des Hauts-de-Seine. Bail ferme qui se poursuit jusqu'en 2015. Prix : **23,2 M€ HD**.

TMW : 12.500 m², colline de Saint-Cloud pour 22,56 M€

Hammerson a vendu « Le Directoire », le plus grand des immeubles de bureaux de la Colline de Saint-Cloud. L'investisseur allemand, représenté par TMW, a acquis l'immeuble pour **22,56 M€** : 13 niveaux de bureaux et archives sur plus de 12.500 m² (230 parkings). Hammerson avait acheté cet ensemble, en 1985, au fonds de pension ICI. Conseil Hammerson : Jones Lang Wootton.

Paribas : vente du siège de Marseille pour 1,37 M€

Paribas a vendu son siège historique de Marseille, 37 cours Pierre Puget (environ 2.000 m² de bureaux / habitations). Acquéreur / utilisateur : Caisse d'Epargne Paca. Prix de vente : de l'ordre de **1,37 M€** acte en mains.



ABONNEMENT

Votre abonnement comprend :



LE FLASH M²
L'actualité des transactions,
tous les jours, par e-mail
(5 adresses maximum par
abonnement).

+



LA LETTRE M²
La synthèse de l'économie
immobilière, tous les mois,
par voie postale.

+



LES CAHIERS M²
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 (SOIT 1.163,57 HT)

Formule sans Flash M² : 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

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

Hines France étend son activité

Logement locatif et Résidences Etudiantes vont s'ajouter à la Promotion Tertiaire et à l'Investment Management



Rencontre avec l'équipe dirigeante de Hines France : **Patrick Bosque**, DG en charge de la Promotion Immobilière **Patrick Albrand**, Président, et **Xavier Musseau**, DG en charge de l'Investment Management.

Présent en France depuis 25 ans, Hines France est un opérateur dont la croissance s'accélère fortement depuis quelques années. Après la Promotion Tertiaire dirigée par Patrick Bosque, Xavier Musseau, a créé en 2013 une activité d'Investment Management pour accompagner, à l'instar du groupe Hines qui gère aujourd'hui USD 100 Milliards d'actifs immobiliers les grands investisseurs internationaux ainsi que les Fonds Hines dans l'acquisition ou la promotion d'immeubles de bureaux, de logements ou encore de High Street Retail, activité qui connaît depuis quelques années un succès grandissant. Nouveauté 2019 : Hines France se lance dans la promotion de logements d'un genre inédit en France : des appartements en co-living et des Résidences Etudiantes gérés par APARTO, nouvelle marque de gestion développée par Hines Europe, proposant des services à valeur ajoutée aux futurs locataires.

Pouvez-vous nous présenter le groupe Hines ?

Patrick Albrand : Créé il y a plus de 60 ans aux Etats-Unis, Hines dirigé par M. Jeffrey Hines, est un des leaders mondiaux dans le secteur de l'immobilier. Aujourd'hui implanté dans 24 pays et 101 villes, le groupe Hines avec ses 4 300 employés, compte plusieurs métiers, la Promotion Immobilière avec environ 4 Millions de m² en cours de construction, l'Investment Management avec environ USD 100 Milliards d'actifs (50 % pour compte de tiers et 50 % dans lesquels Hines est co-investi) et le Property Management. Hines France est né il y a 25 ans et compte une quarantaine de salariés.

Quels sont les métiers développés aujourd'hui en France ?

La Promotion Immobilière. Métier historique du groupe, le métier de la Promotion Immobilière a donné une renommée mondiale à Hines. Hines France, jusqu'à présent n'a été impliqué que dans le secteur tertiaire en Ile-de-France, mais cela va changer.

Patrick Bosque : Hines France a une image très positive dans le secteur tertiaire car nous sommes connus pour

approcher cette activité comme un métier de création de valeur et d'anticipation. Si l'architecture joue un rôle majeur, la structuration des deals y est aussi importante. Nous avons été précurseurs en organisant sur tous nos projets, des consultations avec de grands architectes internationaux. Il y a 25 ans, seuls les grands projets publics avaient cette habitude comme la Grande Arche ou encore l'Opéra Bastille. Aujourd'hui et de part notre présence mondiale, la marque Hines attire les plus grands noms de l'architecture, et nous avons ainsi la possibilité de choisir les meilleurs.

Concernant l'anticipation, il est certain que la création de valeur passe par la capacité d'un actif immobilier de s'adapter. Beaucoup de temps doit être consacré à la conception. Il ne faut pas se contenter de collaborer avec des architectes ou des ingénieurs ; il y a dans notre marché de nombreux acteurs apportant de nouvelles manières d'aborder l'aménagement ou l'évolution des produits et de la demande. Pour la conception, nous agrégeons les idées de dizaines de start-ups. Il est impératif d'ajouter au travail sur les fondamentaux un travail prospectif sur l'aménagement qui se doit d'être

flexible. Dès le départ, des marges de manœuvre peuvent être créées pour être capable de suivre des évolutions inconnues encore aujourd'hui.

Hines a montré qu'il avait les qualités nécessaires à la réalisation d'opérations répondant à ces impératifs, y compris sur des projets de très grande envergure. Nous sommes notamment connus pour notre capacité à mener à bien (et dans les délais impartis) des projets complexes de tours (voir encadré).

Patrick Albrand : Le secteur du Logement Locatif va dorénavant faire partie intégrante de notre activité Promotion. Les investisseurs internationaux ont besoin d'investissements alternatifs et sont très demandeurs de produits innovants en la matière, conscients que les changements d'habitude de vie et l'inadaptation de l'existant aux besoins d'aujourd'hui augmentent la demande locative sur des logements modernes. Hines France relève, donc, cette année le challenge et devrait initier,

sous sa marque de gestion APARTO, une première opération de promotion d'une résidence logements co-living ou étudiantes nouvelle génération. Il s'agira d'une véritable révolution dans le domaine de l'habitat puisque ce type de concept n'est pas encore développé en France. Aujourd'hui, les copropriétés classiques proposent des logements individuels sans services associés. Nous allons instaurer dans les résidences gérées par APARTO des services intégrés innovants (salles de sport, buanderies, salles de réunion éventuellement ouvertes aux non-résidents pour en limiter le coût), y compris dans les systèmes de réservation aujourd'hui très désuets : il faut recourir à l'intelligence artificielle pour pouvoir offrir aux locataires potentiels, au-delà du produit lui-même, des moyens d'avoir accès très vite à ce qu'ils recherchent.

L'Asset Management et l'Investment Management

En Asset Management, l'idée n'est pas de créer des fonds pour les vendre aux



Crédit perspective : Ateliers Jean Nouvel

Tour Hekla - La Défense (80 000 m²)

« 4 tours en cours de construction en IdF prouvent le savoir-faire déjà largement reconnu de Hines dans ce domaine ! »

Nous sommes le seul promoteur à relever un tel défi...

Les deux tours destinées à abriter le siège de Natixis, situées avenue de France dans le 13^{ème} arrondissement de Paris, atteindront 120 m et 180 m de haut et offriront 107 000 m² de surfaces. Elles seront composées de bureaux, d'un hôtel de 8 000 m² (géré par le groupe Accor) et de commerces d'environ 1 000 m². Ces tours sont signées par l'architecte Jean Nouvel et propriété d'Ivanhoé Cambridge. Après 24 mois de travail sous-terrain dans des conditions délicates pour édifier les 9 niveaux de sous-sols (près de la Seine, du périphérique et des rails de chemin de fer), nous démarrons 18 mois de travail en surface pour livrer DUO au 3^{ème} trimestre 2021.

La tour destinée à abriter Saint-Gobain, à la Défense, sera, elle, livrée en octobre 2019. Construite pour le compte de Generali, elle offrira une surface de 49 000 m² et atteindra 170 m de haut. Tout en verre pour coller à l'ADN de son locataire, elle est signée par le Cabinet d'Architecture Valode & Pistre.

Enfin, la Tour Hekla à la Défense, est une exception à la règle : elle est lancée sans locataire ! Une belle preuve de confiance des investisseurs Amundi et Primonial puisqu'il s'agit de la plus importante opération en VEFA signée en blanc en France. Les travaux ont commencé en juillet 2018 pour une livraison prévue au 1^{er} trimestre 2022. L'architecte Jean Nouvel signe cette tour de 220 m de haut pour 80 000 m².

236 000 m² en cours de construction, c'est un challenge exceptionnel qui montre, s'il en était encore besoin, les capacités de Hines à mener des projets d'envergure. Ces projets vont modifier la skyline de Paris et de La Défense.

Patrick Bosque

investisseurs, mais de répondre à leur demande. Fonds ouverts ou fonds dédiés, nous avons la solution. Un investisseur peut nous dire : « nous aimerions une exposition au logement classe moyenne en Inde (mono investisseur, mono produit et mono zone géographique), nous pouvons créer un Fonds dédié, quand un autre souhaitera un portefeuille diversifié en terme de produits et géographique pour une plus grande liquidité (là, nous l'invitons éventuellement à entrer dans l'un de nos Fonds Hines existants). »

Xavier Musseau : L'Investment Management, proposé à nos clients internationaux depuis 2012, est un concept global innovant consistant en un accompagnement de A à Z : depuis la recherche de biens existants, jusqu'à leur revente (des années plus tard), en passant par la rénovation de ces biens dans le but d'en maximiser la valeur. Nous gérons la stratégie de chaque actif par la mise en œuvre d'un plan d'action précis. Lorsque le moment opportun de vendre au meilleur prix arrive, nous bouclons la boucle. Ce département est donc plus « financiarisé » que celui en charge de la promotion. Mais il existe des passerelles entre les deux puisque les travaux lourds de réhabilitation sont gérés par les équipes



Window - La Défense (45 000 m²)

de Hines Promotion. Cela permet de bénéficier rapidement de devis, facilitant les prises de décision qui doivent être rapides dans ce domaine concurrentiel.

Hines France gère actuellement 12 actifs valorisés à 3 Milliards d'euros et la valeur des projets en développement atteint 2,5 Milliards. Pour une équipe d'une quarantaine de personnes, c'est une belle réussite ! Si, au départ, nous nous concentrons sur les bureaux, nous avons investi, depuis 2016, le secteur des espaces commerciaux de prestige, au cœur de Paris (voir encadré).

En quoi Hines se distingue-t-il de ses concurrents ?

Patrick Albrand : Hines est un opérateur atypique par rapport au reste du marché car il est global tant dans sa présence géographique que dans l'ensemble de ses métiers, tout en étant resté un groupe familial. Le groupe Hines, s'il s'est impliqué fortement dans l'innovation architecturale, se doit également d'être à la pointe de l'ensemble de l'évolution sociétale, depuis les certifications environnementales ou il a été un précurseur avec sa participation à la création de Leeds, jusqu'à son groupe

de recherche macro et micro économique notamment via le Big Data. Cette quintuple particularité fait sa force. Pourquoi ?

1. Un groupe familial

Parce que ses dirigeants perpétuent les valeurs de création de valeur : respect du produit immobilier intrinsèque, en termes de qualité architecturale et de construction et respect des engagements pris. La signature Hines est mondialement reconnue comme un gage de sécurité. De plus, un groupe familial est plus à même d'inspirer un « esprit maison », un fort sentiment d'appartenance à un groupe auquel on s'attache. Peu de turn-over des salariés chez Hines France, donc des compétences et une expérience que le temps a bonifié qui servent les intérêts de nos clients.

2. Non coté

Parce que nous n'avons pas cette obligation imposée par les marchés financiers d'avoir une récurrence de revenus et de distribuer toujours plus aux actionnaires. Ce qui entraîne parfois une course aux opérations pas forcément judicieuses. Chez Hines, nous sommes libres de faire mais aussi de ne pas faire quand les marchés ne nous semblent pas porteurs. Nos décisions sont donc toujours mûrement réfléchies en fonction de notre positionnement dans le cycle économique et immobilier.

3. Qui investit en propre, aux côtés de ses partenaires

Parce que nous nous engageons souvent financièrement aux côtés de nos partenaires investisseurs ; ce qui démontre notre confiance dans les projets sélectionnés.

« l'investment management est une activité en très forte croissance, dans le domaine des bureaux, mais aussi dans celui du retail prime »

La demande des investisseurs internationaux est exponentielle et nous a amené à boucler des opérations prestigieuses, depuis 3 ans, dans le domaine commercial que nous avons investi, pour des biens situés au cœur de la capitale.

Le Marché Saint Germain a été le 1^{er} immeuble acquis, début 2016. Apple, Nespresso, Uniqlo et Marks & Spencer venaient de signer des baux et nous l'avons acheté pour le compte d'un très gros fonds de pension allemand. Celui-ci vise une création de valeur à long terme (+ de 10 ans) grâce à l'accroissement de la visibilité de cet espace « un peu endormi » depuis 3 ans et que nous avons donc négocié à un prix intéressant.

L'immeuble du 28 place de la Madeleine l'ancienne Pinacothèque, répartie sur 3 étages de 1 500 m² au total, a été acheté fin 2016 au Crédit Agricole, sans locataire en place. Rénové, il devrait fortement se valoriser. Actualité récente : nous venons de le louer au Groupe Casino qui, associé à L'Oréal, développe son nouveau concept de drugstore parisien.

L'ancien immeuble de Colette, rue Saint Honoré, a lui, été négocié au 3^{ème} trimestre 2018, pour le compte d'un fonds maison « Hines » paneuropéen. Cet espace de 800 m² sera dédié à Yves Saint Laurent.

Quant au **siège d'Apple**, sur **les Champs-Élysées**, il a été acheté en 2018 pour près de 600 Millions d'euros pour le fonds de pension BVK.

Xavier Musseau



Tours Duo - Paris 13 (107 000 m²)

4. Dont la présence est mondiale

Parce que notre présence aux quatre coins de la planète nous offre une excellente connaissance des marchés, une capacité à tirer profit des expériences de chacun et un accès aux capitaux qui sont aujourd'hui transversaux. Quand nous travaillons dans un pays, nous découvrons de nouveaux talents architecturaux ou urbanistiques, mais nous avons aussi accès à des innovations technologiques ou même à une nouvelle façon de structurer les deals.

Le fait d'être un groupe mondial implique aussi une « contrainte » vertueuse : notre réputation doit être irréprochable. Comme tous les investisseurs sont, eux aussi mondiaux, une erreur sur un marché peut avoir un effet domino sur l'ensemble de nos opérations. Gérer des capitaux internationaux oblige Hines à avoir une gouvernance exemplaire qui responsabilise tous les dirigeants, à l'image de tous les grands groupes institutionnels. Nous avons une responsabilité pénale et des comptes à rendre et notre réputation est la première chose que nous nous devons de protéger et d'améliorer.

5. Et qui investit massivement dans l'innovation.

Parce que nos investissements en « Recherche et Développement » ne se cantonnent pas à l'amélioration de la qualité de nos constructions ou de nos rénovations, un gros travail et de nombreux investissements sont évidemment réalisés dans ces domaines, notamment pour répondre aux impératifs du développement durable ou des nouvelles technologies, mais nous



Workstation - Courbevoie (41 000 m²)

« Hines cherche toujours à créer de la valeur via la qualité du produit intrinsèque. Le choix de l'emplacement et de l'architecte, l'innovation, la compréhension de l'air du temps, mais aussi l'anticipation des besoins de demain sont primordiaux »

allons beaucoup plus loin. Des investissements sont aussi consacrés à l'amélioration de nos connaissances stratégiques qui vont nous aider ainsi que nos clients à faire les bons choix et dans le bon timing. Ainsi, le groupe a mis en place, au niveau mondial, un Big Data analysant toutes les opérations réalisées depuis 30 ans dans leurs

marchés respectifs. A partir de l'analyse de toutes ces données, Hines a créé des algorithmes, sous-marché par sous-marché, prenant en compte des dizaines de paramètres. Ils permettent de se projeter dans le futur, accompagnent chacun de nos investissements et participent à la meilleure gestion de nos produits immobiliers. Enfin, pour optimiser ce dispositif, nous prenons régulièrement des participations dans des start-ups innovantes qui nous accompagnent dans cette recherche permanente de l'excellence.



Siège d'Apple - Champs Élysées

Hines

66 avenue Charles de Gaulle
92522 Neuilly-sur-Seine Cedex
Alice Buffet-Durand
01 41 45 80 61
www.hines.com



Publi-rédactionnel



30TH

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 m² de zone d'exposition

5 400 investisseurs

INSCRIVEZ-VOUS DÈS MAINTENANT SUR WWW.MIPIM.COM
OU CONTACTEZ-NOUS
MYLENE.BILLON@REEDMIDEM.COM

mipim[®]

PROMOTION-REVALORISATION | Résidentiel - Bureaux - Activités et Logistique



4 125m² de bureaux à la Défense - 92



16 500m² de bureaux et stationnements sur un ensemble immobilier de 28 000m² - Lyon 7



6 000m² de bureaux, enseignement, logements - Lyon 2



1 200m² de bureaux - Paris 2



15 600m² de bureaux et logistique - Genas- 69



12 000m² de résidence étudiante, bureaux et commerces - Lyon 7